



ВОСТОЧНЫЙ ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОГО
ПЛАНИРОВАНИЯ

Оценка текущего состояния и перспектив развития жилищного строительства Дальневосточного федерального округа

Москва, 2023

Список сокращений

ВЭД вид экономической деятельности

ДДУ договор долевого участия

ДФО Дальневосточный федеральный округ

ИЖС индивидуальное жилищное строительство

МКД многоквартирный дом

РФ Российская Федерация

РОИВ региональные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа

СПВ свободный порт Владивосток

ТОР территория опережающего социально-экономического развития



Оглавление

	Резюме	4
	Рейтинг ДФО	5
01	Цели и результаты государственной политики в области жилищного строительства	6
	Достижение целей государственной политики	7
	Ввод жилых помещений	8
	Обеспеченность населения жильем	9
	Ключевые выводы	10
02	Предложение нового многоквартирного жилья	11
	Концентрация на рынке строительства МКД	12
	Объем строительства МКД	13
	Ввод жилых помещений в МКД	14
	Структура предложения жилых помещений в МКД	15
	Стоимость строительства МКД	16
	Затраты строительных организаций	17
	Ключевые выводы	18
03	Спрос на новое многоквартирное жилье	19
	Ипотечное кредитование	20
	Ипотечное кредитование с государственной поддержкой	21
	Доступность жилья	23
	Стоимость жилья на первичном рынке	24
	Распроданность жилья и рентабельность строительства МКД	26
	Ключевые выводы	27
	Приложение: Ключевые параметры мер государственной поддержки спроса на рынке жилищного строительства	28

Резюме

Стратегические перспективы ДФО связаны с повышением качества жизни, уровня развития социальной сферы, коммунальной и транспортной инфраструктуры. Продолжающийся отток населения ДФО обусловлен, в том числе, отставанием социально-экономических показателей макрорегиона от среднероссийского уровня, в том числе по обеспеченности современным жильем.

Запуск программ ипотечного кредитования с государственной поддержкой, в том числе «Дальневосточной ипотеки», подстегнул спрос на новостройки и оказал стимулирующее влияние на масштабы строительства жилья. В 2023 г. в ДФО ожидается достижение рекордного за последние 10 лет значения ввода МКД – 1,8 млн кв. м.

Обратной стороной ипотечных программ с господдержкой стал опережающий доходы населения рост цен на жилье, нивелирующий положительный эффект от низких процентных ставок по льготной ипотеке. Кроме того, динамика спроса стала более волатильной, в том числе из-за меняющихся условий господдержки.

Текущая ситуация ведет к разбалансированности спроса и предложения на рынке недвижимости. Быстрый рост цен вынуждает заемщиков оптимизировать расходы на ежемесячный платеж за счет увеличения срока выплаты ипотечного кредита. Одновременно снижается распроданность жилья, что негативно сказывается на финансовом состоянии застройщиков, прежде всего небольших региональных, подталкивая их к сокращению портфеля проектов.

Мероприятия по поддержке застройщиков (льготное кредитование) действуют ограниченное время или характеризуются узким кругом возможных получателей и размер их финансирования значительно уступает объему средств, направляемых на субсидирование ипотечных программ.

Дальнейшее развитие рынка жилищного строительства требует мероприятий по поддержке региональных застройщиков, обеспечению устойчивого положительной динамики спроса за счет ускорения темпов роста реальных денежных доходов.



Рейтинг ДФО

Место ДФО в РФ

Темп роста ввода
многоквартирных жилых зданий, %

121,9

в 2021 г.

114,5

в 2022 г.



в 2021 г.



в 2022 г.

Концентрация на рынке многоквартирного
жилья в ДФО, индекс ННІ

0,01

в 2021 г.

0,01

в 2022 г.



в 2021 г.



в 2022 г.

Средняя стоимость 1 кв. м жилья
на первичном рынке, тыс. руб.

108,1

в IV кв. 2021 г.

126,8

в IV кв. 2022 г.



в 2021 г.



в 2022 г.

Доступность жилья,
%

52,9

в 2021 г.

57,6

в 2022 г.



в 2021 г.



в 2022 г.

Индекс цен производителей на строительную
продукцию по ВЭД «Строительство жилых
и нежилых зданий», %

107,6

декабрь 2021 г.
к СППГ

111,1

декабрь 2022 г.
к СППГ



в 2021 г.



в 2022 г.

Доля ипотеки с господдержкой в общем
объеме ипотеки (без сельской ипотеки), %

24,1

в 2021 г.

39,3

в 2022 г.



в 2021 г.



в 2022 г.

Разница темпов роста средней цены 1 кв. м
первичного жилья и сезонно-сглаженной
номинальной заработной платы, п.п.

+5,4

в IV кв. 2021 г.

+8,7

в IV кв. 2022 г.

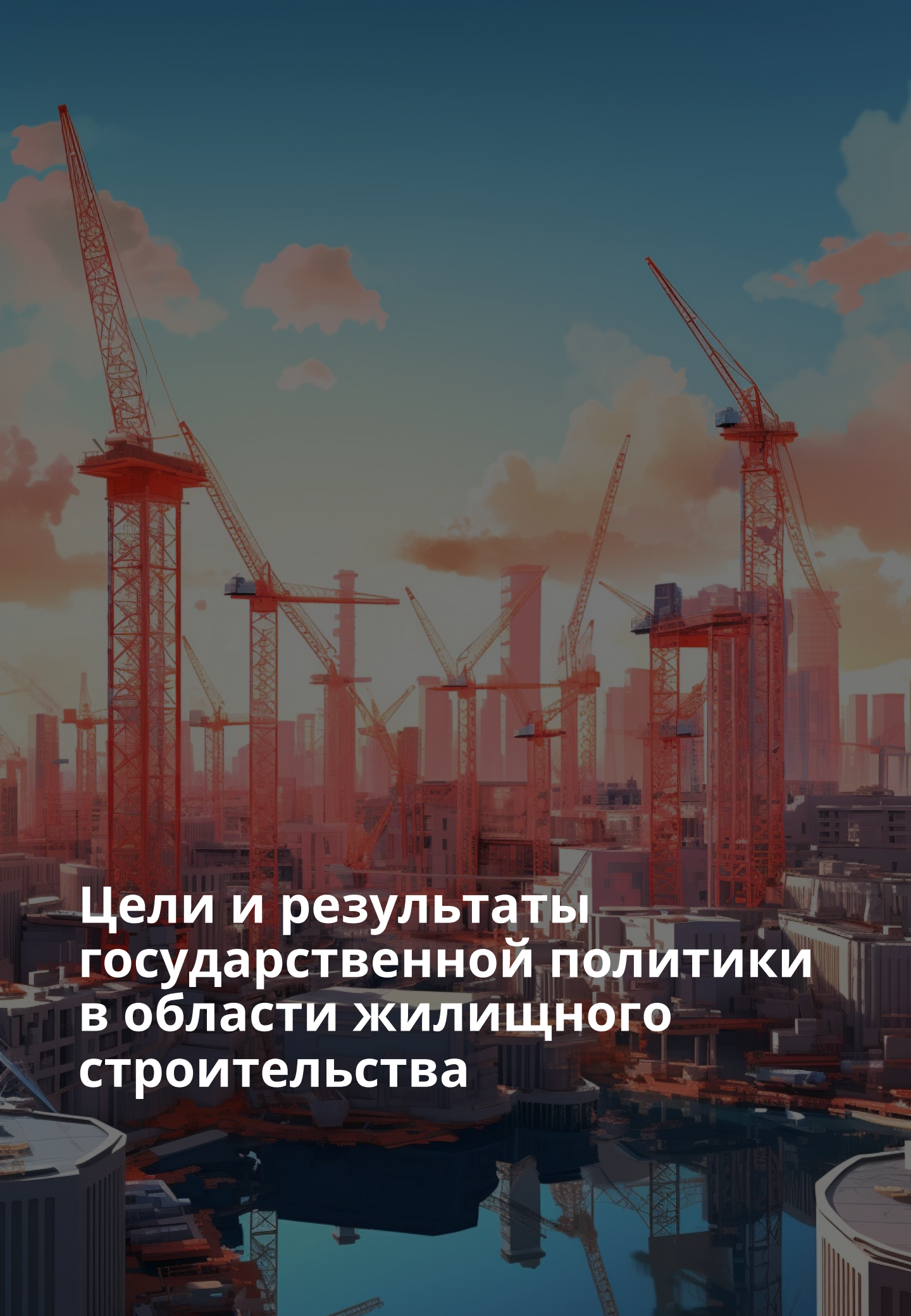


в 2021 г.



в 2022 г.





Цели и результаты государственной политики в области жилищного строительства

Цели и результаты государственной политики в области жилищного строительства

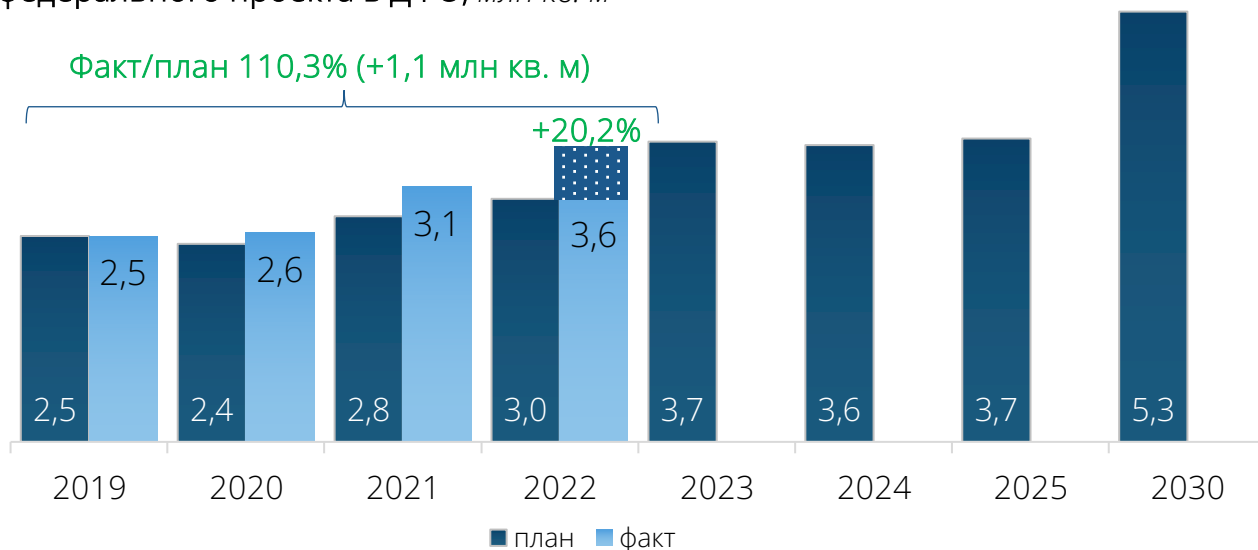
Достижение целей государственной политики

В период с 2019 по 2030 гг. федеральным проектом «Жилье» (далее – федеральный проект) в РФ запланирован ввод 1120,3 млн кв. м жилых помещений, в том числе в ДФО – 45,0 млн, что составляет 4,0% от общероссийского показателя. При этом достижение цели предусматривается за счет опережающего роста ввода МКД по сравнению с динамикой ИЖС (в 2030 г. многоквартирное строительство: +59,1%, индивидуальное: +35,1% к плановому уровню 2022 г.).

По итогам четырех лет целевые показатели федерального проекта на территории ДФО достигнуты в полном объеме – всего за 2019-2022 гг. введено 11,8 млн кв. м жилых помещений (+10,3% к плану). В 2023-2030 гг. планируется ввести в эксплуатацию еще 34,3 млн кв. м или 4,3 млн кв. м в среднем в год.

В 2022 г. ввод жилых помещений в макрорегионе достиг максимального объема с 1990 г. и на 20,2% превысил плановые значения. Достижение целевых показателей федерального проекта обеспечено во всех регионах ДФО. Максимальные положительные отклонения от плана на 2022 г. отмечены в Чукотском автономном округе (в 3,5 раза), Амурской (+83,8%), Сахалинской (+57,0%) и Магаданской областях (+43,8%). Минимальные – в республиках Бурятия (+6,1%) и Саха (Якутия) (+6,0%), Еврейской автономной области (+5,4%) и Приморском крае (+4,4%).

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



Источник: Минстрой России, <https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/139874/>
ЕМИСС, <https://www.fedstat.ru/indicator/30954>



Цели и результаты государственной политики в области жилищного строительства

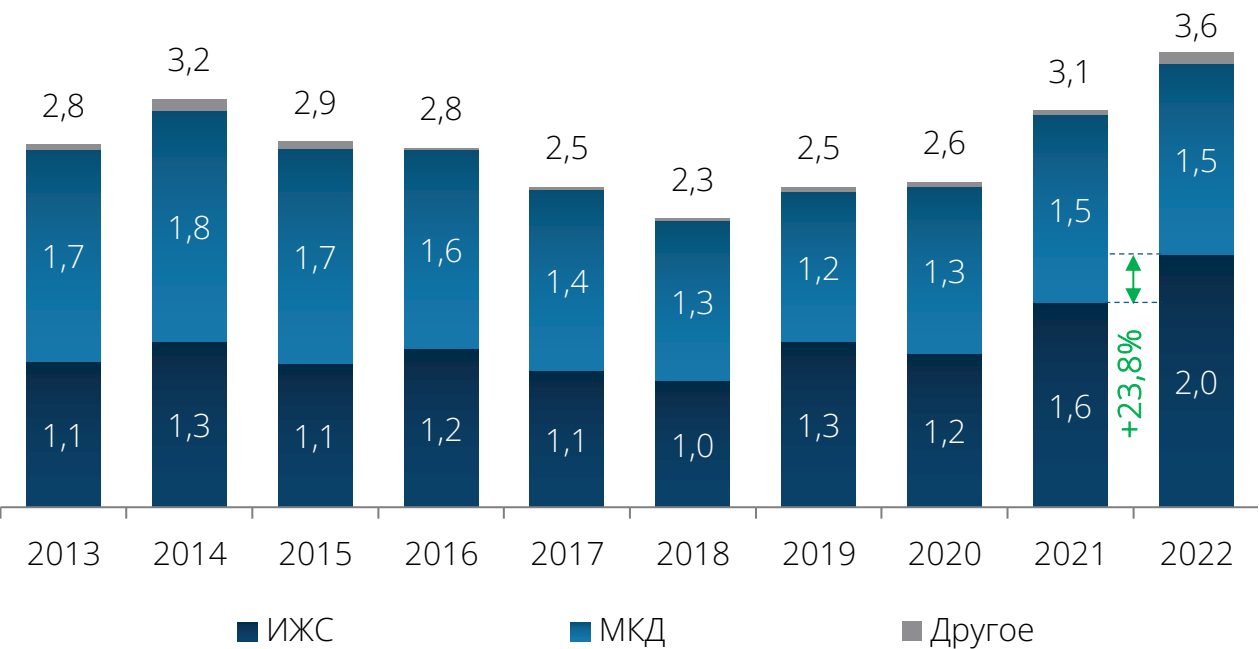
Ввод жилых помещений

В 2022 г. в макрорегионе введено 3,6 млн кв. м жилых помещений. По сравнению с 2021 г. показатель вырос на 14,5%, что выше среднероссийских темпов роста на 3,5 п.п.

Динамика ввода жилья в ДФО в значительной мере обеспечена опережающими темпами ИЖС: прирост к уровню 2021 г. составил 23,8% (РФ +16,5%), объем достиг 2,0 млн кв. м, что является самым высоким значением с 2013 г. Наряду с ростом спроса на индивидуальные дома, сказалась вступившая в силу с 01.07.2022 дачная амнистия, позволяющая в упрощенном порядке оформлять право собственности на жилые дома, построенные на земельных участках для ИЖС, ведения садоводства, личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта или на участках крестьянско-фермерских хозяйств.

Темпы прироста жилья в МКД были заметно ниже: +1,1% к уровню 2021 г. (РФ +4,1%). При этом, несмотря на рост ввода в последние три года, его объем в 2022 г. (1,49 млн кв. м) не достиг максимальных значений, наблюдавшихся в 2013-2016 гг.

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



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

Цели и результаты государственной политики в области жилищного строительства

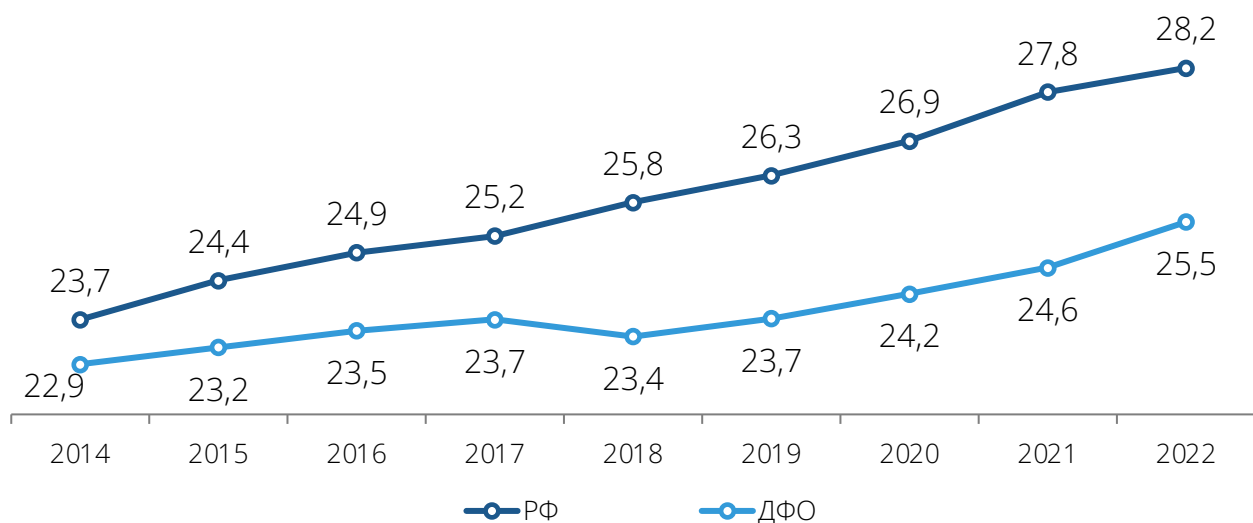
Обеспеченность населения жильем

Обеспеченность населения ДФО жильем, несмотря на рост, остается ниже, чем по стране в целом.

По данным за 2022 г. на каждого жителя страны приходится 28,2 кв. м жилых помещений, показатель по Дальнему Востоку отстает от среднероссийского на 2,7 кв. м, составляя 25,5 кв. м на человека. Выше, чем в среднем по стране, обеспеченность жильем в Сахалинской и Магаданской областях – соответственно 31,6 и 30,4 кв. м на человека, наиболее низкая – в Республике Бурятия (22,6) и Забайкальском крае (23,7).

Развитие строительства МКД за счет большого количества благоприобретателей таких объектов позволит ускорить решение государственной задачи повышения обеспеченности населения современным жильем и будет способствовать реализации региональных адресных программ переселения из аварийного жилья. Кроме того, строительство МКД требует меньших финансовых вложений в инфраструктуру, а также позволяет эффективно использовать уже застроенные территории и пустующие участки внутри городских границ.

Динамика общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя*, кв. м на человека



Данные за 2014-2017 гг. без учета Республики Бурятии и Забайкальского края

Источник: Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя / ЕМИСС. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/40466> (дата обращения: 05.04.2023).



Цели и результаты государственной политики в области жилищного строительства

Ключевые выводы

По итогам 2019-2022 гг. целевые показатели федерального проекта на территории ДФО достигнуты в полном объеме. Всего за четыре года введено 11,8 млн кв. м жилых помещений.

110,3%

Достижение целей федерального проекта в ДФО на 2019-2022 гг.

В 2022 г. ввод жилых помещений в макрорегионе, составив 3,6 млн кв. м, достиг максимальных значений с 1990 г. Темпы роста показателя по сравнению с предыдущим годом опережают среднероссийские на 3,5 п.п.

114,5%

Темпы роста ввода жилых помещений в ДФО в 2022 г.

Динамика ввода жилья в ДФО в значительной мере обеспечена опережающими темпами ИЖС. Всего в 2022 г. населением построено 2,0 млн кв. м жилых помещений, что является самым высоким значением с 2013 г. Темпы роста показателя по сравнению с предыдущим годом опережают среднероссийские на 7,3 п.п.

123,8%

Темпы роста ввода жилой площади ИЖС в ДФО в 2022 г.

Темпы роста ввода жилых помещений в МКД заметно ниже динамики ИЖС и отстают от среднероссийских на 3,0 п.п. Объем ввода жилья в МКД в 2022 г. составил 1,5 млн кв. м, не достигнув максимальных значений, наблюдавшихся в 2013 - 2016 гг.

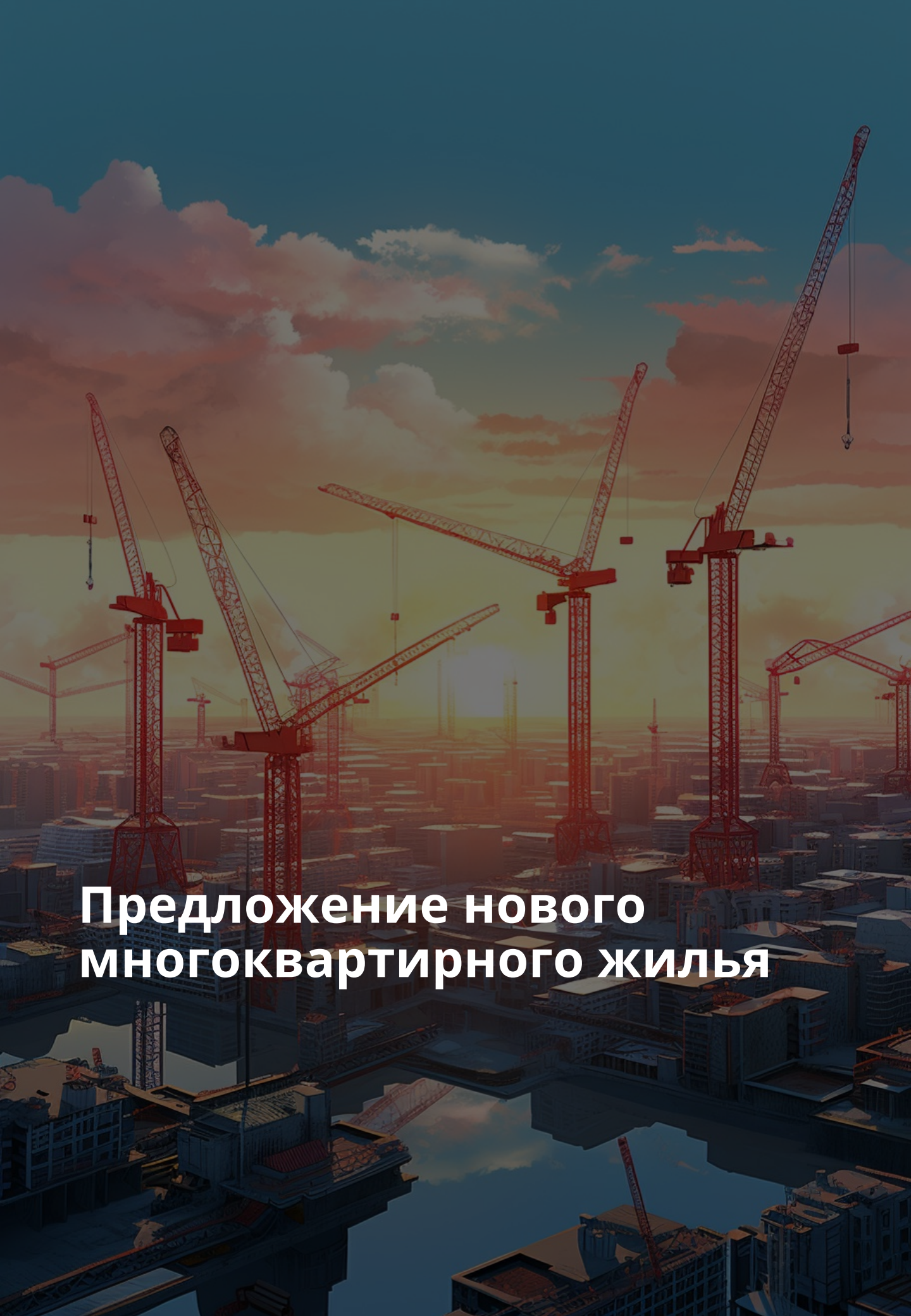
101,1%

Темпы роста ввода жилых помещений в МКД в ДФО в 2022 г.

Обеспеченность населения ДФО жильем, несмотря на рост, остается ниже, чем по стране в целом на 2,7 кв. м на человека. Развитие строительства МКД позволит ускорить решение государственной задачи повышения обеспеченности населения современным жильем и будет способствовать реализации региональных адресных программ переселения из аварийного жилья.

25,5
кв. м
на чел.

Обеспеченность населения ДФО жильем в 2022 г.

An aerial view of a city construction site at sunset. The sky is filled with large, white and pinkish clouds. Numerous red tower cranes are visible, their long jibs extending across the sky. Below the cranes, a dense urban landscape is visible, with many buildings under construction. The overall scene is bathed in the warm, golden light of the setting sun.

**Предложение нового
многоквартирного жилья**

Предложение нового многоквартирного жилья

Концентрация на рынке строительства МКД

На конец 2022 г. в ДФО осуществляли деятельность 188 девелоперов, из них 176 работают только в макрорегионе. Большинство участников рынка (67%) можно условно отнести к малым предприятиям – размер их активов в 2019-2022 гг. не превышал 1 млрд рублей.

Рынок строительства МКД в ДФО характеризуется высоким уровнем конкуренции – по итогам 2022 г. индекс Херфиндала — Хиршмана (ННІ) составил 0,01. На долю 10 компаний-лидеров приходится 26% рынка, 7 из них реализуют проекты только на территории ДФО: Эскадра, Ренессанс Актив, СмитИнвест, Восточный ЛУЧ, Арт Эль, БурГражданСтрой, Жилкапинвест. В ТОП-10 застройщиков массового жилья в ДФО вошел крупнейший в стране девелопер – компания ПИК. Также планирует выход на дальневосточный рынок другой крупный участник – ГК «Самолет» в рамках программ «Дальневосточный квартал» и «Дальневосточная концессия».

Степень монополизации отрасли значительно варьирует между регионами ДФО в зависимости от объема потенциального спроса на жилье. Наиболее конкурентный рынок сложился в Приморском крае, где осуществляют деятельность 95 компаний, и индекс ННІ составил 0,03. ч

Показатели концентрации на рынке строительства МКД в регионах ДФО по состоянию на 31.12.2022



* 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

Источник: Расчет ФАНУ «Востокгосплан» по данным ЕИСЖС, <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/>

Предложение нового многоквартирного жилья

Объем строительства МКД

Запуск программ ипотечного кредитования с государственной поддержкой, подстегнувших спрос на новостройки, оказал стимулирующее влияние на масштабы строительства жилья.

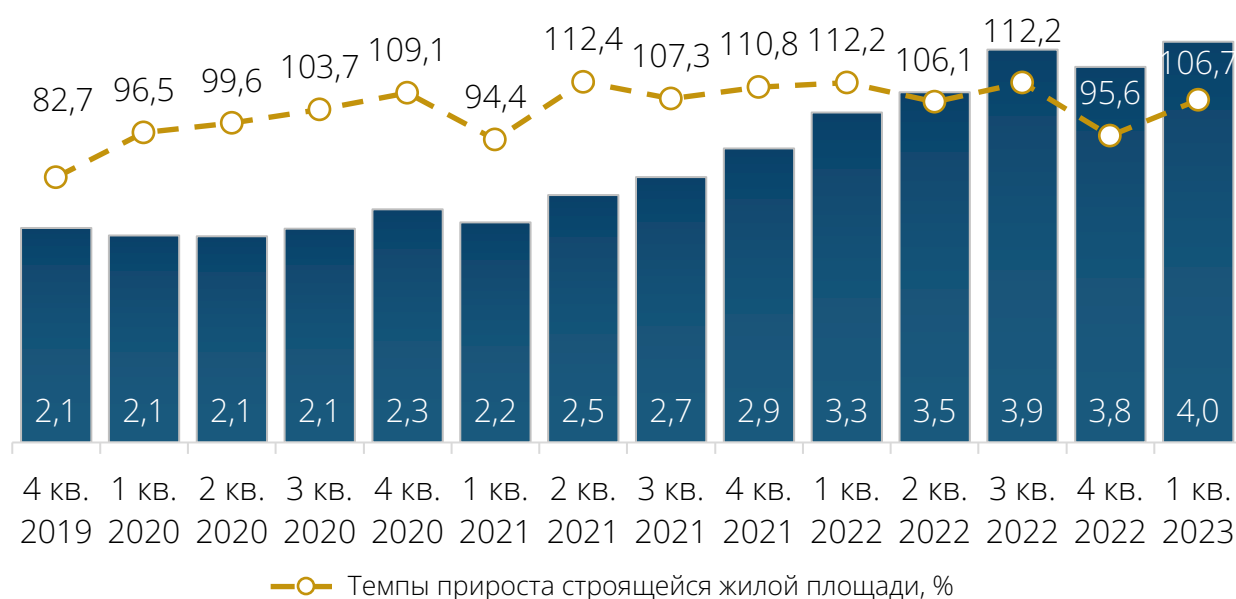
По состоянию на 31.12.2022 объем многоквартирного жилья в ДФО, находящегося в стадии строительства, вырос относительно начала 2020 г. в 1,8 раза до 3,8 млн кв. м. Всего на конец 2022 г. на территории макрорегиона в стадии строительства находилось 542 МКД, что на 240 домов больше, чем на начало 2020 г. В I квартале 2023 г. их число выросло до 555.

Почти половина строящегося на 31.03.2023 многоквартирного жилья приходится на Приморский край (47,8%), следующий по объемам – Хабаровский край (17,5%).

Накопленный потенциал позволит в ближайшие два года сохранить высокий уровень предложения на первичном рынке жилья в ДФО с последующим замедлением темпов ввода жилых помещений в МКД при отсутствии новых проектов.

Исходя из динамики I квартала 2023 г. и данных застройщиков, объемы ввода МКД в текущем году достигнут максимальных значений за последние 10 лет – 1,8 млн кв. м. В 2024 г. ожидается сокращение до 1,7 млн кв. м и стабилизация на уровне 1,5-1,6 млн кв. м в 2025-2026 гг. Такая динамика может сформировать предпосылки для дефицита предложения и оказать дополнительное давление на цены в новостройках.

Объем многоквартирного жилья в стадии строительства в ДФО по состоянию на последнюю дату квартала, млн кв. м



Источник: Расчет ФАНУ «Востокгосплан» по данным ЕИСЖС,
<https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/>

Предложение нового многоквартирного жилья

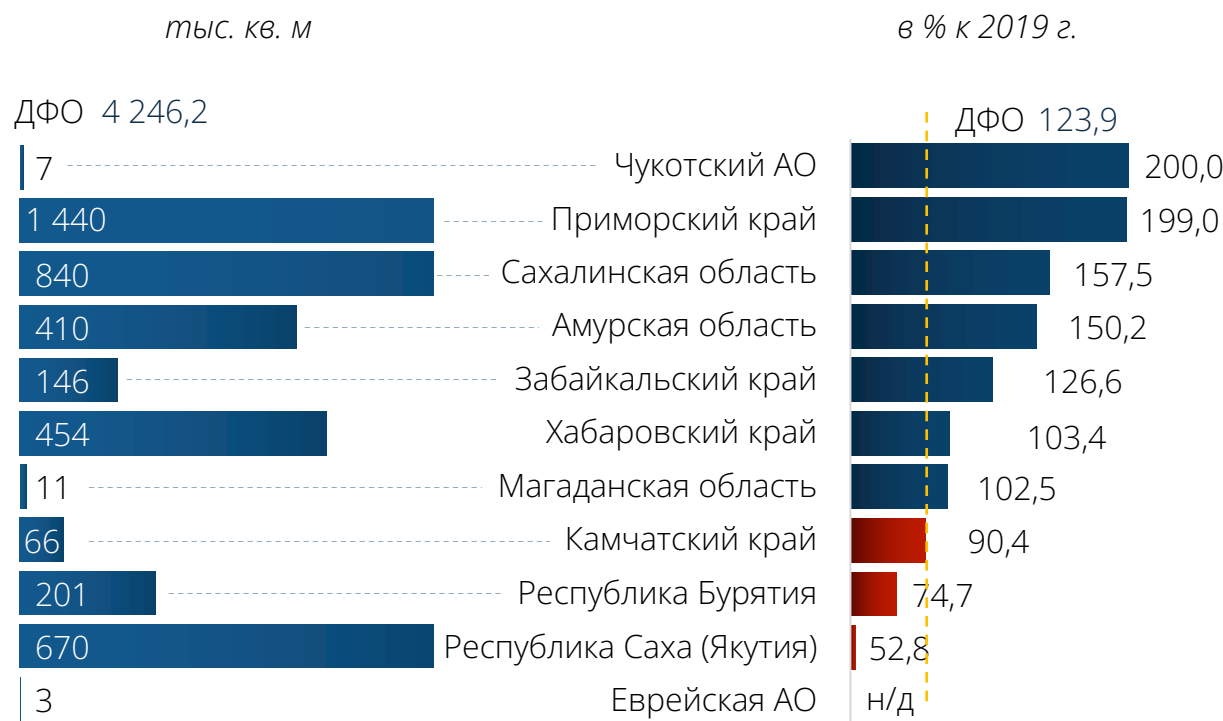
Ввод жилых помещений в МКД

Прирост ввода жилых помещений в МКД за 2020-2022 гг. в ДФО, составив 23,9% к уровню 2019 г., более чем в 5 раз превысил показатель в целом по стране (4,2%). Всего в макрорегионе за три года введено 4,2 млн тыс. кв. такого жилья.

В 2020-2022 гг. положительная динамика ввода МКД обеспечена в семи регионах ДФО, в том числе в Приморском крае, Чукотском автономном округе, Сахалинской и Амурской областях объем ввода жилых помещений в МКД вырос более, чем в 1,5 раза. Снижение объемов ввода МКД отмечены в трех регионах и почти в 2 раза замедлились темпы роста показателя в Республике Саха (Якутия). Данные о вводе МКД в Еврейской автономной области отсутствуют.

В течение трех лет введено 4,2 млн кв. м жилых помещений в МКД, из которых около 90% приходится на пять регионов: Приморский край (33,9%), Сахалинскую область (19,8%), Республику Саха (Якутия) (15,8%), Хабаровский край (10,7%) и Амурскую область (9,6%).

Показатели ввода жилых помещений в МКД в 2020-2022 гг.



Источник: Расчет ФАНУ «Востокгосплан» по данным ЕМИСС,
<https://www.fedstat.ru/indicator/34118>

Предложение нового многоквартирного жилья

Структура предложения жилых помещений в МКД

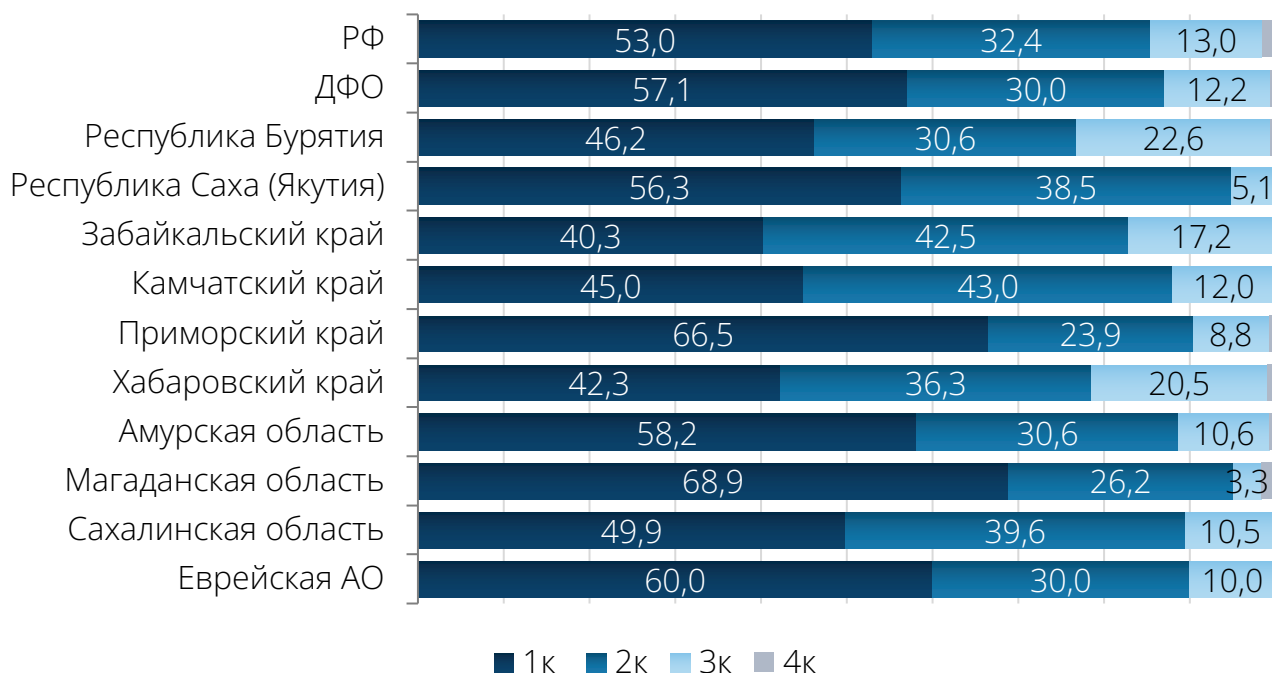
В структуре строящегося жилья в ДФО, как и в целом по стране, преобладают малогабаритные квартиры, при этом их доля в общем объеме предложения выше среднероссийской. По состоянию на 31.03.2023 однокомнатные квартиры в новостройках составляли 57,1% (РФ – 53,0%), двухкомнатные 30,0% (РФ – 32,4%), трехкомнатные 12,0% (РФ – 13,0%), четырех- и более комнатные 0,7% (РФ – 1,6%).

Большой объем предложения малогабаритного жилья связывается с его сравнительной ценовой доступностью для жителей макрорегиона в условиях более высокой стоимости строительства на Дальнем Востоке.

Структура строительства жилья по классам жилых помещений в ДФО характеризуется преобладанием домов класса комфорт – 54,7% (РФ – 54,5%), около 40% относятся к типовой застройке (РФ – 35%) и 5,2% – к жилью класса бизнес (РФ – бизнес 8,1%, элит – 2,1%).

Повышенный класс строящегося в макрорегионе жилья требует использования более дорогих материалов наружных стен — монолит, монолит-кирпич, обеспечивающих, в том числе, и повышенную теплоемкость. Самой распространенной технологией строительства МКД в ДФО, является монолит-кирпич – 61,1% домов, в целом по стране – 52,2%.

Распределение комнатности строящихся квартир в регионах ДФО по состоянию на 31.03.2023, %



Источник: Расчет по данным ЕИСЖС, <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/>



Предложение нового многоквартирного жилья

Стоимость строительства МКД

Стоимость строительства на Дальнем Востоке объективно одна из самых высоких вследствие суровых природно-климатических условий (короткий строительный сезон, вечная мерзлота, сейсмоопасность), высоких транспортно-логистических издержек и применения особых условий оплаты труда (районные коэффициенты и процентные надбавки). Так, норматив себестоимости строительства многоэтажного дома (6-10 этажей) от Минстроя России в Московской области (базовый регион) составляет 52-78 тыс. рублей за 1 кв. м, в Приморском крае – 59-88, в Камчатском крае – это уже 83-124, а наиболее высокая базовая стоимость строительства в Чукотском автономном округе – от 108 до 163. С учетом применения температурных коэффициентов и коэффициентов сейсмической опасности строительство дома на Дальнем Востоке обойдется еще дороже.

По данным проектных деклараций средняя стоимость строительства 1 кв. м жилья в ДФО в декабре 2022 г. составила 62,7 тыс. рублей, увеличившись по отношению к декабрю 2021 г. на 28,1%. При этом 6-7 регионов ДФО стабильно входят в ТОП 15 субъектов РФ с наиболее высокой стоимостью строительства.

Отмечается значительная дифференциация стоимости строительства по регионам. В Приморском крае затраты на строительство жилья почти в 2 раза выше, чем в Республике Бурятия, где застройщики в проектных декларациях заявляют самую низкую стоимость строительства. На показатель в регионах влияет не только величина расходов по основным статьям, включенным в себестоимость, но и доля строящегося жилья низкого класса (типовое жилье).

Средняя стоимость строительства 1 кв. м общей площади в ДФО, рублей/кв. м



Источник: Расчет ФАНУ «Востокгосплан» по данным проектных деклараций на ЕИСЖС, <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/>



Предложение нового многоквартирного жилья

Затраты строительных организаций

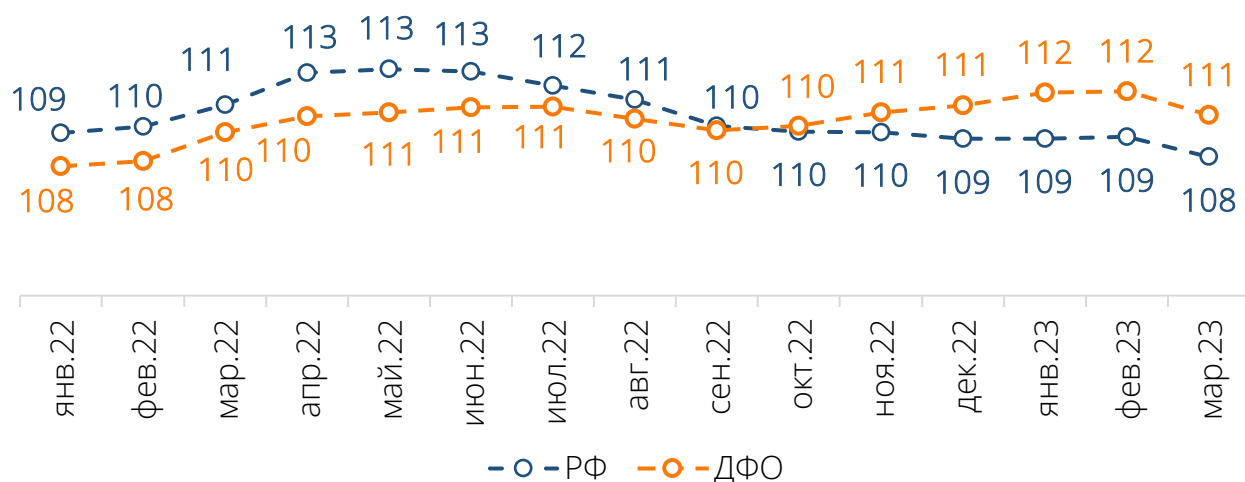
Цены на строительные материалы в ДФО заметно выше среднероссийских. Например, в декабре 2021 г. бетон и сталь арматурная обходились дороже на 12%, цементы общестроительные на 85%, растворы строительные на 39%, пластмассовые оконные блоки на 29%, стеновые железобетонные блоки на 13%.

Важнейшими факторами увеличения стоимости строительства в ДФО остается удорожание строительных материалов и строительно-монтажных работ, а также высокий уровень затрат застройщиков на оплату труда с учетом необходимости выплаты районных коэффициентов и процентных надбавок при работе в местностях с особыми климатическими условиями.

По итогам 2022 г. рост цен в строительстве жилых и нежилых зданий в ДФО превысил среднероссийский. Заметное ускорение темпов инфляции в сфере строительства наблюдалось с марта 2021 г., пик пришелся на март - апрель 2022 г. Предпринятые Правительством РФ и Банком России антикризисные меры позволили замедлить увеличение цен в строительной отрасли. Однако в ДФО, после замедления темпов роста в июле - сентябре 2022 г., цены на строительные материалы и строительно-монтажные работы продолжили ускоренный рост, составив в марте 2023 г. 110,5% (РФ – 108,1%).

Доля расходов на оплату труда в структуре затрат дальневосточных строителей (31,9% в 2021 г.) выше, чем в целом по стране (25,1%). По итогам 2022 г. размер среднемесячной заработной платы работников, занятых в строительстве зданий в ДФО, превысил показатель по стране на 23,4%, составив 71,5 тыс. рублей.

Индекс цен производителей на строительную продукцию по виду экономической деятельности «Строительство жилых и нежилых зданий»,
месяц к соответствующему месяцу предыдущего г., %



Предложение нового многоквартирного жилья

Ключевые выводы

Рынок строительства МКД в ДФО характеризуется высоким уровнем конкуренции. Большинство компаний (94%) – небольшие региональные застройщики. Степень монополизации отрасли варьирует между регионами ДФО в зависимости от объема потенциального спроса на жилье.

188 ед.

Число девелоперов – участников рынка ДФО

Запуск программ льготного ипотечного кредитования оказал стимулирующее влияние на масштабы строительства жилья. Объем многоквартирного жилья в ДФО, находящегося в стадии строительства на 31.12.2022, вырос относительно начала 2020 г. до 3,8 млн кв. м.

181,0%

Темп роста жилья в МКД ДФО в стадии строительства в IV квартале 2022 г. к I кварталу 2020 г.

Накопленный потенциал строительства МКД в ДФО позволит в ближайшие два года сохранить высокий уровень предложения такого жилья. В последующем ожидается замедление темпов ввода в МКД, что может сформировать предпосылки для дефицита предложения и оказать дополнительное давление на цены в новостройках.

1,5 – 1,6
млн кв. м

Ожидаемый объем ежегодного ввода жилья в МКД ДФО в 2025-2026 гг.

Предложение на рынке многоквартирного жилья ДФО растет темпами, опережающими среднероссийские на 19,7 п.п. по итогам 2020-2022 гг. По оценке объем ввода МКД в ДФО за 2023 г. станет максимальным за последние 10 лет – 1,8 млн кв. м.

123,9%

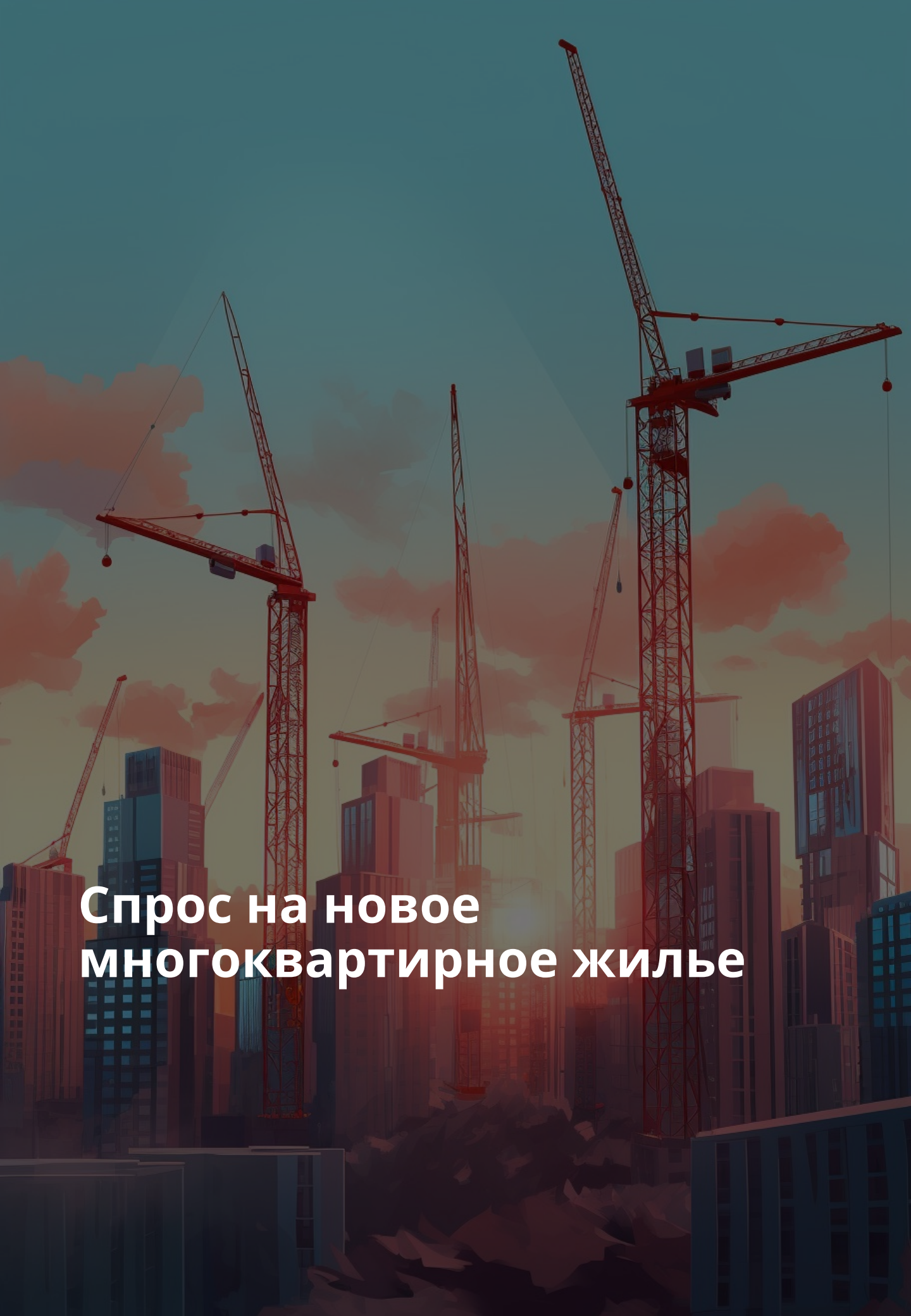
Темп роста ввода жилья в МКД ДФО за 2020-2022 гг. к уровню 2019 г.

Структура предложения жилья в МКД ДФО характеризуется высокой долей малогабаритных квартир (выше, чем по стране), что связано с их сравнительной ценовой доступностью при объективно более дорогом строительстве на Дальнем Востоке. Более половины регионов ДФО входят в ТОП 15 субъектов РФ с наиболее высокой стоимостью строительства.

62,7
тыс.
рублей

Средняя стоимость строительства 1 кв. м жилья в ДФО в декабре 2022 г.



An artistic illustration of a construction site at dusk or dawn. Several tall red tower cranes are positioned around the site, with their long jibs extending into the sky. In the background, several modern high-rise buildings are under construction, their silhouettes softened by the hazy, orange-tinted light. The foreground shows dark, jagged shapes representing construction materials or debris. The overall color palette is dominated by deep blues, greys, and a warm, reddish-orange glow from the sky.

Спрос на новое многоквартирное жилье

Спрос на новое многоквартирное жилье

Ипотечное кредитование

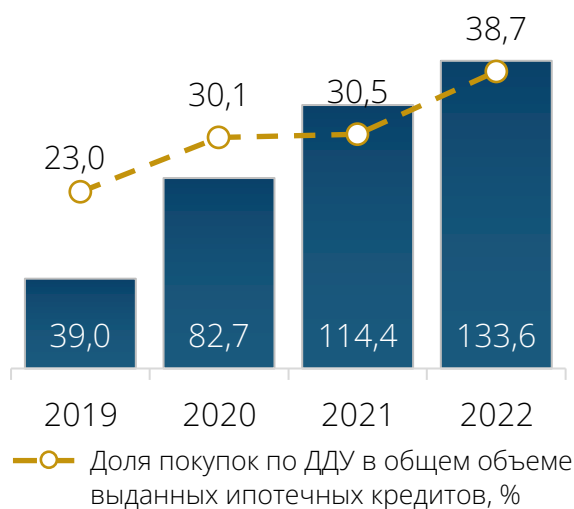
Развитие ипотечного кредитования в последние годы стало ключевым фактором формирования потребительского спроса на рынке жилой недвижимости.

С 2019 по 2021 гг. количество предоставленных ипотечных кредитов в ДФО увеличилось в 1,6 раза до 110 тыс. единиц, а их объем – в 2,2 раза до 375,2 млрд рублей. В 2022 г. количество выданных кредитов снизилось до 87,0 тыс., общая сумма до 344,9 млрд рублей, что обусловлено ужесточением ценовых условий кредитования после резкого увеличения ключевой ставки Банка России в феврале, а также всплеска стоимости квадратного метра на фоне усиления экономической и геополитической напряженности. В июле спрос начал восстанавливаться и в августе вышел на уровень, сопоставимый с соответствующим периодом 2021 г.

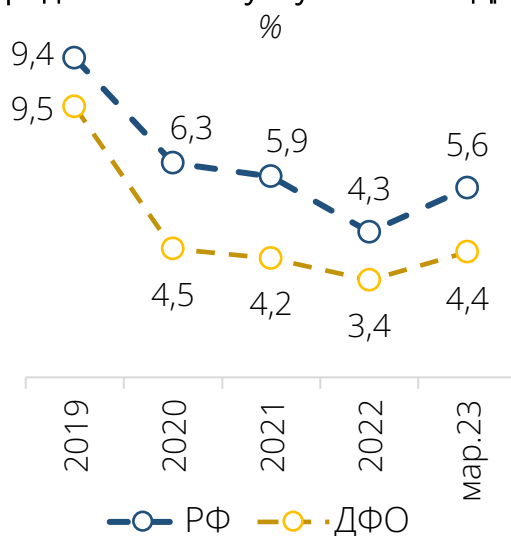
Основной вклад в положительную динамику ипотечного рынка вносят кредиты, выдаваемые по категории «Покупка жилья по ДДУ». В 2022 г. на покупку жилья по ДДУ направлено 133,6 млрд рублей кредитных средств или 38,7% от общей суммы ипотечных кредитов (РФ – 42,9%), что на 15,7 п.п. выше уровня 2019 г.

Расширение льготного кредитования привело к снижению средневзвешенных процентных ставок, прежде всего, по кредитам на покупку жилья на первичном рынке. Ценовые условия программы «Дальневосточная ипотека» (по ставке до 2%) в сравнении с наиболее востребованными в целом по стране программами «Льготная ипотека» (7%) и «Семейная ипотека» (6%) способствовали формированию ставки по ипотеке в ДФО на уровне ниже среднероссийского.

Объем ипотечного кредитования в ДФО по категории «Покупка жилья по ДДУ», млрд руб.



Динамика средневзвешенной процентной ставки по ипотечным кредитам на покупку жилья по ДДУ, %



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



Спрос на новое многоквартирное жилье

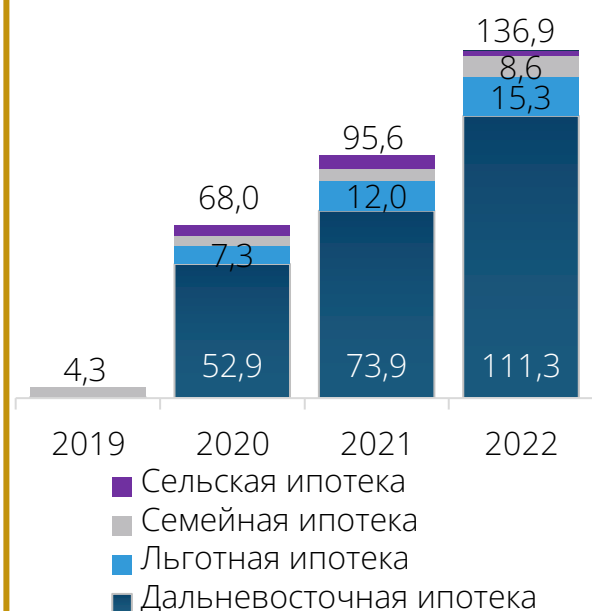
Ипотечное кредитование с государственной поддержкой

Запуск новых льготных продуктов и расширение условий участия в действующих программах обеспечили устойчивый рост объемов выдачи ипотечных кредитов с государственной поддержкой. В 2022 г. таких кредитов в ДФО выдано на сумму 136,9 млрд рублей с ростом к предыдущему году в 1,4 раза. Из них 81,3% приходится на программу «Дальневосточная ипотека».

Наиболее востребованы ипотечные кредиты с государственной поддержкой у жителей Приморского края – доля льготных программ в ипотечном кредитовании составила 52,5% при объеме 42,5 млрд рублей. На втором месте Республика Саха (Якутия) – 47,0% при объеме 30,1 млрд рублей, на третьем – Амурская область с долей 44,4% при объеме 15,8 млрд рублей.

Важным трендом развития ипотечного рынка ДФО стал переток средств ипотечных кредитов с государственной поддержкой с рынка МКД в сферу кредитования ИЖС и вторичного рынка. Сказалось значительное удорожание новостроек, а также наличие возможности покупки по программе «Дальневосточная ипотека» жилья на вторичном рынке в сельских территориях или моногородах ДФО. За 2019-2022 гг. доля льготных кредитов на ИЖС в их общем объеме выросла с 0 до 15,7%, прирост удельного веса кредитов на покупку вторичного жилья составил 20,1 п.п., одновременно доля, приходящаяся на покупку жилья в МКД, снизилась на 35,8 п.п.

Динамика ипотечных кредитов с государственной поддержкой в ДФО, млрд руб.



Динамика ипотечных кредитов с государственной поддержкой в ДФО в разрезе целей использования, %



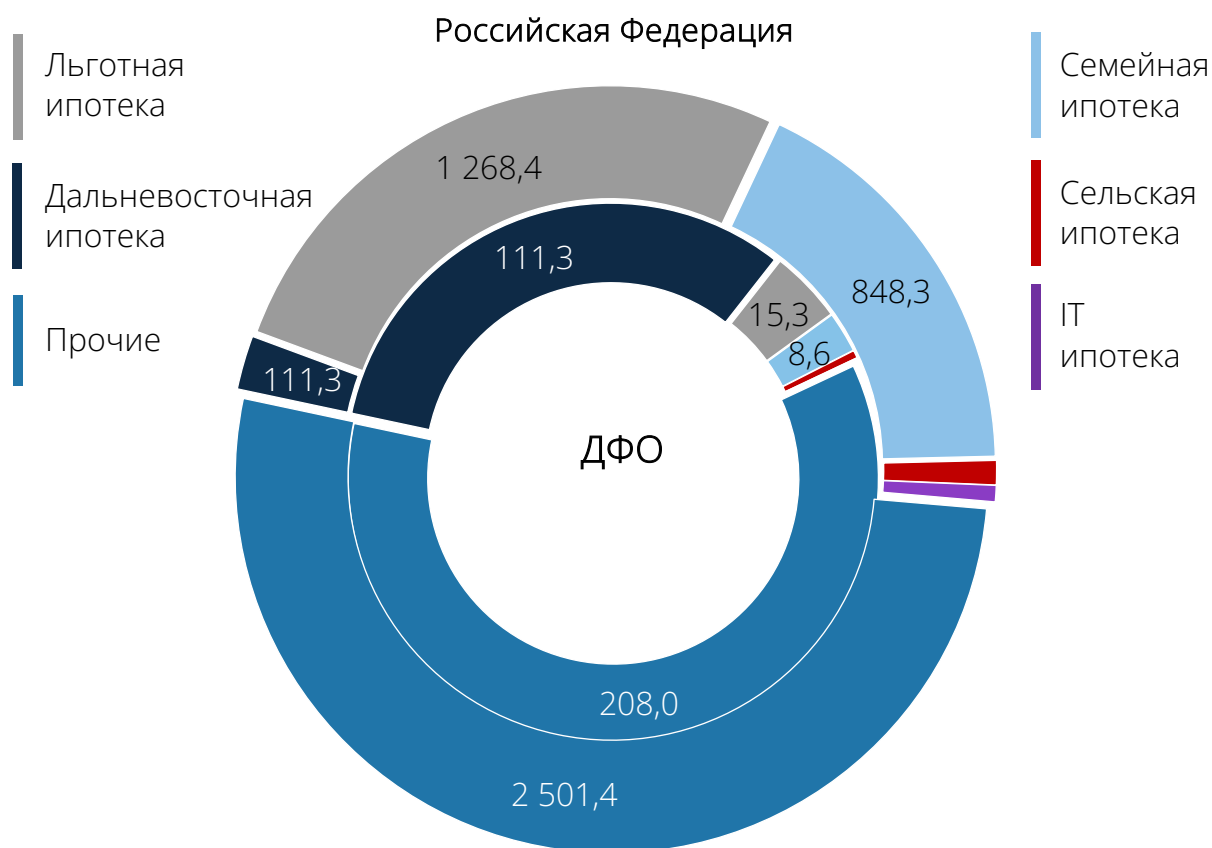
Спрос на новое многоквартирное жилье

Ипотечное кредитование с государственной поддержкой

Наиболее высоким спросом в ДФО пользовались кредиты по программе «Дальневосточная ипотека». По итогам 2022 г. объем их выдачи составил 111,3 млрд рублей или 32,3% от общей суммы ипотечных кредитов за год. На самую востребованную в целом по стране программу «Льготная ипотека» в макрорегионе пришлось 4,4% от общего объема ипотечного кредитования, программы «Семейная ипотека», «Сельская ипотека» и «IT ипотека» – 2,5%, 0,5% и 0,1% соответственно.

Вместе с тем, несмотря на наличие специализированной программы для дальневосточников, доля кредитов в макрорегионе, полученных по программам ипотечного кредитования с государственной поддержкой, ниже, чем в целом по стране (ДФО – 39,7%, РФ – 48,0%).

Структура ипотечных кредитов в 2022 г., %



Источник: Минсельхоз России; Банк России,
https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/;
ДОМ.РФ, <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/programmy-gosudarstvennoj-podderzhki/report/?program=>



Спрос на новое многоквартирное жилье

Доступность жилья

Запуск программ ипотечного кредитования с государственной поддержкой и расширение условий участия в них обеспечили увеличение доступности жилья для населения. С 2019 г. показатель в ДФО вырос на 16 п.п. и в 2022 г. доход 58% домохозяйств макрорегиона позволял приобрести квартиру в новостройке с использованием собственных и заемных средств (РФ – 57%).

Рост доступности жилья на первичном рынке отмечен во всех регионах ДФО. В 2022 г. в тройку лидеров вошли Камчатский и Хабаровский края, Магаданская область.

Ужесточение условий кредитования или сокращение объемов государственной поддержки приведет к снижению доступности жилья и спроса на рынке, учитывая, что по прогнозу региональных органов исполнительной власти доходы дальневосточников будут расти темпами ниже среднероссийских – прирост реальных располагаемых денежных доходов составляет 7,5% к 2025 г., по стране в целом – 8,8% (оценка Минэкономразвития РФ).

Доступность жилья (доля домохозяйств, имеющих доходы, достаточные для приобретения квартиры в новостройке с использованием собственных и заемных средств в 2022 г.), %

58,0%

доступность жилья
в ДФО (2022 г.)



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

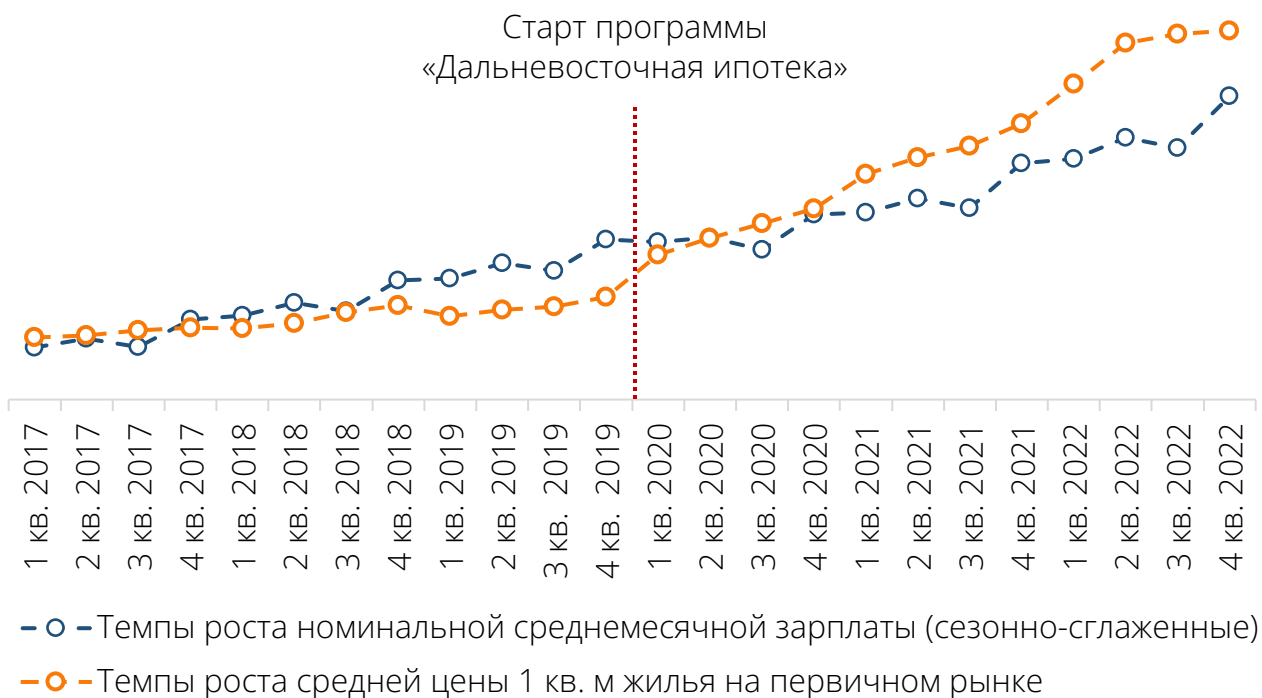
Спрос на новое многоквартирное жилье

Стоимость жилья на первичном рынке

Обратной стороной повышения доступности приобретения жилья в ипотеку стал рост его стоимости, темпы которого опережали динамику доходов населения. Со старта программы «Дальневосточная ипотека» в IV квартале 2019 г. цена 1 кв. м жилья на первичном рынке ДФО увеличилась в 1,7 раза до 126,8 тыс. рублей в IV квартале 2022 г., номинальная заработная плата за этот же период выросла в 1,3 раза. До IV квартала 2019 г. динамика номинальных заработных плат опережала темпы роста стоимости жилья.

Ускоренный рост цен на рынке жилой недвижимости нивелирует положительный эффект от низких процентных ставок по льготной ипотеке и вынуждает заемщиков оптимизировать расходы за счет увеличения срока выплаты ипотечного кредита. С 2019 по 2022 гг. средний срок по ипотеке, выданной на покупку жилья по ДДУ в ДФО, вырос на пять лет достигнув 22 лет (РФ – 24). Для наименее обеспеченных жителей макрорегиона, чей доход не позволял взять ипотечный кредит, срок, который требуется, чтобы накопить на квартиру площадью 54 кв. при условии направления в сбережения всех доходов вырос на 3 года (до 11 лет).

Динамика темпов роста номинальной заработной платы и средней цены 1 кв. м жилья на первичном рынке ДФО,
% к среднеквартальному значению в 2016 г.



Источник: ЕМИСС, <https://www.fedstat.ru/indicator/30925>;
ЕМИСС, <https://fedstat.ru/indicator/55103>

Спрос на новое многоквартирное жилье

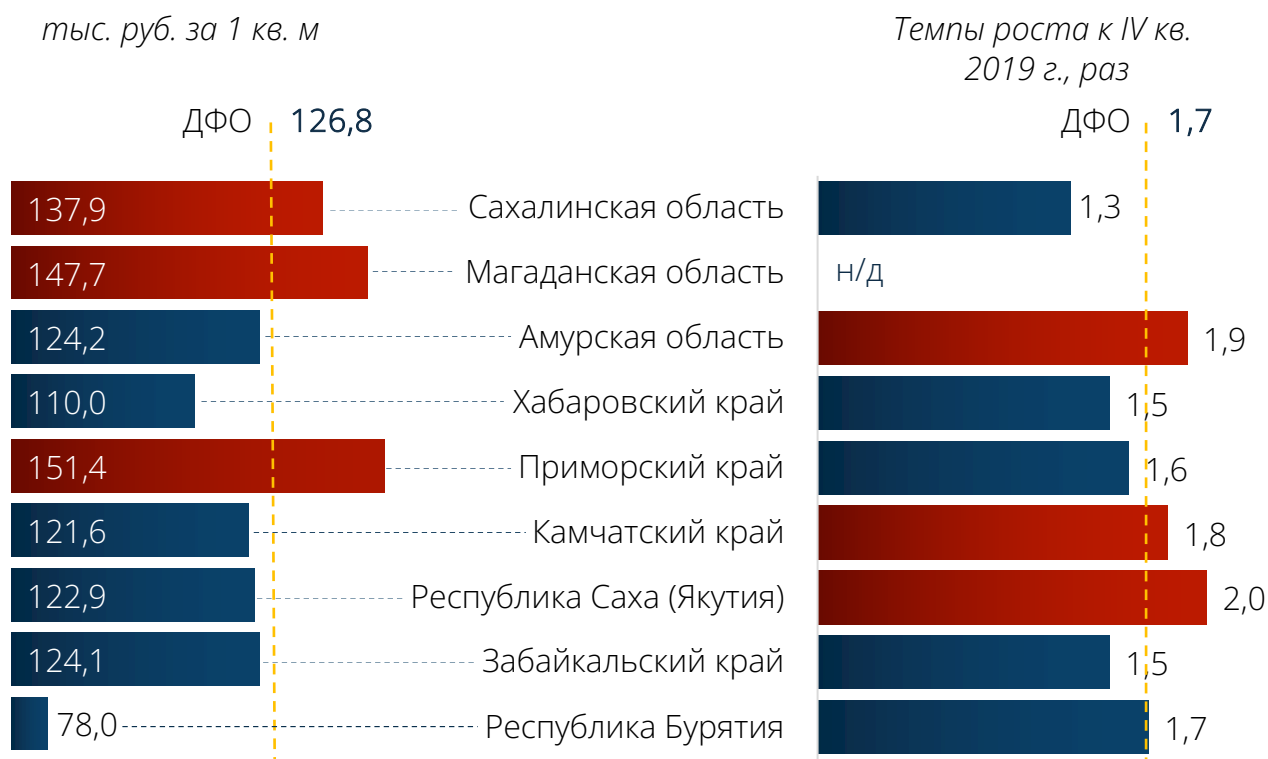
Стоимость жилья на первичном рынке

Темпами, опережающими средние по макрорегиону, в период с IV квартала 2019 г. по соответствующий период 2022 г. росли цены на первичном рынке жилья Республики Саха (Якутия), Амурской области и Камчатского края.

Максимальная цена жилья зафиксирована в Приморском крае (151,4 тыс. рублей за 1 кв. м), Магаданской (147,7 тыс. рублей) и Сахалинской (137,9 тыс. рублей) областях, минимальная – в Республике Бурятия (78,0 тыс. рублей).

На среднюю стоимость жилья в регионах помимо величины основных статей затрат, включаемых в себестоимость строительства, оказывает влияние структура строящегося жилья по классам, которая в целом по ДФО характеризуется преобладанием домов класса комфорт. Повышенный класс требует использования более дорогих материалов наружных стен — монолит, монолит-кирпич. Самой распространенной технологией, используемой в строительстве в ДФО, является монолит-кирпич – 61,1% домов. В целом по стране на долю таких материалов в строительстве приходится 52,2% домов.

Стоимость 1 кв. м жилья на первичном рынке в IV квартале 2022 г.



Спрос на новое многоквартирное жилье

Распроданность жилья и рентабельность строительства МКД

Рост объема продаж жилья отстают от темпов расширения портфеля строительства, в результате запасы непроданных площадей увеличиваются, снижая для застройщика привлекательность дальнейшего наращивания предложения.

В I квартале 2023 г. объем непроданной площади в строящихся МКД составил 1,7 млн кв. м, увеличившись относительно соответствующего периода 2020 г. в 3,2 раза, общая площадь строящегося жилья за этот же период выросла в 1,9 раза.

По данным проектных деклараций введенных в эксплуатацию объектов, в 2022 г., распроданность жилья в МКД на территории макрорегиона, составила 76,2% (в РФ – 78,0%), рентабельность строительства – 18,0% (РФ – 20%). Наиболее низкие показатели распроданности жилья отмечены в Сахалинской области и Приморском крае – регионах, входящих в ТОП-3 по стоимости жилья на первичном рынке ДФО.

Предоставление скидок для стимулирования продаж доступно преимущественно крупным застройщикам с разнообразным портфелем проектов и высоким уровнем финансовой устойчивости. Для небольших региональных застройщиков падение цен на жилищном рынке приведет к сокращению стоимости залоговых активов и, следовательно, снижению доступности банковского финансирования. Поэтому при сохранении существующих тенденций на рынке жилья снижение цен вряд ли возможно. Более вероятным может стать сокращение объемов строительства в качестве реакции на ослабление спроса.

Распроданность жилья и рентабельность строительства МКД в ДФО на этапе ввода в эксплуатацию в 2022 г., %

Территория	Доля распроданной жилой площади	Рентабельность строительства
РФ	78,0	20,0
ДФО	76,2	18,0
Республика Бурятия	83,0	25,7
Республика Саха (Якутия)	81,8	-3,4
Забайкальский край	86,0	52,2
Камчатский край	н/д	н/д
Приморский край	67,5	11,2
Хабаровский край	88,8	67,0
Амурская область	74,6	5,1
Магаданская область	н/д	н/д
Сахалинская область	66,6	-22,5
Еврейская АО	н/д	н/д
Чукотский АО	н/д	н/д

Источник: Расчет ФАНУ «Востокгосплан» по данным ЕИСЖС, <https://xn--80aiybh2d.xn--p1ai/>

Спрос на новое многоквартирное жилье

Ключевые выводы

Ключевым фактором формирования спроса на новостройки стало развитие ипотечного кредитования, в том числе с государственной поддержкой. В 2022 г. льготных кредитов в ДФО выдано на сумму 136,9 млрд рублей, из которых 81,3% приходится на программу «Дальневосточная ипотека». Доступность жилья для населения ДФО выросла с 2019 г. на 16 п.п., составив в 2022 г. 58%.

143,2%

Темпы роста льготных кредитов в ДФО в 2022 г. к уровню 2021 г.

Отмечается переток средств льготной ипотеки с рынка МКД ДФО в сферу кредитования ИЖС и вторичного рынка – доля кредитов на покупку жилья в МКД за три года снизилась на 35,8 п.п.

61,7%

Доля льготных кредитов в ДФО, направленных на покупку жилья в МКД в 2022 г.

Обратной стороной повышения доступности приобретения жилья в ипотеку стал рост его стоимости, темпы которого опережали динамику доходов населения. В период со старта программы «Дальневосточная ипотека» до IV квартала 2022 г. цена 1 кв. м жилья на первичном рынке ДФО увеличились в 1,7 раза, номинальная заработная плата за этот же период выросла в 1,3 раза.

126,8
тыс.
рублей

Стоимость 1 кв. м жилой площади в ДФО в IV квартале 2022 г.

Спрос растет темпами ниже, чем предложение на рынке жилья. В I квартале 2023 г. объем нераспроданной площади в строящихся МКД увеличился относительно такого же периода 2020 г. в 3,2 раза, общая площадь строящегося жилья за этот же период выросла в 1,9 раза.

76,2%

Доля распроданной жилой площади на этапе ввода в эксплуатацию в ДФО в 2022 г.

Стимулирование продаж за счет снижения цен для небольших региональных застройщиков ДФО приведет к сокращению стоимости их залоговых активов и, следовательно, снижению доступности банковского финансирования. Поэтому в качестве реакции на ослабление спроса более вероятным может стать падение объемов строительства. Одновременно снижение распроданности жилья указывает, что стимулирующий эффект от льготной ипотеки сокращается и дальнейшее увеличение объемов и количества программ приведет к ускорению роста цен на жилье, которое будет невозможно компенсировать низкими ставками или увеличением срока кредита. Источником устойчивого роста рынка жилья должно стать увеличение реальных денежных доходов населения.

Ключевые параметры мер государственной поддержки спроса на рынке жилищного строительства

Наименование меры	Дальневосточная ипотека	IT-ипотека	Льготная ипотека	Семейная ипотека	Сельская ипотека
Наименование государственной программы	Государственная программа РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»				Государственная программа РФ «Комплексное развитие сельских территорий»
Цель	Повышение доступности жилья в ДФО	Повышение доступности жилья для специалистов, занятых в сфере информационных технологий	Стимулирование строительства МКД в период действия противопандемийных ограничений	Поддержка семей с детьми	Повышение доступности жилья для жителей сельских территорий
Получатели	Граждане РФ: - молодые семьи не старше 35 лет; - одинокие родители не старше 35 лет с детьми, не достигшими возраста 19 лет; - участники программы «Дальневосточный гектар»; - участники региональных программ повышения мобильности трудовых ресурсов, переезжающие на работу в ДФО; - работники медицинских и образовательных учреждений, проработавшие по соответствующим специальностям в ДФО не менее 5 лет; - вынужденные переселенцы с территорий Украины, ЛНР и ДНР, проживающие в ДФО	Граждане РФ до 50 лет, основное место работы которых - российская компания, относящаяся к сфере информационных технологий и аккредитованная в Минцифры России и имеющая ежемесячный доход в течение не менее чем за 3 календарных месяца, предшествовавших дате обращения за получением кредита не ниже: - для заемщиков, работающих в городе с населением выше 1 млн человек, – 120 тыс. рублей; - в г. Москве – 150 тыс. рублей; - 70 тыс. рублей для других регионов	Граждане РФ	Граждане РФ: - при рождении начиная с 01.01.2018 по 31.12.2023 (включительно) первого ребенка и (или) последующих детей; - имеющие двух и более детей, которые не достигли возраста 18 лет на дату заключения кредитного договора; - имеющие «ребенка-инвалида», который рожден не позднее 31.12.2023 (включительно)	Граждане РФ
Период действия	12.2019 - 12. 2030	05.2022 - 12.2024	04.2020 - 07.2024	01.2018 - 07.2024	01.2020 - бессрочно



Ключевые параметры мер государственной поддержки спроса на рынке жилищного строительства

Наименование меры	Дальневосточная ипотека	IT-ипотека	Льготная ипотека	Семейная ипотека	Сельская ипотека
Ключевые условия (пер. взнос, макс. размер кредита, ставки)	Первоначальный взнос – 15% от стоимости жилья. Ставка – до 2% годовых. Размер – до 6 млн рублей. Предельный срок кредита – до 20 лет	Первоначальный взнос – 15% от стоимости жилья. Ставка – до 5% годовых. Размер – до 18 млн рублей для регионов с численностью более 1 млн человек, до 9 млн рублей для остальных. Предельный срок кредита – до 30 лет	Первоначальный взнос – 15% от стоимости жилья. Ставка – до 8% годовых. Размер – до 12 млн рублей в г. Москве и Московской области, г. Санкт-Петербурге и Ленинградской области, до 6 млн рублей в других регионах. Предельный срок кредита – до 30 лет	Первоначальный взнос – 15% от стоимости жилья. Ставка – до 6% годовых, для жителей ДФО до 5%, Размер – до 12 млн рублей в г. Москве и Московской области, г. Санкт-Петербурге и Ленинградской области, до 6 млн рублей в других регионах. Предельный срок кредита – до 30 лет	Первоначальный взнос – 10% от стоимости жилья. Ставка – до 3% годовых. Размер – до 5 млн рублей для Ленинградской области, Ямало-Ненецкого автономного округа и ДФО, до 3 млн рублей в других регионах. Предельный срок кредита – до 25 лет
Направление кредитования	Приобретение или строительство на территории ДФО: - жилых помещений, жилых домов на первичном рынке жилья; - жилых помещений на вторичном рынке жилья в сельской местности, моногородах или на территории Магаданской области и Чукотского автономного округа; - любых жилых помещений, жилых домов для вынужденных переселенцев с территорий Украины, ЛНР и ДНР, проживающих в ДФО; - ИЖС	Приобретение: - жилых помещений, жилых домов на первичном рынке жилья. ИЖС	Приобретение: - жилых помещений, жилых домов на первичном рынке жилья. ИЖС	Приобретение: - жилых помещений, жилых домов на первичном рынке жилья. ИЖС. Погашение ранее выданных кредитов на вышеуказанные цели	Приобретение или строительство на сельских территориях (сельских агломерациях): - жилых помещений, жилых домов; - ИЖС. Программа не распространяется на сельские территории (сельские агломерации) г. Москвы, г. Санкт-Петербурга и Московской области
Плановый объем финансирования на 2023-2025 гг., млрд рублей	68,6	24,5	154,1	97,7	48,2

Источники к таблице 1:

Постановление Правительства РФ от 07.12.2019 № 1609, <https://docs.cntd.ru/document/564004710#7D20K3>;

Постановление Правительства РФ от 30.04.2022 № 805, <https://docs.cntd.ru/document/350305162>;

Постановление Правительства РФ от 30.11.2019 № 1567, <https://docs.cntd.ru/document/564004707>;

Постановление Правительства РФ от 23.04.2020 № 566, <https://docs.cntd.ru/document/564742807>;

Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 № 1711, <https://docs.cntd.ru/document/556189577>; Федеральный закон от 05.12.2022 № 466-ФЗ,

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_433298/7b6410435270d59a02dbe5828109bc5819066ef3/



Ключевые параметры мер государственной поддержки спроса на рынке жилищного строительства

Наименование меры	Льготное кредитование застройщиков (АО «ДОМ.РФ»)	Льготное кредитование резидентов ТОР и СПВ (Минвостокразвития России)
Наименование государственной программы	Государственная программа РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»	Государственная программа РФ «Социально-экономическое развитие Дальневосточного федерального округа»
Цель	Стимулирование предложения строительства МКД, поддержка застройщиков, реализующих низкомаржинальные проекты в условиях постпандемийных ограничений	Реализация инвестиционных проектов по строительству жилья на ТОР и СПВ
Получатели	Застройщики в границах: - регионов ДФО; - регионов, среднедушевые денежные доходы населения которых за I квартал 2021 г. ниже на 15% и более, чем в среднем по стране	Инвесторы – российские юридические лица и индивидуальные предприниматели, получившие статус резидента ТОР и СПВ
Период действия	01.2021 - 05.2022	01.2020 - бессрочно
Направление поддержки	Субсидирование банкам части процентной ставки по кредитным договорам с застройщиками, если: - рассчитанные на дату предоставления кредита прогнозные денежные потоки проекта жилищного строительства за весь период действия кредитного договора превышают сумму основного долга и процентов по кредиту менее чем в 1,15 раза, но не менее чем в 1,05 раза; - стоимость проекта жилищного строительства в соответствии с проектной декларацией не более 800 млн рублей; - реализация проекта ведется с применением счетов эскроу	Возмещение недополученных доходов кредитным организациям по кредитным договорам, заключенным с резидентами ТОР и СПВ, в том числе осуществляющими жилищное строительство
Преференции для регионов ДФО	Государственная поддержка может оказываться во всех регионах ДФО, без учета ограничений по размеру среднедушевых денежных доходов населения	Действует только на территории ДФО
Фактический объем поддержки в 2019-2022 гг., млрд рублей	40,3	1,6
Плановый объем поддержки на 2023-2025 гг., млрд рублей	35,0	2,8

Источники к таблице 2: Постановление Правительства РФ от 30.04.2020 № 629, <https://docs.cntd.ru/document/564827063#64U0IK>; Постановление Правительства РФ от 25.12.2019 № 1818, <https://docs.cntd.ru/document/564068581>; Федеральный закон от 15.10.2020 № 314-ФЗ, <https://docs.cntd.ru/document/565998793>; Федеральный закон от 25.10.2021 № 361-ФЗ, <https://docs.cntd.ru/document/726571952>; Федеральный закон от 14.07.2022 № 249-ФЗ, <https://docs.cntd.ru/document/351178988>; Законопроект № 379361-8, <https://sozd.duma.gov.ru/bill/379361-8>

Проекты ФАНУ «Востокгосплан»

Направление «Макроэкономические исследования»



Внешняя торговля: Россия, Китай, Дальний Восток

- Анализ объёмов товарооборота, экспорта и импорта
- Обзор страновой и товарной структуры внешней торговли РФ, КНР и ДФО
- Период наблюдений: 2010-2021 гг.



Полезные ископаемые ДФО: Уголь

- Анализ объёмов запасов, добычи и потребления угля
- Обзор ключевых показателей на рынке угля РФ и ДФО
- Статистика по экспорту угля из ДФО и РФ



Соя в России и в мире: производство, внутреннее потребление и внешняя торговля

- Анализ динамики объёмов мирового производства и потребления сои
- Анализ объёмов производства, урожайности и посевной площади сои в России и на Дальнем Востоке
- Обзор мер государственной поддержки производства сои



Оценка развития агропромышленного комплекса Дальнего Востока

- Анализ показателей развития АПК ДФО
- Оценка продовольственной безопасности ДФО
- Прогноз развития сельского хозяйства ДФО до 2035 г.



АИС «Регион-Прогноз»

- Анализ СЭР за период 2017-2021 гг.
- Оценка предварительных итогов СЭР за 2022 г.
- Прогнозирование СЭР на горизонте 2023-2030 гг. по 3 сценариям





ВОСТОЧНЫЙ ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОГО
ПЛАНИРОВАНИЯ

Оценка текущего состояния и перспектив развития жилищного строительства Дальневосточного федерального округа

Аналитический доклад включает результаты оценки текущего состояния и перспектив развития жилищного строительства в Дальневосточном федеральном округе. Выделены ведущие участники рынка, проведен анализ данных об объеме и структуре строящегося многоквартирного жилья, основных факторов формирования стоимости строительства в макрорегионе. Рассмотрены вопросы стимулирующего воздействия программ ипотечного кредитования и развития жилищного строительства с государственной поддержкой, их востребованности и роли в динамике спроса и предложения недвижимости на Дальнем Востоке. Представлены предложения по совершенствованию мер государственной поддержки рынка жилищного строительства макрорегиона.

Хабаровск

 +7 (495) 120-20-05

 info@vostokgosplan.ru

 ул. Льва Толстого, 8

Москва

 +7 (495) 120-20-05

 filial@vostokgosplan.ru

 Новый Арбат, 19, оф. 2204



Веб-сайт



Телеграм



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

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