

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Кемеровская область

май 2023

Текущий объем строительства, м²
на май 2023

572 887

+5,9% к маю 2022

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

24 863

-4,7% к предшествующим 12 мес.

**Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ**

за март 2023

Банк России

524

-38,6% к марту 2022

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на май 2023

51,0

Средняя цена за 1 м², ₽

на март 2023

СберИндекс

88 898

+24,9% к марту 2022

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

38,9%

+4,9 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за март 2023

Банк России

5,76

+0,21 п.п. к марту 2022

Оглавление

| | |
|--|----|
| Источники информации для составления аналитического обзора | 3 |
| 1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Кемеровской области..... | 4 |
| 2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Кемеровской области | 6 |
| 3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Кемеровской области по срокам выдачи разрешения на строительство | 7 |
| 4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Кемеровской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам | 9 |
| 5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Кемеровской области по этажности строящихся домов | 12 |
| 6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Кемеровской области по материалам стен строящихся домов | 16 |
| 7. ТОП застройщиков Кемеровской области по объемам строительства..... | 21 |
| 8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Кемеровской области..... | 23 |
| 9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Кемеровской области..... | 23 |
| 10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Кемеровской области | 26 |
| 11. Ипотечное кредитование для жителей Кемеровской области (официальная статистика Банка России)..... | 27 |
| 11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Кемеровской области | 27 |
| 11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Кемеровской области | 31 |
| 11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Кемеровской области..... | 39 |
| 11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Кемеровской области | 44 |
| 12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата) | 51 |
| 13. Ввод жилья в Кемеровской области (официальная статистика Росстата) | 53 |
| Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Кемеровской области, ввод в эксплуатацию которых или передача квартир дольщикам планируются до конца 2023 г..... | 64 |
| Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Кемеровской области по совокупной площади строящихся жилых единиц..... | 65 |
| Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Кемеровской области, по средней площади жилых единиц | 67 |
| Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ | 70 |

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 Кемеровской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Кемеровской области на май 2023 года выявлено **79 строящихся застройщиками домов** (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 **11 227 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **572 887 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

| Вид дома | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|---------------------|------------------|-------------|---------------|-------------|---------------------------|-------------|
| | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| многоквартирный дом | 70 | 88,6% | 11 059 | 98,5% | 552 839 | 96,5% |
| блокированный дом | 9 | 11,4% | 168 | 1,5% | 20 048 | 3,5% |
| Общий итог | 79 | 100% | 11 227 | 100% | 572 887 | 100% |

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 98,5% строящихся жилых единиц.

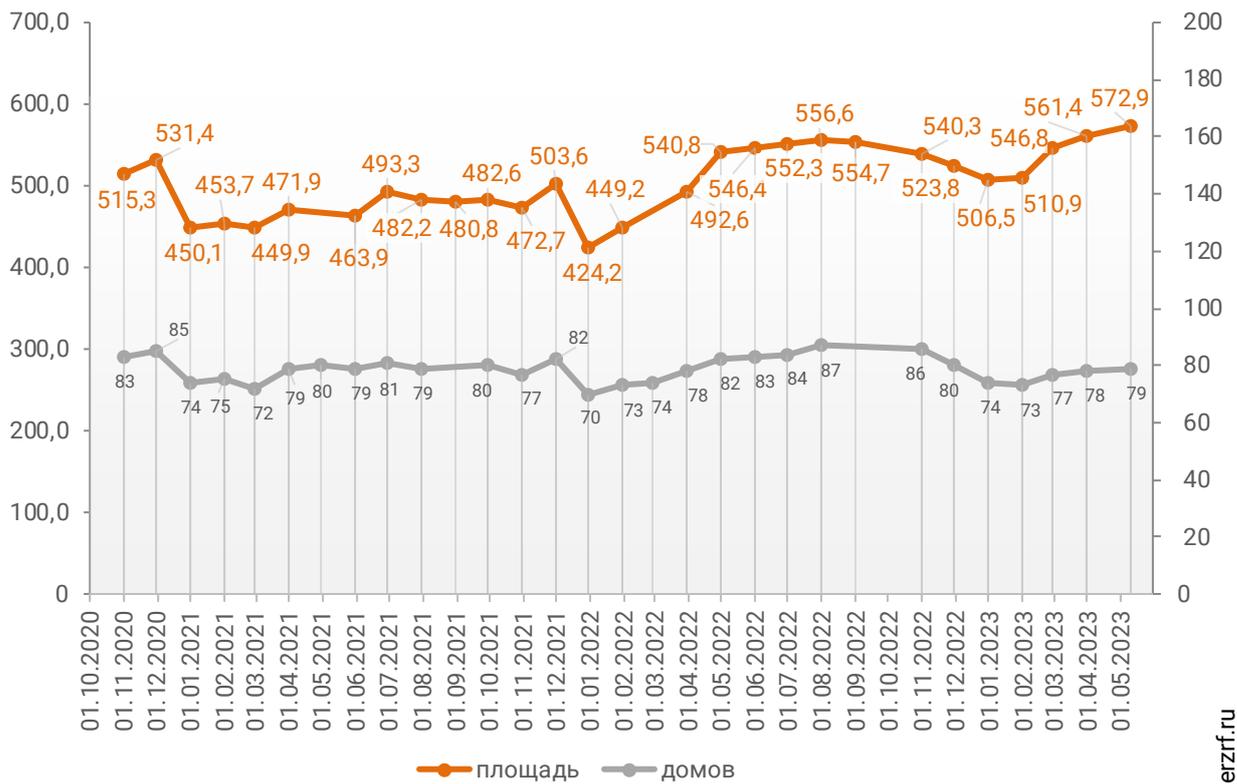
На блокированные дома приходится 1,5% строящихся жилых единиц.

Строительство домов с апартаментами на территории Кемеровской области не выявлено.

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

График 1

Динамика изменения количества объектов (ед.) и совокупного объема (тыс. м²) текущего строительства в Кемеровской области



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Кемеровской области

Застройщики жилья в Кемеровской области осуществляют строительство в 7 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

| Район / Населенный пункт | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|--------------------------|------------------|--------------|---------------|--------------|---------------------------|--------------|
| | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| Кемерово | 65 | 82,3% | 9 726 | 86,6% | 495 792 | 86,5% |
| Новокузнецк | 4 | 5,1% | 702 | 6,3% | 40 204 | 7,0% |
| Кемеровский | 5 | 6,3% | 325 | 2,9% | 14 733 | 2,6% |
| Сухово | 3 | 3,8% | 225 | 2,0% | 10 346 | 1,8% |
| Металлплощадка | 2 | 2,5% | 100 | 0,9% | 4 387 | 0,8% |
| Таштагольский | 2 | 2,5% | 304 | 2,7% | 14 139 | 2,5% |
| Шерегеш | 2 | 2,5% | 304 | 2,7% | 14 139 | 2,5% |
| Мыски | 1 | 1,3% | 70 | 0,6% | 3 408 | 0,6% |
| Междуреченск | 1 | 1,3% | 60 | 0,5% | 2 794 | 0,5% |
| Юрга | 1 | 1,3% | 40 | 0,4% | 1 817 | 0,3% |
| | 79 | 100% | 11 227 | 100% | 572 887 | 100% |

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Кемерово (86,5% совокупной площади жилых единиц).

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

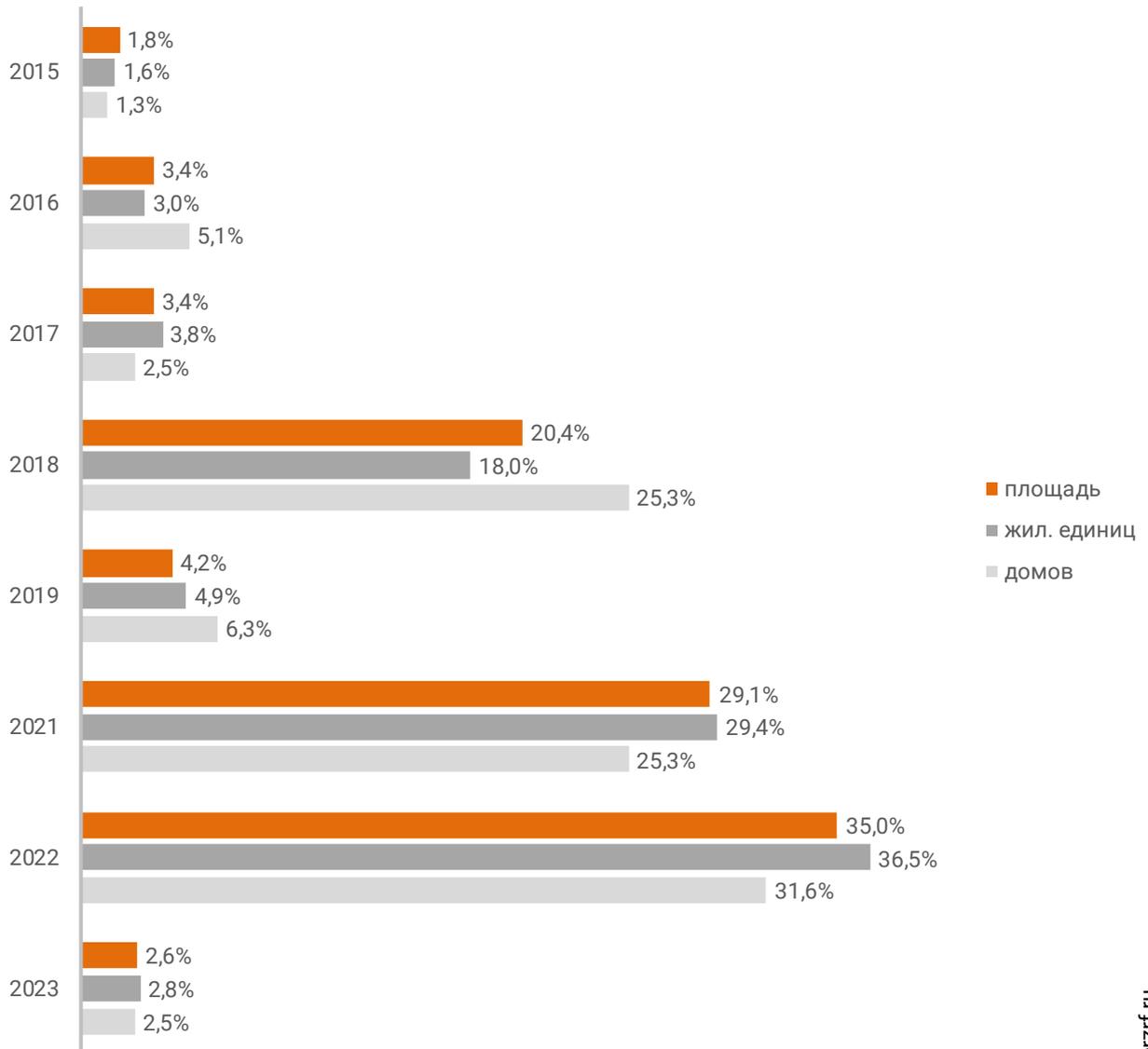
Застройщики жилья в Кемеровской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с ноября 2015 г. по март 2023 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

| Год выдачи разрешения на строительство | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|--|------------------|-------------|---------------|-------------|---------------------------|-------------|
| | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| 2015 | 1 | 1,3% | 183 | 1,6% | 10 403 | 1,8% |
| 2016 | 4 | 5,1% | 336 | 3,0% | 19 605 | 3,4% |
| 2017 | 2 | 2,5% | 426 | 3,8% | 19 614 | 3,4% |
| 2018 | 20 | 25,3% | 2 025 | 18,0% | 116 882 | 20,4% |
| 2019 | 5 | 6,3% | 550 | 4,9% | 24 313 | 4,2% |
| 2021 | 20 | 25,3% | 3 302 | 29,4% | 166 659 | 29,1% |
| 2022 | 25 | 31,6% | 4 093 | 36,5% | 200 261 | 35,0% |
| 2023 | 2 | 2,5% | 312 | 2,8% | 15 150 | 2,6% |
| Общий итог | 79 | 100% | 11 227 | 100% | 572 887 | 100% |

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Кемеровской области по годам выдачи разрешения на строительство



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2022 г. (35,0% по площади жилых единиц).

4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Кемеровской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам

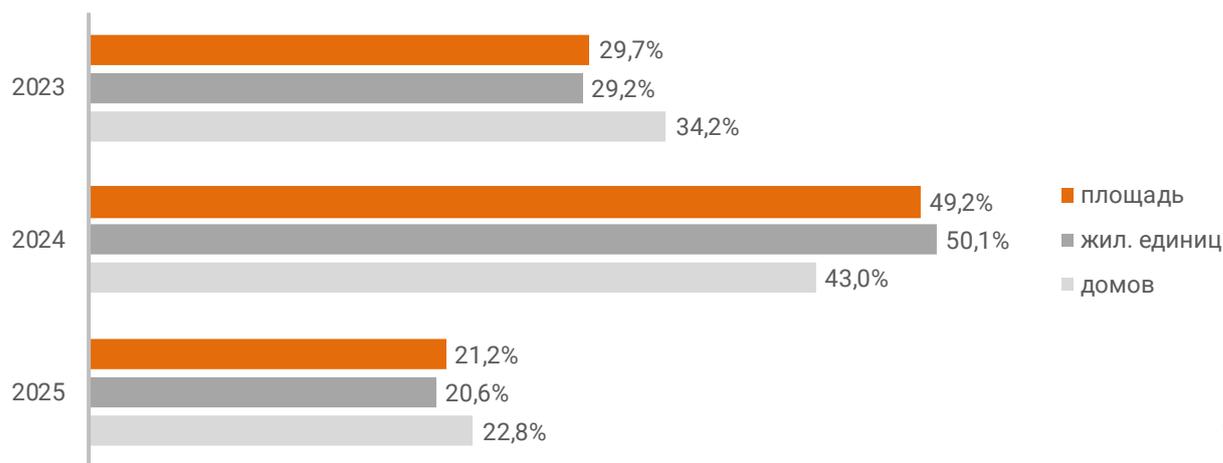
В Кемеровской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам по ДДУ (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

| Объявленный срок ввода в эксплуатацию / передачи квартир дольщикам | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|--|------------------|-------------|---------------|-------------|---------------------------|-------------|
| | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| 2023 | 27 | 34,2% | 3 283 | 29,2% | 169 993 | 29,7% |
| 2024 | 34 | 43,0% | 5 628 | 50,1% | 281 649 | 49,2% |
| 2025 | 18 | 22,8% | 2 316 | 20,6% | 121 245 | 21,2% |
| Общий итог | 79 | 100% | 11 227 | 100% | 572 887 | 100% |

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Кемеровской области по планируемому году ввода в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам



© erzrf.ru

До конца 2023 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию или передать дольщикам по ДДУ 169 993 м² жилья (Приложение 1).

Анализ переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам представлен в таблице 5.

Таблица 5

| Запланированный срок ввода в эксплуатацию / передачи квартир дольщикам | 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 | 169 993 | 2018 | 3 408 | 2,0% |
| | | 2020 | 13 234 | 7,8% |
| | | 2021 | 18 594 | 10,9% |
| | | 2022 | 13 842 | 8,1% |
| 2024 | 281 649 | 2020 | 3 577 | 1,3% |
| | | 2021 | 6 440 | 2,3% |
| Общий итог | 572 887 | | 59 095 | 10,3% |

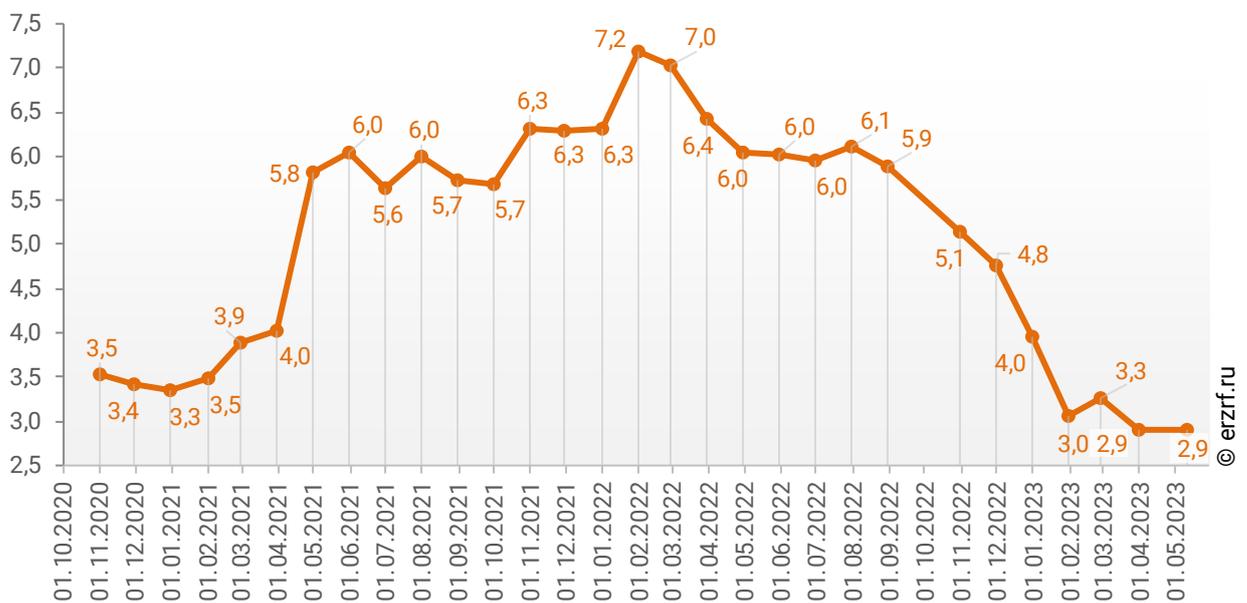
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2021 на 2023 год (18 594 м²), что составляет 10,9% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Кемеровской области в 2023 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Кемеровской области по состоянию на май 2023 года составляет 2,9 месяца.

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Кемеровской области представлена на графике 2.

График 2

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Кемеровской области, месяцев



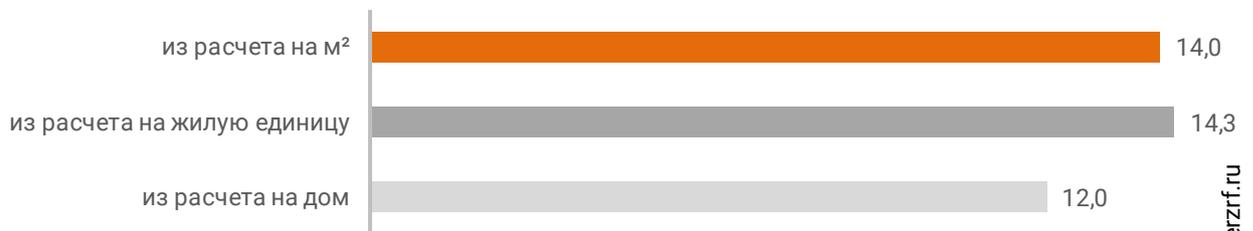
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Кемеровской области по этажности строящихся домов

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

- 12,0 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 14,3 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 14,0 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Кемеровской области

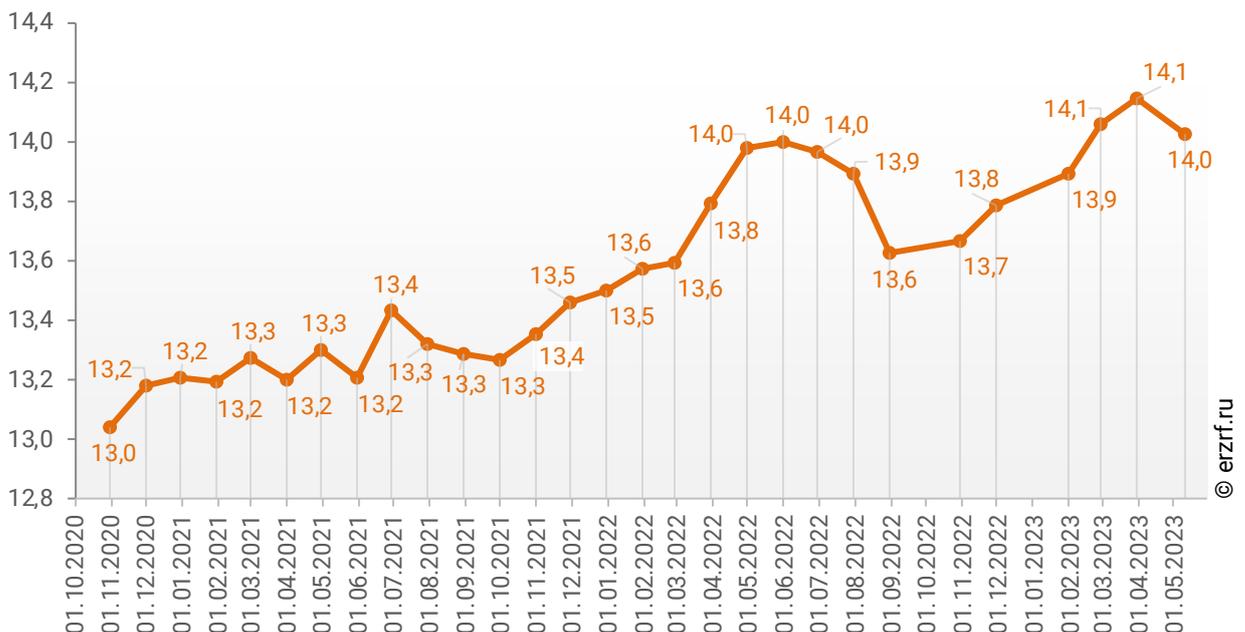


© erzrf.ru

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

График 3

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Кемеровской области (на м²)



© erzrf.ru

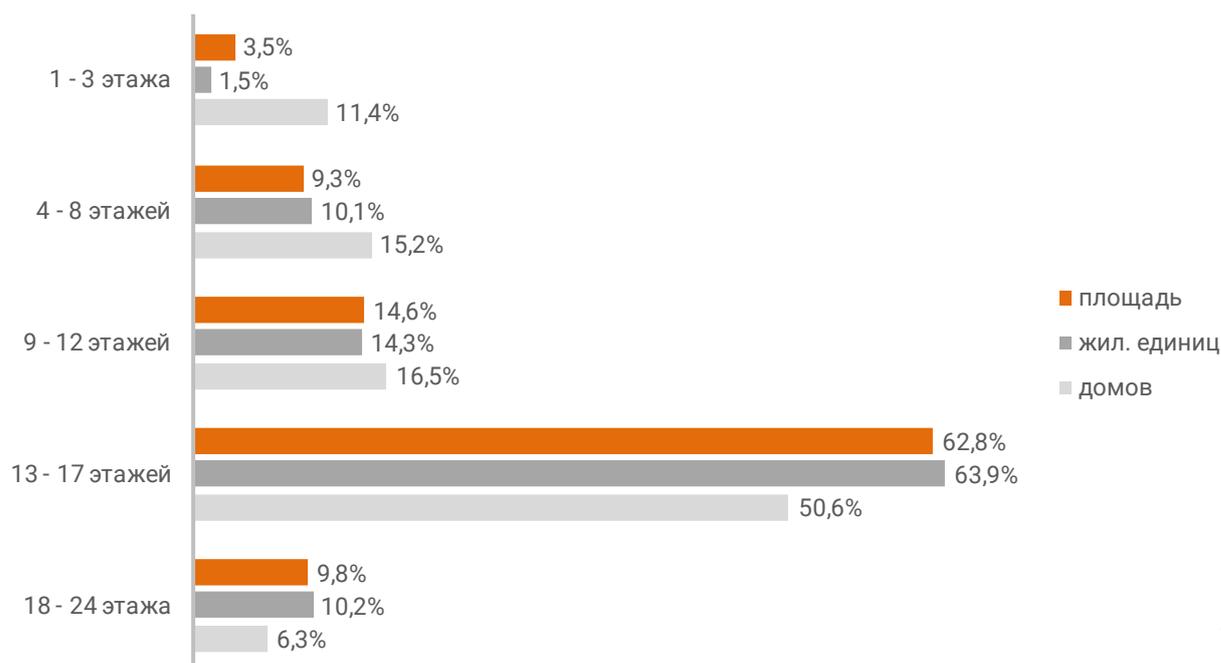
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

| Этажей | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|-------------------|------------------|-------------|---------------|-------------|---------------------------|-------------|
| | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| 1 - 3 этажа | 9 | 11,4% | 168 | 1,5% | 20 048 | 3,5% |
| 4 - 8 этажей | 12 | 15,2% | 1 137 | 10,1% | 53 452 | 9,3% |
| 9 - 12 этажей | 13 | 16,5% | 1 605 | 14,3% | 83 429 | 14,6% |
| 13 - 17 этажей | 40 | 50,6% | 7 174 | 63,9% | 359 994 | 62,8% |
| 18 - 24 этажа | 5 | 6,3% | 1 143 | 10,2% | 55 964 | 9,8% |
| Общий итог | 79 | 100% | 11 227 | 100% | 572 887 | 100% |

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Кемеровской области по этажности



© eizrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 13 - 17 этажей – 62,8% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Кемеровской области не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 25,9%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Кемеровской области является 21-этажный многоквартирный дом в ЖК «По ул. Уфимская, 6», застройщик «СЗ НК». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

| № | Этажей | Застройщик | Вид объекта | ЖК |
|--|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------|
| 1 | 21 | <i>СЗ НК</i> | многоквартирный дом | По ул. Уфимская, 6 |
| 2 | 20 | <i>Компания Промстрой</i> | многоквартирный дом | Панорама |
| 3 | 18 | <i>СЗ Програнд</i> | многоквартирный дом | Верхний бульвар |
| | | <i>Холдинг СДС</i> | многоквартирный дом | Юность |
| 4 | 17 | <i>Холдинг СДС</i> | многоквартирный дом | Кемерово-Сити |
| | | <i>СЗ КГС-Сарыгина</i> | многоквартирный дом | Времена года |
| | | <i>СЗ Програнд</i> | многоквартирный дом | Московский проспект |
| | | <i>Фонд РЖС</i> | многоквартирный дом | Кузнецкий |
| | | <i>Холдинг СДС</i> | многоквартирный дом | Восточный |
| | | <i>Холдинг СДС</i> | многоквартирный дом | Шория-Град |
| | | <i>ГК Атмосфера</i> | многоквартирный дом | Парковый |
| 5 | 16 | <i>ГК Атмосфера</i> | многоквартирный дом | Уютный Квартал |
| | | <i>ГК Атмосфера</i> | многоквартирный дом | Чемпион Парк |
| | | <i>ГК СибГрад</i> | многоквартирный дом | Берёзовая роща |
| | | <i>ИФК Мера</i> | многоквартирный дом | Южный |
| | | <i>Компания Промстрой</i> | многоквартирный дом | Мичуринская аллея |
| | | <i>Компания Промстрой</i> | многоквартирный дом | Сити-парк |
| | | <i>СЗ Ключ-42</i> | многоквартирный дом | 7 Высот |
| | | <i>СЗ Спецстрой</i> | многоквартирный дом | В мкр. №74 |
| <i>Специализированный застройщик Партнер</i> | многоквартирный дом | Тихий бульвар | | |

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Кемеровской области является многоквартирный дом в ЖК «Панорама», застройщик «Компания Промстрой». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

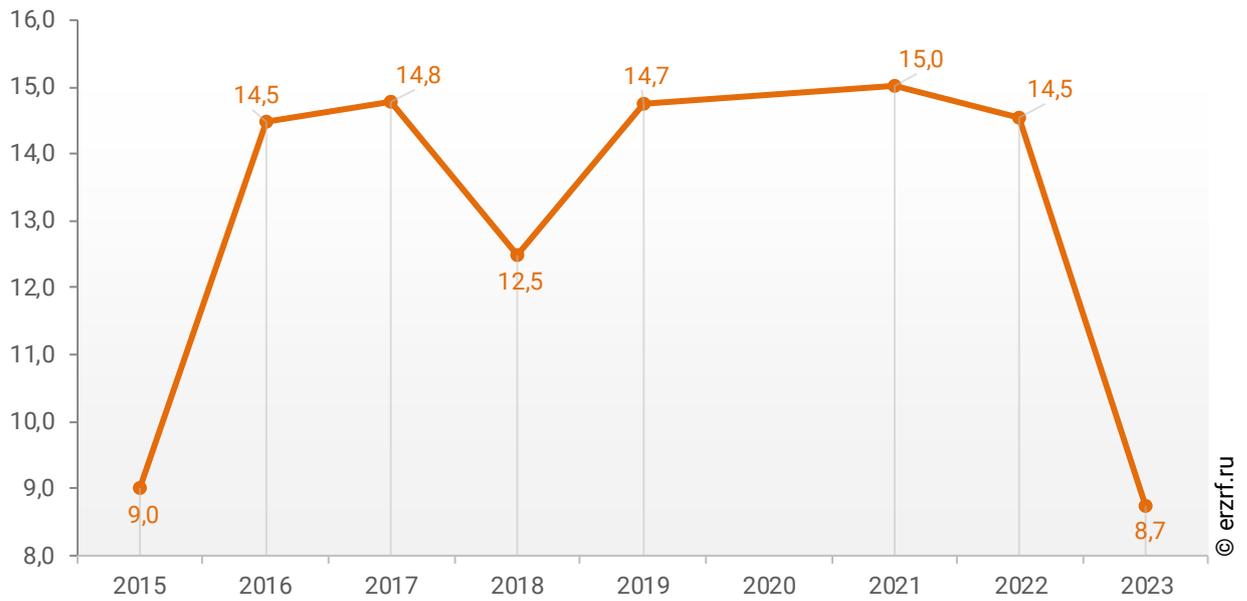
Таблица 8

| № | Площадь, м ² | Застройщик | Вид объекта | ЖК |
|---|-------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------|
| 1 | 19 527 | <i>Компания Промстрой</i> | многоквартирный дом | Панорама |
| 2 | 17 393 | <i>Фонд РЖС</i> | многоквартирный дом | Кузнецкий |
| 3 | 16 206 | <i>Компания Промстрой</i> | многоквартирный дом | Мичуринская аллея |
| 4 | 15 369 | <i>Компания Промстрой</i> | многоквартирный дом | Сити-парк |
| 5 | 14 809 | <i>ГК Атмосфера</i> | многоквартирный дом | Парковый |

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Кемеровской области, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 8,7 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Кемеровской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

График 4

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



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

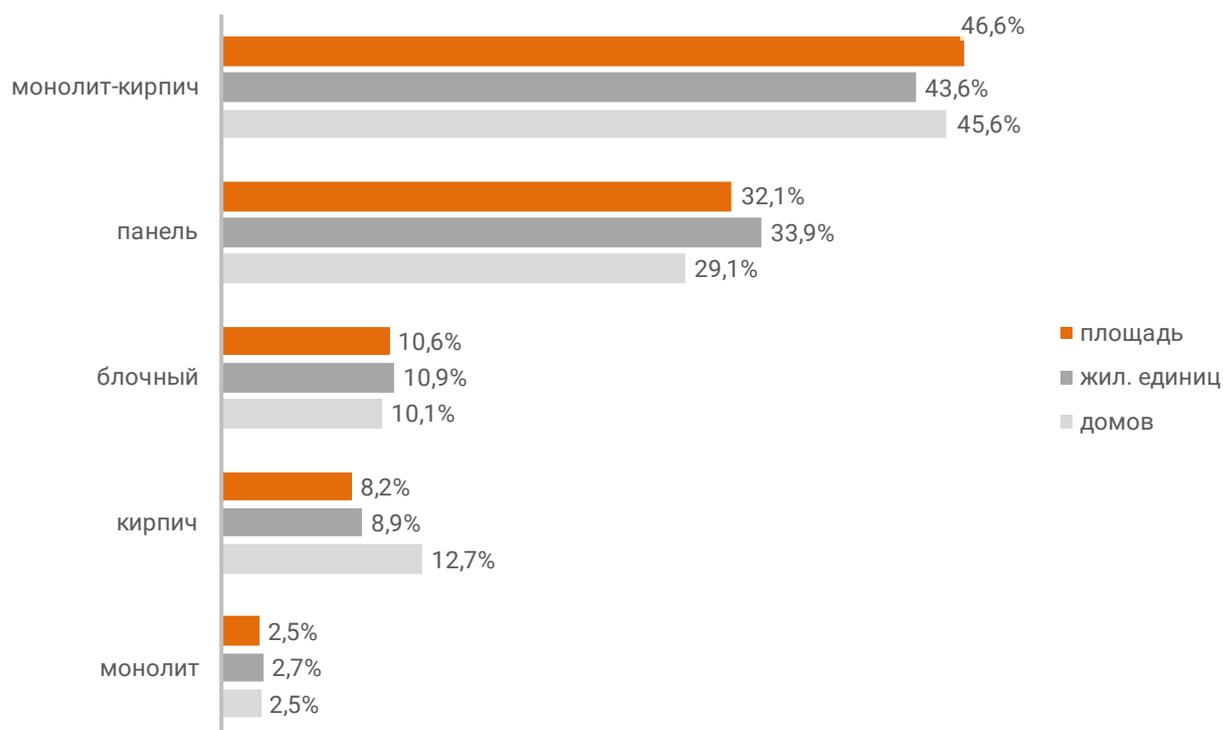
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

| Материал стен | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|-------------------|------------------|-------------|---------------|-------------|---------------------------|-------------|
| | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| монолит-кирпич | 36 | 45,6% | 4 892 | 43,6% | 267 067 | 46,6% |
| панель | 23 | 29,1% | 3 811 | 33,9% | 183 611 | 32,1% |
| блочный | 8 | 10,1% | 1 223 | 10,9% | 60 843 | 10,6% |
| кирпич | 10 | 12,7% | 997 | 8,9% | 47 227 | 8,2% |
| монолит | 2 | 2,5% | 304 | 2,7% | 14 139 | 2,5% |
| Общий итог | 79 | 100% | 11 227 | 100% | 572 887 | 100% |

Гистограмма 5

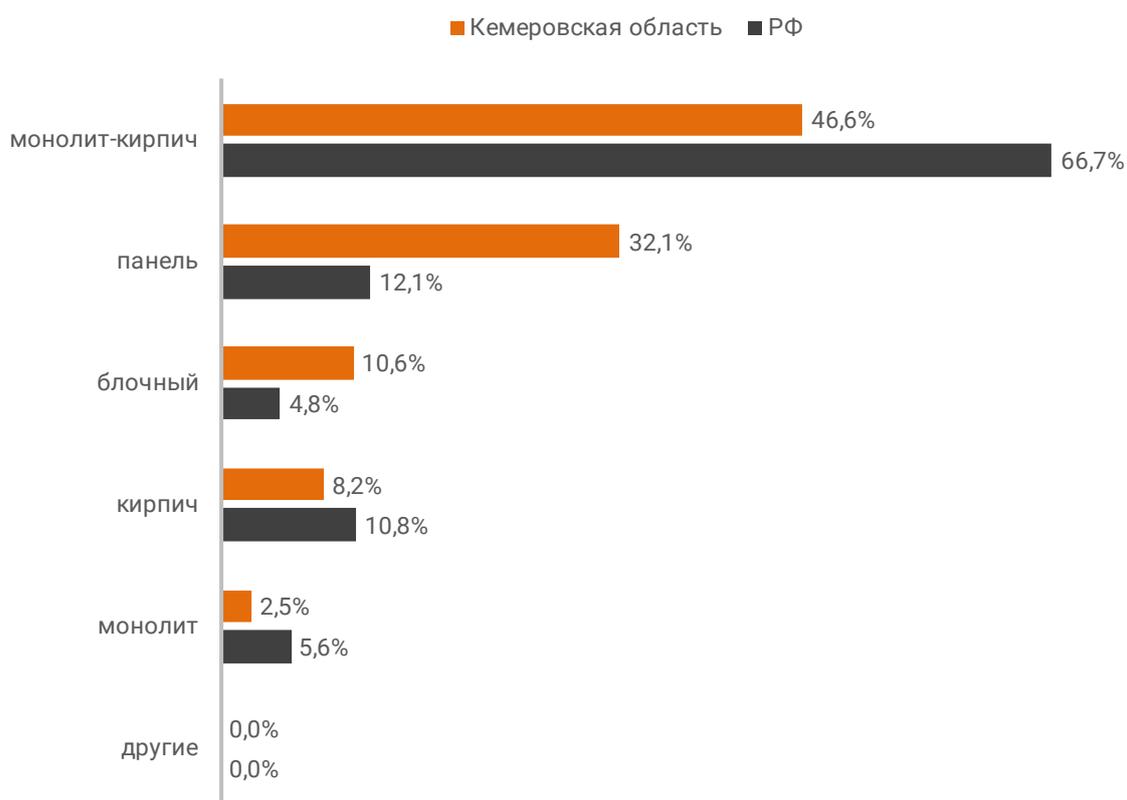
Распределение жилых новостроек Кемеровской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Кемеровской области является монолит-кирпич. Из него возводится 46,6% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 66,7% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

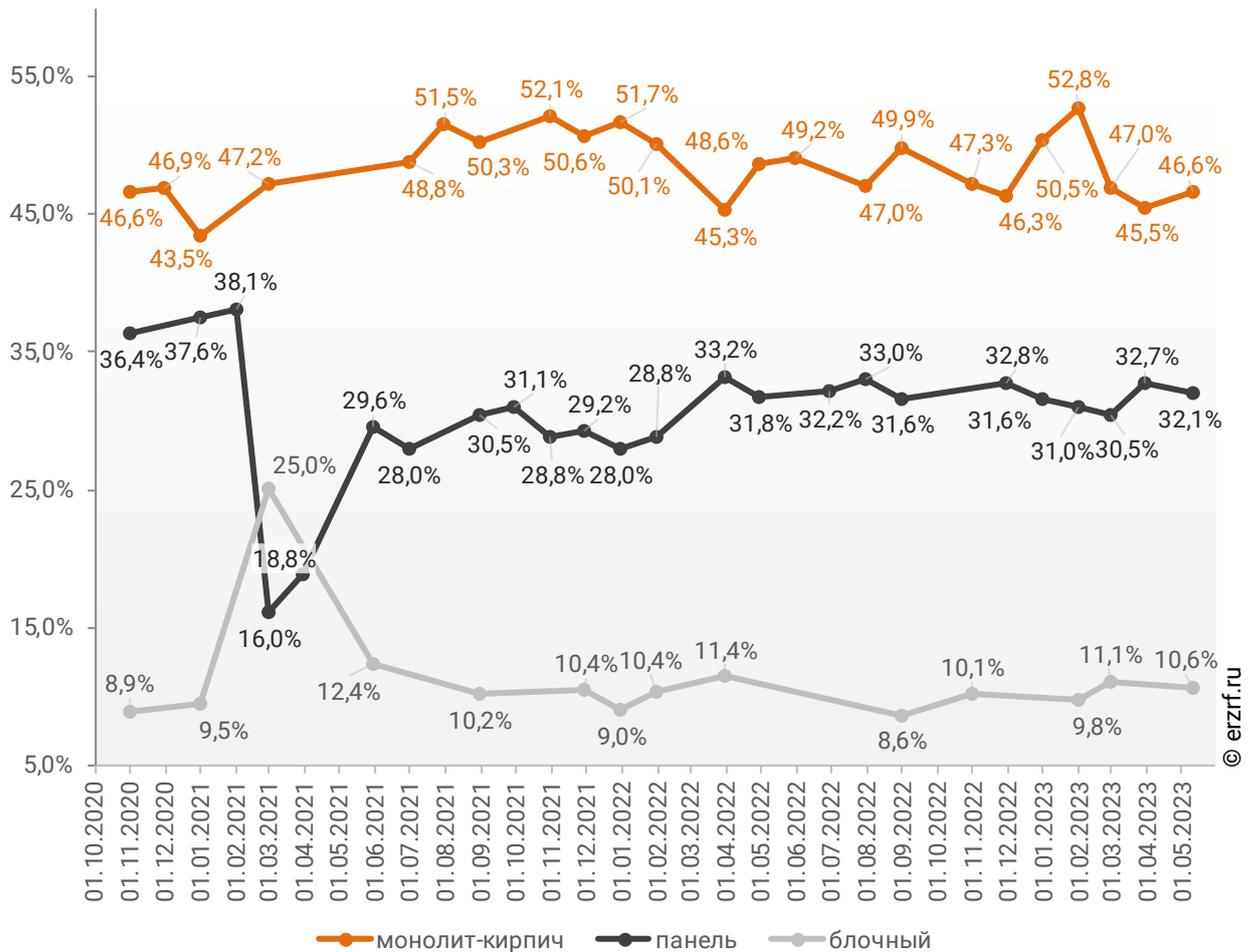
Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Кемеровской области



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Кемеровской области, представлена на графике 5.

График 5

Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Кемеровской области (на м²)



Среди строящегося жилья Кемеровской области у 93,6% 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 48,2% 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.) | 34 | 45,9% | 4 771 | 45,4% | 258 354 | 48,2% |
| со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей | 10 | 13,5% | 1 823 | 17,4% | 89 971 | 16,8% |
| со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей | 11 | 14,9% | 1 440 | 13,7% | 66 793 | 12,5% |
| бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) | 9 | 12,2% | 957 | 9,1% | 45 410 | 8,5% |
| со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) | 5 | 6,8% | 924 | 8,8% | 42 532 | 7,9% |
| бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей | 3 | 4,1% | 468 | 4,5% | 24 605 | 4,6% |
| со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) | 2 | 2,7% | 121 | 1,2% | 8 713 | 1,6% |
| Общий итог | 74 | 100% | 10 504 | 100% | 536 378 | 100% |

Гистограмма 7

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



7. ТОП застройщиков Кемеровской области по объемам строительства

По состоянию на май 2023 года строительство жилья в Кемеровской области осуществляют 20 застройщиков (брендов), которые представлены 31 компанией (юридическим лицом).

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

Таблица 11

| № | Застройщик | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|-------------------|--|------------------|-------------|---------------|-------------|---------------------------|-------------|
| | | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| 1 | <i>Компания Промстрой</i> | 18 | 22,8% | 2 299 | 20,5% | 121 892 | 21,3% |
| 2 | <i>Фонд РЖС</i> | 10 | 12,7% | 2 343 | 20,9% | 114 329 | 20,0% |
| 3 | <i>Холдинг СДС</i> | 13 | 16,5% | 1 665 | 14,8% | 77 754 | 13,6% |
| 4 | <i>СЗ Програнд</i> | 7 | 8,9% | 1 300 | 11,6% | 63 558 | 11,1% |
| 5 | <i>ГК Атмосфера</i> | 5 | 6,3% | 1 050 | 9,4% | 56 623 | 9,9% |
| 6 | <i>ИФК Мера</i> | 6 | 7,6% | 693 | 6,2% | 40 574 | 7,1% |
| 7 | <i>СЗ Ключ-42</i> | 3 | 3,8% | 285 | 2,5% | 17 147 | 3,0% |
| 8 | <i>СЗ КГС-Сарыгина</i> | 2 | 2,5% | 234 | 2,1% | 13 834 | 2,4% |
| 9 | <i>СЗ НК</i> | 1 | 1,3% | 215 | 1,9% | 10 794 | 1,9% |
| 10 | <i>Специализированный застройщик Партнер</i> | 1 | 1,3% | 192 | 1,7% | 10 538 | 1,8% |
| 11 | <i>СЗ КГС-Бульвар</i> | 1 | 1,3% | 185 | 1,6% | 8 536 | 1,5% |
| 12 | <i>СЗ Спецстрой</i> | 2 | 2,5% | 168 | 1,5% | 6 878 | 1,2% |
| 13 | <i>СЗ Соцсфера ТДСК</i> | 1 | 1,3% | 120 | 1,1% | 6 388 | 1,1% |
| 14 | <i>УК Союз</i> | 1 | 1,3% | 60 | 0,5% | 5 136 | 0,9% |
| 15 | <i>СЗ ИВКО</i> | 2 | 2,5% | 100 | 0,9% | 4 387 | 0,8% |
| 16 | <i>ГК СибГрад</i> | 1 | 1,3% | 61 | 0,5% | 3 577 | 0,6% |
| 17 | <i>ИСК</i> | 1 | 1,3% | 70 | 0,6% | 3 408 | 0,6% |
| 18 | <i>СЗ Кем-Дом</i> | 2 | 2,5% | 87 | 0,8% | 2 923 | 0,5% |
| 19 | <i>Компания Таго</i> | 1 | 1,3% | 60 | 0,5% | 2 794 | 0,5% |
| 20 | <i>СтройИндустрия</i> | 1 | 1,3% | 40 | 0,4% | 1 817 | 0,3% |
| Общий итог | | 79 | 100% | 11 227 | 100% | 572 887 | 100% |

Сведения о переносе с прошлых периодов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам по ТОП застройщиков Кемеровской области представлены в таблице 12.

Таблица 12

| № | Рейтинг ЕРЗ* | Застройщик | Совокупная S жилых единиц | | | |
|-------------------|--------------|---------------------------------------|---------------------------|---|----------------|-----------------|
| | | | всего | в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов | | Уточнение срока |
| | | | | м ² | м ² | |
| 1 | ★ 5,0 | Компания Промстрой | 121 892 | 0 | 0,0% | - |
| 2 | ★ 4,0 | Фонд РЖС | 114 329 | 10 403 | 9,1% | 1,1 |
| 3 | ★ 3,0 | Холдинг СДС | 77 754 | 12 090 | 15,5% | 5,2 |
| 4 | ★ 5,0 | СЗ Програнд | 63 558 | 0 | 0,0% | - |
| 5 | н/р | ГК Атмосфера | 56 623 | 0 | 0,0% | - |
| 6 | ★ 0,5 | ИФК Мера | 40 574 | 26 178 | 64,5% | 17,4 |
| 7 | н/р | СЗ Ключ-42 | 17 147 | 0 | 0,0% | - |
| 8 | н/р | СЗ КГС-Сарыгина | 13 834 | 0 | 0,0% | - |
| 9 | н/р | СЗ НК | 10 794 | 0 | 0,0% | - |
| 10 | н/р | Специализированный застройщик Партнер | 10 538 | 0 | 0,0% | - |
| 11 | н/р | СЗ КГС-Бульвар | 8 536 | 0 | 0,0% | - |
| 12 | ★ 2,5 | СЗ Спецстрой | 6 878 | 3 439 | 50,0% | 6,0 |
| 13 | н/р | СЗ Соцсфера ТДСК | 6 388 | 0 | 0,0% | - |
| 14 | ★ 5,0 | УК Союз | 5 136 | 0 | 0,0% | - |
| 15 | н/р | СЗ ИВКО | 4 387 | 0 | 0,0% | - |
| 16 | ★ 0,5 | ГК СибГрад | 3 577 | 3 577 | 100% | 42,0 |
| 17 | н/р | ИСК | 3 408 | 3 408 | 100% | 69,0 |
| 18 | н/р | СЗ Кем-Дом | 2 923 | 0 | 0,0% | - |
| 19 | ★ 0,5 | Компания Таго | 2 794 | 0 | 0,0% | - |
| 20 | н/р | СтройИндустрия | 1 817 | 0 | 0,0% | - |
| Общий итог | | | 572 887 | 59 095 | 10,3% | 2,9 |

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «ИСК» и составляет 69,0 месяца.

* 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.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Кемеровской области

В Кемеровской области возводится 32 жилых комплекса. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Кемеровской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Кузнецкий» (город Кемерово). В этом жилом комплексе застройщик «Фонд РЖС» возводит 6 домов, включающих 1 556 жилых единиц, совокупной площадью 73 130 м².

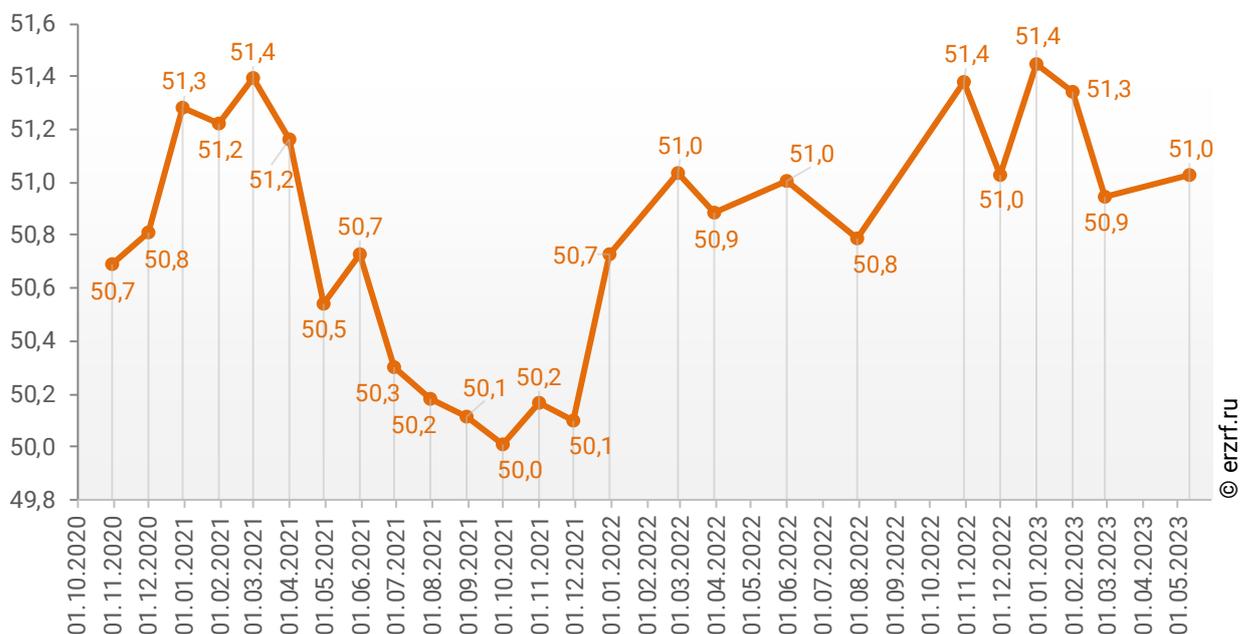
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Кемеровской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Кемеровской области, составляет 51,0 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,5 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Кемеровской области представлена на графике 6.

График 6

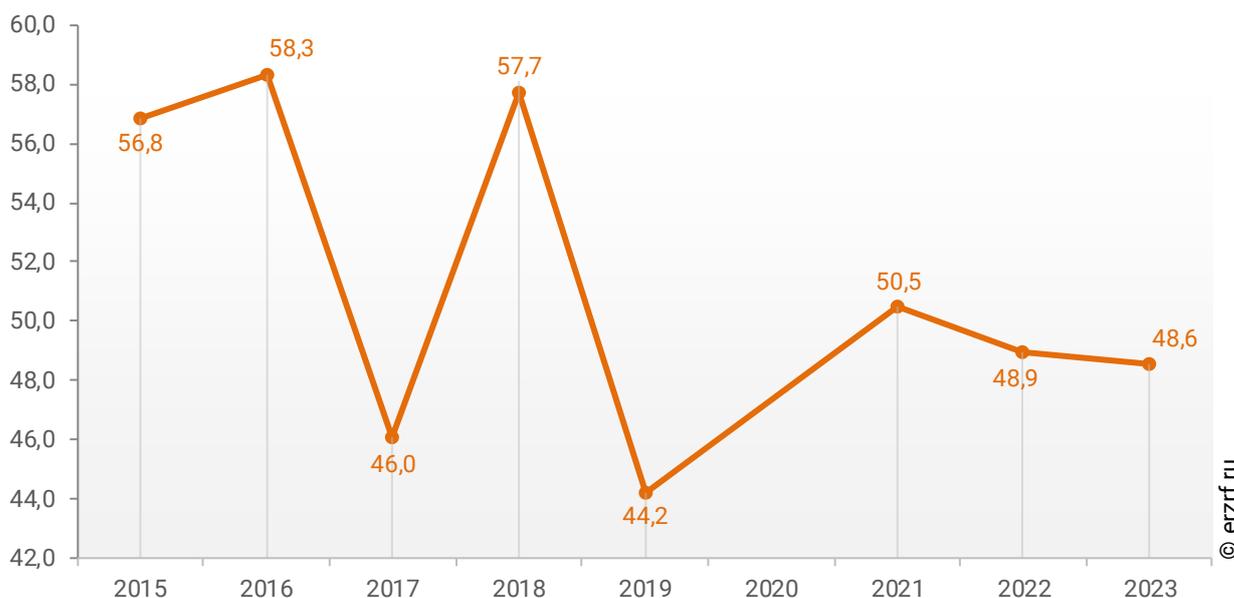
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Кемеровской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Кемеровской области, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 48,6 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Кемеровской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

График 7

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СЗ Кем-Дом» – 33,6 м². Самая большая – у застройщика «УК Союз» – 85,6 м² (Таблица 13).

Таблица 13

| Застройщик | Ср. площадь квартиры, м² |
|---------------------------------------|--|
| СЗ Кем-Дом | 33,6 |
| СЗ Спецстрой | 40,9 |
| СЗ ИВКО | 43,9 |
| СтройИндустрия | 45,4 |
| СЗ КГС-Бульвар | 46,1 |
| Компания Таго | 46,6 |
| Холдинг СДС | 46,7 |
| ИСК | 48,7 |
| Фонд РЖС | 48,8 |
| СЗ Програнд | 48,9 |
| СЗ НК | 50,2 |
| Компания Промстрой | 53,0 |
| СЗ Соцсфера ТДСК | 53,2 |
| ГК Атмосфера | 53,9 |
| Специализированный застройщик Партнер | 54,9 |
| ИФК Мера | 58,5 |
| ГК СибГрад | 58,6 |
| СЗ КГС-Сарыгина | 59,1 |
| СЗ Ключ-42 | 60,2 |
| УК Союз | 85,6 |
| Общий итог | 51,0 |

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Кемеровской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «По б-ру Строителей» – 33,6 м², застройщик «СЗ Кем-Дом». Наибольшая – в ЖК «По ул. Свердлова, 9» – 85,6 м², застройщик «УК Союз».

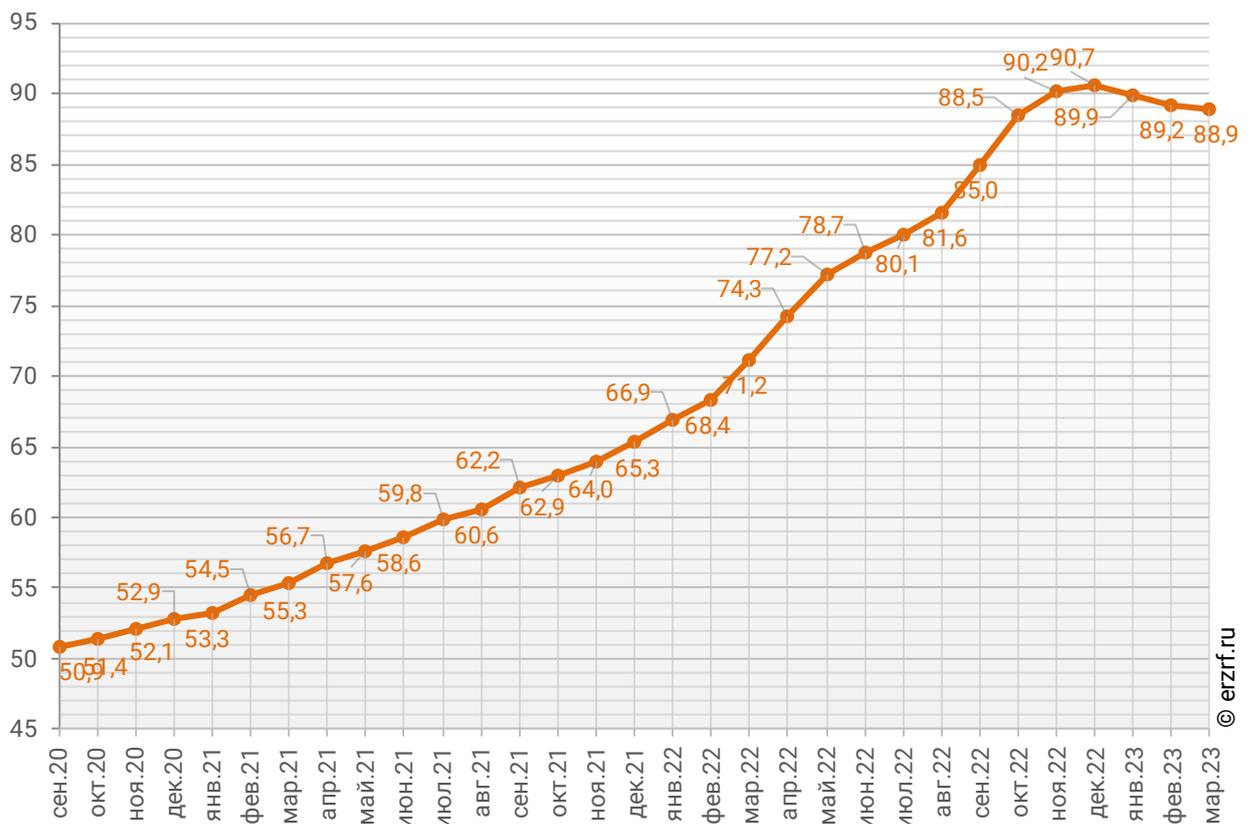
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Кемеровской области

По состоянию на март 2023 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Кемеровской области, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 88 898 рублей. За месяц цена снизилась на 0,3%. За год цена увеличилась на 24,9%.¹

Динамика изменения средней цены новостроек в Кемеровской области представлена на графике 8.

График 8

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



¹ По данным sberindex.ru

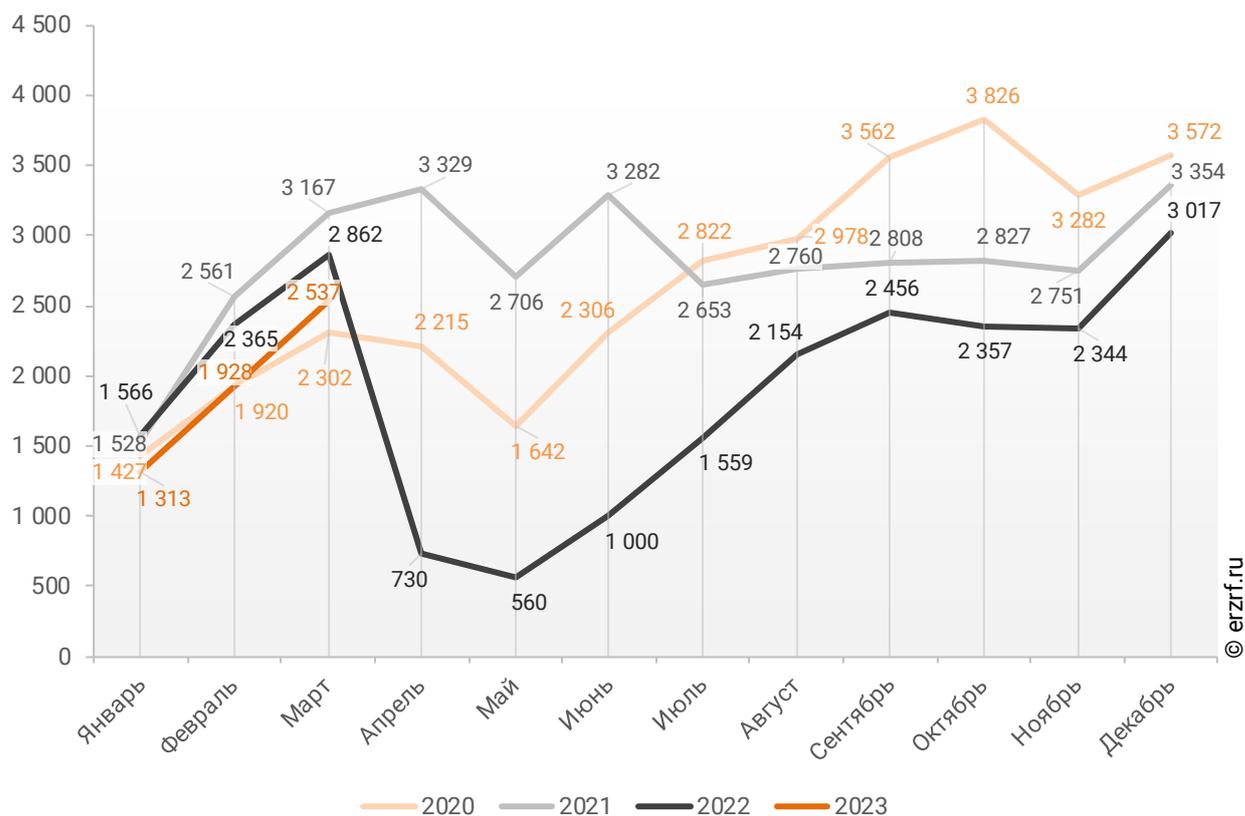
11. Ипотечное кредитование для жителей Кемеровской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Кемеровской области

По данным Банка России, за 3 месяца 2023 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Кемеровской области, составило 5 778, что на 14,9% меньше уровня 2022 г. (6 793 ИЖК), и на 20,4% меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (7 256 ИЖК).

График 9

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг.

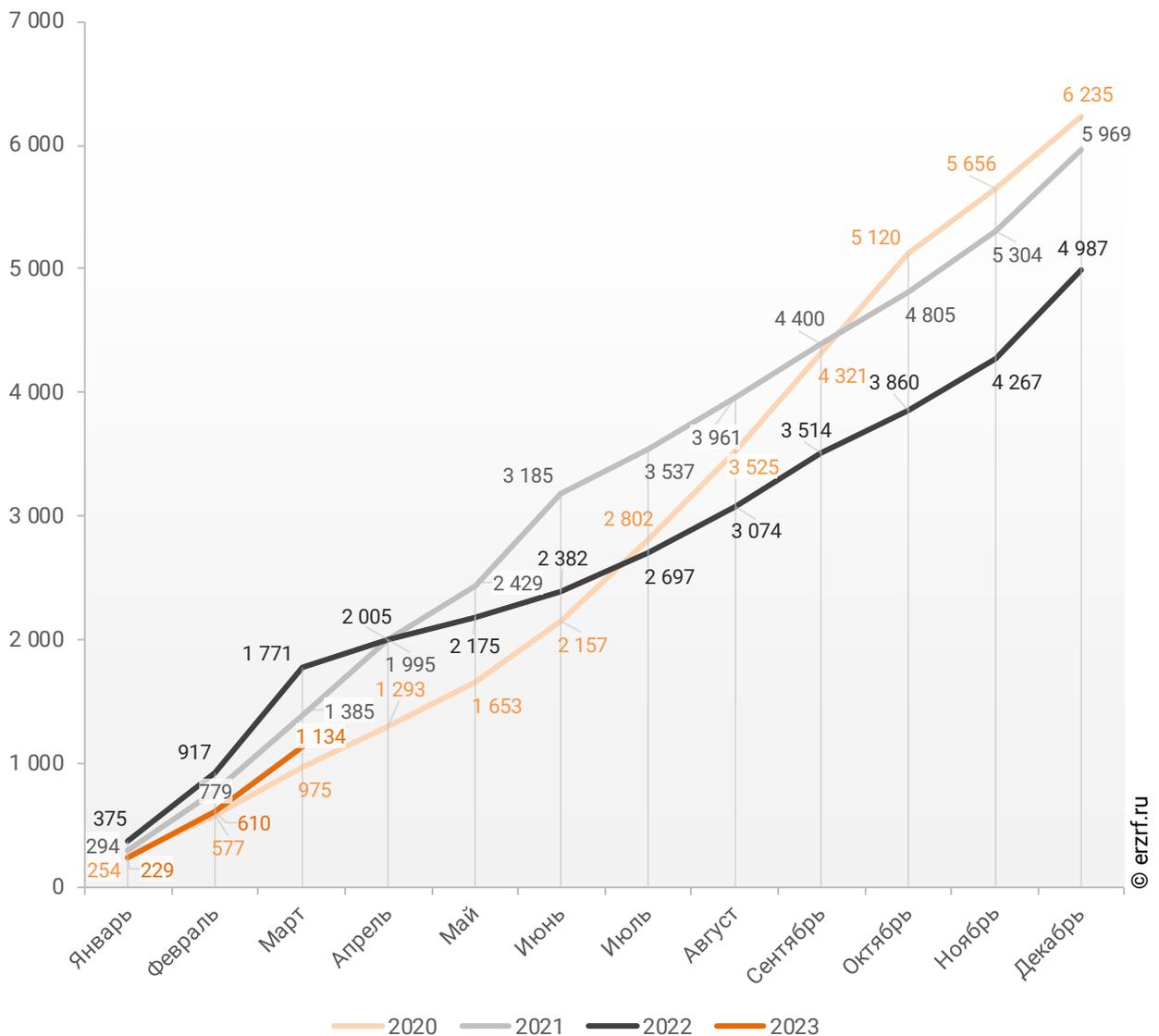


За 3 месяца 2023 г. количество ИЖК, выданных жителям Кемеровской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 1 134, что на 36,0% меньше, чем в 2022 г. (1 771 ИЖК), и на 18,1% меньше соответствующего значения 2021 г. (1 385 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг., приведена на графике 10.

График 10

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг.

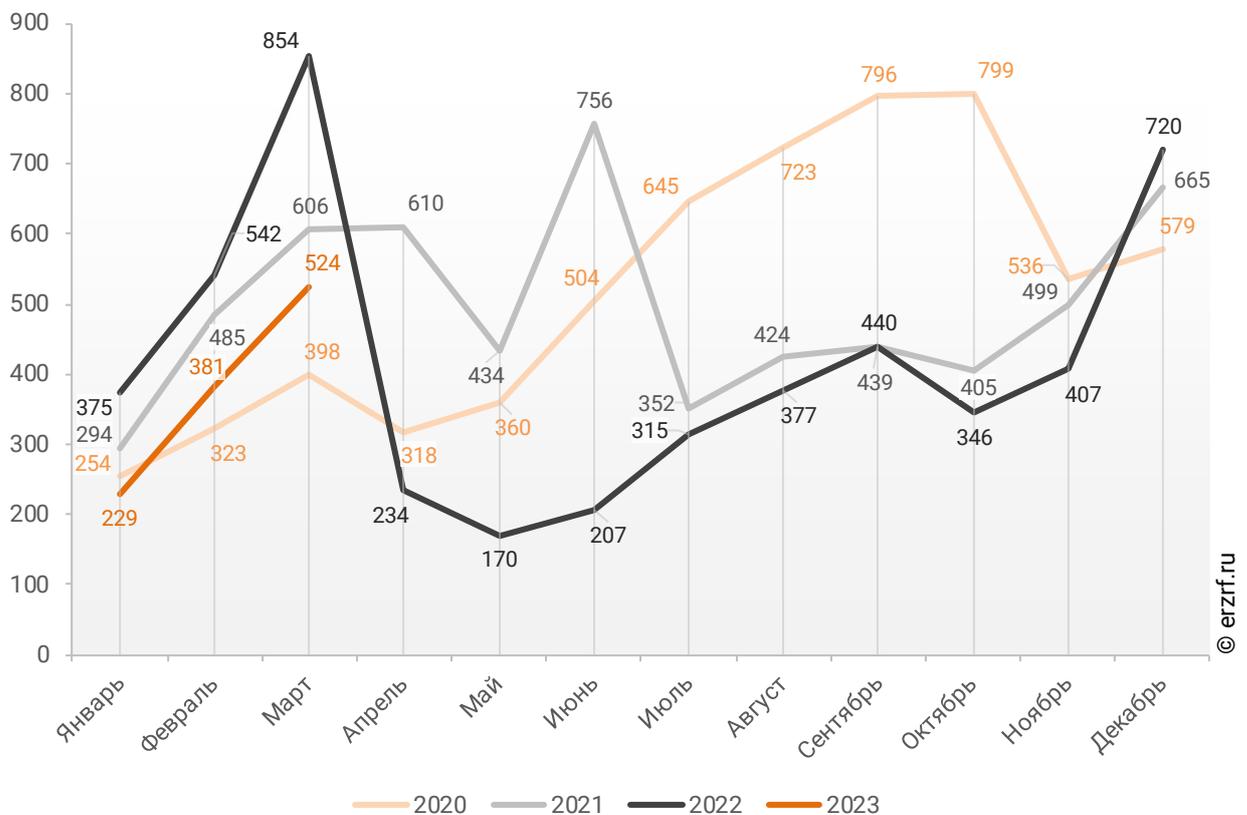


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Кемеровской области в марте 2023 года уменьшилось на 38,6% по сравнению с мартом 2022 года (524 против 854 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг.

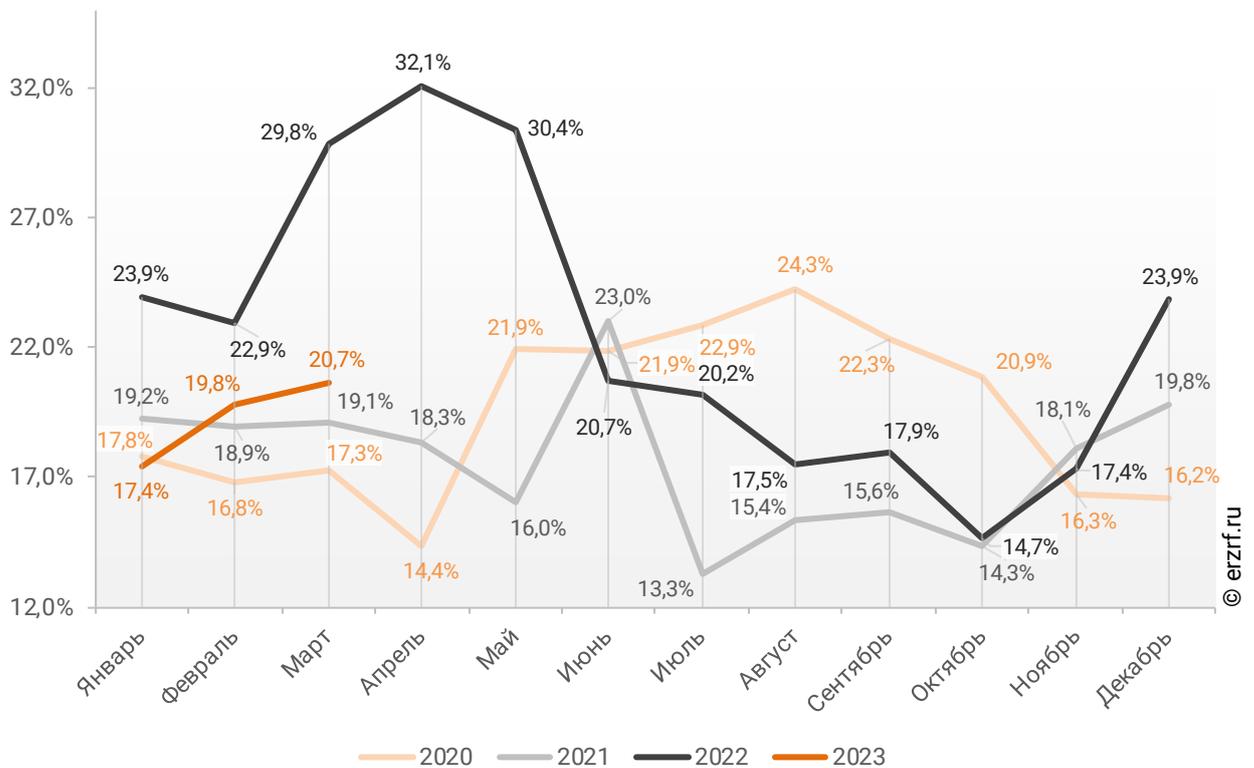


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 3 месяца 2023 г., составила 19,6% от общего количества ИЖК, выданных жителям Кемеровской области за этот же период, что на 6,5 п.п. меньше соответствующего значения 2022 г. (26,1%), и на 0,5 п.п. больше уровня 2021 г. (19,1%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг., приведена на графике 12.

График 12

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг.



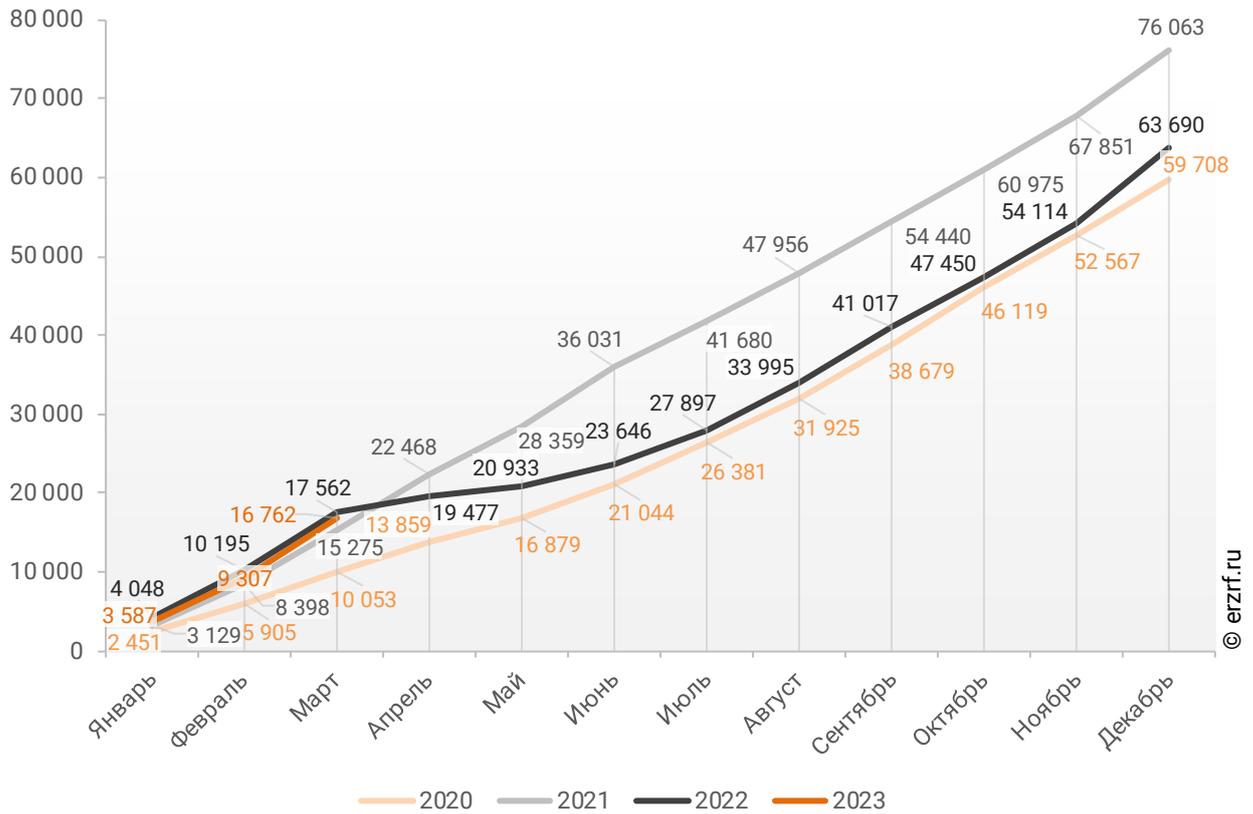
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Кемеровской области

По данным Банка России, за 3 месяца 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Кемеровской области, составил 16,76 млрд ₽, что на 4,6% меньше уровня, достигнутого в 2022 г. (17,56 млрд ₽), и на 9,7% больше аналогичного значения 2021 г. (15,28 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 13.

График 13

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽

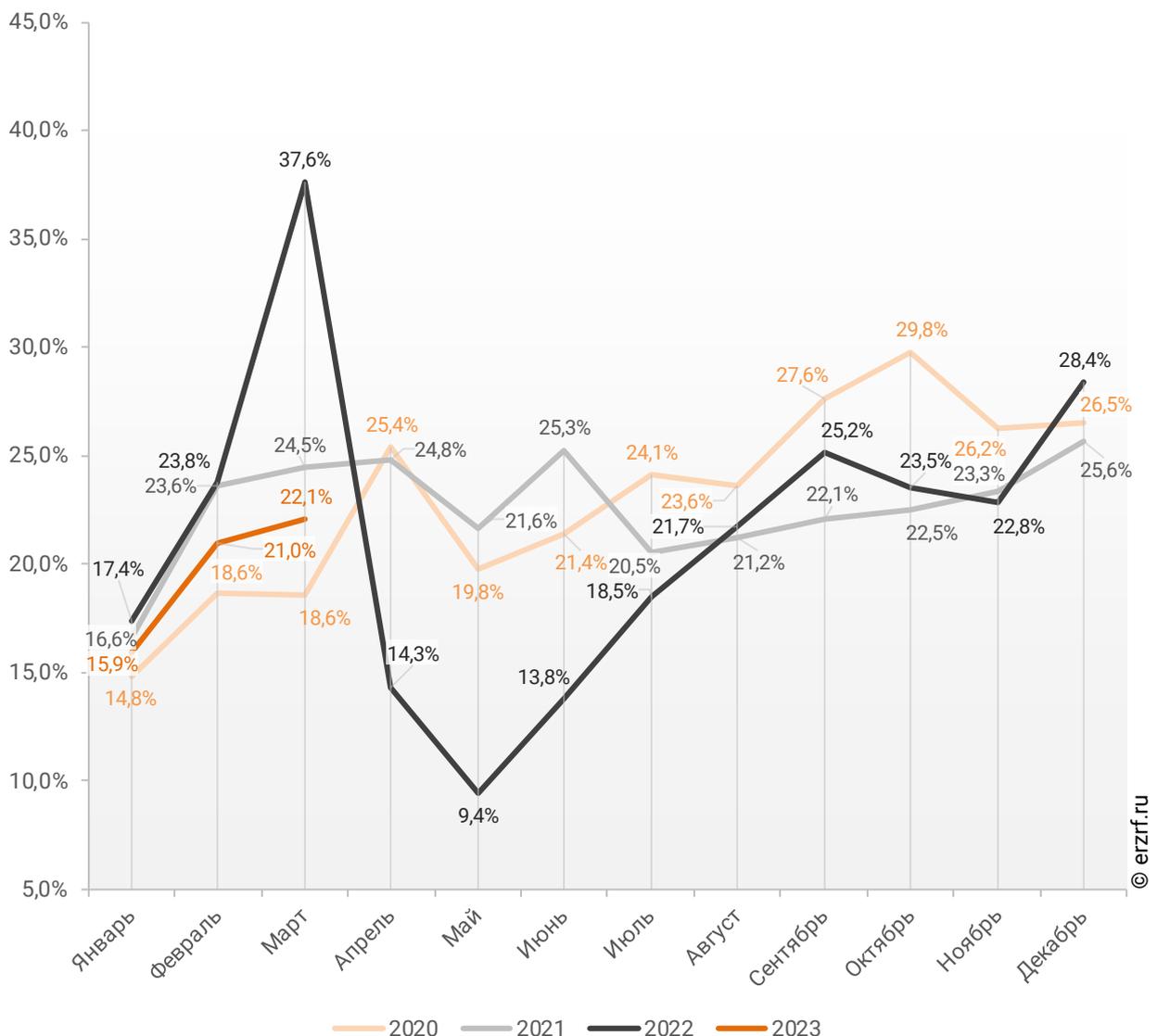


В общем объеме кредитов, выданных за 3 месяца 2023 г. жителям Кемеровской области (83,56 млрд ₽), доля ИЖК составила 20,1%, что на 5,5 п.п. меньше соответствующего значения 2022 г. (25,6%), и на 1,9 п.п. меньше уровня 2021 г. (22,0%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг., приведена на графике 14.

График 14

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг.

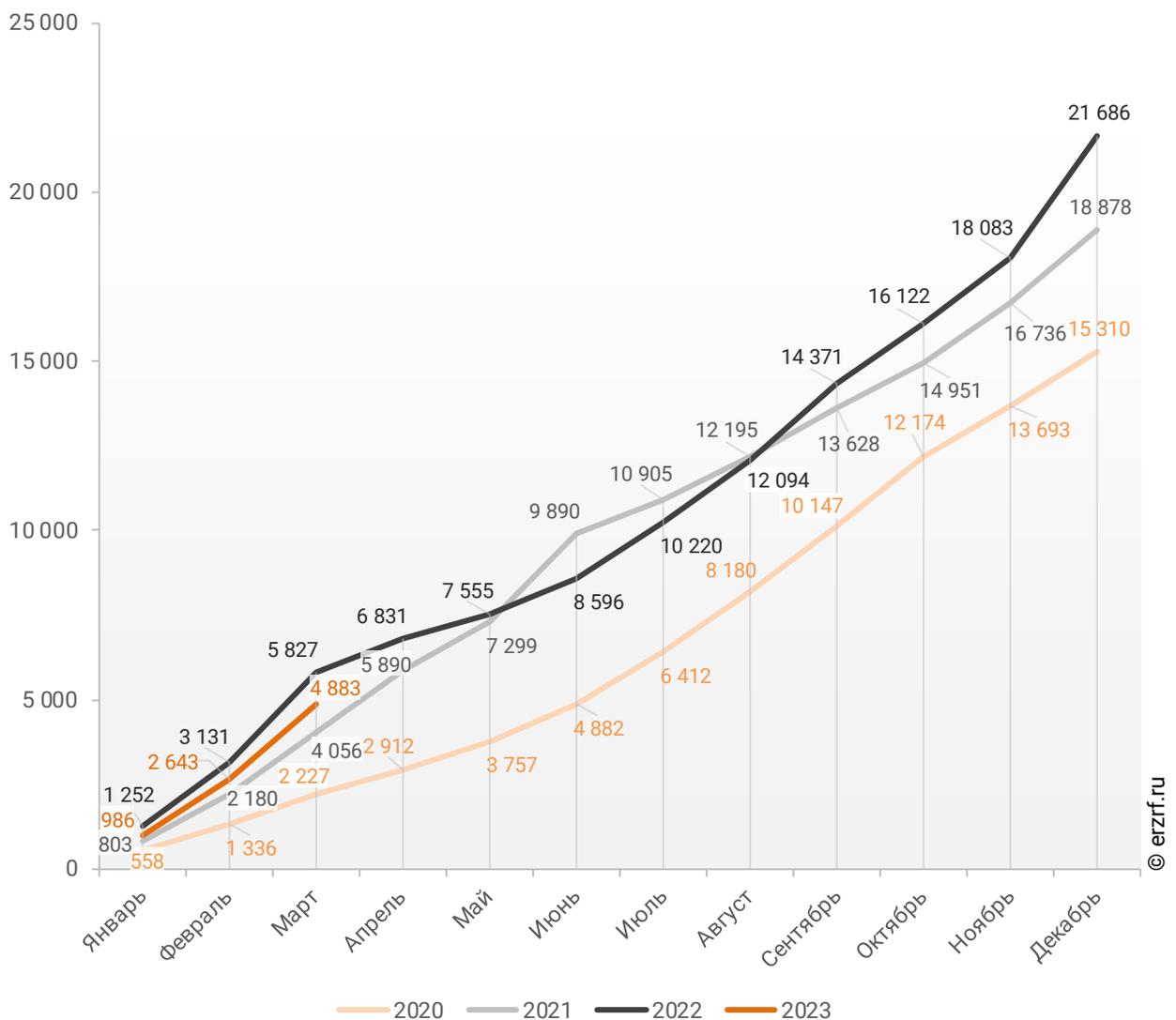


За 3 месяца 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Кемеровской области под залог ДДУ, составил 4,88 млрд ₽ (29,1% от общего объема ИЖК, выданных жителям Кемеровской области). Это на 16,2% меньше аналогичного значения 2022 г. (5,83 млрд ₽), и на 20,4% больше, чем в 2021 г. (4,06 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 15.

График 15

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 3 месяца 2023 г. жителям Кемеровской области (83,56 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 5,8%, что на 2,7 п.п. меньше уровня 2022 г. (8,5%), и на 0,1 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (5,9%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 16 и 17.

График 16

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг.

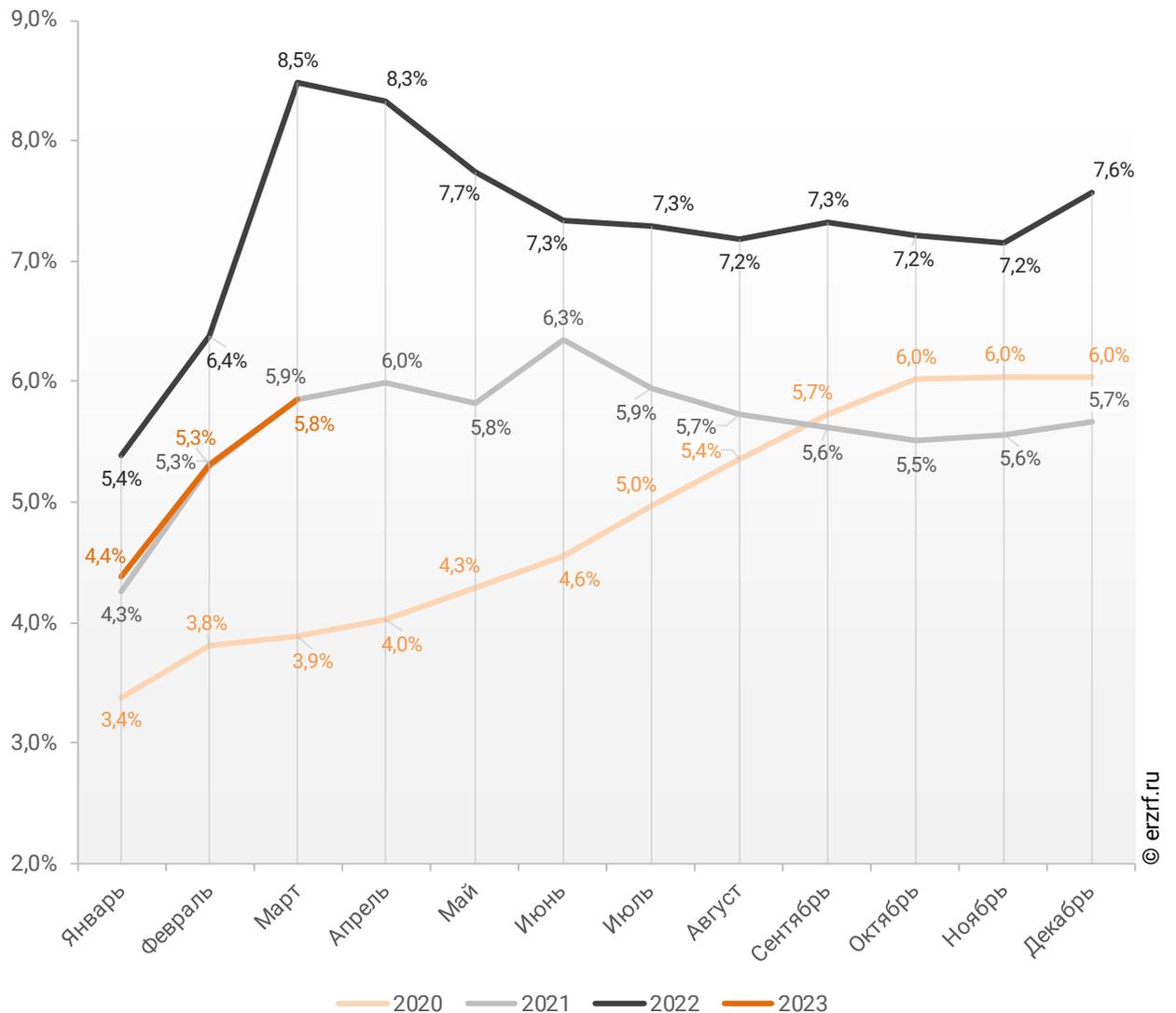
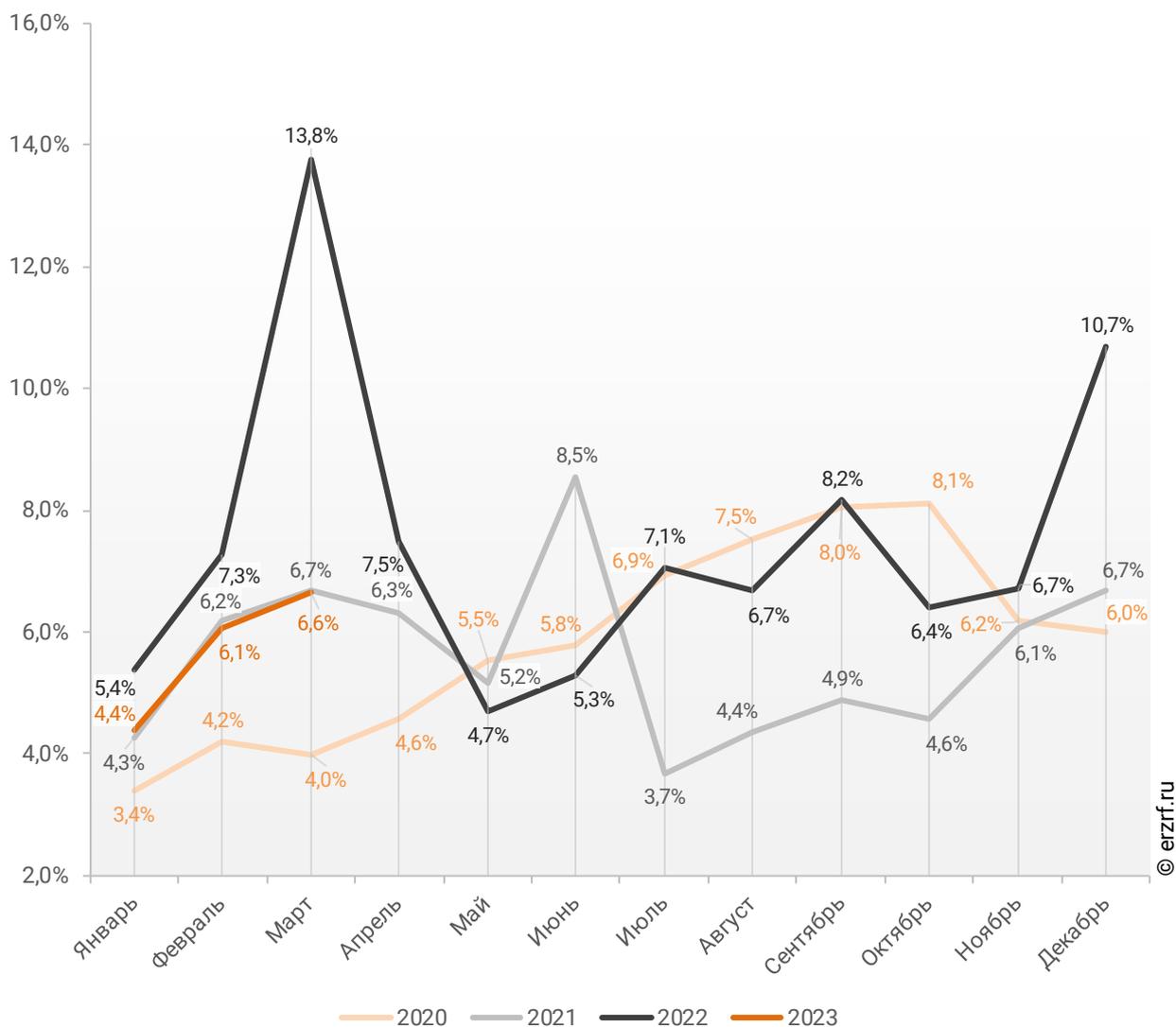


График 17

Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг.

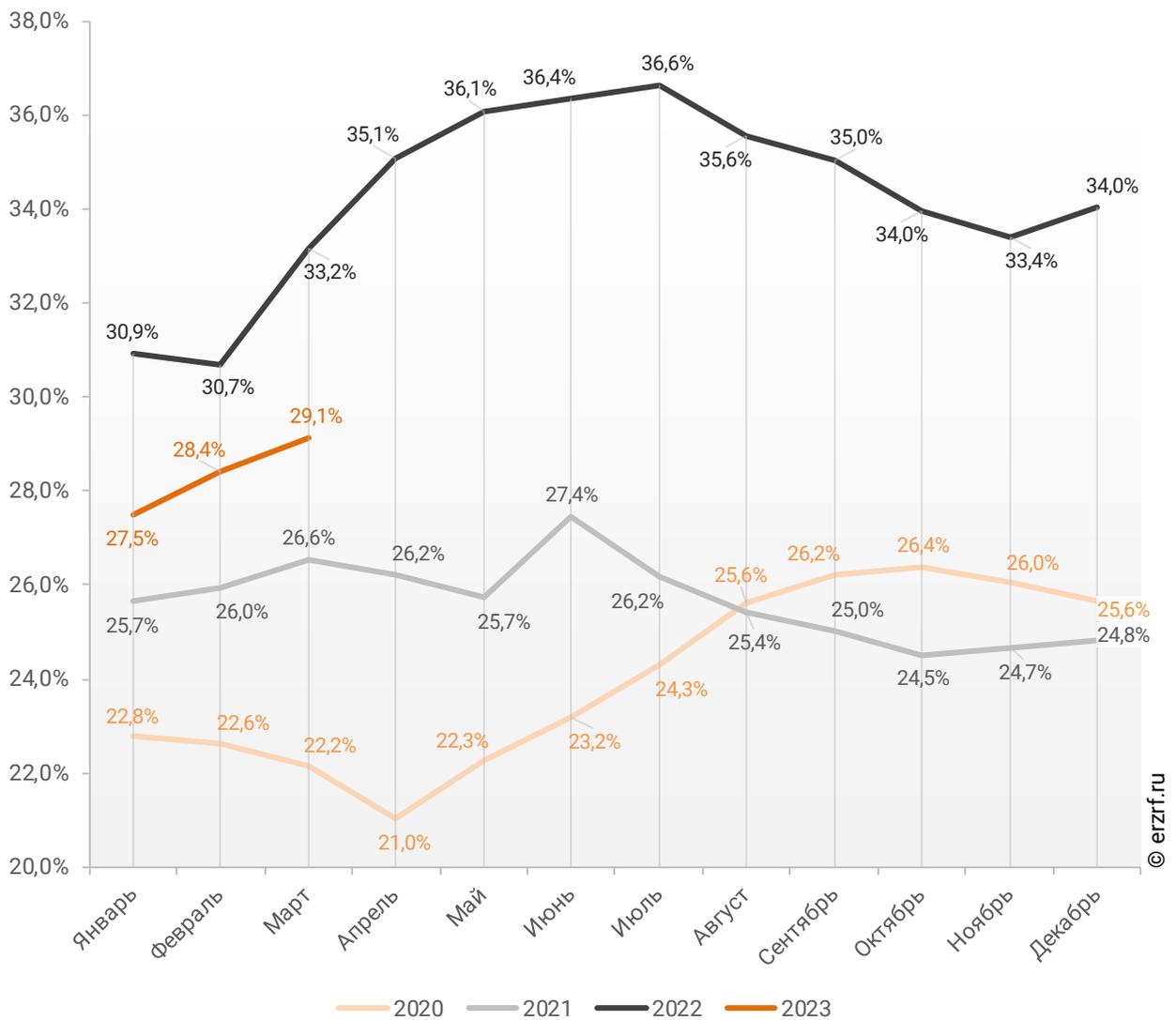


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 3 месяца 2023 г., составила 29,1% от общего объема ИЖК, выданных жителям Кемеровской области за этот же период, что на 4,1 п.п. меньше, чем в 2022 г. (33,2%), и на 2,5 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (26,6%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг., приведена на графике 18.

График 18

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг.

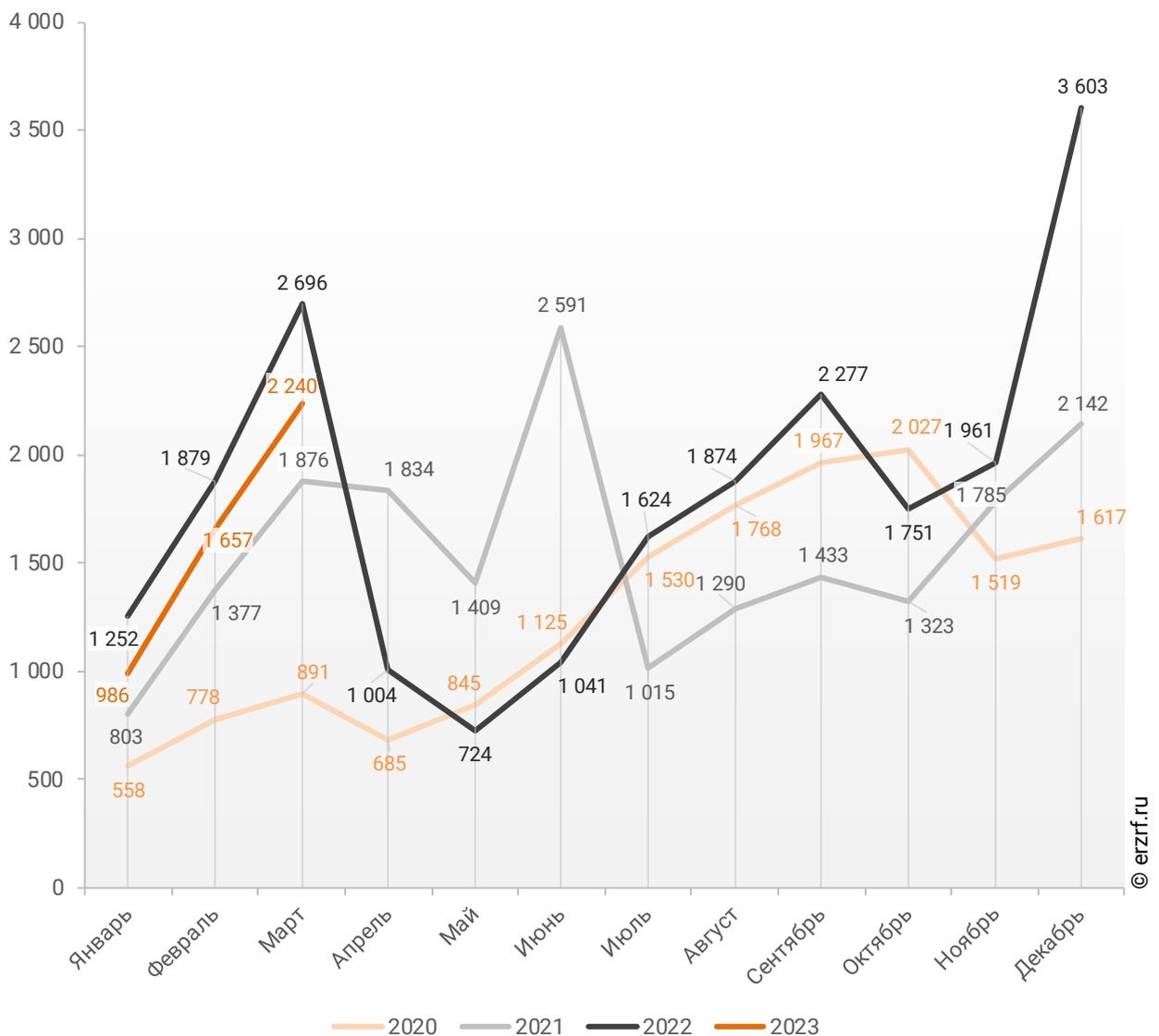


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Кемеровской области в марте 2023 года, уменьшился на 16,9% по сравнению с мартом 2022 года (2,24 млрд ₽ против 2,70 млрд ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 19.

График 19

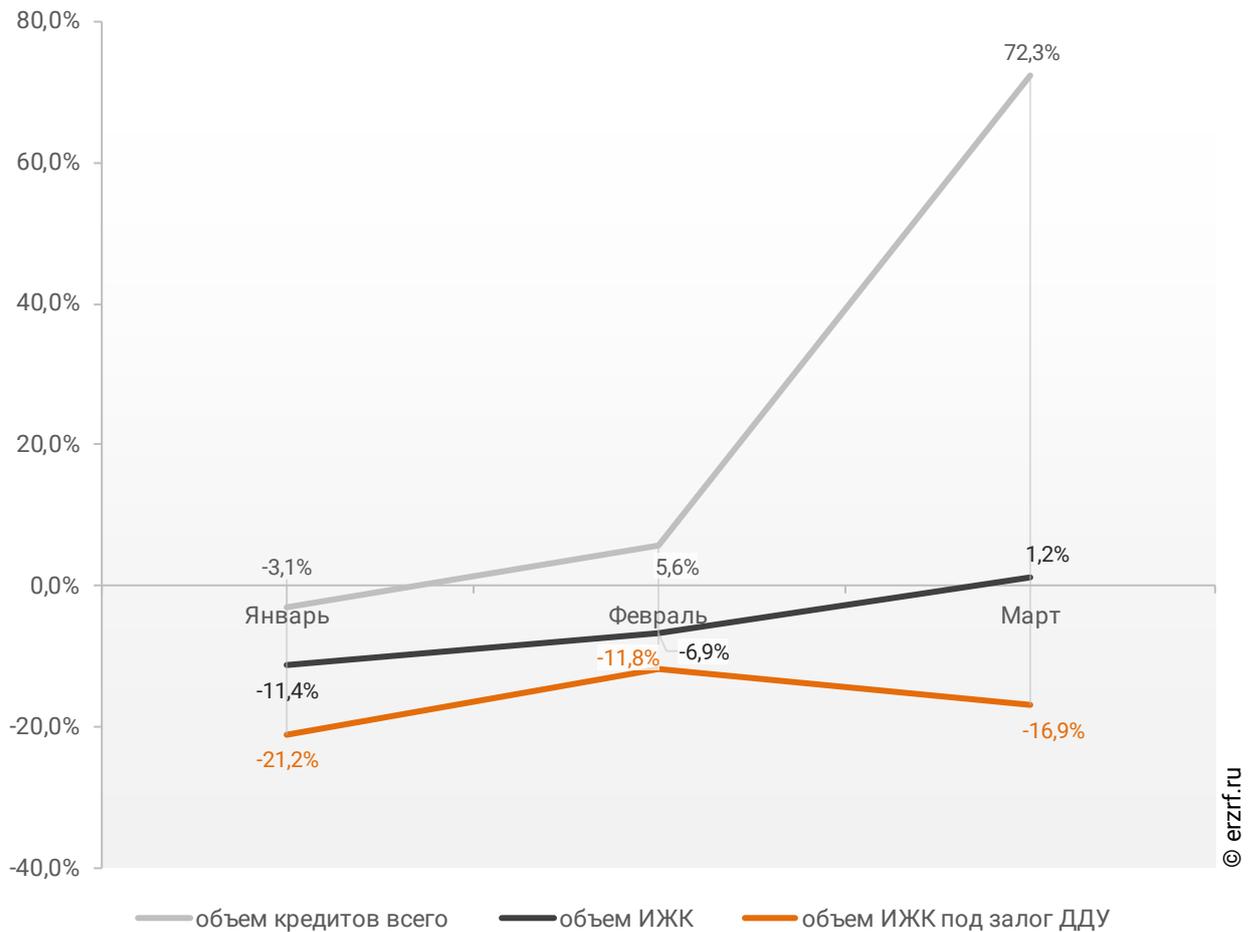
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 16,9% в марте 2023 года по сравнению с мартом 2022 года сопровождалось ростом объема всех видов кредитов на 72,3% (33,74 млрд ₹ против 19,58 млрд ₹ годом ранее), а также увеличением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 1,2% (7,46 млрд ₹ против 7,37 млрд ₹ годом ранее) (График 20).

График 20

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



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Кемеровской области кредитов всех видов за январь – март составила 5,8%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 29,1%.

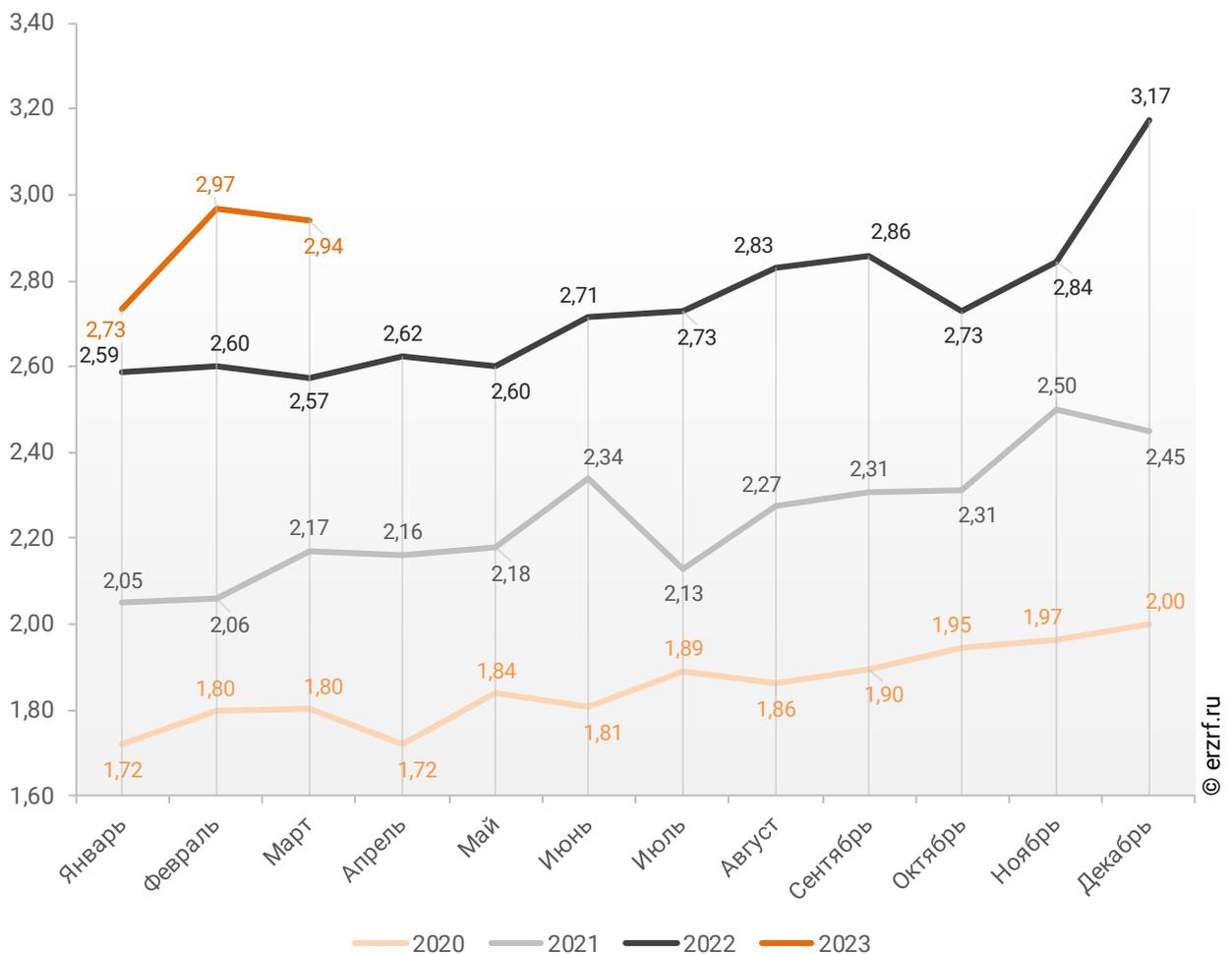
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Кемеровской области

По официальной статистике Банка России в марте 2023 г. средний размер ИЖК в Кемеровской области составил 2,94 млн ₽, что на 14,2% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (2,57 млн ₽), и на 35,4% больше аналогичного значения 2021 г. (2,17 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽

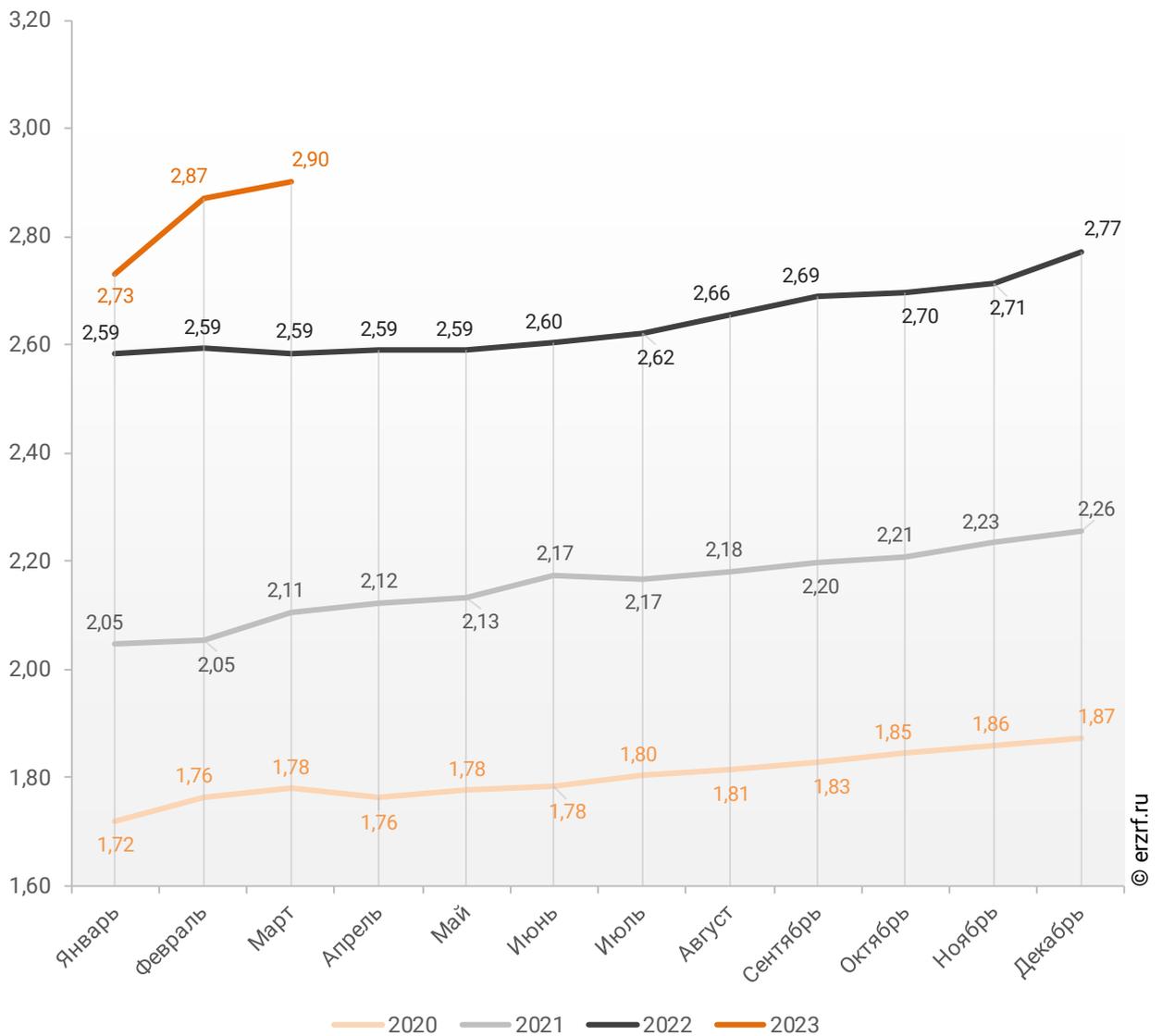


По данным Банка России, за 3 месяца 2023 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Кемеровской области, накопленным итогом составил 2,90 млн ₽, что на 12,2% больше, чем в 2022 г. (2,59 млн ₽), и на 37,8% больше соответствующего значения 2021 г. (2,11 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽

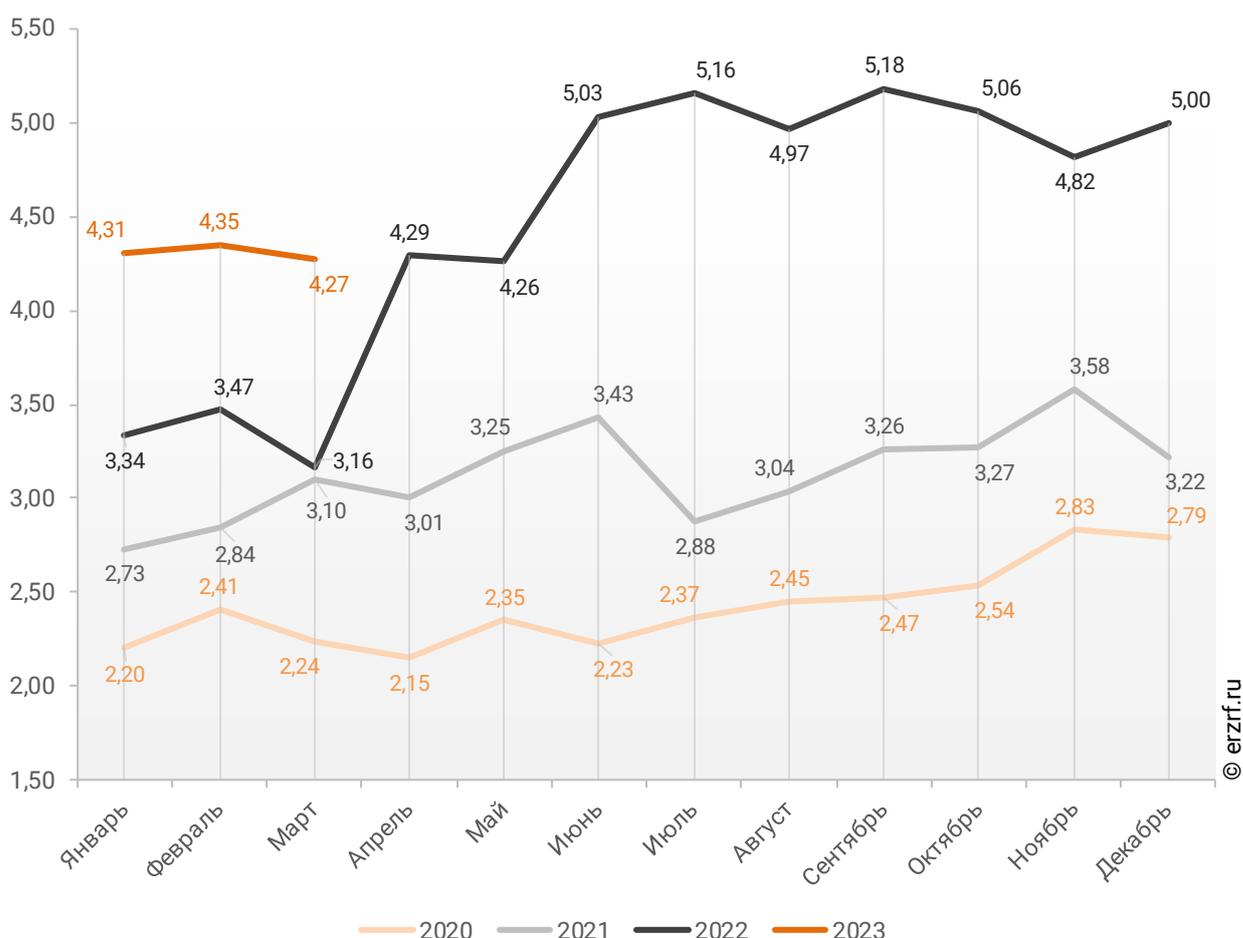


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Кемеровской области в марте 2023 года увеличился на 35,1% по сравнению с мартом 2022 года (4,27 млн ₽ против 3,16 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 1,8%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после роста в прошлом месяце.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽

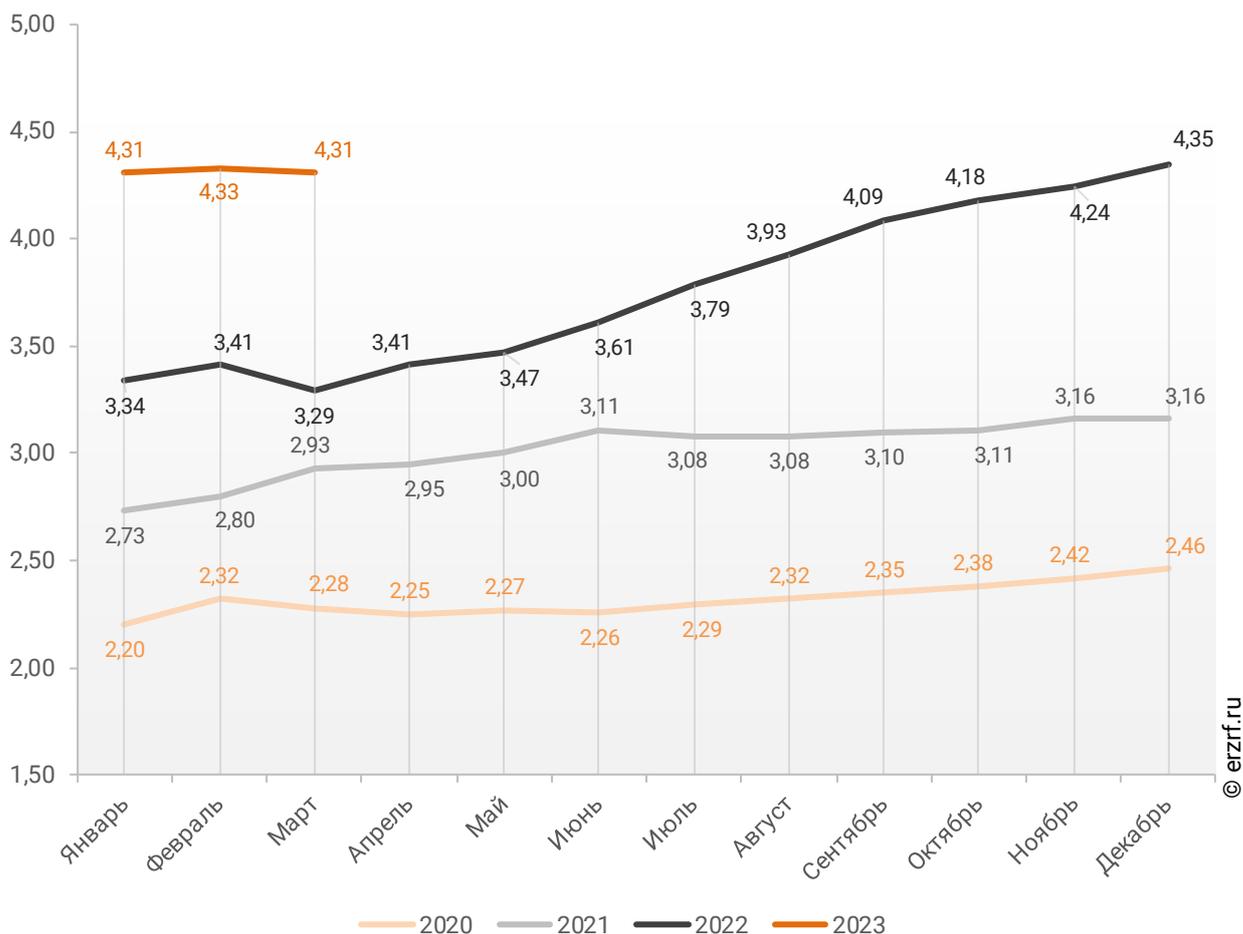


По данным Банка России, за 3 месяца 2023 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Кемеровской области, накопленным итогом составил 4,31 млн ₽ (на 48,6% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Кемеровской области). Это на 31,0% больше соответствующего значения 2022 г. (3,29 млн ₽), и на 47,1% больше уровня 2021 г. (2,93 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽

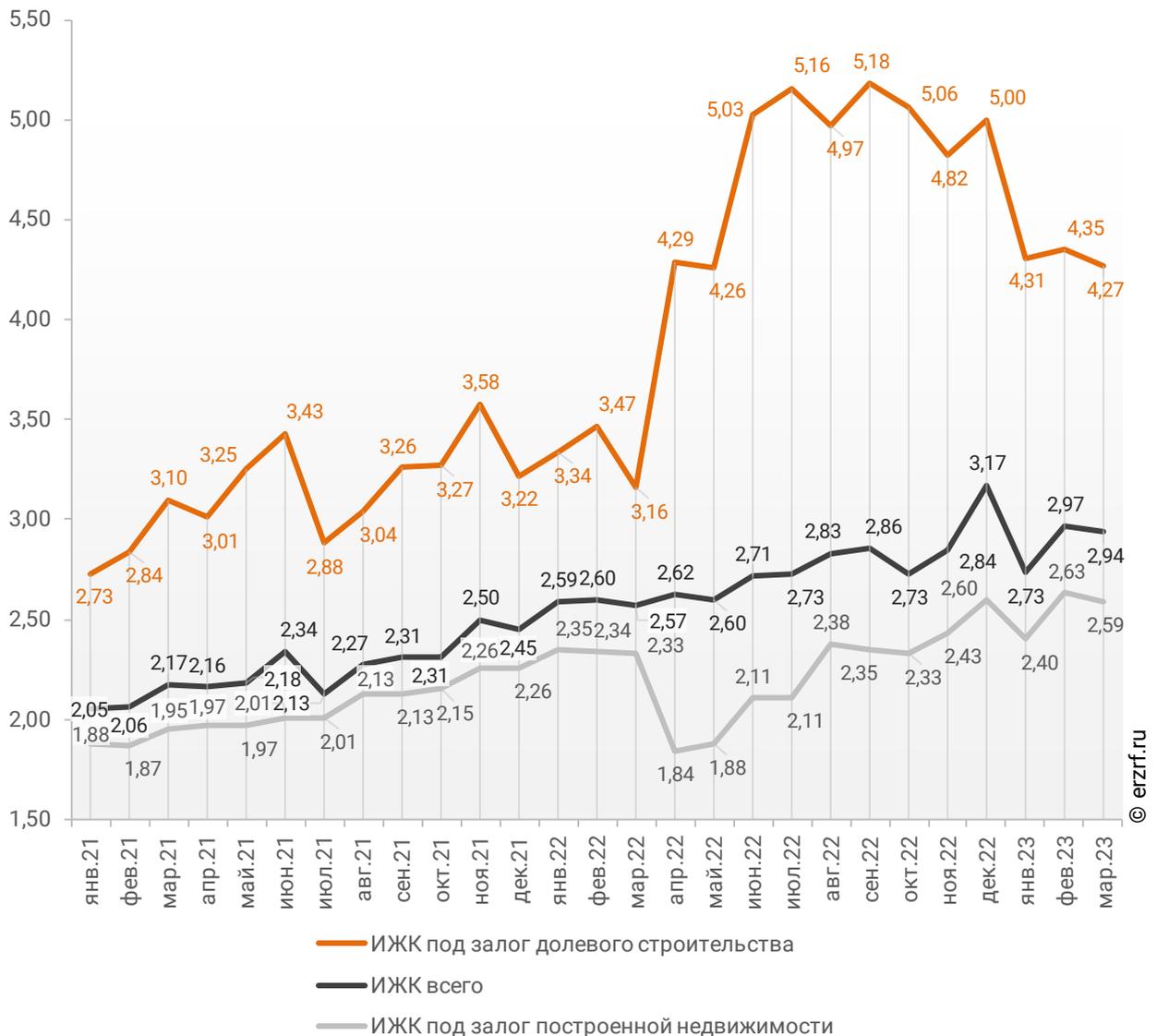


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 11,2% – с 2,33 млн ₽ до 2,59 млн ₽.

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Кемеровской области, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 25.

График 25

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Кемеровской области, млн ₽



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 29,3 п.п. – с 35,6% до 64,9%.

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

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в марте 2023 года в Кемеровской области, средневзвешенная ставка составила 9,12%. По сравнению с мартом 2022 года ставка выросла на 0,49 п.п. (с 8,63% до 9,12%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Кемеровской области представлена на графике 26.

График 26

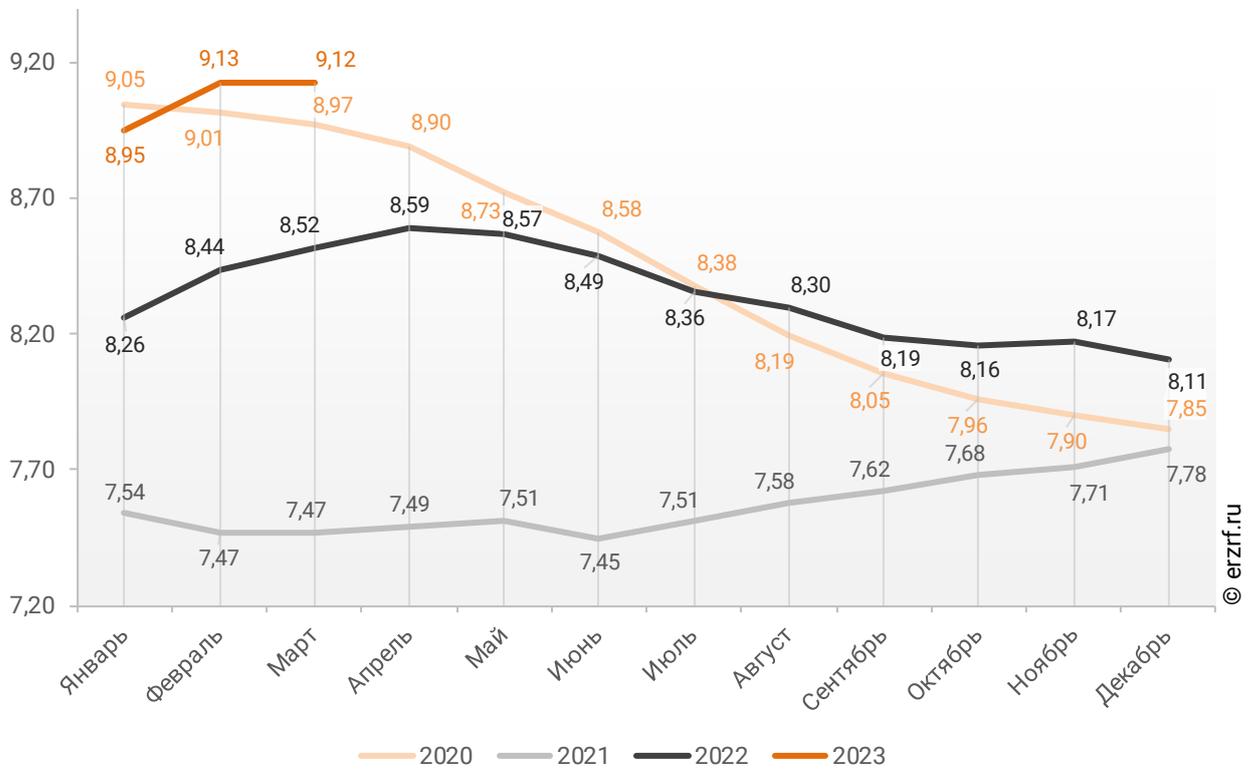


По данным Банка России, за 3 месяца 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Кемеровской области, накопленным итогом составила 9,12%, что на 0,60 п.п. больше, чем в 2022 г. (8,52%), и на 1,65 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (7,47%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Кемеровской области, накопленным итогом в 2020 – 2023 гг., представлена на графике 27.

График 27

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Кемеровской области, накопленным итогом в 2020 – 2023 гг.

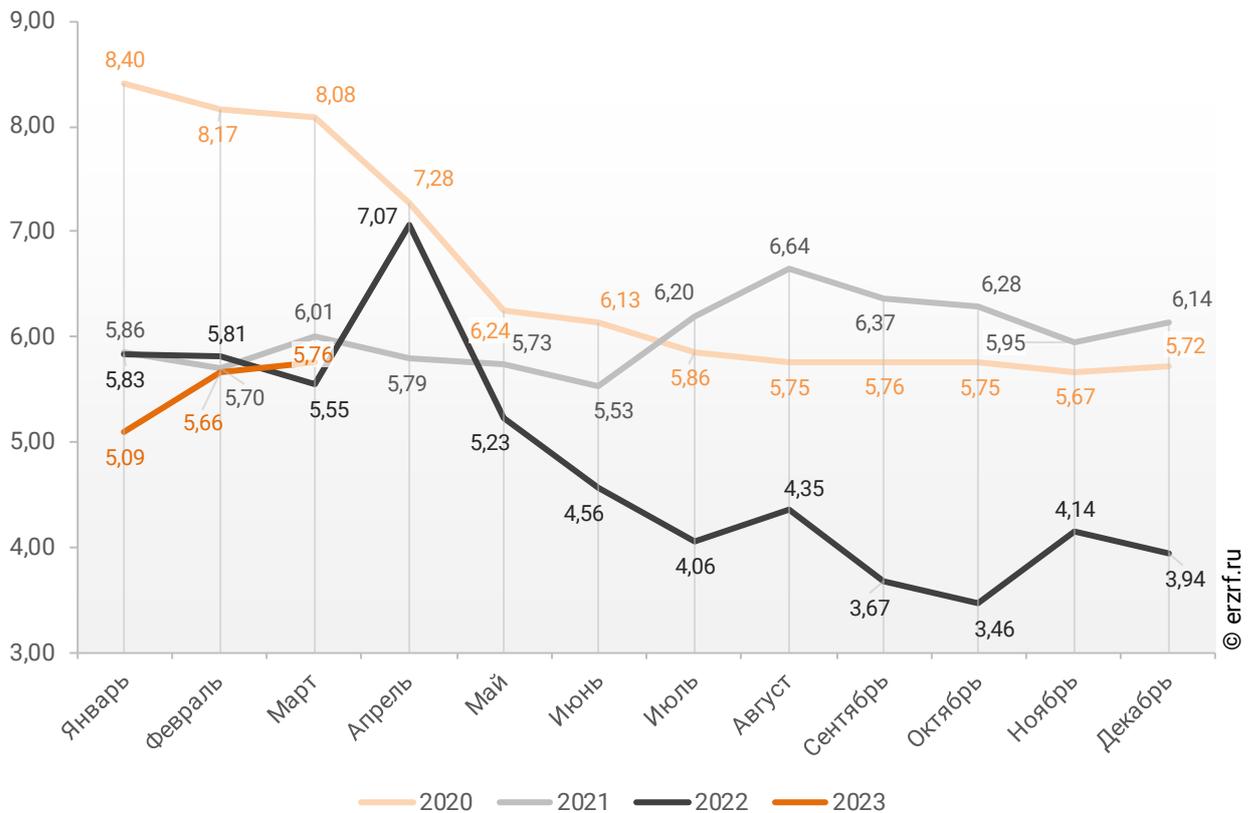


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Кемеровской области в марте 2023 года, составила 5,76%, что на 0,21 п.п. больше аналогичного значения за март 2022 года (5,55%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Кемеровской области представлена на графике 28.

График 28

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Кемеровской области, %

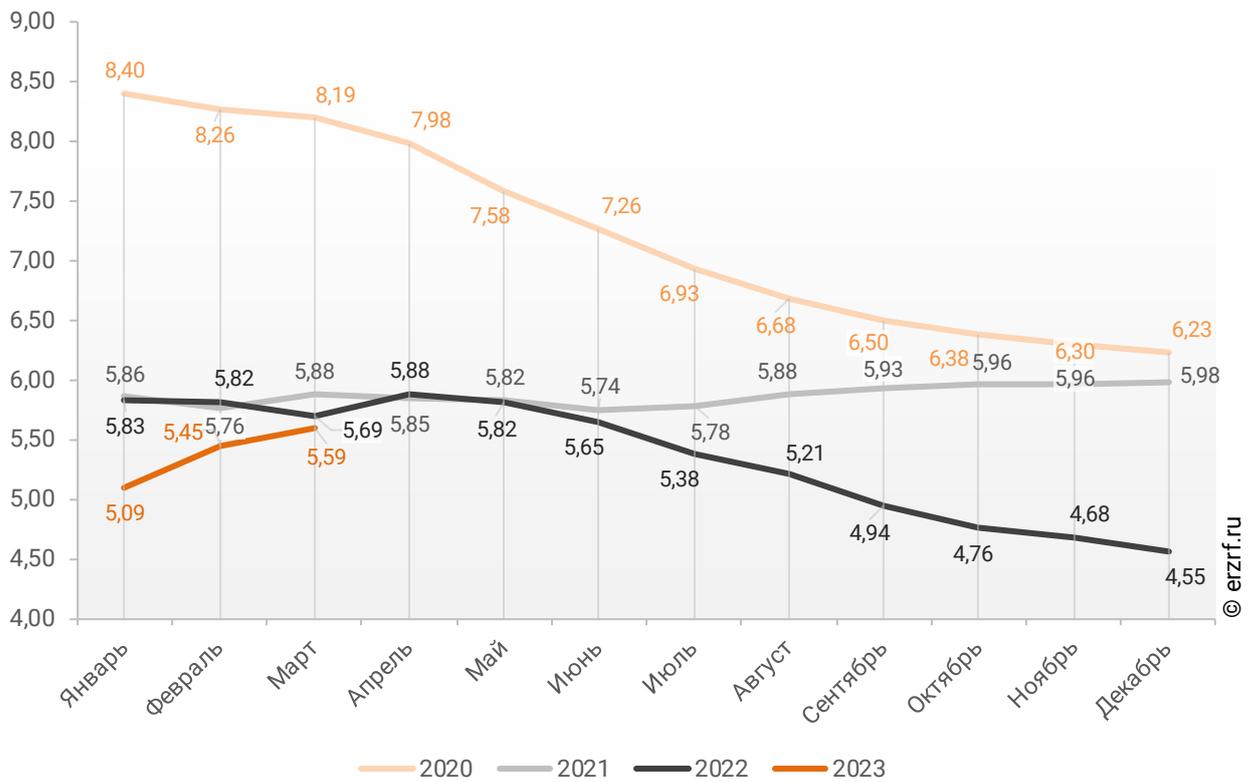


По данным Банка России, за 3 месяца 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Кемеровской области, накопленным итогом составила 5,59% (на 3,53 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,10 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2022 г. (5,69%), и на 0,29 п.п. меньше аналогичного значения 2021 г. (5,88%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг., представлена на графике 29.

График 29

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Кемеровской области в 2020 – 2023 гг.

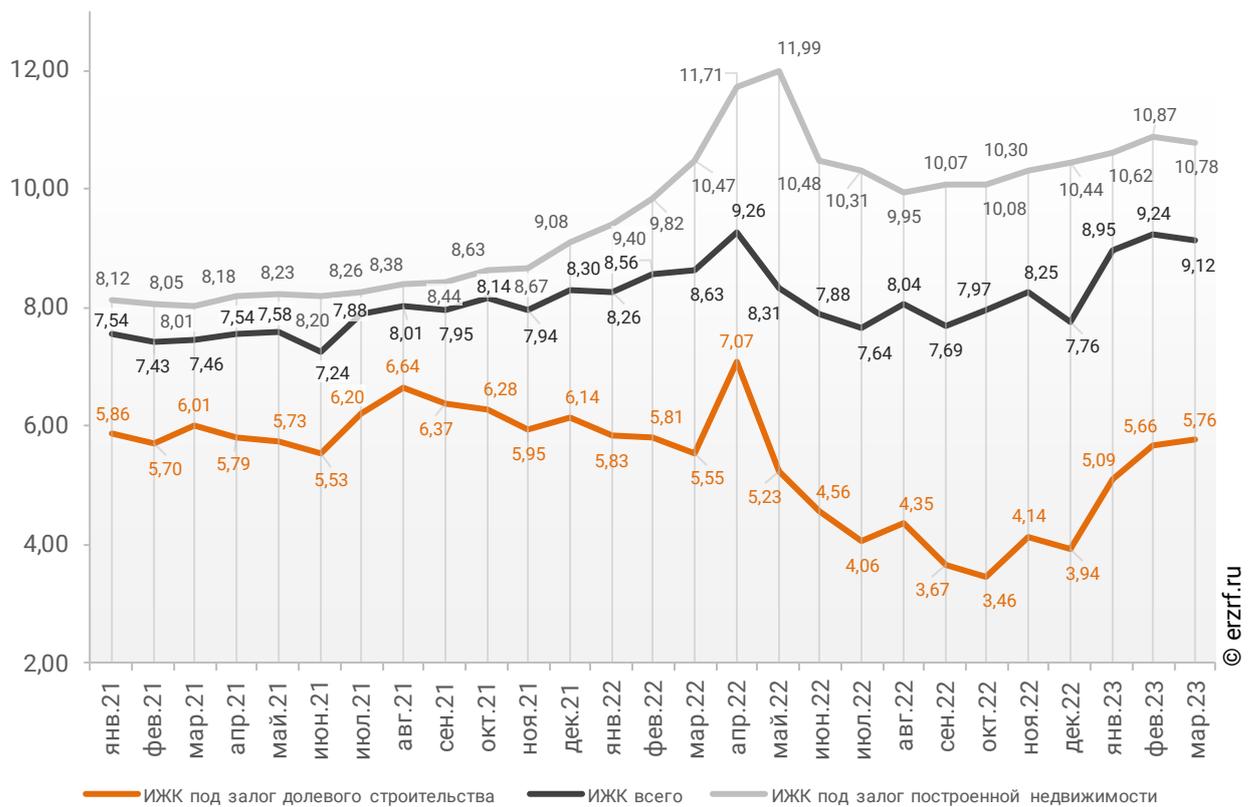


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Кемеровской области в марте 2023 года составила 10,78%, что на 0,31 п.п. больше значения за март 2022 года (10,47%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Кемеровской области, представлено на графике 30.

График 30

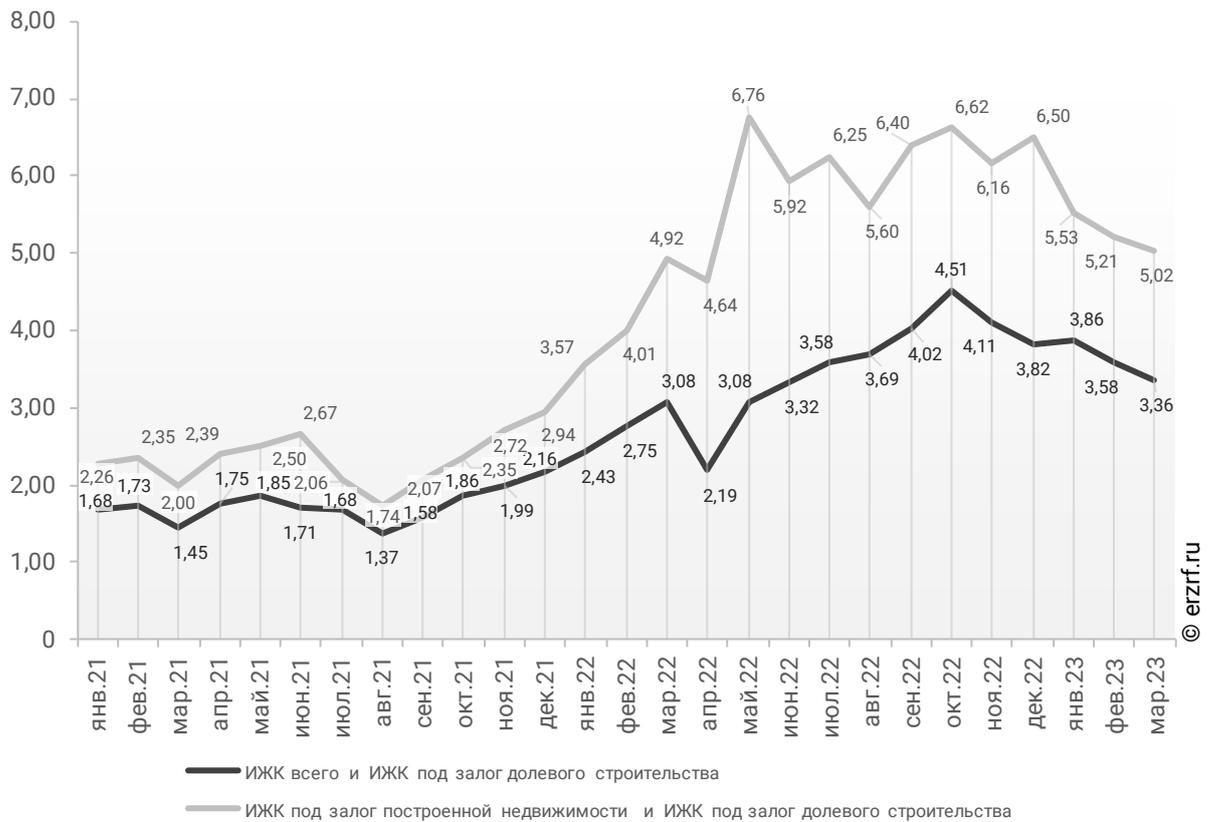
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Кемеровской области, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Кемеровской области увеличилась в 1,1 раза, с 3,08 п.п. до 3,36 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Кемеровской области за год увеличилась с 4,92 п.п. до 5,02 п.п. (График 31).

График 31

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

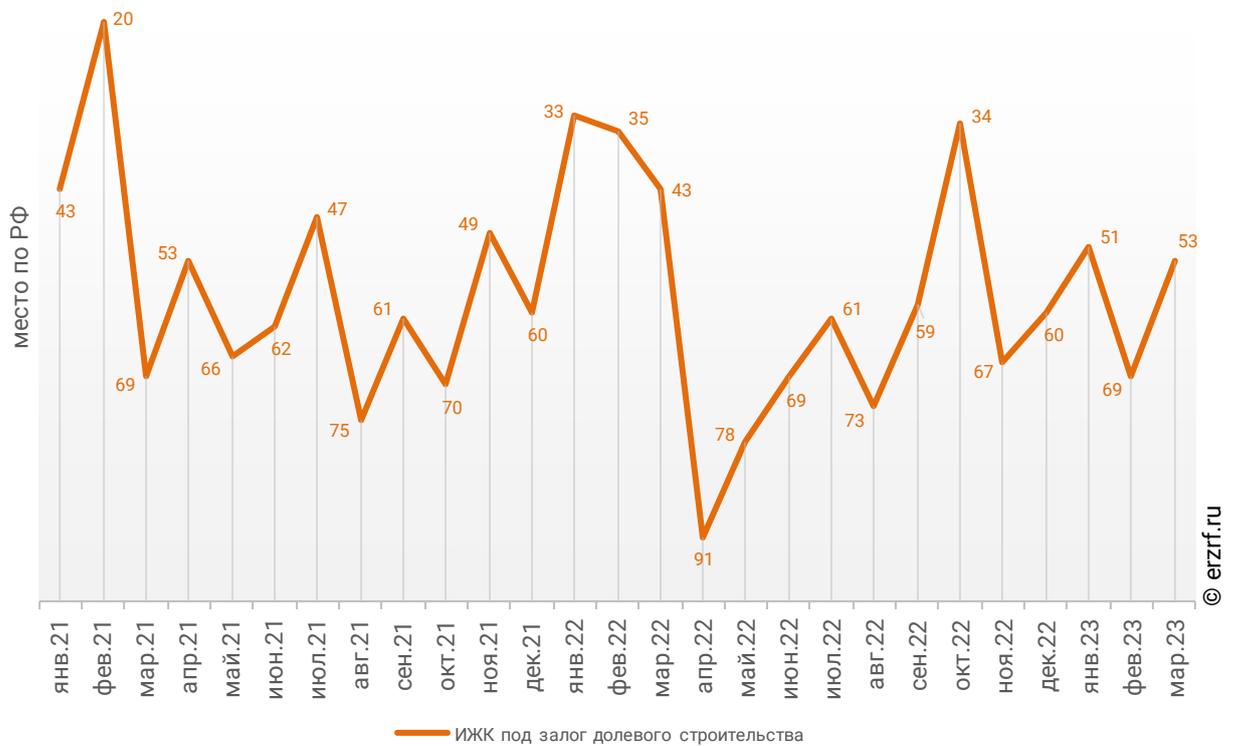


Кемеровская область занимает 90-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Кемеровская область занимает 53-е место, и 85-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Кемеровской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 32.

График 32

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



12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения в I квартале 2023 года выросли на 0,1% (квартал к кварталу прошлого года). (График 33).

График 33

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

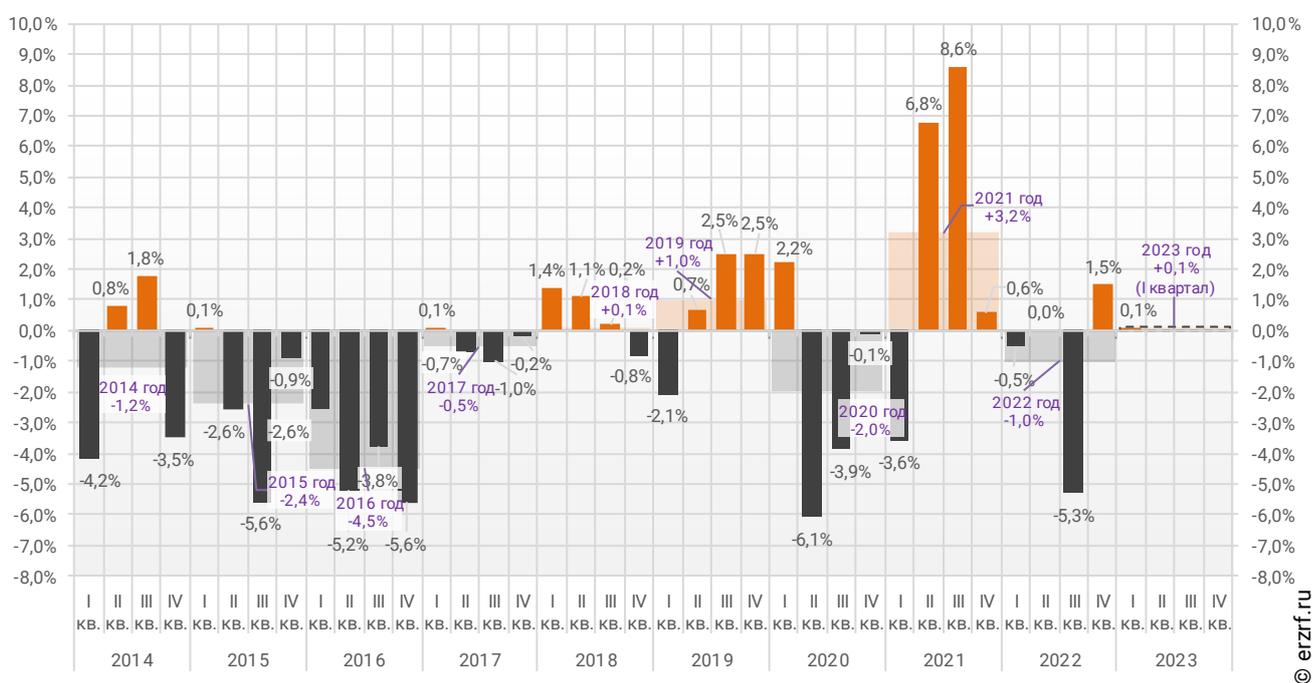
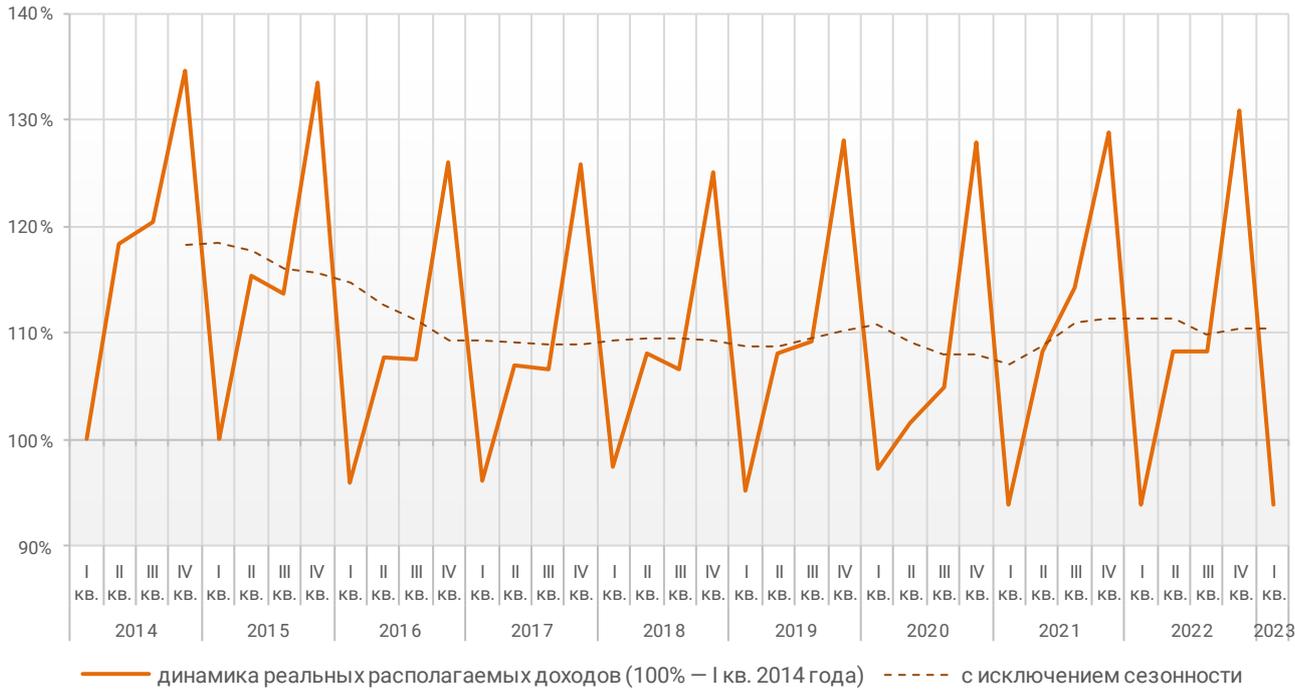


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к I кварталу 2023 года составило 6,0% (График 34).

График 34

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



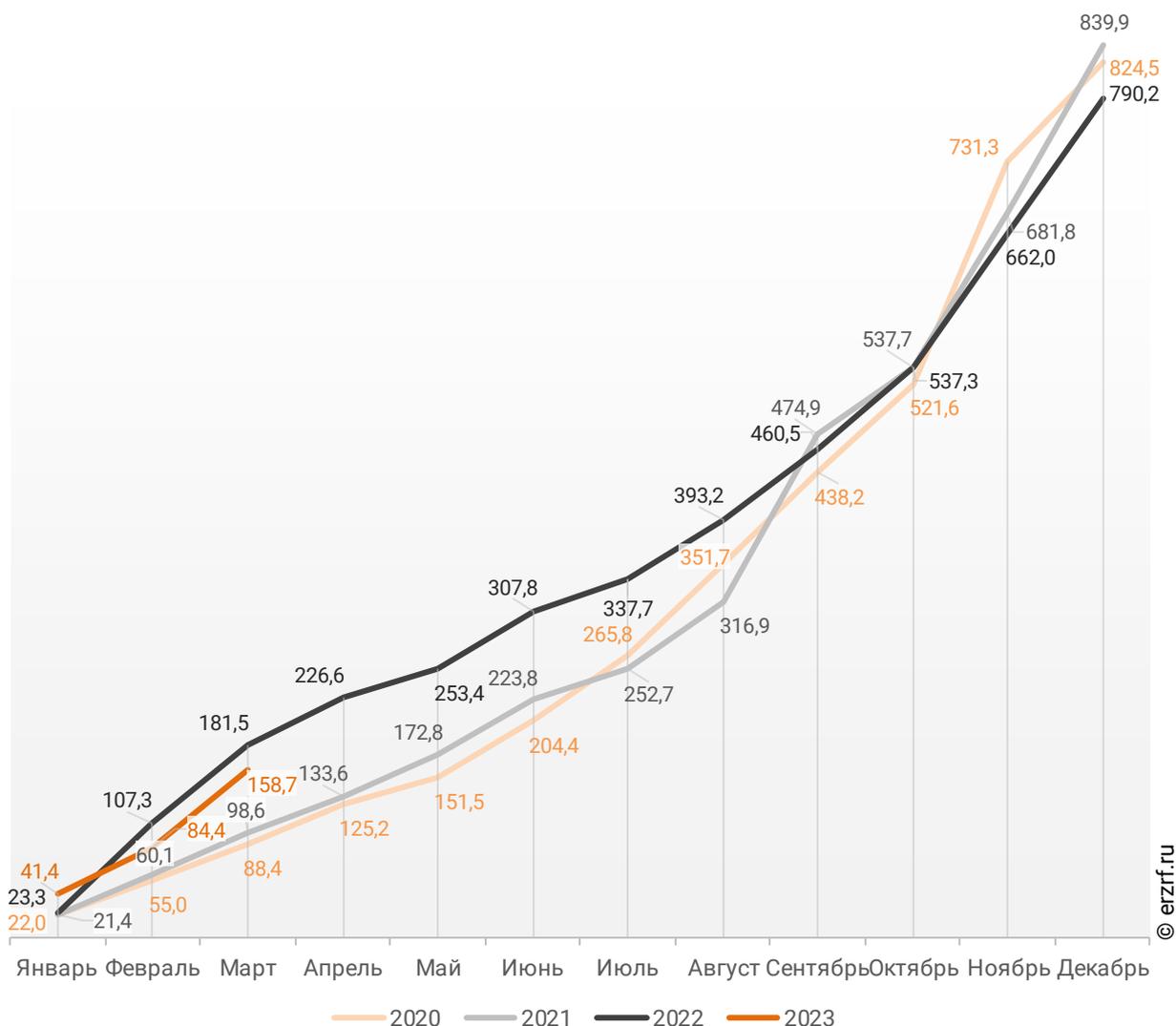
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 3 месяца 2023 г. показывает снижение на 12,6% графика ввода жилья в Кемеровской области в 2023 г. по сравнению с 2022 г. и превышение на 60,9% по отношению к 2021 г. (График 35).

График 35

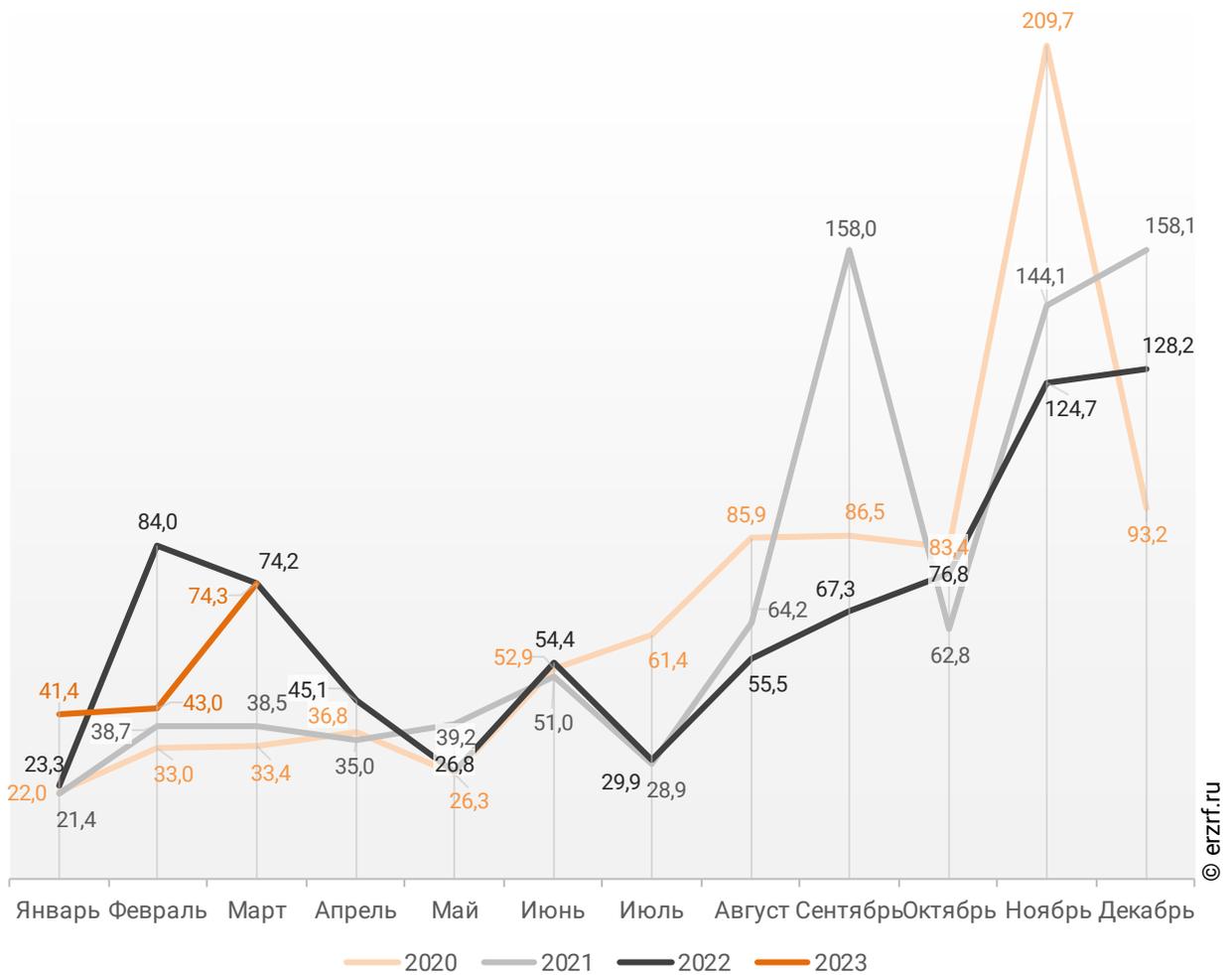
Ввод жилья в Кемеровской области
накопленным итогом по годам в 2020 – 2023 гг., тыс. м²



В марте 2023 года в Кемеровской области введено 74,3 тыс. м² жилья. Это на 0,1% или на 0,1 тыс. м² больше, чем за аналогичный период 2022 года (График 36).

График 36

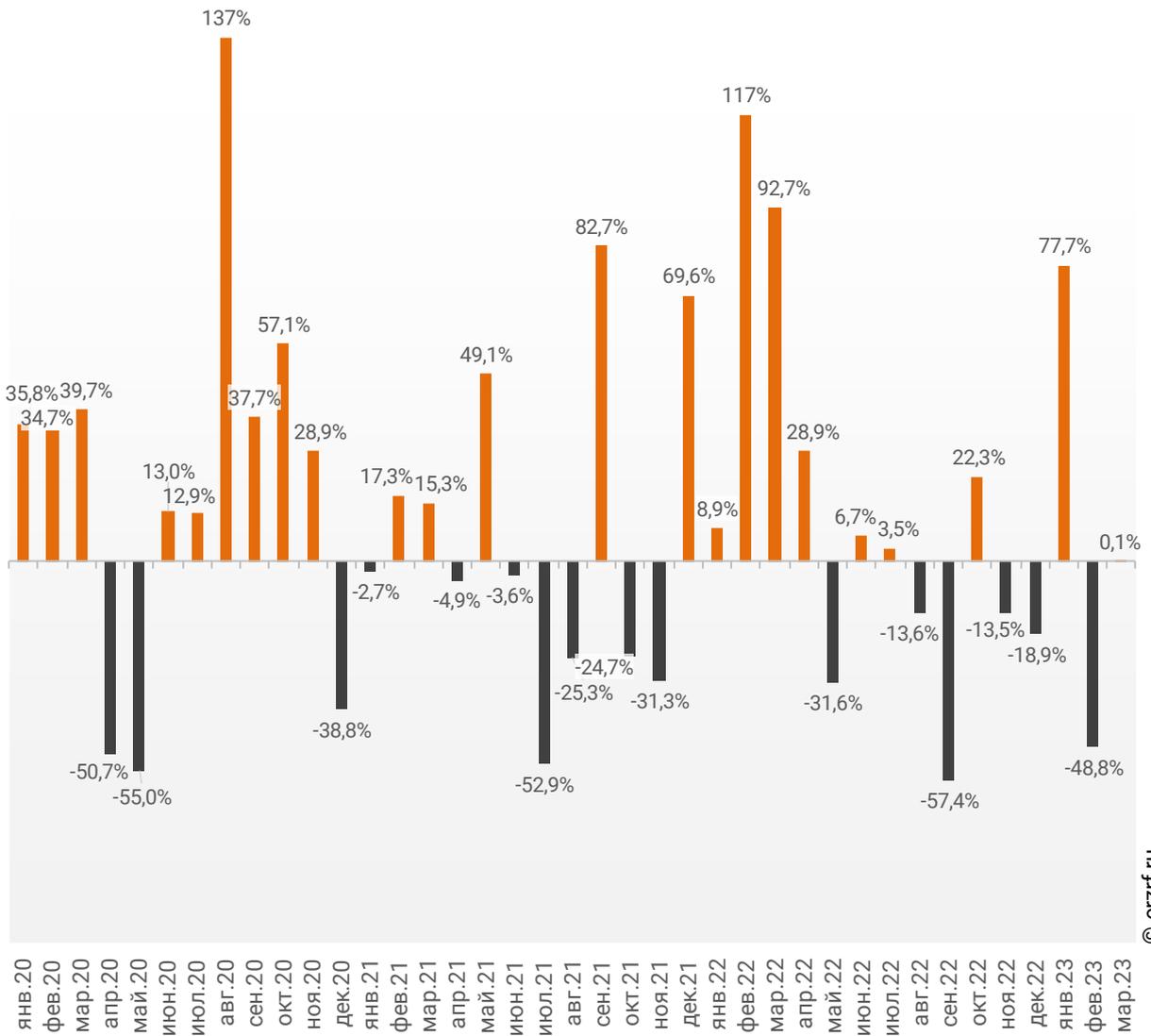
Динамика ввода жилья по месяцам в Кемеровской области, тыс. м²



Опережение темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Кемеровской области после отрицательной динамики в прошлом месяце.

График 37

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

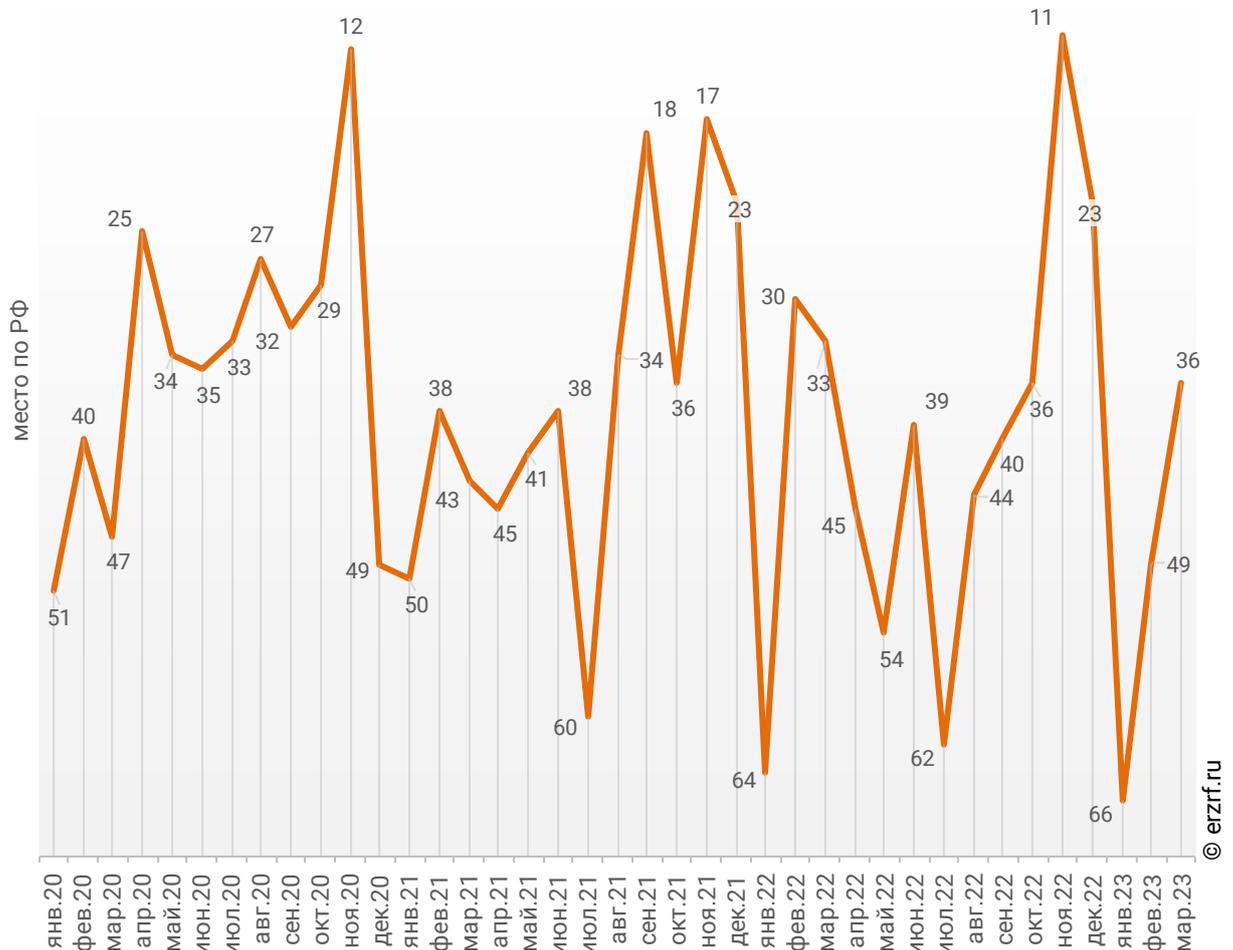


© erzrf.ru

Среди 85-ти регионов Российской Федерации Кемеровская область занимает 36-е место по показателю ввода жилья за март 2023 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 49-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 49-м месте. (График 38).

График 38

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

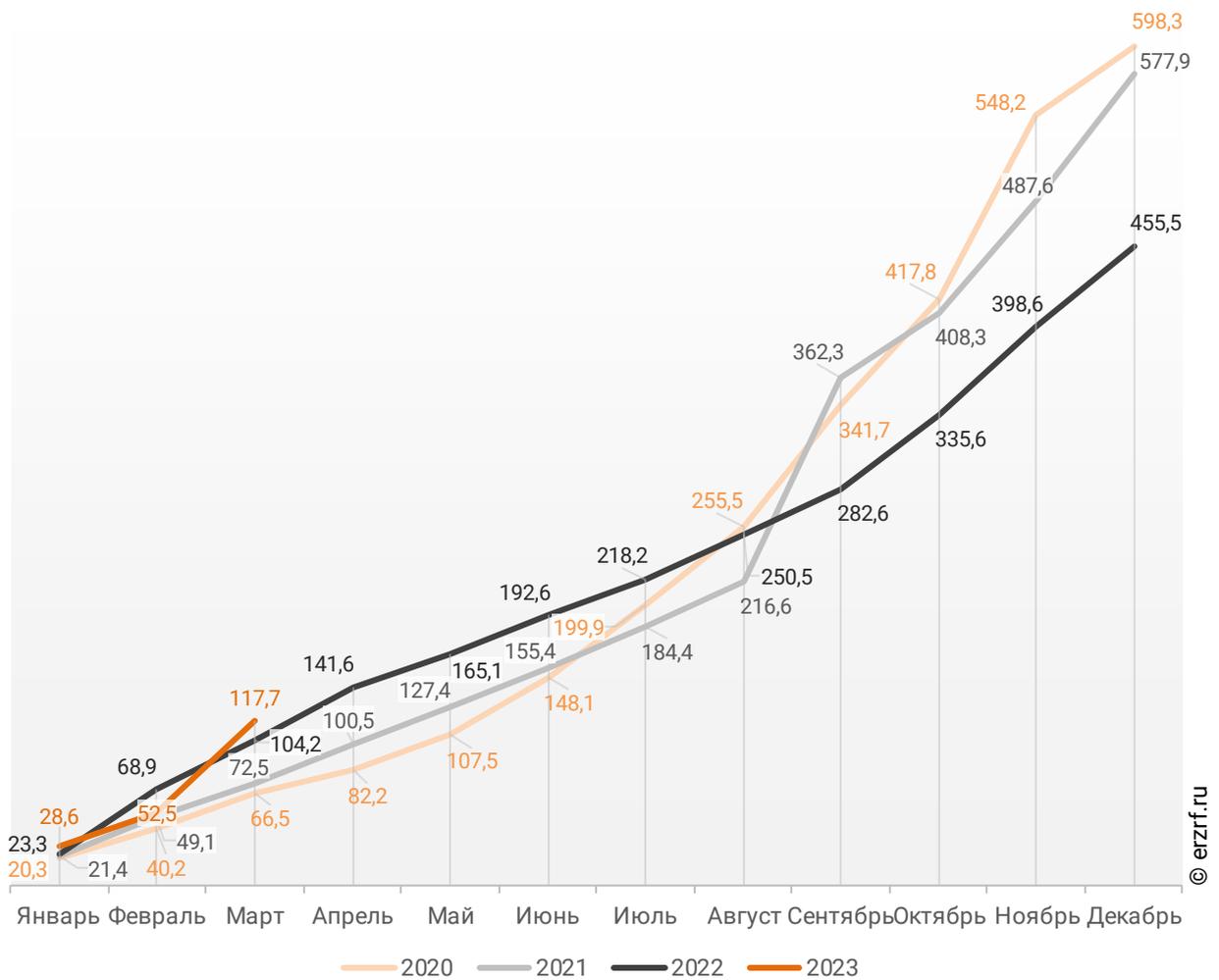


За январь-март 2023 года по показателю ввода жилья Кемеровская область занимает 53-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 65-е место, а по динамике относительного прироста – 66-е место.

В Кемеровской области за 3 месяца 2023 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 13,0% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. и превышение на 62,4% по отношению к 2021 г. (График 39).

График 39

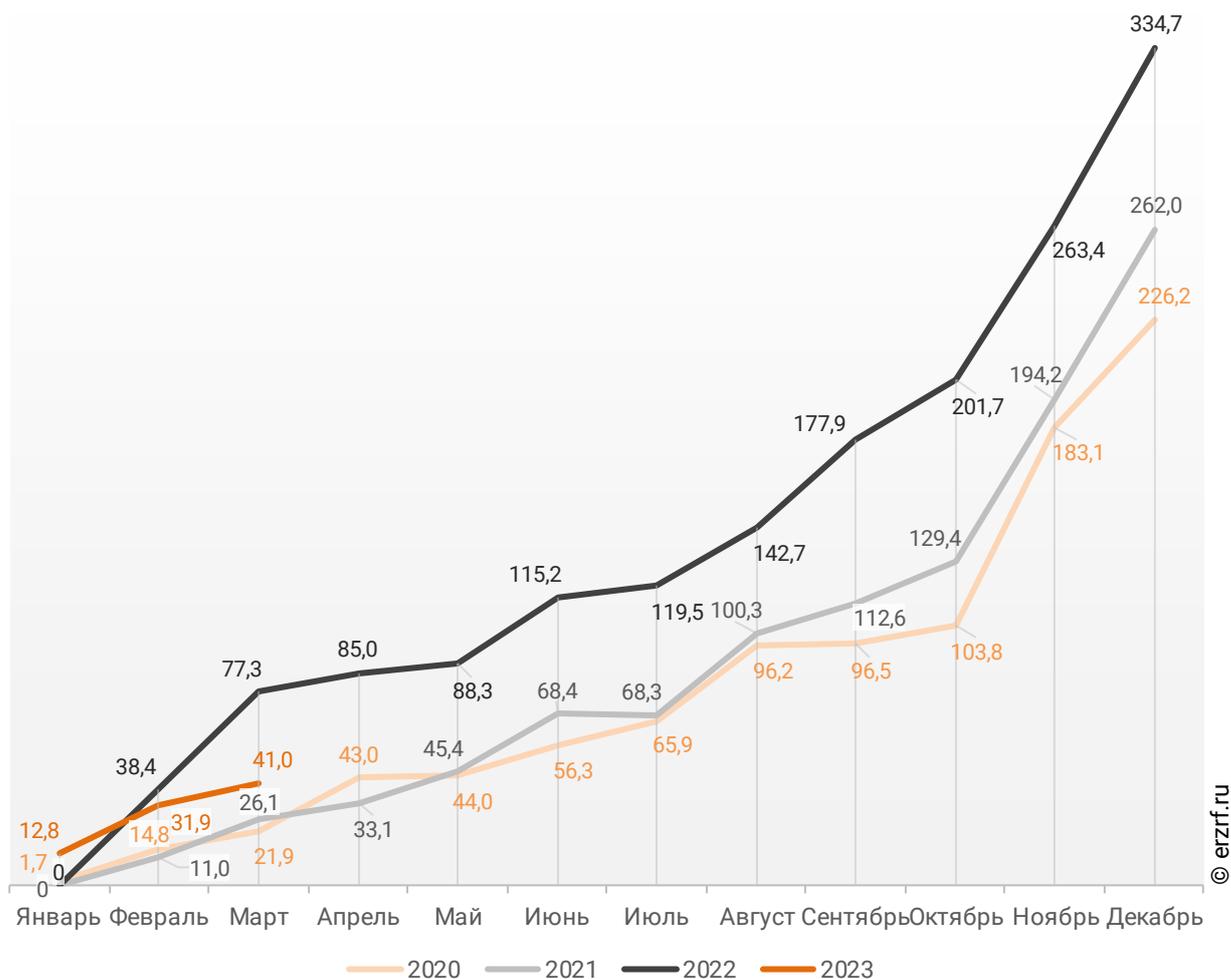
Ввод жилья населением в Кемеровской области накопленным итогом по годам в 2020 – 2023 гг., тыс. м²



Объемы ввода жилья застройщиками за 3 месяца 2023 г. показывают снижение на 47,0% к уровню 2022 г. и превышение на 56,9% к 2021 г. (График 40).

График 40

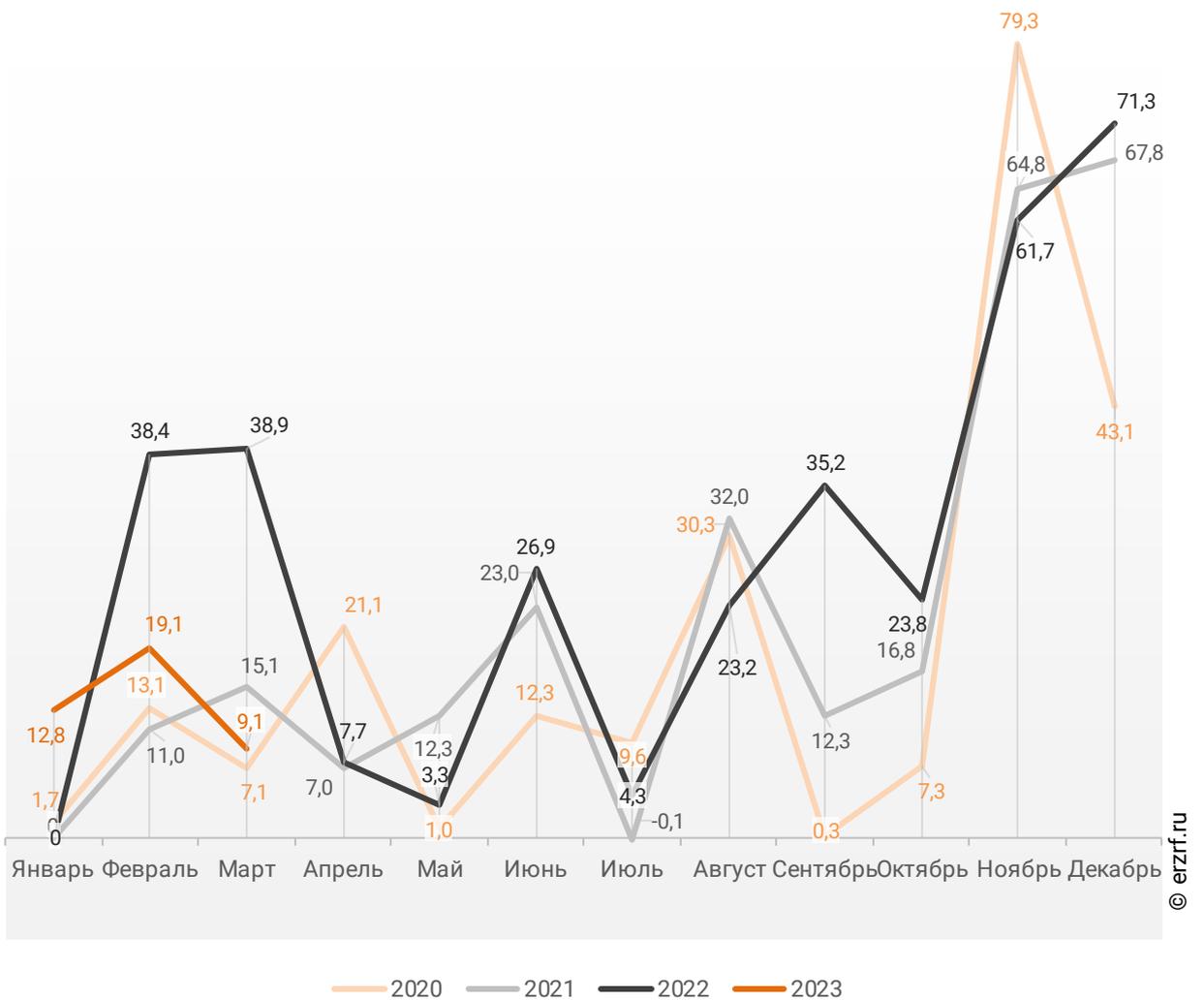
Ввод жилья застройщиками в Кемеровской области накопленным итогом по годам в 2020 – 2023 гг., тыс. м²



В марте 2023 года в Кемеровской области застройщиками введено 9,1 тыс. м² многоквартирных домов, что на 76,7% или на 29,8 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2022 года (График 41).

График 41

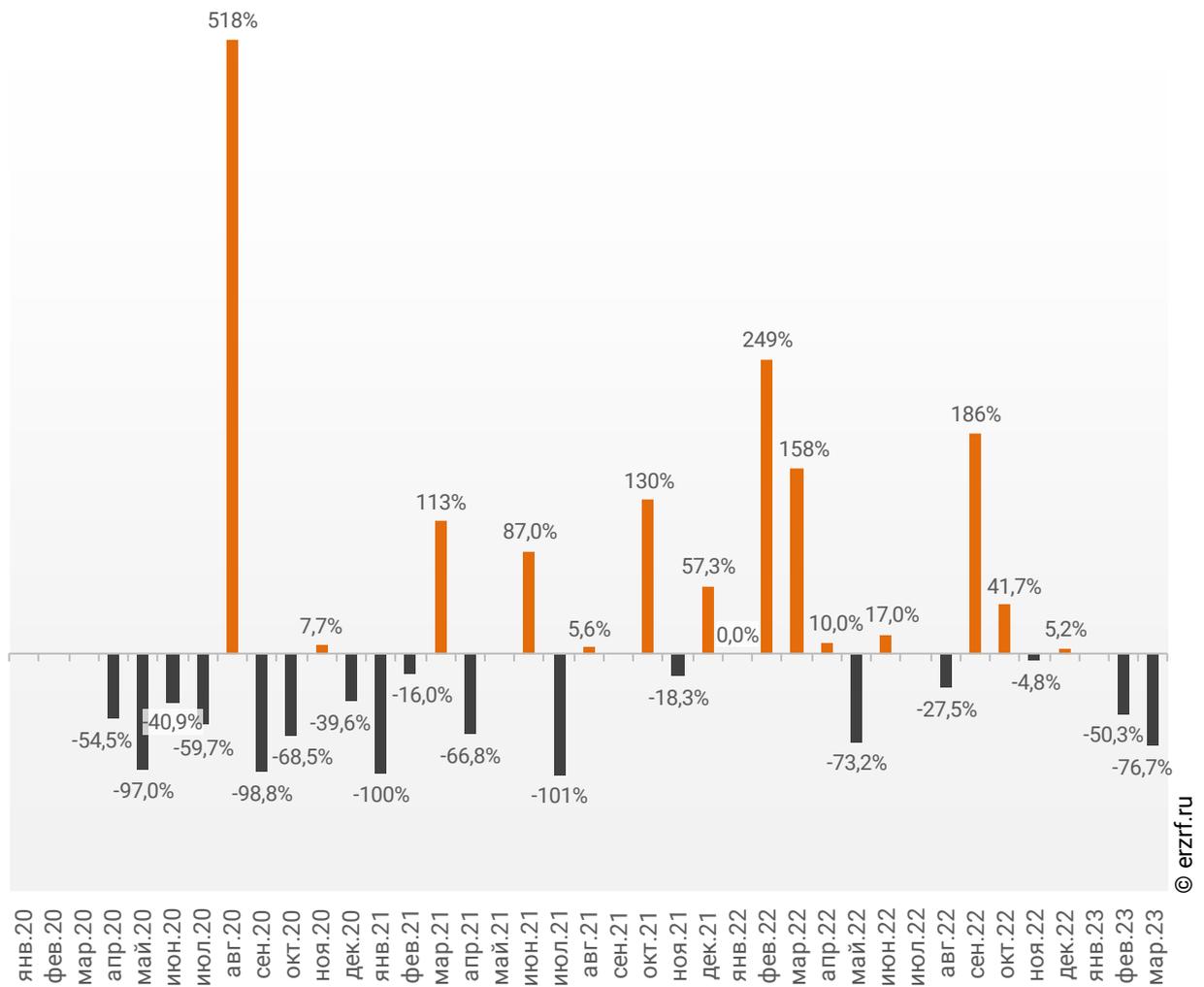
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Кемеровской области, тыс. м²



Отставание от темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Кемеровской области второй месяц подряд.

График 42

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

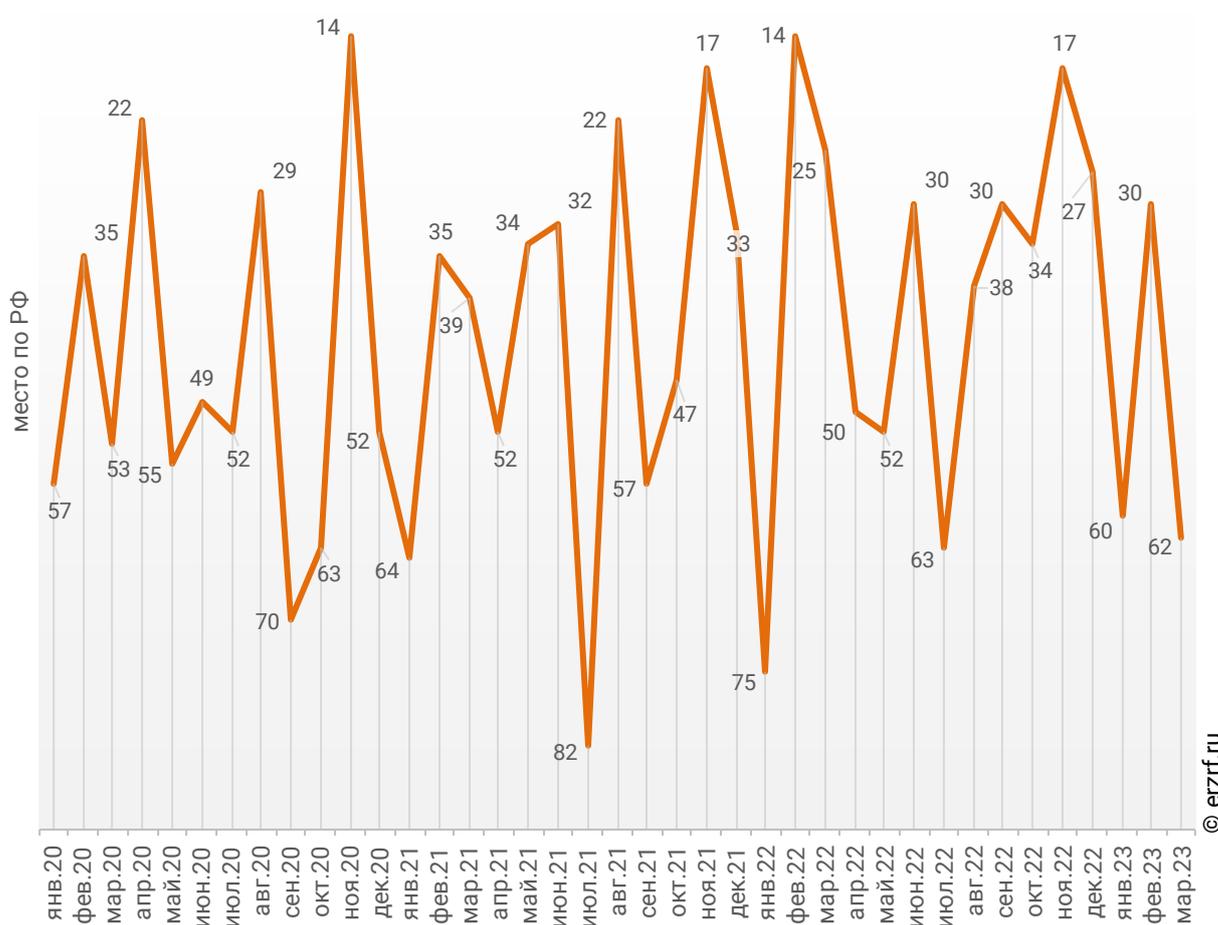


© erzrf.ru

По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за март 2023 года Кемеровская область занимает 62-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 74-е место, по динамике относительного прироста – 72-е место. (График 43).

График 43

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

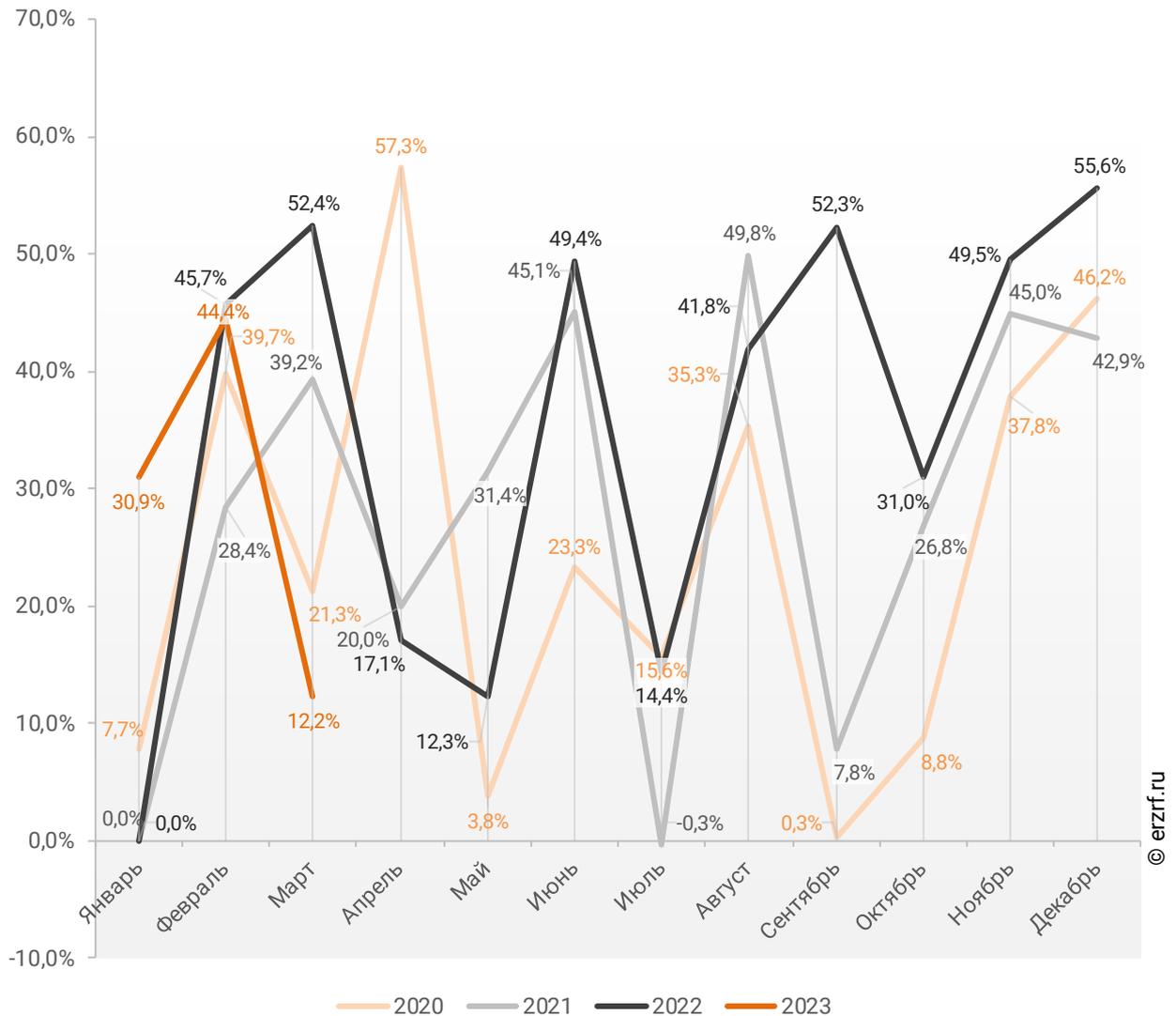


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-март 2023 года Кемеровская область занимает 58-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 72-е место, по динамике относительного прироста – 72-е место.

В марте 2023 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Кемеровской области составила 12,2%, что на 40,2 п.п. меньше аналогичного значения за тот же период 2022 года.

График 44

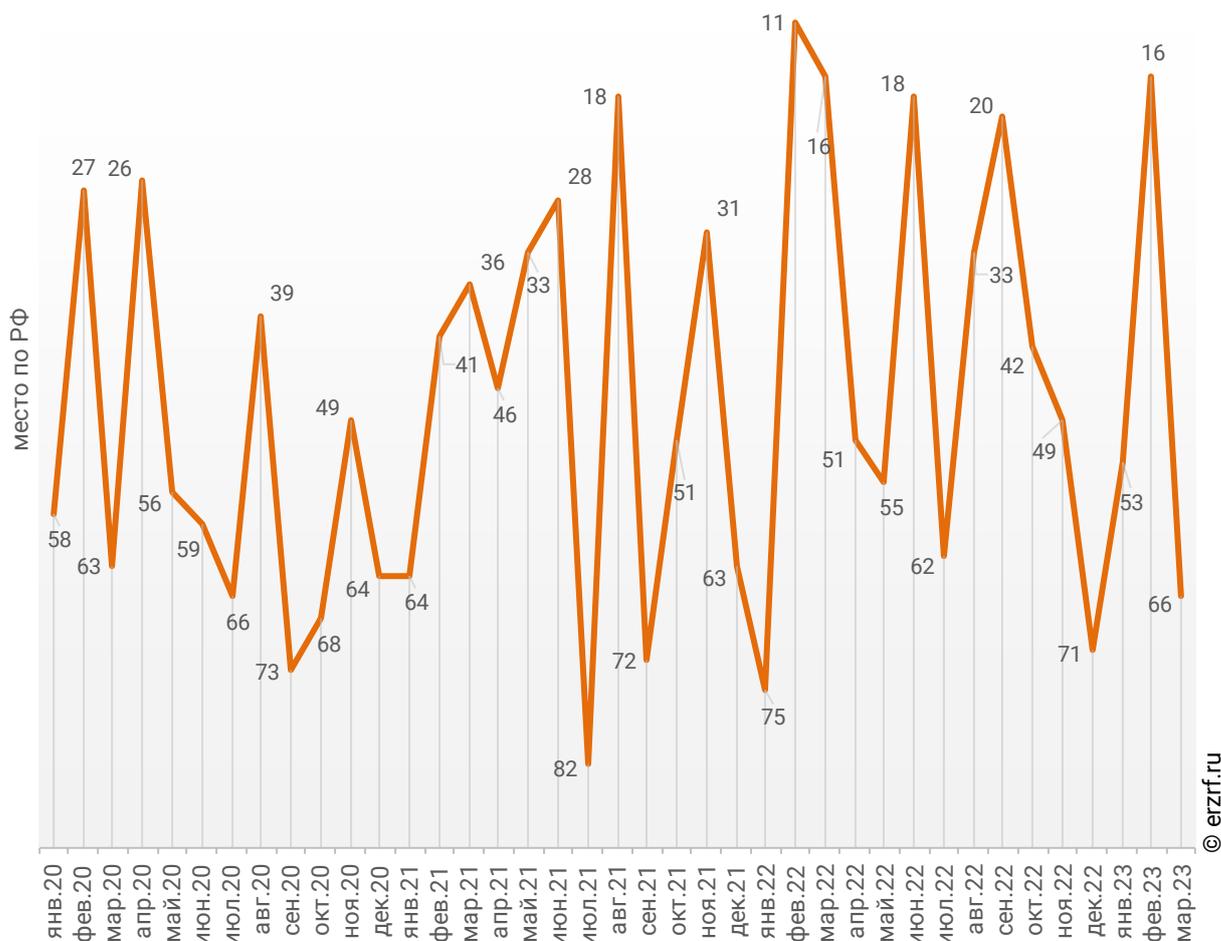
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Кемеровской области, %



По этому показателю Кемеровская область занимает 66-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 45

Динамика изменения места, занимаемого Кемеровской 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 3 месяца 2023 г. составила 25,8% против 42,6% за этот же период 2022 г. и 26,5% – за этот же период 2021 г. По этому показателю Кемеровская область занимает 59-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Кемеровской области, ввод в эксплуатацию которых или передача квартир дольщикам планируются до конца 2023 г.

| Планируемый квартал ввода в эксплуатацию | Застройщик | ЖК | Строящихся домов | Жилых единиц | Совокупная S жилых единиц |
|--|---------------------------------------|-----------------------|------------------|--------------|---------------------------|
| | | | ед. | ед. | м ² |
| II квартал 2023 | ИФК Мера | Южный | 3 | 328 | 19 693 |
| II квартал 2023 | ГК Атмосфера | Парковый | 1 | 147 | 7 319 |
| II квартал 2023 | Холдинг СДС | Юность | 1 | 130 | 5 650 |
| II квартал 2023 | СЗ Спецстрой | В мкр. №74 | 1 | 84 | 3 439 |
| III квартал 2023 | Фонд РЖС | Кузнецкий | 2 | 302 | 14 451 |
| III квартал 2023 | Фонд РЖС | Микрорайон №7 | 1 | 244 | 13 871 |
| III квартал 2023 | СЗ Ключ-42 | 7 Высот | 2 | 195 | 11 867 |
| III квартал 2023 | Специализированный застройщик Партнер | Тихий бульвар | 1 | 192 | 10 538 |
| III квартал 2023 | СЗ Програнд | Московский проспект | 1 | 165 | 7 935 |
| III квартал 2023 | ИФК Мера | Южный | 1 | 107 | 6 485 |
| III квартал 2023 | Холдинг СДС | Восточный | 1 | 81 | 3 715 |
| III квартал 2023 | Холдинг СДС | Европейские Провинции | 1 | 65 | 3 002 |
| III квартал 2023 | СЗ Кем-Дом | По б-ру Строителей | 2 | 87 | 2 923 |
| IV квартал 2023 | ИФК Мера | Южный | 2 | 258 | 14 396 |
| IV квартал 2023 | Холдинг СДС | Кемерово-Сити | 1 | 208 | 10 784 |
| IV квартал 2023 | Фонд РЖС | Микрорайон №7 | 1 | 183 | 10 403 |
| IV квартал 2023 | СЗ КГС-Бульвар | Дом на Бульваре | 1 | 185 | 8 536 |
| IV квартал 2023 | Фонд РЖС | Томь | 1 | 108 | 5 345 |
| IV квартал 2023 | СЗ Спецстрой | В мкр. №74 | 1 | 84 | 3 439 |
| IV квартал 2023 | ИСК | Дом по ул. Горького | 1 | 70 | 3 408 |
| IV квартал 2023 | Компания Таго | По ул. Берёзовая, 7Б | 1 | 60 | 2 794 |
| Общий итог | | | 27 | 3 283 | 169 993 |

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

| № | ЖК | Населенный пункт | Застройщик | Строящихся | Жилых | Совокупная S жилых единиц |
|----|------------------------------|------------------|---------------------------------------|------------|--------|---------------------------|
| | | | | домов | единиц | |
| | | | | ед. | ед. | м ² |
| 1 | <i>Кузнецкий</i> | Кемерово | Фонд РЖС | 6 | 1 556 | 73 130 |
| 2 | <i>Солнечный бульвар</i> | Кемерово | Компания Промстрой | 14 | 1 027 | 62 654 |
| 3 | <i>Верхний бульвар</i> | Кемерово | СЗ Програнд | 6 | 1 135 | 55 623 |
| 4 | <i>Южный</i> | Кемерово | ИФК Мера | 6 | 693 | 40 574 |
| 5 | <i>Парковый</i> | Кемерово | ГК Атмосфера | 3 | 690 | 36 669 |
| 6 | <i>Микрорайон №7</i> | Новокузнецк | Фонд РЖС | 2 | 427 | 24 274 |
| 7 | <i>Сити-парк</i> | Кемерово | Компания Промстрой | 2 | 514 | 23 505 |
| 8 | <i>Восточный</i> | Кемерово | Холдинг СДС | 3 | 492 | 22 959 |
| 9 | <i>Панорама</i> | Кемерово | Компания Промстрой | 1 | 402 | 19 527 |
| 10 | <i>Кемерово-Сити</i> | Кемерово | Холдинг СДС | 3 | 370 | 18 220 |
| 11 | <i>7 Высот</i> | Кемерово | СЗ Ключ-42 | 3 | 285 | 17 147 |
| 12 | <i>Томь</i> | Кемерово | Фонд РЖС | 2 | 360 | 16 925 |
| 13 | <i>Мичуринская аллея</i> | Кемерово | Компания Промстрой | 1 | 356 | 16 206 |
| 14 | <i>Шория-Град</i> | Шерегеш | Холдинг СДС | 2 | 304 | 14 139 |
| 15 | <i>Времена года</i> | Кемерово | СЗ КГС-Сарыгина | 2 | 234 | 13 834 |
| 16 | <i>Уютный Квартал</i> | Кемерово | ГК Атмосфера | 1 | 240 | 12 996 |
| 17 | <i>Юность</i> | Кемерово | Холдинг СДС | 2 | 274 | 12 090 |
| 18 | <i>По ул. Уфимская, 6</i> | Новокузнецк | СЗ НК | 1 | 215 | 10 794 |
| 19 | <i>Тихий бульвар</i> | Кемерово | Специализированный застройщик Партнер | 1 | 192 | 10 538 |
| 20 | <i>Европейские Провинции</i> | Сухово | Холдинг СДС | 3 | 225 | 10 346 |
| 21 | <i>Дом на Бульваре</i> | Кемерово | СЗ КГС-Бульвар | 1 | 185 | 8 536 |
| 22 | <i>Московский проспект</i> | Кемерово | СЗ Програнд | 1 | 165 | 7 935 |
| 23 | <i>Чемпион Парк</i> | Кемерово | ГК Атмосфера | 1 | 120 | 6 958 |
| 24 | <i>В мкр. №74</i> | Кемерово | СЗ Спецстрой | 2 | 168 | 6 878 |

| № | ЖК | Населенный пункт | Застройщик | Строящихся | Жилых | Совокупная S жилых единиц |
|-------------------|-----------------------------|------------------|------------------|------------|---------------|---------------------------|
| | | | | домов | единиц | |
| | | | | ед. | ед. | м ² |
| 25 | <i>Кемерово</i> | Кемерово | СЗ Соцсфера ТДСК | 1 | 120 | 6 388 |
| 26 | <i>По ул. Свердлова, 9</i> | Новокузнецк | УК Союз | 1 | 60 | 5 136 |
| 27 | <i>Английский двор</i> | Металлплощадка | СЗ ИВКО | 2 | 100 | 4 387 |
| 28 | <i>Берёзовая роща</i> | Кемерово | ГК СибГрад | 1 | 61 | 3 577 |
| 29 | <i>Дом по ул. Горького</i> | Мыски | ИСК | 1 | 70 | 3 408 |
| 30 | <i>По б-ру Строителей</i> | Кемерово | СЗ Кем-Дом | 2 | 87 | 2 923 |
| 31 | <i>По ул. Берёзовая, 7Б</i> | Междуреченск | Компания Таго | 1 | 60 | 2 794 |
| 32 | <i>В 4 микрорайоне</i> | Юрга | СтройИндустрия | 1 | 40 | 1 817 |
| Общий итог | | | | 79 | 11 227 | 572 887 |

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

| № | ЖК | Населенный пункт | Застройщик | Ср. площадь квартиры, м ² |
|----|------------------------------|------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| 1 | <i>По б-ру Строителей</i> | Кемерово | СЗ Кем-Дом | 33,6 |
| 2 | <i>В мкр. №74</i> | Кемерово | СЗ Спецстрой | 40,9 |
| 3 | <i>Английский двор</i> | Металлплощадка | СЗ ИВКО | 43,9 |
| 4 | <i>Юность</i> | Кемерово | Холдинг СДС | 44,1 |
| 5 | <i>В 4 микрорайоне</i> | Юрга | СтройИндустрия | 45,4 |
| 6 | <i>Мичуринская аллея</i> | Кемерово | Компания Промстрой | 45,5 |
| 7 | <i>Сити-парк</i> | Кемерово | Компания Промстрой | 45,7 |
| 8 | <i>Европейские Провинции</i> | Сухово | Холдинг СДС | 46,0 |
| 9 | <i>Дом на Бульваре</i> | Кемерово | СЗ КГС-Бульвар | 46,1 |
| 10 | <i>Шория-Град</i> | Шерегеш | Холдинг СДС | 46,5 |
| 11 | <i>По ул. Берёзовая, 7Б</i> | Междуреченск | Компания Таго | 46,6 |
| 12 | <i>Восточный</i> | Кемерово | Холдинг СДС | 46,7 |
| 13 | <i>Кузнецкий</i> | Кемерово | Фонд РЖС | 47,0 |
| 14 | <i>Томь</i> | Кемерово | Фонд РЖС | 47,0 |
| 15 | <i>Московский проспект</i> | Кемерово | СЗ Програнд | 48,1 |
| 16 | <i>Панорама</i> | Кемерово | Компания Промстрой | 48,6 |
| 17 | <i>Дом по ул. Горького</i> | Мыски | ИСК | 48,7 |
| 18 | <i>Верхний бульвар</i> | Кемерово | СЗ Програнд | 49,0 |
| 19 | <i>Кемерово-Сити</i> | Кемерово | Холдинг СДС | 49,2 |
| 20 | <i>По ул. Уфимская, 6</i> | Новокузнецк | СЗ НК | 50,2 |
| 21 | <i>Парковый</i> | Кемерово | ГК Атмосфера | 53,1 |
| 22 | <i>Кемерово</i> | Кемерово | СЗ Соцсфера ТДСК | 53,2 |
| 23 | <i>Уютный Квартал</i> | Кемерово | ГК Атмосфера | 54,2 |
| 24 | <i>Тихий бульвар</i> | Кемерово | Специализированный застройщик Партнер | 54,9 |
| 25 | <i>Микрорайон №7</i> | Новокузнецк | Фонд РЖС | 56,8 |
| 26 | <i>Чемпион Парк</i> | Кемерово | ГК Атмосфера | 58,0 |

| № | ЖК | Населенный пункт | Застройщик | Ср. площадь квартиры, м ² |
|-------------------|----------------------------|------------------|--------------------|--------------------------------------|
| 27 | <i>Южный</i> | Кемерово | ИФК Мера | 58,5 |
| 28 | <i>Берёзовая роща</i> | Кемерово | ГК СибГрад | 58,6 |
| 29 | <i>Времена года</i> | Кемерово | СЗ КГС-Сарыгина | 59,1 |
| 30 | <i>7 Высот</i> | Кемерово | СЗ Ключ-42 | 60,2 |
| 31 | <i>Солнечный бульвар</i> | Кемерово | Компания Промстрой | 61,0 |
| 32 | <i>По ул. Свердлова, 9</i> | Новокузнецк | УК Союз | 85,6 |
| Общий итог | | | | 51,0 |



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

- управление порталом ЕРЗ.РФ (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, ИЕК, 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 ER3.РФ

| № | Услуги портала ER3.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 ER3.РФ Магазин исследований |
| 2. | Аналитические работы в сфере жилищного строительства | Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала ER3.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 ER3.РФ | Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале ER3.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 ER3.РФ дает возможность: • участвовать в мероприятиях ER3.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ER3.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. | от 20 000 руб. за факт назначенной встречи | |
| | Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг. | Расчетное вознаграждение от 100 000 руб. в месяц | | |