

Strategy
Partners

Тренды индивидуального жилищного строительства 2.0



ИССЛЕДОВАНИЕ

2024

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 исследования 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 прямо или косвенно истолкована 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.

Все мнения, выводы и оценки, содержащиеся в настоящем исследовании, действительны на дату его составления. По любым вопросам, связанным с использованием нашего контента, пишите по адресу: inbox@strategy.ru



СОДЕРЖАНИЕ

ОБ ИССЛЕДОВАНИИ	4
КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	5
АКТУАЛЬНОСТЬ ТЕМЫ: КОМПЛЕКСНАЯ ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИИ ИЖС	7
ОБЪЕМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РФ	12
ФАКТОРЫ ИЗМЕНЕНИЯ СООТНОШЕНИЯ ИЖС И МКД НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ	21
ИПОТЕКА ИЖС	26
ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ИЖС	29
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	43
О КОМПАНИИ	45



ОБ ИССЛЕДОВАНИИ



ЦЕЛИ

01

проанализировать
текущее состояние
рынка индивидуального
жилищного
строительства (ИЖС)

02

систематизировать
и упорядочить
информацию,
касающуюся сектора
ИЖС

03

изучить тенденции,
сложившиеся на рынке
ИЖС



ГЕОГРАФИЯ



Настоящее исследование
охватывает **все регионы**
Российской Федерации



ИСТОЧНИКИ

Статистические данные,
открытые интернет-ресурсы





КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Сегодня тема индивидуального жилищного строительства как никогда актуальна. На протяжении последних лет объемы ввода МКД сокращаются, а ИЖС, напротив, набирает обороты. Дачная амнистия, пандемия, распространение льготных ипотечных программ на покупку и строительство частного дома, а также другие факторы повлияли на такое положение дел.

65%

*прогнозируемая
доля ИЖС в общем
числе вводимого
жилья*

В связи с отменой льготной программы и пересмотром условий на ряд других ипотечных программ с 1 июля 2024 г. в первом полугодии наблюдался значительный всплеск спроса на ИЖС и недвижимость в целом, а июль и август ожидаемо показали значительный спад. За 9 месяцев 2024 г. введено 71,2 млн кв. м жилья, в том числе ИЖС — 49,7 млн кв. м. По прогнозу SP, по итогам 2024 г. ввод ИЖС составит 65% (+/-5%) от общего числа введенного жилья. В 2023 г. этот показатель составил 53%.



Масштабы застройки ИЖС увеличиваются, теперь это все чаще не отдельные коттеджные поселки на 20–50 домов, а большие комплексные территории и даже мини-города со своей социальной и развлекательной инфраструктурой. Наличие полноценной инфраструктуры, привычной жителям крупных городов, пожелавшим переехать ближе к природе, несомненно, повышает спрос на такие дома, но, с другой стороны, создает дополнительную, иногда слишком ощутимую финансовую нагрузку на проект. Что, в свою очередь, ведет к удорожанию недвижимости, растягиванию сроков и к смещению строительства инфраструктуры на последние этапы реализации проекта. В связи с этим стали развиваться концепции строительства ИЖС вблизи крупных загородных отелей для возможности использования их развлекательной инфраструктуры.

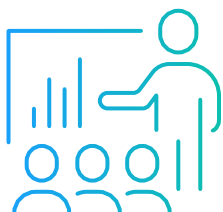


Трансформация законодательства для упорядочивания и обеления рынка ИЖС также вносит свои коррективы в ситуацию. Сейчас применение эскроу-счетов для ИЖС не является обязательным, но этот механизм уже существует, хотя и требует доработки, для того чтобы все стороны были в одинаково защищенном положении. Кредитование для застройщиков, использующих эскроу-счета, возможно по ставке от 1%.

в 5 раз

выросло число
желающих
построить дом

Введение обязательного использования механизма эскроу, несомненно, приведет к повышению стоимости готовых домов, что увеличит и без того растущий спрос на строительство. За 1-е полугодие 2024 г. число желающих построить дом по отношению к тому же периоду 2023 г. выросло почти в 5 раз (4,7), в то время как количество покупателей готового жилья сократилось в 1,2 раза.



В таких условиях застройщикам необходимо тщательно планировать будущие проекты ИЖС, комплексно анализировать все аспекты, в том числе локацию и целевую аудиторию.



Например, в Московском регионе прослеживается тенденция роста спроса на одноэтажные недорогие каркасные и модульные дома с небольшой площадью (100–130 кв. м), часто для круглогодичного проживания.

АКТУАЛЬНОСТЬ ТЕМЫ: КОМПЛЕКСНАЯ ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИИ ИЖС



АКТУАЛЬНОСТЬ ТЕМЫ: КОМПЛЕКСНАЯ ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИИ ИЖС

В предыдущем исследовании ИЖС (в декабре 2023 года) мы отмечали факт и причины роста популярности индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в России в последние годы.

Также мы освещали тренд на увеличение количества коттеджных поселков, кластеров или даже городов, в которых строятся не только дома, но и социальная инфраструктура. Этот тренд обусловлен увеличивающимся спросом на комфортное постоянное проживание в частном доме со всеми удобствами, а также услугами, доступными в крупных городах, такими как доставка продуктов, удаленная работа в коворкинге или кафе, магазины и прочие сервисы шаговой доступности.

Вот некоторые примеры проектов в РФ, придерживающихся такой концепции. Они находятся на разных стадиях реализации: какие-то уже выполнены, какие-то строятся, некоторые — на этапе привлечения инвестиций.

1. «Доброград»



Владимирская область



Застройщик:
ООО «СЗ «Доброград»



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



С 2021 года функционирует частный образовательный комплекс «МИР». В сентябре открылась муниципальная гимназия, детский сад и ФОК будут открыты в 2025 году. На территории работает кабинет врача общей практики и процедурный кабинет, там же принимает педиатр. Все жители имеют прикрепление к крупнейшему частному медицинскому учреждению региона - Первому клиническому медицинскому центру (в 12 км от Доброграда).

2. Коттеджный поселок «Дмитров Дом»



Московская область



Застройщик: группа
«Самолет»



Можно купить: дома



Заявлено о строительстве 3 школ на 1 225 мест (первая в 2026 г.), 1 частного детского сада с заселением первых домов и 3 детских садов (открытие первого, на 100 мест, — в 2026 г.), 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, создание академгородка.

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



Застройщик: фонд «Сколково»



Можно арендовать: апартаменты, таунхаусы, коттеджи



На территории ИЦ «Сколково» есть апартаменты, таунхаусы, которые можно только арендовать, магазины, рестораны, кофейни, фитнес и SPA, теннисный клуб, медицинский центр Hadassah Medical, детский сад, начальная школа, старшая школа, международная гимназия.

6. «Микрополис»

📍 *с. Марагас, Республика Саха (Якутия)*

🏗️ *Застройщик:
еще не определен*



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

7. Коттеджный поселок «Истра Дом»

📍 *Московская область*

🏗️ *Застройщик: группа
«Самолет»*

🏠 *Можно купить: дома*



Заявлено о строительстве 1 муниципальной школы на 400 мест, 1 муниципального детского сада на 100 мест, поликлиники на 108 посещений в сутки. Кроме того, в планах: клубный дом и ресторан, досуговый центр, салон красоты, торговый центр, коворкинг, ретрит-центр, магазины, физкультурно-оздоровительный комплекс.

ОБЪЕМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РФ



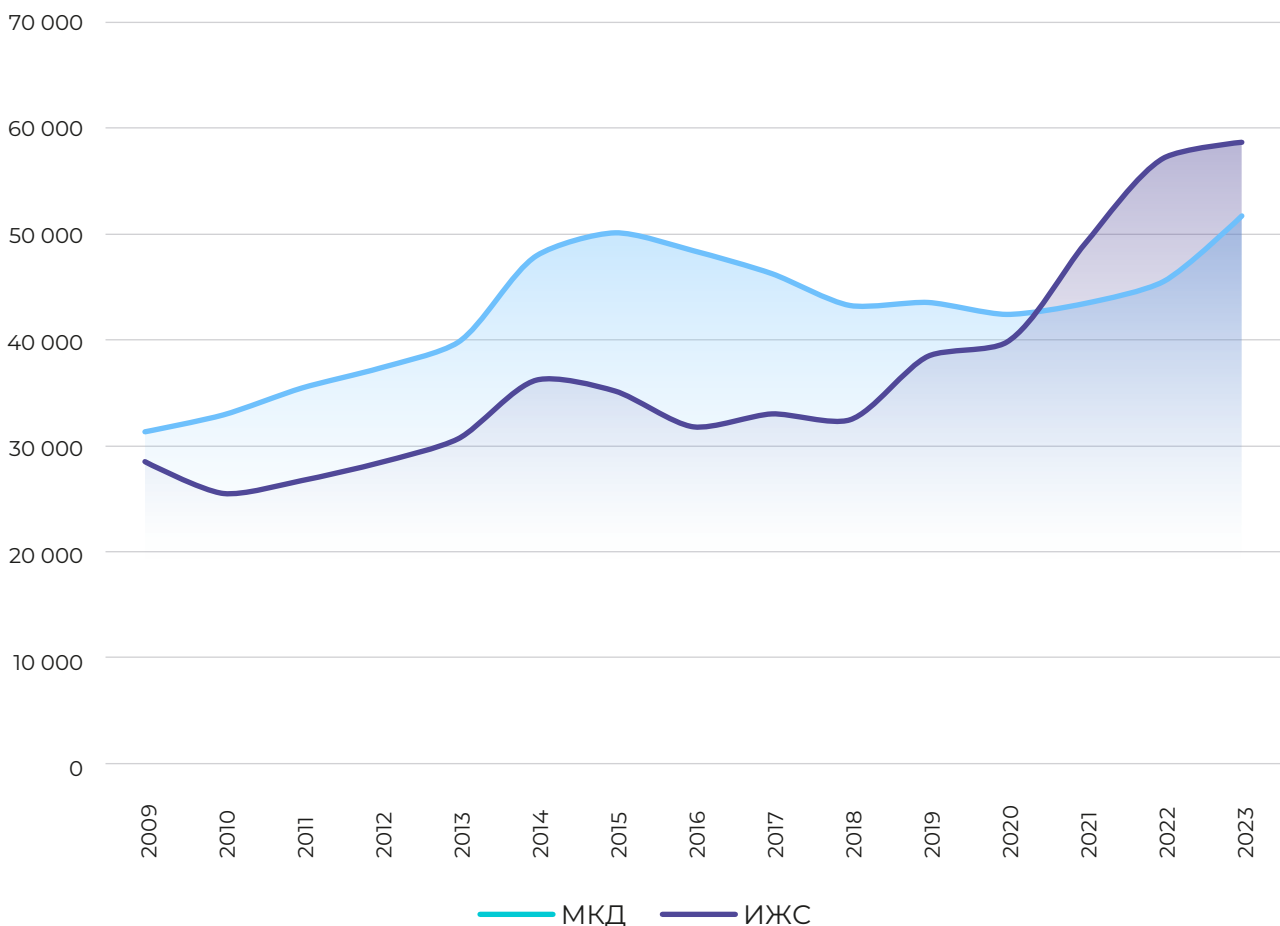
ОБЪЕМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РФ

В 2021 г. объем ввода ИЖС составил **49,1 млн кв. м**, что значительно превысило прошлогодний показатель, 39,8 млн кв. м, и впервые превысил объем ввода жилья в многоквартирных домах (МКД). Этот тренд продолжился и в 2022 г., когда население ввело в эксплуатацию **57,2 млн кв. м** жилья, что составило **56%** от общего объема введенного жилья. 2023 г. сломил тренд на значительное увеличение объемов ИЖС, однако преимущество над МКД сохранилось: объем ввода ИЖС составил **58,7 млн кв. м**, или **53%** от общего объема введенного жилья. По итогам 2024 г. объем ввода ИЖС может достичь **65-66 млн кв. м**.

58,7 млн м²

объем ввода ИЖС
в 2023 г.

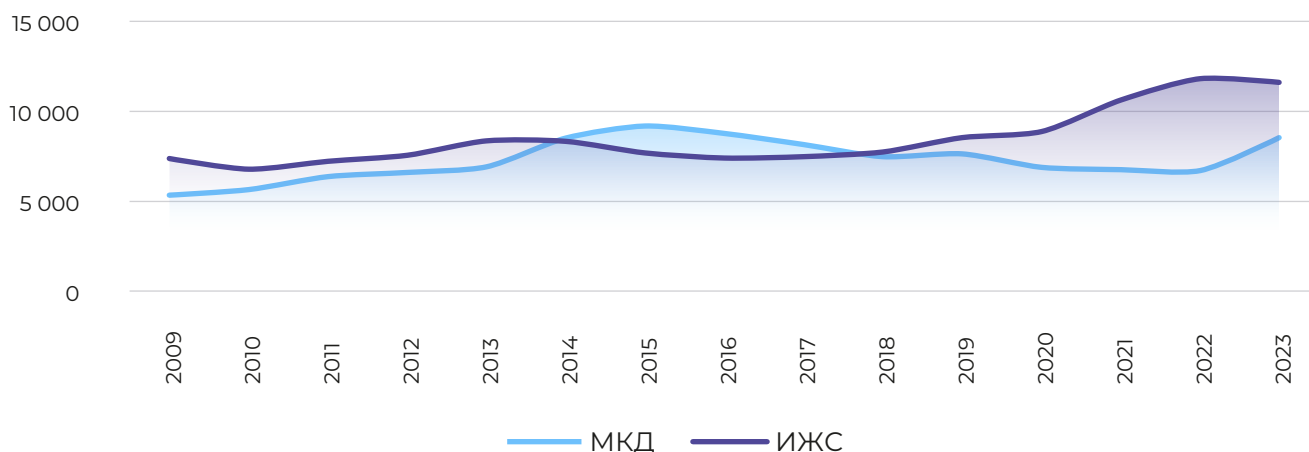
Динамика строительства индивидуального и многоквартирного жилищного строительства, тыс. кв. м Российская Федерация



Источники: Росстат, анализ SP

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 г., то есть на два года раньше, чем в среднем по России. При этом преобладание ИЖС в этом регионе уже существовало до 2014 г.

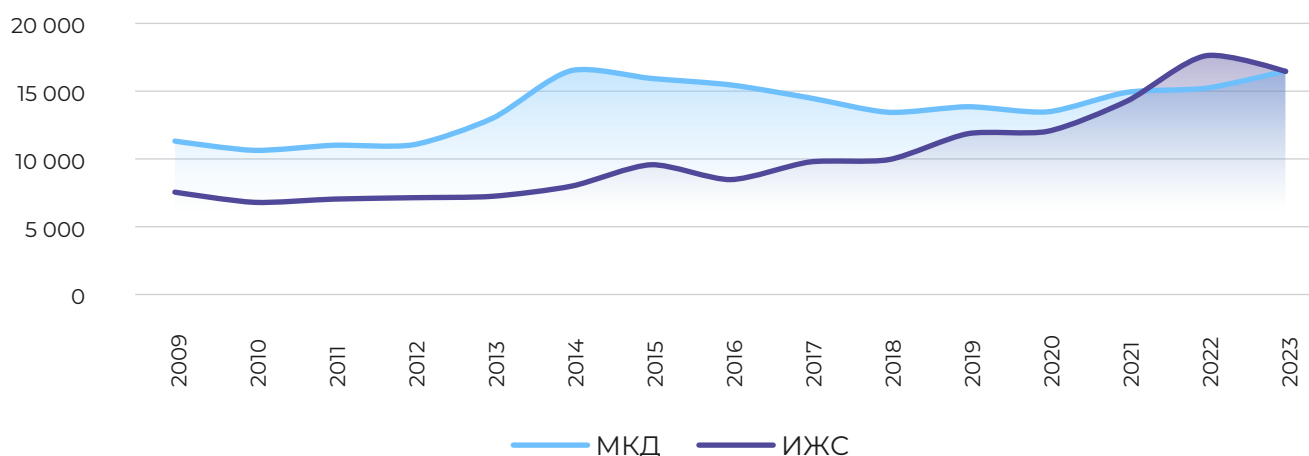
Динамика строительства индивидуального и многоквартирного жилищного строительства, тыс. кв. м Приволжский федеральный округ



Источники: Росстат, анализ SP

В Центральном федеральном округе динамика примерно соответствует общероссийской, только превышение объемов ИЖС произошло чуть позже, в 2022 г., и перевес не столь значительный.

Динамика строительства индивидуального и многоквартирного жилищного строительства, тыс. кв. м Центральный федеральный округ

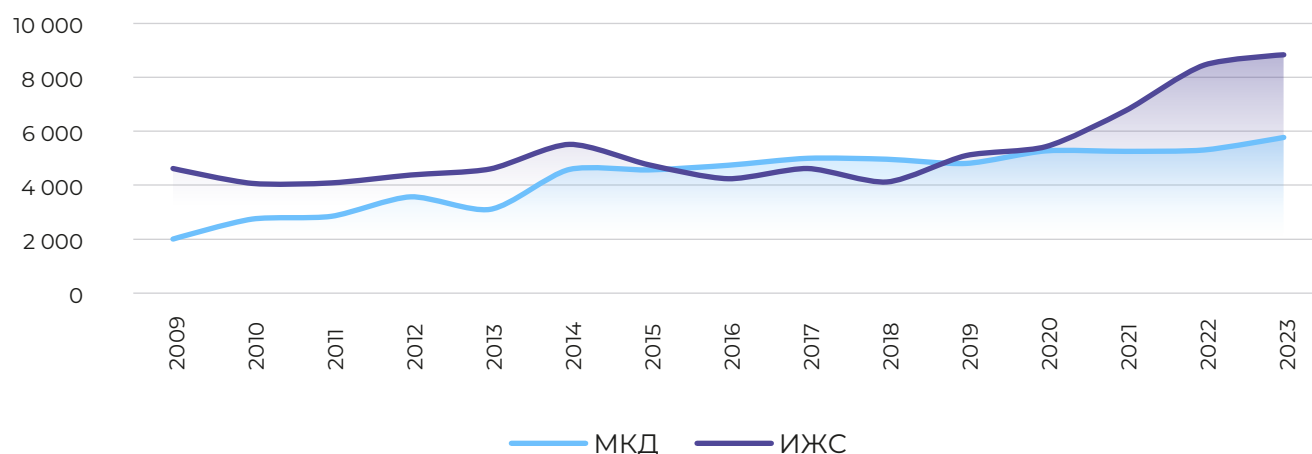


Источники: Росстат, анализ SP

В Южном федеральном округе ИЖС незначительно преобладает с 2019 г., а в 2021 г. резко вырывается вперед. При этом до 2016 г. ИЖС в этом регионе также незначительно преобладало над МКД.

Динамика строительства индивидуального и многоквартирного жилищного строительства, тыс. кв. м

Южный федеральный округ

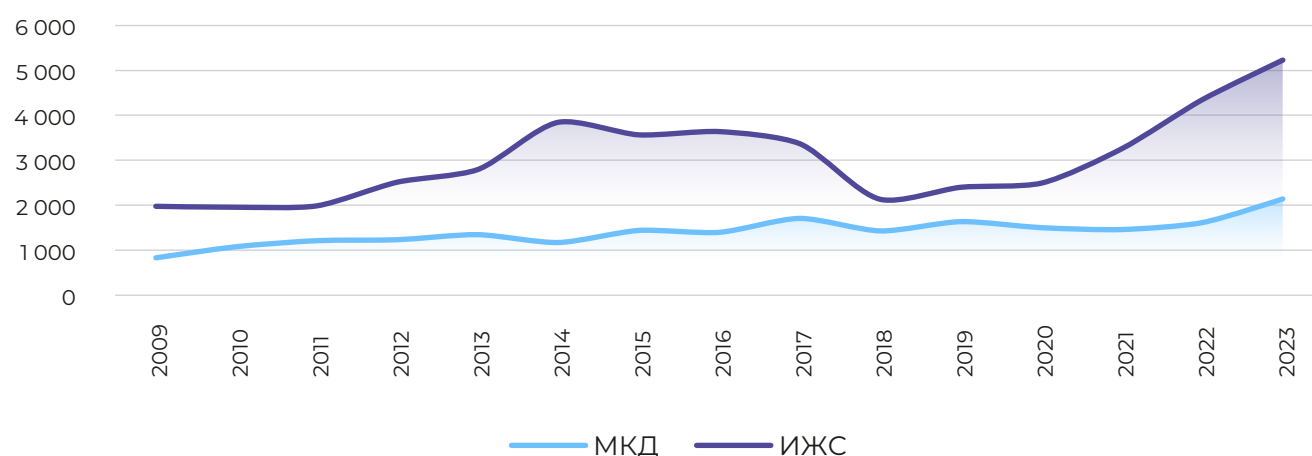


Источники: Росстат, анализ SP

В Северо-Кавказском федеральном округе можно наблюдать постоянное преобладание ИЖС, что объясняется географическими особенностями региона.

Динамика строительства индивидуального и многоквартирного жилищного строительства, тыс. кв. м

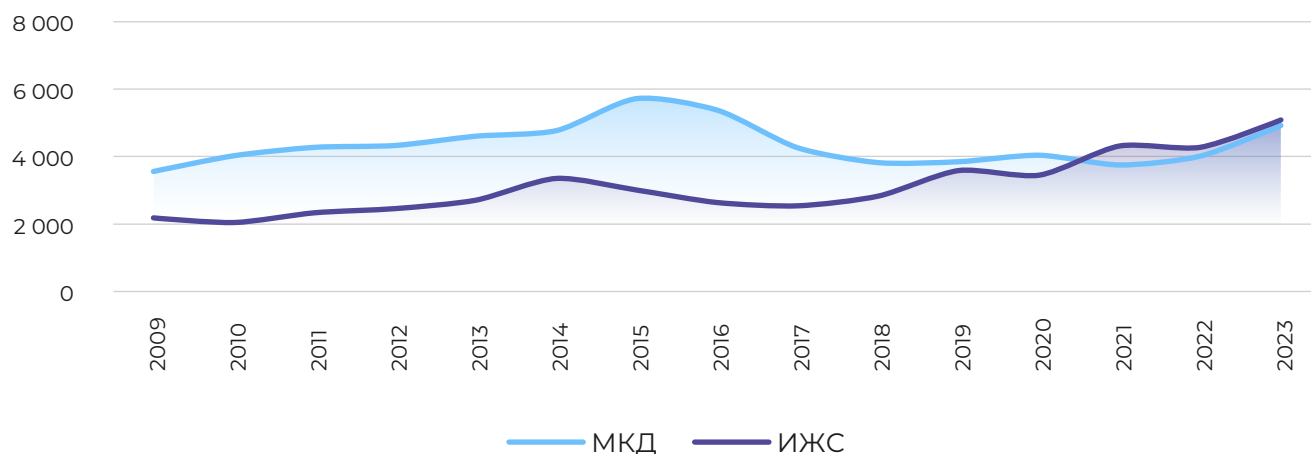
Северо-Кавказский федеральный округ



Источники: Росстат, анализ SP

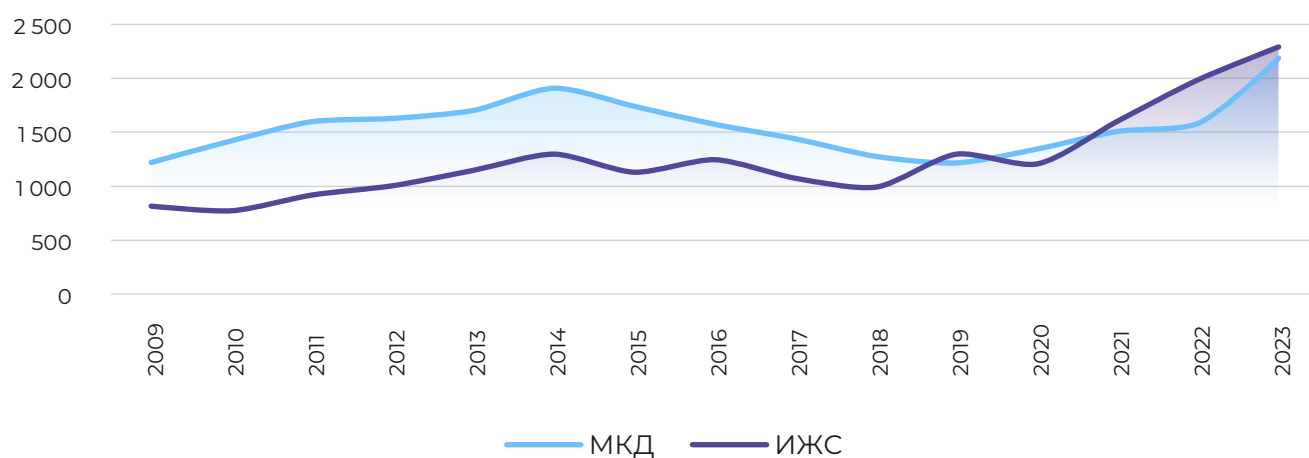
В Сибирском и Дальневосточном федеральных округах в целом наблюдается схожая ситуация: в 2019–2020 гг. объемы МКД и ИЖС были приблизительно равны, в 2021 г. объемы ИЖС превысили объемы МКД. В 2023 г. объемы МКД и ИЖС снова практически сравнялись.

Динамика строительства индивидуального и многоквартирного жилищного строительства, тыс. кв. м Сибирский федеральный округ



Источники: Росстат, анализ SP

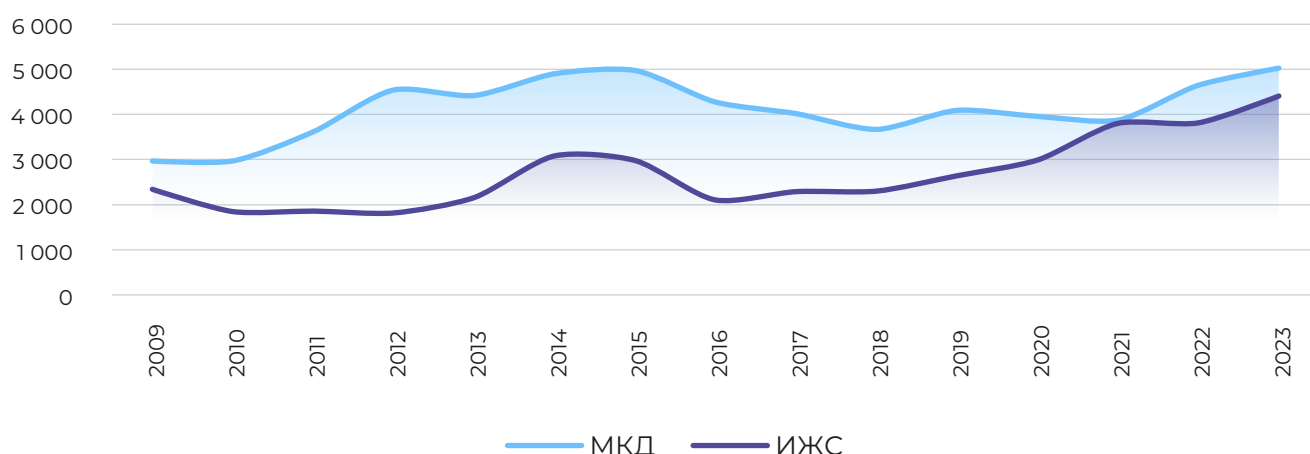
Динамика строительства индивидуального и многоквартирного жилищного строительства, тыс. кв. м Дальневосточный федеральный округ



Источники: Росстат, анализ SP

На Урале объемы ИЖС только в 2021 г. были практически равны объемам МКД, все остальное время МКД лидирует. Однако небольшой ежегодный прирост объемов ИЖС начиная с 2016 г. также заметен.

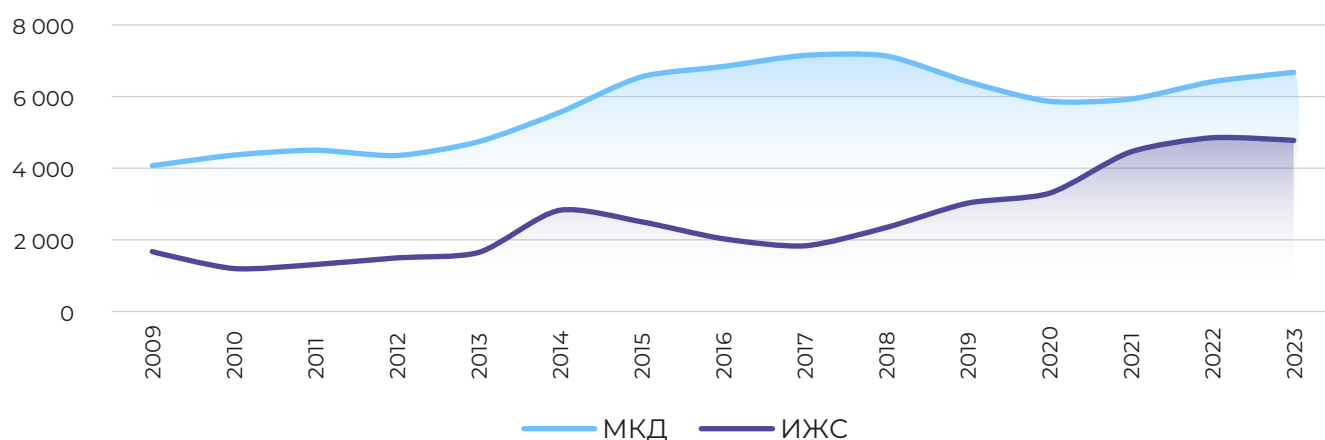
Динамика строительства индивидуального и многоквартирного жилищного строительства, тыс. кв. м Уральский федеральный округ



Источники: Росстат, анализ SP

В Северо-Западном федеральном округе многоэтажное строительство преобладает на протяжении всего анализируемого периода. Однако видно, что с 2019 г. разрыв в объемах МКД и ИЖС начал сокращаться.

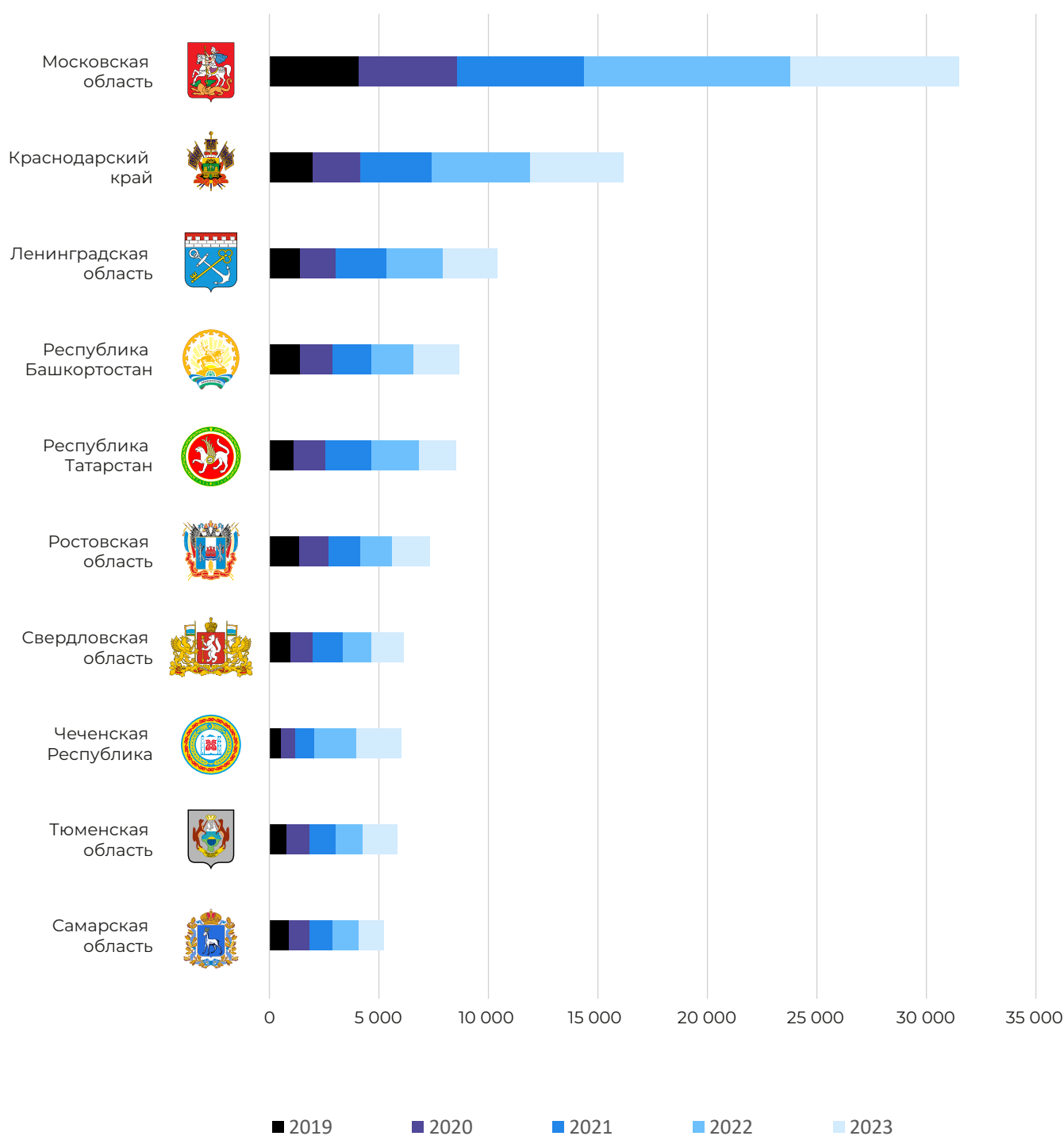
Динамика строительства индивидуального и многоквартирного жилищного строительства, тыс. кв. м Северо-Западный федеральный округ



Источники: Росстат, анализ SP

Что касается статистики в разрезе регионов, то за последние годы неизменными лидерами по вводу ИЖС являются Московская область, Краснодарский край и Ленинградская область.

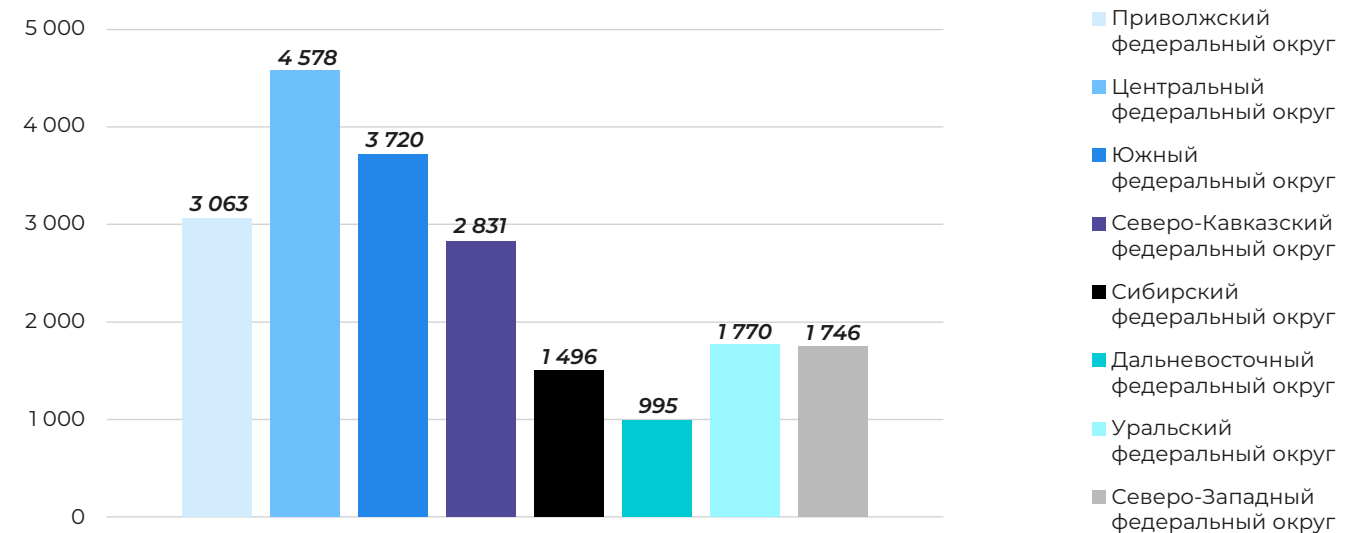
Топ-10 регионов по вводу ИЖС, тыс. кв. м суммарно за 5 лет (2019–2023 гг.)



Источники: Росстат, анализ SP

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

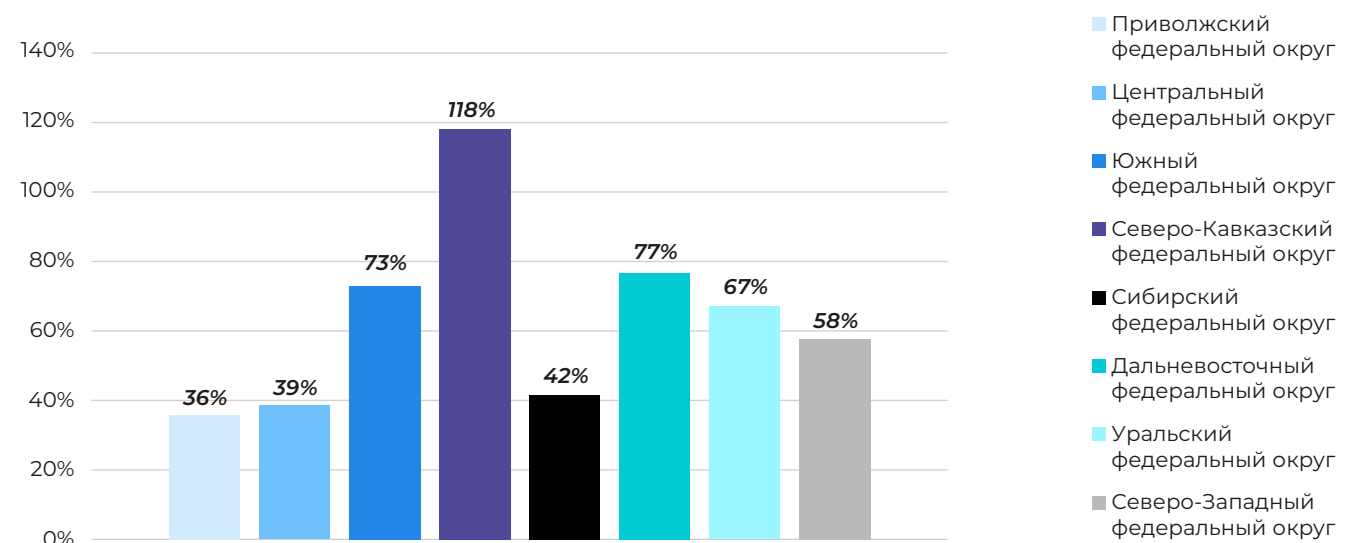
Разница в годовом объеме ввода ИЖС в разрезе субъектов РФ за 5 лет (2019–2023 гг.), тыс. кв. м



Источники: Росстат, анализ SP

В относительных значениях в тройку лидеров по наращиванию строительства ИЖС за последние 5 лет входят: Северо-Кавказский, Дальневосточный и Южный федеральные округа.

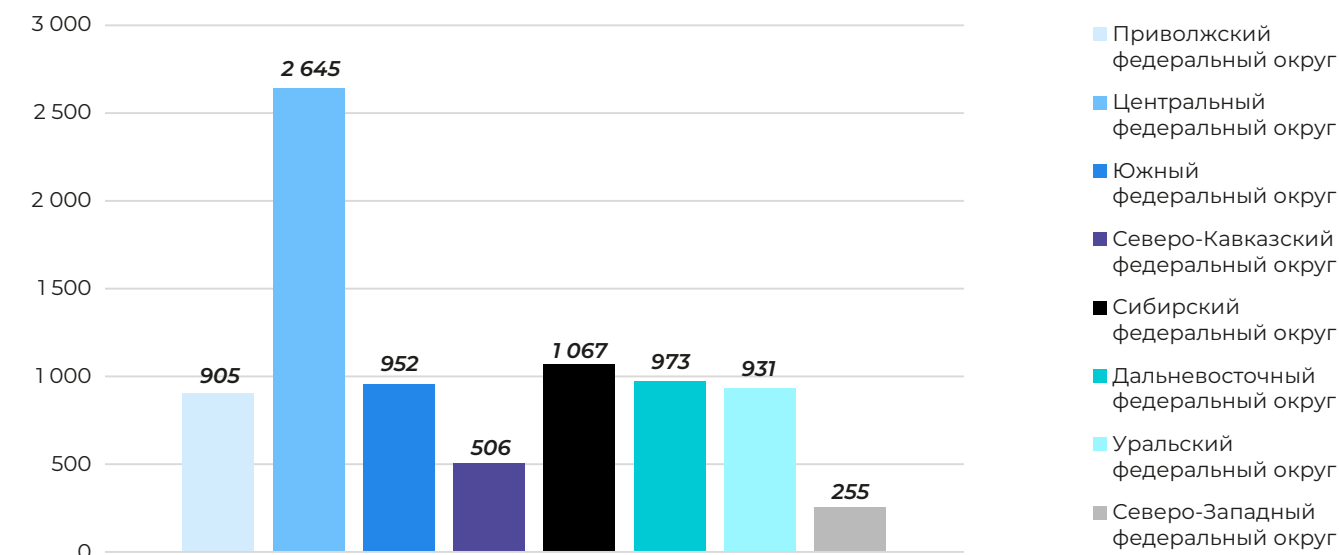
Разница в годовом объеме ввода ИЖС в разрезе субъектов РФ за 5 лет (2019–2023 гг.), %



Источники: Росстат, анализ SP

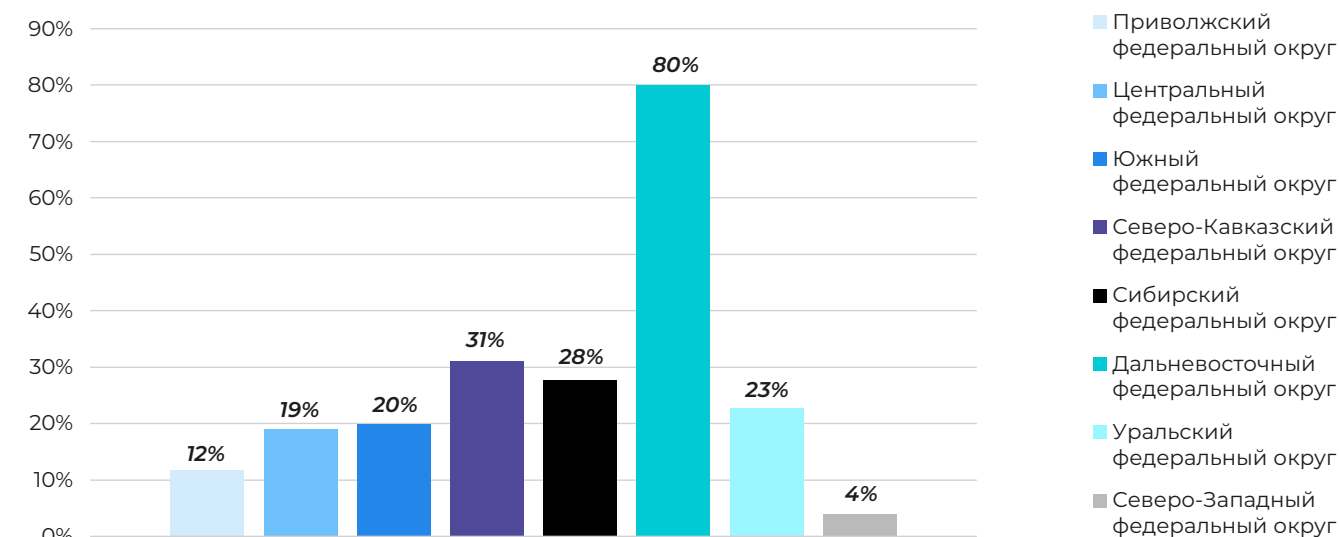
На рынке МКД также положительная динамика, но абсолютные и относительные показатели скромнее, чем у ИЖС, за исключением Дальневосточного федерального округа.

Разница в годовом объеме ввода МКД в разрезе субъектов РФ за 5 лет (2019–2023 гг.), тыс. кв. м



Источники: Росстат, анализ SP

Разница в годовом объеме ввода МКД в разрезе субъектов РФ за 5 лет (2019–2023 гг.), %



Источники: Росстат, анализ SP

Такая динамика на жилищном рынке вызывает множество дискуссий. Рассмотрим факторы структурных сдвигов более подробно.

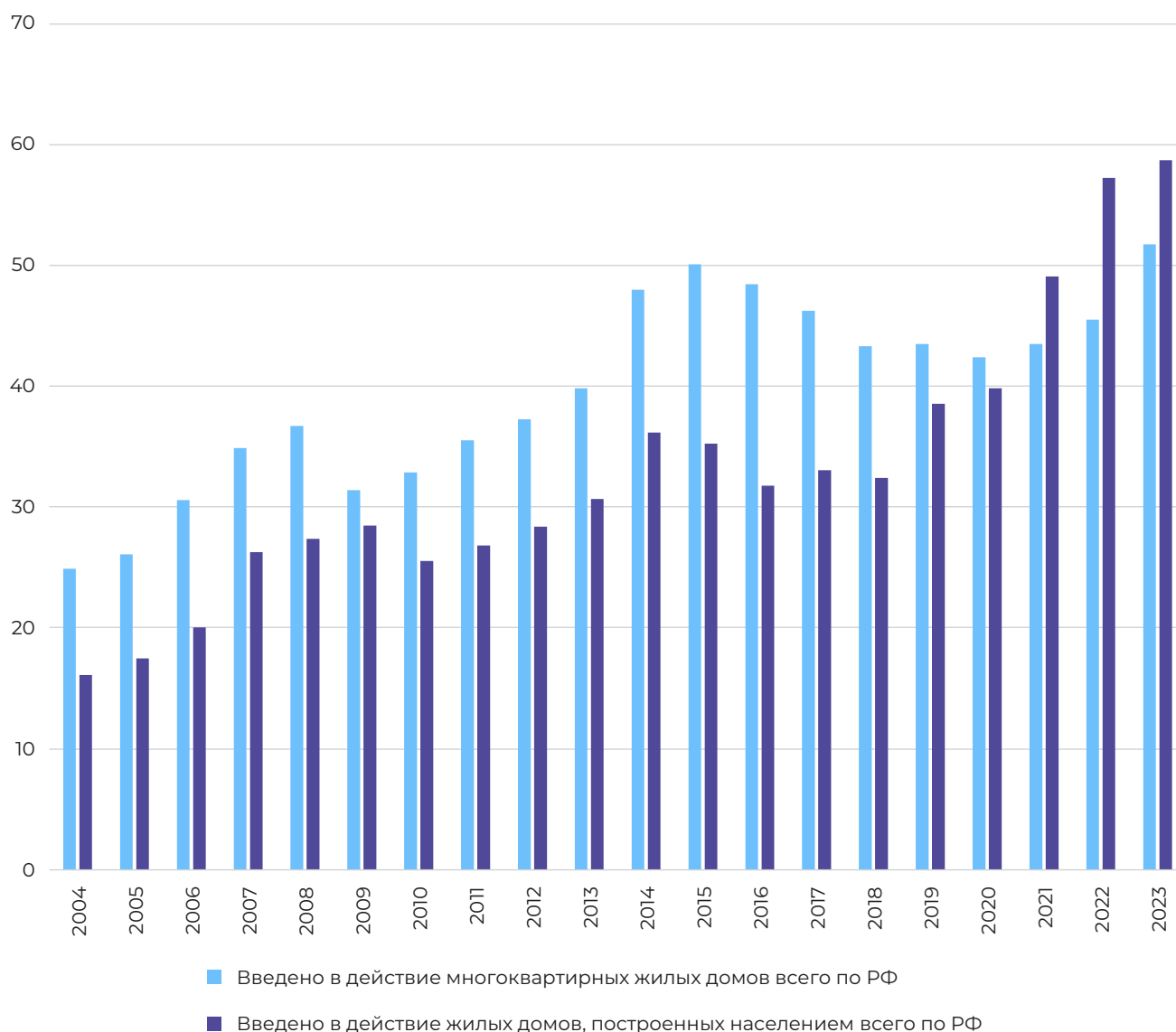
ФАКТОРЫ ИЗМЕНЕНИЯ СООТНОШЕНИЯ ИЖС И МКД НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ



ФАКТОРЫ ИЗМЕНЕНИЯ СООТНОШЕНИЯ ИЖС И МКД НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

Данные по объемам строительства МКД и ИЖС в России за последние 20 лет имеют волнообразный характер. До 2020 г. колебания объемов строительства обоих видов жилья происходили достаточно синхронно. Однако после 2020 г. объемы ИЖС стали расти более активно, чем объемы МКД. В 2021 г. объемы ИЖС впервые превысили объемы МКД.

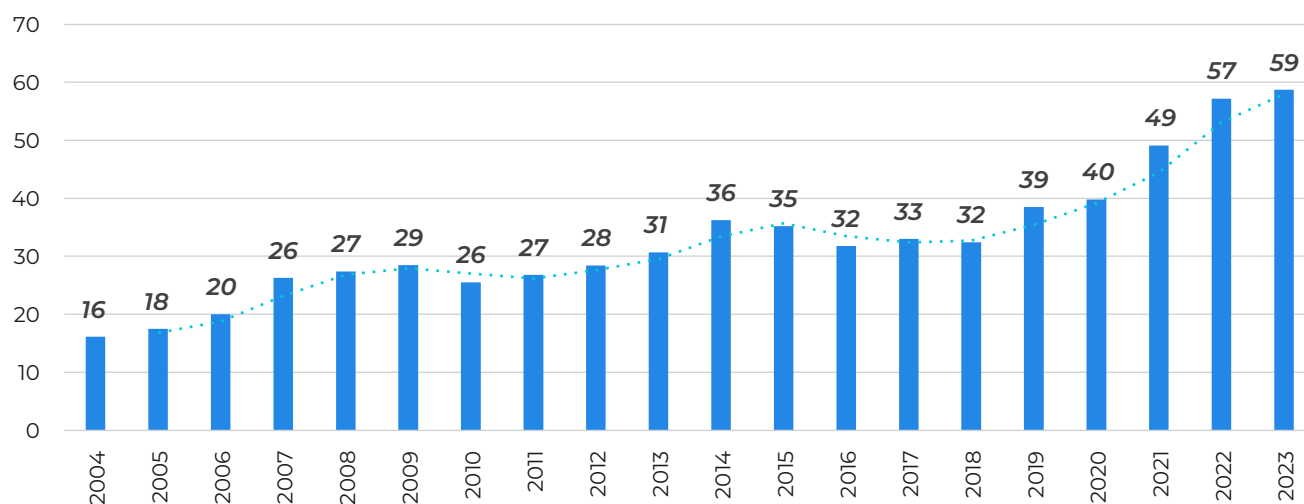
Динамика ввода объемов жилого строительства, млн кв. м общей площади



Источники: Росстат, анализ SP

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

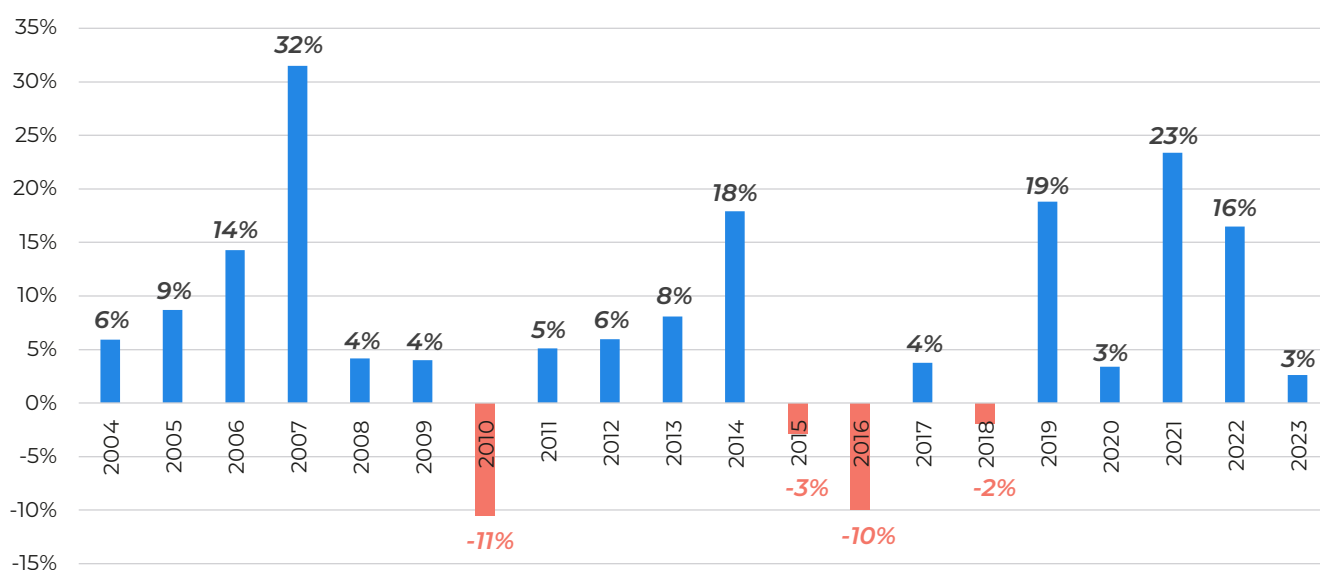
Введено в действие жилых домов, построенных населением всего по РФ, млн кв. м



Источники: Росстат, анализ SP

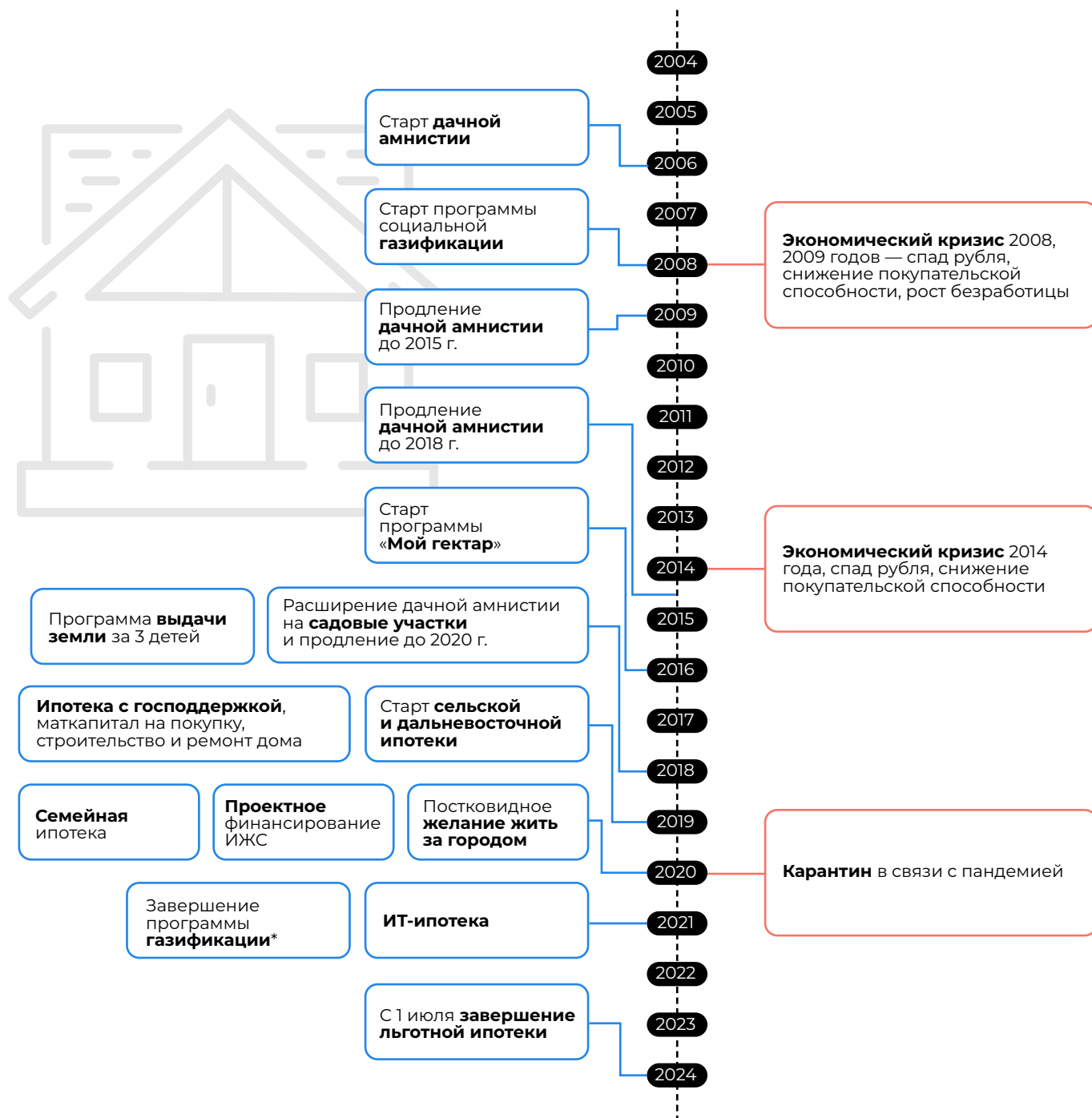
Более наглядную картину дает ежегодная динамика в процентах. На диаграмме ниже хорошо видны значительные (более **10%**) взлеты и падения в 2006, 2007, 2010, 2014, 2016, 2019, 2021 и 2022 гг.

Ежегодный прирост объемов ИЖС, %



Источники: Росстат, анализ SP

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.

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

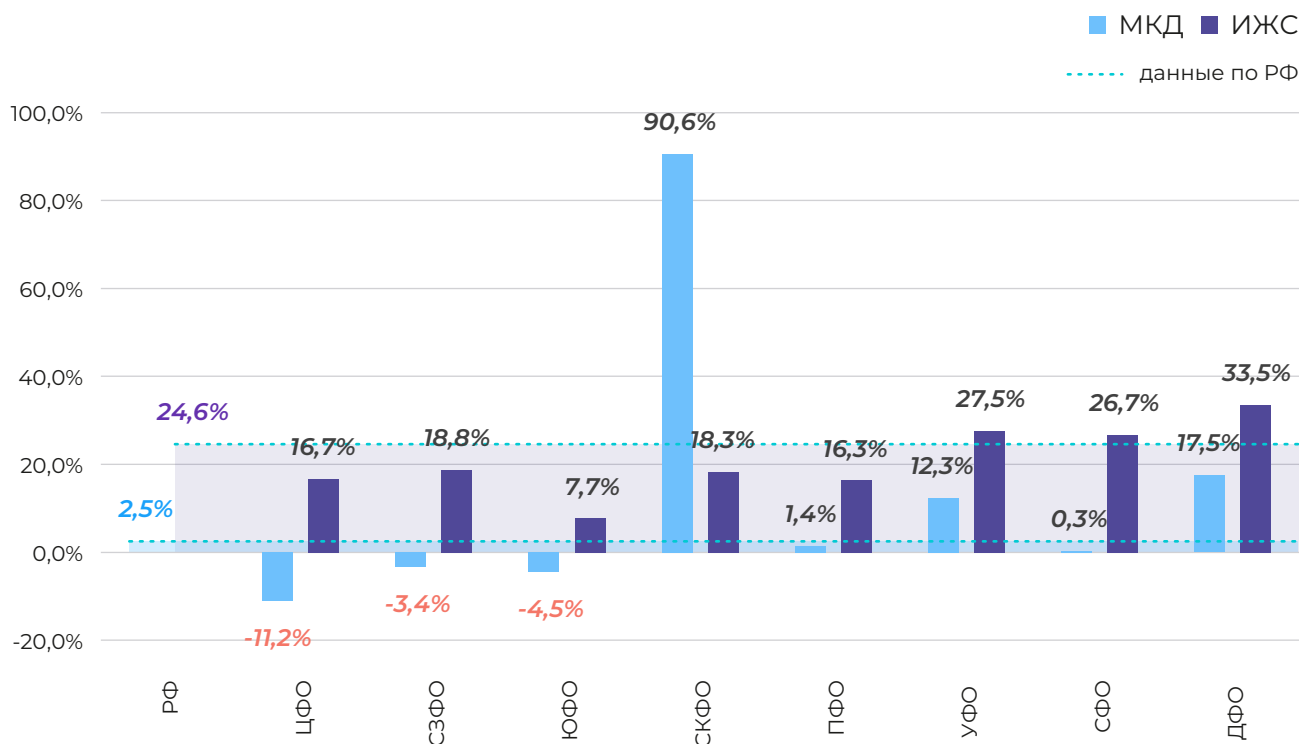
В 2018 г. дачная амнистия была распространена на садовые участки. Это привело к росту ввода жилья населением в 2019 г. В том же году стартовали программы «Сельская ипотека» и «Дальневосточная ипотека».

В 2020–2021 гг., 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.

Однако с 1 июля 2024 г. программа льготной ипотеки завершилась, что вызвало, с одной стороны, всплеск на приобретение жилья в первом полугодии 2024 г., а с другой стороны, снижение активности на рынке жилья после ее отмены.

По данным Росстата, за первое полугодие 2024 г. в России введено 53,4 млн кв. м жилья, что на **2,5%** больше, чем за аналогичный период 2023 г. Из этого объема **37,9 млн кв. м** — жилые дома, построенные населением, что на **24,6%** выше, чем в прошлом году.

Динамика ввода жилья за январь — июнь 2024 г. по отношению к аналогичному периоду 2023 г. в разрезе субъектов РФ, %



Источники: Росстат, анализ SP

По итогам 2023 г., доля ИЖС в общем объеме ввода составила **53%**, за 1-е полугодие 2024 г. — **71%**.

Второе полугодие 2024 г. может оказать значительное влияние на итоговые показатели, но в целом мы ожидаем сохранения общего ввода жилья на уровне прошлого года и рост доли ИЖС до **65% (+/-5%)**.

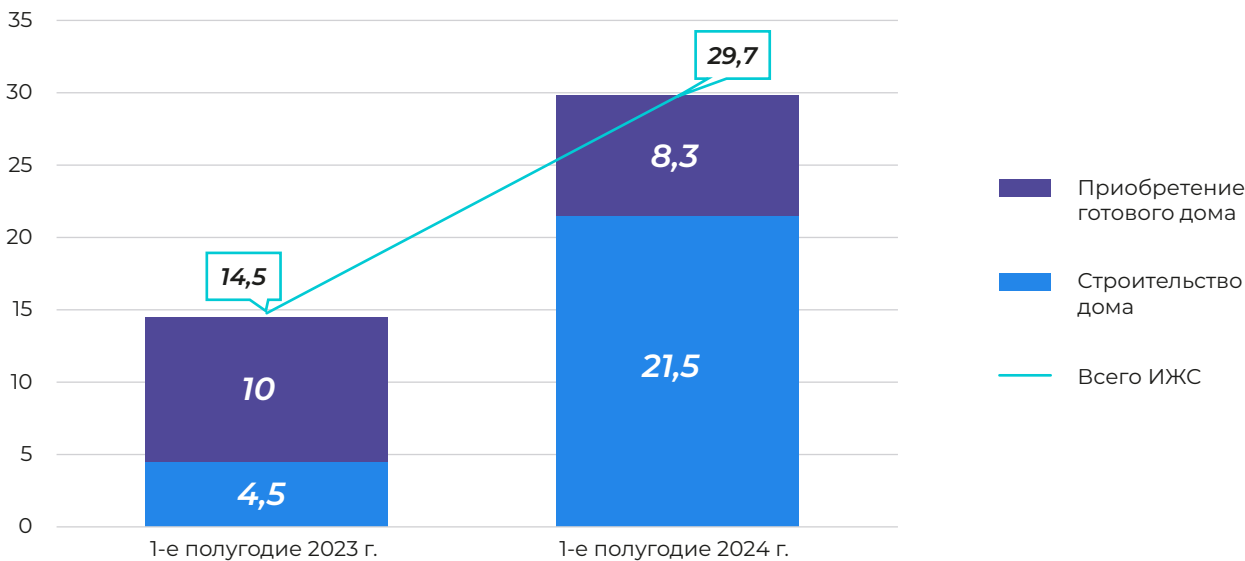
ИПОТЕКА ИЖС



ИПОТЕКА ИЖС

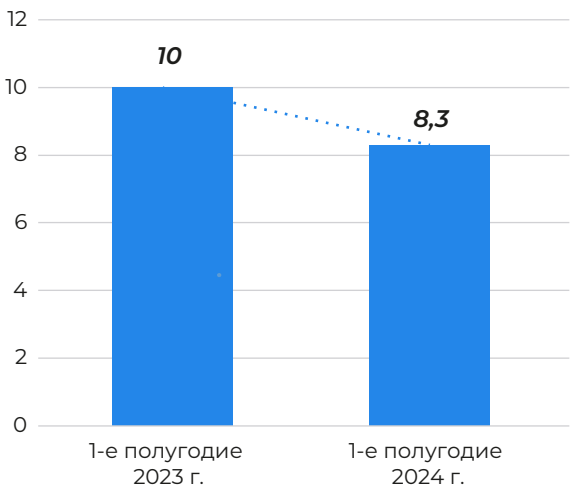
По данным Банка России, в 1-м полугодии 2024 г. выдача ипотек в сегменте ИЖС выросла на треть, при этом доля кредитов на строительство домов резко возросла, а на приобретение готового немного уменьшилась.

Доля ИЖК на цели ИЖС, количество, %



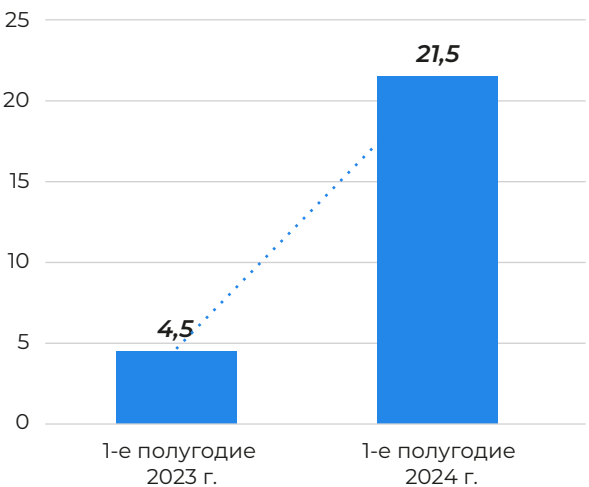
Источники: Банк России, анализ SP

Доля ИЖК на цели ИЖС, количество, % Приобретение готового дома



Источники: Банк России, анализ SP

Доля ИЖК на цели ИЖС, кол-во, % Строительство дома



Значимое событие 2024 г. — отмена «Льготной ипотеки». По информации ДОМ.РФ, **9%** всех кредитов, выданных по этой программе, пришлось на покупку или строительство ИЖС, в том числе **2%** — на приобретение готовых домов, **7%** — на строительство домов.

Также, по информации ДОМ.РФ, «Льготная ипотека» стала самой востребованной программой в сегменте строящегося жилья: по ней выдано более половины (**55%**) всех ипотечных кредитов в сегменте ИЖС, в т. ч. **40%** — на строительство домов.

В тройке лидеров по количеству выданных кредитов ИЖС по «Льготной ипотеке» оказались Московская область, Краснодарский край и Республика Татарстан. Средние показатели приобретаемых или строящихся домов в этих регионах за 2022–2024 гг., по данным ДОМ.РФ, составили:

	Средняя стоимость, тыс. руб. за кв. м		Средняя площадь, кв. м	
	2022	2024	2022	2024
Московская область	72	 66	111	 126
Краснодарский край	58	 65	100	 115
Республика Татарстан	51	 67	111	 119

Программы «Семейная ипотека» и «IT-ипотека» также претерпели изменение во 2-м полугодии 2024 г., по ним были ограничены условия и лимиты, что также внесло свой вклад в спад приобретения жилья в ипотеку.

В июле 2024 г., по данным ДОМ.РФ, количество выданных кредитов на ИЖС (строительство индивидуальных домов и приобретение готовых) сократилось до **16 тыс.**, что составило **-46%** к июлю 2023 г. и **-57%** к июню 2024 г.

Для приобретения и строительства дома в настоящий момент сохраняются «Сельская ипотека», «Дальневосточная» и «Арктическая» ипотеки.

Кроме того, как сообщил заместитель генерального директора ДОМ.РФ Алексей Ниденс, в середине 2024 г. в России планируется запуск новой льготной ипотеки на ИЖС. Ожидается, что ее основные параметры будут схожи с программой «Семейная ипотека».

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

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ИЖС



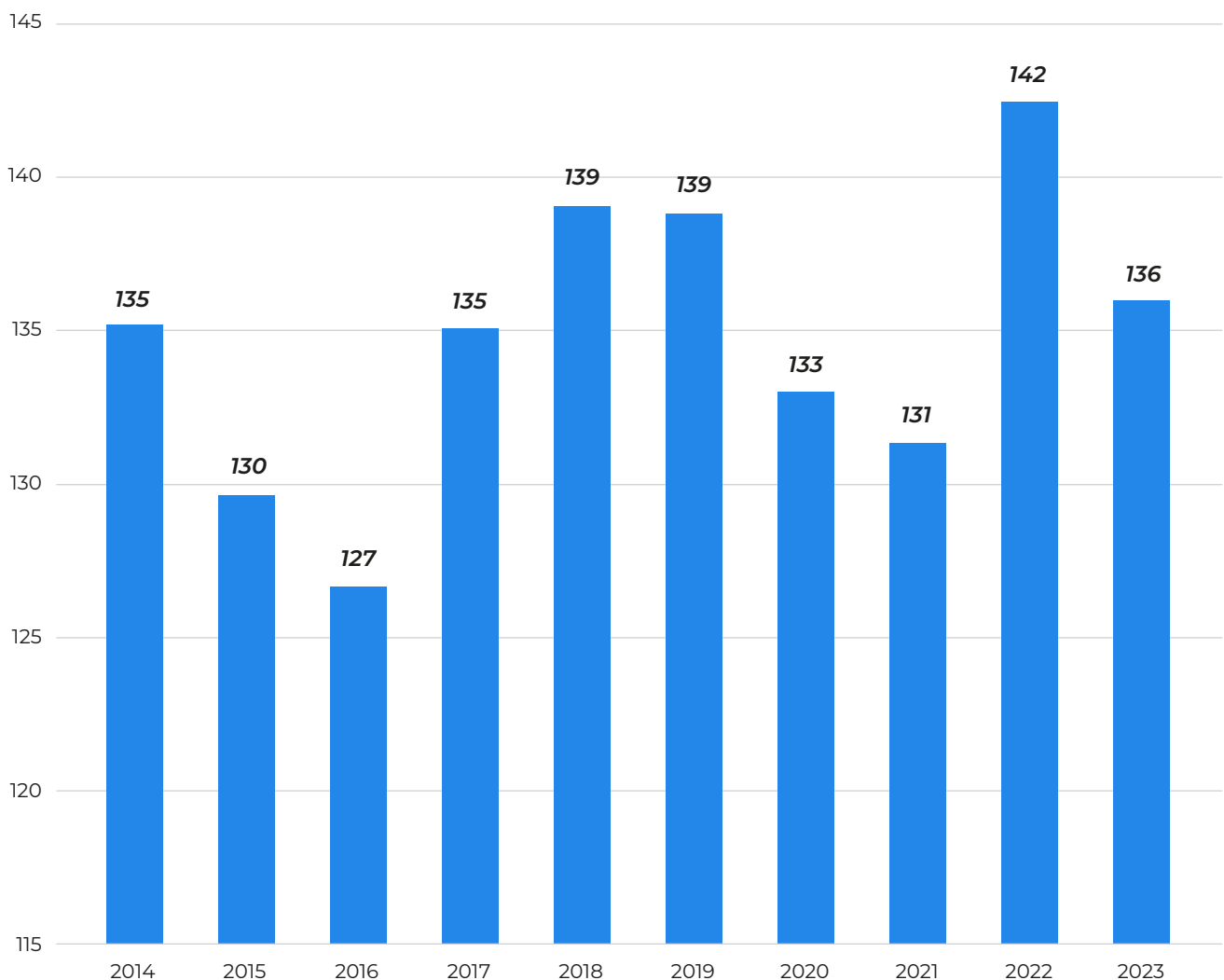
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ

Согласно статистике, средняя площадь в 2023 г. составила **136 кв. м**, что на **5%** меньше, чем в 2022 г. При этом в 2022 г. наблюдалось увеличение на **8%**. Показатели прошедших 10 лет имеют волнообразный характер со средним значением на уровне **135 кв. м** с экстремумами **127** и **142 кв. м**.

136 м²

средняя площадь
дома в 2023 г.

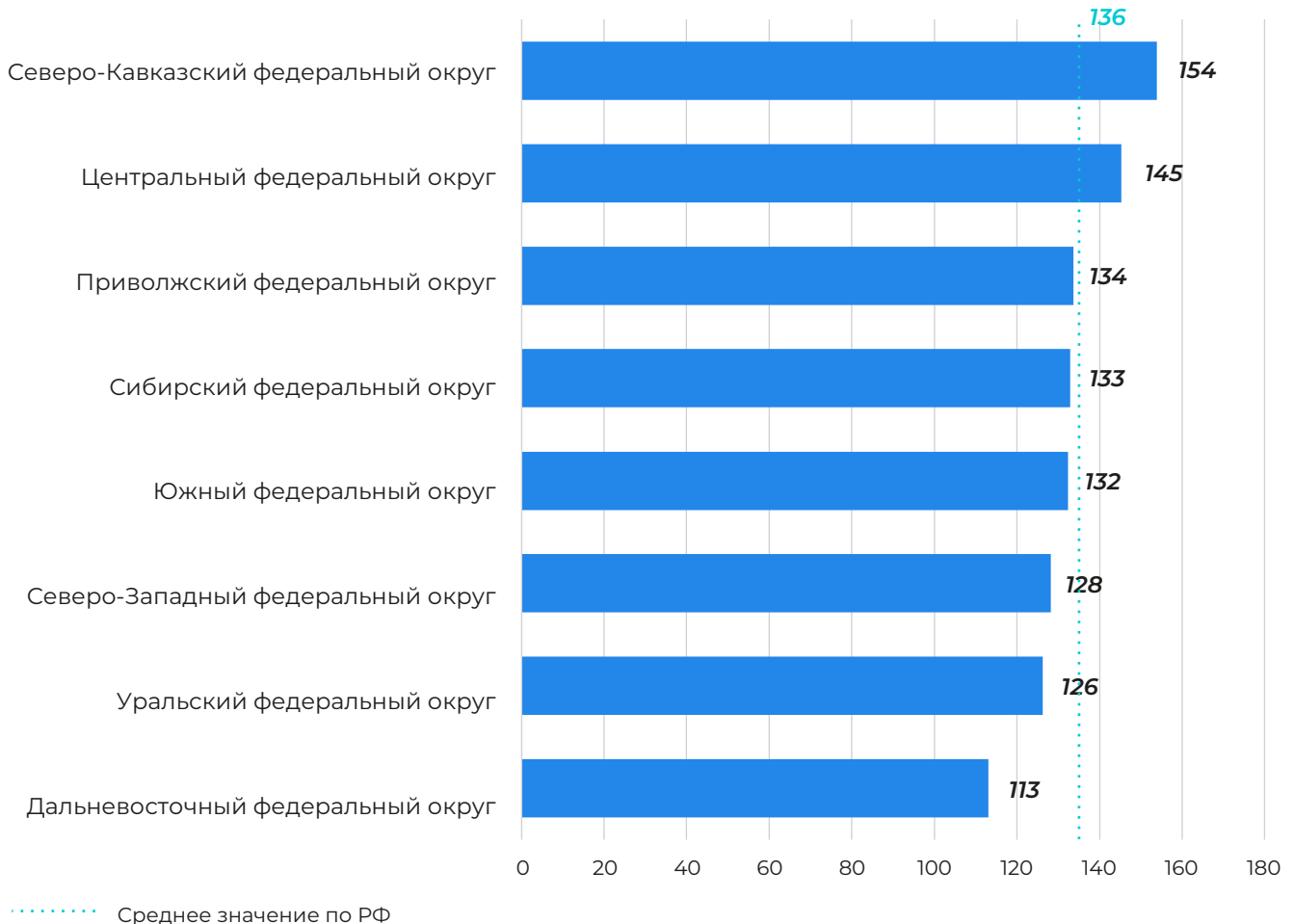
Средняя площадь дома, кв. м Российская Федерация



Источники: данные Росстата, анализ SP

В разрезе федеральных округов за 2023 год мы также видим отклонения от среднего значения от **+18** до **-23**.

Средняя площадь дома в 2023 г., кв. м



Источники: данные Росстата, анализ SP

В разделе «Ипотека» настоящего исследования приводятся данные о площади домов, приобретаемых или строящихся по программе «Льготная ипотека». Там мы видим разброс средней площади приобретаемых или строящихся домов от **100** до **126 кв. м** по регионам-лидерам.

Из этих показателей можно сделать вывод, что вводятся дома большей площади, чем в среднем покупает население. А основная целевая аудитория домов площади выше среднего показателя (126 кв. м) — население, которое может позволить себе строительство или приобретение частного дома без привлечения ипотечных средств.

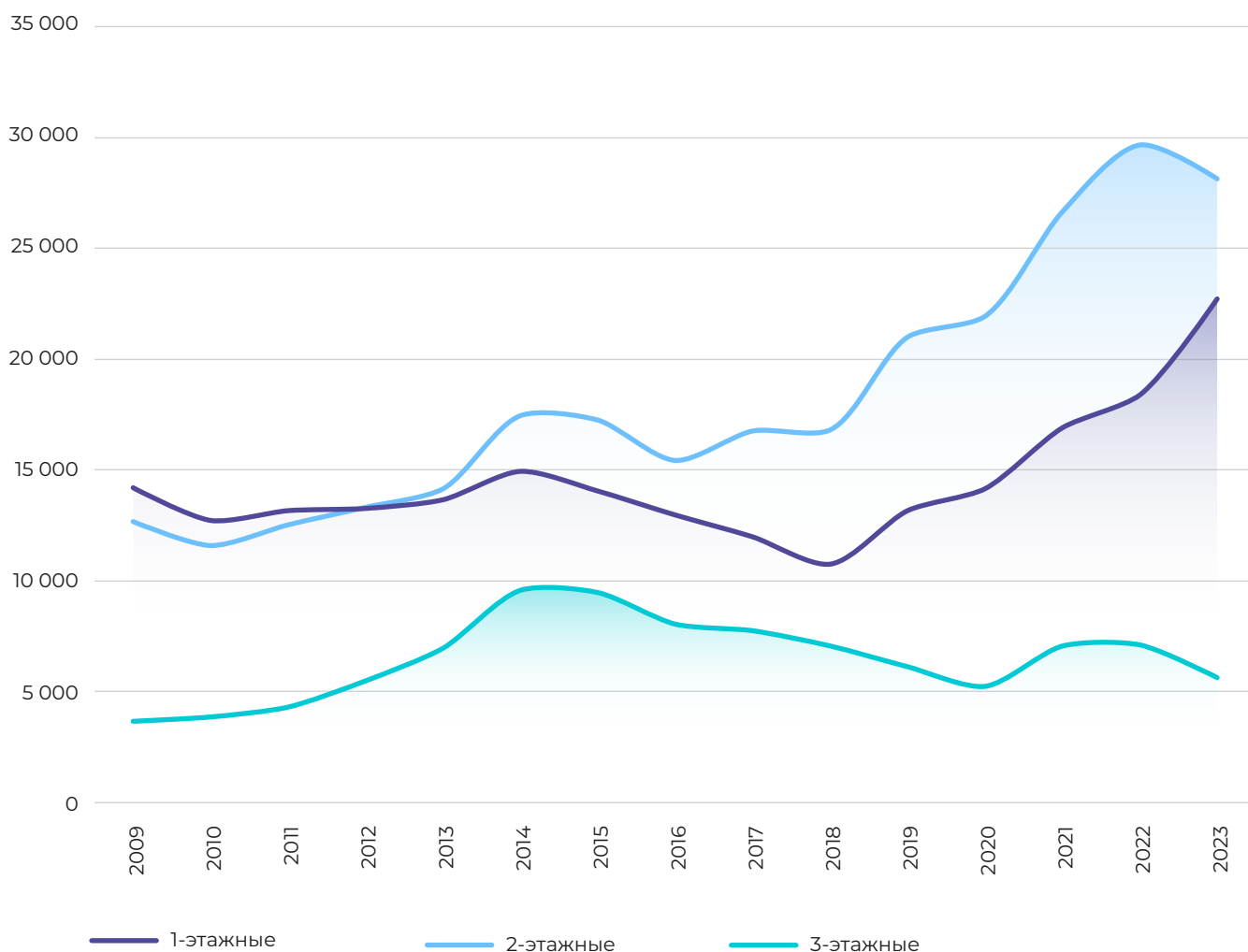
ЭТАЖНОСТЬ

До 2013 г. преобладал ввод в эксплуатацию одноэтажных домов, далее объем ввода двухэтажных домов увеличивался вплоть до 2022 г. За последние 10 лет прирост одноэтажных домов составил **52%**, а двухэтажных — **61%**. Показатели трехэтажных домов на протяжении всего анализируемого периода ниже, а начиная с 2014 г. демонстрируют отрицательную динамику.

61%

прирост ввода
двухэтажных домов
за последние 10 лет

Ввод общей площади жилых домов по этажности в Российской Федерации, тыс. кв. м

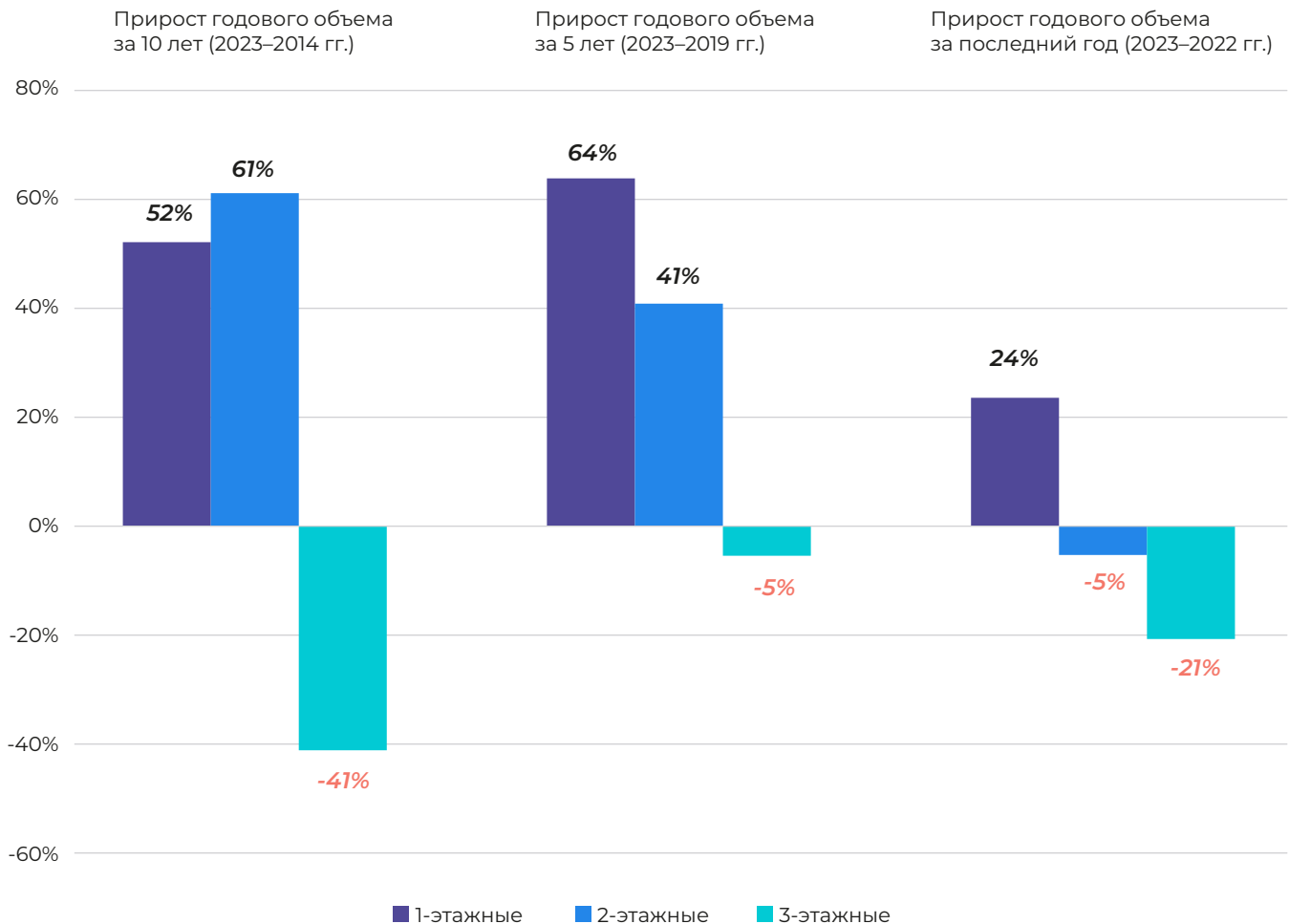


Источники: данные Росстата¹, анализ SP

¹ Данные Росстата по этажности приводятся без выделения объема жилья, введенного населением.

В среднесрочной перспективе за 5 лет одноэтажные дома выросли на **64%**, а двухэтажные — всего на **41%**. Таким образом, тренд на повышение спроса на одноэтажные дома, который мы отмечали в предыдущем исследовании, нашел подтверждение в статистических данных за последний год. Двухэтажные дома за аналогичный период показали спад на **5%**.

Динамика ввода ИЖС в разрезе этажности, %



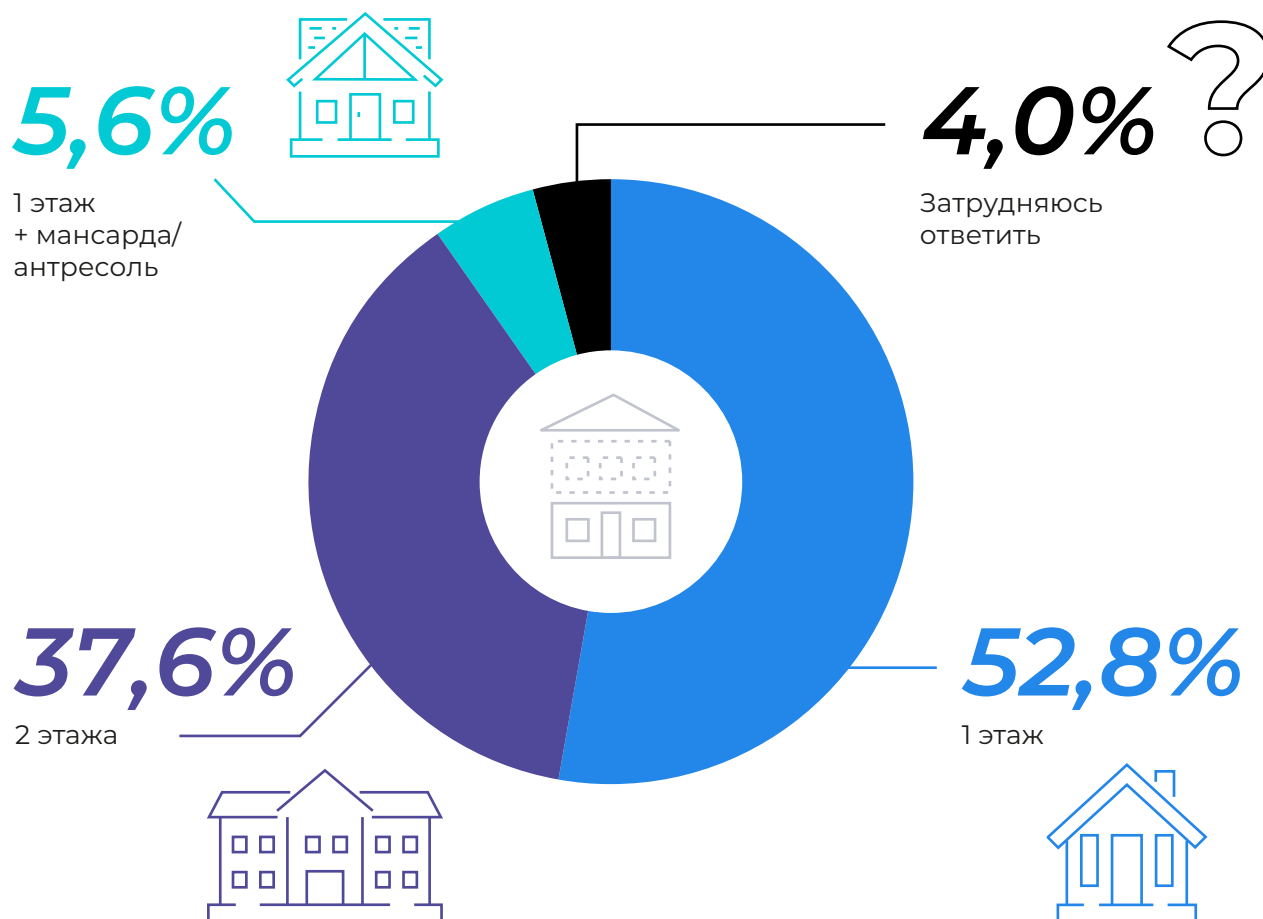
Источники: данные Росстата², анализ SP

По данным выставки индивидуальных домов «Малоэтажная страна», в 2023 г. онлайн-спрос преобладал на одноэтажные дома. При этом, согласно офлайн-опросу, наибольший интерес у посетителей выставки вызывали двухэтажные дома. В 2024 г. оба опроса показывают однозначное преимущество одноэтажных домов.

² Данные Росстата по этажности приводятся без выделения объема жилья, введенного населением.

Результаты опроса посетителей выставки домов «Малоэтажная страна» за 1-е полугодие 2024 г.

Сколько этажей планируете в доме



Источники: данные выставки «Малоэтажная страна», анализ SP

Таким образом, можно прогнозировать дальнейший рост спроса на одноэтажные дома на всей территории страны, за исключением крупных городов и ближайших к ним пригородов, где стоимость земельных участков достаточно высока.

КОНСТРУКТИВ

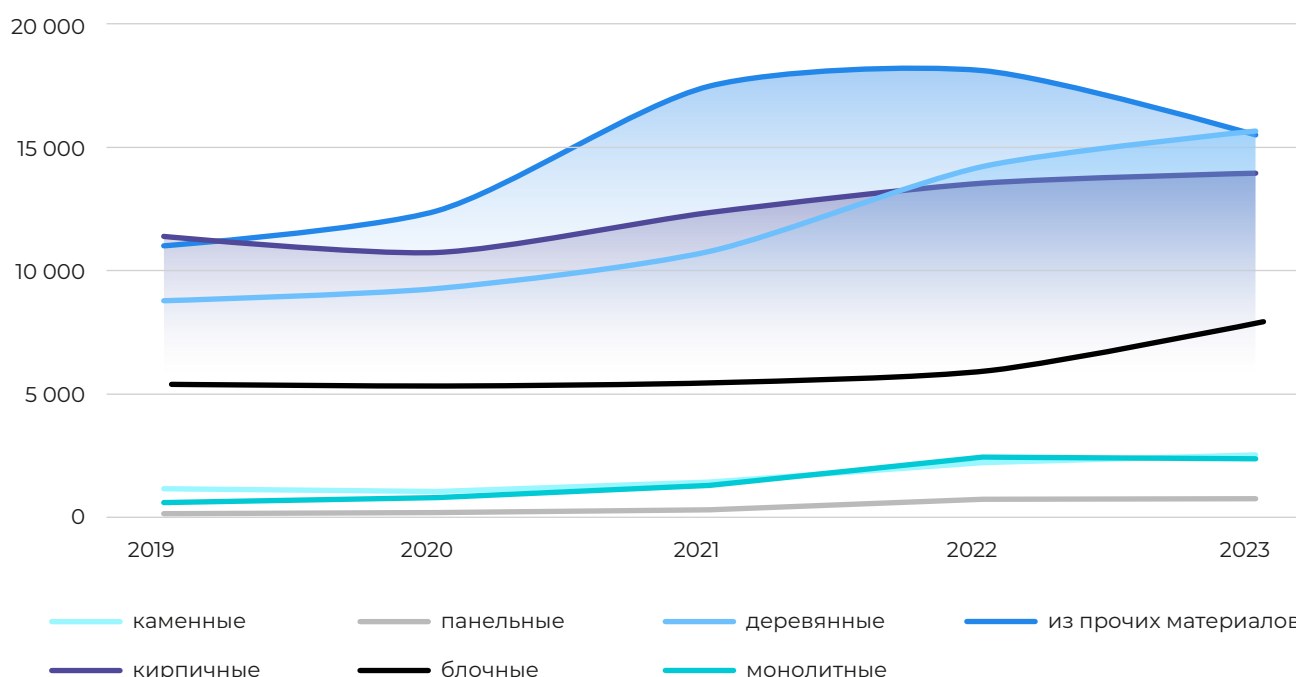
Статистические данные позволяют проанализировать популярность того или иного конструктива индивидуальных домов в России. По данным за 2023 г., лидерами по популярности являются кирпич и дерево.

Кроме того, на высоком уровне остается строительство 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 уступают по росту популярности деревянным**. 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, из натуральных материалов и по цене, более приемлемой, чем стоимость сруба из бревен;
- мода на деревянные дома, которая добавляет уверенности в надежности и престижности проживания в таких постройках.

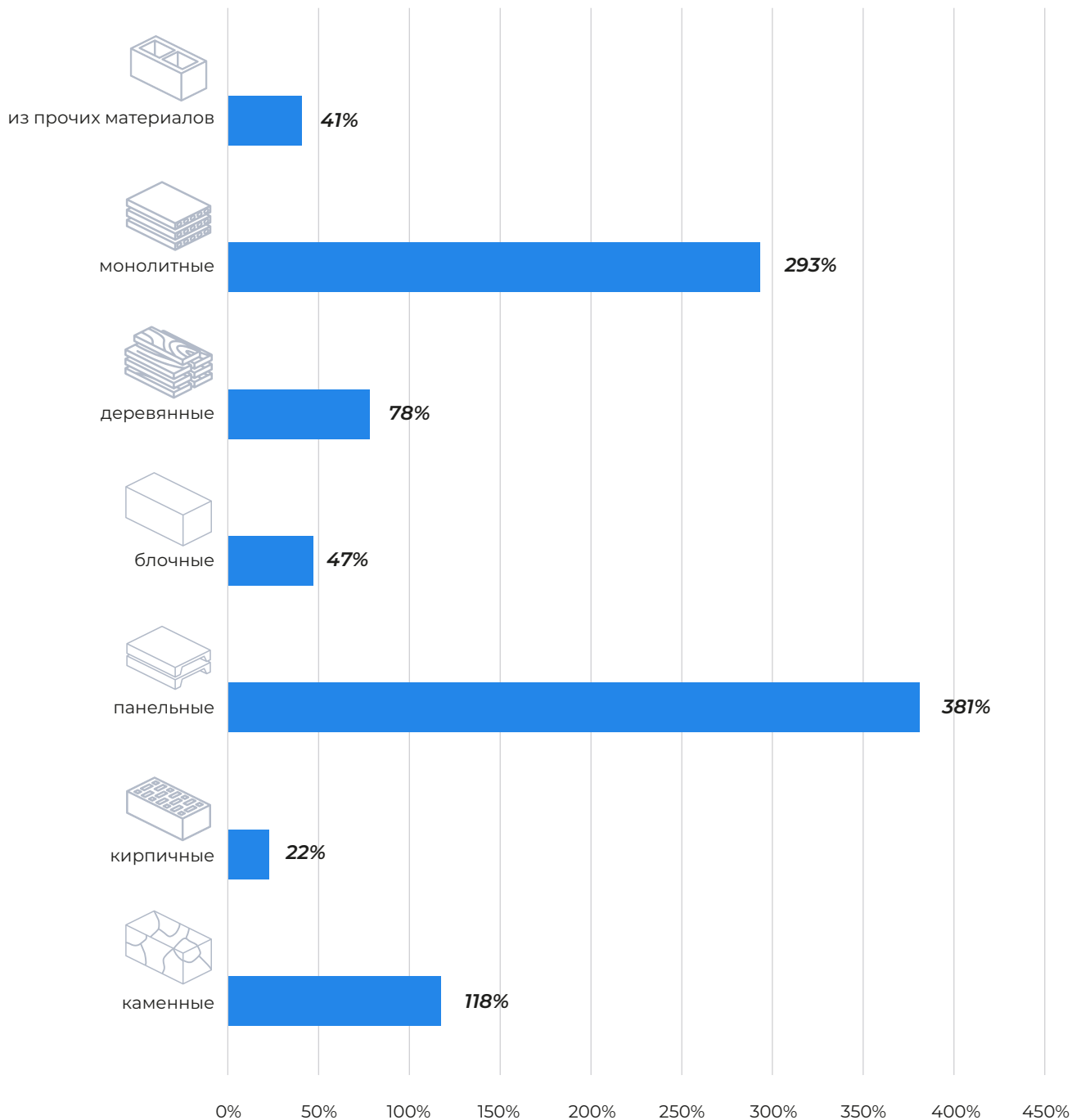
Объемы ИЖС в разрезе основного материала наружных стен, тыс. кв. м Российская Федерация



Источники: Росстат, анализ SP

Анализ годового объема ввода индивидуальных жилых домов в разрезе материалов (2023 г. к 2019 г.) показывает, что ввод панельных домов увеличился в **4,8 раза** (или на **381%**), монолитных — в **3,9 раза** (или на **293%**), а каменных — в **2,2 раза** (или на **118%**).

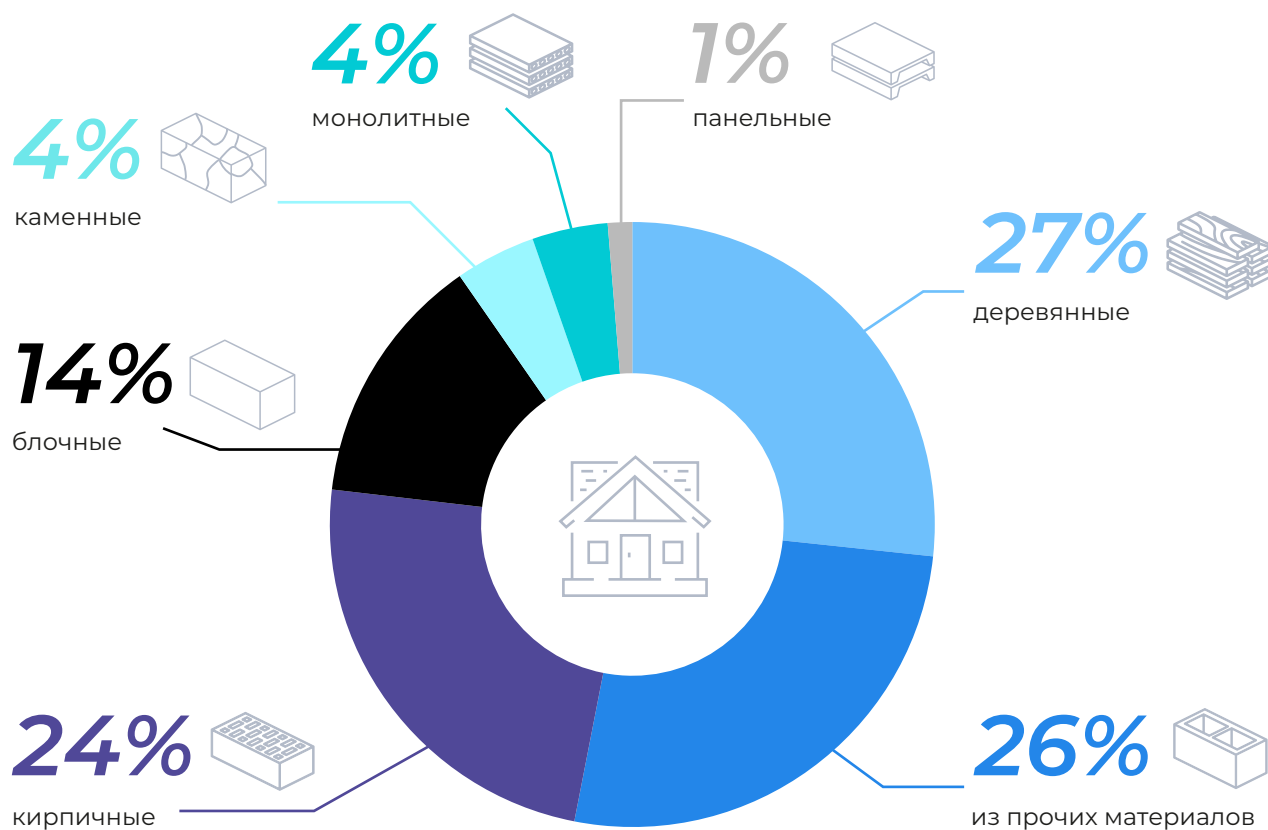
Увеличение годового объема строительства ИЖС в разрезе конструктива наружных стен за последние 5 лет (2023–2019 гг.), %



Источники: Росстат, анализ SP

Несмотря на такой значительный рост относительных показателей, в абсолютных значениях объемы монолитных, панельных и каменных домов остаются невысокими: **4, 1, 4%** от общего объема ввода ИЖС в 2023 г. соответственно.

Распределение годового объема строительства ИЖС в разрезе конструктива в 2023 г., %

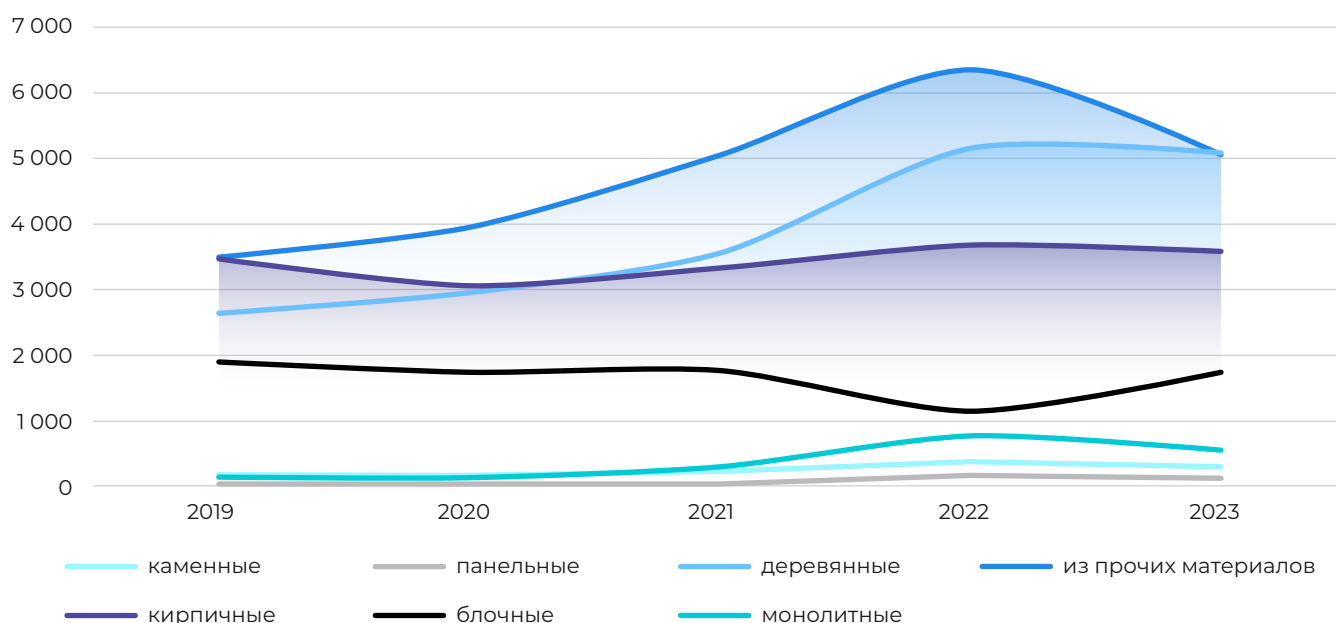


Источники: Росстат, анализ SP

Усредненные показатели в целом по РФ не всегда совпадают с региональным разрезом.

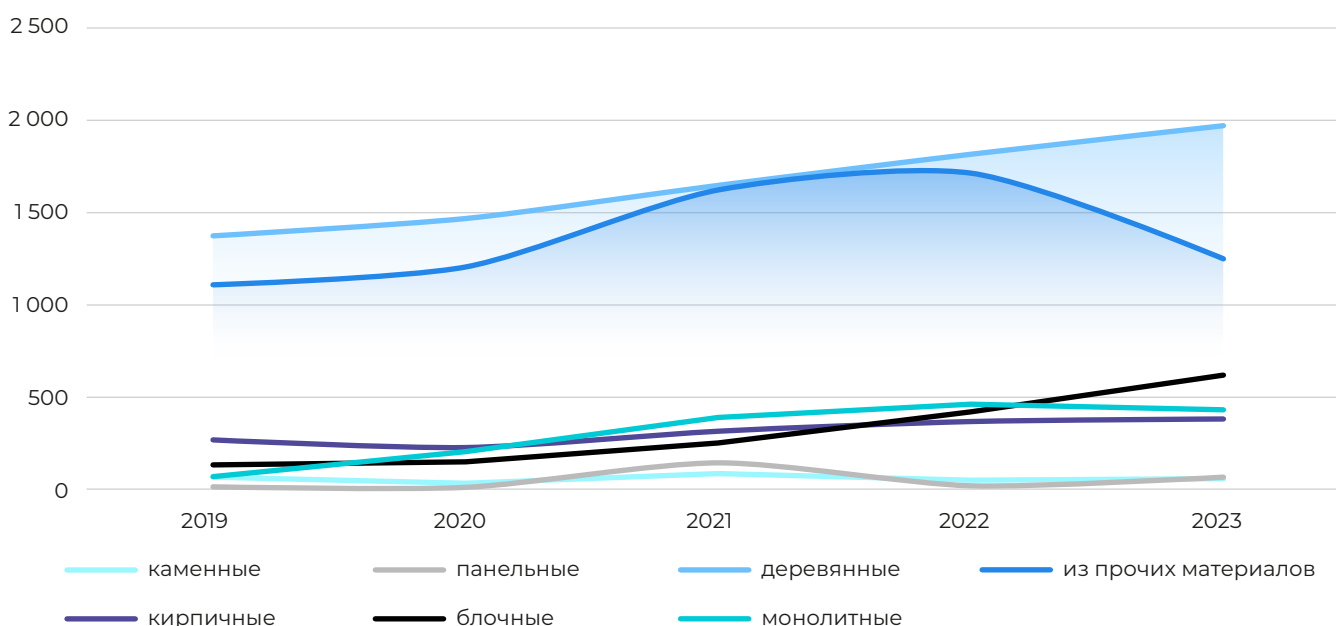
Интерес представляют данные по объему строительства ИЖС в разрезе конструктива наружных стен и регионов Российской Федерации.

Объемы ИЖС в разрезе основного материала наружных стен, тыс. кв. м Центральный федеральный округ



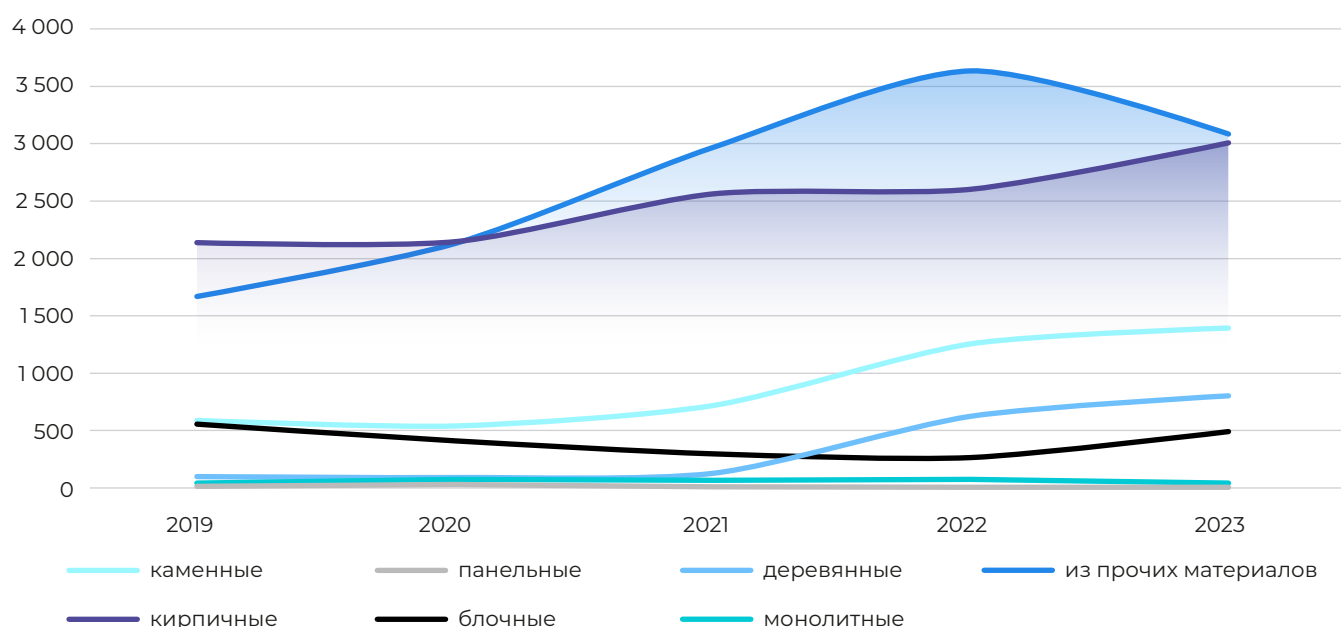
Источник: Росстат, анализ SP

Объемы ИЖС в разрезе основного материала наружных стен, тыс. кв. м Северо-Западный федеральный округ



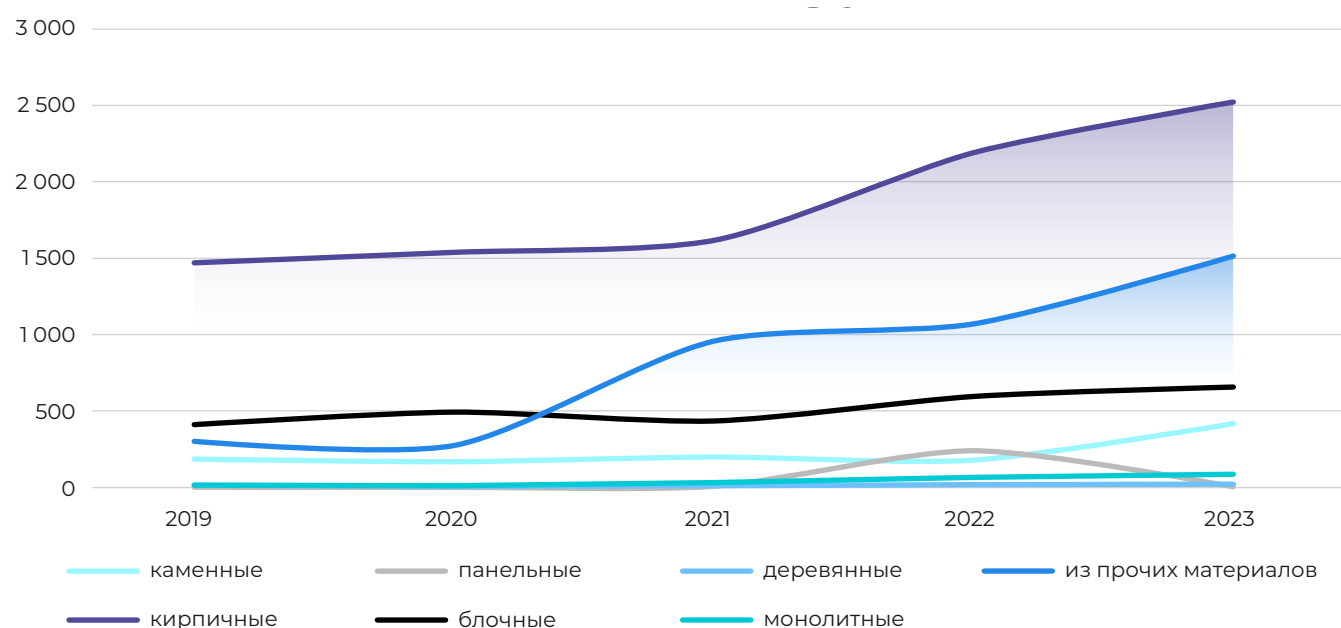
Источник: Росстат, анализ SP

Объемы ИЖС в разрезе основного материала наружных стен, тыс. кв. м Южный федеральный округ



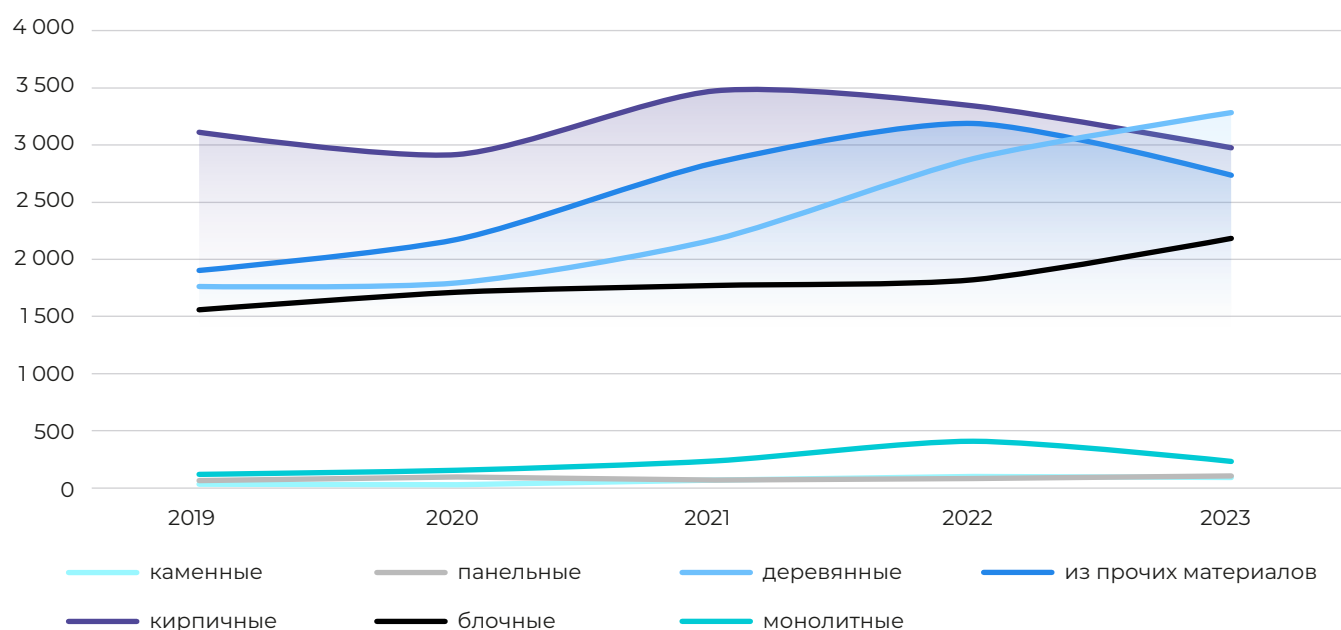
Источник: Росстат, анализ SP

Объемы ИЖС в разрезе основного материала наружных стен, тыс. кв. м Северо-Кавказский федеральный округ



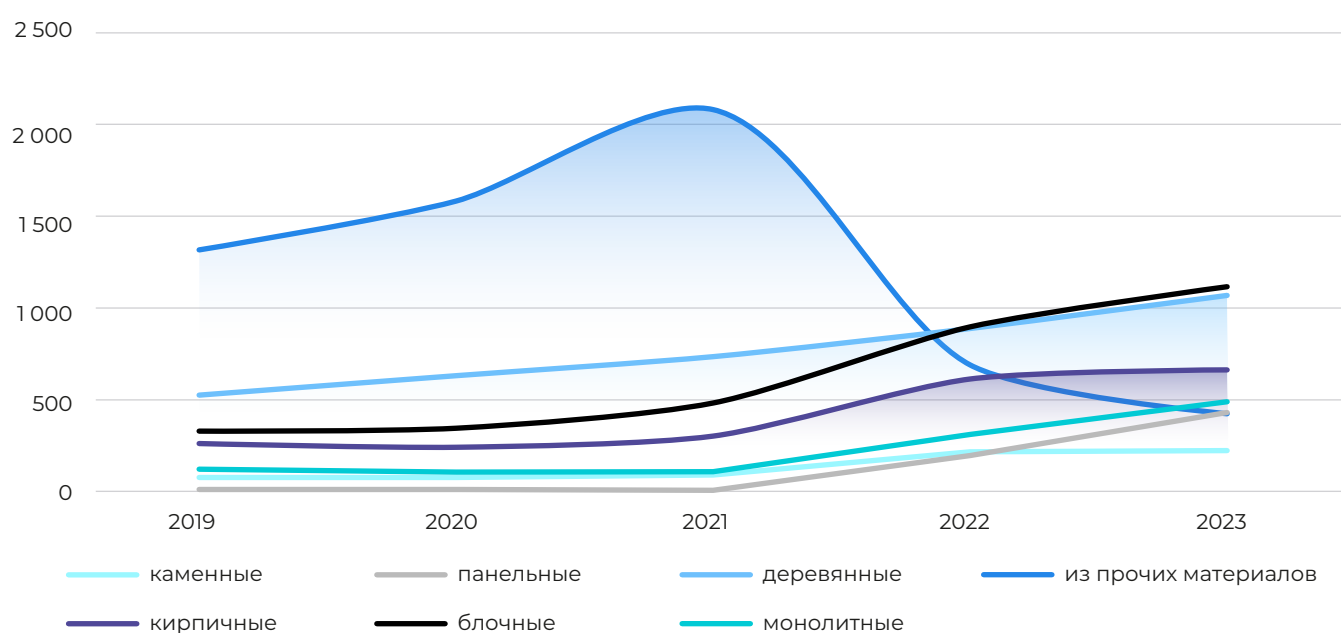
Источник: Росстат, анализ SP

Объемы ИЖС в разрезе основного материала наружных стен, тыс. кв. м Приволжский федеральный округ



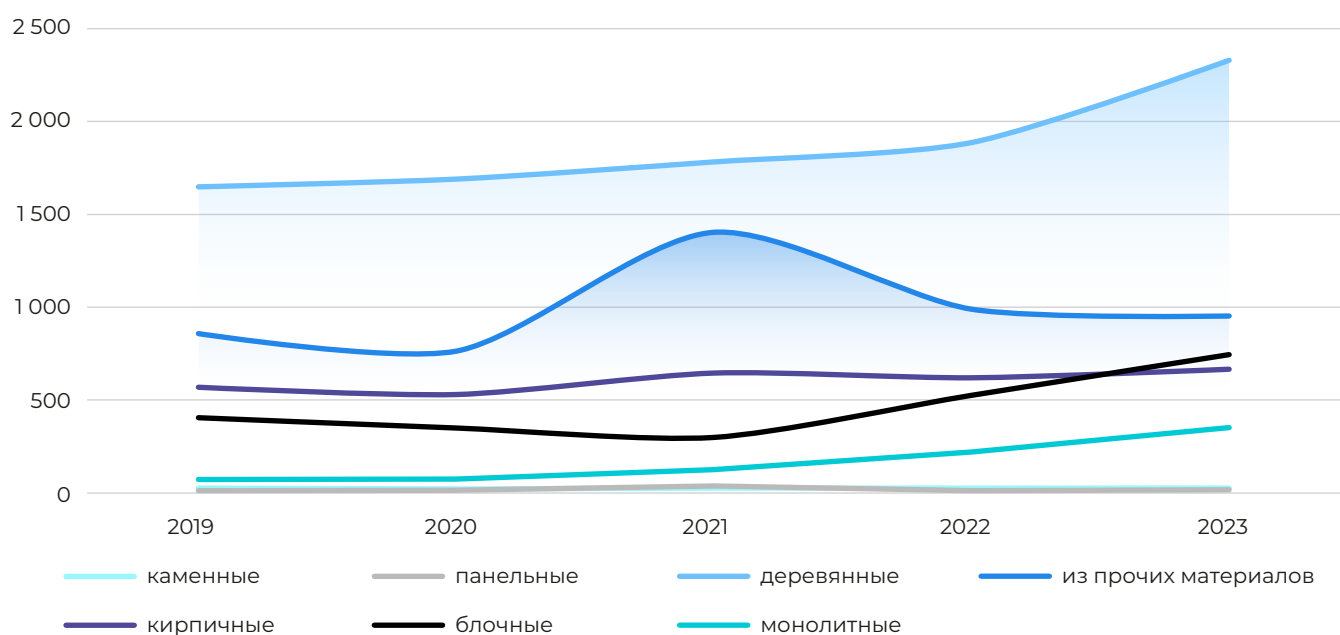
Источник: Росстат, анализ SP

Объемы ИЖС в разрезе основного материала наружных стен, тыс. кв. м Уральский федеральный округ



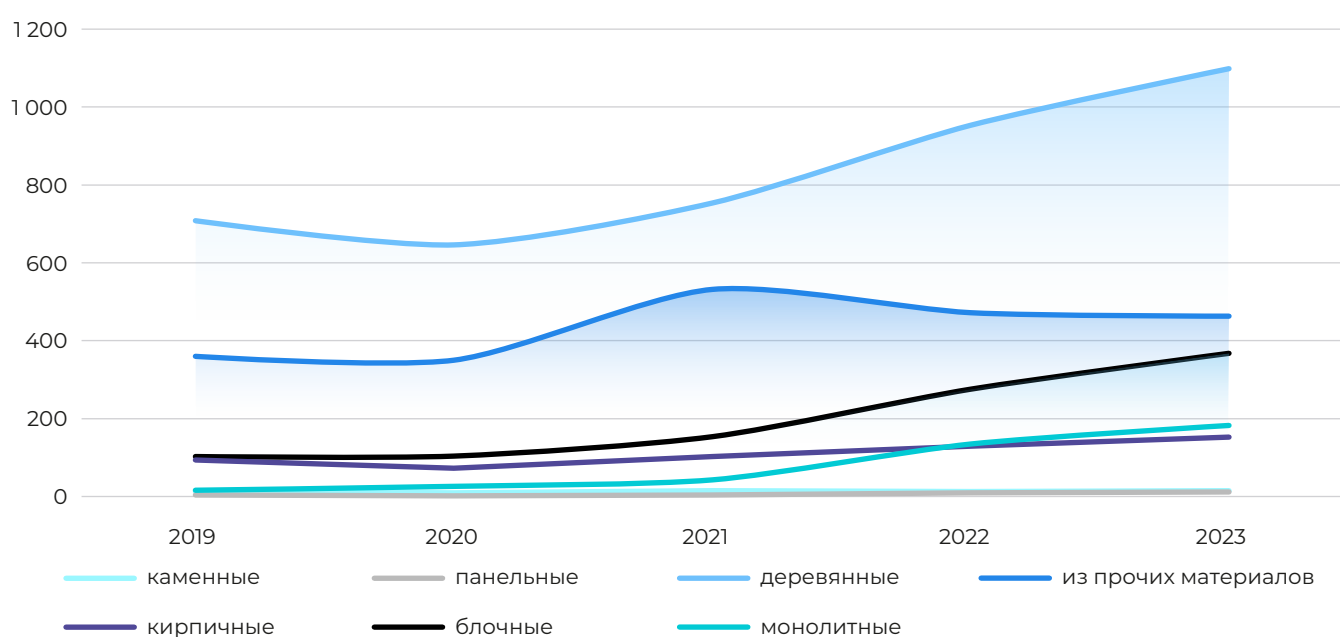
Источник: Росстат, анализ SP

Объемы ИЖС в разрезе основного материала наружных стен, тыс. кв. м Сибирский федеральный округ



Источник: Росстат, анализ SP

Объемы ИЖС в разрезе основного материала наружных стен, тыс. кв. м Дальневосточный федеральный округ



Источник: Росстат, анализ SP



Анализ показателей позволил выявить следующие **тенденции по России**:

- в Сибири и на Дальнем Востоке традиционно преобладает деревянное домостроительство;
- на Урале также популярно деревянное домостроение, но наравне с ним присутствует также строительство из блоков;
- в Южном и Северо-Кавказском федеральных округах основное количество частных домов выполнено из кирпича и прочих материалов;
- в Центральном федеральном округе показатели схожи с картиной по России в целом с той разницей, что преобладание деревянного домостроения над кирпичным еще более существенное;
- в Северо-Западном федеральном округе лидирует строительство домов из дерева, также широко используются прочие материалы, на третьем месте — блочные дома;
- в Поволжье выделяются четыре явных лидера по конструктиву с большим отрывом от остальных — дерево, кирпич, прочие материалы и блоки в порядке убывания популярности.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ





ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Активно растущий рынок ИЖС в настоящий момент находится **в стадии упорядочивания и трансформации**. Работающие ранее стратегии стали экономически нецелесообразны. Девелоперам приходится быстро перестраивать свой бизнес и лавировать между меняющимся законодательством, текущей экономической ситуацией в стране и ростом потребительских предпочтений. **Выход на рынок ИЖС крупных сетевых застройщиков** усиливает конкуренцию и осложняет положение для частных инвесторов и небольших девелоперских компаний. Поэтому очень важно продумывать стратегию развития компании в целом и детально анализировать все планируемые к реализации проекты.

Для населения, планирующего приобретение или строительство частного дома с привлечением заемных средств, несомненно, **отмена льготных ипотечных программ** послужила причиной отложить свои планы до лучших времен. Но в данном случае также важно просчитать все досконально. Ожидаемый рост стоимости ИЖС из-за регулярного удорожания ресурсов, повышенного спроса на ликвидные объекты, а также введения эскроу-счетов в перспективе может покрыть, а то и превысить оплату процентов по существующим на данный момент ипотечным ставкам.

Для финансовых институтов кредиты, выданные на цели ИЖС, несмотря на активный рост, остаются малой долей в общем ипотечном портфеле. **Пилотирование механизма эскроу** и его доработка, несомненно, снизят риски и увеличат долю в общем портфеле кредитования.

О КОМПАНИИ

Strategy Partners — ведущая российская консалтинговая компания. Мы помогаем командам разных отраслей быстро адаптироваться к изменениям и находить эффективные решения для достижения целей. На это работают сильнейшие консультанты, за плечами которых опыт в реальном секторе и сотни реализованных проектов.

Мы поддерживаем клиентов на любом этапе развития: анализируем рынки, создаем и внедряем стратегии, оптимизируем процессы и системы управления, готовим инвестиционные проекты к привлечению финансирования, сопровождаем сделки M&A и выход на IPO, внедряем цифровые решения и оказываем инжиниринговые услуги.

Являясь дочерней компанией Сбера, Strategy Partners открывает клиентам возможности одного из крупнейших банков России. Аналитическое направление — Research Hub Strategy Partners — позволяет отслеживать тренды и действовать на опережение.

Команда направления «Инжиниринг» Strategy Partners успешно работает на рынке технического консалтинга и в реальном секторе более 15 лет. Практика объединяет более 100 узкоспециализированных экспертов-технологов разных отраслей и специализаций с опытом оказания инжиниринговых услуг. Сотрудники направления «Инжиниринг» состоят в национальных реестрах специалистов в области строительства, а также инженерных изысканий и проектирования (НОСТРОЙ и НОПРИЗ).

Компания занимает 1-е место в национальном рейтинге «Ведущие компании в области ТЦА — 2023», 12-е место в рейтинге крупнейших компаний и групп в области технического аудита и консалтинга (RAEX) по итогам 2023 г. Специалисты компании включены в ежегодный национальный рейтинг «Ведущие специалисты в области ТЦА и обоснования инвестиций».

КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ:



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»

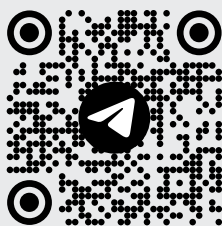
+7 (903) 963-09-09
podshibyakina@strategy.ru

Strategy Partners

Тренды индивидуального жилищного строительства 2.0

Больше аналитики,
отраслевых исследований
и новостей Strategy Partners
— в нашем канале Telegram.

Подписывайтесь >>



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

strategy.ru