

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Луганская Народная
Республика

июнь 2025

Текущий объем строительства, м²
на июнь 2025

68 835

+460% к июню 2024

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на июнь 2025

63,0

+2,9% к июню 2024

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	14
7. ТОП застройщиков Луганской Народной Республики по объемам строительства	18
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Луганской Народной Республике	18
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Луганской Народной Республике	19
10. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	22
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Луганской Народной Республике, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2025 г.	24
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Луганской Народной Республики по совокупной площади строящихся жилых единиц	25
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Луганской Народной Республике, по средней площади жилых единиц	26
Приложение 4. Услуги портала ЕРЗ.РФ	28

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 Народная Республике

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Луганской Народная Республики на июнь 2025 года выявлено **9 строящихся застройщиками домов** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

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

В указанных домах строится **1 093 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **68 835 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
многоквартирный дом	9	100%	1 093	100%	68 835	100%
Общий итог	9	100%	1 093	100%	68 835	100%

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

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

График 1



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	8	88,9%	1 009	92,3%	64 223	93,3%
Свердловск	1	11,1%	84	7,7%	4 612	6,7%
	9	100%	1 093	100%	68 835	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на г. Луганск (93,3% совокупной площади жилых единиц).

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

Застройщики жилья в Луганской Народной Республике осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с апреля 2024 г. по январь 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	%
2024	8	88,9%	953	87,2%	58 032	84,3%
2025	1	11,1%	140	12,8%	10 803	15,7%
Общий итог	9	100%	1 093	100%	68 835	100%

Гистограмма 1



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2024 г. (84,3% по площади жилых единиц).

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

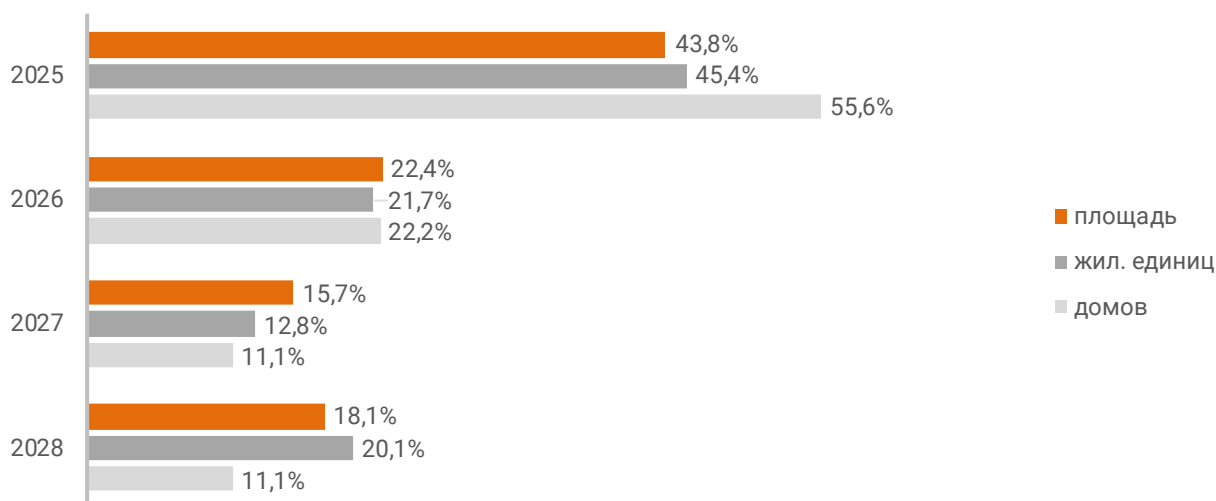
В Луганской Народной Республике наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2025	5	55,6%	496	45,4%	30 151	43,8%
2026	2	22,2%	237	21,7%	15 425	22,4%
2027	1	11,1%	140	12,8%	10 803	15,7%
2028	1	11,1%	220	20,1%	12 456	18,1%
Общий итог	9	100%	1 093	100%	68 835	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 30 151 м² жилья (Приложение 1).

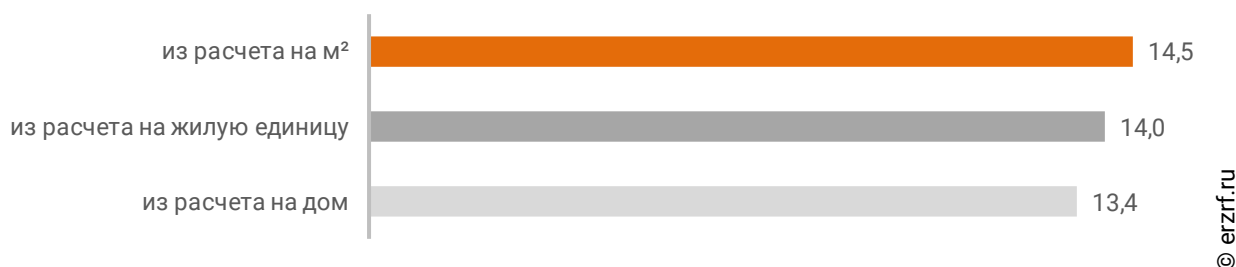
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Луганской Народной Республике по этажности строящихся домов

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

- 13,4 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 14,0 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 14,5 этажа — из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

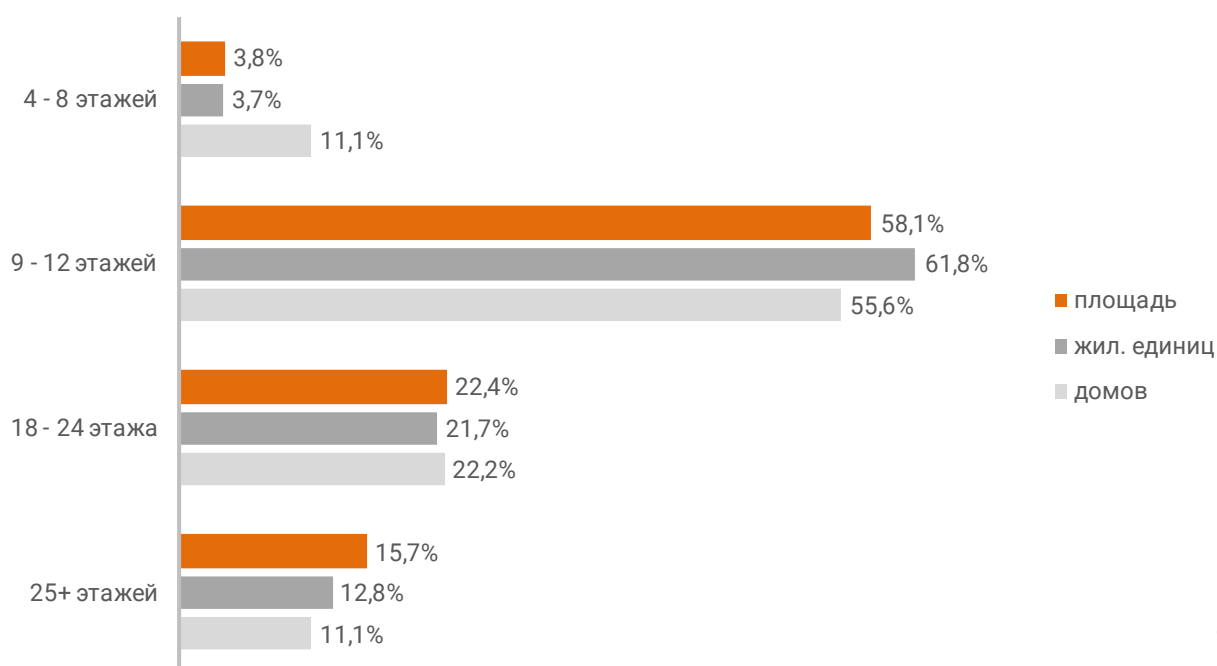
Средняя этажность новостроек Луганской Народной Республики



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

Таблица 5

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
4 - 8 этажей	1	11,1%	40	3,7%	2 596	3,8%
9 - 12 этажей	5	55,6%	676	61,8%	40 011	58,1%
18 - 24 этажа	2	22,2%	237	21,7%	15 425	22,4%
25+ этажей	1	11,1%	140	12,8%	10 803	15,7%
Общий итог	9	100%	1 093	100%	68 835	100%

Гистограмма 4
Распределение жилых новостроек Луганской Народной Республики по этажности


© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей — 58,1% от всей площади строящегося жилья.

Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Луганской Народной Республике составляет 15,7%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 27,2%.

Динамика изменения доли высотного строительства в Луганской Народной Республике представлена на графике 2.

График 2



Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Луганской Народной Республике является 26-этажный многоквартирный дом в ЖК «Высота», застройщик «СЗ Высота». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 6.

Таблица 6

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	26	<i>СЗ Высота</i>	многоквартирный дом	Высота
2	21	<i>СЗ Жилстрой 1</i>	многоквартирный дом	Красноярский
3	18	<i>СЗ Луганск-Реновация</i>	многоквартирный дом	Реновация
4	11	<i>СЗ Возрождение-2023</i>	многоквартирный дом	Возрождение
5	10	<i>СЗ Жилстрой 5</i>	многоквартирный дом	Красноярский
		<i>СЗ Жилстройинвест</i>	многоквартирный дом	Авиатор
		<i>СЗ Ресурснаб</i>	многоквартирный дом	Дружба

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.

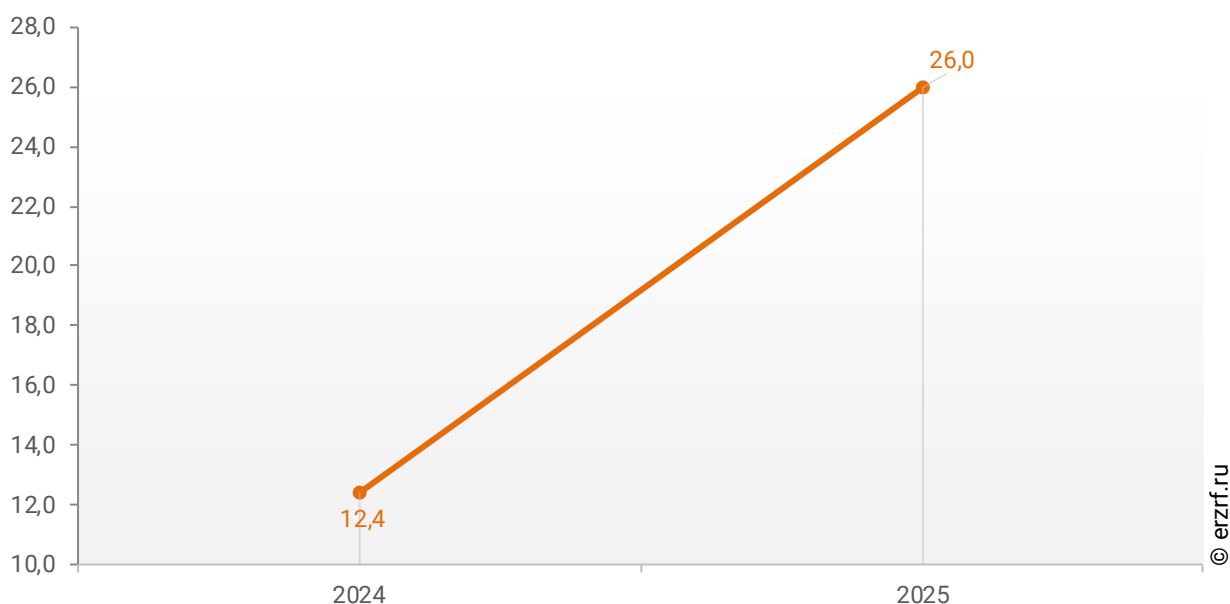
Таблица 7

№	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	10 803	<i>СЗ Высота</i>	многоквартирный дом	Высота
4	7 741	<i>СЗ Луганск-Реновация</i>	многоквартирный дом	Реновация
5	7 684	<i>СЗ Жилстрой 1</i>	многоквартирный дом	Красноярский

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Луганской Народной Республики, разрешение на строительство которых выдано в 2025 году, составляет 26 этажей. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Луганской Народной Республики по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 3.

График 3

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



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

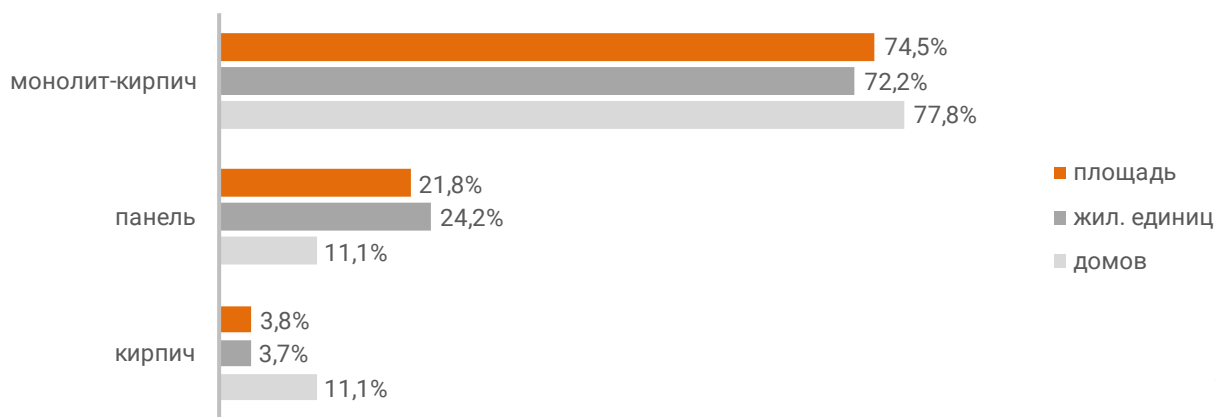
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 8, Гистограмма 5).

Таблица 8

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	7	77,8%	789	72,2%	51 260	74,5%
панель	1	11,1%	264	24,2%	14 979	21,8%
кирпич	1	11,1%	40	3,7%	2 596	3,8%
Общий итог	9	100%	1 093	100%	68 835	100%

Гистограмма 5

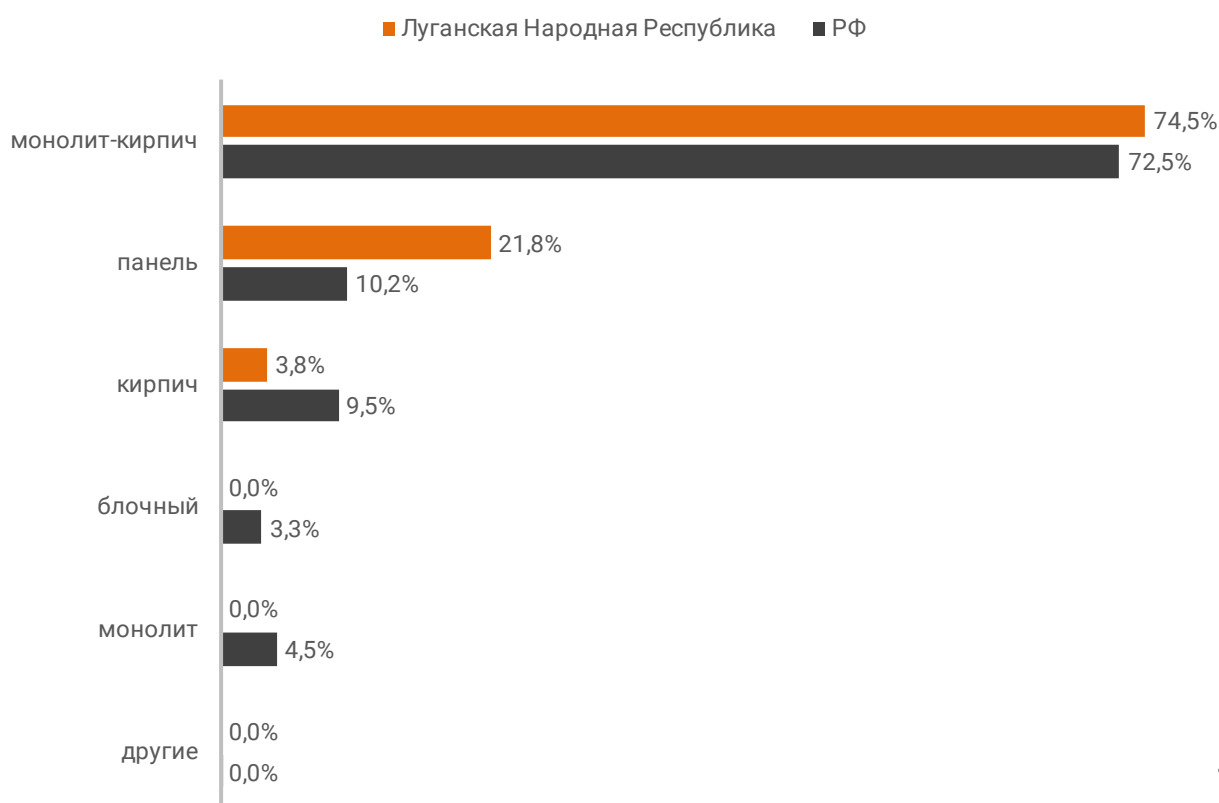
Распределение жилых новостроек Луганской Народной Республики по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Луганской Народной Республике является монолит-кирпич. Из него возводится 74,5% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 72,5% (Гистограмма 6).

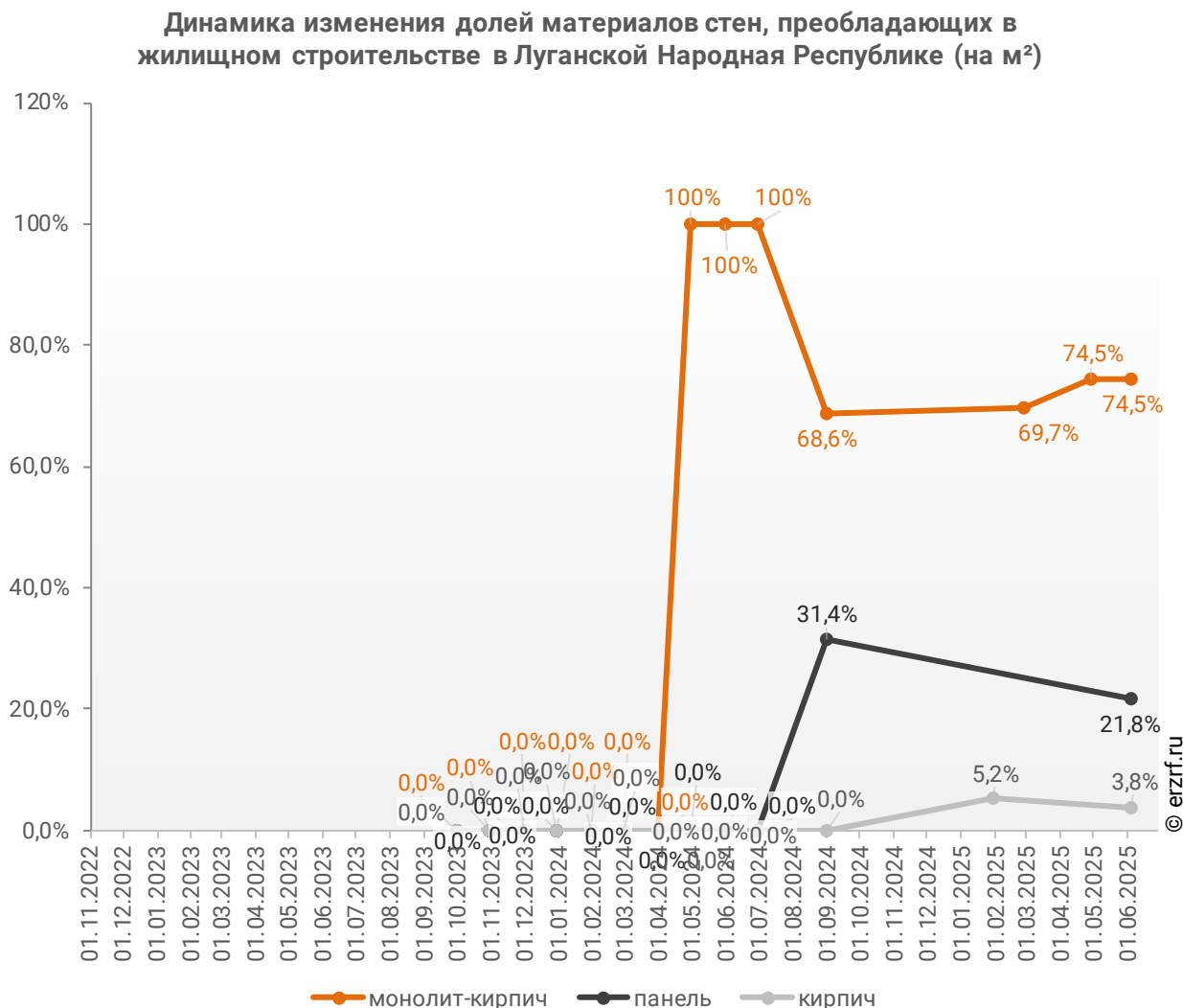
Гистограмма 6

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 4.

График 4



Среди строящегося жилья Луганской Народная Республики 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 74,5% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

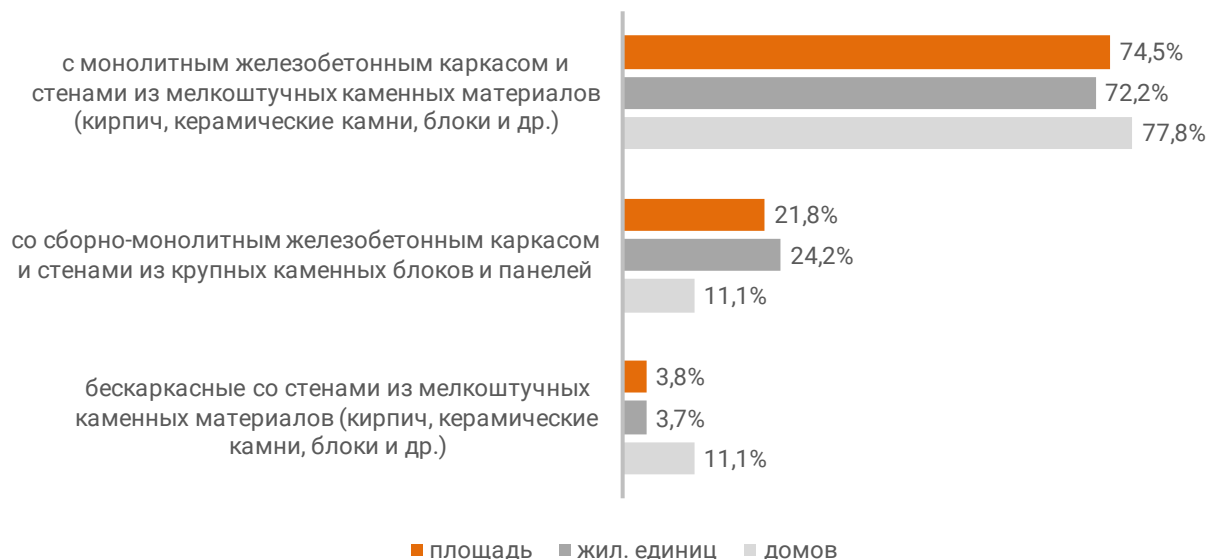
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 9, Гистограмма 7).

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.)	7	77,8%	789	72,2%	51 260	74,5%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	1	11,1%	264	24,2%	14 979	21,8%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	1	11,1%	40	3,7%	2 596	3,8%
Общий итог	9	100%	1 093	100%	68 835	100%

Гистограмма 7

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



7. ТОП застройщиков Луганской Народной Республики по объемам строительства

По состоянию на июнь 2025 года строительство жилья в Луганской Народной Республике осуществляют 8 застройщиков

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Луганской Народной Республике на июнь 2025 года представлен в таблице 10.

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м²	%
1	СЗ Ресурснаб	1	11,1%	264	24,2%	14 979	21,8%
2	СЗ Жилстройинвест	1	11,1%	220	20,1%	12 456	18,1%
3	СЗ Высота	1	11,1%	140	12,8%	10 803	15,7%
4	СЗ Возрождение-2023	2	22,2%	108	9,9%	7 964	11,6%
5	СЗ Луганск-Реновация	1	11,1%	120	11,0%	7 741	11,2%
6	СЗ Жилстрой 1	1	11,1%	117	10,7%	7 684	11,2%
7	СЗ Жилстрой 5	1	11,1%	84	7,7%	4 612	6,7%
8	СЗ ЖК Дубрава	1	11,1%	40	3,7%	2 596	3,8%
Общий итог		9	100%	1 093	100%	68 835	100%

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Луганской Народной Республике

В Луганской Народной Республике возводится 8 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.

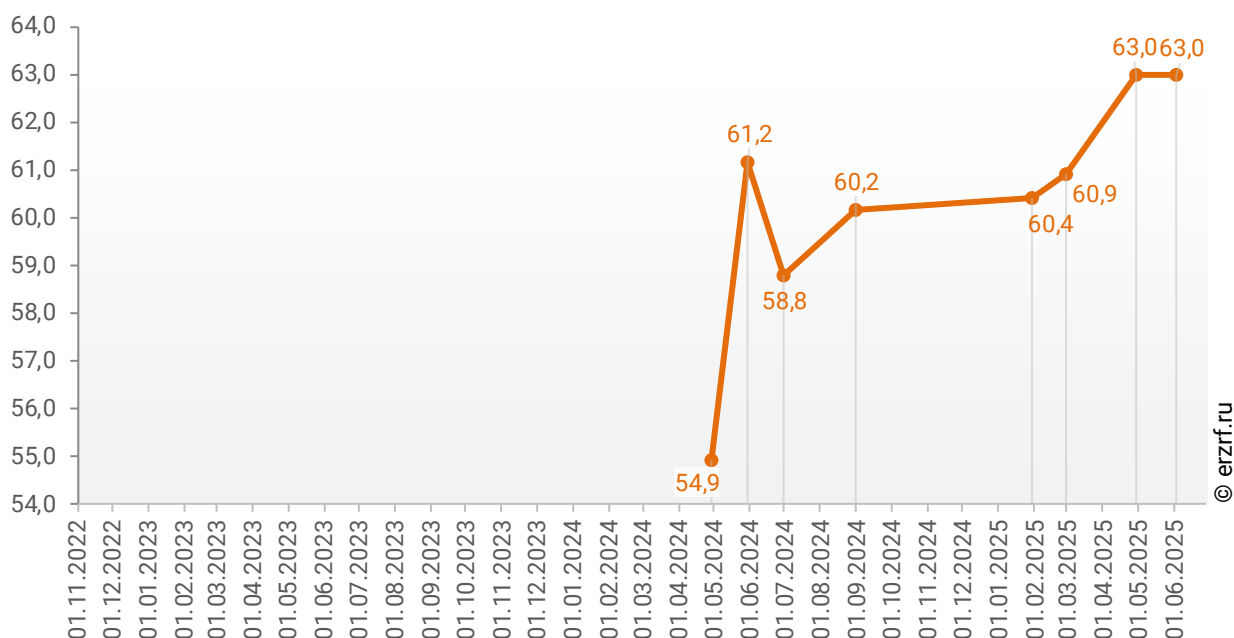
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Луганской Народной Республике

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Луганской Народной Республике, составляет 63,0 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 48,7 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Луганской Народной Республике представлена на графике 5.

График 5

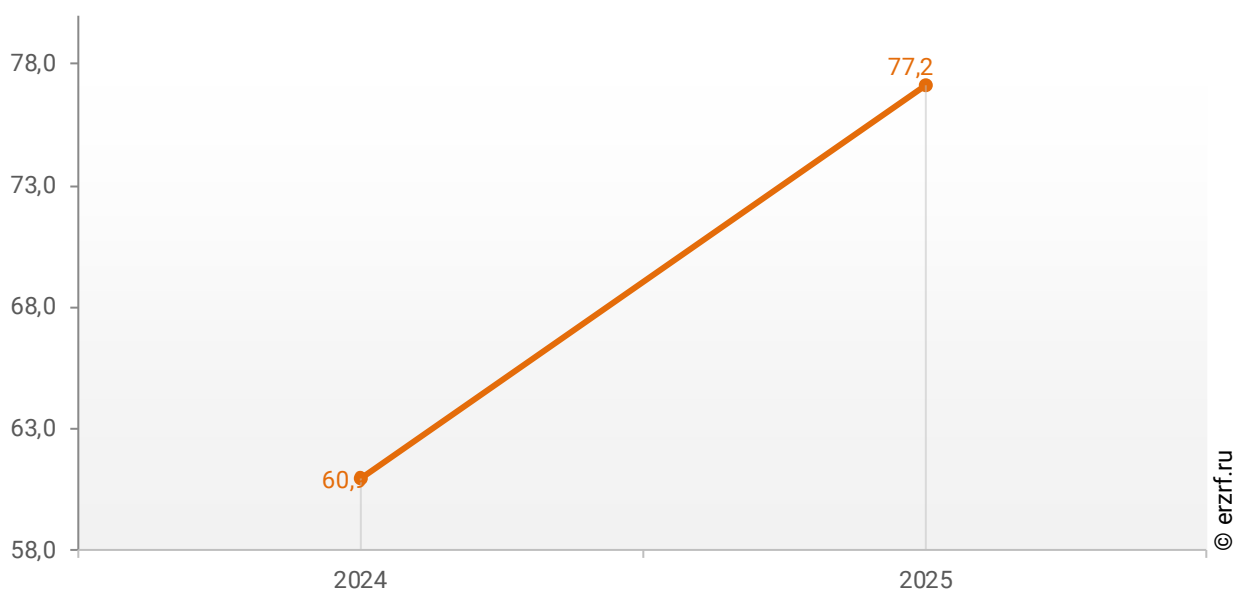
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Луганской Народной Республике, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Луганской Народной Республики, разрешение на строительство которых выдано в 2025 году, составляет 77,2 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Луганской Народной Республики по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 6.

График 6

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СЗ Жилстрой 5» – 54,9 м². Самая большая – у застройщика «СЗ Высота» – 77,2 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	73,7
СЗ Высота	77,2
Общий итог	63,0

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 «Высота» – 77,2 м², застройщик «СЗ Высота».

10. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения в I квартале 2025 года выросли на 8,4% (квартал к кварталу прошлого года). (График 7).

График 7

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

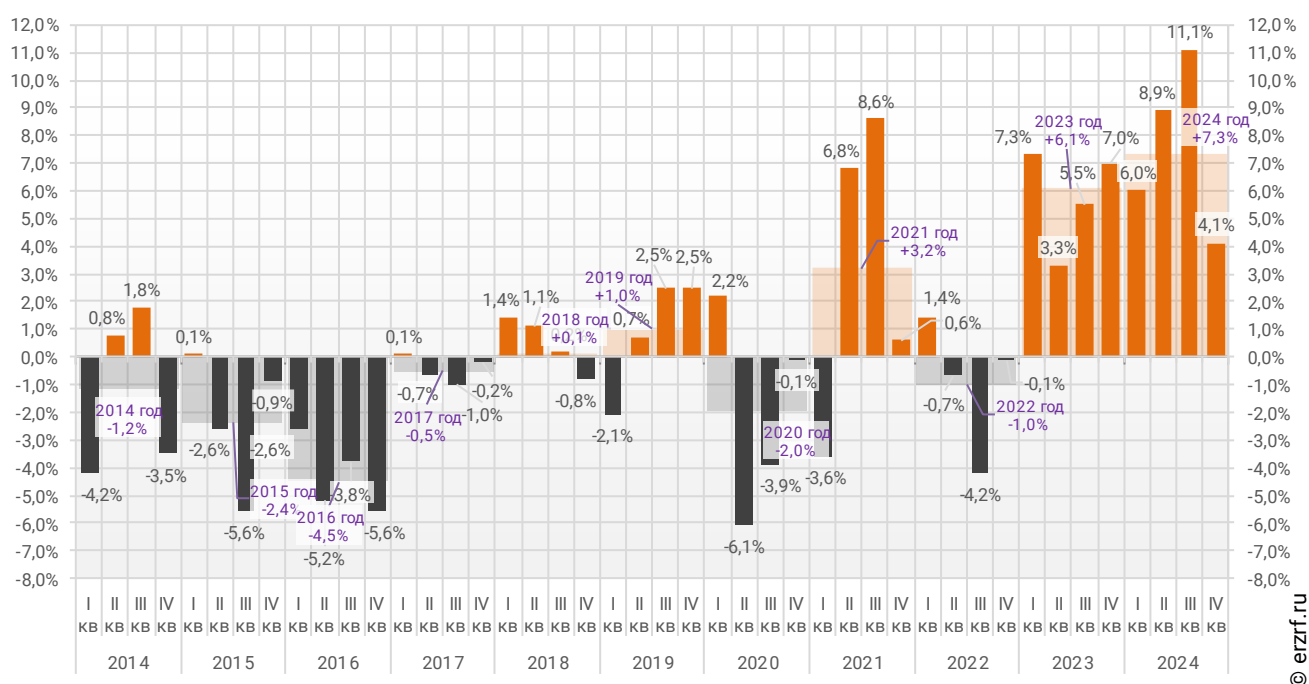
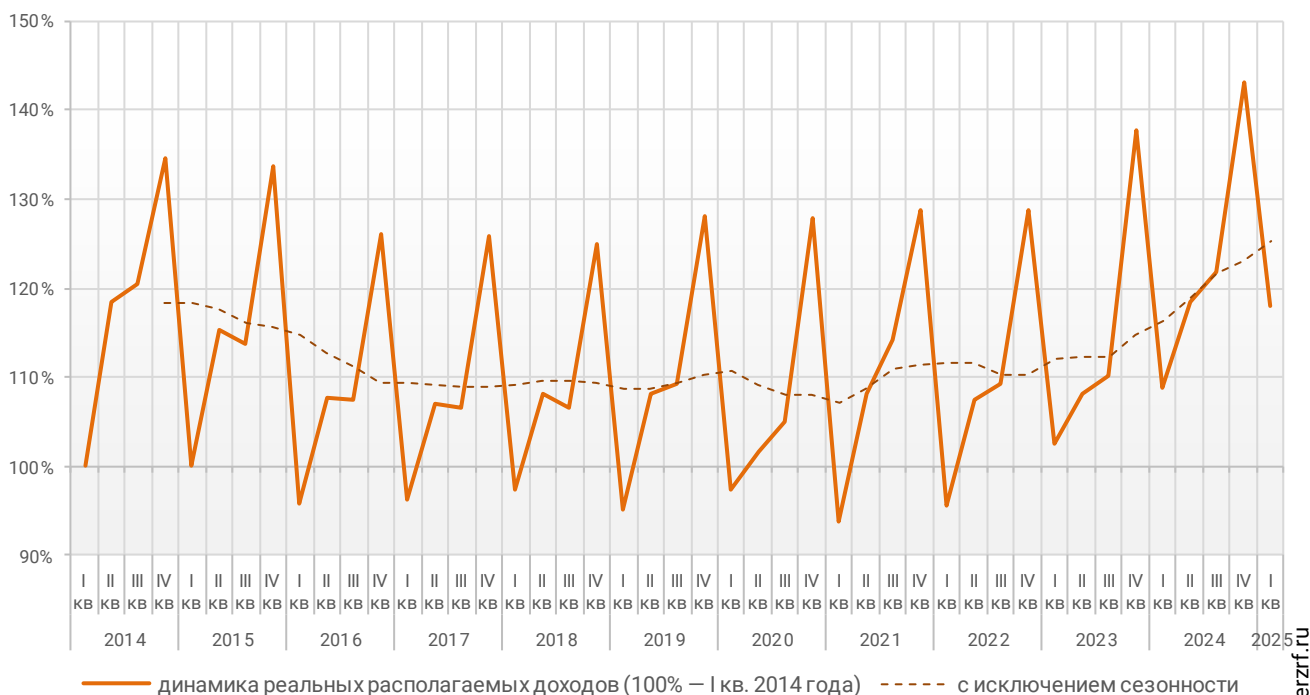


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленный с 2014 года рост реальных располагаемых доходов к I кварталу 2025 года составил 17,9% (График 8).

График 8

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



© erzrf.ru

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

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м ²
IV квартал 2025	СЗ Ресурснаб	Дружба	1	264	14 979
IV квартал 2025	СЗ Возрождение-2023	Возрождение	2	108	7 964
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	30 151

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	Дружба	Луганск	СЗ Ресурснаб	1	264	14 979
2	Авиатор	Луганск	СЗ Жилстройинвест	1	220	12 456
3	Высота	Луганск	СЗ Высота	1	140	10 803
4	Возрождение	Луганск	СЗ Возрождение-2023	2	108	7 964
5	Реновация	Луганск	СЗ Луганск-Реновация	1	120	7 741
6	Красноярский	Луганск	СЗ Жилстрой 1	1	117	7 684
7	Красноярский	Свердловск	СЗ Жилстрой 5	1	84	4 612
8	Дубрава	Луганск	СЗ ЖК Дубрава	1	40	2 596
Общий итог				9	1 093	68 835

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	73,7
8	Высота	Луганск	СЗ Высота	77,2
Общий итог				63,0



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

- управление порталом EP3.PF (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, 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	от 10 000 руб.	Запрос направлять по E-mail: garbuzov_yv@erzrf.ru
		Вхождение в специальный каталог Партнеров ЕРЗ.РФ дает возможность: • участвовать в мероприятиях ЕРЗ.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ЕРЗ.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. Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	от 20 000 руб. за факт назначенной встречи Расчетное вознаграждение от 100 000 руб. в месяц	