



ВОСТОЧНЫЙ ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОГО
ПЛАНИРОВАНИЯ



ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

в Дальневосточном федеральном
округе в 2024 году

Москва, 2025

Сокращения

АГПЗ	Амурский газоперерабатывающий завод
АГХК	Амурский газохимический комплекс
ГК	Группа компаний
ДВ Квартал	Программа «Дальневосточный квартал»
ДВиА ипотека	Программа «Дальневосточная и Арктическая ипотека»
ДДУ	Договор долевого участия
ДКП	Договор купли-продажи
ДФО, макрорегион	Дальневосточный федеральный округ
ЖК	Жилой комплекс
ИЖС	Индивидуальное жилищное строительство
ИЖК	Ипотечный жилищный кредит
ЕИСЖС/ДОМ.РФ	Единая информационная система жилищного строительства ДОМ.РФ
КРТ	Комплексное развитие территорий
кв. м	Квадратный метр
куб. м	Кубический метр
МКД	Многоквартирный дом
мкрн.	Микрорайон
ПГ	Предыдущий год
СЗ	Специализированный застройщик
СППГ	Соответствующий период предыдущего года
У-УАЗ	Улан-Удэнский авиационный завод
у-уппо	Улан-Удэнское приборостроительное производственное объединение
РФ	Российская Федерация
АО	Амурская область
Еврейская АО, ЕАО	Еврейская автономная область
ЗК	Забайкальский край
КК	Камчатский край
МО	Магаданская область
ПК	Приморский край
РБ	Республика Бурятия
РС(Я)	Республика Саха (Якутия)
СО	Сахалинская область
ХК	Хабаровский край
Чукотский АО, ЧАО	Чукотский автономный округ

Содержание

Ключевые выводы	4
Рейтинг	5
Экспертное мнение	7
Новеллы законодательства	9
Жилищный фонд	12
Цели и результаты государственной политики в жилищной сфере	16
Ввод жилых помещений	19
Динамика ввода ИЖС и МКД	21
Строительство МКД	22
Строительство арендного жилья	27
Строительство в сельской местности	29
Стоимость строительства	31
Цены производителей строительной продукции	32
Стоимость основных строительных материалов	33
Цены на рынке жилья	34
Распроданность жилья в сданных МКД	36
Распроданность жилья в строящихся МКД	37
Баланс предложения многоквартирного жилья	38
Межрегиональные сделки	40
Жилищное кредитование	41
Дальневосточная и Арктическая ипотека	42
Доступность жилья	43
Контакты	44
Проекты ФАНУ «Востокгосплан»	45

Ключевые выводы

Жилищный фонд ДФО в 2024 г. характеризуется более высокой, чем по стране, степенью износа – 37%, а также отстает по уровню благоустройства – всеми видами коммунальных услуг обеспечено 59% жилищного фонда.

207
млн кв. м

Жилищный фонд ДФО

Обеспеченность населения ДФО жильем, несмотря на рост, остается ниже, чем по стране. Среднегодовой прирост показателя в 2020-2024 гг. (0,5 кв. м на человека) недостаточен для достижения национальной цели – 33 кв. м к 2030 г.

26
кв. м на человека

Общая площадь жилищного фонда ДФО, приходящаяся в среднем на одного жителя

Ввод жилья в ДФО в 2024 г., составив 4,7 млн кв. м, сохраняет опережающую динамику – темпы роста на 7 п.п. выше, чем по стране.

104%

Темпы ввода жилых помещений в ДФО

Рост жилищного строительства обеспечивается сектором ИЖС, где ввод жилых помещений вырос на 11%, в то время как сдача жилья в МКД снизилась на 2%.

111%

Темпы ввода жилых помещений в ИЖС в ДФО

Стоимость строительства 1 кв. м жилья в макро-регионе за 2024 г. выросла на 14% и значительно дифференцирована – от 55 тыс. рублей в Республике Бурятия до 281 тыс. в Чукотском АО. 6 регионов ДФО входят в ТОП-10 субъектов РФ с наиболее высокой стоимостью строительства.

86
тыс. рублей

Средняя стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых помещений в ДФО

Цена жилья в новостройках ДФО остается одной из самых высоких в стране – 156 тыс. рублей за 1 кв. м в IV квартале 2024 г. Рост цен на конец года соответствует среднероссийскому уровню.

109%

Индекс цен 1 кв. м жилых помещений на первичном рынке жилья ДФО в IV квартале 2024 г. к СППГ

Распроданность жилья в готовых МКД ДФО за 2024 г. выросла на 8 п.п. Вместе с тем снижается спрос на его покупку в строящихся домах, где распроданность составила 27%.

78%

Распроданность жилой площади в готовых МКД ДФО на 31.12.2024

Рынок предложения новостроек ДФО на 2025-2030 гг. сбалансирован. Риск дефицита при текущем объеме строительства возможен в Забайкальском и Хабаровском краях и Республике Бурятия.

73%

Соотношение распроданности и строительной готовности на рынке предложения ДФО

Доступность покупки жилья в макрорегионе выросла до 50% в 2024 г. и остается выше, чем по стране, чему способствует действие ДВиА ипотеки.

50%

Доля домохозяйств в ДФО с доходами, достаточными для покупки квартиры

ДВиА ипотекой в 2024 г. воспользовалось 33 тыс. семей, их число по сравнению с 2023 г. снизилось на 14%. Объем кредитования за год вырос на 2%, составив 79 млрд рублей.

51%

Доля ДВиА ипотеки в общем объеме ИЖК, выданных в ДФО в 2024 г.

Рейтинг

ДФО в России

Наименование показателя	2023	2024	Рейтинг ДФО в РФ в 2024 г.	Изменение 2024/2023
Общая площадь жилищного фонда в среднем на одного жителя, кв. м на человека	26	26	7	→
Доля жилья, обеспеченного всеми видами благоустройства, % общей площади жилищного фонда	58	59	8	→
Темпы ввода жилых помещений, % к ПП	126	104	2	↘
Темпы роста объема жилой площади строящихся МКД, % на 31 декабря к СППГ	141	131	1	↗
Индекс цен производителей на строительную продукцию в январе - декабре, % к СППГ	107	107	6	↘
Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья на конец IV квартала, тыс. рублей	140	156	3	→
Доля проданной жилой площади в строящихся МКД на 31 декабря, %	30	27	6	↗
Доступность жилья (доля домохозяйств, имеющих доходы, достаточные для приобретения квартиры с использованием собственных и заемных средств), %	49	50	2	→

Рейтинг

Регионов ДФО

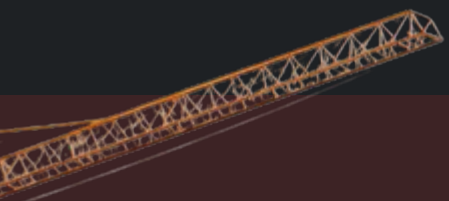
Территория	Общая площадь жилищного фонда в среднем на одного жителя		Доля жилья, обеспеченного всеми видами благоустройства		Темпы ввода жилых помещений	
	кв. м на человека в 2024 г.		% жилищного фонда в 2024 г.		2024 г. в % к ПГ	
	З	Р	З	Р	З	Р
Российская Федерация	29	-	74	-	98	-
ДФО	26	-	59	-	104	-
Республика Бурятия	23	11	44	11	114	3
Республика Саха (Якутия)	24	9	46	9	107	5
Забайкальский край	24	10	46	10	120	2
Камчатский край	28	3	70	4	94	8
Приморский край	27	5	57	7	108	4
Хабаровский край	27	6	75	3	91	9
Амурская область	28	4	62	5	102	6
Магаданская область	30	2	58	6	79	11
Сахалинская область	33	1	87	1	90	10
Еврейская АО	26	7	50	8	152	1
Чукотский АО	25	8	78	2	99	7

Территория	Стоимость строительства МКД		Доля проданной жилой площади в строящихся МКД		Доступность жилья	
	на 31.12.2024, тыс. рублей за кв. м		на 31.12.2024, %		2024 г., %	
	З	Р	З	Р	З	Р
Российская Федерация	-	-	31	-	41	-
ДФО	86	-	27	-	50	-
Республика Бурятия	55	11	29	3	59	7
Республика Саха (Якутия)	86	6	25	4	71	1
Забайкальский край	83	7	33	2	45	11
Камчатский край	91	4	7	6	61	6
Приморский край	97	3	25	4	45	10
Хабаровский край	71	10	35	1	51	8
Амурская область	75	8	35	1	48	9
Магаданская область	182	2	0	-	71	2
Сахалинская область	87	5	14	5	63	4
Еврейская АО	72	9	-	-	63	5
Чукотский АО	281	1	-	-	68	3

Красным
отмечены опережающие
среднероссийские значения

З - значение
Р – рейтинг
региона в ДФО

Экспертное мнение*



● Текущие тенденции

- **сокращение спроса населения на новостройки**, что связано со снижением доступности традиционной ипотеки, а также ограничением государственной поддержки по ипотечным программам. Дорогими стали и потребительские кредиты на первоначальный взнос;
- **изменение подходов банков к проектному финансированию** – все чаще отказываются от предоставления бридж-кредитов на приобретение земли, проектирование и другие затраты на начальной стадии строительства. Эти расходы застройщику предлагается сделать самостоятельно с последующим их включением в основное проектное финансирование;
- **консолидация рынка**, перераспределение между участниками подготовленных строительных площадок. Есть оценки концентрации на уровне 300-500 игроков на рынке жилищного строительства страны;
- **сохранение высокой сегментации рынка**: федеральные застройщики – типовые проекты и комплексная застройка, локальные застройщики – точечная застройка и нишевой сегмент комфорт-класса с нетипичными предложениями;
- **замедление темпов строительства**: корректируются планы по срокам сдачи строящихся объектов и запуску новых проектов, разрабатываются программы лояльности. Иногда, если ситуация позволяет, застройщики могут искусственно увеличивать срок вывода объекта в эксплуатацию, так как продажа на стадии строительства более выгодна из-за отсутствия дополнительных затрат на налоги, регистрацию, коммунальные услуги и т.д.;
- **рост конкуренции** на рынке жилищного строительства приводит к увеличению стоимости земельных участков, иногда превышающей среднерыночную;
- рынок ИЖС оценивается как перспективный, **спрос на малоэтажные дома растет**;
- **в ДФО негативные тенденции**, характерные для сектора жилищного строительства в стране, **менее выражены**: спрос поддерживается сохранением действия ДВиА ипотеки и сравнительно низким уровнем обеспеченности дальневосточников жильем. Вместе с тем в регионах с высокими темпами застройки скорость реализации текущего предложения новостроек снижается.

* ФАНУ «Востокгосплан» в рамках подготовки дайджеста проведены интервью с руководителями ведущих девелоперских компаний, осуществляющих деятельность на Дальнем Востоке. Свое экспертное мнение о состоянии, проблемах и перспективах развития жилищного строительства высказали представители региональных строительных компаний, федеральных застройщиков, а также финансового института в сфере развития жилищного строительства, ипотечного кредитования, разработки стандартов ипотеки – компании «ДОМ.РФ».

Экспертное мнение

● Сдерживающие факторы

- **высокая ключевая ставка**, что сказывается на стоимости кредитов для населения и фондирования для застройщиков;
- **ужесточение неценовых условий банковского кредитования** (увеличение первоначального взноса, ограничение количества льготных кредитов на человека, пруденциальные ограничения Банка России для кредитных организаций);
- **дефицит необремененных земельных участков** с возможностью подключения к энергетической инфраструктуре и транспортной доступностью, в том числе под программы реновации и КРТ;
- **высокая социальная нагрузка** по программам КРТ вне зависимости от масштабов проектов, существенно удорожающая проекты. Экономическая модель небольшого проекта КРТ (около 10 тыс. кв. м) не выдерживает дополнительные обязательства по социальной инфраструктуре;
- **длительные сроки поставок** строительных материалов;
- **установленный размер лимита максимального объема льготного ипотечного кредита** с привязкой к площади жилья ограничивает использование ипотечных программ на рынке ИЖС, где целесообразно строительство домов 100 и более кв. м;
- **обеспеченность кадрами**, особенно рабочих специальностей, в результате ужесточения миграционной политики и международной обстановки.

● Перспективы

- **сохранение темпов строительства** в экономически развитых регионах с платежеспособным населением и возможностями обустройства социальной, энергетической и инженерной инфраструктуры. Наиболее привлекательны Владивостокская агломерация, г. Находка Приморского края, г. Южно-Сахалинск и г. Корсаков Сахалинской области, г. Благовещенск и г. Свободный Амурской области;
- **участие в программах КРТ и реновации жилья** при содействии региональных органов власти в решении вопросов инфраструктурного обеспечения и снижения требований в социальной сфере;
- **развитие малоэтажного строительства** как части комплексной застройки. Привлекательны проекты крупных коттеджных поселков на 1-2 тыс. семей (малых – до 200 семей) с собственной инфраструктурой.

Новеллы законодательства

Поддержка жилищного строительства

● Совершенствование механизма КРТ:

- **Утвержден перечень** опорных населенных пунктов РФ (2160 единиц).
- **Внесены изменения** в Градостроительный кодекс РФ¹, предусматривающие:
 - упрощенный порядок внесения изменений в генеральные планы и правила землепользования и застройки для случаев КРТ;
 - возложение на застройщиков обязанности в проектах КРТ осуществлять строительство объектов социальной инфраструктуры;
 - возможность включения в границы КРТ не только участков, на которых расположены МКД, но и дома блокированной застройки и ИЖС (аварийные, с высоким уровнем износа и отсутствием инженерно-технического обеспечения), а также возможность реализации проектов КРТ в целях реновации жилой застройки;
 - закрепление пакета обязательной документации КРТ, включая планировку территории, этапы строительства и реконструкции жилья и инфраструктуры.
- **Утверждены правила** предоставления и распределения бюджетных субсидий на софинансирование проектов КРТ².

● Поддержка ИЖС:

- **Упрощен порядок оформления прав** на хозяйственные постройки на земельных участках под ИЖС и дома блокированной застройки³.
- **Запущен механизм счетов эскроу** в ИЖС по договорам подряда⁴. ДОМ.РФ приступил к реализации программы льготного кредитования подрядчиков, использующих механизм счетов эскроу, по ставке до 1% (выделен 1 млрд руб. на строительство 1 млн кв. м ИЖС)⁵.

● Меры защиты застройщиков:

- **Внесены изменения⁶ в особенности применения** к застройщику мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по ДДУ, в том числе до 31.12.2025 продлен мораторий на взыскание неустоек с застройщиков по ДДУ за задержку сроков сдачи объектов или за передачу квартир с дефектами по договорам, заключенным после введения моратория.
- **С 01.01.2025 введены меры для защиты застройщиков** от потребительского экстремизма⁷: сокращен минимальный гарантийный срок на отделочные работы в квартире, установлены минимальные требования к качеству отделки, застройщики могут устанавливать собственные стандарты отделки и отступать от техрегламентов. Санкции за недостатки в отделке ограничены до 3% от стоимости договора.

Источники:

¹ Федеральный закон от 26.12.2024 №486-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

² Постановление Правительства РФ №1685 от 30.11.2024 «О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 №1710»

³ Федеральный закон от 29.10.2024 №370-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

⁴ Федеральный закон от 22.07.2024 №186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу»

⁵ Программа возмещения недополученных доходов по кредитам, выданным подрядчикам на строительство индивидуальных жилых домов, утвержденная Советом Фонда ДОМ.РФ от 19.10.2023

⁶ Постановление Правительства РФ от 26.12.2024 №1916 «О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 18.03.2024 №326»

⁷ Статья 3 Федерального закона от 26.12.2024 №482-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Новеллы законодательства

Механизмы приобретения жилья

● Изменение условий льготных ипотечных программ:

- **Ограничение на выдачу ИЖК** по всем льготным программам не более 1 раза на человека.
- **Увеличение** большинством банков **доли первоначального взноса** до 50% на приобретение жилья по льготным ипотечным программам.
- **Завершение льготной ипотеки** под 8%.
- **В части ДВИА и семейной ипотеки:** продление до 2030 г., увеличение уровня возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам (размер субсидируемой ставки увеличен с 1,5 до 3 п.п. свыше ключевой ставки, ИЖС – до 3,5 п.п.) и исключение механизма лимитов субсидий под конкретные банки.
- **В части ДВИА ипотеки:** расширение круга заемщиков за счет работников культуры, оборонно-промышленного комплекса, а также отмены требования к стажу медицинских работников и учителей.
- **В части семейной ипотеки:** повышена ставка до 6%, сужен круг заемщиков до граждан, у которых есть хотя бы один ребенок возрастом до 6 лет или ребенок с инвалидностью (возможность взять семейную ипотеку для заемщиков с двумя детьми любого возраста сохранена для жителей малых городов и городов с низким объемом строительства, также для них добавлена возможность приобретения вторичного жилья), введено ограничение для приобретения строящегося объекта ИЖС по договорам строительного подряда – только с использованием эскроу-счетов, введен запрет приобретения жилья путем переуступки прав.

● Совершенствование механизмов приобретения жилья:

- **С 01.07.2025 введены макропруденциальные лимиты** для ипотечных сделок с физическими лицами (предельная доля рискованных займов в структуре кредитов банка)¹: Банк России вправе ограничивать выдачу сверхдлинных кредитов (на срок от 30 лет), а также кредитов с низким первоначальным взносом (менее 20%) и высокой долговой нагрузкой заемщика (от 50% и выше 80% ежемесячного дохода на погашение ипотеки). Ограничения будут вводить в два этапа: с июля 2025 г. – для ипотеки по ДДУ и на покупку готового жилья — квартир или апартаментов, с января 2026 г. – для ипотеки на ИЖС и других ипотечных займов.
- **С января 2025 г. введен Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков²**, который направлен на повышение прозрачности условий ипотеки и решение проблемы искусственного завышения стоимости жилья: сумму ипотечного кредита рекомендуется устанавливать до 80% от стоимости предмета ипотеки, не допускается получение кредитной организацией платы за установление пониженной процентной ставки по договору ипотечного кредита (запрет субсидии ипотечной ставки) от застройщика, если это приведет к увеличению цены объекта недвижимости.
- В ближайшее время планируется принятие нормативного правового акта, регулирующего применение **программ рассрочек от застройщиков**.
- Минстроем России дорабатывается законопроект **«О строительных сберегательных кассах»**, внесенный в Государственную Думу в сентябре 2024 г.
- В мае 2025 г. в Государственную Думу внесены на рассмотрение **поправки в Жилищный Кодекс РФ**, упорядочивающие механизм жилищно-строительных кооперативов.

Источники:

1 Федеральный закон от 23.11.2024 №414-ФЗ «О внесении изменения в статью 45.6 Федерального закона «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)»

2 Ипотечный стандарт https://www.cbr.ru/Content/Document/File/166122/standart_ko.pdf





ЖК «Зейский бульвар»

г. Благовещенск,
Амурская область

Жилищный фонд

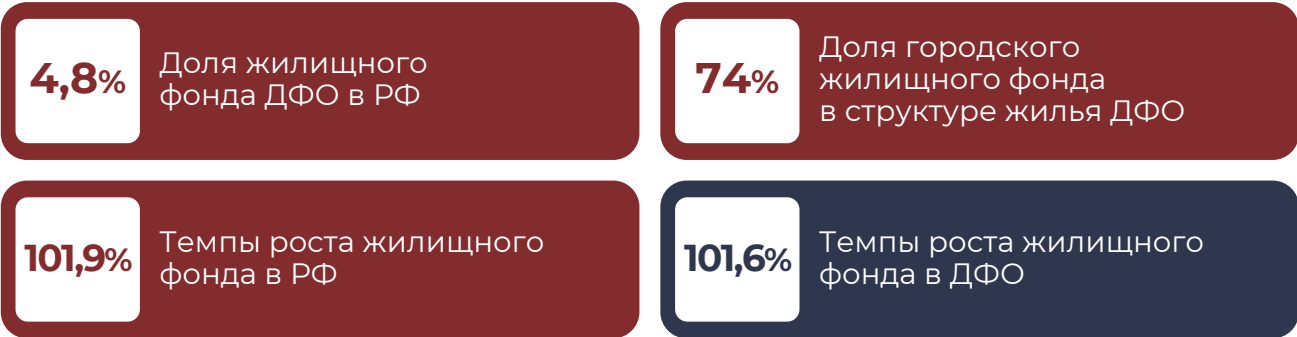
ДФО

Общий размер жилищного фонда ДФО в 2024 г. составляет 207 млн кв. м жилья или 4,8% от его объема по стране. С 2019 г. показатель вырос на 12,8 млн кв. м или на 6,6%, отставая по темпам роста от общероссийской динамики. В 2024 г. жилищный фонд ДФО увеличился на 1,6% (РФ – рост на 1,9%).

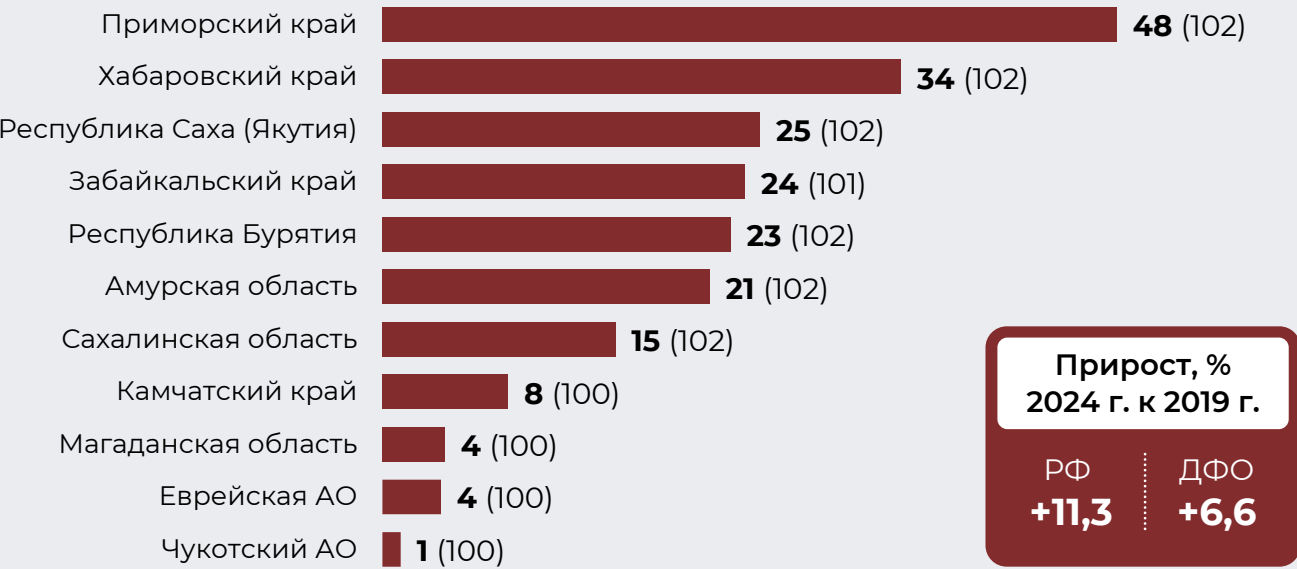
В макрорегионе преобладает городское расселение: доля жилья в городах и поселках городского типа увеличилась с 73% в 2019 г. до 74% в 2024 г. (РФ – 74%).

Региональная структура жилищного фонда соответствует распределению населения по территории ДФО: на конец 2024 г. около 40% жилья находится в Приморском и Хабаровском краях – регионах с наиболее высокой численностью населения, доля малонаселенных Магаданской области, Еврейской АО и Чукотского АО составляет менее 4,5% жилого фонда ДФО.

Жилой фонд характеризуется более высокой, чем по стране, долей деревянного жилья – 29% общего объема жилых помещений (РФ – 16%). При этом ДФО отстает по доле кирпичных домов – 26% (РФ – 37%), по использованию других видов стеновых материалов макрорегион близок к общероссийскому значению: панельные – 24%, блочные – 8%, монолитные – 4%.



Площадь жилищного фонда в ДФО в 2024 г., млн кв. м (темпы роста в 2024 г. к 2023 г., %)

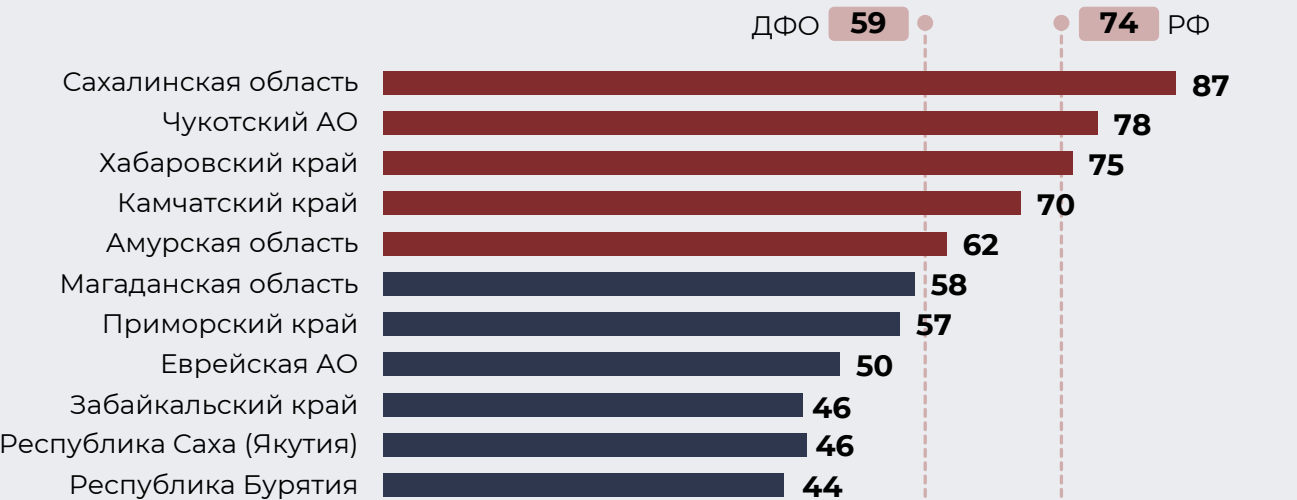


Жилищный фонд

Благоустройство

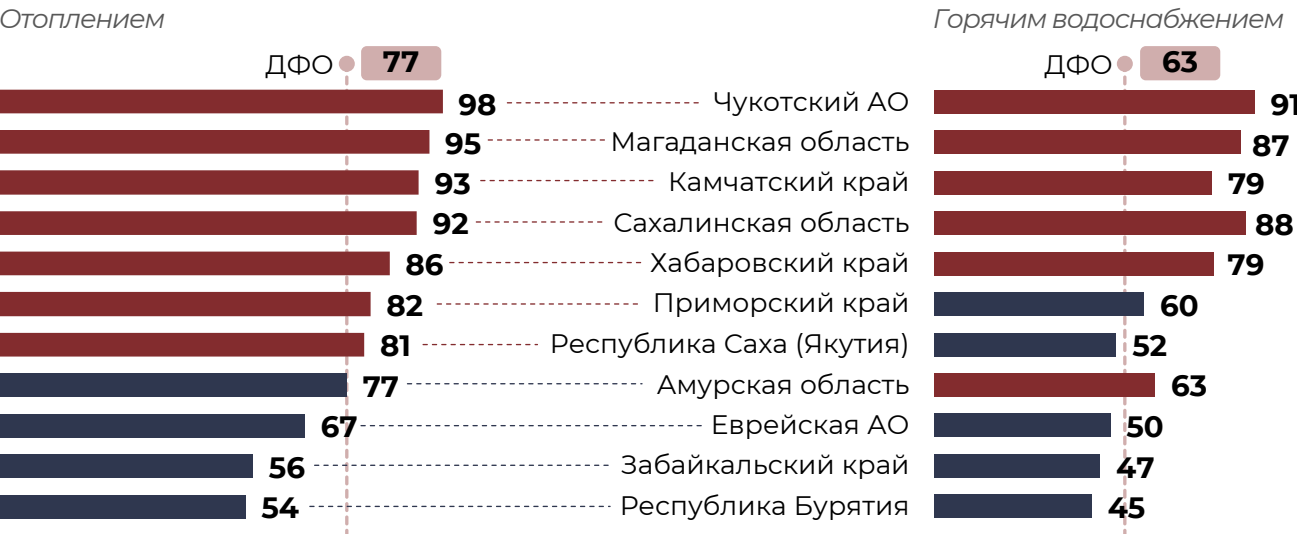
Уровень благоустройства жилищного фонда в ДФО всеми видами коммунальных услуг ниже, чем по стране, – 59% (РФ – 74%). Меньше среднероссийской доступность водопровода – 72% жилого фонда макрорегиона (РФ – 87%), канализации – 70% (РФ – 83%), отопления – 77% (РФ – 89%), горячего водоснабжения – 63% (РФ – 77%), газа – 22% (РФ – 65%). Выше, чем по стране, только обеспеченность жилого фонда напольными электроплитами – 55% (РФ – 28%) из-за низкой возможности использования газа населением.

Уровень благоустройства жилищного фонда ДФО всеми видами коммунальных услуг на конец 2024 г., % от жилого фонда



Наличие отопления – наиболее распространенный вид доступных коммунальных услуг в ДФО. При этом обеспеченность горячим водоснабжением жилищного фонда существенно ниже. Выше среднероссийской одновременная обеспеченность жилья отоплением и горячим водоснабжением у жителей Чукотского АО, Сахалинской и Магаданской областей, а также Камчатского края.

Уровень благоустройства жилищного фонда ДФО на конец 2024 г., % от жилого фонда

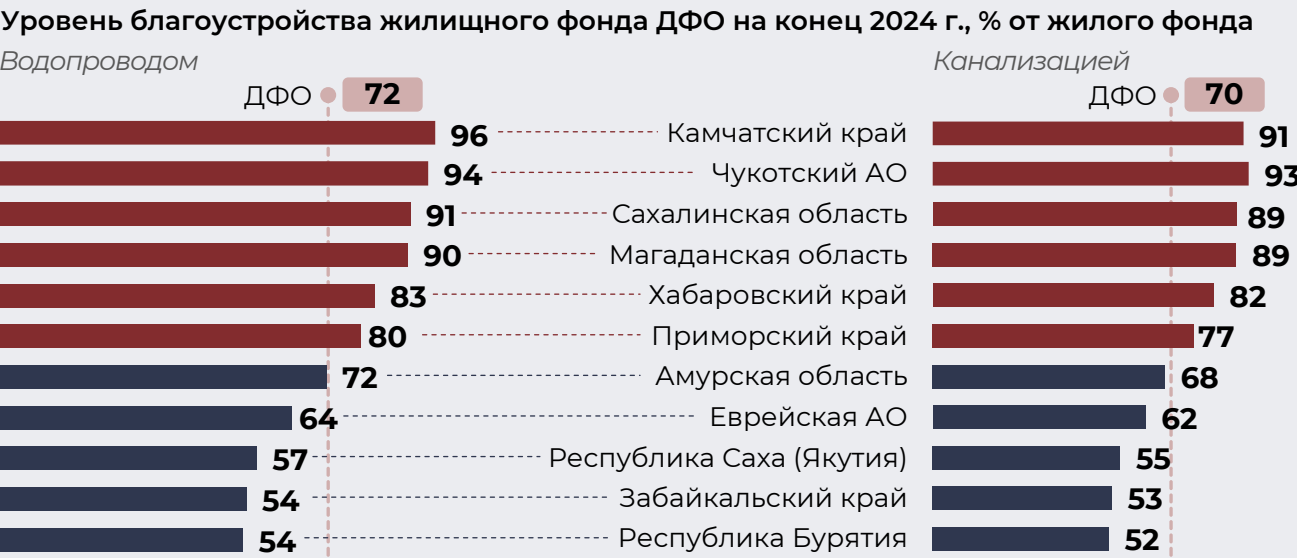


Источник: Росстат, rosstat.gov.ru/statistics/zhilishhnye_usloviya

Жилищный фонд

Благоустройство

Наиболее неблагополучные по обеспеченности жилищного фонда системами водоснабжения и канализации регионы с высокой долей деревянных домов (более 50% жилой площади) – это республики Саха (Якутия) и Бурятия, а также Забайкальский край. На территории Чукотского АО, Камчатского края, Сахалинской и Магаданской областей доступность данных видов коммунальных услуг выше, чем по стране.



По обеспеченности газом жилищный фонд ДФО имеет самые низкие показатели. В Чукотском АО и Магаданской области газ для населения не доступен. Централизованным газоснабжением оснащены Хабаровский край, Еврейская АО, Республика Саха (Якутия) и Сахалинская область.

В регионах с наиболее высоким уровнем газоснабжения (Еврейская АО и Хабаровский край) заметно меньше доля жилищного фонда, обеспеченного электроплитами.



Источник: Росстат, rosstat.gov.ru/statistics/zhilishhnye_usloviya

Жилищный фонд

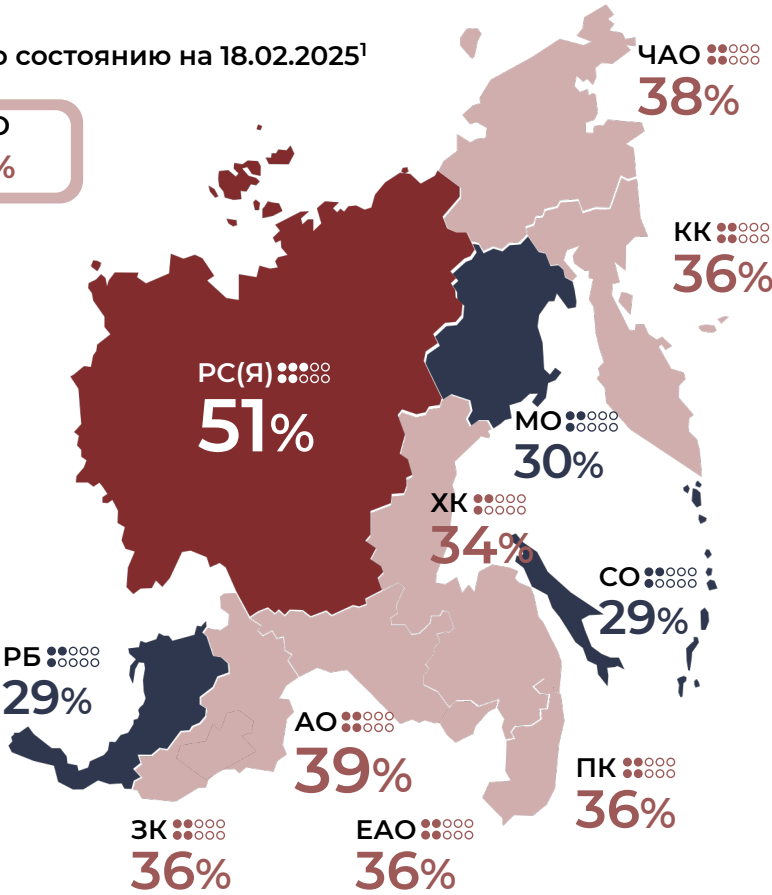
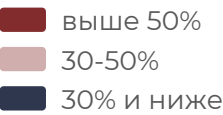
Износ МКД

Жилищный фонд МКД макрорегиона характеризуется более высокой, чем по стране, степенью износа (8 регионов из 11). Наиболее старый жилищный фонд в Республике Саха (Якутия).

Степень износа МКД по состоянию на 18.02.2025¹

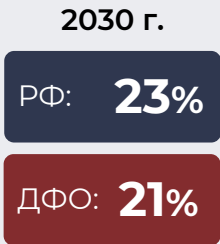
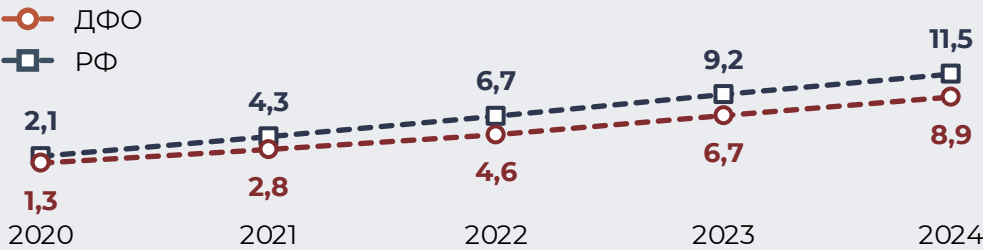


Степень износа:



Национальным проектом «Инфраструктура для жизни» установлен план по обновлению жилищного фонда МКД к 2030 г.: в ДФО доля обновленного фонда должна составить 21% (РФ – 23%)². За 2020-2024 гг. цель достигнута почти наполовину: в ДФО³ – 8,9% (РФ – 11,5%).

Доля обновленного жилищного фонда (нарастающим итогом), %



Источники:

1 ГИС ЖКХ, dom.gosuslugi.ru/#!/houses-condition/deterioration

2 Единый план по достижению национальных целей развития до 2030 года и на перспективу до 2036 года, утвержденный 09.01.2025

3 Расчет ФАНУ «Востокгосплан» на основании Приказа Минстроя России от 08.11.2024 №755/пр

Цели и результаты государственной политики в жилищной сфере

Ввод жилых помещений

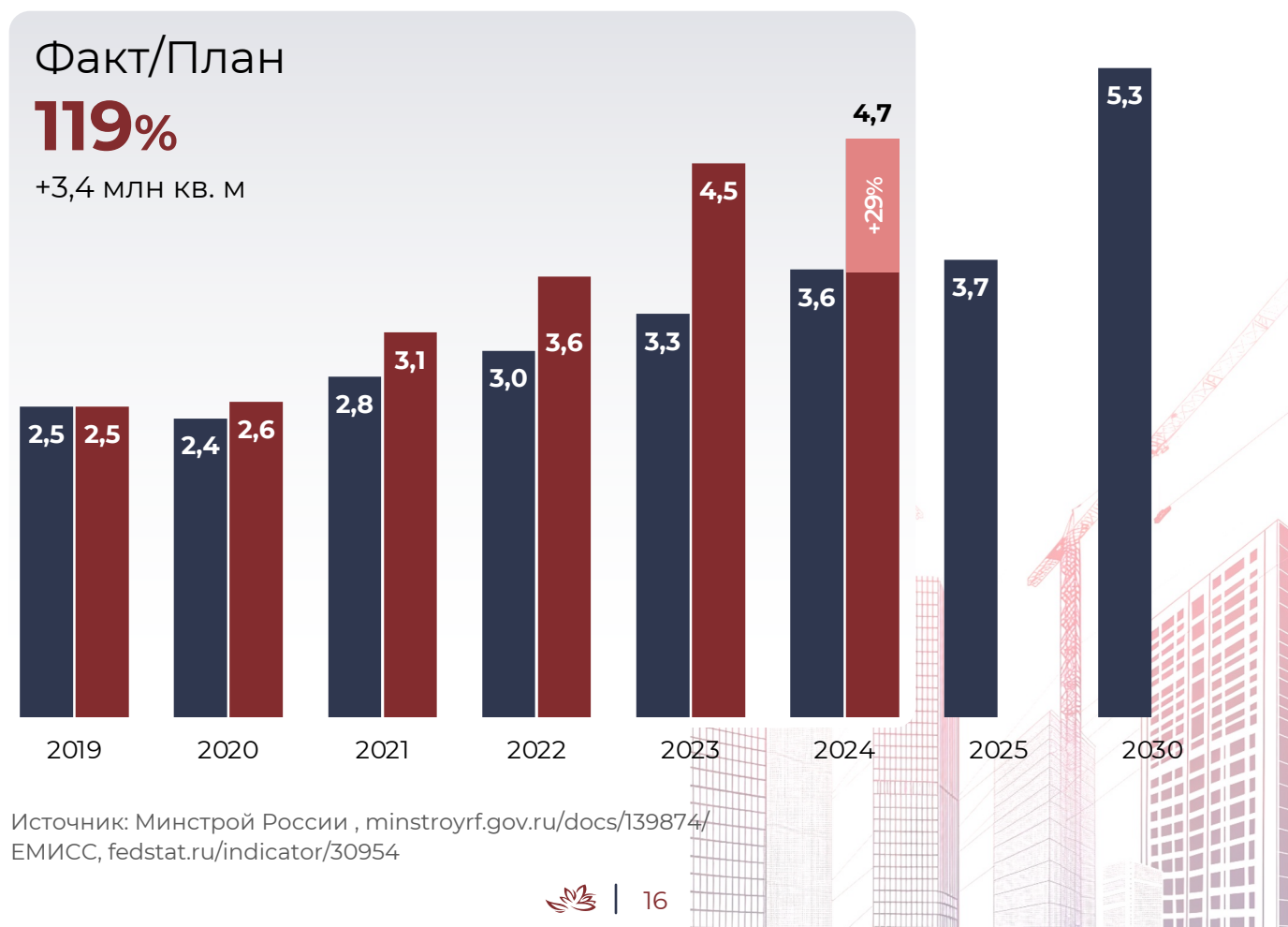
В период с 2019 по 2030 гг. федеральным проектом «Жилье» в РФ запланирован ввод 1 120 млн кв. м жилых помещений, в том числе в ДФО – 45, что составляет 4% от общероссийского показателя. Достижение цели предусматривается за счет опережающего роста ввода МКД по сравнению с динамикой ИЖС: в 2030 г. планируется рост многоквартирного строительства в 1,5 раза к плановому уровню 2025 г., индивидуального – на 14%.

По итогам шести лет целевые показатели федерального проекта на территории ДФО достигнуты в полном объеме: всего за 2019-2024 гг. введено 20,9 млн кв. м жилых помещений, что на 19% превышает плановые значения. В 2025-2030 гг. поставлена цель ввести в эксплуатацию еще 27 млн кв. м или 4,5 млн кв. м в среднем в год.

В 2024 г. ввод жилых помещений в макрорегионе на 29% превысил плановые значения. Достижение целевых показателей федерального проекта обеспечено во всех регионах ДФО. Максимальные положительные отклонения от плана на 2024 г. отмечены в Чукотском АО (в 3,1 раза), Амурской области (в 2,5 раза), Забайкальском крае и Республике Бурятия (в 1,7 раза), минимальные – в Приморском крае (на 1% выше плана), Магаданской области (на 6%) и Республике Саха (Якутия) (на 9%).

Плановые и фактические значения показателя «ввод жилых помещений» федерального проекта в ДФО, млн кв. м

■ план ■ факт



Цели и результаты государственной политики в жилищной сфере

Расселение аварийного жилья

В соответствии с федеральным проектом «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» в период с 01.10.2018 по 31.12.2024 на территории ДФО планировалось расселить 2,0 млн кв. м жилой площади МКД, признанных аварийными в результате физического износа. Более 50% непригодного для проживания фонда ДФО приходится на Республику Саха (Якутия).

К концу 2024 г. фактическое расселение аварийного жилья в макрорегионе превысило целевое значение на 13% (РФ – на 38%). Перевыполнение плана наблюдается в большинстве регионов ДФО, за исключением Республики Саха (Якутия) и Магаданской области..

2,0
млн кв. м

План по расселению непригодного жилья в ДФО к 2024 г.

2,2
млн кв. м

Фактически расселено непригодного жилья в ДФО к 2024 г.

Плановые и фактические значения показателя «количество квадратных метров расселенного непригодного для проживания жилищного фонда» федерального проекта в ДФО в 2024 г., тыс.



Источник: ЕМИСС, fedstat.ru/indicator/61297, База «Гарант»

Цели и результаты государственной политики в жилищной сфере

Обеспеченность населения жильем

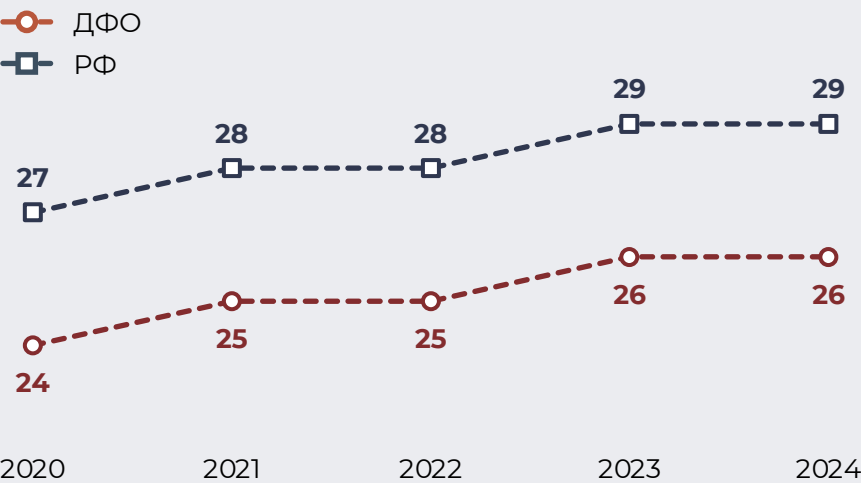
Указом Президента РФ от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» и национальным проектом «Инфраструктура для жизни» от 20.01.2025 установлен целевой показатель обеспеченности жильем населения к 2030 г. в размере 33 кв. м на человека.

В 2024 г. на каждого жителя Дальнего Востока приходится 26 кв. м жилых помещений, что ниже общероссийского уровня (РФ – 29). По уровню показателя макрорегион занимает 7 место в рейтинге федеральных округов. Выше, чем по стране, обеспеченность жильем в Сахалинской и Магаданской областях (33 и 30 кв. м), самая низкая – в Республике Бурятия (23) и Забайкальском крае (24).

Сложившийся за 2020-2024 гг. среднегодовой абсолютный прирост обеспеченности жильем в ДФО (0,5 кв. м на человека) недостаточен для достижения целевого показателя к 2030 г. С учетом динамики признания жилья аварийным в макрорегионе необходимо обеспечить ежегодный ввод более 1 кв. м жилой площади на человека.



Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв. м на человека



Среднегодовой прирост 2020-2024, кв. м



Ввод жилых помещений

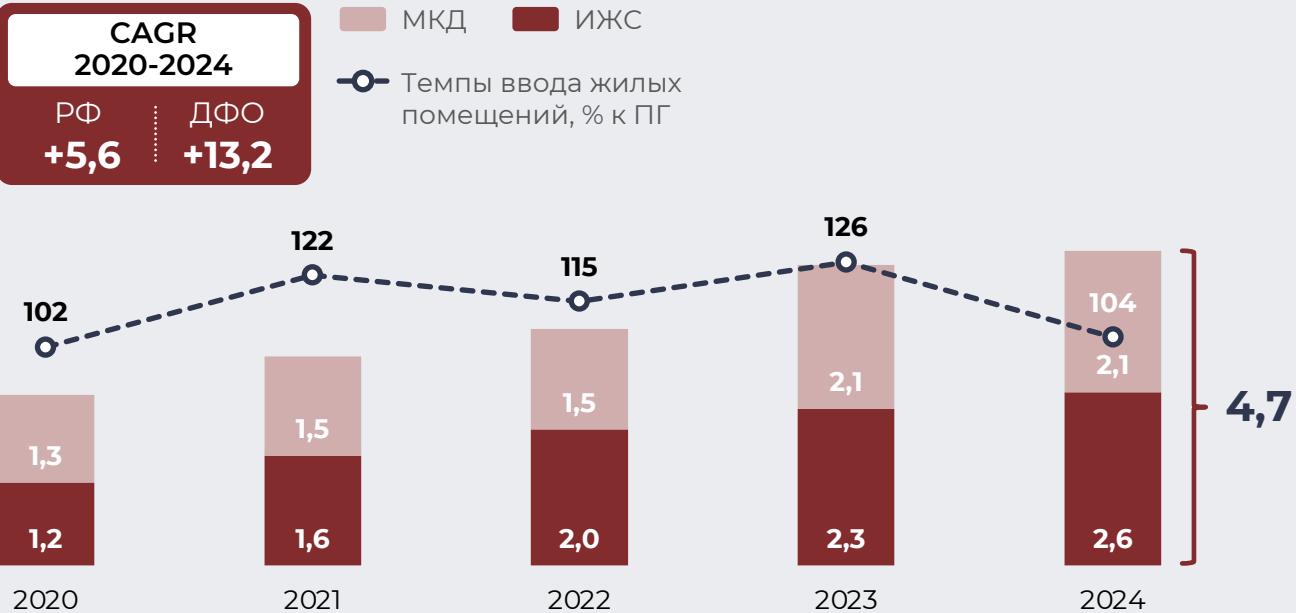
В 2024 г. на территории ДФО введено в эксплуатацию 4,7 млн кв. м жилых помещений или 4,3% от объема в РФ.

В расчете на одного жителя ввод жилья составил 0,6 кв. м – ниже, чем по стране (РФ – 0,74 кв. м). Выше среднероссийского показателя Сахалинской области – 1,01 кв. м и Республики Саха (Якутия) – 0,75 кв. м. Близкий к уровню по стране ввод жилья на человека в Приморском крае – 0,72 кв. м и Амурской области 0,67 кв. м. Минимальные значения сложились в Еврейской АО (0,27), Чукотском АО (0,13) и Магаданской области (0,07).

По итогам 2024 г. в ДФО сохраняется положительная динамика в жилищном строительстве – рост на 4% к 2023 г., в отличие от ситуации по стране, где объемы ввода жилья начали снижаться. При этом темпы роста существенно замедлились, в результате чего позиция ДФО сместилась в рейтинге ФО с первого на второе место. Среднегодовой прирост ввода жилья за последние 5 лет значительно опережает среднероссийский, составив 13,2% при общем увеличении в 1,8 раза (РФ – рост на 31%).



Ввод общей площади жилых помещений в ДФО, млн кв. м



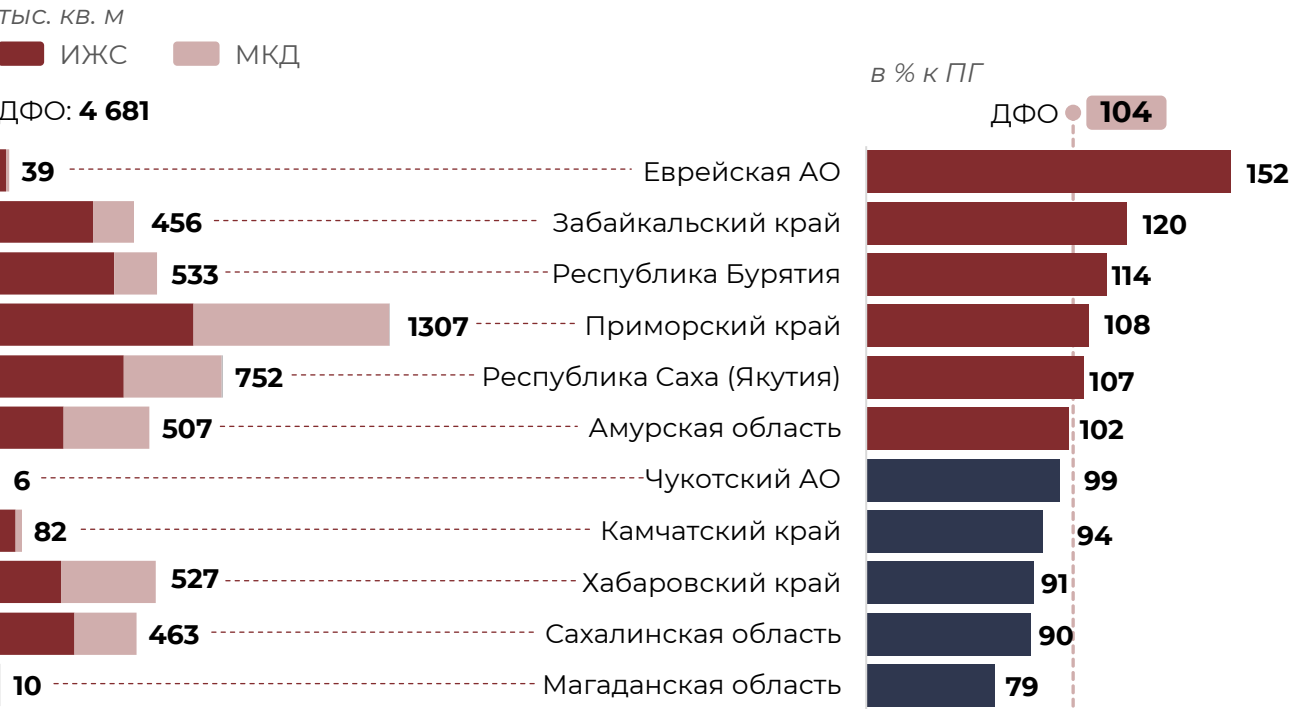
Источник: ЕМИСС, fedstat.ru/indicator/34118, fedstat.ru/indicator/30954

Ввод жилых помещений

Лидером жилищного строительства в ДФО остается Приморский край, где построено 1307 тыс. кв. м или 28% от введенного в макрорегионе жилья. Второе и третье место занимают Республика Саха (Якутия) с долей 16% и Республика Бурятия – 11%.

Рост ввода жилых помещений в 2024 г. зафиксирован в шести регионах ДФО.

Ввод в эксплуатацию общей площади жилых помещений в регионах ДФО в 2024 г.



Основу структуры ввода жилья по видам зданий в макрорегионе, как и в целом по стране, составляют объекты ИЖС – 55% (РФ – 59%), из них 99% – жилые помещения в домах, построенных населением (54% от общего ввода зданий). Наиболее высокая доля ИЖС в Камчатском крае – 74%, Республике Бурятия – 73%, Еврейской АО – 72% и Забайкальском крае – 70%.

На долю МКД приходится 45% введенного жилья в ДФО. Преобладание МКД в структуре сданных жилых помещений отмечается в регионах, где активно реализуются проекты комплексной жилой застройки: в Хабаровском крае – 60%, Амурской области – 57%, Приморском крае – половина сданного жилья.

Структура ввода жилых помещений по видам зданий в ДФО в 2024 г., тыс. кв. м (доля, %)



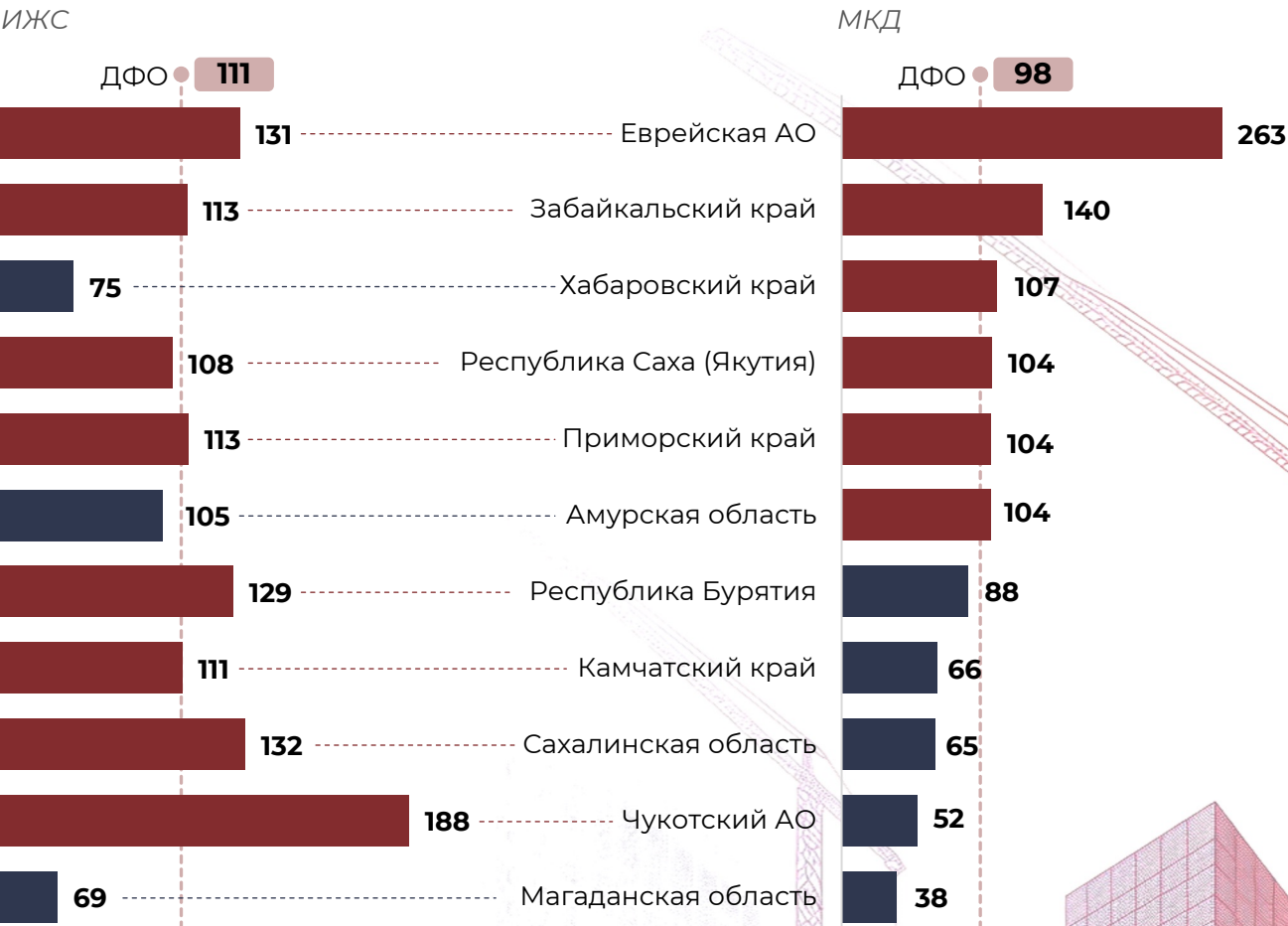
Динамика ввода ИЖС и МКД

Сектор жилищного строительства в ДФО, как и в целом по стране, характеризуется опережающим развитием ИЖС по сравнению с темпами строительства МКД. Рост объема ИЖС объясняется изменением предпочтений населения, в том числе связанного с подорожанием городской недвижимости, действием дачной амнистии, а также задовоением объектов в учете¹.

В 2024 г. в макрорегионе введено в эксплуатацию 2,6 млн кв. м жилой площади в объектах ИЖС. По сравнению с 2023 г. показатель вырос на 11% (РФ – на 6%). Положительная динамика сложилась в большинстве регионов, за исключением Хабаровского края и Магаданской области. Наиболее высокий рост отмечен в Чукотском АО, Сахалинской области, Еврейской АО и Республике Бурятия.

Объем ввода жилой площади в МКД составил 2,1 млн кв. м, снизившись на 2% по сравнению с 2023 г. (РФ – сокращение на 12%). Динамика обусловлена уменьшением ввода жилья в МКД в Магаданской и Сахалинской областях, Чукотском АО, Камчатском крае и в Республике Бурятия. В остальных регионах наблюдается рост показателя, в том числе наиболее существенный в Еврейской АО и Забайкальском крае.

Темпы роста ввода общей площади жилых помещений в 2024 г., % к ПГ



Источник: ЕМИСС, fedstat.ru/indicator/34118, fedstat.ru/indicator/30954

¹ По оценкам экспертов, полученных в рамках проведенного ФАНУ «Востокгосплан» интервью

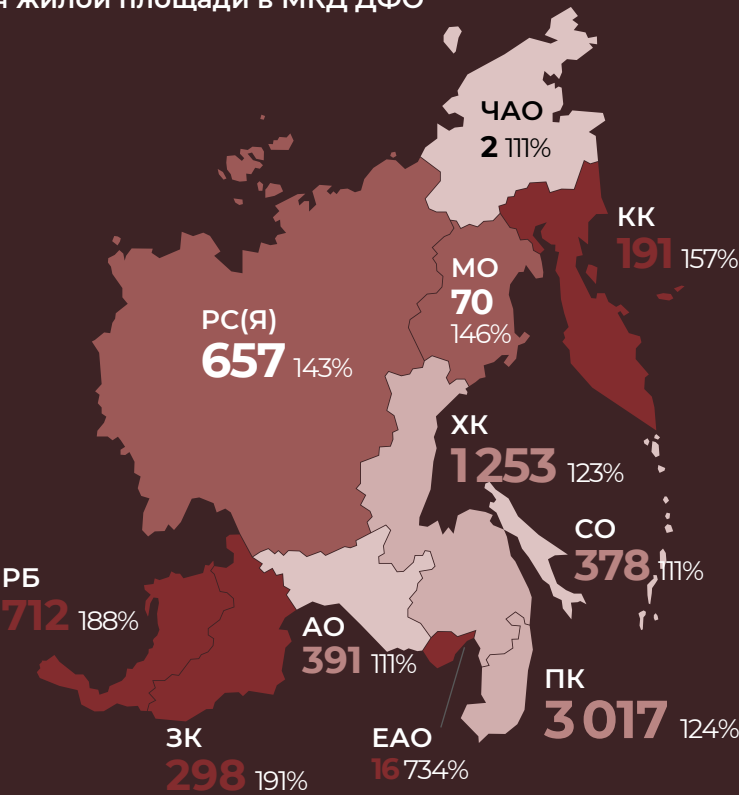
Строительство МКД

На фоне снижения площади готовых новостроек в макрорегионе отмечается рост МКД, находящихся в стадии строительства, – на 31,4% к 2023 г. По темпам роста строящихся МКД ДФО занимает первое место среди федеральных округов.

Объем строящейся жилой площади в МКД ДФО на 31.12.2024

Объем, тыс. кв. м
Темпы роста, %

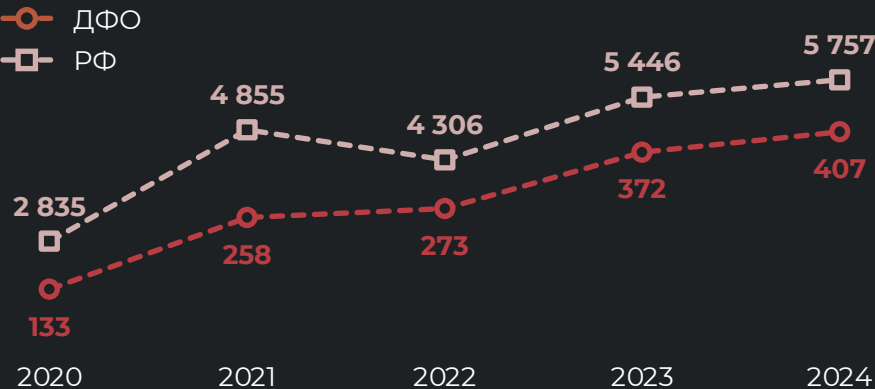
- Выше 150%
- 130%-150%
- 120%-130%
- Менее 120%



Количество новых проектов МКД в ДФО устойчиво растет. По данным ЕИСЖС их количество с 2020 г. увеличилось в 3,1 раза до 407 проектов в 2024 г. (РФ – рост в 2 раза).

В 2024 г. темпы появления новых лотов на стадии котлована замедлились до 9% к предыдущему году (в 2023 г. – рост на 36%), что может стать причиной возникновения риска дефицита предложения и роста цен на рынке новостроек.

Количество новых МКД, в отношении которых размещены проектные декларации, ед.



Рост
в 2024 к 2020 г.

РФ:
2,0 раза

ДФО:
3,1 раза

Источник: ЕИСЖС, наш.дом.рф. Разделы: аналитика/статистические ряды

Строительство МКД

По состоянию на 05.02.2025 объем строящейся на территории ДФО жилой площади в МКД составляет 7,0 млн кв. м с плановым вводом в эксплуатацию 141,9 тыс. квартир, из которых 58% – однокомнатные, 31% – двухкомнатные, 11% – трехкомнатные и более. Самая распространенная проектная площадь квартир составляет 35-45 кв. м – 30% от общего количества.

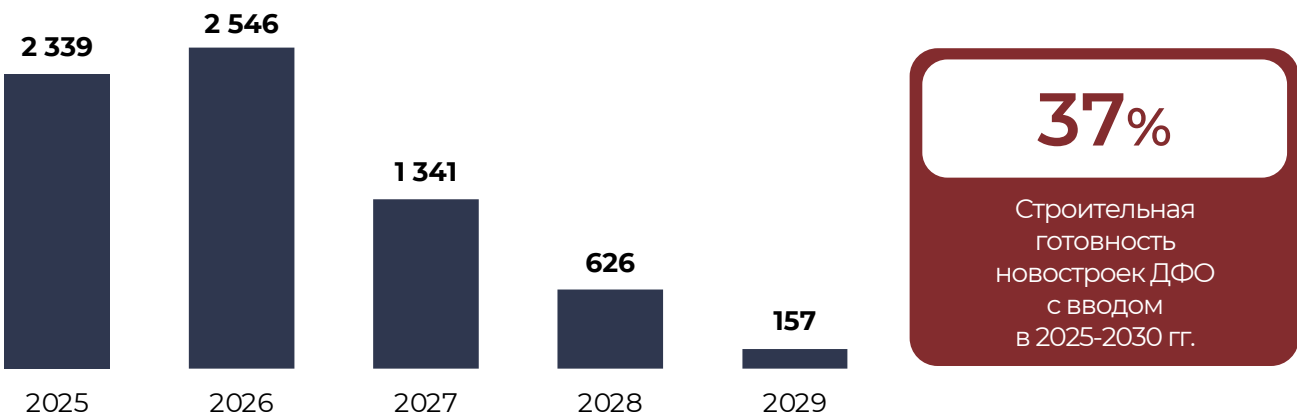
Квартирография строящихся МКД на 05.02.2025, % по видам квартир

	1 ком.	2 ком.	3 ком. и более
Приморский край	65	25	10
Хабаровский край	46	36	18
Республика Бурятия	48	41	11
Республика Саха (Якутия)	64	27	9
Сахалинская область	54	38	8
Амурская область	61	31	8
Забайкальский край	57	34	9
Камчатский край	47	39	14
Магаданская область	44	46	10
Еврейская АО	34	46	20
Чукотский АО	31	69	

По данным застройщиков ввод жилой площади в МКД макрорегиона в 2025-2026 гг. составит 4,9 млн кв. м или 0,62 кв. м на одного жителя ДФО за 2 года (РФ – 0,55 кв. м).

В условиях замедления темпов появления новых проектов с 2027 г. ожидается постепенное снижение предложения новостроек.

План ввода жилой площади в МКД в ДФО на 30.01.2025, тыс. кв. м



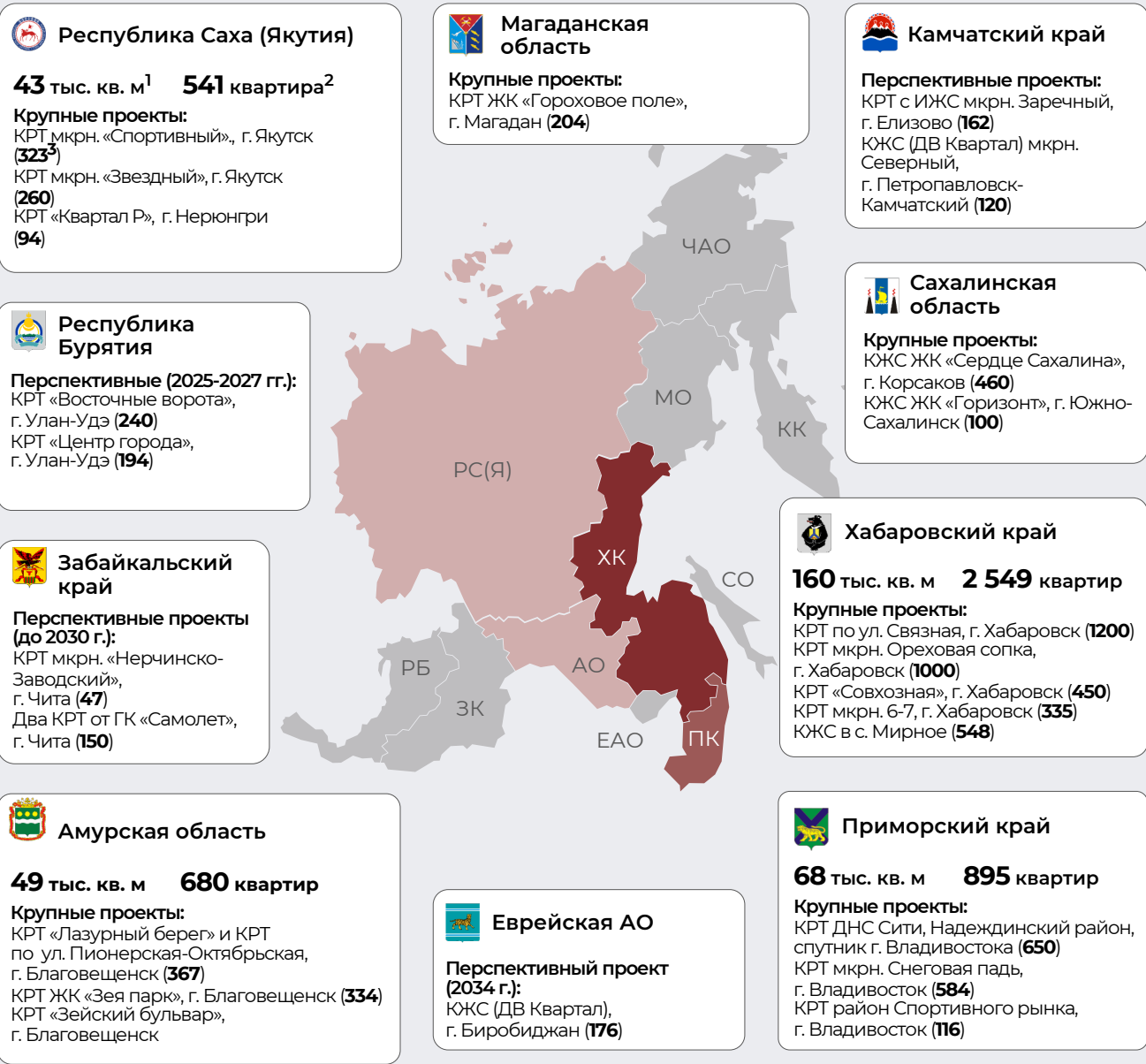
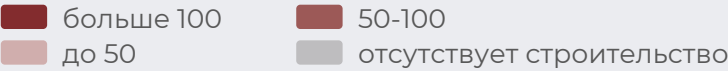
Источник: ЕИСЖС, наш.дом.рф. Разделы: аналитика/квартирография; показатели жилищного строительства

Строительство МКД

Комплексная застройка

Запуску новых проектов способствует реализация механизмов комплексной жилищной застройки (далее – КЖС), где ключевыми являются проекты КРТ. На 01.01.2025 в МКД ДФО в рамках проектов КРТ в 4 регионах ДФО строится 4,7 тыс. квартир площадью 320 тыс. кв. м. К 2030 г. по уже запущенным стройкам планируется ввести 4,8 тыс. квартир площадью 327 тыс. кв. м.

Текущее строительство МКД по проектам КРТ, тыс. кв. м:



¹ Общая площадь МКД, строящихся по проектам КРТ на 01.01.2025
² Количество квартир в МКД, строящихся по проектам КРТ на 01.01.2025
³ Проектная общая площадь жилой части застройки, тыс. кв. м
Источник: ЕИСЖС, наш.дом.рф, Раздел: Статистические ряды

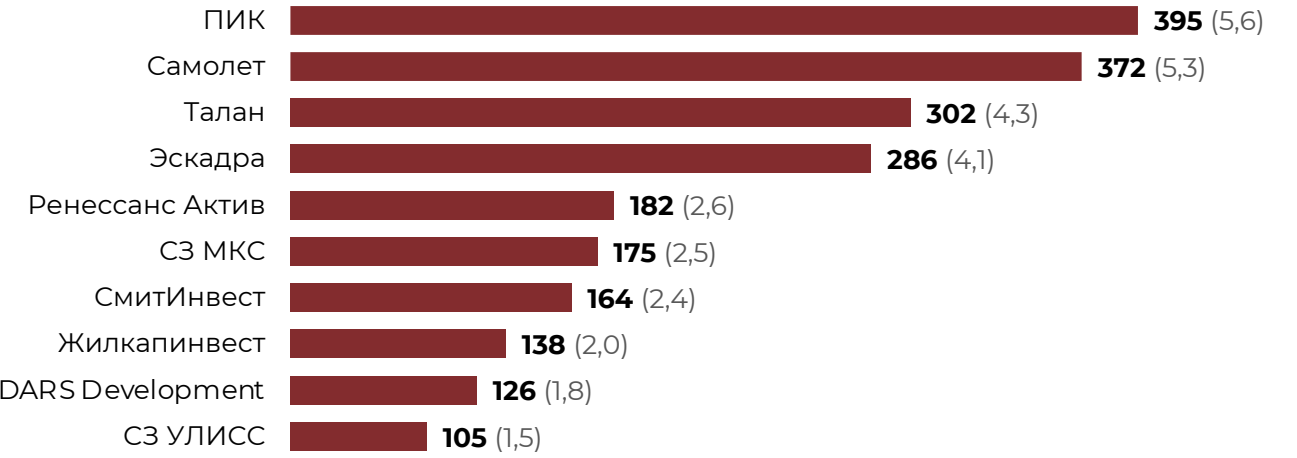
Строительство МКД

Основные застройщики

На 31.12.2024 в ДФО осуществляли деятельность 150 девелоперов, включая крупнейшие компании страны: ПИК с долей 5,6% от общего объема строящейся жилой площади в МКД ДФО и Самолет – с долей 5,3%.

На ТОП-10 застройщиков приходится 37% девелоперского рынка жилой недвижимости ДФО.

Объем строящейся жилой площади в МКД ДФО в разрезе застройщиков, тыс. кв. м (% в ДФО)



Ключевые застройщики в регионах ДФО

Регион	Девелоперы
РБ	СЗ МКС СмитИнвест СЗ Мегаполис СЗ Байкал Плюс ПИК
РС(Я)	СЗ Номер два УТУМ+ Прометей Республиканское ипотечное агентство СЗ РП Якутск
ЗК	СЗ АТОЛЛ СЗ Голдгеопром СЗ ТСД Энергожилстрой Самолет
КК	СЗ Олимп-Камчатка СЗ СК Север СЗ Юг СЗ СТРОЙСИСТЕМА-МАРКЕТ
ПК	Самолет Эскадра Ренессанс Актив Жилкапинвест ПИК, СЗ УЛИСС
АО	ПИК Благовещенскстрой СЗ Даймонд ДВ СЗ Земля
ХК	Талан Dars Development Юникей Альфа Дом Арт ПИК ТЭН
МО	СЗ Недвижимость Магадана
СО	ПИК Арт Эль Самолет СЗ Горизонт ГК Русская деревня
ЕАО	СЗ КИТ СЗ БИРСАНТЕХМОНТАЖ
ЧАО	ПКП Темп СВТ

Строительство МКД

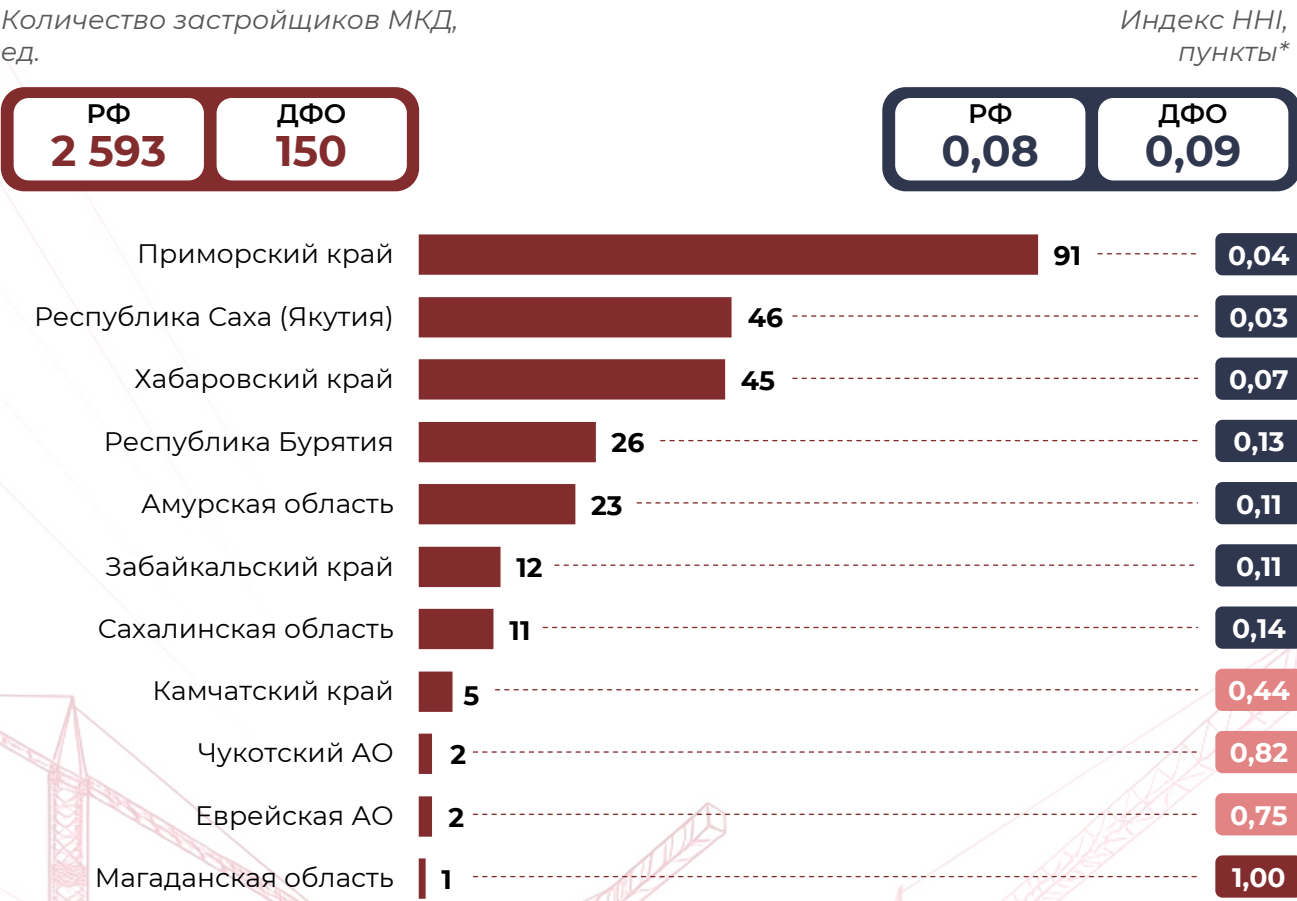
Конкуренция на рынке девелопмента

Рынок строительства МКД в ДФО характеризуется высоким уровнем конкуренции: по состоянию на 31.12.2024 индекс Херфиндаля – Хиршмана (далее – ННІ) составил 0,09 пункта (РФ – 0,08). Степень монополизации рынка значительно варьируется между регионами в зависимости от потенциального спроса на жилье и, соответственно, интереса федеральных и региональных застройщиков к участию в проектах на их территории.

Наиболее конкурентный рынок сложился в Республике Саха (Якутия), также остается высококонкурентным девелоперский рынок Приморского и Хабаровского краев.

Высокий уровень концентрации рынка наблюдается в четырех регионах ДФО с малой численностью населения. В каждом из них осуществляют деятельность не более 5 застройщиков, индекс ННІ превышает 0,44.

Показатели концентрации на рынке строительства МКД в ДФО на 31.12.2024



* ННІ – уровень концентрации рынка. При ННІ < 0,01 – высококонкурентная отрасль; ННІ < 0,15 – **неконцентрированная** отрасль, рынок конкурентен; ННІ от 0,15 до 0,25 – **умеренная** концентрация; ННІ > 0,25 – **высокая** концентрация, рынок близок к монополии; ННІ = 1 – рынок **монополизирован**, действует один застройщик

Строительство арендного жилья

Программа «Доступное арендное жилье в ДФО» предусматривает строительство на территории макрорегиона и заселение 12 144 квартир до 2043 г., общий объем финансирования по программе составляет 87 млрд рублей.

21.11.2024 Правительством РФ утверждено новое распределение арендных квартир по регионам ДФО. Основной объем такого жилья планируется построить в Амурской области и Хабаровском крае – 40% арендных квартир от их общего объема.

По данным на конец 2024 г. на территории ДФО реализуется 61 проект строительства арендного жилья (11,9 тыс. квартир) общей площадью около 540 тыс. кв. м.

С конца 2023 г. более 550 семей получили квартиры в аренду, в том числе в г. Владивостоке – 42 квартиры, с. Троицком (Сахалинская область) – 96 квартир, г. Южно-Сахалинске – 148 квартир, г. Анадыре (Чукотский АО) – 40 квартир, г. Петропавловске-Камчатском – 80 квартир, г. Якутске – 24 квартиры и пос. Нижний Куранах (Республика Саха (Якутия)) – 120 квартир.

Минвостокразвития России и ДОМ.РФ прорабатывается возможность внедрения механизма выкупа арендных квартир с использованием ДВиА ипотеки.

12 144
квартир

Лимит строительства
квартир в аренду в ДФО
на 01.01.2025

11 858
квартир

Профинансировано ДОМ.РФ
строительство на 01.01.2025

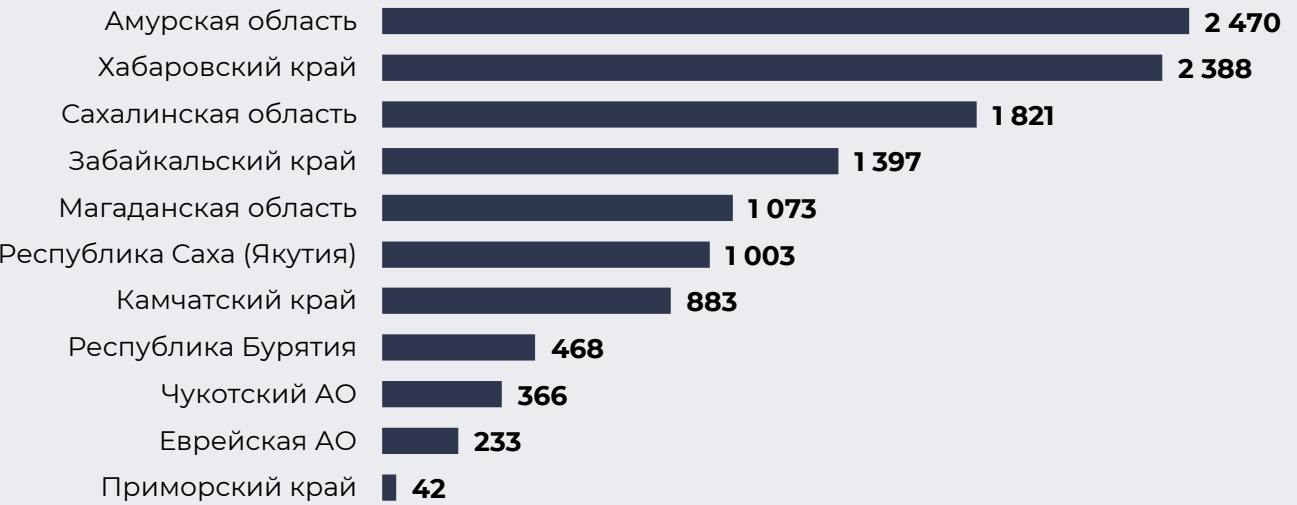
550
квартир

Передано в аренду
(2023-2024 гг.)

540
тыс. кв. м

Общая площадь строящихся
квартир в аренду
на 01.01.2025

Лимиты строительства арендных квартир, ед.

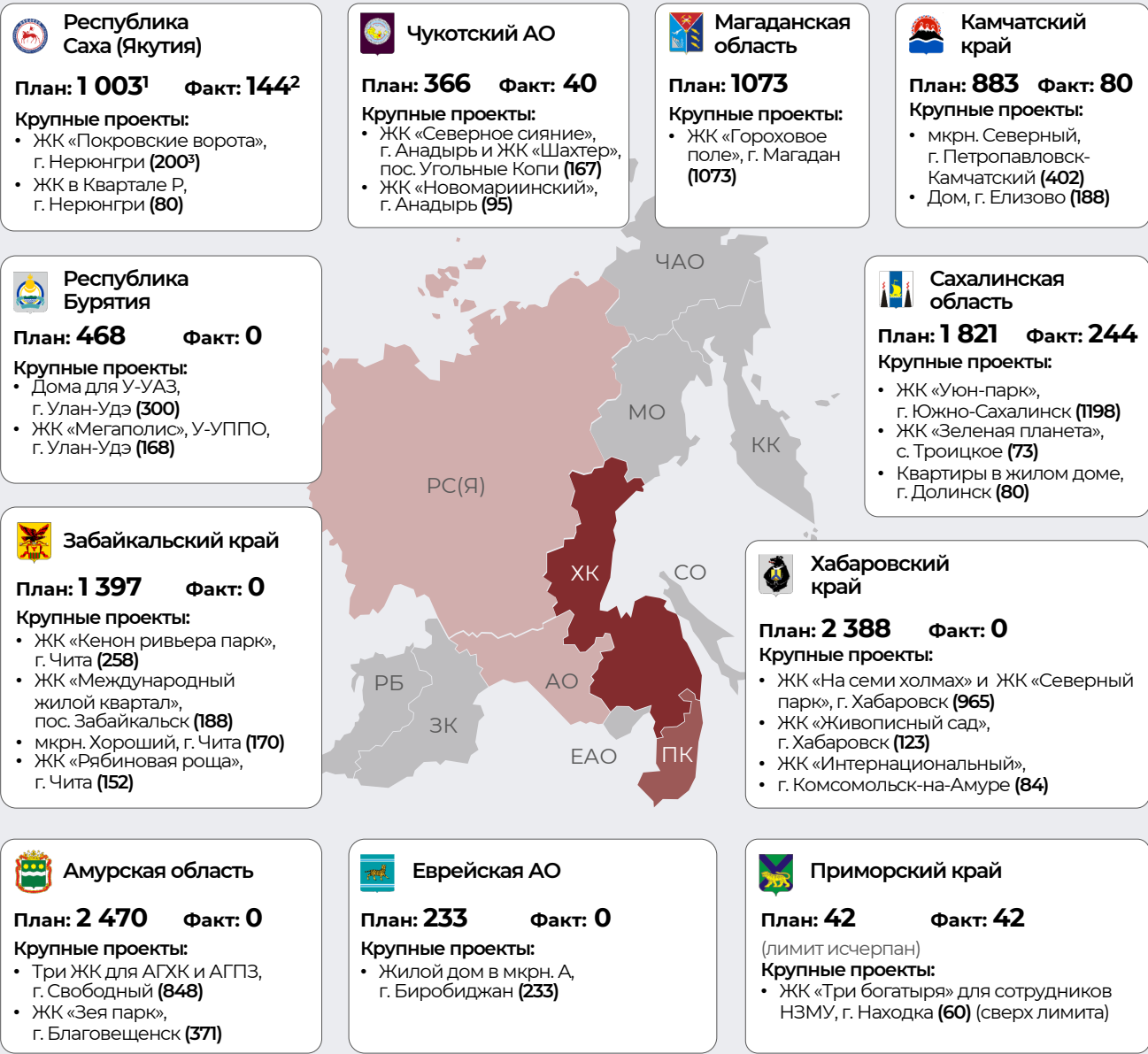
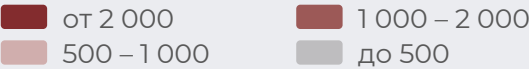


Источники: arenda.domrf.ru/news/, Доступное арендное жилье в Дальневосточном федеральном округе | ДОМ.РФ, domofon.cian.ru/novosti-v-dfo-lgotnoe-arendnoe-zhile-razreshat-vykupat-po-dalnevostochnoj-ipoteke-334814/

Строительство арендного жилья

В проекты строительства арендного жилья с участием федеральных средств вовлечены все регионы ДФО, в том числе в Камчатском крае, Республике Саха (Якутия), Приморском крае, Сахалинской области и Чукотском АО семьи уже получили квартиры.

Лимиты строительства арендных квартир, ед.



¹ План по строительству и выдаче арендных квартир в 2023-2043 гг.

² Количество квартир, переданных в аренду к концу 2024 г.

³ Количество планируемых к выдаче арендных квартир в проекте

Источники: arenda.domrf.ru/news/, региональные СМИ

Строительство в сельской местности

В 2024 г. в сельской местности ДФО построены жилые дома общей площадью 1 449 тыс. кв. м или 31% от всего введенного жилого фонда в ДФО. По сравнению с 2023 г. показатель вырос на 4%. Среднегодовой темп роста за 2020-2024 гг. опережает среднероссийский, составив 16,5% при увеличении за 5 лет в 2,1 раза.

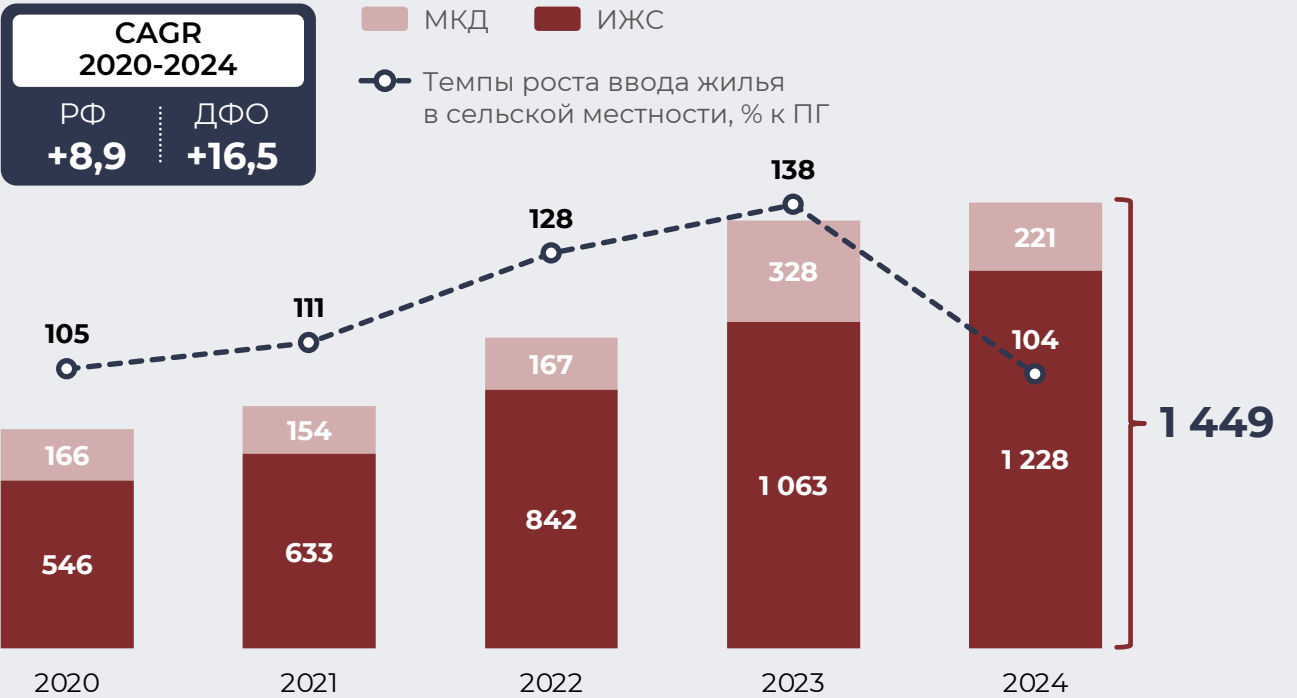
Основная доля сельских жилых домов построена в Приморском крае (25%), республиках Бурятия и Саха (Якутия) (по 16%), Забайкальском крае и Амурской области (по 12%).

В сельской местности строится в основном индивидуальное жилье – 85%, доля МКД – 15%.

Развитию строительства способствует реализация государственных программ «Комплексное развитие сельских территорий», ДВиА ипотека и «Дальневосточный гектар», где наиболее популярный вид вовлечения земли в хозяйственный оборот – строительство собственного жилья (не менее 50% от допустимых видов использования земли).



Объемы ввода общей площади жилых помещений в сельской местности ДФО, тыс. кв. м



Источник: ЕМИСС, fedstat.ru/indicator/34118, fedstat.ru/indicator/30954

ЖК «Горизонт»

г. Южно-Сахалинск,
Сахалинская область

Стоимость строительства

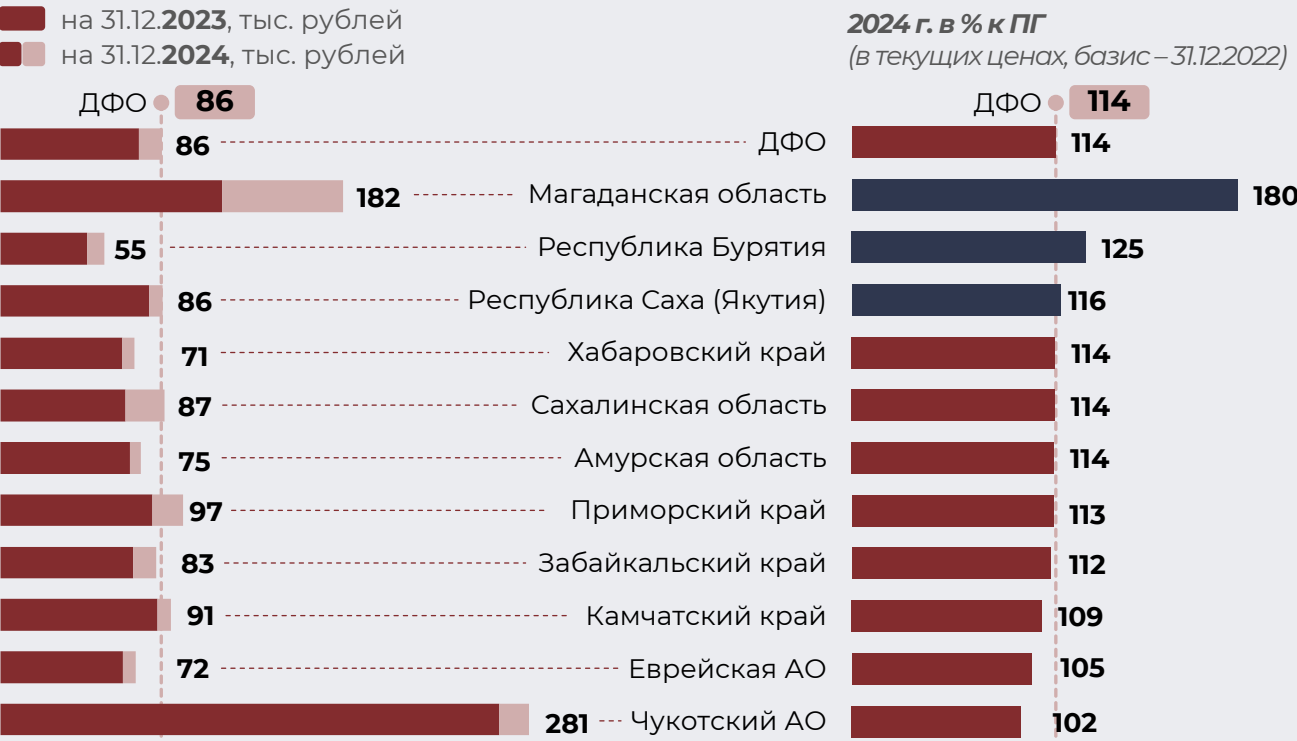
Средняя стоимость строительства 1 кв. м жилых помещений в жилых домах квартирного типа в ДФО (без пристроек, надстроек, встроенных помещений и домов, построенных населением) по состоянию на 31.12.2024 составила 86 тыс. рублей, увеличившись за год на 14%. По сравнению с 2023 г. рост показателя замедлился почти в 2 раза.

В разрезе регионов отмечается значительная дифференциация стоимости строительства – от 55 тыс. рублей за 1 кв. м в Республике Бурятия до 281 тыс. рублей в Чукотском АО. Выше средней по макрорегиону обходится строительство жилья в Чукотском АО, Магаданской и Сахалинской областях, Республике Саха (Якутия), Приморском и Камчатском краях.

По данным ДОМ.РФ шесть регионов ДФО входят в ТОП-10 субъектов РФ с наиболее высокой стоимостью строительства.

Сложные климатические и сейсмологические условия повышают издержки застройщиков, также на стоимости строительства сказывается структура новостроек по классам. Например, запуск строительства в 2024 г. двух домов бизнес-класса в Магаданской области повлиял на повышение средней стоимости строительства в регионе в 1,8 раза по сравнению с 2023 г., когда был сдан дом типового застройщика. В ДФО преобладают дома класса комфорт – 64% от общего объема строящихся МКД на 31.12.2024 (РФ – 62%), к типовым относятся 29% домов, к жилью класса бизнес – 7%. При строительстве домов комфорт-класса в основном используется дорогостоящий материал наружных стен – монолит-кирпич, который является самой распространенной из используемых в ДФО технологий – 55% домов (РФ – 53%).

Средняя стоимость строительства 1 кв. м общей площади



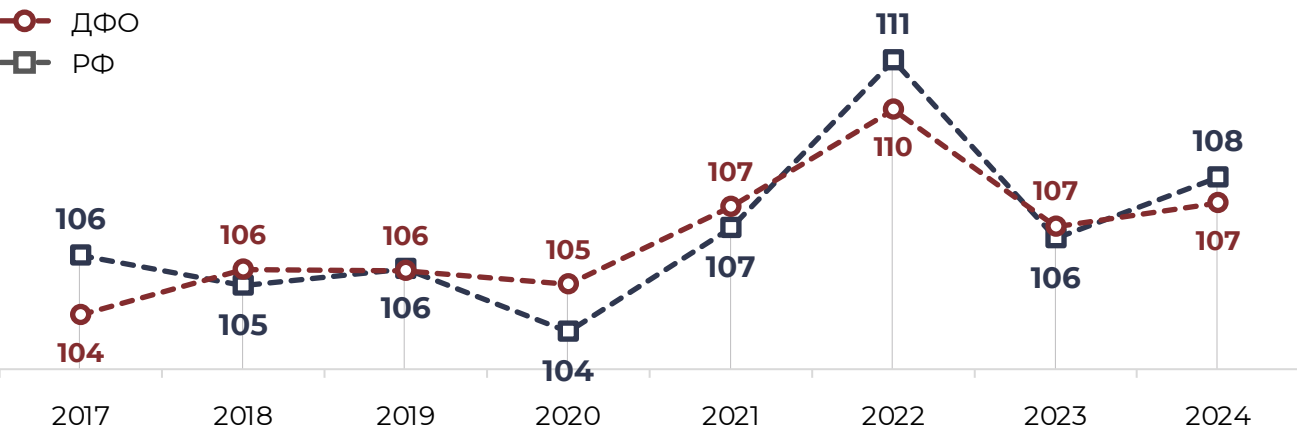
Источник: Расчёт ФАНУ «Востокгосплан» по данным проектных деклараций, размещенных в ЕИСЖС

Цены производителей строительной продукции

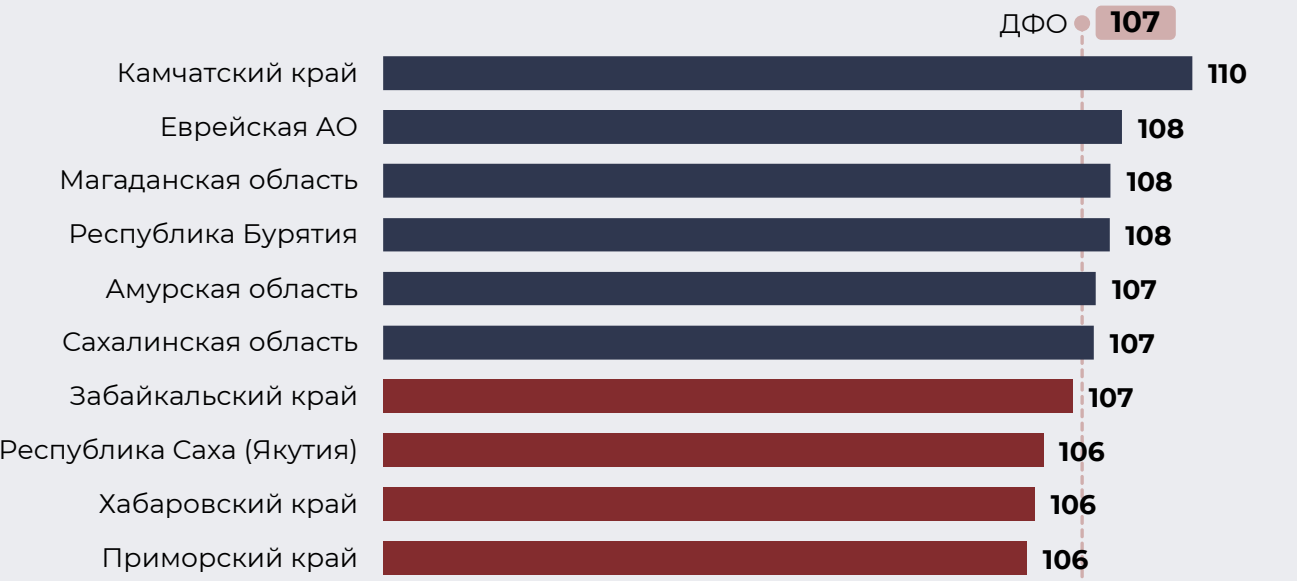
Цены производителей строительной продукции по всем видам экономической деятельности в ДФО в 2024 г. выросли на 7% к уровню 2023 г. (РФ – рост на 8%). По сравнению с 2023 г. темпы повышения цен в ДФО ускорились на 0,6 п.п., при этом в целом по стране индекс выше прошлогоднего на 2 п.п.

В шести регионах ДФО темпы роста цен опережали среднее значение по макрорегиону. В большей мере относительно других повысили цены производители Камчатского края, Еврейской АО, Магаданской, Амурской и Сахалинской областей, Республики Бурятия.

Индекс цен производителей строительной продукции, % *



Индексы цен производителей строительной продукции в ДФО, в 2024 г.*, %



* январь – декабрь в % к СППГ по всем видам деятельности ОКВЭД 2
Источник: ЕМИСС, fedstat.ru/indicator/57796

Стоимость основных строительных материалов

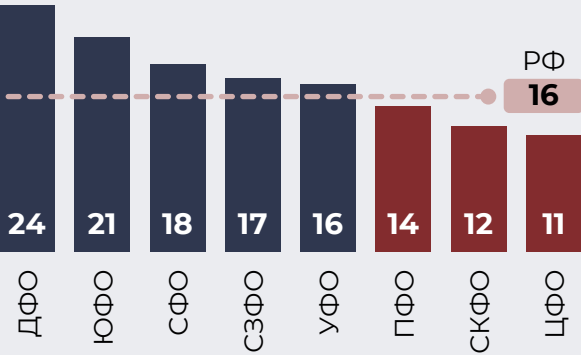
Самой распространенной технологией строительства МКД в ДФО является монолит-кирпич*, для строительства частных домов чаще всего используется газобетон, деревянные конструкции или брус, кирпич**.

Стоимость большинства основных строительных материалов для домостроения в ДФО в декабре 2024 г. превысила её средний уровень по стране, в том числе цена плит перекрытий и покрытий железобетонных выше в 1,5 раза (1 место в стране), кирпича керамического – на 36% (1 место), блоков строительных для зданий и сооружений – в 1,5 раза (2 место), стоимость пиломатериалов хвойных пород соответствует средней по стране (2 место).

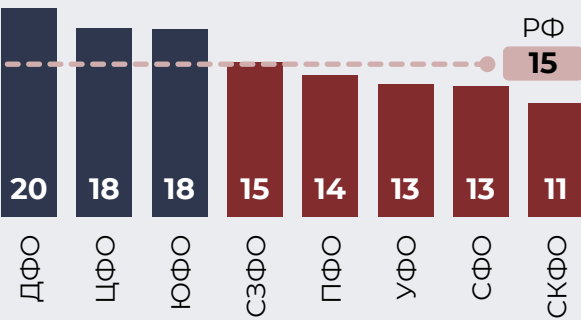
В 2024 г. темпами, опережающими среднероссийские, росла стоимость плит перекрытий и покрытий железобетонных (ДФО – на 15% к 2023 г., РФ – на 11%), блоков строительных для зданий и сооружений (ДФО – на 1%, РФ – на 10%). Ниже, чем в стране, темпы роста цен на пиломатериалы хвойных пород (ДФО – на 15%, РФ – на 17%) и керамический кирпич (ДФО – на 8,1%, РФ – на 8,3%).

Средние цены производителей строительных материалов в декабре 2024 г., тыс. рублей

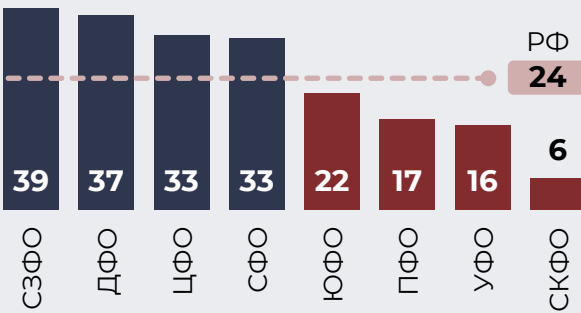
01 Плиты перекрытий и покрытий железобетонные, за куб. м



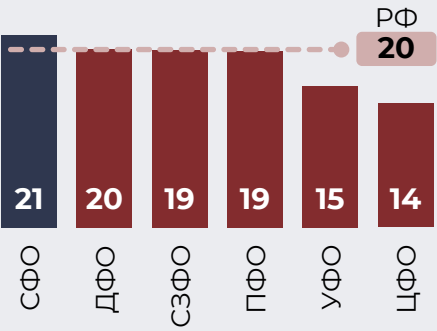
02 Кирпич керамический строительный, за тыс. условных кирпичей



03 Блоки строительные для зданий и сооружений, за куб. м



04 Пиломатериалы хвойных пород, за куб. м



* по данным проектных деклараций ЕИСЖС
** По данным статистики ипотечных сделок банка «Дом.РФ» в сегменте ИЖС
Источник: ЕМИСС, fedstat.ru/indicator/57606, fedstat.ru/indicator/57608

Цены на рынке жилья

Стоимость жилья на первичном рынке ДФО, составив в IV квартале 2024 г. 156 тыс. рублей за 1 кв. м, остается одной из самых высоких по стране – 3 место среди федеральных округов. Покупка нового жилья обходится на 23% дороже, чем на вторичном рынке (РФ – на 56%).

Повышение цен на новостройки в последние годы замедлялось и на конец 2024 г. соответствует среднему уровню в стране – 9% к 2023 г. При этом сохраняется опережающий рост стоимости 1 кв. м в новостройке по сравнению жильем на вторичном рынке, где 1 кв. м за год стал дороже на 4,1%.

Динамика цен в большей мере обусловлена повышением спроса в связи с действием ДВиА с 2019 г. и не подкреплена соответствующим ростом заработных плат, а также изменениями в структуре спроса: сегодня рынок ориентируется на функциональные пространства, инфраструктуру проекта и транспортную доступность, покупатели хотят жить в красивом месте с комфортной городской средой и готовы за это платить.

3
место

Место ДФО среди ФО по средней цене за 1 кв. м на первичном рынке жилья

5
место

Место ДФО среди ФО по темпам роста цены за 1 кв. м на первичном рынке жилья

109%

Темпы роста цены за 1 кв. м на первичном рынке жилья в РФ

109%

Темпы роста цены за 1 кв. м на первичном рынке жилья в ДФО

Темпы роста цены 1 кв. м в новостройке ДФО и реальной заработной платы, % к СППГ



Средняя цена 1 кв. м общей площади в новостройке ДФО в IV квартале соответствующего года, тыс. рублей



Цены на рынке жилья

Стоимость 1 кв. м жилой площади на первичном рынке жилья регионов ДФО находилась в диапазоне от 112 тыс. рублей в Республике Бурятия до 246 тыс. рублей в Чукотском АО. В шести регионах цены превышали средние по макрорегиону.

По сравнению с 2023 г. в большей мере относительно других регионов подорожали новостройки в Республике Бурятия, Хабаровском крае и Еврейской АО. На уровень цен оказывают влияние рост стоимости строительства жилья, в том числе стройматериалов, снижение темпов запуска новых проектов строительства МКД, рост спроса в результате расширения круга получателей ДВиА ипотеки, и со стороны граждан из других регионов вследствие отмены льготной ипотеки.

В соответствии с Приказом Минстроя России на IV квартал 2024 г. по регионам РФ установлена средняя рыночная стоимость 1 кв. м общей площади жилого помещения. Наибольшее превышение фактической стоимости над нормативной отмечается в Еврейской АО – на 21%, Магаданской области – 6% и Чукотском АО – 5%. Ниже норматива сформировались цены в Сахалинской области.

Средние цены на первичном рынке жилья ДФО на конец IV квартала 2024 г.

- Средняя цена 1 кв. м жилой площади в новостройке по Приказу Минстроя России от 05.09.2024 № 595/пр
- Отклонение фактической стоимости новостройки от средней цены 1 кв. м жилого помещения по Приказу Минстроя России от 05.09.2024 № 595/пр
- Средняя цена 1 кв. м жилой площади в новостройке, фактически сложившаяся в регионе



Распроданность жилья в сданных МКД

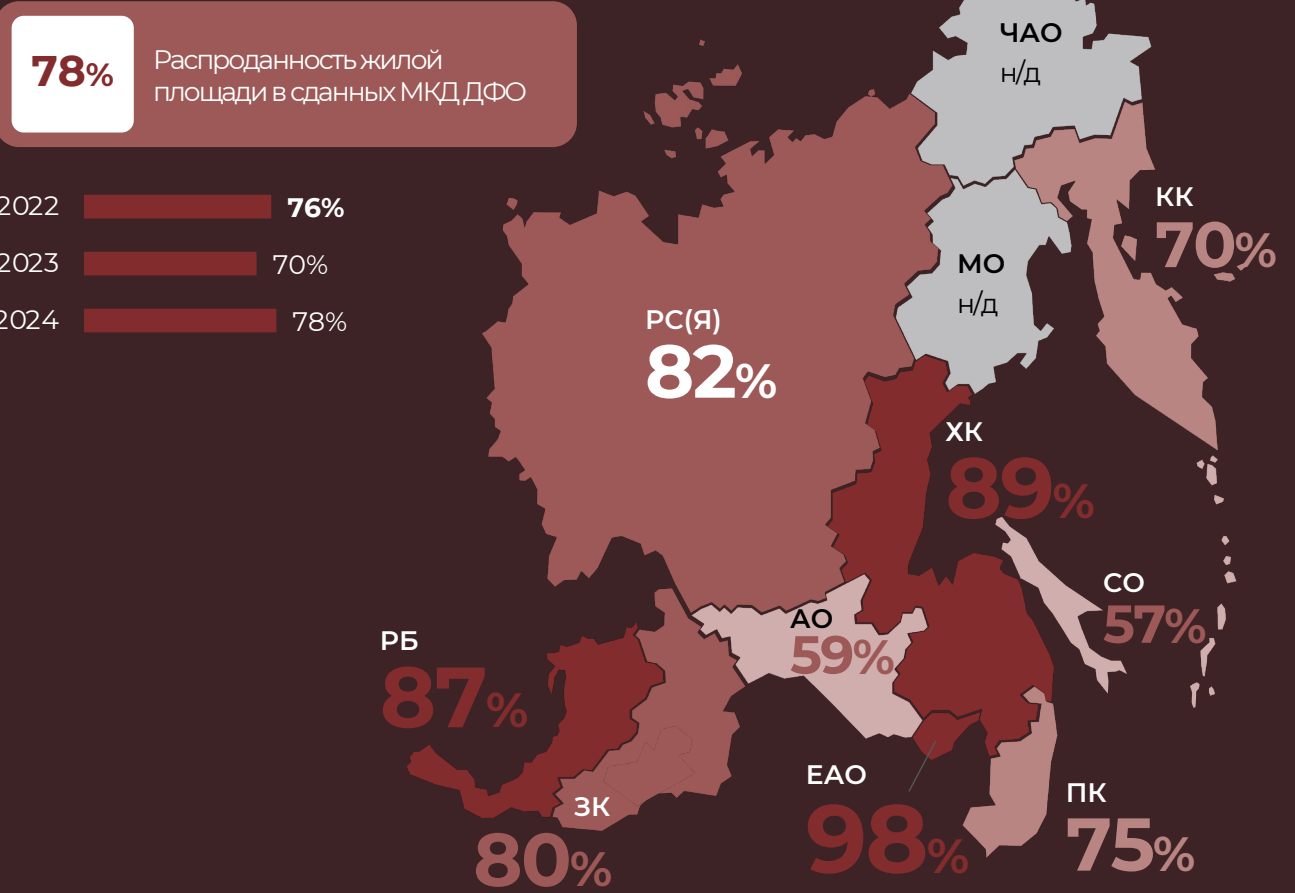
По данным ДОМ.РФ в 2024 г. на территории ДФО сдано в эксплуатацию 230 жилых домов в девяти регионах.

Объем проданной площади в новостройках макрорегиона вырос в 1,4 раза к 2023 г. Положительная динамика показателя наблюдается в большинстве регионов, за исключением Амурской области, где продажи в готовых МКД снизились на 14%.

Уровень распроданности новостроек в ДФО остается высоким – 78%. За год доля продаж в общем объеме жилой площади сданных домов выросла на 8 п.п. за счет повышения распроданности во всех регионах ДФО, кроме Амурской области.

Рентабельность распроданных новостроек* в 2024 г. в ДФО составила 27%, увеличившись по сравнению с 2023 г. на 24 п.п. Наиболее рентабельным для девелоперов являлось строительство в Еврейской АО (83%), Хабаровском (50%) и Приморском (44%) краях. В Сахалинской и Амурской областях застройщики смогли продать меньше 60% сданного жилья, что привело к убыточности строительства в 2024 г.

Доля распроданной жилой площади в общем объеме жилой площади в домах, сданных в эксплуатацию в ДФО в 2024 г., %



* произведение распроданности и соотношения суммы в договорах продажи жилой площади МКД к стоимости ее строительства

Источник: Расчет ФАНУ «Востокгосплан» по данным проектных деклараций, размещенных в ЕИСЖС

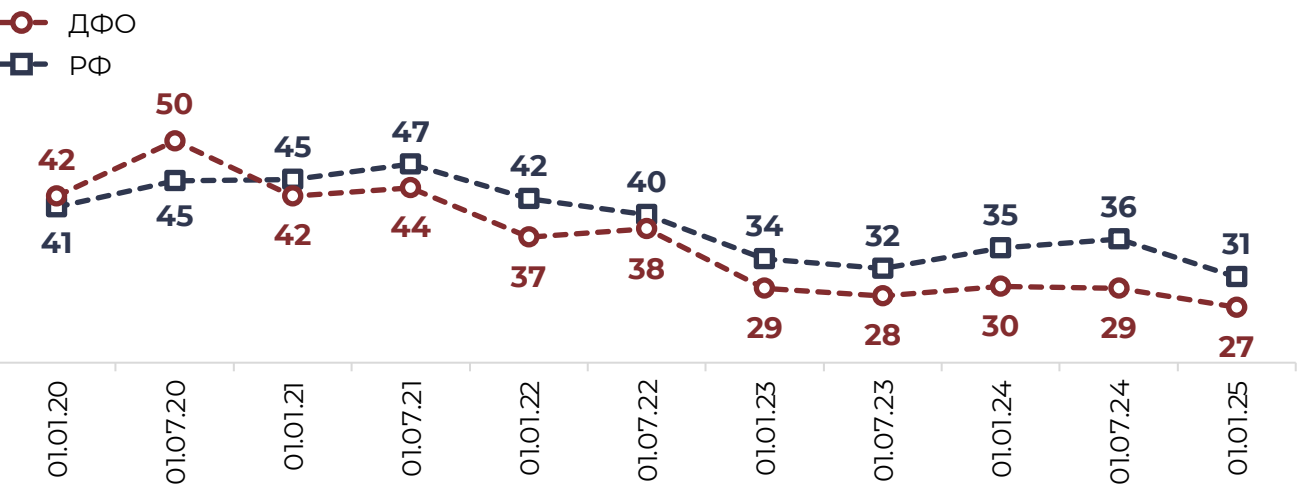
Распроданность жилья в строящихся МКД

Распроданность жилья в строящихся МКД, в отличие от уже сданных объектов, снижается. К концу 2024 г. доля проданного жилья на стадии строительства снизилась до 27% в ДФО (РФ – до 31%) – почти в 2 раза с 2020 г. Наиболее высокий показатель распроданности отмечается в Хабаровском крае и Амурской области – 35%, в Забайкальском крае – 33%.

По состоянию на 31.12.2024 объем непроданной площади в строящихся МКД ДФО составил 5,1 млн кв. м, увеличившись за год на 18%, рост общей площади строительства в МКД за этот же период – 31%.

По данным ЕИСЖС распроданность домов со сроком сдачи в 2025 г. составляет 41%, в 2026 г. – 28%.

Доля реализованных площадей в строящихся МКД с плановым вводом в эксплуатацию в 2025–2030 гг., %



Доля реализованных площадей в строящихся МКД ДФО на 31.12.2024*, %



* В Магаданской области, Еврейской АО и Чукотском АО данные о продажах отсутствуют
Источник: ЕИСЖС, наш.дом.рф/аналитика/статистические_ряды. Раздел «Сведения о реализации квартир в строящихся домах»

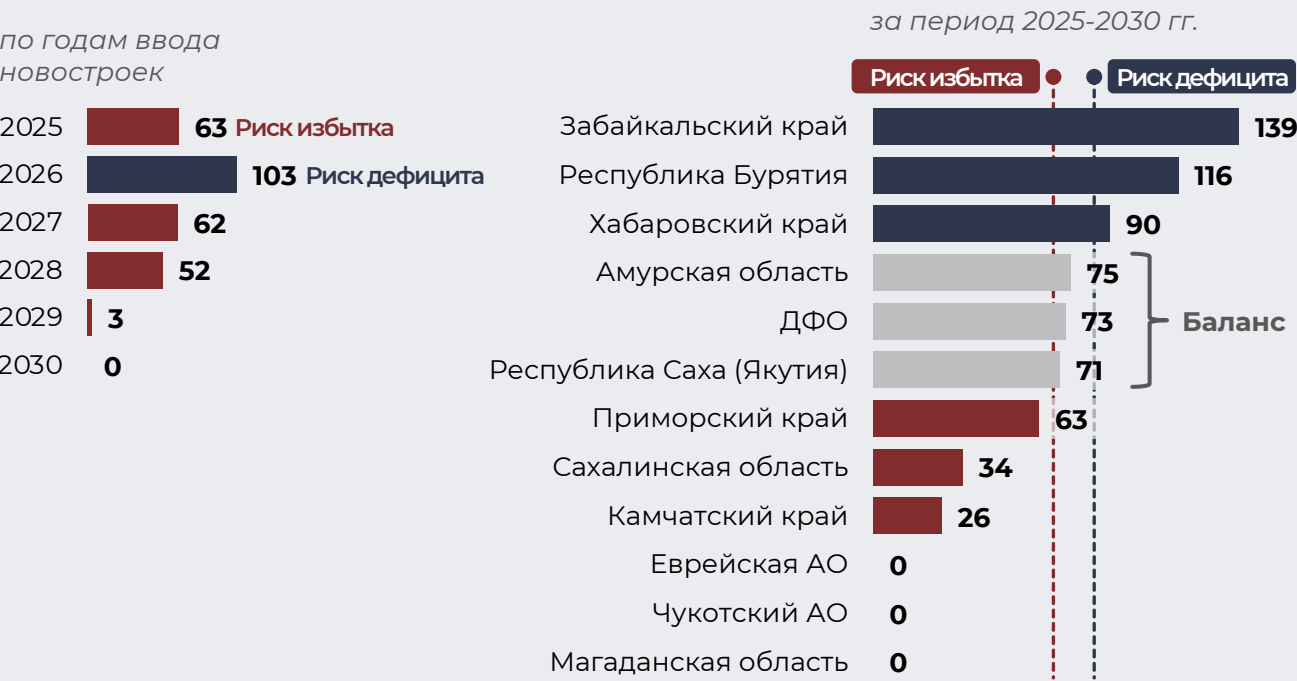
Баланс предложения многоквартирного жилья

Рынок предложения новостроек ДФО в 2025-2030 гг. характеризуется сбалансированностью, о чем свидетельствует соотношение распроданности (27%) и строительной готовности объектов (37%), составляющее 73%*. Такое значение позволяет полностью погасить проектное финансирование после ввода объектов и раскрытия счетов эскроу, а также минимизировать стоимость проектного финансирования в период строительства.

В среднесрочной перспективе дефицит предложения нового жилья при сохранении текущего объема строительства возможен в Забайкальском и Хабаровском краях, Республике Бурятия (соотношение более 90%). Риск избытка предложения присутствует в Камчатском и Приморском краях, Сахалинской области (соотношение менее 70%) .

По состоянию на 01.01.2025 пропорция распроданности и готовности строящегося жилья у четырех из ТОП-5 застройщиков ДФО указывает на наличие риска дефицита предложения, у одного – риск затоваренности.

Сбалансированность рынка предложения строящегося жилья в ДФО со сроками ввода в эксплуатацию в 2025–2030 гг., % по состоянию на 01.01.2025



* Рынок считается сбалансированным при соотношении распроданности и стройготовности объектов в диапазоне 70-80%.



ЖК «Гороховое поле»

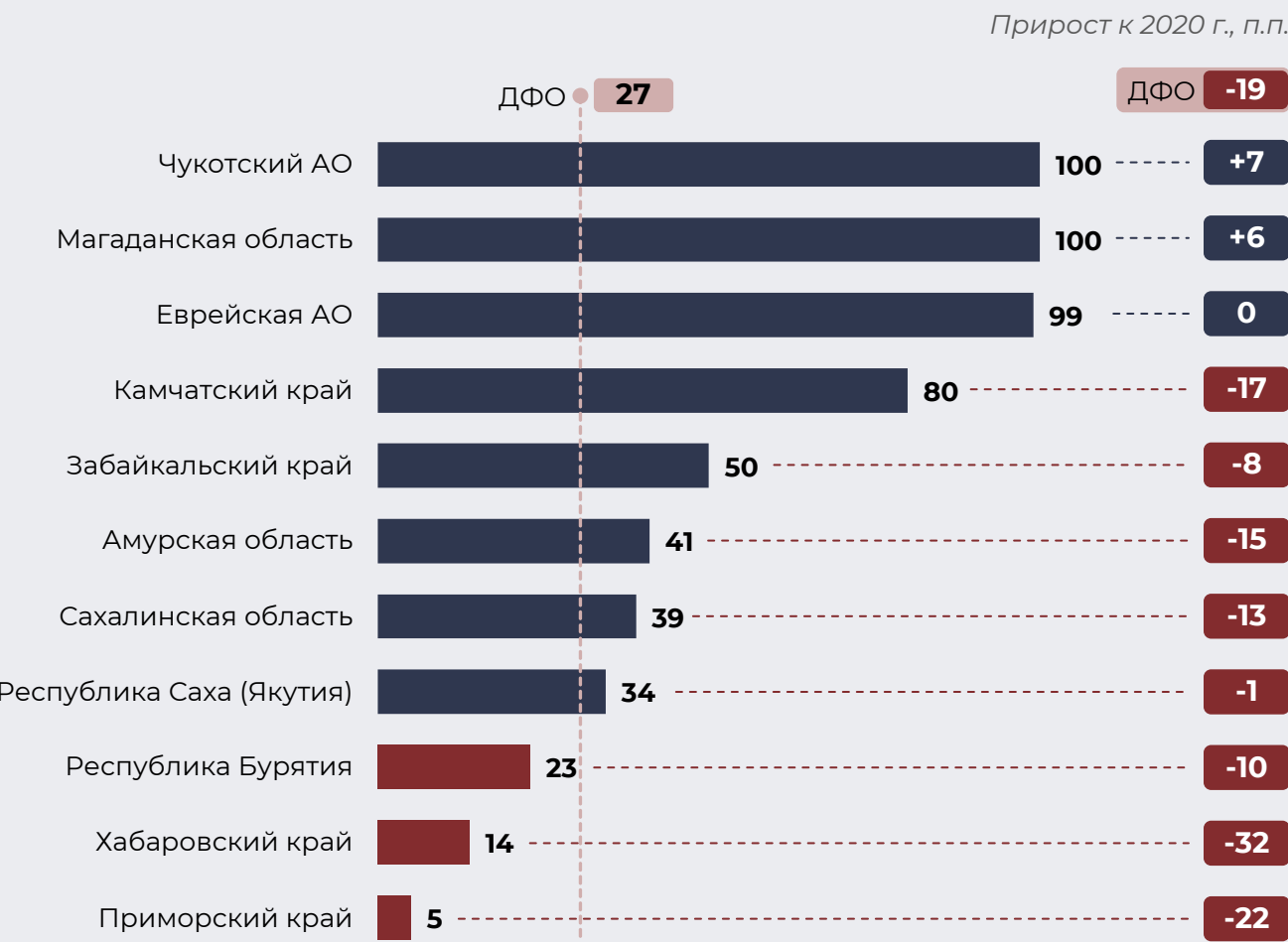
г. Магадан,
Магаданская область

Межрегиональные сделки

По данным за 2024 г. в структуре ДДУ, заключенных жителями ДФО, на долю сделок по покупке жилых объектов за пределами макрорегиона пришлось 27%. Популярность ДВиА ипотеки, условия которой предусматривают приобретение жилья на территории ДФО, способствует снижению доли ДДУ на покупку квартир в других регионах. С 2020 по 2024 гг. она снизилась на 19 п.п. В большей мере эта тенденция проявилась в Хабаровском, Приморском, Камчатском краях и Амурской области.

Все регионы ДФО являются регионами-донорами на российском рынке жилой недвижимости. В 2024 г. в пяти из них доля сделок по покупке жилья по ДДУ в других регионах страны превысила 50%, в трех субъектах она приближается к 100% вследствие стремления населения Магаданской области и Чукотского АО к переезду в районы с более мягким климатом и развитой социально-экономической инфраструктурой, в Еврейской АО – в связи с низким уровнем развития экономики. Наиболее привлекательной покупка жилья в своем регионе остается для жителей Приморского и Хабаровского краев.

Доля заемщиков-резидентов ДФО, покупавших жилье по ДДУ за пределами территории своих регионов в 2024 г., %



Источник: Расчет ФАНУ «Востокгосплан» по данным Банка России, ЕИСЖС (Единой отчетности по льготному ипотечному кредитованию «ДОМ.РФ») на 06.03.2025

Жилищное кредитование

В 2024 г. жителям ДФО предоставлено 92 тыс. ИЖК на сумму 379 млрд рублей, из которых 83 млрд (48%) выдано на покупку жилья по ДКП на первичном и вторичном рынках. Еще 196 млрд (52%) предоставлено в целях заключения ДДУ на покупку жилья в строящихся объектах. Доля выдачи ипотеки под ДДУ в общем объеме ИЖК ежегодно растет. Средний размер кредита составил 4,1 млн рублей (РФ – 3,8).

По сравнению с 2023 г. объем и количество выданных ИЖК снизилось в 1,4 раза (РФ – в 1,6). Уменьшение объемов кредитования отмечается во всех регионах ДФО, наиболее существенно – в Чукотском АО (в 2 раза), Магаданской области и Камчатском крае (в 1,7).

Средневзвешенная процентная ставка по ИЖК, предоставленным дальневосточникам в декабре 2024 г., составила 5,4%, что на 3,1 п.п. ниже, чем в среднем по стране, – влияет льготная ставка по ДВИА ипотеке. По сравнению с декабрем 2023 г. ставка понизилась на 1,0 п.п. (РФ – рост на 0,6 п.п.).

Средний срок ИЖК в ДФО на 3 года меньше, чем по стране, и составляет 22 года, также ниже размер среднего ежемесячного платежа по кредиту.

25
лет

Средний срок выдачи ИЖК в РФ

22
года

Средний срок выдачи ИЖК в ДФО

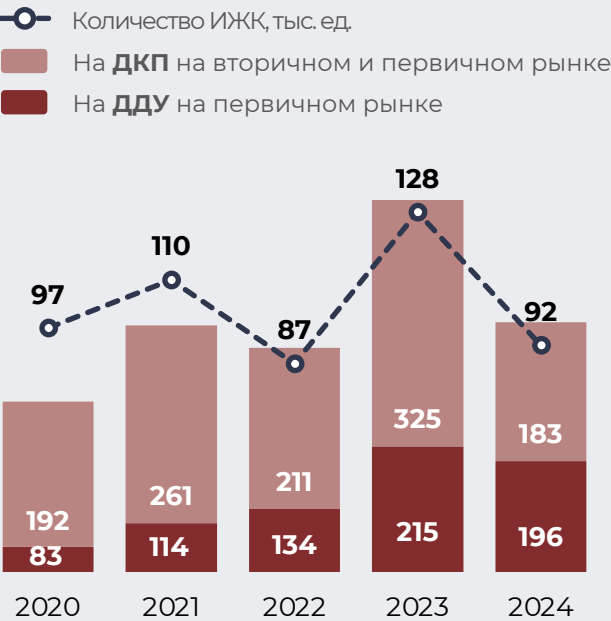
31,1
тыс. руб.

Расчетный средний ежемесячный платеж по ИЖК в РФ

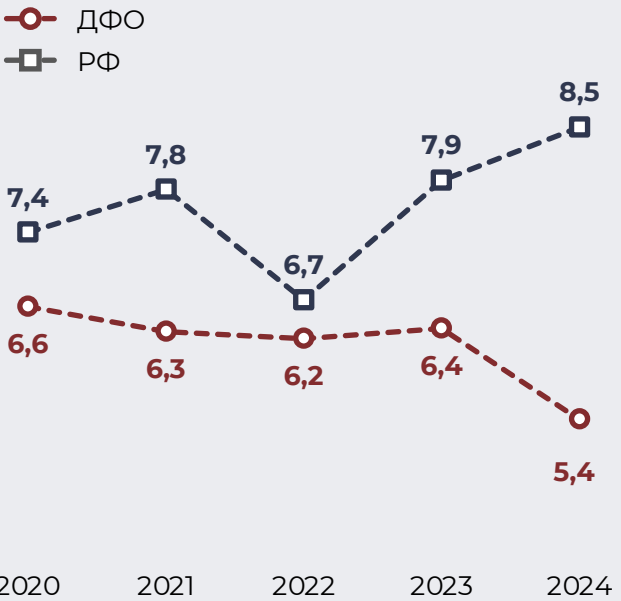
28,7
тыс. руб.

Расчетный средний ежемесячный платеж по ИЖК в ДФО

Объем ИЖК в ДФО, млрд рублей



Средневзвешенная ставка по предоставленным ИЖК*, %



*в декабре соответствующего года

Дальневосточная и Арктическая ипотека

Доля кредитов, предоставленных по ДВиА ипотеке, в общем объеме ИЖК выросла до 51% в 2024 г. (в 2023 г. – 31%). Число семей, воспользовавшихся программой, по сравнению с предыдущим годом снизилось на 14% до 33 тыс., при этом общий объем кредитования увеличился на 2% до 194 млрд рублей.

На жителей Приморского края пришлось 28% от общего объема кредитов по ДВиА ипотеке, на втором месте Республика Саха (Якутия) – 19%, на третьем – Хабаровский край с долей 16%.

Всего за время действия программы (с 01.12.2019 по 01.01.2025) в ДФО предоставлено 130 тыс. кредитов на 626 млрд рублей – это 75% от всех реализуемых льготных программ в ДФО (кроме сельской ипотеки).

Средний срок кредита по ДВиА ипотеке в 2024 г. ниже, чем по ИЖК, и составляет 19 лет, средняя сумма – 5,8 млн рублей, средняя площадь покупаемого жилья – 63 кв. м.

Ввиду меньшего срока кредита и более высокой стоимости жилья на первичном рынке размер среднего ежемесячного платежа по ДВиА ипотеке на 6% выше, чем по всем ипотечным программам. Соответственно средний размер платежа по ДВиА ипотеке, составляя 31% от среднемесячной заработной платы в макрорегионе, превысил показатель, рассчитанный в целом для всех ипотечных программ.

19
года

Средний срок кредита по ДВиА ипотеке

30
тыс. руб.

Расчетный средний ежемесячный платеж по кредиту по ДВиА ипотеке

29%

Доля платежа по кредиту по всем ипотечным программам в средней заработной плате

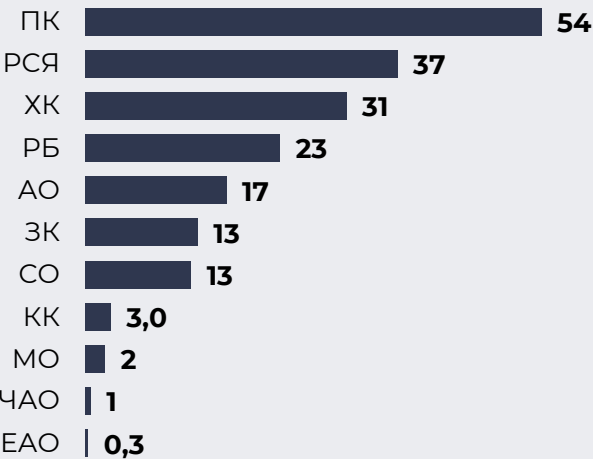
31%

Доля платежа по кредиту по ДВиА ипотеке в средней заработной плате

Объемы кредитования по ДВиА ипотеке, млрд рублей



Структура ДВиА ипотеки по регионам ДФО, млрд рублей



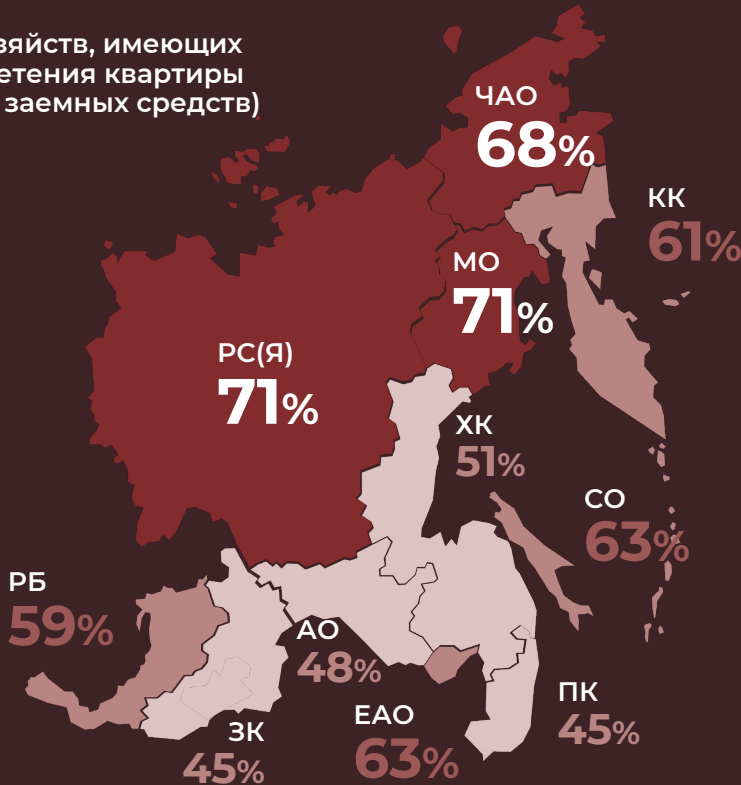
Источник: ЕИСЖС, Единая отчетность по льготному ипотечному кредитованию

Доступность жилья

По итогам 2024 г. доход половины семей макрорегиона позволял приобрести квартиру на первичном и вторичном рынке жилья с использованием собственных и заемных средств. В тройке лидеров – Республика Саха (Якутия), Магаданская область и Чукотский АО.

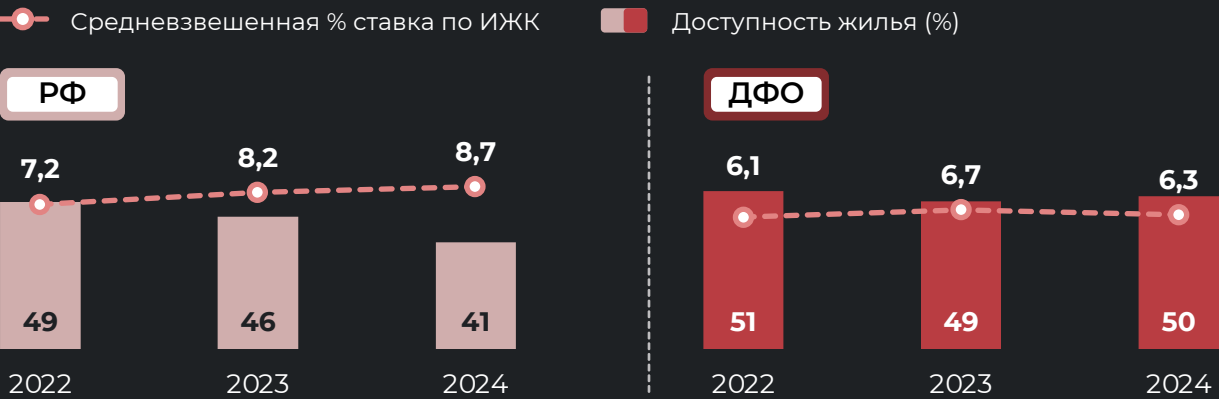
В рейтинге доступности жилья ДФО занимает 2 место среди федеральных округов.

Доступность жилья (доля домохозяйств, имеющих доходы, достаточные для приобретения квартиры с использованием собственных и заемных средств) в 2024 г., %



Прямое влияние на доступность жилья оказывают уровень среднедушевых доходов и колебания средневзвешенной процентной ставки по ИЖК.

Доступность жилья и средневзвешенная процентная ставка по ИЖК, %



Источник: Расчет ФАНУ «Востокгосплан» по методике, утверждённой Приказом Минстроя России от 18.04.2019 № 228/пр, данным Росстата, Банка России

Контакты



АГЕШИНА
Елена Юрьевна

Директор
по исследовательским
проектам и экспертным
разработкам

✉ e.ageshina@vostokgosplan.ru



ЛАВРЕНТЬЕВ
Игорь Андреевич

Руководитель направления
«Макроэкономические
исследования
и прогнозирование»

✉ i.lavrentiev@vostokgosplan.ru



ЛАТЫШЕВА
Наталья Евгеньевна

Руководитель сектора
«Мониторинг регионального
социально-экономического
развития»

✉ n.latysheva@vostokgosplan.ru



ФЕДОРОВА
Валентина Анатольевна

Старший аналитик сектора
«Мониторинг регионального
социально-экономического
развития»

✉ v.fedorova@vostokgosplan.ru



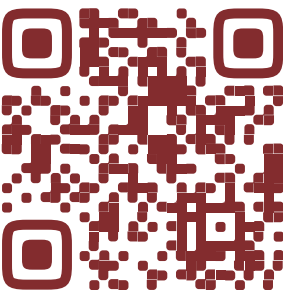
ЯГНИЦЫН
Иван Петрович

Аналитик-дизайнер сектора
«Макроэкономическое
планирование
и прогнозирование»

✉ i.yagnitsyn@vostokgosplan.ru

Проекты ФАНУ «Востокгосплан»

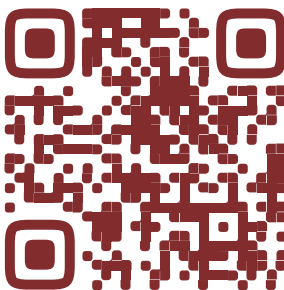
Дальний Восток:
социально-экономический
профиль (2024)



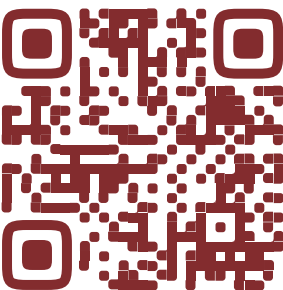
Местные бюджеты
ДФО: анализ текущего
состояния (2024)



Дальний Восток.
Наука
(2024)



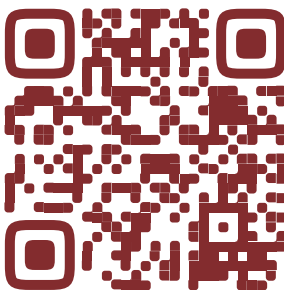
Рынок
электроэнергии
ДФО (2024)



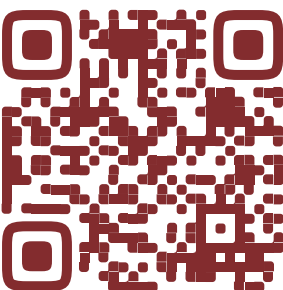
Арт-индустрии Дальнего
Востока. Экспертный
взгляд (2024)



Транспортно-
логистический
вектор Дальнего
Востока (2024)



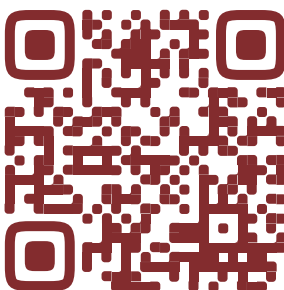
Демографическая
характеристика
Дальнего Востока (2024)



Рыбохозяйственный
комплекс Дальнего
Востока (2024)



Образование
и занятость в ДФО
(2024)





ВОСТОЧНЫЙ ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОГО
ПЛАНИРОВАНИЯ

Жилищное строительство в Дальневосточном федеральном округе (2024)

Дайджест включает информацию о состоянии жилищного фонда Дальнего Востока, объеме, структуре и стоимости строящегося жилья, а также текущих результатах реализации государственной жилищной политики на территории макрорегиона. На основе интервью, проведенных ФАНУ «Востокгосплан» с представителями ведущих региональных строительных компаний, федеральных застройщиков, а также компании «ДОМ.РФ», выделены текущие тенденции жилищного строительства, определены основные сдерживающие факторы и перспективы его развития. Представлена оценка особенностей формирования спроса и предложения на рынке новостроек округа, рассмотрен вопрос доступности жилья для населения, в том числе с учетом стимулирующего воздействия программ ипотечного кредитования.

Хабаровск

☎ +7 (495) 120-20-05

✉ info@vostokgosplan.ru

🏠 ул. Льва Толстого, 8

Москва

☎ +7 (495) 120-20-05

✉ filial@vostokgosplan.ru



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.