



ВОСТОЧНЫЙ ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОГО
ПЛАНИРОВАНИЯ

Динамика основных показателей строительной отрасли Дальневосточного федерального округа (ДФО)

9 месяцев 2024 года

Сокращения

РФ	Российская Федерация
ДФО	Дальневосточный федеральный округ
Чукотский АО, ЧАО	Чукотский автономный округ
Еврейская АО, ЕАО	Еврейская автономная область
РСЯ	Республика Саха (Якутия)
ЗК	Забайкальский край
РБ	Республика Бурятия
КК	Камчатский край
ПК	Приморский край
ХК	Хабаровский край
АО	Амурская область
СО	Сахалинская область
МО	Магаданская область
СППГ	Соответствующий период предыдущего года
ЕИСЖС	Единая информационная система жилищного строительства
МКД	Многоквартирные дома
ИЖС	Индивидуальное жилищное строительство
КРТ	Комплексное развитие территорий
ТОР	Территория опережающего развития
МГ	Магистральный газопровод
ТЛЦ	Транспортно-логистический центр
ССК	Судостроительный комплекс
ГОК	Горно-обогатительный комбинат
ВЭЛ, ВЛ, ВЛЭП	Воздушная линия электропередачи
АГПЗ	Амурский газоперерабатывающий завод
АГХК	Амурский газохимический комплекс
НЗМУ	Находкинский завод минеральных удобрений
ДВиА ипотека	Дальневосточная и Арктическая ипотека
ДДУ	Договор долевого участия

Содержание

Ключевые выводы	4
Рейтинг ДФО в России	5
Рейтинг регионов ДФО	6
Объем строительных работ	7
Объем строительных работ в регионах ДФО	8
Видовая структура ввода объектов недвижимости	9
Ввод в эксплуатацию жилых помещений	10
Ввод в эксплуатацию жилых помещений в регионах ДФО	11
Динамика ввода ИЖС и МКД	12
Строительство МКД	13
Строительство арендного жилья	15
Строительство в сельской местности	16
Цены производителей строительной продукции	17
Стоимость основных строительных материалов	18
Стоимость строительства	19
Цены на рынке жилья в ДФО	20
Цены на первичном рынке жилья в регионах ДФО	21
Реализация строящегося жилья в МКД	22
Распроданность сданного многоквартирного жилья	23
Жилищное кредитование	24
Дальневосточная и Арктическая ипотека	25
Доступность жилья	26

Ключевые выводы

Строительный сектор ДФО за 9 месяцев 2024 г. снизился на 3%. Макрорегион занимает 8 место среди федеральных округов по темпам роста выполненных строительных работ. Замедление строительного сектора связывается с динамикой ввода нежилкой недвижимости.

97%

Индекс физического объема выполненных строительных работ в ДФО

Объем ввода жилых помещений, составив 3,5 млн кв. м, сохраняет опережающую динамику. Темпы ввода в ДФО были на 12 п.п. выше общероссийских, но замедлились по сравнению с СППГ.

114%

Темпы ввода жилых помещений в ДФО

Более половины объема ввода жилья обеспечивается ИЖС (2,3 млн кв. м.) Темпы ввода жилых площадей в индивидуальных домах опережают среднероссийские на 9 п.п. Положительная динамика ввода ИЖС сложилась в большинстве регионов, кроме Магаданской области и Хабаровского края. Объем ввода жилья в МКД, напротив, снизился на 2%.

125%

Темпы ввода жилых помещений в индивидуальных домах в ДФО

Стоимость строительства 1 кв. м жилых помещений в ДФО по состоянию на 01.10.2024 составила 83 тыс. рублей. По регионам показатель значительно дифференцирован – от 54 до 265 тыс. рублей. По данным портала наш.дом.рф 10 регионов ДФО входят в ТОП-23 субъектов РФ с наиболее высокой стоимостью строительства, что обусловлено, в том числе, высокой стоимостью строительных материалов.

**83
тыс.
рублей**

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 общероссийских (8 место в РФ), оставаясь при этом одной из самых высоких по стране – 154 тыс. рублей в III квартале 2024 г. Самый высокий рост цен на первичном рынке жилья Еврейской АО и Республики Бурятия.

111%

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

В III квартале 2024 г. индекс цен жилья в новостройке опережал динамику стоимости покупки 1 кв. м на вторичном рынке на 6 п.п.

Доля кредитов, предоставленных по программе «ДВИА ипотека» продолжает расти, составив 41% от общего объема выданных в ДФО ипотечных жилищных кредитов (СППГ – 37%). В структуре льготных программ, напротив, доля ДВИА ипотеки снизилась в пользу роста доли семейной ипотеки.

41%

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

По сравнению с 9 месяцами 2023 г. число семей, воспользовавшихся программой, снизилось на 18% до 22 тыс., общий объем кредитования снизился на 3% до 123 млрд рублей.

Рейтинг ДФО в России

Наименование показателя	2023 год	2024 год	Рейтинг ДФО в РФ в 2024 году	Динамика рейтинга к СППГ*
Темп роста объема строительных работ за 9 месяцев, % к СППГ	126	97	8	
Темп ввода жилых помещений за 9 месяцев, % к СППГ	127	114	2	
Индекс цен производителей на строительную продукцию за 9 месяцев, % к СППГ	107	107	6	
Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке первичного жилья в III квартале, тыс. рублей	137	154	3	
Индекс цен на первичном рынке жилья в III квартале, % к СППГ	106	111	8	
Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам физическим лицам в рублях в сентябре, %	6,2	6,1	8	
Доля проданного жилья в общей площади строящихся МКД на 01.10.2024, %	30	30	6	
Доступность жилья (доля домохозяйств, имеющих доходы, достаточные для приобретения квартиры с использованием собственных и заемных средств) по итогам 9 месяцев, %	45	47	2	



Рейтинг регионов ДФО

Территория	Темп роста объема строительных работ		Темп ввода жилых помещений		Индекс цен на первичном рынке жилья	
	9 месяцев 2024 г. к СППГ, %				III квартал 2024 г. к СППГ, %	
	З	Р	З	Р	З	Р
Российская Федерация	103	-	102	-	113	-
ДФО	97	-	114	-	111	-
Республика Бурятия	87	7	135	4	125	1
Республика Саха (Якутия)	98	6	138	3	108	8
Забайкальский край	103	4	129	5	110	7
Камчатский край	80	8	87	10	106	10
Приморский край	117	3	106	6	110	6
Хабаровский край	135	1	100	8	114	3
Амурская область	72	9	101	7	111	5
Магаданская область	68	11	91	9	107	9
Сахалинская область	101	5	87	11	104	11
Еврейская АО	121	2	171	1	119	2
Чукотский АО	71	10	159	2	112	4

Территория	Стоимость строительства многоквартирного жилья		Доля проданного жилья в общей площади строящихся МКД		Доступность жилья (доля домохозяйств, имеющих возможности для покупки жилья)	
	на 01.10.2024, тыс. рублей за кв. м		на 01.10.2024, %		9 месяцев 2024 г, %	
	З	Р	З	Р	З	Р
Российская Федерация	-	-	35	-	36	-
ДФО	83	-	30	-	47	-
Республика Бурятия	54	11	37	1	53	7
Республика Саха (Якутия)	85	5	34	3	67	1
Забайкальский край	81	7	32	5	40	9
Камчатский край	90	4	11	8	55	6
Приморский край	93	3	28	6	40	10
Хабаровский край	69	10	36	2	45	8
Амурская область	74	8	33	4	39	11
Магаданская область	190	2	0	-	65	3
Сахалинская область	84	6	19	7	58	5
Еврейская АО	72	9	0	-	60	4
Чукотский АО	265	1	0	-	67	2

Зеленым (для обратных показателей – красным) отмечены опережающие общероссийские значения

З - значение
Р – рейтинг
региона в ДФО

Объем строительных работ

По итогам 9 месяцев 2024 г. объем выполненных строительных работ на территории ДФО снизился по сравнению с СППГ на 3%. Замедление строительного сектора связывается с динамикой ввода нежилкой недвижимости, в том числе в 2,2 раза меньше, чем за тот же период 2023 г., введено учебных зданий, на 28% административных зданий. Снижение частично компенсировано ростом ввода в 5 раз зданий в сфере здравоохранения, на 18% промышленных зданий, на 7% коммерческих, а также на 11% ввода жилых зданий.

За указанный период в макрорегионе выполнено строительных работ на сумму 989 млрд рублей или 9% от их общего объема по стране. По абсолютному значению показателя ДФО остается на 6 месте среди федеральных округов.

9%

Доля ДФО в РФ по объему выполненных строительных работ

8

Место ДФО в РФ по темпам роста объема выполненных строительных работ

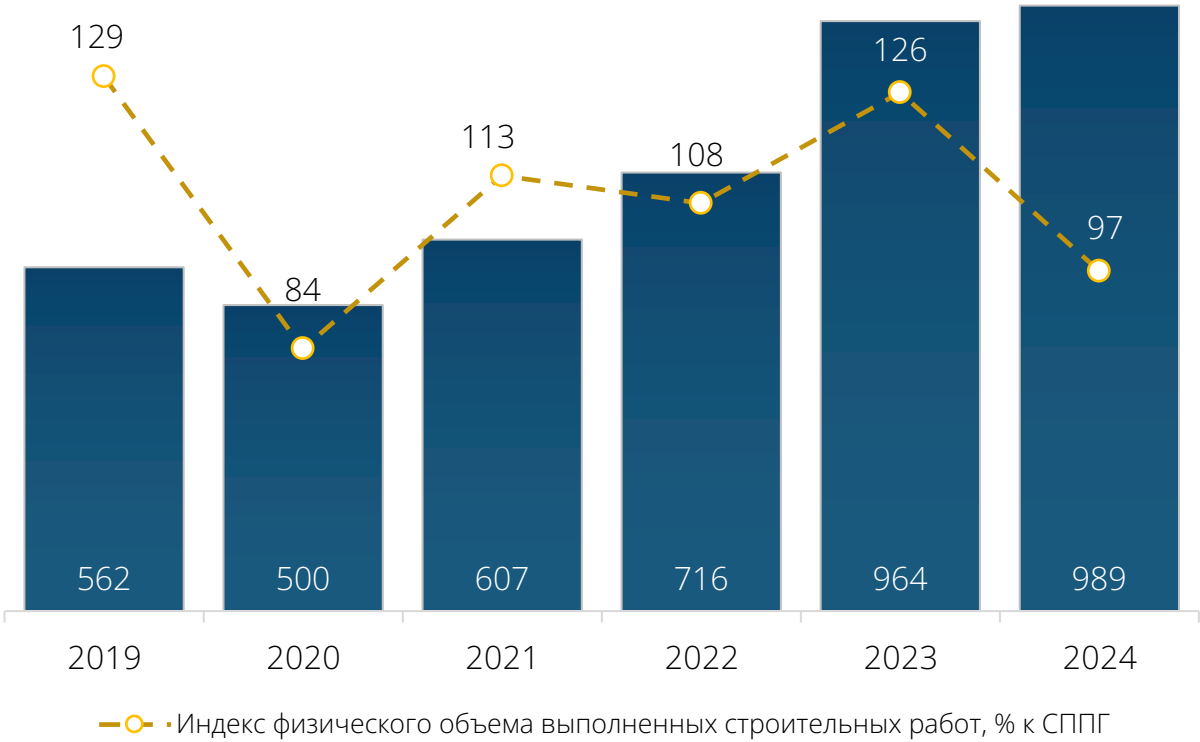
103%

Индекс физического объёма выполненных строительных работ в РФ

97%

Индекс физического объема выполненных строительных работ в ДФО

Объем выполненных строительных работ в ДФО за 9 месяцев соответствующего года, млрд рублей



Источник: Росстат, <https://www.gks.ru/folder/111109/document/13259>

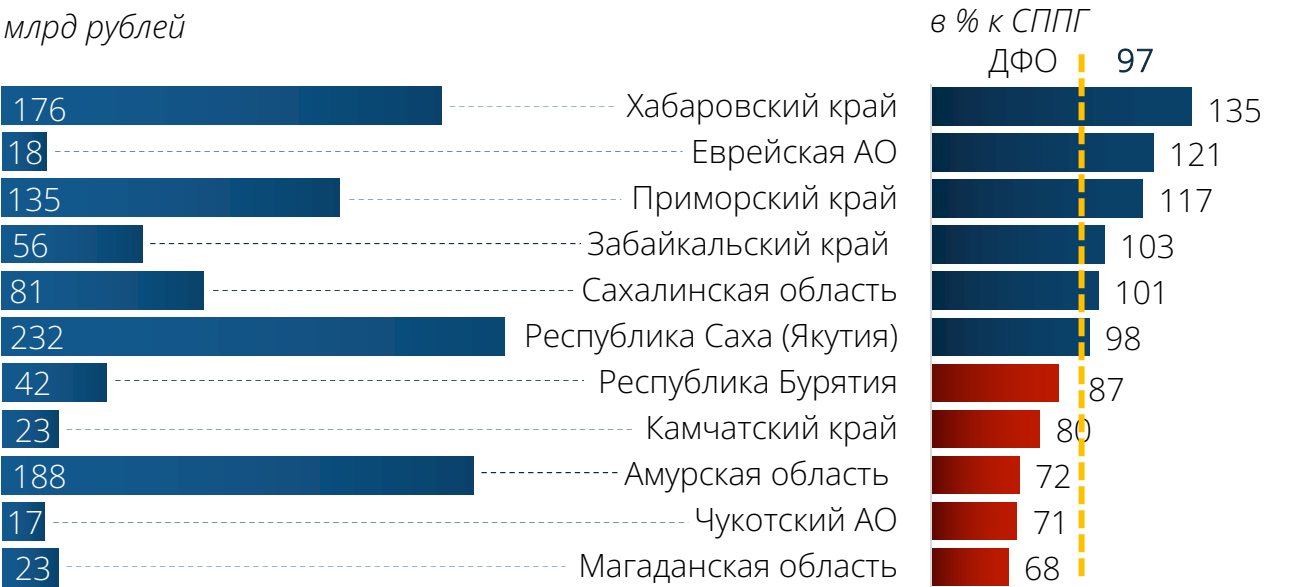
Объем строительных работ в регионах ДФО

Более 70% выполненных строительных работ в ДФО обеспечено завершением объектов (этапов строительства) на территории четырех регионов: Республики Саха (Якутия) – 24% (ключевые проекты: инфраструктура МГ «Сила Сибири», работы на Эльгинском и Нерюнгринском угольных месторождениях), Амурской области – 19% (АГПЗ и АГХК, космодром «Восточный»), Хабаровского края – 18% (Малмыжский ГОК, инфраструктура Восточного полигона, частная Тихоокеанская железная дорога) и Приморского края – 14% (НЗМУ, объекты ССК «Звезда», ТЛЦ «Артем», порт «Суходол» модернизация портов «Вера», «Первомайский», «Владморрыбпорт»).

Объемы строительных работ в других регионах обеспечивались преимущественно строительством объектов образования, здравоохранения и других социально-значимых объектов, таких как Центр водных видов спорта, научно-образовательный центр в г. Южно-Сахалинске, театр кукол в г. Петропавловске-Камчатском, а также энергетической и транспортной инфраструктуры, например, а/м дороги «Колыма - Омсукчан - Омогон - Анадырь» в Чукотском АО, объекты инвестиционных программ ОАО «РЖД», ПАО «ФСК ЕЭС», магистрального газопровода и резервной нитки подводного перехода магистрального нефтепровода через р. Тунгуска в Еврейской АО (в регионе также велось строительство защитных гидротехнических сооружений).

Снижение отмечено в пяти регионах и связано с высокой базой прошлого год, в Сахалинской области – в результате нарушения договорных обязательств подрядчиками и обильными осадками в начале года, введения чрезвычайной ситуации и снегоборьбы, затруднившими проведение строительно-монтажных работ.

Объем выполненных строительных работ в регионах ДФО за 9 месяцев 2024 г.



Источник: Росстат, <https://www.gks.ru/folder/111109/document/13259>

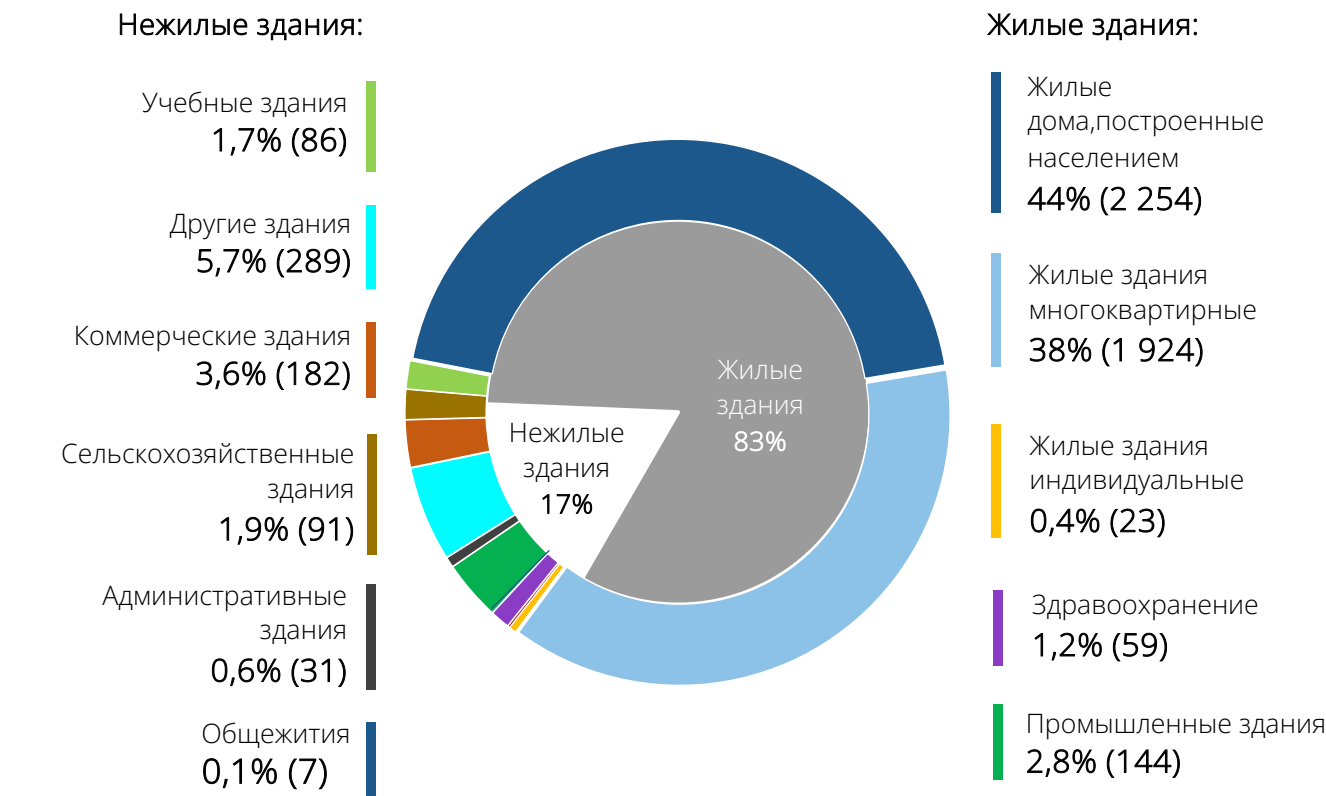
Видовая структура ввода объектов недвижимости

Структура ввода помещений по видам зданий в ДФО соответствует общероссийской: основную долю – 83% составляют жилые здания, нежилые – 17%.

Состав введенных зданий в ДФО характеризуется более низкой, чем по стране, долей промышленных объектов – 2,8% (РФ – 3,2%), учебных зданий – 1,7% (РФ – 3,1%), коммерческих зданий – 3,6% (РФ – 5,2%), а также жилых домов, построенных населением, – 44% (РФ – 47%). Напротив, выше чем по стране, доля вводимых многоквартирных домов (далее – МКД) – 38% (РФ – 33%), зданий для нужд здравоохранения – 1,2% (РФ – 0,8%).

Региональная структура ввода зданий имеет существенные различия и определяется ходом строительства промышленных объектов и преобладающей формой расселения (сельское или городское). Значительно выше средней по ДФО доля введенных нежилых зданий в Магаданской области – 85%, Чукотском АО – 64%, Сахалинской области – 36% и Камчатском крае – 32%, при этом жилые дома, построенные населением, преобладают в структуре ввода зданий в Забайкальском крае – 71%, Республике Бурятия – 61% и Камчатском крае – 57%, наиболее высокая доля МКД в Приморском и Хабаровском краях, а также Амурской области – около 47%.

Структура ввода помещений по видам зданий в ДФО за 9 месяцев 2024 г.,
% (тыс. кв. м)



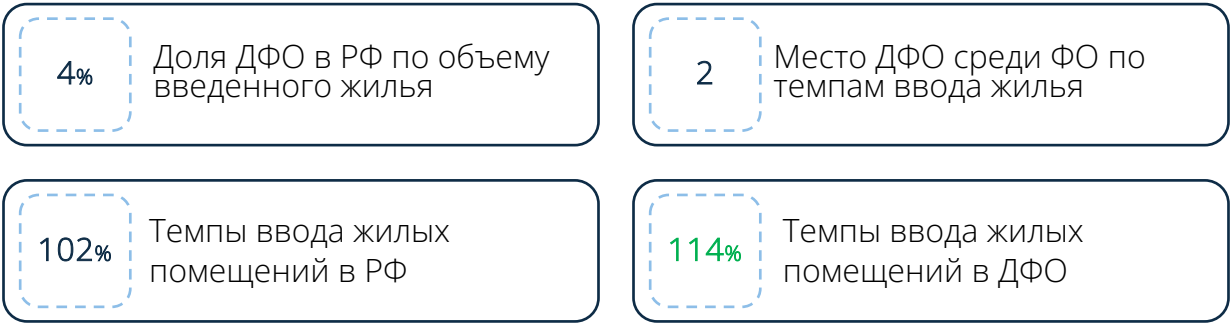
Источник: ЕМИСС, <https://www.fedstat.ru/indicator/43298>

Ввод в эксплуатацию жилых помещений

Общий объем введенной жилой площади составил 3,5 млн кв. м или 4% от общего объема по стране.

На одного жителя ДФО введено 0,35* кв. м жилых помещений, что на 0,07 кв. м ниже среднероссийского уровня (РФ – 0,43 кв. м). Наиболее высокий показатель сложился в Приморском крае и Республике Саха (Якутия) – 0,45 кв. м, Республике Бурятия – 0,43 кв. м, Амурской и Сахалинской областях – 0,37 кв. м. Минимальные значения отмечены в Магаданской области (0,04) и Чукотском АО (0,08).

За 9 месяцев 2024 года темпы роста жилищного строительства в ДФО оставались выше общероссийских – 114% к СППГ (РФ – 102%). Вместе с тем по сравнению с 9 месяцами 2023 года динамика ввода жилья замедлилась, что отразилось на снижении позиции ДФО среди федеральных округов с 1 до 2 места.



Введено общей площади жилых помещений в ДФО за 9 месяцев соответствующего года, млн кв. м



Источник: ЕМИСС, <https://fedstat.ru/indicator/34118>
* расчет произведен исходя из численности населения на 01.08.2024

Ввод в эксплуатацию жилых помещений в регионах ДФО

В семи регионах ДФО отмечается рост объема ввода жилых помещений, в том числе наиболее высокие темпы наблюдаются в Еврейской АО – в 1,7 раза и Чукотском АО – в 1,6 раза к СППГ. Снижение объема сданного в эксплуатацию жилья отмечается на территории Сахалинской области, Камчатского края и Магаданской области.

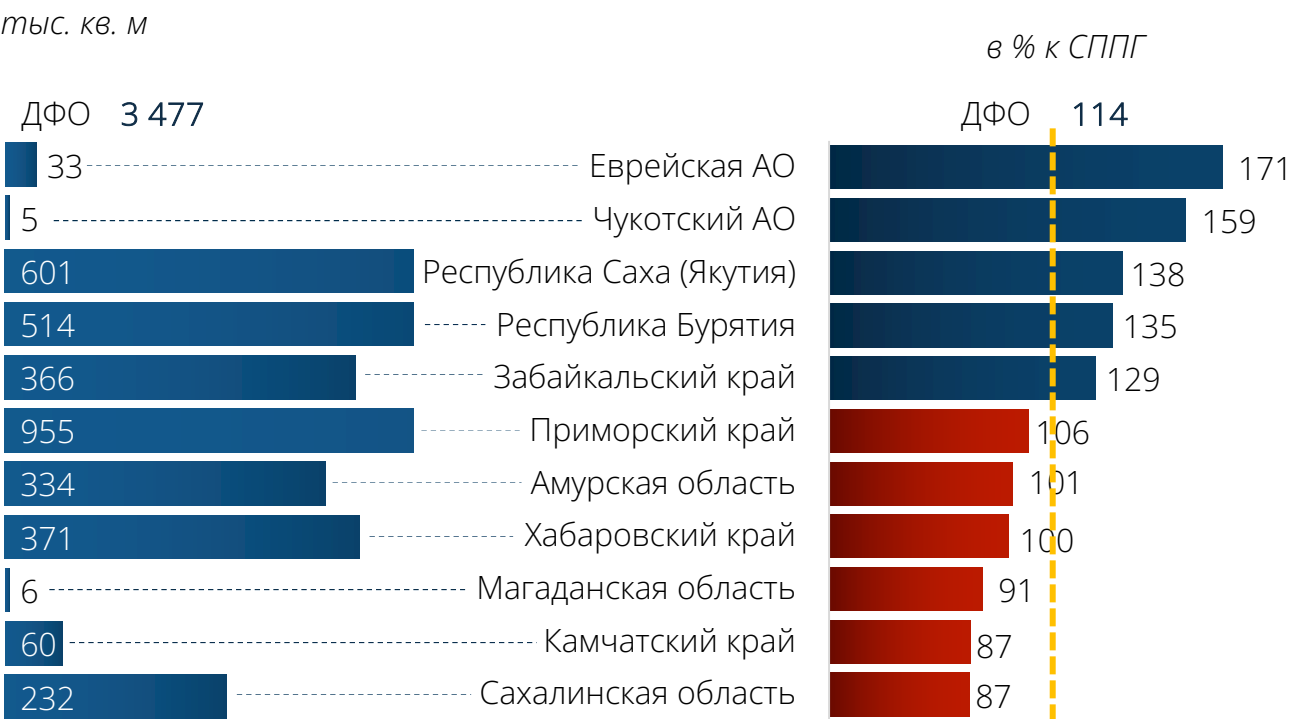
Лидером жилищного строительства остается Приморский край с объемом ввода 955 тыс. кв. м (28% площади введенного в ДФО жилья). Второе и третье место занимают республики Саха (Якутия) – 601 тыс. кв. м (17%) и Бурятия – 514 тыс. кв. м (15%).

В структуре ввода во всех регионах ДФО преобладают жилые помещения в индивидуальных жилых домах, включая построенные населением (далее – ИЖС). Их доля составила 65,5% жилых помещений, построенных в ДФО, на долю МКД пришлось 34,4% (РФ соответственно 69% и 31%), еще 0,1% – жилые помещения в общежитиях (весь объем введен в Республике Саха (Якутия) – 3,5 тыс. кв. м).

Выше средней по ДФО доля ввода ИЖС в Камчатском крае – 91% жилых помещений, Забайкальском крае – 84%, Еврейской АО – 80%, Сахалинской области – 77%, республиках Саха (Якутия) и Бурятия – 73 и 67% соответственно.

Наиболее высокая доля ввода жилых помещений в МКД отмечается в Хабаровском крае (48%), Амурской области (46%) и Приморском крае (43%), на территории которых ведется активно реализуются проекты комплексной жилой застройки.

Ввод в эксплуатацию жилых помещений в регионах ДФО за 9 месяцев 2024 г.



Источник: ЕМИСС, <https://fedstat.ru/indicator/34118>

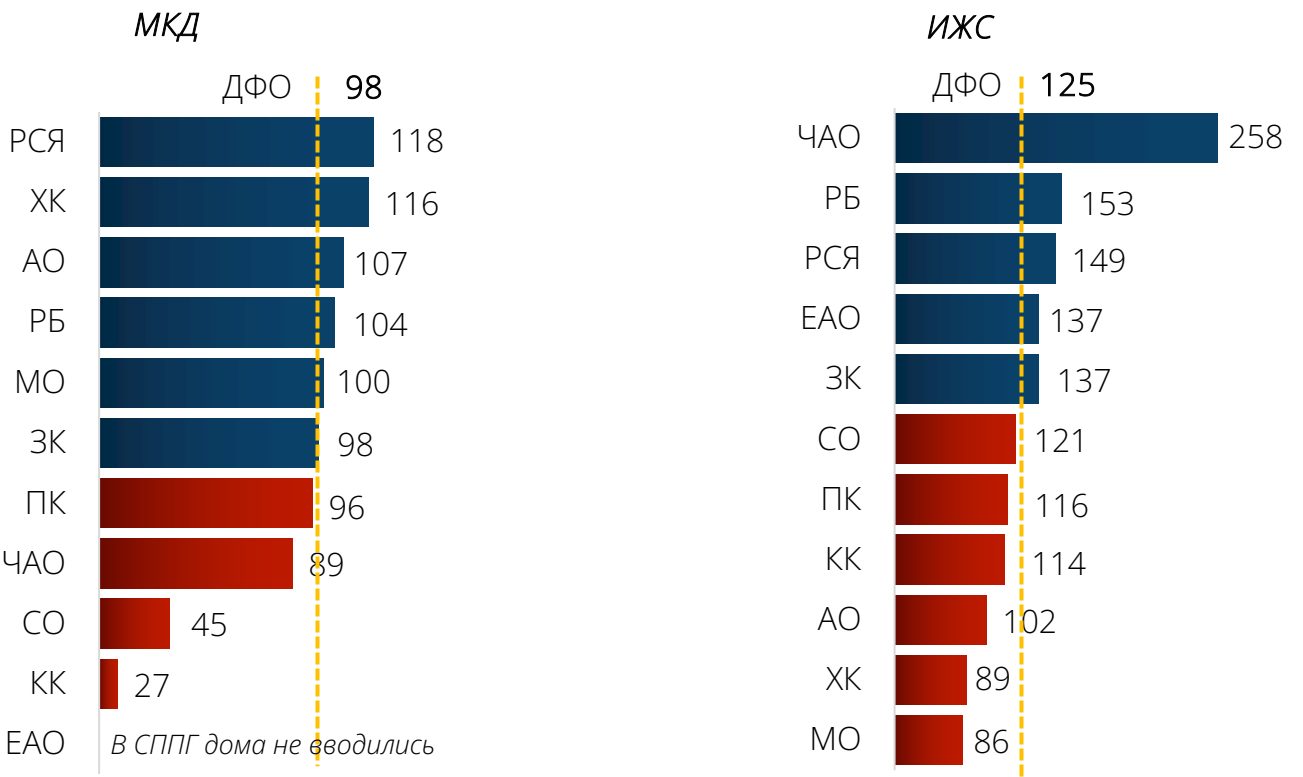
Динамика ввода ИЖС и МКД

Сектор жилищного строительства в ДФО, как и в целом по стране, характеризуется опережающим развитием ИЖС по сравнению темпами роста строительства многоквартирного жилья.

За 9 месяцев 2024 г. в макрорегионе введено в эксплуатацию 2,3 млн кв. м жилой площади в объектах ИЖС. По сравнению с СППГ показатель вырос на 25% (РФ – на 15%). Положительная динамика сложилась в большинстве регионов, кроме Магаданской области и Хабаровского края. Наиболее высокий рост отмечен в Чукотском АО – в 2,6 раза, республиках Саха (Якутия) и Бурятия – в 1,5 раза, Еврейской АО и Забайкальском крае – в 1,4 раза.

Объем ввода жилой площади в МКД составил 1,2 тыс. кв. м, снизившись на 2% по сравнению с СППГ (РФ – снижение на 19%). Динамика обусловлена сокращением ввода жилья в МКД на территории Сахалинской области, Чукотского АО, Камчатского, Забайкальского и Приморского краев. В Магаданской области ввод жилых помещений остался на уровне 9 месяцев 2023 г., в оставшихся регионах наблюдается рост показателя, в том числе наиболее высокий в Республике Саха (Якутия) – на 18% и Хабаровском крае – на 16%.

Темпы роста ввода жилых помещений за 9 месяцев 2024 г, % к СППГ



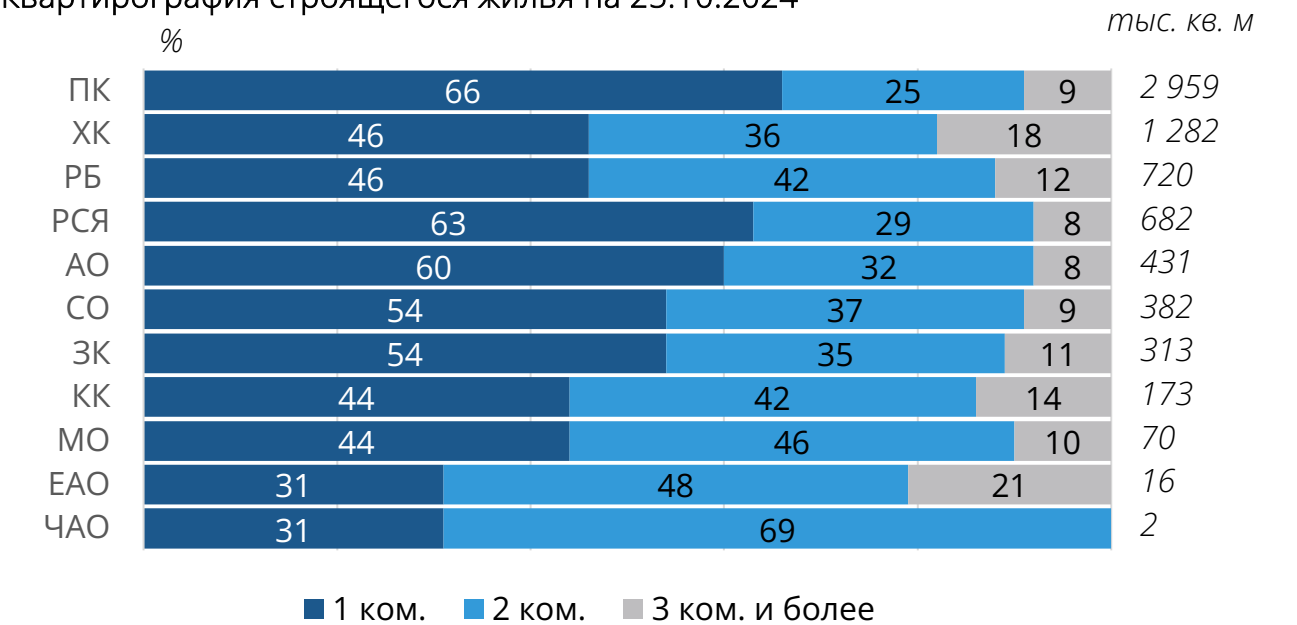
Источник: ЕМИСС, <https://fedstat.ru/indicator/34118>

Строительство МКД

По состоянию на 25.10.2024 объем строящегося на территории ДФО жилья в МКД составляет 7,0 млн кв. м. жилой площади с плановым вводом в эксплуатацию 141,6 тыс. квартир, из которых 58% – однокомнатные, 31% – двухкомнатные, 11% – трехкомнатные и более. Наиболее распространенная проектная площадь строящихся квартир составляет 35-45 кв. м – 30% от общего количества.

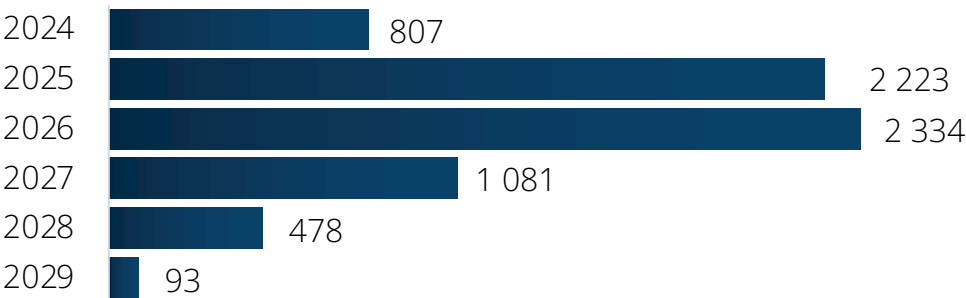
В региональной структуре строящегося жилья в МКД безусловным лидером является Приморский край с долей 42% от его объема по ДФО. Еще 38% приходится на Хабаровский край, республики Бурятия и Саха (Якутия).

Квартирография строящегося жилья на 25.10.2024



На основании данных застройщиков объем ввода в эксплуатацию многоквартирного жилья до конца 2024 г. составит 807 тыс. кв. м. При этом накопленный потенциал позволит в ближайшие два года нарастить уровень предложения новостроек с последующим замедлением темпов ввода жилых помещений в МКД при отсутствии новых проектов.

Планируемый объем ввода жилых помещений в МКД, тыс. кв. м

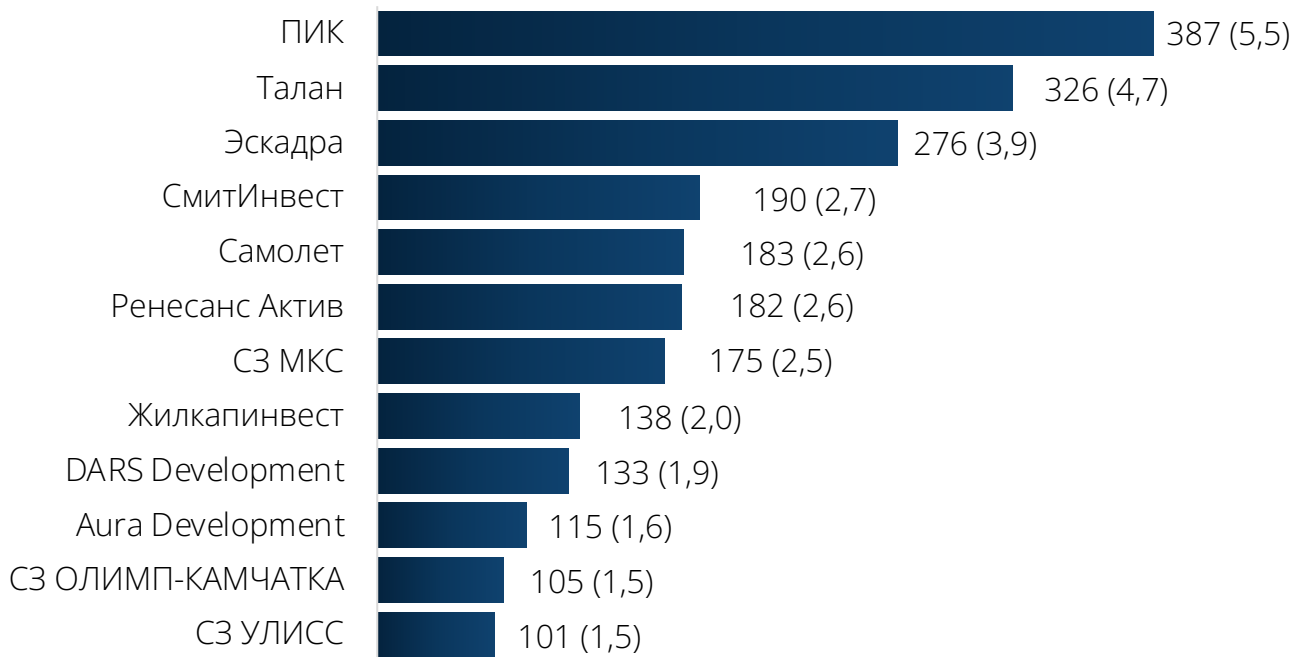


Источник: ЕИСЖС, наш.дом.рф/аналитика/квартирография
по состоянию на 25.10.2024

Строительство МКД

В сентябре 2024 г. в ДФО осуществляли деятельность 150 девелоперов, включая крупнейшие компании страны. Самый крупный застройщик жилья в ДФО – ПИК с долей 5,5% от общего объема строящейся жилой площади в МКД.

Объемы строящегося жилья в МКД застройщиками ДФО, тыс. кв. м (% в ДФО)



Ключевые застройщики в регионах ДФО

Регион	Девелоперы	Регион	Девелоперы
РБ	СмитИнвест, СЗ Микс, СЗ Мегаполис, СЗ Байкал Плюс, СЗ Байкал	АО	ПИК, Благовещенскстрой, СЗ Даймонд ДВ, Амурстрой
РСЯ	СЭТТЭ, СЗ Номер два, Республиканское ипотечное агентство, УТУМ+	ХК	ПИК, Талан, Dars Development, Юникей, Альфа, ТЭН
ЗК	Самолет, СЗАТОЛЛ, СЗ Голдгеопром, СЗ ТСД, Радченко	МО	СЗ Недвижимость Магадана
КК	СЗ Олимп-Камчатка, СЗ СК Север, СЗ Трест, СЗ Юг	СО	ПИК, Самолет, Арт Эль, СЗ Горизонт, ГК Русская деревня,
ПК	ПИК, Талан, Эскадра, Самолет, Ренессанс Актив, Жилкапинвест, Aura Development,	ЕАО	СЗ КИТ, СЗБИРСАНТЕХМОНТАЖ
		ЧАО	ПКП Темп, СВТ

Источник: ЕИСЖС, nash.dom.rf/аналитика/квартирография

Строительство арендного жилья

Программа «Доступное арендное жилье в ДФО» предусматривает строительство на территории макрорегиона и заселение до 2043 года 10 900 квартир, общий объем финансирования по программе – 87 млрд рублей.

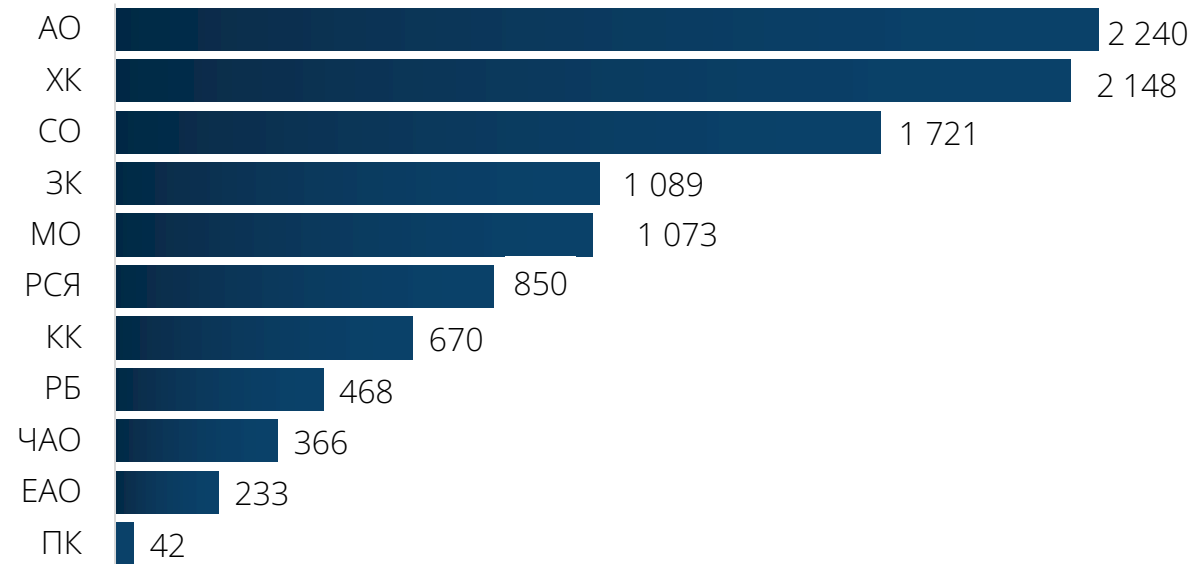
В июле 2024 г. Правительством РФ одобрено распределение лимита арендных квартир по регионам ДФО. Больше всего арендных квартир будет построено в Амурской области и Хабаровском крае – 41% от всего запланированного объема.

Количество квартир в одобренных проектах – 10 638. По состоянию на 01.08.2024 ведется строительство 7 600 квартир общей площадью около 334 тыс. кв. м в девяти регионах ДФО: Амурской, Магаданской, Сахалинской областях, Забайкальском, Камчатском, Хабаровском краях, Республиках Якутии и Бурятии и Чукотском АО.

Первые три дома на 106 квартир во городах Владивостоке, Анадыре и Якутске уже заселены. В Хабаровском крае заключены договоры на приобретение 1 648 квартир. В Амурской области приобретена 371 квартира в проектах «Зоя парк» в Благовещенске и «Европейский» в с. Чигири.



Распределение лимитов арендного жилья по состоянию на 01.07.2024, ед.



Источники: <https://arenda.domrf.ru/news/>, Доступное арендное жилье в Дальневосточном федеральном округе | ДОМ.РФ

Строительство в сельской местности

За 9 месяцев 2024 г. в сельской местности макрорегиона построены жилые дома общей площадью 1 258 тыс. кв. м или 36% от всего введенного жилого фонда в ДФО. Основная доля сельских домов построена в Приморском крае (23% общей площади), республиках Бурятия и Саха (Якутия) (18 и 17% соответственно), Забайкальском крае (13%) и Амурской области (12%).

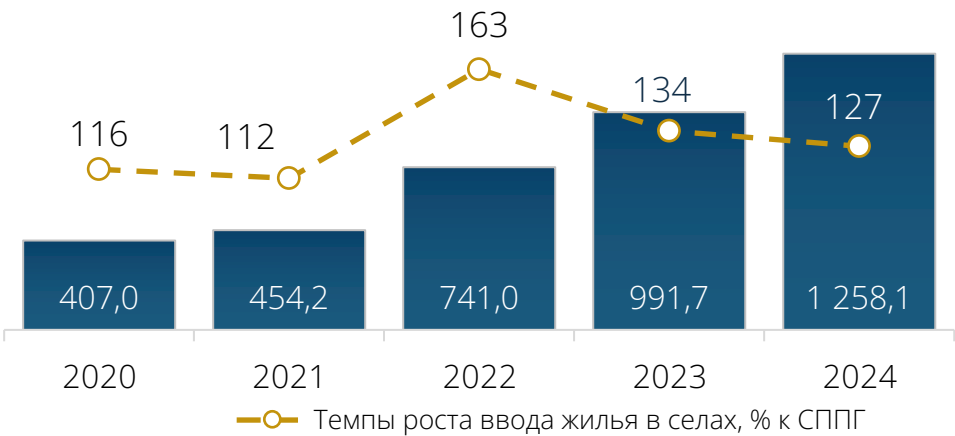
Строительство в сельской местности ведется преимущественно населением, доля компаний и фирм составляет 11% от общего объема введенных площадей.

По сравнению с СППГ объем ввода домов в сельской местности ДФО вырос на 27%. По темпам роста сельской застройки ДФО занимает 1 место среди федеральных округов.

Активному развитию сельской застройки способствует реализация государственных программ «Комплексное развитие сельских территорий», «ДВиА ипотека», а также «Дальневосточный гектар», по которой наиболее популярный вид вовлечения земли в хозяйственный оборот – строительство собственного жилья (51% от всех видов использования земли по программе).



Объем ввода общей площади жилых домов в сельской местности ДФО за 9 месяцев соответствующего года, тыс. кв. м



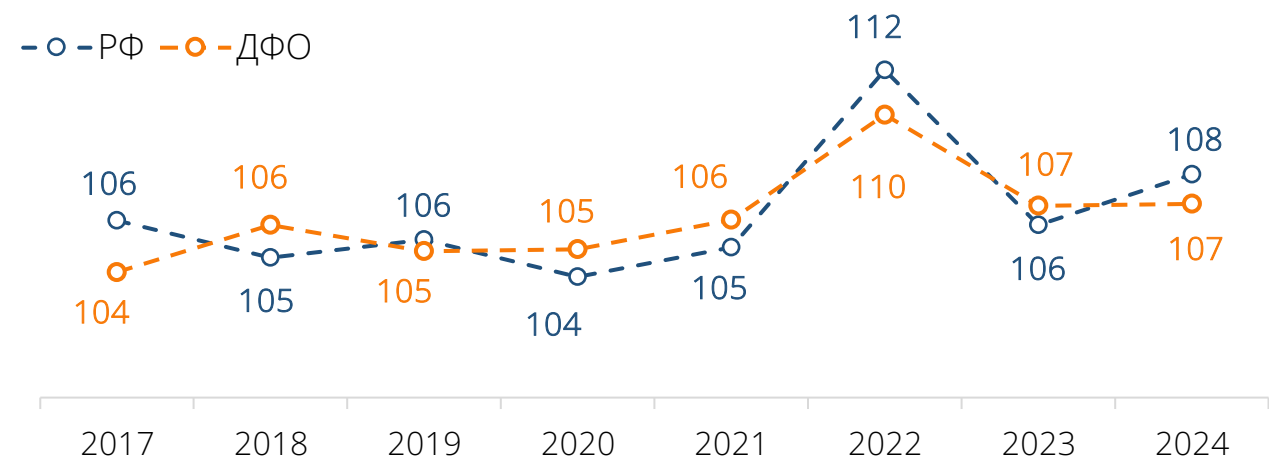
Источник: ЕМИСС, <https://fedstat.ru/indicator/34118>

Цены производителей строительной продукции

Цены производителей строительной продукции по всем видам экономической деятельности в ДФО в январе – сентябре 2024 года выросли на 7% к уровню СППГ, что ниже общероссийского значения инфляции производителей строительной продукции (РФ – рост на 8%). По сравнению с СППГ темпы роста цен в ДФО остались на прежнем уровне, при этом в целом по стране они ускорились на 2 п.п.

В шести регионах ДФО темпы роста цен превысили средние по макрорегиону. В большей мере относительно других регионов выросли цены производителей в Камчатском крае, Республике Бурятия, Еврейской АО и Сахалинской области.

Индекс цен производителей на строительную продукцию в январе – сентябре соответствующего года, % *



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



*в январе - сентябре 2024 года к СППГ по всем видам деятельности ОКВЭД2

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

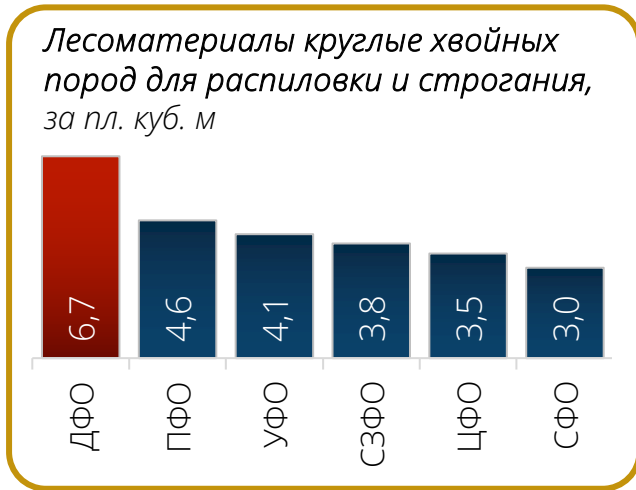
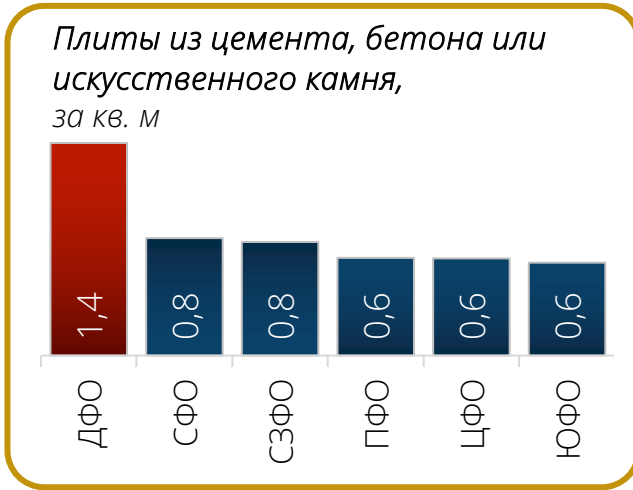
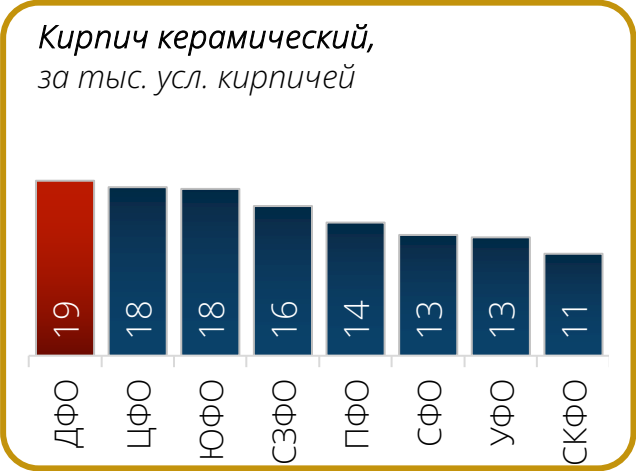
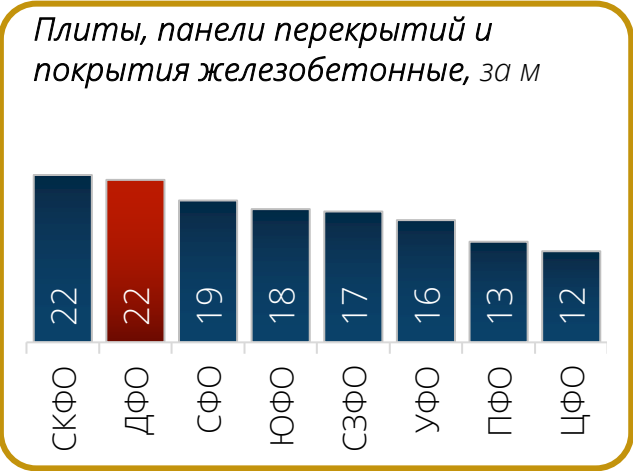
Стоимость основных строительных материалов

Стоимость основных строительных материалов в ДФО в сентябре 2024 г. превышала цены на них в большинстве федеральных округов.

За 9 месяцев 2024 г. стоимость плит, панелей перекрытий и покрытий железобетонных в ДФО выросла на 18% к СППГ (2 место в стране), кирпича керамического – на 7,3% (5 место), плит из цемента, бетона или искусственного камня – на 8% (7 место), лесоматериалов круглых хвойных пород для распиловки и строгания – на 11% (4 место).

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

Средние цены производителей строительных материалов в сентябре 2024 года, тыс. рублей



* по данным проектных деклараций наш.дом.рф;
** По данным статистики ипотечных сделок банка «Дом.РФ» в сегменте ИЖС
Источник: ЕМИСС, <https://fedstat.ru/indicator/57606>, <https://fedstat.ru/indicator/57608>

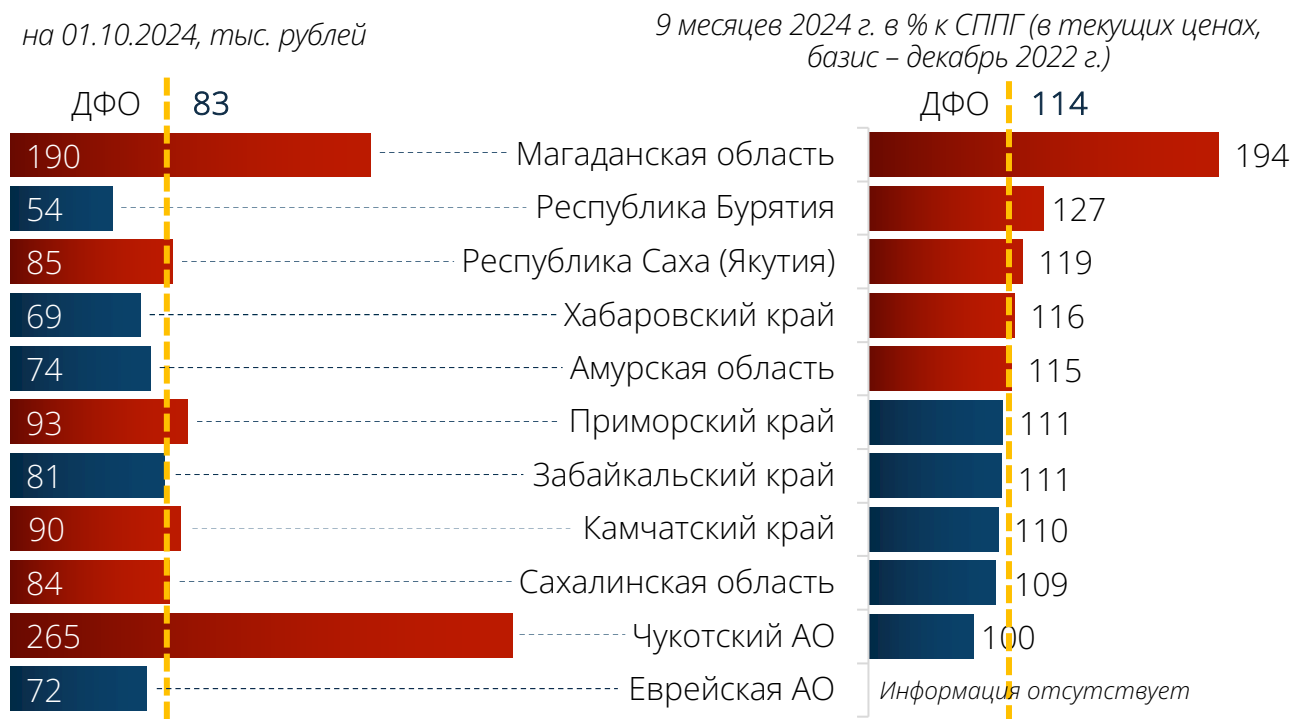
Стоимость строительства

Стоимость строительства 1 кв. м жилых помещений в жилых домах квартирного типа в ДФО (без пристроек, надстроек и встроенных помещений и жилых домов, построенных населением) по состоянию на 01.10.2024 составила 83 тыс. рублей, увеличившись относительно СППГ на 14%. По сравнению с 2023 г. рост показателя существенно замедлился: по итогам 9 месяцев 2023 г. годовой прирост стоимости строительства составил 35%. Максимальный рост стоимости строительства среди регионов зафиксирован в Магаданской области – в 1,9 раза за 9 месяцев 2024 г. к уровню СППГ.

В разрезе регионов отмечается значительная дифференциация стоимости строительства – от 54 тыс. рублей за 1 кв. м в Республике Бурятия до 265 тыс. рублей в Чукотском АО. Выше средней стоимости по макрорегиону обходится строительство жилья в Чукотском АО, Магаданской и Сахалинской областях, Республике Саха (Якутия), Приморском и Камчатском краях. По данным портала наш.дом.рф 10 регионов ДФО входят в ТОП 23 субъектов РФ с наиболее высокой стоимостью строительства.

Структура строящегося жилья на 01.10.2024 по классам в ДФО соответствует общероссийской и характеризуется преобладанием домов класса комфорт – их доля составила 61%, к типовой застройке относятся 33% домов, к жилью класса бизнес – 6%. Повышенный класс требует использования более дорогого материала наружных стен — монолит-кирпич, который является самой распространенной технологией, используемой в строительстве в ДФО – 54% домов (РФ – 53%).

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 на рынке жилья в ДФО

Стоимость жилья на первичном рынке в макрорегионе, составив в III квартале 2024 г. 154 тыс. рублей за 1 кв. м, остается одной из самых высоких по стране – 3 место среди федеральных округов после Северо-Западного и Центрального федеральных округов. Покупка жилья в новостройке обходится на 22% дороже, чем на вторичном рынке (РФ – дороже на 57%).

Цены на новостройки в ДФО растут медленнее, чем в целом по стране, а также в большинстве федеральных округов (рост цен ниже только в Северо-Западном федеральном округе). При этом сохраняется опережающий рост стоимости квадратного метра в новостройке по сравнению с динамикой стоимости приобретения жилья на вторичном рынке.

3

Место ДФО в РФ по средним ценам на первичном рынке жилья

8

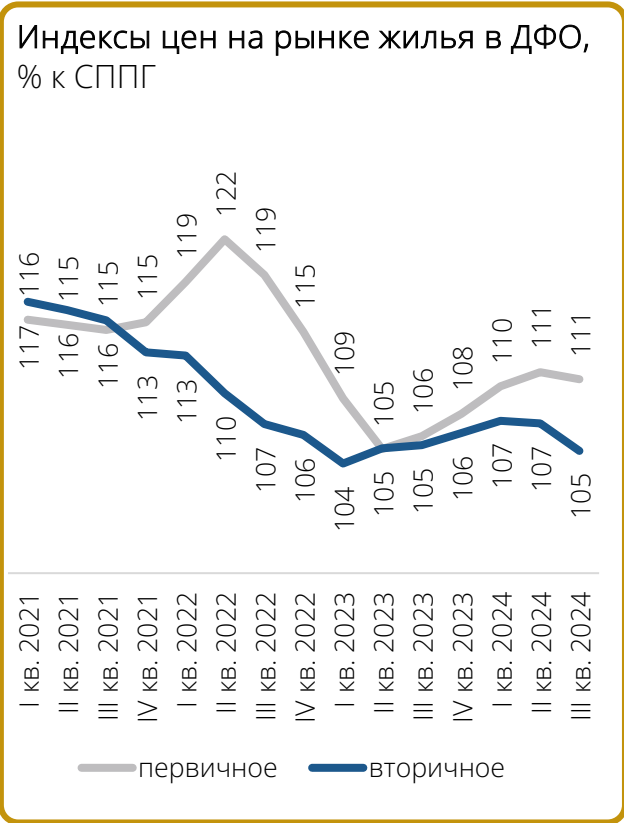
Место ДФО в РФ по темпам роста цен на первичном рынке жилья

113%

Темпы роста цен на первичном рынке жилья в РФ

111%

Темпы роста цен на первичном рынке жилья в ДФО



Источник: ЕМИСС, <https://fedstat.ru/indicator/31452/>, <https://fedstat.ru/indicator/30925>

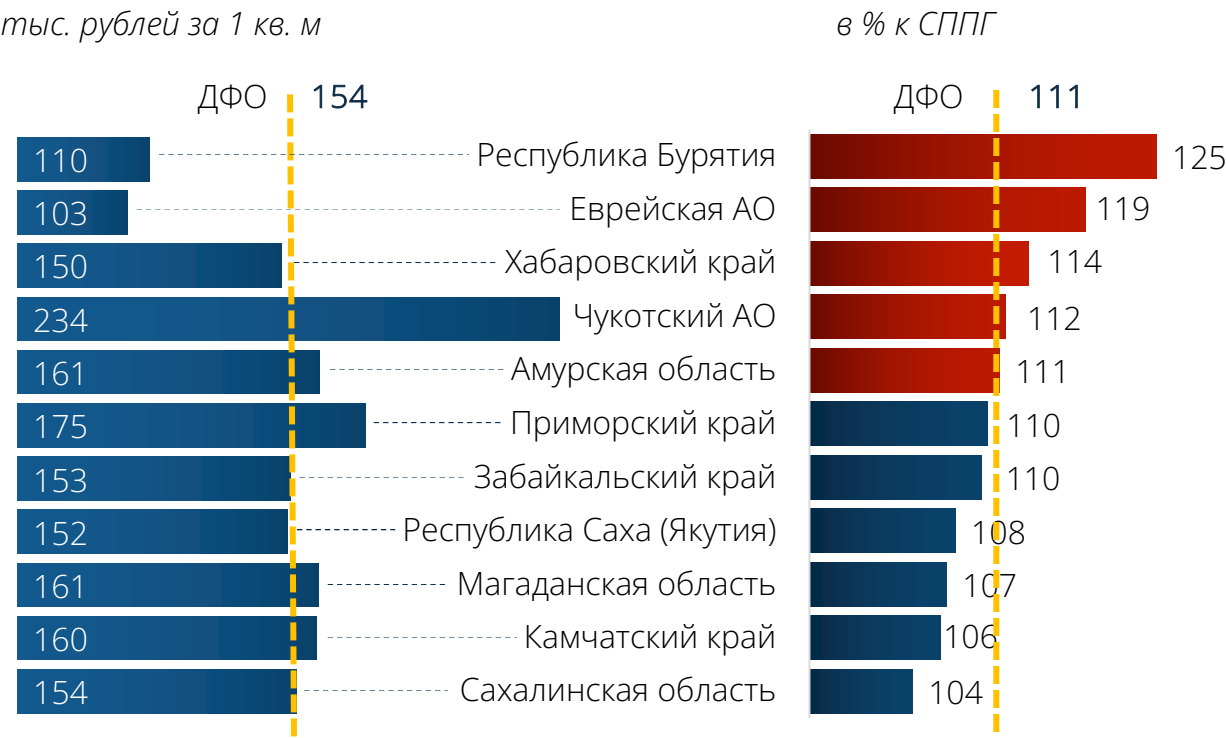
Цены на первичном рынке жилья в регионах ДФО

Стоимость 1 кв. м жилой площади на первичном рынке жилья регионов ДФО находилась в диапазоне от 103 тыс. рублей в Еврейской АО до 234 тыс. рублей в Чукотском АО. В 6 регионах цены превышали средние по макрорегиону.

По сравнению с СППГ в III квартале 2024 г. в большей мере относительно других регионов подорожали новостройки в Республике Бурятия, Еврейской АО и Хабаровском крае. На рост цен оказывают влияние опережающий рост себестоимости строительства жилья, в том числе стройматериалов, а также отмена льготной ипотеки, в результате чего вырос спрос со стороны покупателей из других регионов.

Факторы, ограничивающие спрос на рынке первичного жилья, – низкие темпы роста доходов населения и миграция. По итогам II квартала 2024 г. темпы роста реальных денежных доходов населения макрорегиона отставали от динамики цен на рынке первичной недвижимости, составив 104,5% к СППГ. В январе – июле 2024 г. общий миграционный отток населения ДФО составил 1,2 тыс. человек за счет формирования отрицательного сальдо миграции в 7 регионах ДФО.

Средние цены на первичном рынке жилья в III квартале 2024 г.



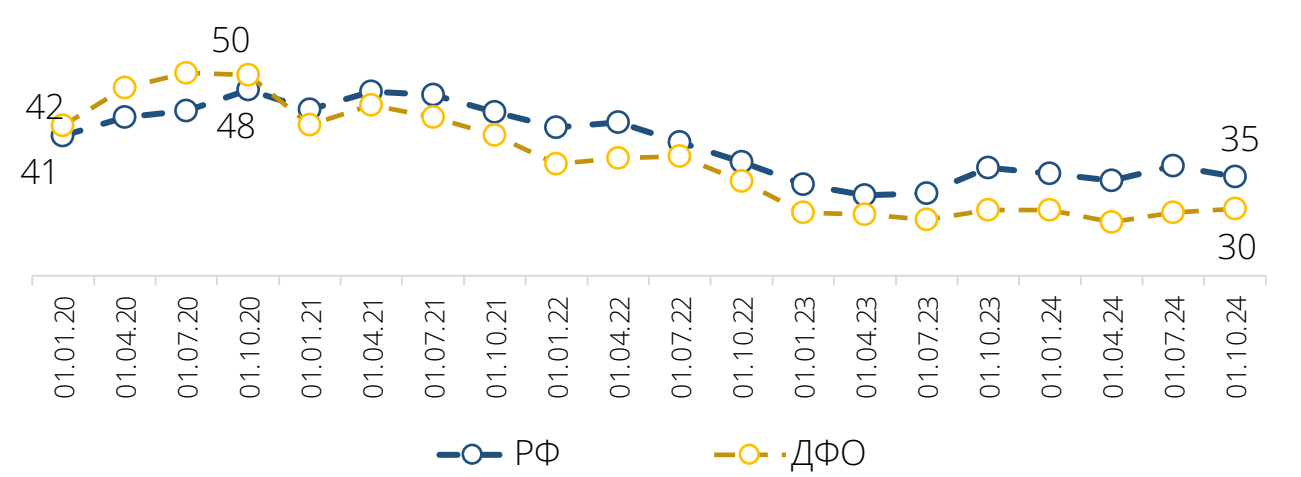
Источник: ЕМИСС, <https://fedstat.ru/indicator/31452/>, <https://fedstat.ru/indicator/30925>

Реализация строящегося жилья в МКД

Распроданность жилья в строящихся МКД снижается. На конец сентября 2024 г. в условиях увеличения предложения доля проданного жилья снизилась до 30% в ДФО (РФ – до 35%). Наиболее высокий показатель распроданности отмечается в Республике Бурятия – 37% и Хабаровском крае – 36%.

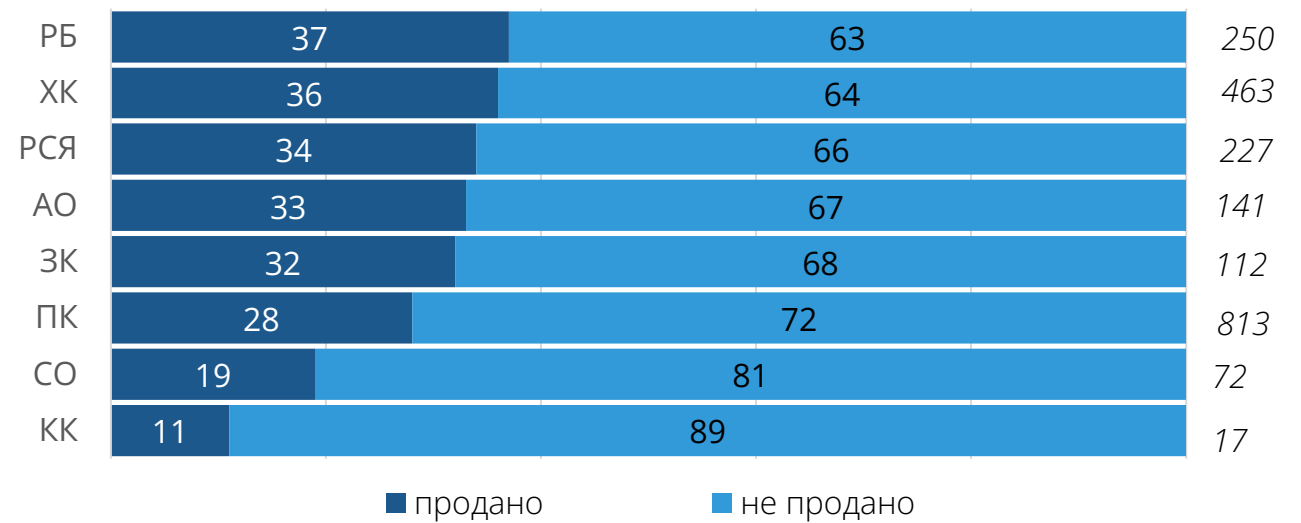
По состоянию на 01.10.2024 объем непроданной площади в строящихся МКД в ДФО составил 4,9 млн кв. м, увеличившись за год в 1,4 раза. Общая площадь строящегося жилья в ДФО за этот период также выросла в 1,4 раза.

Доля реализованных площадей в строящихся МКД, %



Структура реализации квартир в строящихся МКД на 01.10.2024*, %

Реализовано,
тыс. кв. м



*В Магаданской области, Еврейской АО и Чукотском АО продажи не начаты

Источник: nash.dom.rf/аналитика/статистические_ряды. Раздел «Сведения о реализации квартир в строящихся домах», листы 3, 4

Распроданность сданного многоквартирного жилья

За 9 месяцев 2024 года по данным размещенных новостроек на портале наш.дом.рф сдано в эксплуатацию 120 жилых домов в 9 регионах ДФО. В соответствии с проектными декларациями доля проданного жилья в этих домах составила 77%.

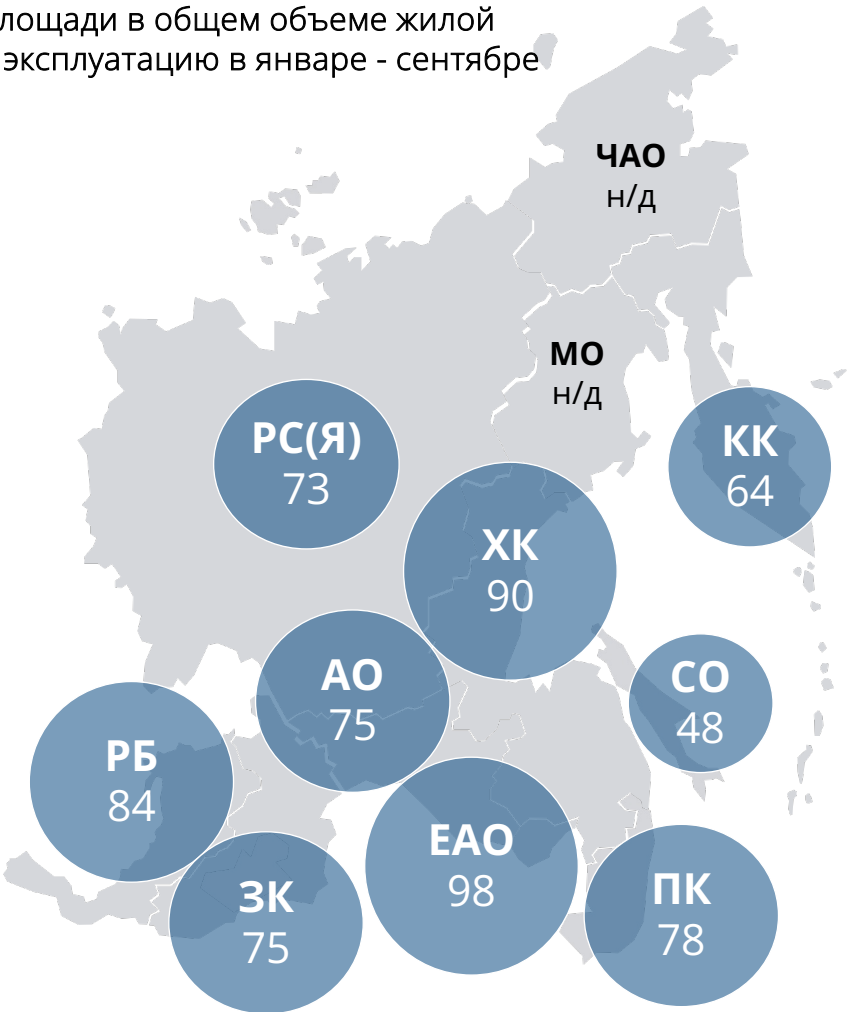
К СППГ объем проданной площади в сданных новостройках вырос в 1,3 раза. Соответственно доля проданных квартир в общем объеме жилой площади в сданных домах выросла на 8 п.п. за счет роста распроданности во всех регионах ДФО. Рентабельность строительства составила 27%, в СППГ показатель был убыточным.

Наиболее низкой остается распроданность в Сахалинской области, застройщики смогли продать меньше половины сданного жилья. Рентабельным для застройщиков являлось строительство жилья на территории всех регионов ДФО, за исключением Сахалинской области*.

Доля распроданной жилой площади в общем объеме жилой площади в домах, сданных в эксплуатацию в январе - сентябре 2024 года*, %

ДФО – 77

- 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



Источник: Расчет ФАНУ «Востокгосплан» по данным ЕИСЖС, <https://xn--80aiybh2d.xn--p1ai/>
* данные по Магаданской области и Чукотскому ОА отсутствуют

Жилищное кредитование

За 9 месяцев 2024 г. жителям ДФО предоставлено 74 тыс. ипотечных жилищных кредитов на сумму 300 млрд рублей, средний размер кредита составил 4,1 млн рублей.

Объем выдачи снизился по сравнению с СППГ на 21%, количество предоставленных кредитов сократилось на 18%. Снижение объемов кредитования отмечается в большинстве регионов ДФО, за исключением Республики Бурятия, где спрос на ипотеку сохранился на уровне СППГ. Наиболее существенно снизился объем выданных кредитов в Чукотском АО на 46%, Магаданской области – на 34%, Камчатском крае и Амурской области – на 30%.

Средневзвешенная процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным дальневосточникам в сентябре 2024 г., составила 6,1%, что на 2,9 п.п. ниже, чем в среднем по стране. По сравнению с сентябрем 2023 г. ставка снизилась на 0,7 п.п. В среднем по РФ, напротив, выросла на 1,0 п.п.

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

25
лет

Средний срок выдачи ипотеки в РФ

22
года

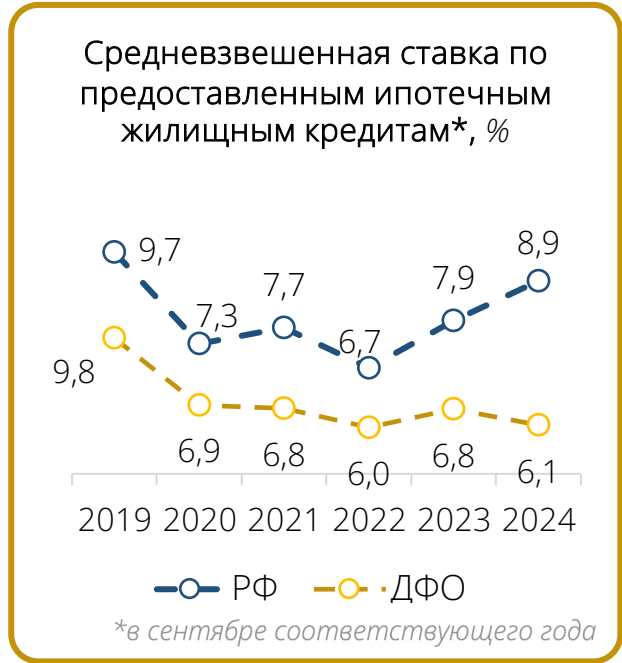
Средний срок выдачи ипотеки в ДФО

30,8
тыс. руб.

Расчетный средний ежемесячный платеж по ипотеке в РФ

28,2
тыс. руб.

Расчетный средний ежемесячный платеж по ипотеке в ДФО



Источник: Банк России, https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/

Дальневосточная и Арктическая ипотека

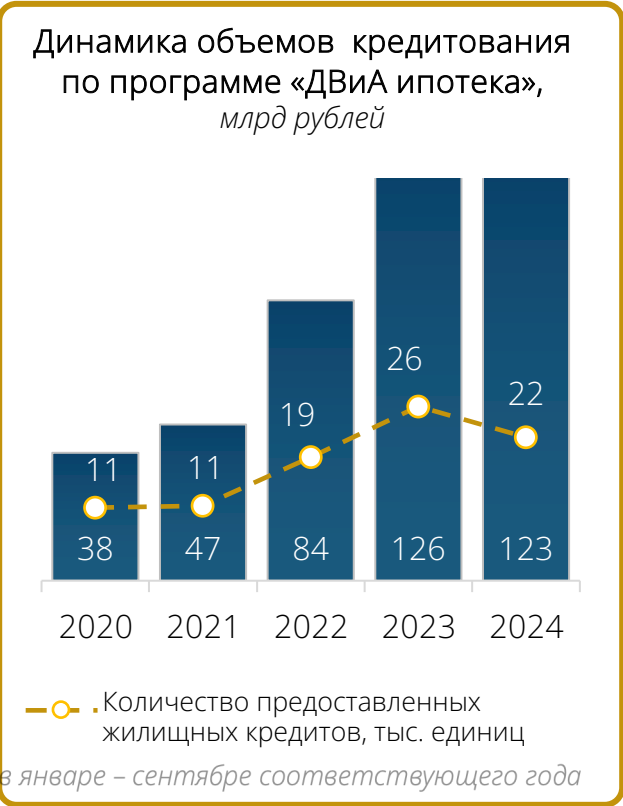
Доля кредитов, предоставленных по программе «ДВИА ипотека», в общем объеме ипотечных жилищных кредитов продолжает расти – 41% по данным за 9 месяцев 2024 г. (за тот же период 2023 г. – 37%). По сравнению с СППГ число семей, воспользовавшихся программой, снизилось на 18% до 22 тыс., общий объем кредитования сократился на 3% до 123 млрд рублей.

Средняя сумма кредита составила 5,7 млн рублей, самое высокое значение в Сахалинской области (6,9 млн рублей), самое низкое – в Еврейской АО (3,7 млн).

Наиболее активно программой «ДВИА ипотека» пользуются жители Приморского края – 28% от общего объема кредитов, выданных по программе, на втором месте Республика Саха (Якутия) – 22%, на третьем – Хабаровский край с долей 15%.

В условиях сворачивания других льготных программ ипотечного кредитования и ужесточения условий участия в них можно ожидать роста значимости программы «ДВИА ипотека» для покупки жилья в макрорегионе. Её доля в структуре кредитов, выданных за 9 месяцев 2024 г. в рамках льготных программ, действующих на территории ДФО, составляет 68% (без учета сельской ипотеки).

Всего за время действия программы «ДВИА ипотека» (с 01.12.2019 по 01.10.2024) в ДФО предоставлено 120 тыс. кредитов на 567 млрд рублей – это 74% от всех реализуемых льготных программ* в ДФО за указанный период.



Источник: Оперативная отчетность по льготному ипотечному кредитованию | Дом.рф

Доступность жилья

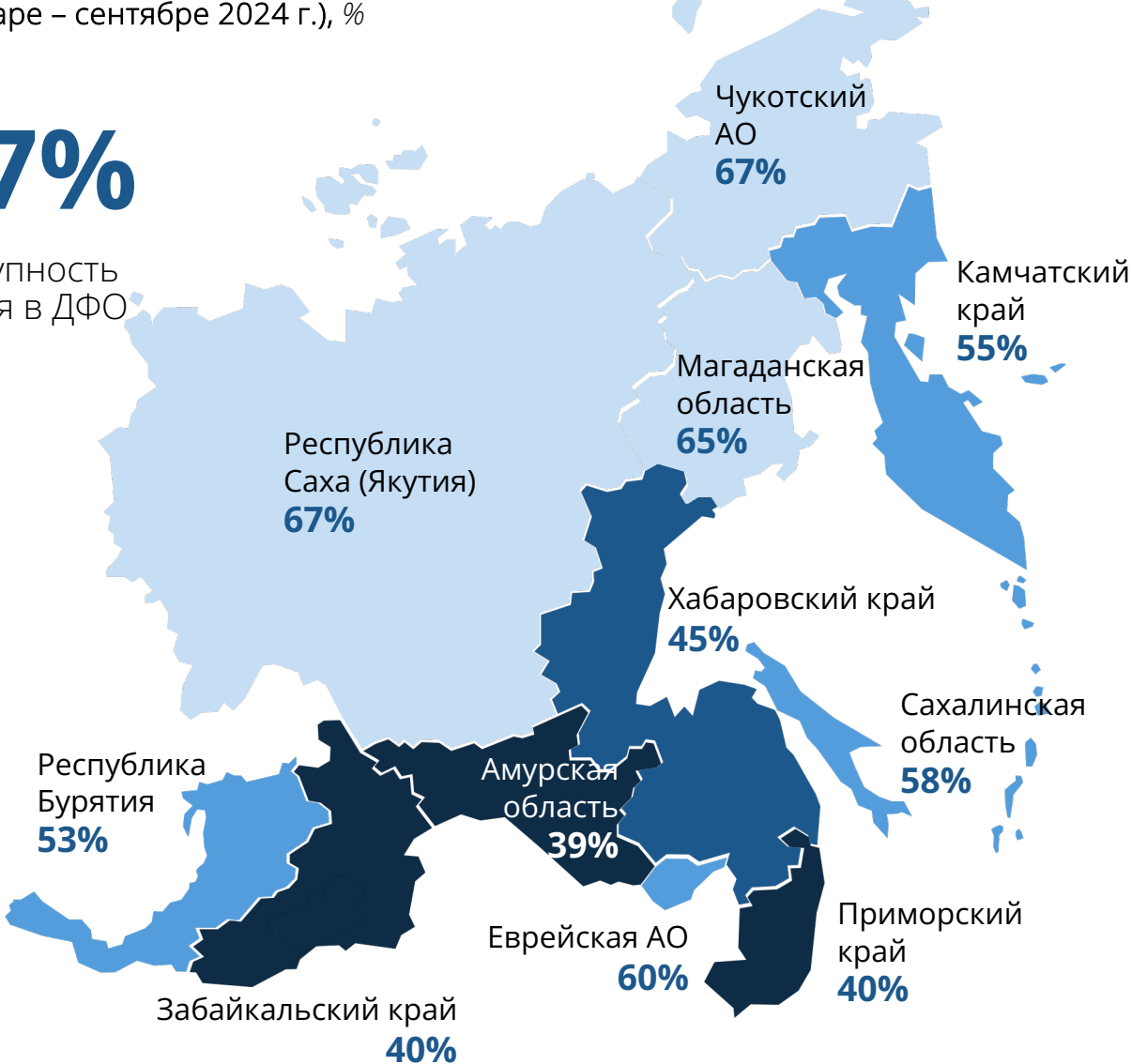
По итогам 9 месяцев 2024 г. доход 47% домохозяйств макрорегиона позволял приобрести квартиру на первичном и вторичном рынке жилья с использованием собственных и заемных средств. В целом по стране ниже – 36%. По уровню показателя макрорегион занимает 2 место среди федеральных округов (самое доступное жилье на территории Северо-Кавказского федерального округа).

Уровень доступности жилья во всех регионах ДФО превышает общероссийский (РФ – 36%). В тройке лидеров по доступности жилья в ДФО остаются Чукотский АО, Магаданская область ввиду высокого уровня среднедушевых доходов и Республика Саха (Якутия) в связи с более выгодными ценовыми условиями ипотечного жилищного кредитования в макрорегионе.

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

47%

Доступность
жилья в ДФО



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

Проекты ФАНУ «Востокгосплан»

**Местные бюджеты
ДФО: анализ текущего
состояния (2024)**



**Дальний Восток:
социально-экономический
профиль (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)**



**Сельское хозяйство
Дальнего Востока
(2023)**



**Внешняя торговля:
Россия и страны
АТР (2023)**





ВОСТОЧНЫЙ ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОГО
ПЛАНИРОВАНИЯ

Динамика основных показателей строительной отрасли Дальневосточного федерального округа (ДФО)

9 месяцев 2024 года

Контакты:

Латышева Наталья Евгеньевна

Руководитель сектора

«Мониторинг регионального социально-экономического развития»

n.latysheva@vostokgosplan.ru

+7 (495) 120-20-05 (доб. 072)

Федорова Валентина Анатольевна

Старший аналитик сектора

«Мониторинг регионального социально-экономического развития»

v.fedorova@vostokgosplan.ru

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



Telegram



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.