

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Севастополь

август 2025

Текущий объем строительства, м²
на август 2025

158 557

-10,4% к августу 2024

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

6 367

-7,4% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за июнь 2025

Банк России

78

-54,1% к июню 2024

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на август 2025

48,5

-3,7% к августу 2024

Средняя цена за 1 м², ₽

на июль 2025

СберИндекс

183 122

+15,0% к июлю 2024

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

21,8%

+0,9 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за июнь 2025

Банк России

5,68

-0,65 п.п. к июню 2024



Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Севастополе	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе по этажности строящихся домов	12
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе по материалам стен строящихся домов	16
7. ТОП застройщиков Севастополя по объемам строительства	20
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Севастополе	22
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Севастополе	22
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Севастополе	25
11. Ипотечное кредитование для жителей Севастополя (официальная статистика Банка России)	26
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Севастополя	26
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Севастополя	30
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Севастополя	38
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Севастополя	43
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	50
13. Ввод жилья в Севастополе (официальная статистика Росстата)	52
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Севастополе, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2025 г.	63
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Севастополя по совокупной площади строящихся жилых единиц	64
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Севастополе, по средней площади жилых единиц	65
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ	67

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 Севастополе

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Севастополя на август 2025 года выявлено **32 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 **3 270 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **158 557 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
многоквартирный дом	31	96,9%	3 129	95,7%	146 836	92,6%
дом с апартаментами	1	3,1%	141	4,3%	11 721	7,4%
Общий итог	32	100%	3 270	100%	158 557	100%

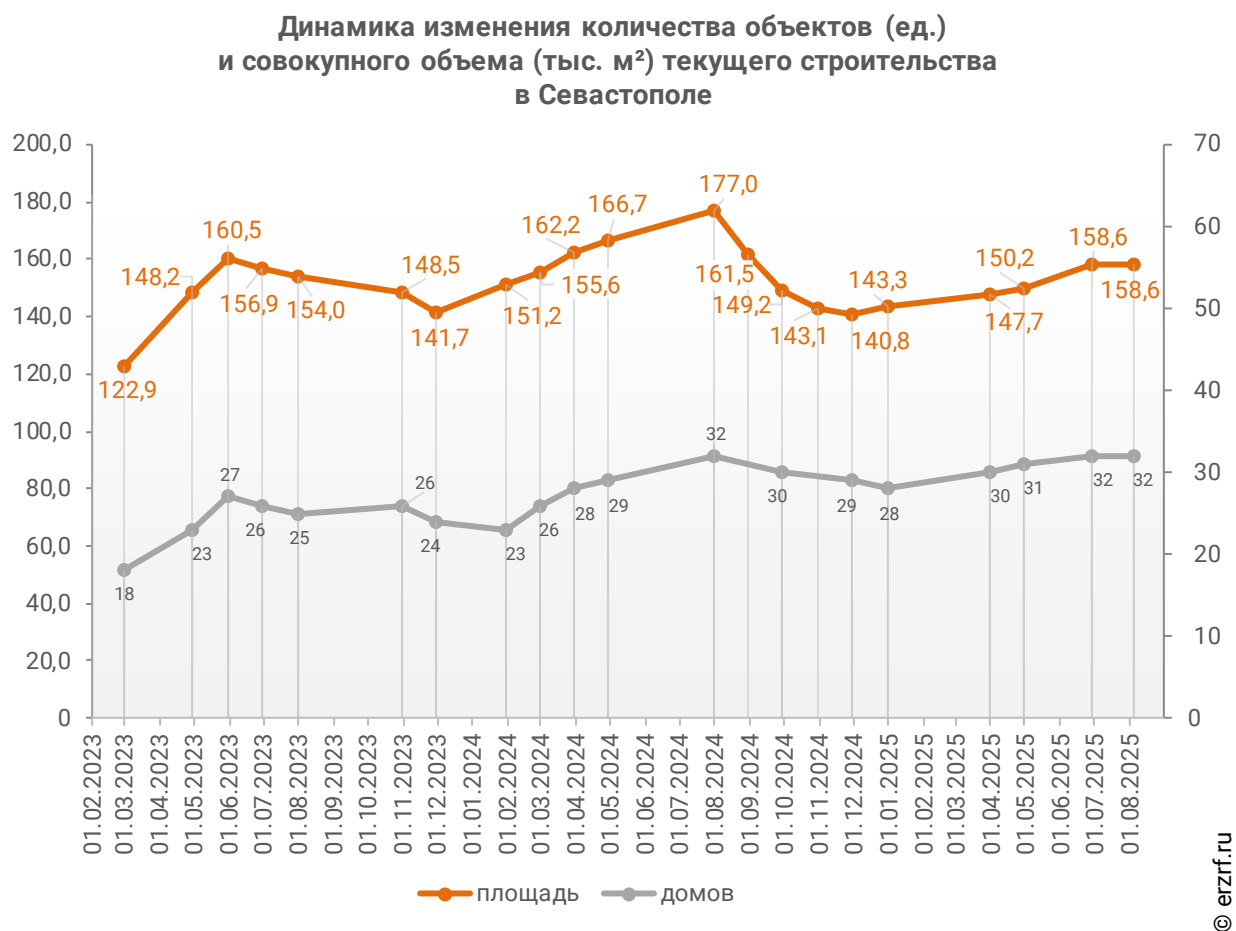
Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 95,7% строящихся жилых единиц.

На дома с апартаментами приходится 4,3% строящихся жилых единиц.

Строительство домов блокированной застройки на территории Севастополя не выявлено.

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

График 1



2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе

Застройщики жилья в Севастополе осуществляют строительство только в 1 территориальном образовании (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Севастополь	32	100%	3 270	100%	158 557	100%
	32	100%	3 270	100%	158 557	100%

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

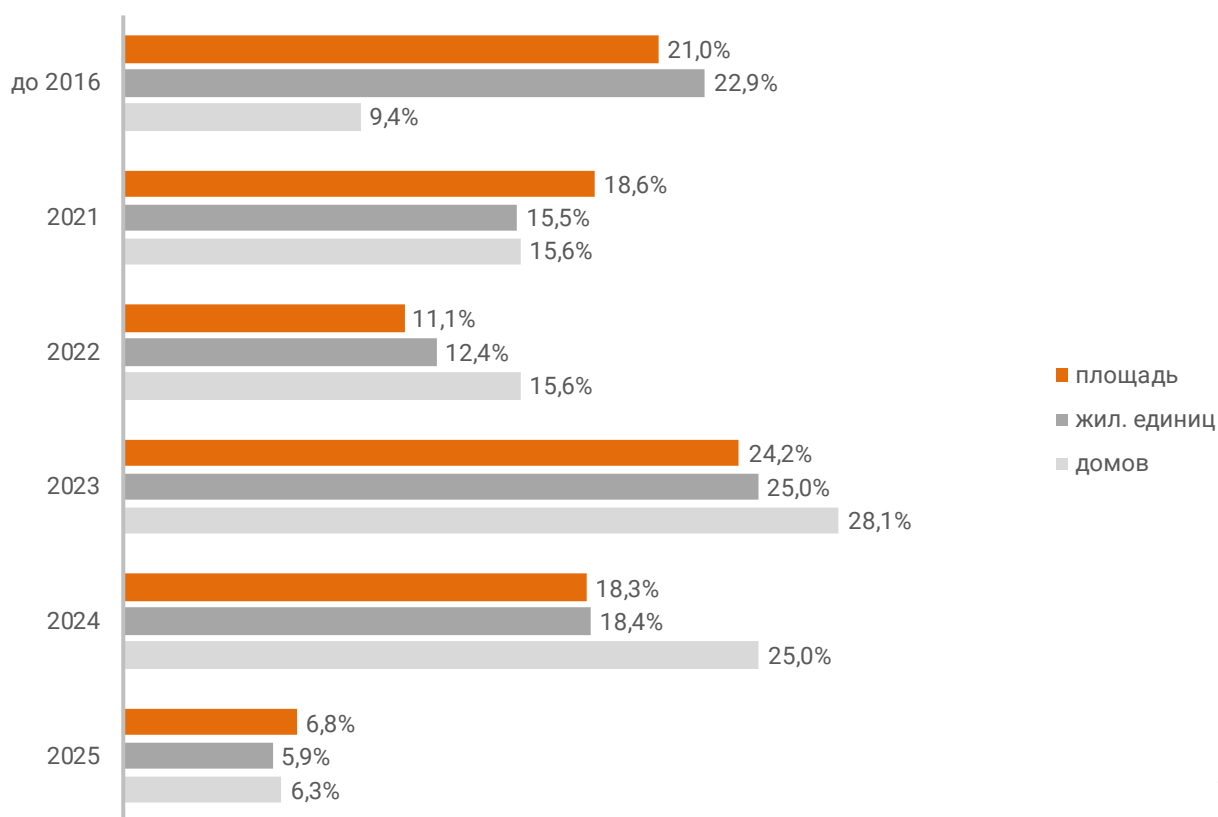
Застройщики жилья в Севастополе осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с апреля 2010 г. по март 2025 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2016	3	9,4%	748	22,9%	33 372	21,0%
2021	5	15,6%	507	15,5%	29 448	18,6%
2022	5	15,6%	404	12,4%	17 523	11,1%
2023	9	28,1%	816	25,0%	38 416	24,2%
2024	8	25,0%	602	18,4%	28 949	18,3%
2025	2	6,3%	193	5,9%	10 849	6,8%
Общий итог	32	100%	3 270	100%	158 557	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Севастополя по годам выдачи разрешения на строительство



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2023 г. (24,2% по площади жилых единиц).

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

В Севастополе 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	15,6%	462	14,1%	28 924	18,2%
2026	18	56,3%	1 236	37,8%	53 698	33,9%
2027	8	25,0%	933	28,5%	48 877	30,8%
2028	1	3,1%	639	19,5%	27 058	17,1%
Общий итог	32	100%	3 270	100%	158 557	100%

Гистограмма 2


© erzrf.ru

До конца 2025 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 28 924 м² жилья (Приложение 1). Без учета планируемого ввода апартаментов – 17 203 м².

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

Таблица 5

Запланированный срок ввода в эксплуатацию	Совокупная S жилых единиц м ²	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц	
			м ²	%
2025	28 924	2023	2 985	10,3%
		2024	15 050	52,0%
2026	53 698	2024	10 342	19,3%
Общий итог	158 557		28 377	17,9%

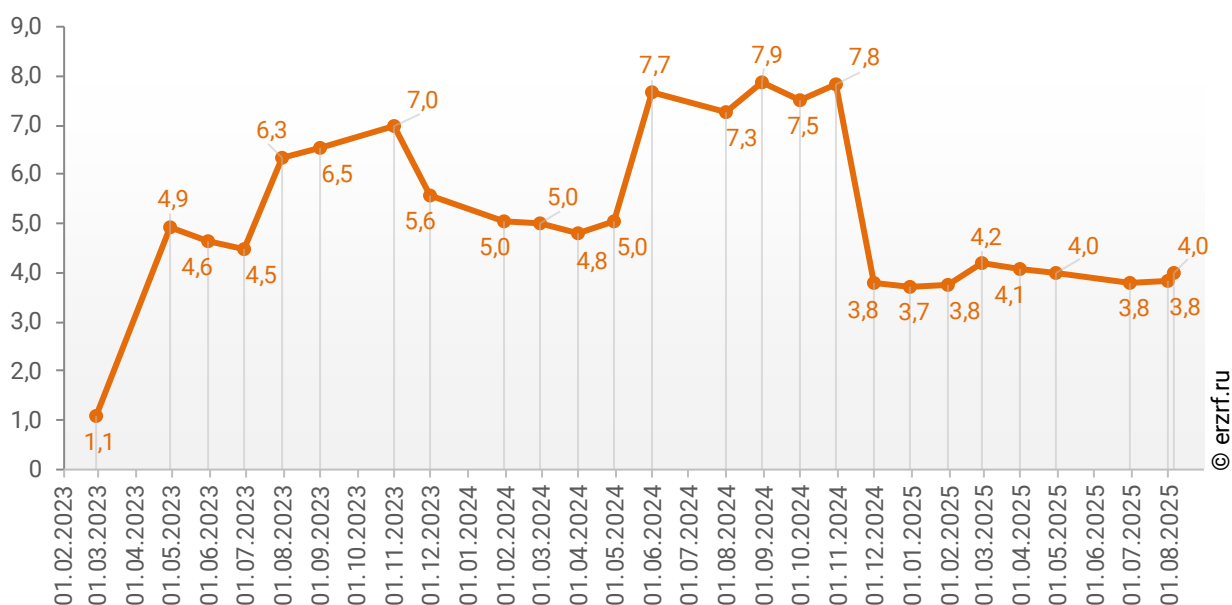
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2024 на 2025 год (15 050 м²), что составляет 52,0% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Севастополе в 2025 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Севастополе по состоянию на август 2025 года составляет 4,0 месяца.

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

График 2

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



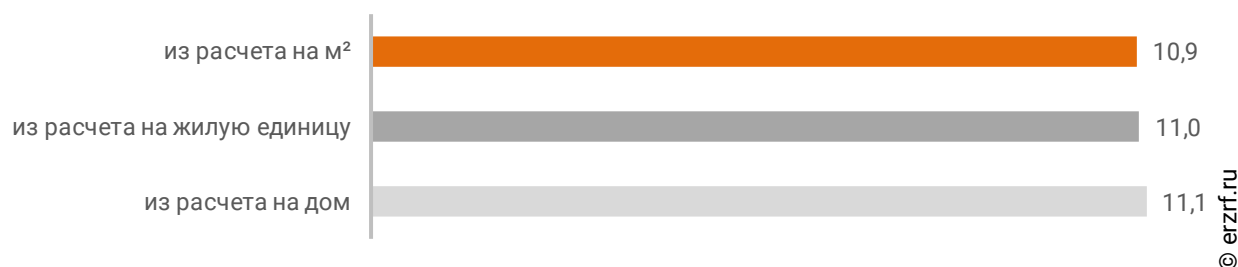
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе по этажности строящихся домов

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

- 11,1 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 11,0 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 10,9 этажа — из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

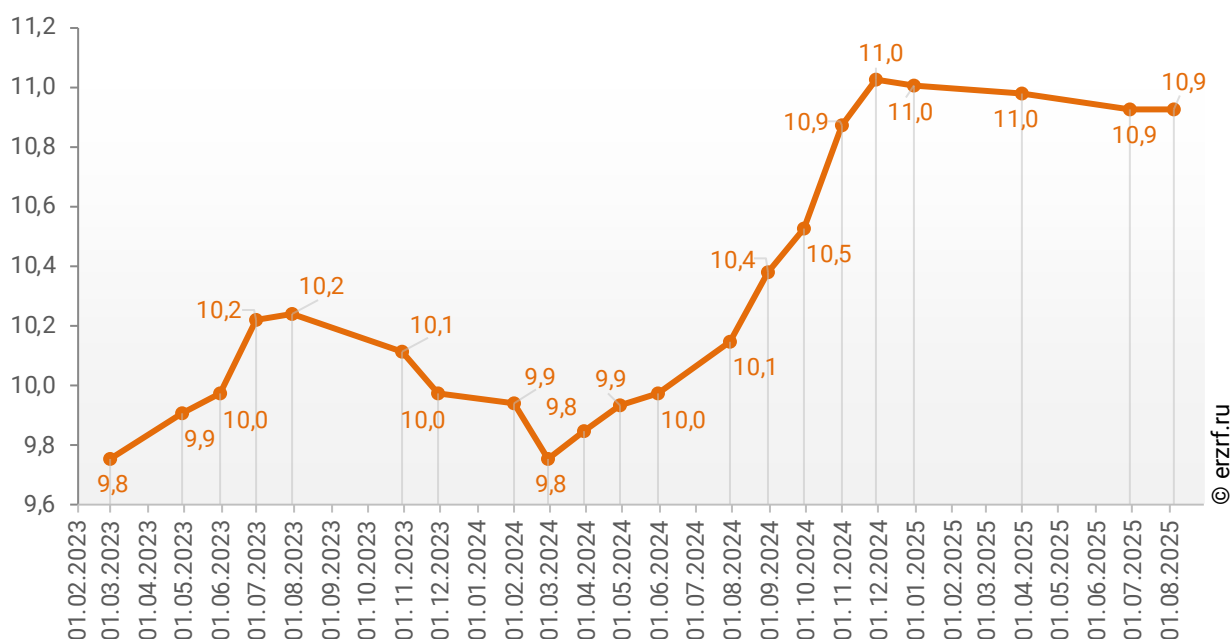
Средняя этажность новостроек Севастополя



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

График 3

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Севастополе (на м²)



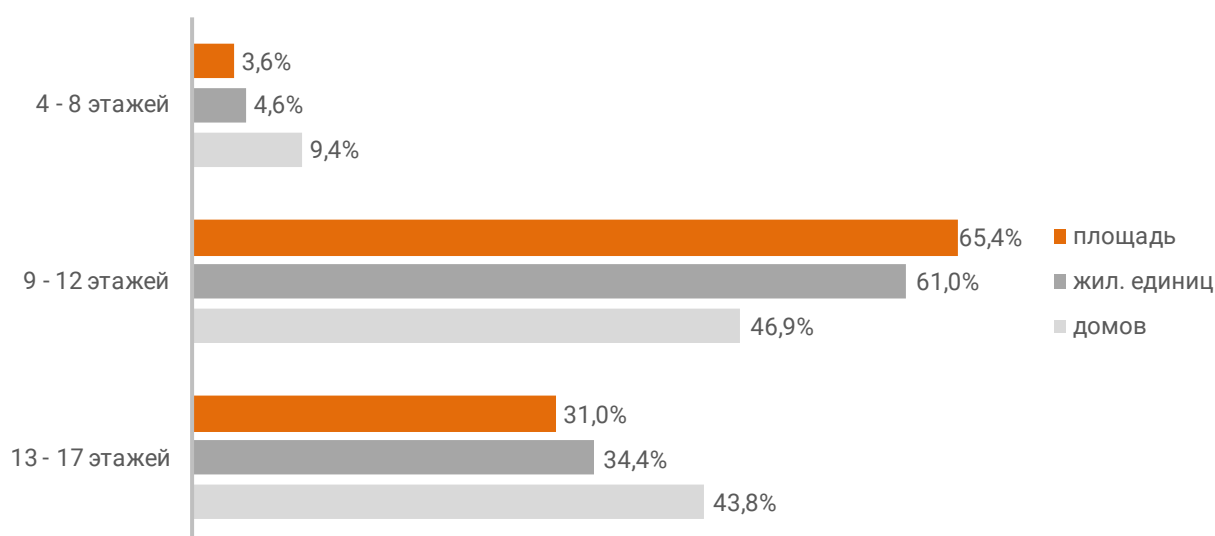
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
4 - 8 этажей	3	9,4%	150	4,6%	5 658	3,6%
9 - 12 этажей	15	46,9%	1 995	61,0%	103 717	65,4%
13 - 17 этажей	14	43,8%	1 125	34,4%	49 182	31,0%
Общий итог	32	100%	3 270	100%	158 557	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Севастополя по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей — 65,4% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Севастополе не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 27,5%.

Самыми высокими строящимися домами с жилыми единицами в Севастополе являются 13-этажные дома в нескольких ЖК. ТОП лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	13	<i>Альфа Групп Инвест</i>	многоквартирный дом	Александрия
		<i>Альфа Групп Инвест</i>	многоквартирный дом	Новый
		<i>ГК Монолит</i>	многоквартирный дом	Видный
		<i>СЗ Стройкомплект</i>	многоквартирный дом	Победа
2	11	<i>ГК Карбон</i>	многоквартирный дом	AZIMUT
		<i>ИнтерСтрой</i>	многоквартирный дом	Доброгород
		<i>СЗ Аттракцион</i>	многоквартирный дом	По пр-кту Октябрьской революции, 52Б
		<i>СЗ Реком Юг</i>	многоквартирный дом	По пр-кту Победы, 30А
		<i>Фонд защиты прав дольщиков Севастополя</i>	многоквартирный дом	По пр-кту Победы, 29а
3	10	<i>ГК Севастопольстрой</i>	многоквартирный дом	Porto Franco
		<i>ИнтерСтрой</i>	многоквартирный дом	Дом на Маячной
		<i>СЗ ДЖ №2</i>	многоквартирный дом	Горпищенко, 111
		<i>СЗ ТАЛАССА</i>	дом с апартаментами	Атлант
4	6	<i>ГК Парангон</i>	многоквартирный дом	Олимпия 2.0

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Севастополе является многоквартирный дом в ЖК «Porto Franco», застройщик «ГК Севастопольстрой». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

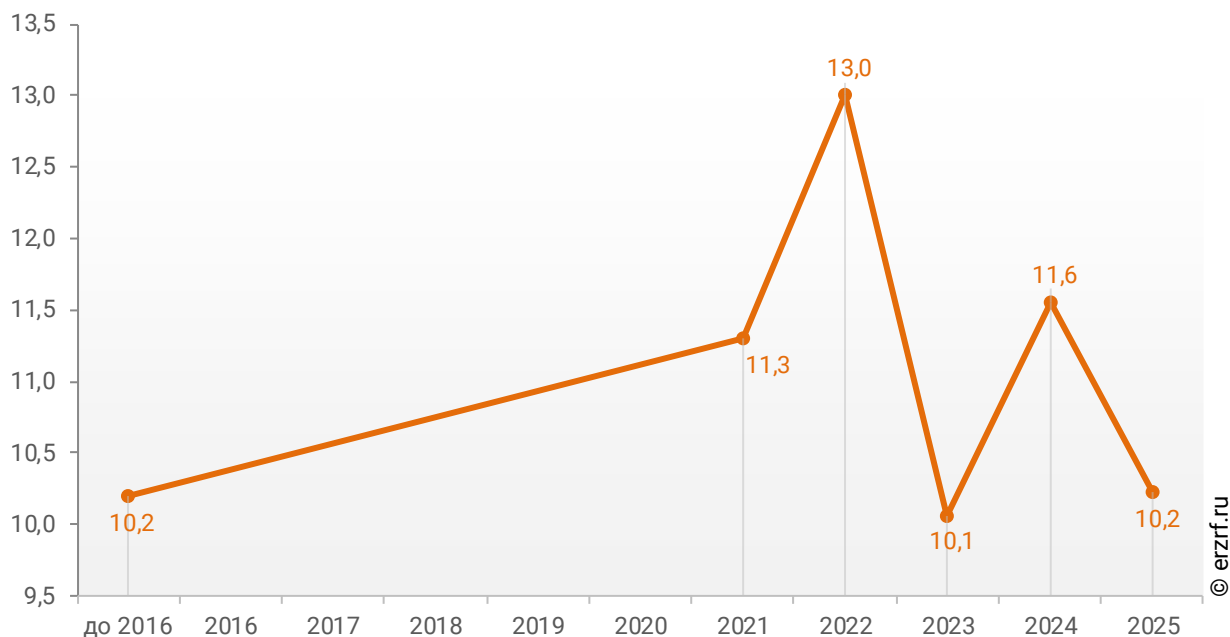
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	27 058	<i>ГК Севастопольстрой</i>	многоквартирный дом	Porto Franco
2	11 721	<i>СЗ ТАЛАССА</i>	дом с апартаментами	Атлант
3	9 067	<i>ИнтерСтрой</i>	многоквартирный дом	Доброгород
4	8 400	<i>СЗ ДЖ №2</i>	многоквартирный дом	Горпищенко, 111
5	7 385	<i>ГК Карбон</i>	многоквартирный дом	AZIMUT

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Севастополя, разрешение на строительство которых выдано в 2025 году, составляет 10,2 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Севастополя по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

График 4

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



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

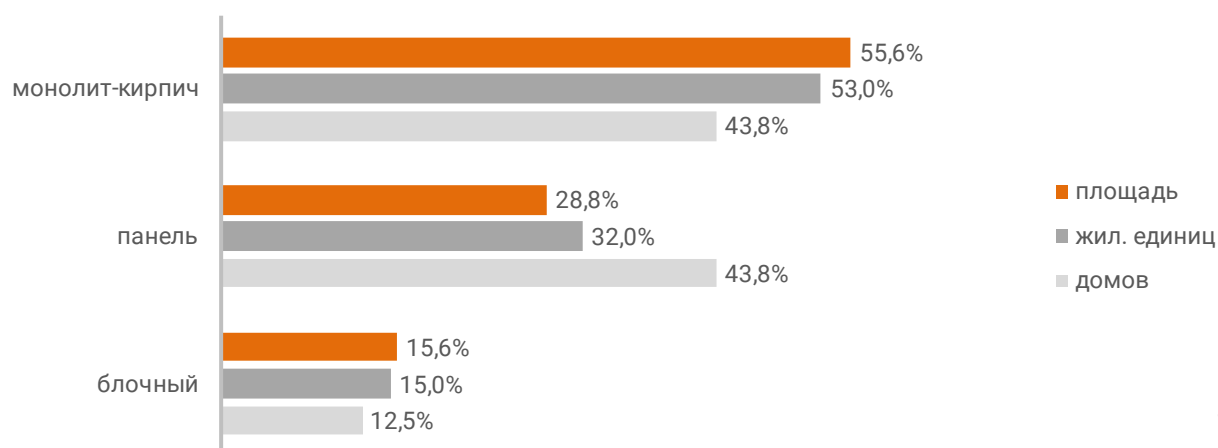
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	14	43,8%	1 733	53,0%	88 195	55,6%
панель	14	43,8%	1 046	32,0%	45 591	28,8%
блочный	4	12,5%	491	15,0%	24 771	15,6%
Общий итог	32	100%	3 270	100%	158 557	100%

Гистограмма 5

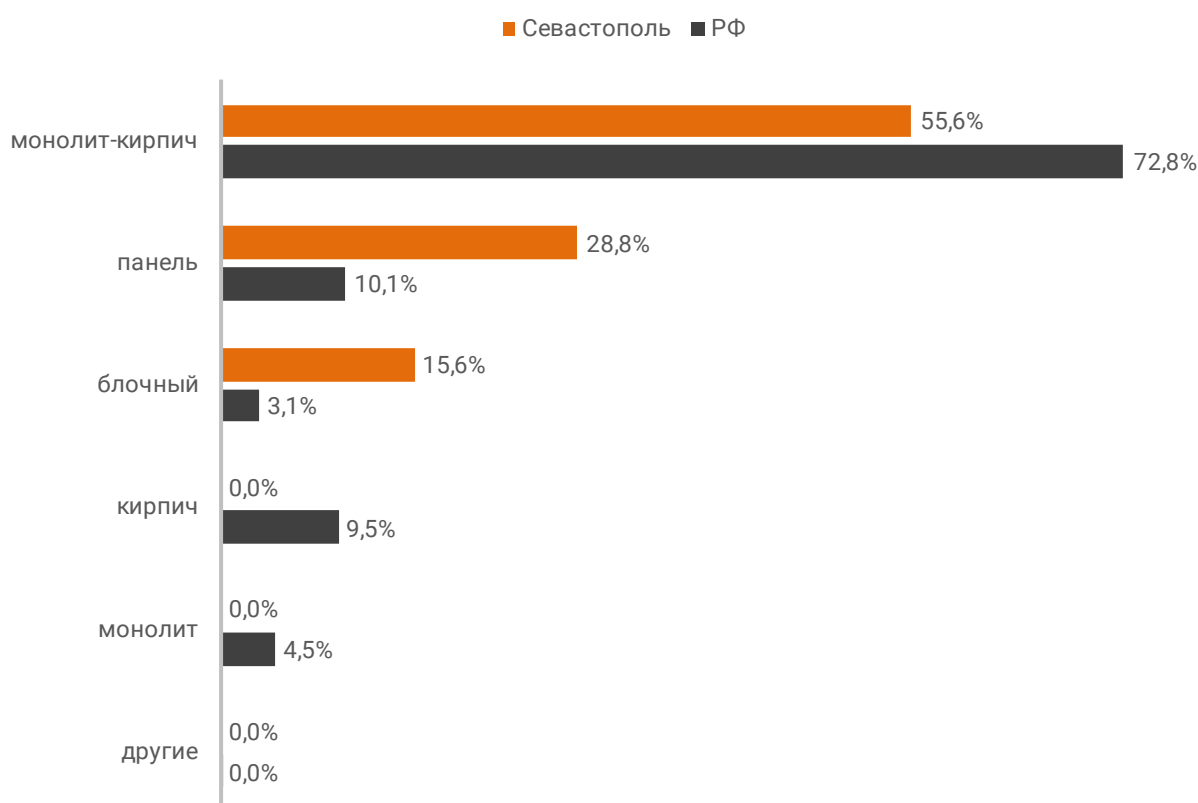
Распределение жилых новостроек Севастополя по материалам стен



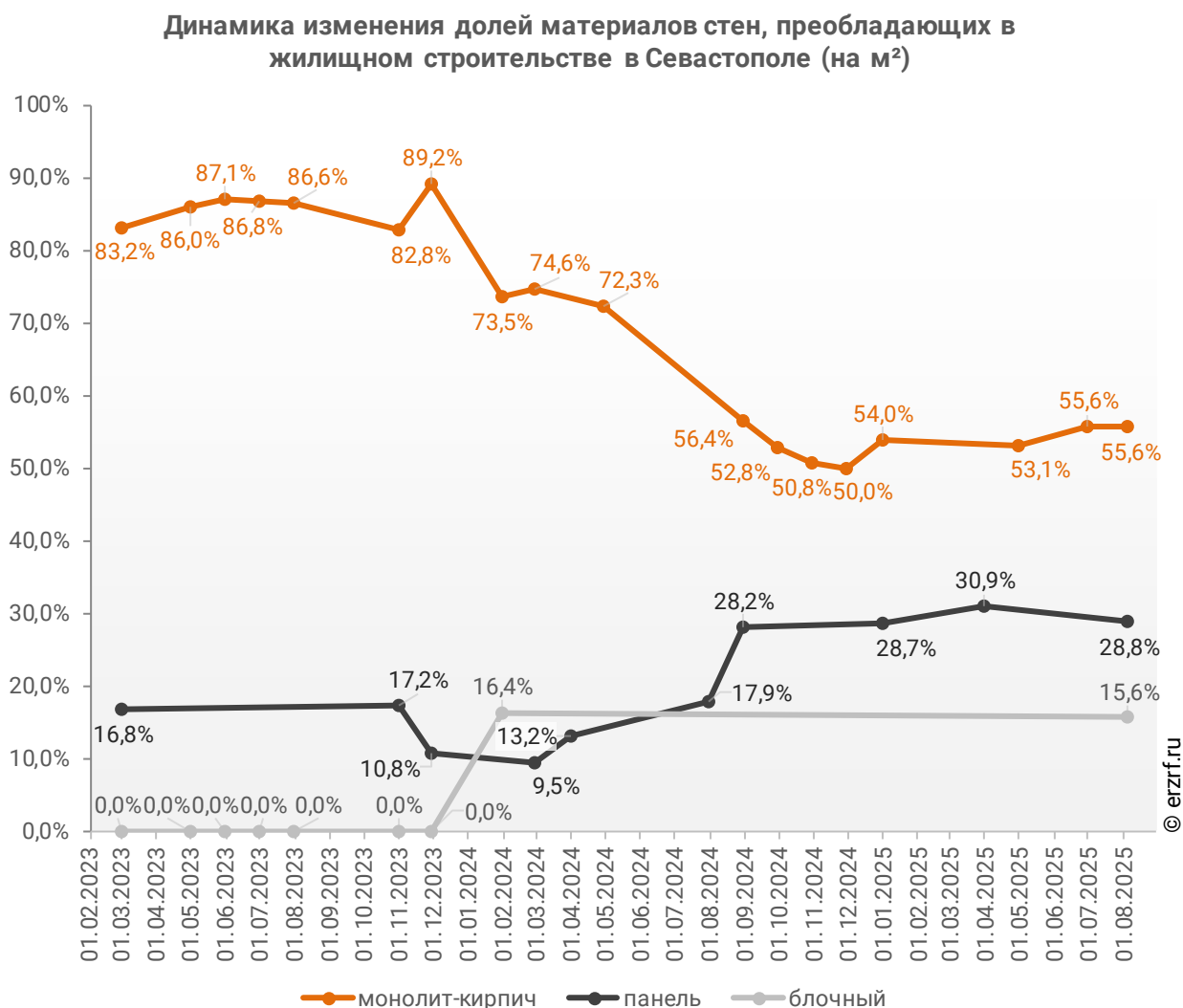
Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Севастополе является монолит-кирпич. Из него возводится 55,6% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 72,8% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по
Российской Федерации и в Севастополе



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Севастополе, представлена на графике 5.

График 5


Среди строящегося жилья Севастополя 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 63,9% 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.)	17	53,1%	2 083	63,7%	101 245	63,9%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	10	31,3%	796	24,3%	34 530	21,8%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	1	3,1%	141	4,3%	11 721	7,4%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	4	12,5%	250	7,6%	11 061	7,0%
Общий итог	32	100%	3 270	100%	158 557	100%

Гистограмма 7

Распределение жилых новостроек Севастополя по материалам стен
(по утвержденной форме ПД)



7. ТОП застройщиков Севастополя по объемам строительства

По состоянию на август 2025 года строительство жилья в Севастополе осуществляют 12 застройщиков (брендов), которые представлены 14 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Севастополе на август 2025 года представлен в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	Альфа Групп Инвест	14	43,8%	1 046	32,0%	45 591	28,8%
2	ИнтерСтрой	5	15,6%	617	18,9%	31 635	20,0%
3	ГК Севастопольстрой	1	3,1%	639	19,5%	27 058	17,1%
4	СЗ ТАЛАССА	1	3,1%	141	4,3%	11 721	7,4%
5	СЗ ДЖ №2	1	3,1%	153	4,7%	8 400	5,3%
6	ГК Карбон	1	3,1%	128	3,9%	7 385	4,7%
7	Фонд защиты прав дольщиков Севастополя	2	6,3%	109	3,3%	6 314	4,0%
8	ГК Парангон	3	9,4%	150	4,6%	5 658	3,6%
9	ГК Монолит	1	3,1%	91	2,8%	4 483	2,8%
10	СЗ Реком Юг	1	3,1%	72	2,2%	4 359	2,7%
11	СЗ Стройкомплект	1	3,1%	84	2,6%	3 504	2,2%
12	СЗ Аттракцион	1	3,1%	40	1,2%	2 449	1,5%
Общий итог		32	100%	3 270	100%	158 557	100%

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

Таблица 12

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м²	м²	%
1	★ 2,5	Альфа Групп Инвест	45 591	10 342	22,7%	6,1
2	★ 5,0	ИнтерСтрой	31 635	0	0,0%	-
3	★ 5,0	ГК Севастопольстрой	27 058	0	0,0%	-
4	н/р	СЗ ТАЛАССА	11 721	11 721	100%	18,0
5	н/р	СЗ ДЖ №2	8 400	0	0,0%	-
6	★ 4,5	ГК Карбон	7 385	0	0,0%	-
7	н/р	Фонд защиты прав дольщиков Севастополя	6 314	6 314	100%	23,7
8	н/р	ГК Парангон	5 658	0	0,0%	-
9	★ 1,5	ГК Монолит	4 483	0	0,0%	-
10	н/р	СЗ Реком Юг	4 359	0	0,0%	-
11	н/р	СЗ Стройкомплект	3 504	0	0,0%	-
12	н/р	СЗ Аттракцион	2 449	0	0,0%	-
Общий итог			158 557	28 377	17,9%	4,0

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «Фонд защиты прав дольщиков Севастополя» и составляет 23,7 месяца.

* Рейтинг ЕРЗ — показатель (от 0 до 5) соблюдения декларируемого срока ввода жилья в эксплуатацию и/или передачи квартир дольщикам;
н/р — нет рейтинга ЕРЗ, недостаточный опыт ввода многоквартирных домов.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Севастополе

В Севастополе возводится 14 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Севастополе, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Новый» (город Севастополь). В этом жилом комплексе застройщик «Альфа Групп Инвест» возводит 8 домов, включающих 642 жилые единицы, совокупной площадью 27 865 м².

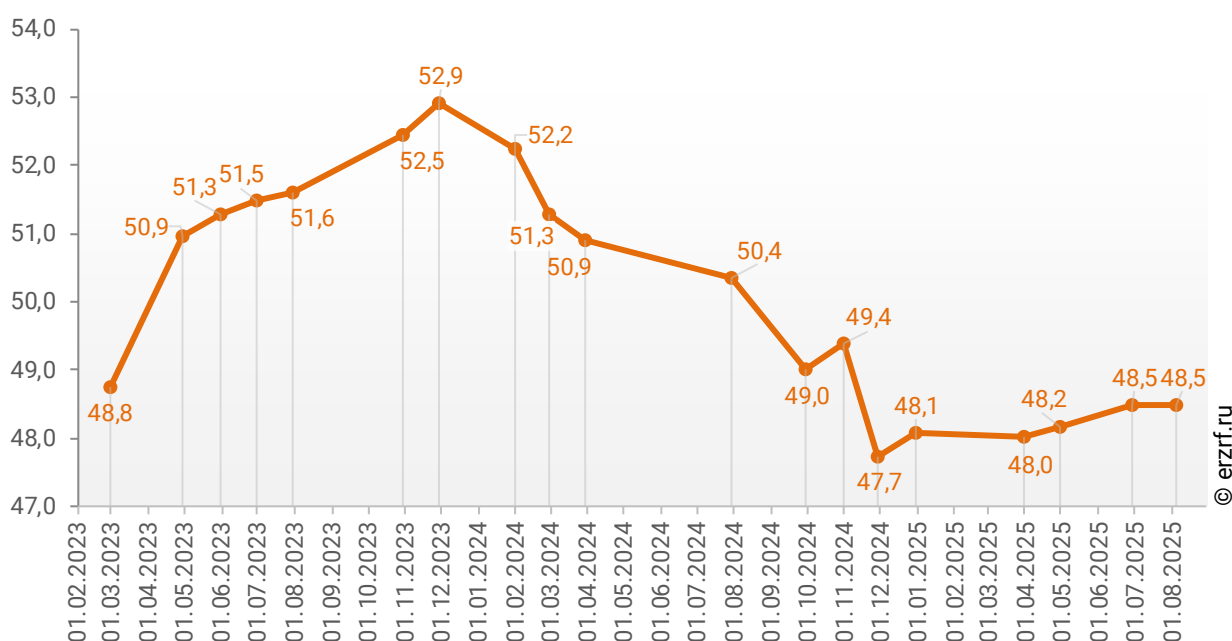
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Севастополе

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Севастополе, составляет 48,5 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 48,9 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Севастополе представлена на графике 6.

График 6

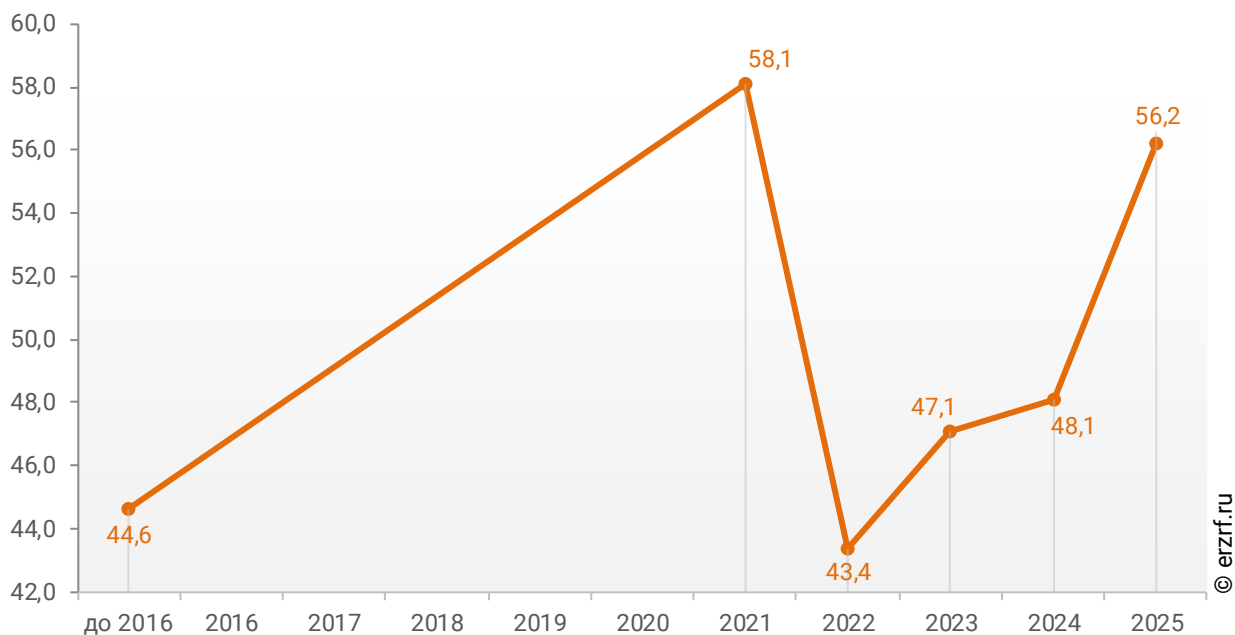
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Севастополе, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Севастополя, разрешение на строительство которых выдано в 2025 году, составляет 56,2 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Севастополя по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

График 7

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ГК Парангон» – 37,7 м². Самая большая – у застройщика «СЗ ТАЛАССА» – 83,1 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
ГК Парангон	37,7
СЗ Стройкомплект	41,7
ГК Севастопольстрой	42,3
Альфа Групп Инвест	43,6
ГК Монолит	49,3
ИнтерСтрой	51,3
СЗ ДЖ №2	54,9
ГК Карбон	57,7
Фонд защиты прав дольщиков Севастополя	57,9
СЗ Реком Юг	60,5
СЗ Аттракцион	61,2
СЗ ТАЛАССА	83,1
Общий итог	48,5

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Севастополе, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Олимпия 2.0» – 37,7 м², застройщик «ГК Парангон». Наибольшая – в ЖК «Атлант» – 83,1 м², застройщик «СЗ ТАЛАССА».

10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Севастополе

По состоянию на июль 2025 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Севастополя, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 183 122 рубля. За месяц цена выросла на 4,4%. За год цена увеличилась на 15,0%.¹

Динамика изменения средней цены новостроек в Севастополе представлена на графике 8.

График 8



¹ По данным sberindex.ru

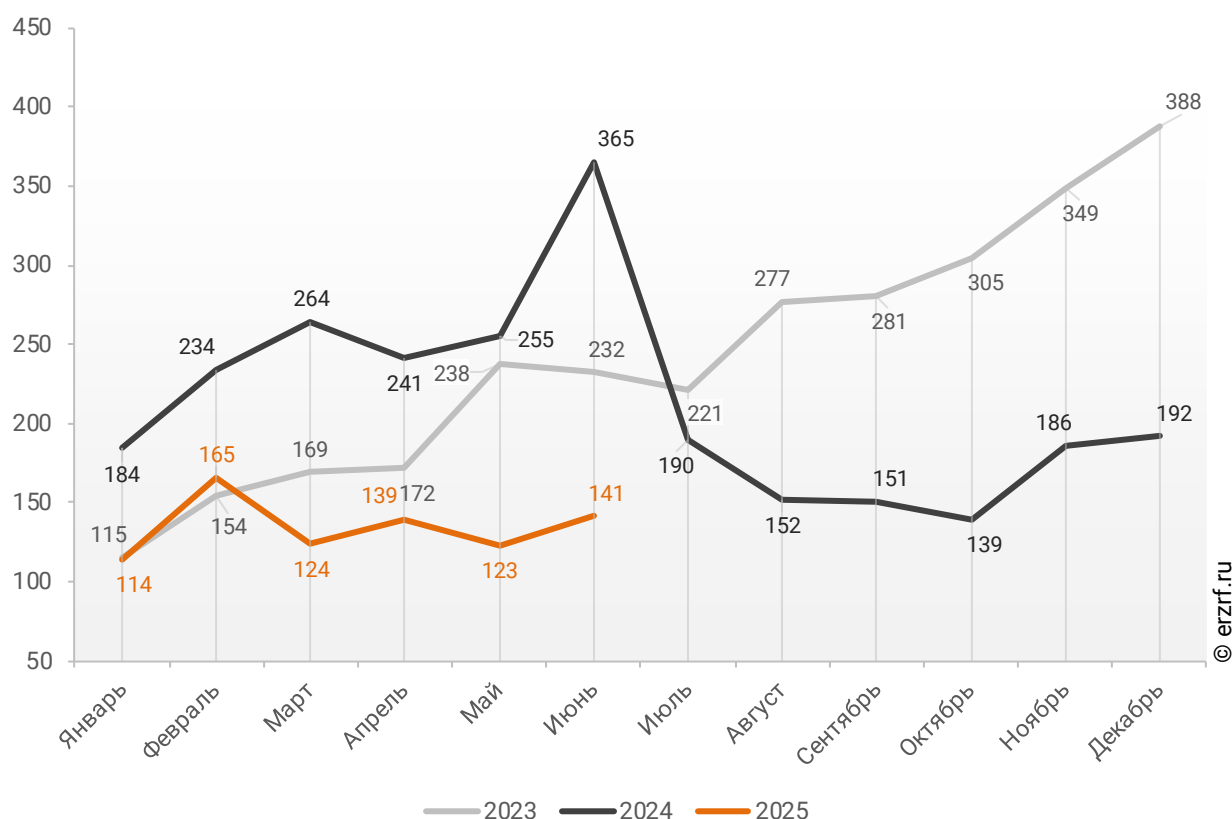
11. Ипотечное кредитование для жителей Севастополя (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Севастополя

По данным Банка России, за 6 месяцев 2025 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Севастополя, составило 806, что на 47,8% меньше уровня 2024 г. (1 543 ИЖК), и на 25,4% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (1 080 ИЖК).

График 9

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг.

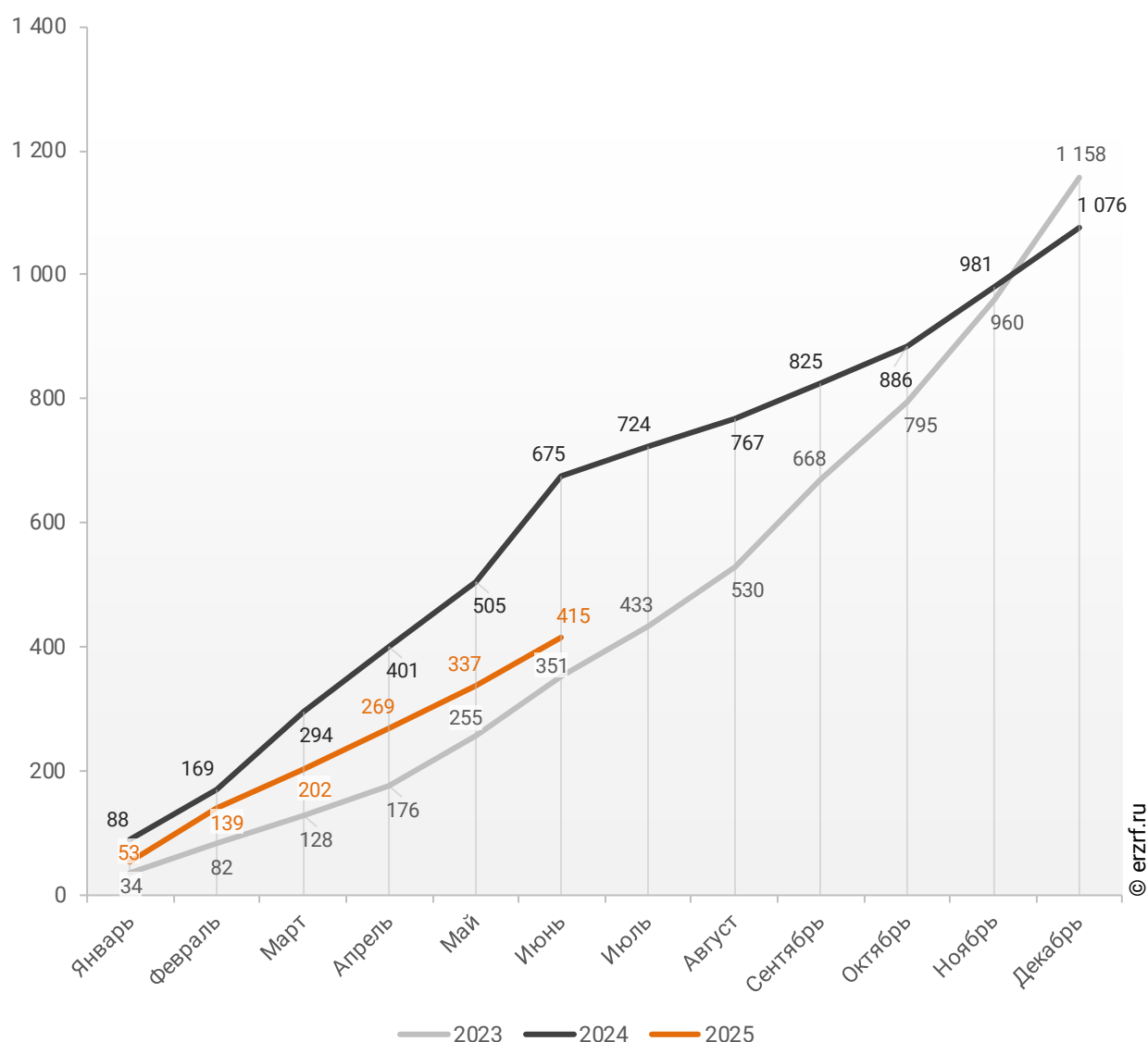


За 6 месяцев 2025 г. количество ИЖК, выданных жителям Севастополя под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 415, что на 38,5% меньше, чем в 2024 г. (675 ИЖК), и на 18,2% больше соответствующего значения 2023 г. (351 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг., приведена на графике 10.

График 10

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг.

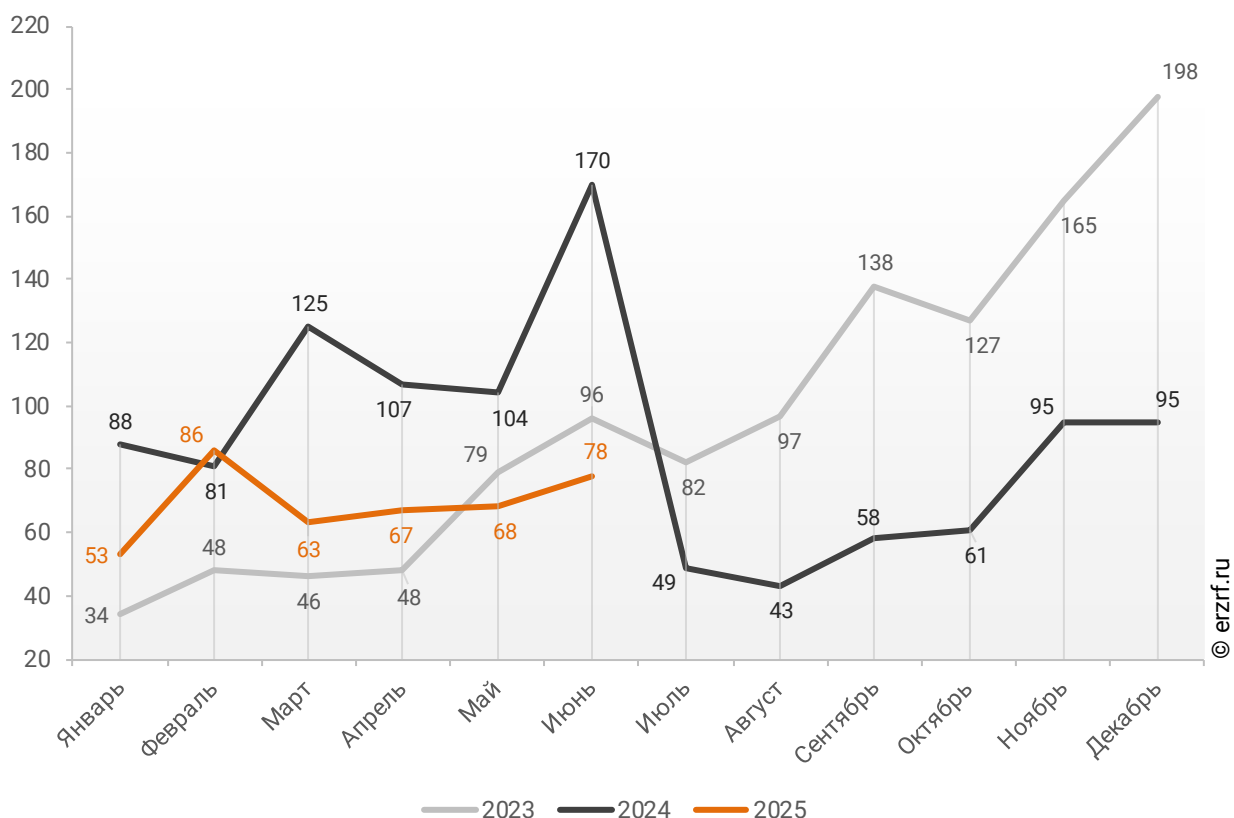


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Севастополе в июне 2025 года уменьшилось на 54,1% по сравнению с июнем 2024 года (78 против 170 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг.

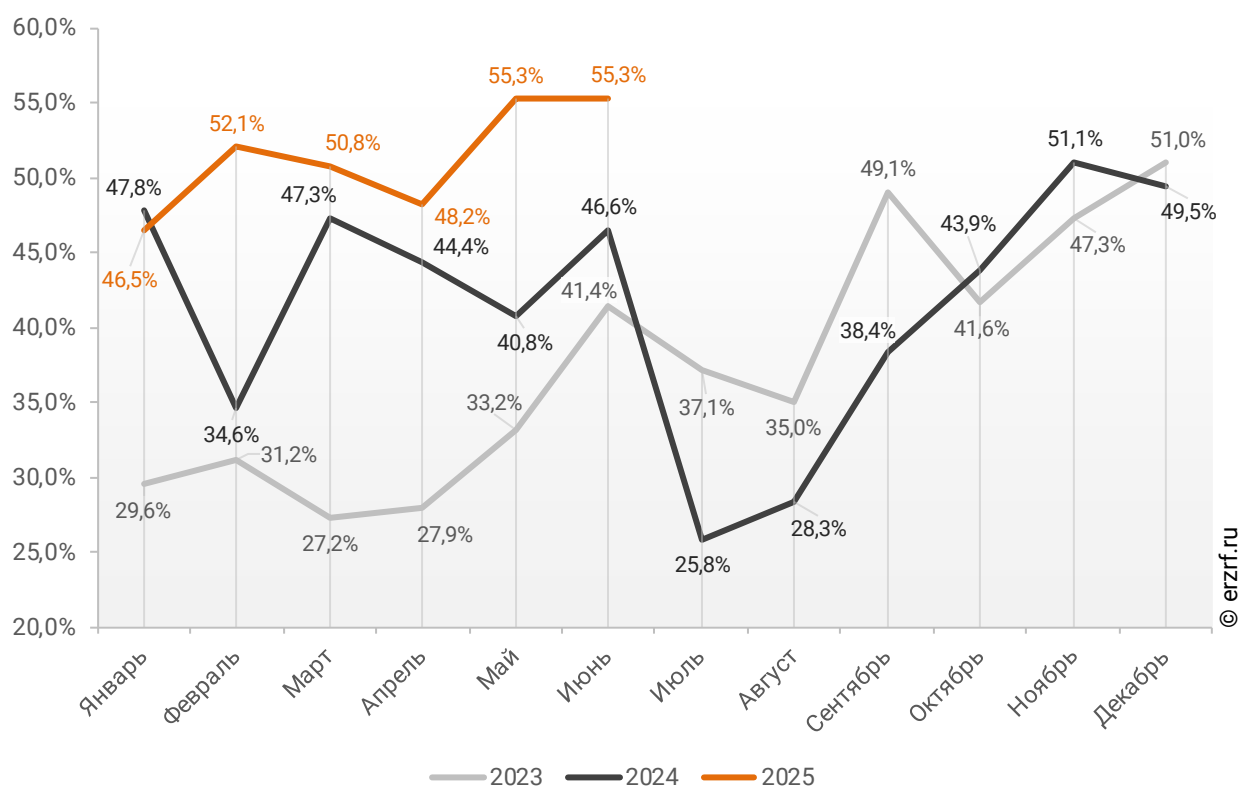


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 6 месяцев 2025 г., составила 51,5% от общего количества ИЖК, выданных жителям Севастополя за этот же период, что на 7,8 п.п. больше соответствующего значения 2024 г. (43,7%), и на 19,0 п.п. больше уровня 2023 г. (32,5%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг., приведена на графике 12.

График 12

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг.



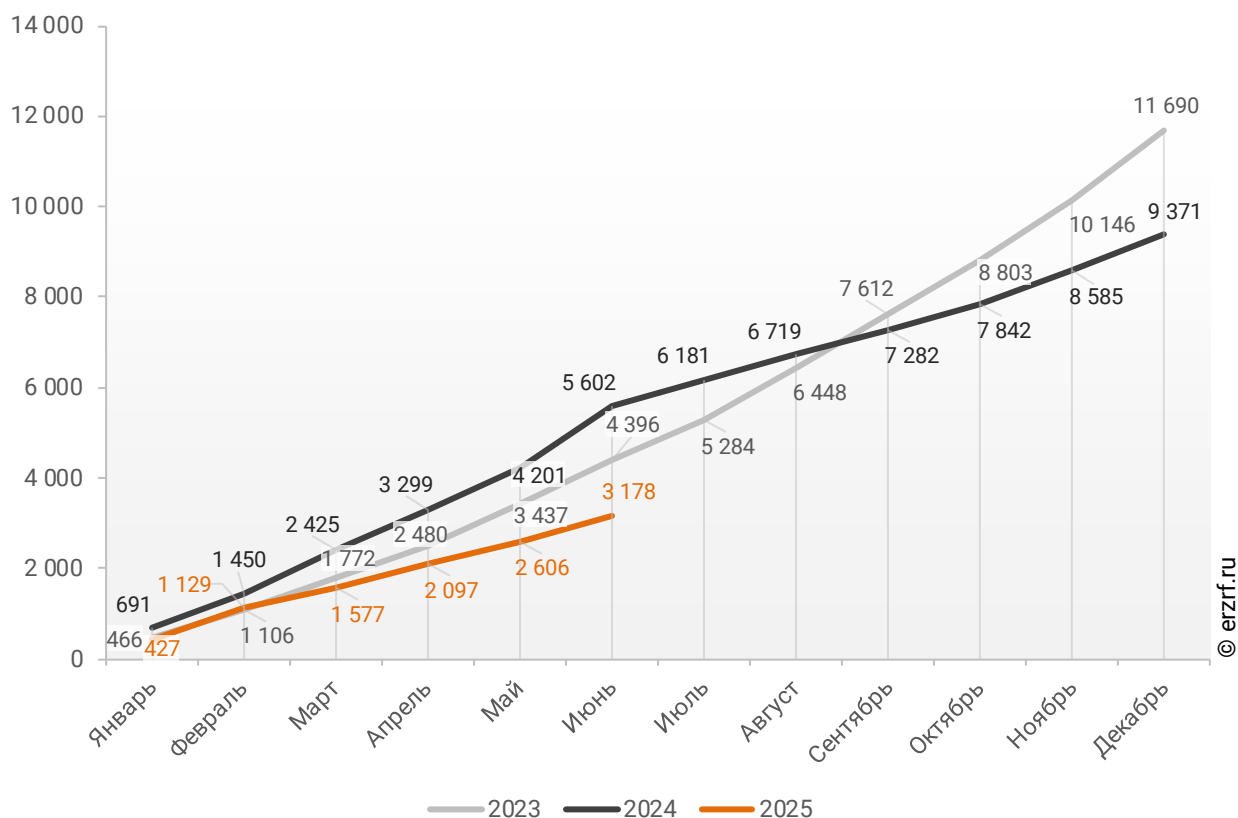
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Севастополя

По данным Банка России, за 6 месяцев 2025 г. объем ИЖК, выданных жителям Севастополя, составил 3,18 млрд ₽, что на 43,3% меньше уровня, достигнутого в 2024 г. (5,60 млрд ₽), и на 27,7% меньше аналогичного значения 2023 г. (4,40 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 13.

График 13

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг., млн ₽

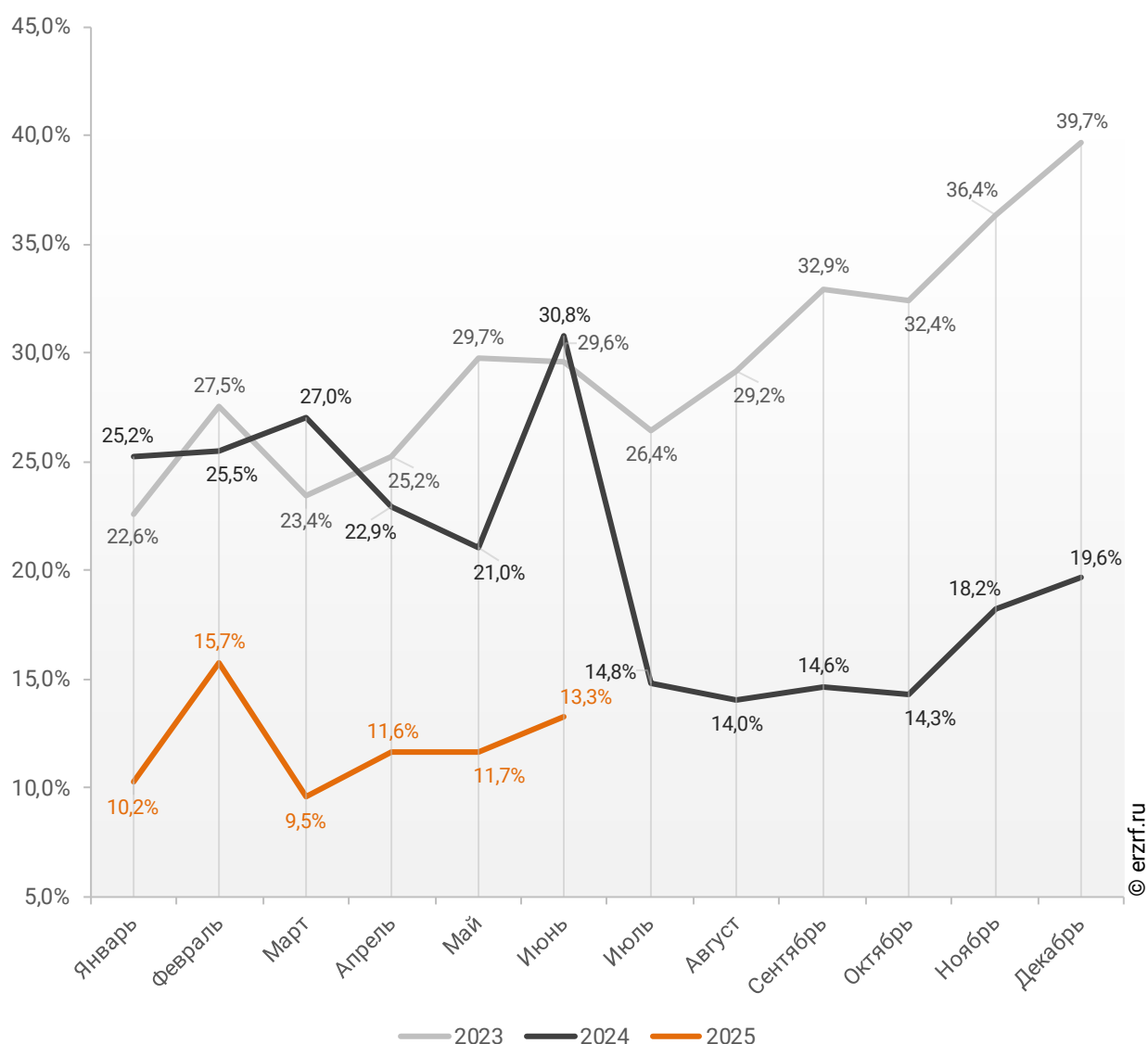


В общем объеме кредитов, выданных за 6 месяцев 2025 г. жителям Севастополя (26,46 млрд ₽), доля ИЖК составила 12,0%, что на 13,5 п.п. меньше соответствующего значения 2024 г. (25,5%), и на 14,6 п.п. меньше уровня 2023 г. (26,6%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг., приведена на графике 14.

График 14

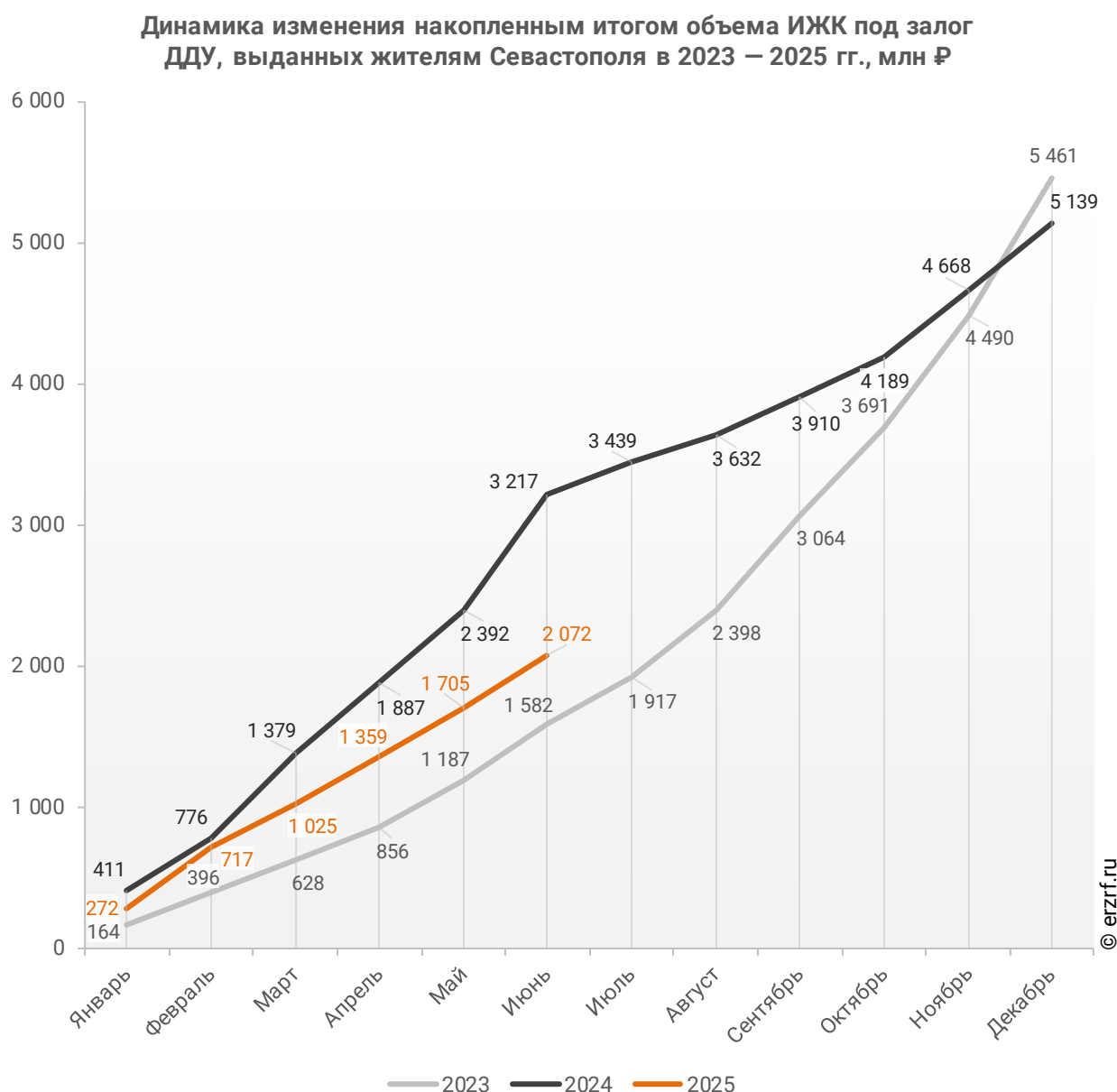
Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг.



За 6 месяцев 2025 г. объем ИЖК, выданных жителям Севастополя под залог ДДУ, составил 2,07 млрд ₽ (65,2% от общего объема ИЖК, выданных жителям Севастополя). Это на 35,6% меньше аналогичного значения 2024 г. (3,22 млрд ₽), и на 31,0% больше, чем в 2023 г. (1,58 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 15.

График 15



В общем объеме кредитов, выданных за 6 месяцев 2025 г. жителям Севастополя (26,46 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 7,8%, что на 6,8 п.п. меньше уровня 2024 г. (14,6%), и на 1,8 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (9,6%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг., накопленным итогом и помесечно приведена на графиках 16 и 17.

График 16

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг.

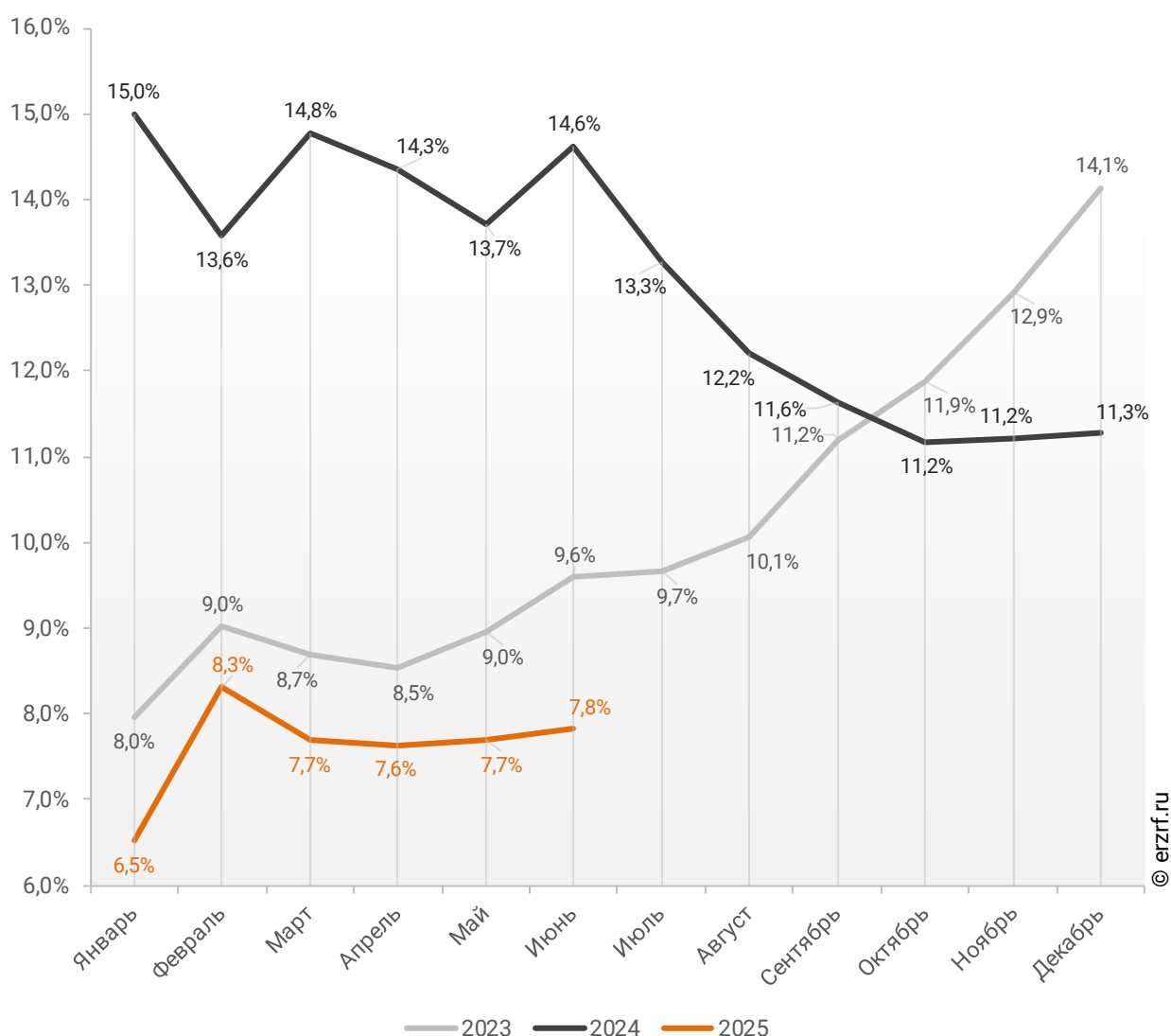
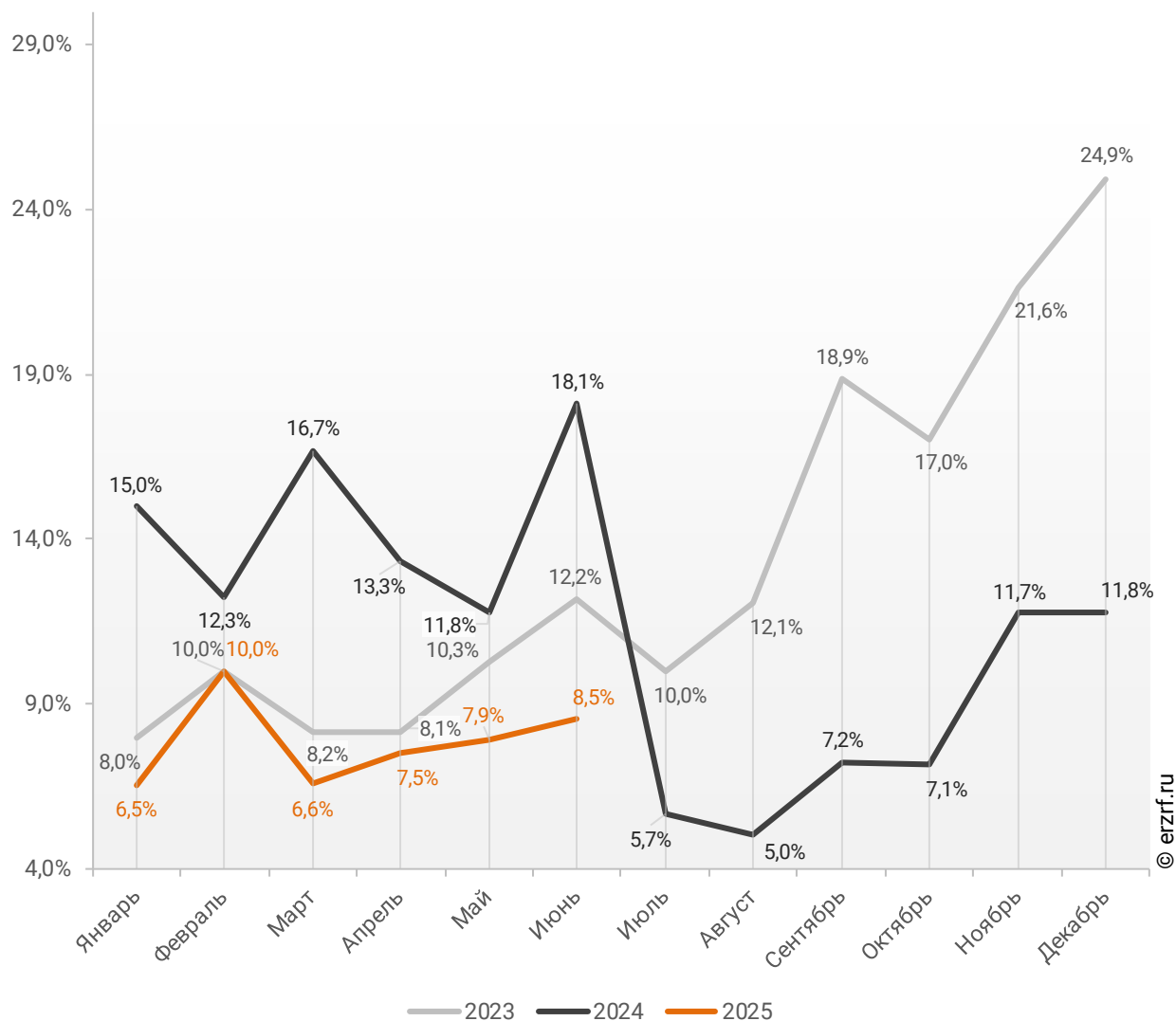


График 17

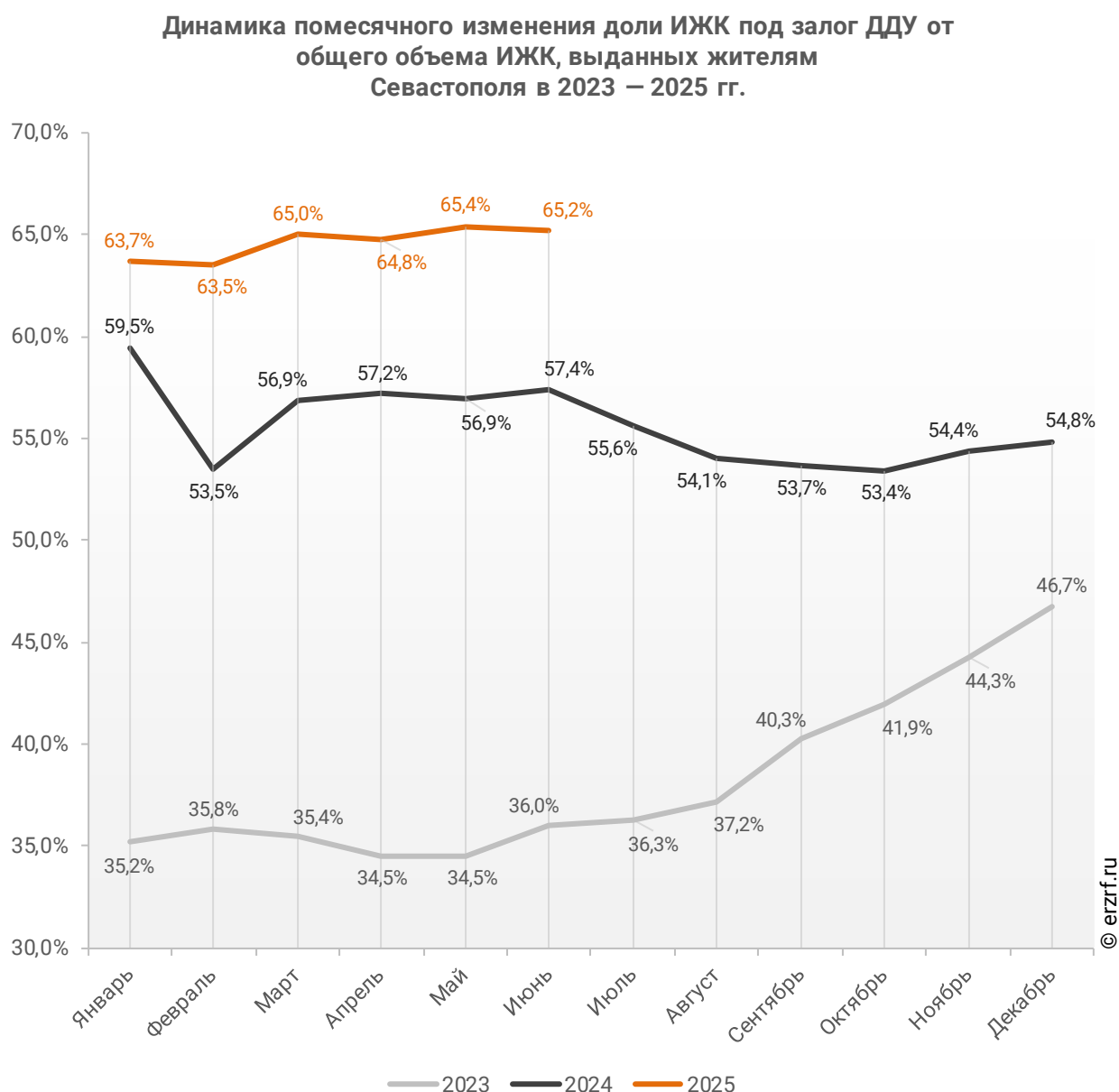
Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Севастополя в 2023 – 2025 гг.



Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 6 месяцев 2025 г., составила 65,2% от общего объема ИЖК, выданных жителям Севастополя за этот же период, что на 7,8 п.п. больше, чем в 2024 г. (57,4%), и на 29,2 п.п. больше соответствующего значения 2023 г. (36,0%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг., приведена на графике 18.

График 18

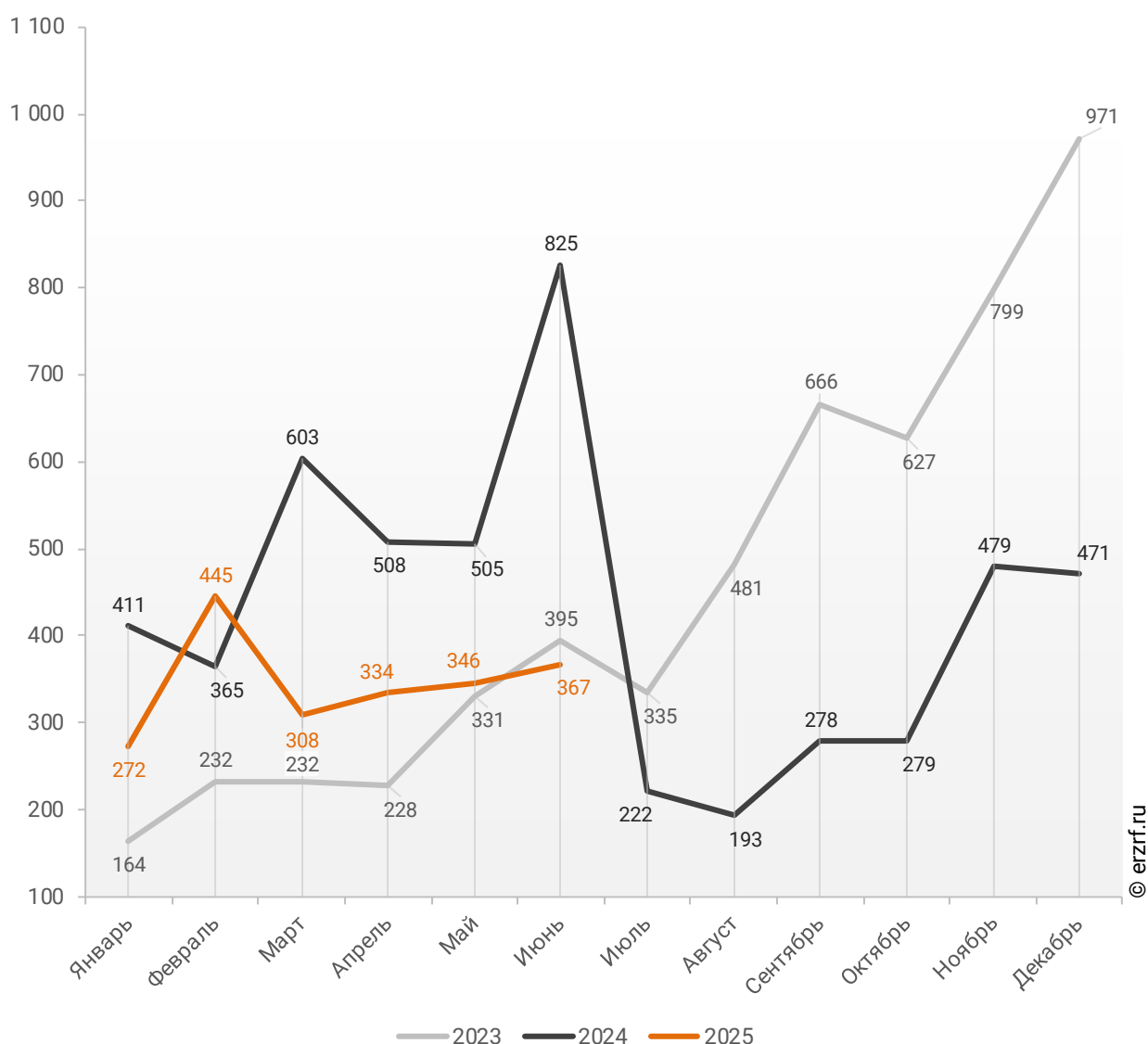


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Севастополе в июне 2025 года, уменьшился на 55,5% по сравнению с июнем 2024 года (367 млн ₽ против 825 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 19.

График 19

Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг., млн ₽



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 55,5% в июне 2025 года по сравнению с июнем 2024 года сопровождалось уменьшением объема всех видов кредитов на 5,5% (4,30 млрд ₽ против 4,55 млрд ₽ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 59,2% (572 млн ₽ против 1,40 млрд ₽ годом ранее) (График 20).

График 20



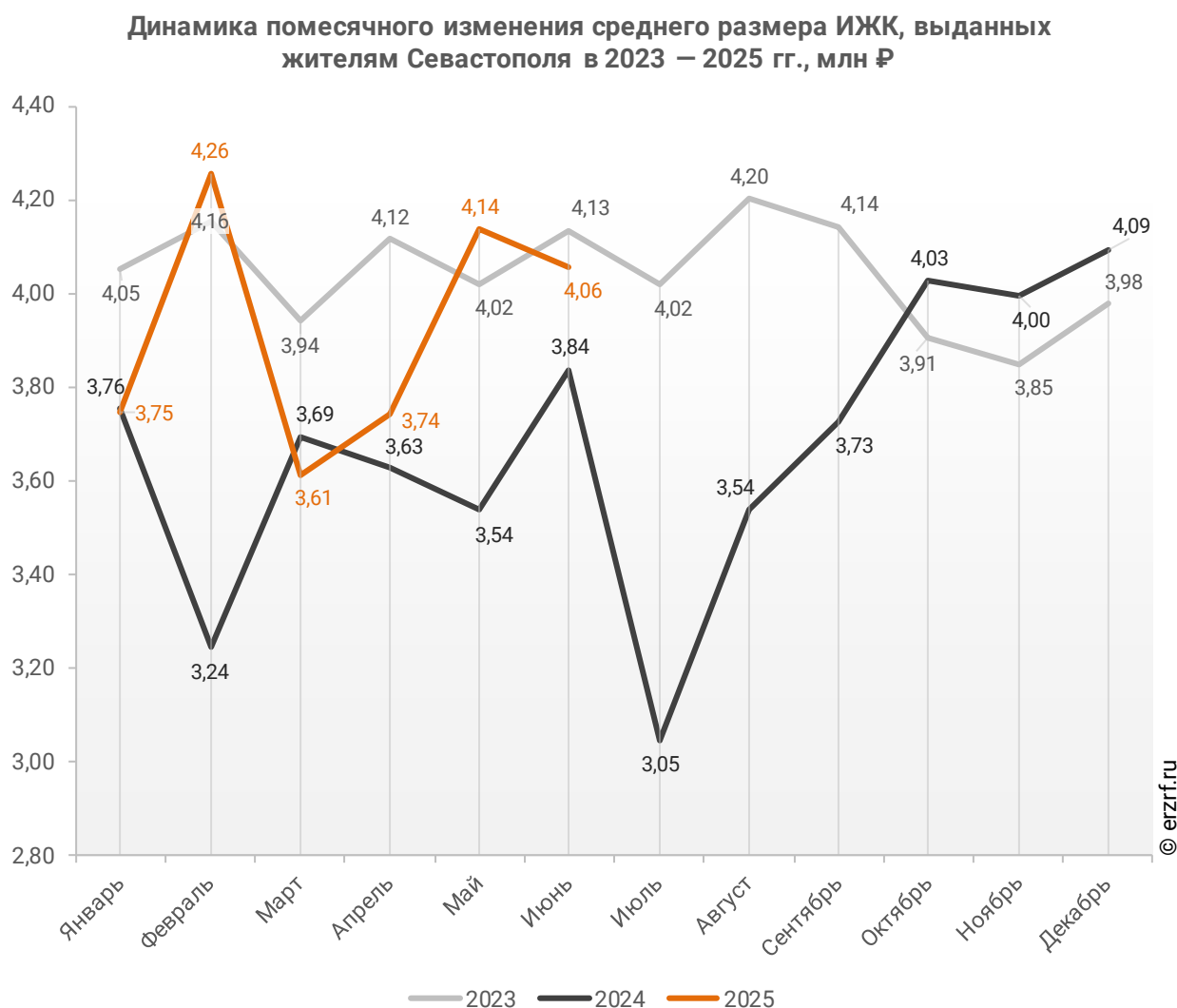
По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Севастополе кредитов всех видов за январь – июнь составила 7,8%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 65,2%.

11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Севастополя

По официальной статистике Банка России в июне 2025 г. средний размер ИЖК в Севастополе составил 4,06 млн ₽, что на 5,7% больше уровня, достигнутого в 2024 г. (3,84 млн ₽), и на 1,9% меньше аналогичного значения 2023 г. (4,13 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

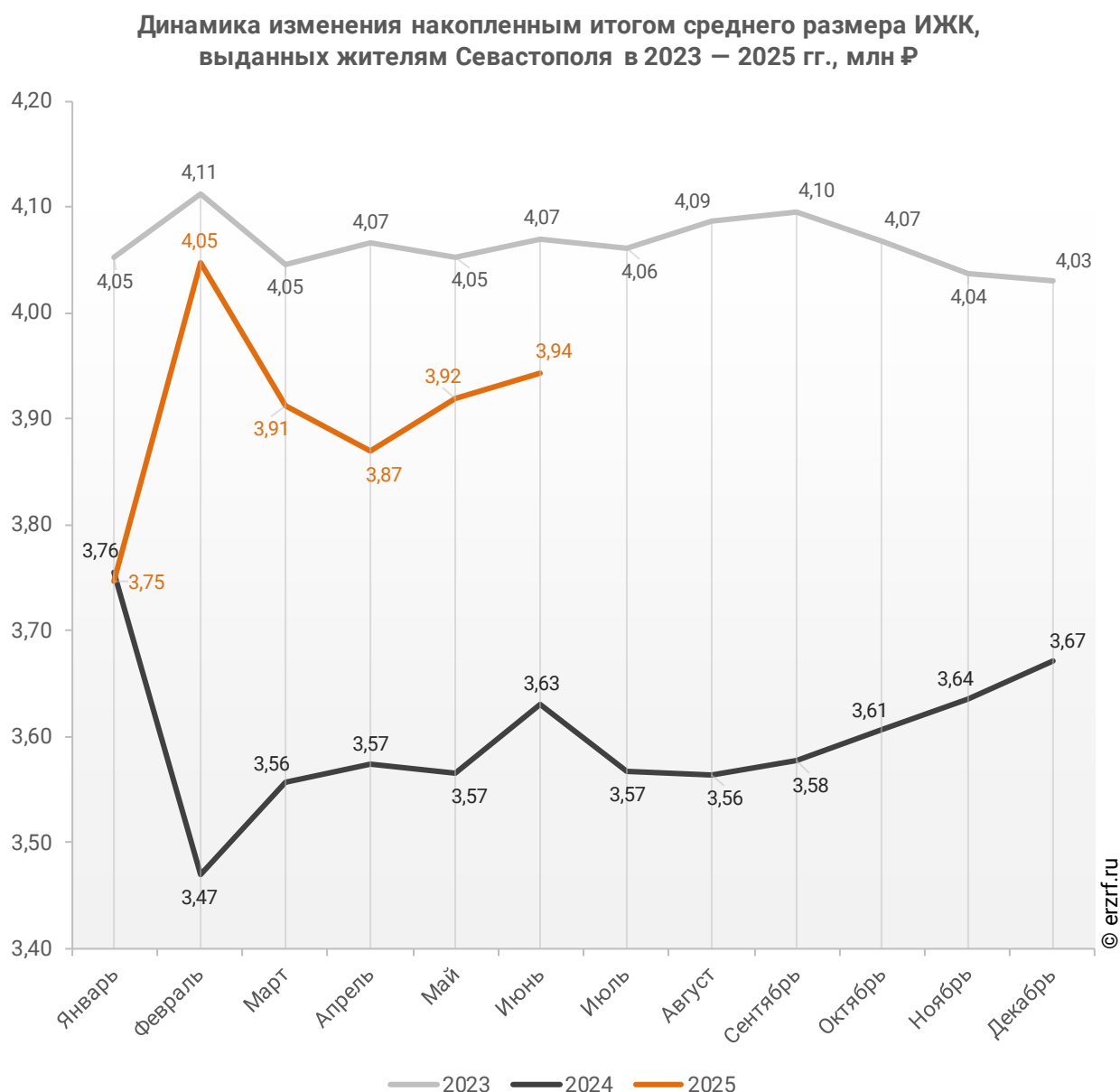
График 21



По данным Банка России, за 6 месяцев 2025 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом составил 3,94 млн ₽, что на 8,6% больше, чем в 2024 г. (3,63 млн ₽), и на 3,1% меньше соответствующего значения 2023 г. (4,07 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

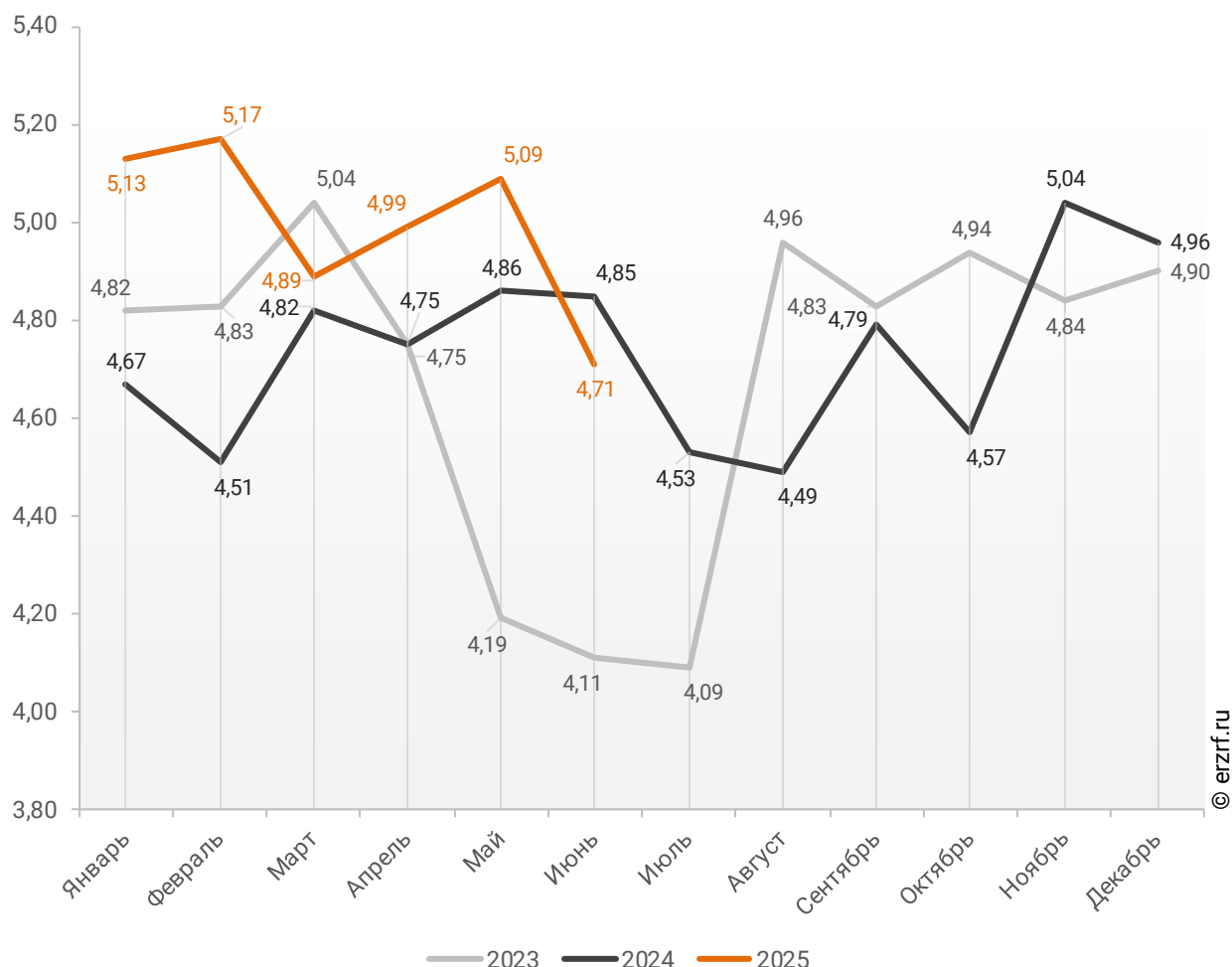


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Севастополе в июне 2025 года уменьшился на 2,9% по сравнению с июнем 2024 года (4,71 млн ₽ против 4,85 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 7,5%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается впервые после двух месяцев роста.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг., млн ₽

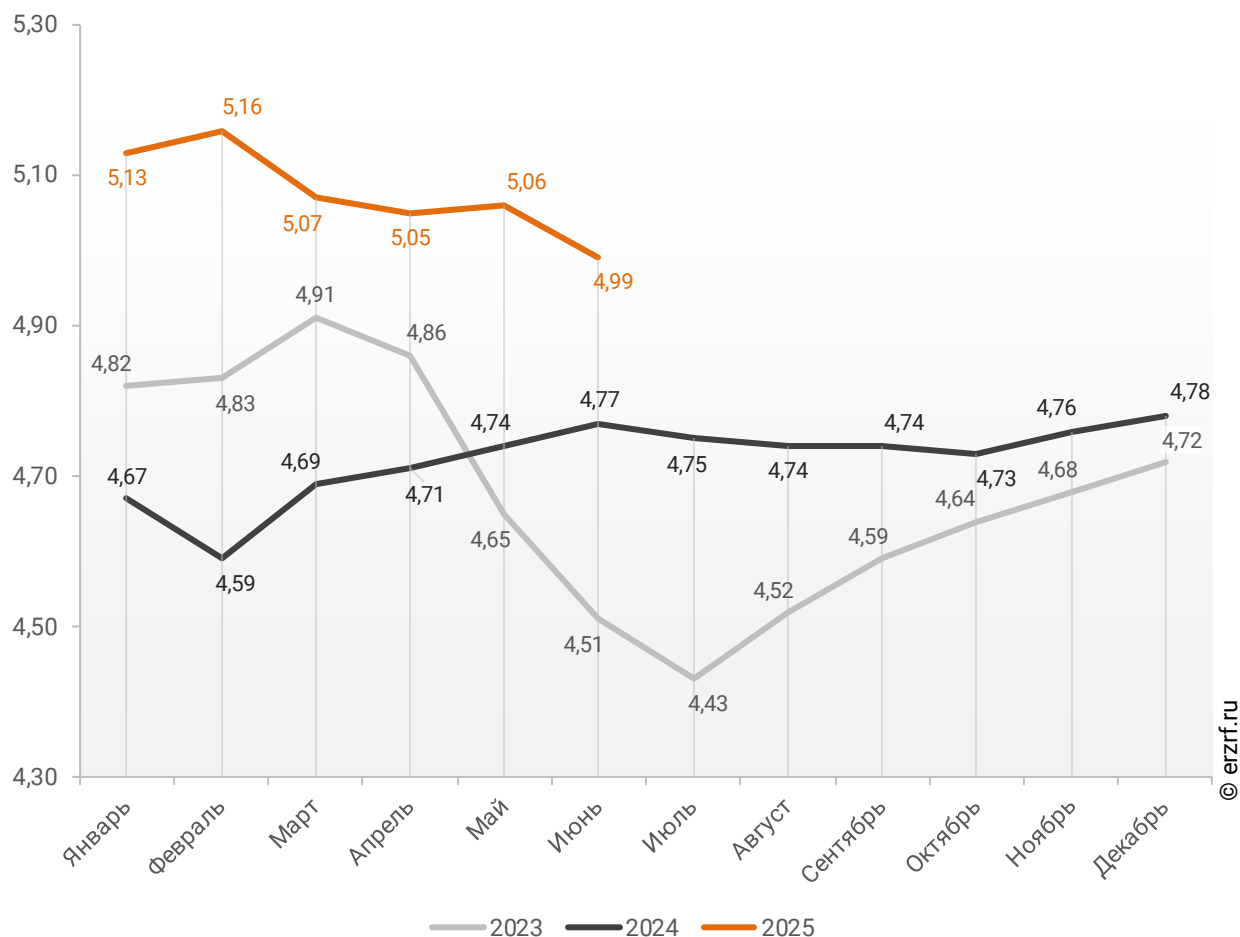


По данным Банка России, за 6 месяцев 2025 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом составил 4,99 млн ₽ (на 26,6% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя). Это на 4,6% больше соответствующего значения 2024 г. (4,77 млн ₽), и на 10,6% больше уровня 2023 г. (4,51 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг., млн ₽

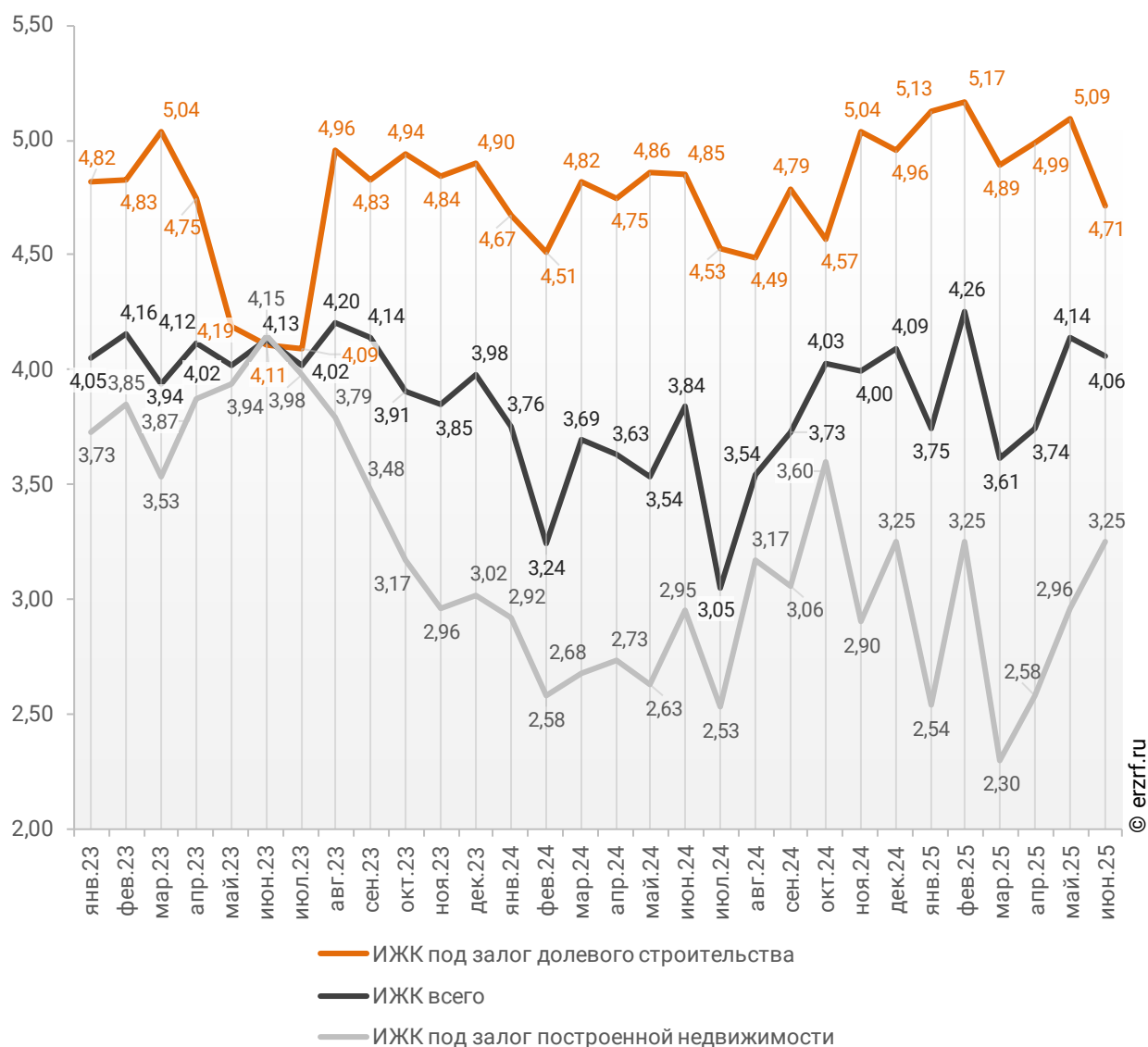


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 10,2% – с 2,95 млн ₽ до 3,25 млн ₽.

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Севастополе, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 25.

График 25

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Севастополе, млн ₽



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 19,5 п. п. – с 64,4% до 44,9%.

11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Севастополя

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в июне 2025 года в Севастополе, средневзвешенная ставка составила 6,63%. По сравнению с июнем 2024 года ставка снизилась на 0,69 п. п. (с 7,32% до 6,63%).

Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Севастополе представлена на графике 26.

График 26

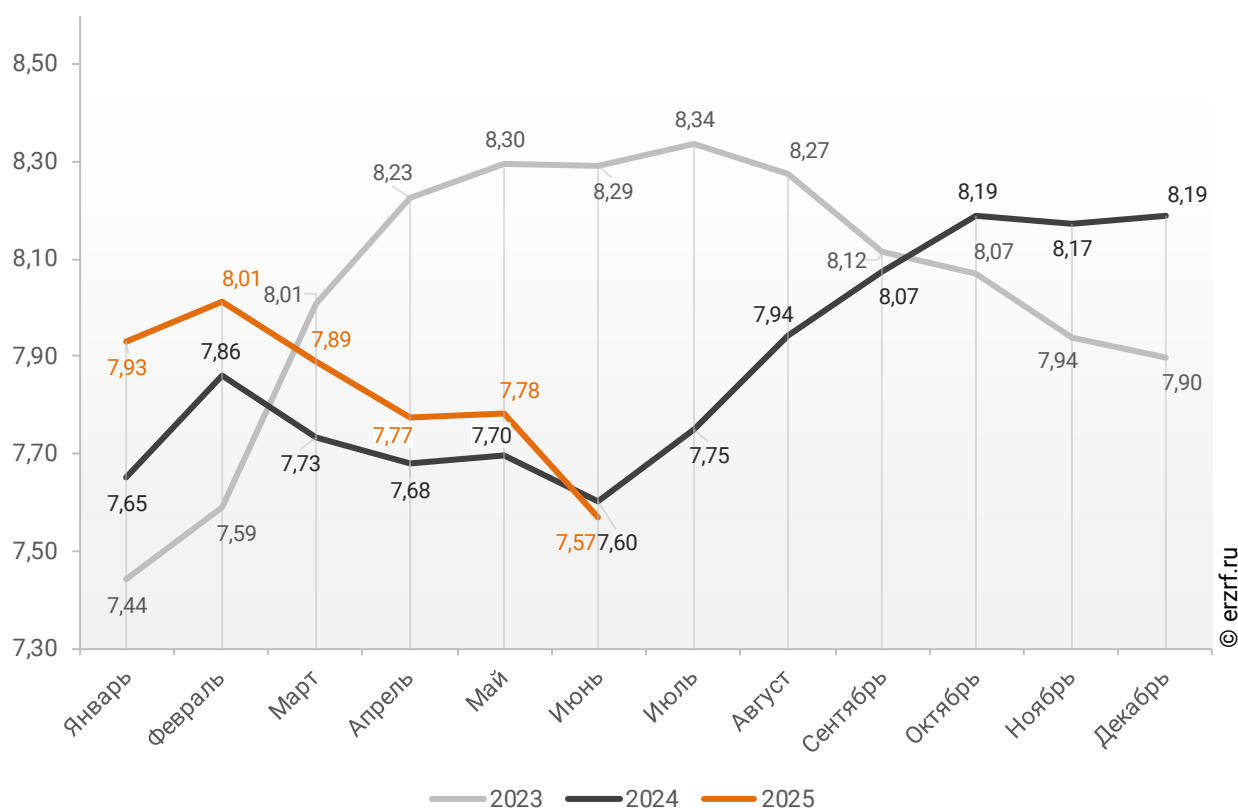


По данным Банка России, за 6 месяцев 2025 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом составила 7,57%, что на 0,03 п.п. меньше, чем в 2024 г. (7,60%), и на 0,72 п.п. меньше соответствующего значения 2023 г. (8,29%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом в 2023 – 2025 гг., представлена на графике 27.

График 27

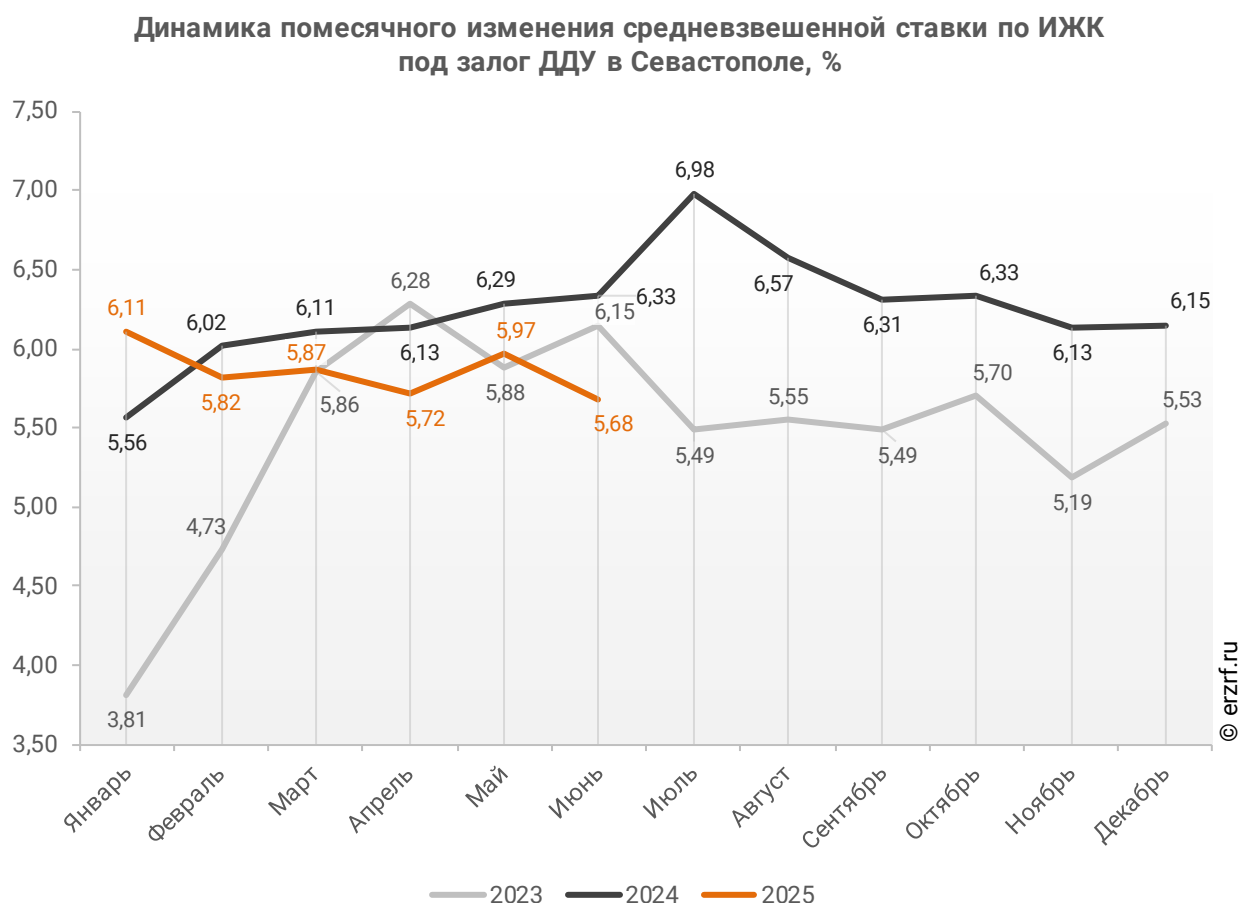
Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом в 2023 – 2025 гг.



Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Севастополе в июне 2025 года, составила 5,68%, что на 0,65 п. п. меньше аналогичного значения за июнь 2024 года (6,33%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Севастополе представлена на графике 28.

График 28

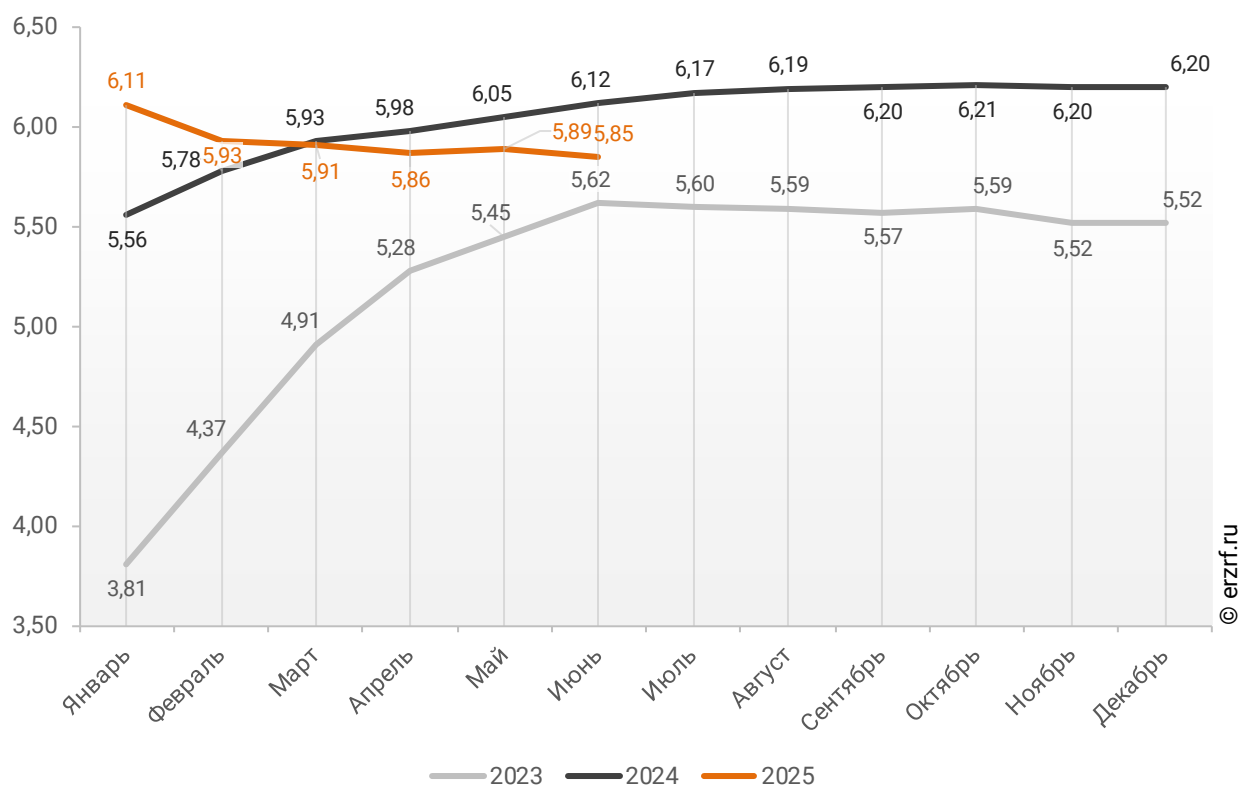


По данным Банка России, за 6 месяцев 2025 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Севастополя, накопленным итогом составила 5,85% (на 1,72 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,27 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2024 г. (6,12%), и на 0,23 п.п. больше аналогичного значения 2023 г. (5,62%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг., представлена на графике 29.

График 29

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2023 – 2025 гг.

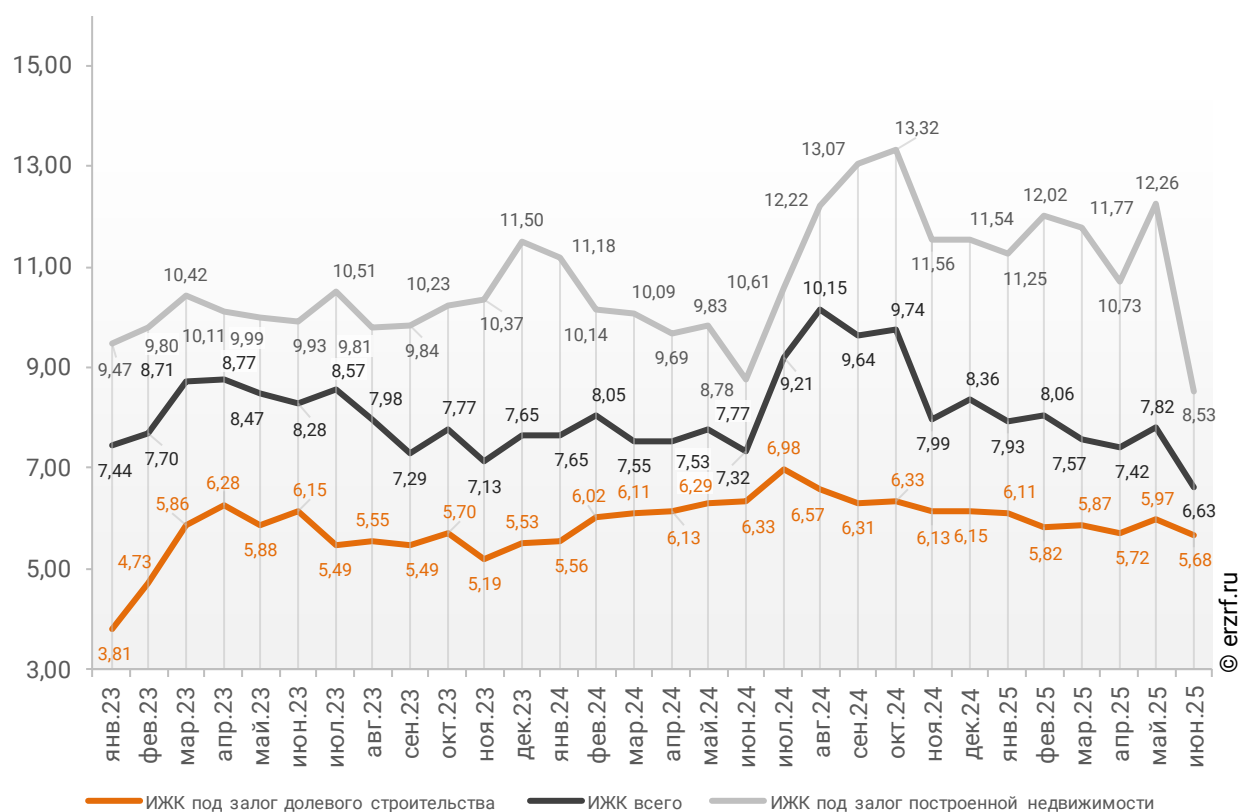


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Севастополе в июне 2025 года составила 8,53%, что на 0,25 п. п. меньше значения за июнь 2024 года (8,78%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Севастополе, представлено на графике 30.

График 30

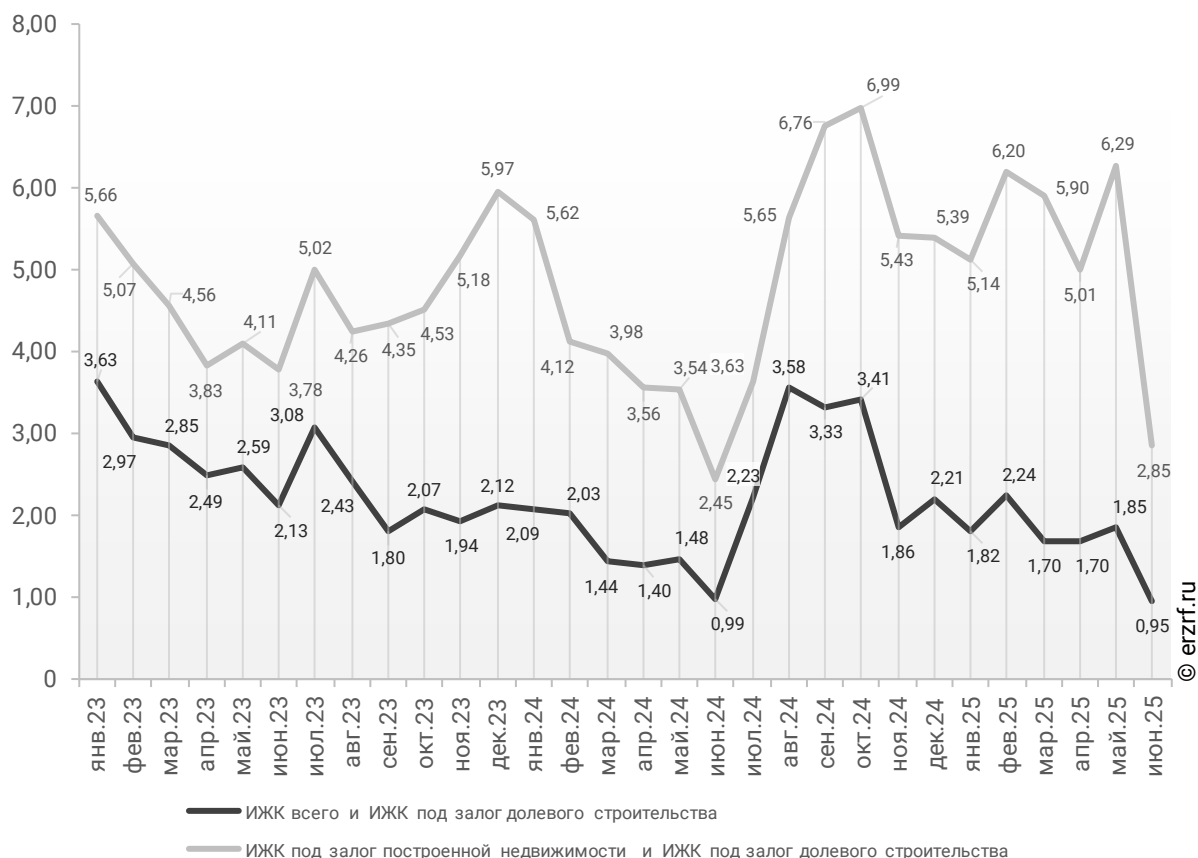
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Севастополе, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Севастополе уменьшилась с 0,99 п. п. до 0,95 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Севастополе за год увеличилась с 2,45 п. п. до 2,85 п. п. (График 31).

График 31

Динамика разрыва между ставками по ИЖК в Севастополе, п. п.

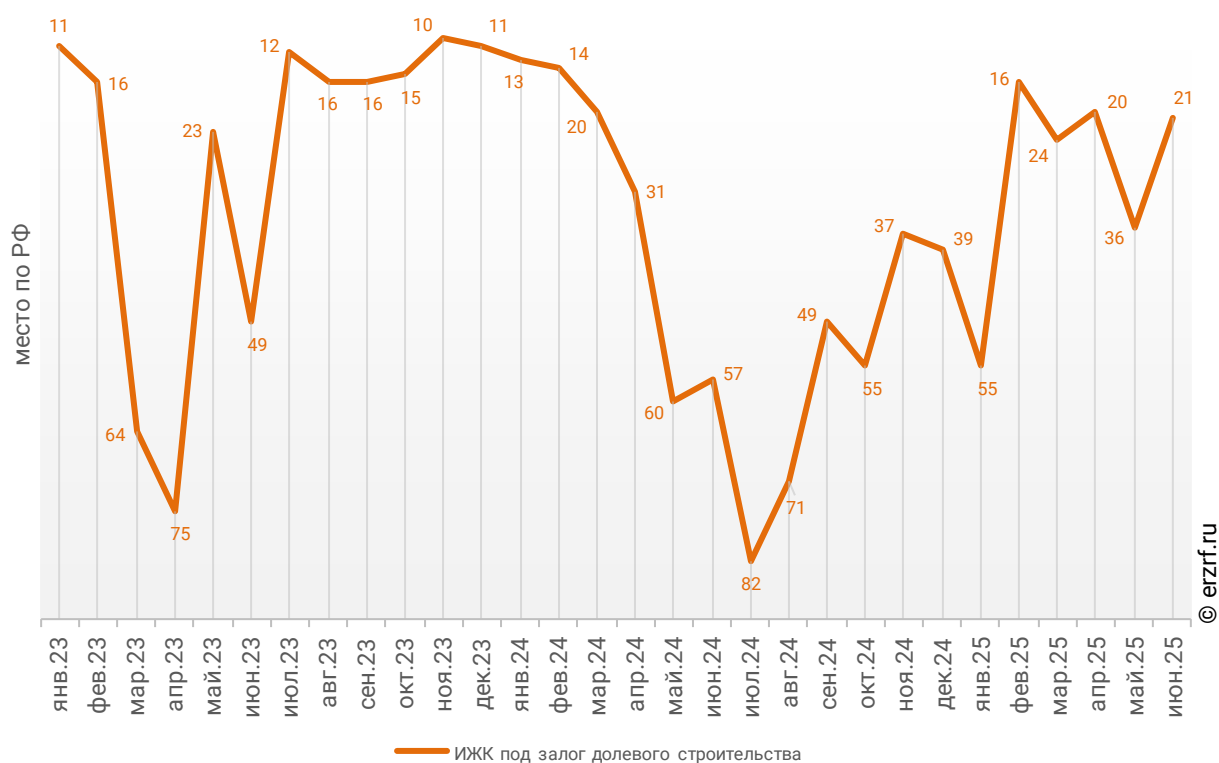


Севастополь занимает 17-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Севастополь занимает 21-е место, и также 21-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Севастополем по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 32.

График 32

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



12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения во II квартале 2025 года выросли на 7,0% (квартал к кварталу прошлого года). За полгода рост реальных доходов населения составил 7,8% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 33).

График 33

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

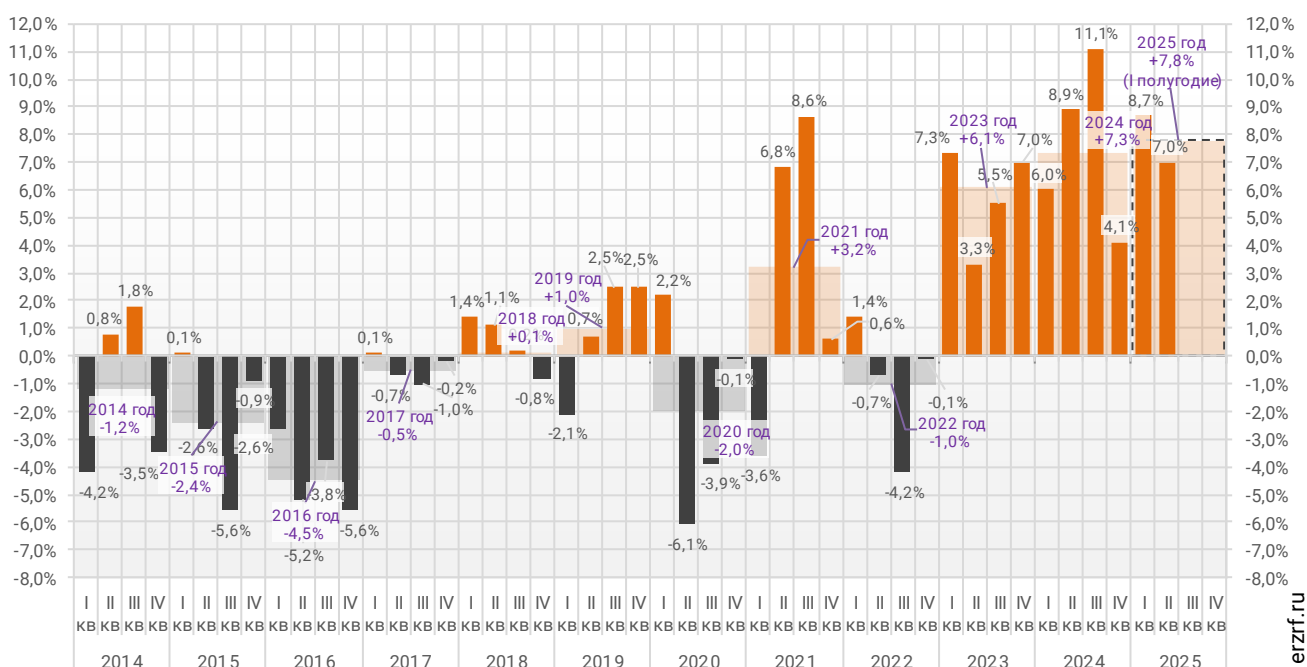
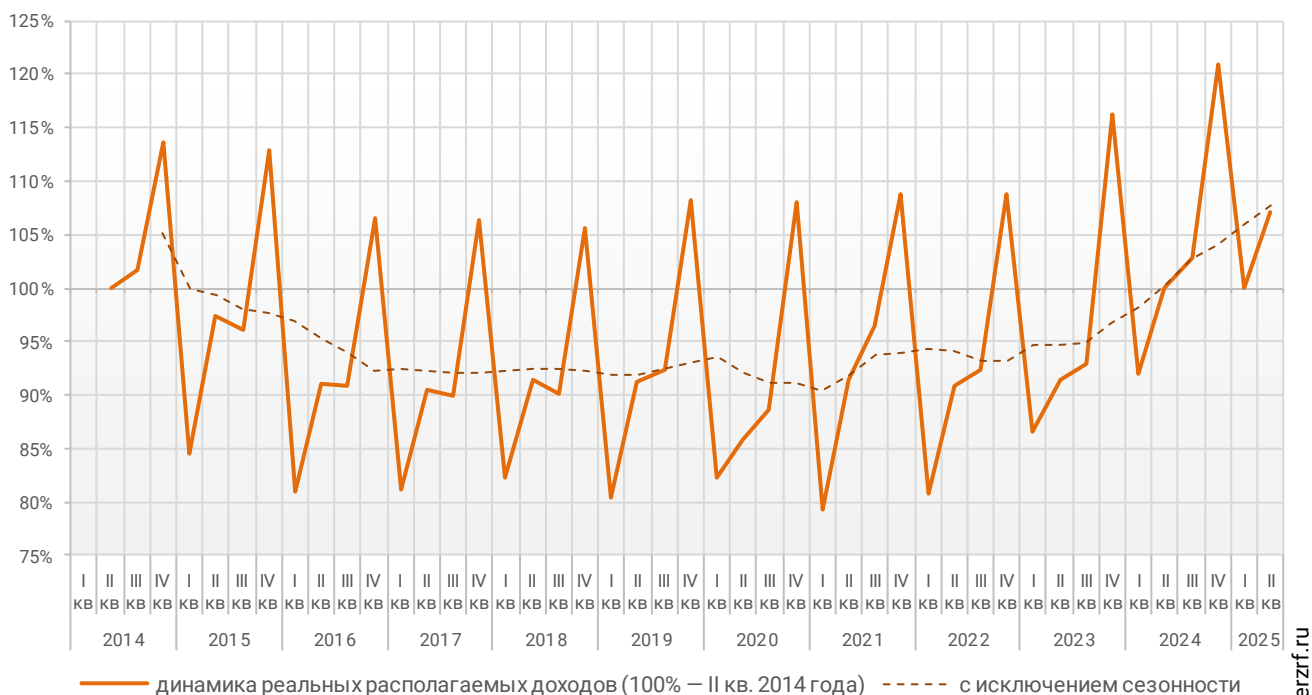


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленный с 2014 года рост реальных располагаемых доходов ко II кварталу 2025 года составил 7,2% (График 34).

График 34

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



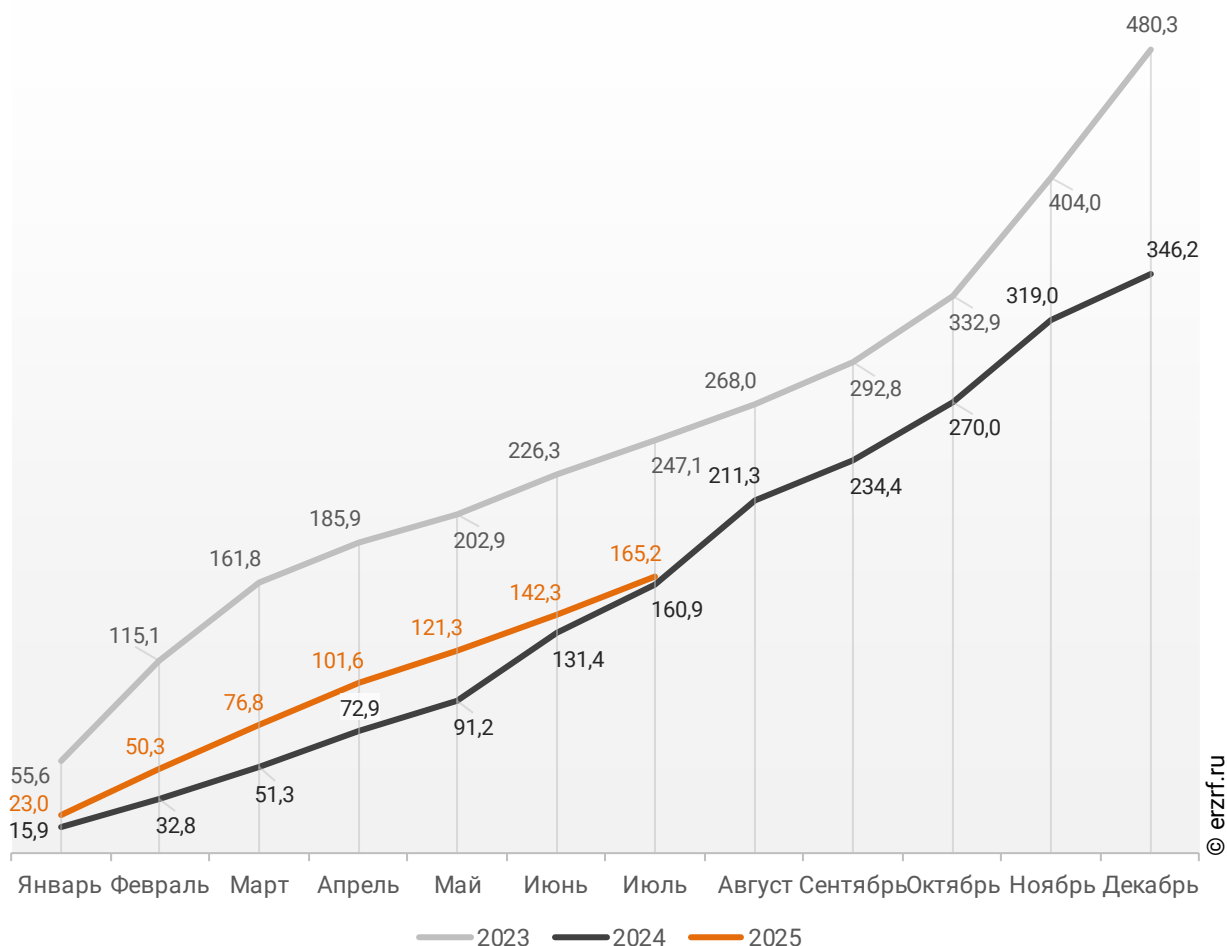
© erzrf.ru

13. Ввод жилья в Севастополе (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 7 месяцев 2025 г. показывает превышение на 2,7% графика ввода жилья в Севастополе в 2025 г. по сравнению с 2024 г. и снижение на 33,1% по отношению к 2023 г. (График 35).

График 35

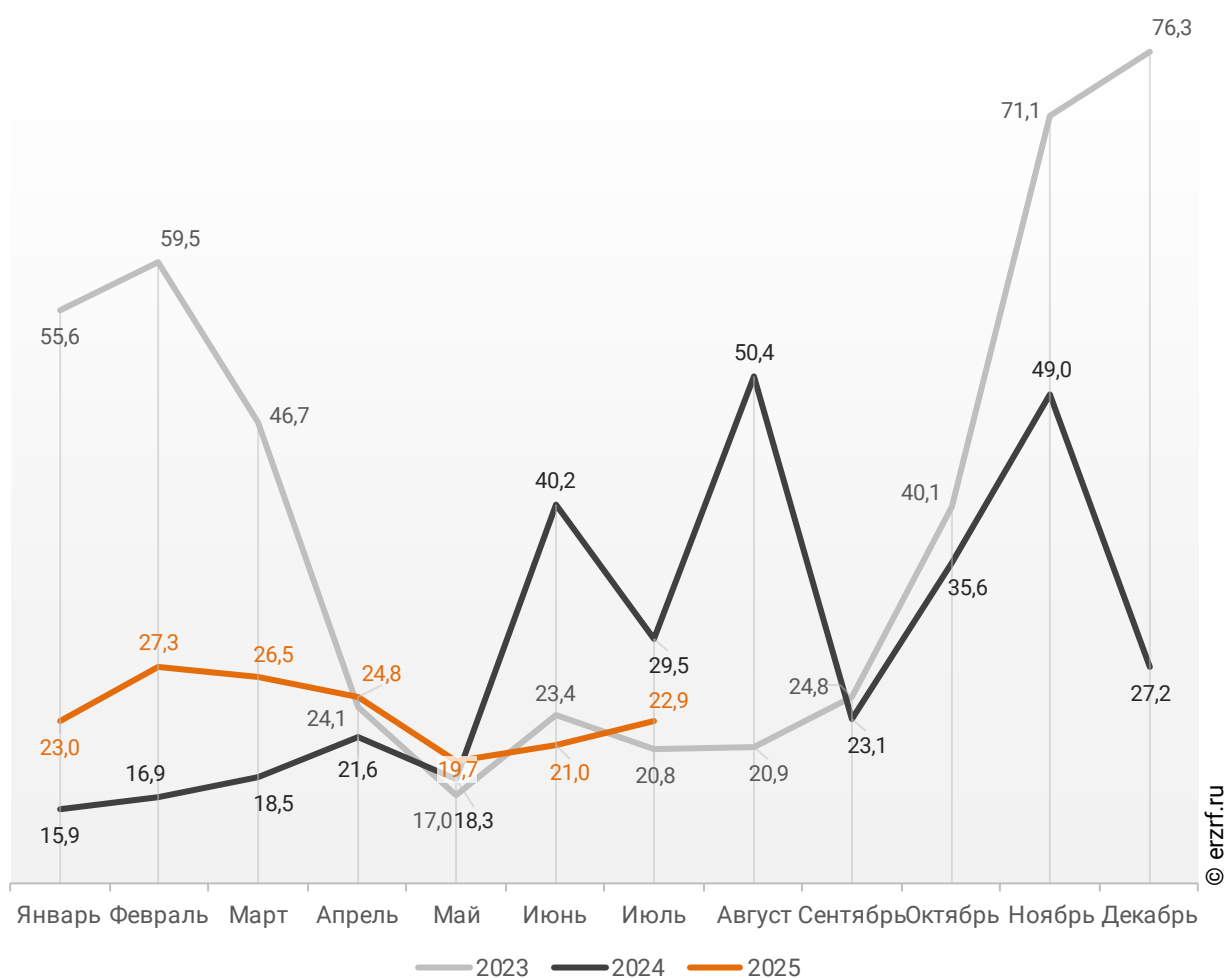
Ввод жилья в Севастополе
накопленным итогом по годам в 2023 – 2025 гг., тыс. м²



В июле 2025 года в Севастополе введено 22,9 тыс. м² жилья. Это на 22,4%, или на 6,6 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2024 года (График 36).

График 36

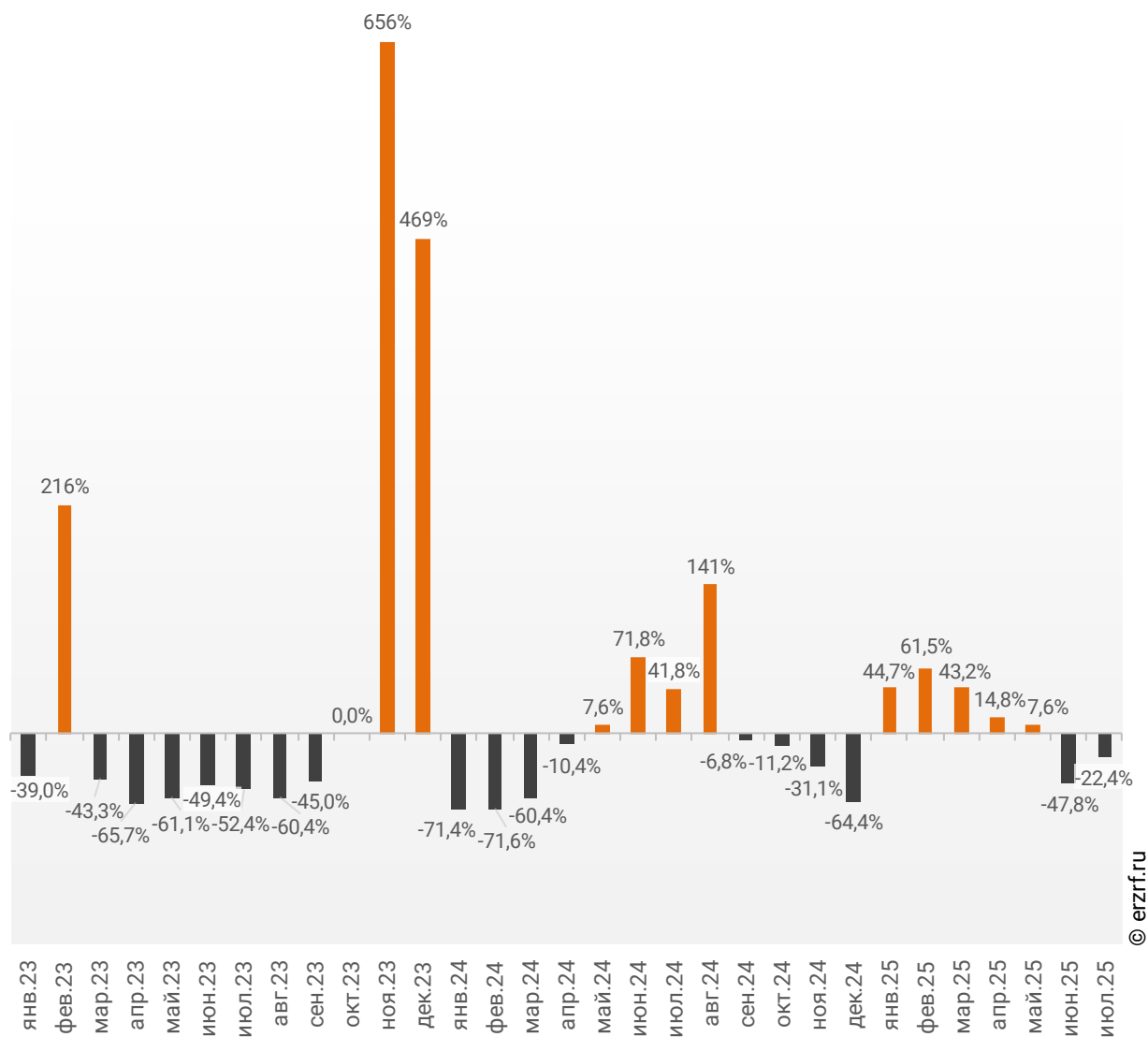
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Севастополе, тыс. м²**



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Севастополе второй месяц подряд.

График 37

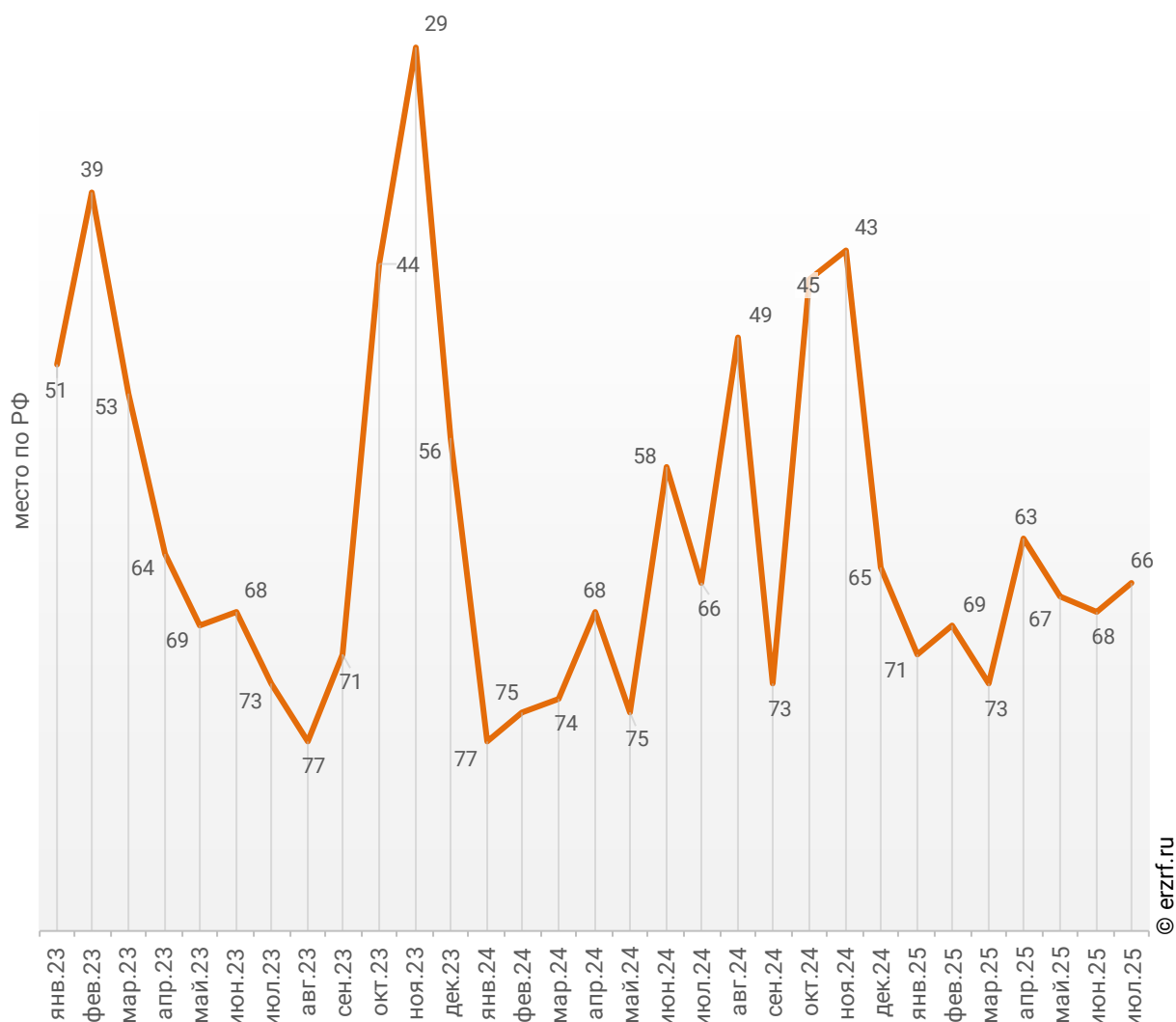
**Динамика прироста ввода жилья в Севастополе,
месяц к месяцу прошлого года, %**



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Севастополь занимает 66-е место по показателю ввода жилья за июль 2025 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 39-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 51-м месте. (График 38).

График 38

Динамика изменения места, занимаемого Севастополем среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья

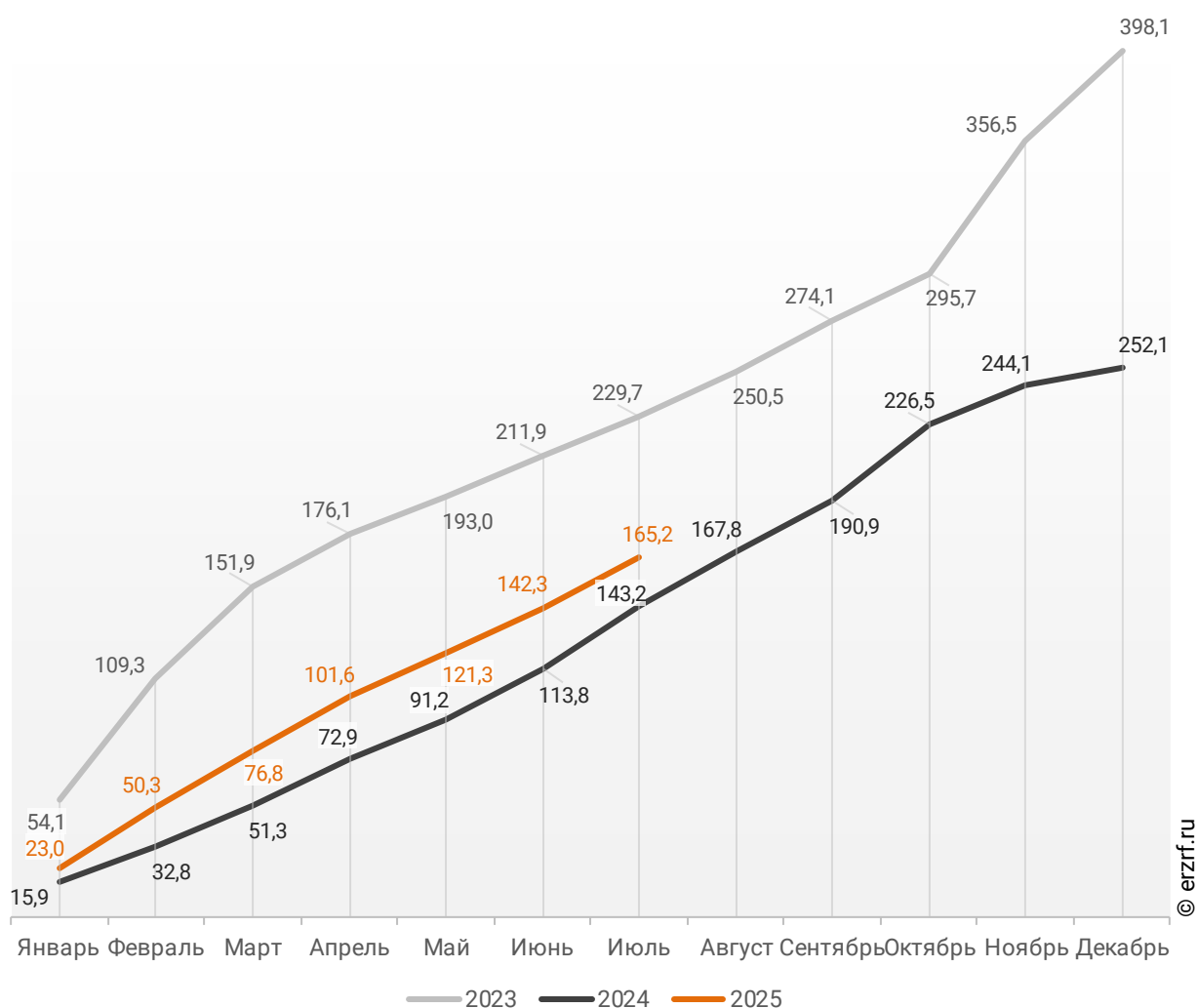


За январь – июль 2025 года по показателю ввода жилья Севастополь занимает 70-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 31-е место, а по динамике относительного прироста – 29-е место.

В Севастополе за 7 месяцев 2025 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 15,4% по отношению к аналогичному периоду 2024 г. и снижение на 28,1% по отношению к 2023 г. (График 39).

График 39

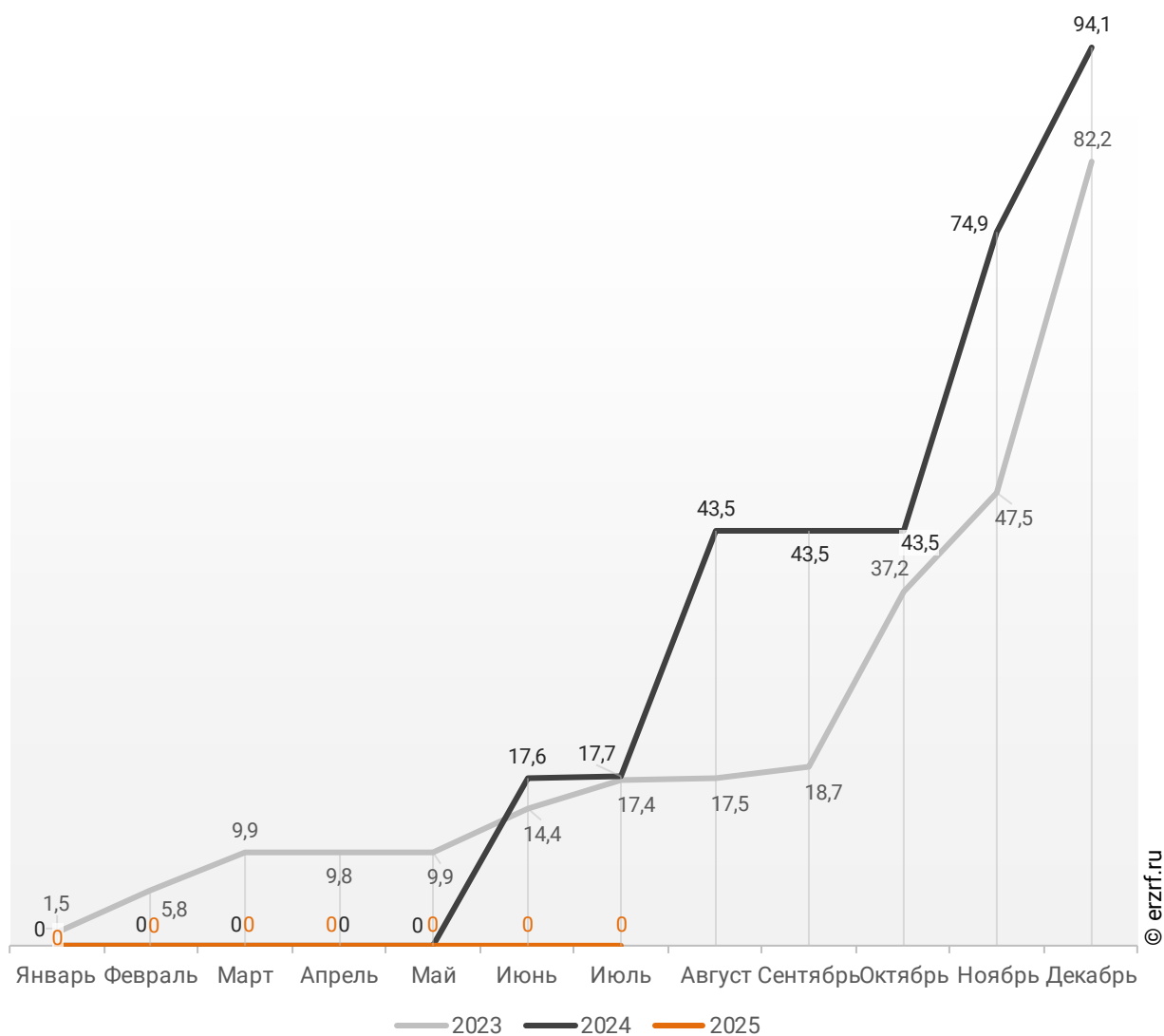
**Ввод жилья населением в Севастополе
накопленным итогом по годам в 2023 – 2025 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 7 месяцев 2025 г. в Севастополе в 2023 – 2025гг. представлены ниже. (График 40).

График 40

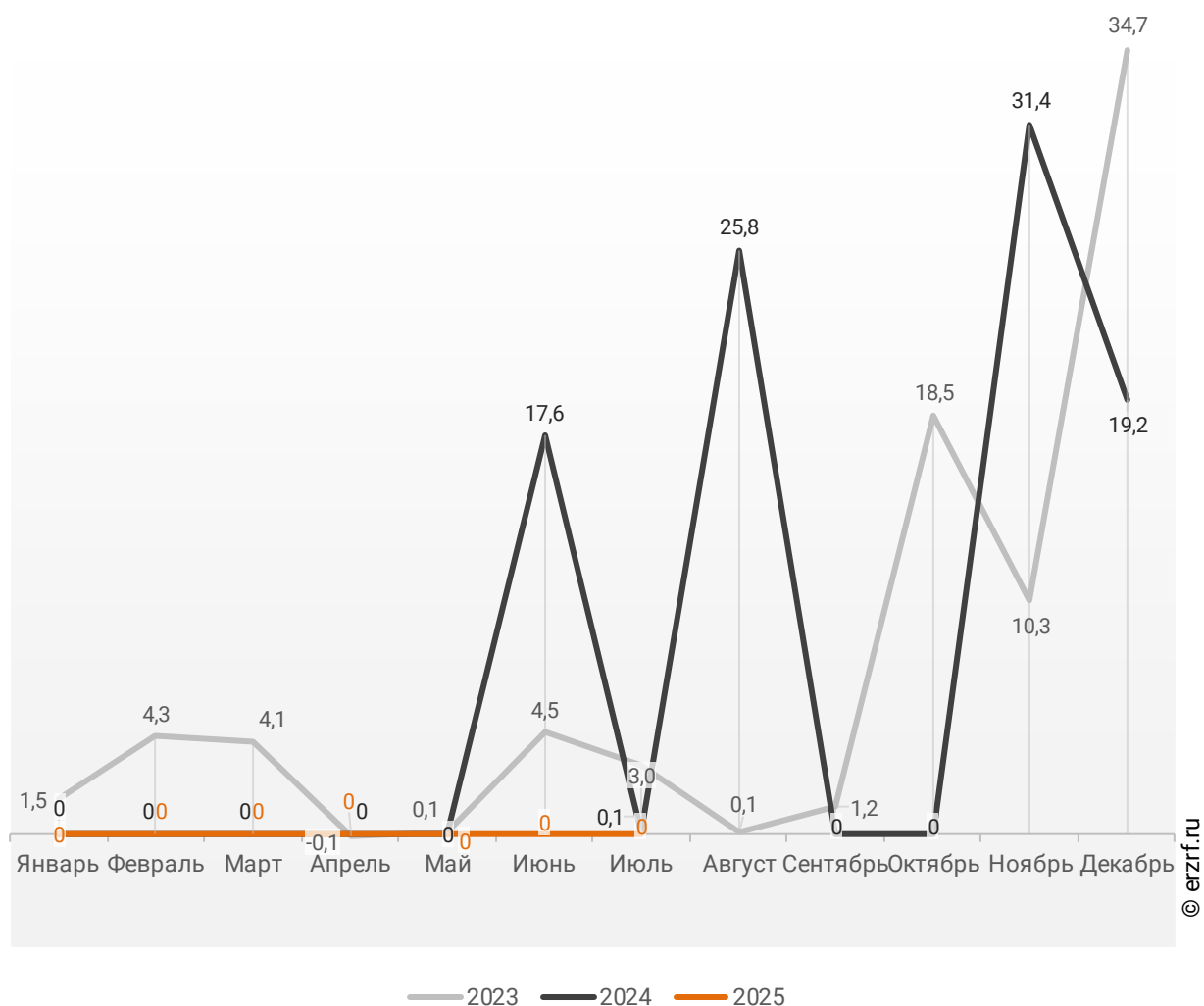
**Ввод жилья застройщиками в Севастополе
накопленным итогом по годам в 2023 – 2025 гг., тыс. м²**



В июле 2025 года в Севастополе застройщиками введено 0,0 тыс. м² многоквартирных домов, что на 100,0%, или на 0,1 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2024 года (График 41).

График 41

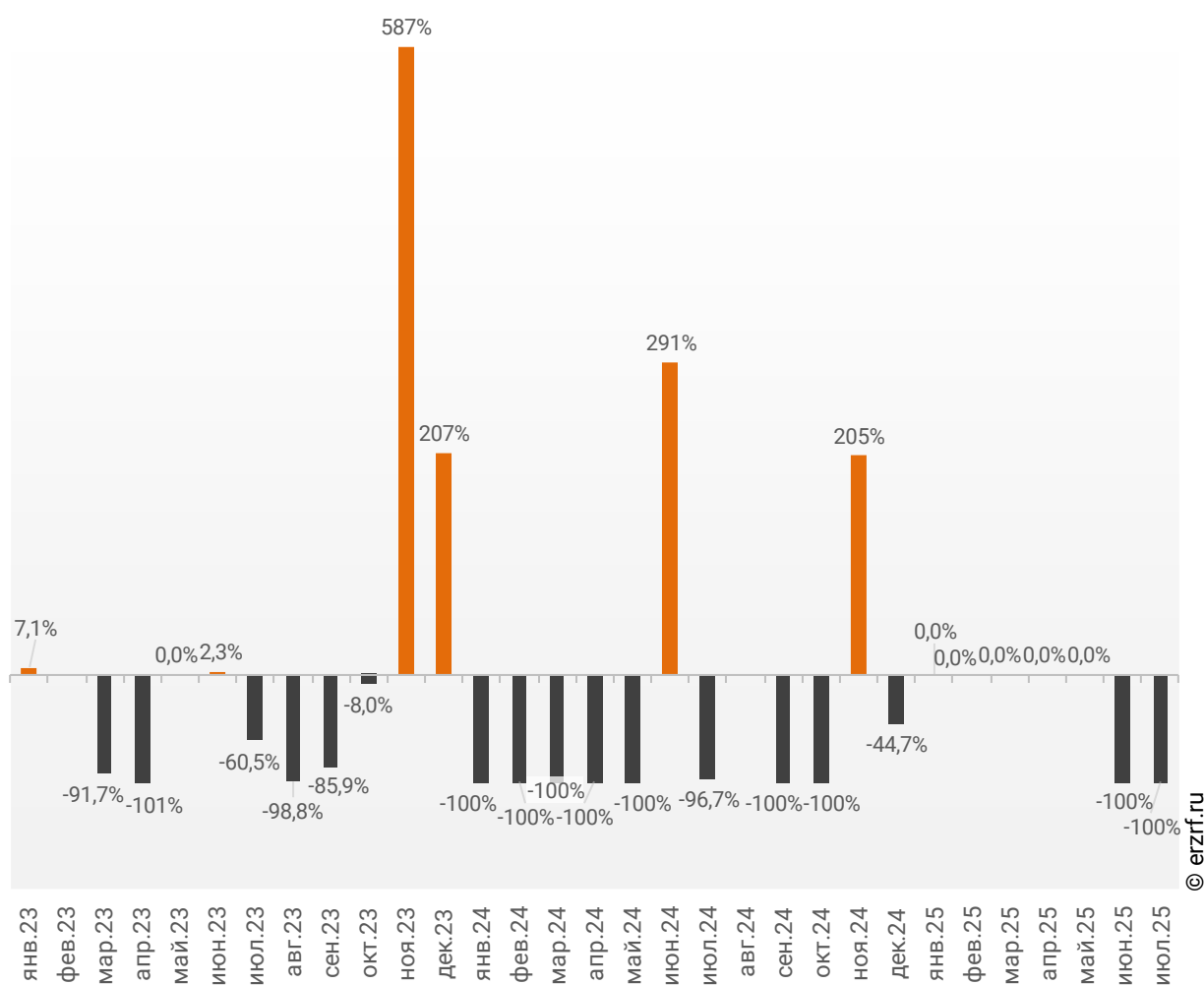
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Севастополе, тыс. м²



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

График 42

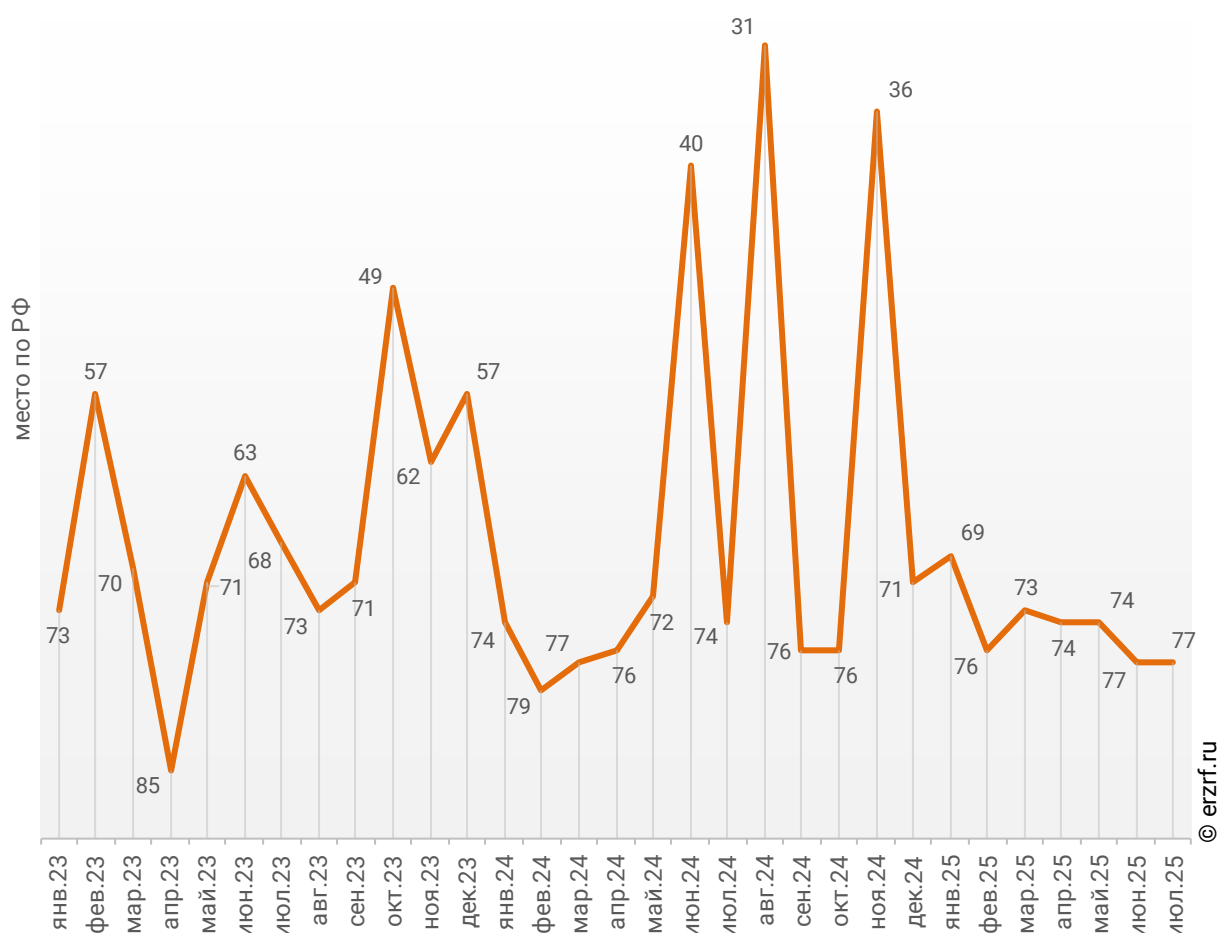
Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками
в Севастополе,
месяц к месяцу прошлого года, %



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за июль 2025 года Севастополь занимает 77-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 40-е место, по динамике относительного прироста – 72-е место. (График 43).

График 43

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

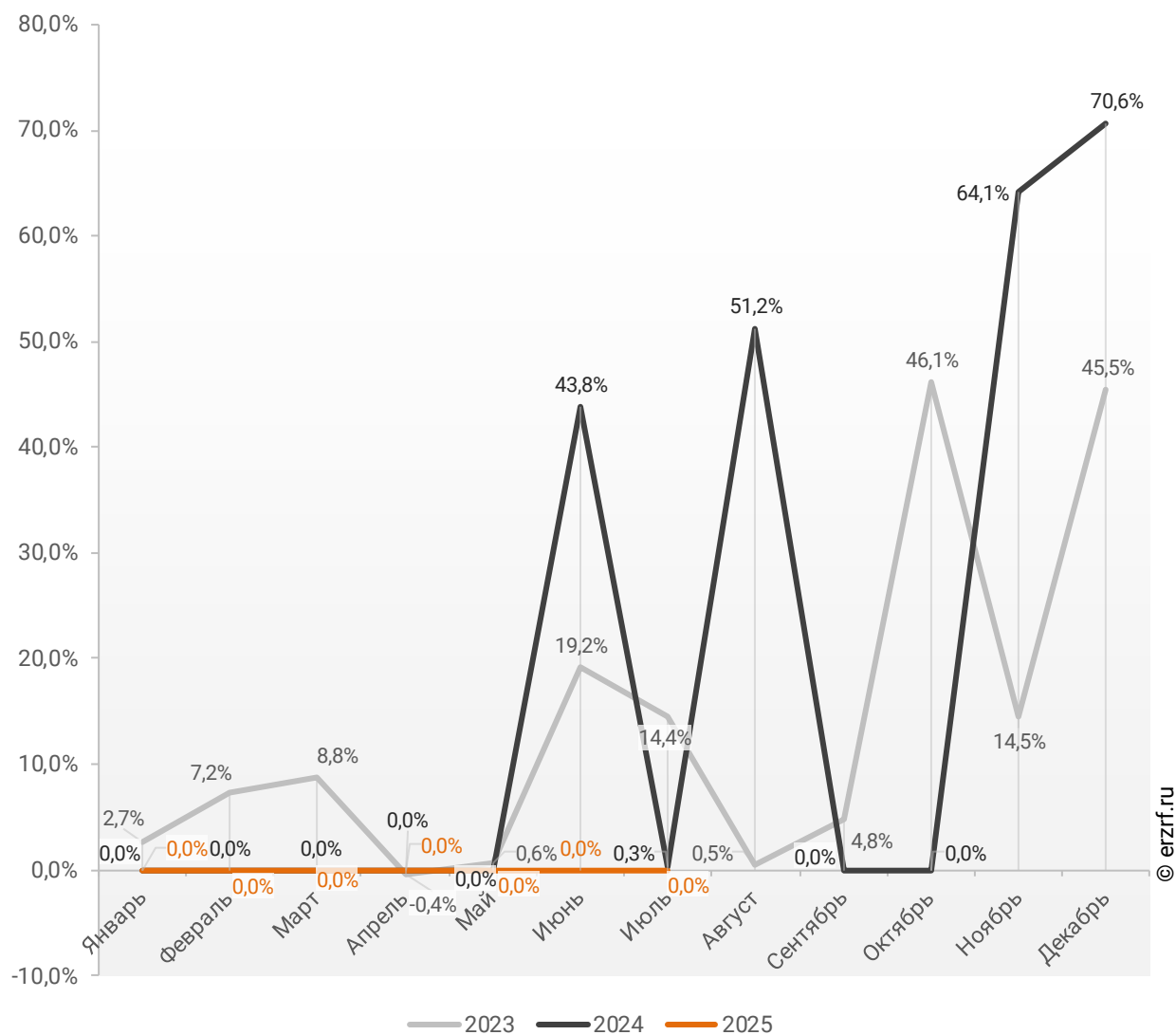


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – июль 2025 года Севастополь занимает 84-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 52-е место, по динамике относительного прироста – 84-е место.

В июле 2025 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Севастополе составила 0,0%, что на 0,3 п. п. меньше аналогичного значения за тот же период 2024 года.

График 44

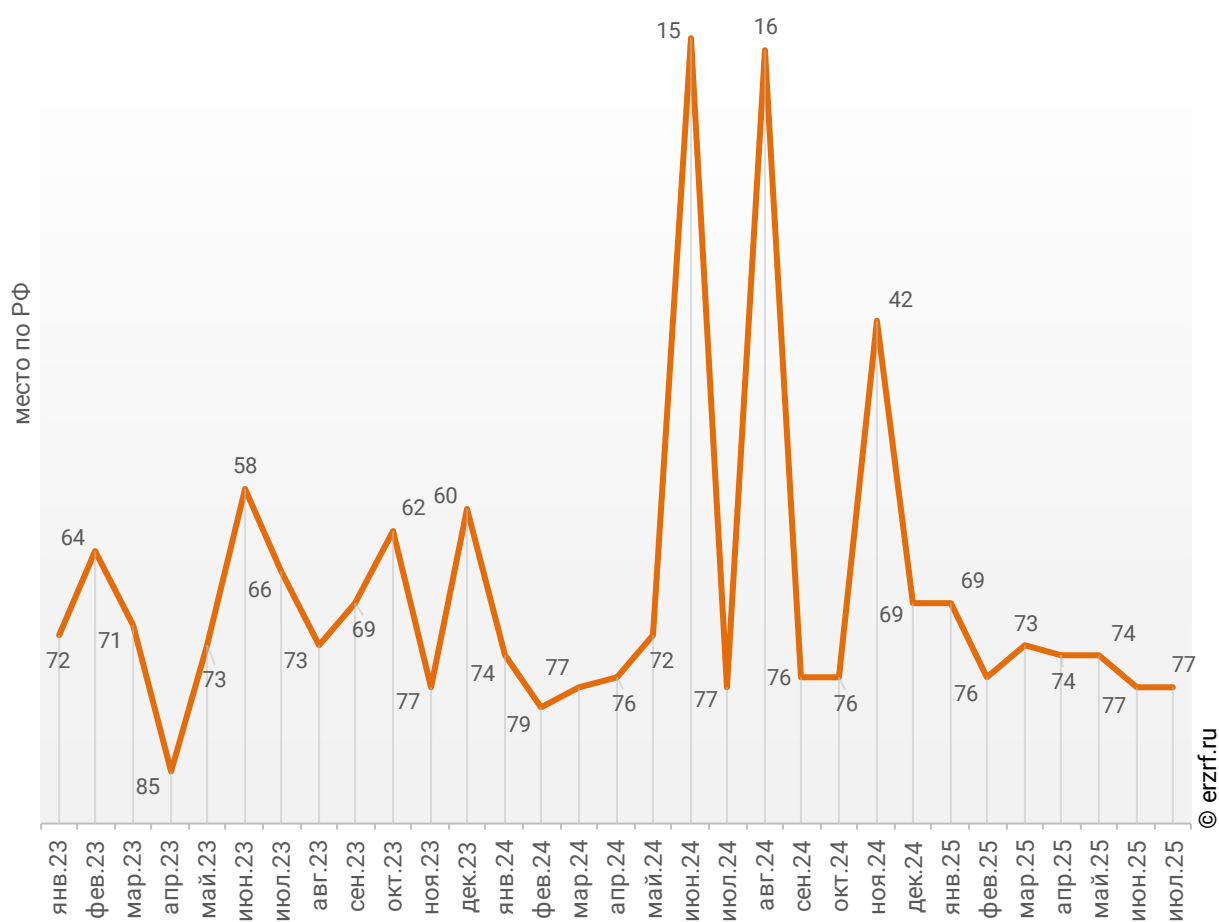
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Севастополе, %



По этому показателю Севастополь занимает 77-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 45

Динамика изменения места, занимаемого Севастополем среди 85-ти регионов РФ по показателю доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья



Доля ввода жилья застройщиками за 7 месяцев 2025 г. составила 0,0% против 11,0% за этот же период 2024 г. и 7,0% — за этот же период 2023 г. По этому показателю Севастополь занимает 84-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Севастополе, 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
III квартал 2025	СЗ ТАЛАССА	Атлант	1	141	11 721
IV квартал 2025	ГК Карбон	AZIMUT	1	128	7 385
IV квартал 2025	Фонд защиты прав дольщиков Севастополя	По пр-кту Победы, 29а	2	109	6 314
IV квартал 2025	СЗ Стройкомплект	Победа	1	84	3 504
Общий итог			5	462	28 924

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Севастополя по совокупной площади строящихся жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м²
1	Новый	Севастополь	Альфа Групп Инвест	8	642	27 865
2	Porto Franco	Севастополь	ГК Севастопольстрой	1	639	27 058
3	Доброгород	Севастополь	ИнтерСтрой	4	491	24 771
4	Александрия	Севастополь	Альфа Групп Инвест	6	404	17 726
5	Атлант	Севастополь	СЗ ТАЛАССА	1	141	11 721
6	Горпищенко, 111	Севастополь	СЗ ДЖ №2	1	153	8 400
7	AZIMUT	Севастополь	ГК Карбон	1	128	7 385
8	Дом на Маячной	Севастополь	ИнтерСтрой	1	126	6 864
9	По пр-кту Победы, 29а	Севастополь	Фонд защиты прав дольщиков Севастополя	2	109	6 314
10	Олимпия 2.0	Севастополь	ГК Парангон	3	150	5 658
11	Видный	Севастополь	ГК Монолит	1	91	4 483
12	По пр-кту Победы, 30А	Севастополь	СЗ Реком Юг	1	72	4 359
13	Победа	Севастополь	СЗ Стройкомплект	1	84	3 504
14	По пр-кту Октябрьской революции, 52Б	Севастополь	СЗ Аттракцион	1	40	2 449
Общий итог				32	3 270	158 557

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	Олимпия 2.0	Севастополь	ГК Парангон	37,7
2	Победа	Севастополь	СЗ Стройкомплект	41,7
3	Porto Franco	Севастополь	ГК Севастопольстрой	42,3
4	Новый	Севастополь	Альфа Групп Инвест	43,4
5	Александрия	Севастополь	Альфа Групп Инвест	43,9
6	Видный	Севастополь	ГК Монолит	49,3
7	Доброгород	Севастополь	ИнтерСтрой	50,5
8	Дом на Маячной	Севастополь	ИнтерСтрой	54,5
9	Горпищенко, 111	Севастополь	СЗ ДЖ №2	54,9
10	AZIMUT	Севастополь	ГК Карбон	57,7
11	По пр-кту Победы, 29а	Севастополь	Фонд защиты прав дольщиков Севастополя	57,9
12	По пр-кту Победы, 30А	Севастополь	СЗ Реком Юг	60,5
13	По пр-кту Октябрьской революции, 52Б	Севастополь	СЗ Аттракцион	61,2
14	Атлант	Севастополь	СЗ ТАЛАССА	83,1
Общий итог				48,5



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 EP3.РФ

№	Услуги портала EP3.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 EP3.РФ Магазин исследований
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала EP3.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 EP3.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале EP3.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 EP3.РФ дает возможность: • участвовать в мероприятиях EP3.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на EP3.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	