



# BusinessStat®

готовые обзоры рынков



Анализ рынка строительства индивидуальных  
жилых домов в России в 2018-2022 гг,  
прогноз на 2023-2027 гг в условиях санкций

**АДРЕС:**

107023, г. Москва  
ул. Электрозаводская  
д. 23, стр. 8

**ТЕЛ.:**

+7 (495) 180-04-19

**ФАКС:**

+7 (495) 180-04-19

**ЭЛЕКТРОННАЯ ПОЧТА:**

info@businessstat.ru

**САЙТ:**

www.businessstat.ru

## Аннотация

За 2018-2022 гг число построенных индивидуальных жилых домов (ИЖД) в России возросло на 73%: с 233 до 402 тыс. Пик строительства пришелся на 2021 г, когда количество введенных домов возросло сразу на 25%. В первую очередь рост был обусловлен влиянием пандемии. Во время действия режима самоизоляции на тематических интернет-площадках отмечался двукратный рост интереса к загородной недвижимости. После перехода части россиян на удаленный формат работы и учебы оптимальным вариантом для многих стал переезд за город.

Другим фактором, способствующим росту спроса на индивидуальные жилые дома в России, выступила экономическая выгода. Индивидуальный дом, находящийся на отдельном участке, в среднем превышает площадь квартиры в 2,5 раза. При одинаковых вложениях строительство частного дома позволяет улучшить жилищные условия.

Ранее банки не проявляли интерес к сотрудничеству с сегментом индивидуального жилищного строительства в связи со сложностями определения предмета залога. Возникали также трудности, связанные с подключением коммуникаций и отсутствием типовых проектов. Но, видя возросший интерес россиян к загородной недвижимости, ситуация стала меняться. В сегмент индивидуального жилья перешло много крупных игроков, ранее занимавшихся многоэтажным строительством. В свою очередь банки, понимая потребности растущего рынка, начали предлагать специальные кредитные и ипотечные продукты для клиентов, желающих построить или купить загородную недвижимость. На ИЖД также распространилась льготная ипотека, которая ранее затрагивала только многоквартирный сектор.

Однако наряду с ростом спроса на загородную недвижимость в России в последние годы наблюдался существенный рост цен на стройматериалы и, как следствие, на готовые дома. Возросли также ставки по кредитам. Эти факторы не смогли переломить положительную тенденцию в сфере ИЖС, но привели к замедлению темпов строительства индивидуальных жилых домов до 7,5% по итогам 2022 г.

**«Анализ рынка строительства индивидуальных жилых домов в России»**, подготовленный BusinessStat, включает важнейшие данные, необходимые для понимания текущей конъюнктуры рынка и оценки перспектив его развития:

- численность и деловая активность строительных организаций
- статистика персонала отрасли
- наличие строительных машин
- численность и площадь построенных индивидуальных жилых домов
- средняя стоимость строительства квадратного метра ИЖД
- оборот рынка ИЖС
- финансовые и инвестиционные показатели отрасли

**Источниками информации для обзора являются профильные госорганы и научно-исследовательские организации:**

- Федеральная служба государственной статистики (Росстат)
- Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства
- Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
- Министерство экономического развития
- Министерство финансов

**Информацию о смежных рынках вы можете найти в других исследованиях **BusinessStat**:**

- [Анализ рынка продаж земельных участков в России](#)
- [Анализ рынка строительства многоквартирных домов в России](#)
- [Анализ рынка строительства сельскохозяйственных зданий в России](#)
- [Анализ рынка строительства медицинских учреждений в России](#)
- [Анализ рынка строительства коммерческой недвижимости в России](#)
- [Анализ рынка строительства инженерных коммуникаций в России](#)
- [Бизнес-план строительного магазина](#)

# Содержание

## МЕТОДИКА ПОДГОТОВКИ ОБЗОРА РЫНКА

## КЛАССИФИКАЦИЯ

## СТРОИТЕЛЬНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ

### Численность строительных организаций

- Таблица 1. Численность строительных организаций в России в 2018-2022 гг (тыс)
- Таблица 2. Прогноз численности строительных организаций в России в 2023-2027 гг (тыс)
- Таблица 3. Численность строительных организаций по формам собственности в России в 2022 г
- Таблица 4. Численность строительных организаций по регионам России в 2022 г

### Персонал отрасли

- Таблица 5. Численность персонала отрасли в России в 2018-2022 гг (тыс чел)
- Таблица 6. Численность персонала отрасли по регионам России в 2018-2022 гг (чел)
- Таблица 7. Средняя зарплата сотрудника предприятий отрасли в России в 2018-2022 гг (тыс руб в год)
- Таблица 8. Средняя заработная плата сотрудника предприятий отрасли по регионам России в 2018-2022 гг (тыс руб в год)

## ДЕЛОВАЯ АКТИВНОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

- Таблица 9. Индекс предпринимательской уверенности в строительстве в России в 2018-2022 гг (%)
- Таблица 10. Использование производственных мощностей строительными организациями в России в 2018-2022 гг (%)
- Таблица 11. Обеспеченность строительных организаций заказами в России в 2018-2022 гг (%)
- Таблица 12. Обеспеченность строительных организаций финансированием в России в 2018-2022 гг (%)
- Таблица 13. Общая оценка экономической ситуации строительными организациями в России в 2018-2022 гг (%)
- Таблица 14. Оценка изменения цен строительными организациями в России в 2018-2022 гг (%)
- Таблица 15. Оценка изменения цен на строительно-монтажные работы строительными организациями по регионам России в 2018-2022 гг (%)
- Таблица 16. Оценка изменения цен на строительные материалы строительными организациями по регионам России в 2018-2022 гг (%)
- Таблица 17. Оценка конкурентной среды в строительстве в России в 2018-2022 гг (%)
- Таблица 18. Оценка направлений деятельности строительных организаций в России в 2018-2022 гг (%)
- Таблица 19. Оценка производственной деятельности строительных организаций в России в 2018-2022 гг (%)
- Таблица 20. Оценка финансового положения строительных организаций в России в 2018-2022 гг (%)

- Таблица 21. Факторы, ограничивающие производственную деятельность строительных организаций в России в 2018-2022 гг (%)

## **СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАШИНЫ**

- Таблица 22. Численность строительных машин в эксплуатации в России в 2018-2022 гг (тыс)
- Таблица 23. Прогноз численности строительных машин в эксплуатации в России в 2023-2027 гг (тыс)
- Таблица 24. Численность строительных машин в эксплуатации по видам в России в 2022 г (тыс)
- Таблица 25. Численность строительных машин в эксплуатации по регионам в России в 2018-2022 гг (шт)

## **ЧИСЛЕННОСТЬ ПОСТРОЕННЫХ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

- Таблица 26. Численность построенных индивидуальных жилых домов в России в 2018-2022 гг (тыс)
- Таблица 27. Прогноз численности построенных индивидуальных жилых домов в России в 2023-2027 гг (тыс)
- Таблица 28. Численность построенных индивидуальных жилых домов по регионам России в 2018-2022 гг (шт)

## **ПЛОЩАДЬ ПОСТРОЕННЫХ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

### **Площадь построенных домов**

- Таблица 29. Площадь построенных индивидуальных жилых домов в России в 2018-2022 гг (млн м<sup>2</sup>)
- Таблица 30. Прогноз площади построенных индивидуальных жилых домов в России в 2023-2027 гг (млн м<sup>2</sup>)
- Таблица 31. Площадь построенных индивидуальных жилых домов по регионам России в 2018-2022 гг (тыс м<sup>2</sup>)
- Таблица 32. Площадь построенных индивидуальных жилых домов по типу материала стен в России в 2018-2022 гг (млн м<sup>2</sup>)

### **Средняя площадь построенных индивидуальных жилых домов**

- Таблица 33. Средняя площадь построенных индивидуальных жилых домов в России в 2018-2022 гг (м<sup>2</sup>)
- Таблица 34. Прогноз средней площади построенных индивидуальных жилых домов в России в 2023-2027 гг (м<sup>2</sup>)
- Таблица 35. Средняя площадь построенных индивидуальных жилых домов по регионам России в 2018-2022 гг (м<sup>2</sup>)

## **ОБОРОТ РЫНКА СТРОИТЕЛЬСТВА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

- Таблица 36. Оборот рынка строительства индивидуальных жилых домов в России в 2018-2022 гг (млрд руб)
- Таблица 37. Прогноз оборота рынка строительства индивидуальных жилых домов в России в 2023-2027 гг (млрд руб)

## **СРЕДНЯЯ ЦЕНА СТРОИТЕЛЬСТВА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

### **Средняя цена строительства индивидуального дома**

- Таблица 38. Средняя цена строительства индивидуального жилого дома в России в 2018-2022 гг (млн руб)
- Таблица 39. Прогноз средней цены строительства индивидуального жилого дома в России в 2023-2027 гг (млн руб)

### **Средняя стоимость строительства квадратного метра индивидуальных жилых домов**

- Таблица 40. Средняя стоимость строительства квадратного метра индивидуальных жилых домов в России в 2018-2022 гг (тыс руб)
- Таблица 41. Прогноз средней цены строительства квадратного метра индивидуальных жилых домов в России в 2023-2027 гг (тыс руб)

## **ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОТРАСЛИ**

- Таблица 42. Выручка от продаж в 2018-2022 гг (млрд руб)
- Таблица 43. Выручка от продаж по регионам России в 2018-2022 гг (млн руб)
- Таблица 44. Коммерческие и управленческие расходы в 2018-2022 гг (млрд руб)
- Таблица 45. Коммерческие и управленческие расходы по регионам России в 2018-2022 гг (млн руб)
- Таблица 46. Себестоимость в 2018-2022 гг (млрд руб)
- Таблица 47. Себестоимость по регионам России в 2018-2022 гг (млн руб)
- Таблица 48. Прибыль от строительства в 2018-2022 гг (млрд руб)
- Таблица 49. Прибыль от строительства по регионам России в 2018-2022 гг (млн руб)
- Таблица 50. Экономическая эффективность в 2018-2022 гг (%)
- Таблица 51. Инвестиции в отрасль в 2018-2022 гг (млрд руб)

## Методика подготовки обзора рынка

При подготовке обзора BusinesStat ставит целью собрать максимум информации об анализируемом рынке.

На первой стадии аналитики BusinesStat агрегируют национальную и международную статистику, информацию из деловых и отраслевых изданий. Дополнительно проводятся собственные исследования: опросы потребителей или экспертов, наблюдения за ценами в рознице и в оптовых каналах продаж. Источники данных для каждого обзора подробно представлены в его аннотации. Под каждой таблицей обзора приведены ссылки на источники.

На втором этапе работ полученные данные взвешиваются и приводятся к единому непротиворечивому массиву. На этом этапе происходит отбраковка данных, которые представляются аналитикам противоречивыми и менее надежными. Выбранные данные должны находиться между собой в полной корреляции, чтобы сделать возможной комплексную оценку рынка. Например, спрос должен быть равен предложению с учетом производства, импорта и экспорта, продаж и складских запасов.

Данные по производству, таможенным операциям, продажам извлекаются из разных источников и первоначально не полностью соответствуют друг другу, что часто требует проведения дополнительных расчетов. В итоге по части уточненных, расчетных параметров рынка BusinesStat сам становится источником данных, что отмечено в соответствующих таблицах.

Третьим этапом работ является построение динамических рядов – прогнозирование. Первичное прогнозирование осуществляется математическими методами, суть которых сводится к анализу ретроспективных данных для построения прогноза. Однако такой анализ может задать лишь общий тренд на стабильных рынках с известной многолетней динамикой. Подобные стабильные рынки в России фактически отсутствуют, из-за чего эффективность математического анализа падает.

Для уточнения прогнозов анализируются факторы, влияющие на развитие рынка. Часть факторов определена достаточно жестко и может быть использована с большой уверенностью для прогнозирования производства, импорта и экспорта. Пример такого фактора – государственное отраслевое регулирование. Часто заранее известна политика правительства в области регулирования импорта, по инвестициям в производство и строительство, субсидированию или, наоборот, увеличению налоговой нагрузки на отрасль. Пользуясь накопленным опытом о влиянии на отрасли подобных изменений, аналитики BusinesStat могут достаточно точно прогнозировать дальнейшее развитие рынка.

Влияние других групп факторов менее выражено либо факторы противоречат друг другу. Чаще всего подобные факторы связаны с динамикой продаж и потребления. Здесь приходится анализировать более широкий круг переменных, часто применяя бенчмарки с соседних рынков, где аналогичная ситуация происходила ранее, или с рынков тех же отраслей других стран, где были аналогичные кейсы. Например, во всех развивающихся странах мира наблюдается схожая динамика потребительского поведения, обусловленная появлением новых категорий товаров, развитием сетевой розницы, приходом международных корпораций.

Применение международных бенчмарков для российских отчетов становится возможным благодаря одновременному анализу BusinesStat рынков в других странах мира. BusinesStat готовит глобальные обзоры, обзоры рынков СНГ и ЕС, а также обзоры рынков отдельных стран мира.

## Классификация

**Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)** – форма обеспечения граждан жилищем путем строительства дома на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет.

Действующее законодательство к **объектам индивидуального жилищного строительства** относит отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более трех, предназначенные для проживания одной семьи на земельном участке с соответствующим видом использования «для ИЖС».

По общему правилу строительство любых объектов капитального строительства, к которым относятся и объекты ИЖС, осуществляется на основании выданного в установленном порядке разрешения на строительство.

Отличительной особенностью объектов ИЖС является то, что при их строительстве, реконструкции или капитальном ремонте не требуется подготовка проектной документации (такая документация может быть подготовлена по инициативе застройщика).



## Строительные организации

В разделе представлена информация о деятельности организаций, основным видом деятельности которых является «Строительство жилых и нежилых зданий». Приведены данные о количестве предприятий отрасли, о численности занятых и размере заработной платы работников.

### Численность строительных организаций

Таблица 1. Численность строительных организаций в России в 2018-2022 гг (тыс)

Параметр	2018	2019	2020	2021	2022
Численность строительных организаций	125,8	126,2	134,5	128,9	126,6
Динамика (% к предыдущему году)	-	0,4	6,5	-4,1	-1,8

Источник: Росстат

В 2018-2020 гг число строительных организаций в России росло возросло на 6,9% и достигло 134,5 тыс. В 2021-2022 гг количество строительных организаций в стране сокращалось и по итогам периода составило 126,6 тыс.

### Персонал отрасли

В разделе представлена информация о численности персонала и средней заработной плате работников, занятых в отрасли «Строительство жилых и нежилых зданий». Численность трудовых ресурсов рассчитывается Росстатом на базе статистической отчетности предприятий.

Таблица 5. Численность персонала отрасли в России в 2018-2022 гг (тыс чел)

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022
Средняя численность всех работников	367,8	367,0	370,2	391,0	415,1
Динамика (% к предыдущему году)	-	-0,2	0,9	5,6	6,2

Источник: Росстат

*Средняя численность всех работников включает: среднесписочную численность работников, среднюю численность внешних совместителей, среднюю численность работников, выполнявших работы по договорам гражданско-правового характера.*

*Численность трудовых ресурсов по отраслям рассчитывается Росстатом на базе статистической отчетности предприятий. Реальная численность персонала может отличаться от декларируемой из-за недобросовестного заполнения отчетных документов и искусственного занижения/завышения реальных данных в отдельных организациях.*

Средняя численность работников отрасли строительства жилых и нежилых зданий в России возросла почти на 13%: с 367,8 до 415,1 тыс человек. Наиболее активно количество сотрудников росло в 2021 и 2022 гг, когда в стране отмечались рекордные показатели ввода жилой недвижимости.

## Деловая активность строительных организаций

Индекс предпринимательской уверенности рассчитывается как среднее арифметическое значение балансов оценок уровня портфеля заказов и ожидаемых изменений численности занятых. Баланс оценок экономической ситуации рассчитывается как разница между процентом положительных и процентом отрицательных ответов участников отрасли.

**Таблица 9. Индекс предпринимательской уверенности в строительстве в России в 2018-2022 гг (%)**

Параметр	2018	2019	2020	2021	2022
Индекс предпринимательской уверенности в строительстве	-21,8	-19,9	-19,9	-14,8	-10,4

Источник: Росстат

В 2018-2022 гг среднегодовые показатели индекса предпринимательской уверенности в строительной отрасли в России находились в отрицательной зоне. Это значит, что среди опрошенных Росстатом респондентов большинство участников отмечали сокращение спроса. Однако в рассматриваемом периоде наблюдались позитивные тенденции в отрасли: за пятилетие индекс предпринимательской уверенности поднялся с минус 21,8% в 2018 г до минус 10,4% в 2022 г.