

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Луганская Народная
Республика

март 2025

Текущий объем строительства, м²
на март 2025

58 054

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на март 2025

60,9

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. Объекты с жилыми единицами в Луганской Народной Республике, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2025 г.	21
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Луганской Народной Республики по совокупной площади строящихся жилых единиц	22
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Луганской Народной Республике, по средней площади жилых единиц	23
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ	25

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 март 2025 года выявлено **8 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 **953 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **58 054 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

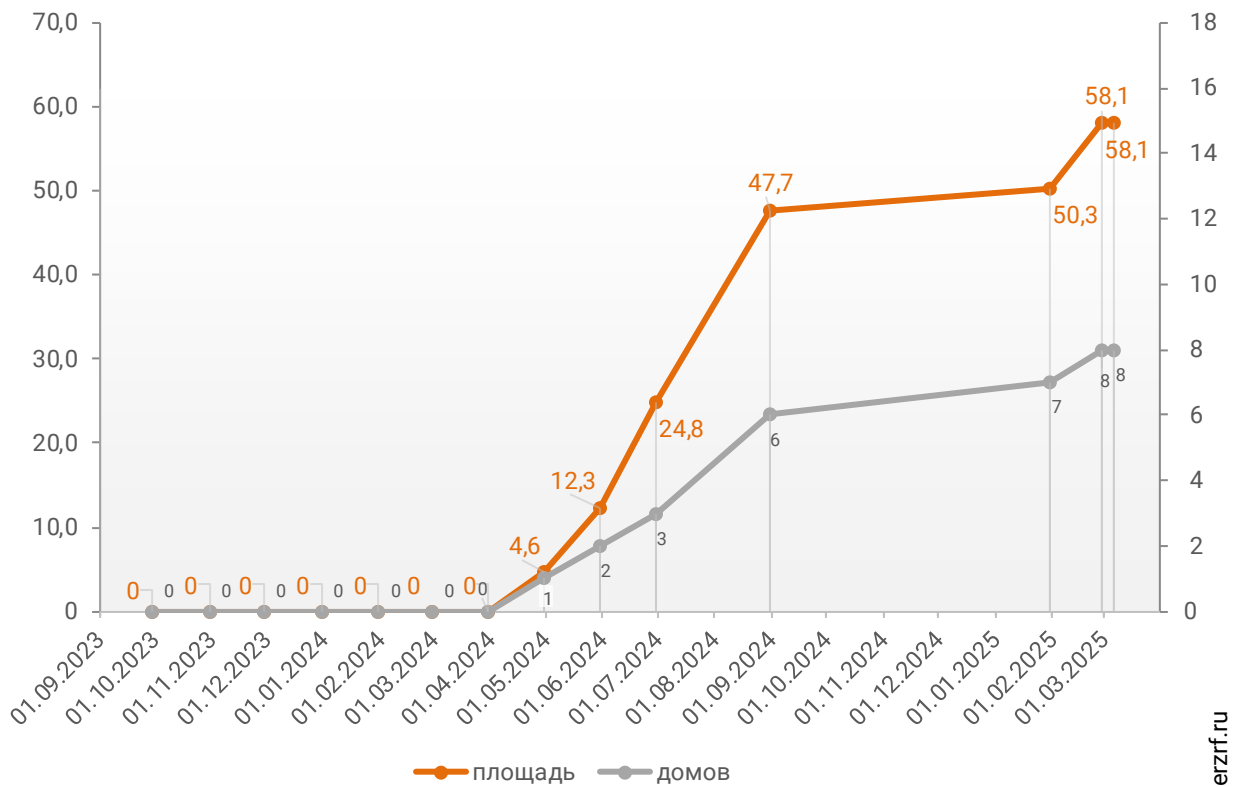
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	8	100%	953	100%	58 054	100%
Общий итог	8	100%	953	100%	58 054	100%

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	7	87,5%	869	91,2%	53 442	92,1%
Свердловск	1	12,5%	84	8,8%	4 612	7,9%
	8	100%	953	100%	58 054	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на г. Луганск (92,1% 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 декабрь 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	8	100%	953	100%	58 054	100%
Общий итог	8	100%	953	100%	58 054	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

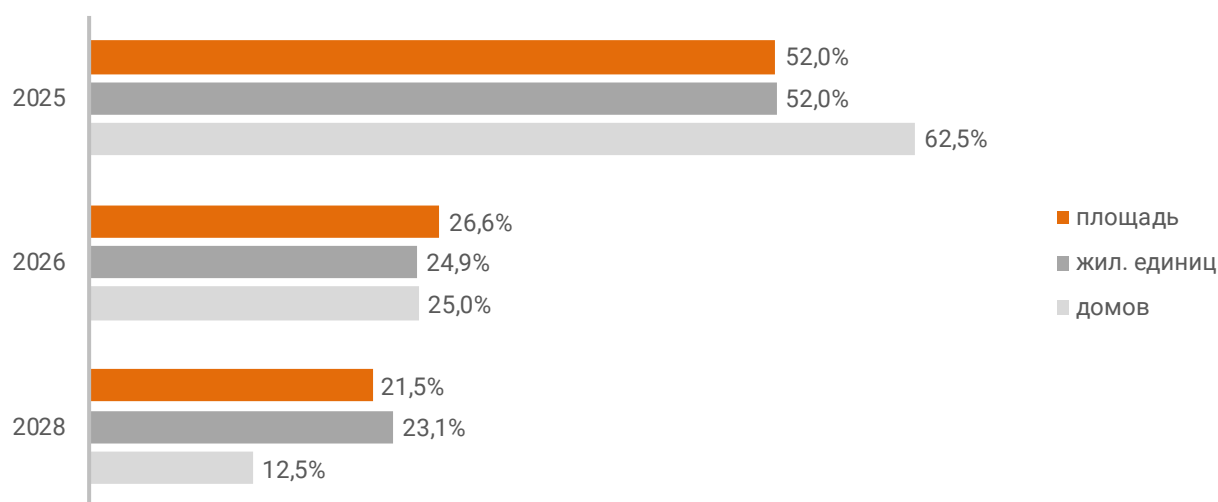
В Луганской Народной Республике наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2025	5	62,5%	496	52,0%	30 173	52,0%
2026	2	25,0%	237	24,9%	15 425	26,6%
2028	1	12,5%	220	23,1%	12 456	21,5%
Общий итог	8	100%	953	100%	58 054	100%

Гистограмма 2

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



© erzrf.ru

До конца 2025 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 30 173 м² жилья (Приложение 1).

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):

- 12,0 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 12,3 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 12,4 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3



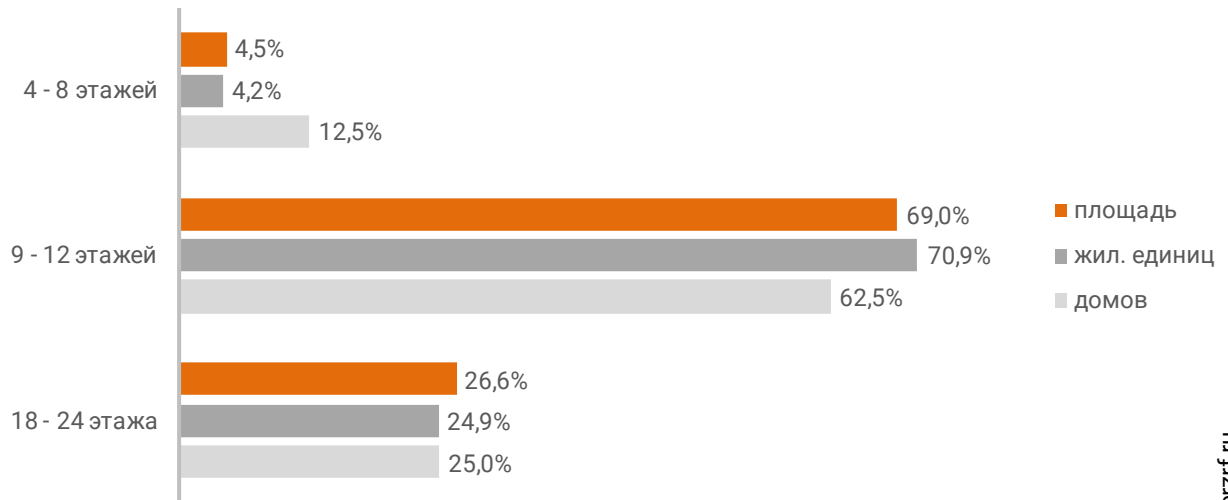
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 5, Гистограмма 4).

Таблица 5

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
4 - 8 этажей	1	12,5%	40	4,2%	2 596	4,5%
9 - 12 этажей	5	62,5%	676	70,9%	40 033	69,0%
18 - 24 этажа	2	25,0%	237	24,9%	15 425	26,6%
Общий итог	8	100%	953	100%	58 054	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Луганской Народной Республики по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 69,0% 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 26,9%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Луганской Народной Республике является 21-этажный многоквартирный дом в ЖК «Красноярский», застройщик «СЗ Жилстрой 1». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 6.

Таблица 6

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	21	<i>СЗ Жилстрой 1</i>	многоквартирный дом	Красноярский
2	18	<i>СЗ Луганск-Реновация</i>	многоквартирный дом	Реновация
3	11	<i>СЗ Возрождение-2023</i>	многоквартирный дом	Возрождение
4	10	<i>СЗ Жилстрой 5</i>	многоквартирный дом	Красноярский
		<i>СЗ Жилстройинвест</i>	многоквартирный дом	Авиатор
		<i>СЗ Ресурснаб</i>	многоквартирный дом	Дружба
5	5	<i>СЗ ЖК Дубрава</i>	многоквартирный дом	Дубрава

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	7 741	<i>СЗ Луганск-Реновация</i>	многоквартирный дом	Реновация
4	7 684	<i>СЗ Жилстрой 1</i>	многоквартирный дом	Красноярский
5	4 612	<i>СЗ Жилстрой 5</i>	многоквартирный дом	Красноярский

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

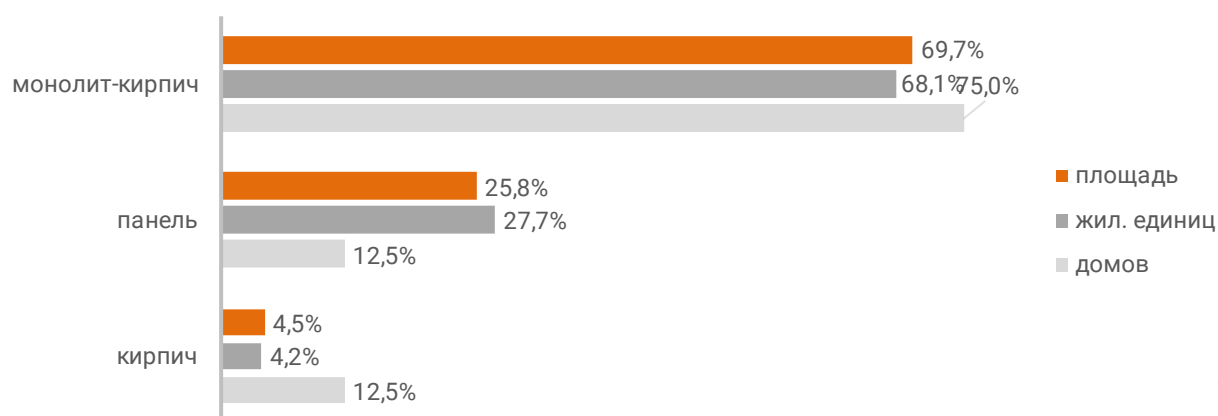
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 8, Гистограмма 5).

Таблица 8

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	6	75,0%	649	68,1%	40 479	69,7%
панель	1	12,5%	264	27,7%	14 979	25,8%
кирпич	1	12,5%	40	4,2%	2 596	4,5%
Общий итог	8	100%	953	100%	58 054	100%

Гистограмма 5

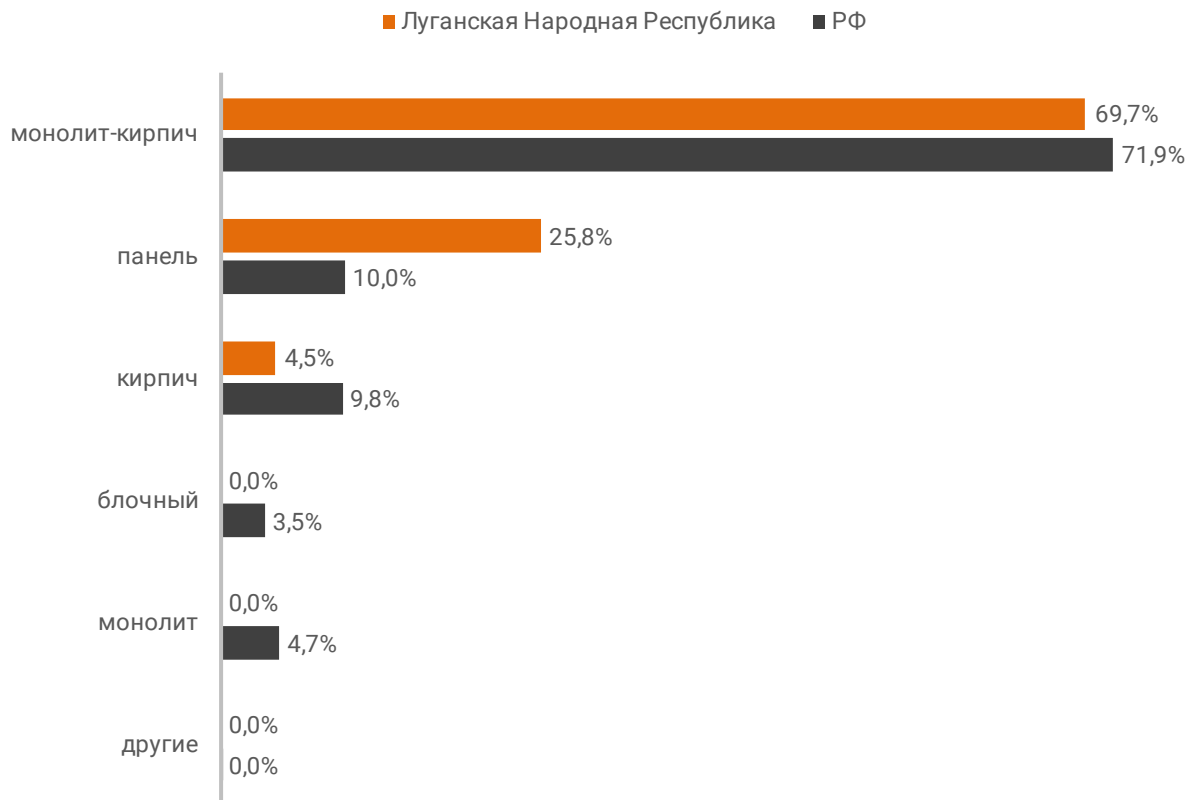
Распределение жилых новостроек Луганской Народной Республики по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Луганской Народной Республике является монолит-кирпич. Из него возводится 69,7% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 71,9% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

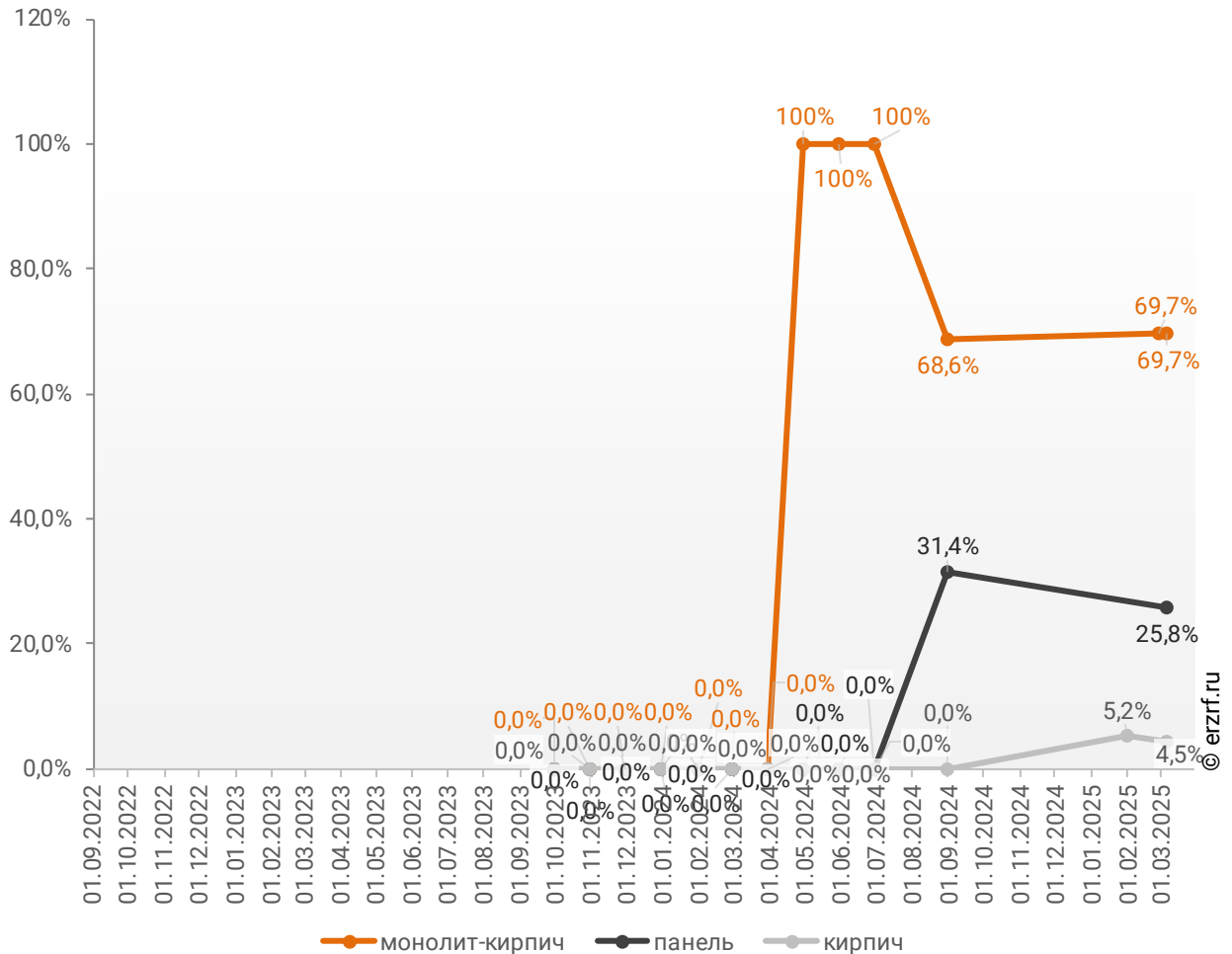
Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Луганской Народной Республике



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 69,7% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

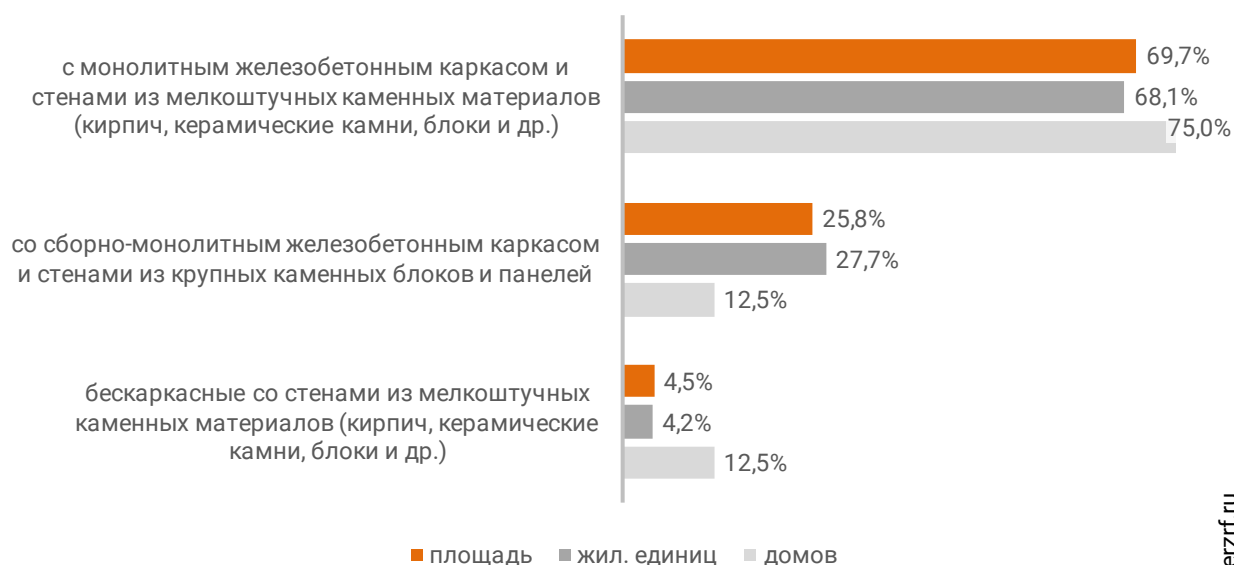
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 9, Гистограмма 7).

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.)	6	75,0%	649	68,1%	40 479	69,7%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	1	12,5%	264	27,7%	14 979	25,8%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	1	12,5%	40	4,2%	2 596	4,5%
Общий итог	8	100%	953	100%	58 054	100%

Гистограмма 7

Распределение жилых новостроек Луганской Народная Республика по материалам стен (по утвержденной форме ПД)



7. ТОП застройщиков Луганской Народной Республики по объемам строительства

По состоянию на март 2025 года строительство жилья в Луганской Народной Республике осуществляют 7 застройщиков

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Луганской Народной Республике на март 2025 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	12,5%	264	27,7%	14 979	25,8%
2	<i>СЗ Жилстройинвест</i>	1	12,5%	220	23,1%	12 456	21,5%
3	<i>СЗ Возрождение-2023</i>	2	25,0%	108	11,3%	7 986	13,8%
4	<i>СЗ Луганск-Реновация</i>	1	12,5%	120	12,6%	7 741	13,3%
5	<i>СЗ Жилстрой 1</i>	1	12,5%	117	12,3%	7 684	13,2%
6	<i>СЗ Жилстрой 5</i>	1	12,5%	84	8,8%	4 612	7,9%
7	<i>СЗ ЖК Дубрава</i>	1	12,5%	40	4,2%	2 596	4,5%
Общий итог		8	100%	953	100%	58 054	100%

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Луганской Народной Республике

В Луганской Народной Республике возводится 7 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Луганской Народной Республике, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

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.

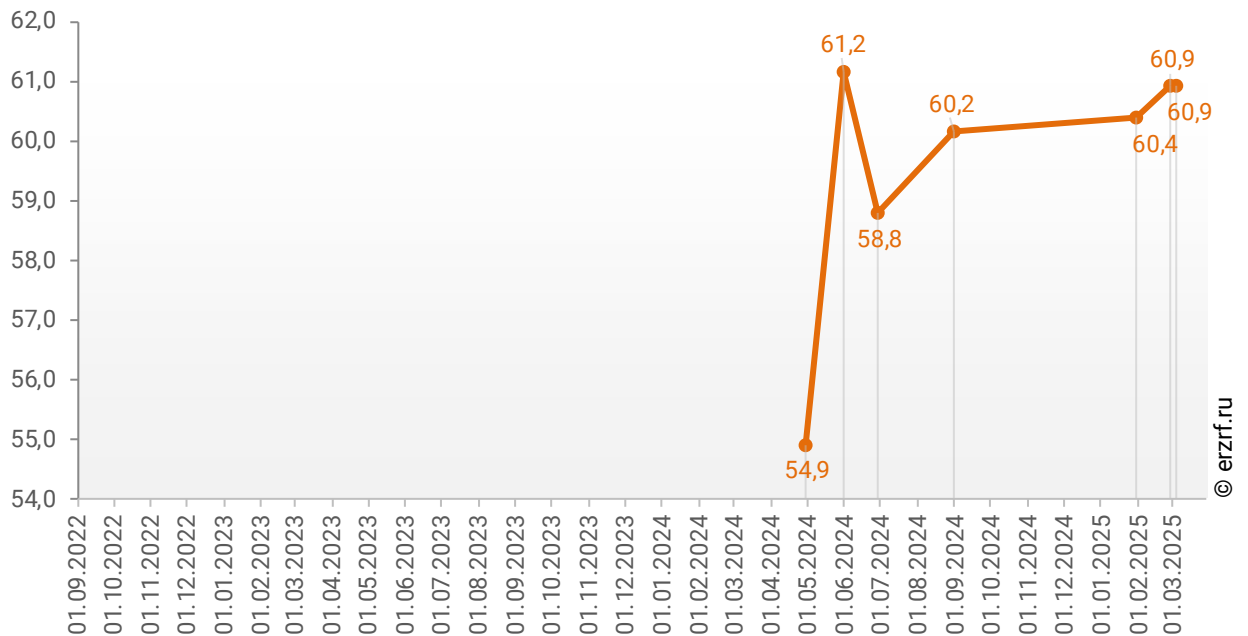
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Луганской Народной Республике

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Луганской Народной Республике, составляет 60,9 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 48,8 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 Луганск-Реновация	64,5
СЗ ЖК Дубрава	64,9
СЗ Жилстрой 1	65,7
СЗ Возрождение-2023	73,9
Общий итог	60,9

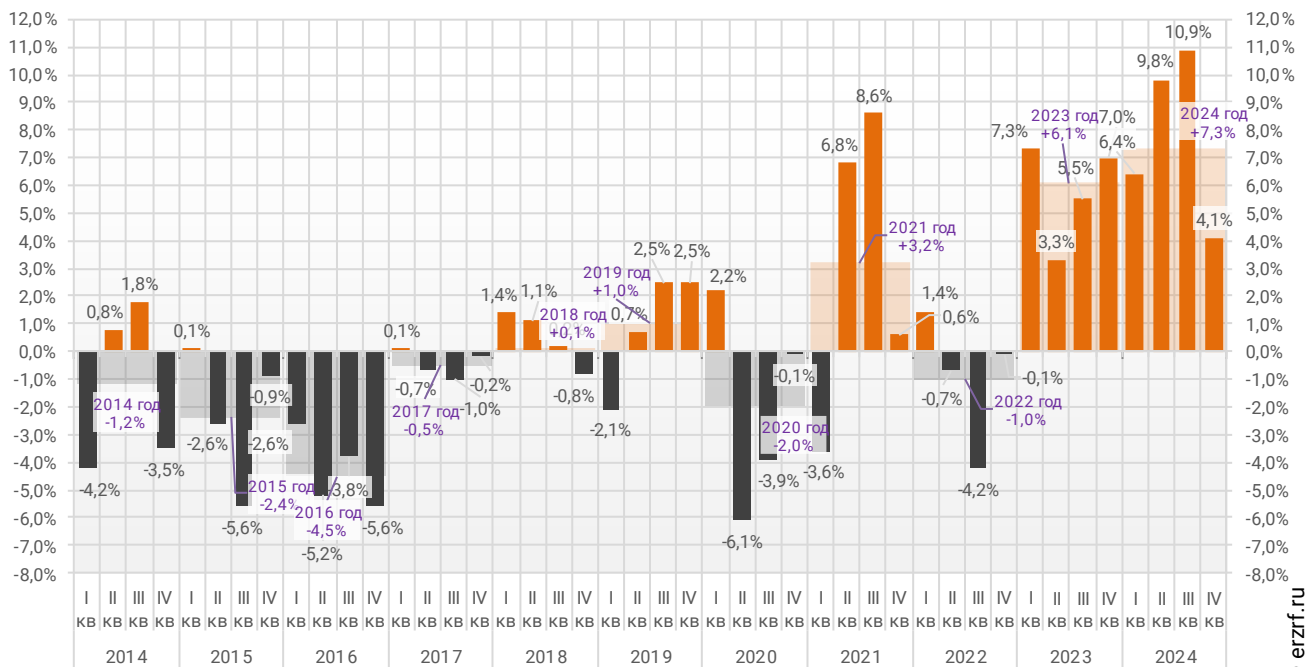
Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Луганской Народной Республике, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Красноярский» – 54,9 м², застройщик «СЗ Жилстрой 5». Наибольшая – в ЖК «Возрождение» – 73,9 м², застройщик «СЗ Возрождение-2023».

10. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения в IV квартале 2024 года выросли на 4,1% (квартал к кварталу прошлого года). За год рост реальных доходов населения составил 7,3% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 4).

График 4

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

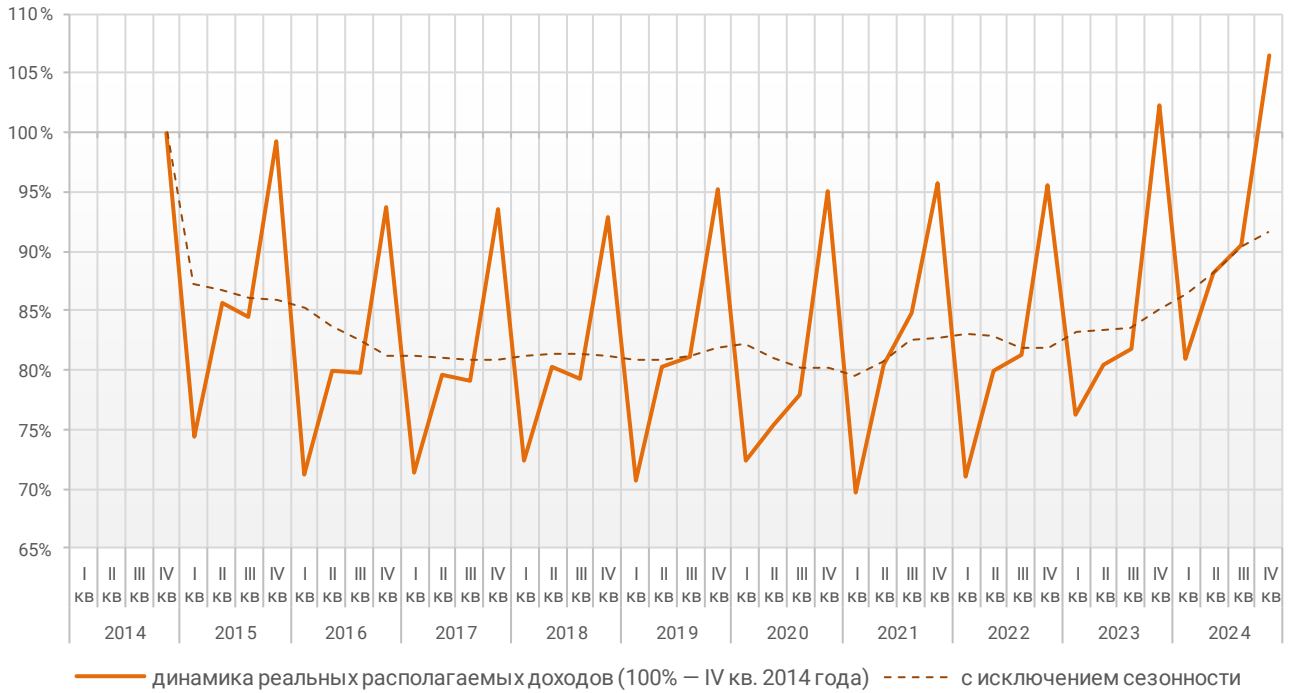


© erzf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленный с 2014 года рост реальных располагаемых доходов к IV кварталу 2024 года составил 6,4% (График 5).

График 5

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



© erzrf.ru

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Луганской Народная Республика, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2025 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц м ²
			ед.	ед.	
IV квартал 2025	СЗ Ресурснаб	Дружба	1	264	14 979
IV квартал 2025	СЗ Возрождение-2023	Возрождение	2	108	7 986
IV квартал 2025	СЗ Жилстрой 5	Красноярский	1	84	4 612
IV квартал 2025	СЗ ЖК Дубрава	Дубрава	1	40	2 596
Общий итог			5	496	30 173

Приложение 2. 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 ед.	единиц 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>Реновация</i>	Луганск	СЗ Луганск-Реновация	1	120	7 741
5	<i>Красноярский</i>	Луганск	СЗ Жилстрой 1	1	117	7 684
6	<i>Красноярский</i>	Свердловск	СЗ Жилстрой 5	1	84	4 612
7	<i>Дубрава</i>	Луганск	СЗ ЖК Дубрава	1	40	2 596
Общий итог				8	953	58 054

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	Красноярский	Свердловск	СЗ Жилстрой 5	54,9
2	Авиатор	Луганск	СЗ Жилстройинвест	56,6
3	Дружба	Луганск	СЗ Ресурснаб	56,7
4	Реновация	Луганск	СЗ Луганск-Реновация	64,5
5	Дубрава	Луганск	СЗ ЖК Дубрава	64,9
6	Красноярский	Луганск	СЗ Жилстрой 1	65,7
7	Возрождение	Луганск	СЗ Возрождение-2023	73,9
Общий итог				60,9



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		