

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Челябинская область

октябрь 2023

Текущий объем строительства, м²
на октябрь 2023

1 194 234

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на октябрь 2023

50,1

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

73 342

+2,9% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за август 2023

Банк России

1 785

+232% к августу 2022

Средняя цена за 1 м², ₽

на сентябрь 2023

СберИндекс

87 246

+10,8% к сентябрю 2022

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

46,0%

+4,2 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за август 2023

Банк России

6,08

+1,54 п.п. к августу 2022

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Челябинской области.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Челябинской области	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Челябинской области по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Челябинской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	10
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Челябинской области по этажности строящихся домов	13
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Челябинской области по материалам стен строящихся домов	18
7. ТОП застройщиков Челябинской области по объемам строительства	23
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Челябинской области	26
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Челябинской области.....	27
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Челябинской области	31
11. Ипотечное кредитование для жителей Челябинской области (официальная статистика Банка России).....	32
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Челябинской области	32
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Челябинской области	36
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Челябинской области	44
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Челябинской области.....	49
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	56
13. Ввод жилья в Челябинской области (официальная статистика Росстата).....	58
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Челябинской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2023 г.	69
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Челябинской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	71
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Челябинской области, по средней площади жилых единиц	75
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ	79

Источники информации для составления аналитического обзора

- сайты и проектные декларации застройщиков;
- публичные реестры выданных разрешений на строительство и на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- официальные статистические и отчетные данные Росстата, Росреестра, Банка России.

Обработка информации, использованной для составления аналитического обзора, осуществлена с помощью программного обеспечения портала www.erzrf.ru.

1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Челябинской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Челябинской области на октябрь 2023 года выявлено **144 строящихся застройщиками дома** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

- выданы разрешения на строительство;
- опубликованы проектные декларации в соответствии с 214-ФЗ либо застройщиком предоставлены копии разрешений на строительство и анкеты с описанием потребительских характеристик объектов, если строительство ведется без привлечения средств граждан (ДКП/ЖСК);
- отсутствуют выданные разрешения на ввод в эксплуатацию.

В указанных домах строится **23 816 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **1 194 234 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	124	86,1%	22 841	95,9%	1 148 114	96,1%
дом с апартаментами	5	3,5%	900	3,8%	39 120	3,3%
блокированный дом	15	10,4%	75	0,3%	7 000	0,6%
Общий итог	144	100%	23 816	100%	1 194 234	100%

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 95,9% строящихся жилых единиц.

На дома с апартаментами приходится 3,8% строящихся жилых единиц.

Доля блокированных домов составляет 0,3% строящихся жилых единиц.

Динамика изменения количества объектов и совокупного объема текущего строительства в Челябинской области представлена на графике 1.

График 1



2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Челябинской области

Застройщики жилья в Челябинской области осуществляют строительство в 11 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Челябинск	47	32,6%	10 415	43,7%	533 808	44,7%
Сосновский	68	47,2%	9 091	38,2%	462 488	38,7%
Западный	56	38,9%	7 352	30,9%	374 902	31,4%
Пригородный	10	6,9%	1 535	6,4%	76 511	6,4%
Рощино	2	1,4%	204	0,9%	11 075	0,9%
Миасс	8	5,6%	1 496	6,3%	56 227	4,7%
Магнитогорск	5	3,5%	928	3,9%	46 948	3,9%
Копейск	6	4,2%	741	3,1%	30 647	2,6%
Терема	4	2,8%	437	1,8%	26 999	2,3%
Северный	1	0,7%	432	1,8%	22 563	1,9%
Озёрск	1	0,7%	114	0,5%	6 244	0,5%
Южноуральск	2	1,4%	90	0,4%	4 656	0,4%
Кыштым	1	0,7%	40	0,2%	2 017	0,2%
Сыростан	1	0,7%	32	0,1%	1 637	0,1%
	144	100%	23 816	100%	1 194 234	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Челябинск (44,7% совокупной площади жилых единиц).

3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Челябинской области по срокам выдачи разрешения на строительство

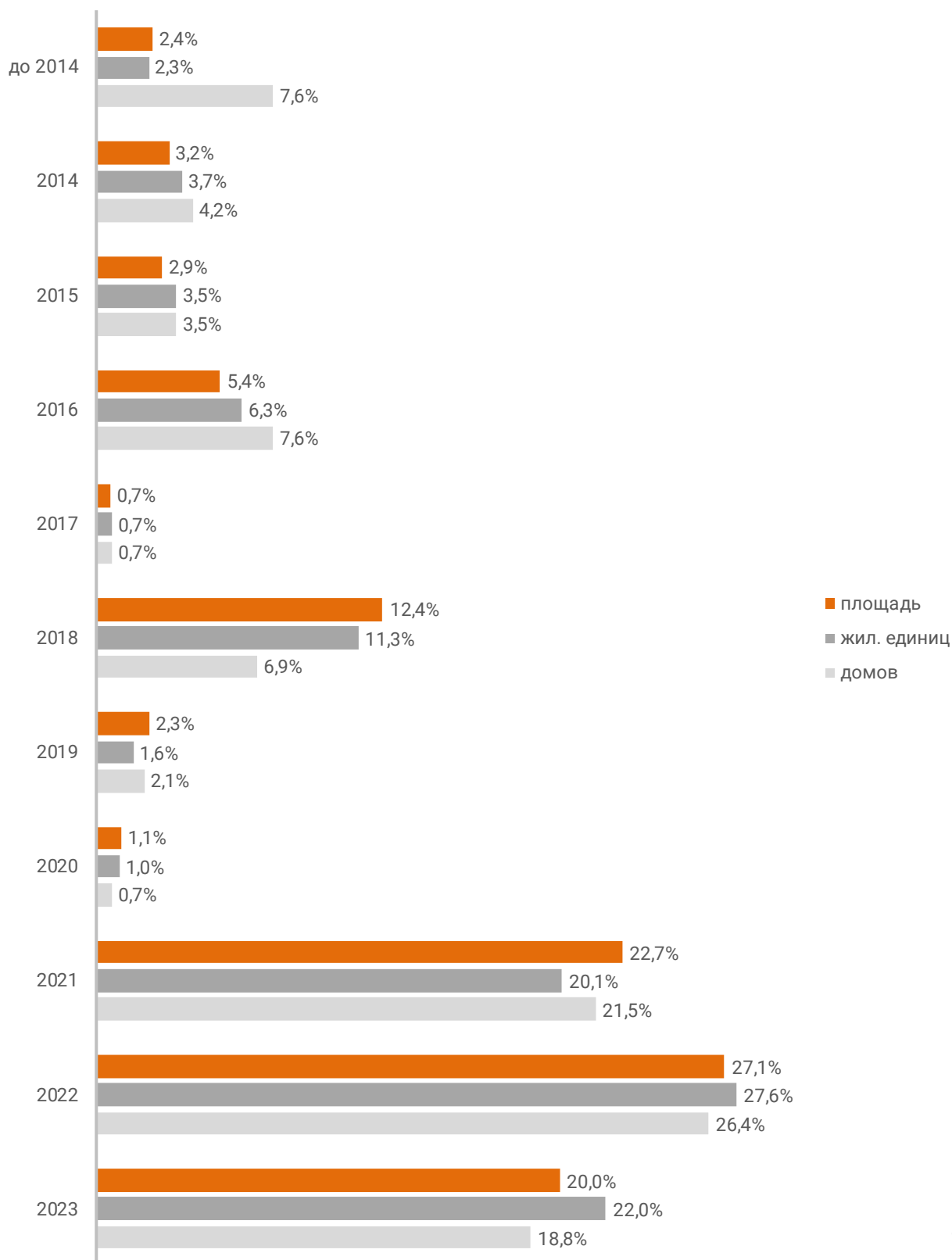
Застройщики жилья в Челябинской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с марта 2005 г. по август 2023 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2014	11	7,6%	544	2,3%	29 036	2,4%
2014	6	4,2%	885	3,7%	37 726	3,2%
2015	5	3,5%	822	3,5%	34 105	2,9%
2016	11	7,6%	1 496	6,3%	63 984	5,4%
2017	1	0,7%	160	0,7%	7 796	0,7%
2018	10	6,9%	2 696	11,3%	147 654	12,4%
2019	3	2,1%	385	1,6%	27 605	2,3%
2020	1	0,7%	238	1,0%	13 463	1,1%
2021	31	21,5%	4 782	20,1%	270 827	22,7%
2022	38	26,4%	6 574	27,6%	323 482	27,1%
2023	27	18,8%	5 234	22,0%	238 556	20,0%
Общий итог	144	100%	23 816	100%	1 194 234	100%

Гистограмма 1

**Распределение жилых новостроек Челябинской области по годам
выдачи разрешения на строительство**



Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2022 г. (27,1% по площади жилых единиц).

4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Челябинской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию

В Челябинской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
2023	47	32,6%	5 788	24,3%	297 917	24,9%
2024	69	47,9%	10 796	45,3%	533 921	44,7%
2025	24	16,7%	5 084	21,3%	254 024	21,3%
2026	4	2,8%	2 148	9,0%	108 372	9,1%
Общий итог	144	100%	23 816	100%	1 194 234	100%

Гистограмма 2



До конца 2023 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 297 917 м² жилья (Приложение 1).

Анализ переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию представлен в таблице 5.

Таблица 5

Запланированный срок ввода в эксплуатацию	Совокупная S жилых единиц м ²	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц м ²	%
2023	297 917	2015	5 422	1,8%
		2016	33 679	11,3%
		2017	3 194	1,1%
		2018	4 373	1,5%
		2019	5 958	2,0%
		2020	1 431	0,5%
		2022	10 994	3,7%
		2023	12 655	4,2%
2024	533 921	2014	10 033	1,9%
		2016	5 269	1,0%
		2018	7 796	1,5%
		2019	11 964	2,2%
		2020	16 016	3,0%
		2021	33 587	6,3%
		2022	3 289	0,6%
		2023	4 485	0,8%
2025	254 024	2016	5 270	2,1%
2026	108 372	2020	19 269	17,8%
Общий итог	1 194 234		194 684	16,3%

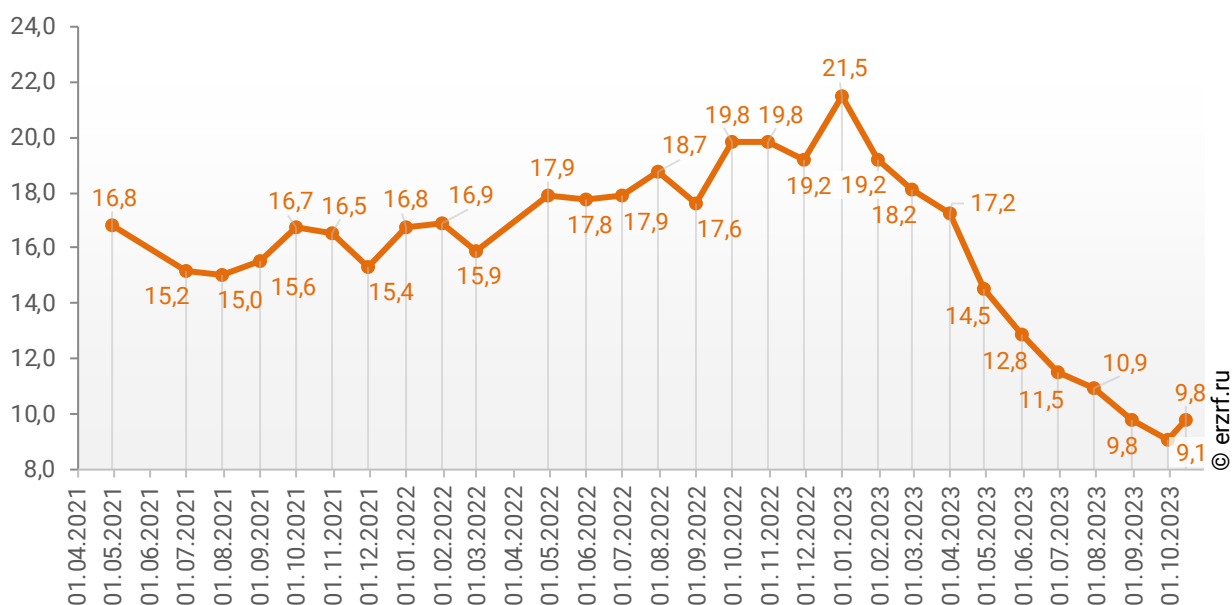
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2016 на 2023 год (33 679 м²), что составляет 11,3% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Челябинской области в 2023 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Челябинской области по состоянию на октябрь 2023 года составляет 9,8 месяца.

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Челябинской области представлена на графике 2.

График 2

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Челябинской области, месяцев



5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Челябинской области по этажности строящихся домов

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Челябинской области составляет (Гистограмма 3):

- 10,8 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 14,0 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 14,3 этажа — из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3



Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Челябинской области представлена на графике 3.

График 3



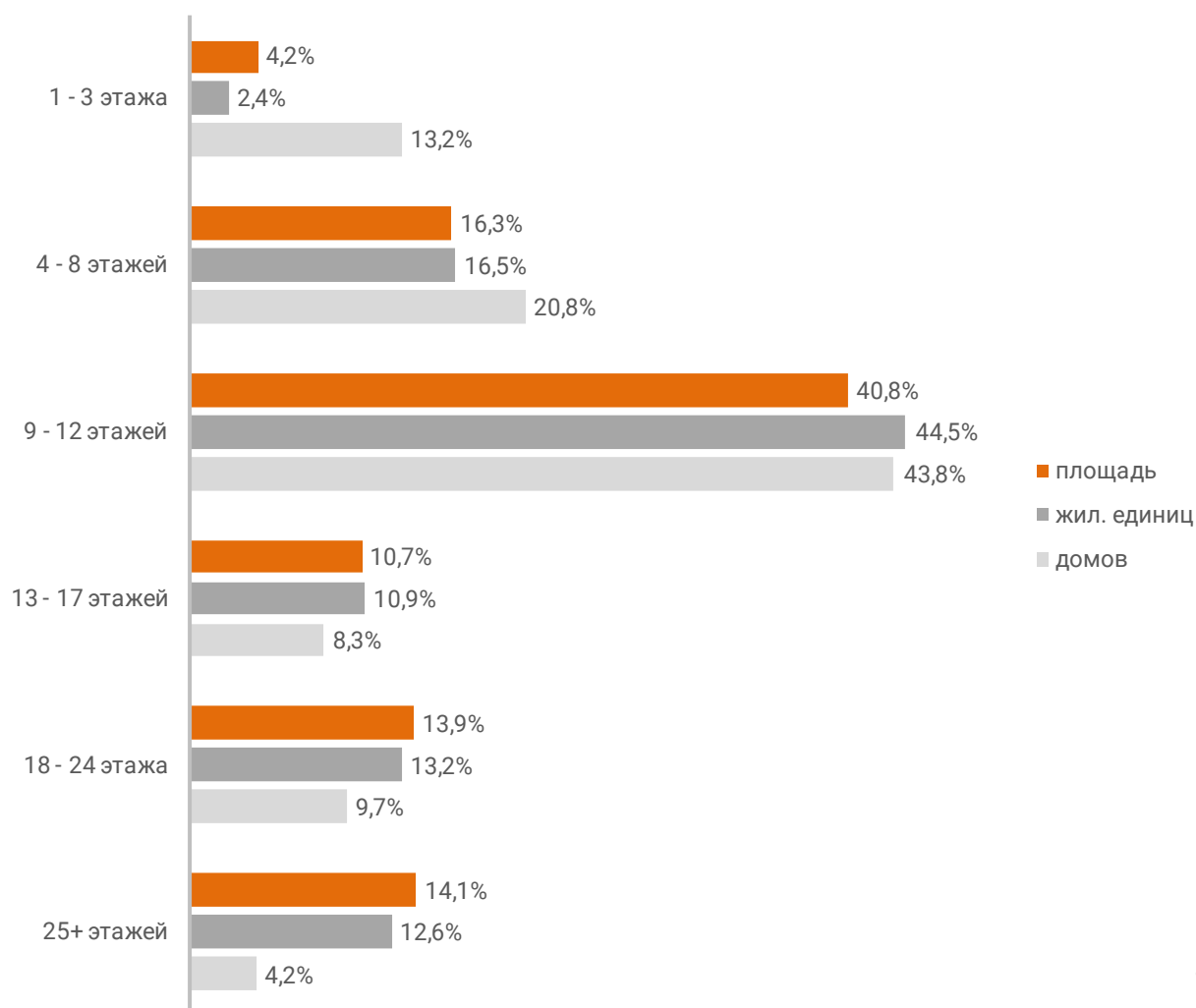
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	19	13,2%	582	2,4%	50 520	4,2%
4 - 8 этажей	30	20,8%	3 924	16,5%	194 221	16,3%
9 - 12 этажей	63	43,8%	10 593	44,5%	487 782	40,8%
13 - 17 этажей	12	8,3%	2 590	10,9%	127 571	10,7%
18 - 24 этажа	14	9,7%	3 135	13,2%	165 924	13,9%
25+ этажей	6	4,2%	2 992	12,6%	168 216	14,1%
Общий итог	144	100%	23 816	100%	1 194 234	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Челябинской области по этажности

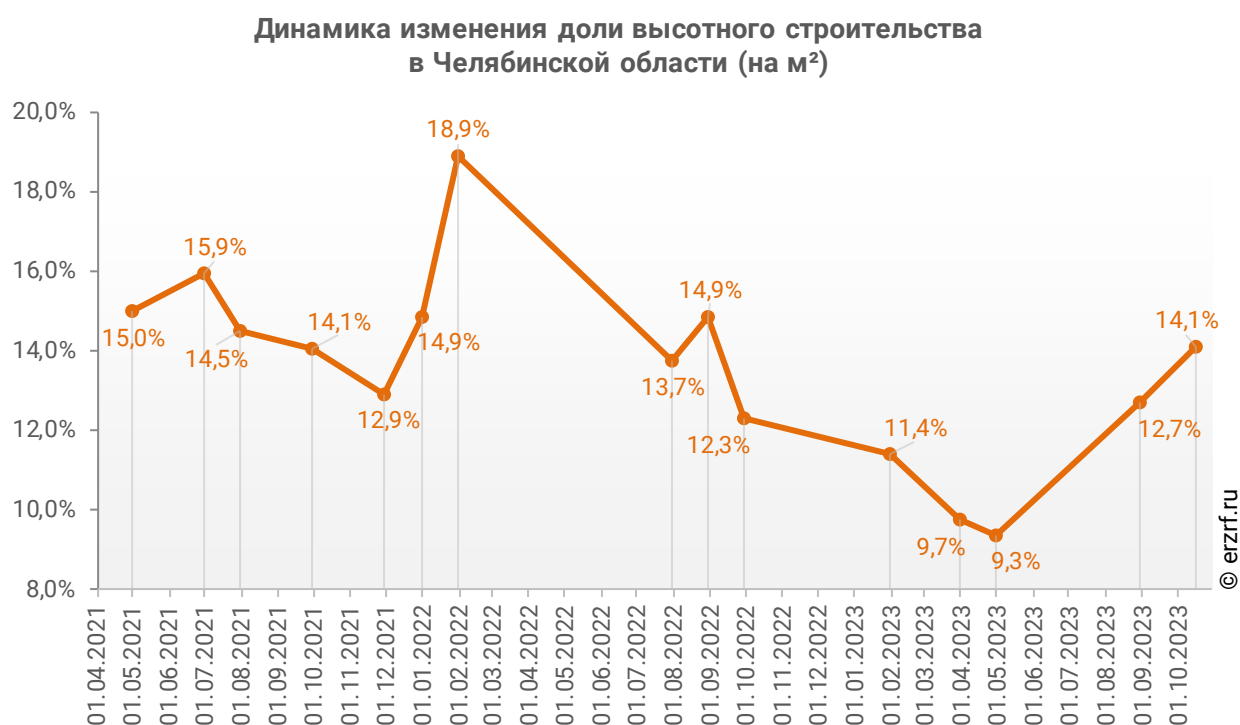


Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 40,8% от всей площади строящегося жилья.

Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Челябинской области составляет 14,1%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,5%.

Динамика изменения доли высотного строительства в Челябинской области представлена на графике 4.

График 4



Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Челябинской области является 32-этажный многоквартирный дом в ЖК «Алое поле», застройщик «СЗ Южуралспецмонтажстрой». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	32	СЗ Южуралспецмонтажстрой	многоквартирный дом	Алое поле
2	31	ГК Голос.Девелопмент	дом с апартаментами	ГОЛОС в сердце города
		Трест Магнитострой	многоквартирный дом	Спортивный
3	27	СЗ Трест-17	многоквартирный дом	Спортивный
4	26	Трест Магнитострой	многоквартирный дом	Видный
5	25	Концепт Строй	многоквартирный дом	Западный луч

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Челябинской области является многоквартирный дом в ЖК «Спортивный», застройщик «СЗ Трест-17». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

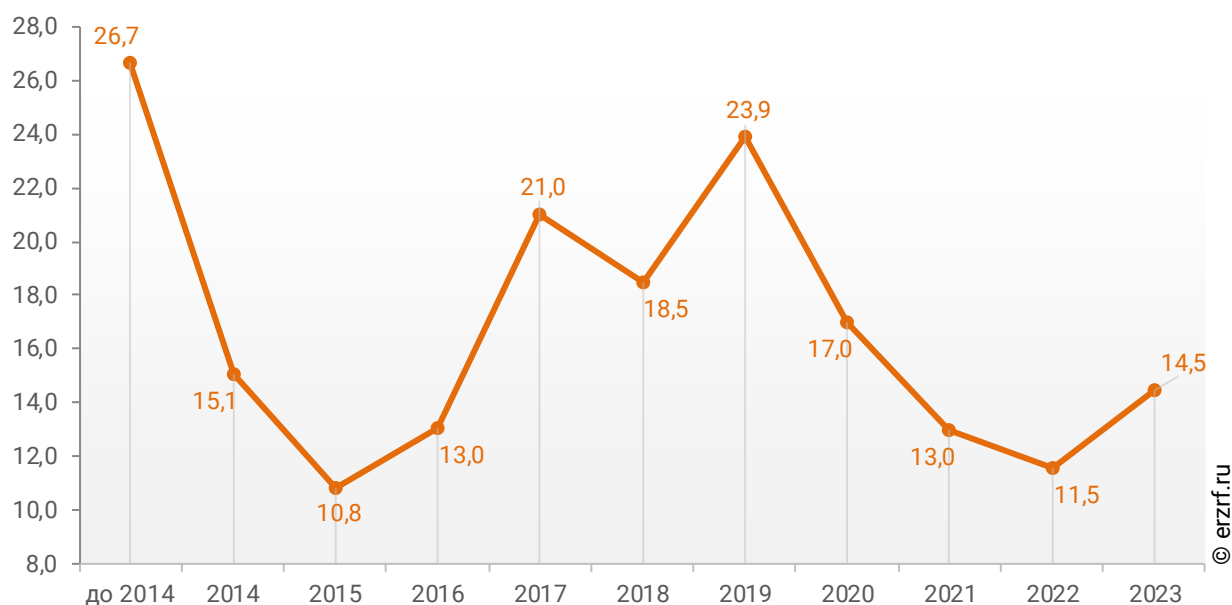
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	47 345	СЗ Трест-17	многоквартирный дом	Спортивный
2	44 818	Трест Магнитострой	многоквартирный дом	Спортивный
3	33 587	Концепт Строй	многоквартирный дом	Пятый элемент
4	22 563	ИКАР	многоквартирный дом	Конфетти
5	21 708	СЗ МагАвтоцентр	многоквартирный дом	Дом по пр-ту Ленина, 114

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Челябинской области, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 14,5 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Челябинской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 5.

График 5

Распределение средней этажности строящихся жилых единиц
Челябинской области по годам выдачи разрешения на строительство,
этажей



6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Челябинской области по материалам стен строящихся домов

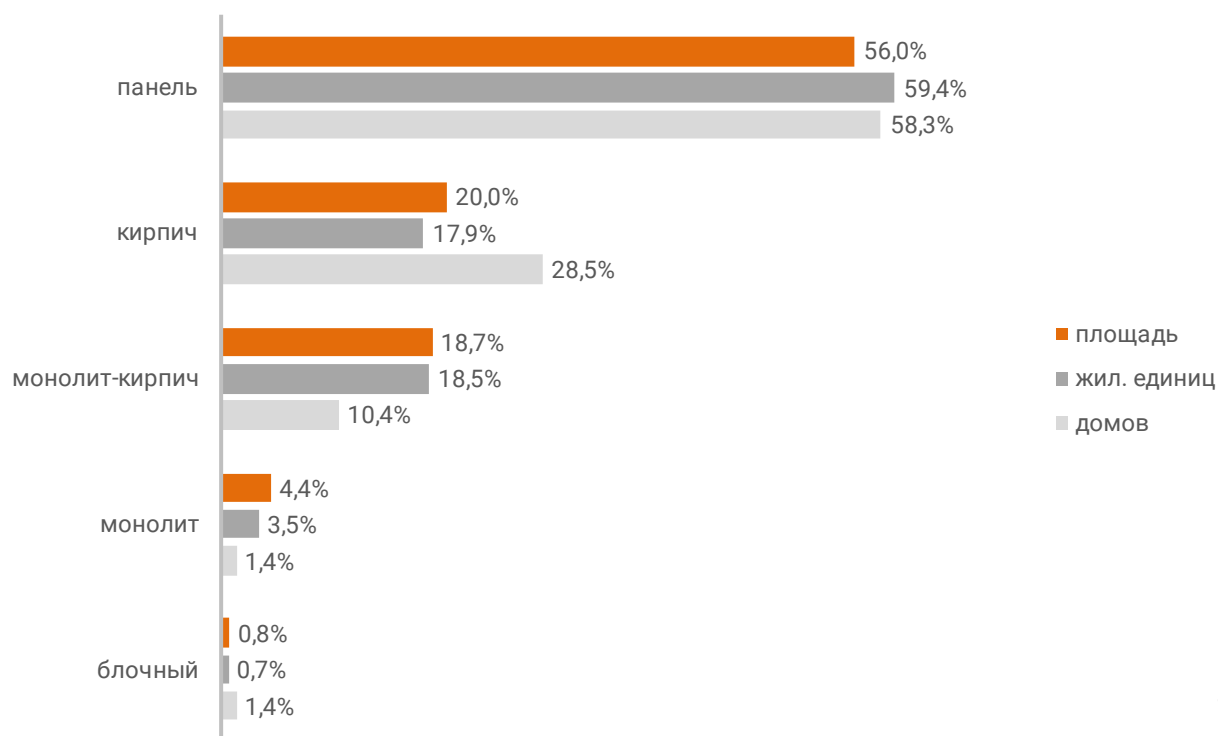
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
панель	84	58,3%	14 152	59,4%	668 736	56,0%
кирпич	41	28,5%	4 273	17,9%	239 368	20,0%
монолит-кирпич	15	10,4%	4 400	18,5%	223 319	18,7%
монолит	2	1,4%	826	3,5%	52 856	4,4%
блочный	2	1,4%	165	0,7%	9 955	0,8%
Общий итог	144	100%	23 816	100%	1 194 234	100%

Гистограмма 5

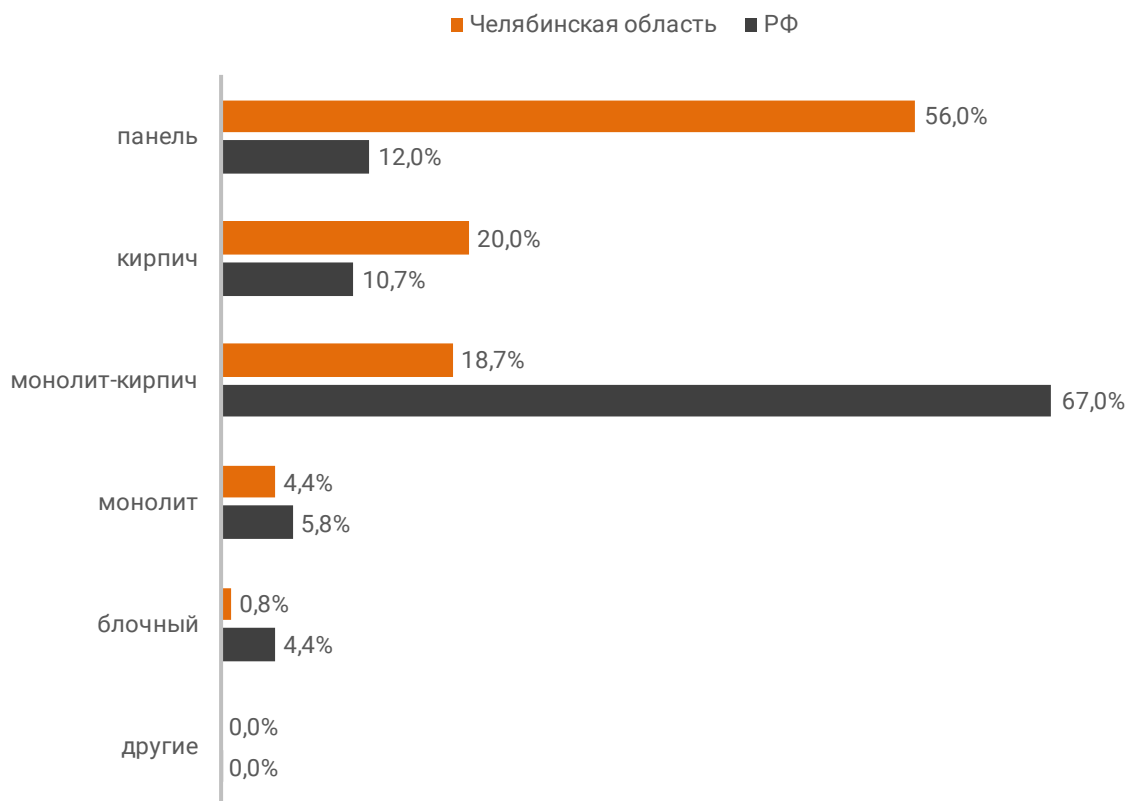
Распределение жилых новостроек Челябинской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Челябинской области является панель. Из нее возводится 56,0% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля панельного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 12,0% (Гистограмма 6).

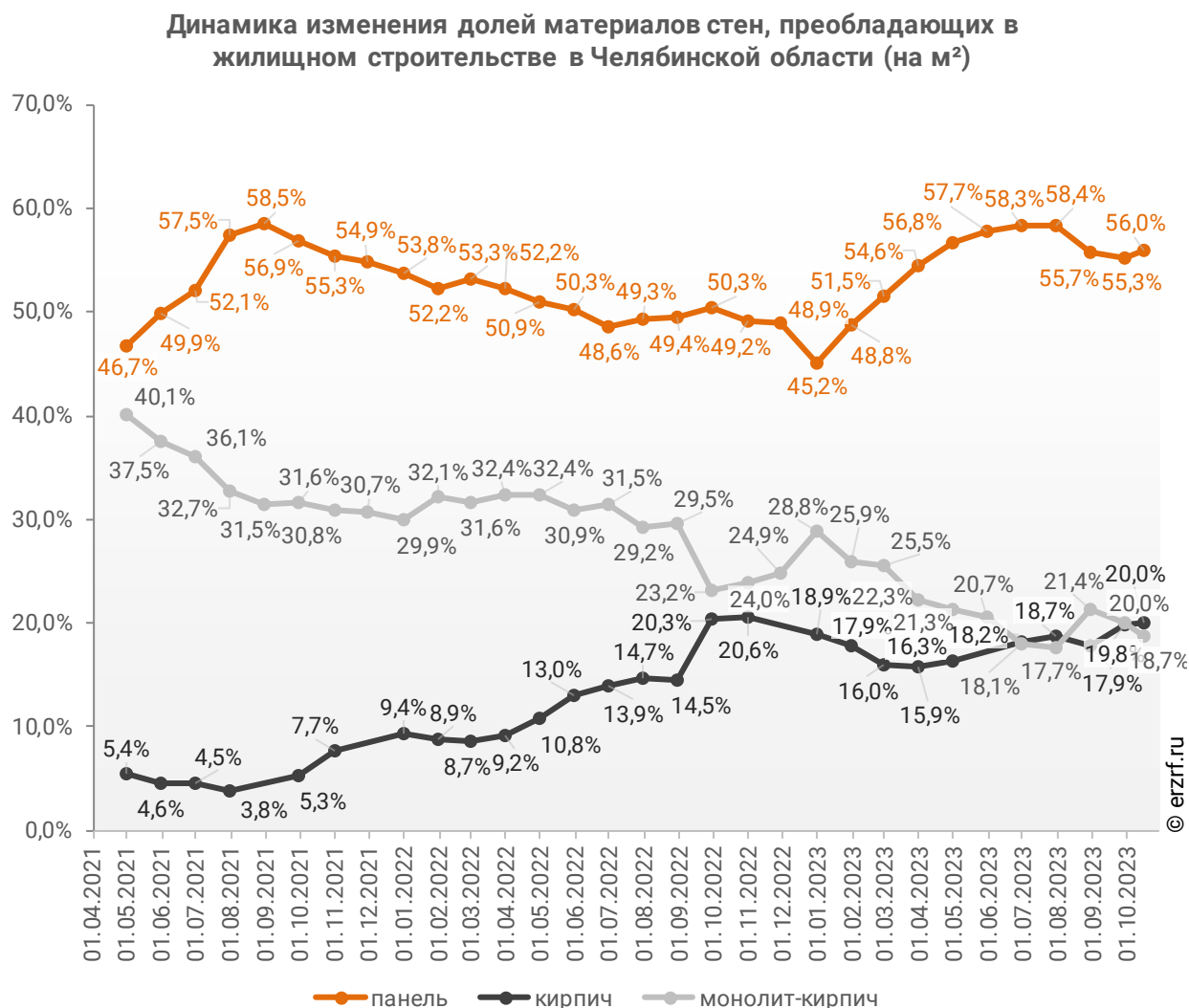
Гистограмма 6

Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Челябинской области



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Челябинской области, представлена на графике 6.

График 6



Среди строящегося жилья Челябинской области у 41,5% материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016.

Наибольший объем жилищного строительства приходится на объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 25,8% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 10, Гистограмма 7).

Таблица 10

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	7	11,3%	2 285	24,7%	127 777	25,8%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	25	40,3%	2 048	22,1%	127 633	25,8%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	5	8,1%	1 777	19,2%	99 865	20,2%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	16	25,8%	1 877	20,3%	87 384	17,6%
бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей	6	9,7%	924	10,0%	38 499	7,8%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	2	3,2%	315	3,4%	12 364	2,5%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	1	1,6%	32	0,3%	1 637	0,3%
Общий итог	62	100%	9 258	100%	495 159	100%

Гистограмма 7

Распределение жилых новостроек Челябинской области по материалам стен (по утвержденной форме ПД)



7. ТОП застройщиков Челябинской области по объемам строительства

По состоянию на октябрь 2023 года строительство жилья в Челябинской области осуществляют 44 застройщика (бренда), которые представлены 65 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Челябинской области на октябрь 2023 года представлен в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м²	%
1	АПРИ Флай Плэнинг	43	29,9%	6 756	28,4%	354 417	29,7%
2	Трест Магнитострой	10	6,9%	2 220	9,3%	117 785	9,9%
3	ГК Голос.Девелопмент	8	5,6%	1 626	6,8%	99 520	8,3%
4	ЭкоСити	10	6,9%	1 430	6,0%	64 312	5,4%
5	ИКАР	6	4,2%	1 122	4,7%	56 499	4,7%
6	Концепт Строй	2	1,4%	826	3,5%	52 856	4,4%
7	СЗ Трест-17	1	0,7%	888	3,7%	47 345	4,0%
8	Фонд Защита прав дольщиков в Челябинской области	8	5,6%	1 219	5,1%	46 668	3,9%
9	СК Каскад	3	2,1%	693	2,9%	33 115	2,8%
10	СЗ МагАвтоцентр	1	0,7%	446	1,9%	21 708	1,8%
11	ГК ЮУ КЖСИ	4	2,8%	520	2,2%	20 656	1,7%
12	Новые горизонты	1	0,7%	492	2,1%	20 050	1,7%
13	Специализированный застройщик Тургояк-Резорт	3	2,1%	652	2,7%	19 383	1,6%
14	СЗ Южуралспецмонтажстрой	1	0,7%	336	1,4%	17 572	1,5%
15	СЗ ЖК на Блюхера 3	2	1,4%	395	1,7%	16 031	1,3%
16	Специализированный застройщик Центрстрой	2	1,4%	320	1,3%	15 592	1,3%
17	СЗ Белый хутор	1	0,7%	288	1,2%	13 786	1,2%
18	ГК Комфортная территория	1	0,7%	238	1,0%	13 463	1,1%
19	Строитель-74	1	0,7%	238	1,0%	13 187	1,1%
20	СЗ Элси	1	0,7%	224	0,9%	12 232	1,0%
21	ГК Бетотек-Застройщик	2	1,4%	187	0,8%	10 831	0,9%
22	СЗ Доминанта	1	0,7%	189	0,8%	9 853	0,8%
23	СЗ МДК	2	1,4%	215	0,9%	9 686	0,8%
24	Специализированный Застройщик Атлант-Строй	1	0,7%	230	1,0%	9 278	0,8%
25	СЗ АландаСтрой	1	0,7%	217	0,9%	9 066	0,8%
26	СЗ Союз	1	0,7%	198	0,8%	8 860	0,7%
27	СЗ Основа-Миасс	1	0,7%	210	0,9%	8 027	0,7%
28	Метчелстрой	1	0,7%	150	0,6%	7 786	0,7%
29	СЗ Трест-Я28	1	0,7%	170	0,7%	7 269	0,6%

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м²	%
30	СЗ Стратегия	1	0,7%	118	0,5%	6 378	0,5%
31	СК Лидер	1	0,7%	114	0,5%	6 244	0,5%
32	СК СтройАрсенал	1	0,7%	160	0,7%	6 180	0,5%
33	СЗ Верста	1	0,7%	90	0,4%	5 631	0,5%
34	СЗ Трест-81	1	0,7%	95	0,4%	5 269	0,4%
35	СЗ Основа-Копейск	1	0,7%	90	0,4%	4 876	0,4%
36	Архитектурная практика	2	1,4%	90	0,4%	4 656	0,4%
37	СЗ ТрестМ-38	1	0,7%	90	0,4%	3 716	0,3%
38	ГринВилл	1	0,7%	54	0,2%	3 289	0,3%
39	СЗ Символ	1	0,7%	70	0,3%	2 901	0,2%
40	Специализированный застройщик ЖК-Строй	1	0,7%	40	0,2%	2 017	0,2%
41	СЗ Финстрой	1	0,7%	36	0,2%	1 909	0,2%
42	ИСК Строй сити	1	0,7%	32	0,1%	1 637	0,1%
43	ИЦ Эксперт	9	6,3%	18	0,1%	1 431	0,1%
44	СЗ Эльтаун Флэтс	1	0,7%	24	0,1%	1 267	0,1%
Общий итог		144	100%	23 816	100%	1 194 234	100%

Сведения о переносе с прошлых периодов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию по ТОП застройщиков Челябинской области представлены в таблице 12.

Таблица 12

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м²	м²	%
1	★ 4,5	АПРИ Флай Плэнинг	354 417	0	0,0%	-
2	★ 3,0	Трест Магнитострой	117 785	36 058	30,6%	15,4
3	★ 5,0	ГК Голос.Девелопмент	99 520	0	0,0%	-
4	★ 0,5	ЭкоСити	64 312	17 922	27,9%	15,6
5	★ 5,0	ИКАР	56 499	0	0,0%	-
6	★ 0,5	Концепт Строй	52 856	52 856	100%	53,0
7	н/р	СЗ Трест-17	47 345	0	0,0%	-
8	н/р	Фонд Защита прав дольщиков в Челябинской области	46 668	46 668	100%	86,3
9	★ 4,0	СК Каскад	33 115	16 016	48,4%	24,7

* Рейтинг ЕРЗ — показатель (от 0 до 5) соблюдения декларируемого срока ввода жилья в эксплуатацию и/или передачи квартир дольщикам;
н/р — нет рейтинга ЕРЗ, недостаточный опыт ввода многоквартирных домов.

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м²	м²	
10	н/р	СЗ МагАвтоцентр	21 708	0	0,0%	
11	★ 4,0	ГК ЮУ КЖСИ	20 656	5 470	26,5%	5,6
12	★ 0,5	Новые горизонты	20 050	0	0,0%	-
13	н/р	Специализированный застройщик Тургояк-Резорт	19 383	0	0,0%	-
14	н/р	СЗ Южуралспецмонтажстрой	17 572	0	0,0%	-
15	★ 4,5	СЗ ЖК на Блюхера 3	16 031	0	0,0%	-
16	н/р	Специализированный застройщик Центрстрой	15 592	7 796	50,0%	34,5
17	н/р	СЗ Белый хутор	13 786	0	0,0%	-
18	★ 0,5	ГК Комфортная территория	13 463	0	0,0%	-
19	★ 5,0	Строитель-74	13 187	0	0,0%	-
20	н/р	СЗ Элси	12 232	0	0,0%	-
21	★ 4,5	ГК Бетотек-Застройщик	10 831	0	0,0%	-
22	н/р	СЗ Доминанта	9 853	0	0,0%	-
23	н/р	СЗ МДК	9 686	0	0,0%	-
24	н/р	Специализированный Застройщик Атлант-Строй	9 278	0	0,0%	-
25	н/р	СЗ АландаСтрой	9 066	0	0,0%	-
26	н/р	СЗ Союз	8 860	0	0,0%	-
27	н/р	СЗ Основа-Миасс	8 027	0	0,0%	-
28	★ 5,0	Метчелстрой	7 786	0	0,0%	-
29	н/р	СЗ Трест-Я28	7 269	0	0,0%	-
30	н/р	СЗ Стратегия	6 378	0	0,0%	-
31	★ 5,0	СК Лидер	6 244	0	0,0%	-
32	н/р	СК СтройАрсенал	6 180	0	0,0%	-
33	н/р	СЗ Верста	5 631	0	0,0%	-
34	н/р	СЗ Трест-81	5 269	5 269	100%	87,0
35	н/р	СЗ Основа-Копейск	4 876	0	0,0%	-
36	н/р	Архитектурная практика	4 656	0	0,0%	-
37	н/р	СЗ ТрестМ-38	3 716	0	0,0%	-
38	н/р	ГринВилл	3 289	3 289	100%	15,0
39	н/р	СЗ Символ	2 901	0	0,0%	-
40	н/р	Специализированный застройщик ЖК-Строй	2 017	0	0,0%	-
41	н/р	СЗ Финстрой	1 909	1 909	100%	12,0
42	★ 2,0	ИСК Строй сити	1 637	0	0,0%	-
43	н/р	ИЦ Эксперт	1 431	1 431	100%	36,0
44	н/р	СЗ Эльтаун Флэтс	1 267	0	0,0%	-
Общий итог			1 194 234	194 684	16,3%	9,8

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «СЗ Трест-81» и составляет 87,0 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Челябинской области

В Челябинской области возводится 70 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Челябинской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Притяжение» (поселок Западный). В этом жилом комплексе застройщик «АПРИ Флай Плэнинг» возводит 10 домов, включающих 2 462 жилые единицы, совокупной площадью 113 109 м².

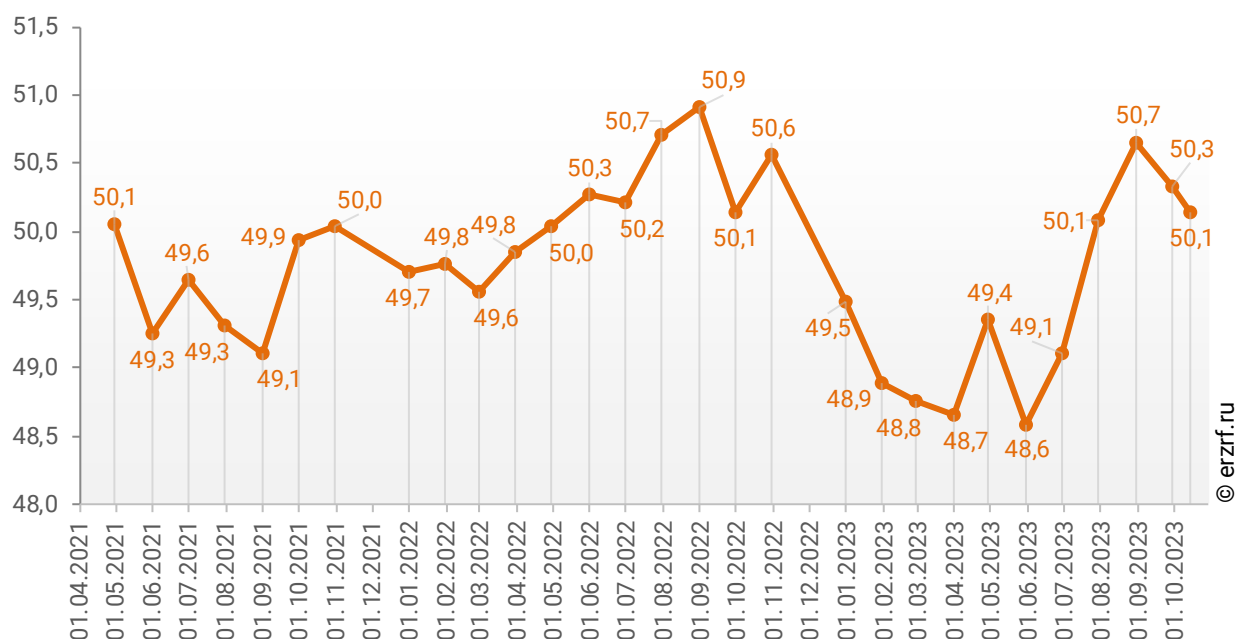
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Челябинской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Челябинской области, составляет 50,1 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,2 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Челябинской области представлена на графике 7.

График 7

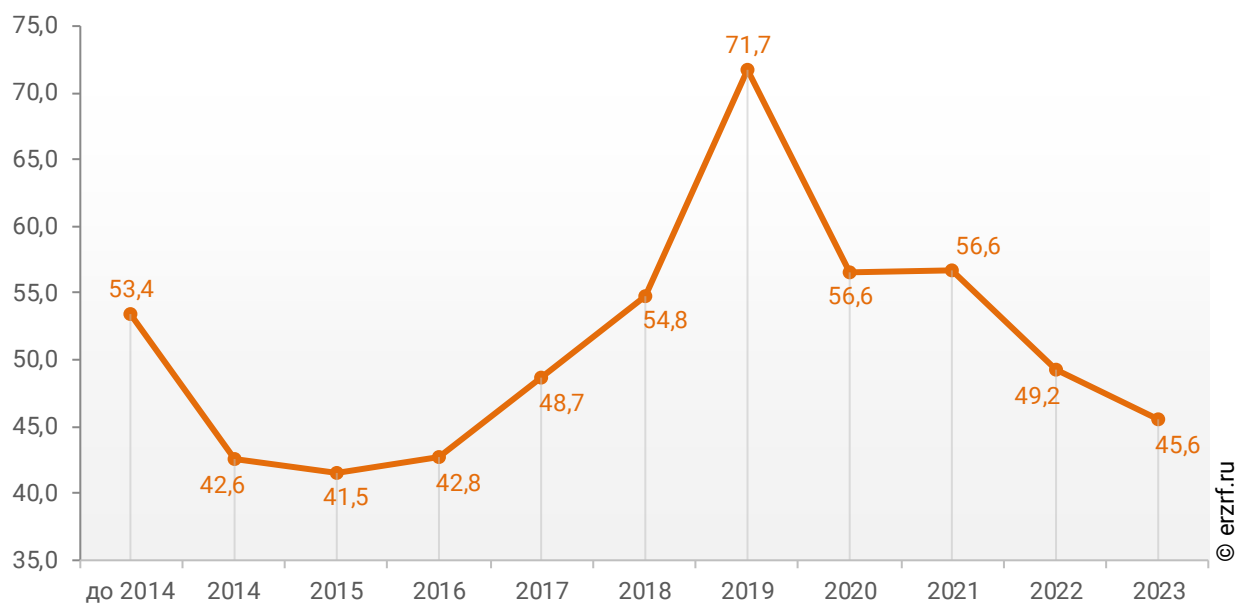
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Челябинской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Челябинской области, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 45,6 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Челябинской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 8.

График 8

Распределение средней площади строящихся жилых единиц
Челябинской области по годам выдачи разрешения на строительство,
м²



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «Специализированный застройщик Тургояк-Резорт» – 29,7 м². Самая большая – у застройщика «ИЦ Эксперт» – 79,5 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
Специализированный застройщик Тургояк-Резорт	29,7
СЗ Основа-Миасс	38,2
Фонд Защита прав дольщиков в Челябинской области	38,3
СК СтройАрсенал	38,6
ГК ЮУ КЖСИ	39,7
Специализированный Застройщик Атлант-Строй	40,3
СЗ ЖК на Блюхера 3	40,6
Новые горизонты	40,8
СЗ ТрестМ-38	41,3
СЗ Символ	41,4
СЗ АландаСтрой	41,8
СЗ Трест-Я28	42,8
СЗ Союз	44,7
ЭкоСити	45,0
СЗ МДК	45,1
СК Каскад	47,8
СЗ Белый хутор	47,9
СЗ МагАвтоцентр	48,7
Специализированный застройщик Центрстрой	48,7
ИКАР	50,4
Специализированный застройщик ЖК-Строй	50,4
ИСК Строй сити	51,2
Архитектурная практика	51,7
Метчелстрой	51,9
СЗ Доминанта	52,1
СЗ Южуралспецмонтажстрой	52,3
АПРИ Флай Плэнинг	52,5
СЗ Эльтаун Флэтс	52,8
СЗ Финстрой	53,0
Трест Магнитострой	53,1
СЗ Трест-17	53,3
СЗ Стратегия	54,1
СЗ Основа-Копейск	54,2
СЗ Элси	54,6
СК Лидер	54,8
Строитель-74	55,4
СЗ Трест-81	55,5
ГК Комфортная территория	56,6
ГК Бетотек-Застройщик	57,9
ГринВилл	60,9
ГК Голос.Девелопмент	61,2

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
СЗ Верста	62,6
Концепт Строй	64,0
ИЦ Эксперт	79,5
Общий итог	50,1

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Челябинской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Дом на Набережной» – 28,0 м², застройщик «ГК ЮУ КЖСИ». Наибольшая – в ЖК «ГОЛОС в сердце города» – 83,8 м², застройщик «ГК Голос.Девелопмент».

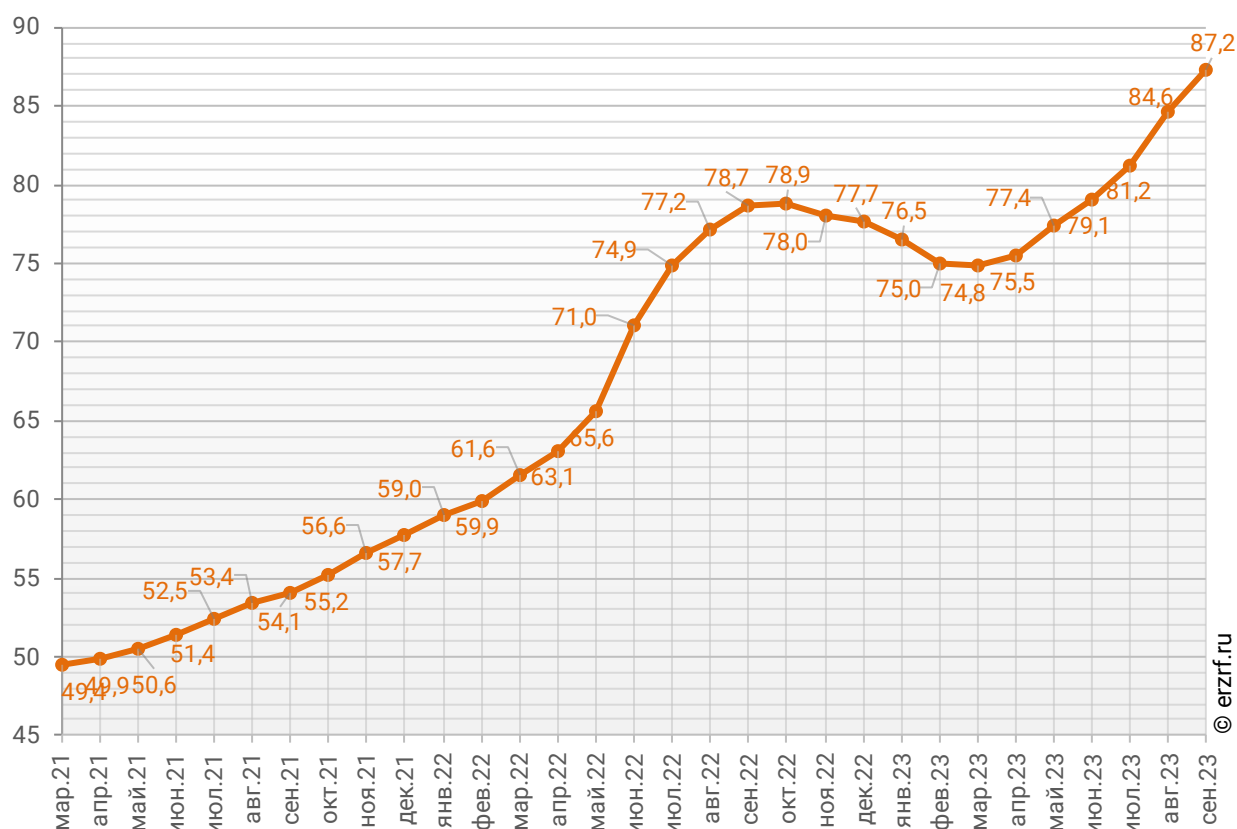
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Челябинской области

По состоянию на сентябрь 2023 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Челябинской области, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 87 246 рублей. За месяц цена выросла на 3,2%. За год цена увеличилась на 10,8%.¹

Динамика изменения средней цены новостроек в Челябинской области представлена на графике 9.

График 9

Динамика изменения средней цены новостроек
в Челябинской области, тыс. ₽/м²



¹ По данным sberindex.ru

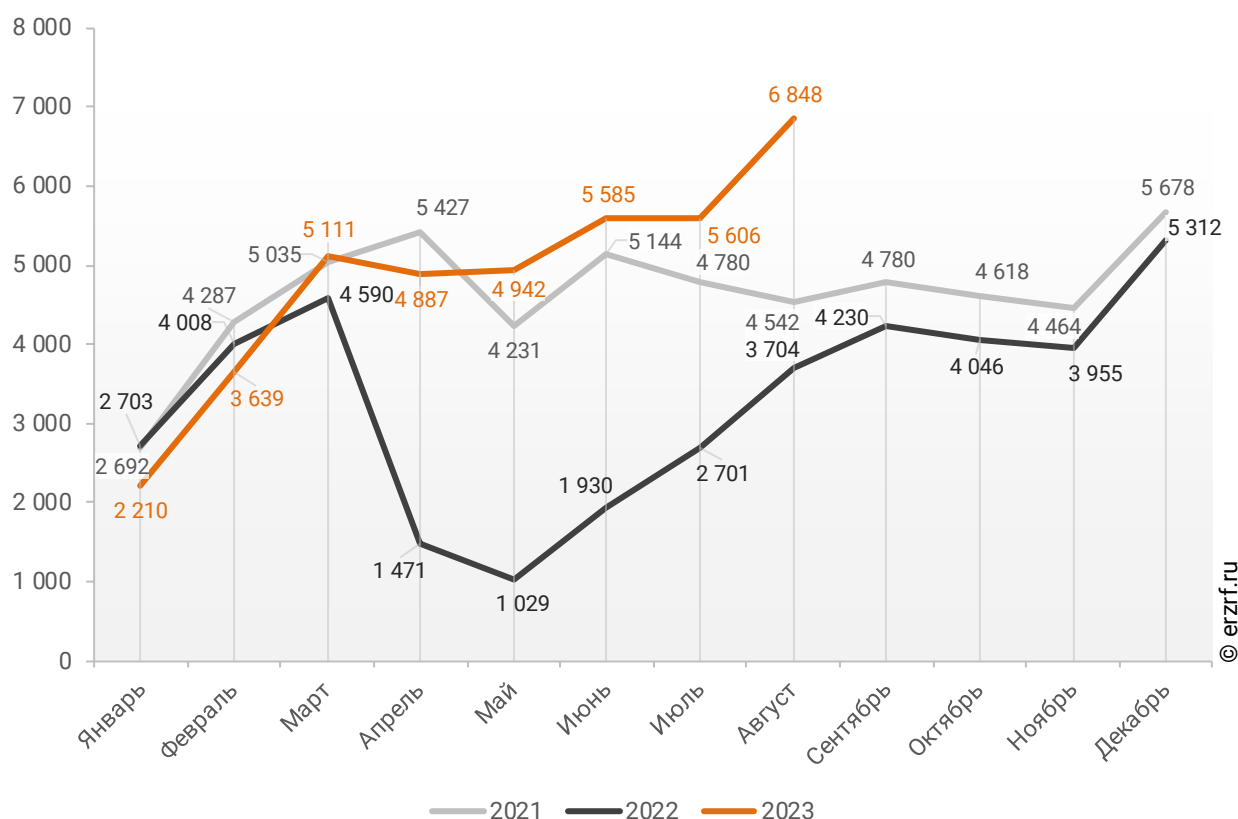
11. Ипотечное кредитование для жителей Челябинской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Челябинской области

По данным Банка России, за 8 месяцев 2023 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Челябинской области, составило 38 828, что на 75,4% больше уровня 2022 г. (22 136 ИЖК), и на 7,4% больше уровня, достигнутого в 2021 г. (36 138 ИЖК).

График 10

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг.

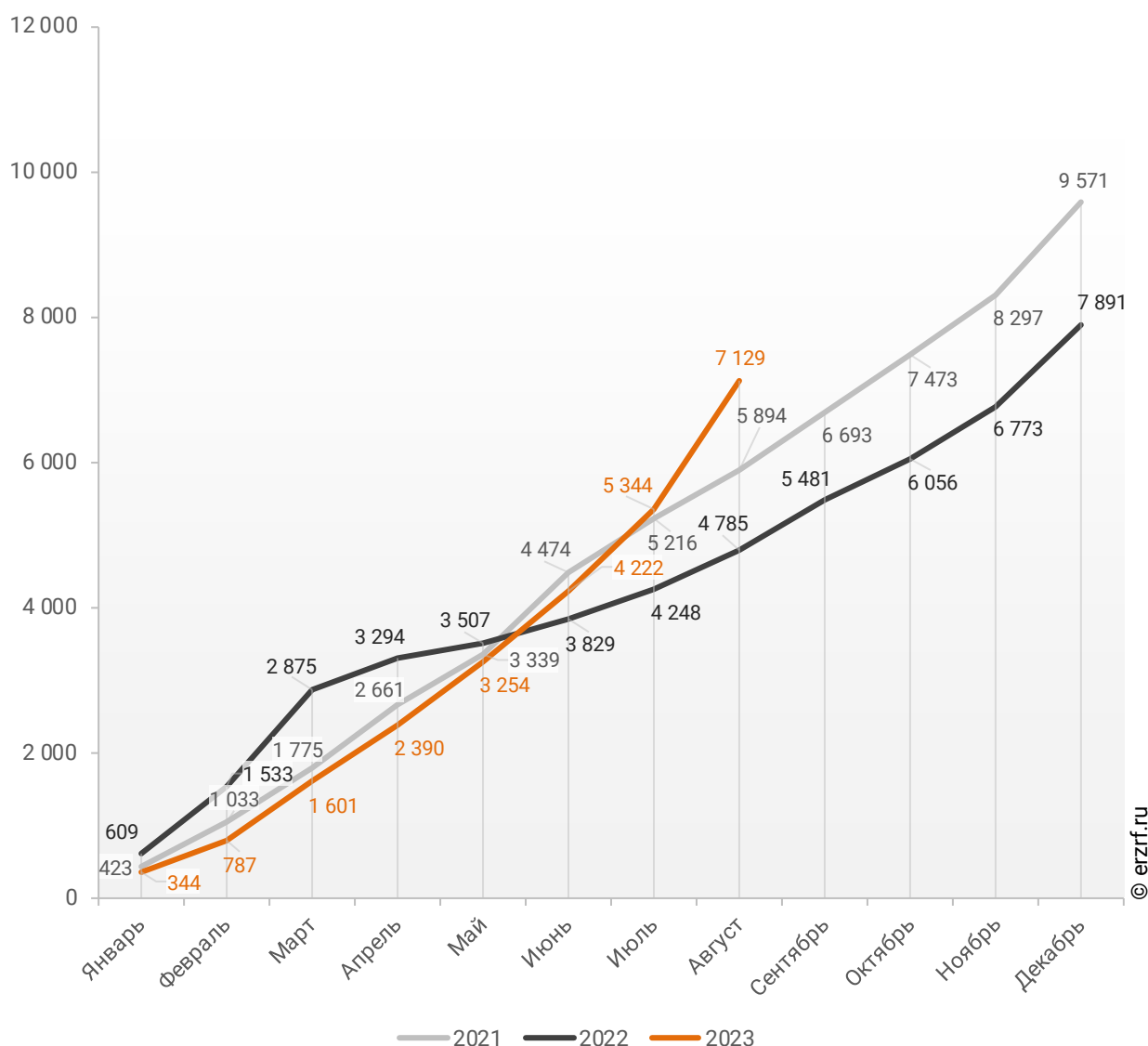


За 8 месяцев 2023 г. количество ИЖК, выданных жителям Челябинской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 7 129, что на 49,0% больше, чем в 2022 г. (4 785 ИЖК), и на 21,0% больше соответствующего значения 2021 г. (5 894 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг.

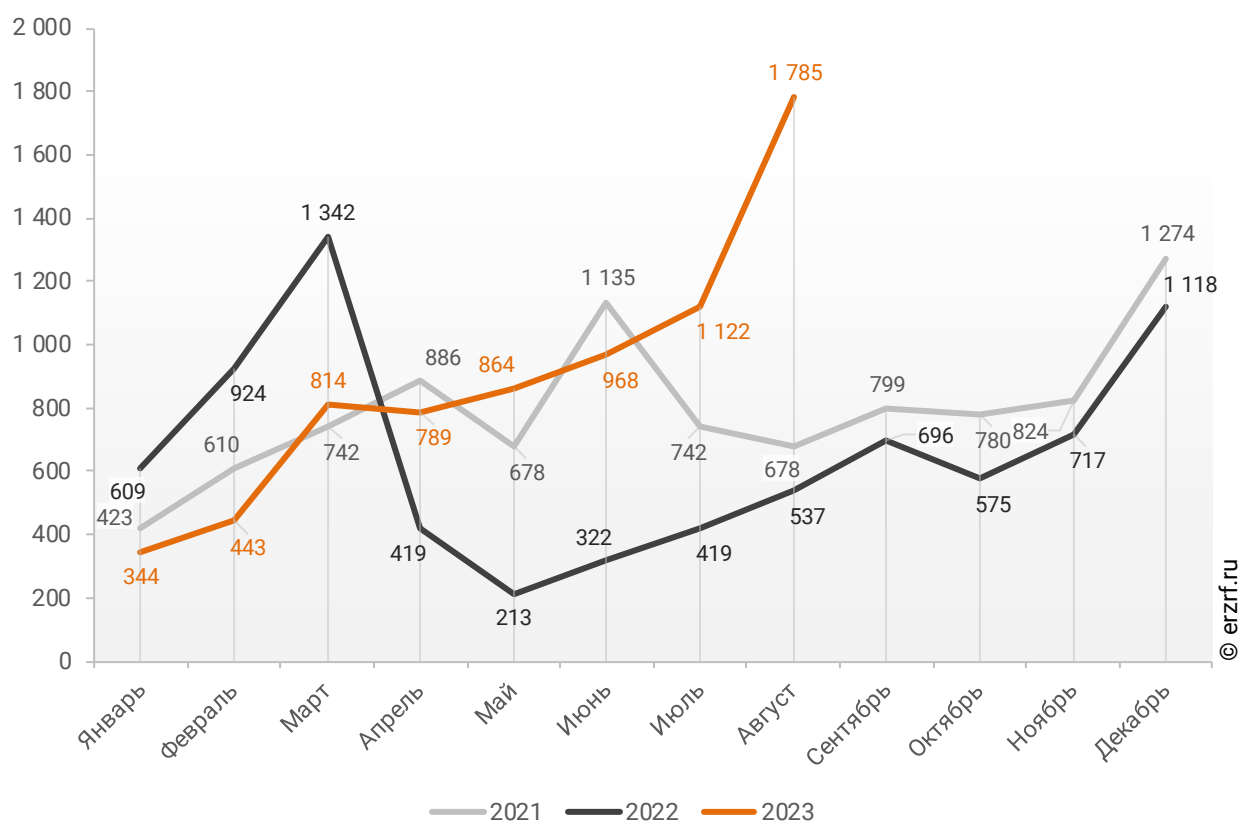


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Челябинской области в августе 2023 года увеличилось на 232,4% по сравнению с августом 2022 года (1 785 против 537 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 12.

График 12

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг.

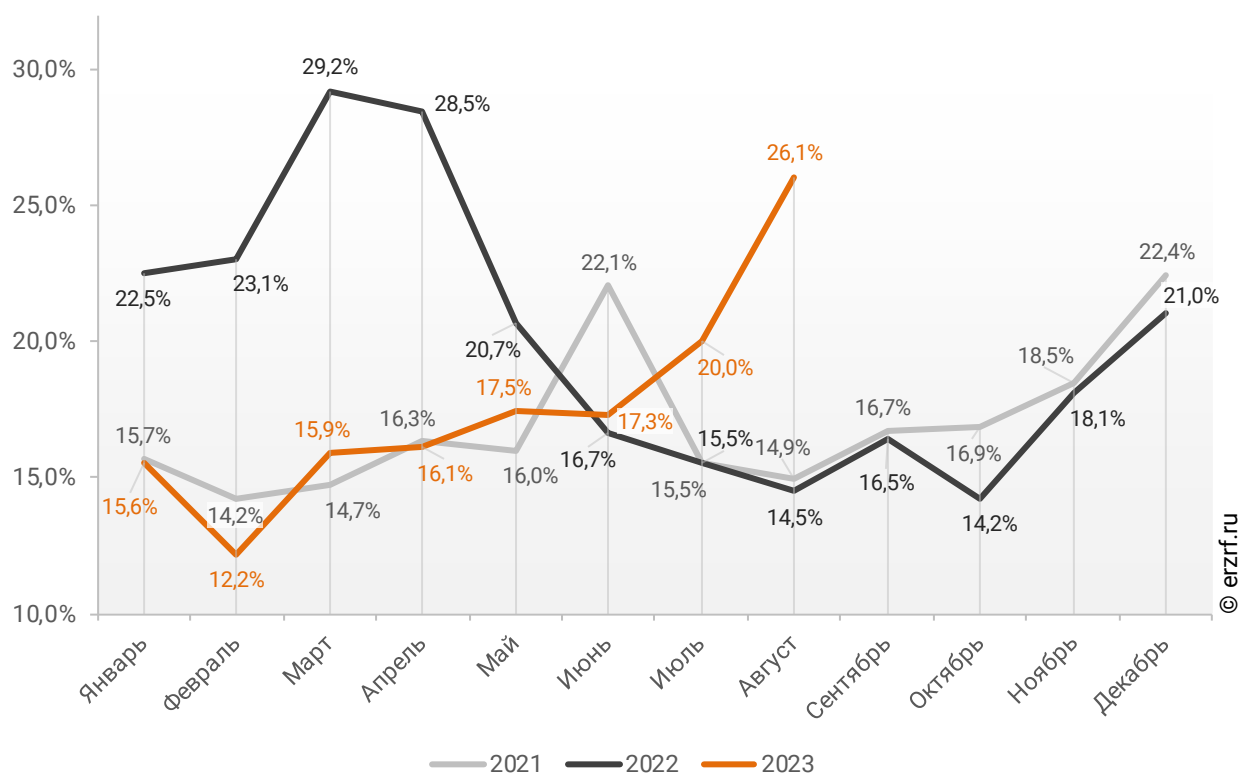


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 8 месяцев 2023 г., составила 18,4% от общего количества ИЖК, выданных жителям Челябинской области за этот же период, что на 3,2 п.п. меньше соответствующего значения 2022 г. (21,6%), и на 2,1 п.п. больше уровня 2021 г. (16,3%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 13.

График 13

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг.



11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Челябинской области

По данным Банка России, за 8 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Челябинской области, составил 98,03 млрд ₽, что на 100,0% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (49,01 млрд ₽), и на 43,9% больше аналогичного значения 2021 г. (68,13 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

График 14

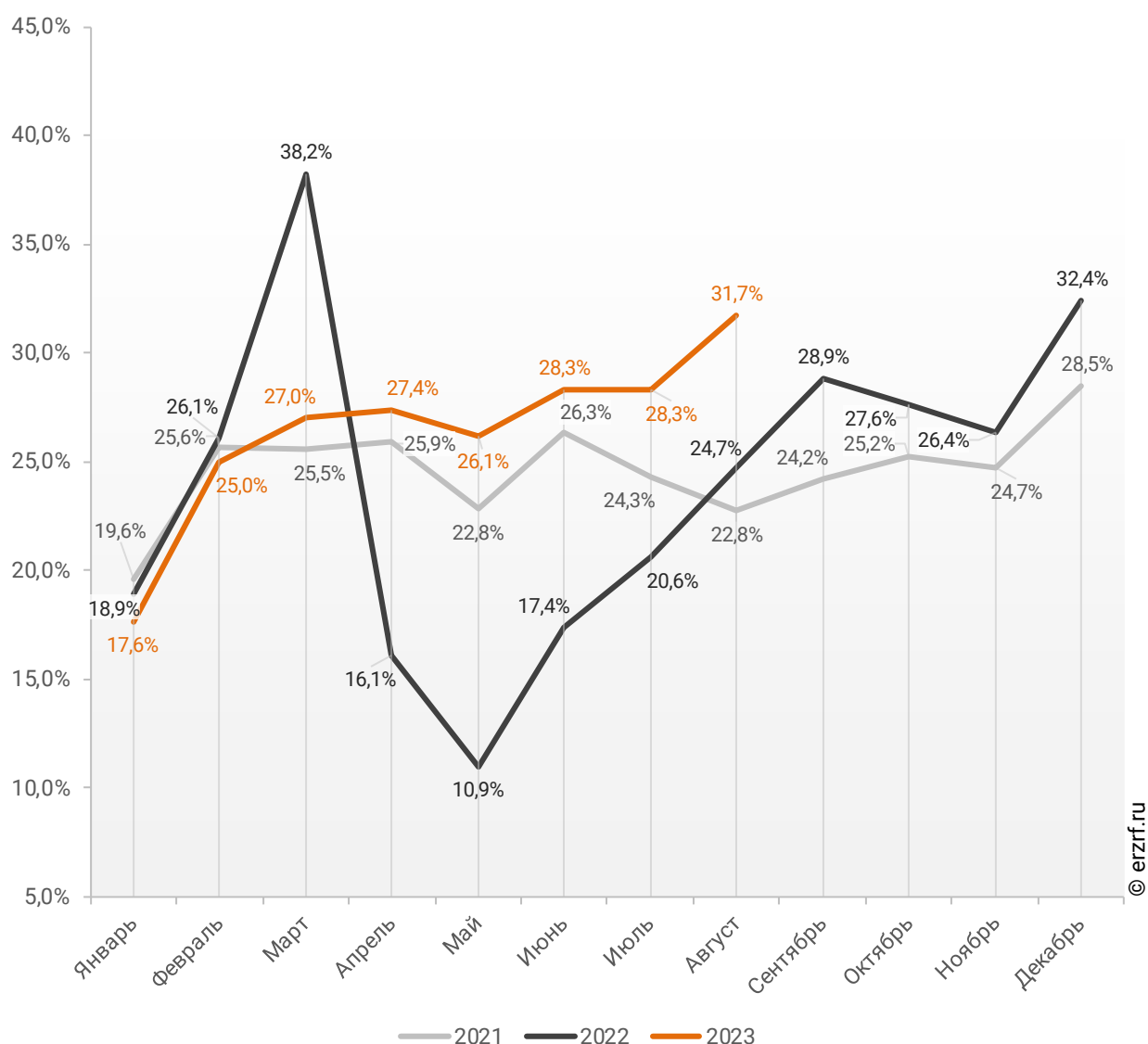


В общем объеме кредитов, выданных за 8 месяцев 2023 г. жителям Челябинской области (361,80 млрд ₽), доля ИЖК составила 27,1%, что на 4,7 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (22,4%), и на 2,8 п.п. больше уровня 2021 г. (24,3%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 15.

График 15

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг.

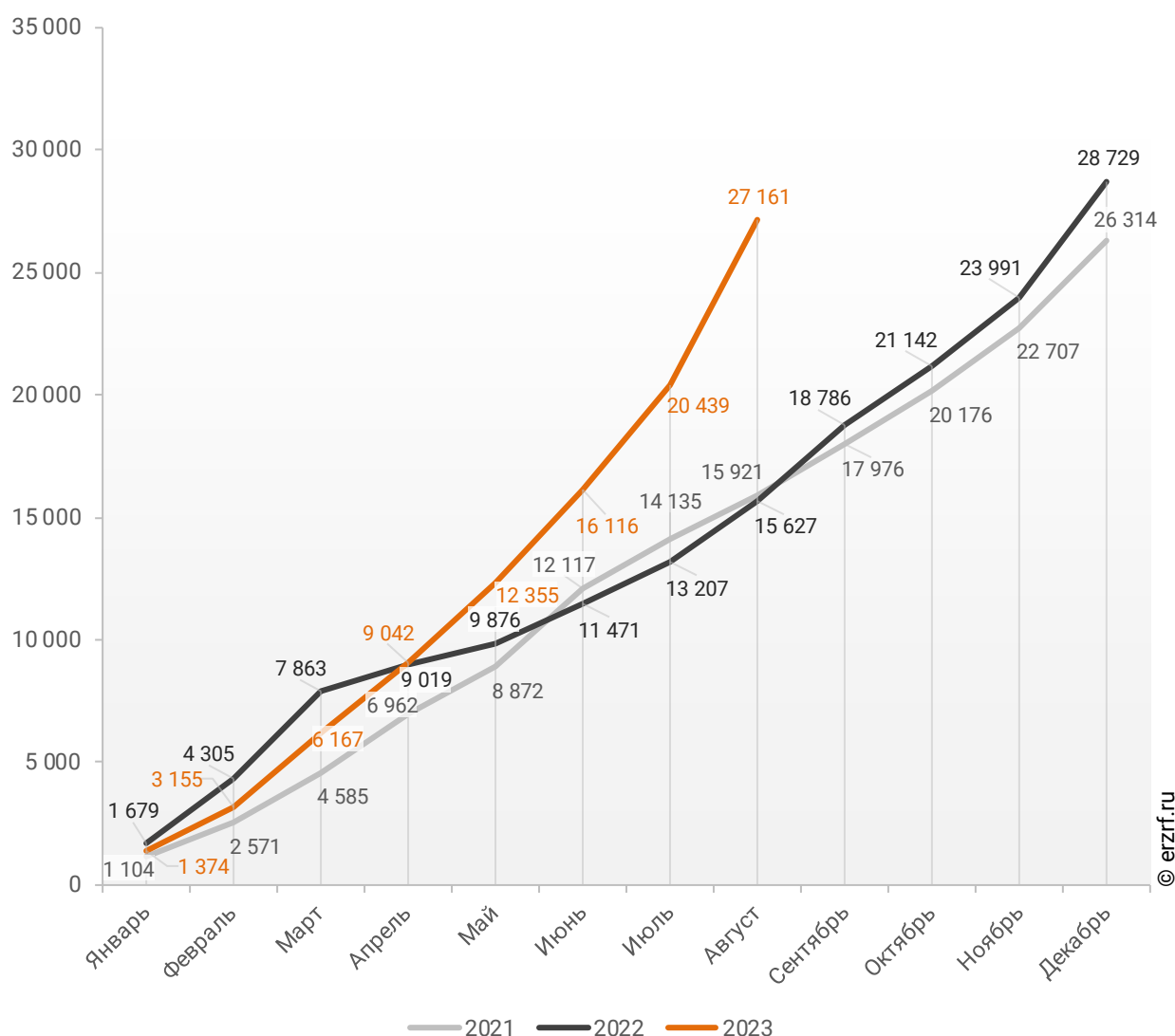


За 8 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Челябинской области под залог ДДУ, составил 27,16 млрд ₽ (27,7% от общего объема ИЖК, выданных жителям Челябинской области). Это на 73,8% больше аналогичного значения 2022 г. (15,63 млрд ₽), и на 70,6% больше, чем в 2021 г. (15,92 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 16.

График 16

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 8 месяцев 2023 г. жителям Челябинской области (361,80 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 7,5%, что на 0,4 п.п. больше уровня 2022 г. (7,1%), и на 1,8 п.п. больше уровня, достигнутого в 2021 г. (5,7%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг., накопленным итогом и помесечно приведена на графиках 17 и 18.

График 17

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг.

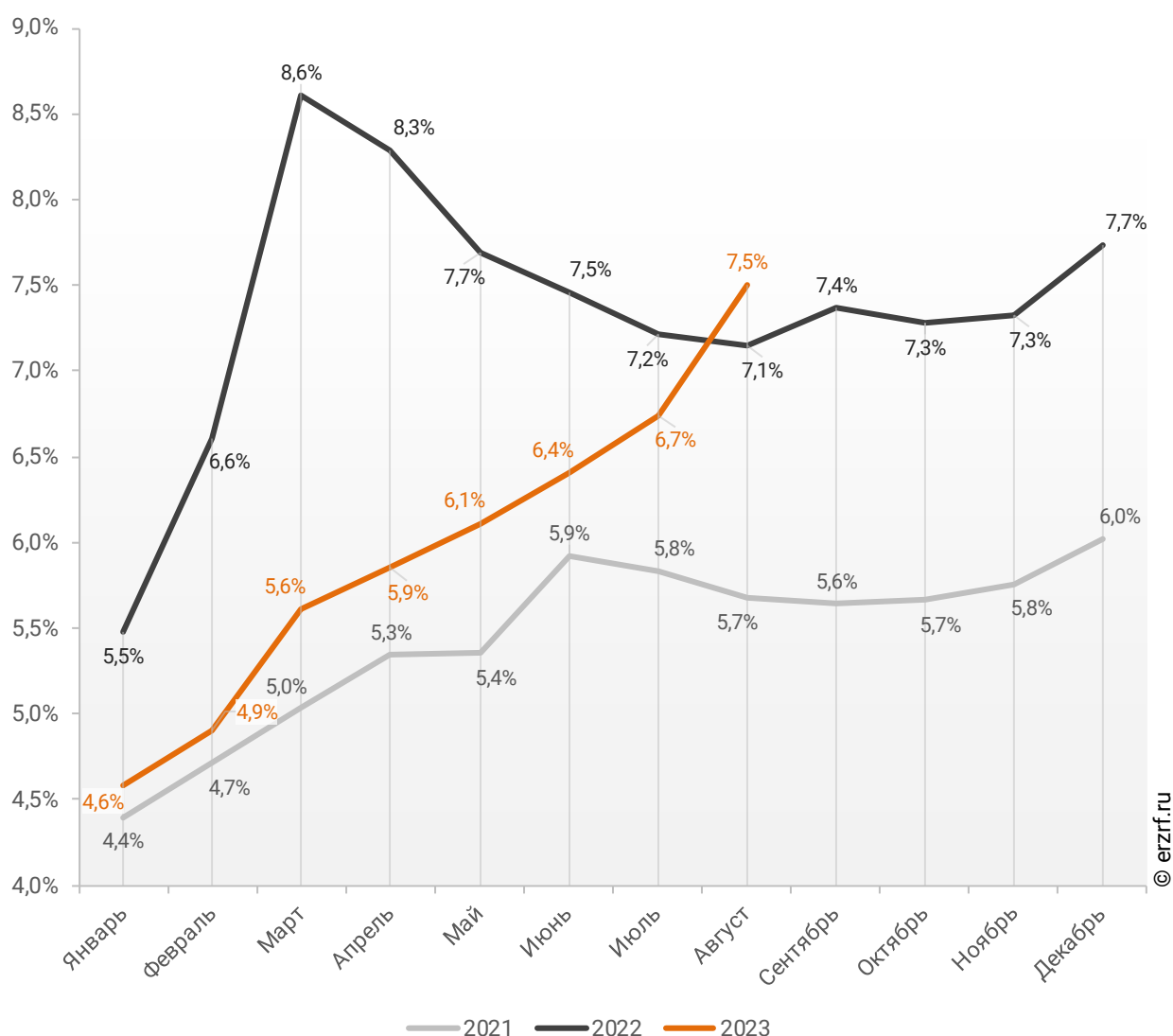
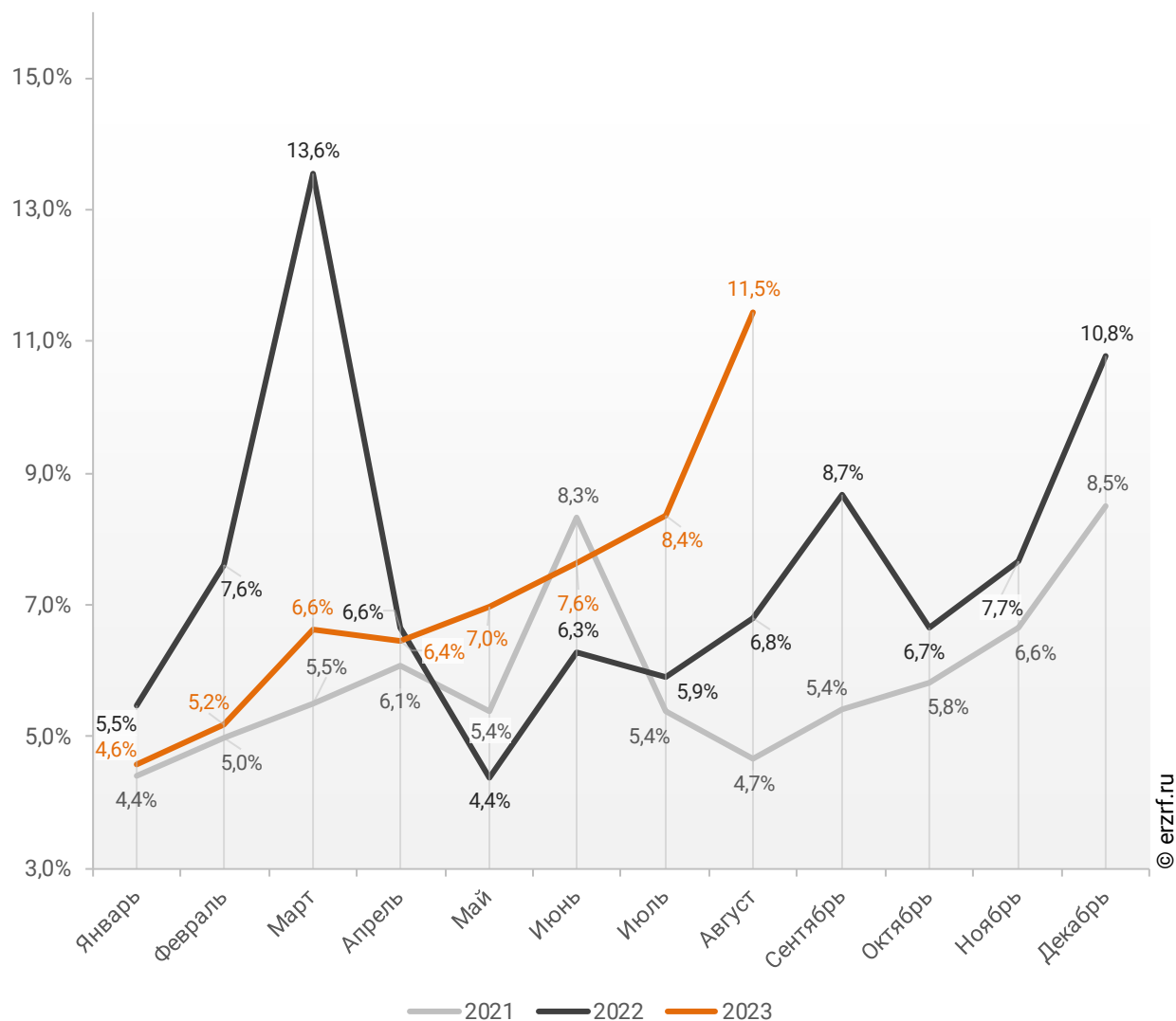


График 18

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Челябинской области в 2021 – 2023 гг.**

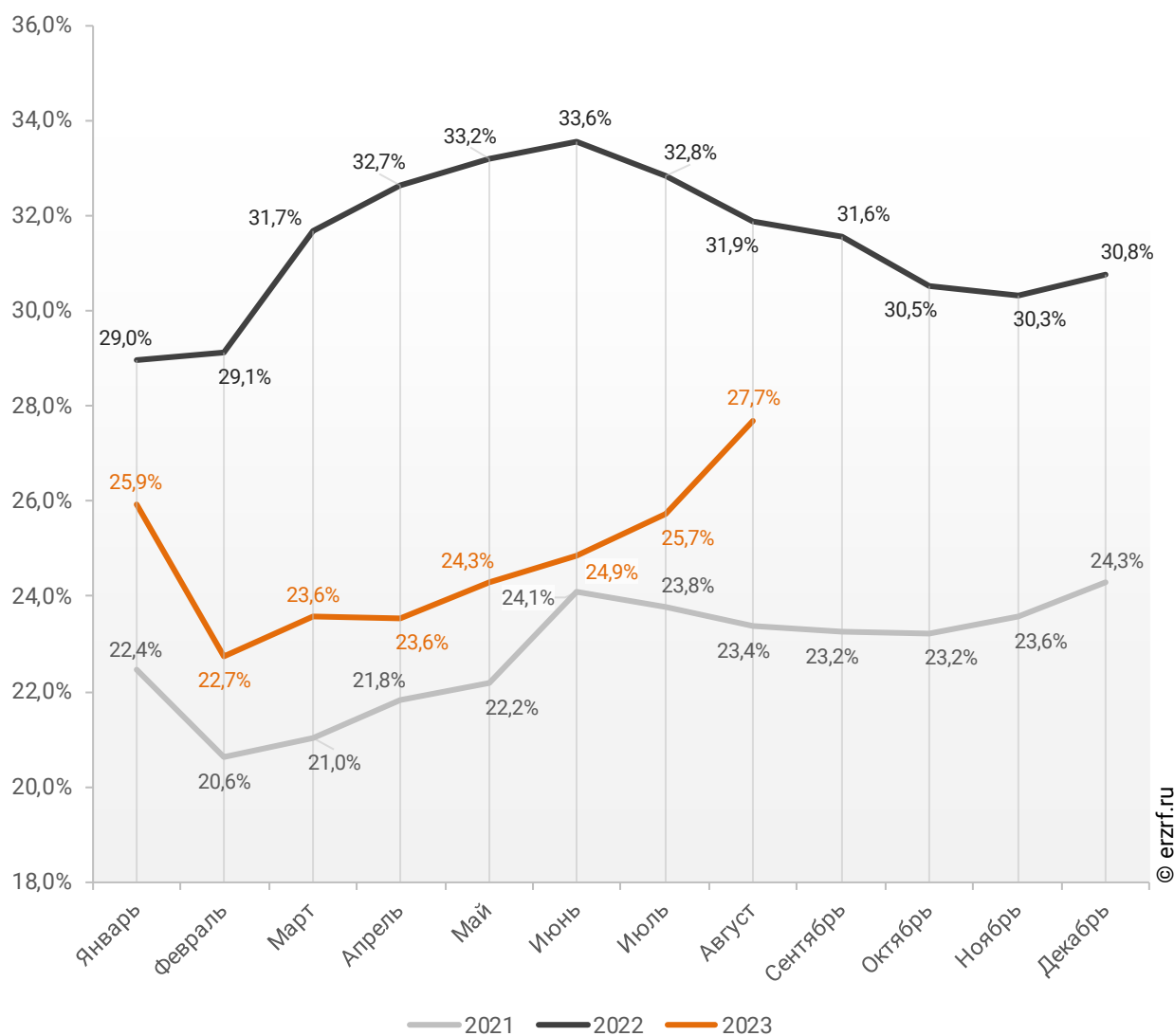


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 8 месяцев 2023 г., составила 27,7% от общего объема ИЖК, выданных жителям Челябинской области за этот же период, что на 4,2 п.п. меньше, чем в 2022 г. (31,9%), и на 4,3 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (23,4%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 19.

График 19

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг.

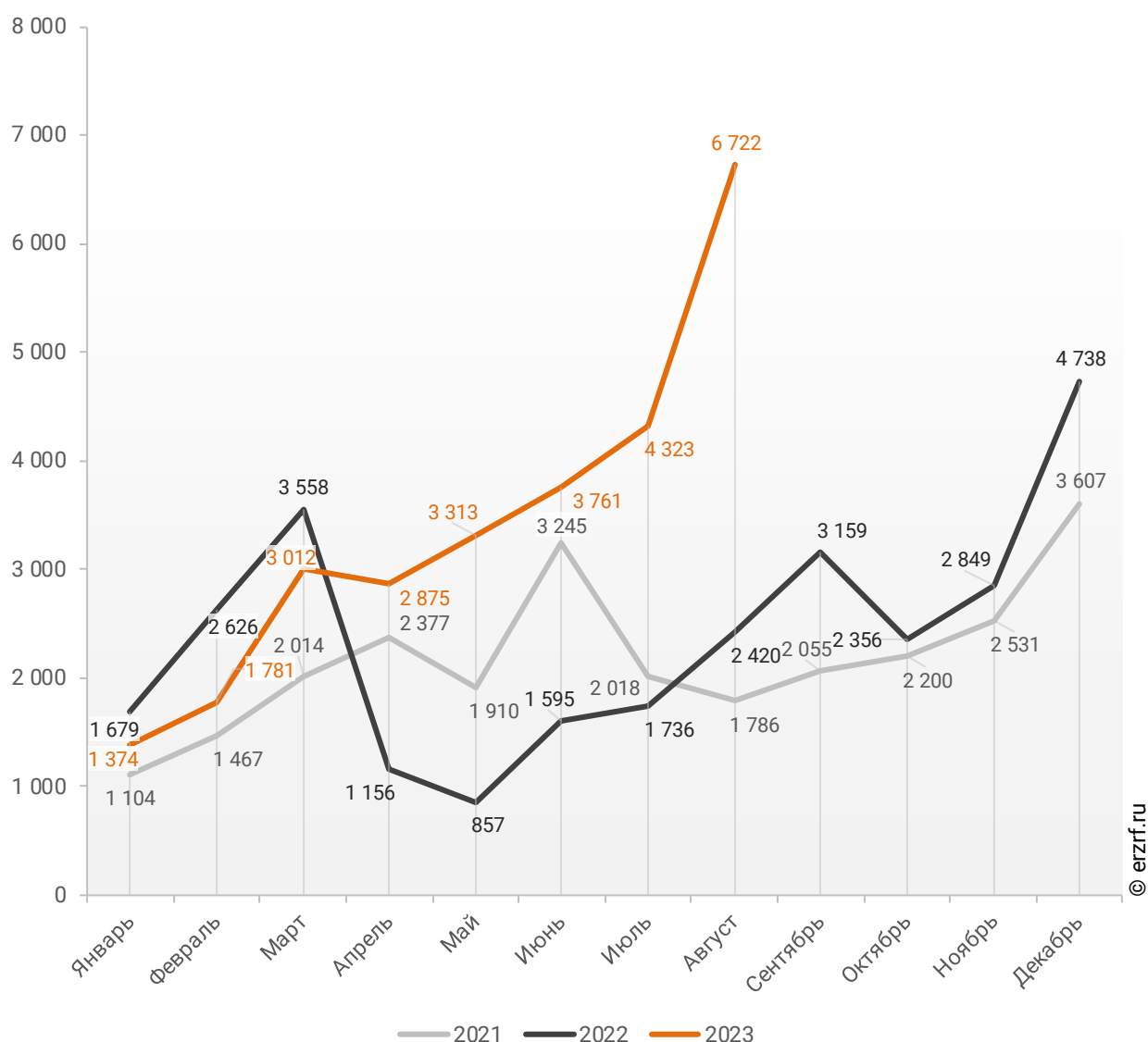


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Челябинской области в августе 2023 года, увеличился на 177,8% по сравнению с августом 2022 года (6,72 млрд ₽ против 2,42 млрд ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

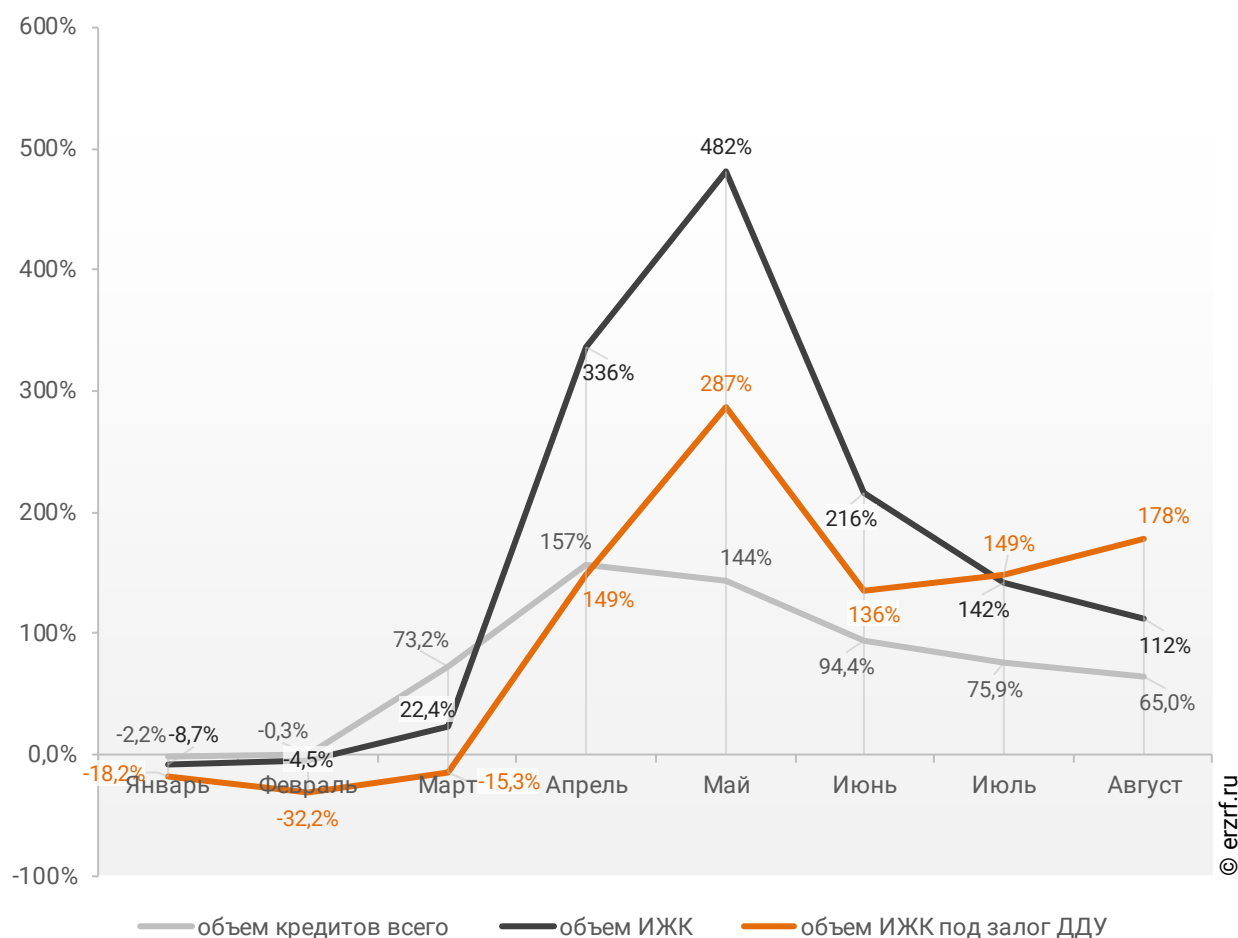
Динамика месячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 177,8% в августе 2023 года по сравнению с августом 2022 года сопровождался увеличением объема всех видов кредитов на 65,0% (58,69 млрд ₽ против 35,57 млрд ₽ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 112,0% (18,61 млрд ₽ против 8,78 млрд ₽ годом ранее) (График 21).

График 21

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2023 года по сравнению с аналогичными месяцами 2022 года в Челябинской области (по видам кредитов)



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Челябинской области кредитов всех видов за январь – август составила 7,5%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 27,7%.

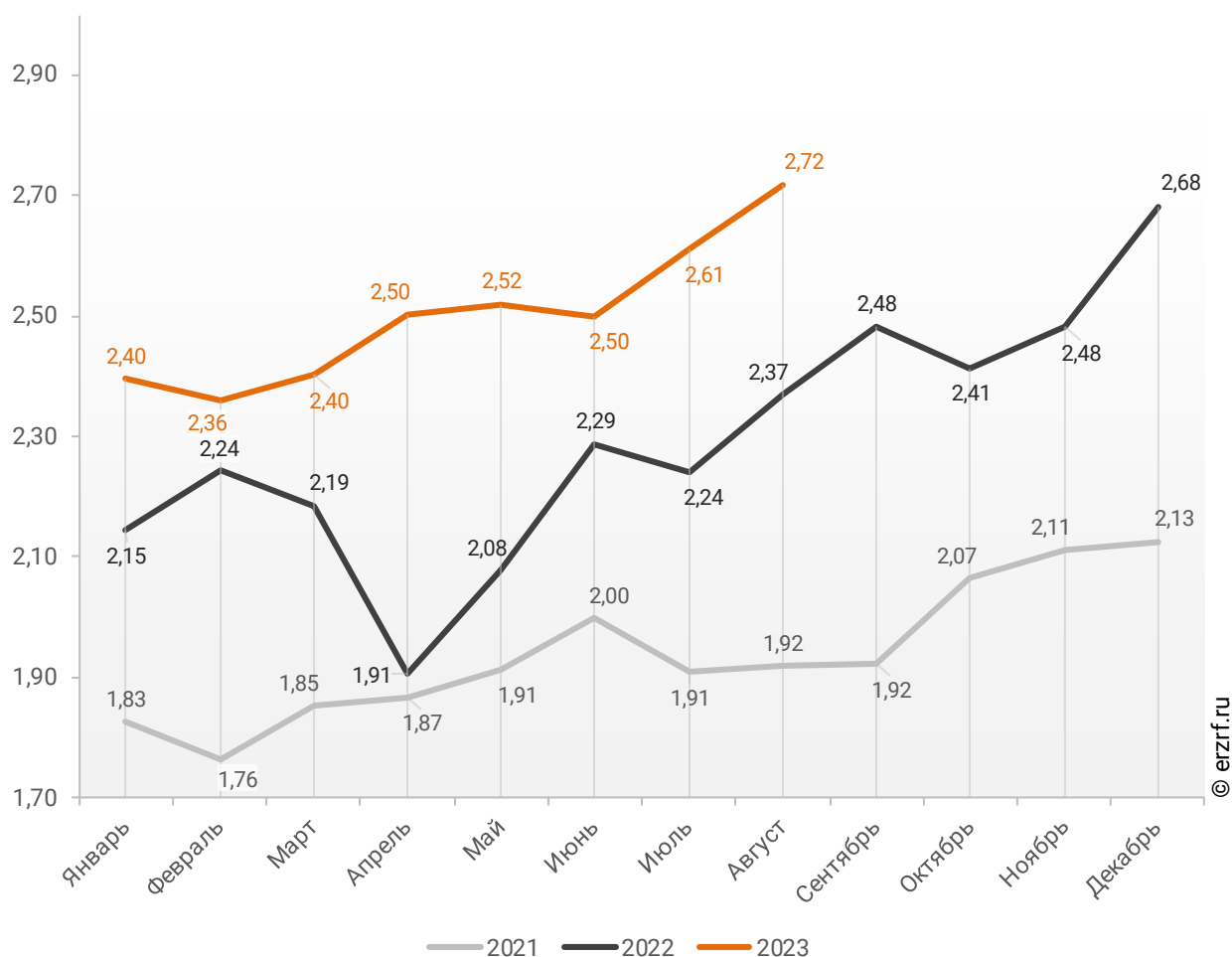
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Челябинской области

По официальной статистике Банка России в августе 2023 г. средний размер ИЖК в Челябинской области составил 2,72 млн ₽, что на 14,7% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (2,37 млн ₽), и на 41,7% больше аналогичного значения 2021 г. (1,92 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽

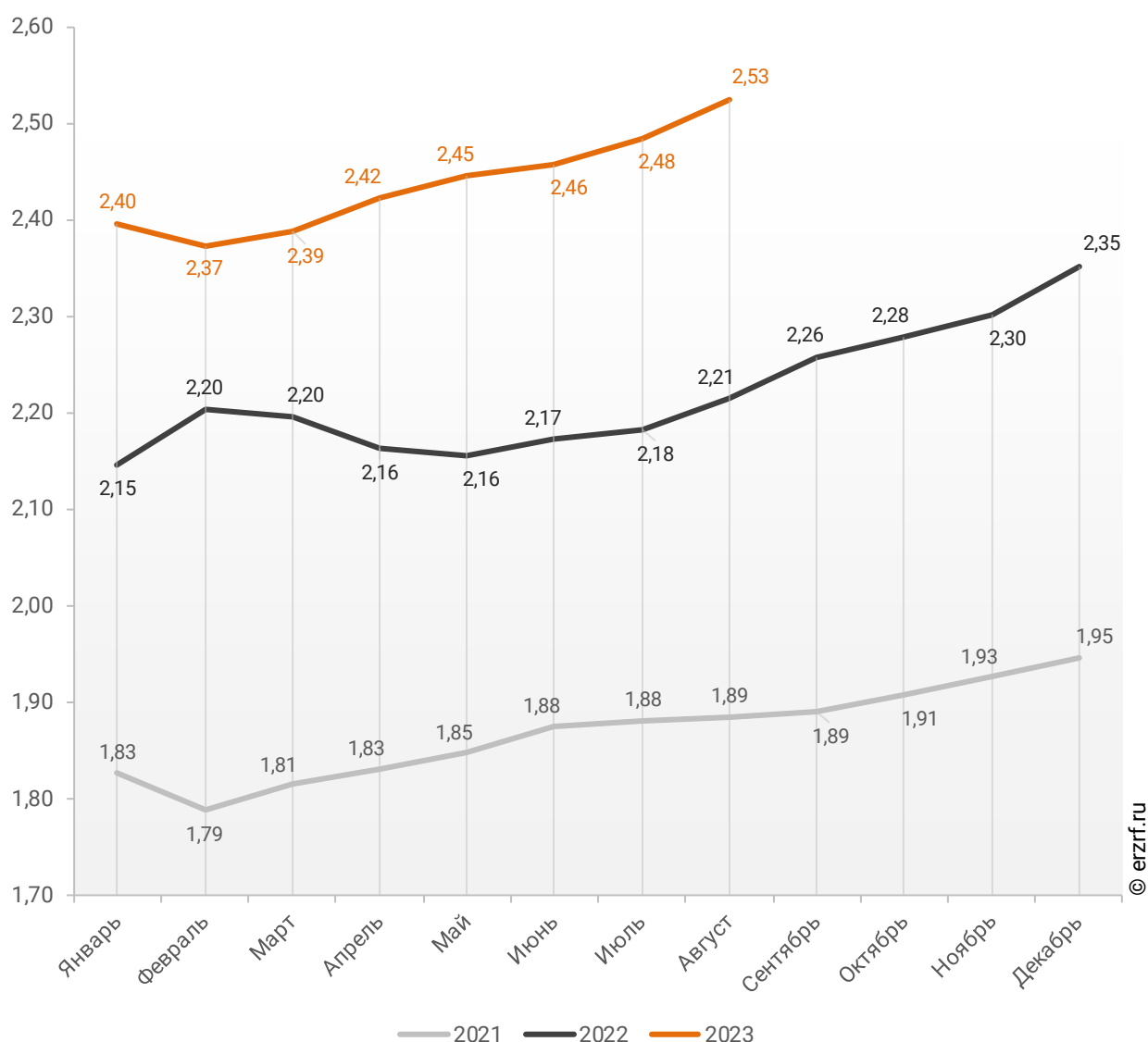


По данным Банка России, за 8 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Челябинской области, накопленным итогом составил 2,53 млн ₽, что на 14,0% больше, чем в 2022 г. (2,21 млн ₽), и на 34,0% больше соответствующего значения 2021 г. (1,89 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽

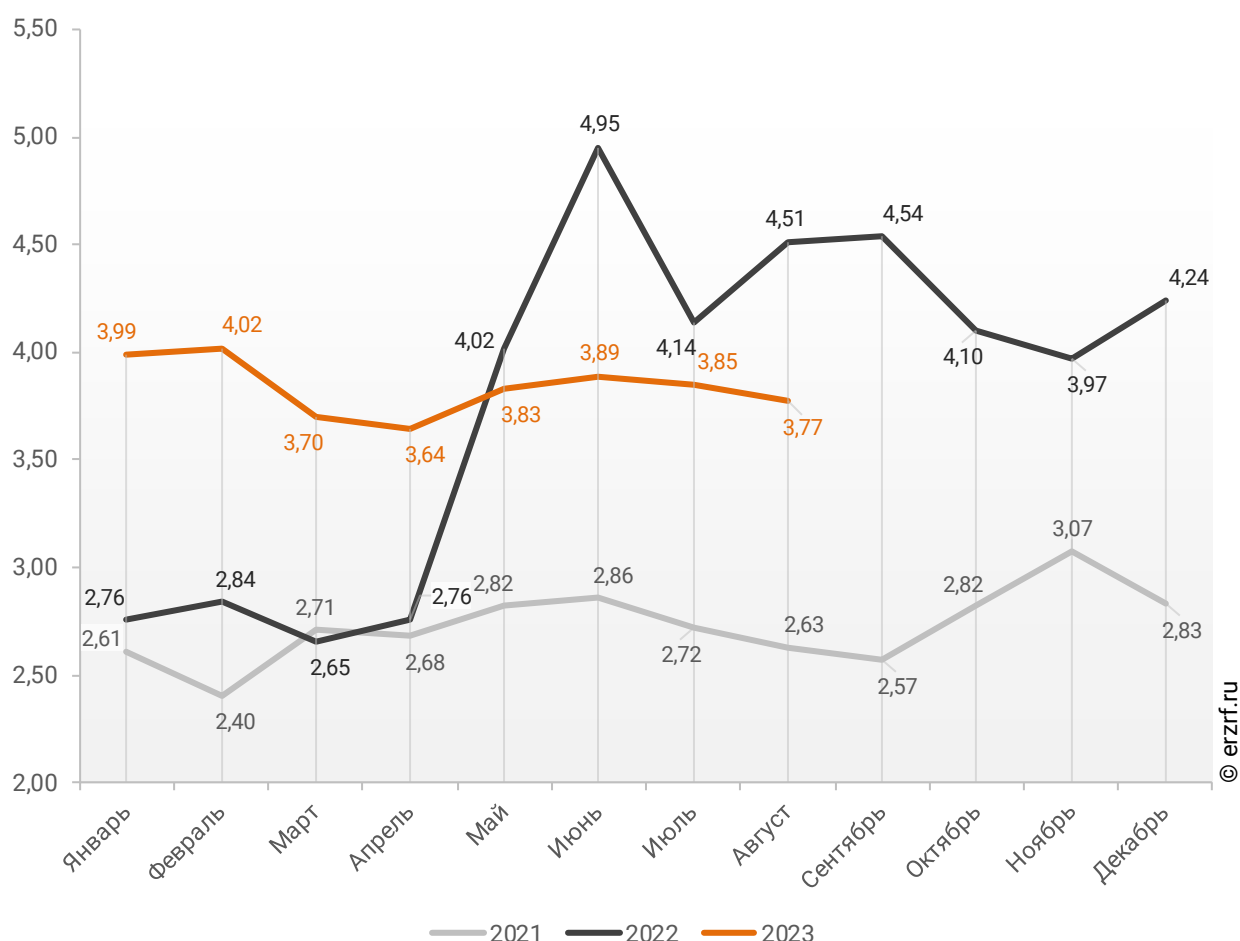


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Челябинской области в августе 2023 года уменьшился на 16,4% по сравнению с августом 2022 года (3,77 млн ₽ против 4,51 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 2,1%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽

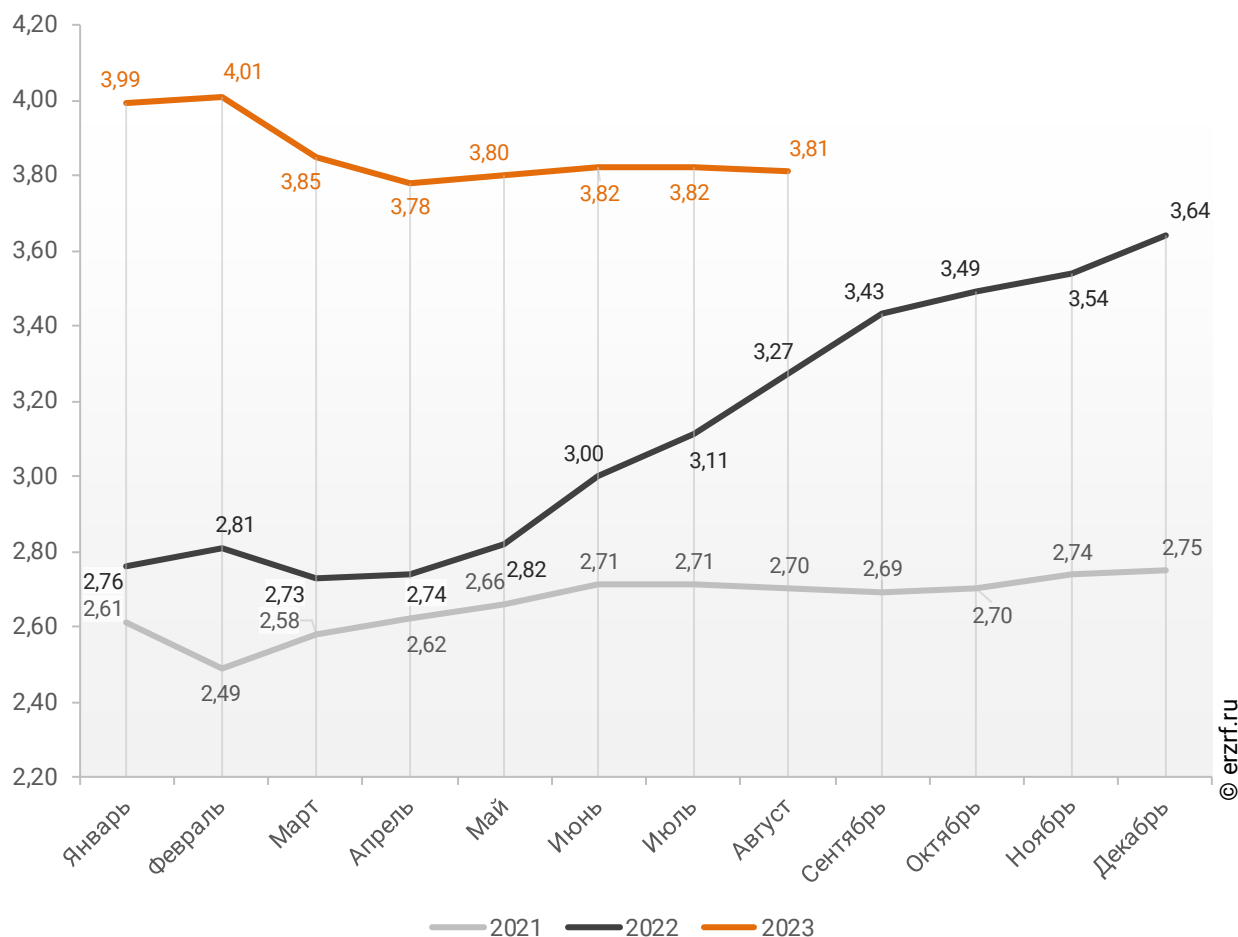


По данным Банка России, за 8 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области, накопленным итогом составил 3,81 млн ₽ (на 50,9% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Челябинской области). Это на 16,5% больше соответствующего значения 2022 г. (3,27 млн ₽), и на 41,1% больше уровня 2021 г. (2,70 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 25.

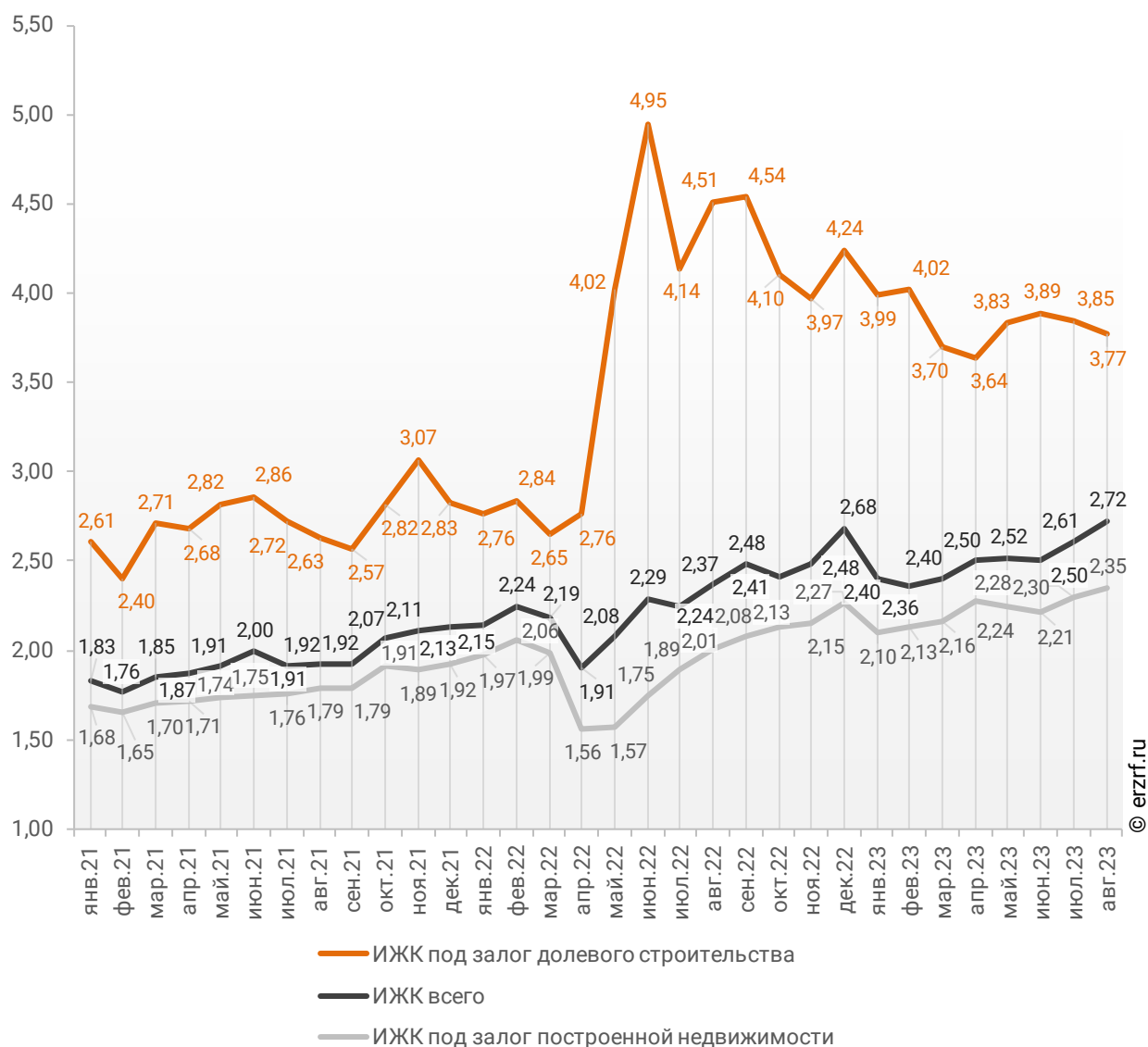
График 25

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽



Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 16,9% – с 2,01 млн ₽ до 2,35 млн ₽.

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Челябинской области, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 26.

График 26
Динамика ежемесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Челябинской области, млн ₽


За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 64,0 п. п. – с 124,4% до 60,4%.

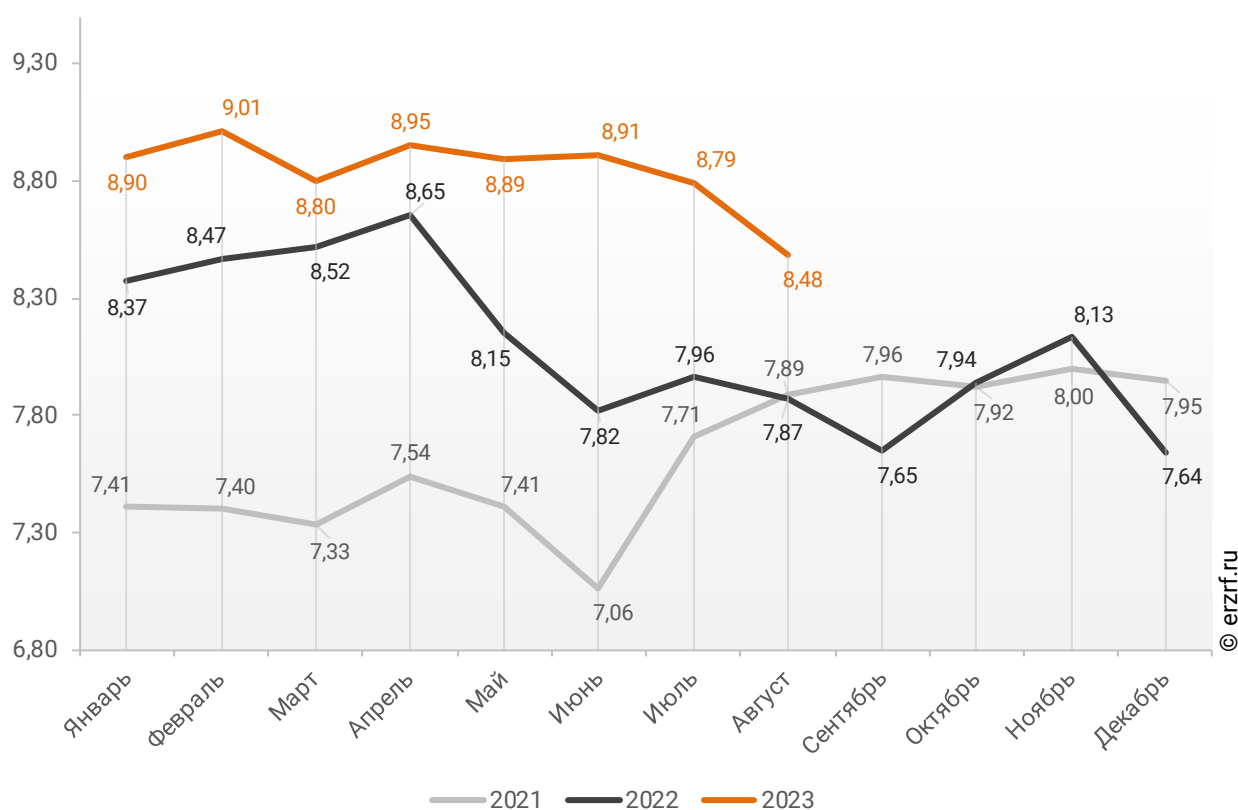
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Челябинской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в августе 2023 года в Челябинской области, средневзвешенная ставка составила 8,48%. По сравнению с августом 2022 года ставка выросла на 0,61 п. п. (с 7,87% до 8,48%).

Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Челябинской области представлена на графике 27.

График 27

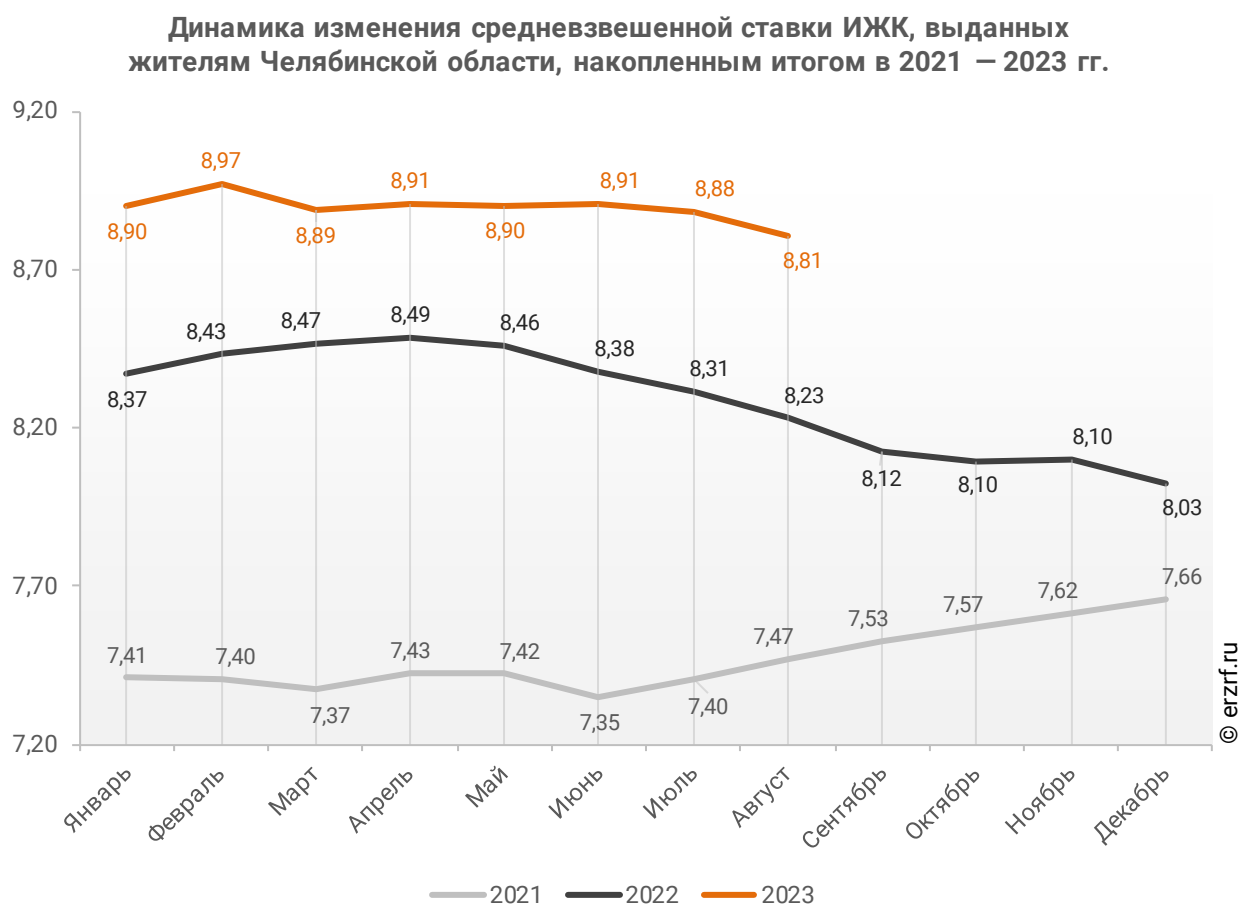
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Челябинской области, %



По данным Банка России, за 8 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Челябинской области, накопленным итогом составила 8,81%, что на 0,58 п.п. больше, чем в 2022 г. (8,23%), и на 1,34 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (7,47%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Челябинской области, накопленным итогом в 2021 – 2023 гг., представлена на графике 28.

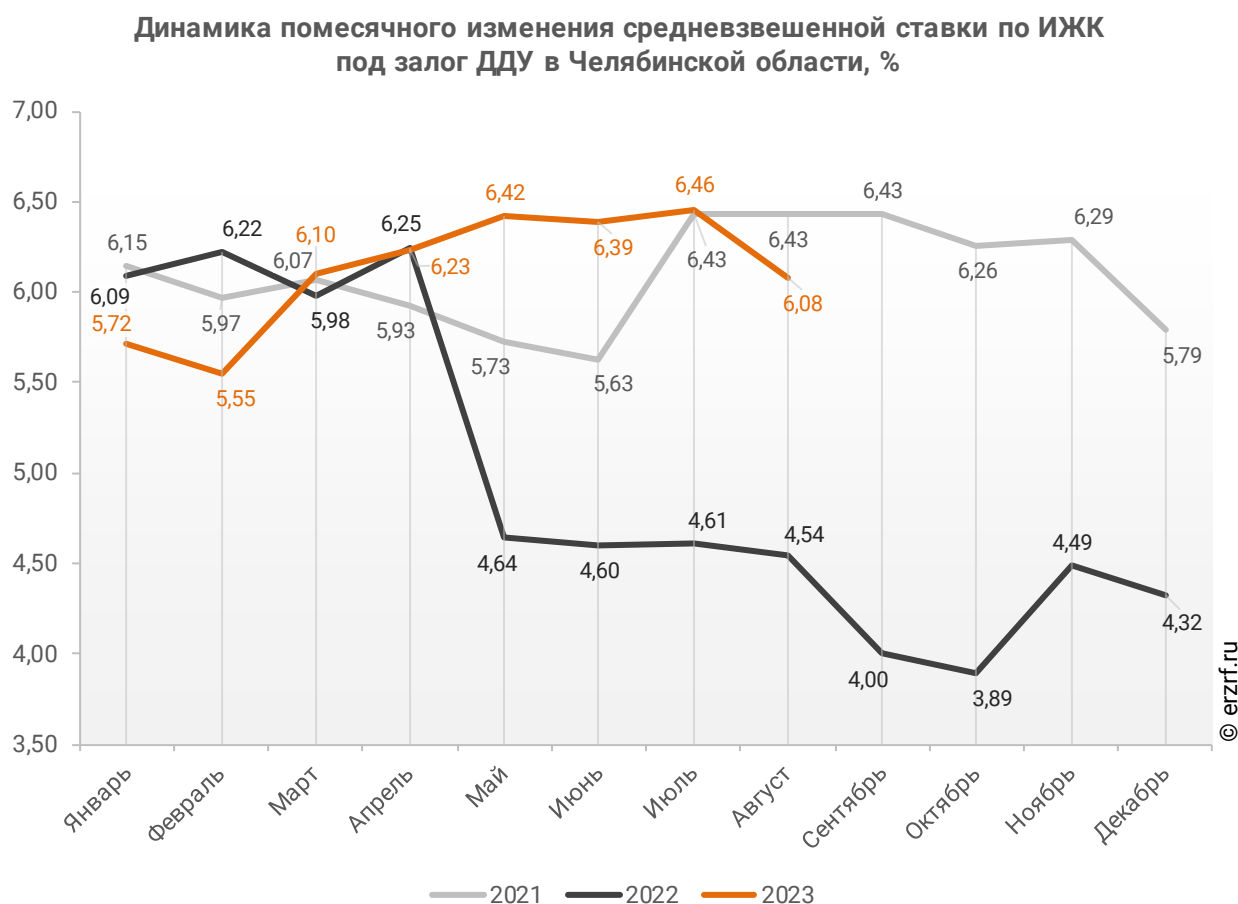
График 28



Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Челябинской области в августе 2023 года, составила 6,08%, что на 1,54 п. п. больше аналогичного значения за август 2022 года (4,54%).

Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Челябинской области представлена на графике 29.

График 29

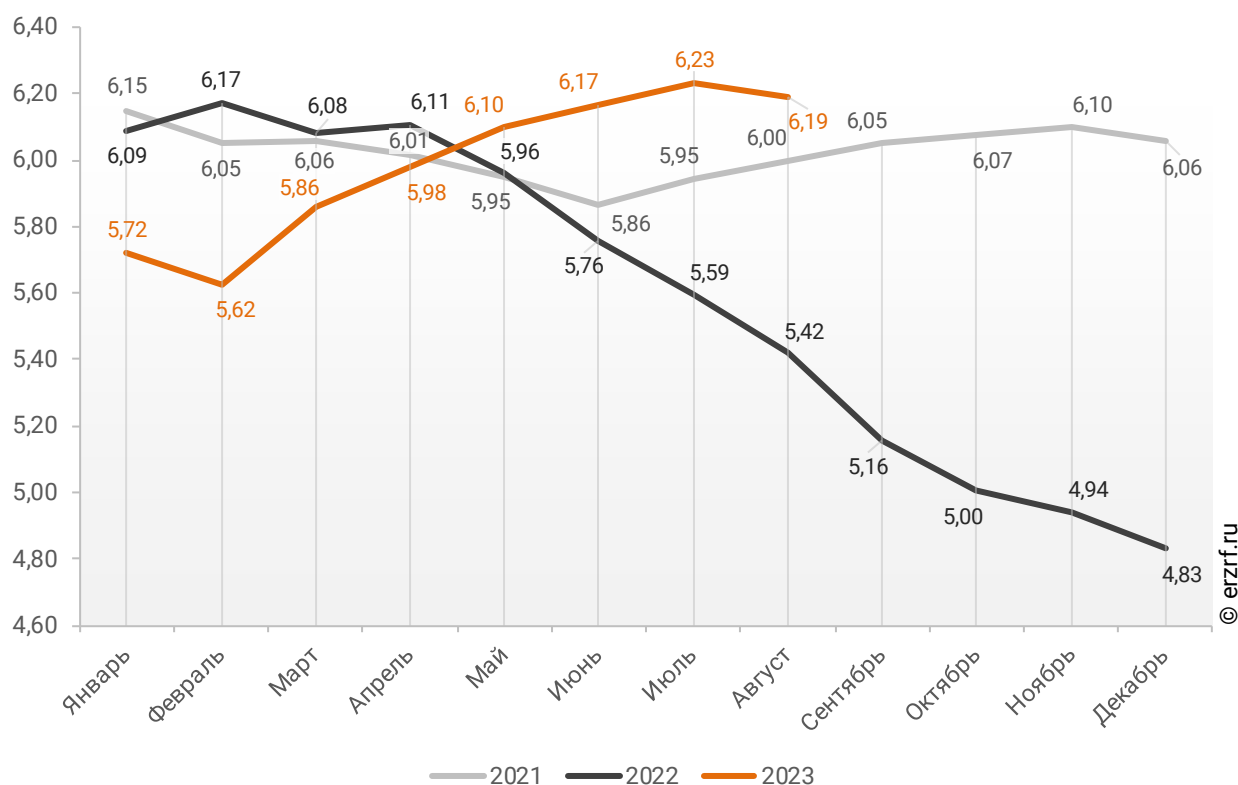


По данным Банка России, за 8 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Челябинской области, накопленным итогом составила 6,19% (на 2,62 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,77 п.п. больше уровня, достигнутого в 2022 г. (5,42%), и на 0,19 п.п. больше аналогичного значения 2021 г. (6,00%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг., представлена на графике 30.

График 30

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Челябинской области в 2021 – 2023 гг.

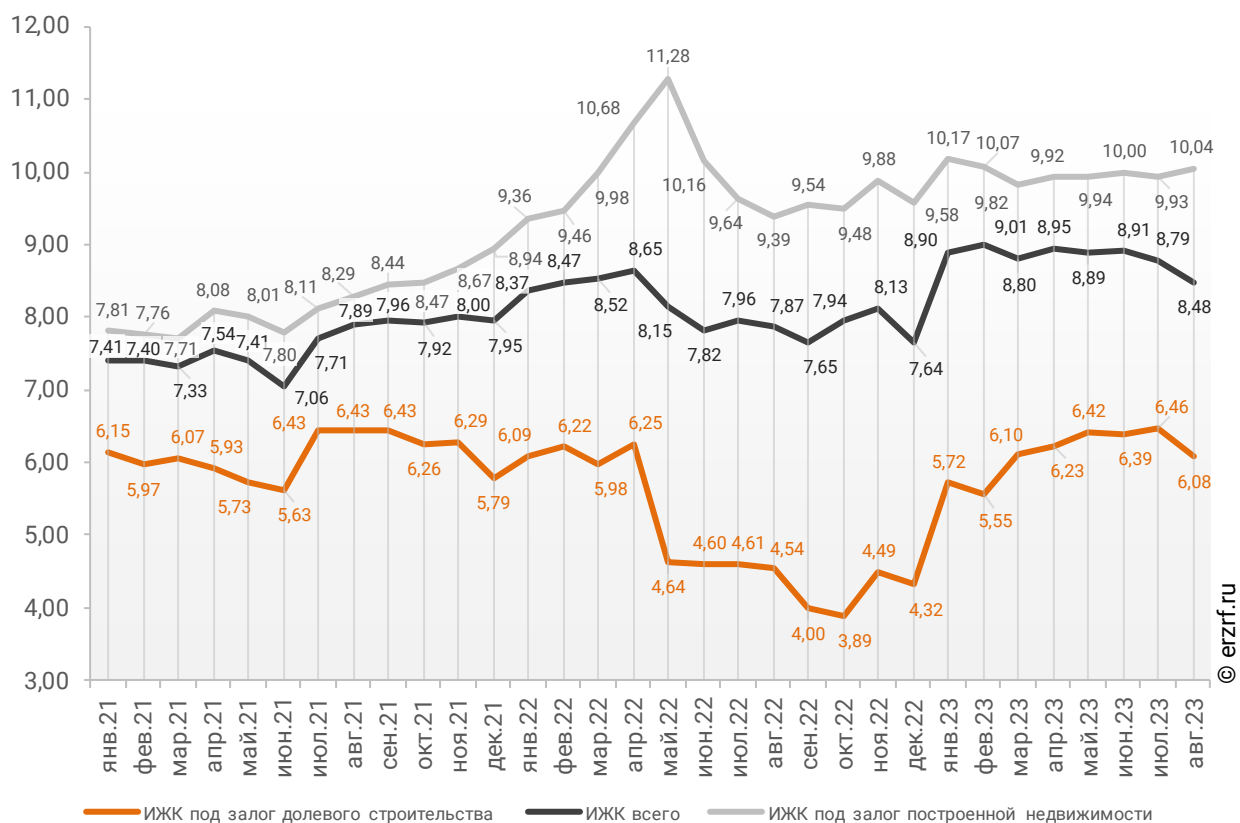


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Челябинской области в августе 2023 года составила 10,04%, что на 0,65 п. п. больше значения за август 2022 года (9,39%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Челябинской области, представлено на графике 31.

График 31

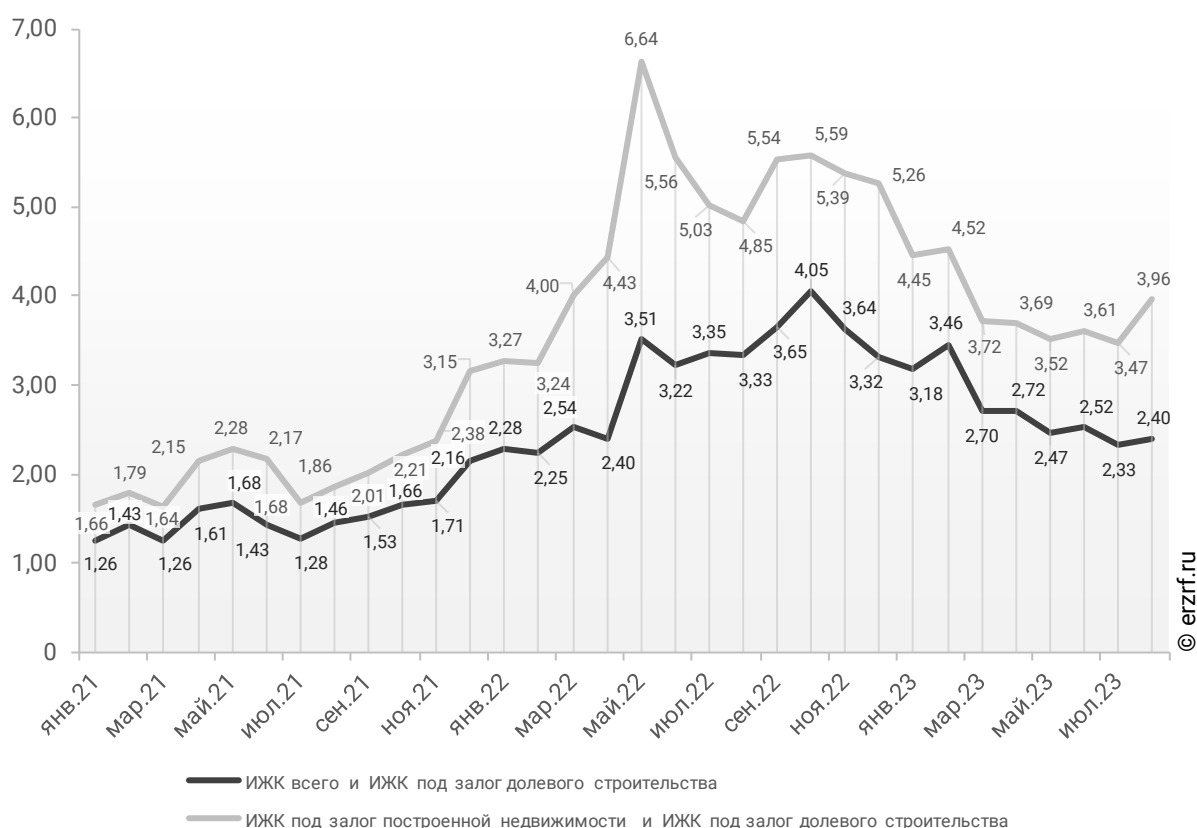
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Челябинской области, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Челябинской области уменьшилась с 3,33 п. п. до 2,4 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Челябинской области за год уменьшилась с 4,85 п. п. до 3,96 п. п. (График 32).

График 32

Динамика разрыва между ставками по ИЖК в Челябинской области, п. п.

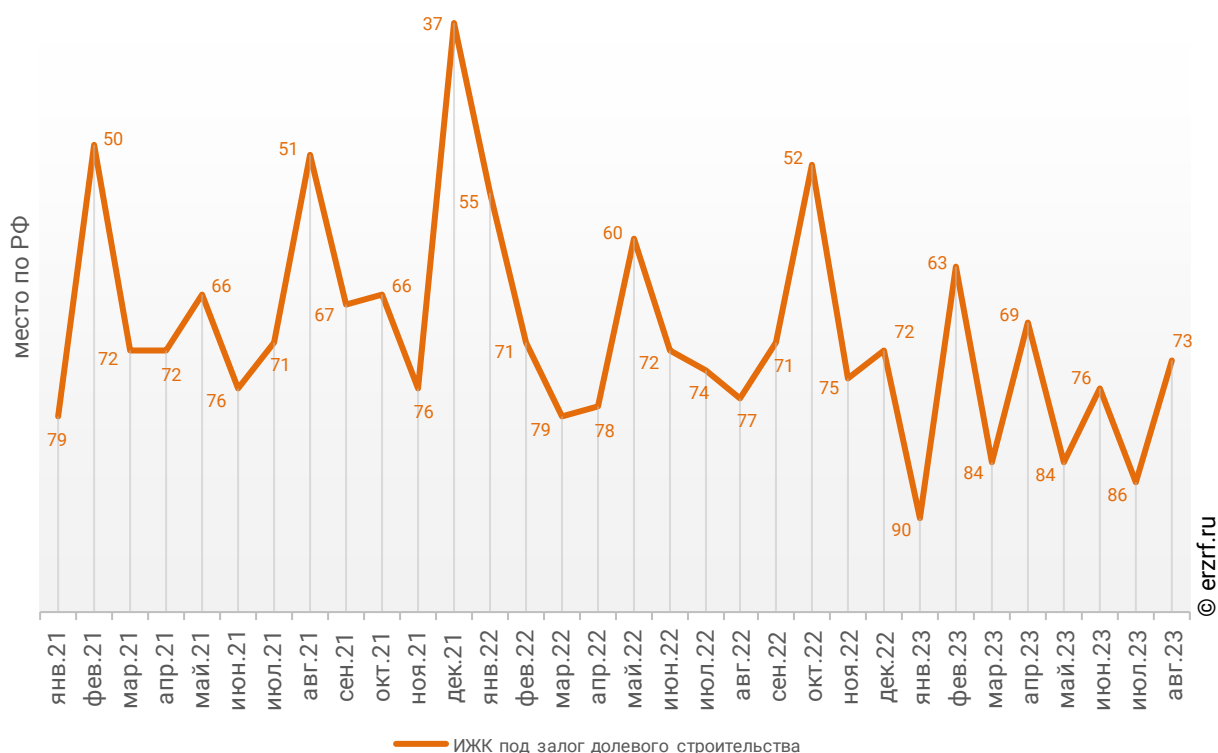


Челябинская область занимает 70-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Челябинская область занимает 73-е место, и 57-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Челябинской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 33.

График 33

Динамика изменения места, занимаемого Челябинской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ

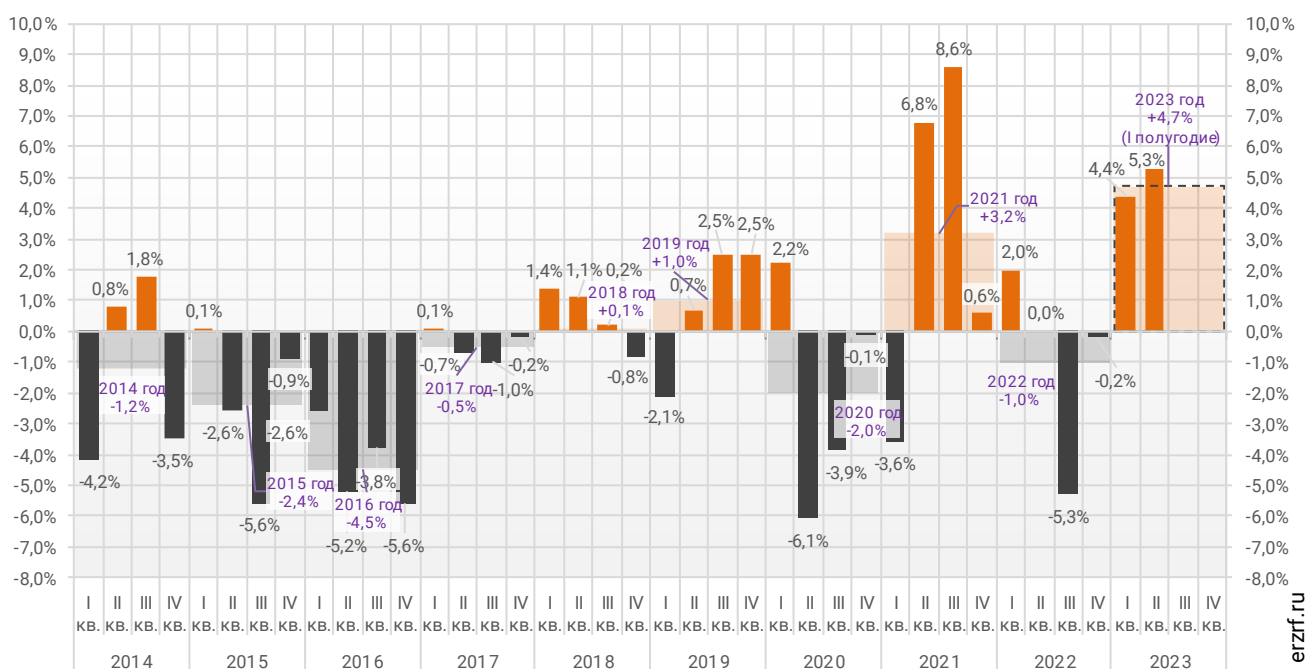


12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения во II квартале 2023 года выросли на 5,3% (квартал к кварталу прошлого года). За полгода рост реальных доходов населения составил 4,7% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 34).

График 34

Динамика изменения индекса реальных располагаемых доходов населения
(к соответствующему периоду прошлого года), %

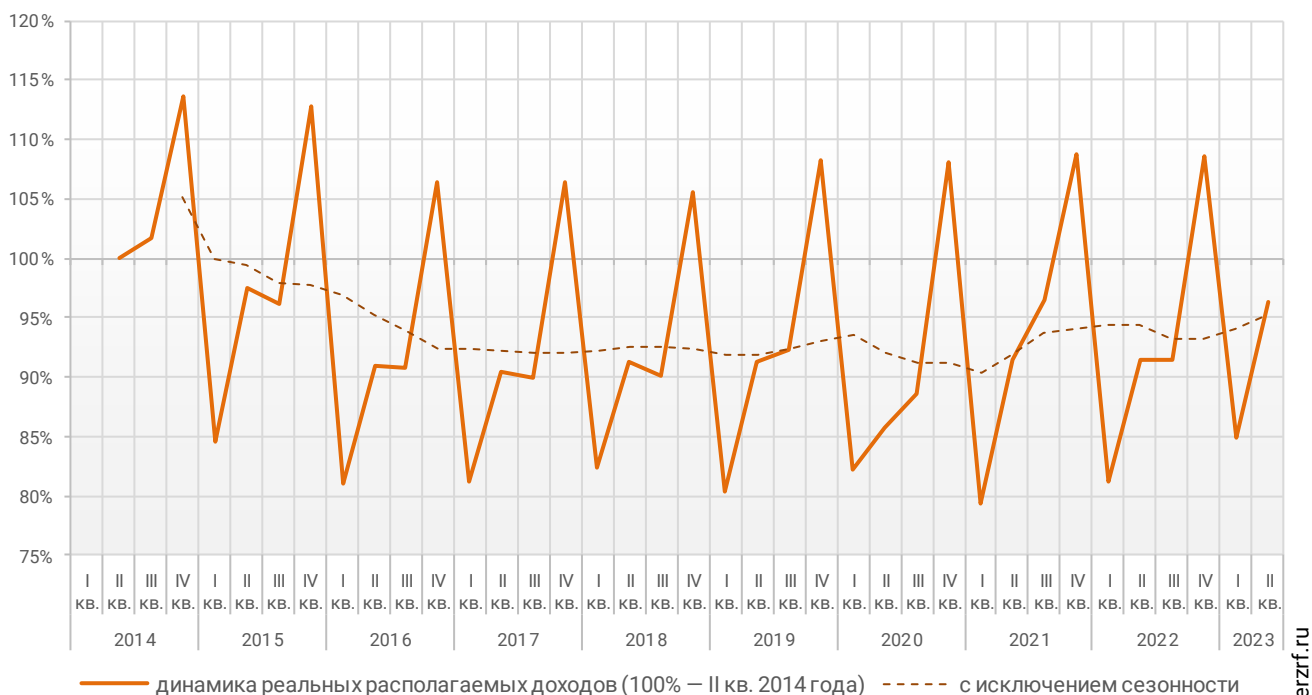


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов ко II кварталу 2023 года составило 3,7% (График 35).

График 35

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



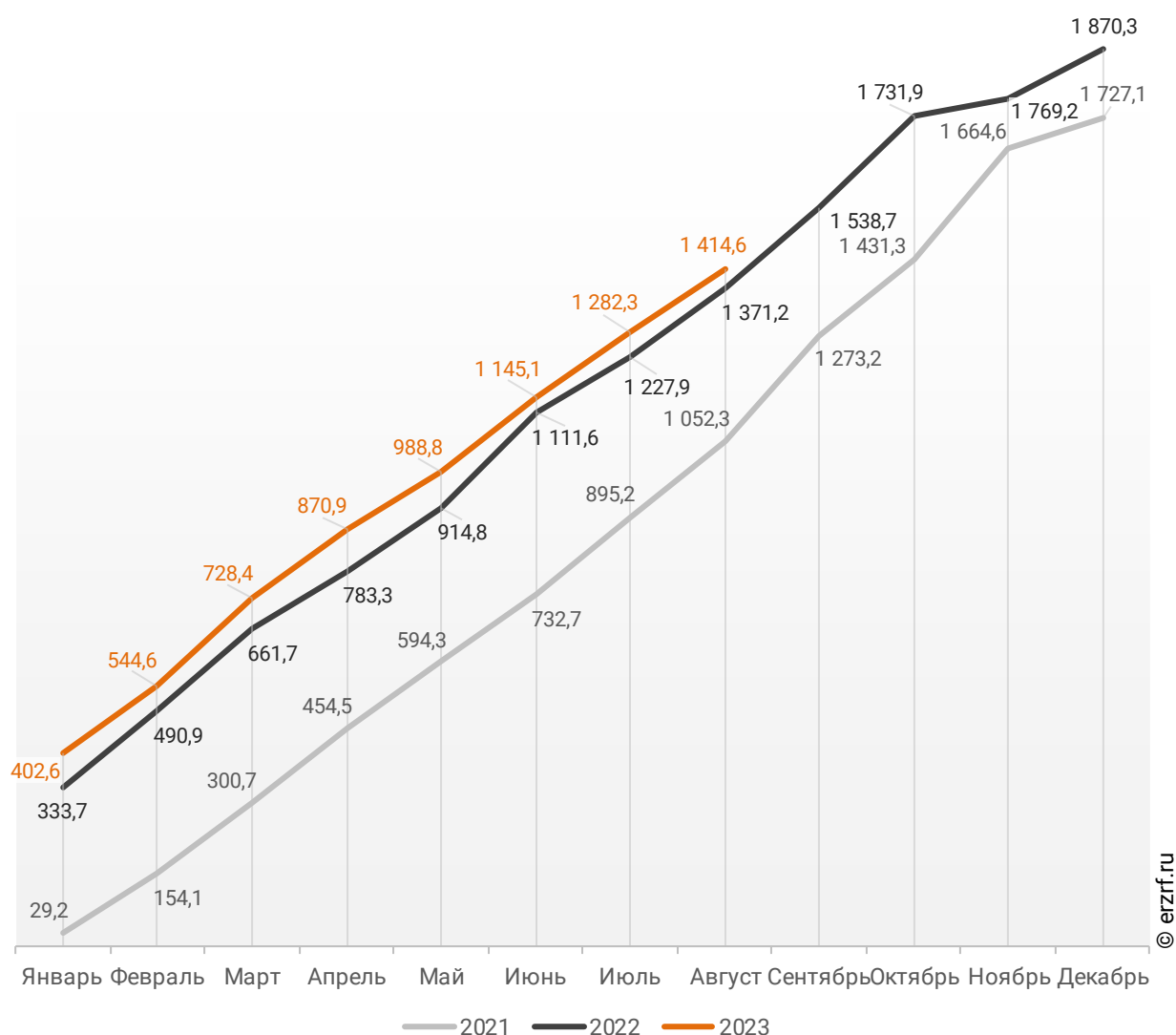
© erzrf.ru

13. Ввод жилья в Челябинской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 8 месяцев 2023 г. показывает превышение на 3,2% графика ввода жилья в Челябинской области в 2023 г. по сравнению с 2022 г. и превышение на 34,4% по отношению к 2021 г. (График 36).

График 36

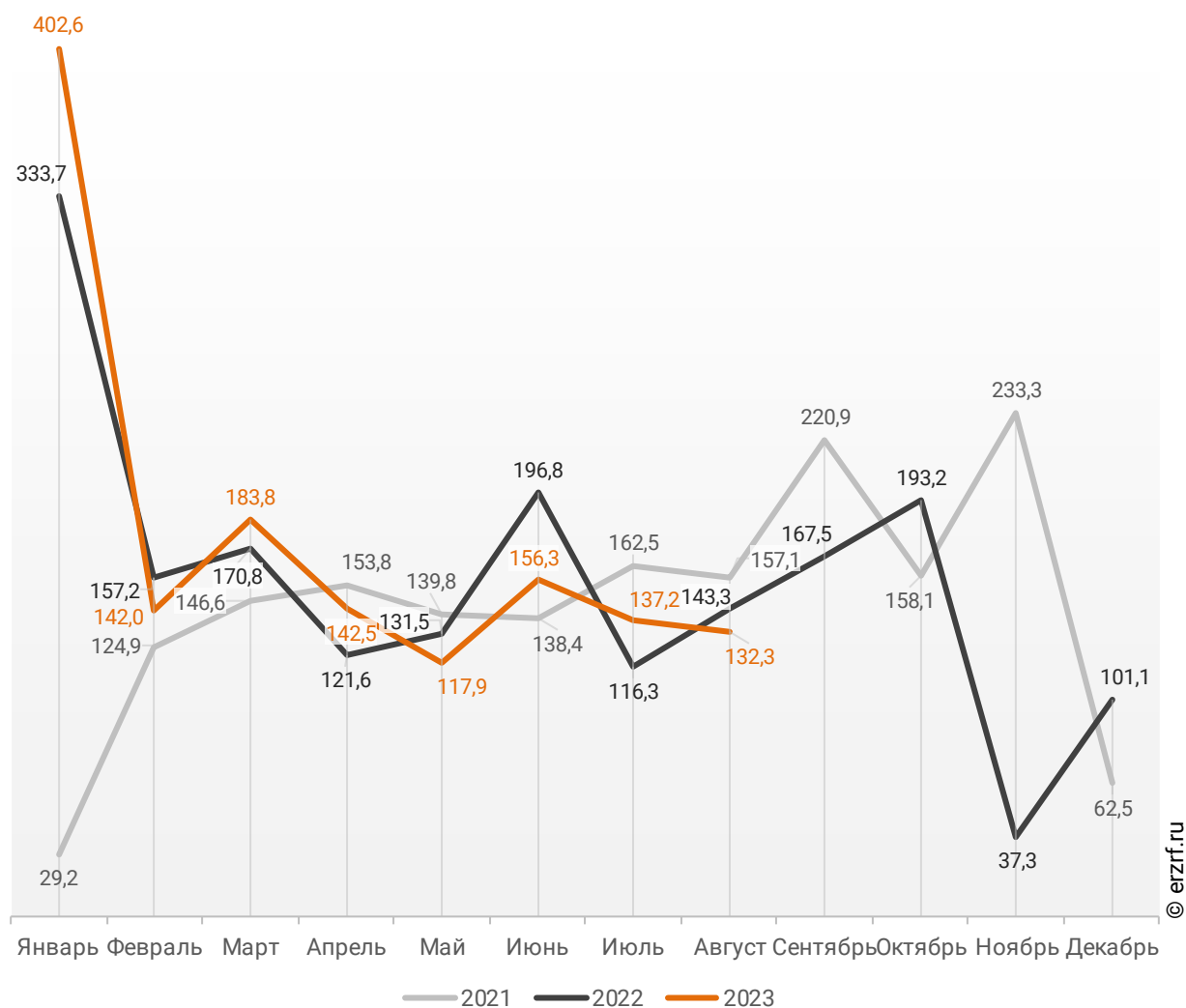
Ввод жилья в Челябинской области
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²



В августе 2023 года в Челябинской области введено 132,3 тыс. м² жилья. Это на 7,7%, или на 11,0 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2022 года (График 37).

График 37

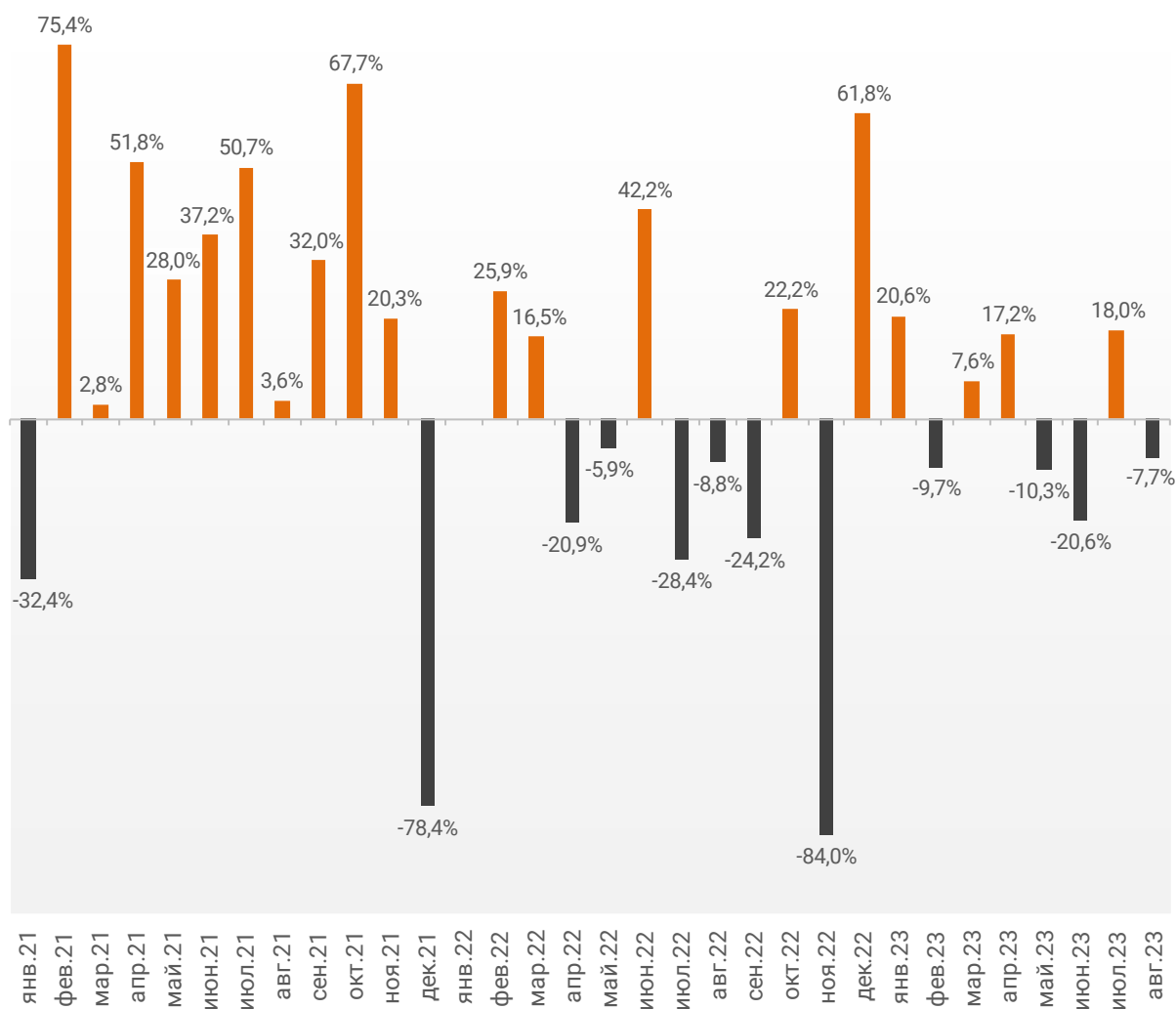
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Челябинской области, тыс. м²**



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Челябинской области после положительной динамики в прошлом месяце.

График 38

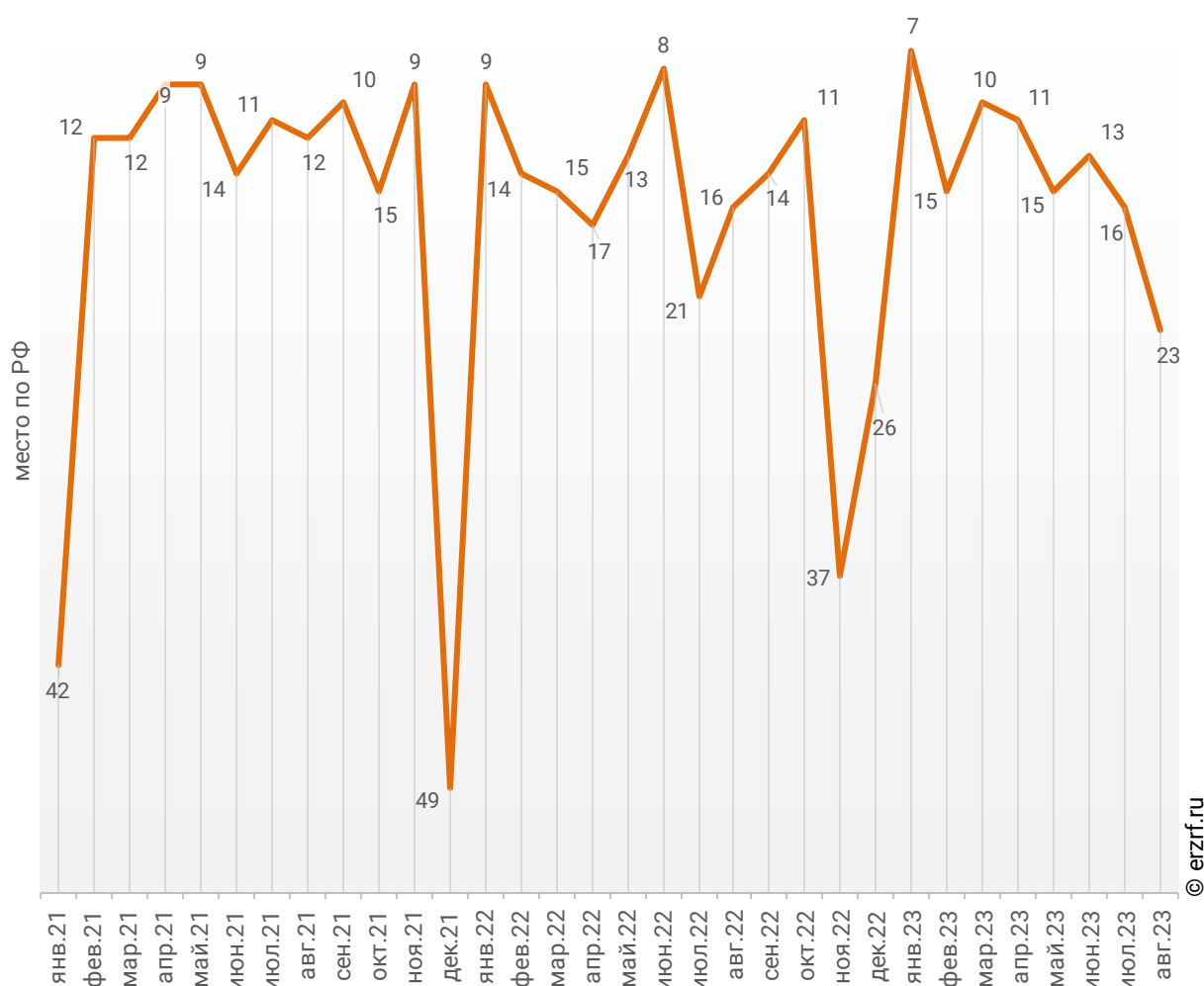
Динамика прироста ввода жилья в Челябинской области,
месяц к месяцу прошлого года, %



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Челябинская область занимает 23-е место по показателю ввода жилья за август 2023 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 66-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 60-м месте. (График 39).

График 39

Динамика изменения места, занимаемого Челябинской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья

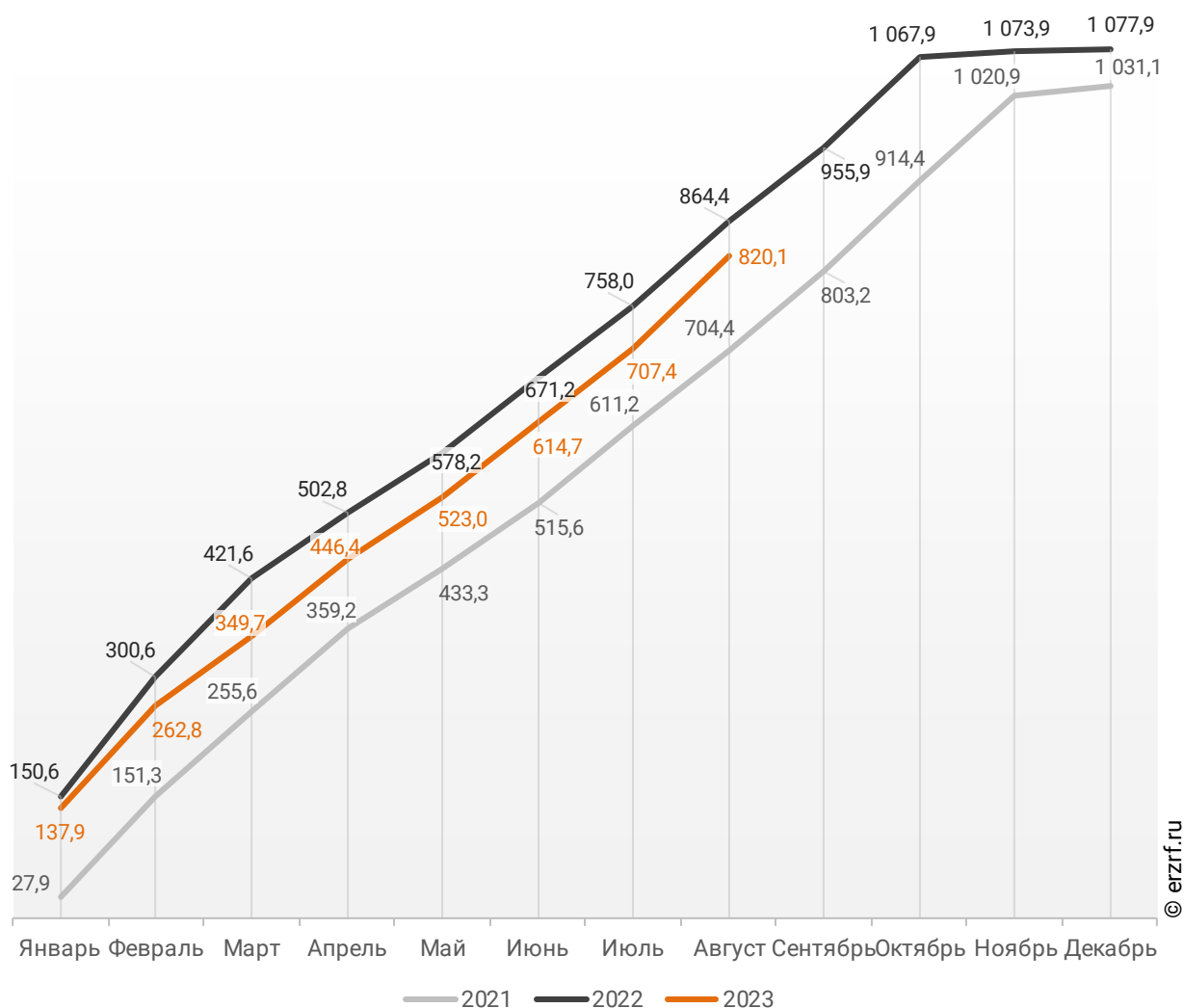


За январь – август 2023 года по показателю ввода жилья Челябинская область занимает 13-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 35-е место, а по динамике относительного прироста – 46-е место.

В Челябинской области за 8 месяцев 2023 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 5,1% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. и превышение на 16,4% по отношению к 2021 г. (График 40).

График 40

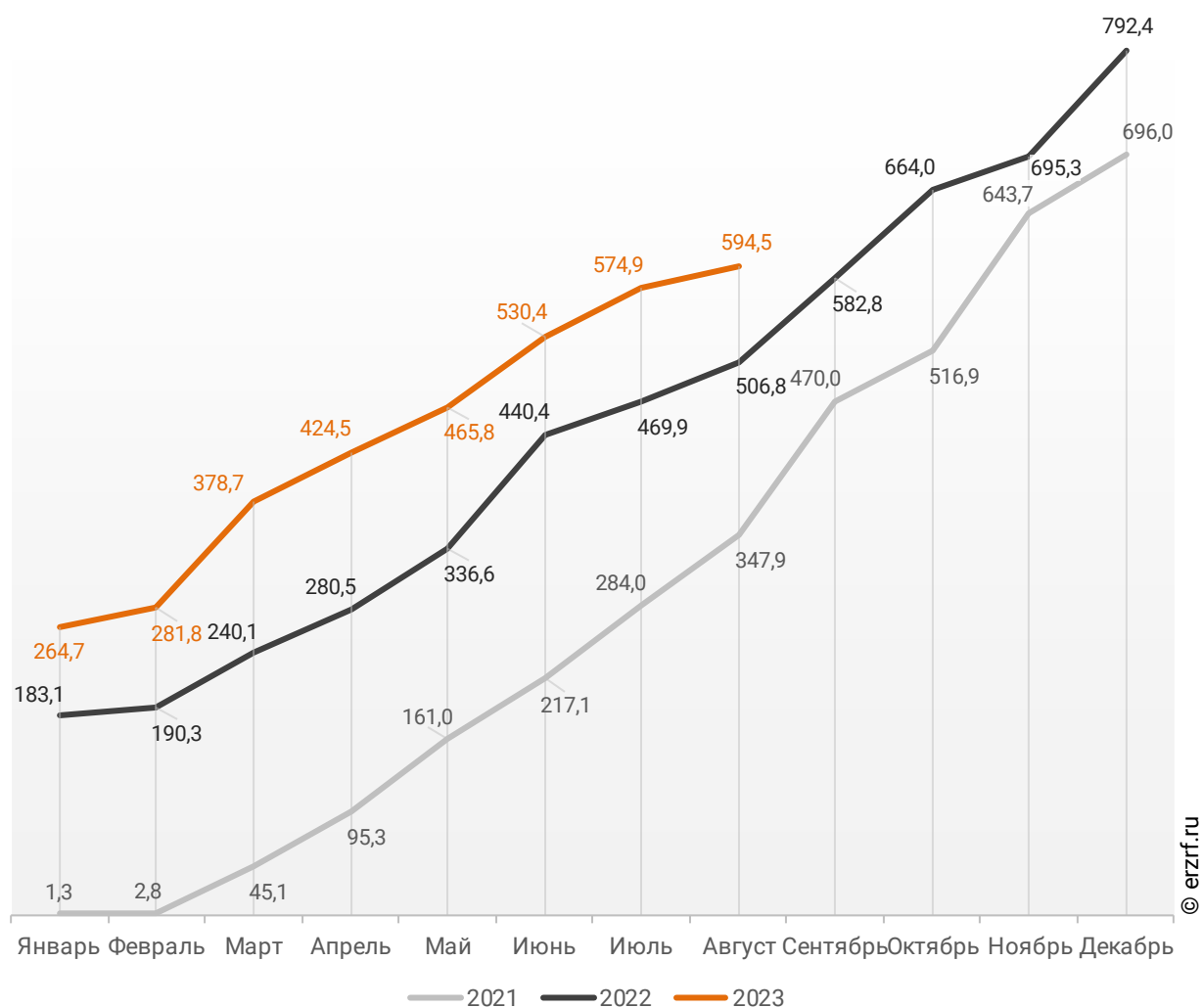
**Ввод жилья населением в Челябинской области
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 8 месяцев 2023 г. показывают превышение на 17,3% к уровню 2022 г. и превышение на 70,9% к 2021 г. (График 41).

График 41

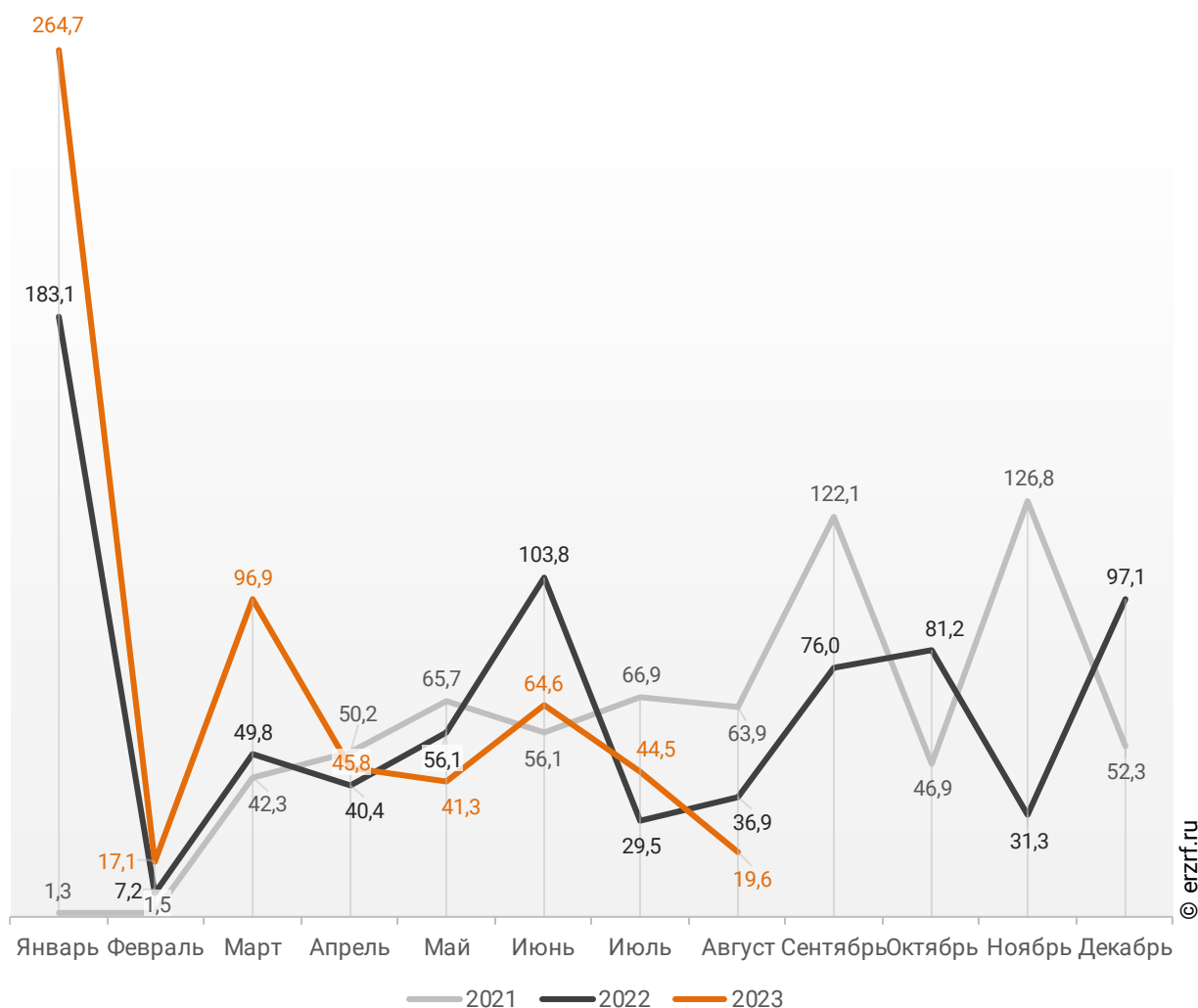
**Ввод жилья застройщиками в Челябинской области
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²**



В августе 2023 года в Челябинской области застройщиками введено 19,6 тыс. м² многоквартирных домов, что на 46,9%, или на 17,3 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2022 года (График 42).

График 42

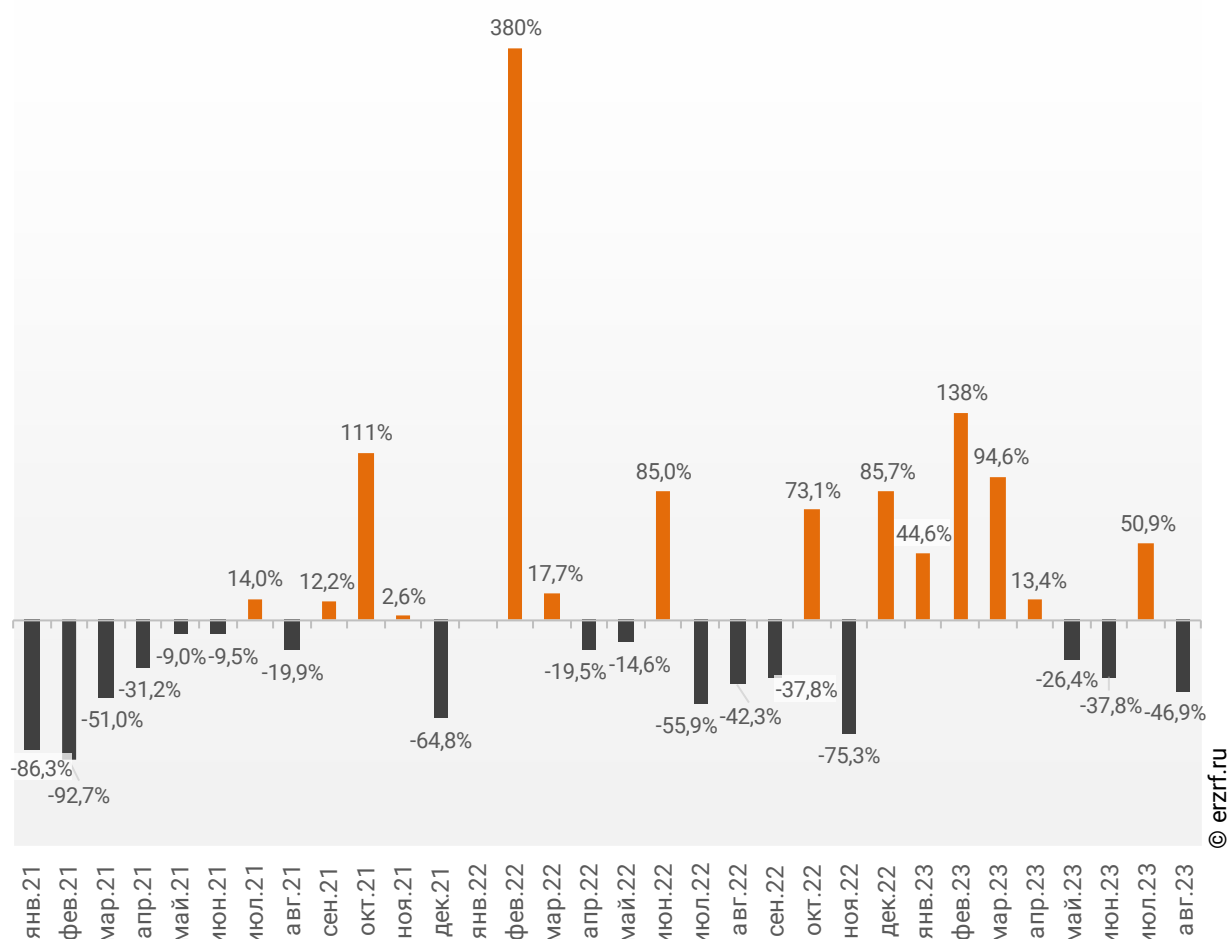
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Челябинской области, тыс. м²



Отставание от темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Челябинской области после положительной динамики в прошлом месяце.

График 43

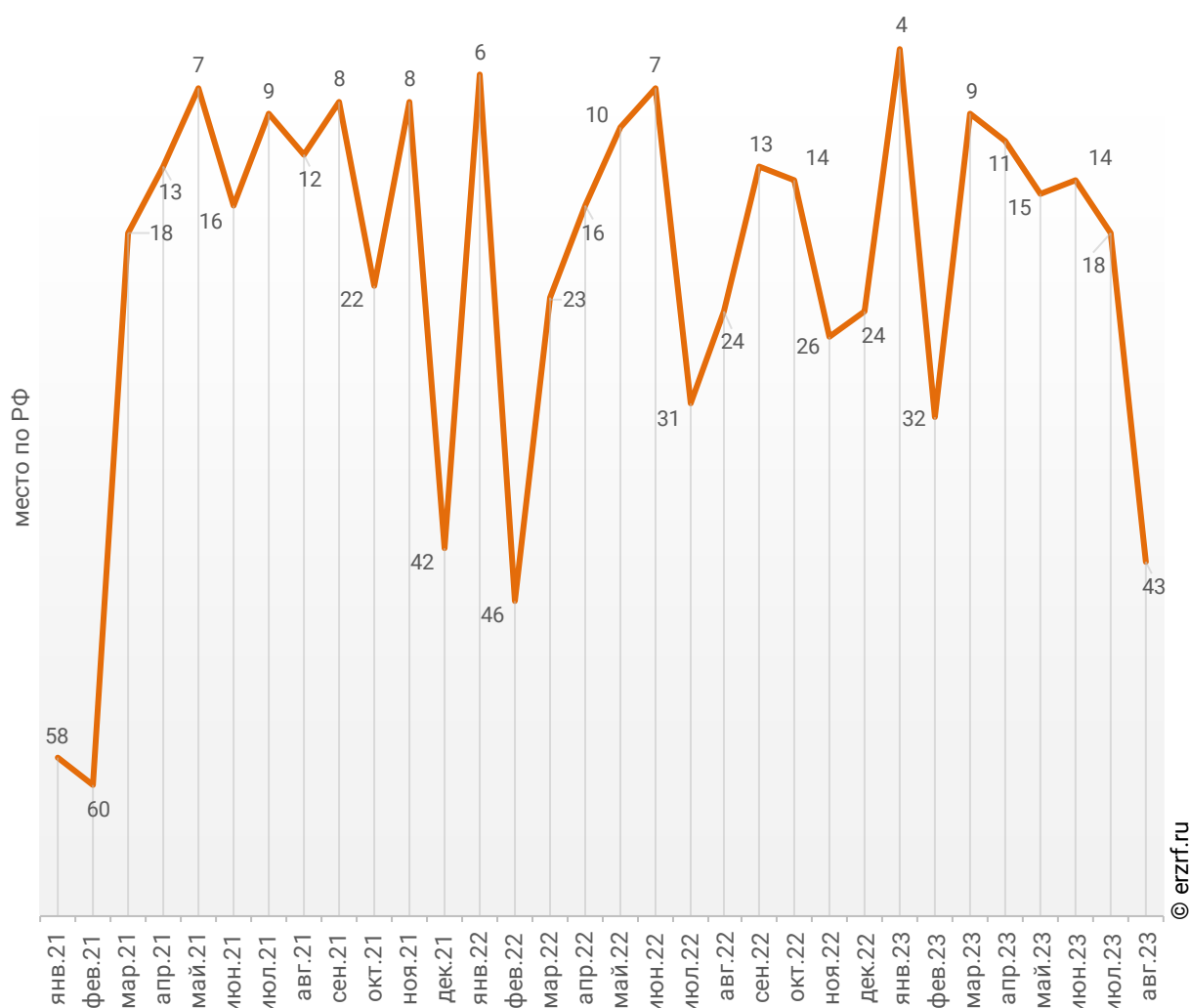
**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками
в Челябинской области,
месяц к месяцу прошлого года, %**



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за август 2023 года Челябинская область занимает 43-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 67-е место, по динамике относительного прироста – 55-е место. (График 44).

График 44

Динамика изменения места, занимаемого Челябинской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками

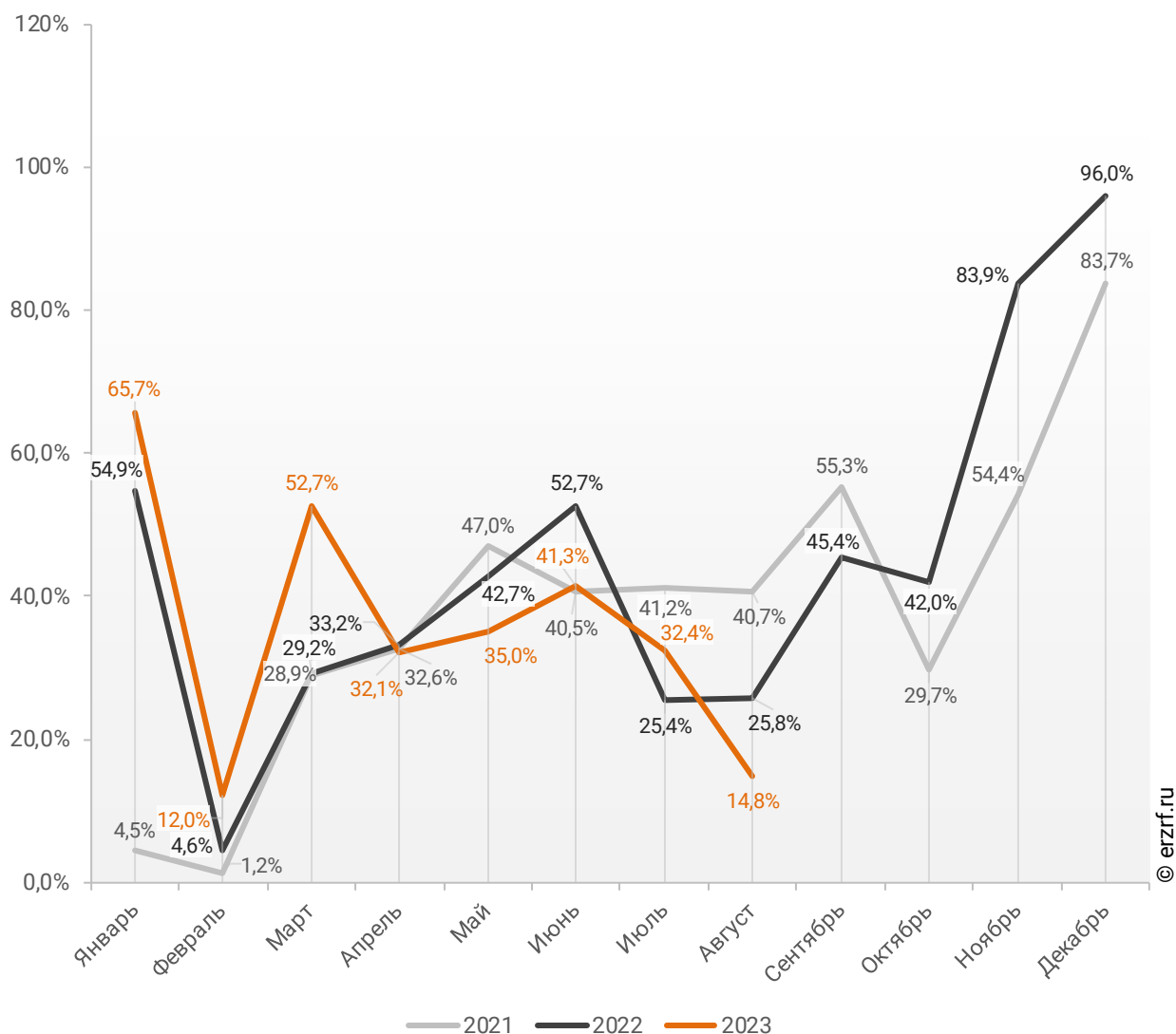


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – август 2023 года Челябинская область занимает 11-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 16-е место, по динамике относительного прироста – 37-е место.

В августе 2023 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Челябинской области составила 14,8%, что на 10,9 п. п. меньше аналогичного значения за тот же период 2022 года.

График 45

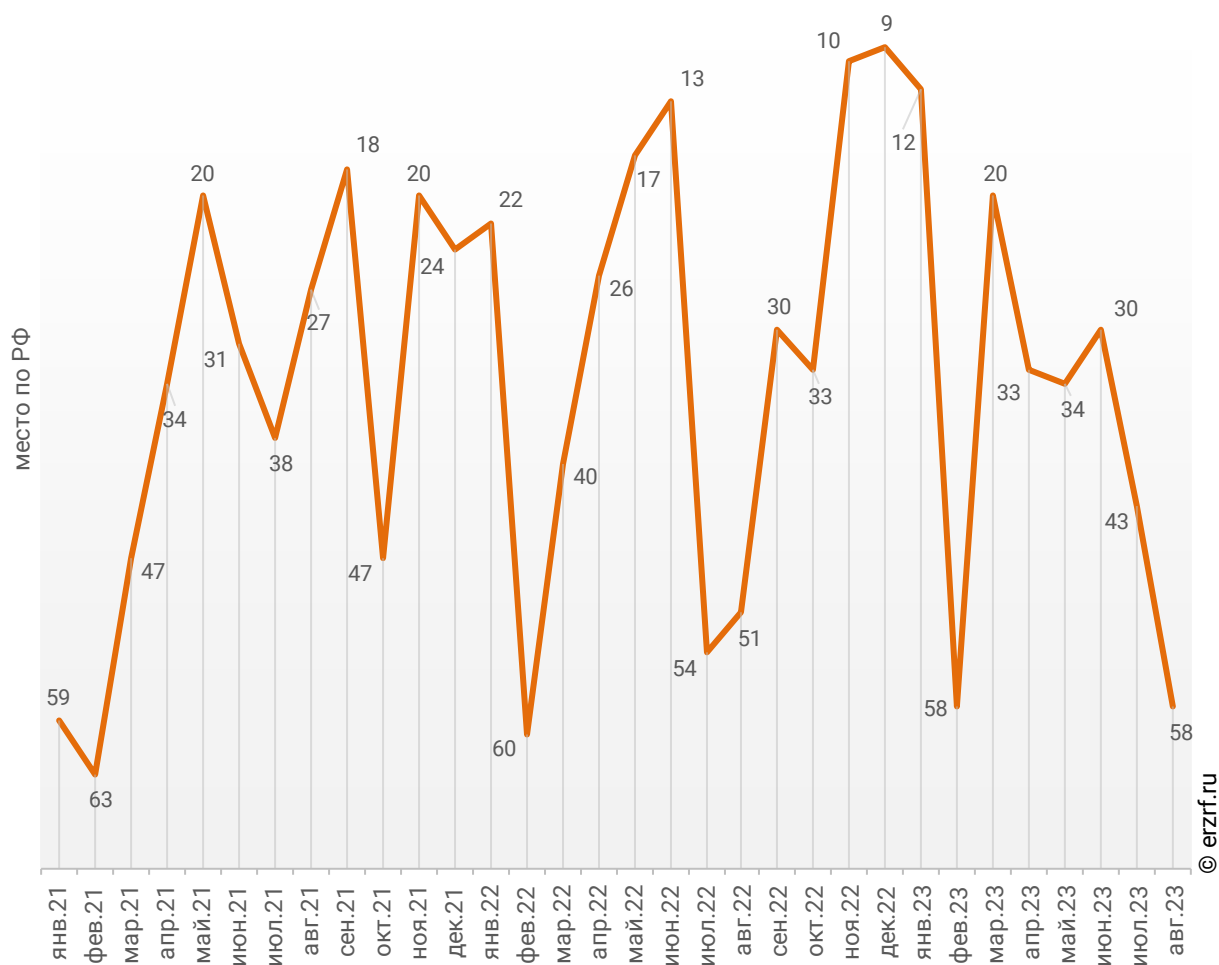
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Челябинской области, %



По этому показателю Челябинская область занимает 58-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 46

Динамика изменения места, занимаемого Челябинской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья



Доля ввода жилья застройщиками за 8 месяцев 2023 г. составила 42,0% против 37,0% за этот же период 2022 г. и 33,1% — за этот же период 2021 г. По этому показателю Челябинская область занимает 23-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Челябинской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2023 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м²
IV квартал 2023	АПРИ Флай Плэнинг	Твоя Привилегия. АРТ кварталы	10	1 282	62 571
IV квартал 2023	АПРИ Флай Плэнинг	Твоя Привилегия	4	726	59 528
IV квартал 2023	АПРИ Флай Плэнинг	Парковый Премиум	2	436	21 078
IV квартал 2023	ГК Голос.Девелопмент	Ньютон	1	322	17 720
IV квартал 2023	Фонд Защита прав дольщиков в Челябинской области	Чурилово Lake City	2	424	15 340
IV квартал 2023	ГК Голос.Девелопмент	4 Ленина	1	283	14 686
IV квартал 2023	Трест Магнитострой	Дом по пр-кту Ленина, 87а	1	278	12 655
IV квартал 2023	ИКАР	Краснопольский	1	171	9 223
IV квартал 2023	СЗ АландаСтрой	Слава	1	217	9 066
IV квартал 2023	ГК Голос.Девелопмент	Хюгге (Город L-Town)	1	132	8 205
IV квартал 2023	Метчелстрой	По ул. Ленина	1	150	7 786
IV квартал 2023	Фонд Защита прав дольщиков в Челябинской области	Бриз	2	180	7 567
IV квартал 2023	Фонд Защита прав дольщиков в Челябинской области	По пр-ту Коммунистический	1	171	6 942
IV квартал 2023	Фонд Защита прав дольщиков в Челябинской области	По пр-ту Славы, 14	1	170	6 796
IV квартал 2023	СК СтройАрсенал	Слава	1	160	6 180
IV квартал 2023	ЭкоСити	Микрорайон Вишнёвая горка	1	120	5 958
IV квартал 2023	ГК ЮУ КЖСИ	Микрорайон Парковый	1	90	5 470
IV квартал 2023	Фонд Защита прав дольщиков в Челябинской области	Радуга	1	144	5 422
IV квартал 2023	Фонд Защита прав дольщиков в Челябинской области	Дом по ул. Чаадаева, 79	1	130	4 601
IV квартал 2023	Трест Магнитострой	Поселок Молодежный	1	54	3 615
IV квартал 2023	СЗ Символ	Дом по ул. Омская, 65	1	70	2 901

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м²
IV квартал 2023	СЗ Финстрой	Дом по ул. Героев Танкограда, 63А	1	36	1 909
IV квартал 2023	ИЦ Эксперт	Женева	9	18	1 431
IV квартал 2023	СЗ Эльтаун Флэтс	Город L-Town	1	24	1 267
Общий итог			47	5 788	297 917

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Челябинской области по совокупной площади строящихся жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м²
1	Притяжение	Западный	АПРИ Флай Плэнинг	10	2 462	113 109
2	Твоя Привилегия. АРТ кварталы	Западный	АПРИ Флай Плэнинг	12	1 640	79 570
3	Парковый Премиум	Пригородный	АПРИ Флай Плэнинг	8	1 314	67 054
4	Микрорайон Вишнёвая горка	Западный	ЭкоСити	10	1 430	64 312
5	Твоя Привилегия	Западный	АПРИ Флай Плэнинг	4	726	59 528
6	Спортивный	Челябинск	СЗ Трест-17	1	888	47 345
7	Спортивный	Челябинск	Трест Магнитострой	1	846	44 818
8	Микрорайон Привилегия-2	Западный	АПРИ Флай Плэнинг	9	614	35 156
9	Пятый элемент	Челябинск	Концепт Строй	1	504	33 587
10	4 Ленина	Челябинск	ГК Голос.Девелопмент	2	563	29 245
11	Ньютон	Челябинск	ГК Голос.Девелопмент	2	434	26 443
12	Хюгге (Город L-Town)	Терема	ГК Голос.Девелопмент	3	413	25 732
13	Краснопольский	Челябинск	ИКАР	3	469	24 479
14	Конфетти	Северный	ИКАР	1	432	22 563
15	Дом по пр-ту Ленина, 114	Магнитогорск	СЗ МагАвтоцентр	1	446	21 708
16	Видный	Челябинск	Трест Магнитострой	1	384	21 112
17	Манхэттен	Челябинск	Новые горизонты	1	492	20 050
18	Парк-отель Тургояк-Резорт	Миасс	Специализированный застройщик Тургояк-Резорт	3	652	19 383
19	Западный луч	Челябинск	Концепт Строй	1	322	19 269
20	ГОЛОС в сердце города	Челябинск	ГК Голос.Девелопмент	1	216	18 100
21	Алое поле	Челябинск	СЗ Южуралспецмонтажстрой	1	336	17 572
22	НИКС ЛАЙН на Блюхера	Челябинск	СЗ ЖК на Блюхера 3	2	395	16 031
23	Новое поколение	Челябинск	СК Каскад	1	340	16 016

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м²
24	<i>Электростальский</i>	Челябинск	Специализированный застройщик Центрстрой	2	320	15 592
25	<i>Чурилово Lake City</i>	Челябинск	Фонд Защита прав дольщиков в Челябинской области	2	424	15 340
26	<i>АКАДЕМ Riverside</i>	Челябинск	Трест Магнитострой	2	285	15 303
27	<i>Микрорайон Белый хутор</i>	Западный	СЗ Белый хутор	1	288	13 786
28	<i>Клубный дом ELEVEN</i>	Челябинск	ГК Комфортная территория	1	238	13 463
29	<i>Макеев</i>	Челябинск	СК Каскад	1	275	13 421
30	<i>Олимп</i>	Челябинск	Строитель-74	1	238	13 187
31	<i>Дом по пр-кту Ленина, 87а</i>	Магнитогорск	Трест Магнитострой	1	278	12 655
32	<i>Поселок Молодежный</i>	Магнитогорск	Трест Магнитострой	3	204	12 585
33	<i>НИКС СИТИ на Университетской Набережной</i>	Челябинск	СЗ Элси	1	224	12 232
34	<i>Гармония</i>	Миасс	СЗ Доминанта	1	189	9 853
35	<i>Дом по пр-ту Макеева, 80</i>	Миасс	СЗ МДК	2	215	9 686
36	<i>Новиль</i>	Пригородный	ИКАР	2	221	9 457
37	<i>Дом на Кирова</i>	Миасс	Специализированный Застройщик Атлант-Строй	1	230	9 278
38	<i>Слава</i>	Челябинск	СЗ АландаСтрой	1	217	9 066
39	<i>Искра</i>	Челябинск	СЗ Союз	1	198	8 860
40	<i>Дом по ул. 8 Июля, 16</i>	Миасс	СЗ Основа-Миасс	1	210	8 027
41	<i>Микрорайон Белый хутор</i>	Западный	ГК ЮУ КЖСИ	1	174	8 010
42	<i>По ул. Ленина</i>	Рощино	Метчелстрой	1	150	7 786
43	<i>Дом по ул. Братьев Кашириных, 102В (Братьев Кашириных, 98)</i>	Челябинск	Трест Магнитострой	1	133	7 596
44	<i>Бриз</i>	Челябинск	Фонд Защита прав дольщиков в Челябинской области	2	180	7 567
45	<i>Ярославский</i>	Челябинск	СЗ Трест-Я28	1	170	7 269
46	<i>Дом на Набережной</i>	Челябинск	ГК ЮУ КЖСИ	2	256	7 176

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м²
47	<i>По пр-ту Коммунистический</i>	Копейск	Фонд Защита прав дольщиков в Челябинской области	1	171	6 942
48	<i>По пр-ту Славы, 14</i>	Копейск	Фонд Защита прав дольщиков в Челябинской области	1	170	6 796
49	<i>Чурилово Lake City</i>	Челябинск	СЗ Стратегия	1	118	6 378
50	<i>Шоколад</i>	Озёрск	СК Лидер	1	114	6 244
51	<i>Слава</i>	Челябинск	СК СтройАрсенал	1	160	6 180
52	<i>Равный</i>	Челябинск	ГК Бетотек-Застройщик	1	97	5 817
53	<i>Дом по улице Прокатная, 7</i>	Челябинск	СЗ Верста	1	90	5 631
54	<i>Микрорайон Парковый</i>	Челябинск	ГК ЮУ КЖСИ	1	90	5 470
55	<i>Радуга</i>	Челябинск	Фонд Защита прав дольщиков в Челябинской области	1	144	5 422
56	<i>АКАДЕМ Riverside</i>	Челябинск	СЗ Трест-81	1	95	5 269
57	<i>MOTIVE</i>	Челябинск	ГК Бетотек-Застройщик	1	90	5 014
58	<i>Славный</i>	Копейск	СЗ Основа-Копейск	1	90	4 876
59	<i>Рассветный</i>	Южноуральск	Архитектурная практика	2	90	4 656
60	<i>Дом по ул. Чаадаева, 79</i>	Копейск	Фонд Защита прав дольщиков в Челябинской области	1	130	4 601
61	<i>По ул. Короленко</i>	Копейск	СЗ ТрестМ-38	1	90	3 716
62	<i>По ул. Короленко</i>	Копейск	Трест Магнитострой	1	90	3 716
63	<i>Яблоневый</i>	Челябинск	СК Каскад	1	78	3 678
64	<i>Крона парк</i>	Рощино	ГринВилл	1	54	3 289
65	<i>Дом по ул. Омская, 65</i>	Челябинск	СЗ Символ	1	70	2 901
66	<i>Городской курорт Пионер</i>	Кыштым	Специализированный застройщик ЖК-Строй	1	40	2 017
67	<i>Дом по ул. Героев Танкограда, 63А</i>	Челябинск	СЗ Финстрой	1	36	1 909

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
68	Family Alley	Сыростан	ИСК Строй сити	1	32	1 637
69	Женева	Западный	ИЦ Эксперт	9	18	1 431
70	Город L-Town	Терема	СЗ Эльтаун Флэтс	1	24	1 267
Общий итог				144	23 816	1 194 234

Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Челябинской области, по средней площади жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
1	Дом на Набережной	Челябинск	ГК ЮУ КЖСИ	28,0
2	Парк-отель Тургояк-Резорт	Миасс	Специализированный застройщик Тургояк-Резорт	29,7
3	Дом по ул. Чаадаева, 79	Копейск	Фонд Защита прав дольщиков в Челябинской области	35,4
4	Чурилово Lake City	Челябинск	Фонд Защита прав дольщиков в Челябинской области	36,2
5	Радуга	Челябинск	Фонд Защита прав дольщиков в Челябинской области	37,7
6	Дом по ул. 8 Июля, 16	Миасс	СЗ Основа-Миасс	38,2
7	Слава	Челябинск	СК СтройАрсенал	38,6
8	По пр-ту Славы, 14	Копейск	Фонд Защита прав дольщиков в Челябинской области	40,0
9	Дом на Кирова	Миасс	Специализированный Застройщик Атлант-Строй	40,3
10	НИКС ЛАЙН на Блюхера	Челябинск	СЗ ЖК на Блюхера 3	40,6
11	По пр-ту Коммунистический	Копейск	Фонд Защита прав дольщиков в Челябинской области	40,6
12	Манхэттен	Челябинск	Новые горизонты	40,8
13	По ул. Короленко	Копейск	СЗ ТрестМ-38	41,3
14	По ул. Короленко	Копейск	Трест Магнитострой	41,3
15	Дом по ул. Омская, 65	Челябинск	СЗ Символ	41,4
16	Слава	Челябинск	СЗ АландаСтрой	41,8
17	Бриз	Челябинск	Фонд Защита прав дольщиков в Челябинской области	42,0
18	Ярославский	Челябинск	СЗ Трест-Я28	42,8
19	Новиль	Пригородный	ИКАР	42,8
20	Искра	Челябинск	СЗ Союз	44,7
21	Микрорайон Вишнёвая горка	Западный	ЭкоСити	45,0
22	Дом по пр-ту Макеева, 80	Миасс	СЗ МДК	45,1
23	Дом по пр-кту Ленина, 87а	Магнитогорск	Трест Магнитострой	45,5
24	Притяжение	Западный	АПРИ Флай Плэнинг	45,9
25	Микрорайон Белый хутор	Западный	ГК ЮУ КЖСИ	46,0
26	Новое поколение	Челябинск	СК Каскад	47,1

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
27	Яблоневый	Челябинск	СК Каскад	47,2
28	Микрорайон Белый хутор	Западный	СЗ Белый хутор	47,9
29	Твоя Привилегия. АРТ кварталы	Западный	АПРИ Флай Плэнинг	48,5
30	Дом по пр-ту Ленина, 114	Магнитогорск	СЗ МагАвтоцентр	48,7
31	Электростальский	Челябинск	Специализированный застройщик Центрстрой	48,7
32	Макеев	Челябинск	СК Каскад	48,8
33	Городской курорт Пионер	Кыштым	Специализированный застройщик ЖК-Строй	50,4
34	Парковый Премиум	Пригородный	АПРИ Флай Плэнинг	51,0
35	Family Alley	Сыростан	ИСК Строй сити	51,2
36	Рассветный	Южноуральск	Архитектурная практика	51,7
37	По ул. Ленина	Рощино	Метчелстрой	51,9
38	4 Ленина	Челябинск	ГК Голос.Девелопмент	51,9
39	Гармония	Миасс	СЗ Доминанта	52,1
40	Краснопольский	Челябинск	ИКАР	52,2
41	Конфетти	Северный	ИКАР	52,2
42	Алое поле	Челябинск	СЗ Южуралспецмонтажстрой	52,3
43	Город L-Town	Терема	СЗ Эльтаун Флэтс	52,8
44	Спортивный	Челябинск	Трест Магнитострой	53,0
45	Дом по ул. Героев Танкограда, 63А	Челябинск	СЗ Финстрой	53,0
46	Спортивный	Челябинск	СЗ Трест-17	53,3
47	АКАДЕМ Riverside	Челябинск	Трест Магнитострой	53,7
48	Чурилово Lake City	Челябинск	СЗ Стратегия	54,1
49	Славный	Копейск	СЗ Основа-Копейск	54,2
50	НИКС СИТИ на Университетской Набережной	Челябинск	СЗ Элси	54,6
51	Шоколад	Озёрск	СК Лидер	54,8
52	Видный	Челябинск	Трест Магнитострой	55,0
53	Олимп	Челябинск	Строитель-74	55,4
54	АКАДЕМ Riverside	Челябинск	СЗ Трест-81	55,5
55	MOTIVE	Челябинск	ГК Бетотек-Застройщик	55,7
56	Клубный дом ELEVEN	Челябинск	ГК Комфортная территория	56,6

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
57	<i>Дом по ул. Братьев Кашириных, 102В (Братьев Кашириных, 98)</i>	Челябинск	Трест Магнитострой	57,1
58	<i>Микрорайон Привилегия-2</i>	Западный	АПРИ Флай Плэнинг	57,3
59	<i>Западный луч</i>	Челябинск	Концепт Строй	59,8
60	<i>Равный</i>	Челябинск	ГК Бетотек-Застройщик	60,0
61	<i>Микрорайон Парковый</i>	Челябинск	ГК ЮУ КЖСИ	60,8
62	<i>Крона парк</i>	Рощино	ГринВилл	60,9
63	<i>Ньютон</i>	Челябинск	ГК Голос.Девелопмент	60,9
64	<i>Поселок Молодежный</i>	Магнитогорск	Трест Магнитострой	61,7
65	<i>Хюгге (Город L-Town)</i>	Терема	ГК Голос.Девелопмент	62,3
66	<i>Дом по улице Прокатная, 7</i>	Челябинск	СЗ Верста	62,6
67	<i>Пятый элемент</i>	Челябинск	Концепт Строй	66,6
68	<i>Женева</i>	Западный	ИЦ Эксперт	79,5
69	<i>ТвояПривилегия</i>	Западный	АПРИ Флай Плэнинг	82,0
70	<i>ГОЛОС в сердце города</i>	Челябинск	ГК Голос.Девелопмент	83,8
Общий итог				50,1



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

- управление порталом EP3.PF (www.erzrf.ru)
- услуги для застройщиков в улучшении продаж по проектам, оценке конкурентного окружения
- организация мероприятий для застройщиков
- аналитические исследования и разработка проектов НПА по темам:
 - жилищное строительство
 - административные процедуры в строительстве
 - цифровая трансформация строительной отрасли
- разработка эксплуатационной документации для жилых зданий и помещений в них

Нашими услугами пользуются:

- Минстрой России
- АО «ДОМ.РФ»
- Комитет Государственной Думы ФС РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям
- Рабочая группа по обманутым дольщикам партии «Единая Россия»
- Департамент градостроительной политики г. Москвы, министерства строительства субъектов РФ
- Некоммерческие организации: Национальное объединение застройщиков жилья, Национальное объединение строителей, Национальное объединение проектировщиков и изыскателей, РСПП, ТПП РФ
- Банки: Сбербанк России, Банк ВТБ, иные банки
- Консалтинговые компании: KPMG, PricewaterhouseCoopers, Oliver Wyman
- Страховщики: ВСК, Респект, Проминстрах, ОВС
- Застройщики: Группа ПИК, Группа ЛСР, Брусника, Баркли, ГК Стрижи, Унистрой, Холдинг СДС, многие другие
- Производители: ОТИС, IEK, Винербергер Кирпич, Билайн, Ростелеком и другие

**Основан
в 2012 году**

Адрес: 123001, Москва, Трехпрудный пер. 4/1, оф.502
E-mail: info@erzrf.ru
Телефон: +7(495) 699-85-00
Сайт: www.inrso.ru

Приложение 4. Услуги портала ЕРЗ.РФ

№	Услуги портала ЕРЗ.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
1.	Предоставление выгрузок из базы данных «Новостройки и застройщики России»	Выгрузки содержат следующий объем информации: • жилых комплексов – более 13 000 (250 полей с данными); • объектов – более 42 000 (50 полей с данными); • застройщиков/брендов – более 18 000 (40 полей с данными).	По индивидуальному заказу – от 10 000 руб. Стандартный набор полей – от 50 руб.	Выгрузка данных ЕРЗ.РФ Магазин исследований
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала ЕРЗ.РФ. При индивидуальных заказах может проводиться дополнительный сбор информации, опросы участников рынка.	По индивидуальному заказу – от 100 000 руб. Стандартные исследования по текущему строительству, по вводу жилья – бесплатно	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru Магазин исследований
3.	Предоставление услуг застройщикам по размещению информации на портале ЕРЗ.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале ЕРЗ.РФ. Добавление сведений по планировкам, акциям, рассрочкам, ипотечным банкам, фото хода строительства, рекламные фото и т.п.	Договорная	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru
4.	Предоставление комплексных услуг для организаций, не являющихся застройщиками	Публикации информационного и рекламного характера на портале	от 10 000 руб.	Запрос направлять по E-mail: garbuzov_yv@erzrf.ru
		Вхождение в специальный каталог Партнеров ЕРЗ.РФ дает возможность: • участвовать в мероприятиях ЕРЗ.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ЕРЗ.РФ.	24 000 руб. в год	
		Рассылка коммерческих предложений по застройщикам. Индивидуальная настройка целевой аудитории получателей, выбор оптимального способа направления (электронное письмо, почтовое отправление с обзвоном и без).	от 20 000 руб.	
		Организация индивидуальных переговоров с застройщиками о предложении заказчика. Результатом работы являются назначенные встречи застройщика и заказчика. Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	от 20 000 руб. за факт назначенной встречи Расчетное вознаграждение от 100 000 руб. в месяц	