

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Луганская Народная
Республика

сентябрь 2024

Текущий объем строительства, м²
на сентябрь 2024

47 717

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на сентябрь 2024

60,2

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Луганской Народной Республике	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Луганской Народной Республике	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Луганской Народной Республике по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Луганской Народной Республике по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	8
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Луганской Народной Республике по этажности строящихся домов	9
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Луганской Народной Республике по материалам стен строящихся домов	12
7. ТОП застройщиков Луганской Народной Республики по объемам строительства	16
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Луганской Народной Республике	16
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Луганской Народной Республике	17
10. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	19
Приложение 1. Ранжирование жилых комплексов Луганской Народной Республики по совокупной площади строящихся жилых единиц	21
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Луганской Народной Республике, по средней площади жилых единиц	22
Приложение 3. Услуги портала ЕРЗ.РФ	24

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 Луганской Народной Республике

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Луганской Народной Республики на сентябрь 2024 года выявлено **6 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 **793 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **47 717 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

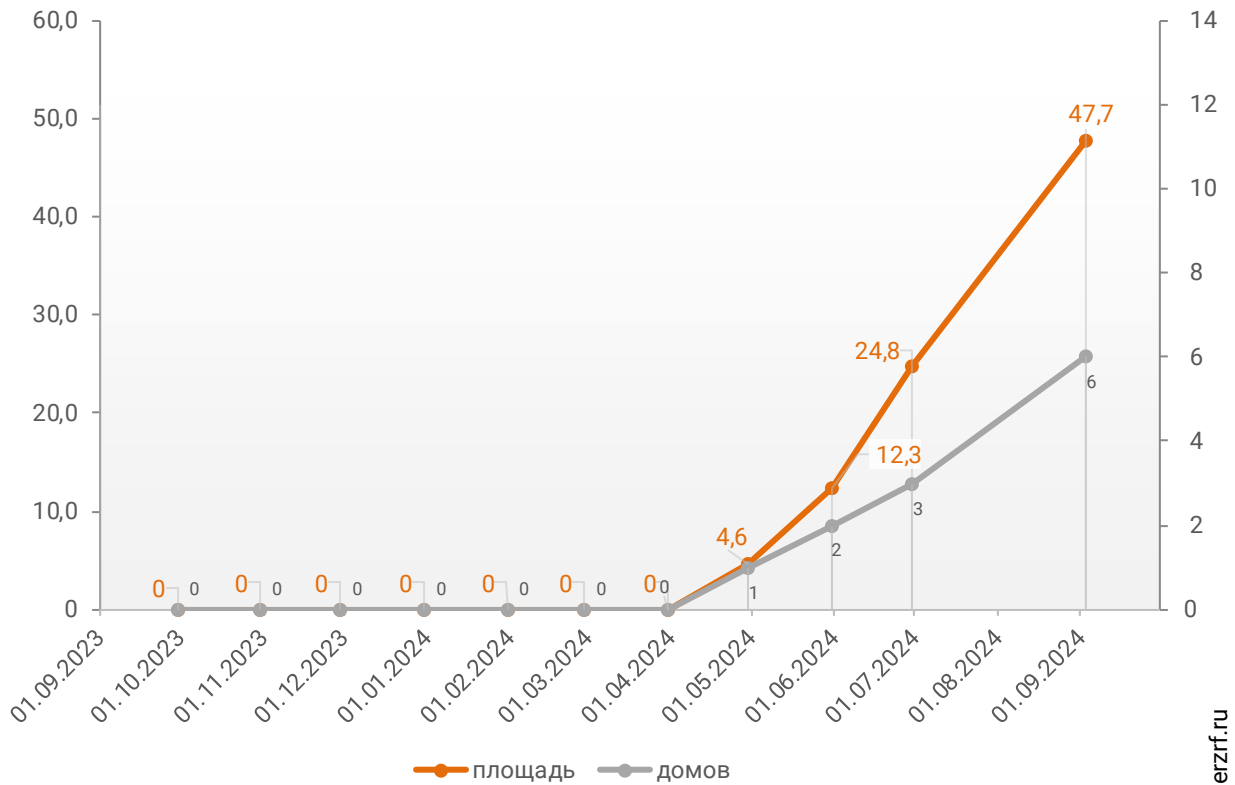
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	6	100%	793	100%	47 717	100%
Общий итог	6	100%	793	100%	47 717	100%

Строительство домов блокированной застройки и домов с апартаментами на территории Луганской Народной Республики не выявлено.

Динамика изменения количества объектов и совокупного объема текущего строительства в Луганской Народной Республике представлена на графике 1.

График 1

Динамика изменения количества объектов (ед.) и совокупного объема (тыс. м²) текущего строительства в Луганской Народной Республике



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Луганской Народной Республике

Застройщики жилья в Луганской Народной Республике осуществляют строительство в 2 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Луганск	5	83,3%	709	89,4%	43 105	90,3%
Свердловск	1	16,7%	84	10,6%	4 612	9,7%
	6	100%	793	100%	47 717	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на г. Луганск (90,3% совокупной площади жилых единиц).

3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Луганской Народной Республике по срокам выдачи разрешения на строительство

Застройщики жилья в Луганской Народной Республике осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с апреля 2024 г. по июль 2024 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2024	6	100%	793	100%	47 717	100%
Общий итог	6	100%	793	100%	47 717	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Луганской Народной Республики по годам выдачи разрешения на строительство



Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2024 г. (100% по площади жилых единиц).

4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Луганской Народной Республике по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию

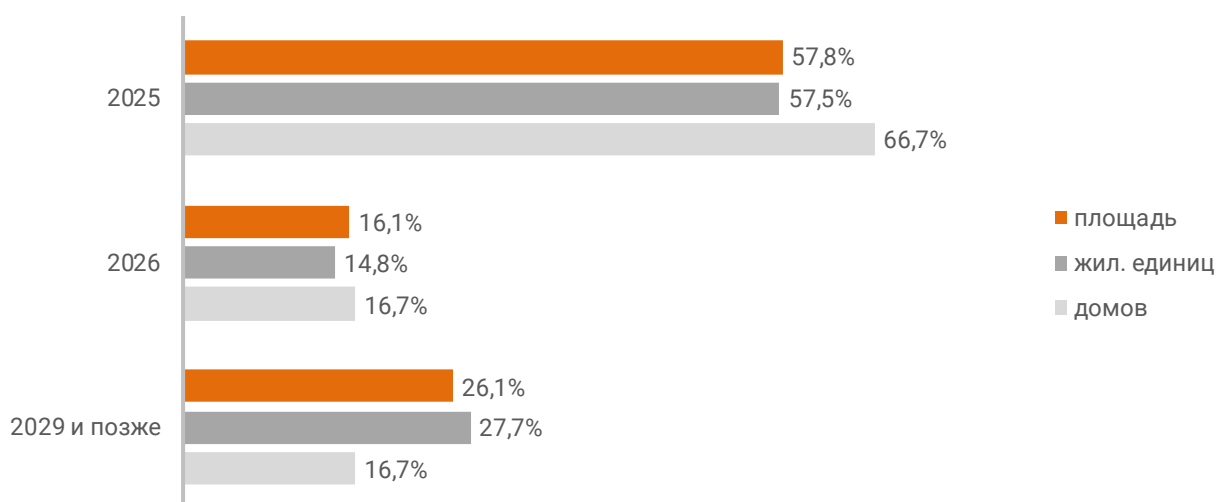
В Луганской Народной Республике наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2025	4	66,7%	456	57,5%	27 577	57,8%
2026	1	16,7%	117	14,8%	7 684	16,1%
2029 и позже	1	16,7%	220	27,7%	12 456	26,1%
Общий итог	6	100%	793	100%	47 717	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Луганской Народной Республики по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

В 2024 г. застройщики не планируют ввод жилья в эксплуатацию..

5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Луганской Народной Республике по этажности строящихся домов

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Луганской Народной Республике составляет (Гистограмма 3):

- 11,8 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 11,3 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 11,5 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3



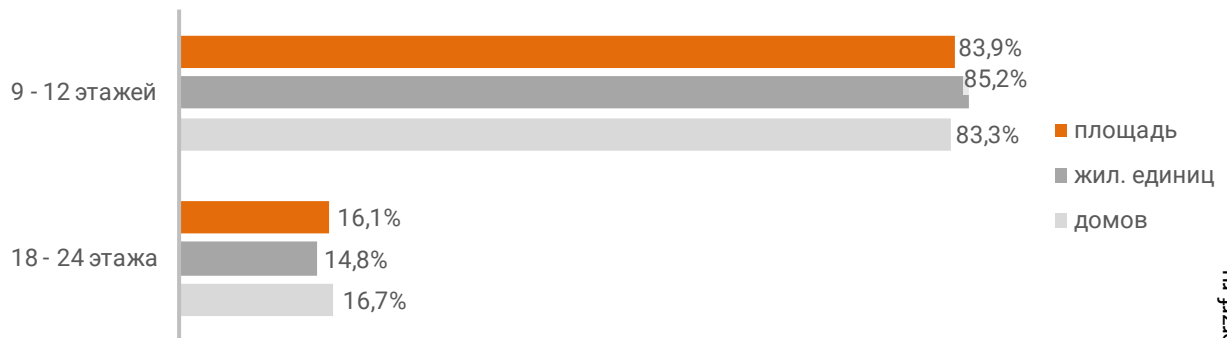
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 5, Гистограмма 4).

Таблица 5

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
9 - 12 этажей	5	83,3%	676	85,2%	40 033	83,9%
18 - 24 этажа	1	16,7%	117	14,8%	7 684	16,1%
Общий итог	6	100%	793	100%	47 717	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Луганской Народной Республики по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 83,9% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Луганской Народной Республике не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,2%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Луганской Народной Республике является 20-этажный многоквартирный дом в ЖК «Красноярский», застройщик «СЗ Жилстрой 1». ТОП лидеров высотного строительства представлен в таблице 6.

Таблица 6

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	20	<i>СЗ Жилстрой 1</i>	многоквартирный дом	Красноярский
2	11	<i>СЗ Возрождение-2023</i>	многоквартирный дом	Возрождение
3	10	<i>СЗ Жилстрой 5</i>	многоквартирный дом	Красноярский
		<i>СЗ Ресурснаб</i>	многоквартирный дом	Дружба
4	9	<i>СЗ Жилстройинвест</i>	многоквартирный дом	Авиатор

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Луганской Народной Республике является многоквартирный дом в ЖК «Дружба», застройщик «СЗ Ресурснаб». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	14 979	<i>СЗ Ресурснаб</i>	многоквартирный дом	Дружба
2	12 456	<i>СЗ Жилстройинвест</i>	многоквартирный дом	Авиатор
3	7 684	<i>СЗ Жилстрой 1</i>	многоквартирный дом	Красноярский
4	4 612	<i>СЗ Жилстрой 5</i>	многоквартирный дом	Красноярский
5	3 993	<i>СЗ Возрождение-2023</i>	многоквартирный дом	Возрождение

6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Луганской Народной Республике по материалам стен строящихся домов

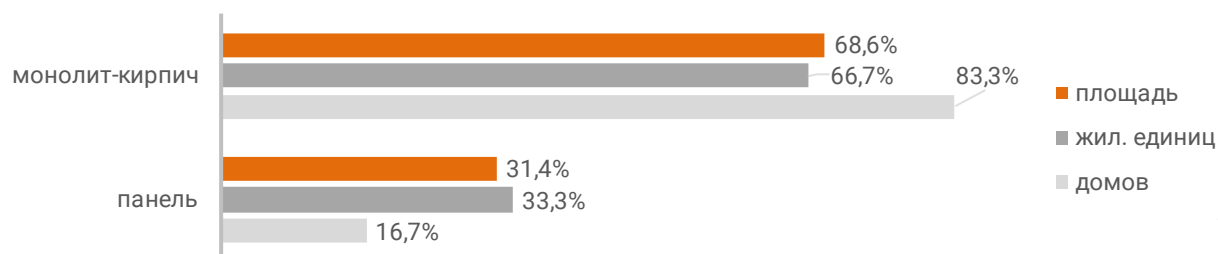
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 8, Гистограмма 5).

Таблица 8

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	5	83,3%	529	66,7%	32 738	68,6%
панель	1	16,7%	264	33,3%	14 979	31,4%
Общий итог	6	100%	793	100%	47 717	100%

Гистограмма 5

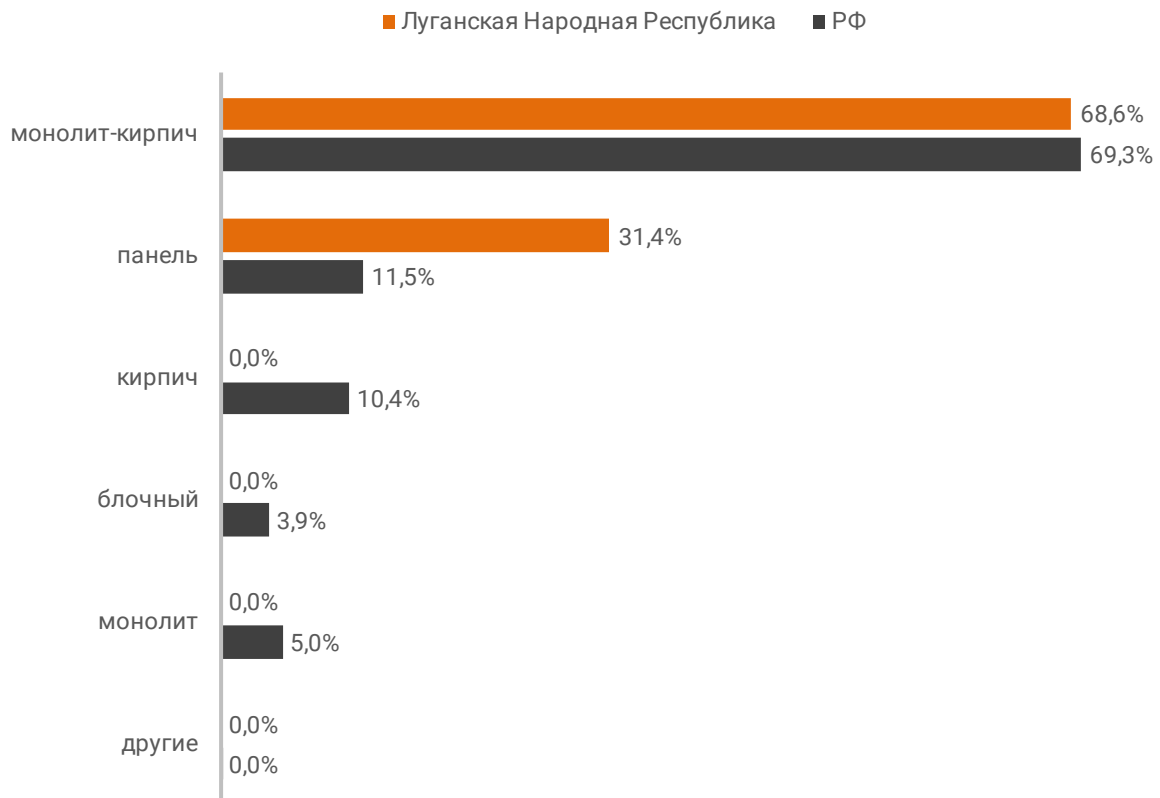
Распределение жилых новостроек Луганской Народной Республики по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Луганской Народной Республике является монолит-кирпич. Из него возводится 68,6% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 69,3% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

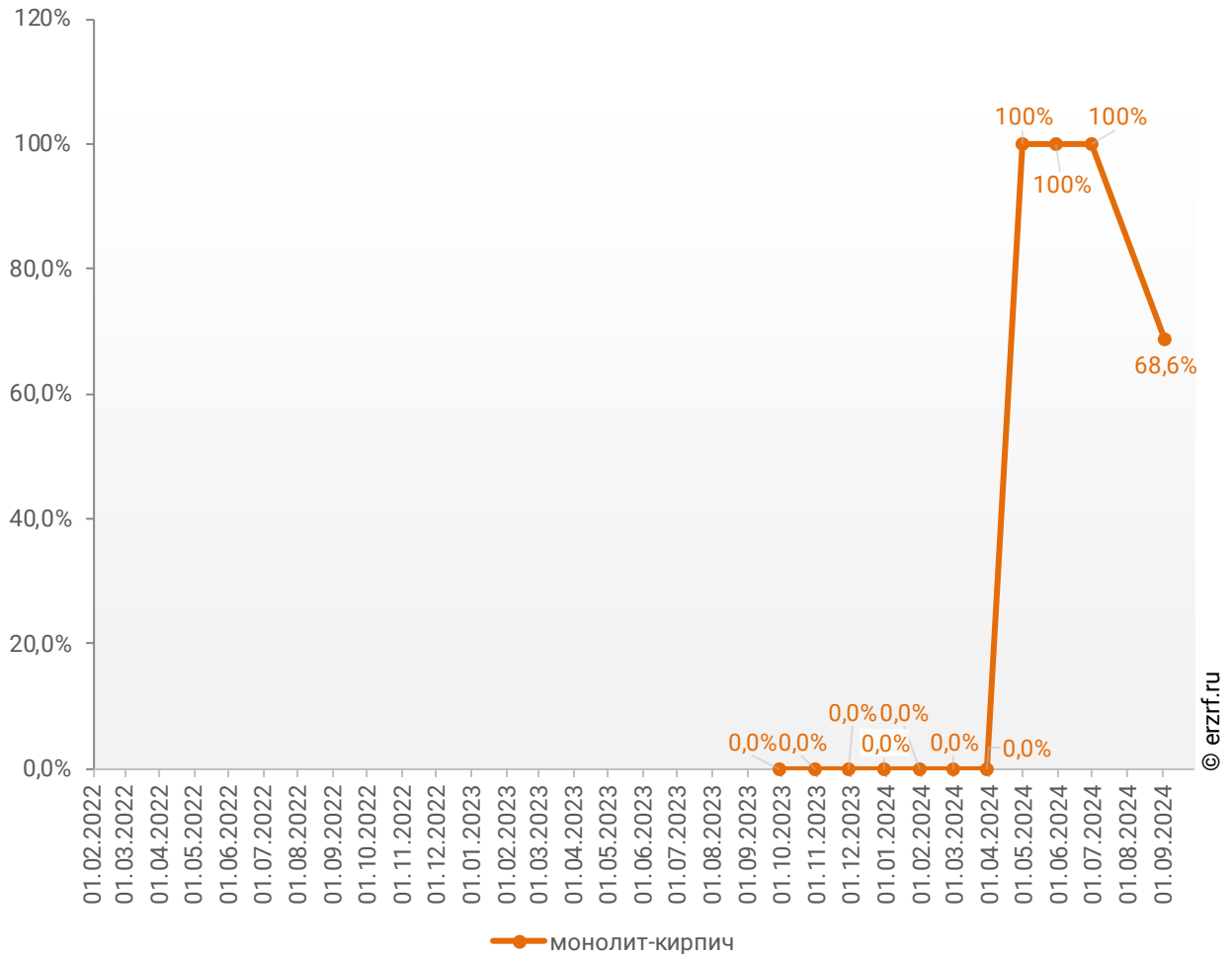
Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Луганской Народной Республике



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Луганской Народная Республика, представлена на графике 2.

График 2

Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Луганской Народная Республика (на м²)



Среди строящегося жилья Луганской Народная Республика у 100,0% 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 68,6% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

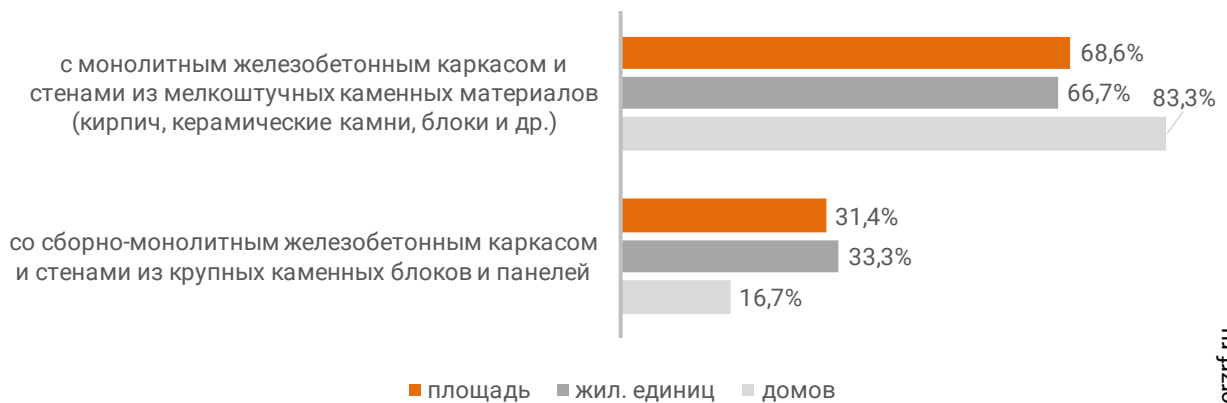
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 9, Гистограмма 7).

Таблица 9

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.)	5	83,3%	529	66,7%	32 738	68,6%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	1	16,7%	264	33,3%	14 979	31,4%
Общий итог	6	100%	793	100%	47 717	100%

Гистограмма 7

Распределение жилых новостроек Луганской Народной Республики по материалам стен (по утвержденной форме ПД)



7. ТОП застройщиков Луганской Народной Республики по объемам строительства

По состоянию на сентябрь 2024 года строительство жилья в Луганской Народной Республике осуществляют 5 застройщиков

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Луганской Народной Республике на сентябрь 2024 года представлен в таблице 10.

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	<i>СЗ Ресурснаб</i>	1	16,7%	264	33,3%	14 979	31,4%
2	<i>СЗ Жилстройинвест</i>	1	16,7%	220	27,7%	12 456	26,1%
3	<i>СЗ Возрождение-2023</i>	2	33,3%	108	13,6%	7 986	16,7%
4	<i>СЗ Жилстрой 1</i>	1	16,7%	117	14,8%	7 684	16,1%
5	<i>СЗ Жилстрой 5</i>	1	16,7%	84	10,6%	4 612	9,7%
Общий итог		6	100%	793	100%	47 717	100%

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Луганской Народной Республике

В Луганской Народной Республике возводится 5 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Луганской Народной Республике, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 1.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Дружба» (г. Луганск). В этом жилом комплексе застройщик «СЗ Ресурснаб» возводит 1 дом, включающий 264 жилые единицы, совокупной площадью 14 979 м².

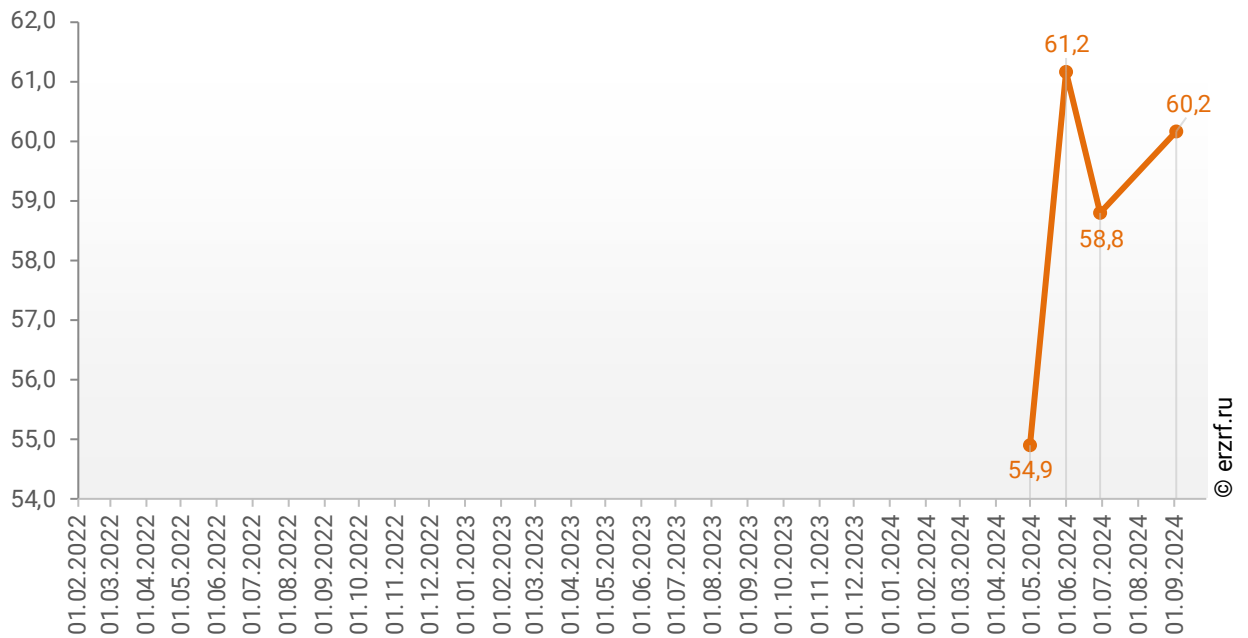
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Луганской Народной Республике

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Луганской Народной Республике, составляет 60,2 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,1 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Луганской Народной Республике представлена на графике 3.

График 3

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Луганской Народной Республике, м²



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СЗ Жилстрой 5» – 54,9 м². Самая большая – у застройщика «СЗ Возрождение-2023» – 73,9 м² (Таблица 11).

Таблица 11

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
СЗ Жилстрой 5	54,9
СЗ Жилстройинвест	56,6
СЗ Ресурснаб	56,7
СЗ Жилстрой 1	65,7
СЗ Возрождение-2023	73,9
Общий итог	60,2

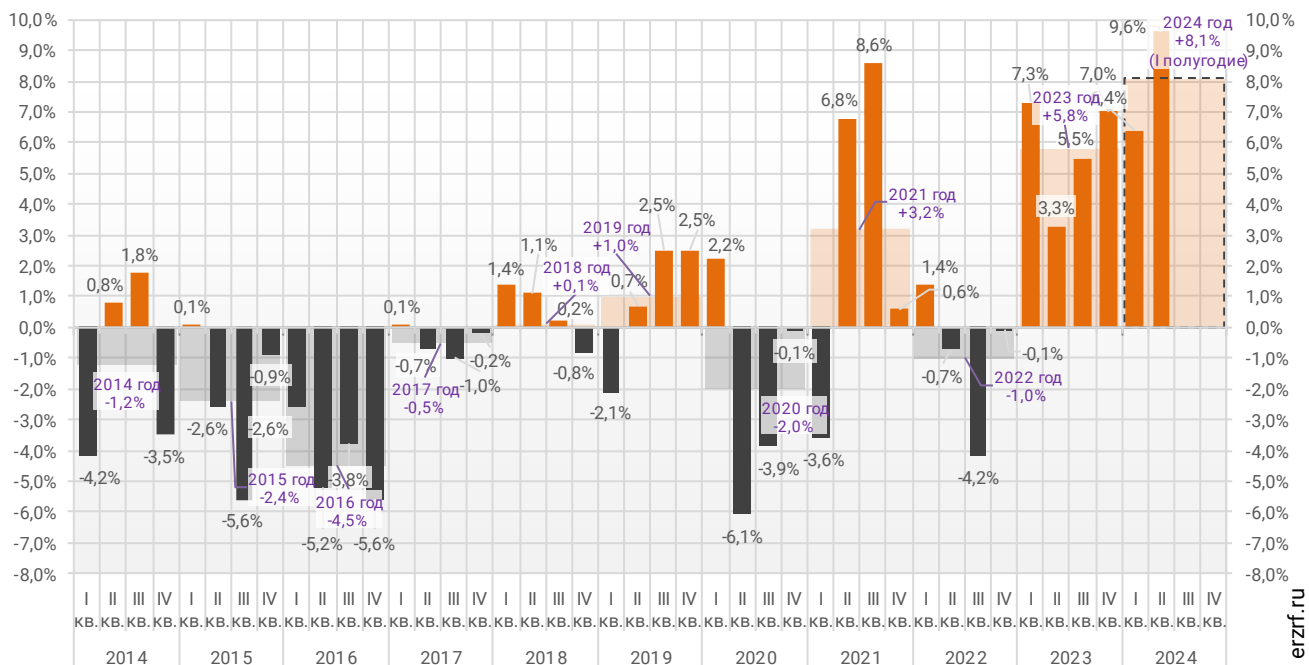
Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Луганской Народной Республике, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 2. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Красноярский» – 54,9 м², застройщик «СЗ Жилстрой 5». Наибольшая – в ЖК «Возрождение» – 73,9 м², застройщик «СЗ Возрождение-2023».

10. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения во II квартале 2024 года выросли на 9,6% (квартал к кварталу прошлого года). За полгода рост реальных доходов населения составил 8,1% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 4).

График 4

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

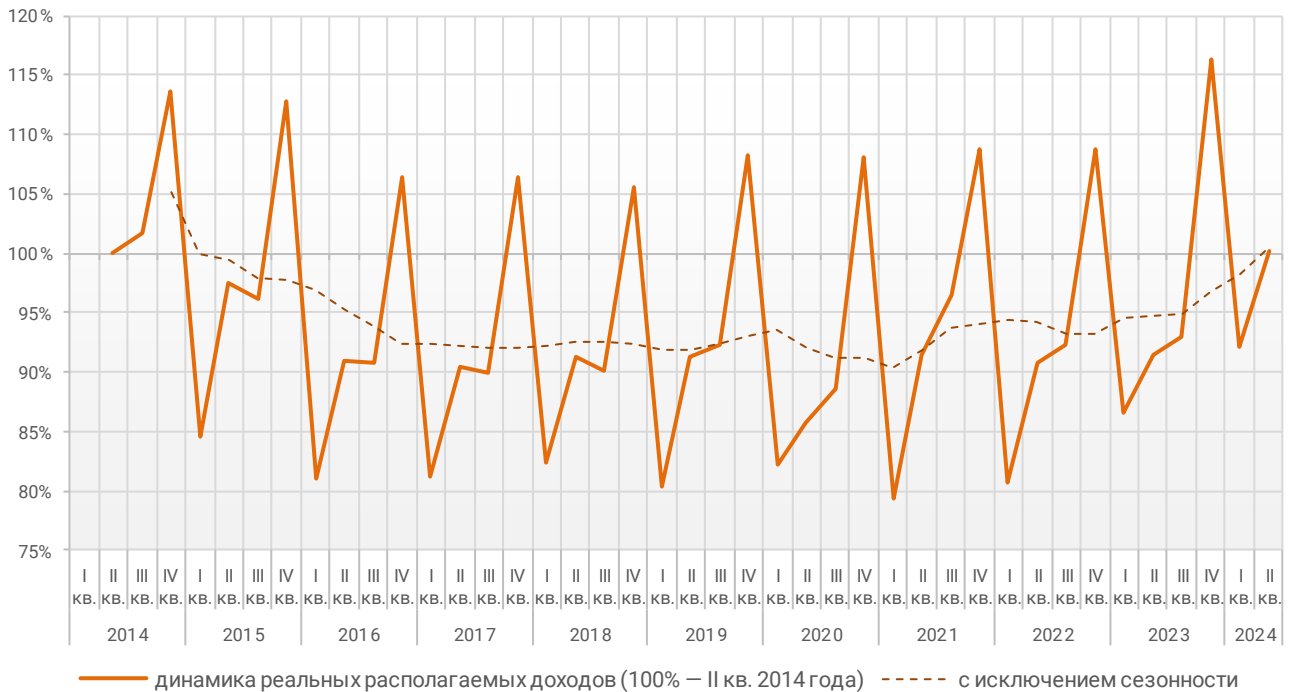


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленный с 2014 года рост реальных располагаемых доходов ко II кварталу 2024 года составил 0,1% (График 5).

График 5

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



© erzrf.ru

Приложение 1. Ранжирование жилых комплексов Луганской Народной Республики по совокупной площади строящихся жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых единиц м ²
				домов	единиц	
				ед.	ед.	
1	<i>Дружба</i>	Луганск	СЗ Ресурснаб	1	264	14 979
2	<i>Авиатор</i>	Луганск	СЗ Жилстройинвест	1	220	12 456
3	<i>Возрождение</i>	Луганск	СЗ Возрождение-2023	2	108	7 986
4	<i>Красноярский</i>	Луганск	СЗ Жилстрой 1	1	117	7 684
5	<i>Красноярский</i>	Свердловск	СЗ Жилстрой 5	1	84	4 612
Общий итог				6	793	47 717

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Луганской Народной Республике, по средней площади жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Красноярский</i>	Свердловск	СЗ Жилстрой 5	54,9
2	<i>Авиатор</i>	Луганск	СЗ Жилстройинвест	56,6
3	<i>Дружба</i>	Луганск	СЗ Ресурснаб	56,7
4	<i>Красноярский</i>	Луганск	СЗ Жилстрой 1	65,7
5	<i>Возрождение</i>	Луганск	СЗ Возрождение-2023	73,9
Общий итог				60,2



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 3. 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		