

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Тульская область

апрель 2025

Текущий объем строительства, м²

на апрель 2025

1 380 412

+5,7% к апрелю 2024

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

22 967

-30,2% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за февраль 2025

Банк России

266

-20,6% к февралю 2024

Средняя площадь строящихся квартир, м²

на апрель 2025

49,0

+2,0% к апрелю 2024

Средняя цена за 1 м², ₽

на март 2025

СберИндекс

133 515

+6,3% к марта 2024

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

29,1%

-8,7 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за февраль 2025

Банк России

6,11

-0,50 п.п. к февралю 2024

Оглавление

| | |
|---|----|
| Источники информации для составления аналитического обзора | 3 |
| 1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Тульской области..... | 4 |
| 2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Тульской области..... | 6 |
| 3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Тульской области по срокам выдачи разрешения на строительство | 7 |
| 4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Тульской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию..... | 9 |
| 5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Тульской области по этажности строящихся домов | 13 |
| 6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Тульской области по материалам стен строящихся домов | 18 |
| 7. ТОП застройщиков Тульской области по объемам строительства | 23 |
| 8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Тульской области | 25 |
| 9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Тульской области..... | 25 |
| 10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Тульской области | 28 |
| 11. Ипотечное кредитование для жителей Тульской области (официальная статистика Банка России)..... | 29 |
| 11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Тульской области | 29 |
| 11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Тульской области | 33 |
| 11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Тульской области | 41 |
| 11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Тульской области | 46 |
| 12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата) | 53 |
| 13. Ввод жилья в Тульской области (официальная статистика Росстата) | 55 |
| Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Тульской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2025 г. | 66 |
| Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Тульской области по совокупной площади строящихся жилых единиц | 68 |
| Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Тульской области, по средней площади жилых единиц | 71 |
| Приложение 4. Услуги портала EP3.RF | 75 |

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 Тульской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Тульской области на апрель 2025 года выявлено **152 строящихся застройщиками дома** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

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

В указанных домах строится **28 147 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **1 380 412 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

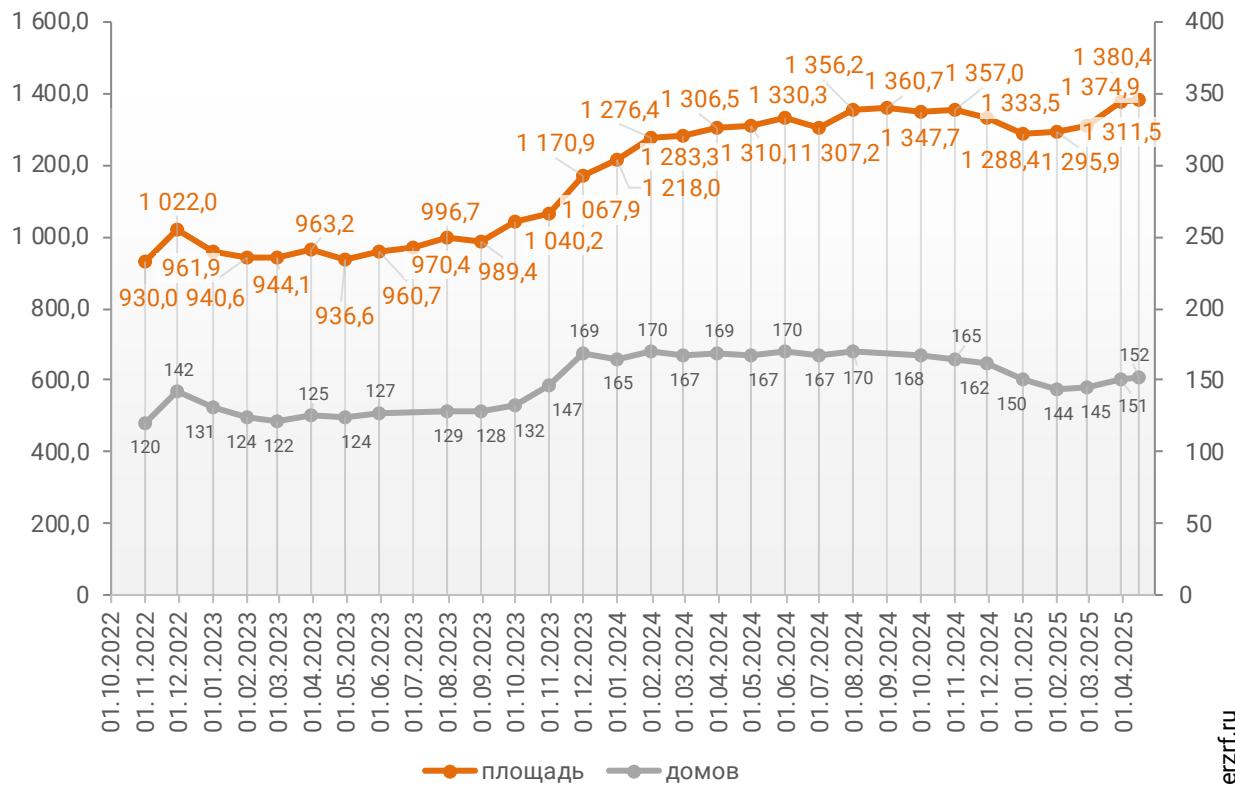
| Вид дома | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|---------------------|------------------|-------------|---------------|-------------|---------------------------|-------------|
| | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| многоквартирный дом | 152 | 100% | 28 147 | 100% | 1 380 412 | 100% |
| Общий итог | 152 | 100% | 28 147 | 100% | 1 380 412 | 100% |

Строительство домов блокированной застройки и домов с апартаментами на территории Тульской области не выявлено.

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

График 1

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



2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Тульской области

Застройщики жилья в Тульской области осуществляют строительство в 8 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

| Район / Населенный пункт | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|---|------------------|--------------|---------------|--------------|---------------------------|--------------|
| | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| Тула | 96 | 63,2% | 21 572 | 76,6% | 1 067 310 | 77,3% |
| Ленинский | 18 | 11,8% | 3 447 | 12,2% | 158 140 | 11,5% |
| Петровский | 11 | 7,2% | 1 765 | 6,3% | 86 325 | 6,3% |
| Малевка | 1 | 0,7% | 939 | 3,3% | 40 823 | 3,0% |
| Нижняя Китаевка | 2 | 1,3% | 315 | 1,1% | 14 484 | 1,0% |
| Харино | 1 | 0,7% | 140 | 0,5% | 6 683 | 0,5% |
| Барсуки | 2 | 1,3% | 172 | 0,6% | 5 790 | 0,4% |
| Плеханово | 1 | 0,7% | 116 | 0,4% | 4 035 | 0,3% |
| Молодёжный | 28 | 18,4% | 1 524 | 5,4% | 64 900 | 4,7% |
| Новомосковский | 5 | 3,3% | 770 | 2,7% | 46 540 | 3,4% |
| Новомосковск | 5 | 3,3% | 770 | 2,7% | 46 540 | 3,4% |
| Октябрьский (в составе г. о. Тула) | 1 | 0,7% | 267 | 0,9% | 14 874 | 1,1% |
| 2-й Западный (в составе г.о. Тула) | 2 | 1,3% | 240 | 0,9% | 12 093 | 0,9% |
| Горелки (в составе г. о. Тула) | 1 | 0,7% | 183 | 0,7% | 8 971 | 0,6% |
| Алексин | 1 | 0,7% | 144 | 0,5% | 7 584 | 0,5% |
| | 152 | 100% | 28 147 | 100% | 1 380 412 | 100% |

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Тулу (77,3% совокупной площади жилых единиц).

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

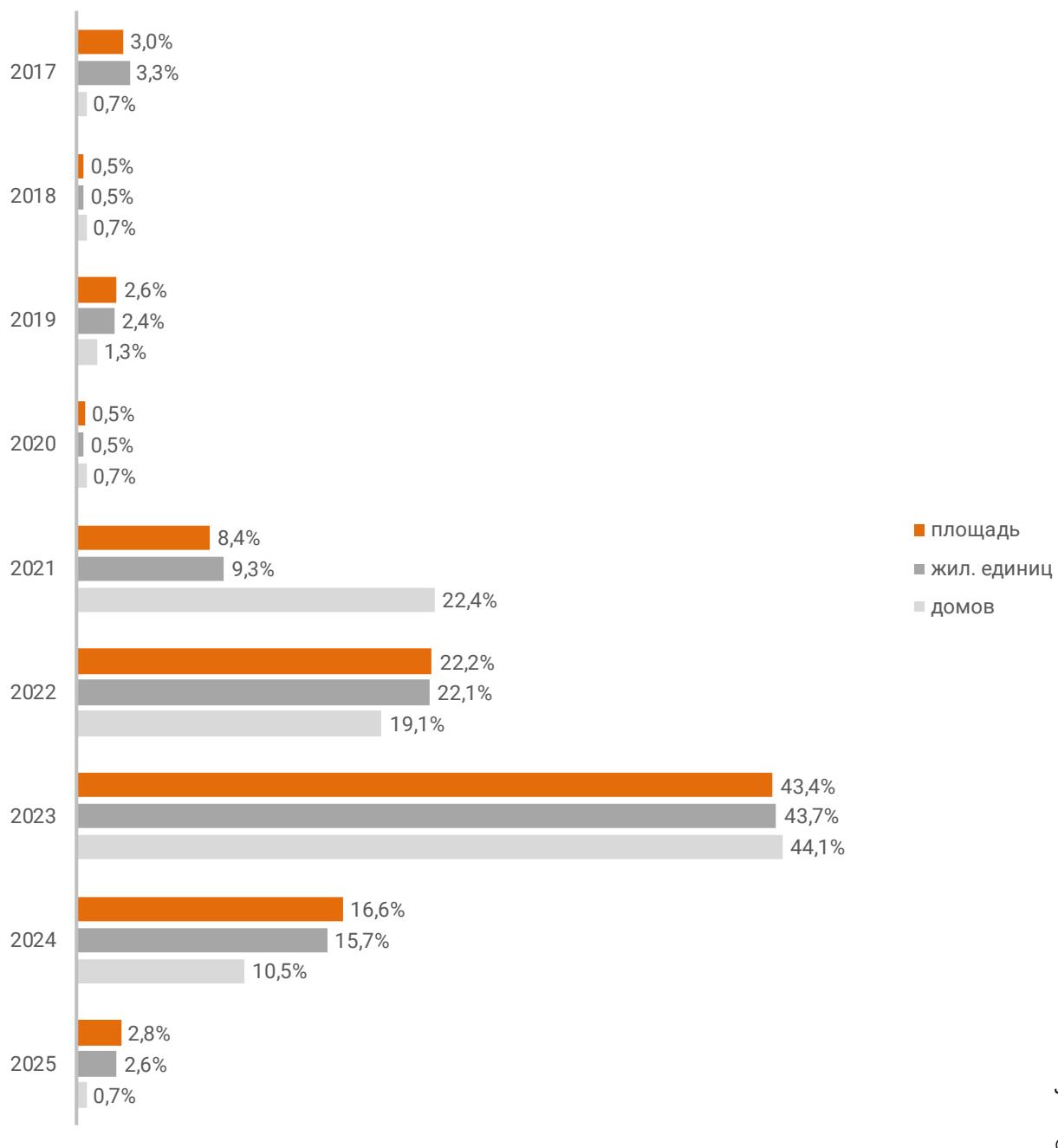
Застройщики жилья в Тульской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с апреля 2017 г. по март 2025 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

| Год выдачи разрешения на строительство | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|--|------------------|-------------|---------------|-------------|---------------------------|-------------|
| | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| 2017 | 1 | 0,7% | 939 | 3,3% | 40 823 | 3,0% |
| 2018 | 1 | 0,7% | 140 | 0,5% | 6 683 | 0,5% |
| 2019 | 2 | 1,3% | 678 | 2,4% | 35 513 | 2,6% |
| 2020 | 1 | 0,7% | 144 | 0,5% | 7 584 | 0,5% |
| 2021 | 34 | 22,4% | 2 608 | 9,3% | 115 358 | 8,4% |
| 2022 | 29 | 19,1% | 6 219 | 22,1% | 306 524 | 22,2% |
| 2023 | 67 | 44,1% | 12 290 | 43,7% | 599 562 | 43,4% |
| 2024 | 16 | 10,5% | 4 406 | 15,7% | 229 573 | 16,6% |
| 2025 | 1 | 0,7% | 723 | 2,6% | 38 792 | 2,8% |
| Общий итог | 152 | 100% | 28 147 | 100% | 1 380 412 | 100% |

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Тульской области по годам выдачи разрешения на строительство



Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2023 г. (43,4% по площади жилых единиц).

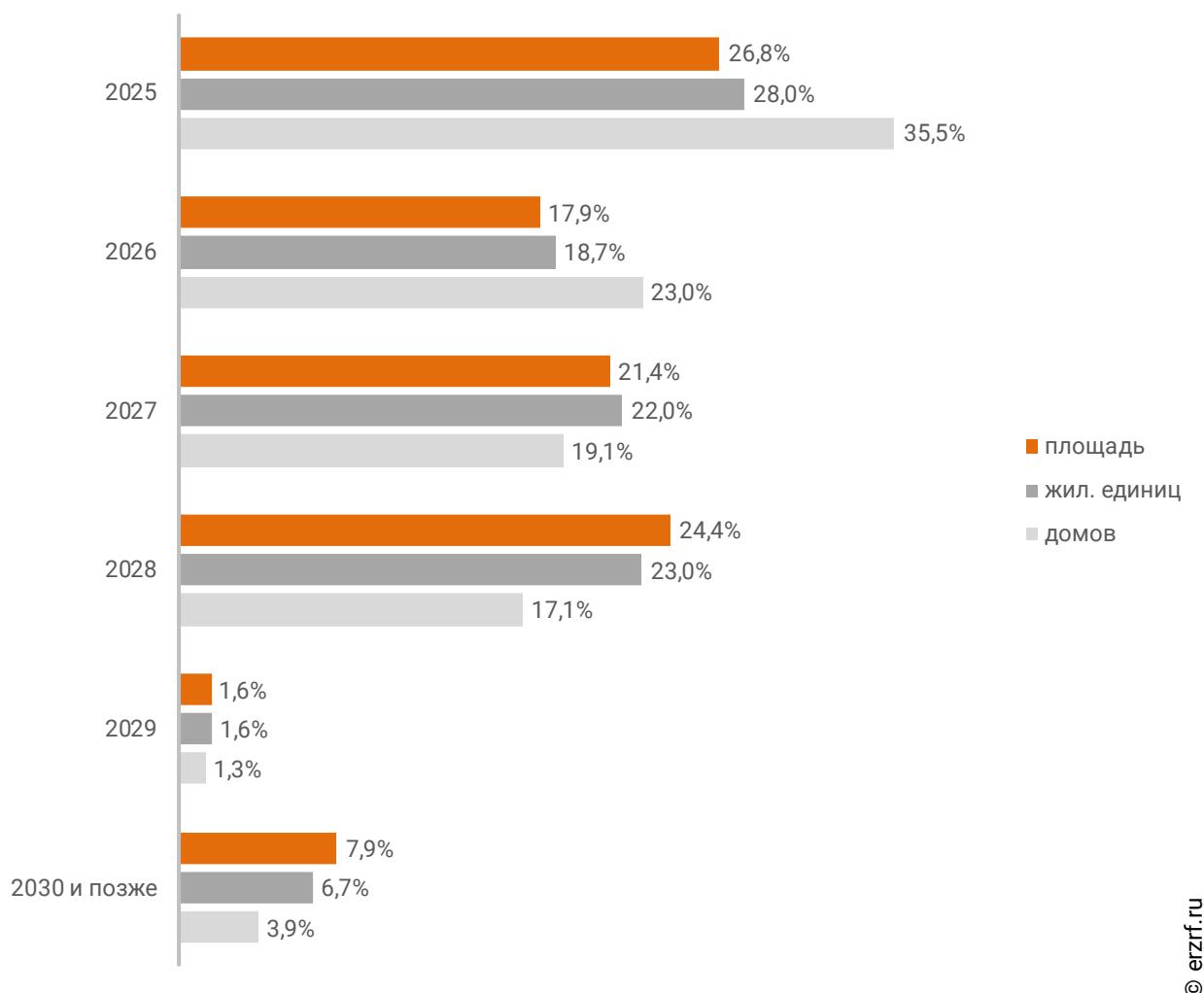
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Тульской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию

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

Таблица 4

| Объявленный срок ввода в эксплуатацию | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|---|---------------------|-------------|-----------------|-------------|------------------------------|-------------|
| | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| 2025 | 54 | 35,5% | 7 895 | 28,0% | 370 376 | 26,8% |
| 2026 | 35 | 23,0% | 5 259 | 18,7% | 247 272 | 17,9% |
| 2027 | 29 | 19,1% | 6 196 | 22,0% | 295 356 | 21,4% |
| 2028 | 26 | 17,1% | 6 466 | 23,0% | 336 656 | 24,4% |
| 2029 | 2 | 1,3% | 456 | 1,6% | 22 209 | 1,6% |
| 2030 и позже | 6 | 3,9% | 1 875 | 6,7% | 108 543 | 7,9% |
| Общий итог | 152 | 100% | 28 147 | 100% | 1 380 412 | 100% |

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Тульской области по
планируемому году ввода в эксплуатацию

До конца 2025 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 370 376 м² жилья (Приложение 1).

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

Таблица 5

| Запланированный срок ввода в эксплуатацию | Совокупная S жилых единиц m^2 | в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов | | |
|---|---------------------------------------|---|---------------------------------------|-------------|
| | | Изначально объявленный срок | Совокупная S жилых единиц m^2 | % |
| 2025 | 370 376 | 2020 | 6 683 | 1,8% |
| | | 2023 | 14 983 | 4,0% |
| | | 2024 | 26 164 | 7,1% |
| | | 2025 | 12 643 | 3,4% |
| 2026 | 247 272 | 2023 | 10 550 | 4,3% |
| 2027 | 295 356 | 2024 | 33 201 | 11,2% |
| 2028 | 336 656 | 2024 | 5 509 | 1,6% |
| Общий итог | 1 380 412 | | 109 733 | 7,9% |

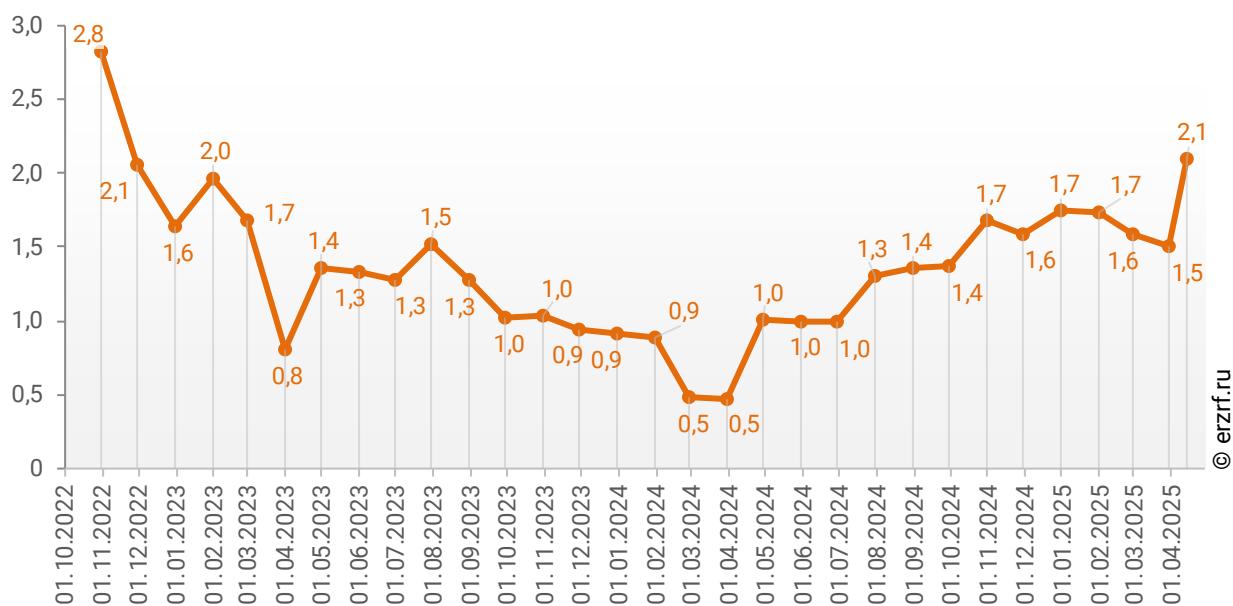
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2024 на 2027 год (33 201 m^2), что составляет 11,2% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Тульской области в 2027 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Тульской области по состоянию на апрель 2025 года составляет 2,1 месяца.

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

График 2

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



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

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

- 12,9 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 17,9 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 17,9 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3



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

График 3



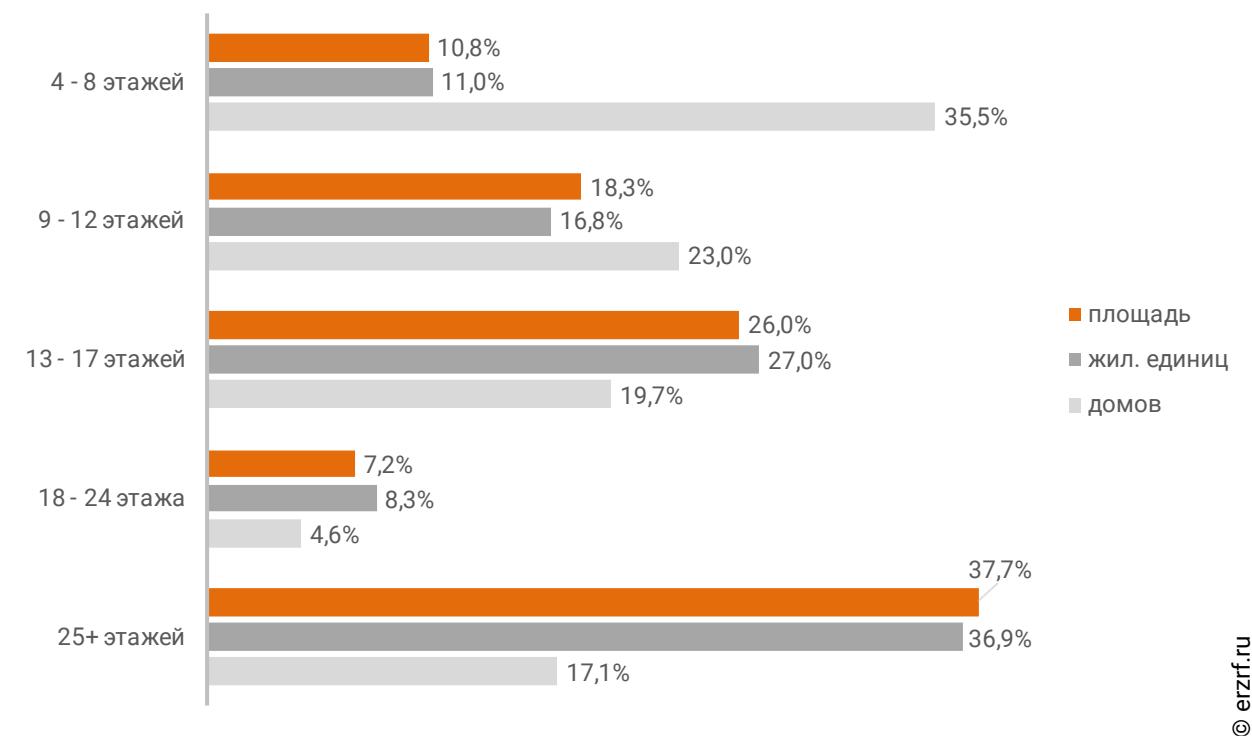
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

| Этажей | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|-------------------|------------------|-------------|---------------|-------------|---------------------------|-------------|
| | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| 4 - 8 этажей | 54 | 35,5% | 3 097 | 11,0% | 149 513 | 10,8% |
| 9 - 12 этажей | 35 | 23,0% | 4 733 | 16,8% | 252 132 | 18,3% |
| 13 - 17 этажей | 30 | 19,7% | 7 590 | 27,0% | 358 778 | 26,0% |
| 18 - 24 этажа | 7 | 4,6% | 2 328 | 8,3% | 100 022 | 7,2% |
| 25+ этажей | 26 | 17,1% | 10 399 | 36,9% | 519 967 | 37,7% |
| Общий итог | 152 | 100% | 28 147 | 100% | 1 380 412 | 100% |

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Тульской области по этажности



Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 25+ этажей – 37,7% от всей площади строящегося жилья.

В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 27,0%.

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

График 4



Самыми высокими строящимися домами с жилыми единицами в Тульской области являются 26-этажные дома в нескольких ЖК. ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

| Nº | Этажей | Застройщик | Вид объекта | ЖК |
|----|--------|------------------|---------------------|--------------------------------------|
| | | ГК Единство | многоквартирный дом | Арт-квартал Выше |
| | | ГК Единство | многоквартирный дом | Сегодня |
| | | ГК Капитал | многоквартирный дом | Надежный на Пролетарке |
| | | ГК Капитал | многоквартирный дом | Платон Парк |
| | | ГК Мегаполис | многоквартирный дом | Семейный бульвар |
| | | ГК ОСТ | многоквартирный дом | Михеева Парк |
| 1 | 26 | ГК ОСТ | многоквартирный дом | Ост лайф Жукова Парк (п. Петровский) |
| | | ГК ОСТ | многоквартирный дом | Парк Патриот |
| | | ГК ОСТ | многоквартирный дом | Суворовский |
| | | ГК Стройкомплект | многоквартирный дом | Квартал о главном По любви |
| | | Консоль | многоквартирный дом | Один |
| | | Консоль | многоквартирный дом | ТОР |
| | | Современник | многоквартирный дом | Современник |
| | | Фамилия | многоквартирный дом | Фамилия |
| 2 | 21 | ГК Единство | многоквартирный дом | Экополис Дыши |
| | | ГСК Стройальянс | многоквартирный дом | Притяжение |
| 3 | 20 | ГК Стройкомплект | многоквартирный дом | Желания |
| 4 | 19 | ГК Единство | многоквартирный дом | Время |
| 5 | 18 | СК Внешстрой | многоквартирный дом | Авион (п. Горелки) |

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Тульской области является многоквартирный дом в ЖК «Мкр. Левобережный (д. Малевка)», застройщик «ГК Ин-Групп». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

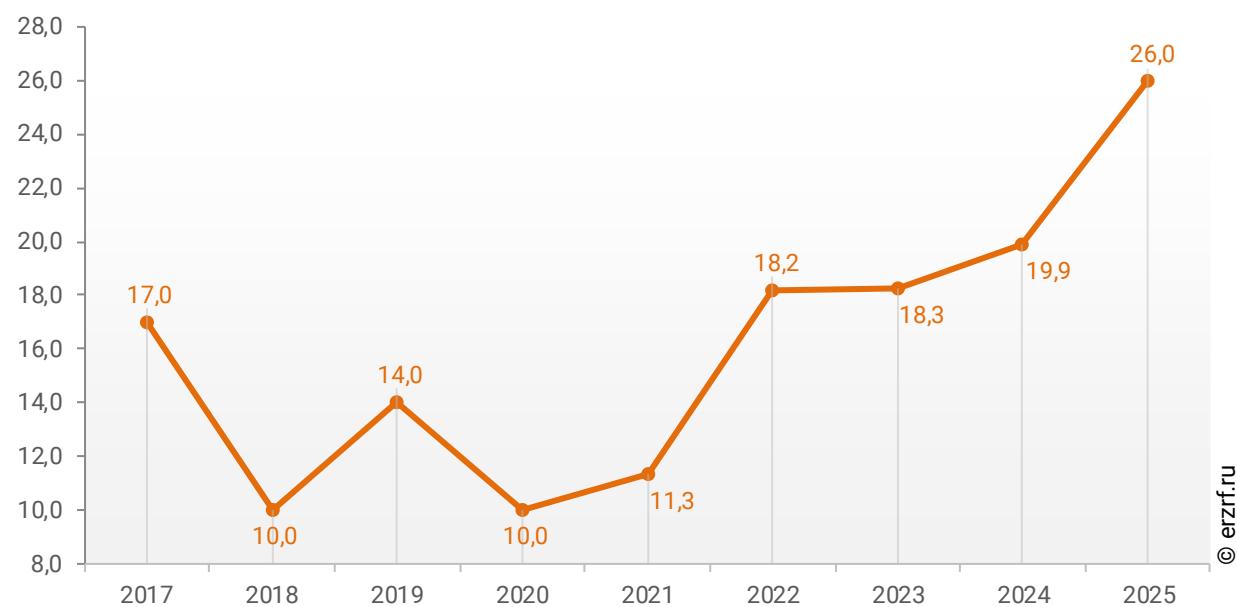
Таблица 8

| Nº | Площадь, м ² | Застройщик | Вид объекта | ЖК |
|----|-------------------------|------------------|---------------------|--------------------------------|
| 1 | 40 823 | ГК Ин-Групп | многоквартирный дом | Мкр. Левобережный (д. Малевка) |
| 2 | 38 792 | ГК ОСТ | многоквартирный дом | Парк Патриот |
| 3 | 27 111 | ГК Стройкомплект | многоквартирный дом | Квартал о главном По любви |
| 4 | 26 627 | ГК ОСТ | многоквартирный дом | Михеева Парк |
| 5 | 26 591 | ГК Стройкомплект | многоквартирный дом | Желания |

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Тульской области, разрешение на строительство которых выдано в 2025 году, составляет 26 этажей. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Тульской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 5.

График 5

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



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

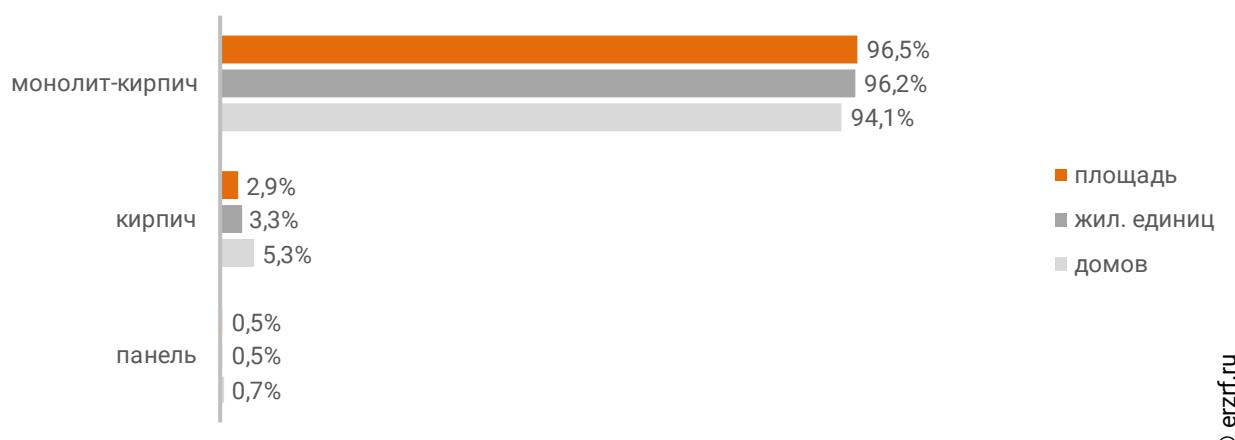
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

| Материал стен | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|-------------------|------------------|-------------|---------------|-------------|---------------------------|-------------|
| | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| монолит-кирпич | 143 | 94,1% | 27 067 | 96,2% | 1 332 686 | 96,5% |
| кирпич | 8 | 5,3% | 931 | 3,3% | 40 268 | 2,9% |
| панель | 1 | 0,7% | 149 | 0,5% | 7 458 | 0,5% |
| Общий итог | 152 | 100% | 28 147 | 100% | 1 380 412 | 100% |

Гистограмма 5

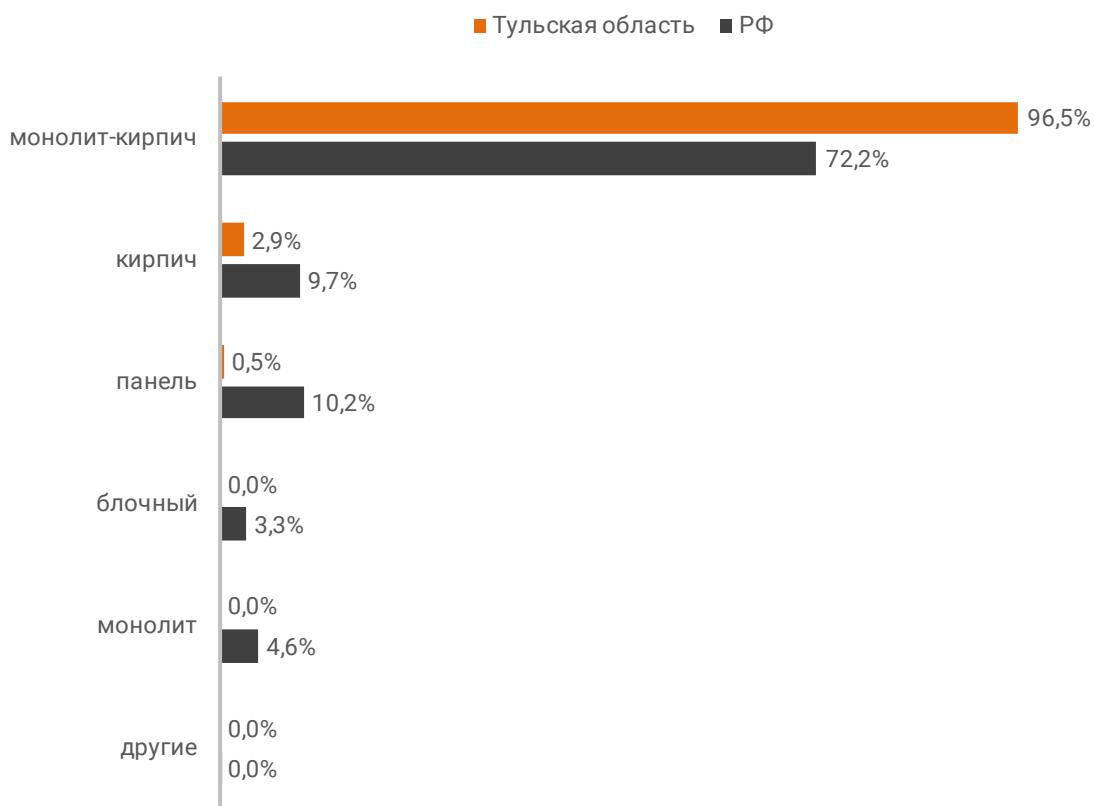
Распределение жилых новостроек Тульской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Тульской области является монолит-кирпич. Из него возводится 96,5% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 72,2% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

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



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

График 6



Среди строящегося жилья Тульской области 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 мелкотучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 92,3% 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.) | 130 | 85,5% | 25 733 | 91,4% | 1 273 703 | 92,3% |
| бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) | 8 | 5,3% | 1 488 | 5,3% | 67 928 | 4,9% |
| со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) | 11 | 7,2% | 605 | 2,1% | 25 533 | 1,8% |
| со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей | 1 | 0,7% | 149 | 0,5% | 7 458 | 0,5% |
| со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) | 2 | 1,3% | 172 | 0,6% | 5 790 | 0,4% |
| Общий итог | 152 | 100% | 28 147 | 100% | 1 380 412 | 100% |

Гистограмма 7**Распределение жилых новостроек Тульской области по материалам стен (по утвержденной форме ПД)**

7. ТОП застройщиков Тульской области по объемам строительства

По состоянию на апрель 2025 года строительство жилья в Тульской области осуществляют 25 застройщиков (брендов), которые представлены 62 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Тульской области на апрель 2025 года представлен в таблице 11.

Таблица 11

| № | Застройщик | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|-------------------|--|------------------|-------------|---------------|-------------|---------------------------|-------------|
| | | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| 1 | ГК ОСТ | 43 | 28,3% | 7 171 | 25,5% | 385 370 | 27,9% |
| 2 | ГК Единство | 31 | 20,4% | 4 331 | 15,4% | 203 047 | 14,7% |
| 3 | ГК Капитал | 12 | 7,9% | 3 435 | 12,2% | 169 658 | 12,3% |
| 4 | ГК Стройкомплект | 10 | 6,6% | 3 048 | 10,8% | 120 014 | 8,7% |
| 5 | ГК Мегаполис | 4 | 2,6% | 2 112 | 7,5% | 102 460 | 7,4% |
| 6 | ГК Ин-Групп | 3 | 2,0% | 1 617 | 5,7% | 76 336 | 5,5% |
| 7 | Консоль | 3 | 2,0% | 816 | 2,9% | 40 150 | 2,9% |
| 8 | ГК Девелоперская компания Имена | 17 | 11,2% | 919 | 3,3% | 39 367 | 2,9% |
| 9 | ГК Счастливые люди | 4 | 2,6% | 682 | 2,4% | 38 684 | 2,8% |
| 10 | Современник | 2 | 1,3% | 586 | 2,1% | 38 241 | 2,8% |
| 11 | Баал Логистика | 2 | 1,3% | 742 | 2,6% | 34 921 | 2,5% |
| 12 | 3S Group | 4 | 2,6% | 606 | 2,2% | 27 127 | 2,0% |
| 13 | СК Внешстрой | 4 | 2,6% | 539 | 1,9% | 25 099 | 1,8% |
| 14 | СЗ СУ №4 | 2 | 1,3% | 213 | 0,8% | 10 251 | 0,7% |
| 15 | Фамилия | 1 | 0,7% | 168 | 0,6% | 9 401 | 0,7% |
| 16 | ГСК Стройальянс | 1 | 0,7% | 170 | 0,6% | 9 374 | 0,7% |
| 17 | СЗ Лето Рядом | 1 | 0,7% | 206 | 0,7% | 8 506 | 0,6% |
| 18 | СЗ Жилстрой | 1 | 0,7% | 144 | 0,5% | 7 584 | 0,5% |
| 19 | СЗ Строй-Инвест | 1 | 0,7% | 149 | 0,5% | 7 458 | 0,5% |
| 20 | ГК АЙСБЕРГ | 1 | 0,7% | 140 | 0,5% | 6 683 | 0,5% |
| 21 | СК Совдеп-Строй | 1 | 0,7% | 88 | 0,3% | 6 652 | 0,5% |
| 22 | СК РЕКОНСТРУКЦИЯ | 1 | 0,7% | 99 | 0,4% | 4 084 | 0,3% |
| 23 | СЗ Гефест-Групп | 1 | 0,7% | 55 | 0,2% | 3 757 | 0,3% |
| 24 | ИСК Новомосковский Строитель | 1 | 0,7% | 54 | 0,2% | 3 267 | 0,2% |
| 25 | СЗ Прогресс Строй | 1 | 0,7% | 57 | 0,2% | 2 921 | 0,2% |
| Общий итог | | 152 | 100% | 28 147 | 100% | 1 380 412 | 100% |

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

Таблица 12

| № | Рейтинг EPЗ* | Застройщик | Совокупная S жилых единиц | | | Уточнение сроков | |
|------------|-----------------|---------------------------------|---------------------------|--|----------------|---------------------|--|
| | | | всего | в т.ч. с переносом сроков с прошлых периодов | месяцев | | |
| | | | | м ² | м ² | | |
| 1 | ★ 5,0 | ГК ОСТ | 385 370 | 5 509 | 1,4% | 0,6 | |
| 2 | ★ 4,5 | ГК Единство | 203 047 | 25 533 | 12,6% | 3,4 | |
| 3 | ★ 4,5 | ГК Капитал | 169 658 | 33 201 | 19,6% | 7,9 | |
| 4 | ★ 5,0 | ГК Стройкомплект | 120 014 | 0 | 0,0% | - | |
| 5 | ★ 5,0 | ГК Мегаполис | 102 460 | 0 | 0,0% | - | |
| 6 | ★ 1,0 | ГК Ин-Групп | 76 336 | 0 | 0,0% | - | |
| 7 | ★ 5,0 | Консоль | 40 150 | 0 | 0,0% | - | |
| 8 | ★ 1,5 | ГК Девелоперская компания Имена | 39 367 | 11 127 | 28,3% | 1,7 | |
| 9 | ★ 5,0 | ГК Счастливые люди | 38 684 | 0 | 0,0% | - | |
| 10 | ★ 5,0 | Современник | 38 241 | 0 | 0,0% | - | |
| 11 | ★ 5,0 | Баал Логистика | 34 921 | 0 | 0,0% | - | |
| 12 | ★ 2,0 | 3S Group | 27 127 | 12 643 | 46,6% | 1,4 | |
| 13 | ★ 2,0 | СК Внешстрой | 25 099 | 15 037 | 59,9% | 7,2 | |
| 14 | н/р | СЗ СУ №4 | 10 251 | 0 | 0,0% | - | |
| 15 | ★ 5,0 | Фамилия | 9 401 | 0 | 0,0% | - | |
| 16 | ★ 4,0 | ГСК Стройальянс | 9 374 | 0 | 0,0% | - | |
| 17 | н/р | СЗ Лето Рядом | 8 506 | 0 | 0,0% | - | |
| 18 | н/р | СЗ Жилстрой | 7 584 | 0 | 0,0% | - | |
| 19 | н/р | СЗ Строй-Инвест | 7 458 | 0 | 0,0% | - | |
| 20 | н/р | ГК АЙСБЕРГ | 6 683 | 6 683 | 100% | 57,0 | |
| 21 | н/р | СК Совдел-Строй | 6 652 | 0 | 0,0% | - | |
| 22 | ★ 5,0 | СК РЕКОНСТРУКЦИЯ | 4 084 | 0 | 0,0% | - | |
| 23 | н/р | СЗ Гефест-Групп | 3 757 | 0 | 0,0% | - | |
| 24 | ★ 2,0 | ИСК Новомосковский Строитель | 3 267 | 0 | 0,0% | - | |
| 25 | н/р | СЗ Прогресс Строй | 2 921 | 0 | 0,0% | - | |
| Общий итог | | | 1 380 412 | 109 733 | 7,9% | 2,1 | |

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «ГК АЙСБЕРГ» и составляет 57,0 месяца.

* Рейтинг EPЗ – показатель (от 0 до 5) соблюдения декларируемого срока ввода жилья в эксплуатацию и/или передачи квартир дольщикам;

н/р – нет рейтинга EPЗ, недостаточный опыт ввода многоквартирных домов.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Тульской области

В Тульской области возводится 56 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Тульской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Семейный бульвар» (город Тула). В этом жилом комплексе застройщик «ГК Мегаполис» возводит 4 дома, включающих 2 112 жилых единиц, совокупной площадью 102 460 м².

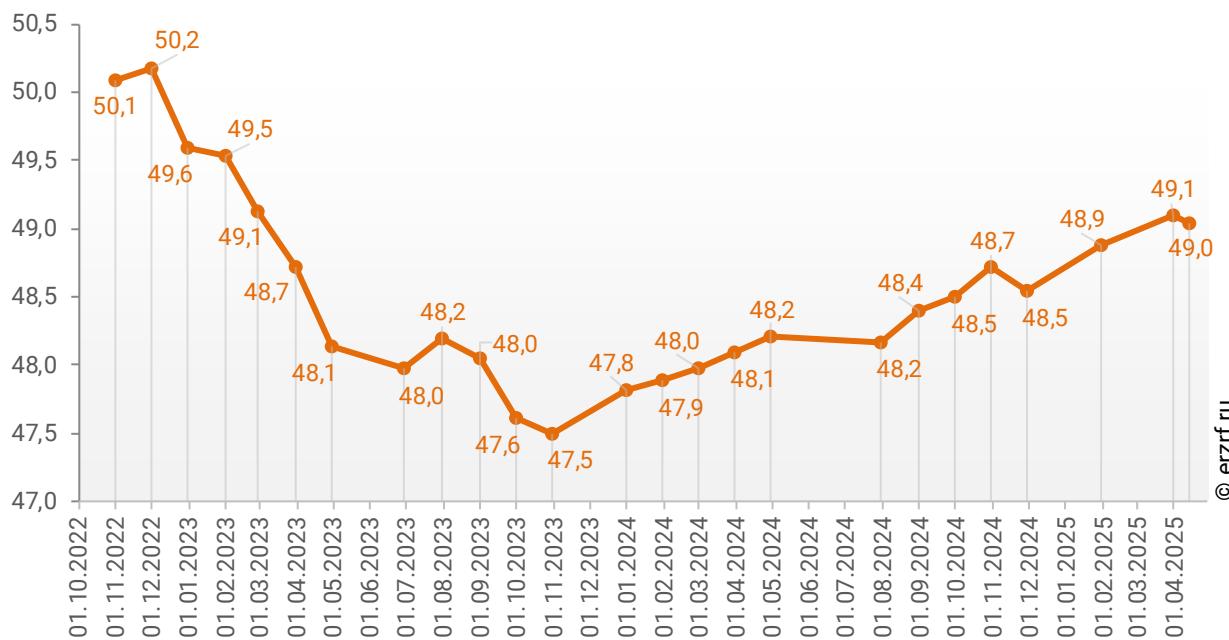
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Тульской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Тульской области, составляет 49,0 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 48,8 м².

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

График 7

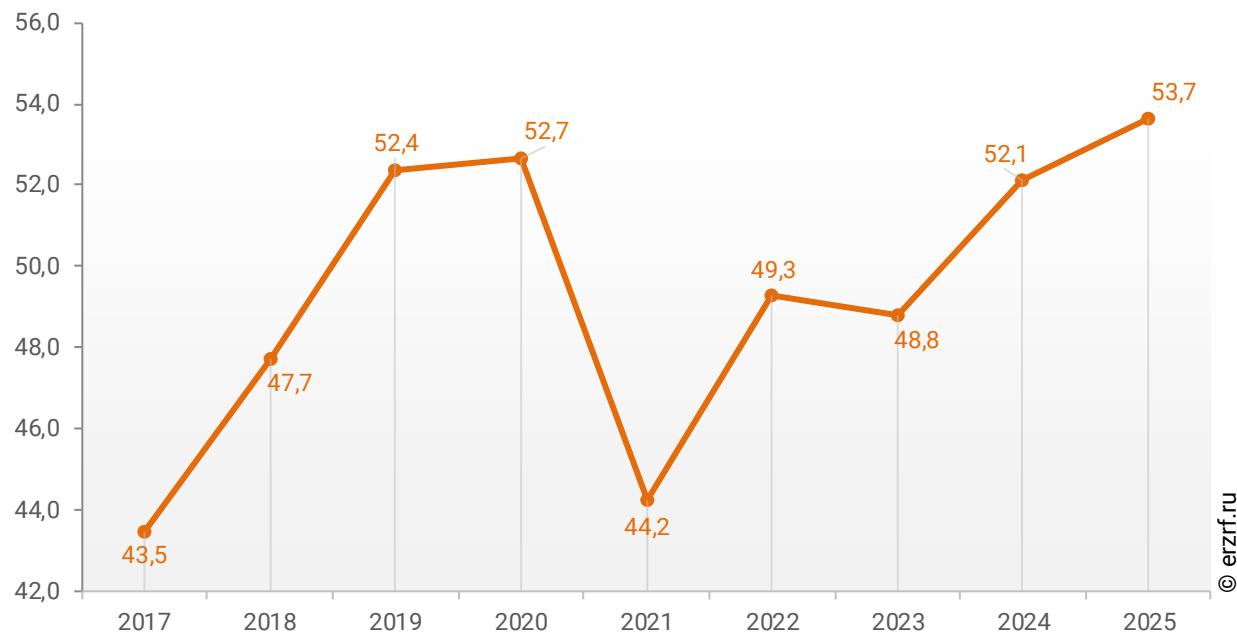
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц
в Тульской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Тульской области, разрешение на строительство которых выдано в 2025 году, составляет 53,7 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Тульской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 8.

График 8

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ГК Стройкомплект» – 39,4 м². Самая большая – у застройщика «СК Совдел-Строй» – 75,6 м² (Таблица 13).

Таблица 13

| Застройщик | Ср. площадь квартиры, м ² |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| ГК Стройкомплект | 39,4 |
| СК РЕКОНСТРУКЦИЯ | 41,3 |
| С3 Лето Рядом | 41,3 |
| ГК Девелоперская компания Имена | 42,8 |
| 3S Group | 44,8 |
| СК Внешстрой | 46,6 |
| ГК Единство | 46,9 |
| Баал Логистика | 47,1 |
| ГК Ин-Групп | 47,2 |
| ГК АЙСБЕРГ | 47,7 |
| С3 СУ №4 | 48,1 |
| ГК Мегаполис | 48,5 |
| Консоль | 49,2 |
| ГК Капитал | 49,4 |
| С3 Строй-Инвест | 50,1 |
| С3 Прогресс Строй | 51,2 |
| С3 Жилстрой | 52,7 |
| ГК ОСТ | 53,7 |
| ГСК Стройальянс | 55,1 |
| Фамилия | 56,0 |
| ГК Счастливые люди | 56,7 |
| ИСК Новомосковский Строитель | 60,5 |
| Современник | 65,3 |
| С3 Гефест-Групп | 68,3 |
| СК Совдел-Строй | 75,6 |
| Общий итог | 49,0 |

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Тульской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Полул. Микрорайон» – 33,7 м², застройщик «ГК Счастливые люди». Наибольшая – в ЖК «ОСТ Прайм Советская» – 82,5 м², застройщик «ГК ОСТ».

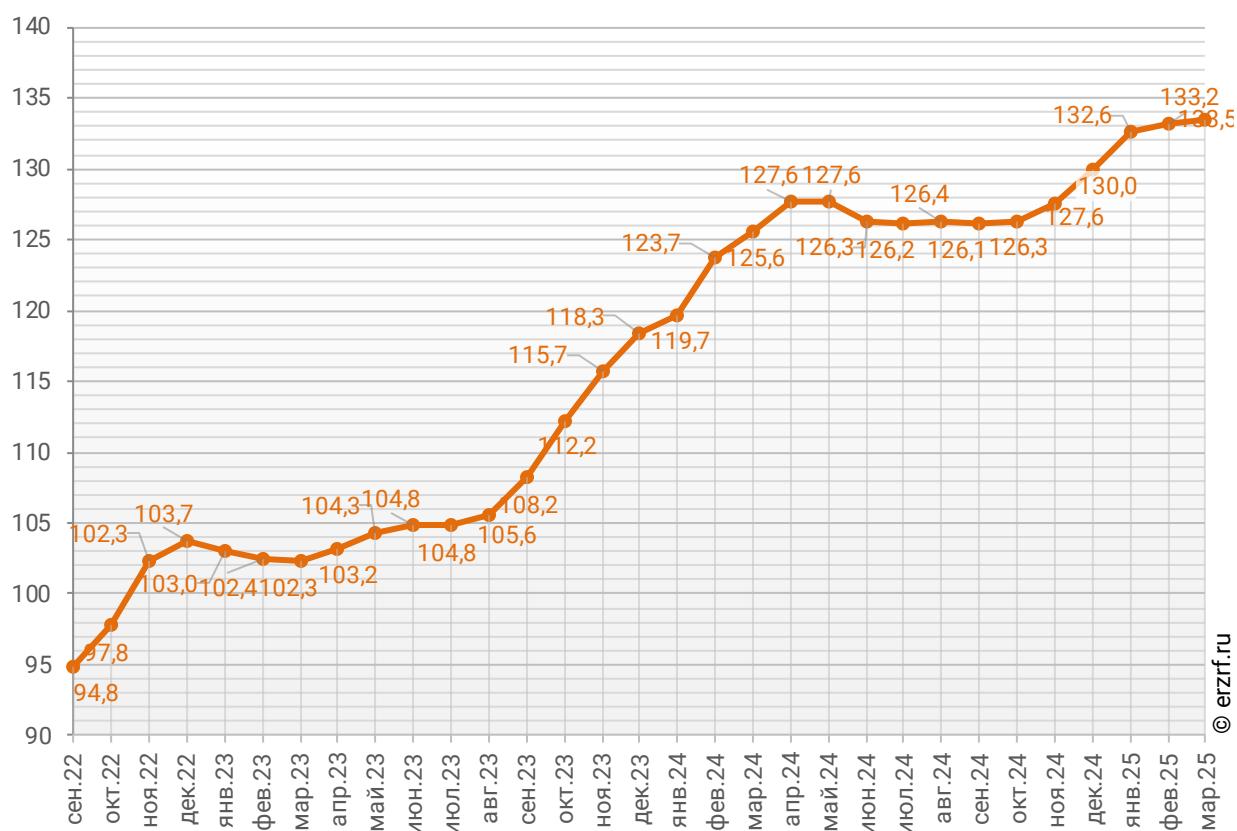
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Тульской области

По состоянию на март 2025 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Тульской области, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 133 515 рублей. За месяц цена выросла на 0,3%. За год цена увеличилась на 6,3%.¹

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

График 9

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



¹ По данным sberindex.ru

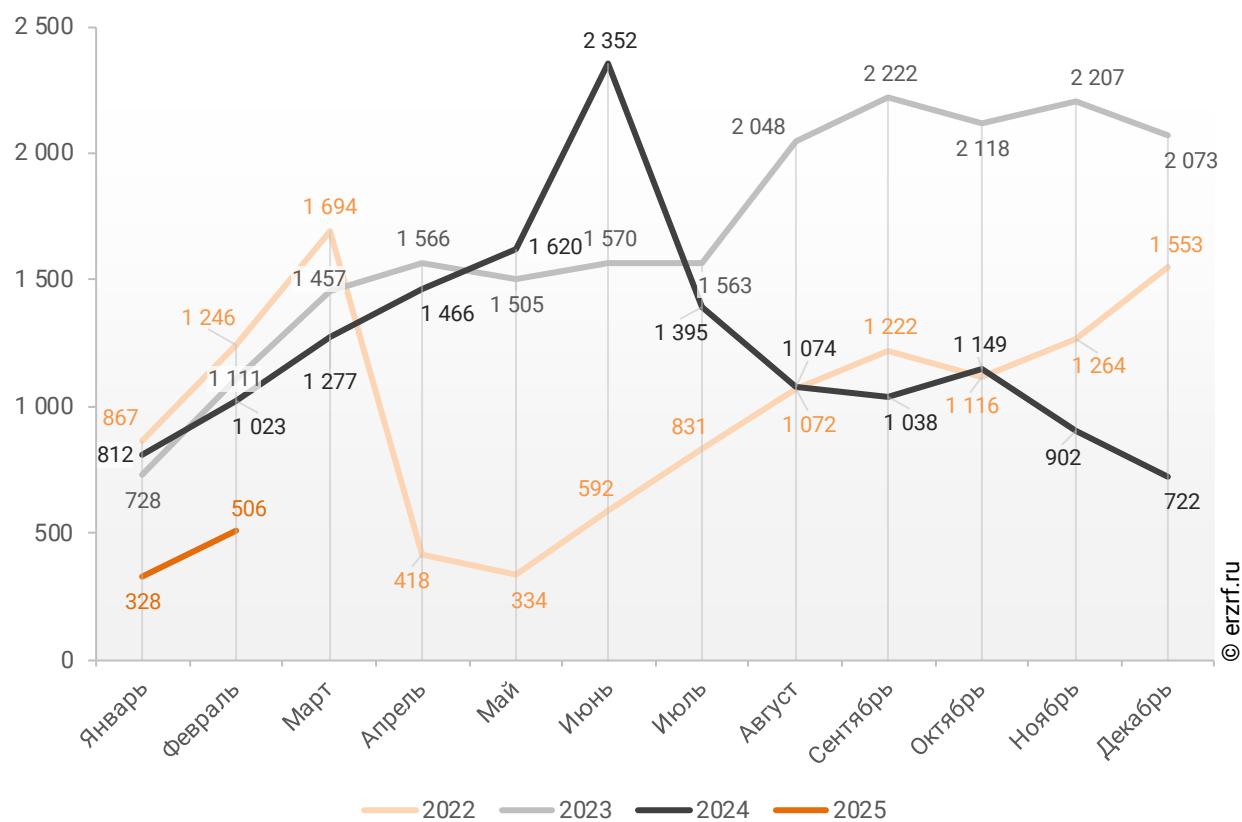
11. Ипотечное кредитование для жителей Тульской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Тульской области

По данным Банка России, за 2 месяца 2025 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Тульской области, составило 834, что на 54,6% меньше уровня 2024 г. (1 835 ИЖК), и на 54,6% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (1 839 ИЖК).

График 10

Динамика помесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг.

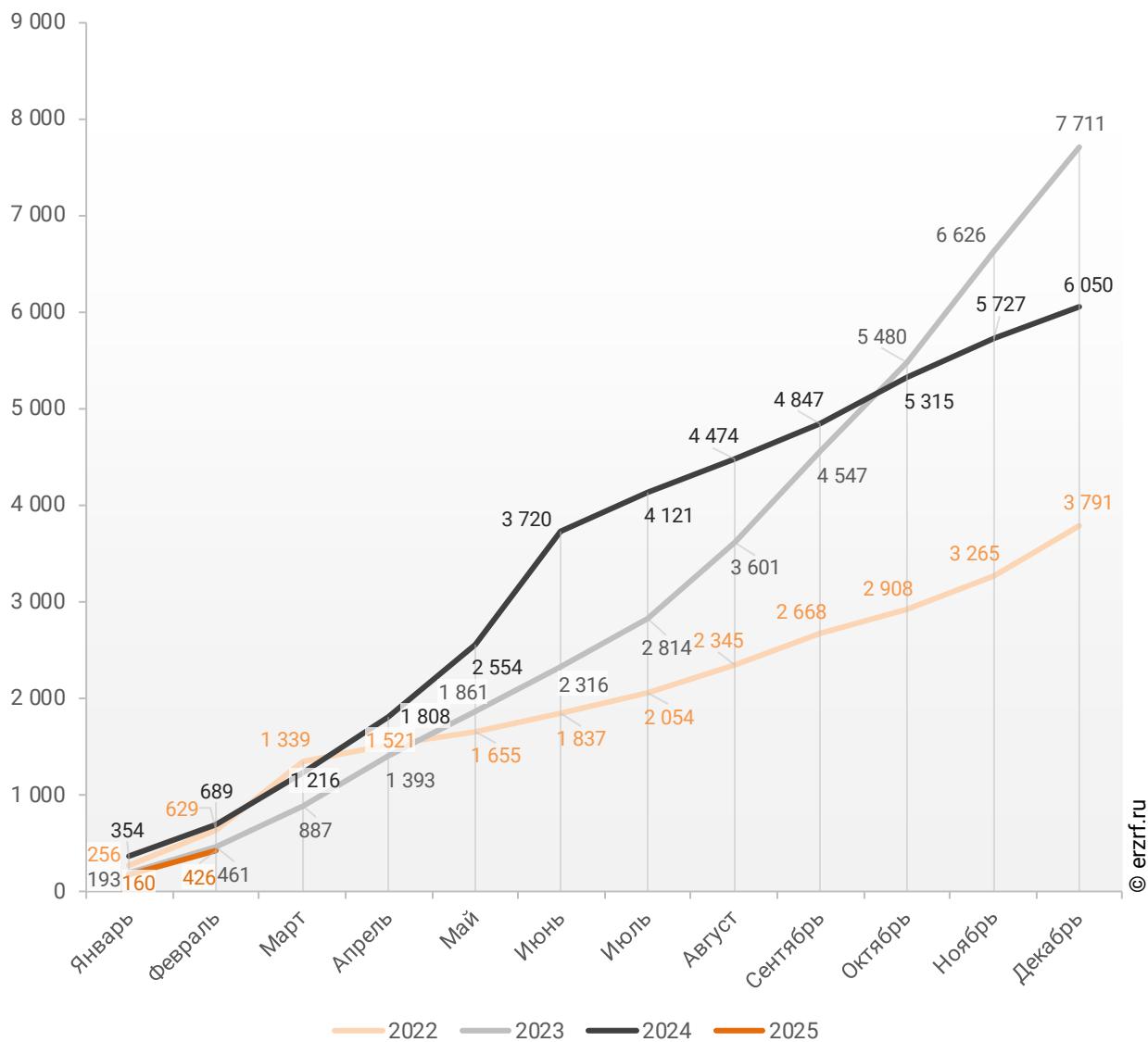


За 2 месяца 2025 г. количество ИЖК, выданных жителям Тульской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 426, что на 38,2% меньше, чем в 2024 г. (689 ИЖК), и на 7,6% меньше соответствующего значения 2023 г. (461 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг.

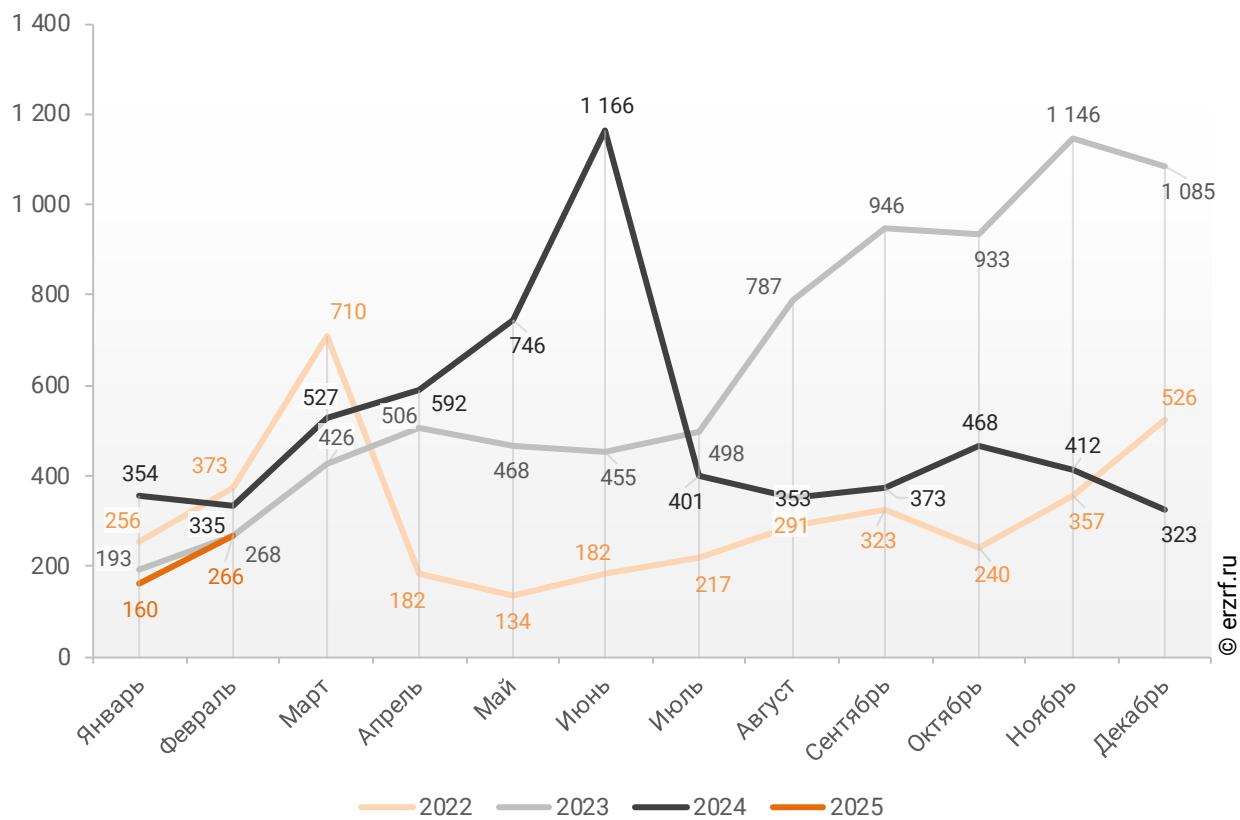


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Тульской области в феврале 2025 года уменьшилось на 20,6% по сравнению с февралем 2024 года (266 против 335 годом ранее).

Помесчная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг., приведена на графике 12.

График 12

Динамика помесчного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг.

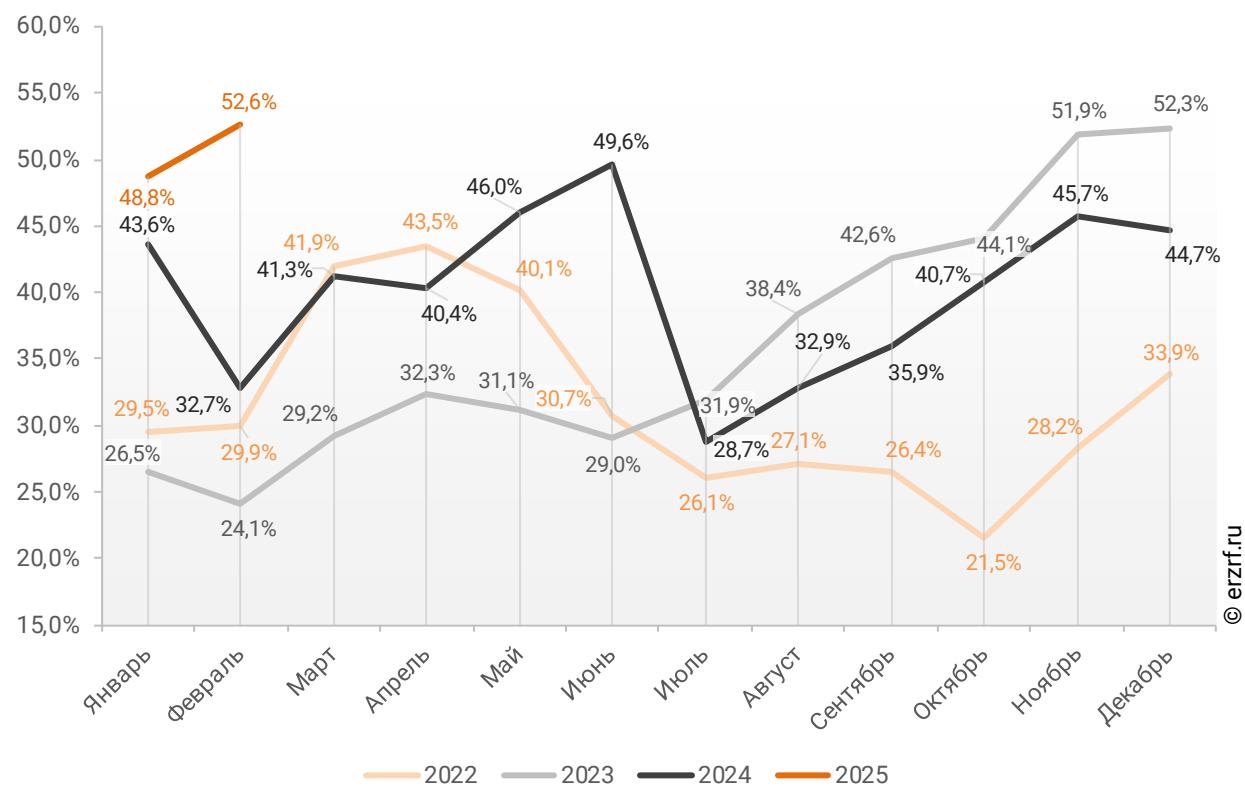


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 2 месяца 2025 г., составила 51,1% от общего количества ИЖК, выданных жителям Тульской области за этот же период, что на 13,6 п.п. больше соответствующего значения 2024 г. (37,5%), и на 26,0 п.п. больше уровня 2023 г. (25,1%).

Помесчная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг., приведена на графике 13.

График 13

Динамика помесчного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг.

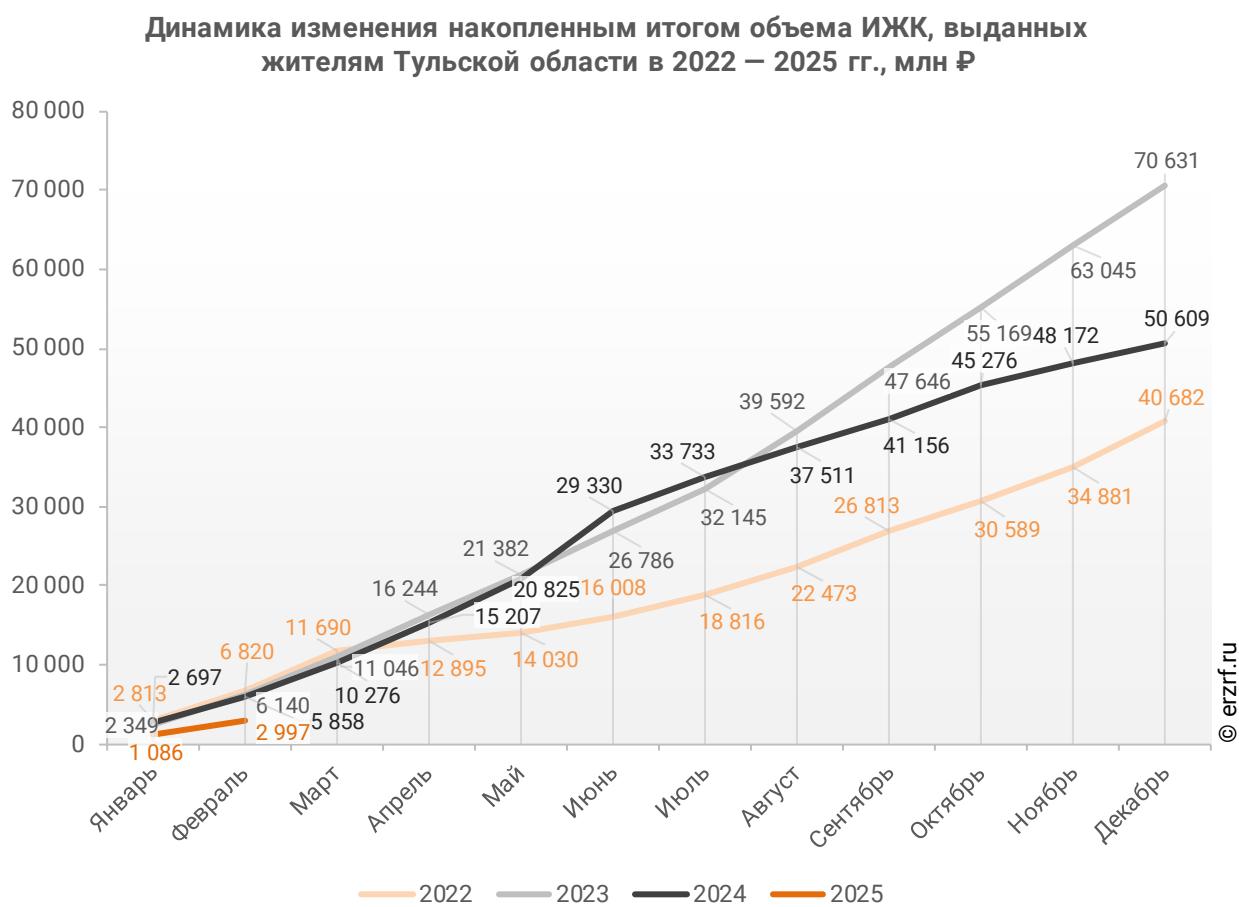


11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Тульской области

По данным Банка России, за 2 месяца 2025 г. объем ИЖК, выданных жителям Тульской области, составил 3,00 млрд ₽, что на 48,8% меньше уровня, достигнутого в 2024 г. (5,86 млрд ₽), и на 51,2% меньше аналогичного значения 2023 г. (6,14 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

График 14

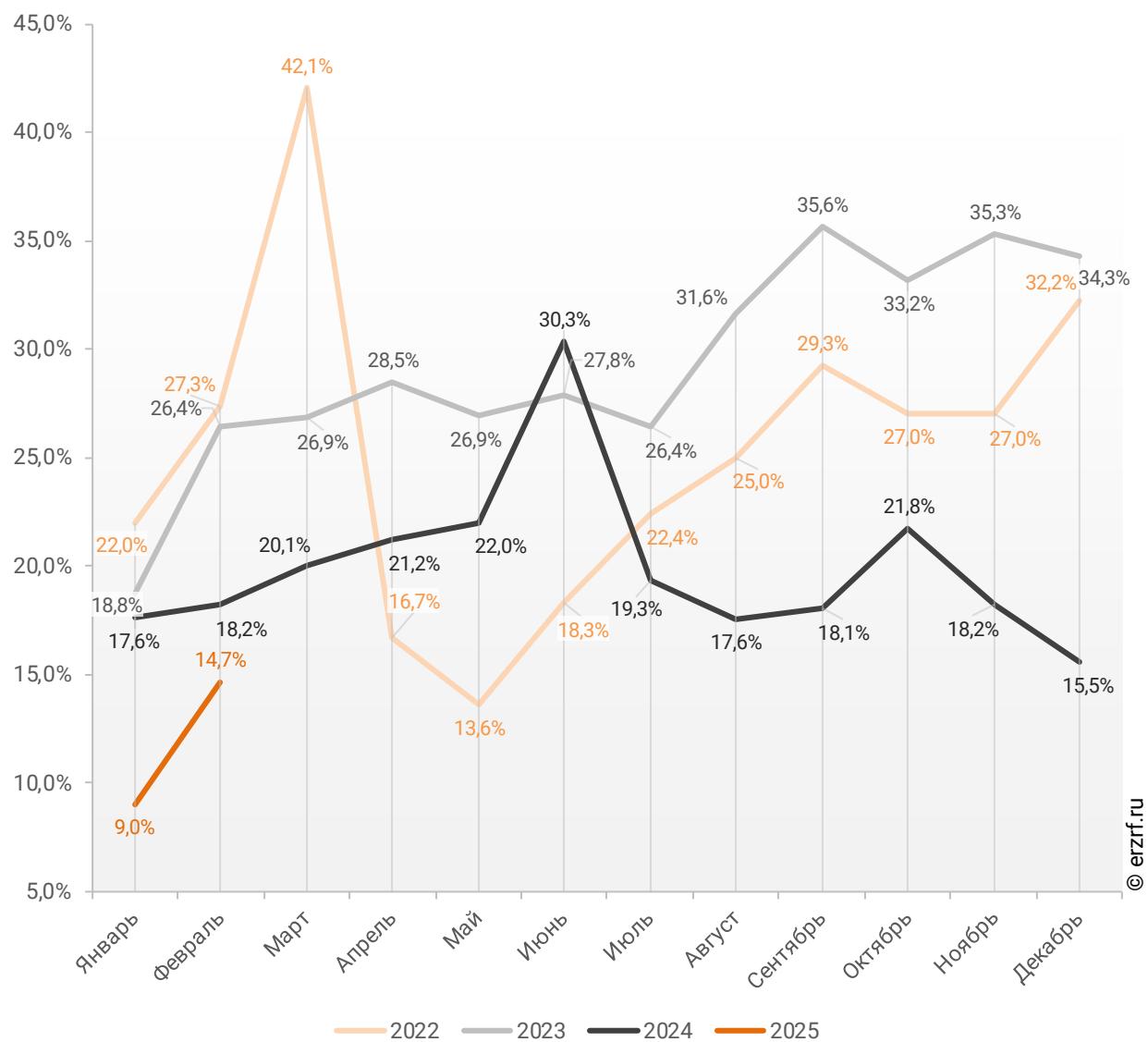


В общем объеме кредитов, выданных за 2 месяца 2025 г. жителям Тульской области (25,07 млрд ₽), доля ИЖК составила 12,0%, что на 5,9 п.п. меньше соответствующего значения 2024 г. (17,9%), и на 10,9 п.п. меньше уровня 2023 г. (22,9%).

Помесечная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг., приведена на графике 15.

График 15

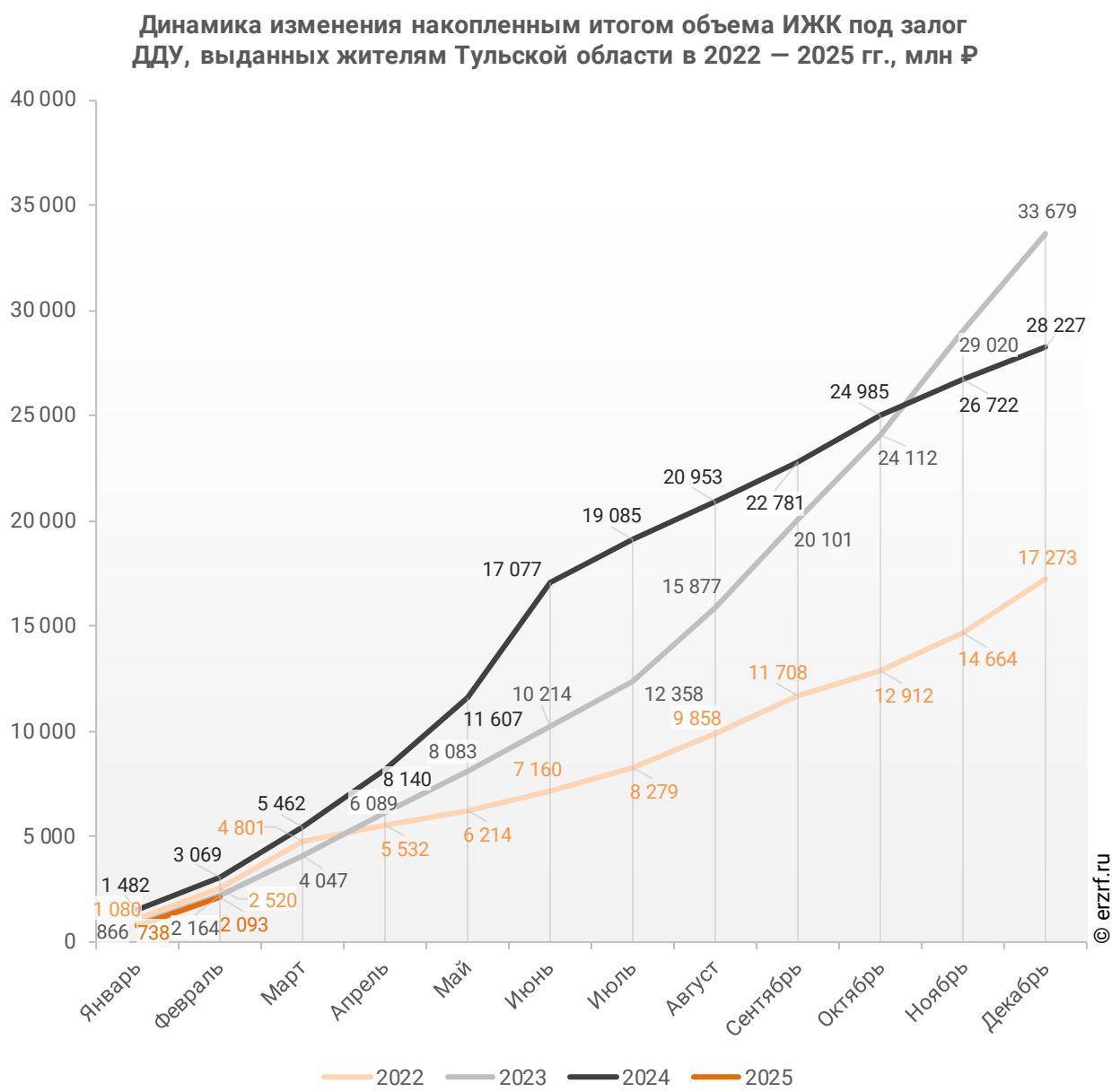
Динамика помесечного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг.



За 2 месяца 2025 г. объем ИЖК, выданных жителям Тульской области под залог ДДУ, составил 2,09 млрд ₽ (69,8% от общего объема ИЖК, выданных жителям Тульской области). Это на 31,8% меньше аналогичного значения 2024 г. (3,07 млрд ₽), и на 3,3% меньше, чем в 2023 г. (2,16 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 16.

График 16



В общем объеме кредитов, выданных за 2 месяца 2025 г. жителям Тульской области (25,07 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 8,3%, что на 1,1 п.п. меньше уровня 2024 г. (9,4%), и на 0,2 п.п. больше уровня, достигнутого в 2023 г. (8,1%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг., накопленным итогом и помесячно приведена на графиках 17 и 18.

График 17

**Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Тульской области в 2022 – 2025 гг.**

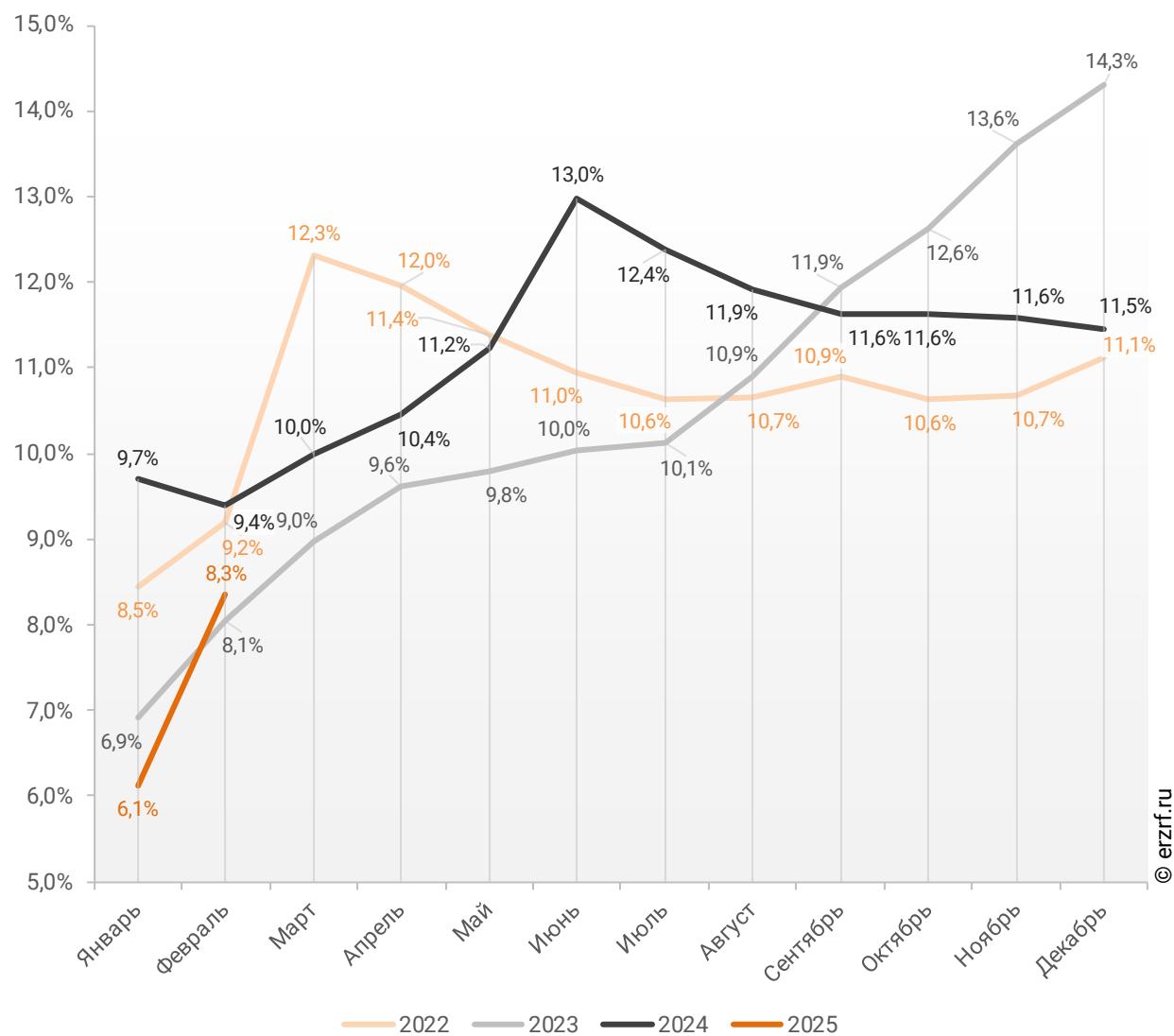
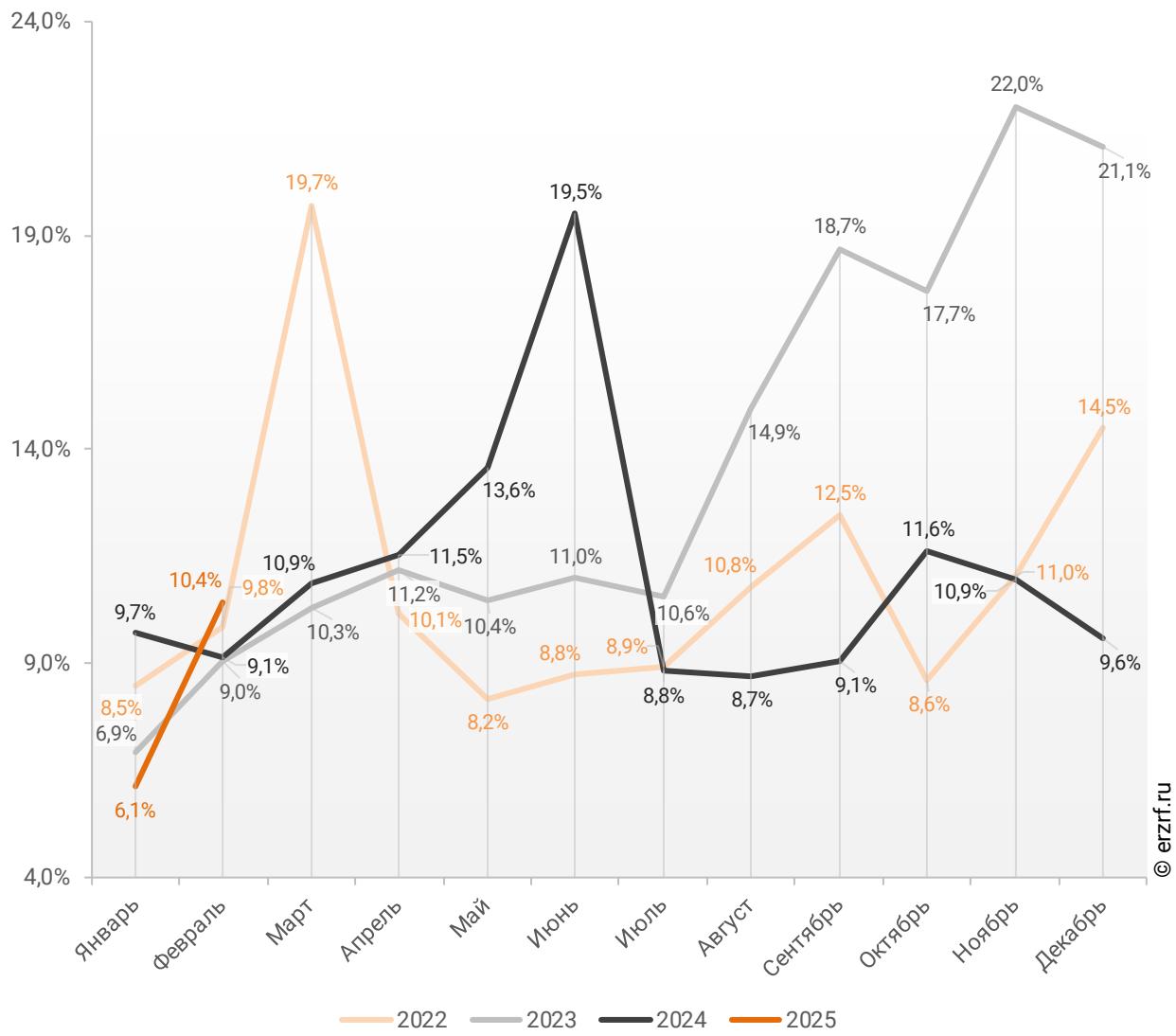


График 18

**Динамика помесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Тульской области в 2022 – 2025 гг.**

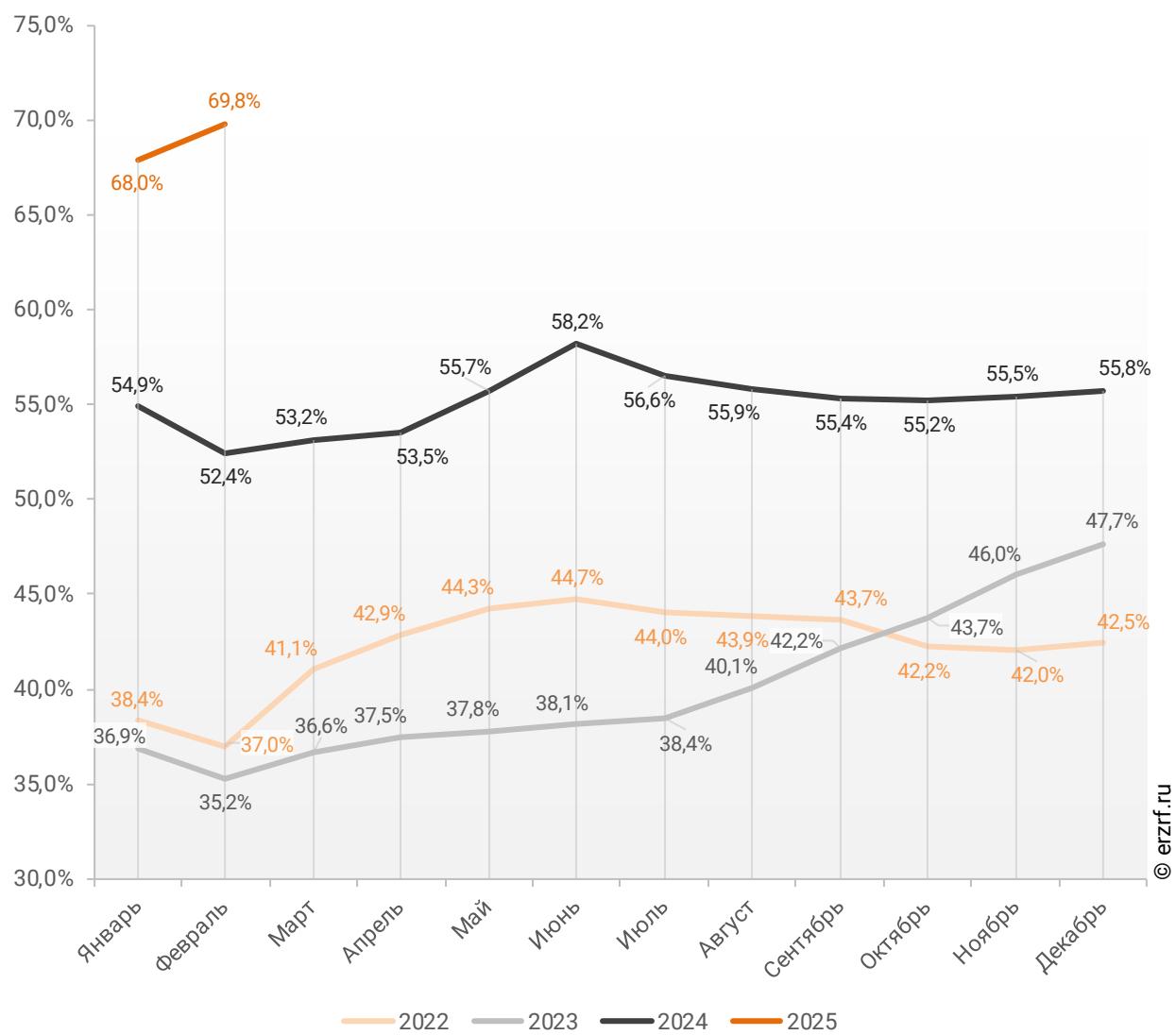


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 2 месяца 2025 г., составила 69,8% от общего объема ИЖК, выданных жителям Тульской области за этот же период, что на 17,4 п.п. больше, чем в 2024 г. (52,4%), и на 34,6 п.п. больше соответствующего значения 2023 г. (35,2%).

Помесчная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг., приведена на графике 19.

График 19

Динамика помесчного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг.

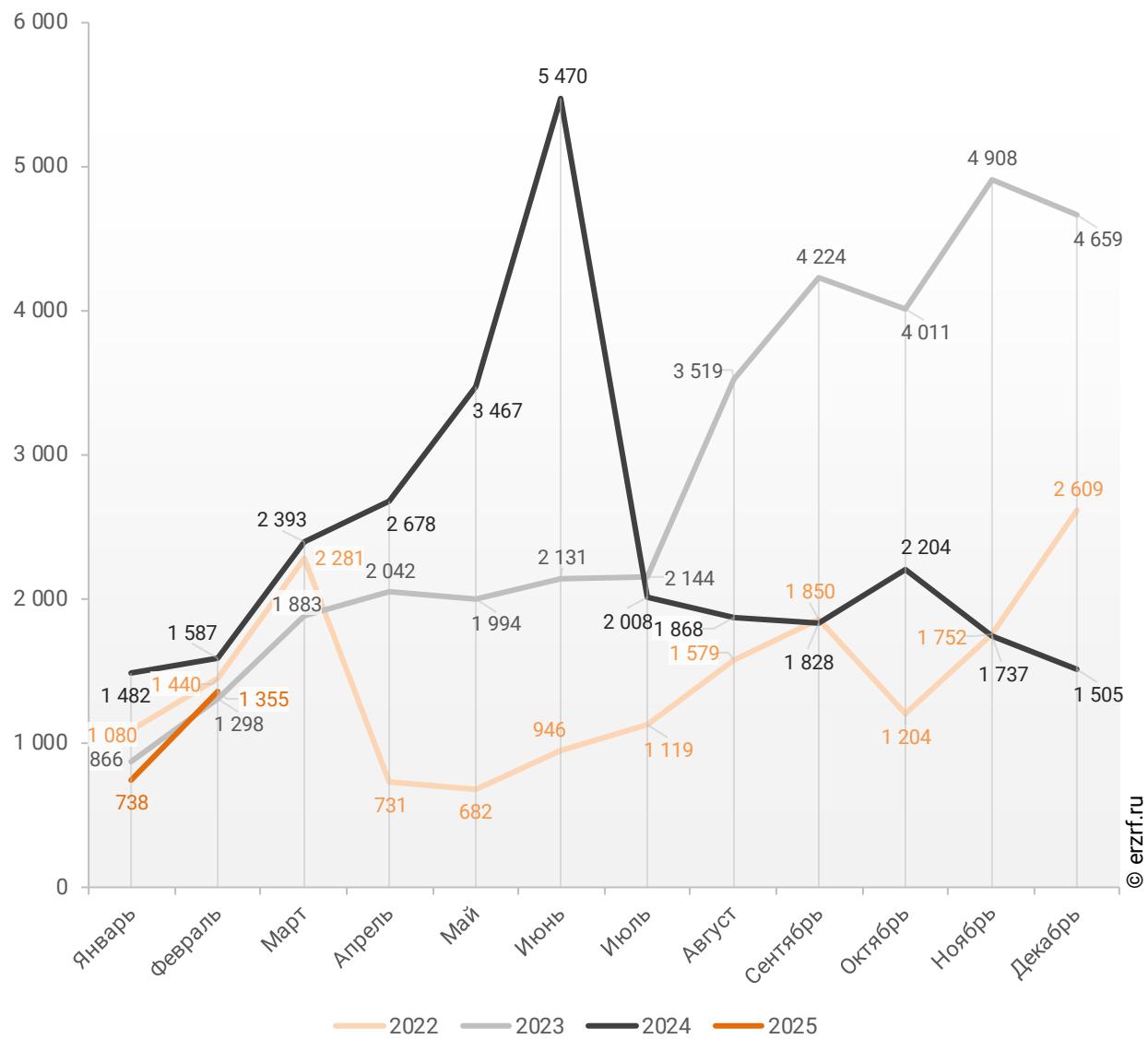


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Тульской области в феврале 2025 года, уменьшился на 14,6% по сравнению с февралем 2024 года (1,36 млрд ₽ против 1,59 млрд ₽ годом ранее).

Помесчная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

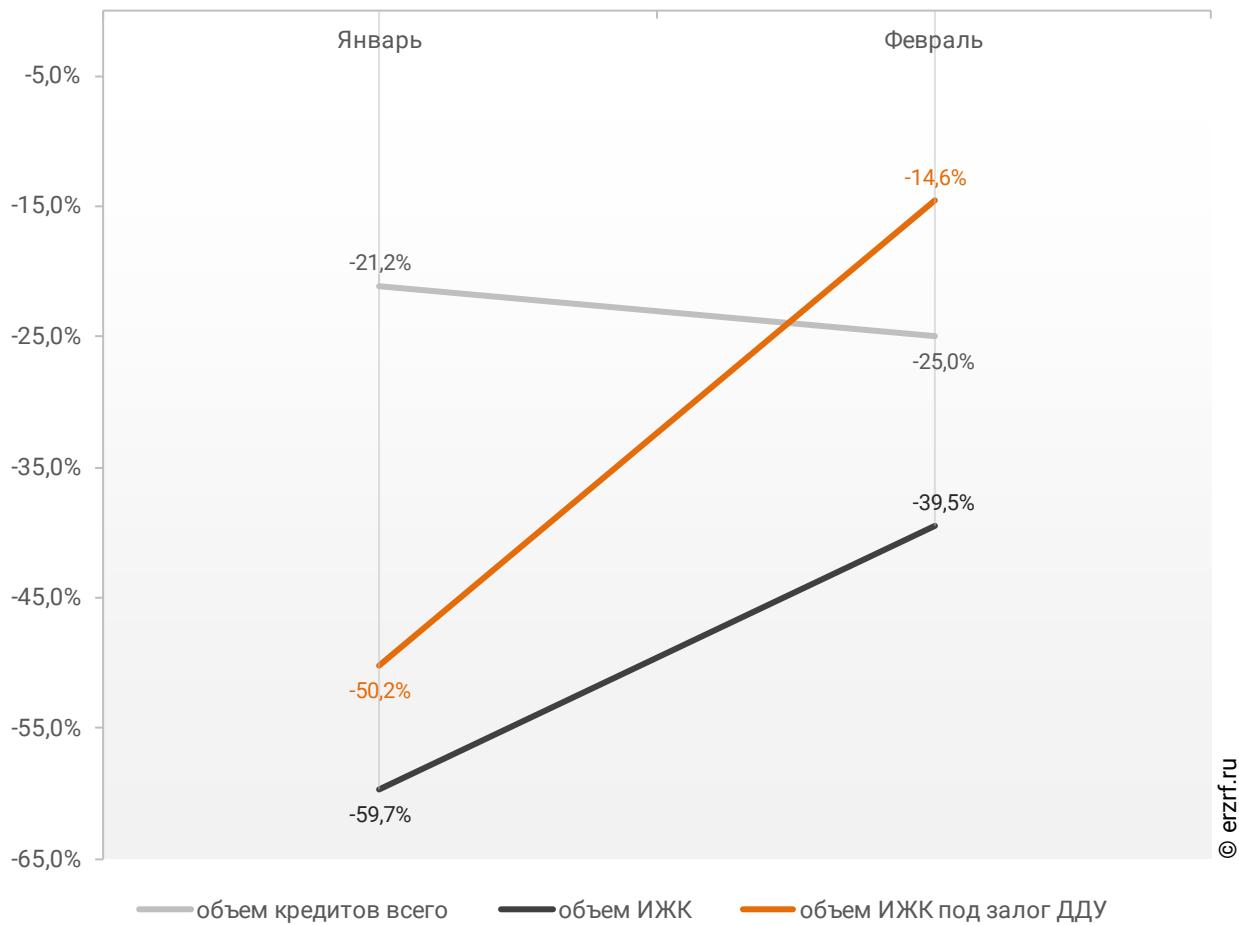
Динамика помесчного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг., млн ₽



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 14,6% в феврале 2025 года по сравнению с февралем 2024 года сопровождалось уменьшением объема всех видов кредитов на 25,0% (13,03 млрд ₽ против 17,37 млрд ₽ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 39,5% (1,91 млрд ₽ против 3,16 млрд ₽ годом ранее) (График 21).

График 21

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2025 года
по сравнению с аналогичными месяцами 2024 года
в Тульской области (по видам кредитов)



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Тульской области кредитов всех видов за январь – февраль составила 8,3%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 69,8%.

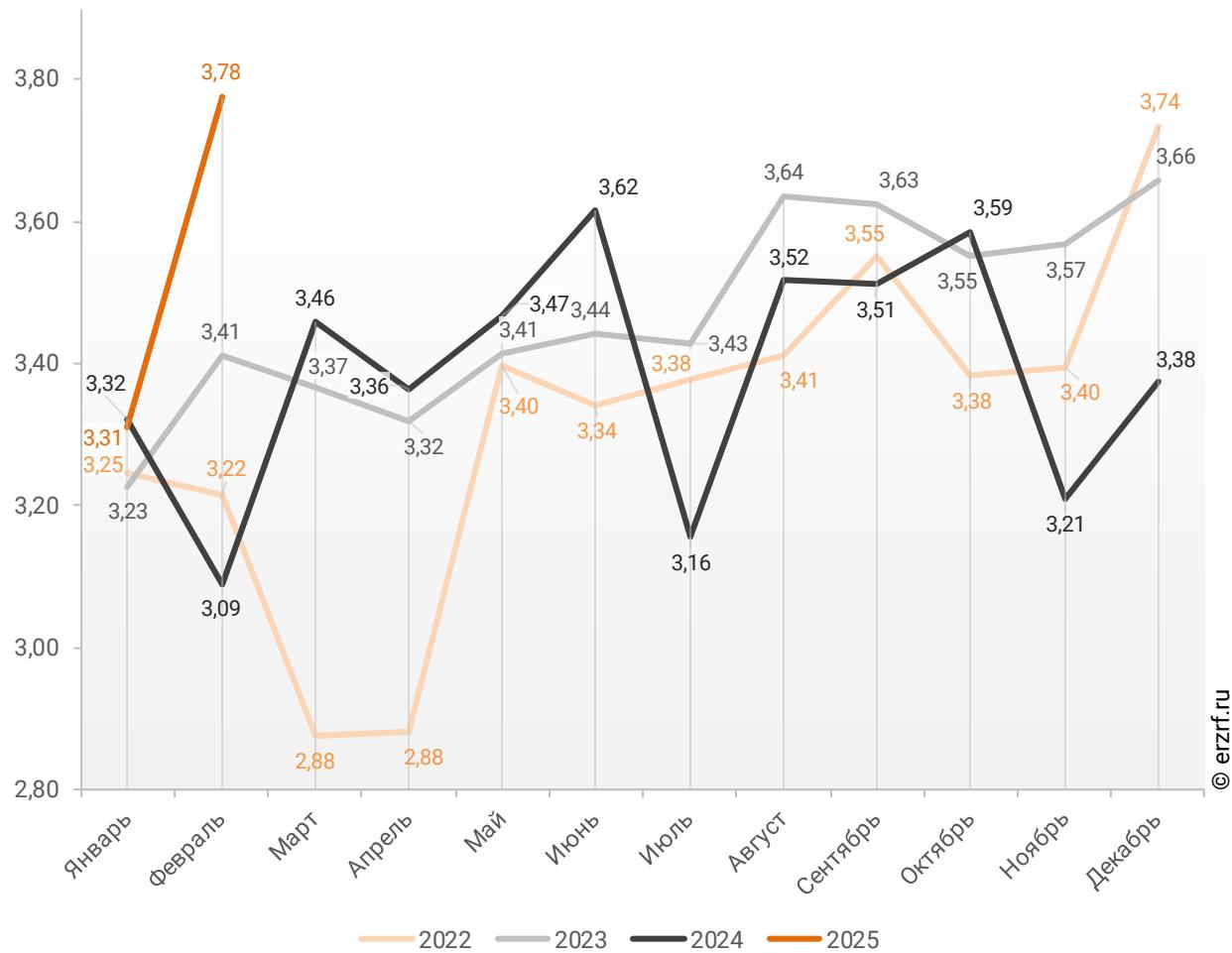
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Тульской области

По официальной статистике Банка России в феврале 2025 г. средний размер ИЖК в Тульской области составил 3,78 млн ₽, что на 22,2% больше уровня, достигнутого в 2024 г. (3,09 млн ₽), и на 10,7% больше аналогичного значения 2023 г. (3,41 млн ₽).

Помесчная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

Динамика помесчного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг., млн ₽

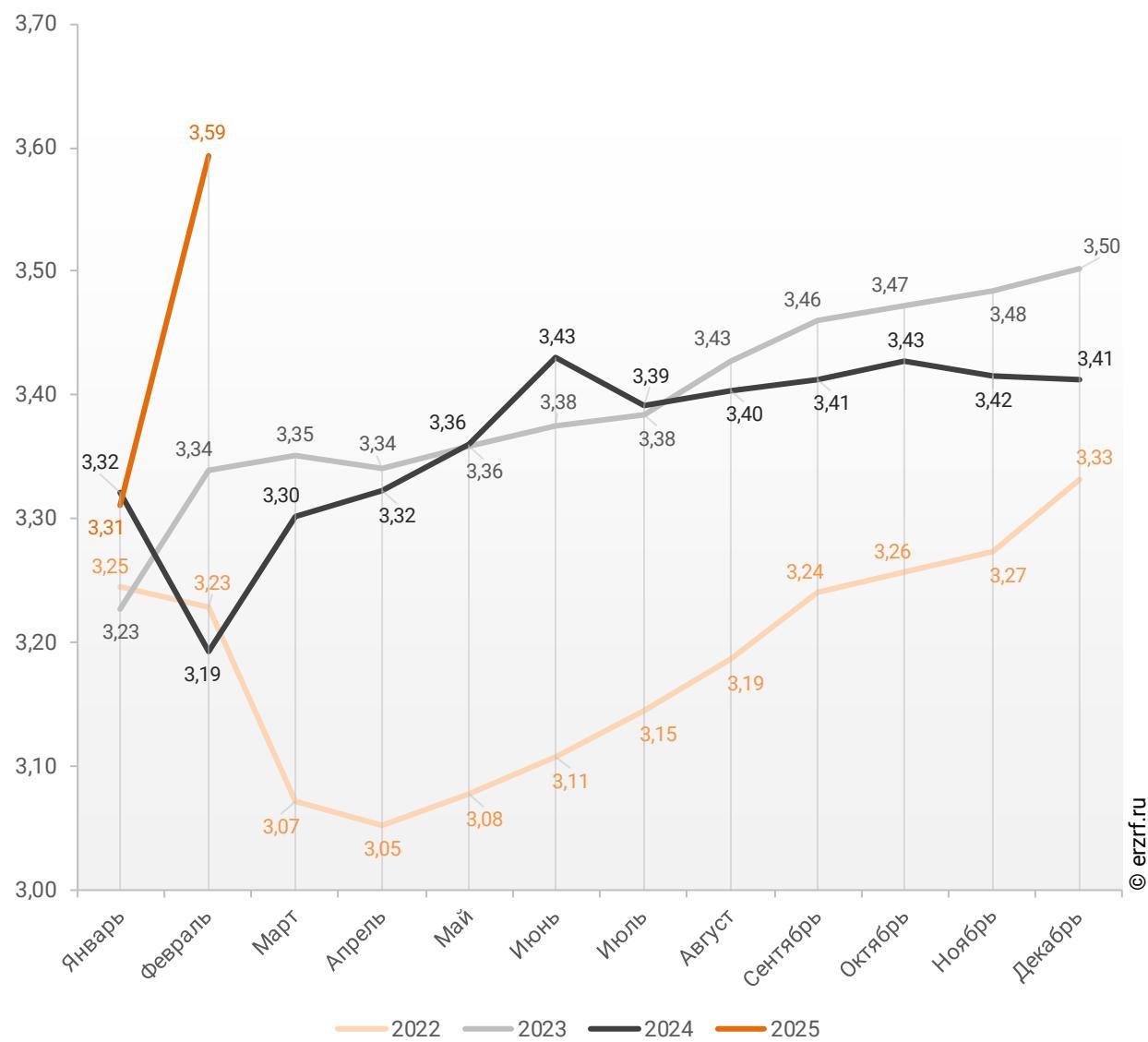


По данным Банка России, за 2 месяца 2025 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Тульской области, накопленным итогом составил 3,59 млн ₽, что на 12,6% больше, чем в 2024 г. (3,19 млн ₽), и на 7,6% больше соответствующего значения 2023 г. (3,34 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг., млн ₽

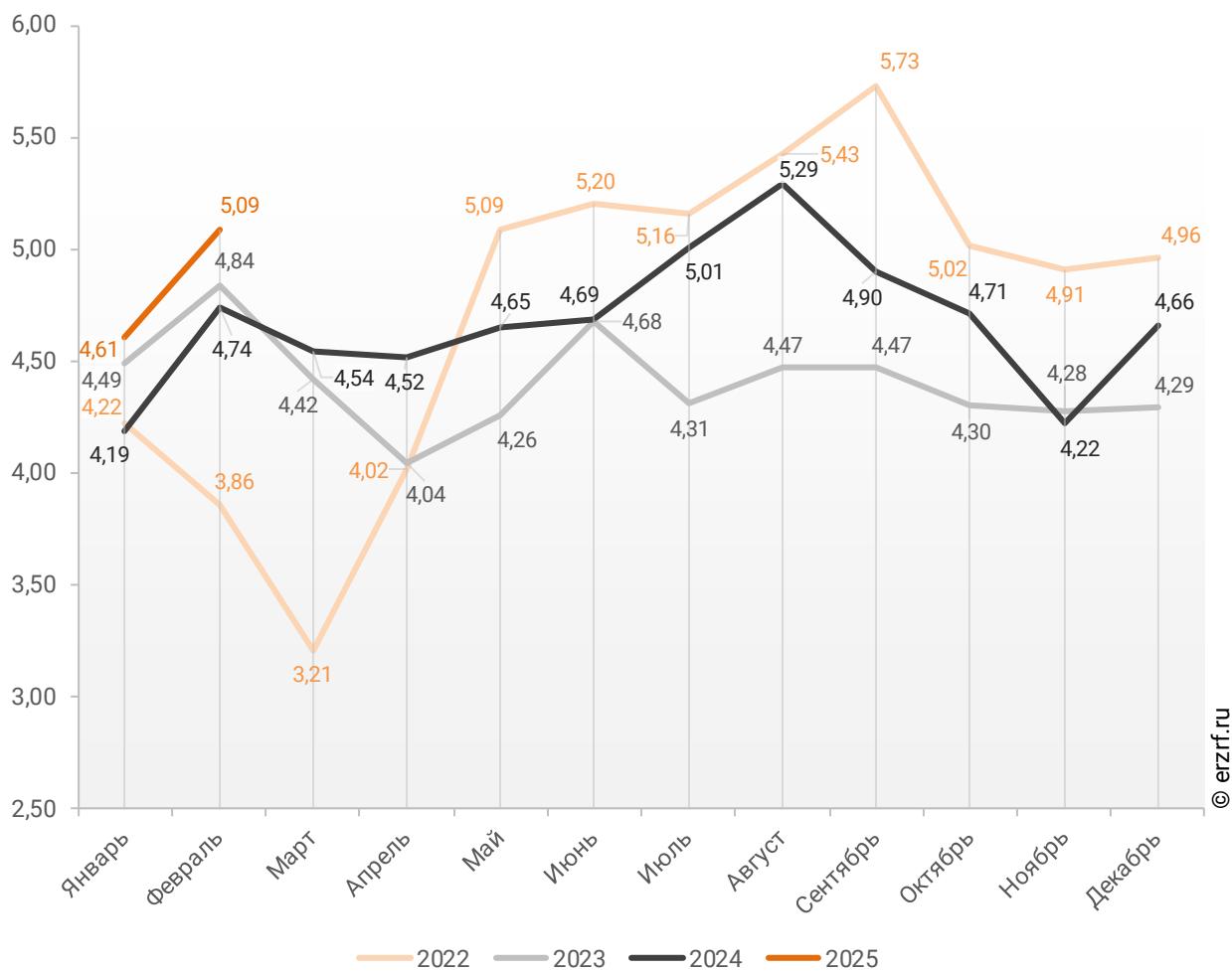


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Тульской области в феврале 2025 года увеличился на 7,4% по сравнению с февралем 2024 года (5,09 млн ₽ против 4,74 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 10,4%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после падения в прошлом месяце.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

Динамика помесячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг., млн ₽

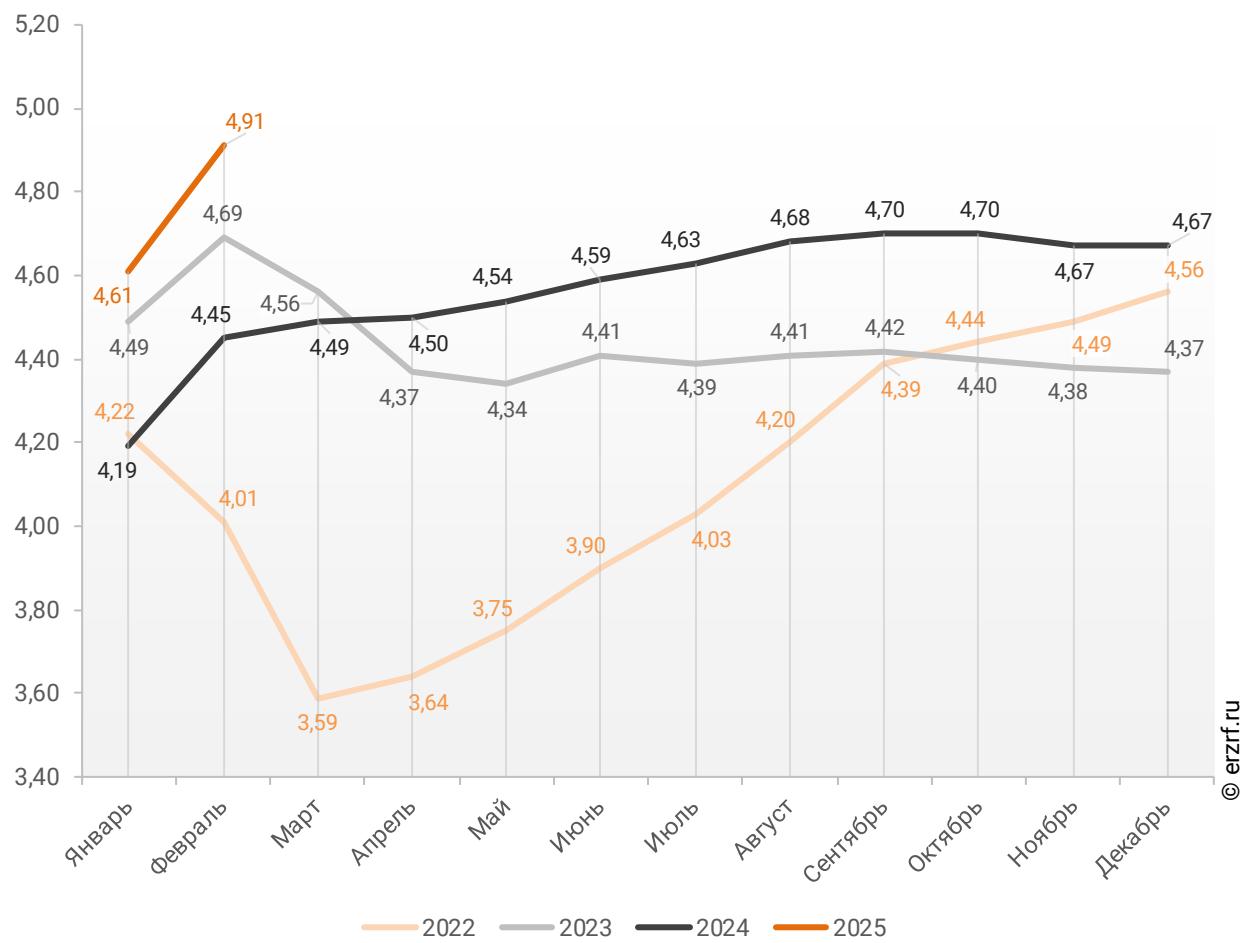


По данным Банка России, за 2 месяца 2025 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области, накопленным итогом составил 4,91 млн ₽ (на 36,6% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Тульской области). Это на 10,3% больше соответствующего значения 2024 г. (4,45 млн ₽), и на 4,7% больше уровня 2023 г. (4,69 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 25.

График 25

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг., млн ₽

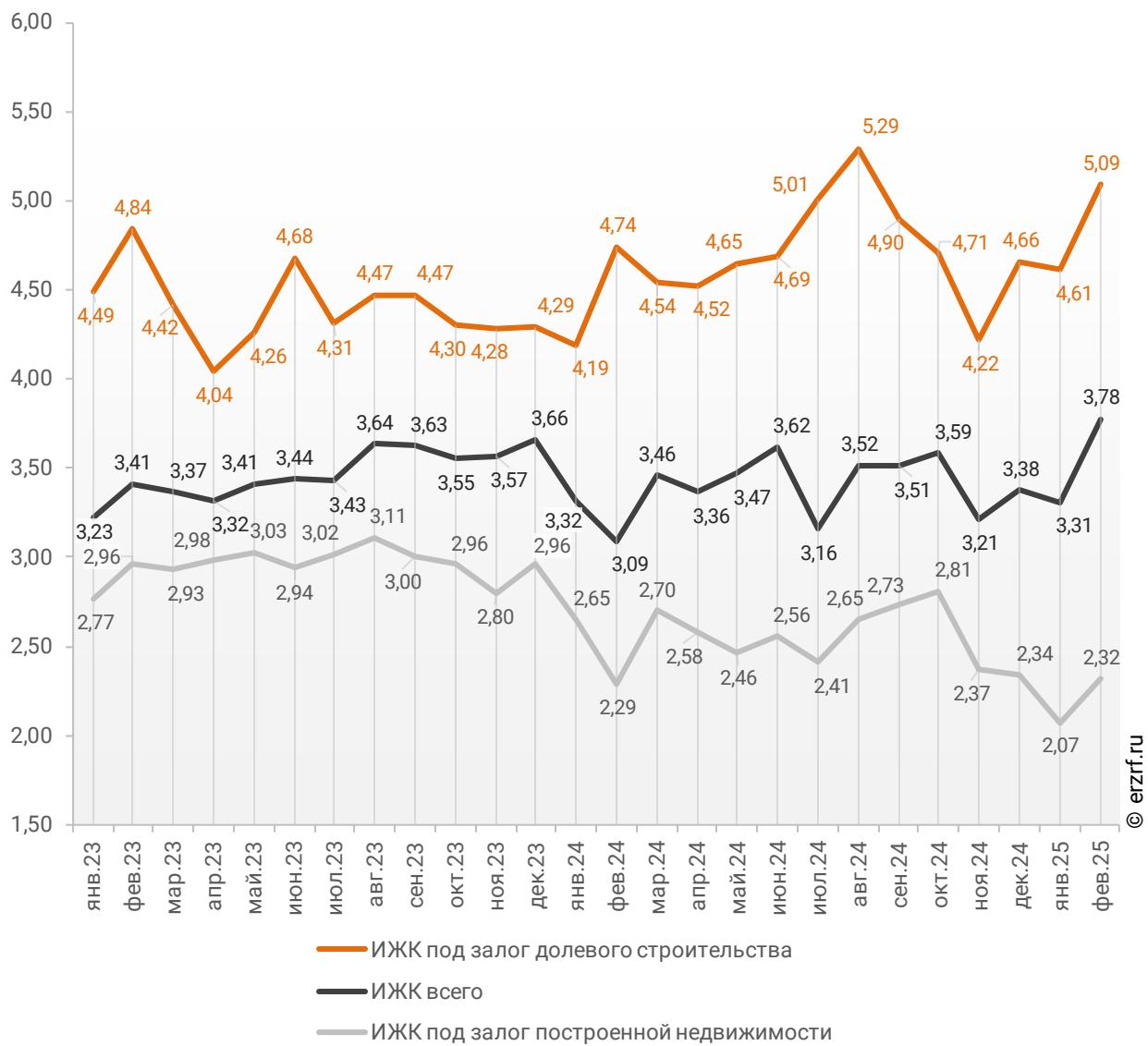


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 1,3% — с 2,29 млн ₽ до 2,32 млн ₽.

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

График 26

Динамика помесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Тульской области, млн ₽



© erzrf.ru

За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 12,4 п. п. — с 107,0% до 119,4%.

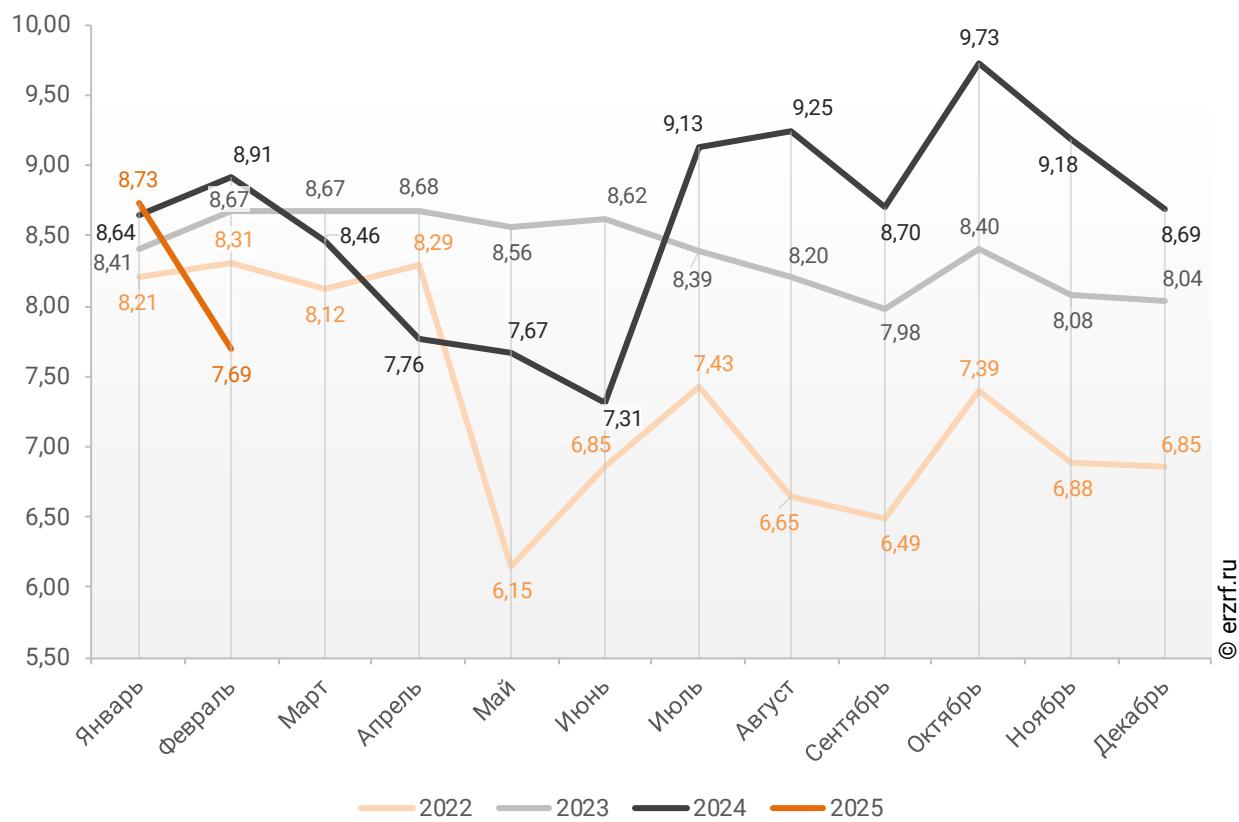
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Тульской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в феврале 2025 года в Тульской области, средневзвешенная ставка составила 7,69%. По сравнению с февралем 2024 года ставка снизилась на 1,22 п. п. (с 8,91% до 7,69%).

Динамика помесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Тульской области представлена на графике 27.

График 27

Динамика помесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Тульской области, %

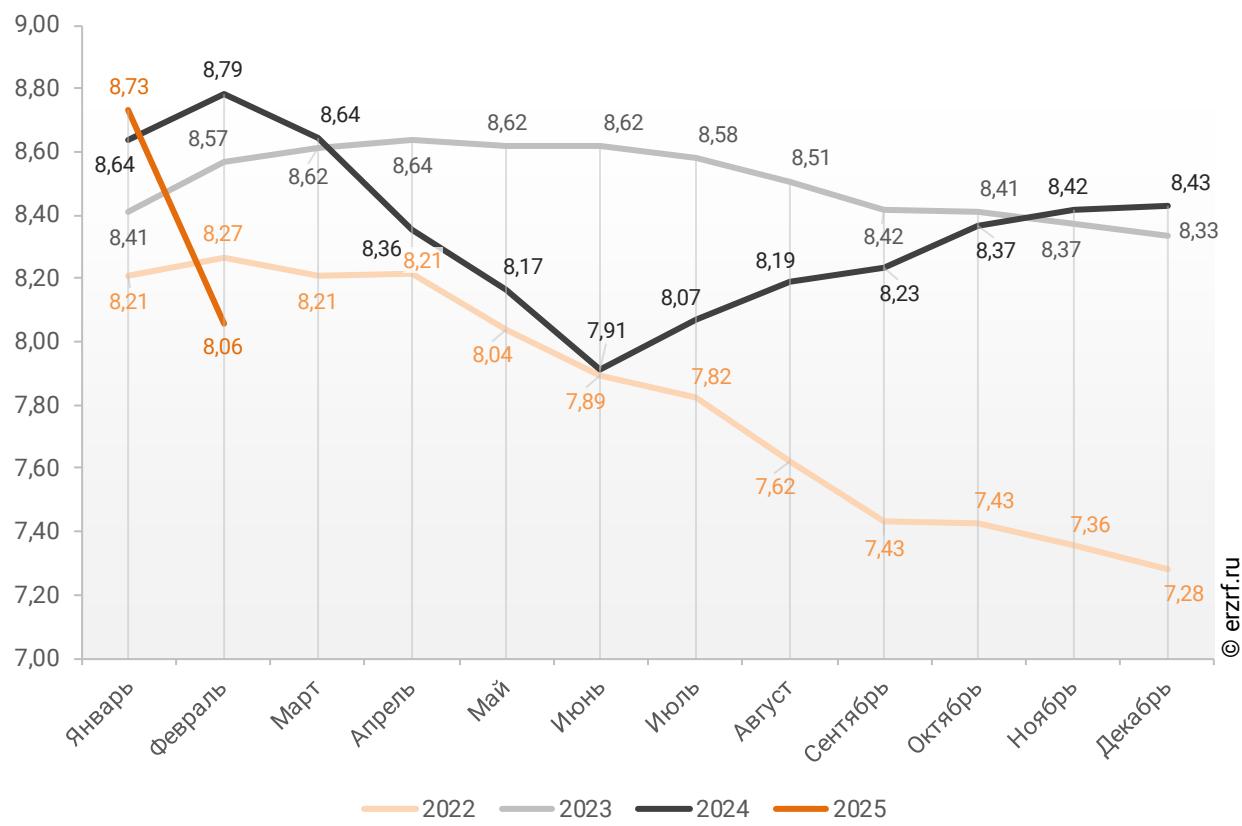


По данным Банка России, за 2 месяца 2025 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Тульской области, накопленным итогом составила 8,06%, что на 0,73 п.п. меньше, чем в 2024 г. (8,79%), и на 0,51 п.п. меньше соответствующего значения 2023 г. (8,57%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Тульской области, накопленным итогом в 2022 – 2025 гг., представлена на графике 28.

График 28

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Тульской области, накопленным итогом в 2022 – 2025 гг.

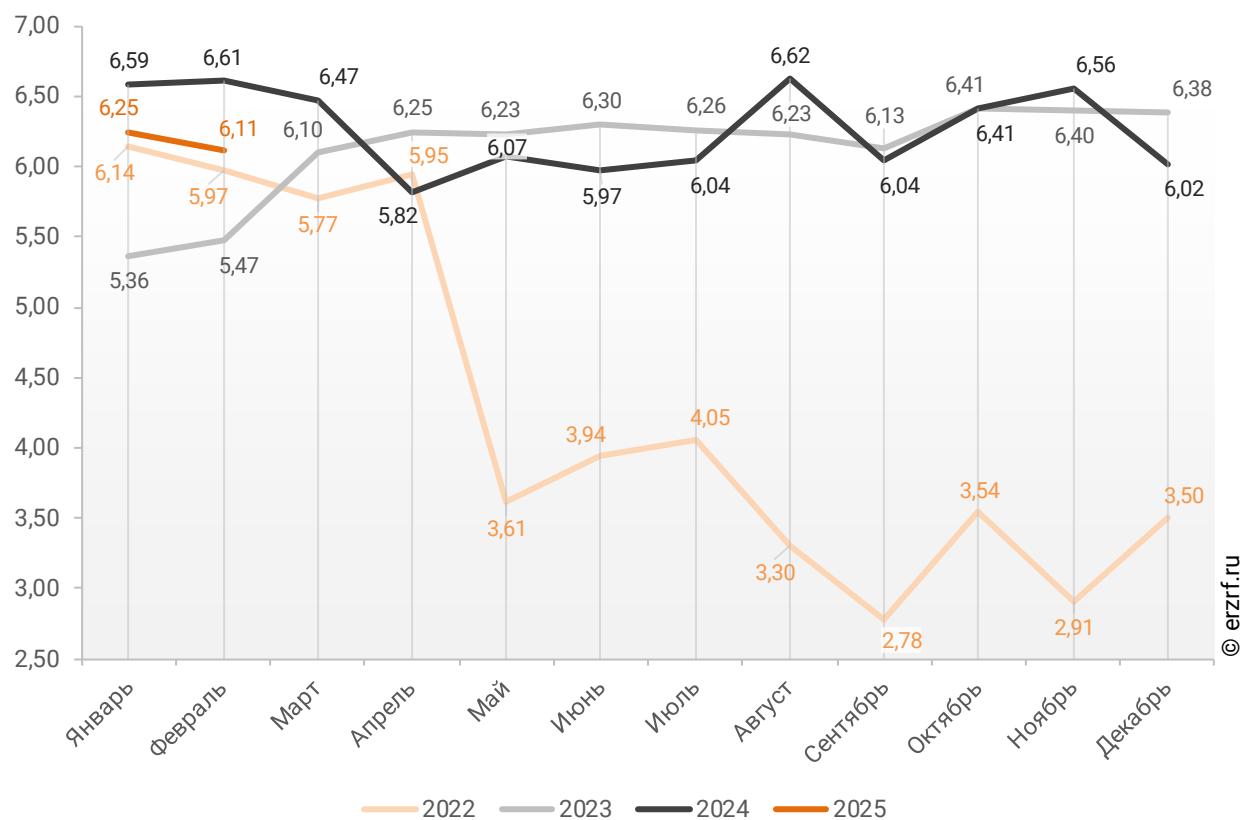


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Тульской области в феврале 2025 года, составила 6,11%, что на 0,50 п. п. меньше аналогичного значения за февраль 2024 года (6,61%).

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

График 29

Динамика помесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Тульской области, %

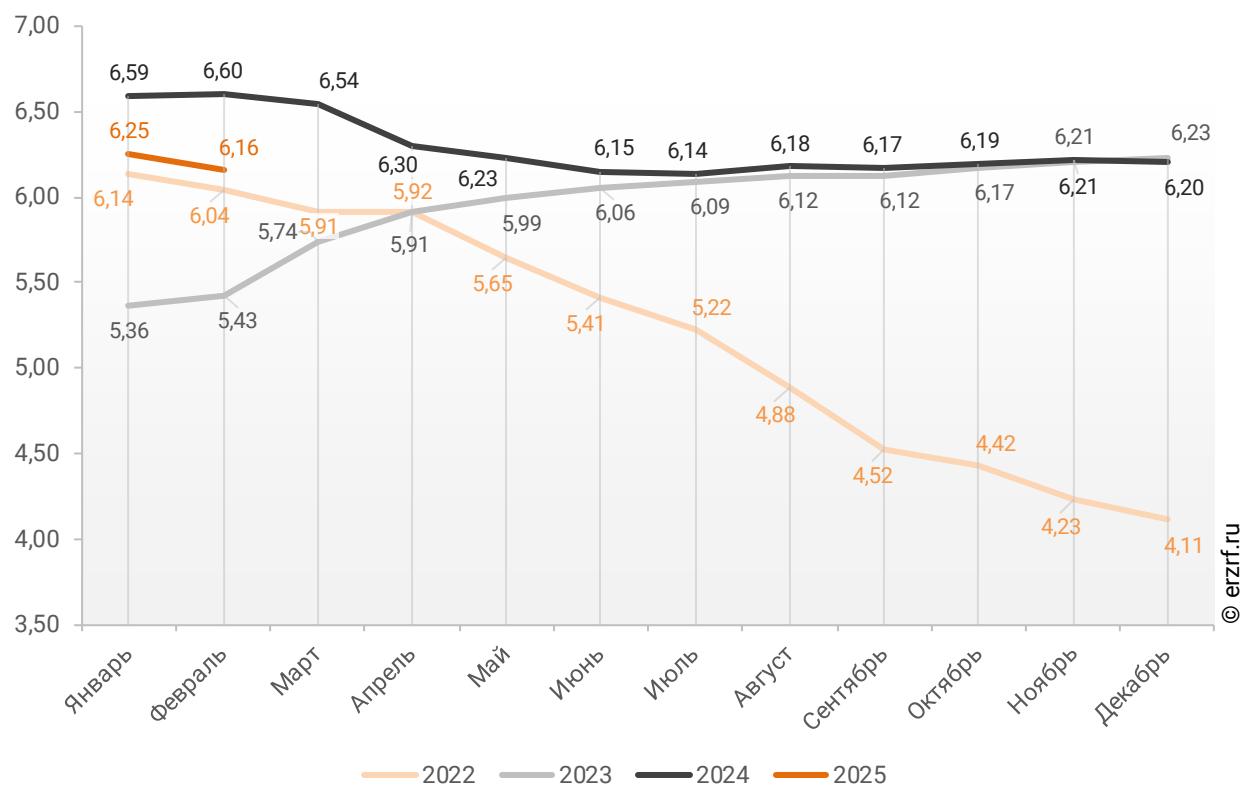


По данным Банка России, за 2 месяца 2025 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Тульской области, накопленным итогом составила 6,16% (на 1,90 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,44 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2024 г. (6,60%), и на 0,73 п.п. больше аналогичного значения 2023 г. (5,43%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг., представлена на графике 30.

График 30

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2022 – 2025 гг.

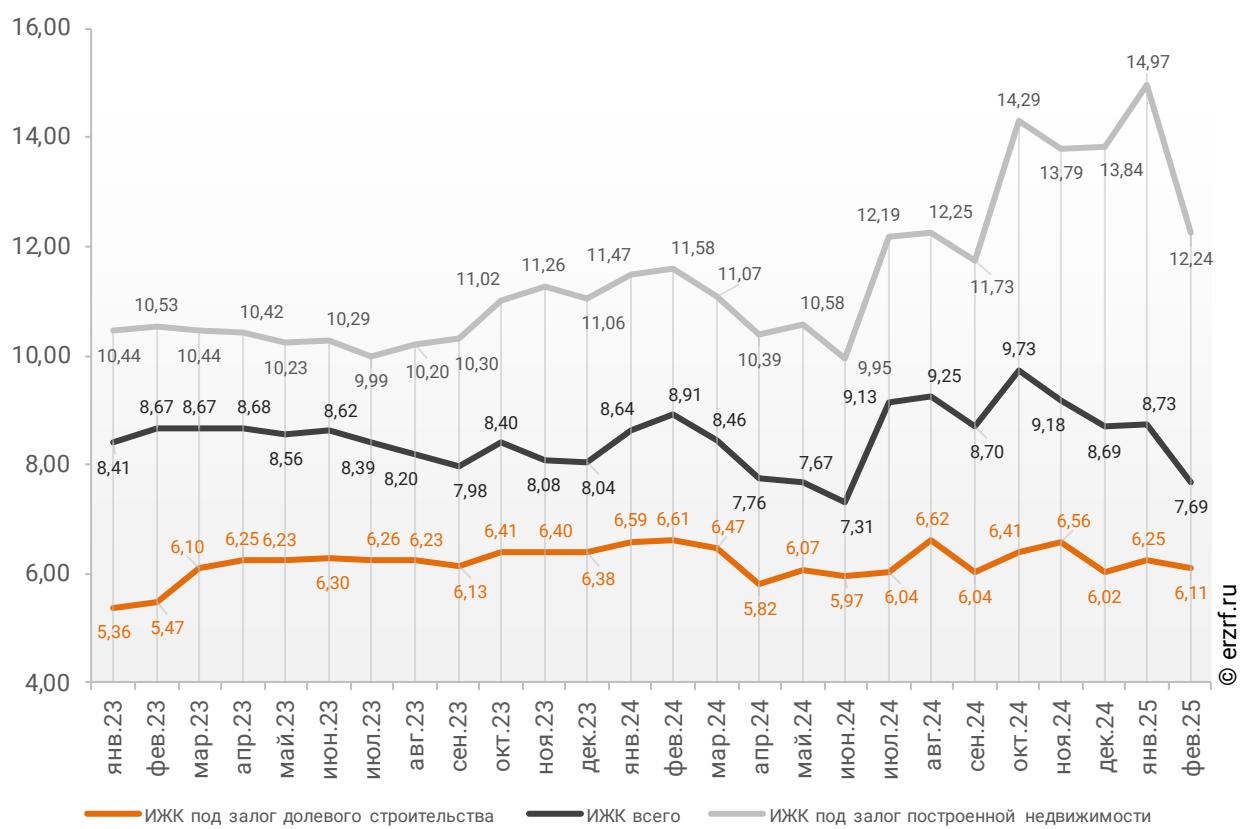


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Тульской области в феврале 2025 года составила 12,24%, что на 0,66 п. п. больше значения за февраль 2024 года (11,58%).

Сравнение помесячной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Тульской области, представлено на графике 31.

График 31

Динамика помесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Тульской области, %

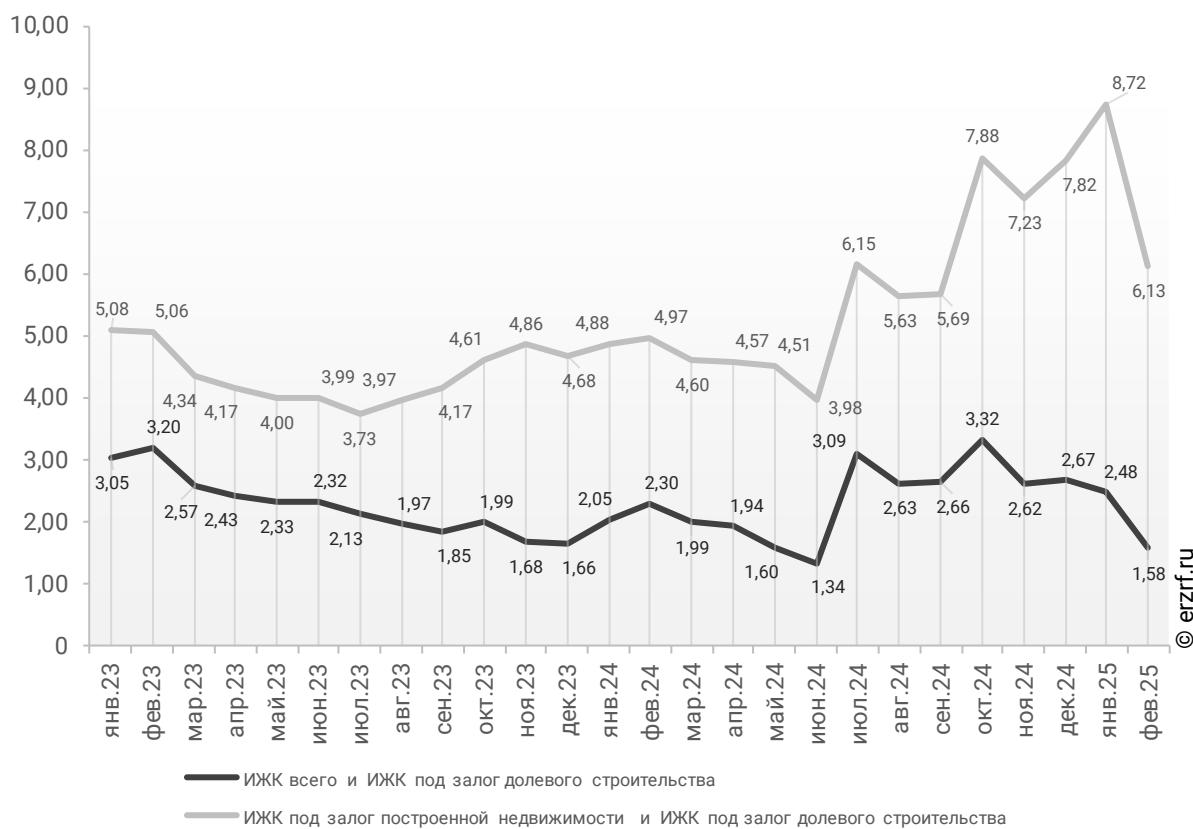


© erzrf.ru

За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Тульской области уменьшилась с 2,3 п. п. до 1,58 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Тульской области за год увеличилась с 4,97 п. п. до 6,13 п. п. (График 32).

График 32

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

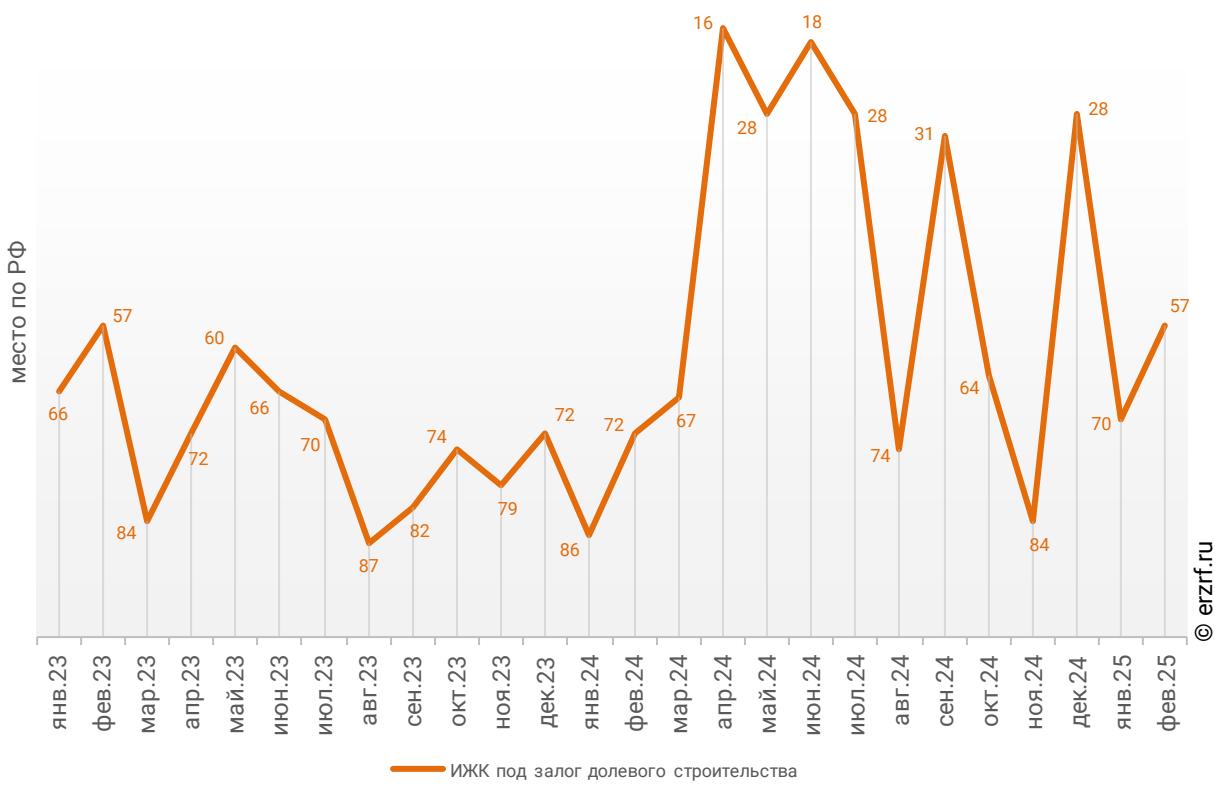


Тульская область занимает 36-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Тульская область занимает 57-е место, и 64-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

График 33

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



12. 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 34).

График 34

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

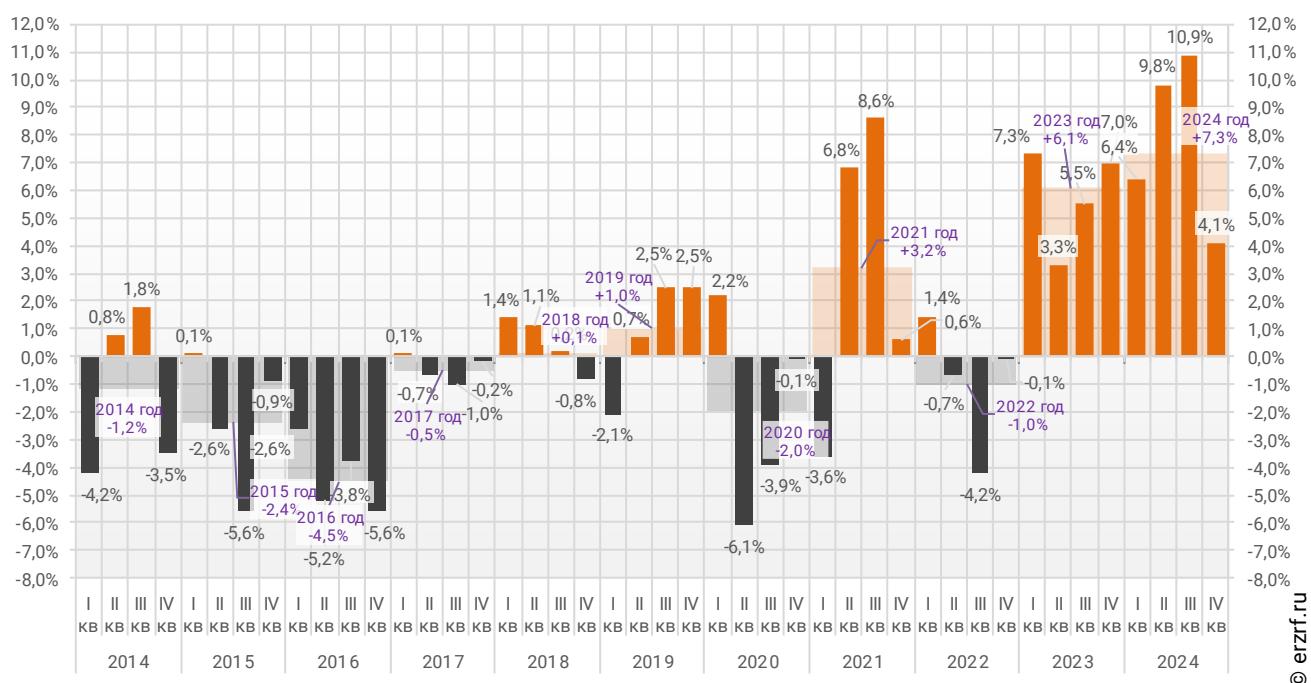
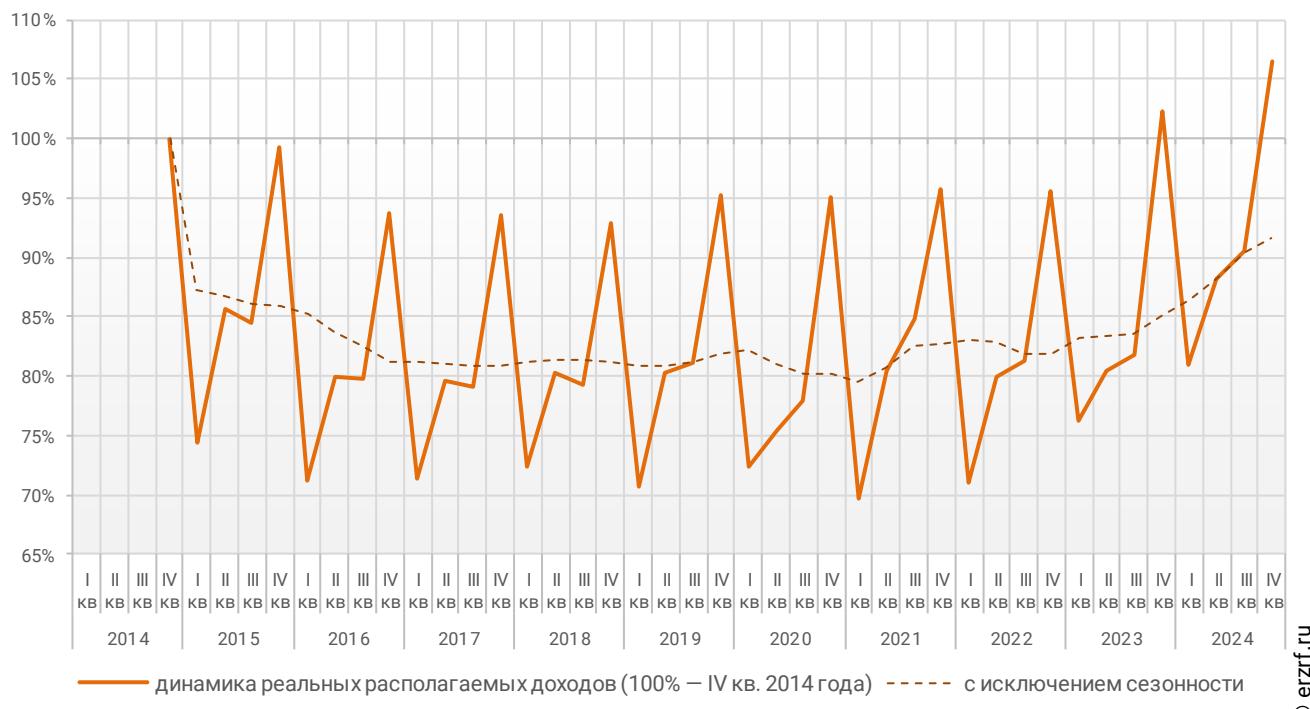


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленный с 2014 года рост реальных располагаемых доходов к IV кварталу 2024 года составил 6,4% (График 35).

График 35

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения

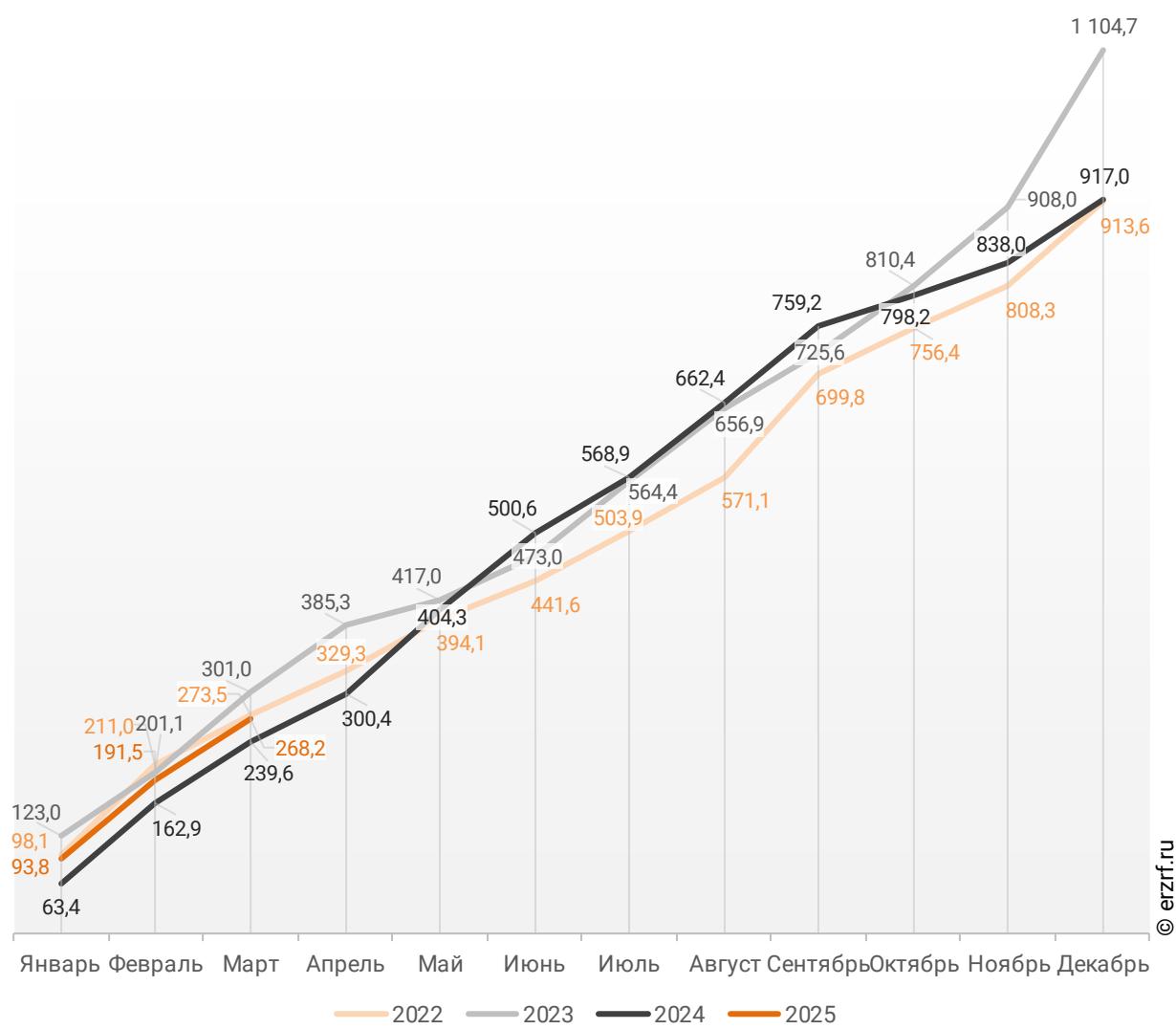


13. Ввод жилья в Тульской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 3 месяца 2025 г. показывает превышение на 11,9% графика ввода жилья в Тульской области в 2025 г. по сравнению с 2024 г. и снижение на 10,9% по отношению к 2023 г. (График 36).

График 36

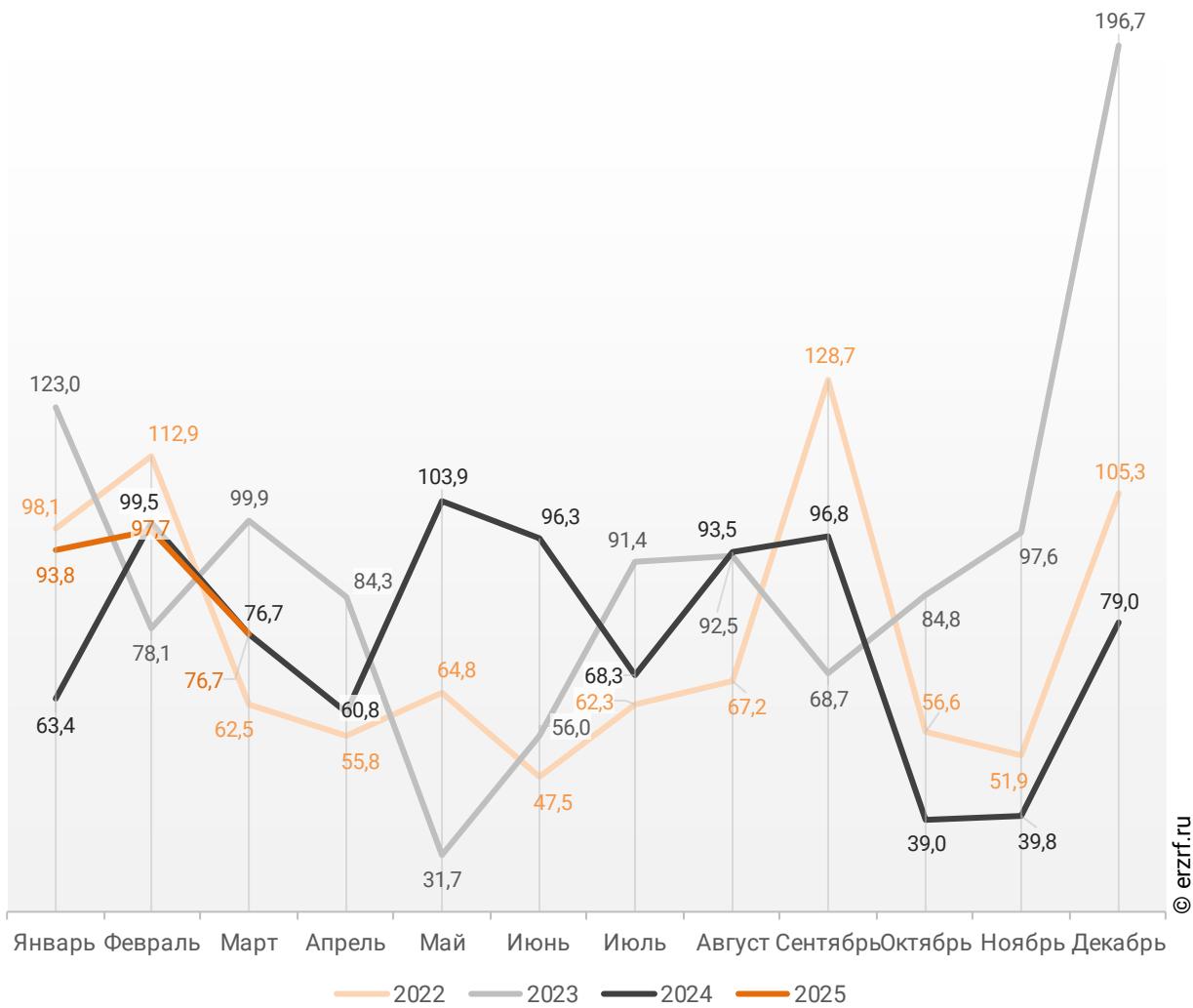
**Ввод жилья в Тульской области
накопленным итогом по годам в 2022 – 2025 гг., тыс. м²**



В марте 2025 года в Тульской области введено 76,7 тыс. м² жилья. Это совпадает с объемом ввода за аналогичный период 2024 года (График 37).

График 37

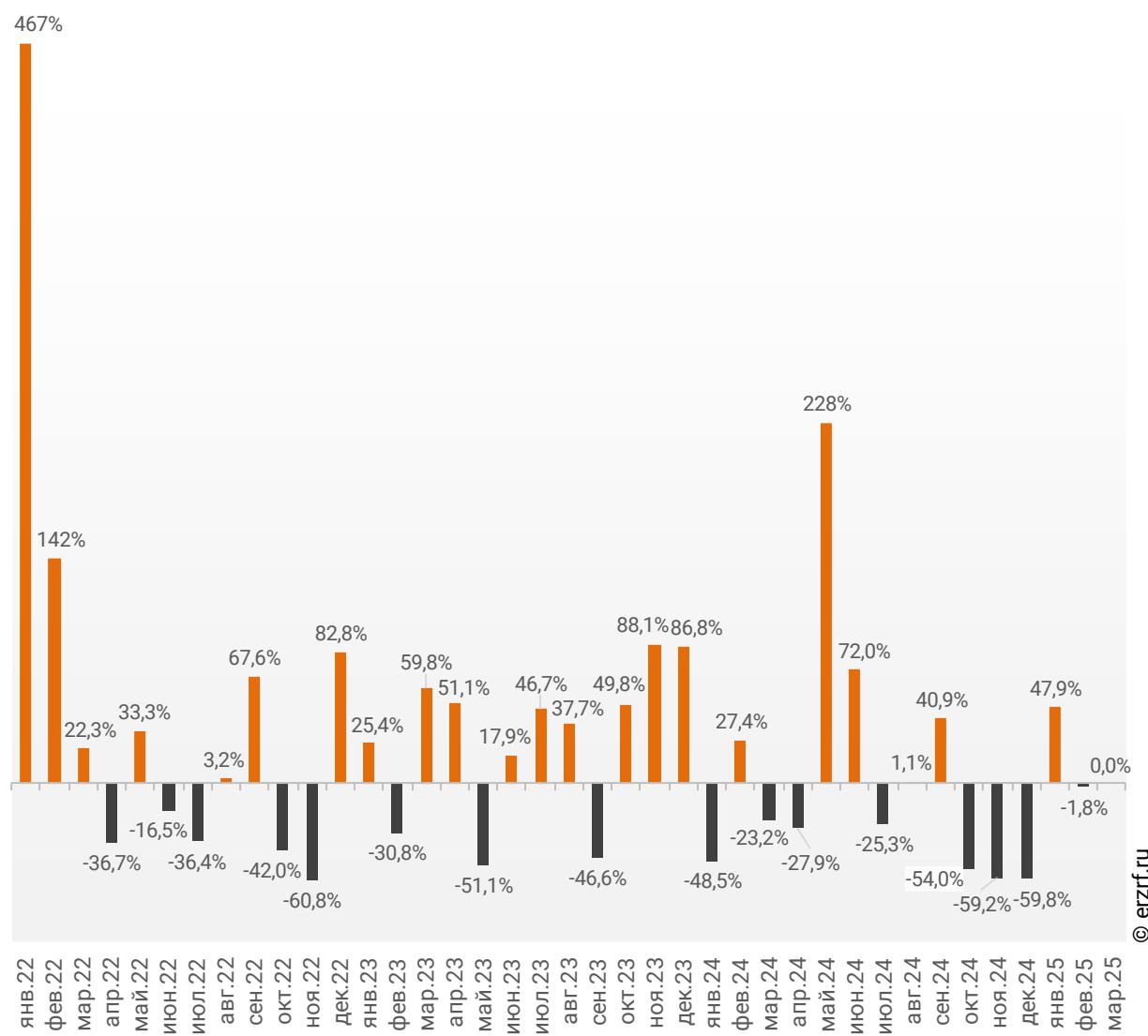
Динамика ввода жилья по месяцам
в Тульской области, тыс. м²



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

График 38

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

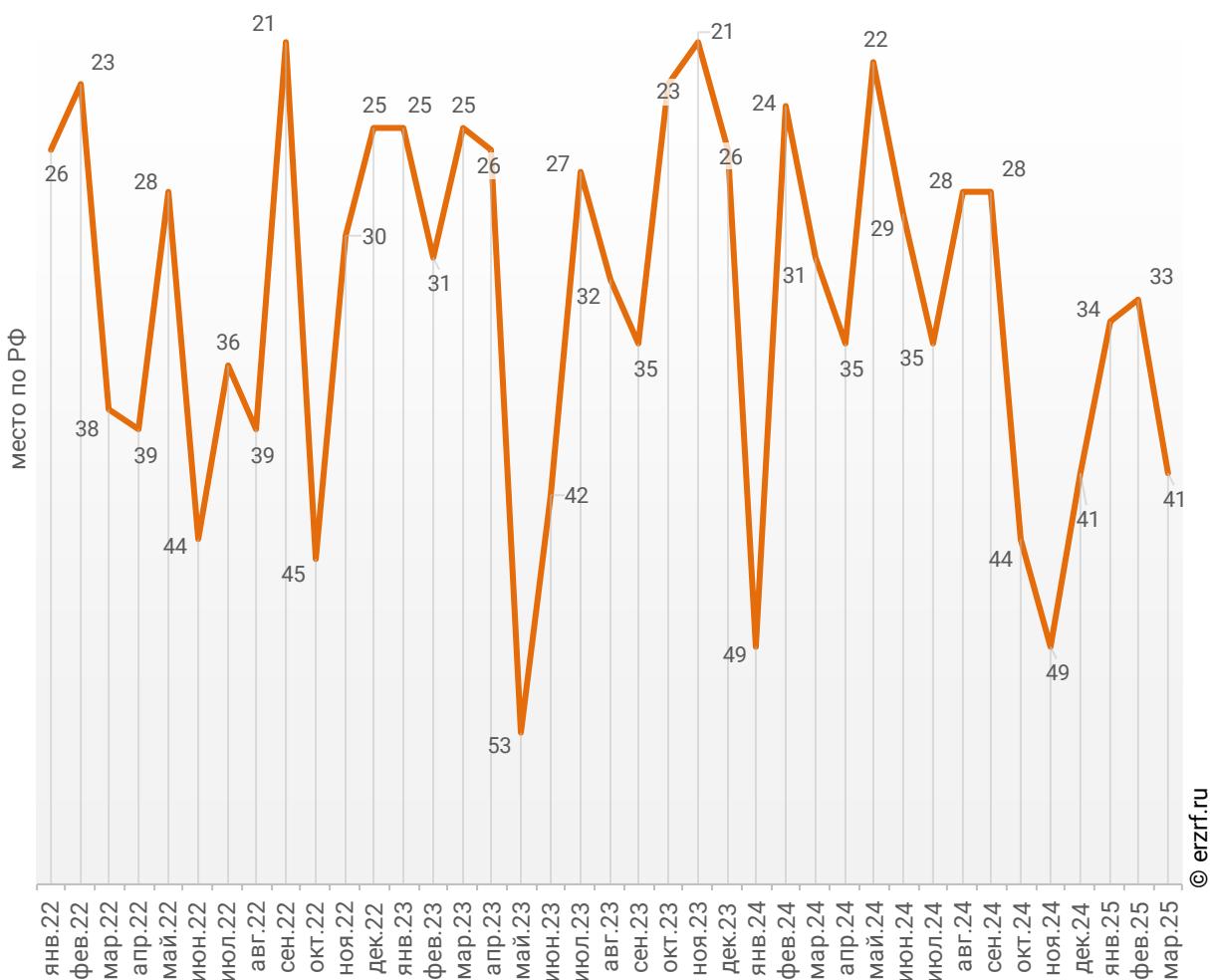


© erztf.ru

Среди 85-ти регионов Российской Федерации Тульская область занимает 41-е место по показателю ввода жилья за март 2025 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 59-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 59-м месте. (График 39).

График 39

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

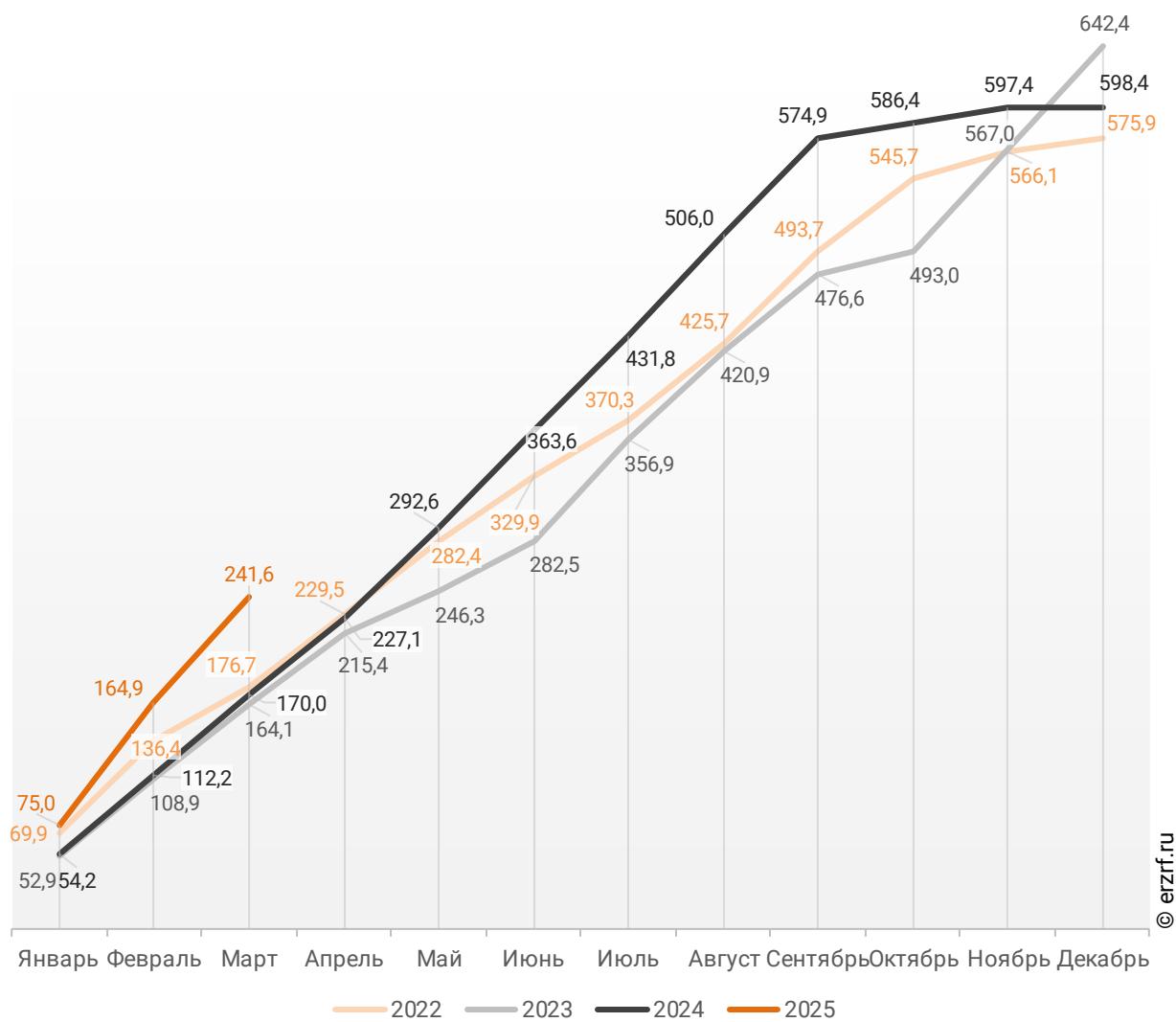


За январь – март 2025 года по показателю ввода жилья Тульская область занимает 37-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 35-е место, а по динамике относительного прироста – 39-е место.

В Тульской области за 3 месяца 2025 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 42,1% по отношению к аналогичному периоду 2024 г. и превышение на 47,2% по отношению к 2023 г. (График 40).

График 40

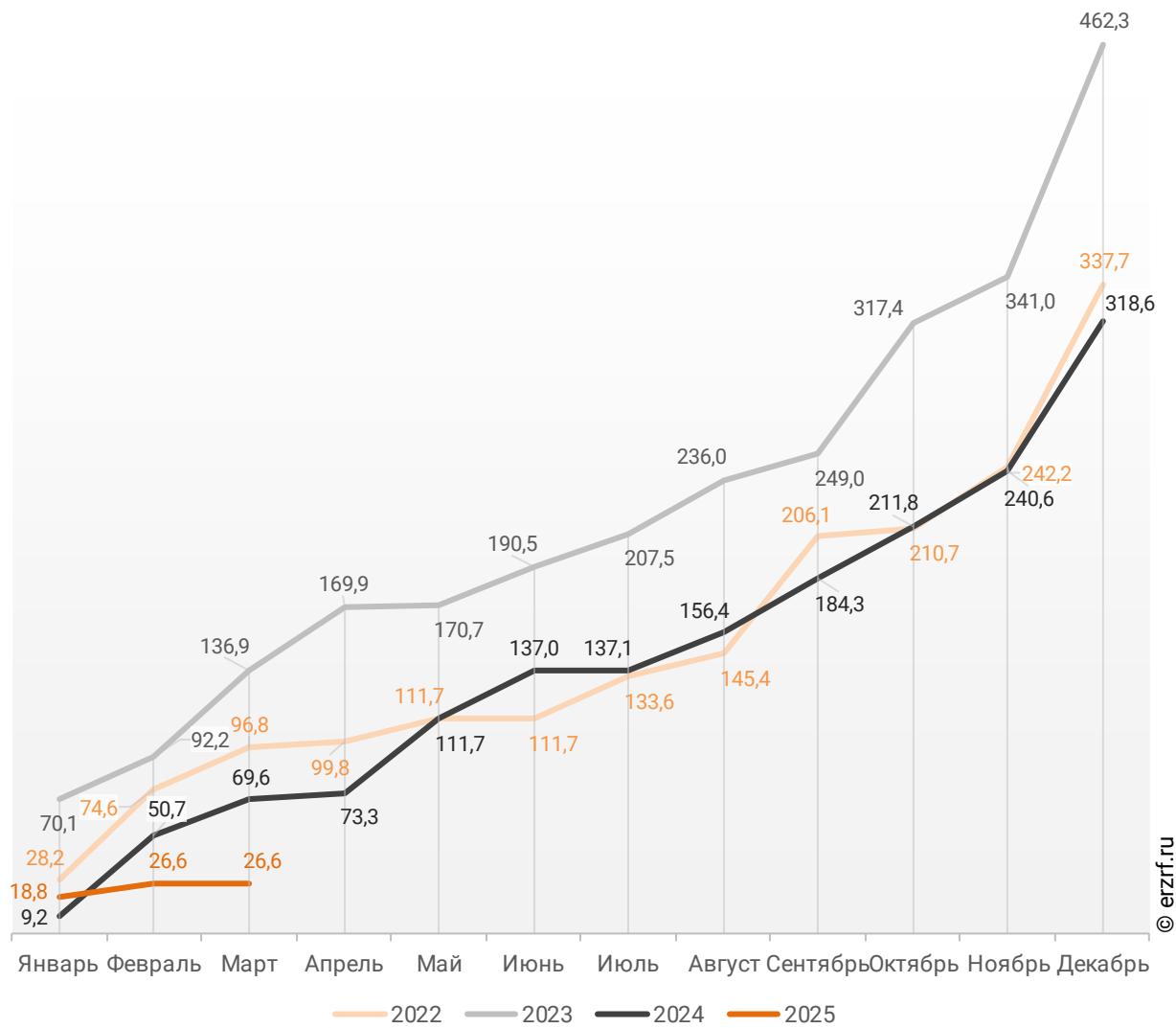
Ввод жилья населением в Тульской области
накопленным итогом по годам в 2022 – 2025 гг., тыс. м²



Объемы ввода жилья застройщиками за 3 месяца 2025 г. показывают снижение на 61,8% к уровню 2024 г. и снижение на 80,6% к 2023 г. (График 41).

График 41

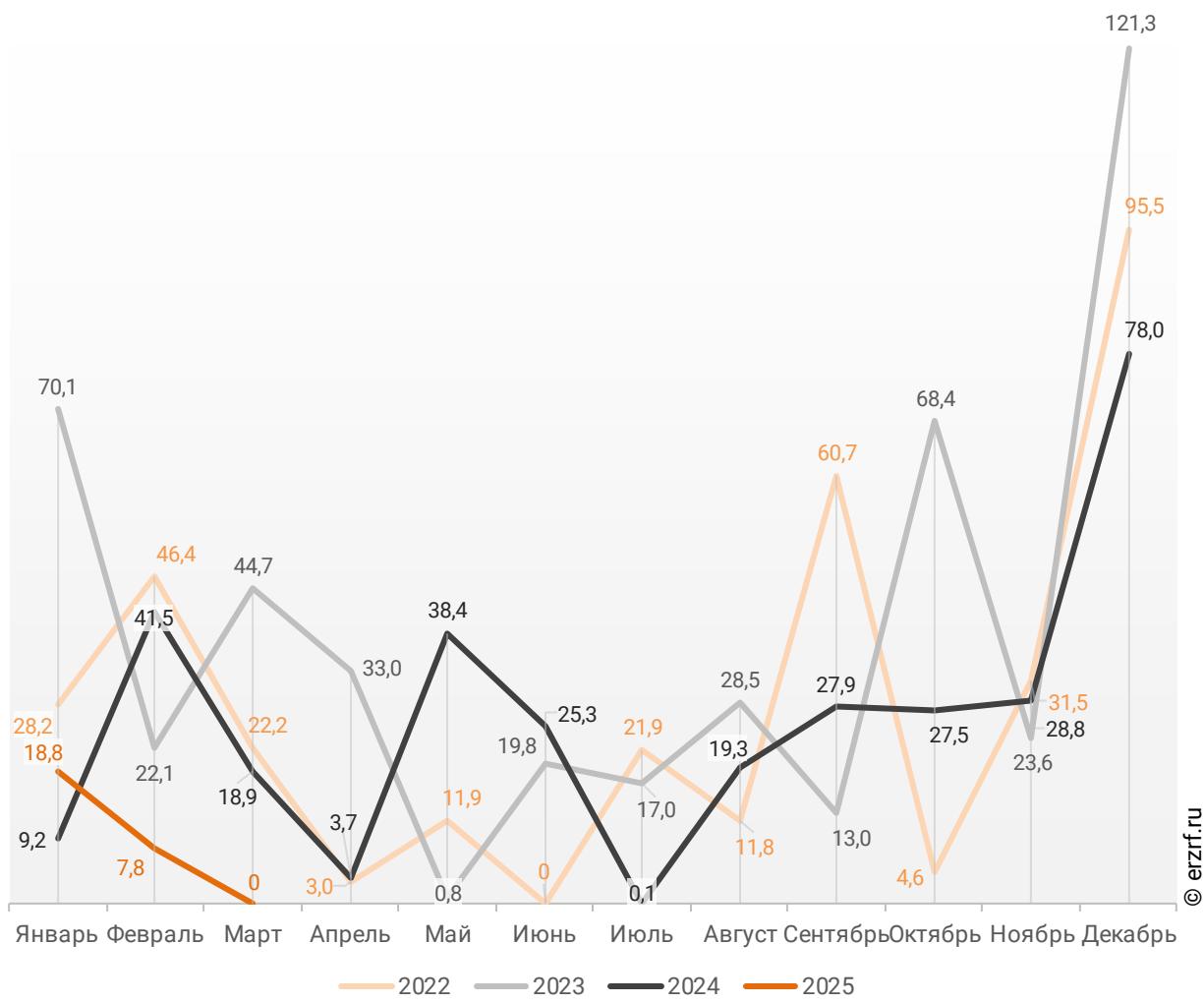
Ввод жилья застройщиками в Тульской области
накопленным итогом по годам в 2022 – 2025 гг., тыс. м²



В марте 2025 года в Тульской области застройщиками введено 0,0 тыс. м² многоквартирных домов, что на 100,0%, или на 18,9 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2024 года (График 42).

График 42

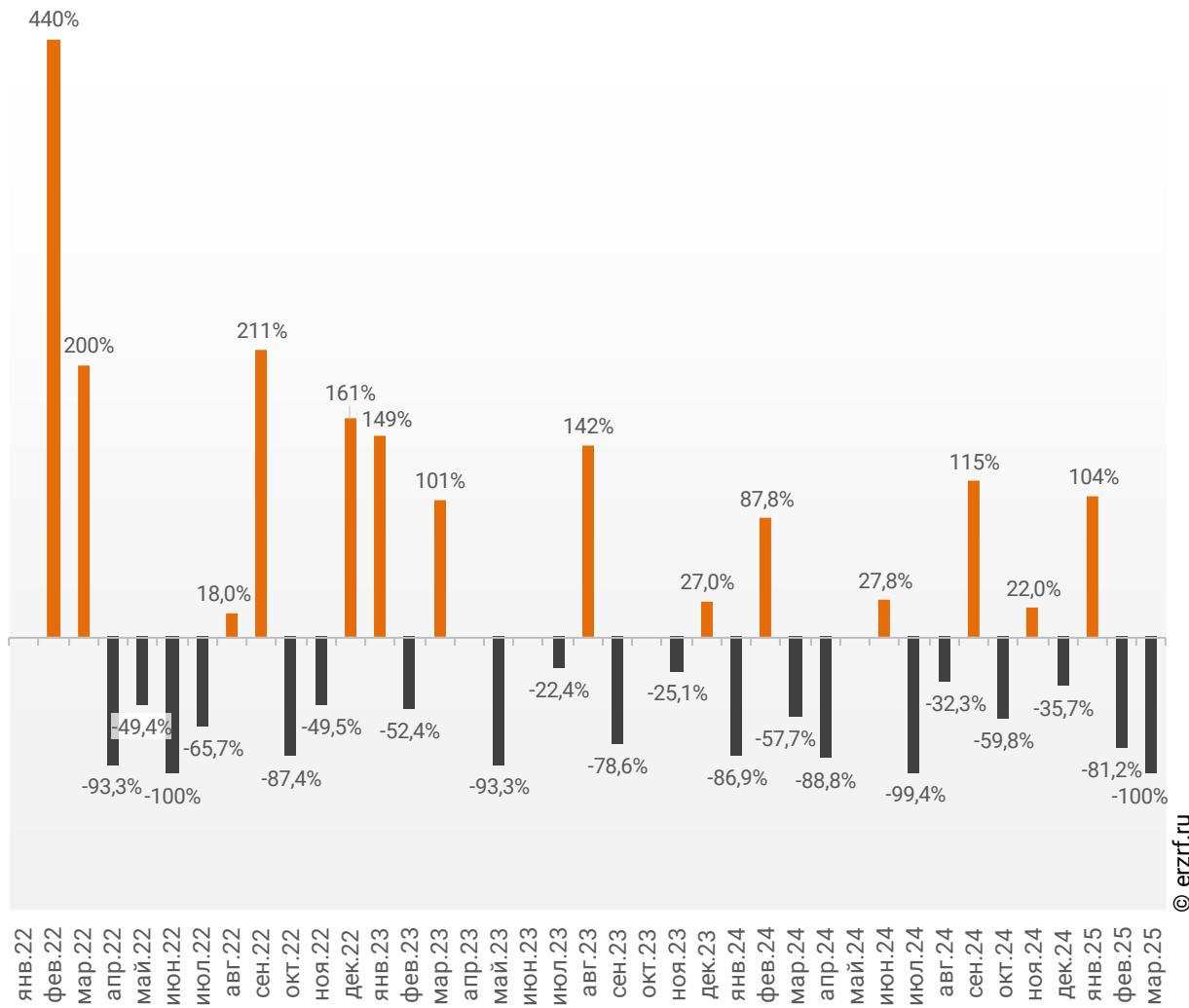
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам
в Тульской области, тыс. м²



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

График 43

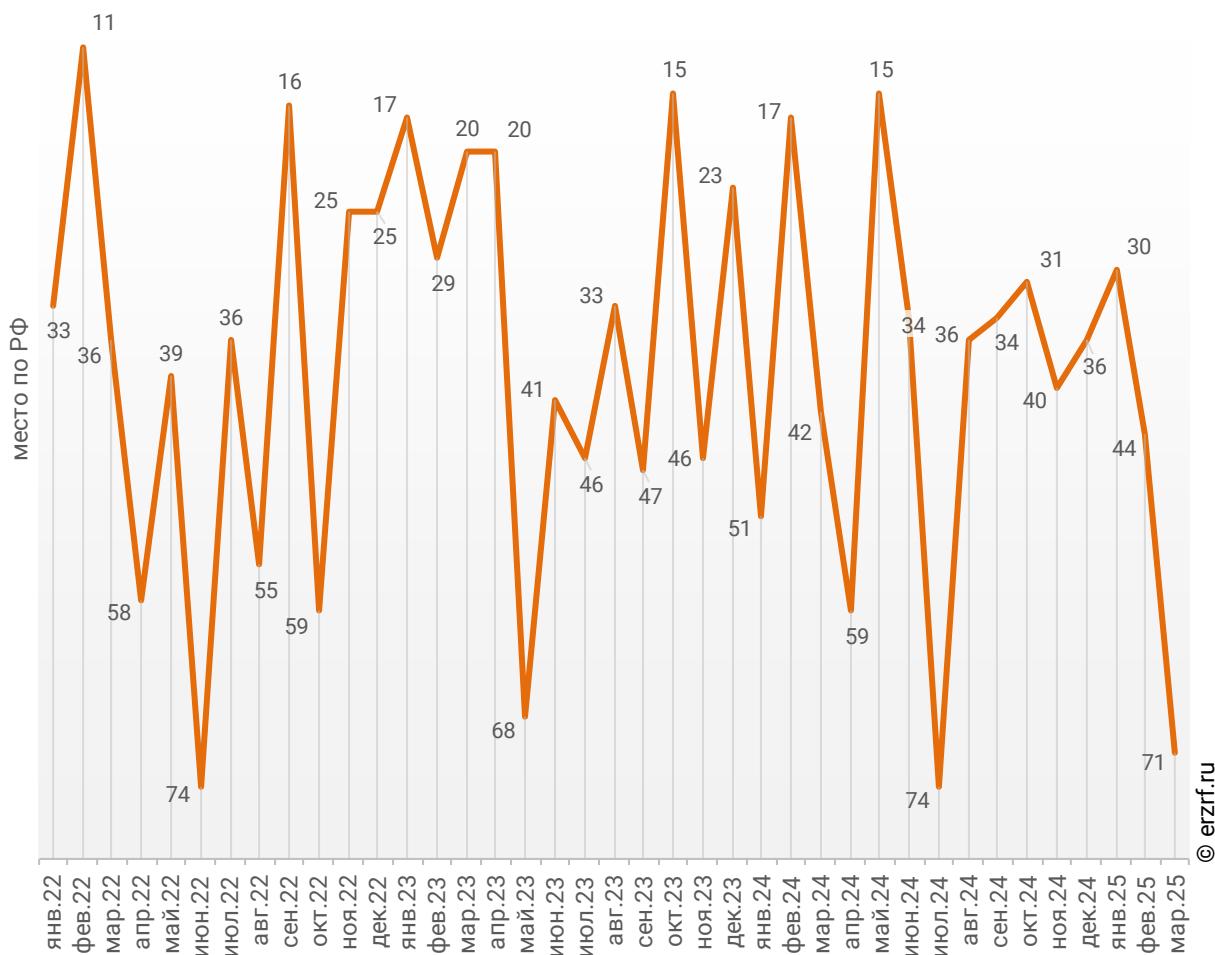
**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками
в Тульской области,
месяц к месяцу прошлого года, %**



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за март 2025 года Тульская область занимает 71-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 69-е место, по динамике относительного прироста – 75-е место. (График 44).

График 44

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

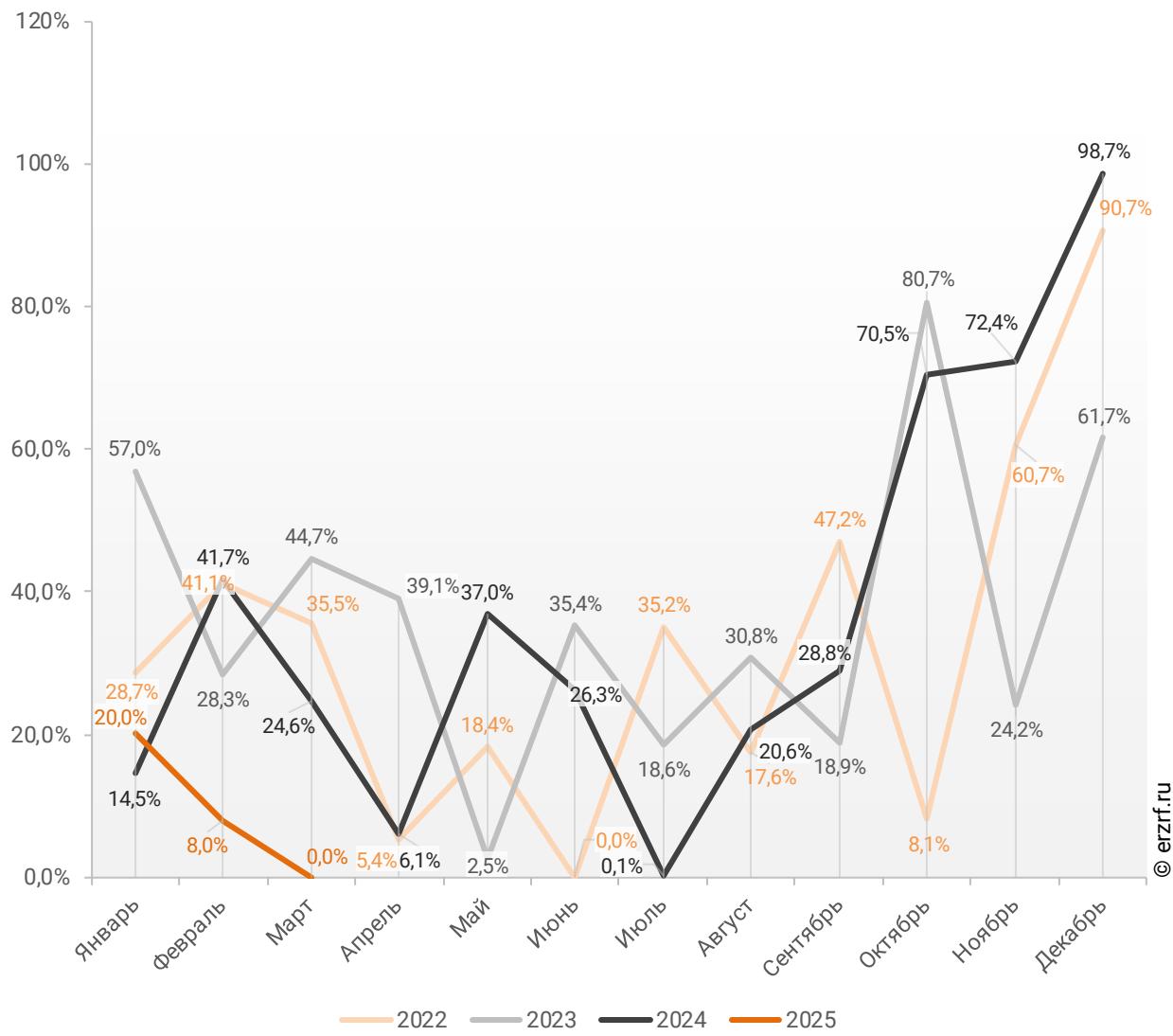


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – март 2025 года Тульская область занимает 51-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 66-е место, по динамике относительного прироста – 65-е место.

В марте 2025 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Тульской области составила 0,0%, что на 24,6 п. п. меньше аналогичного значения за тот же период 2024 года.

График 45

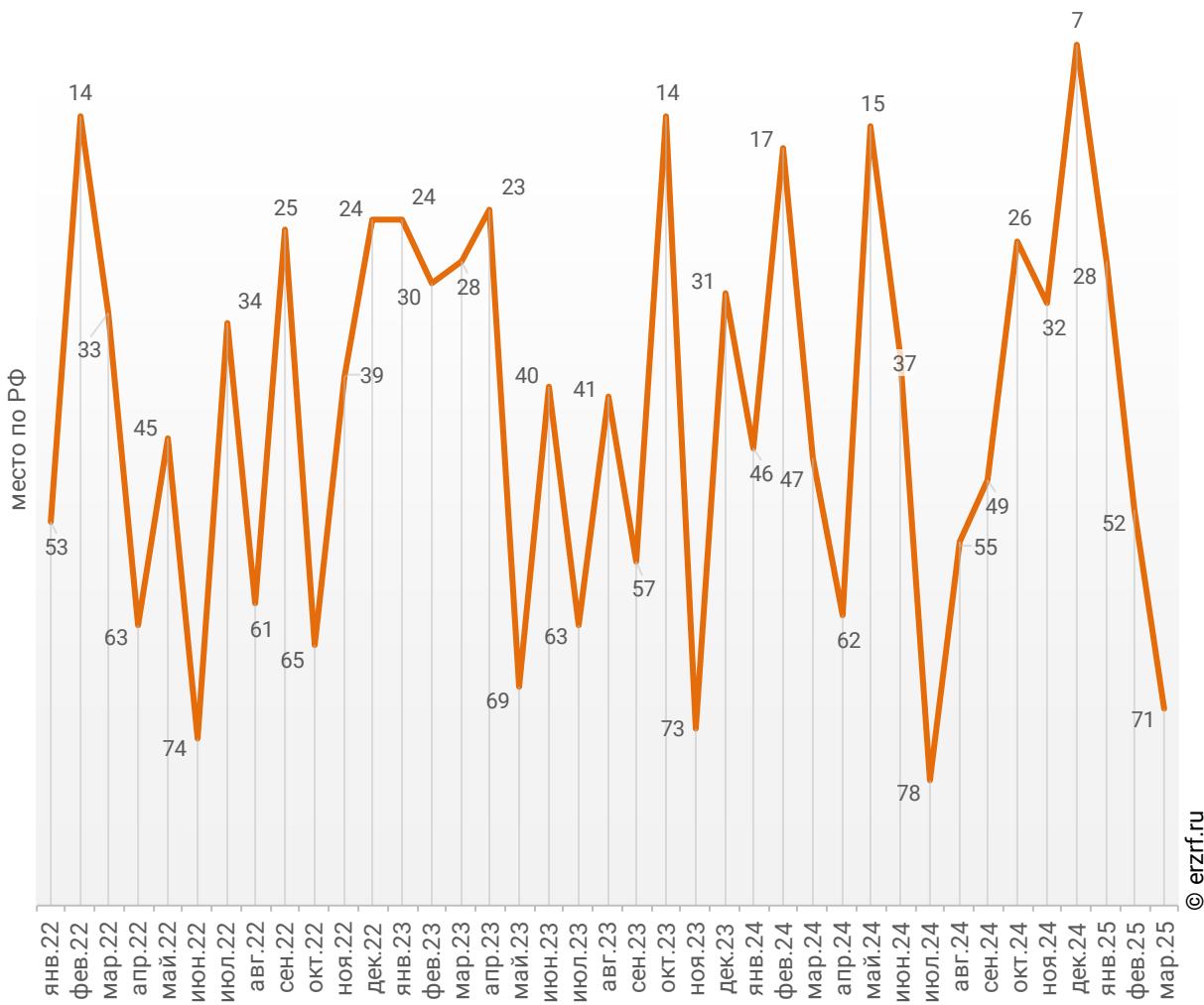
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Тульской области, %



По этому показателю Тульская область занимает 71-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 46

Динамика изменения места, занимаемого Тульской 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 2025 г. составила 9,9% против 29,0% за этот же период 2024 г. и 45,5% – за этот же период 2023 г. По этому показателю Тульская область занимает 60-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Тульской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2025 г.

| Планируемый квартал ввода в эксплуатацию | Застройщик | ЖК | Строящихся | Жилых | Совокупная S |
|--|---------------------------------|--------------------------------------|------------|--------|----------------|
| | | | домов | единиц | жилых единиц |
| | | | ед. | ед. | м ² |
| II квартал 2025 | 3S Group | Новая Тула (д. Нижняя Китаевка) | 2 | 315 | 14 484 |
| II квартал 2025 | 3S Group | Новая Тула | 2 | 291 | 12 643 |
| II квартал 2025 | ГК Девелоперская компания Имена | Живой район Огни | 5 | 260 | 11 127 |
| II квартал 2025 | ГК ОСТ | Ост лайф Жукова Парк (п. Петровский) | 2 | 228 | 11 106 |
| II квартал 2025 | ГК ОСТ | Рязанка Грин | 3 | 160 | 9 740 |
| II квартал 2025 | СК Внешстрой | Авион (п. Горелки) | 1 | 183 | 8 971 |
| II квартал 2025 | ГК Единство | 5 Баллов Парк Эко Кварталов | 3 | 164 | 7 132 |
| II квартал 2025 | ГК ОСТ | Дом на Хворостухина | 1 | 143 | 6 669 |
| III квартал 2025 | ГК Стройкомплект | Авиатор | 6 | 1 046 | 41 044 |
| III квартал 2025 | Современник | Современник | 2 | 586 | 38 241 |
| III квартал 2025 | Консоль | ТОР | 2 | 528 | 26 898 |
| III квартал 2025 | ГК Стройкомплект | Всё и сразу | 2 | 682 | 25 268 |
| III квартал 2025 | Баал Логистика | Кулик | 1 | 455 | 20 478 |
| III квартал 2025 | ГК Единство | Легенда | 1 | 283 | 15 046 |
| III квартал 2025 | Баал Логистика | Гармония | 1 | 287 | 14 443 |
| III квартал 2025 | Консоль | Один | 1 | 288 | 13 252 |
| III квартал 2025 | ГК Девелоперская компания Имена | Живой район Огни | 5 | 260 | 11 127 |
| III квартал 2025 | ГК ОСТ | Каракозова 75 | 1 | 132 | 7 677 |
| III квартал 2025 | СЗ Строй-Инвест | Дом на Трудовом | 1 | 149 | 7 458 |
| III квартал 2025 | ГК АЙСБЕРГ | Айсберг | 1 | 140 | 6 683 |
| III квартал 2025 | СК Совдел-Строй | Традиции | 1 | 88 | 6 652 |
| III квартал 2025 | СК РЕКОНСТРУКЦИЯ | Верди | 1 | 99 | 4 084 |
| III квартал 2025 | СЗ Прогресс Строй | Дом по ул. Березовая, ба | 1 | 57 | 2 921 |
| IV квартал 2025 | ГК Единство | Овация | 1 | 347 | 15 143 |
| IV квартал 2025 | ГК Единство | Арт-квартал Выше | 1 | 249 | 12 382 |

| Планируемый квартал ввода в эксплуатацию | Застройщик | ЖК | Строящихся | Жилых | Совокупная S |
|--|--------------------|-----------------------------|--------------|---------------|--------------------------------|
| | | | домов ед. | единиц ед. | жилых единиц м ² |
| IV квартал 2025 | ГК Единство | 5 Баллов Парк Эко Кварталов | 3 | 183 | 7 851 |
| IV квартал 2025 | СК Внешстрой | Дом на Маяковского | 1 | 120 | 6 066 |
| IV квартал 2025 | ГК Счастливые люди | По ул. Микрорайон | 2 | 172 | 5 790 |
| Общий итог | | | 54 | 7 895 | 370 376 |

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

| № | ЖК | Населенный пункт | Застройщик | Строящихся | Жилых | Совокупная S |
|----|---|------------------|---------------------------------|------------|--------|----------------|
| | | | | домов | единиц | жилых единиц |
| | | | | ед. | ед. | м ² |
| 1 | Семейный бульвар | Тула | ГК Мегаполис | 4 | 2 112 | 102 460 |
| 2 | Парк Патриот | Тула | ГК ОСТ | 4 | 2 012 | 97 596 |
| 3 | Пряники (Пряничная слобода) | Тула | ГК Капитал | 6 | 1 259 | 60 060 |
| 4 | Надежный на Пролетарке | Тула | ГК Капитал | 4 | 1 182 | 57 192 |
| 5 | Платон Парк | Тула | ГК Капитал | 2 | 994 | 52 406 |
| 6 | Ост лайф Жукова Парк (п. Петровский) | Петровский | ГК ОСТ | 7 | 934 | 47 557 |
| 7 | Михеева Парк | Тула | ГК ОСТ | 2 | 723 | 41 824 |
| 8 | Авиатор | Тула | ГК Стройкомплект | 6 | 1 046 | 41 044 |
| 9 | Мкр. Левобережный (д. Малевка) | Малевка | ГК Ин-Групп | 1 | 939 | 40 823 |
| 10 | Живой район Огни | Молодёжный | ГК Девелоперская компания Имена | 17 | 919 | 39 367 |
| 11 | Суворовский | Тула | ГК ОСТ | 4 | 804 | 39 044 |
| 12 | Рязанка Грин | Тула | ГК ОСТ | 15 | 614 | 38 898 |
| 13 | Современник | Тула | Современник | 2 | 586 | 38 241 |
| 14 | Баташи Парк | Тула | ГК ОСТ | 3 | 689 | 36 797 |
| 15 | Таланты | Тула | ГК Единство | 9 | 569 | 36 321 |
| 16 | Первый Юго-Восточный | Тула | ГК Ин-Групп | 2 | 678 | 35 513 |
| 17 | Время | Тула | ГК Единство | 2 | 841 | 35 309 |
| 18 | Легенда | Новомосковск | ГК Счастливые люди | 2 | 510 | 32 894 |
| 19 | Овация | Тула | ГК Единство | 2 | 627 | 28 318 |
| 20 | Квартал о главном По любви | Тула | ГК Стройкомплект | 1 | 672 | 27 111 |
| 21 | TOP | Тула | Консоль | 2 | 528 | 26 898 |
| 22 | Желания | Тула | ГК Стройкомплект | 1 | 648 | 26 591 |
| 23 | ОСТ Прайм Советская | Тула | ГК ОСТ | 1 | 322 | 26 565 |

| № | ЖК | Населенный пункт | Застройщик | Строящихся | Жилых | Совокупная S |
|----|--|------------------------------------|--------------------|------------|--------|----------------|
| | | | | домов | единиц | жилых единиц |
| | | | | ед. | ед. | м ² |
| 24 | 5 Баллов Парк Эко Кварталов | Молодёжный | ГК Единство | 11 | 605 | 25 533 |
| 25 | Всё и сразу | Тула | ГК Стройкомплект | 2 | 682 | 25 268 |
| 26 | Арт-квартал Выше | Петровский | ГК Единство | 2 | 455 | 20 888 |
| 27 | Кулик | Тула | Баал Логистика | 1 | 455 | 20 478 |
| 28 | Экополис Дыши | Тула | ГК Единство | 2 | 486 | 19 777 |
| 29 | Каракозова 75 | Тула | ГК ОСТ | 2 | 356 | 18 873 |
| 30 | Легенда | Тула | ГК Единство | 1 | 283 | 15 046 |
| 31 | Карпова-Дом | Октябрьский (в составе г. о. Тула) | ГК ОСТ | 1 | 267 | 14 874 |
| 32 | Новая Тула (д. Нижняя Китаевка) | Нижняя Китаевка | 3S Group | 2 | 315 | 14 484 |
| 33 | Гармония | Тула | Баал Логистика | 1 | 287 | 14 443 |
| 34 | Сегодня | Тула | ГК Единство | 1 | 314 | 13 579 |
| 35 | Один | Тула | Консоль | 1 | 288 | 13 252 |
| 36 | Новая Тула | Тула | 3S Group | 2 | 291 | 12 643 |
| 37 | Дом на Маяковского | 2-й Западный (в составе г.о. Тула) | СК Внешстрой | 2 | 240 | 12 093 |
| 38 | Ост лайф Жукова парк | Тула | ГК ОСТ | 2 | 228 | 11 164 |
| 39 | По ш. Веневское | Тула | СЗ СУ №4 | 2 | 213 | 10 251 |
| 40 | Фамилия | Тула | Фамилия | 1 | 168 | 9 401 |
| 41 | Притяжение | Петровский | ГСК Стройальянс | 1 | 170 | 9 374 |
| 42 | Авион (п. Горелки) | Горелки (в составе г. о. Тула) | СК Внешстрой | 1 | 183 | 8 971 |
| 43 | Арт-квартал Выше | Петровский | СЗ Лето Рядом | 1 | 206 | 8 506 |
| 44 | Семейный квартал Флагман | Тула | ГК Единство | 1 | 151 | 8 276 |
| 45 | На Тульской | Алексин | СЗ Жилстрой | 1 | 144 | 7 584 |
| 46 | Дом на Трудовом | Новомосковск | СЗ Строй-Инвест | 1 | 149 | 7 458 |
| 47 | Айсберг | Харино | ГК АЙСБЕРГ | 1 | 140 | 6 683 |
| 48 | Дом на Хворостухина | Тула | ГК ОСТ | 1 | 143 | 6 669 |
| 49 | Традиции | Тула | СК Совдел-Строй | 1 | 88 | 6 652 |
| 50 | По ул. Микрорайон | Барсуки | ГК Счастливые люди | 2 | 172 | 5 790 |
| 51 | Смидович Дом | Тула | ГК ОСТ | 1 | 79 | 5 509 |

| № | ЖК | Населенный пункт | Застройщик | Строящихся | Жилых | Совокупная S |
|-------------------|---------------------------------|------------------|------------------------------|--------------|---------------|--------------------------------|
| | | | | домов ед. | единиц ед. | жилых единиц м ² |
| 52 | <i>Верди</i> | Тула | СК РЕКОНСТРУКЦИЯ | 1 | 99 | 4 084 |
| 53 | <i>По ул. Некрасова</i> | Плеханово | СК Внешстрой | 1 | 116 | 4 035 |
| 54 | <i>Вдохновение</i> | Тула | С3 Гефест-Групп | 1 | 55 | 3 757 |
| 55 | <i>Кукунина III</i> | Новомосковск | ИСК Новомосковский Строитель | 1 | 54 | 3 267 |
| 56 | <i>Дом по ул. Березовая, 6а</i> | Новомосковск | С3 Прогресс Строй | 1 | 57 | 2 921 |
| Общий итог | | | | 152 | 28 147 | 1 380 412 |

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

| № | ЖК | Населенный пункт | Застройщик | Ср. площадь квартиры, м ² |
|----|--|------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| 1 | По ул. Микрорайон | Барсуки | ГК Счастливые люди | 33,7 |
| 2 | По ул. Некрасова | Плеханово | СК Внешстрой | 34,8 |
| 3 | Всё и сразу | Тула | ГК Стройкомплект | 37,0 |
| 4 | Авиатор | Тула | ГК Стройкомплект | 39,2 |
| 5 | Квартал о главном По любви | Тула | ГК Стройкомплект | 40,3 |
| 6 | Экополис Дыши | Тула | ГК Единство | 40,7 |
| 7 | Желания | Тула | ГК Стройкомплект | 41,0 |
| 8 | Верди | Тула | СК РЕКОНСТРУКЦИЯ | 41,3 |
| 9 | Арт-квартал Выше | Петровский | СЗ Лето Рядом | 41,3 |
| 10 | Время | Тула | ГК Единство | 42,0 |
| 11 | 5 Баллов Парк Эко Кварталов | Молодёжный | ГК Единство | 42,2 |
| 12 | Живой район Огни | Молодёжный | ГК Девелоперская компания Имена | 42,8 |
| 13 | Сегодня | Тула | ГК Единство | 43,2 |
| 14 | Новая Тула | Тула | 3S Group | 43,4 |
| 15 | Мкр. Левобережный (д. Малевка) | Малевка | ГК Ин-Групп | 43,5 |
| 16 | Кулик | Тула | Баал Логистика | 45,0 |
| 17 | Овация | Тула | ГК Единство | 45,2 |
| 18 | Арт-квартал Выше | Петровский | ГК Единство | 45,9 |
| 19 | Новая Тула (д. Нижняя Китаевка) | Нижняя Китаевка | 3S Group | 46,0 |
| 20 | Один | Тула | Консоль | 46,0 |
| 21 | Дом на Хворостухина | Тула | ГК ОСТ | 46,6 |
| 22 | Пряники (Пряничная слобода) | Тула | ГК Капитал | 47,7 |
| 23 | Айсберг | Харино | ГК АЙСБЕРГ | 47,7 |
| 24 | По ш. Веневское | Тула | СЗ СУ №4 | 48,1 |
| 25 | Надежный на Пролетарке | Тула | ГК Капитал | 48,4 |
| 26 | Парк Патриот | Тула | ГК ОСТ | 48,5 |

| № | ЖК | Населенный пункт | Застройщик | Ср. площадь квартиры, м ² |
|----|---|------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| 27 | Семейный бульвар | Тула | ГК Мегаполис | 48,5 |
| 28 | Суворовский | Тула | ГК ОСТ | 48,6 |
| 29 | Ост лайф Жукова парк | Тула | ГК ОСТ | 49,0 |
| 30 | Авион (п. Горелки) | Горелки (в составе г. о. Тула) | СК Внешстрой | 49,0 |
| 31 | Дом на Трудовом | Новомосковск | С3 Строй-Инвест | 50,1 |
| 32 | Гармония | Тула | Баал Логистика | 50,3 |
| 33 | Дом на Маяковского | 2-й Западный (в составе г.о. Тула) | СК Внешстрой | 50,4 |
| 34 | Ост лайф Жукова Парк (п. Петровский) | Петровский | ГК ОСТ | 50,9 |
| 35 | TOP | Тула | Консоль | 50,9 |
| 36 | Дом по ул. Березовая, 6а | Новомосковск | С3 Прогресс Строй | 51,2 |
| 37 | Первый Юго-Восточный | Тула | ГК Ин-Групп | 52,4 |
| 38 | На Тульской | Алексин | С3 Жилстрой | 52,7 |
| 39 | Платон Парк | Тула | ГК Капитал | 52,7 |
| 40 | Каракозова 75 | Тула | ГК ОСТ | 53,0 |
| 41 | Легенда | Тула | ГК Единство | 53,2 |
| 42 | Баташи Парк | Тула | ГК ОСТ | 53,4 |
| 43 | Семейный квартал Флагман | Тула | ГК Единство | 54,8 |
| 44 | Притяжение | Петровский | ГСК Стройальянс | 55,1 |
| 45 | Карпова-Дом | Октябрьский (в составе г. о. Тула) | ГК ОСТ | 55,7 |
| 46 | Фамилия | Тула | Фамилия | 56,0 |
| 47 | Михеева Парк | Тула | ГК ОСТ | 57,8 |
| 48 | Кукунина III | Новомосковск | ИСК Новомосковский Строитель | 60,5 |
| 49 | Рязанка Грин | Тула | ГК ОСТ | 63,4 |
| 50 | Таланты | Тула | ГК Единство | 63,8 |
| 51 | Легенда | Новомосковск | ГК Счастливые люди | 64,5 |
| 52 | Современник | Тула | Современник | 65,3 |
| 53 | Вдохновение | Тула | С3 Гефест-Групп | 68,3 |

| № | ЖК | Населенный пункт | Застройщик | Ср. площадь квартиры, м ² |
|-------------------|----------------------------|------------------|-----------------|--------------------------------------|
| 54 | Смидович Дом | Тула | ГК ОСТ | 69,7 |
| 55 | Традиции | Тула | СК Совдеп-Строй | 75,6 |
| 56 | ОСТ Прайм Советская | Тула | ГК ОСТ | 82,5 |
| Общий итог | | | | 49,0 |



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

Нашиими услугами пользуются:

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

Основан
в 2012 году

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

Приложение 4. Услуги портала ЕРЗ.РФ

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