BusinesStat®

готовые обзоры рынков

Анализ рынка строительства индивидуальных жилых домов в России в 2019-2023 гг, прогноз на 2024-2028 гг

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@businesstat.ru
САЙТ:
www.businesstat.ru

Аннотация

За 2019-2023 гг число построенных индивидуальных жилых домов (ИЖД) в России возросло на 56%: с 277 до 432 тыс. Пандемия способствовала росту спроса на загородную недвижимость. Пик строительства пришелся на 2021 г, когда количество введенных домов возросло сразу на 25%. Социальные и политические изменения в стране поддержали эту динамику, и в 2022-2023 гг рост численности построенных ИЖД продолжился. В первом полугодии 2024 г доля ИЖД в объеме ввода в эксплуатацию нового жилья в России составила почти 70%.

Основным фактором роста спроса на индивидуальное жилое строительство (ИЖС) послужила возможность ипотечного кредитования по льготным ипотечным программам. С лета 2022 г условия всех льготных ипотечных программ (семейная, сельская, IT и др.) распространились на ИЖС. Если в 2019 г число выданных кредитов под ИЖС составляло менее 1% от общего объема ипотечного кредитования, то в первом полугодии 2024 г кредиты на приобретение и строительство ИЖД занимали уже около 20% от всего ипотечного жилищного кредитования.

Другим фактором, способствующим росту спроса на индивидуальные жилые дома в России, выступила экономическая выгода. Средняя стоимость квадратного метра ИЖД меньше, чем в многоквартирном строительстве. При этом площадь индивидуального дома в среднем превышает площадь квартиры в 2,5 раза.

Сдерживающим фактором увеличения спроса на загородную недвижимость служит рост цен на стройматериалы и отсутствие квалифицированное рабочей силы. Учитывая, что производство основных стройматериалов в России зависит от импортного оборудования, снижения цен не ожидается.

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

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

При подготовке обзора используется официальная статистика и собранные данные.

Информация профильных ведомств:

- Федеральная служба государственной статистики (Росстат)
- Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства
- Министерство экономического развития
- Ассоциации деревянного домостроения

Информация, собранная BusinesStat:

- цены на услуги строительства
- оценки экспертов рынка ИЖС

Информацию о смежных рынках вы можете найти в других исследованиях BusinesStat:

- 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

Содержание

МЕТОДИКА ПОДГОТОВКИ ОБЗОРА РЫНКА

КЛАССИФИКАЦИЯ

СТРОИТЕЛЬНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ

Численность строительных организаций

- Таблица 1. Численность строительных организаций в России в 2019-2023 гг (тыс)
- Таблица 2. Прогноз численности строительных организаций в России в 2024-2028 гг (тыс)
- Таблица 3. Численность строительных организаций по формам собственности в России в 2023 г
- Таблица 4. Численность строительных организаций по регионам России в 2023 г

Персонал отрасли

- Таблица 5. Численность персонала отрасли в России в 2019-2023 гг (тыс чел)
- Таблица 6. Численность персонала отрасли по регионам России в 2019-2023 гг (чел)
- Таблица 7. Средняя зарплата сотрудника предприятий отрасли в России в 2019-2023 гг (тыс руб в год)
- Таблица 8. Средняя заработная плата сотрудника предприятий отрасли по регионам России в 2019-2023 гг (тыс руб в год)

ДЕЛОВАЯ АКТИВНОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

- Таблица 9. Индекс предпринимательской уверенности в строительстве в России в 2019-2023 гг (%)
- Таблица 10. Использование производственных мощностей строительными организациями в России в 2019-2023 гг (%)
- Таблица 11. Обеспеченность строительных организаций заказами в России в 2019-2023 гг (%)
- Таблица 12. Обеспеченность строительных организаций финансированием в России в 2019-2023 гг (%)
- Таблица 13. Общая оценка экономической ситуации строительными организациями в России в 2019-2023 гг (%)
- Таблица 14. Оценка изменения цен строительными организациями в России в 2019-2023 гг (%)
- Таблица 15. Оценка изменения цен на строительно-монтажные работы строительными организациями по регионам России в 2019-2023 гг (%)
- Таблица 16. Оценка изменения цен на строительные материалы строительными организациями по регионам России в 2019-2023 гг (%)
- Таблица 17. Оценка конкурентной среды в строительстве в России в 2019-2023 гг (%)
- Таблица 18. Оценка направлений деятельности строительных организаций в России в 2019-2023 гг (%)
- Таблица 19. Оценка производственной деятельности строительных организаций в России в 2019-2023 гг (%)
- Таблица 20. Оценка финансового положения строительных организаций в России в 2019-2023 гг (%)

- Таблица 21. Факторы, ограничивающие производственную деятельность строительных организаций в России в 2019-2023 гг (%)

СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАШИНЫ

- Таблица 22. Численность строительных машин в эксплуатации в России в 2019-2023 гг (тыс)
- Таблица 23. Прогноз численности строительных машин в эксплуатации в России в 2024-2028 гг (тыс)
- Таблица 24. Численность строительных машин в эксплуатации по видам в России в 2023 г (тыс)
- Таблица 25. Численность строительных машин в эксплуатации по регионам в России в 2019-2023 гг (шт)

ЧИСЛЕННОСТЬ ПОСТРОЕННЫХ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

- Таблица 26. Численность построенных индивидуальных жилых домов в России в 2019-2023 гг (тыс)
- Таблица 27. Прогноз численности построенных индивидуальных жилых домов в России в 2024-2028 гг (тыс)
- Таблица 28. Численность построенных индивидуальных жилых домов по регионам России в 2019-2023 гг (шт)

ПЛОЩАДЬ ПОСТРОЕННЫХ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Площадь построенных домов

- Таблица 29. Площадь построенных индивидуальных жилых домов в России в 2019-2023 гг (млн м²)
- Таблица 30. Прогноз площади построенных индивидуальных жилых домов в России в 2024-2028 гг (млн м²)
- Таблица 31. Площадь построенных индивидуальных жилых домов по регионам России в 2019-2023 гг (тыс м²)
- Таблица 32. Площадь построенных индивидуальных жилых домов по типу материала стен в России в 2019-2023 гг (млн м²)

СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ ПОСТРОЕННЫХ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

- Таблица 33. Средняя площадь индивидуальных жилых домов в России в 2019-2023 гг (м²)
- Таблица 34. Прогноз средней площади индивидуальных жилых домов в России в 2024-2028 гг (м²)
- Таблица 35. Средняя площадь построенных индивидуальных жилых домов по регионам России в 2019-2023 гг (м²)

ОБОРОТ РЫНКА СТРОИТЕЛЬСТВА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

- Таблица 36. Оборот рынка строительства индивидуальных жилых домов в России в 2019-2023 гг (млрд руб)
- Таблица 37. Прогноз оборота рынка строительства индивидуальных жилых домов в России в 2024-2028 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 2019-2023 гг (млн руб)
- Таблица 39. Прогноз средней цены строительства индивидуального жилого дома в России в 2024-2028 гг (млн руб)

Средняя стоимость строительства квадратного метра

- Таблица 40. Средняя стоимость строительства квадратного метра индивидуальных жилых домов в России в 2019-2023 гг (тыс руб)
- Таблица 41. Прогноз средней цены строительства квадратного метра индивидуальных жилых домов в России в 2024-2028 гг (тыс руб)

ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОТРАСЛИ

- Таблица 42. Выручка от продаж в 2019-2023 гг (млрд руб)
- Таблица 43. Выручка от продаж по регионам России в 2019-2023 гг (млн руб)
- Таблица 44. Коммерческие и управленческие расходы в 2019-2023 гг (млрд руб)
- Таблица 45. Коммерческие и управленческие расходы по регионам России в 2019-2023 гг (млн руб)
- Таблица 46. Себестоимость в 2019-2023 гг (млрд руб)
- Таблица 47. Себестоимость по регионам России в 2019-2023 гг (млн руб)
- Таблица 48. Прибыль от продаж в 2019-2023 гг (млрд руб)
- Таблица 49. Прибыль от продаж по регионам России в 2019-2023 гг (млн руб)
- Таблица 50. Экономическая эффективность в 2019-2023 гг (%)
- Таблица 51. Инвестиции в отрасль в 2019-2023 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, отраслевую статистику, рыночные исследования. Дополнительно проводится анализ оценок экспертов рынка и информации в СМИ.

На втором этапе работ полученные данные взвешиваются и приводятся к единому непротиворечивому массиву. На этом этапе происходит отбраковка данных, которые представляются аналитикам противоречивыми или менее надежными. Выбранные данные должны находиться между собой в полной корреляции, чтобы сделать возможной комплексную оценку рынка.

Данные по разным показателям 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 под соответствующими таблицами обзоров.

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 во многих странах мира 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. 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. Зная качество исполнения подобных программ, аналитик может оценить влияние данного фактора на отрасль.

Влияние некоторых факторов может быть менее выражено либо противоречиво. Чаще всего подобные факторы связаны с планами компаний, событиями на смежных рынках, изменением потребительского поведения. Здесь приходится анализировать более широкий круг переменных, часто применяя бенчмарки с соседних рынков, где аналогичная ситуация происходила ранее, или с рынков аналогичных 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.

Классификация

Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) – форма обеспечения граждан жильем 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).

Строительство индивидуальных жилых домов относится к отрасли ОКВЭД 2 (41.20) – «Строительство жилых и нежилых зданий». Более глубокий уровень детализации для строительства ИЖД в отраслевом классификаторе не предусмотрен. В главе «Экономические показатели отрасли» приведена информация по данному коду.

Численность построенных индивидуальных жилых домов

Таблица 26. Численность построенных индивидуальных жилых домов в России в 2019-2023 гг (тыс)

Параметр	2019	2020	2021	2022	2023
Численность построенных индивидуальных жилых домов	276,6	298,7	373,4	401,5	431,5
Динамика (% к предыдущему году)	-	8,0	25,0	7,5	7,5

Источник: Росстат

За 2019-2023 гг число построенных индивидуальных жилых домов (ИЖД) в России возросло на 56%: с 277 до 432 тыс. Пандемия способствовала росту спроса на загородную недвижимость, в 2021 г количество введенных домов возросло сразу на 25% (это максимальный прирост за пятилетний период). Положительная динамика сохранилась и в 2022-2023 гг, когда численность построенных ИЖД росла ежегодно на 7,5%.

С 2023 г все программы ипотечного кредитования по льготным ставкам распространились на ИЖС, что стимулировало рынок. В 2023 г сумма ипотеки по ИЖС стала рекордной – более 537 млрд руб. За первую половину 2024 г (по данным Центрального Банка РФ) сумма выданных ипотечных кредитов на ИЖС превысила 440 млрд руб, при общей стагнации рынка ипотечного кредитования. Есть все основания полагать, что в 2024 г будет установлен новый рекорд ипотечного кредитования ИЖС, что будет стимулировать покупку и строительство ИЖД.