

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Донецкая Народная
Республика

сентябрь 2024

Текущий объем строительства, м²
на сентябрь 2024

69 362

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на сентябрь 2024

56,3

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Донецкой Народной Республике	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Донецкой Народной Республике	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Донецкой Народной Республике по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Донецкой Народной Республике по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	8
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Донецкой Народной Республике по этажности строящихся домов	9
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Донецкой Народной Республике по материалам стен строящихся домов	13
7. ТОП застройщиков Донецкой Народной Республики по объемам строительства	17
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Донецкой Народной Республике	17
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Донецкой Народной Республике	18
10. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	21
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Донецкой Народной Республике, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2024 г.	23
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Донецкой Народной Республики по совокупной площади строящихся жилых единиц	24
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Донецкой Народной Республике, по средней площади жилых единиц	25
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ	27

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 Донецкой Народной Республике

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Донецкой Народной Республики на сентябрь 2024 года выявлено **9 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 **1 232 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **69 362 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

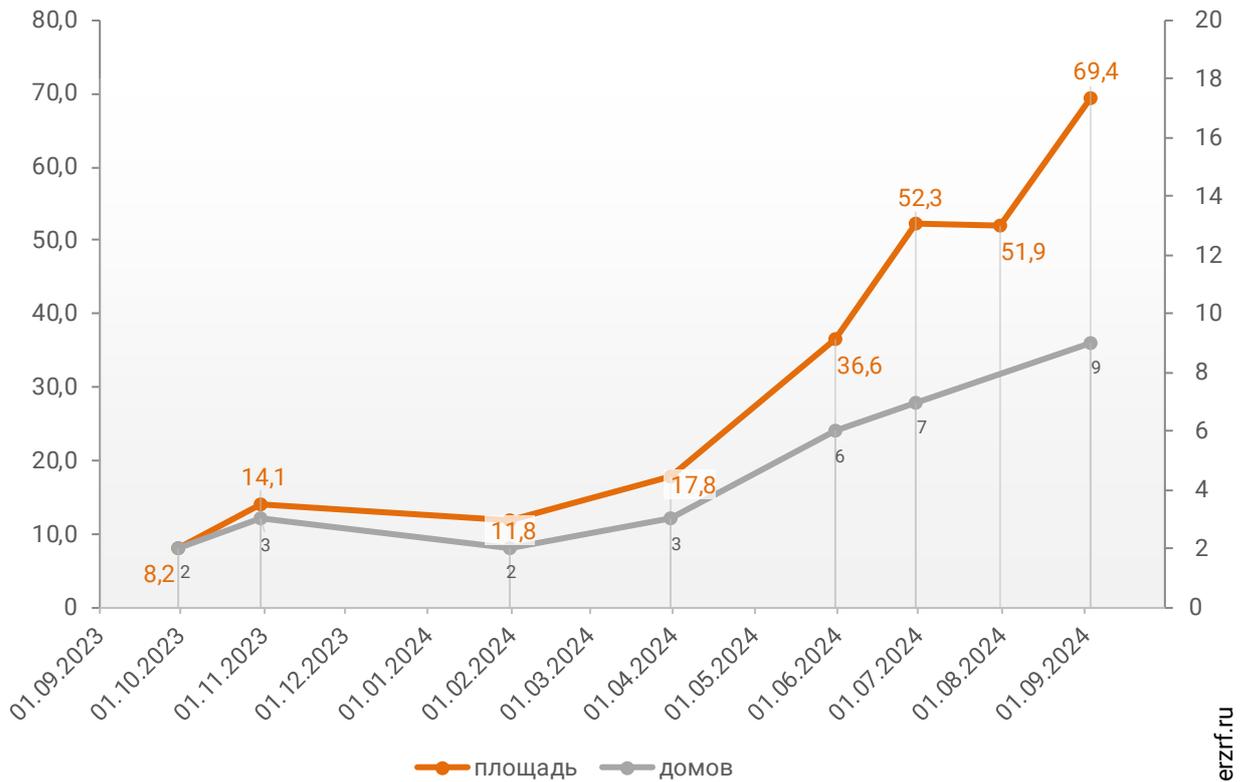
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	9	100%	1 232	100%	69 362	100%
Общий итог	9	100%	1 232	100%	69 362	100%

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

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

График 1

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



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Донецкой Народной Республике

Застройщики жилья в Донецкой Народной Республике осуществляют строительство только в 1 территориальном образовании (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Мариуполь	9	100%	1 232	100%	69 362	100%
	9	100%	1 232	100%	69 362	100%

3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Донецкой Народная Республика по срокам выдачи разрешения на строительство

Застройщики жилья в Донецкой Народная Республика осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с сентября 2023 г. по август 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	%
2023	1	11,1%	122	9,9%	5 828	8,4%
2024	8	88,9%	1 110	90,1%	63 534	91,6%
Общий итог	9	100%	1 232	100%	69 362	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Донецкой Народная Республика по годам выдачи разрешения на строительство



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2024 г. (91,6% по площади жилых единиц).

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

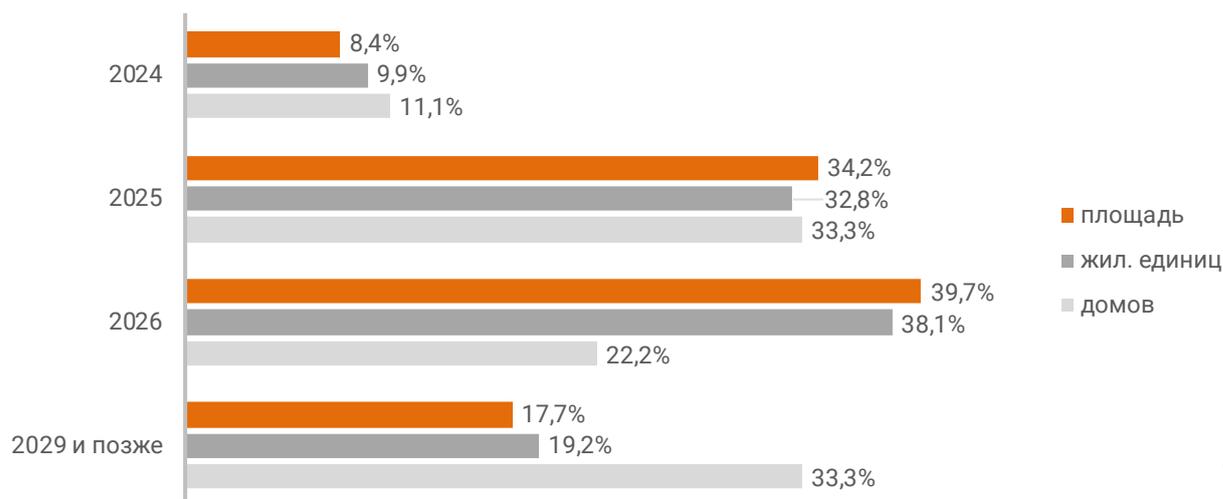
В Донецкой Народной Республике наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2024	1	11,1%	122	9,9%	5 828	8,4%
2025	3	33,3%	404	32,8%	23 719	34,2%
2026	2	22,2%	470	38,1%	27 553	39,7%
2029 и позже	3	33,3%	236	19,2%	12 262	17,7%
Общий итог	9	100%	1 232	100%	69 362	100%

Гистограмма 2

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



© erzrf.ru

До конца 2024 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 5 828 м² жилья (Приложение 1).

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

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

- 11,3 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 12,5 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 12,7 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3



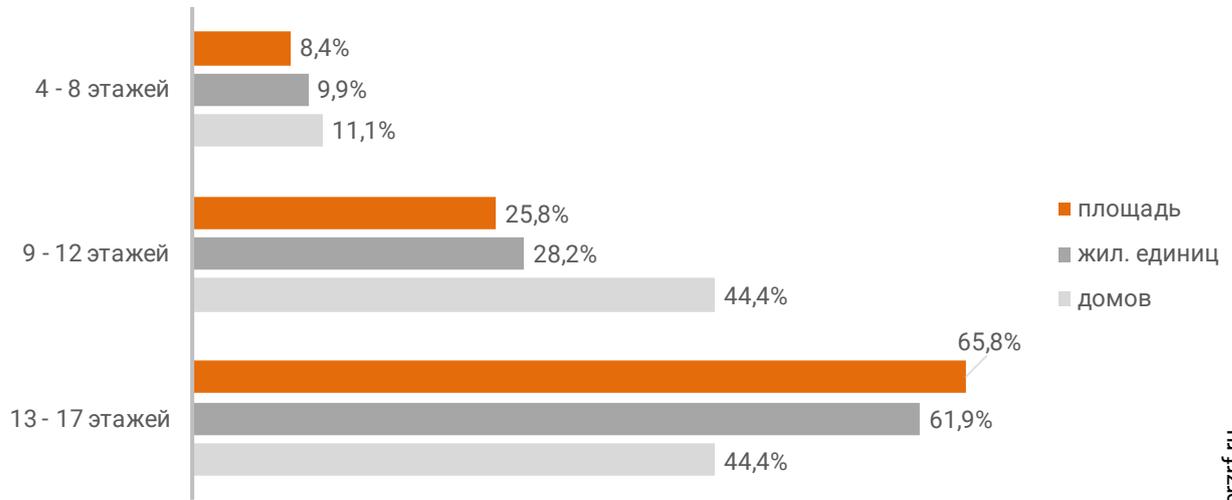
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 5, Гистограмма 4).

Таблица 5

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
4 - 8 этажей	1	11,1%	122	9,9%	5 828	8,4%
9 - 12 этажей	4	44,4%	348	28,2%	17 905	25,8%
13 - 17 этажей	4	44,4%	762	61,9%	45 629	65,8%
Общий итог	9	100%	1 232	100%	69 362	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Донецкой Народной Республики по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 13 - 17 этажей – 65,8% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Донецкой 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 Донецкой Народной Республике является 16-этажный многоквартирный дом в ЖК «Ленинградский квартал», застройщик «СЗ СУ-2007». ТОП лидеров высотного строительства представлен в таблице 6.

Таблица 6

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	16	<i>СЗ СУ-2007</i>	многоквартирный дом	Ленинградский квартал
2	9	<i>СЗ НР-Девелопмент</i>	многоквартирный дом	Дом с часами
		<i>СЗ-1 Порфир</i>	многоквартирный дом	По пр-кт Нахимова, д. 134а
		<i>СЗ-1 Порфир</i>	многоквартирный дом	По ул. Богдана Хмельницкого, 6А
3	8	<i>СЗ-1 Порфир</i>	многоквартирный дом	По ул. Хмельницкого, 8А
		<i>СЗ РКС-Девелопмент</i>	многоквартирный дом	Дом с часами

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Донецкой Народной Республике является многоквартирный дом в ЖК «Ленинградский квартал», застройщик «СЗ СУ-2007». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 7.

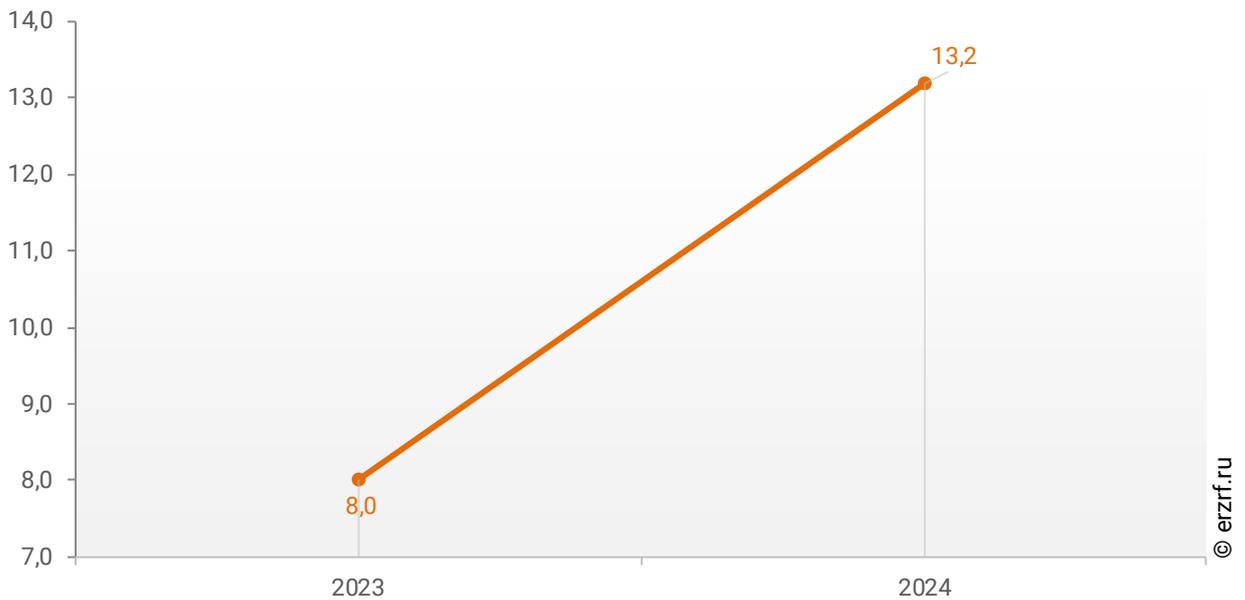
Таблица 7

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	15 679	<i>СЗ СУ-2007</i>	многоквартирный дом	Ленинградский квартал
2	5 828	<i>СЗ РКС-Девелопмент</i>	многоквартирный дом	Дом с часами
3	5 643	<i>СЗ НР-Девелопмент</i>	многоквартирный дом	Дом с часами
4	5 587	<i>СЗ-1 Порфир</i>	многоквартирный дом	По пр-кт Нахимова, д. 134а
5	3 998	<i>СЗ-1 Порфир</i>	многоквартирный дом	По ул. Богдана Хмельницкого, 6А

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Донецкой Народной Республики, разрешение на строительство которых выдано в 2024 году, составляет 13,2 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Донецкой Народной Республики по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 2.

График 2

Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Донецкой Народной Республики по годам выдачи разрешения на строительство, этажей



6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Донецкой Народная Республика по материалам стен строящихся домов

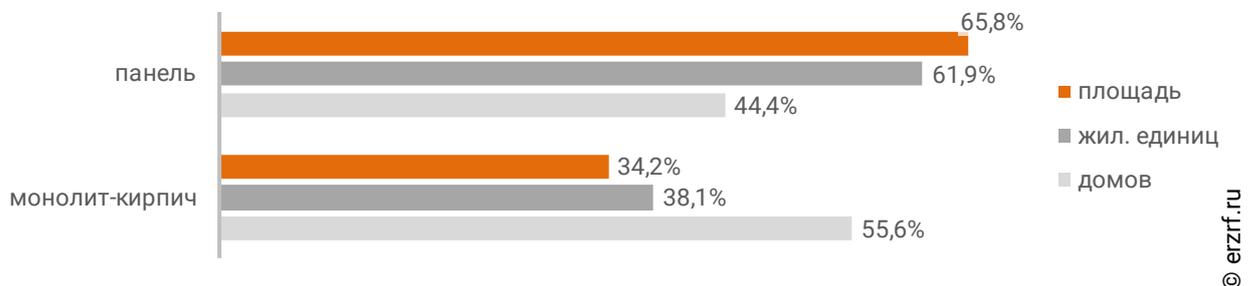
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 8, Гистограмма 5).

Таблица 8

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
панель	4	44,4%	762	61,9%	45 629	65,8%
монолит-кирпич	5	55,6%	470	38,1%	23 733	34,2%
Общий итог	9	100%	1 232	100%	69 362	100%

Гистограмма 5

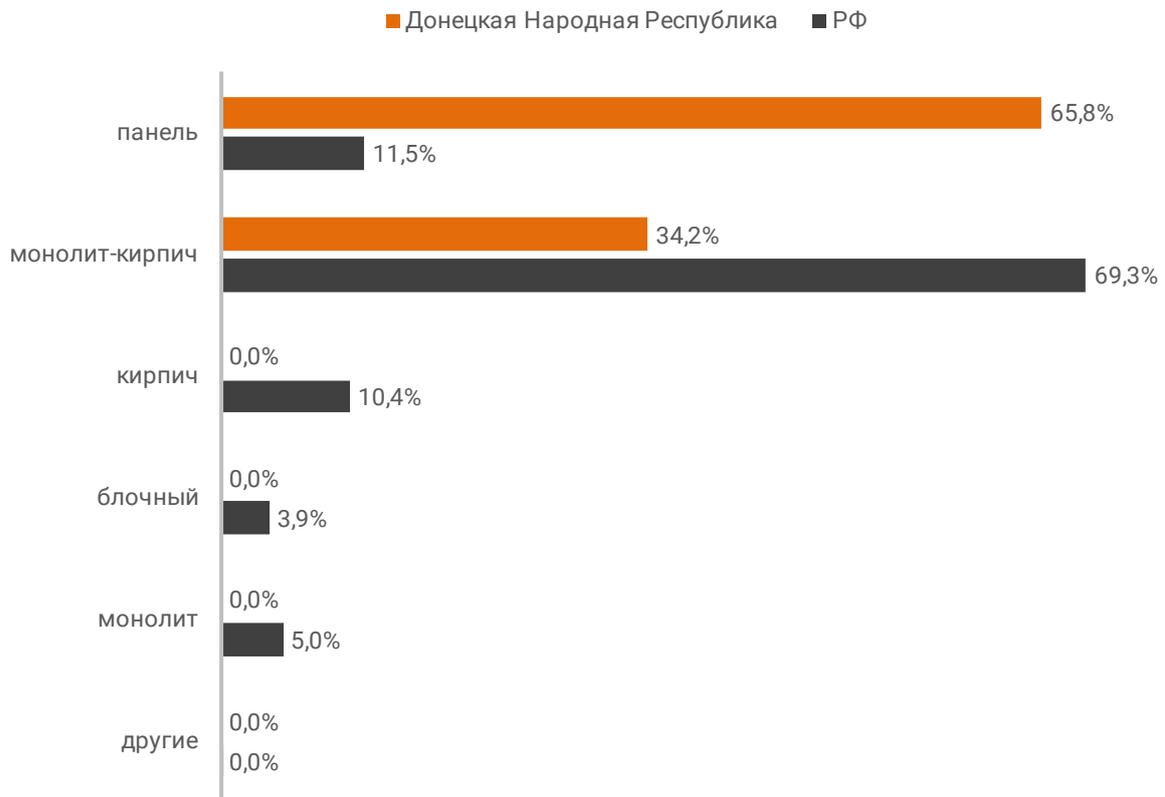
Распределение жилых новостроек Донецкой Народная Республика по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Донецкой Народной Республике является панель. Из нее возводится 65,8% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля панельного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 11,5% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

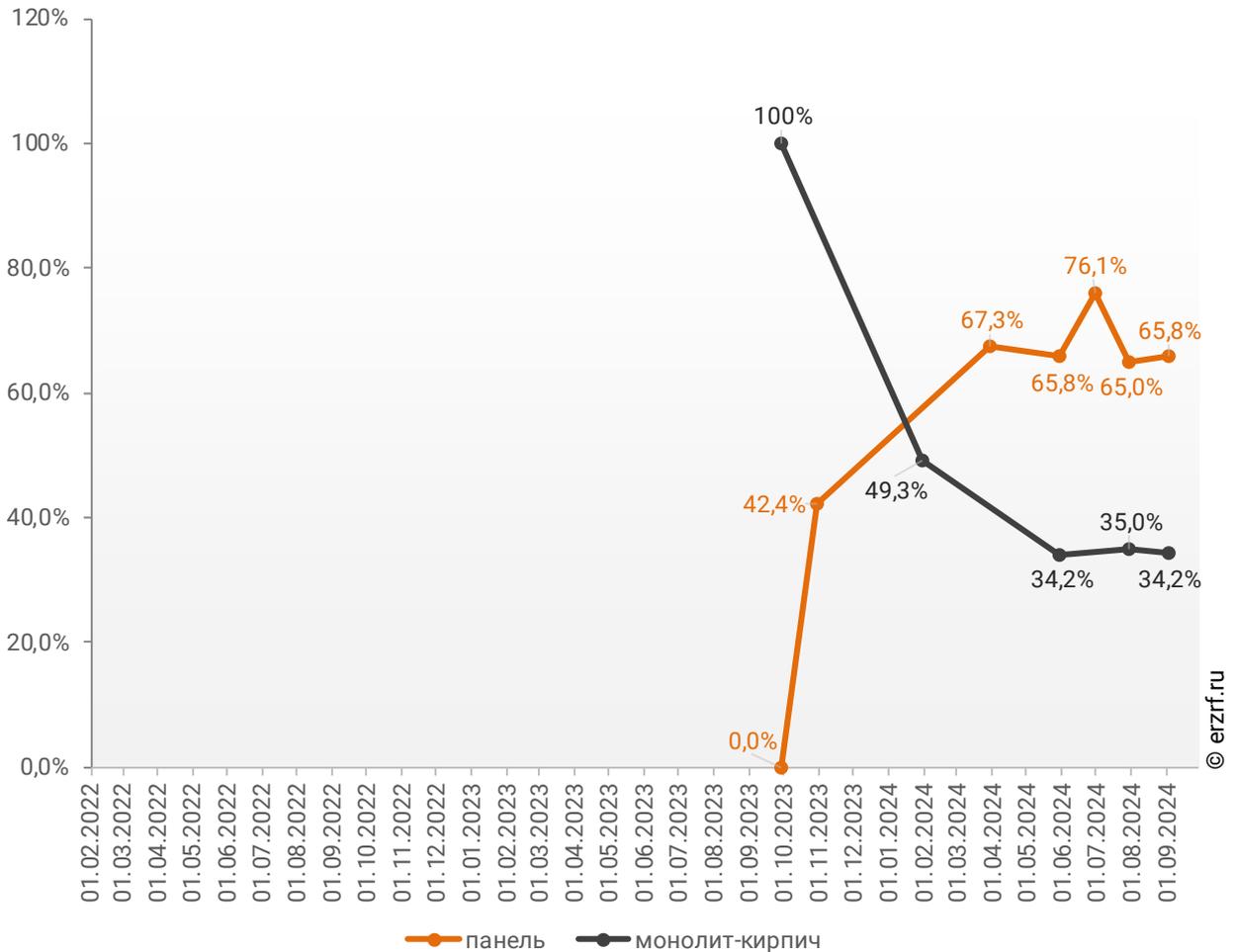
Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Донецкой Народной Республике



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Донецкой Народная Республика, представлена на графике 3.

График 3

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



Среди строящегося жилья Донецкой 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 со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей. Их доля составляет 65,8% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

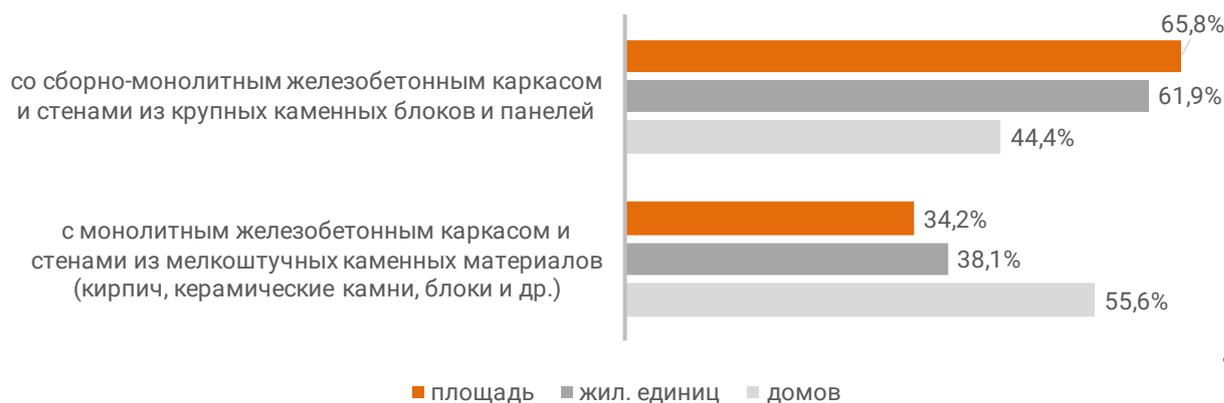
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 9, Гистограмма 7).

Таблица 9

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	4	44,4%	762	61,9%	45 629	65,8%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	5	55,6%	470	38,1%	23 733	34,2%
Общий итог	9	100%	1 232	100%	69 362	100%

Гистограмма 7

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



7. ТОП застройщиков Донецкой Народная Республики по объемам строительства

По состоянию на сентябрь 2024 года строительство жилья в Донецкой Народная Республике осуществляют 4 застройщика

ТОП застройщиков по объёмам текущего жилищного строительства в Донецкой Народная 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 СУ-2007</i>	4	44,4%	762	61,9%	45 629	65,8%
2	<i>СЗ-1 Порфир</i>	3	33,3%	236	19,2%	12 262	17,7%
3	<i>СЗ РКС-Девелопмент</i>	1	11,1%	122	9,9%	5 828	8,4%
4	<i>СЗ НР-Девелопмент</i>	1	11,1%	112	9,1%	5 643	8,1%
Общий итог		9	100%	1 232	100%	69 362	100%

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Донецкой Народная Республике

В Донецкой Народная Республике возводится 6 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Донецкой Народная Республике, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Ленинградский квартал» (г. Мариуполь). В этом жилом комплексе застройщик «СЗ СУ-2007» возводит 4 дома, включающих 762 жилые единицы, совокупной площадью 45 629 м².

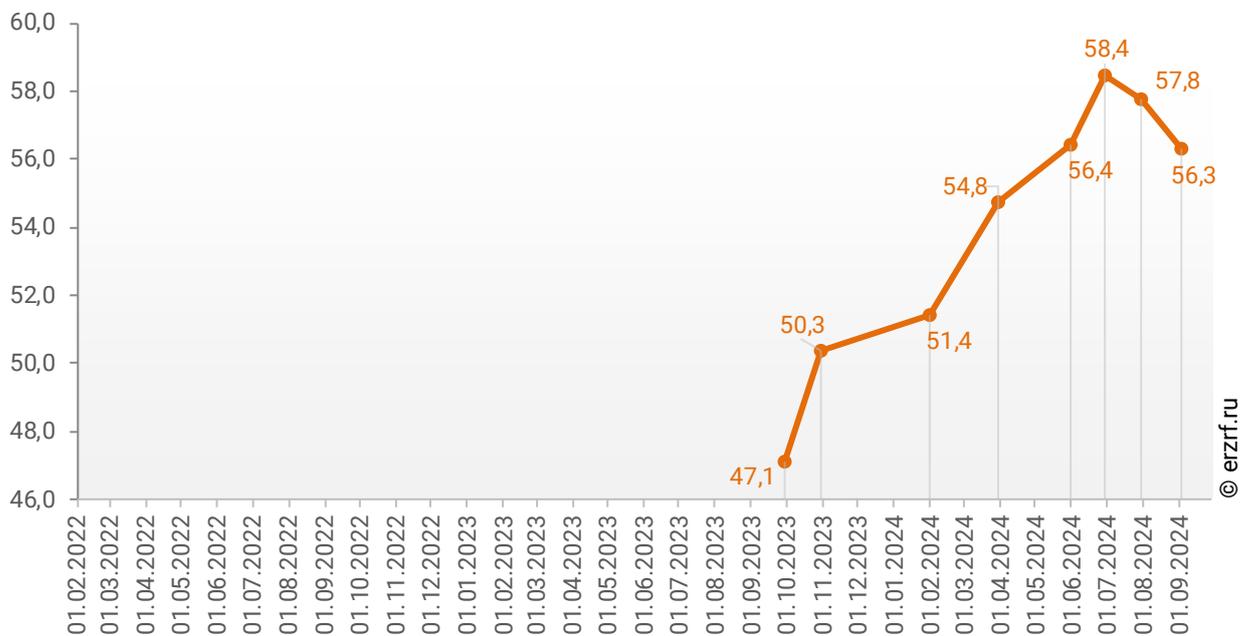
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Донецкой Народной Республике

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Донецкой Народной Республике, составляет 56,3 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,1 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Донецкой Народной Республике представлена на графике 4.

График 4

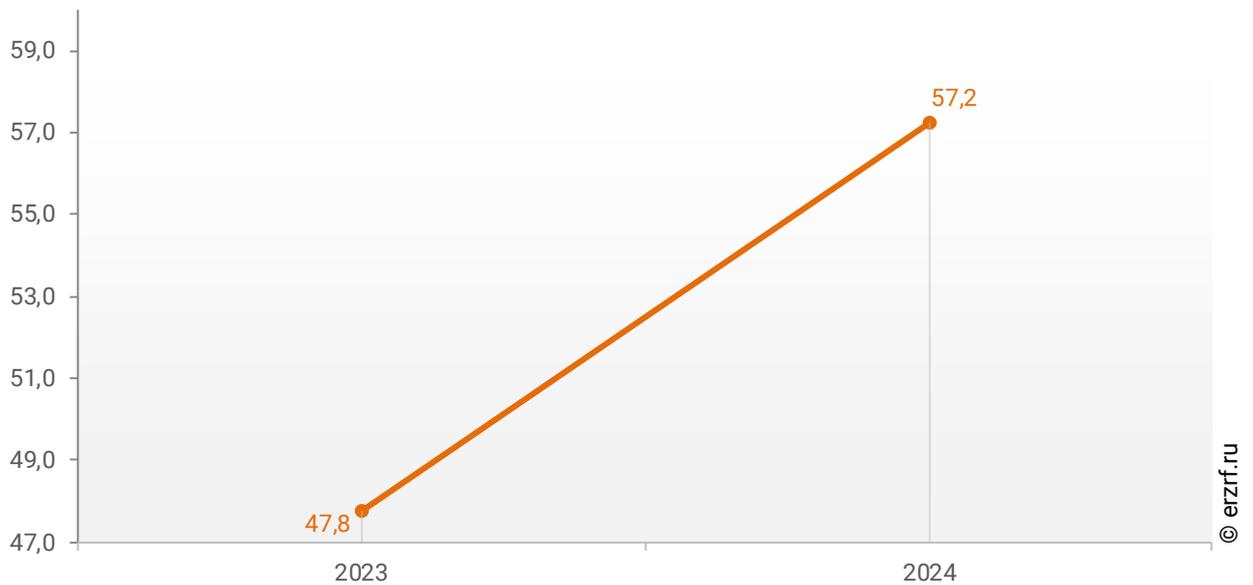
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Донецкой Народной Республике, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Донецкой Народной Республики, разрешение на строительство которых выдано в 2024 году, составляет 57,2 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Донецкой Народной Республики по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 5.

График 5

Распределение средней площади строящихся жилых единиц Донецкой Народной Республики по годам выдачи разрешения на строительство, м²



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СЗ РКС-Девелопмент» – 47,8 м². Самая большая – у застройщика «СЗ СУ-2007» – 59,9 м² (Таблица 11).

Таблица 11

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
СЗ РКС-Девелопмент	47,8
СЗ НР-Девелопмент	50,4
СЗ-1 Порфир	52,0
СЗ СУ-2007	59,9
Общий итог	56,3

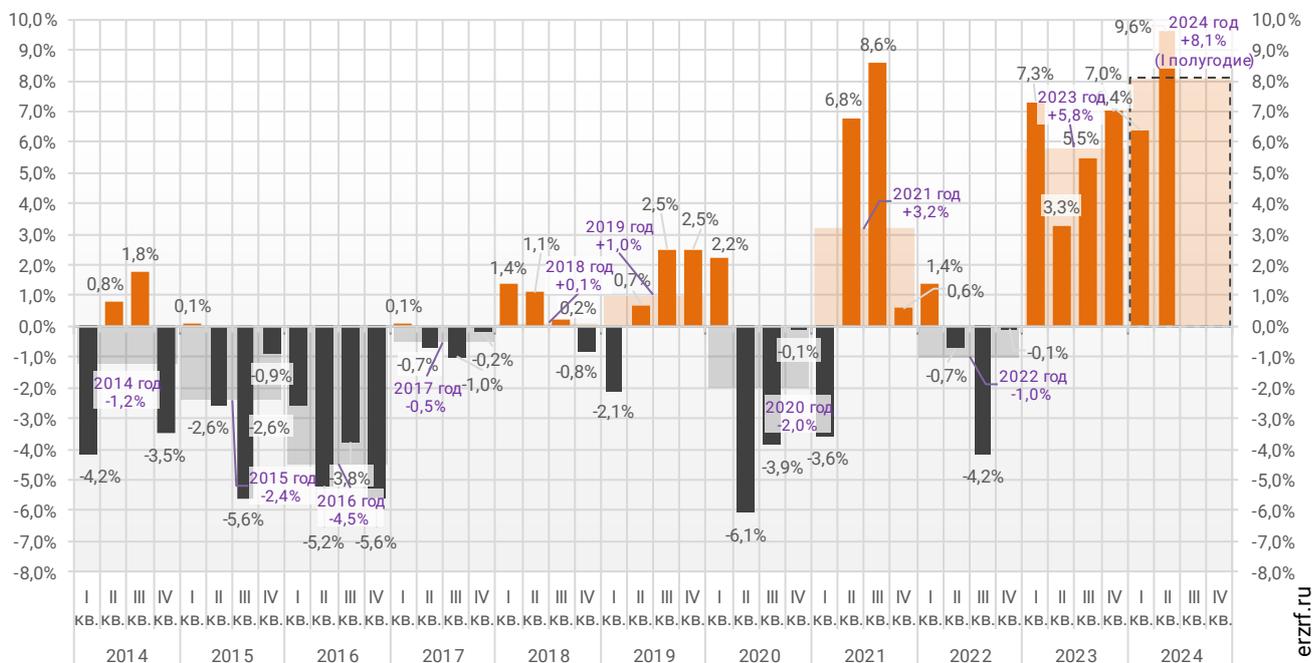
Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Донецкой Народной Республике, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «По ул. Богдана Хмельницкого, 6А» – 47,6 м², застройщик «СЗ-1 Порфир». Наибольшая – в ЖК «По ул. Хмельницкого, 8А» – 63,7 м², застройщик «СЗ-1 Порфир».

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 6).

График 6

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

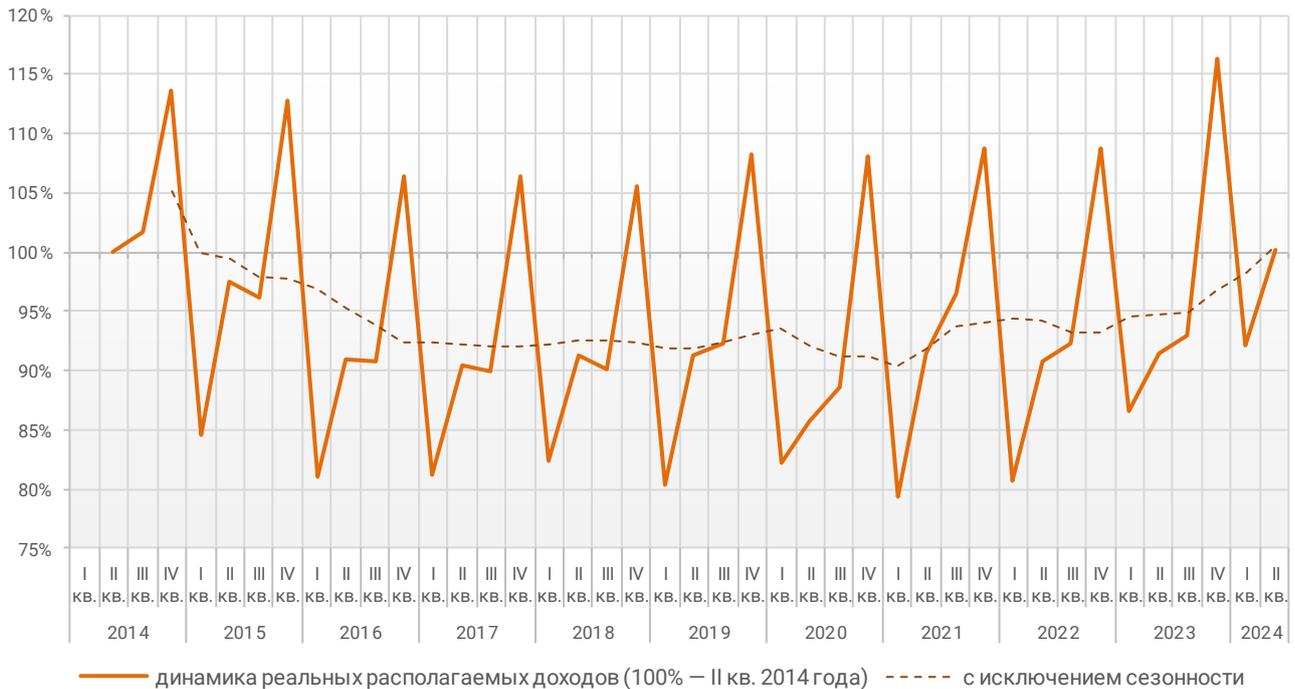


© erzrf.ru

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 7).

График 7

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



© erzrf.ru

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Донецкой Народной Республике, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2024 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м ²
III квартал 2024	СЗ РКС-Девелопмент	Дом с часами	1	122	5 828
Общий итог			1	122	5 828

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Донецкой Народной Республики по совокупной площади строящихся жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	<i>Ленинградский квартал</i>	Мариуполь	СЗ СУ-2007	4	762	45 629
2	<i>Дом с часами</i>	Мариуполь	СЗ РКС-Девелопмент	1	122	5 828
3	<i>Дом с часами</i>	Мариуполь	СЗ НР-Девелопмент	1	112	5 643
4	<i>По пр-кт Нахимова, д. 134а</i>	Мариуполь	СЗ-1 Порфир	1	110	5 587
5	<i>По ул. Богдана Хмельницкого, 6А</i>	Мариуполь	СЗ-1 Порфир	1	84	3 998
6	<i>По ул. Хмельницкого, 8А</i>	Мариуполь	СЗ-1 Порфир	1	42	2 677
Общий итог				9	1 232	69 362

Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Донецкой Народной Республике, по средней площади жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>По ул. Богдана Хмельницкого, 6А</i>	Мариуполь	СЗ-1 Порфир	47,6
2	<i>Дом с часами</i>	Мариуполь	СЗ РКС-Девелопмент	47,8
3	<i>Дом с часами</i>	Мариуполь	СЗ НР-Девелопмент	50,4
4	<i>По пр-кт Нахимова, д. 134а</i>	Мариуполь	СЗ-1 Порфир	50,8
5	<i>Ленинградский квартал</i>	Мариуполь	СЗ СУ-2007	59,9
6	<i>По ул. Хмельницкого, 8А</i>	Мариуполь	СЗ-1 Порфир	63,7
Общий итог				56,3



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		