

Strategy Partners

**Тренды
индивидуального
жилищного
строительства**



ИССЛЕДОВАНИЕ

2023

ПРАВА НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ КОНТЕНТА

Настоящим уведомляем Вас о том, что это исследование или любая его часть не предназначены для копирования, распространения или тиражирования любыми способами без предварительного письменного разрешения АО «СПГ».

При отсылке к данным исследованиям упоминание АО «СПГ» обязательно.

Это исследование было подготовлено АО «СПГ» исключительно в целях информации. АО «СПГ» не гарантирует точности и полноты всех сведений, содержащихся в исследовании.

Информация, представленная в этом исследовании, не должна быть истолкована прямо или косвенно как информация, содержащая рекомендации по дальнейшим действиям по ведению бизнеса.

Все мнения и оценки, содержащиеся в данном исследовании, отражают мнение авторов на день публикации и могут быть изменены без предупреждения.

АО «СПГ» не несет ответственности за какие-либо убытки или ущерб, возникшие в результате использования любой третьей стороной информации, содержащейся в данном исследовании, включая опубликованные мнения или заключения, а также за последствия, вызванные неполнотой представленной информации.

Информация, представленная в настоящем исследовании, получена из открытых источников. Задачи, поставленные и решаемые в настоящем исследовании, являются общими и не могут рассматриваться как комплексное исследование рынка того или иного товара или услуги.

По любым вопросам, связанным с использованием нашего контента, пишите по адресу: inbox@strategy.ru



СОДЕРЖАНИЕ

ОБ ИССЛЕДОВАНИИ	4
КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	5
1. АКТУАЛЬНОСТЬ ТЕМЫ: КОМПЛЕКСНАЯ ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИИ ИЖС	7
2. ОБЪЕМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РФ	11
3. ФАКТОРЫ ИЗМЕНЕНИЯ СООТНОШЕНИЯ ИЖС И МКД НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ	17
4. ИПОТЕКА ИЖС	20
5. СКОЛЬКО СТОИТ ДОМ ПОСТРОИТЬ	22
6. ЭТАЖНОСТЬ И СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА	26
7. КОНСТРУКТИВ	29
8. ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ	34
9. КВАРТИРА VS ДОМ	35
О КОМПАНИИ	38



ОБ ИССЛЕДОВАНИИ



ЦЕЛИ

01

изучить текущее состояние рынка индивидуального жилищного строительства (ИЖС)

02

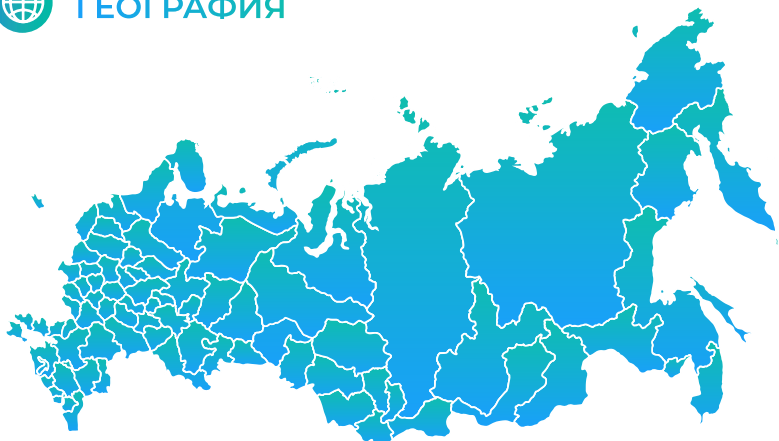
систематизировать и упорядочить информацию, касающуюся сектора ИЖС

03

привлечь внимание к необходимости создания единого регулятора, прочной законодательной базы и стандарта качества



ГЕОГРАФИЯ



Настоящее исследование охватывает **все регионы** Российской Федерации



ИСТОЧНИКИ

Статистические данные, официальные сайты застройщиков, банков и корпораций развития, открытые интернет-ресурсы



КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ



В целом на рынке ИЖС пока не сформировалась та бизнес-этика, которая должна привести к балансу и взаимовыгодному сотрудничеству. **Ипотека применяется слабо, с нормативными документами существуют технические сложности, наличный расчет пока опережает более комфортные формы платежей.** Зачастую застройщики не угадывают предпочтения покупателя, а уходят в более рентабельные для себя варианты. Возникает классическое противоречие «строй что продается, а не продавай то, что строится». В результате **большая часть спроса не покрыта качественным предложением.**



Направление явно **нуждается в подключении регулятора**, поскольку динамика рынка направлена на выход в «белую» зону бизнеса и в сторону динамичного развития в самом ближайшем будущем. **Очевидно, что следующие 10–15 лет мы будем наблюдать активную трансформацию ИЖС**, уход от индивидуальной хаотичной застройки в сторону системной реализации комплексных проектов в формате кластеров, кварталов или целых мини-городов сначала крупными федеральными, а затем и мелкими местными застройщиками.



Основным принципом, по которому будут формироваться кластеры застройки ИЖС, будет **стимулирование желания населения проживать в собственном доме на постоянной основе**. Этот процесс будет поддерживаться созданием разнообразных развлекательных и социальных объектов в пределах кластера, включая детские сады, школы, поликлиники, физкультурные комплексы, коворкинги, кафе, парки и спортивные площадки.



В крупных городах и их пригородах отмечается насыщенная застройка многоквартирными домами (МКД). Несмотря на привлекательные условия ипотеки с низкими процентами, **стоимость квадратного метра в первичных новостройках существенно превышает цены на вторичном рынке**. Это снижает привлекательность приобретения инвестиционных квартир на этапе строительства для последующей перепродажи. В связи с этим многие **частные инвесторы переключают внимание на приобретение или строительство индивидуальных жилых домов** с целью последующей продажи. Также отмечается, что инвестиционный бизнес в многоквартирных домах перемещается на вторичный рынок в форме флиппинга — покупки и восстановления недооцененных, запущенных квартир для последующей выгодной перепродажи.



Строительные компании также переключают внимание на рынок ИЖС, что становится заметным трендом. Однако первые попытки в этом направлении сталкиваются с препятствиями. Неопределенность, связанная с геополитической обстановкой, снижает спрос на жилье. Создание полноценной инфраструктуры для ИЖС требует значительных инвестиций, и предложения по кредитованию в данной сфере остаются менее привлекательными по сравнению с МКД.



Окупаемость инфраструктурных объектов в ИЖС обеспечивается масштабностью строительства, а реализация идет очередями. У этой динамики есть ряд плюсов и минусов как для застройщика, так и для потенциального покупателя. Начальная стоимость домов находится на более низком уровне, однако в этот период инфраструктура обычно еще не завершена и впереди ожидается большое количество этапов строительства. Мало кто готов приобрести дом и в течение 5–10 лет проживать рядом с постоянно строящимися объектами. Ожидание завершения строительства всей инфраструктуры — тоже не всегда выигрышная тактика. К этому моменту стоимость вложений может превысить порог доступности для частного инвестора или стать слишком высокой, чтобы купить дом для своего постоянного проживания.



Строительная стратегия, включающая **этапное строительство**, предоставляет застройщику возможность эффективного управления рисками. Этот подход **позволяет постоянно мониторить стоимость, темпы строительства и продаж, осуществлять пошаговое финансирование, а также корректировать стратегию проекта**. Такая гибкость особенно важна, учитывая, что до 20% проектов коттеджных поселков сталкиваются с заморозкой¹ из-за стратегических ошибок или отсутствия четкой концепции.

1. АКТУАЛЬНОСТЬ ТЕМЫ: КОМПЛЕКСНАЯ ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИИ ИЖС

В последние годы популярность индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в России неуклонно растет. Этому есть несколько причин, в том числе:

- высокие цены на квартиры в крупных городах;
- стремление людей к более комфортному и здоровому образу жизни.

Пандемия коронавируса также сыграла свою роль в развитии ИЖС. В период самоизоляции многие люди задумались о том, чтобы перебраться за город, где можно было бы жить в более комфортной и безопасной обстановке. Кроме того, у многих появилась возможность работать удаленно или в гибридном формате.

В результате этих факторов рынок ИЖС в России претерпел трансформацию, которая стала началом нового тренда, набирающего силу. Если раньше ИЖС ассоциировалось в основном с дачными участками и коттеджами премиум-класса, то теперь это все чаще становится полноценным вариантом для постоянного проживания. Эта тенденция отражает растущий спрос на ИЖС в крупных городах и их окрестностях. В таких регионах, как Москва, Санкт-Петербург, Московская и Ленинградская области, цены на квартиры очень высоки, поэтому многие люди предпочитают строить свой дом за городом не по дачному типу, а как единственное место для проживания.

По данным различных источников, в России насчитывается около **6 тысяч** коттеджных поселков. Более половины из них, а именно **62%**, расположены в Центральном федеральном округе².



²Источник: <https://поселки.рф>

Существующие коттеджные поселки, как правило, включают в себя только частные дома. Школы, детские сады, магазины, поликлиники, кафе и другие объекты социальной инфраструктуры располагаются в ближайших населенных пунктах, что затрудняет комфортное проживание на постоянной основе, особенно для семей с детьми. Общественный транспорт, курсирующий между такими коттеджными поселками и районами с развитой инфраструктурой, зачастую организован не самым лучшим образом.

В связи с этим, а также с увеличивающимся спросом населения на комфортное постоянное проживание в частном доме все более очевидной становится необходимость комплексной застройки территории ИЖС. Так называемые мини-города представляют собой полноценные жилые комплексы, в которых есть все необходимое для комфортной жизни.

В настоящее время в РФ уже есть несколько проектов, придерживающихся такой концепции. Они находятся на разной стадии реализации: какие-то уже реализованы, какие-то строятся, а некоторые находятся на этапе привлечения инвестиций. Вот некоторые из них.

1. «Доброград»



Владимирская область



Застройщик: «Аскона»

Можно купить: квартиры, таунхаусы, участки под строительство дома.

Есть частный детский сад, школа, планируется открытие поликлиники на территории.



2. Коттеджный поселок «Дмитров Дом»



Московская область



Застройщик: группа «Самолет»

Можно купить: дома.

Заявлено о строительстве школы, 4 детских садов, станции скорой помощи, аптеки, автосервиса, кафе и супермаркетов.



3. Жилой комплекс «Город L-Town»

📍 Челябинская область

🏠 Застройщик: ООО «Эльтаун ФлэТС»

Можно купить: квартиры,
таунхаусы, дома.

Заявлено о строительстве детского
сада, школы, торговых
и развлекательных объектов.



4. Коттеджный поселок «Сочи»

📍 г. Новосибирск

🏠 Застройщик: АПС ДСК

Можно купить: участки, дома.

Заявлено о строительстве на
территории частного детского сада,
магазина, коворкинга, спа-комплекса.



5. «Сколково»

📍 Московская область

🏠 Фонд «Сколково»

Можно купить: участки, дома (только на
вторичном рынке).

В непосредственной близости к ИЦ
«Сколково» есть апартаменты, таунхаусы,
которые можно только арендовать,
магазин, детский сад, начальная
школа, старшая школа, международная
гимназия.



6. «Микрополис»



с. Марагас, Республика Саха (Якутия)



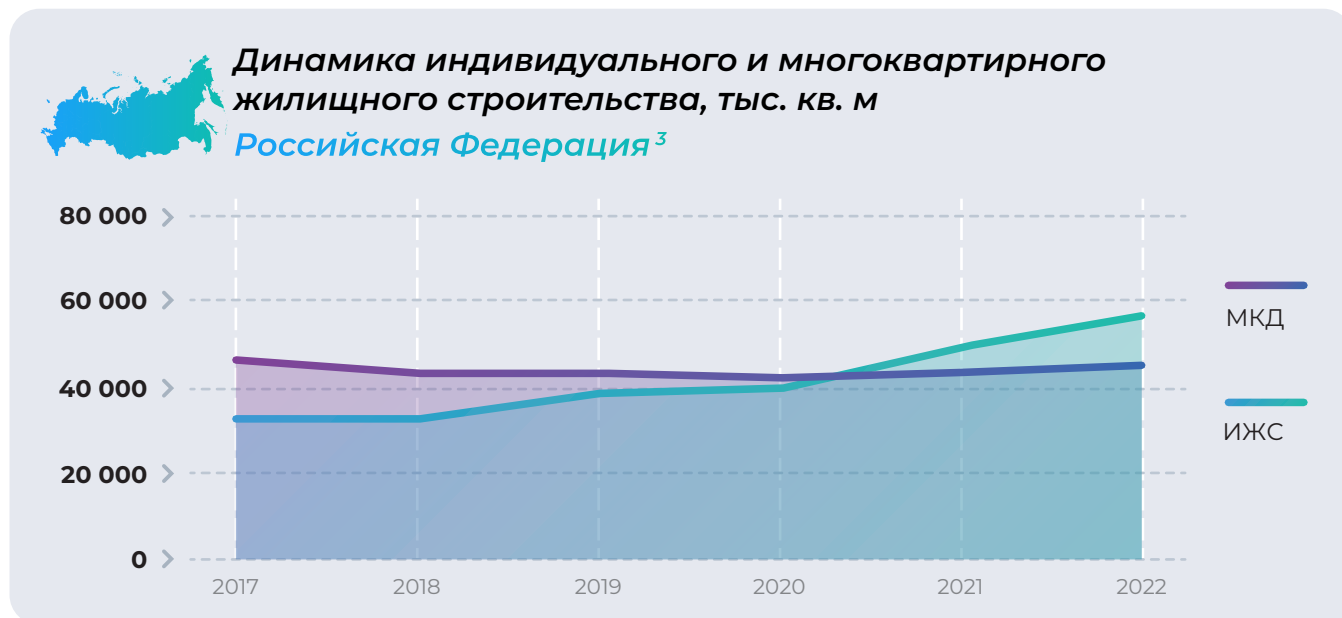
Застройщик еще не определен

До 2035 года планируется строительство домов, инфраструктуры, социальных и производственных объектов.

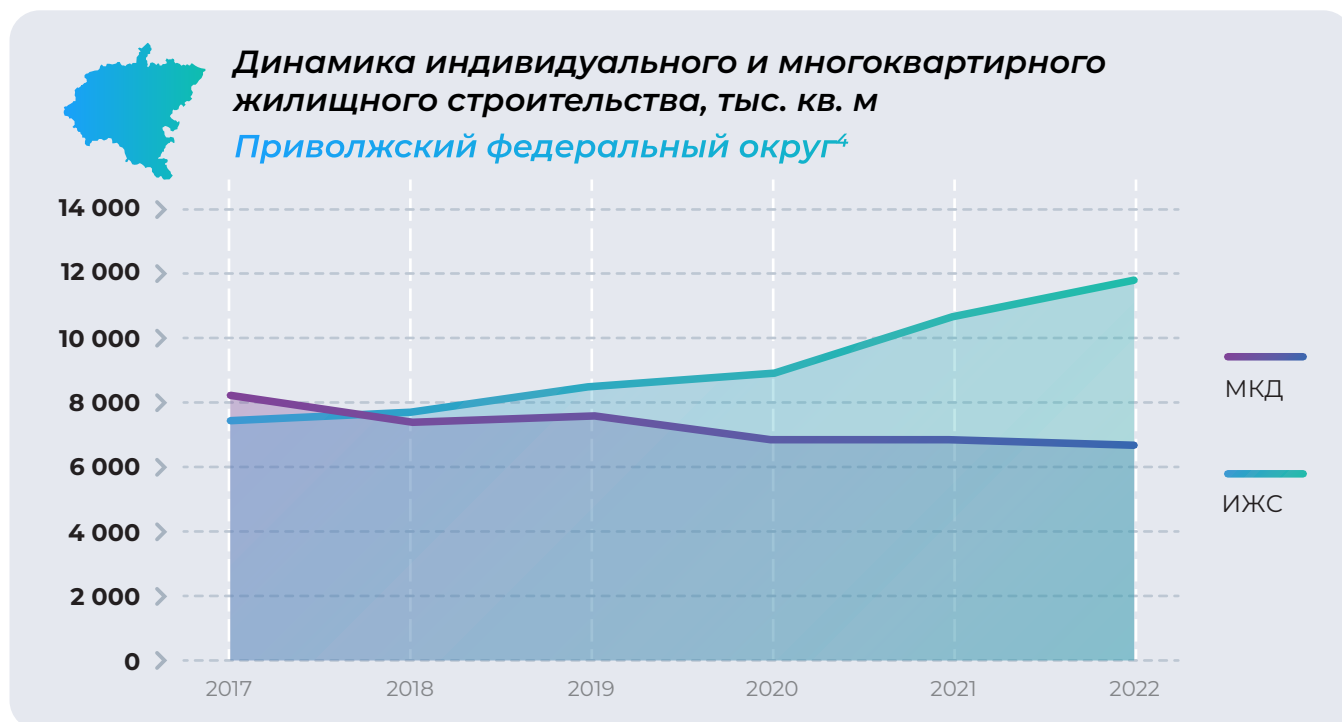


2. ОБЪЕМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РФ

В 2021 году объем ввода ИЖС впервые превысил объем ввода жилья в многоквартирных домах (МКД). Этот тренд продолжился и в 2022 году, когда население ввело в эксплуатацию **57,2 млн кв. м** жилья, что составляет **56%** от общего объема введенного жилья.

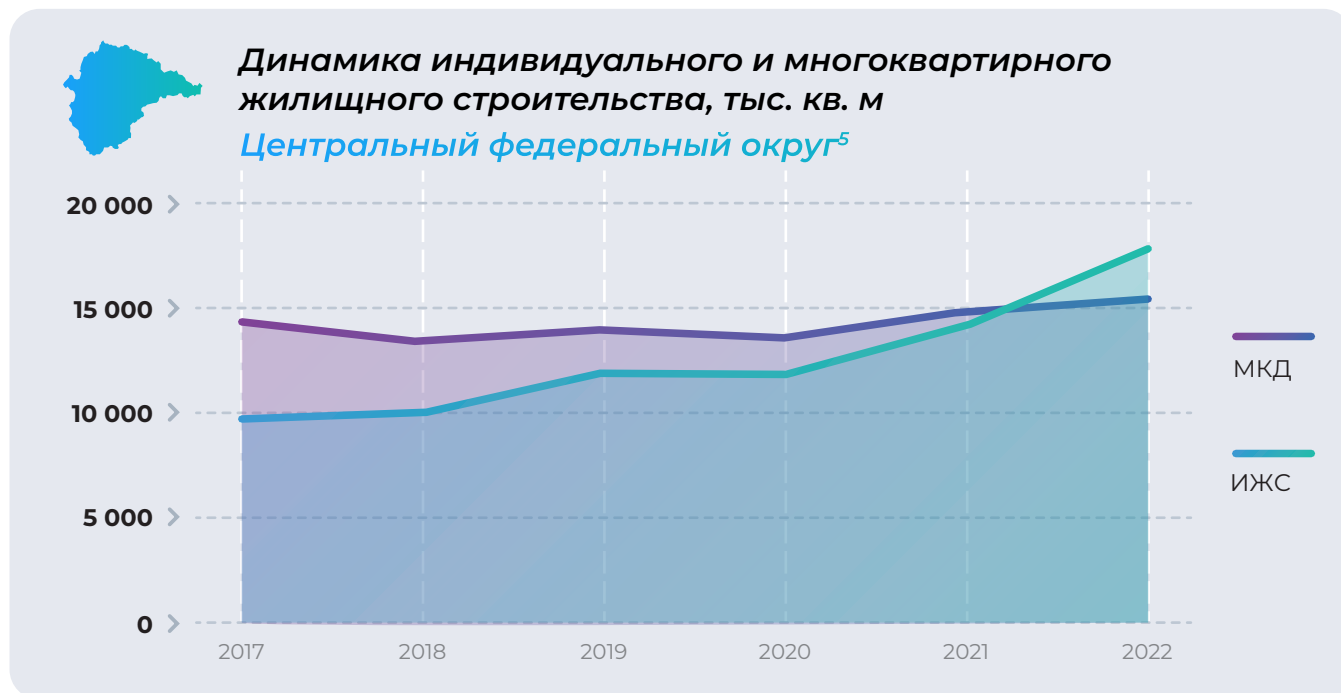


Однако, если рассматривать картину в разрезе регионов России, то она будет несколько отличаться. Например, в Приволжском федеральном округе перевес в сторону ИЖС произошел уже в 2018 году, то есть на два года раньше, чем в среднем по России.

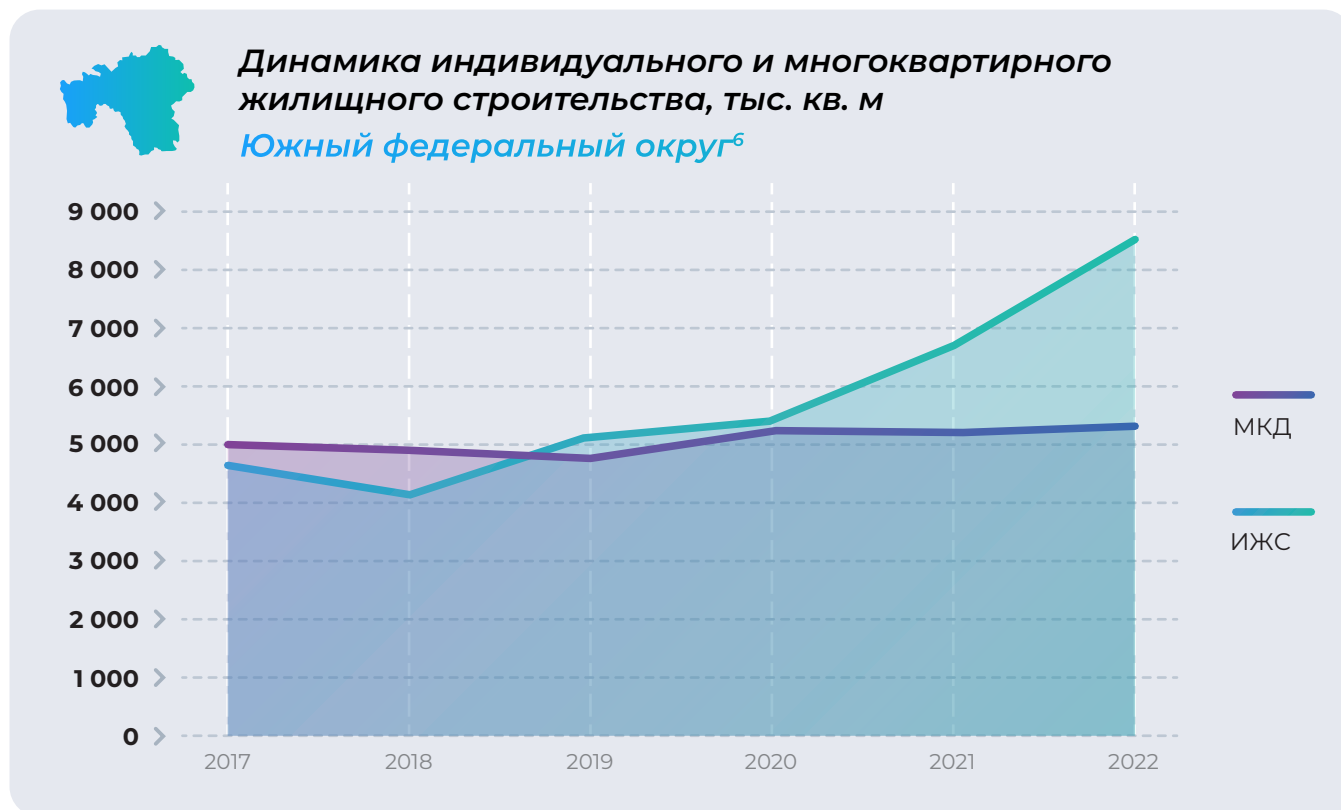


^{3, 4} Источник: Росстат, анализ SP.

В Центральном федеральном округе этот тренд также набирает обороты, но пока не достиг такого уровня, как в Приволжском округе.

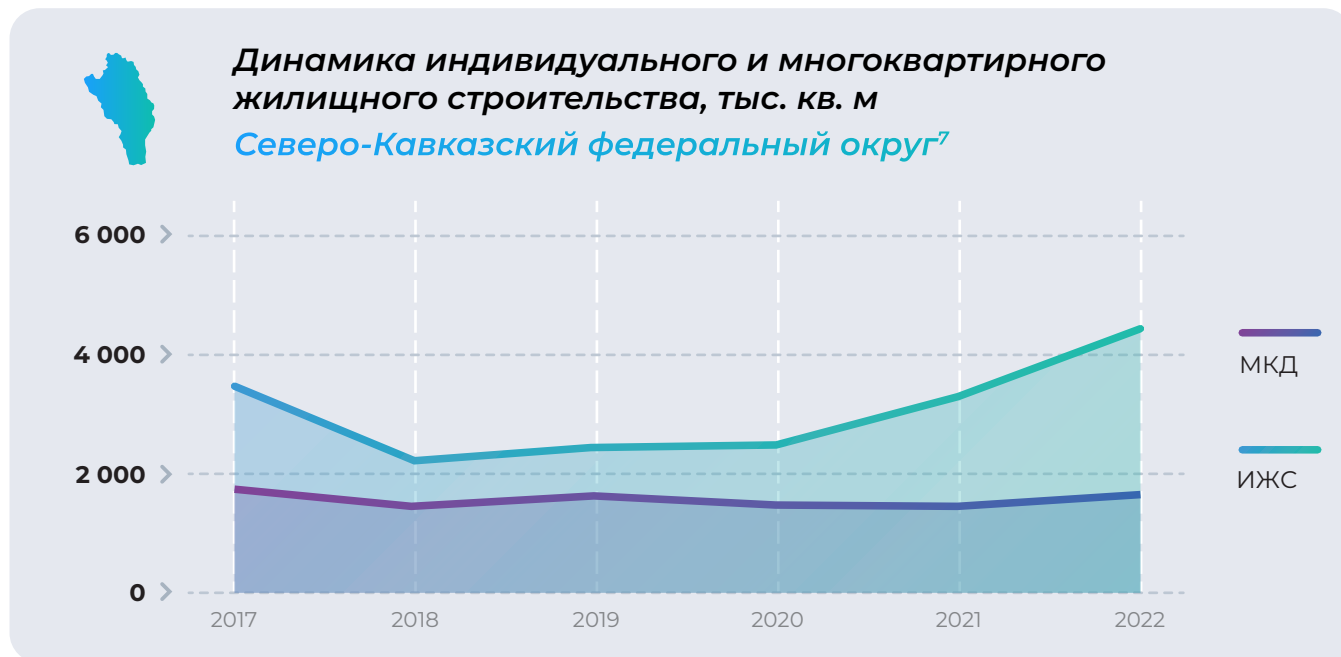


В Южном федеральном округе ИЖС незначительно преобладает с 2019 года, а в 2021 году резко вырывается вперед.

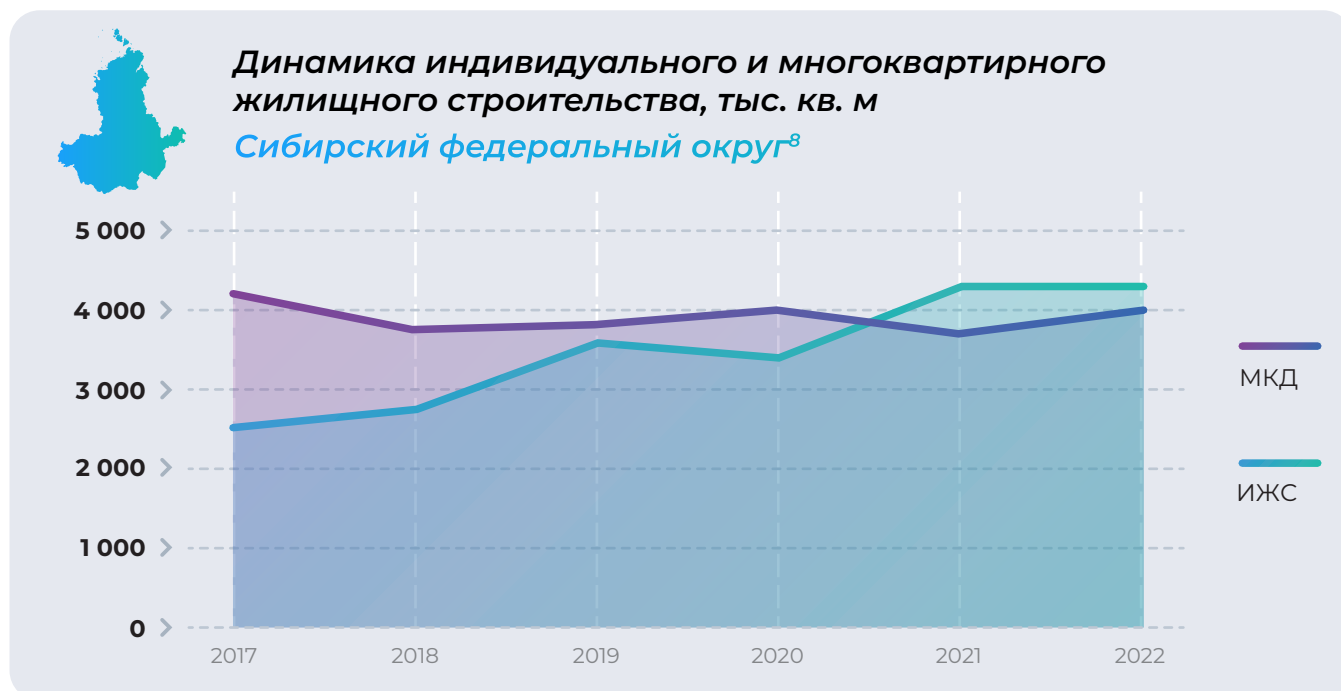


^{5,6} Источник: Росстат, анализ SP.

В Северо-Кавказском федеральном округе можно наблюдать равномерное преобладание индивидуального жилищного строительства, что объясняется географическими особенностями региона.



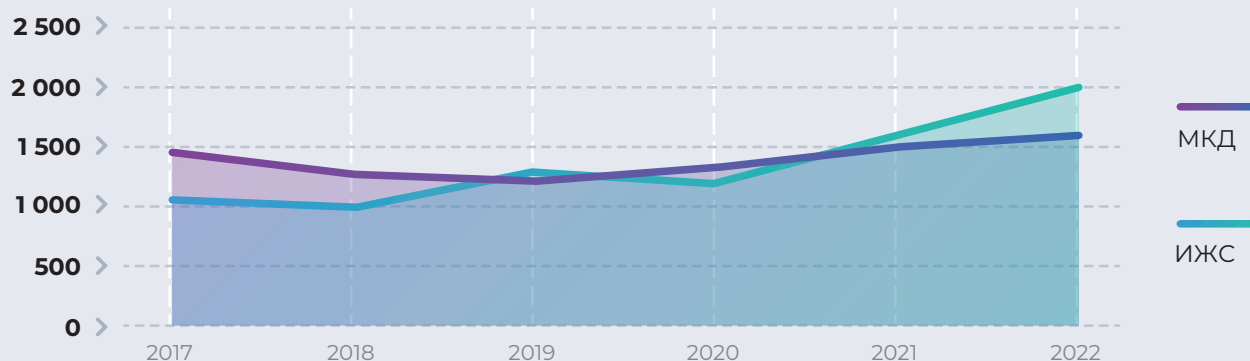
В Сибирском и Дальневосточном федеральных округах в целом наблюдается схожая ситуация: в 2019–2020 годах объемы МКД и ИЖС были приблизительно равны, в 2021 году объемы ИЖС превысили объемы МКД. В 2022 году динамика роста ИЖС в этих регионах немного отличается: если на Дальнем Востоке мы наблюдаем увеличение доли ИЖС, то в Сибири разрыв, наоборот, немного сократился. Вероятно, это следует объяснить наличием в Дальневосточном федеральном округе стимулирующей программы льготной ипотеки.



^{7,8}Источник: Росстат, анализ SP.



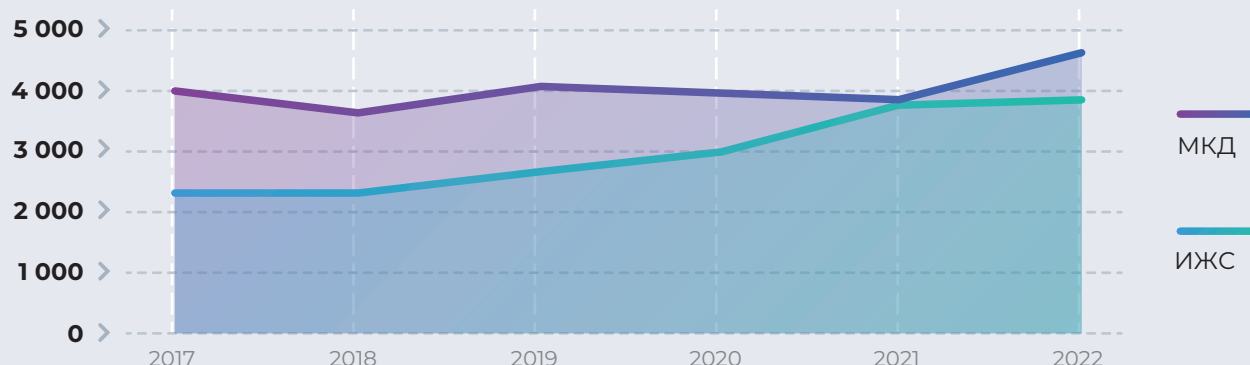
Динамика индивидуального и многоквартирного жилищного строительства, тыс. кв. м
Дальневосточный федеральный округ⁹



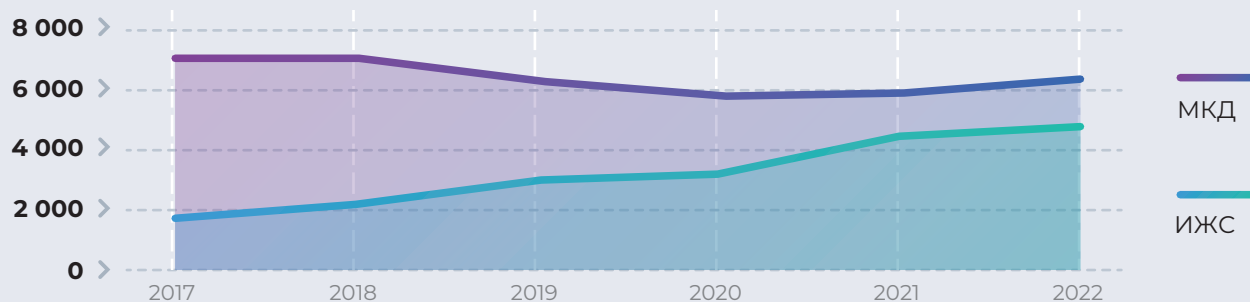
На Урале объемы ИЖС только в 2021 году были практически равны объемам МКД, а в Северо-Западном федеральном округе многоэтажное строительство преобладает на протяжении всего анализируемого периода. Тем не менее рост объемов ИЖС в этих регионах также заметен.



Динамика индивидуального и многоквартирного жилищного строительства, тыс. кв. м
Уральский федеральный округ¹⁰



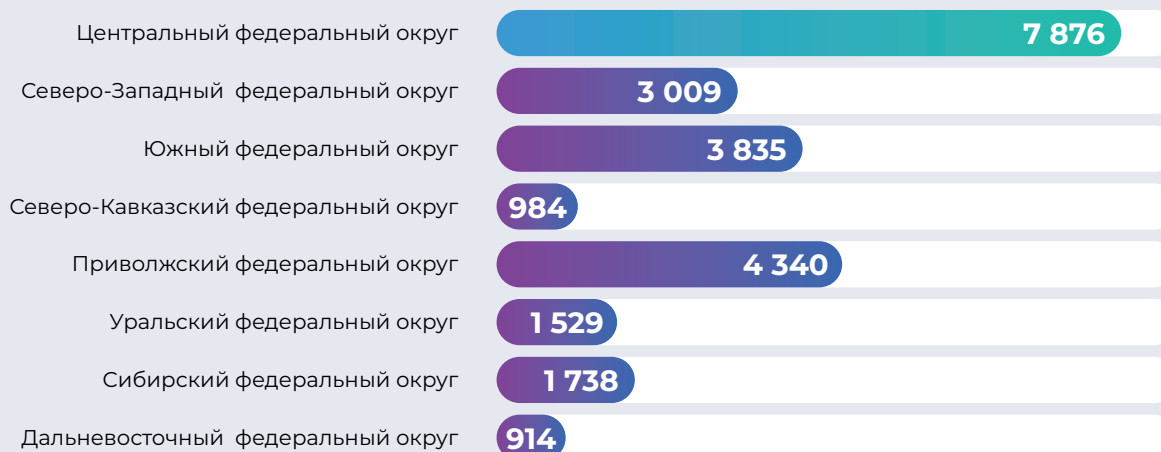
Северо-Западный федеральный округ¹¹



^{9, 10, 11} Источник: Росстат, анализ SP.

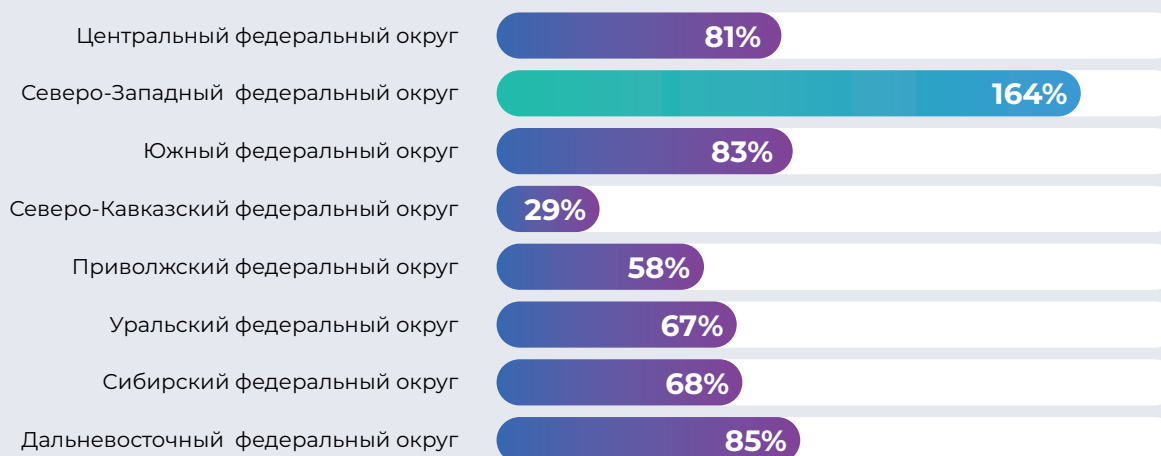
Если анализировать прирост годового объема ИЖС за последние 5 лет в разрезе субъектов Российской Федерации, очевидно, что значительный вклад в увеличение общей доли ИЖС по стране привнесли Центральный, Приволжский и Южный федеральные округа.

Прирост годового объема ИЖС в разрезе субъектов РФ за 5 лет (2017–2022 гг.), тыс. кв. м¹²



В относительных значениях безусловным лидером по наращиванию строительства ИЖС является Северо-Западный федеральный округ.

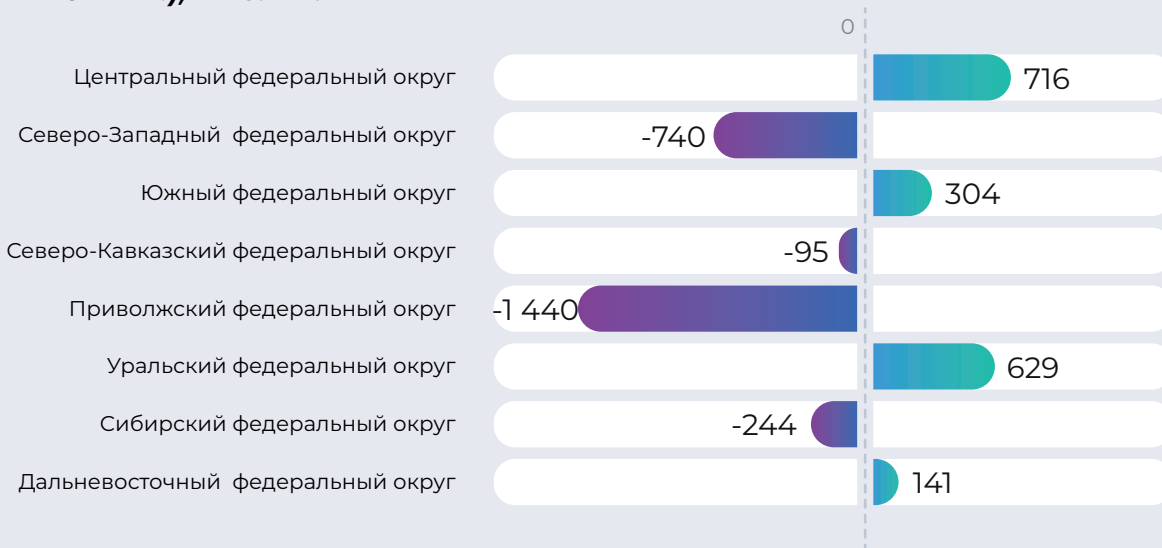
Доля увеличения объемов ИЖС в разрезе субъектов РФ за 5 лет (2017–2022 гг.), %¹³



^{12, 13} Источник: Росстат, анализ SP.

На рынке МКД, напротив, показатели неутешительные, в ряде регионов даже наблюдается отрицательная динамика. Самый большой спад демонстрирует Приволжский федеральный округ.

Прирост объемов строительства МКД в разрезе субъектов РФ за 5 лет (2017–2022 гг.), тыс. кв. м¹⁴



Такая картина на рынке ИЖС и МКД вызывает живую дискуссию в связи с важностью структурных изменений. В России около **70%** населения проживает в МКД, и дальнейшее строительство считается критическим для быстрого удовлетворения спроса на недвижимость и мультиотраслевого развития. Однако со временем становятся более очевидными и минусы наращивания МКД: загрязнение окружающей среды, скученность, снижение качества жизни жителей.

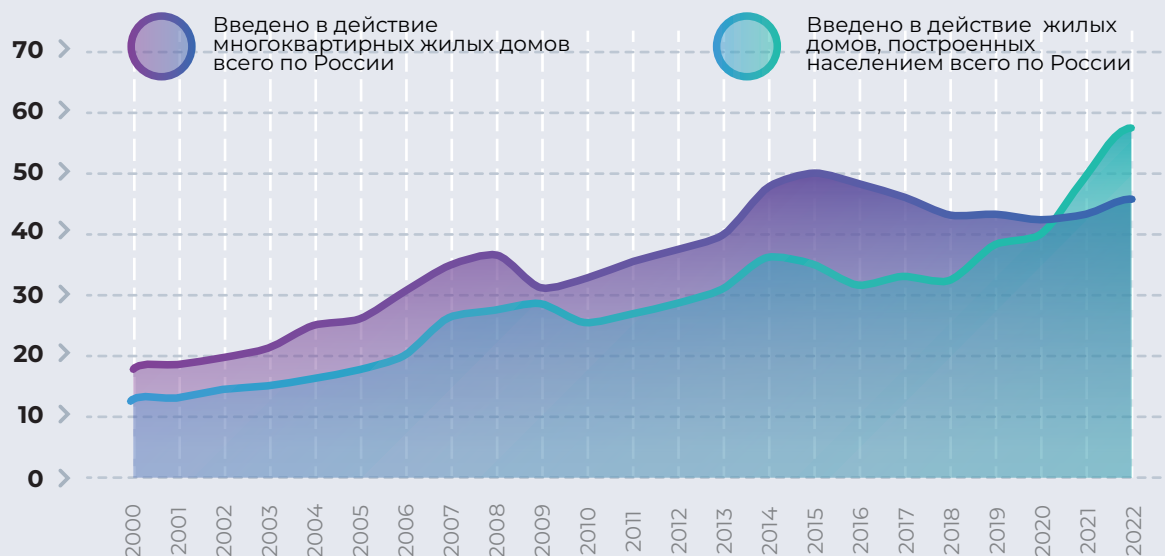
Рассмотрим факторы структурных сдвигов более подробно.

¹⁴ Источник: Росстат, анализ SP.

3. ФАКТОРЫ ИЗМЕНЕНИЯ СООТНОШЕНИЯ ИЖС И МКД НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

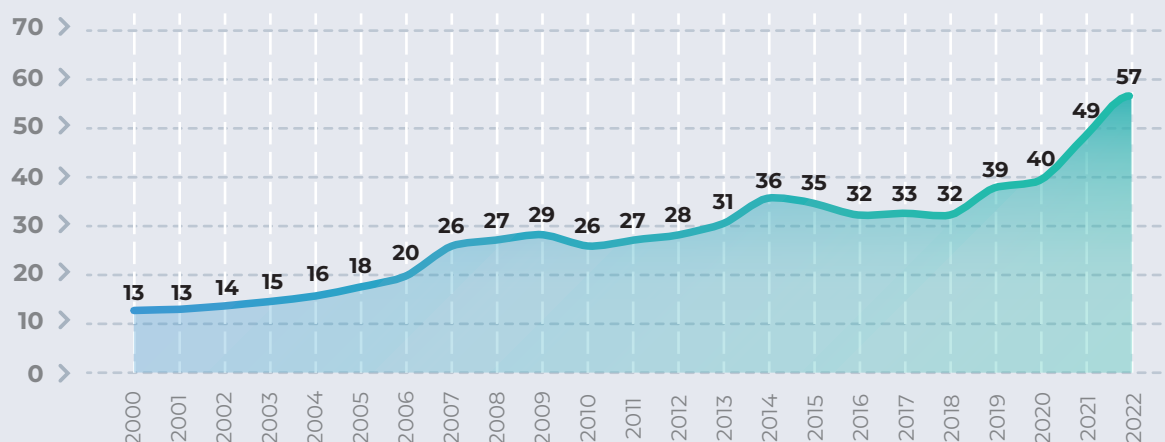
Если обратиться к данным по объемам строительства МКД и ИЖС в России за последние 10 лет, можно увидеть, что они имеют волнообразный характер. До 2020 года колебания объемов строительства обоих видов жилья происходили достаточно синхронно. Однако после 2020 года объемы ИЖС стали расти более активно, чем объемы МКД. В 2021 году объемы ИЖС впервые превысили объемы МКД.

Динамика ввода объемов жилого строительства, млн кв. м общей площади¹⁵



На диаграмме ниже показаны колебания объемов ввода ИЖС в абсолютных значениях.

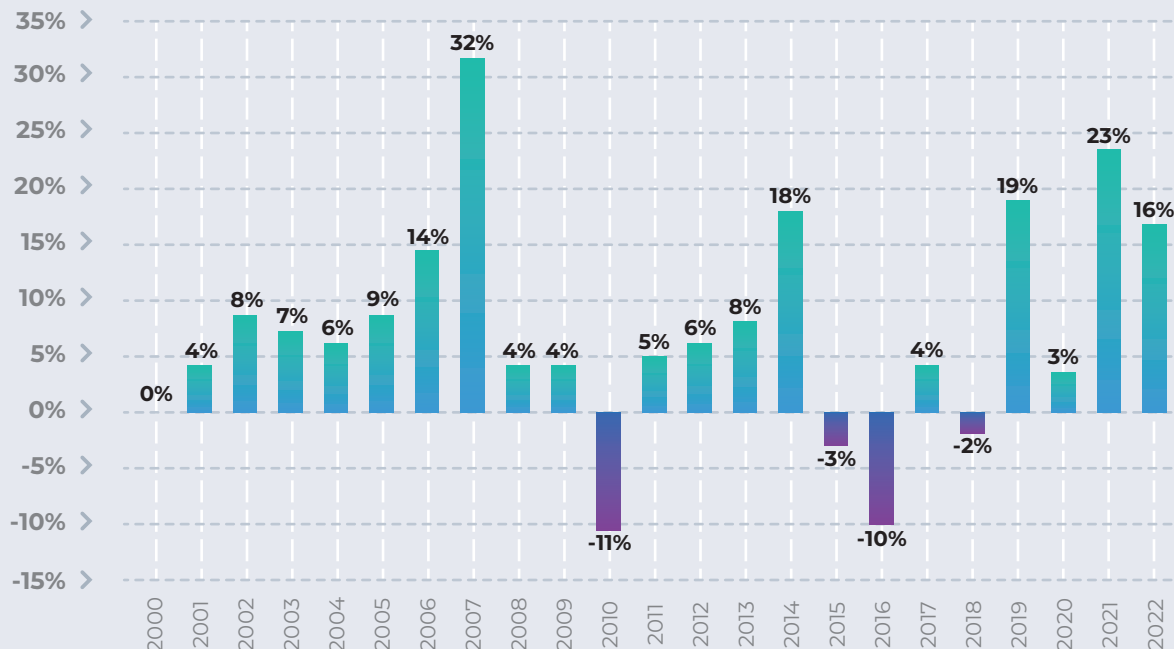
Введено в действие жилых домов, построенных населением всего по РФ, млн кв. м¹⁶



^{15,16} Источник: Росстат, анализ SP.

Более наглядная картина получается, если посмотреть на ежегодную динамику в процентах. На диаграмме ниже хорошо видны значительные (**более 10%**) взлеты и падения в 2006, 2007, 2010, 2014, 2016, 2019, 2021 и 2022 годах.

Ежегодный прирост объемов ИЖС, %¹⁷



Подобные пики можно объяснить **общественно-социальными событиями** или специальными **программами** в отношении жилья:



* Программа социальной газификации должна была завершиться 1 января 2023 г., но с 1 марта 2023 г. она была продлена бессрочно.

¹⁷ Источник: Росстат, анализ SP.

На рисунке выше видно, что всплеск 2006–2007 годов может быть обусловлен дачной амнистией, благодаря которой собственники уже построенных домов имели возможность зарегистрировать их официально. Спад в 2010 и 2016 годах может объясняться последствиями экономического кризиса: снижением уровня жизни населения, откладыванием глобальных трат «на потом».

В 2018 году дачная амнистия была распространена на садовые участки. Это привело к росту ввода жилья населением в 2019 году. В том же году стартовали программы «Сельская ипотека» и «Дальневосточная ипотека».

В 2020–2021 годах, после карантина, связанного с пандемией, люди стали больше интересоваться проживанием в собственном доме. Это привело к росту спроса на ИЖС. В ответ на это правительство приняло ряд мер по развитию этого рынка, в том числе распространило на ИЖС льготные ипотечные программы.

По данным Росстата, за 10 месяцев 2023 года в России введено **86,2 млн кв. м** жилья, что на **1,8%** меньше, чем за аналогичный период 2022 года. Из этого объема **50,1 млн кв. м** — жилые дома, построенные населением, что на **7,6%** ниже, чем в прошлом году. При этом за сентябрь 2023 года объем ввода ИЖС составил **6 млн кв. м**, что на **10,7%** больше, чем в сентябре 2022 года, а в октябре — всего лишь **2 млн кв. м**, что в 2 раза меньше, чем в октябре прошлого года.

Несмотря на падение показателей в октябре 2023 года, темпы строительства жилья в целом и в МКД, и в ИЖС остаются высокими. Такие показатели ожидают не только отраслевые эксперты, но и представители госаппарата: ранее вице-премьер Марат Хуснуллин сообщал, что объем ввода жилья в РФ по итогам 2023 года может достичь **105 млн кв. м**.

Окончательные итоги года еще предстоит подвести, но даже если объем ввода жилья в целом и объем ввода ИЖС в частности не превысят прошлогодние показатели, темпы строительства и интерес к ИЖС можно считать высокими.

На текущий момент на рынке ИЖС достаточно сложная ситуация, практически отсутствуют новые крупные проекты, идет активная трансформация законодательства. При ежемесячном сравнении объемов строительства с прошлым годом видны колебания то в большую, то в меньшую сторону. В связи с падением объемов строительства в октябре 2023 года некоторые эксперты начинают обсуждать причины спада на рынке ИЖС.

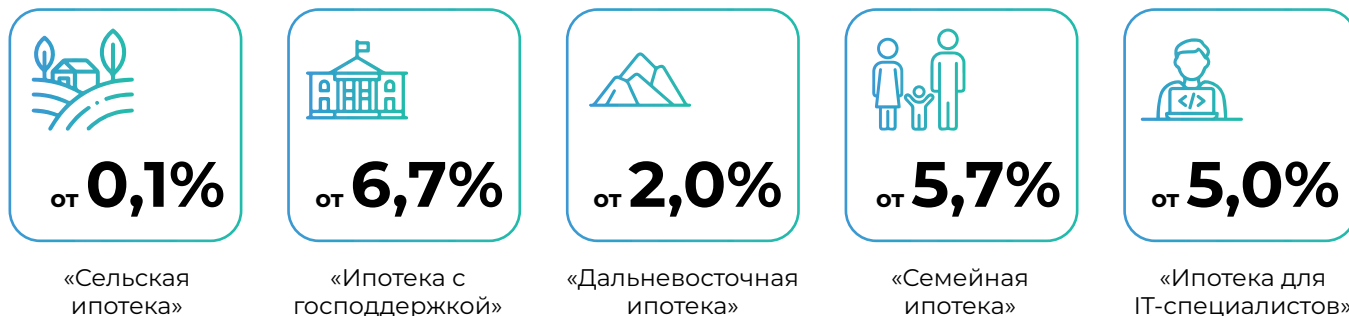
Учитывая многолетнюю динамику объемов строительства ИЖС в РФ, мы уже отмечали ее волнообразный характер, несмотря на незначительные снижения, мы прогнозируем сохранение общего тренда на увеличение доли ИЖС.



4. ИПОТЕКА ИЖС

Наши эксперты проанализировали предложения по ипотеке ИЖС от 16 банков: Сбербанк, «ВТБ», «Газпромбанк», «Альфа-банк», «Россельхозбанк», «Московского кредитного банка» (МКБ), банка «Открытие», «Совкомбанк», «Райффайзенбанк», «Росбанк», банка «ДОМ.РФ», банка «Санкт-Петербург», «Почта Банка», банка «Кубань Кредит», «Ак Барс Банка», банка «Центр-инвест». Всего было проанализировано **более 100 программ**.

Ипотеку на покупку или строительство дома можно оформить по следующим программам:



Анализ проводился по состоянию на август 2023 года при ключевой ставке 8,5%. Вслед за повышением ключевой ставки условия выдачи и процентные ставки ипотек оперативно корректируются.



Несмотря на наличие льготных программ в сфере ИЖС, квартиры по-прежнему чаще приобретают в ипотеку, чем частные дома. Это связано с тем, что ставки по ипотеке на квартиры ниже, чем на дома. По оценкам сервиса «Домклик»¹⁸, с 1 января по 20 сентября 2023 года более **62%** кредитов на строительство частных домов выдавалось по «Ипотеке с господдержкой», **26%** — по «Семейной ипотеке», **8%** — по «Дальневосточной».

По оценке ДОМ.РФ¹⁹, в 2022 году с использованием ипотеки строился лишь каждый десятый индивидуальный дом, в то время как в многоквартирных домах **8 квартир из 10** приобретаются с ипотекой.

Одно из основных ограничений для развития кредитования на ИЖС — отсутствие рынка стандартных, ликвидных частных домов, что влияет на ставку по ипотеке.

Также можно отметить нижеследующие факторы.

¹⁸ Источник: «РБК Недвижимость».

¹⁹ Источник: ДОМ.РФ.



Обилие льготных ипотечных программ создает бюджетные риски

Еще до повышения ключевой ставки ЦБ с **8,5 до 12%** Минфин ожидал дополнительных расходов на субсидирование ипотеки в размере **171,5 млрд рублей**²⁰. В связи с возросшей стоимостью ипотеки можно ожидать рост дополнительных расходов либо снижение объемов выдачи ипотеки и сворачивания льготных программ. Судя по прогнозу социально-экономического развития России на 2024 и 2025 годы, представленному Минэкономразвития, более вероятен первый путь. Прогнозируется²¹ увеличение расходов на льготную, «Семейную» и «Дальневосточную ипотеку».

Увеличение затрат на «Дальневосточную ипотеку» также может быть связано с распространением опыта спецпрограмм на Арктические регионы. Арктическая ипотека запущена с ноября 2023 года по ставке **2%** для молодых семей.



Географическое распределение кредитов на частное домостроение

По данным платформы «Домклик», лидирующие позиции по объему выдачи кредитов на частное домостроение занимают регионы с высоким уровнем доходов населения²². К ним относятся Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область, Татарстан, Тюменская область. Также в лидеры вошли популярные туристические направления: Краснодарский край, Иркутская область. Кроме того, в список вошли регионы, на которые распространяется программа «Дальневосточная ипотека»: Республика Саха (Якутия), Приморский край, Забайкальский край.



Профессиональные застройщики для частных домов

57% семей готовы привлекать к строительству частного дома профессиональных застройщиков. Аналитики ДОМ.РФ отмечают²³, что для стандартизации частного домостроения может использоваться новый механизм, в рамках которого средства граждан будут размещаться на счетах эскроу, а подрядчик сможет вести строительство с помощью проектного финансирования. В этом случае доля ипотеки в строительстве ИЖС может увеличиться с нынешних **10 до 50%** в среднесрочной перспективе. В сентябре 2023 года компания-подрядчик «КСТ» получила от ДОМ.РФ возобновляемую кредитную линию²⁴ в размере **20 миллионов рублей** для строительства частных домов в Казани. Ставка по кредиту составила **менее 6%**.

На среднесрочном горизонте до 10 лет, при достаточном развитии механизма ипотечного кредитования в ИЖС, можно прогнозировать существенный рост рынка индивидуального жилого строительства в формате комплексной застройки, а также увеличение числа проектов мини-городов по всей России.

²⁰ Источник: «Интерфакс».

²¹ Источник: «РБК Недвижимость».

²² Источник: «Домклик».

²³ Источник: ДОМ.РФ.

²⁴ Источник: ДОМ.РФ.

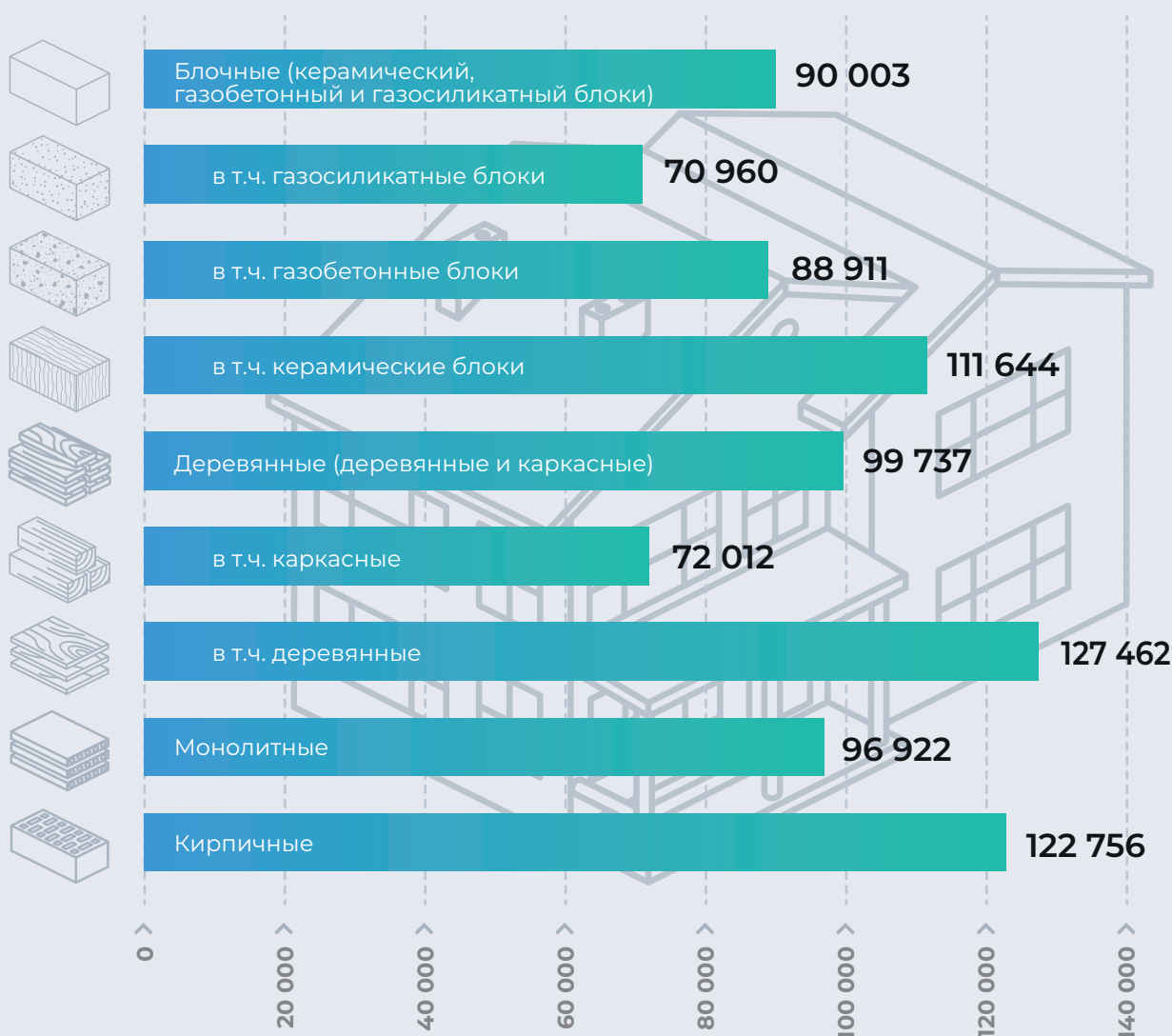
5. СКОЛЬКО СТОИТ ДОМ ПОСТРОИТЬ

Наши эксперты проанализировали **2 290** предложений готовых домов от застройщиков ИЖС в **32** регионах России.

На диаграмме ниже представлена средняя стоимость продажи квадратного метра в зависимости от конструктива дома. Видно, что квадратный метр самого недорогого конструктива — газосиликатных блоков — стоит больше, чем средняя месячная заработная плата по России в 2022 году (**65 тыс. руб.**)²⁵. Стоимость квадратного метра в домах из кирпича составляет **130 тысяч рублей**, а в домах из монолита — **150 тысяч рублей**.

Средняя стоимость продажи частного дома* за 1 кв. м, руб.²⁶

*Учитывались данные в среднем по РФ, без чистовой отделки.



²⁵ Источник: данные Росстат.

²⁶ Источник: данные ciap.ru, анализ SP.

Альтернатива покупки готового дома — строительство.

В 2021 году доля ипотечных кредитов, выданных на строящиеся дома, составляла всего **0,5%** от общего объема ипотечного кредитования. В 2023 году эта доля выросла до **5%**. Такой рост можно считать очень заметным: за два года доля ипотечных кредитов на строящиеся дома увеличилась **в 10 раз**.



В 10 раз

увеличилась доля ипотечных кредитов на строящиеся дома за 2 года.

В то же время доля ипотечных кредитов, выданных на готовые дома, в 2021 году составляла **7%**, а в 2023 году — **10%**. Таким образом, за два года доля ипотечных кредитов на готовые дома увеличилась почти **в 1,5 раза**.

На основании этих данных видно, что покупка дома пока **в 2 раза** популярнее, чем строительство. Но разница в темпах роста показательна: количество желающих построить дом выросло более значительно, чем число тех, кто покупает готовый дом.

Строительство дома имеет и ряд преимуществ, которые перевешивают негативные стороны. Во-первых, это возможность построить дом по индивидуальному проекту, который будет соответствовать всем потребностям и пожеланиям семьи. Во-вторых, это экономия на покупке готового жилья. В-третьих, это возможность жить в экологически чистом месте.

Однако на другой чаше весов лежат высокие риски, которые нельзя игнорировать: по данным экспертов, до **40%** домов остаются недостроенными. Это связано с недостаточно продуманным планированием, нехваткой финансирования, ошибками в проектировании и строительстве. Риски увеличения бюджета и сроков строительства очень вероятны: чаще всего строительство дома занимает несколько лет. В связи с тем, что обязательный строительный контроль при строительстве ИЖС не требуется, в вопросе качества строительства заказчику можно полагаться только на свой опыт или порядочность застройщика.

В такой зоне рисков непременно должны были появиться платформы-агрегаторы с проверенными предложениями, гарантирующими минимизацию негативного исхода при выборе типового проекта. Например, на платформе «Строим.дом.рф» представлены **375** проверенных застройщиков и **845** проекта домов, которые можно заказать к строительству. Предложений действительно много, но не все проекты доступны к строительству в любом регионе страны. Минимальное количество проектов: **26** — в Чукотском АО. Максимальное: **599** — в Московской области.

Наши эксперты проанализировали предложенные для строительства проекты с точки зрения стоимости за 1 квадратный метр. На первый взгляд, начальная стоимость строительства, указанная на сайте, выглядит гораздо привлекательнее, чем стоимость покупки. Однако финальная стоимость строительства за квадратный метр обойдется в **1,2–1,5 раза** дороже указанной на сайте начальной стоимости. Например, базовое строительство дома из кирпича

(без учета чистовой отделки) в Московской области по расчету SP составит в среднем **76,5 тыс. руб.** за квадратный метр, а из газобетонных блоков — **66,8 тыс. руб.** за квадратный метр, что в 1,3 и 1,6 раза отличается от указанных на сайте минимальных стоимостей (**58,8 тыс.** и **42,8** соответственно)²⁷.

Начальная стоимость строительства за 1 кв. м в зависимости от конструктива наружных стен в среднем по РФ, руб.²⁸



Также существуют сервисы самостоятельного планирования бюджета строительства. Для расчета можно воспользоваться калькулятором строительства загородного дома, разработанным «Россельхозбанком». **Калькулятор позволяет рассчитать стоимость строительства дома на основании следующих параметров:**



²⁷ Учитывались предложения, возможные к реализации в Московской области, без чистовой отделки.

²⁸ Источник: данные «Строим.дом.рф», анализ SP.

Расчет выполняется за несколько минут и позволяет получить достаточно подробную базовую смету. Однако следует учитывать, что этот расчет является предварительным. При уточнении и детализации цена может отличаться.

На диаграмме ниже на примере Московской области рассмотрено соотношение стоимости строительства и стоимости продажи домов в зависимости от конструктива наружных стен. Для аналитики выбраны предложения домов общей площадью до **300** квадратных метров, без чистовой отделки.

Сравнение стоимости строительства и стоимости продажи в зависимости от конструктива домов* ²⁹

*Стоимость строительства рассчитана без учета стоимости земельного участка.



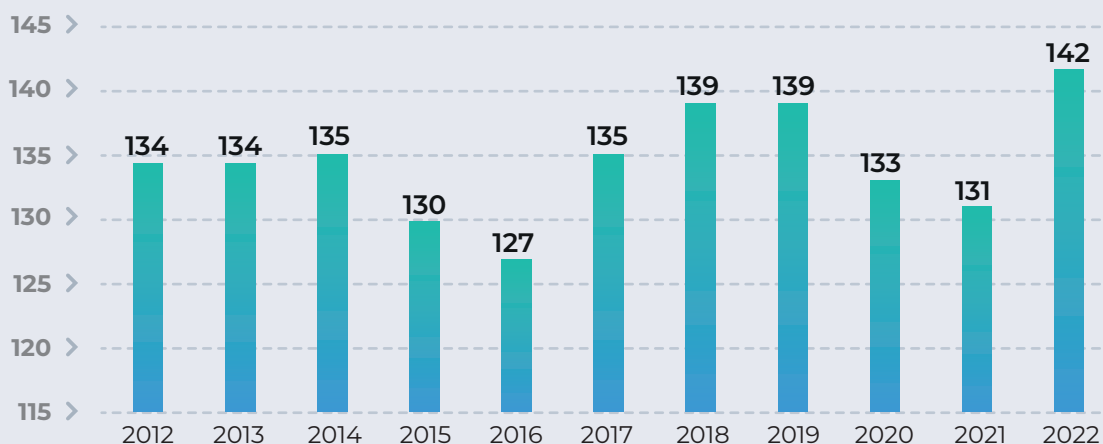
На основании анализа видно, что наибольшая разница между ценой строительства и продажи — у деревянных домов, а наименьшая — у кирпичных. Если рассматривать предложения по домам с площадью более 300 квадратных метров, то стоимость продажи деревянных и кирпичных домов за квадратный метр значительно возрастает, т. к. дома с большой площадью представлены в основном в премиум-сегменте. Каркасные дома и дома из газобетона площадью более 300 квадратных метров в продаже не представлены.

²⁹ Источник: данные «Строим.дом.рф», «Циан», расчет SP, анализ SP.

6. ЭТАЖНОСТЬ И СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

Согласно статистике, средняя площадь индивидуального дома имеет тренд на увеличение. В 2022 году она составила **142** квадратных метра. Среди проектов, представленных на портале Строим.дом.рф, средняя площадь дома **147,5** квадратных метра.

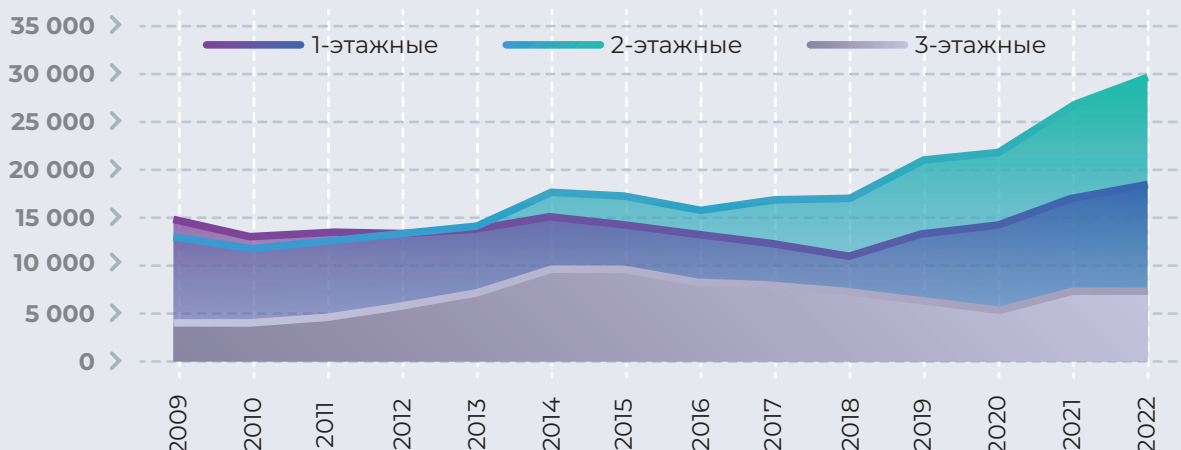
Средняя площадь одного дома, кв. м³⁰



Если говорить об этажности, то до 2013 года преобладал ввод в эксплуатацию одноэтажных домов, далее объем ввода двухэтажных домов увеличивался вплоть до 2022 года. За последние 10 лет прирост одноэтажных домов составил всего **39%**, а двухэтажных — **123%**. Показатели трехэтажных домов на протяжении всего анализируемого периода ниже, а начиная с 2014 года демонстрируют отрицательную динамику.

Ввод общей площади жилых домов по этажности, тыс. кв. м³¹

Данные Росстата по этажности приводятся без выделения объема жилья, введенного населением.



^{30, 31} Источник: данные Росстата, анализ SP.

Двухэтажные дома имеют **ряд преимуществ** по сравнению с одноэтажными и трехэтажными домами:



Удобство. Две жилые зоны на разных этажах позволяют разделить пространство и создать более приватную атмосферу. Кроме того, не приходится так часто ходить по лестнице, как в трехэтажных домах.

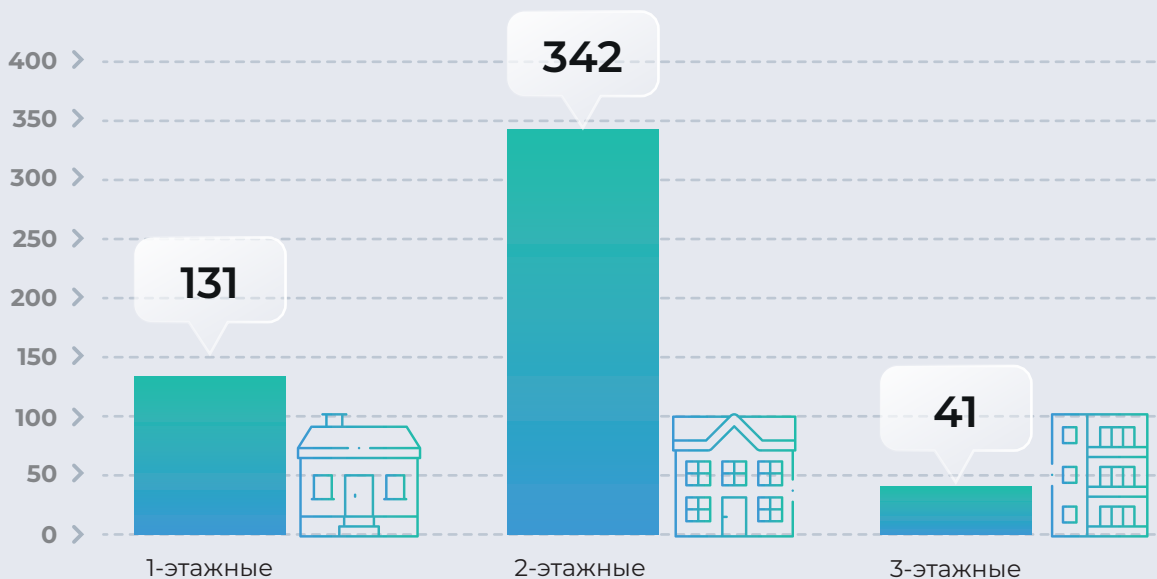


Экономия площади участка. Двухэтажный дом занимает меньше места на участке, чем одноэтажный дом такой же площади. Это позволяет разместить на участке больше дополнительных построек, например гараж, бани, беседки.



Экономичность строительства. Себестоимость строительства двухэтажного дома на продажу ниже, чем стоимость строительства одноэтажного дома такой же площади. Это связано с экономией затрат на строительство коммуникаций и покупку земли на квадратный метр общей площади дома.

**Количество предложений в продаже
от застройщиков 1-, 2-, 3-этажных домов, шт.³²**



³² Источник: данные компании «Циан», анализ SP.

Анализ данных сервиса «Домклик»³³ по кредитам на ИЖС, выданным с 1 января по 20 сентября 2023 года, показал, что одноэтажные дома пользуются наибольшим спросом среди посетителей витрины предложений. Их рассматривают **72%** потенциальных покупателей. Двухэтажными домами интересуются около **21%** посетителей, а двух- и трехэтажными — только **2%**.

Это может быть связано с **несколькими факторами**, в том числе следующими:



Удобство. Одноэтажные дома более удобны для пожилых людей, семей с маленькими детьми и людей с ограниченными возможностями.



Поправка на демографию. По данным переписи населения 2021 года, в России **более 40%** домохозяйств состоят из одного человека³⁴. Это означает, что более половины россиян живут одни и двухэтажный дом им просто не нужен.



Изменение предпочтений покупателей. В последнее время наблюдается тенденция к упрощению дизайна и интерьера домов. Симплификация — один из мировых трендов, которые нельзя игнорировать.

Здесь следует зафиксировать определенную дилемму: с одной стороны, виден спрос на одноэтажные дома, с другой стороны, статистика указывает на положительную динамику ввода двухэтажных домов.

Несмотря на высокий спрос, текущее предложение одноэтажных домов не в полной мере удовлетворяет спрос покупателей. Предполагаемая причина: застройщики предпочитают строить более рентабельные двухэтажные дома.

Наши эксперты прогнозируют, что в будущем спрос на одноэтажные дома будет только повышаться и, как следствие, рост стоимости одноэтажных домов превысит рост стоимости двухэтажных. Несмотря на желание застройщиков продавать двухэтажные дома, системные сдвиги перевесят. Застройщики МКД в свое время также подстроились под покупательские предпочтения и стали проектировать больше однокомнатных квартир и студий, доступных по цене для большей части покупателей.

³³ Источник: «РБК Недвижимость».

³⁴ Источник: «РБК Экономика».

7. КОНСТРУКТИВ

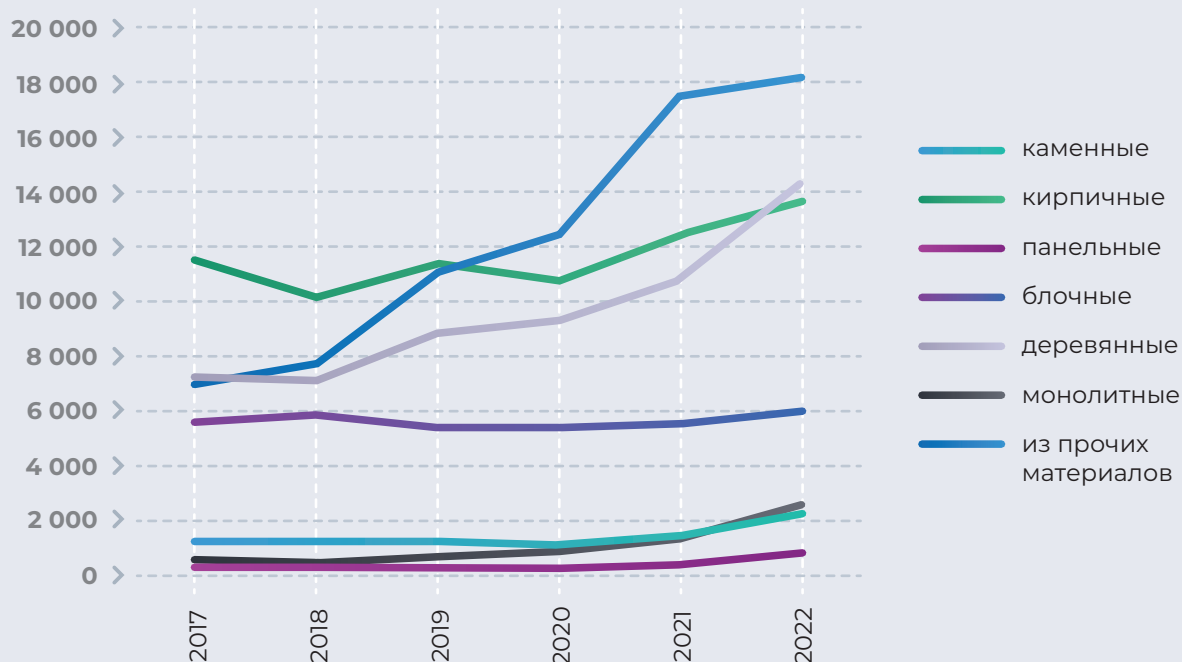
Статистические данные позволяют проанализировать популярность того или иного конструктива индивидуальных домов в России. По данным за 2023 год, лидерами по популярности являются кирпич и дерево.

Кроме того, в последние годы наблюдается рост строительства домов из прочих материалов, не попадающих в ту или иную категорию конструктива, выделенную в статистических данных. Это следует объяснять развитием новых технологий домостроительства и их доступностью. На рынке фиксируется разнообразие предложений по домокомплектam, модульным конструкциям, prefab-панелям.

В паре «кирпич/дерево» на горизонте 5 лет кирпичные дома сдают свои позиции, а деревянные, наоборот, набирают популярность. Это связано с несколькими факторами:

- Ввод жилья по **дачной амнистии**.
- **Разворот общественности в сторону ESG**, то есть экологически устойчивого развития. Дерево является возобновляемым и экологически чистым материалом.
- Возможность строительства **современного красивого жилья с большими площадями остекления и из натуральных материалов** по цене более приемлемой, чем сруб из бревен.
- **Мода на деревянные дома**, которая добавляет уверенности в надежности и престижности проживания в таких постройках.

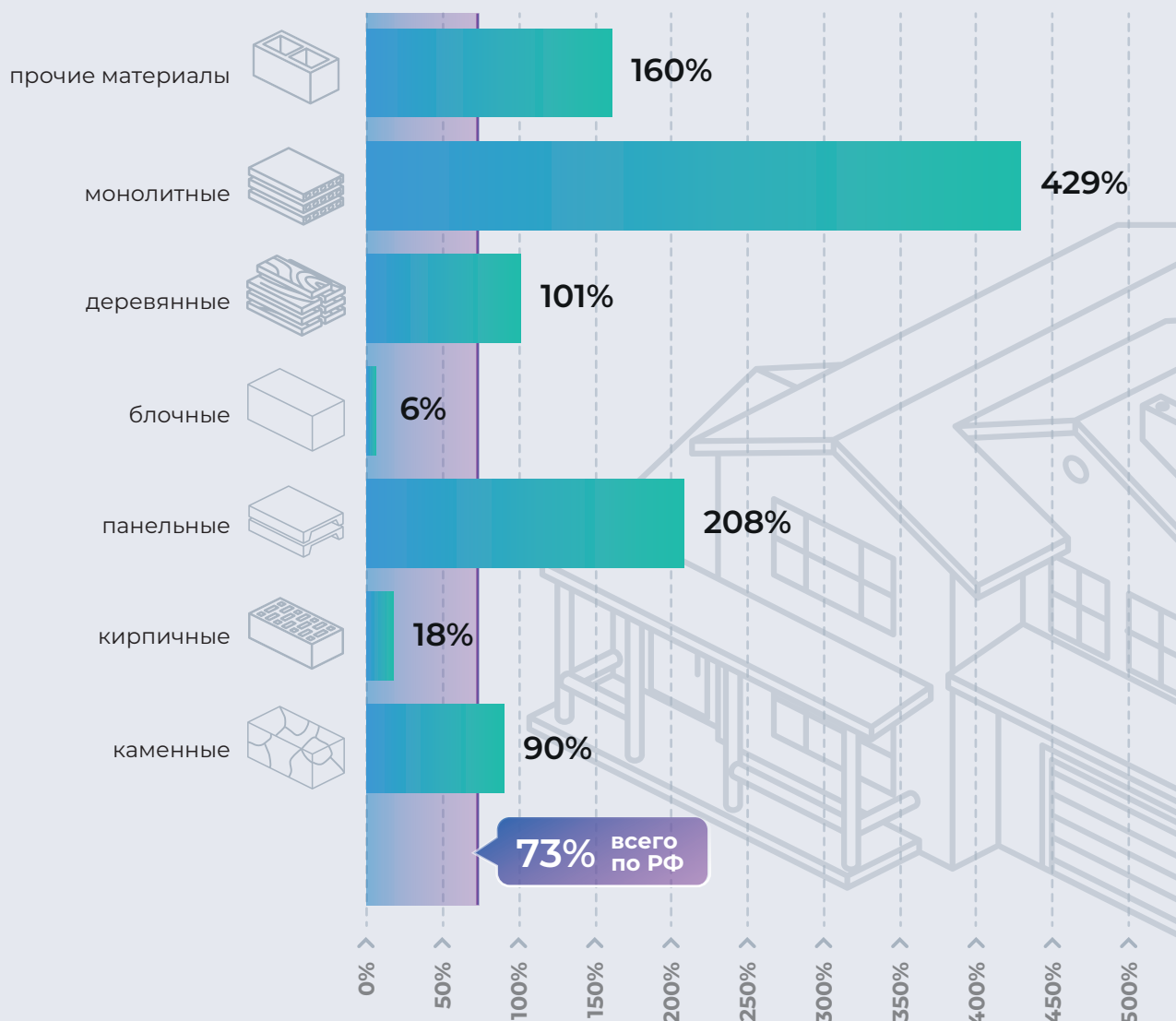
**Объемы ИЖС в разрезе основного материала наружных стен,
тыс. кв. м³⁵**



³⁵ Источник: Росстат, анализ SP.

Анализ пятилетней динамики объемов ввода индивидуальных жилых домов из всех материалов показывает, что ввод монолитных домов увеличился в **5,3 раза** (или на **429%**), панельных — в **3,1 раза** (или на **208%**), а прочих — в **2,6 раза** (или на **160%**).

Увеличение годового объема строительства ИЖС в разрезе конструктива наружных стен за последние 5 лет, %³⁶

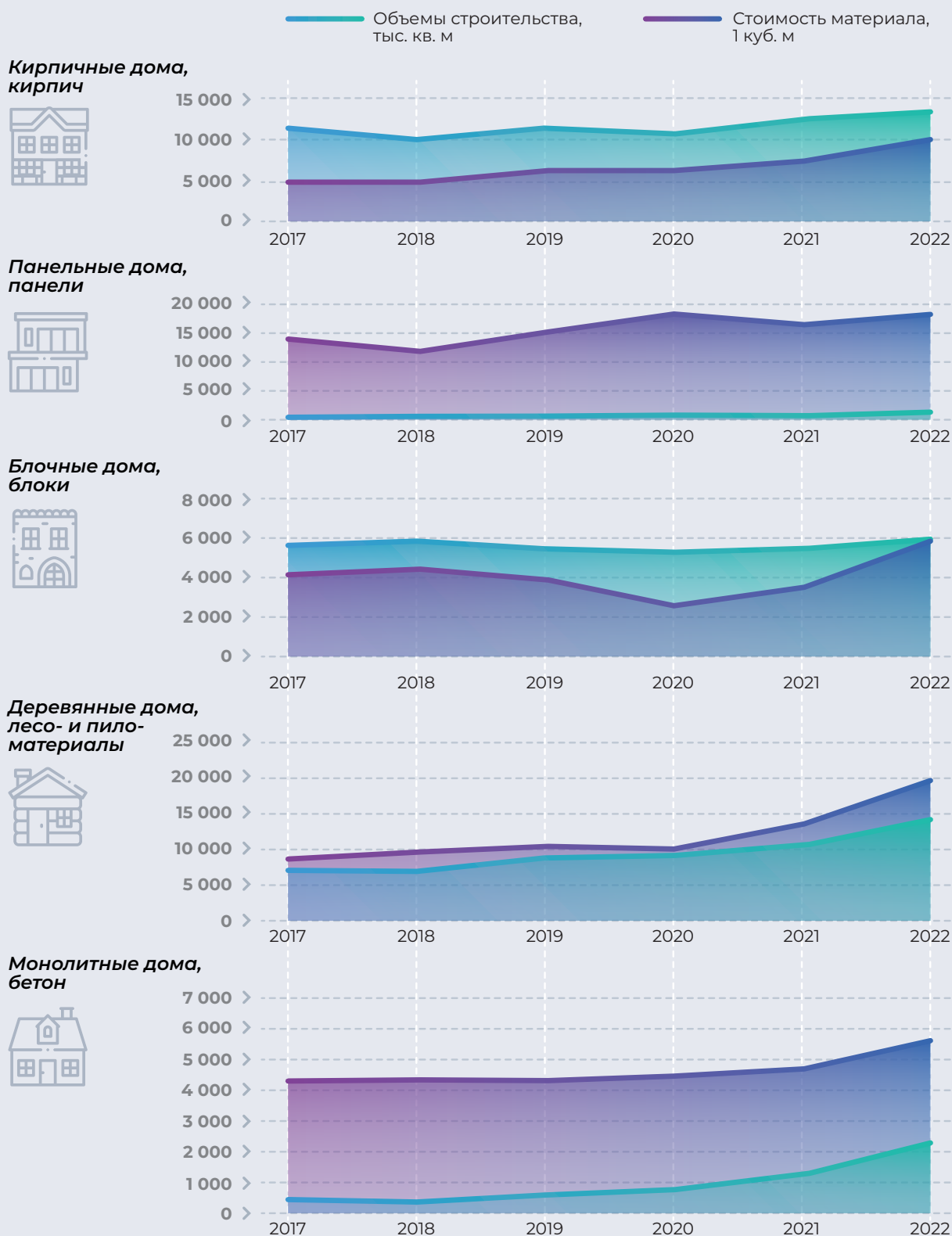


Несмотря на кратный рост, в абсолютных значениях доля монолитных и панельных домов в общем объеме ИЖС остается невысокой.

Если проверять гипотезу возможной связи между выбором конструктива и колебанием цен на строительные материалы, то несложно заметить, что прямых зависимостей между этими двумя факторами не наблюдается. Это связано с тем, что планирование и строительство дома — это длительный процесс, который не всегда можно подстроить под резкие скачки цен на строительные материалы. Например, несмотря на подорожание древесины, объемы деревянного строительства продолжают набирать обороты.

³⁶ Источник: Росстат, анализ SP.

Корреляция объемов строительства и цен на основной материал³⁷

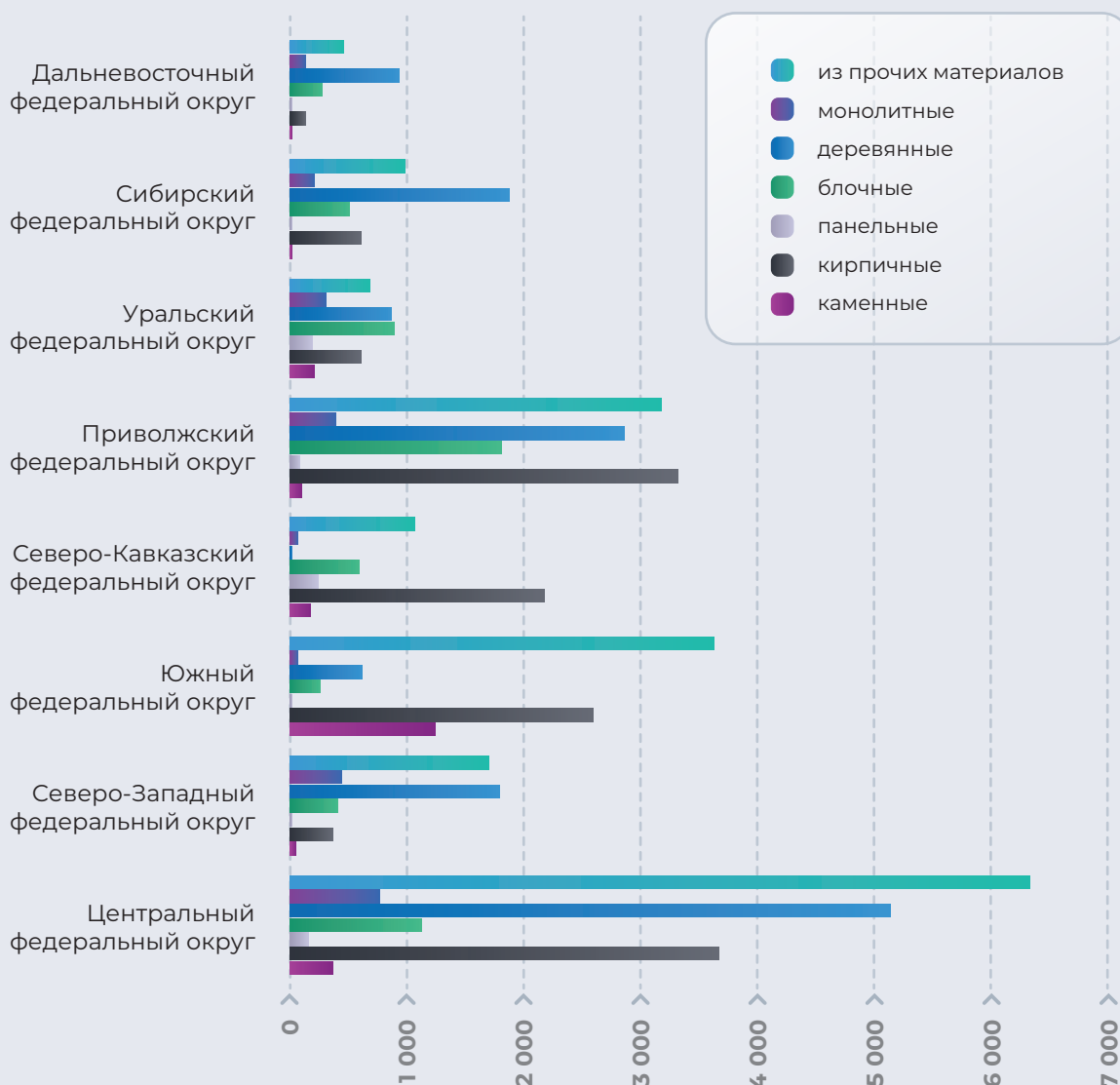


³⁷ Источник: Росстат, анализ SP.

Данные по объему строительства ИЖС в разрезе конструктива наружных стен и регионов Российской Федерации показывают, что в России существует следующая тенденция:

- В Сибири и на Дальнем Востоке преобладает деревянное строительство. Это связано с доступностью лесо- и пиломатериалов в этих регионах.
- В Приволжском и Северо-Кавказском федеральных округах основное количество частных домов представлено из кирпича. Это связано с тем, что в этих регионах традиционно развито кирпичное строительство.
- В Южном и Центральном федеральных округах преобладает строительство из прочих материалов, таких как пенобетон, газобетон, каркасные дома и т. д.
- В Северо-Западном федеральном округе наблюдается небольшой перевес в сторону домов из камня.

Распределение общей площади жилых домов по материалам стен, построенных населением в 2022 году, в разрезе субъектов РФ³⁸

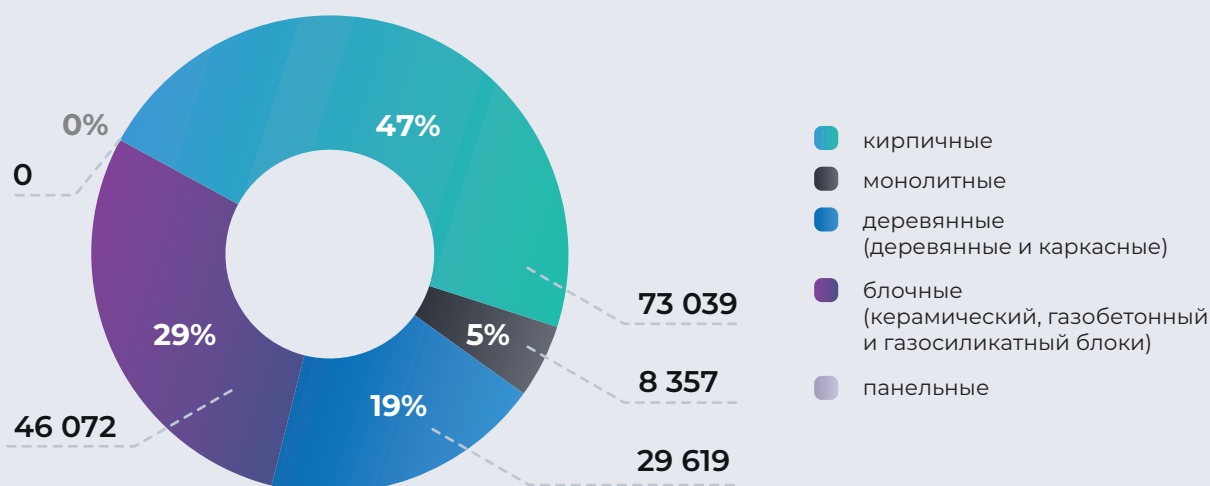


³⁸ Источник: Росстат, анализ SP.

Анализ предложений на рынке ИЖС от застройщиков в разрезе конструктива наружных стен показывает, что наибольшее количество домов к продаже построены из кирпича. Средняя стоимость квадратного метра кирпичных домов составляет **135 712 руб.**, что почти в **2 раза** выше, чем стоимость квадратного метра из других конструктивов (**70 960 руб.**).

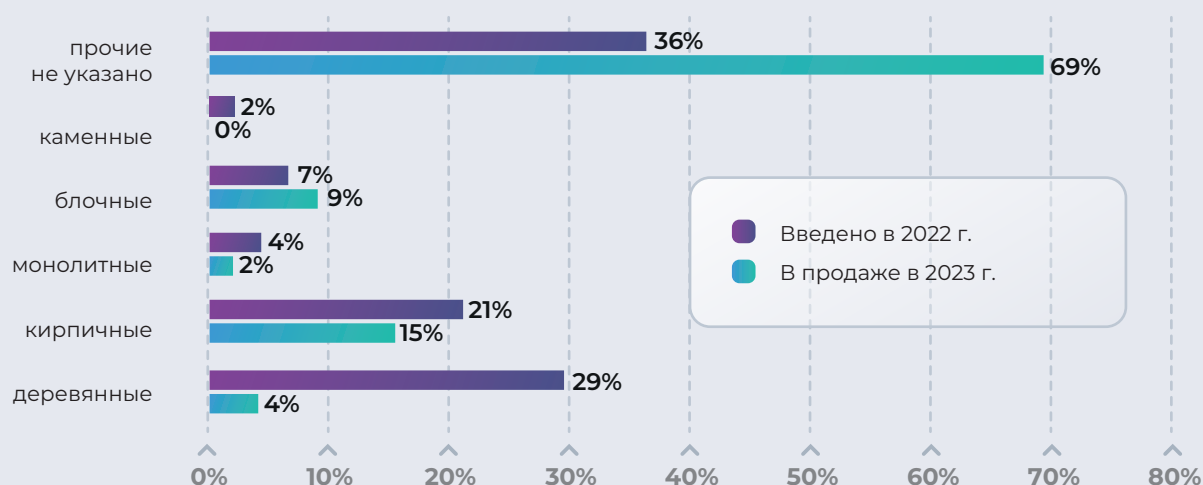
В условиях текущей неопределенности и снижения покупательской способности высокая цена определяет низкий спрос на кирпичные дома.

Количество предложений в продаже в разрезе конструктива наружных стен, кв. м³⁹



Примечательно: данные за 2022 год показывают, что в Центральном федеральном округе преобладает строительство деревянных домов. Доля деревянных домов в общем объеме ввода составляет **29%**, однако в продаже таких домов всего **4%**. Это говорит о том, что деревянные дома в основном строят не на продажу, а для себя. Возможно, это также связано с вводом уже построенных ранее домов по программе дачной амнистии.

Соотношение введенных и продаваемых площадей ИЖС в разрезе конструктива наружных стен. Центральный федеральный округ, % от общего объема⁴⁰



³⁹ Источник: «Циан», анализ SP.

⁴⁰ Источник: Росстат, «Циан», анализ SP.

8. ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ

Идея проживания в загородной недвижимости на постоянной основе становится все популярнее. Чтобы выяснить, насколько стоимость квартир и частных домов влияет на этот тренд, мы провели следующий анализ. Сначала были изучены оптимальные региональные условия для приобретения собственного жилья. Путем сопоставления средней стоимости квадратного метра жилья, средней заработной платы и доступности льготных ипотечных ставок получены следующие результаты.

Таблица 1. Субъекты с наиболее выгодными условиями для приобретения жилья.

Субъект РФ	Средняя рыночная стоимость жилья за кв. м, руб.	Средняя зарплата за апрель 2023, руб.	Соотношение средней зарплаты за месяц и стоимости 1 кв. м жилья	Итого средняя минимальная ставка с учетом всех программ в регионе ⁴¹
Ненецкий АО	86 341	111 520	1,3	4,58%
Ямало-Ненецкий АО	126 685	152 129	1,2	4,50%
Мурманская область	85 508	96 193	1,1	4,58%
Чукотская АО	155 442	160 859	1,0	4,01%

Источник: данные Минстроя⁴², Росстата⁴³, данные с официальных сайтов банков, анализ SP.

Таблица 2. Субъекты с наименее выгодными условиями для приобретения жилья.

Субъект РФ	Средняя рыночная стоимость жилья за кв. м, руб.	Средняя зарплата за апрель 2023, руб.	Соотношение средней зарплаты за месяц и стоимости 1 кв. м жилья	Итого средняя минимальная ставка с учетом всех программ в регионе ⁴⁴
Краснодарский край	155 340	52 350	0,3	4,50%
Республика Крым	120 872	44 047	0,4	4,58%
Севастополь	120 417	45 099	0,4	4,58%
Республика Алтай	111 970	48 418	0,4	4,58%
Республика Татарстан	130 982	58 907	0,4	4,58%
Нижегородская область	117 702	52 889	0,4	4,50%
Приморский край	150 560	65 748	0,4	4,01%

Источник: данные Минстроя⁴⁵, Росстата⁴⁶, данные с официальных сайтов банков, анализ SP.

Анализ показывает, что наиболее доступное жилье находится в наиболее суровых регионах по климатическим характеристикам. Это не всегда логично с точки зрения логистики материалов, но объясняется социальной политикой. **Создание наиболее привлекательных условий для покупки жилья является одним из эффективных инструментов при разработке стратегии развития региона.** И наоборот: наименее выгодные условия приобретения жилья представлены в климатически и туристически привлекательных регионах.

^{41, 44} Анализ произведен в августе 2023 года (при ключевой ставке 8,5%).

^{42, 45} Показатели средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации.

^{43, 46} Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций по субъектам Российской Федерации.

9. КВАРТИРА VS ДОМ

При покупке жилья семья, как правило, отталкивается от локации и персонального набора предпочтений. Интересно рассмотреть и сравнить плюсы и минусы покупки дома или квартиры в одной локации за одинаковую стоимость.

Исходные данные: Московская область, г. Щелково, 12,5 млн руб.⁴⁷. Рассмотрим два подходящих варианта.

КВАРТИРА

Местоположение:

Московская область,
г. Щелково

22 км до м. «Щелковская»

ЖК бизнес-класса

Объект:

2-комн. квартира, 84,5
м² в ЖК River House

Тип дома: монолитно-
кирпичный.

Варианты отделки:
без отделки, черновая.

Стоимость:

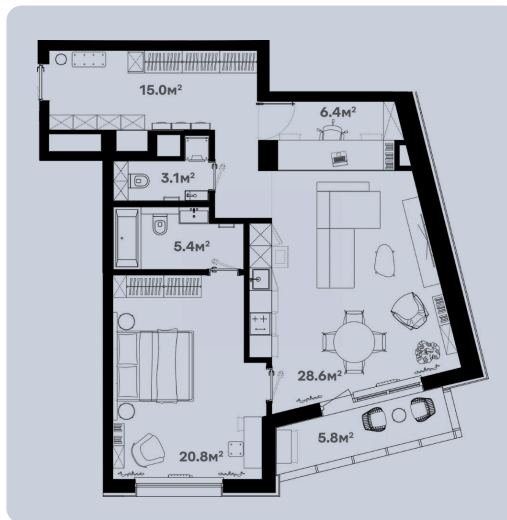
12,25 млн

рублей

Дополнительные условия: возможность покупки кладовой для хранения вещей, машино-места в подземном паркинге. Стоимость кладовых варьируется от 5,3 куб. м — 397 500 руб. до 24,9 кв. м — 1 568 700 руб., стоимость машино-места находится в диапазоне 700 000–850 000 руб. за место на 1 автомобиль (13–25 кв. м).

По наличию удобства и социальной инфраструктуре застройщик сообщает следующее:

«Можно позавтракать в кофейне на первом этаже, встретить гостей в дизайнерском лобби, погулять по ухоженной территории с ландшафтным дизайном или сойти на набережную по собственному спуску. Первые два этажа дома отданы под размещение коммерческих организаций и необходимых сервисов: частный детский сад, магазин, кафе, ресторан, салон красоты, фитнес-центр, стоматология и пр.».



⁴⁷ Анализ произведен в ноябре 2023 года.

ДОМ

Местоположение:

Московская область,
пос. «Варежки-3», класс
«комфорт»

20 км до м. «Щелковская»

Объект:

3-комн. одноэтажный
коттедж, 100,1 кв. м

Тип конструктива:
газосиликатные блоки.

Участок — 4,27 сот.

Парковка на 1
автомобиль.

Варианты отделки: без
отделки, черновая.

Стоимость:

12,45 млн

рублей

По наличию удобства и социальной инфраструктуре застройщик сообщает следующее:

«В коттеджном поселке присутствует собственная инфраструктура, центральные коммуникации, собственная управляющая компания, магазины и аптека, физкультурно-оздоровительный центр с бассейном и фитнес-центром. Круглосуточная охрана территории, спортивные и игровые зоны с аллеями, парковая зона, уличные тренажеры. Для всех типов домов предусмотрены автомобильные парковочные места, а для гостей поселка — отдельные гостевые парковки. Загородная жизнь настолько благоустроена, что может конкурировать с городским комфортом».



При сравнении указанных выше квартиры и дома, расположенных в одном районе и стоящих примерно одинаково, мы видим, что они имеют ряд общих факторов:

- удаленность от метро;
- современное пространство;
- наличие инфраструктуры для полноценной круглогодичной комфортной жизни.

Однако между ними есть и различия, которые могут стать **решающими факторами при выборе жилья**.

Показатель	Квартира в МКД	Частный дом
 Количество комнат	2 комнаты	3 комнаты
 Классность дома	Бизнес-класс	Комфорт-класс
 Участок для отдыха на земле	Отсутствует	В наличии
 Места хранения	Необходимо докупать	В наличии
 Затраты на ремонт	На площади 84,5 кв. м	На площади 100,1 кв. м
 Парковка	Закрытая, теплая, необходимо докупать	Открытая, уличная

Каким будет итоговый выбор, каждый читатель этого обзора может сформулировать самостоятельно — в зависимости от индивидуальных предпочтений.



О КОМПАНИИ

Strategy Partners — российская стратегическая компания, специализирующаяся на управленческом консультировании и трансформации бизнеса, на протяжении трех десятилетий помогающая клиентам решать самые сложные задачи.

Команде Strategy Partners доверяют реализацию крупнейших проектов как федерального, так и регионального масштаба, что закрепило за компанией статус ключевого партнера государственного сектора и национального лидера стратегического консалтинга, обладающего безупречной репутацией и глубоко погруженного в общенациональную и отраслевую повестку.

Направление «Инжиниринг» Strategy Partners — это команда опытных экспертов, обладающих большим проектным опытом в отрасли строительного консалтинга, в том числе проведения строительной экспертизы и мониторинга реализации проектов, технического и технологического Due Diligence, комплексного обследования зданий и сооружений, строительного контроля, выполнения функций технического заказчика и управления строительством. В штате компании трудятся компетентные инженеры и сметчики, состоящие в национальных реестрах специалистов в области строительства, а также инженерных изысканий и проектирования (НОСТРОЙ и НОПРИЗ).

Strategy Partners входит в состав саморегулируемых организаций, имеет допуски на осуществление инженерных изысканий, проектирования, строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии).

Strategy Partners

Тренды индивидуального жилищного строительства

Контакты:
Россия, 121099, Москва,
ул. Композиторская, 17
+7 (495) 730-77-47
inbox@strategy.ru

strategy.ru

Команда
Strategy Partners:



Валерия Плотникова

Управляющий партнер
+7 (926) 007-50-05
v.plotnikova@strategy.ru



Михаил Ермилов

Партнер практики
«Инжиниринг»
+7 (925) 591-12-01
ermilov@strategy.ru



**Ангелина
Подшибякина**

Директор практики
«Инжиниринг»
+7 (903) 963-09-09
podshibyakina@strategy.ru