

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Херсонская область

ноябрь 2025

Текущий объем строительства, м²
на ноябрь 2025

74 193

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на ноябрь 2025

44,1

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 EP3.RF	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 ноябрь 2025 года выявлено **8 строящихся застройщиками домов** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

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

В указанных домах строится **1 682 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **74 193 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

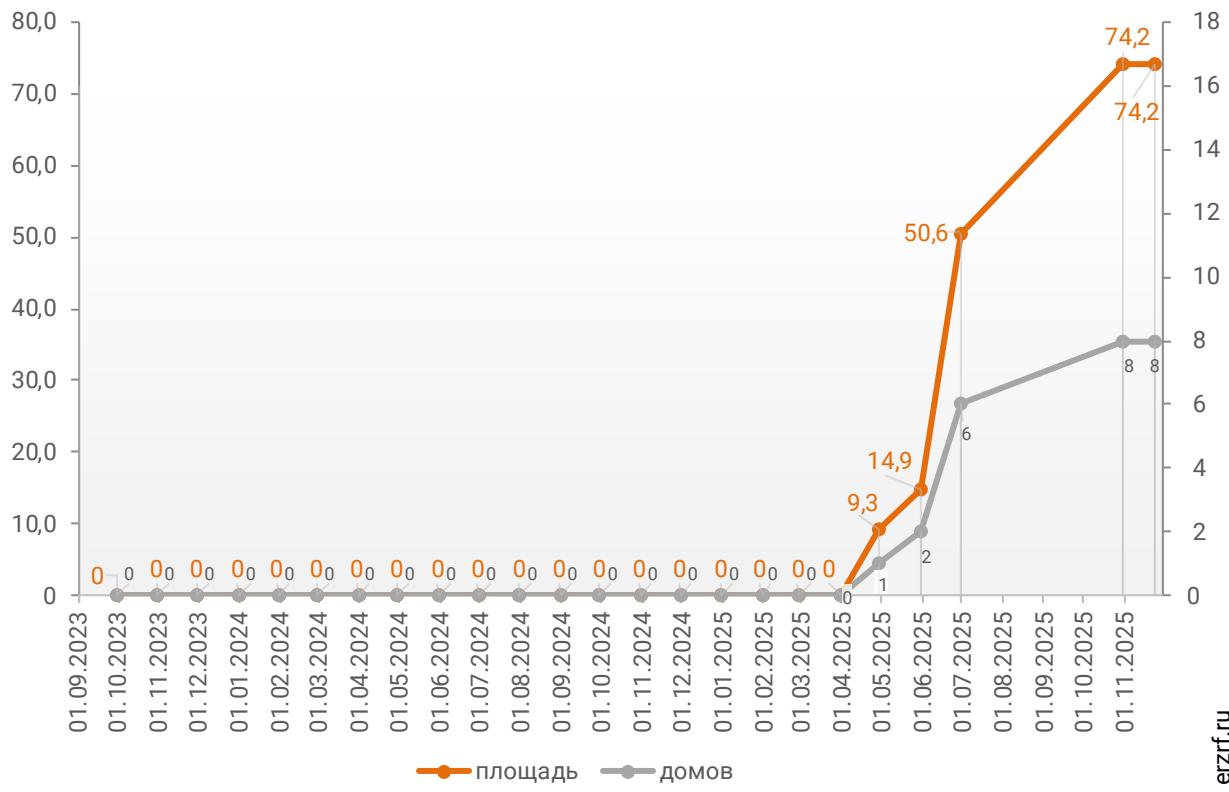
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	8	100%	1 682	100%	74 193	100%
Общий итог	8	100%	1 682	100%	74 193	100%

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



© erzf.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	%
Скадовский	4	50,0%	1 164	69,2%	47 242	63,7%
Скадовск	4	50,0%	1 164	69,2%	47 242	63,7%
Генический	4	50,0%	518	30,8%	26 951	36,3%
Геническ	4	50,0%	518	30,8%	26 951	36,3%
	8	100%	1 682	100%	74 193	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на район Скадовский (63,7% совокупной площади жилых единиц).

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

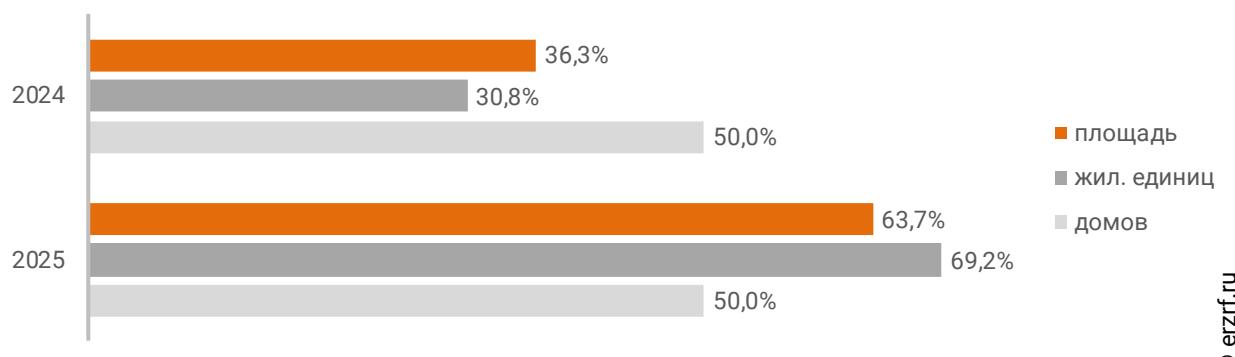
Застройщики жилья в Херсонской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с ноября 2024 г. по сентябрь 2025 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2024	4	50,0%	518	30,8%	26 951	36,3%
2025	4	50,0%	1 164	69,2%	47 242	63,7%
Общий итог	8	100%	1 682	100%	74 193	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Херсонской области по годам выдачи разрешения на строительство



Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2025 г. (63,7% по площади жилых единиц). Значительное количество строящихся домов приходится на разрешения на строительство, выданные в 2024 г. Доля количества таких домов составляет 50,0% от общего количества строящихся домов в Херсонской области.

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

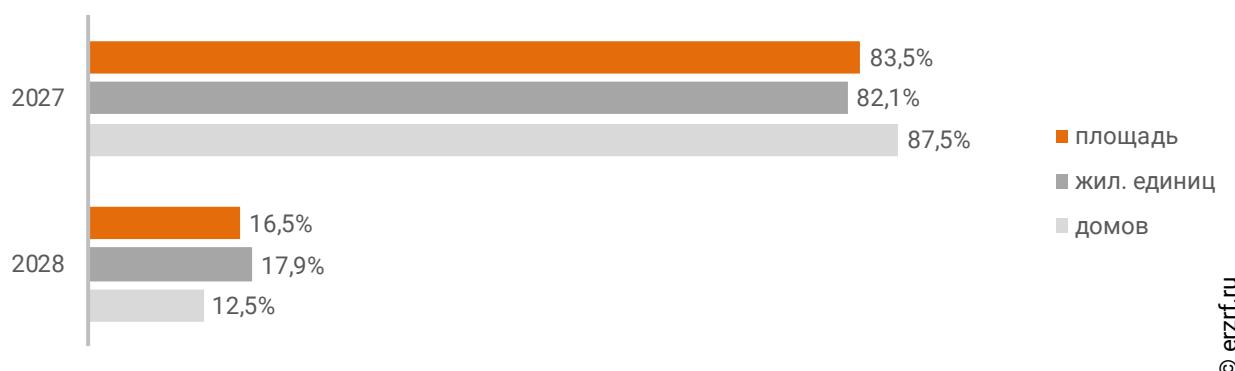
В Херсонской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2027	7	87,5%	1 381	82,1%	61 937	83,5%
2028	1	12,5%	301	17,9%	12 256	16,5%
Общий итог	8	100%	1 682	100%	74 193	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Херсонской области по планируемому году ввода в эксплуатацию



В 2026 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):

- 9,5 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 9,7 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 9,6 этажа – из расчета на строящийся m^2 .

Гистограмма 3



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

Таблица 5

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	m^2	%
9 - 12 этажей	8	100%	1 682	100%	74 193	100%
Общий итог	8	100%	1 682	100%	74 193	100%

Гистограмма 4



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 «С3 Развитие». ТОП лидеров высотного строительства представлен в таблице 6.

Таблица 6

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	10	С3 Развитие	многоквартирный дом	Белые Пески
2	9	С3 Возрождение	многоквартирный дом	Семейный Парк

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Херсонской области является многоквартирный дом в ЖК «Белые Пески», застройщик «С3 Развитие». ТОП лидеров по самым большим домам представлен в таблице 7.

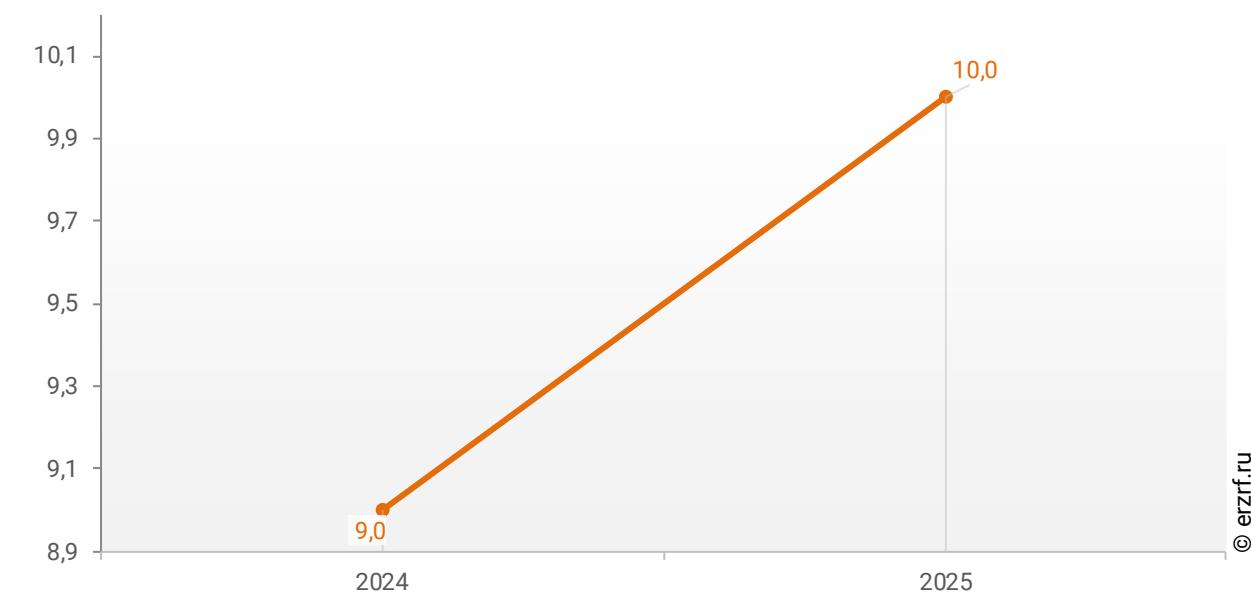
Таблица 7

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	12 256	С3 Развитие	многоквартирный дом	Белые Пески
2	9 307	С3 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	8	100%	1 682	100%	74 193	100%
Общий итог	8	100%	1 682	100%	74 193	100%

Гистограмма 5

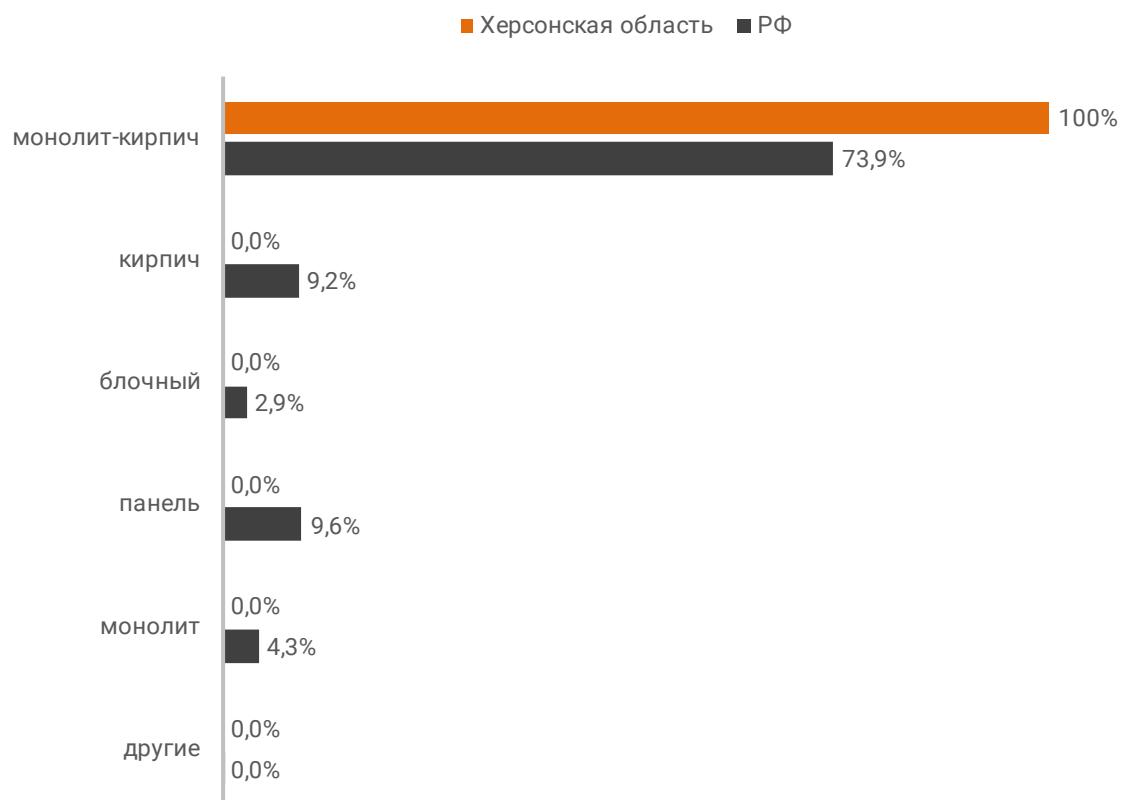
Распределение жилых новостроек Херсонской области по материалам стен



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 – 73,9% (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 мелкотучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

7. ТОП застройщиков Херсонской области по объемам строительства

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

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

Таблица 9

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	С3 Развитие	4	50,0%	1 164	69,2%	47 242	63,7%
2	С3 Возрождение	4	50,0%	518	30,8%	26 951	36,3%
	Общий итог	8	100%	1 682	100%	74 193	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 «Белые Пески» (город Скадовск). В этом жилом комплексе застройщик «С3 Развитие» возводит 4 дома, включающих 1 164 жилые единицы, совокупной площадью 47 242 м².

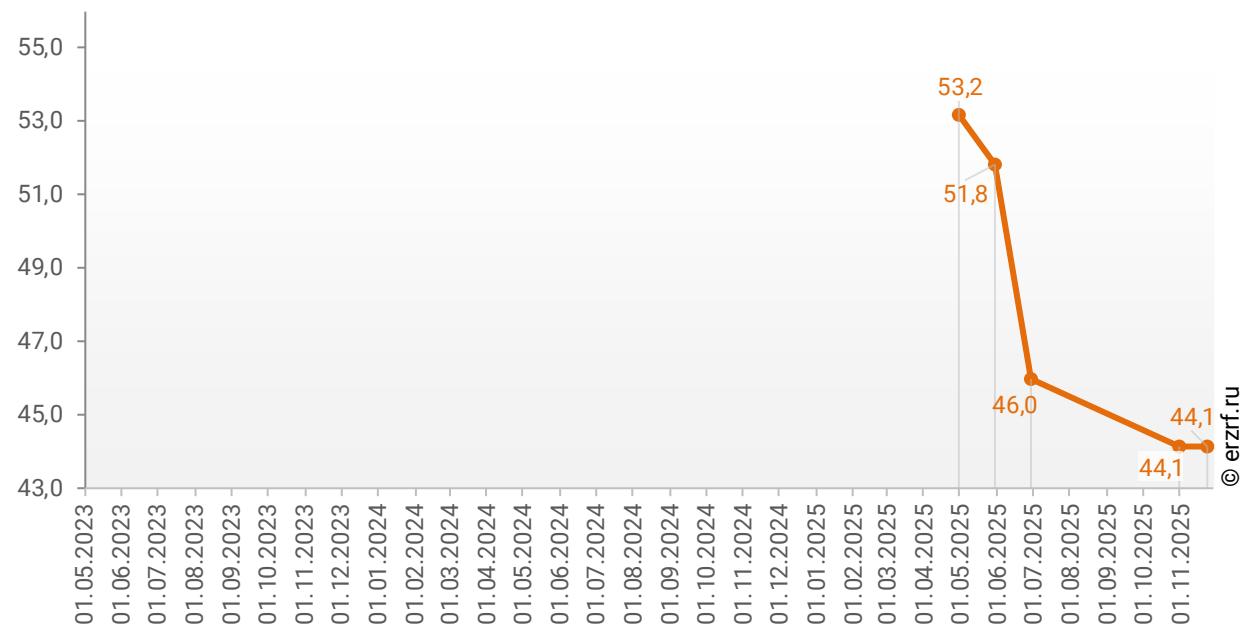
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Херсонской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Херсонской области, составляет 44,1 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 48,9 м².

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

График 4

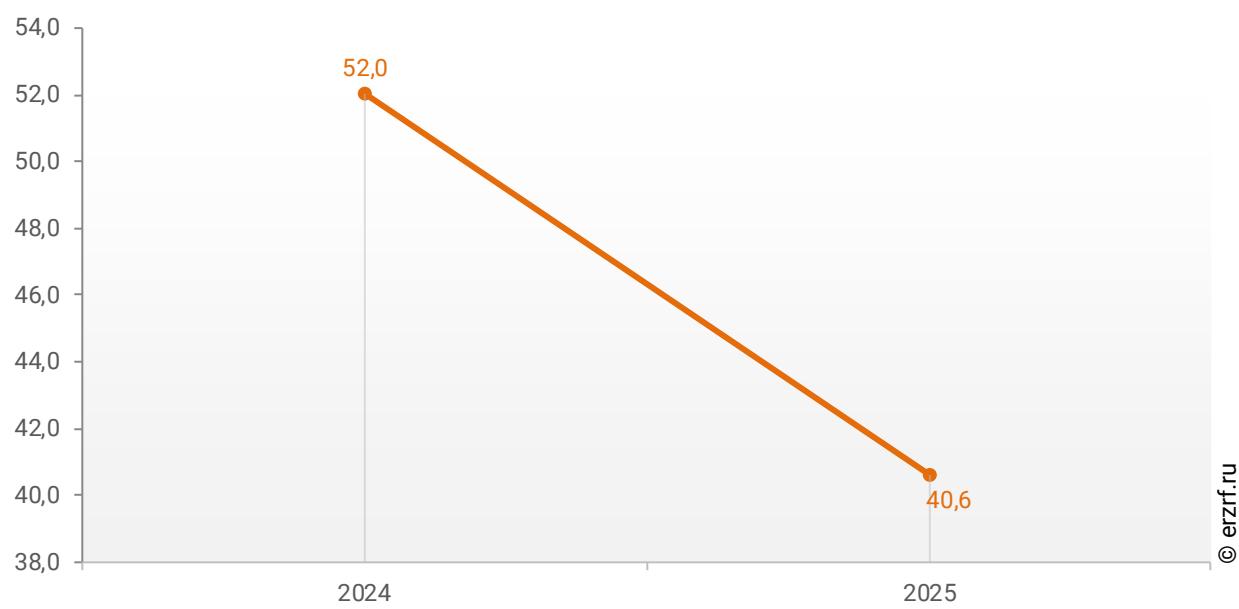
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц
в Херсонской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Херсонской области, разрешение на строительство которых выдано в 2025 году, составляет $40,6 \text{ м}^2$. 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,
 м^2



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «С3 Развитие» – 40,6 м². Самая большая – у застройщика «С3 Возрождение» – 52,0 м² (Таблица 10).

Таблица 10

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
С3 Развитие	40,6
С3 Возрождение	52,0
Общий итог	44,1

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 «С3 Развитие». Наибольшая – в ЖК «Семейный Парк» – 52,0 м², застройщик «С3 Возрождение».

10. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения в III квартале 2025 года выросли на 8,5% (квартал к кварталу прошлого года). За три квартала рост реальных доходов населения составил 9,2% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 6).

График 6

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

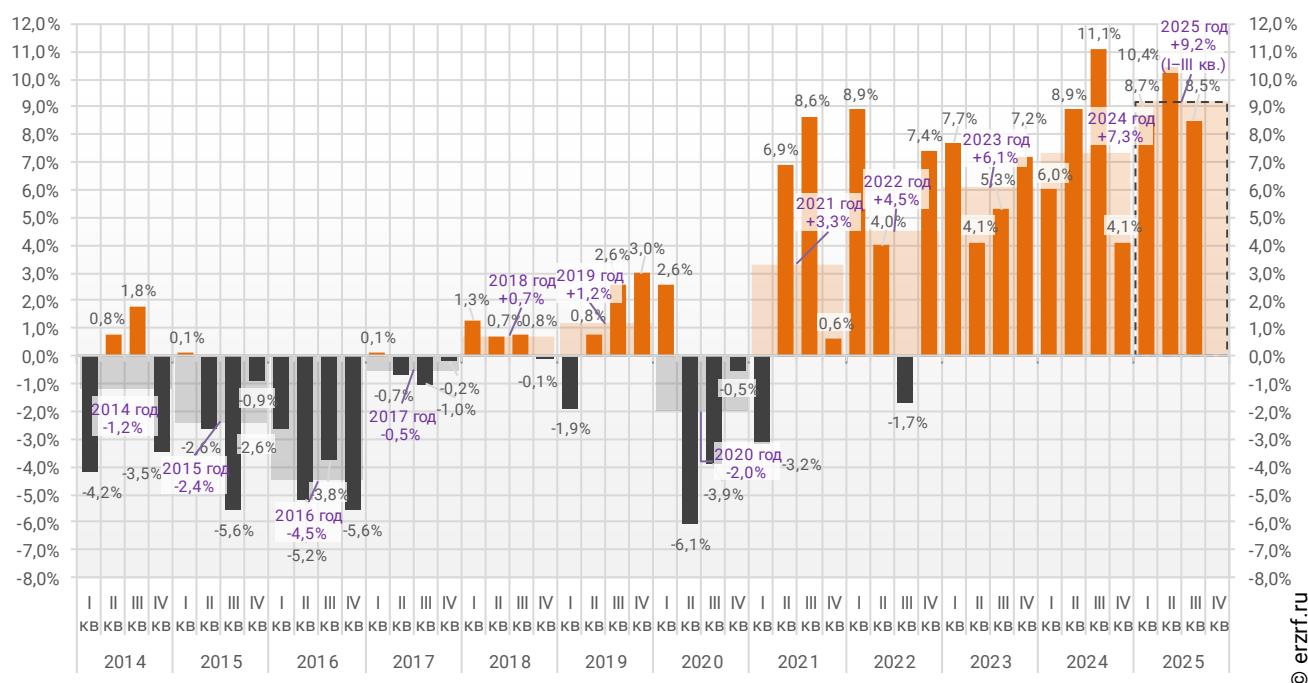
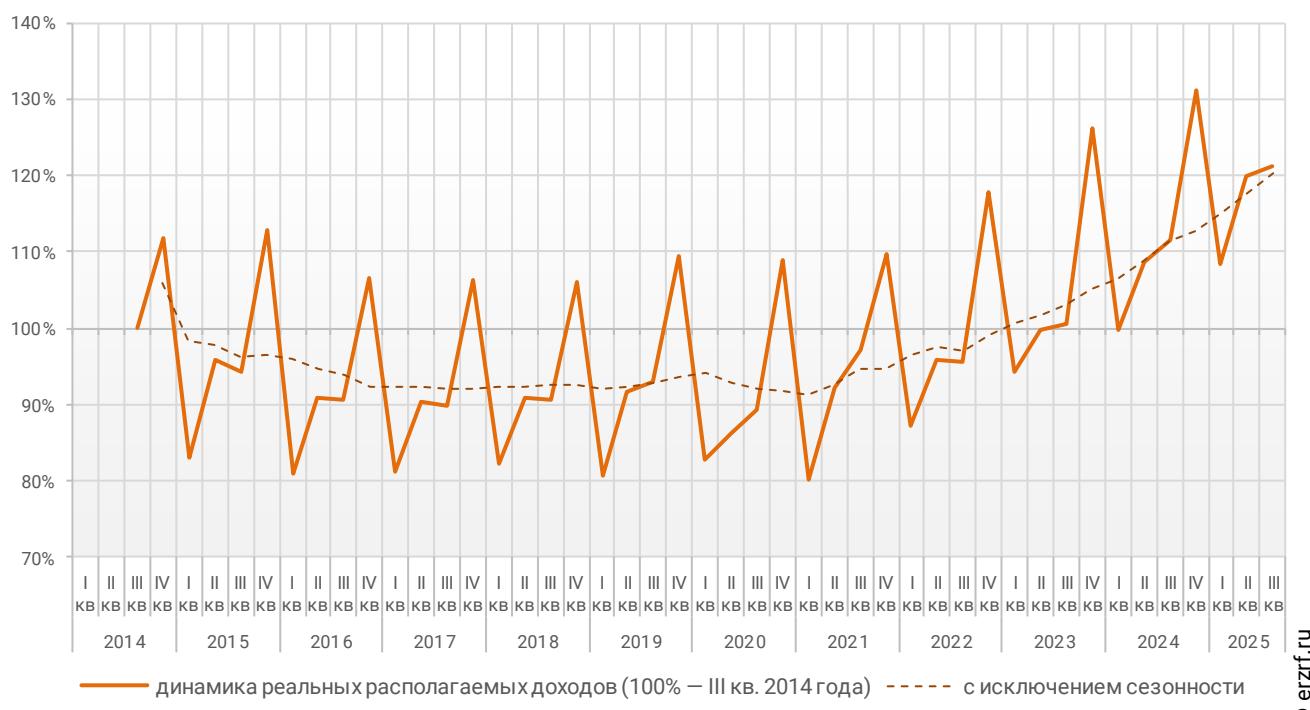


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленный с 2014 года рост реальных располагаемых доходов к III кварталу 2025 года составил 21,2% (График 7).

График 7

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых единиц
				домов	единиц	
1	Белые Пески	Скадовск	С3 Развитие	4	1 164	47 242
2	Семейный Парк	Геническ	С3 Возрождение	4	518	26 951
Общий итог				8	1 682	74 193

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	С3 Развитие	40,6
2	Семейный Парк	Геническ	С3 Возрождение	52,0
	Общий итог			44,1



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

- управление порталом ЕРЗ.РФ (www.erzrf.ru)
- услуги для застройщиков в улучшении продаж по проектам, оценке конкурентного окружения
- организация мероприятий для застройщиков
- аналитические исследования и разработка проектов НПА по темам:
 - жилищное строительство
 - административные процедуры в строительстве
 - цифровая трансформация строительной отрасли
- разработка эксплуатационной документации для жилых зданий и помещений в них

Нашиими услугами пользуются:

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

Основан
в 2012 году

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

Приложение 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 Вхождение в специальный каталог Партнеров ЕРЗ.РФ дает возможность: • участвовать в мероприятиях ЕРЗ.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ЕРЗ.РФ.	от 10 000 руб. 24 000 руб. в год	
		Рассылка коммерческих предложений по застройщикам. Индивидуальная настройка целевой аудитории получателей, выбор оптимального способа направления (электронное письмо, почтовое отправление с обзвоном и без). Организация индивидуальных переговоров с застройщиками о предложении заказчика. Результатом работы являются назначенные встречи застройщика и заказчика. Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	от 20 000 руб. от 20 000 руб. за факт назначенной встречи Расчетное вознаграждение от 100 000 руб. в месяц	Запрос направлять по E-mail: garbuzov_yv@erzrf.ru