

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Херсонская область

сентябрь 2025

Текущий объем строительства, м²
на сентябрь 2025

50 572

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на сентябрь 2025

46,0

Оглавление

| | |
|--|----|
| Источники информации для составления аналитического обзора | 3 |
| 1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Херсонской области..... | 4 |
| 2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Херсонской области | 6 |
| 3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Херсонской области по срокам выдачи разрешения на строительство | 7 |
| 4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Херсонской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию | 8 |
| 5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Херсонской области по этажности строящихся домов | 9 |
| 6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Херсонской области по материалам стен строящихся домов | 13 |
| 7. ТОП застройщиков Херсонской области по объемам строительства | 16 |
| 8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Херсонской области..... | 16 |
| 9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Херсонской области..... | 17 |
| 10. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата) | 20 |
| Приложение 1. Ранжирование жилых комплексов Херсонской области по совокупной площади строящихся жилых единиц..... | 22 |
| Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Херсонской области, по средней площади жилых единиц | 23 |
| Приложение 3. Услуги портала ЕРЗ.РФ | 25 |

Источники информации для составления аналитического обзора

- сайты и проектные декларации застройщиков;
- публичные реестры выданных разрешений на строительство и на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- официальные статистические и отчетные данные Росстата, Росреестра, Банка России.

Обработка информации, использованной для составления аналитического обзора, осуществлена с помощью программного обеспечения портала www.erzrf.ru.

1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Херсонской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Херсонской области на сентябрь 2025 года выявлено **6 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 **1 100 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **50 572 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

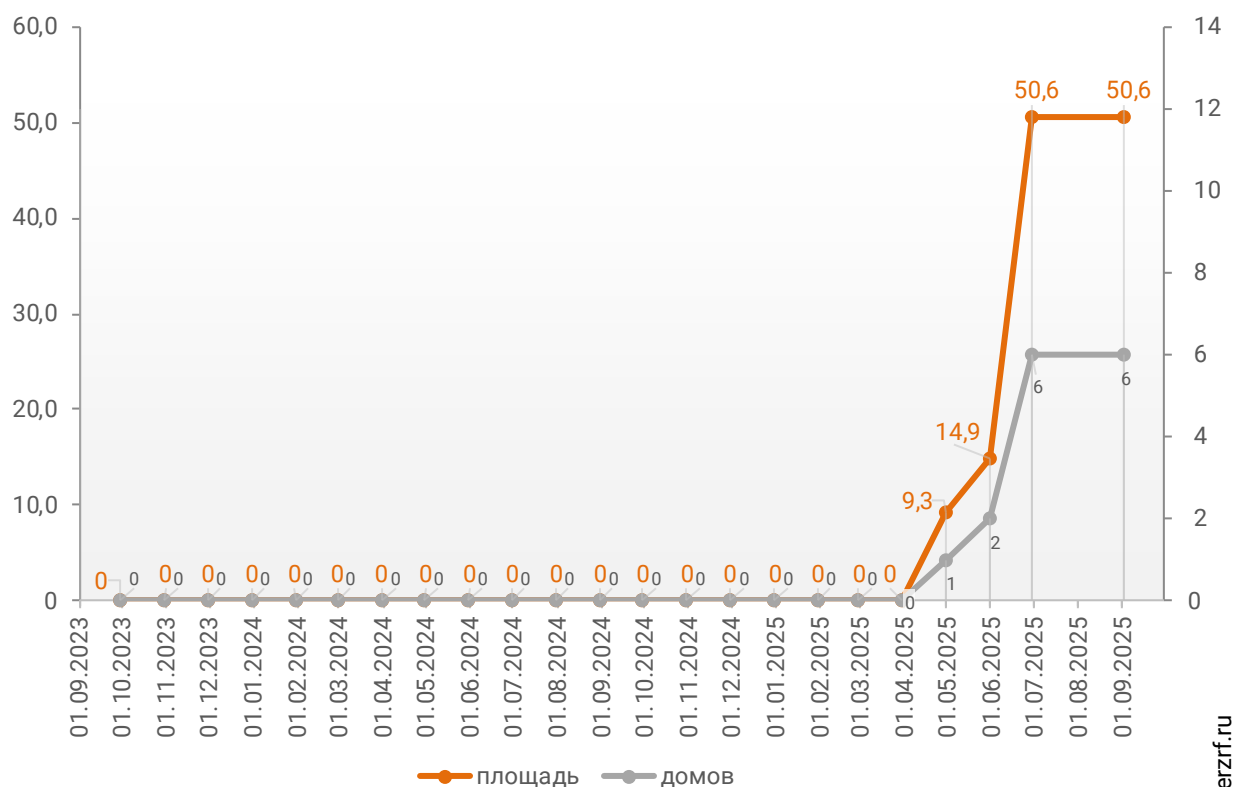
| Вид дома | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|---------------------|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
| | ед. | % | ед. | % | м² | % |
| многоквартирный дом | 6 | 100% | 1 100 | 100% | 50 572 | 100% |
| Общий итог | 6 | 100% | 1 100 | 100% | 50 572 | 100% |

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

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

График 1

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



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Херсонской области

Застройщики жилья в Херсонской области 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 | % |
| Генический | 4 | 66,7% | 518 | 47,1% | 26 951 | 53,3% |
| Геническ | 4 | 66,7% | 518 | 47,1% | 26 951 | 53,3% |
| Скадовский | 2 | 33,3% | 582 | 52,9% | 23 621 | 46,7% |
| Скадовск | 2 | 33,3% | 582 | 52,9% | 23 621 | 46,7% |
| | 6 | 100% | 1 100 | 100% | 50 572 | 100% |

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на район Генический (53,3% совокупной площади жилых единиц).

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

Застройщики жилья в Херсонской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с ноября 2024 г. по апрель 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 | 4 | 66,7% | 518 | 47,1% | 26 951 | 53,3% |
| 2025 | 2 | 33,3% | 582 | 52,9% | 23 621 | 46,7% |
| Общий итог | 6 | 100% | 1 100 | 100% | 50 572 | 100% |

Гистограмма 1



Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2024 г. (53,3% по площади жилых единиц).

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

В Херсонской 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 | % |
| 2027 | 6 | 100% | 1 100 | 100% | 50 572 | 100% |
| Общий итог | 6 | 100% | 1 100 | 100% | 50 572 | 100% |

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Херсонской области по
планируемому году ввода в эксплуатацию



В 2025 г. застройщики не планируют ввод жилья в эксплуатацию..

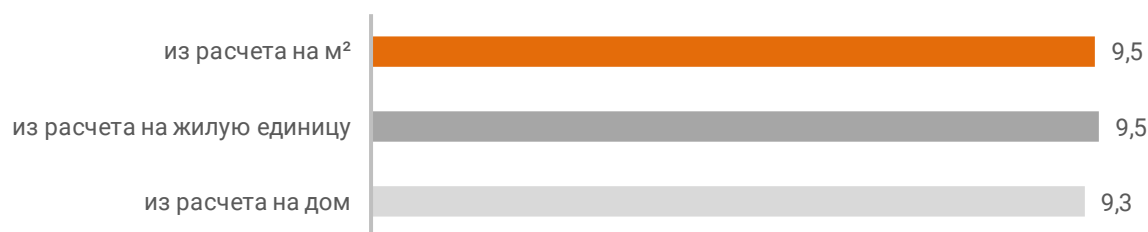
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Херсонской области по этажности строящихся домов

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

- 9,3 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 9,5 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 9,5 этажа — из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Херсонской области



© erzrf.ru

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 | % |
| 9 - 12 этажей | 6 | 100% | 1 100 | 100% | 50 572 | 100% |
| Общий итог | 6 | 100% | 1 100 | 100% | 50 572 | 100% |

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Херсонской области по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 100% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Херсонской области не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 27,4%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Херсонской области является 10-этажный многоквартирный дом в ЖК «Белые Пески», застройщик «СЗ Развитие». ТОП лидеров высотного строительства представлен в таблице 6.

Таблица 6

| № | Этажей | Застройщик | Вид объекта | ЖК |
|---|--------|-----------------------|---------------------|---------------|
| 1 | 10 | СЗ Развитие | многоквартирный дом | Белые Пески |
| 2 | 9 | СЗ Возрождение | многоквартирный дом | Семейный Парк |

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Херсонской области является многоквартирный дом в ЖК «Белые Пески», застройщик «СЗ Развитие». ТОП лидеров по самым большим домам представлен в таблице 7.

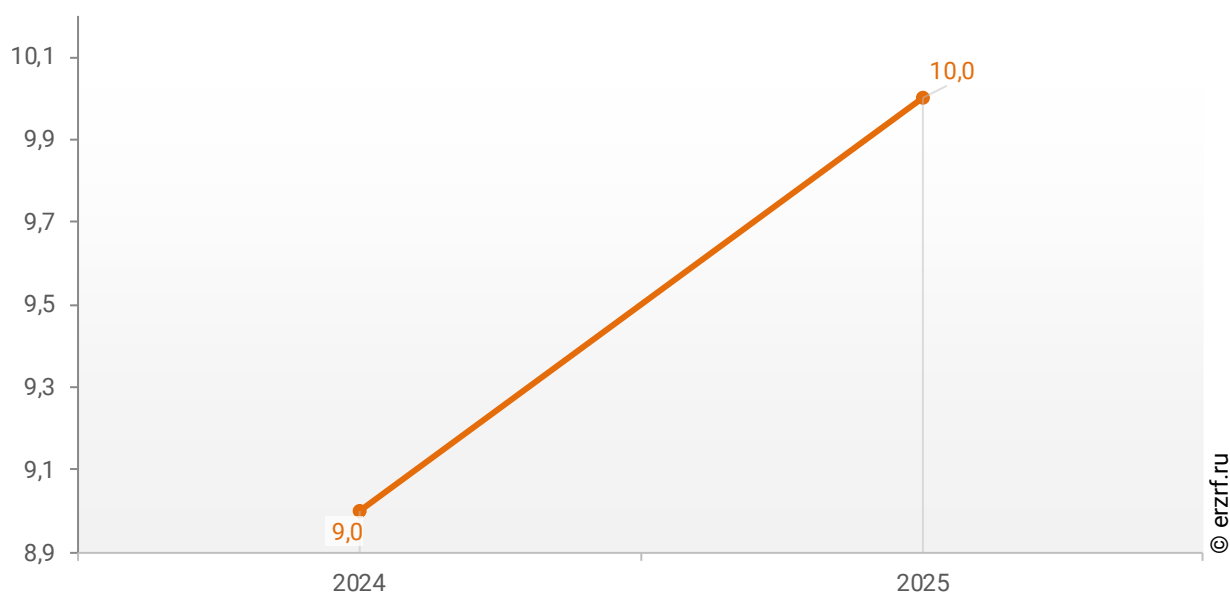
Таблица 7

| № | Площадь, м ² | Застройщик | Вид объекта | ЖК |
|---|----------------------------|-----------------------|---------------------|---------------|
| 1 | 12 256 | СЗ Развитие | многоквартирный дом | Белые Пески |
| 2 | 9 307 | СЗ Возрождение | многоквартирный дом | Семейный Парк |

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

График 2

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

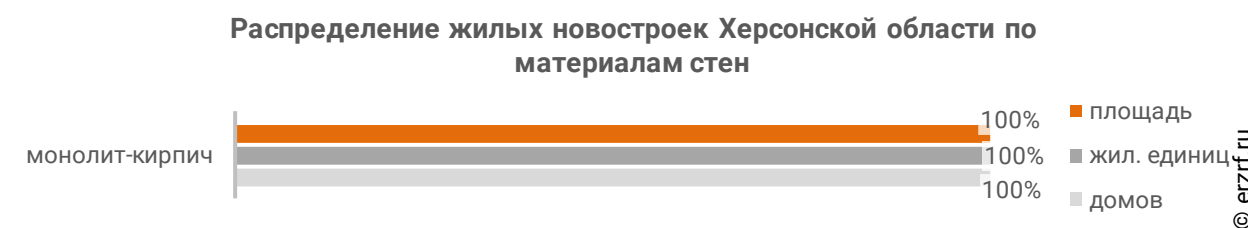


6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Херсонской области по материалам стен строящихся домов

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

Таблица 8

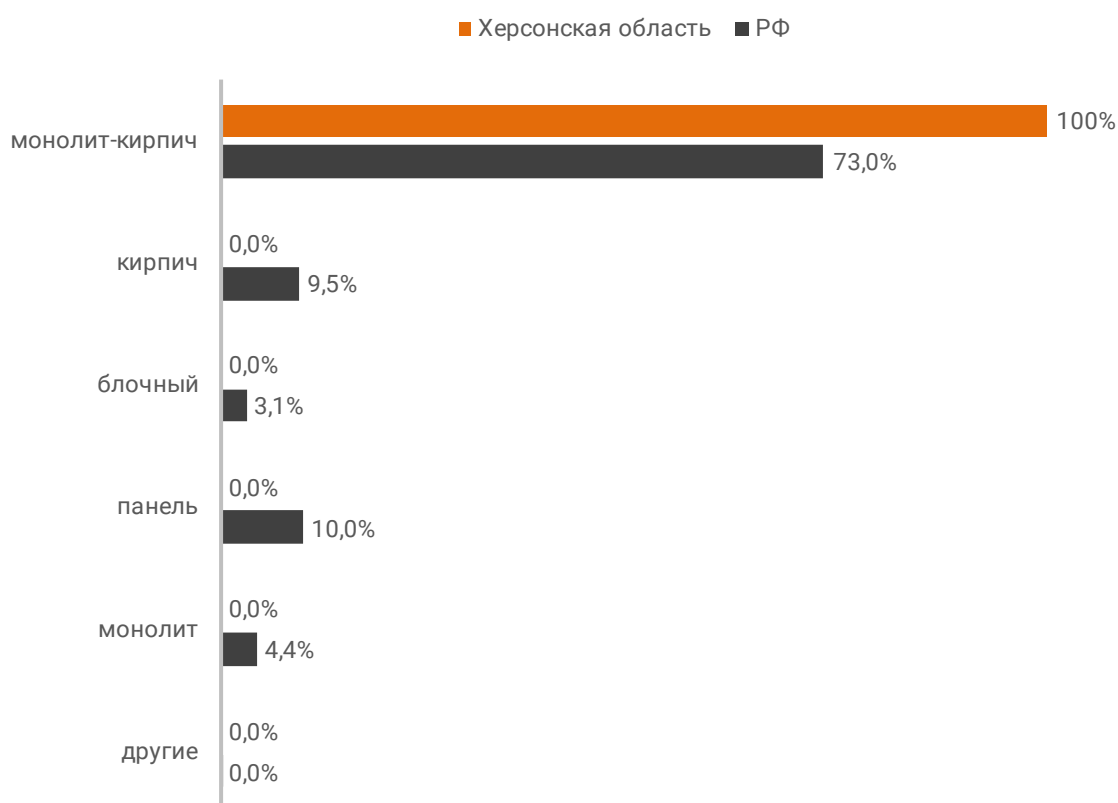
| Материал стен | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|----------------|------------------|------|--------------|------|---------------------------|------|
| | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| монолит-кирпич | 6 | 100% | 1 100 | 100% | 50 572 | 100% |
| Общий итог | 6 | 100% | 1 100 | 100% | 50 572 | 100% |

Гистограмма 5


Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Херсонской области является монолит-кирпич. Из него возводится 100% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 73,0% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

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



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Херсонской области, представлена на графике 3.

График 3



У всего строящегося жилья Херсонской области материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016.

Весь объем жилищного строительства приходится на объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

7. ТОП застройщиков Херсонской области по объемам строительства

По состоянию на сентябрь 2025 года строительство жилья в Херсонской области осуществляют 2 застройщика

ТОП застройщиков по объёмам текущего жилищного строительства в Херсонской области на сентябрь 2025 года представлен в таблице 9.

Таблица 9

| № | Застройщик | Строящихся домов | | Жилых единиц | | Совокупная S жилых единиц | |
|-------------------|-----------------------|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
| | | ед. | % | ед. | % | м ² | % |
| 1 | СЗ Возрождение | 4 | 66,7% | 518 | 47,1% | 26 951 | 53,3% |
| 2 | СЗ Развитие | 2 | 33,3% | 582 | 52,9% | 23 621 | 46,7% |
| Общий итог | | 6 | 100% | 1 100 | 100% | 50 572 | 100% |

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Херсонской области

В Херсонской области возводится 2 жилых комплекса. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Херсонской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 1.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Семейный Парк» (город Геническ). В этом жилом комплексе застройщик «СЗ Возрождение» возводит 4 дома, включающих 518 жилых единиц, совокупной площадью 26 951 м².

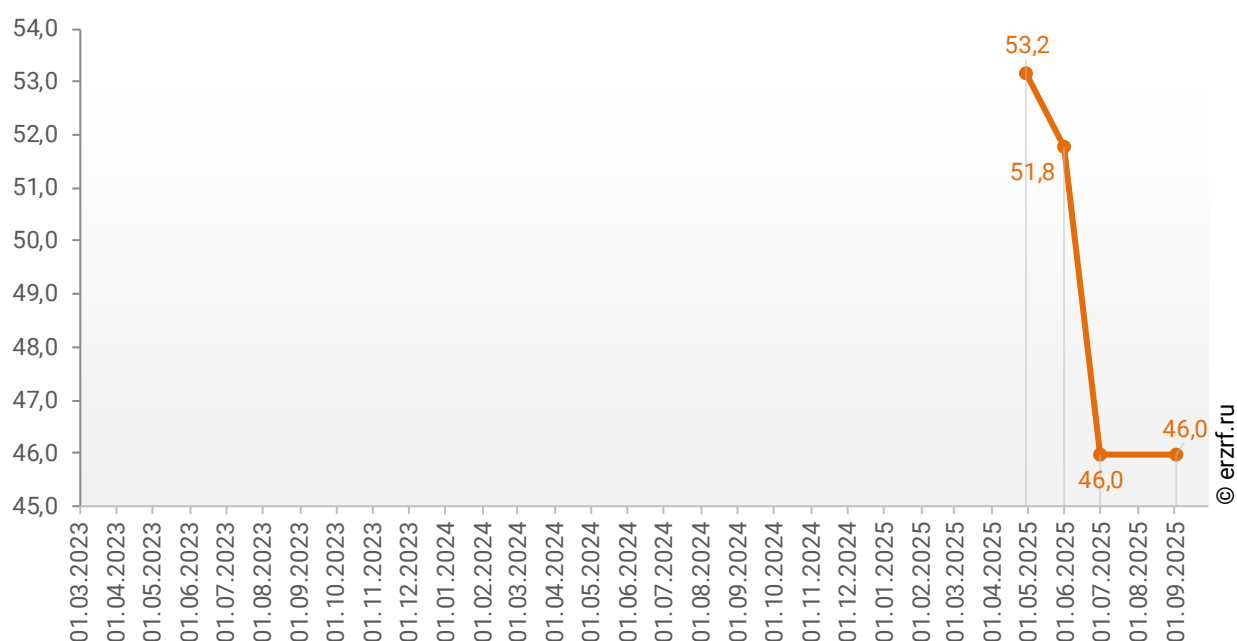
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Херсонской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Херсонской области, составляет 46,0 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 48,8 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Херсонской области представлена на графике 4.

График 4

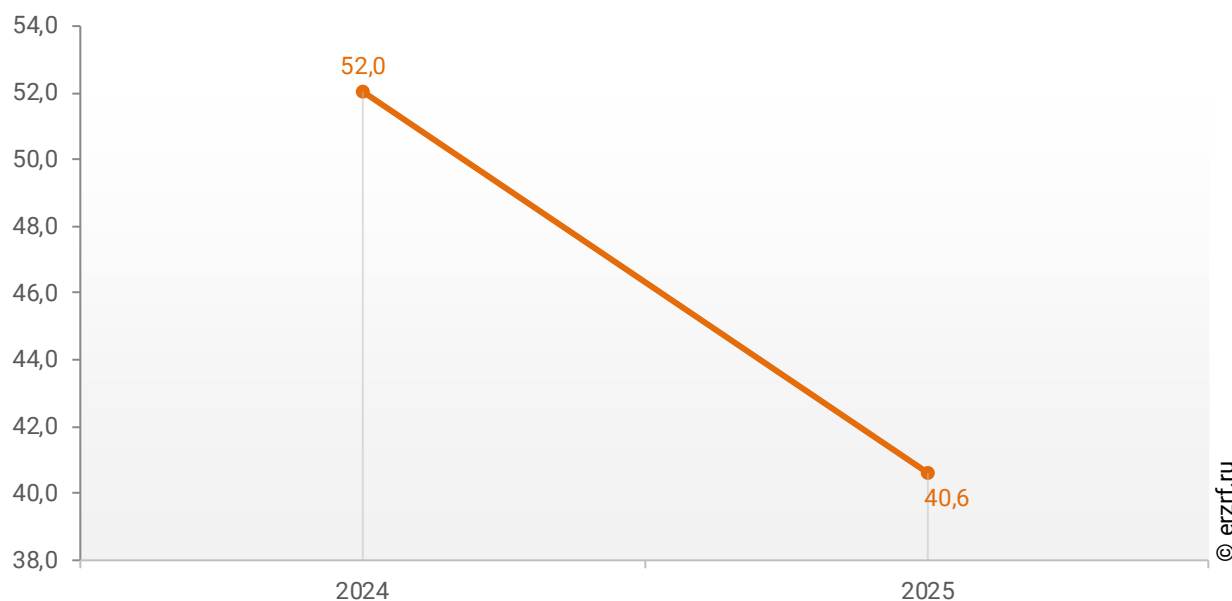
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Херсонской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Херсонской области, разрешение на строительство которых выдано в 2025 году, составляет 40,6 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Херсонской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 5.

График 5

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СЗ Развитие» – 40,6 м². Самая большая – у застройщика «СЗ Возрождение» – 52,0 м² (Таблица 10).

Таблица 10

| Застройщик | Ср. площадь квартиры, м² |
|-------------------|--------------------------|
| СЗ Развитие | 40,6 |
| СЗ Возрождение | 52,0 |
| Общий итог | 46,0 |

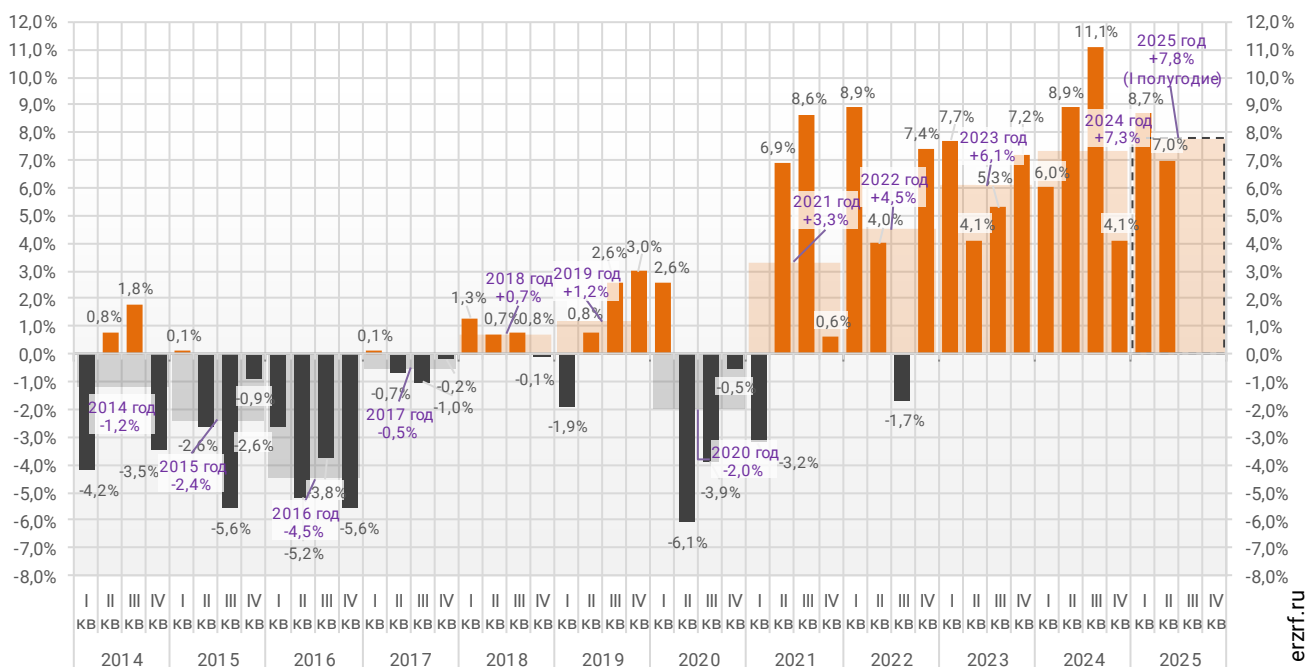
Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Херсонской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 2. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Белые Пески» – 40,6 м², застройщик «СЗ Развитие». Наибольшая – в ЖК «Семейный Парк» – 52,0 м², застройщик «СЗ Возрождение».

10. 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 6).

График 6

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

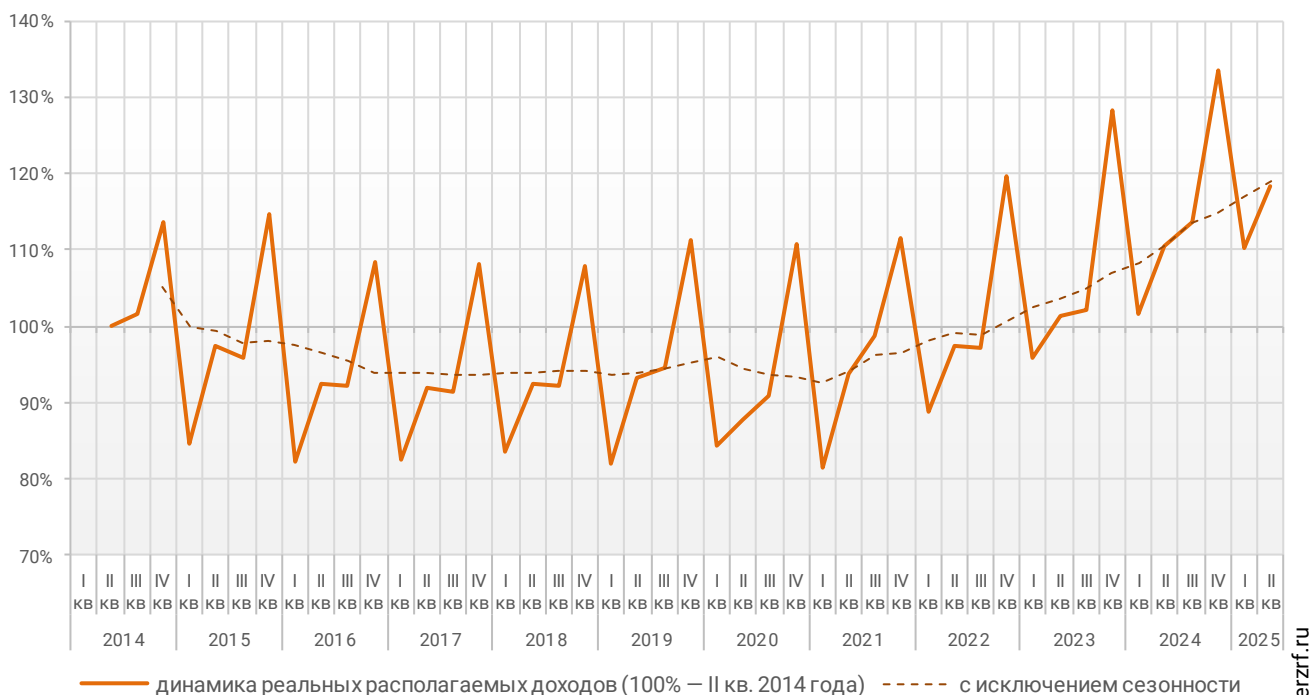


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленный с 2014 года рост реальных располагаемых доходов ко II кварталу 2025 года составил 18,2% (График 7).

График 7

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



© erzrf.ru

Приложение 1. Ранжирование жилых комплексов Херсонской области по совокупной площади строящихся жилых единиц

| № | ЖК | Населенный пункт | Застройщик | Строящихся домов | Жилых единиц | Совокупная S жилых единиц |
|------------|----------------------|------------------|----------------|------------------|--------------|---------------------------|
| | | | | ед. | ед. | м ² |
| 1 | Семейный Парк | Геническ | СЗ Возрождение | 4 | 518 | 26 951 |
| 2 | Белые Пески | Скадовск | СЗ Развитие | 2 | 582 | 23 621 |
| Общий итог | | | | 6 | 1 100 | 50 572 |

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Херсонской области, по средней площади жилых единиц

| № | ЖК | Населенный пункт | | Застройщик | Ср. площадь квартиры, м ² |
|------------|----------------------|------------------|----------------|------------|--------------------------------------|
| 1 | Белые Пески | Скадовск | СЗ Развитие | | 40,6 |
| 2 | Семейный Парк | Геническ | СЗ Возрождение | | 52,0 |
| Общий итог | | | | | 46,0 |



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 3. 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 | |