



Тренды многоквартирного строительства



Кирилл Холопик

руководитель аппарата НОЗА,
руководитель портала EPZ.РФ

06 апреля 2023 г.

2022 год

№	Регион	Оценено ЖК (в продаже)	Средняя оценка ЖК региона	
			по ЖК	по м ²
1	Пензенская область	44	28,3	35,9
2	Астраханская область	14	26,7	35,1
3	Свердловская область	160	30,6	34,6
4	г.Москва	373	33,1	34,2
5	Тюменская область	77	29,3	33,4
6	Удмуртская Республика	75	30,0	33,2
7	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	34	26,0	32,1
8	Челябинская область	52	20,5	31,7
9	Республика Карелия	18	27,1	30,6
10	Республика Татарстан (Татарстан)	98	25,9	30,3
11	Брянская область	36	25,8	29,5
12	Пермский край	90	25,9	28,9
13	Новосибирская область	158	26,4	28,5
14	г.Санкт-Петербург	284	28,5	28,3
15	Нижегородская область	72	24,9	27,7
16	Архангельская область	51	26,0	27,6
18	Кемеровская область	18	22,6	26,6
19	Калужская область	32	24,6	26,5
20	Орловская область	17	22,8	26,3
21	Московская область	236	21,5	26,3
22	Рязанская область	64	26,6	25,9
23	Кировская область	25	22,0	25,8
24	Белгородская область	20	24,0	25,6
25	Красноярский край	64	22,6	25,4
26	Иркутская область	47	24,4	25,4
27	Самарская область	49	20,6	25,0
28	Хабаровский край	26	23,6	25,0
29	Чувашская Республика-Чувашия	32	20,0	24,9
30	Республика Крым	41	21,7	24,6
31	Курганская область	18	22,4	24,5
32	Ленинградская область	96	19,1	24,3
33	Томская область	11	22,0	24,0
34	Курская область	12	17,4	23,8
35	Ярославская область	57	18,5	23,8
36	Воронежская область	75	22,3	23,5
37	Ульяновская область	36	21,3	23,3

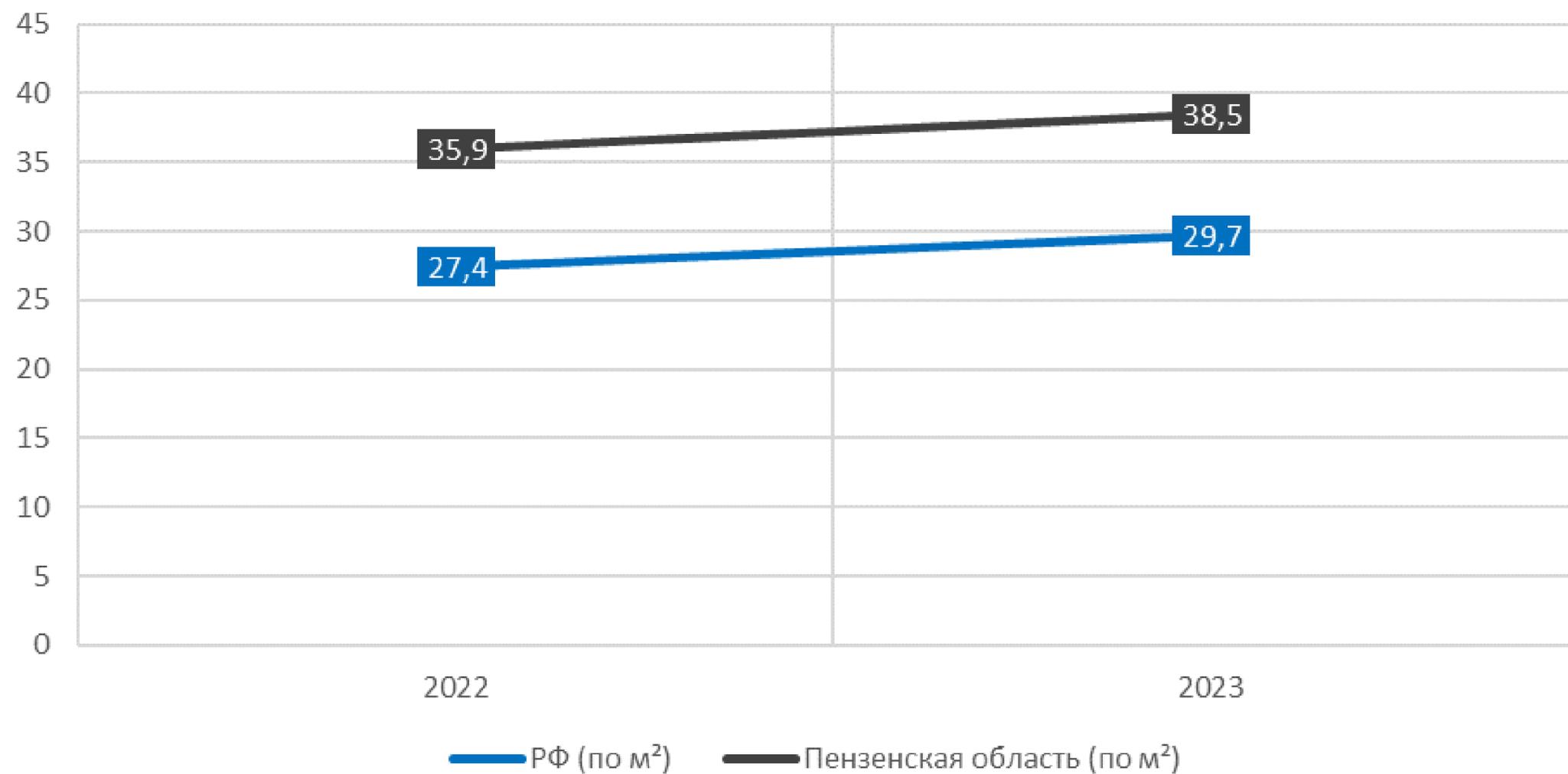
2023 год

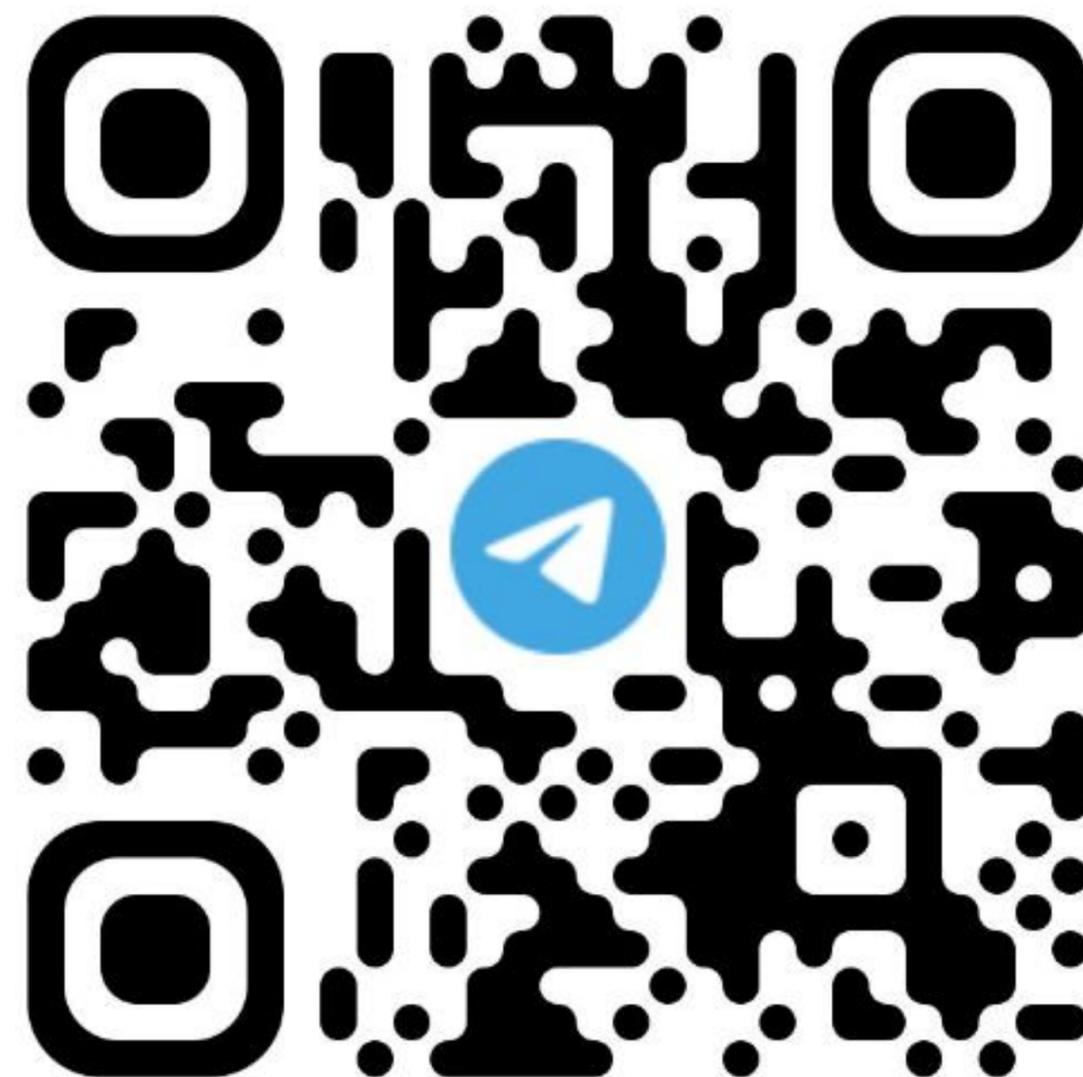
№	Регион	Оценено ЖК (в продаже)	Средняя оценка ЖК региона	
			по ЖК	по м ²
1	Астраханская область	19	34,0	45,0
2	Пензенская область	33	32,0	38,5
3	Удмуртская Республика	76	32,3	37,5
4	Брянская область	30	30,8	37,1
5	Свердловская область	147	34,3	36,8
6	Тюменская область	95	31,7	35,7
7	г.Москва	385	33,9	35,3
8	Республика Татарстан (Татарстан)	110	27,8	33,5
9	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	42	27,0	33,2
10	Пермский край	67	29,1	32,1
11	Ульяновская область	36	26,2	31,6
12	Республика Карелия	12	28,7	31,3
13	г.Санкт-Петербург	261	30,2	31,3
14	Челябинская область	56	23,0	30,6
15	Нижегородская область	56	26,7	30,2
16	Калужская область	28	26,3	30,2
17	Иркутская область	50	26,9	30,2
18	Орловская область	17	28,7	29,7
20	Новосибирская область	149	27,4	29,7
21	Рязанская область	62	28,7	29,4
22	Самарская область	56	23,3	28,7
23	Архангельская область	48	26,2	28,6
24	Республика Коми	4	26,6	28,4
25	Кировская область	29	24,4	28,4
26	Чувашская Республика-Чувашия	31	22,1	28,3
27	Московская область	210	23,2	27,6
28	Кемеровская область	19	25,5	27,6
29	Хабаровский край	28	25,8	27,3
30	Республика Крым	51	23,7	27,2
31	Краснодарский край	172	23,8	27,2
32	Ростовская область	100	21,4	26,4
33	Красноярский край	60	23,9	26,4
34	Томская область	13	25,2	26,3
35	Ленинградская область	89	20,8	25,9
36	Белгородская область	27	25,0	25,6
37	Курганская область	15	23,7	25,2

38	Республика Коми	8	22,1	23,1
39	Республика Башкортостан	88	20,8	22,7
40	Алтайский край	31	21,2	22,5
41	Волгоградская область	42	21,1	22,0
42	Краснодарский край	181	21,4	22,0
43	Республика Марий Эл	20	18,6	21,9
44	Тверская область	35	20,3	21,9
45	Ростовская область	96	20,8	21,9
46	Владимирская область	36	19,3	21,6
47	Приморский край	62	21,0	21,3
48	Калининградская область	108	20,4	21,1
49	Липецкая область	27	19,6	20,6
50	г.Севастополь	14	20,7	20,3
51	Кабардино-Балкарская Республика	5	21,0	20,3
52	Республика САХА (Якутия)	17	19,0	20,3
53	Ставропольский край	46	20,1	20,1
54	Новгородская область	6	20,3	20,0
55	Тамбовская область	20	18,4	19,7
56	Сахалинская область	13	22,5	19,5
57	Республика Хакасия	15	15,6	19,3
58	Тульская область	35	20,9	19,0
59	Ивановская область	21	15,7	18,6
60	Костромская область	25	20,0	18,5
61	Республика Дагестан	13	16,8	18,0
62	Забайкальский край	4	18,9	17,8
63	Республика Мордовия	16	18,7	17,6
64	Амурская область	12	15,9	17,4
65	Чеченская Республика	3	17,2	17,2
66	Ямало-Ненецкий автономный округ	3	17,7	17,2
67	Омская область	16	14,4	17,1
68	Псковская область	16	16,8	17,1
69	Республика Адыгея (Адыгея)	13	14,9	16,8
70	Саратовская область	32	17,0	16,4
71	Вологодская область	41	18,3	16,1
72	Смоленская область	34	17,7	16,1
73	Оренбургская область	22	18,3	15,5
74	Республика Бурятия	9	14,1	14,2
75	Республика Северная Осетия-Алания	13	14,8	13,6
76	Республика Алтай	2	10,4	12,5
77	Республика Калмыкия	1	12,0	12,0

38	Республика Марий Эл	19	21,7	25,2
39	Приморский край	89	23,6	25,0
40	Воронежская область	87	23,9	25,0
41	Омская область	14	21,6	24,8
42	Ямало-Ненецкий автономный округ	4	26,3	24,7
43	Тульская область	36	25,8	24,5
44	Ярославская область	57	20,3	24,4
45	Курская область	16	19,7	24,3
46	Тверская область	30	22,4	24,0
47	Липецкая область	25	23,4	23,7
48	Костромская область	23	21,9	23,4
49	Республика Башкортостан	85	21,7	23,2
50	Владимирская область	38	20,9	22,8
51	г.Севастополь	15	23,1	22,8
52	Волгоградская область	43	21,9	22,7
53	Калининградская область	113	21,2	22,5
54	Новгородская область	8	22,5	22,4
55	Амурская область	14	20,8	22,2
56	Алтайский край	32	22,1	21,7
57	Сахалинская область	13	21,1	21,3
58	Тамбовская область	16	19,5	21,2
59	Ставропольский край	53	21,3	21,0
60	Республика САХА (Якутия)	15	17,2	20,4
61	Кабардино-Балкарская Республика	3	20,0	20,2
62	Ивановская область	26	20,2	20,2
63	Республика Дагестан	9	18,6	19,9
64	Саратовская область	24	19,3	19,4
65	Республика Хакасия	12	14,9	17,9
66	Псковская область	15	16,6	17,6
67	Вологодская область	38	20,1	17,4
68	Чеченская Республика	1	17,2	17,2
69	Республика Адыгея (Адыгея)	12	16,1	16,7
70	Республика Алтай	3	14,6	16,3
71	Оренбургская область	23	20,0	16,2
72	Смоленская область	26	18,7	16,1
73	Республика Северная Осетия-Алания	7	17,3	16,0
74	Забайкальский край	9	17,6	15,5
75	Республика Мордовия	16	17,4	15,3
76	Республика Бурятия	14	14,2	14,1
77	Республика Калмыкия	4	12,0	12,1
78	Республика Тыва	3	12,6	11,6

Динамика средневзвешенной оценки ЖК (по м²)



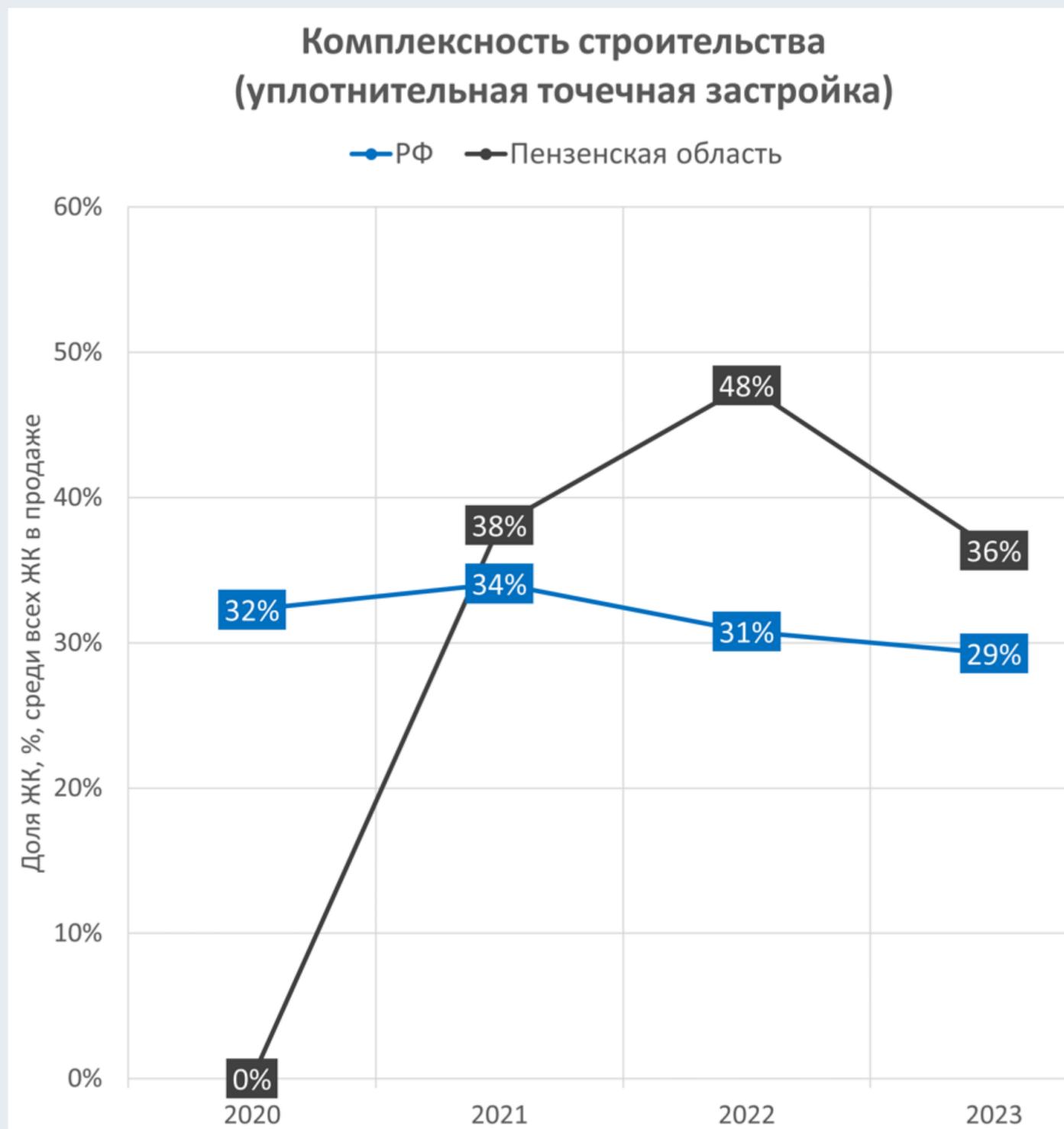




В каких сферах наиболее активно идет улучшение девелоперского продукта в Пензенской области (выберите 3 значения)

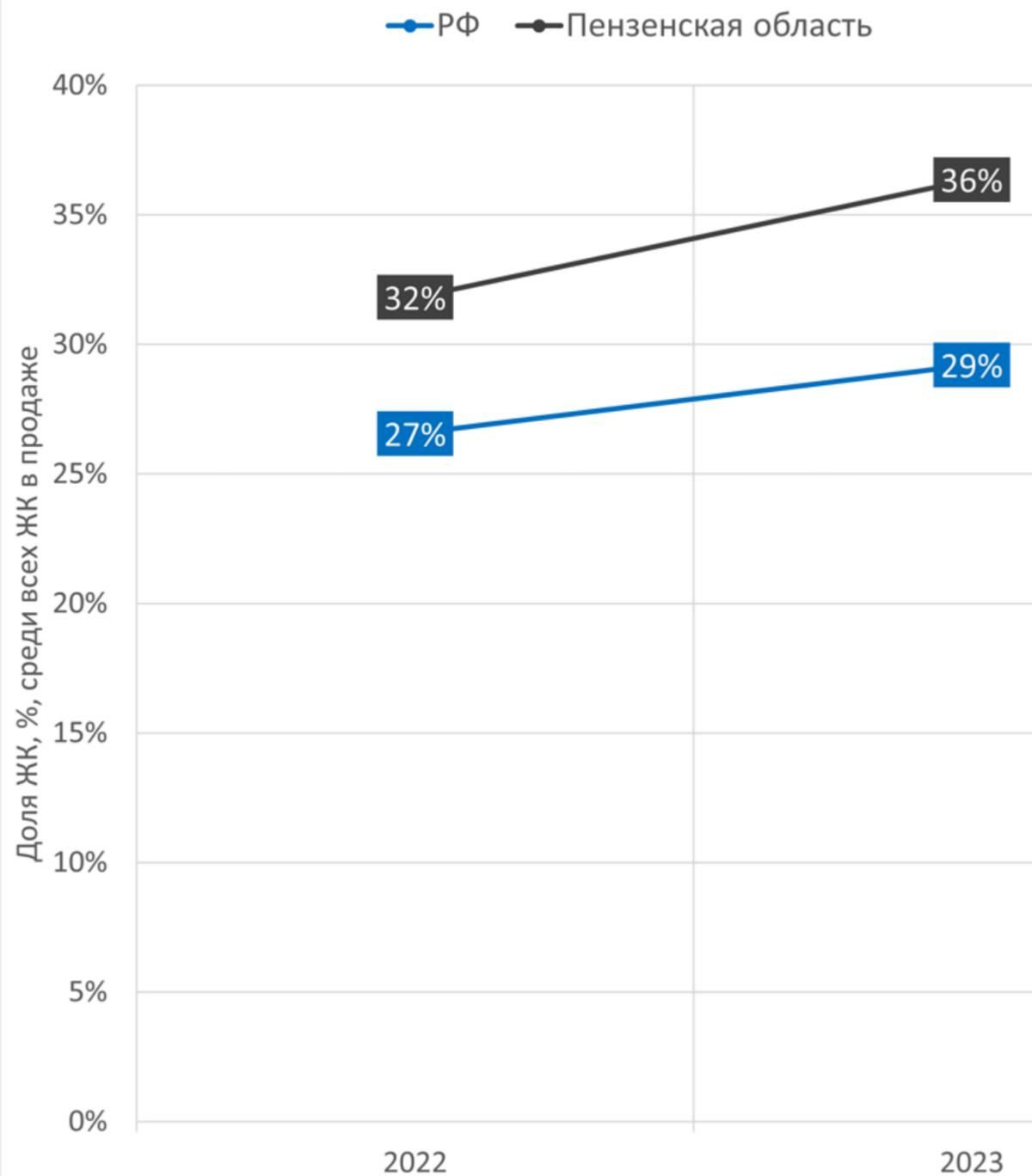
- 1 Комплексность застройки
- 2 Архитектура
- 3 Парковочное пространство
- 4 Дворовое пространство
- 5 Входные группы
- 6 Подъезды
- 7 Квартиры
- 8 Лифт
- 9 Умный дом

Улучшение потребительских качеств жилых комплексов

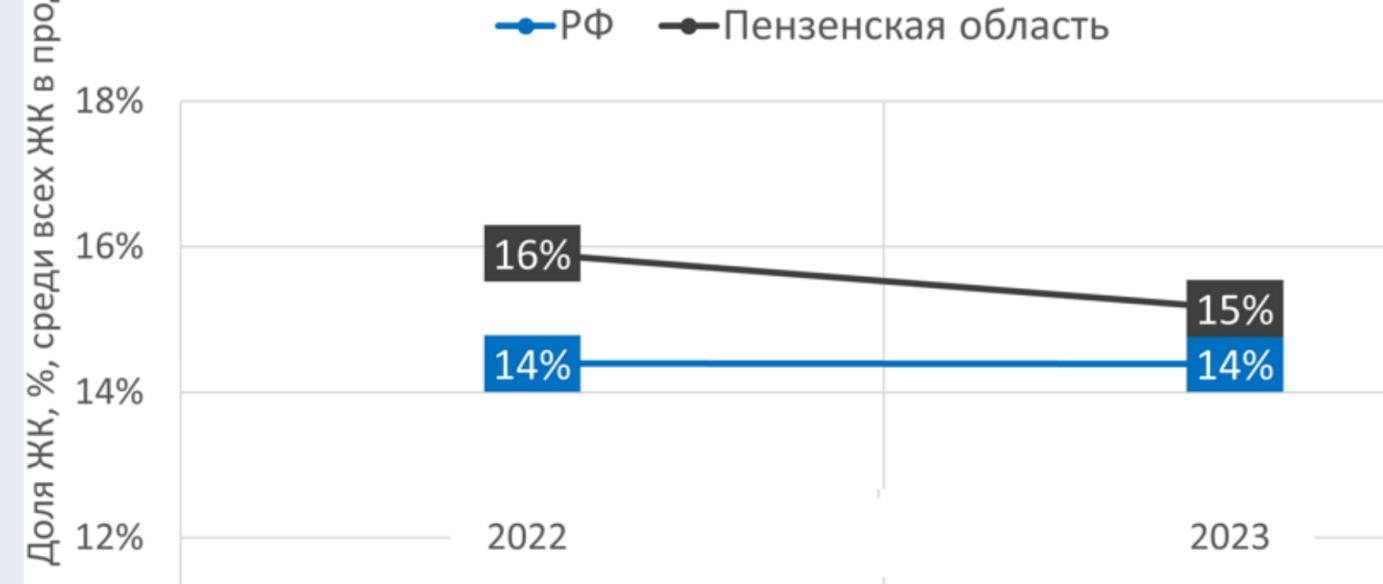


Улучшение потребительских качеств жилых комплексов

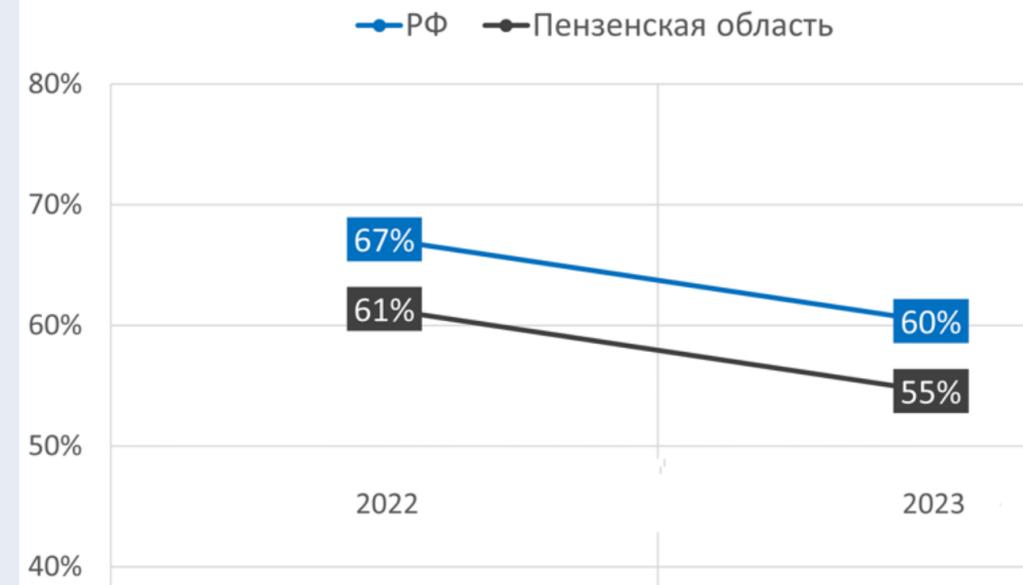
Гармоничный перепад высот секций



Гармоничный фронтальный перепад фасада



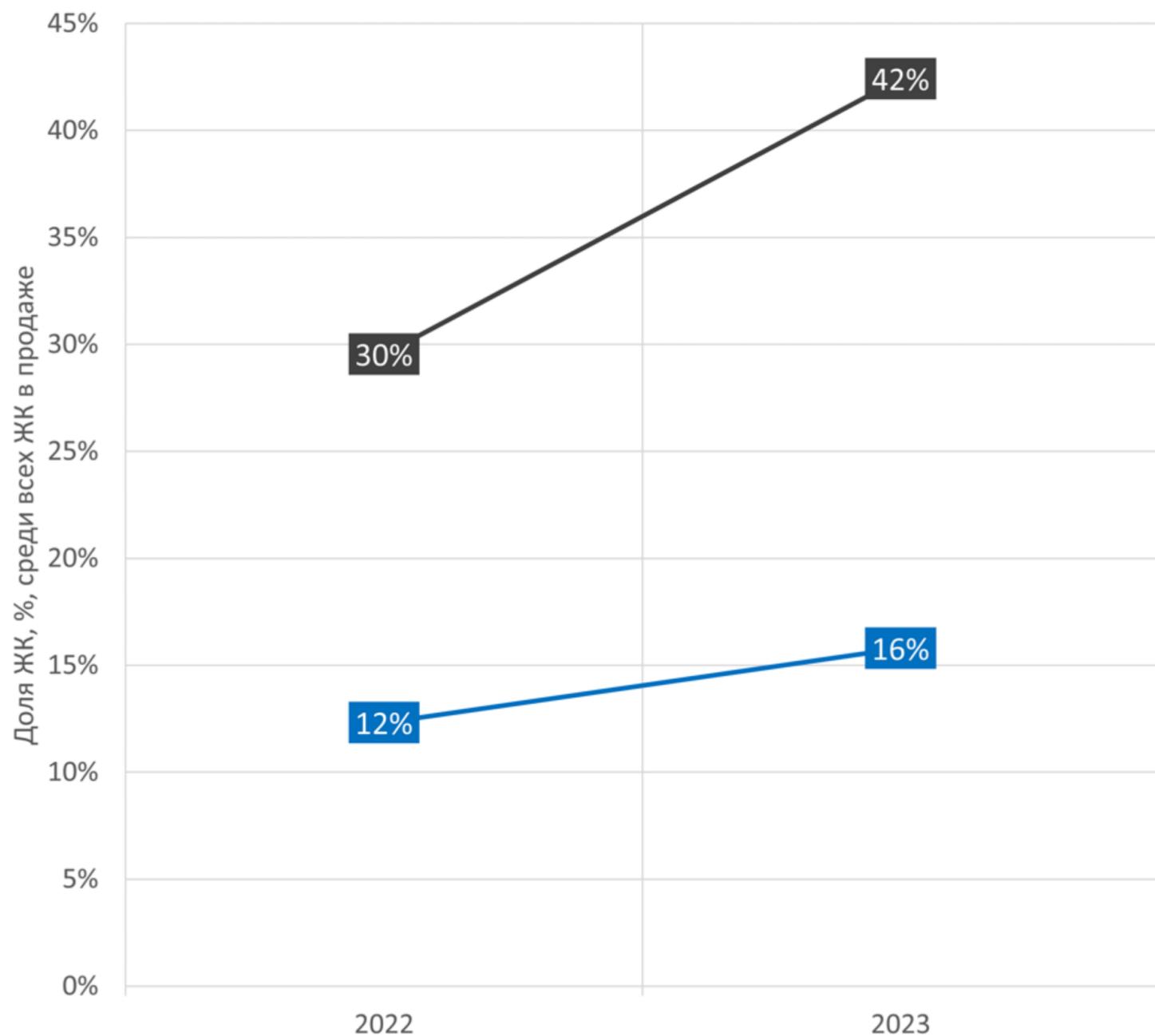
Повторяющиеся фасады, превращающие застройку в одинаково монотонную



Улучшение потребительских качеств жилых комплексов

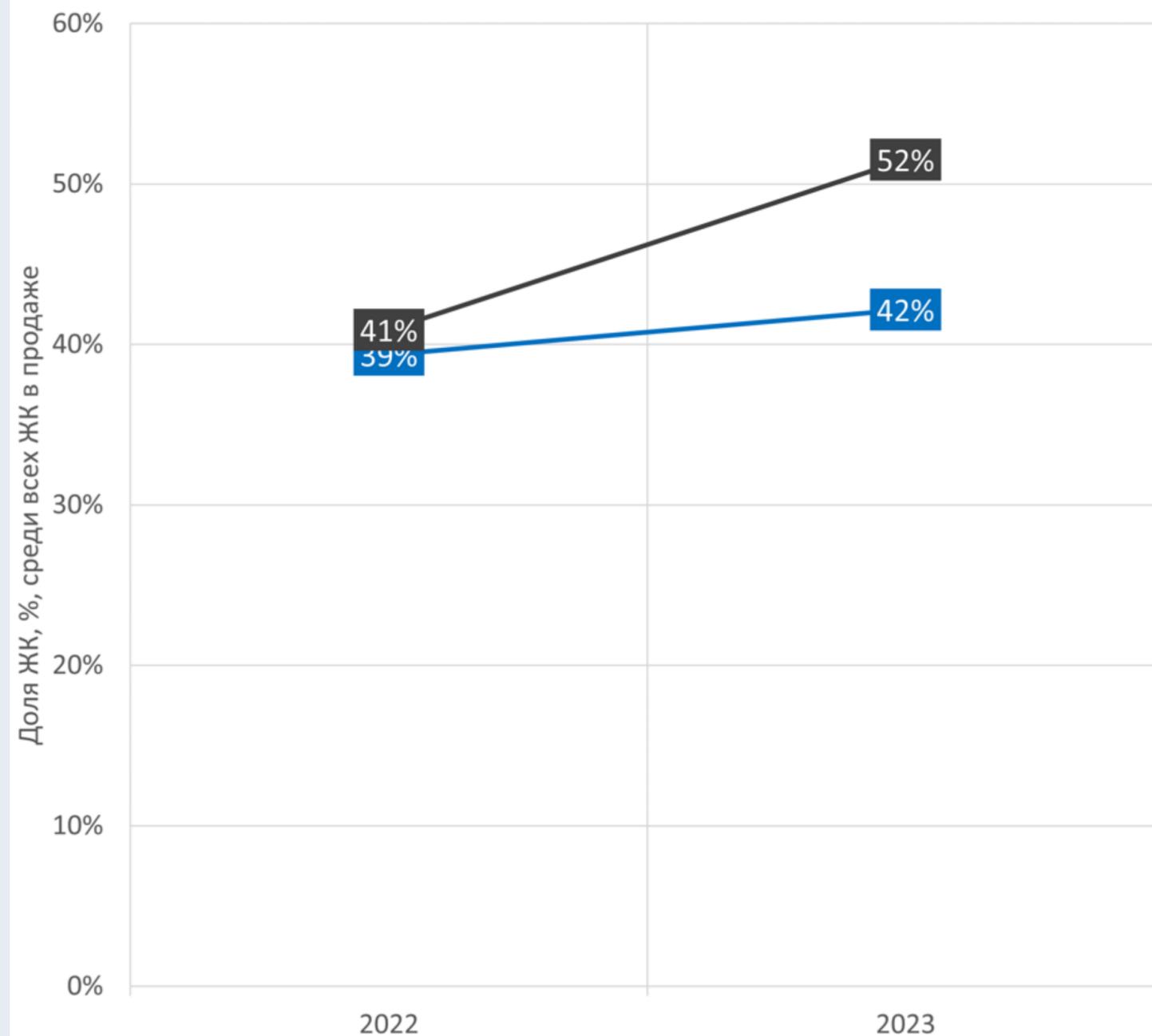
Архитектурная подсветка фасадов

— РФ — Пензенская область



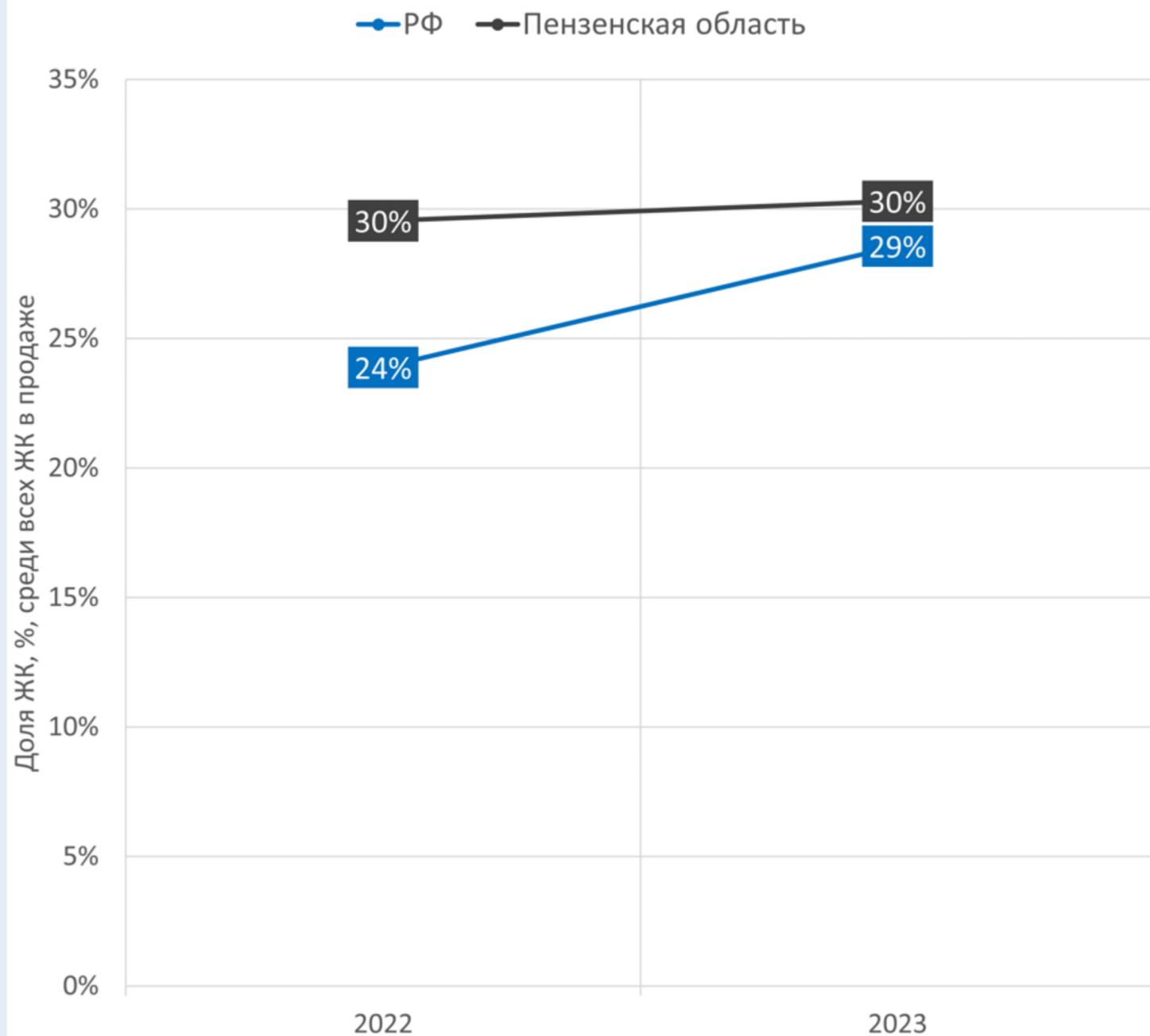
Витринное остекление фасадов первых этажей

— РФ — Пензенская область

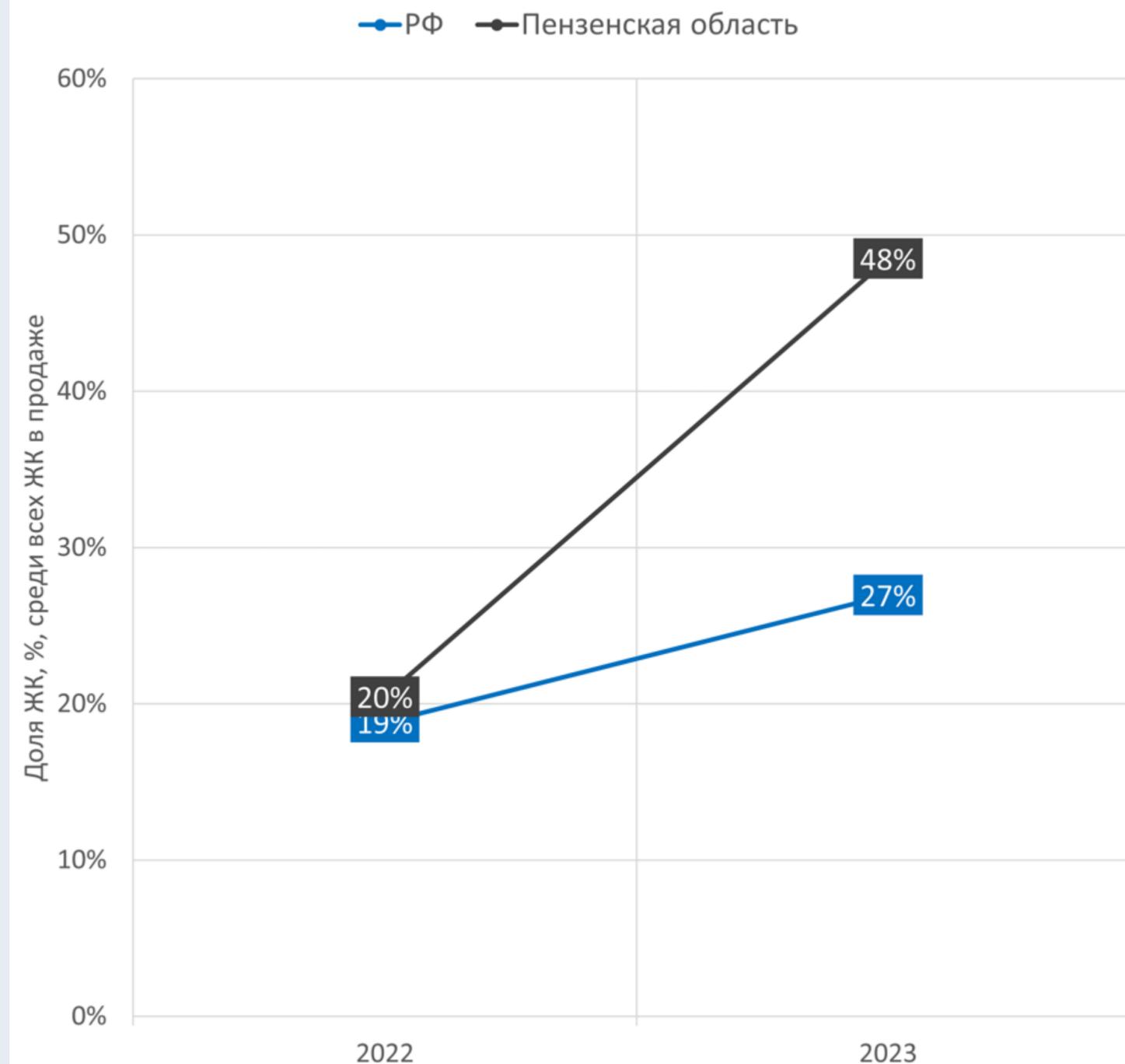


Улучшение потребительских качеств жилых комплексов

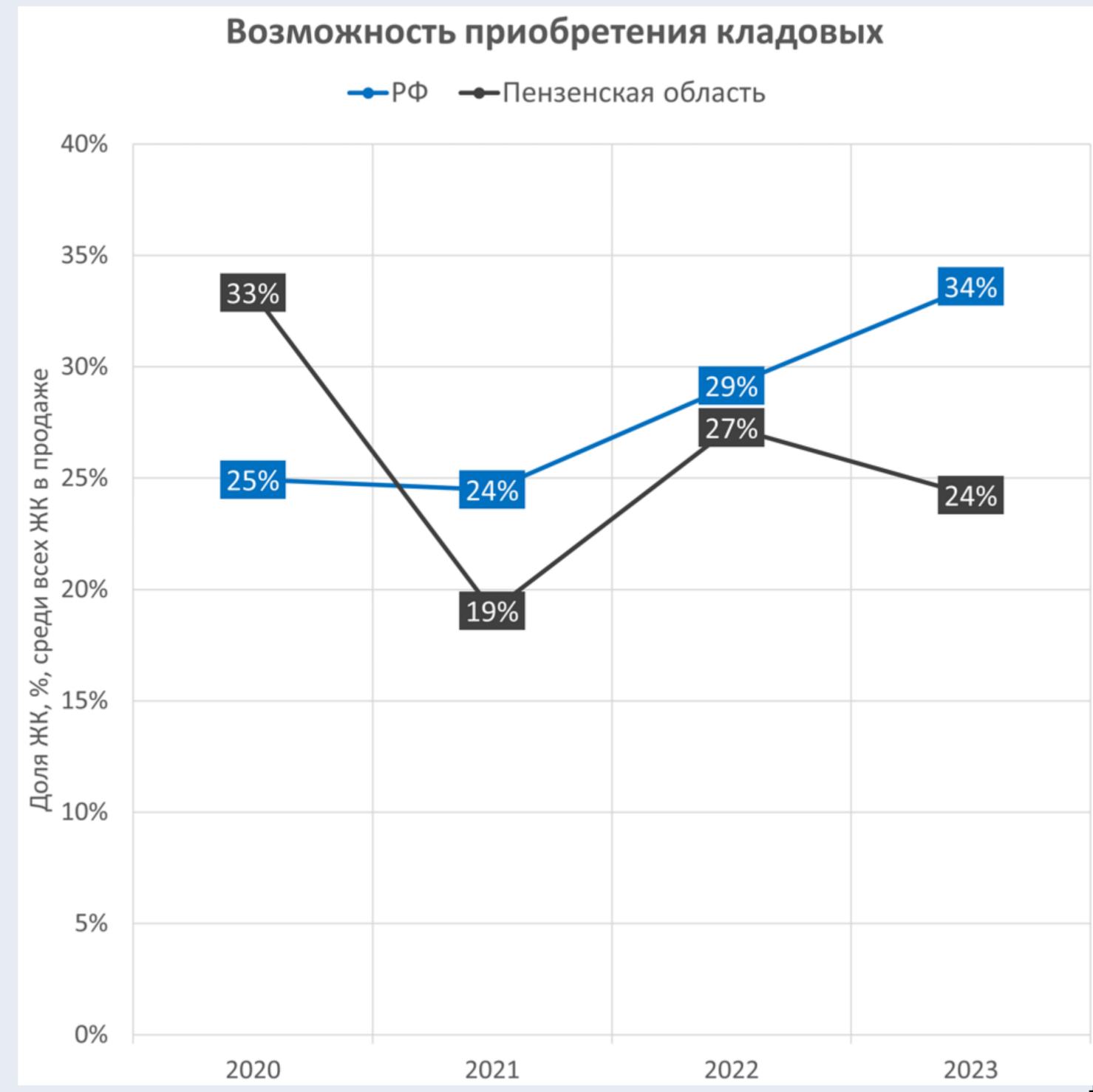
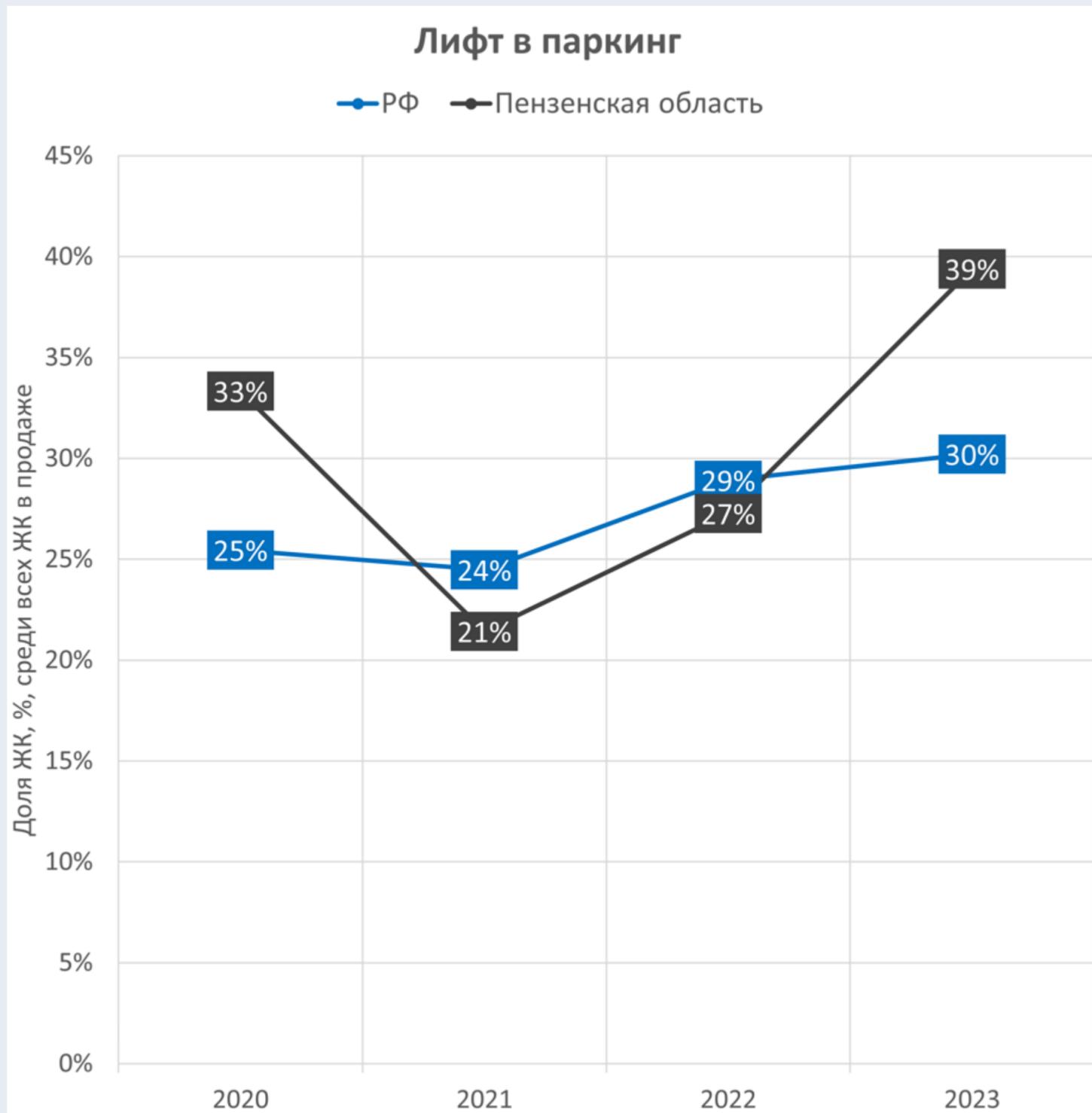
Наличие элементов декора или микромассинга на фасаде



Водосточные трубы спрятаны



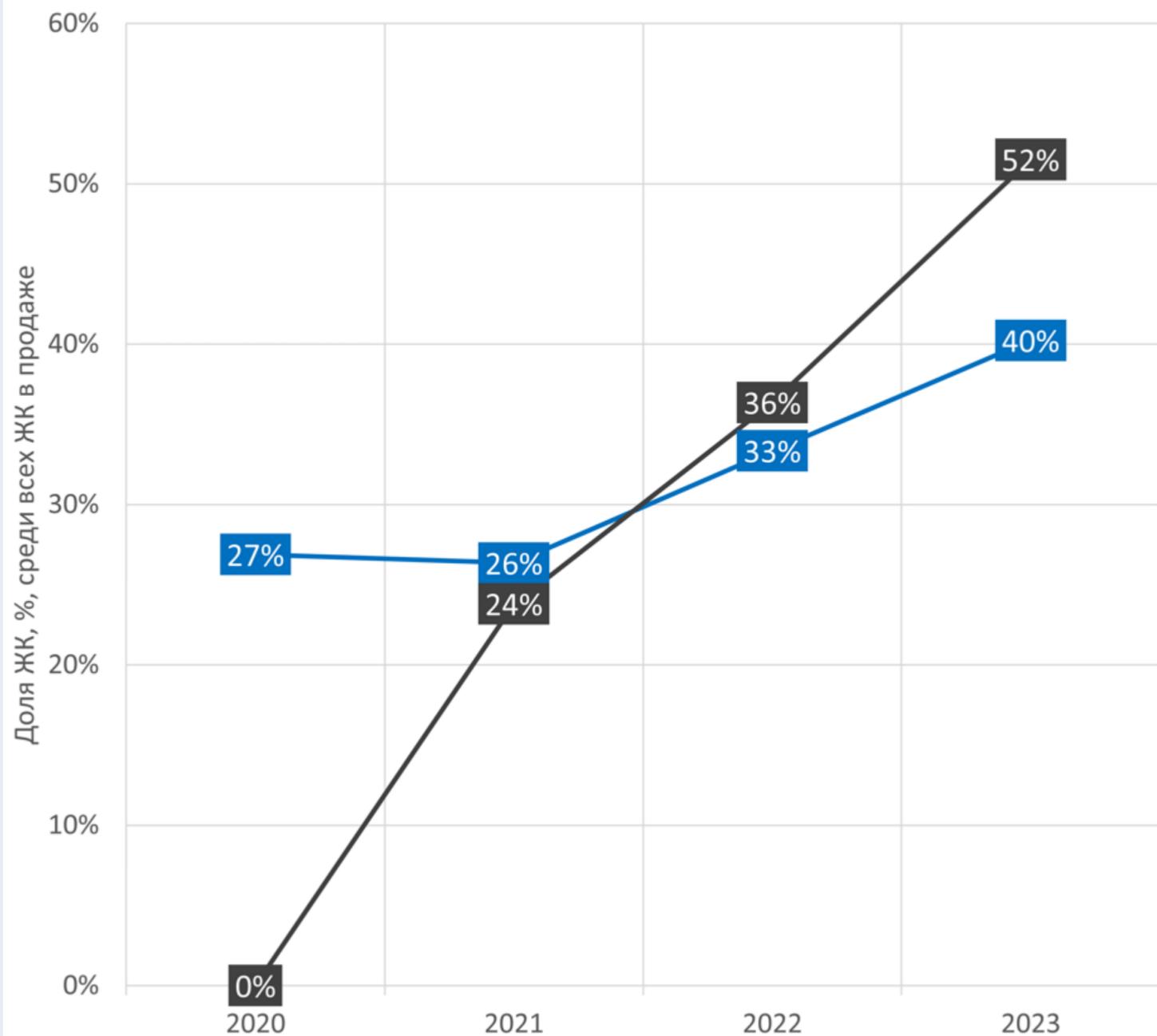
Улучшение потребительских качеств жилых комплексов



Улучшение потребительских качеств жилых комплексов

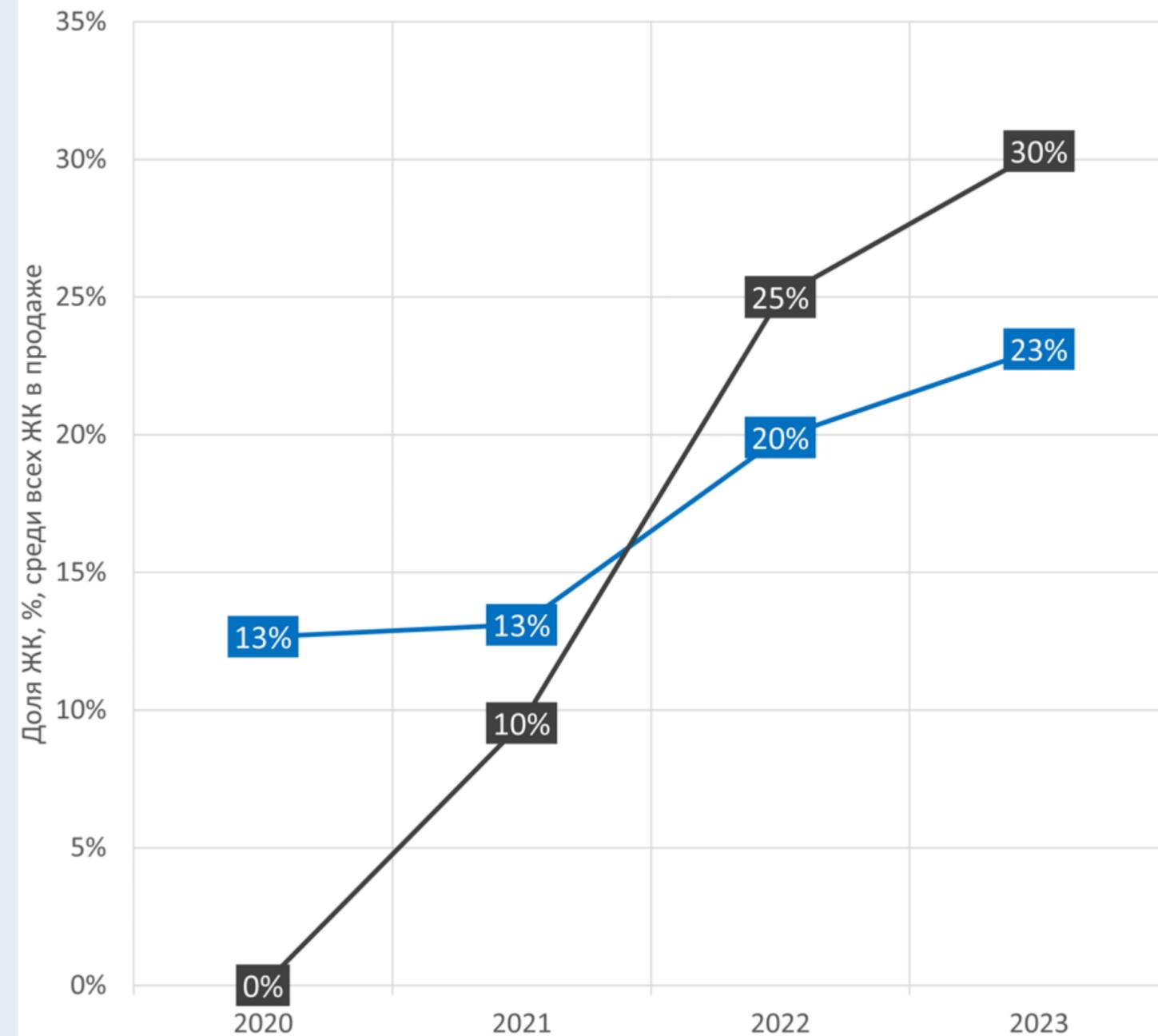
Двор без машин

— РФ — Пензенская область



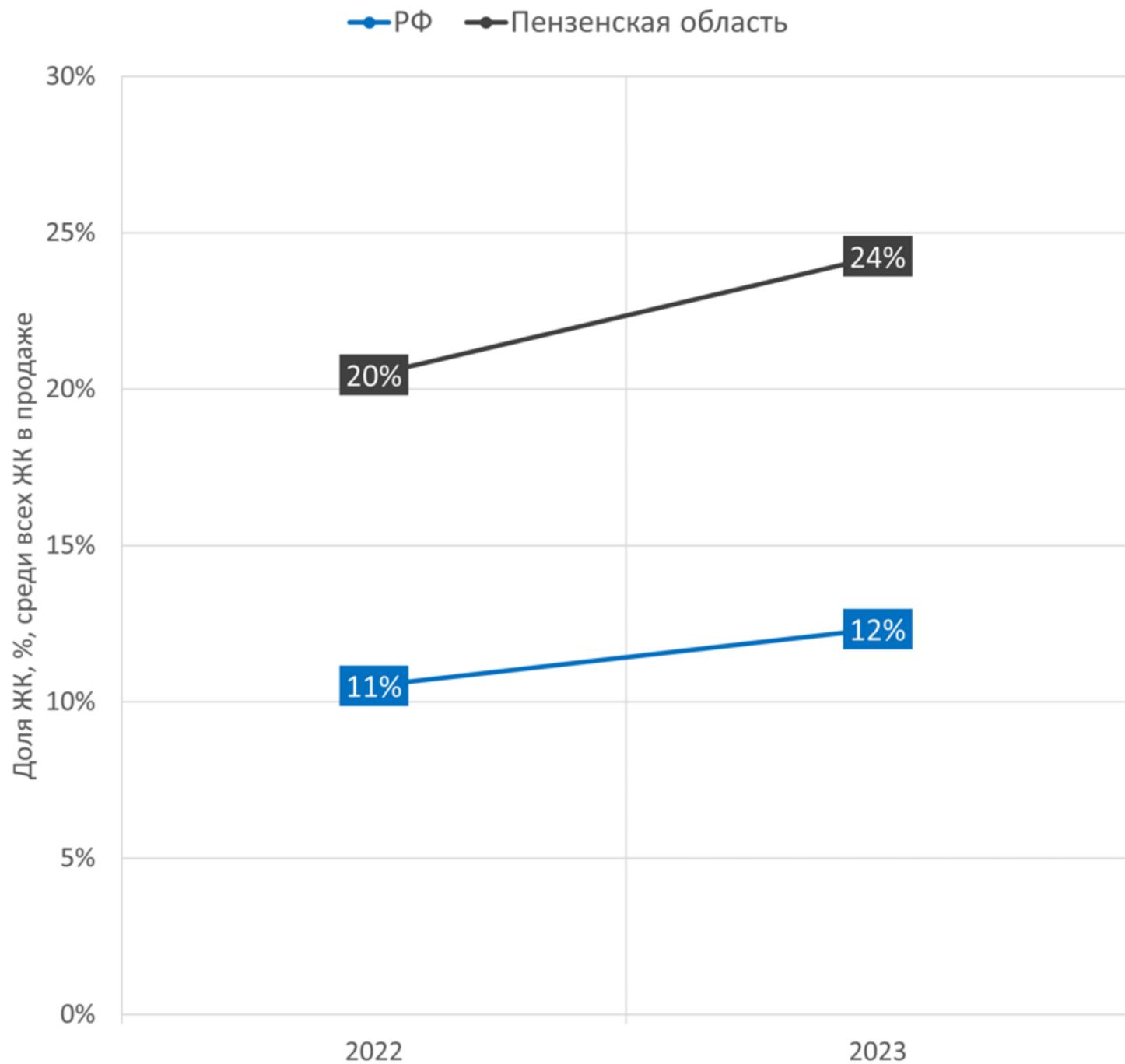
Сквозные подъезды

— РФ — Пензенская область

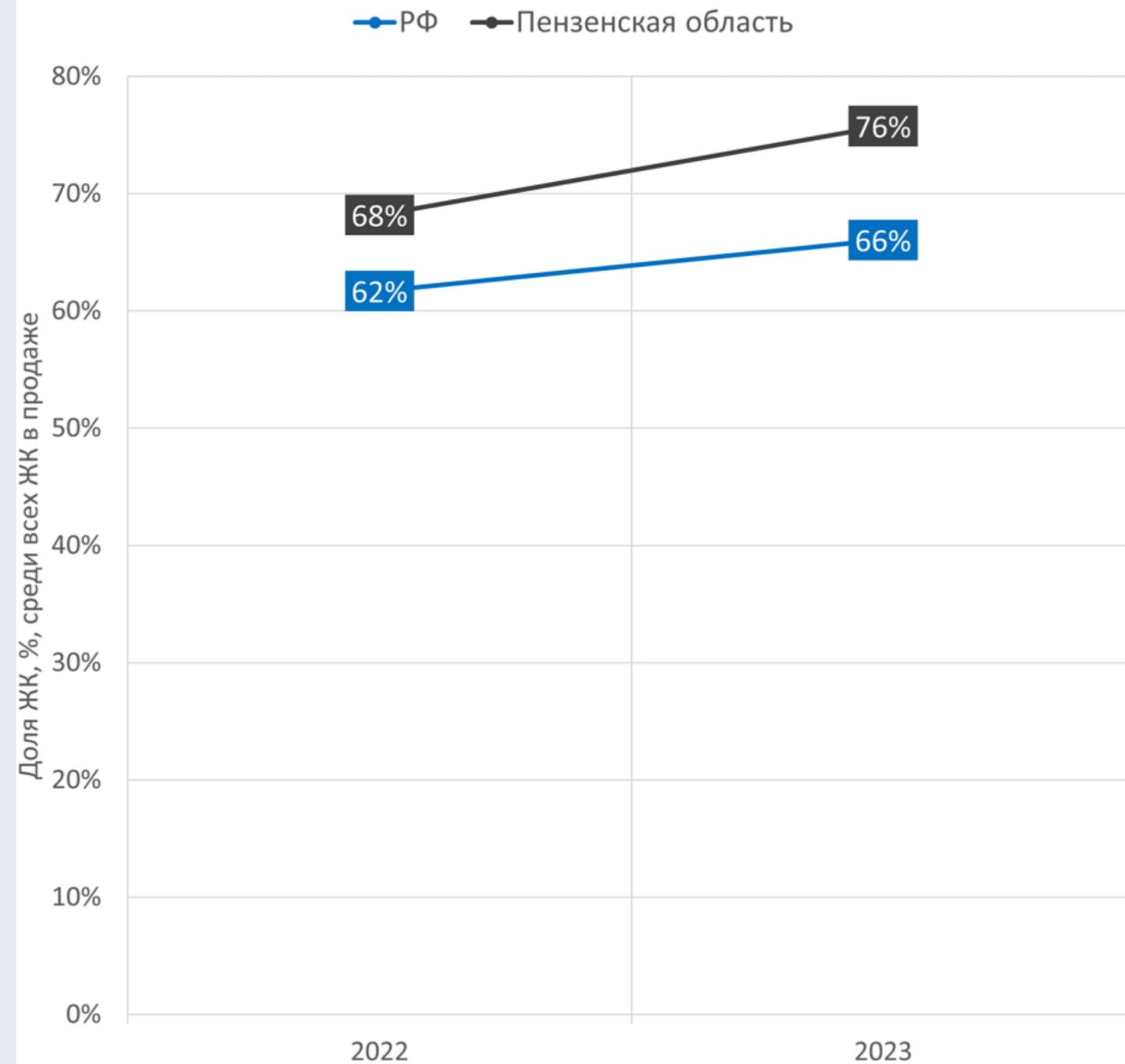


Улучшение потребительских качеств жилых комплексов

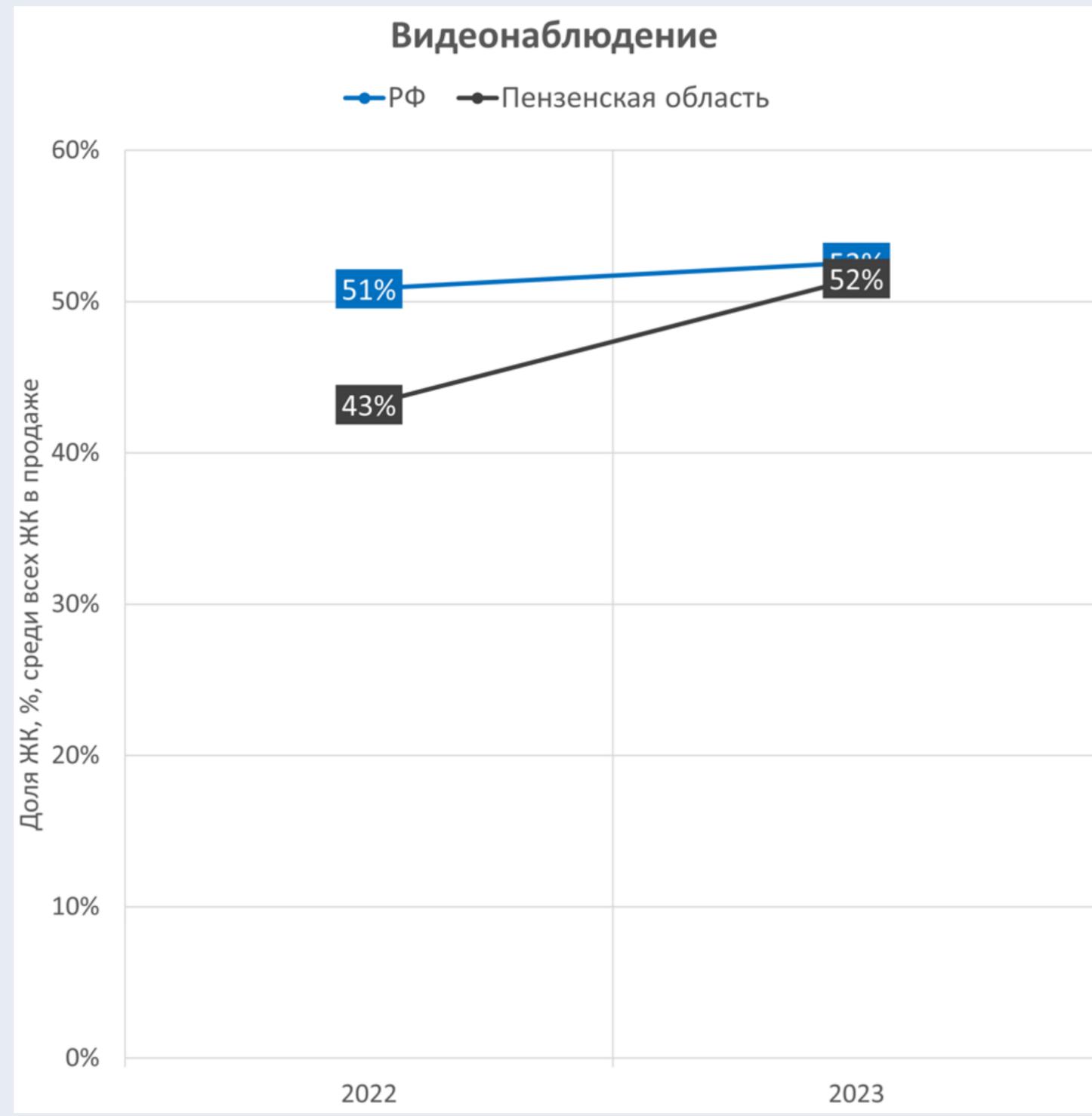
Пешеходная улица внутри жилого комплекса



Мощение пешеходных путей

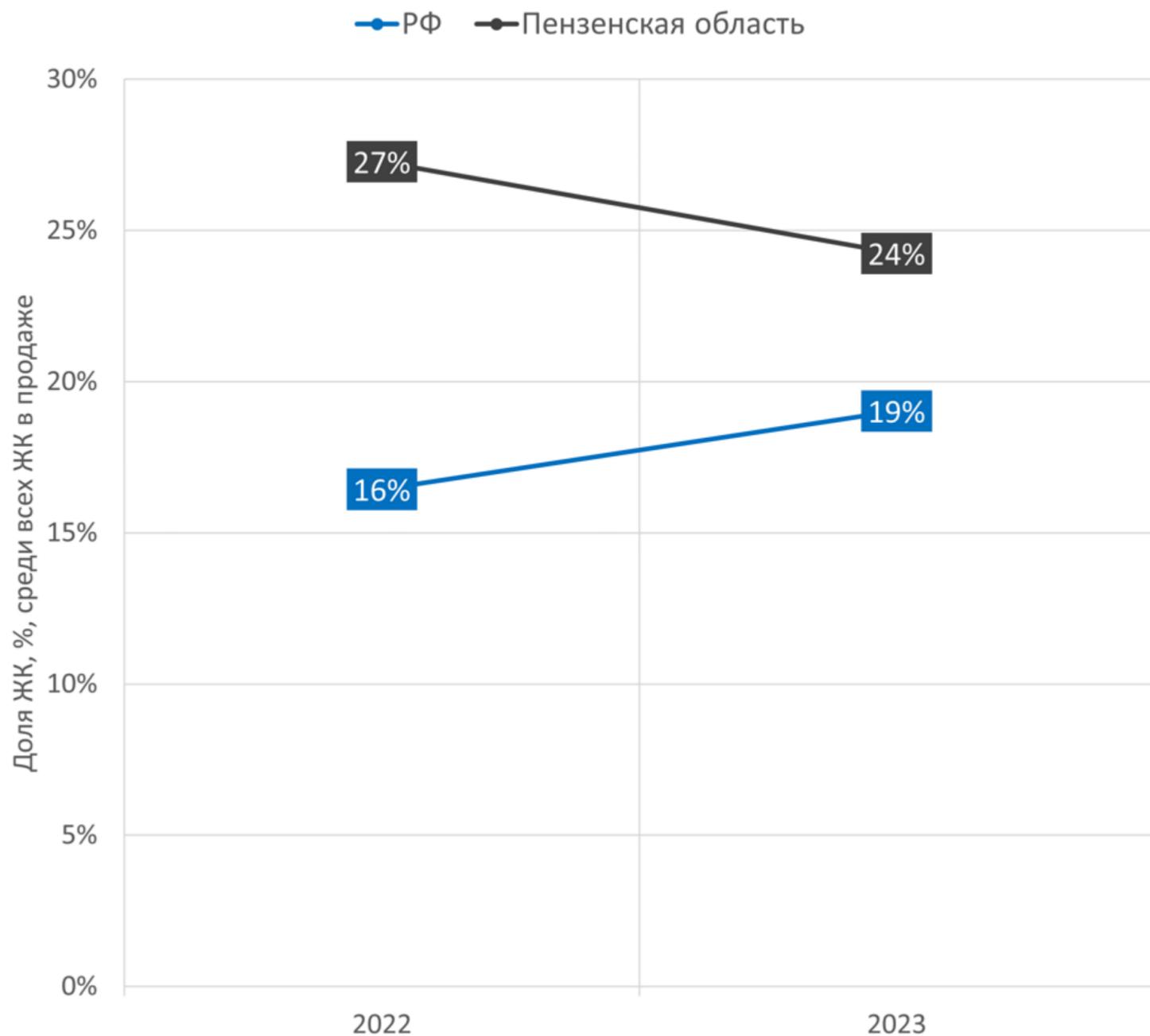


Безопасность

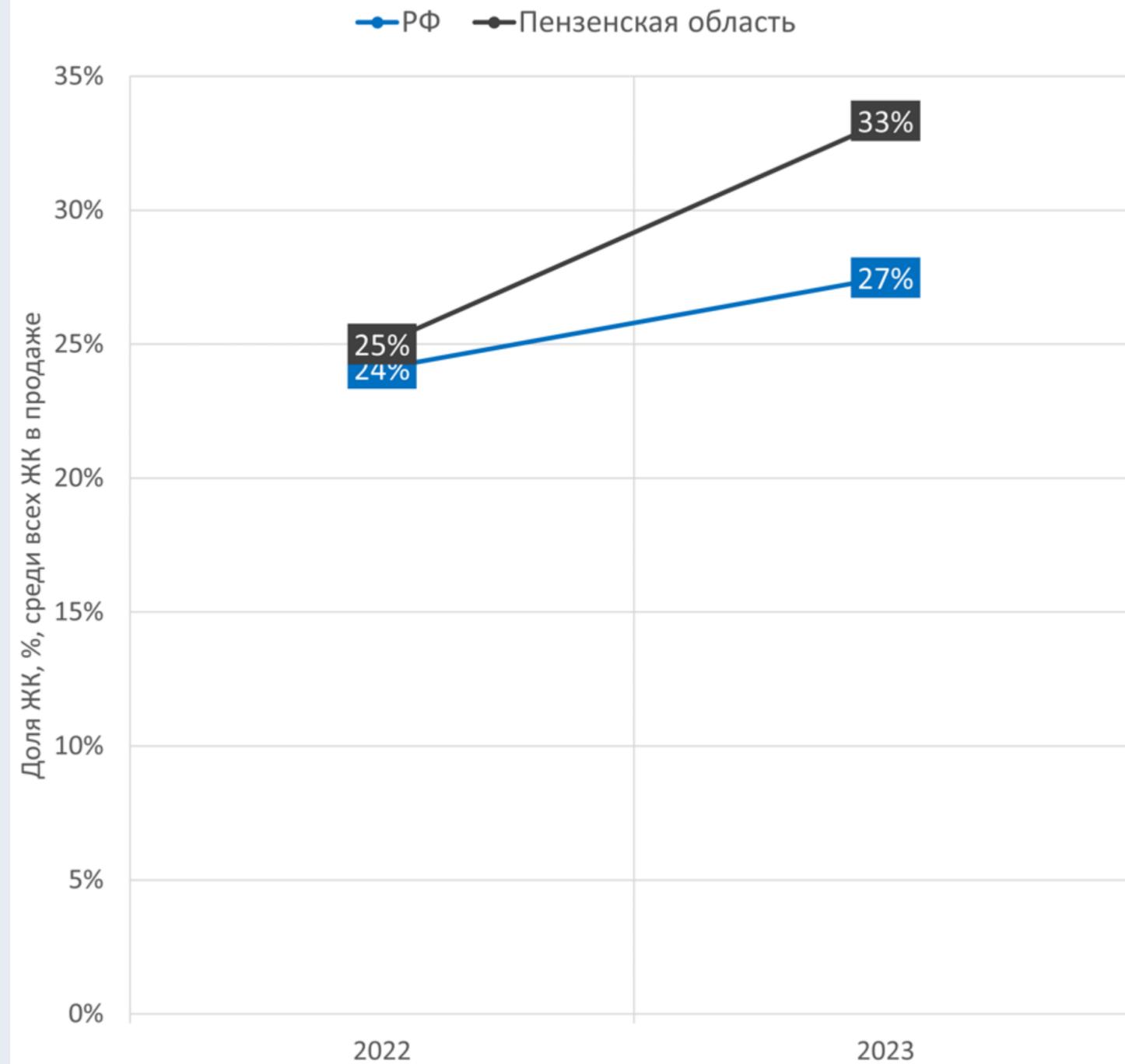


Улучшение потребительских качеств жилых комплексов

Озеленение двора кустарниками и деревьями (есть, с учетом четырех сезонов)



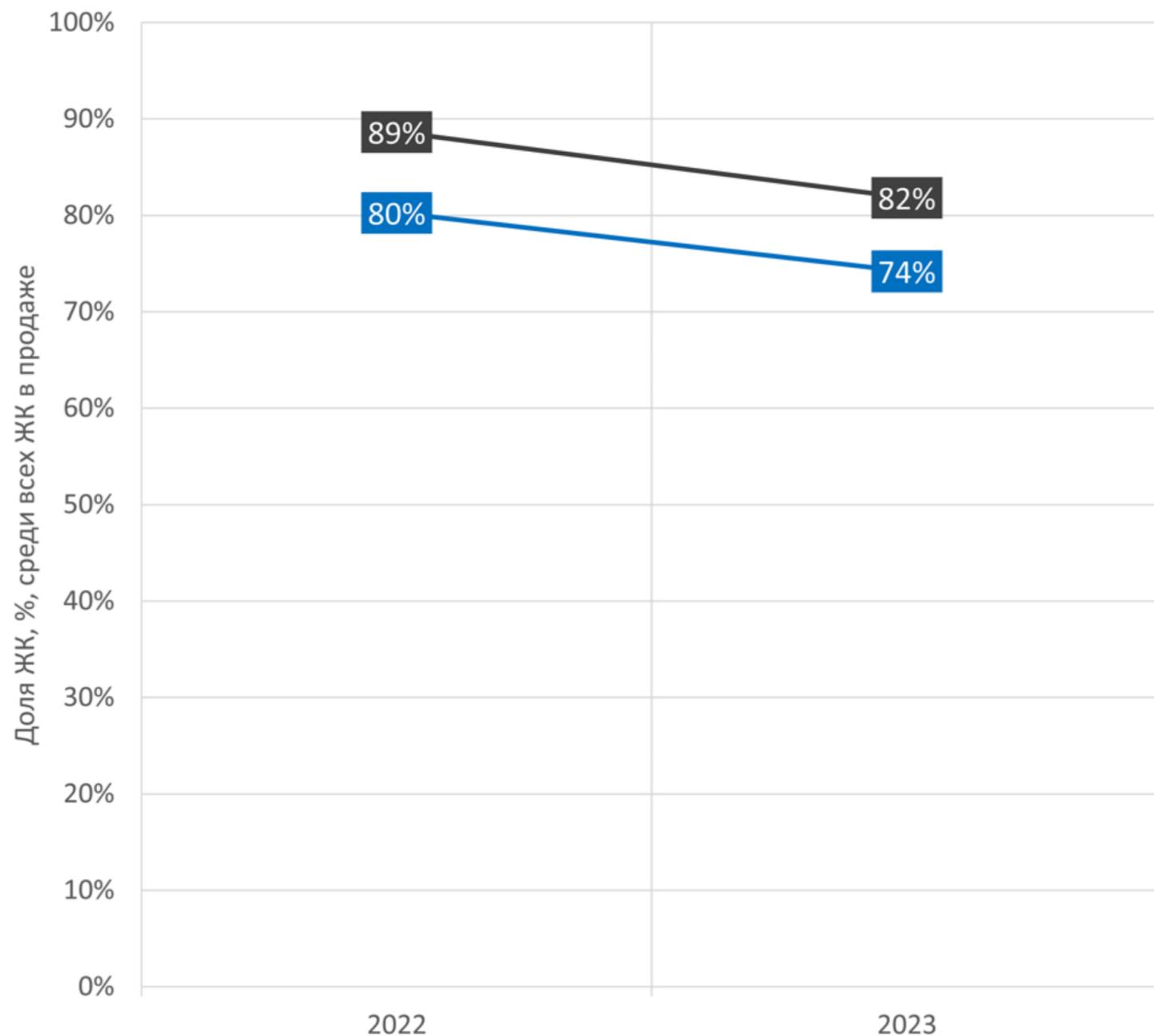
Ландшафтный дизайн



Улучшение потребительских качеств жилых комплексов

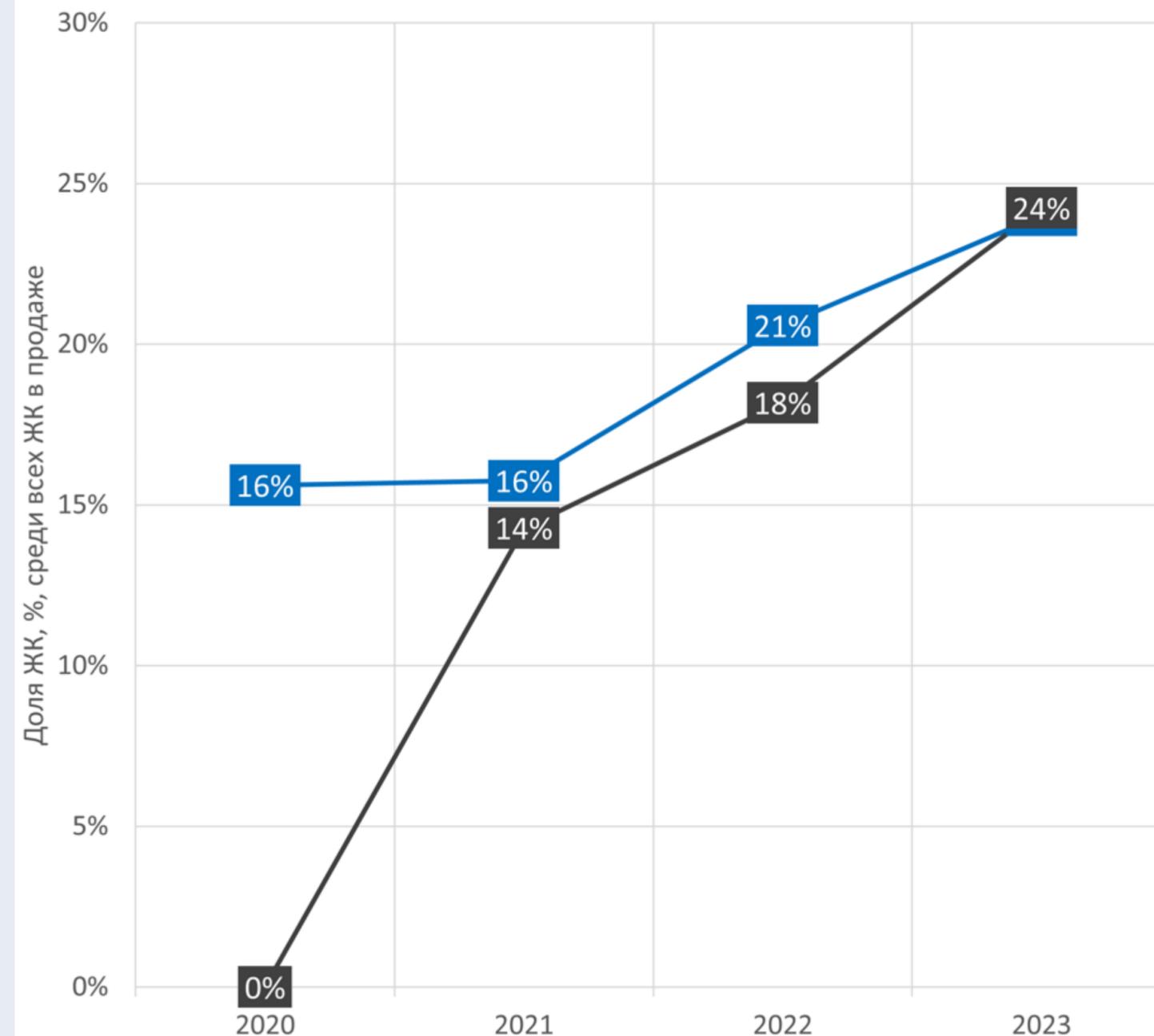
Летняя программа спорта

— РФ — Пензенская область



Велопарковка

— РФ — Пензенская область

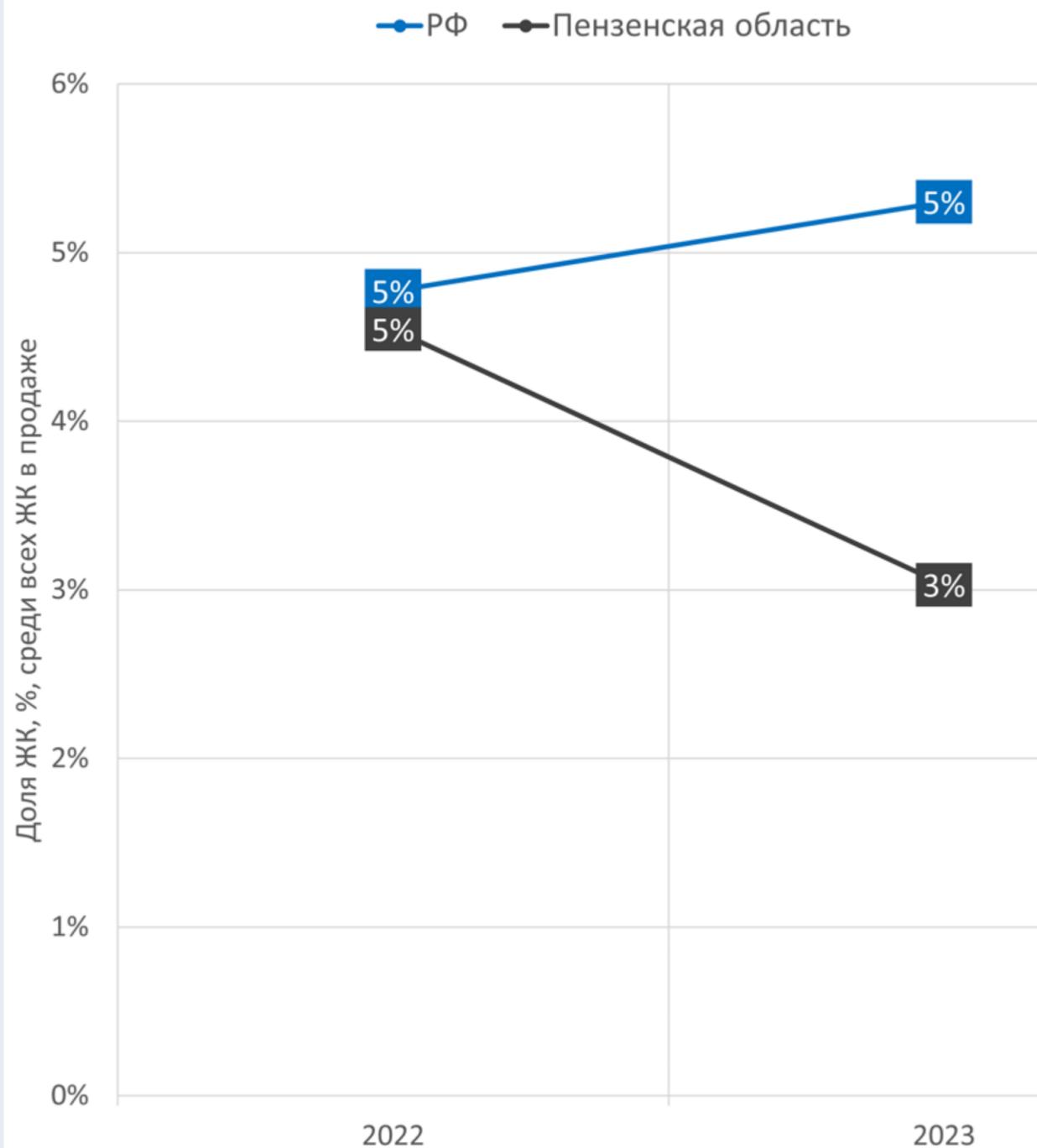


Улучшение потребительских качеств жилых комплексов

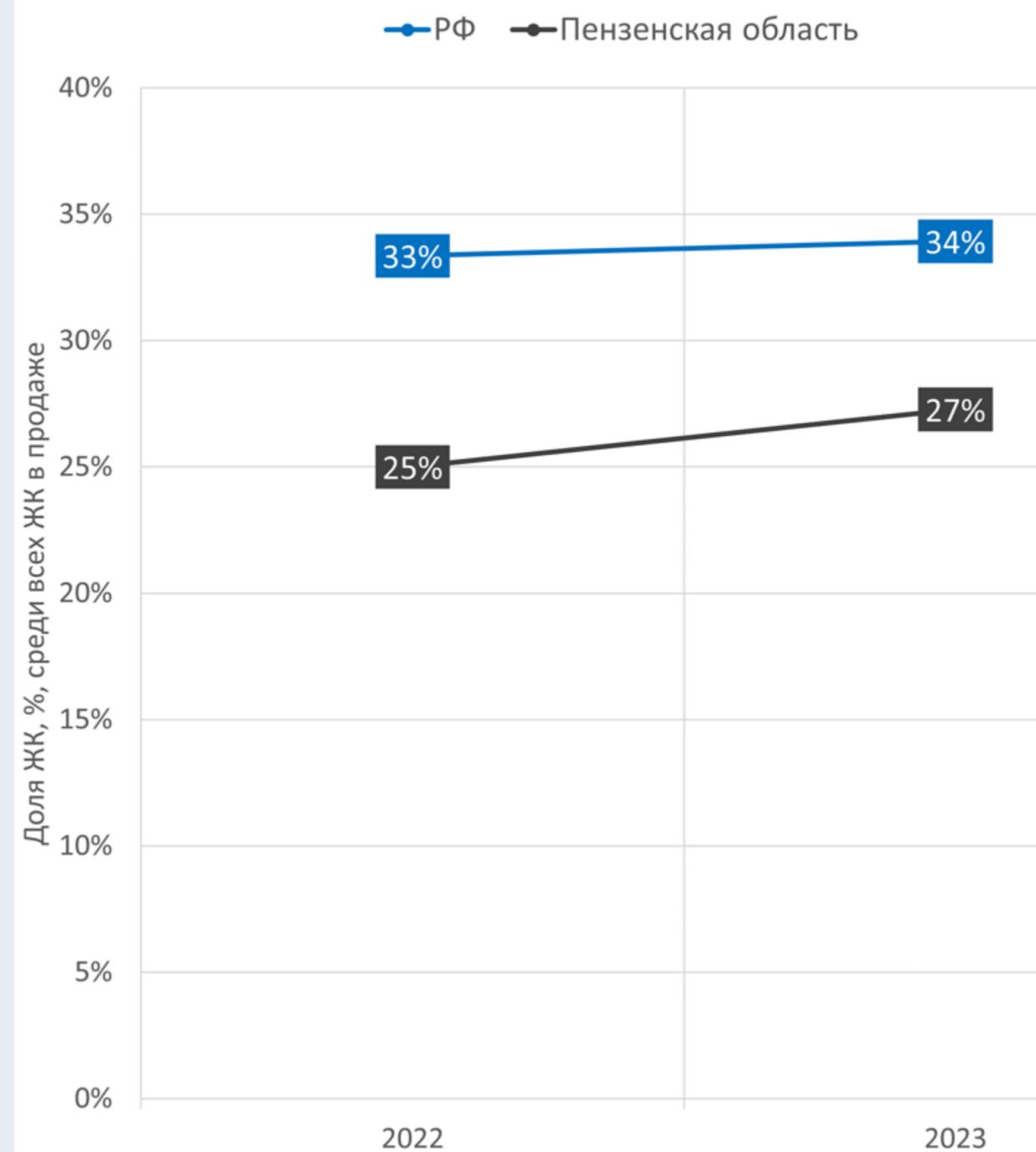


Улучшение потребительских качеств жилых комплексов

Двор на эксплуатируемой кровле дома



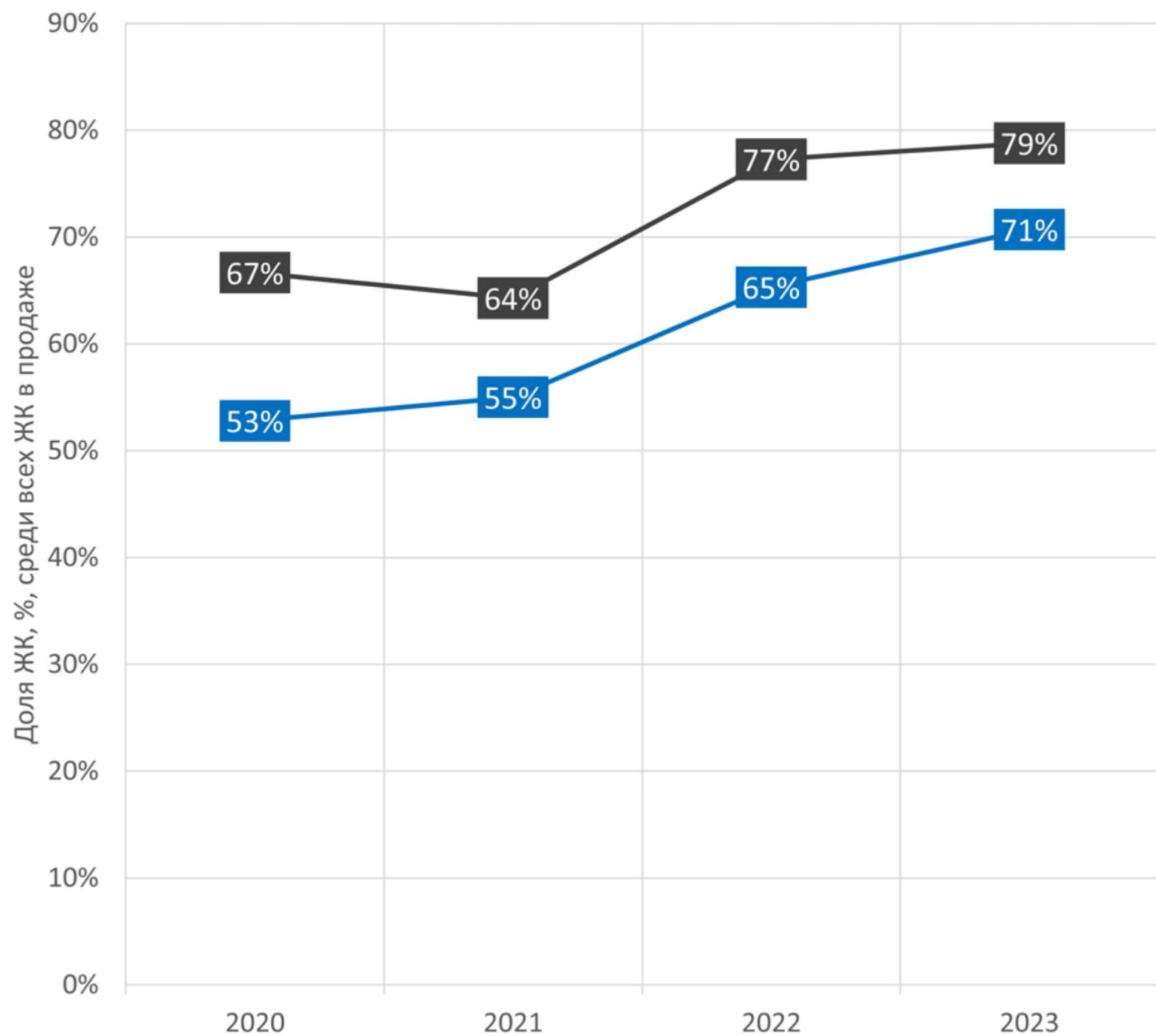
Наличие службы консьержа



Улучшение потребительских качеств жилых комплексов

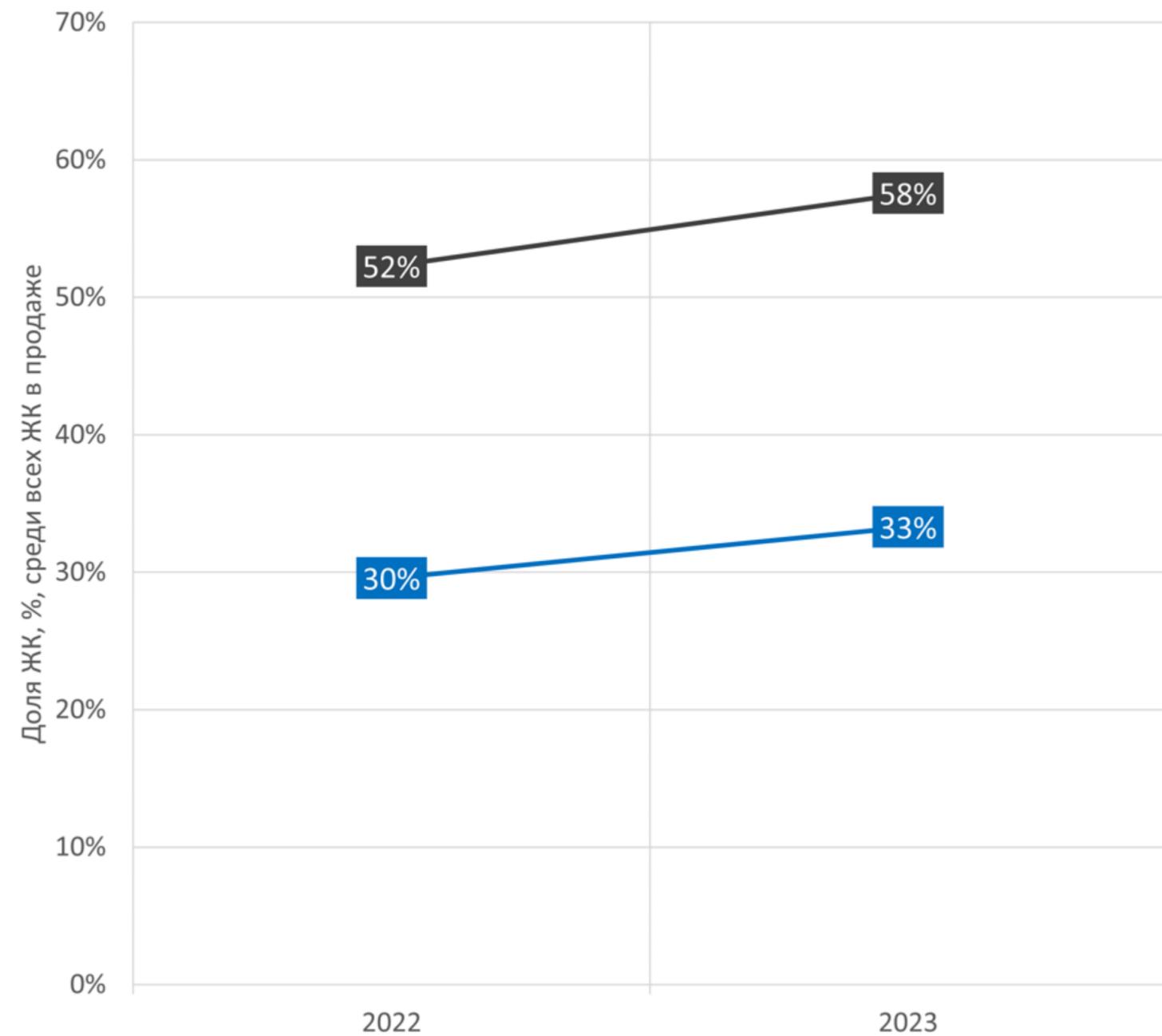
Просторные входные группы

— РФ — Пензенская область



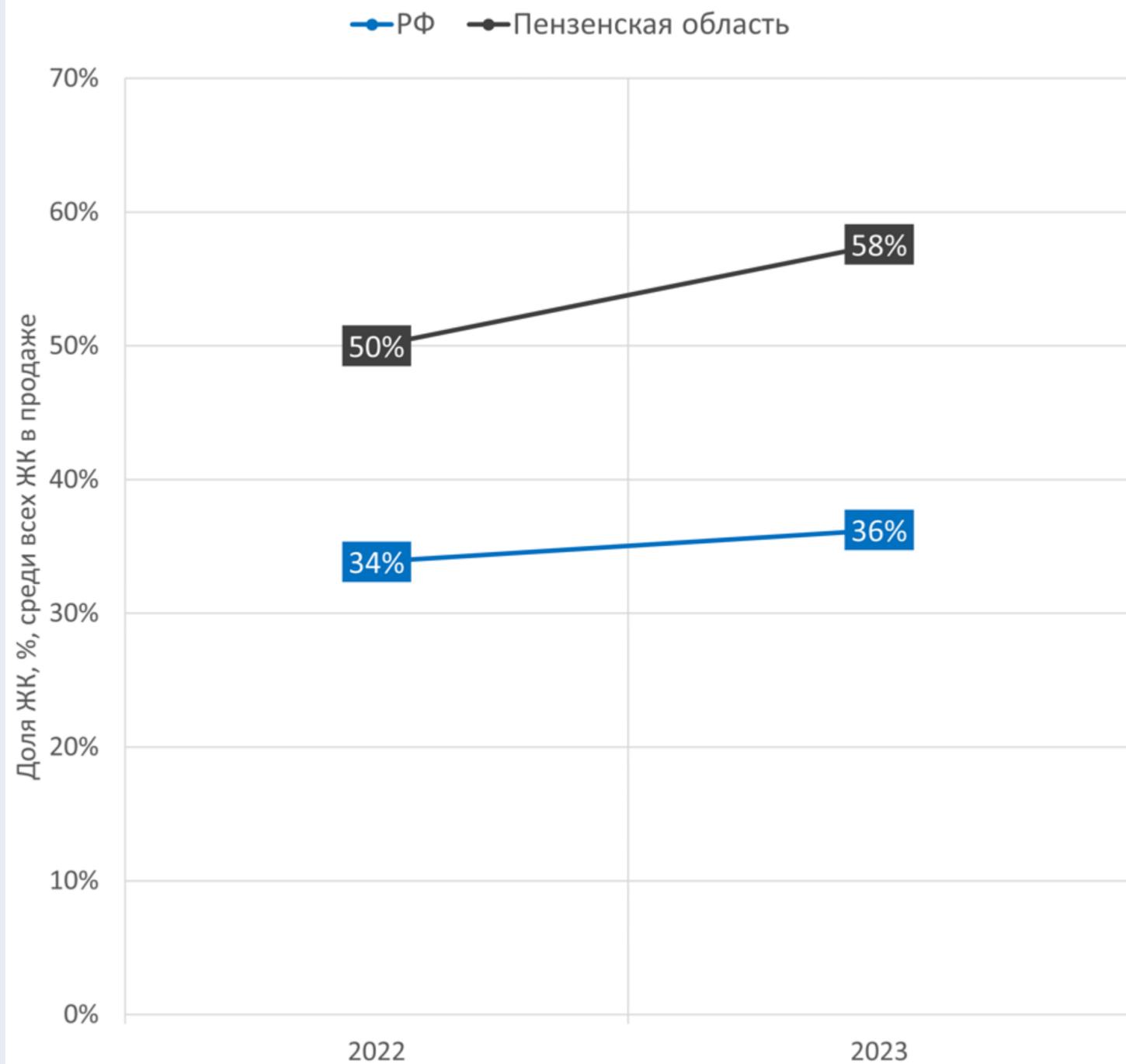
Вход в подъезд на уровне тротуара до лифта

— РФ — Пензенская область

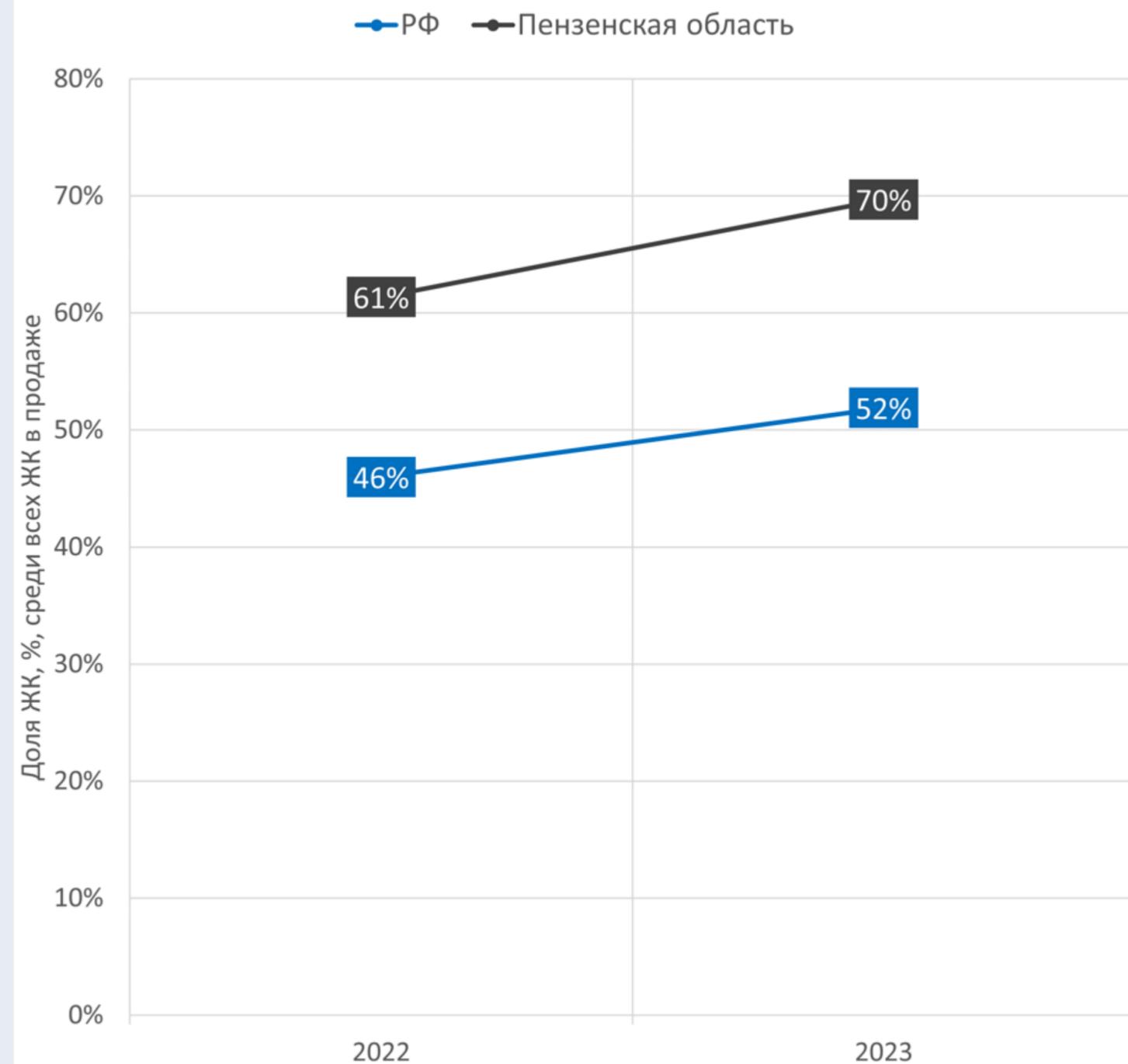


Улучшение потребительских качеств жилых комплексов

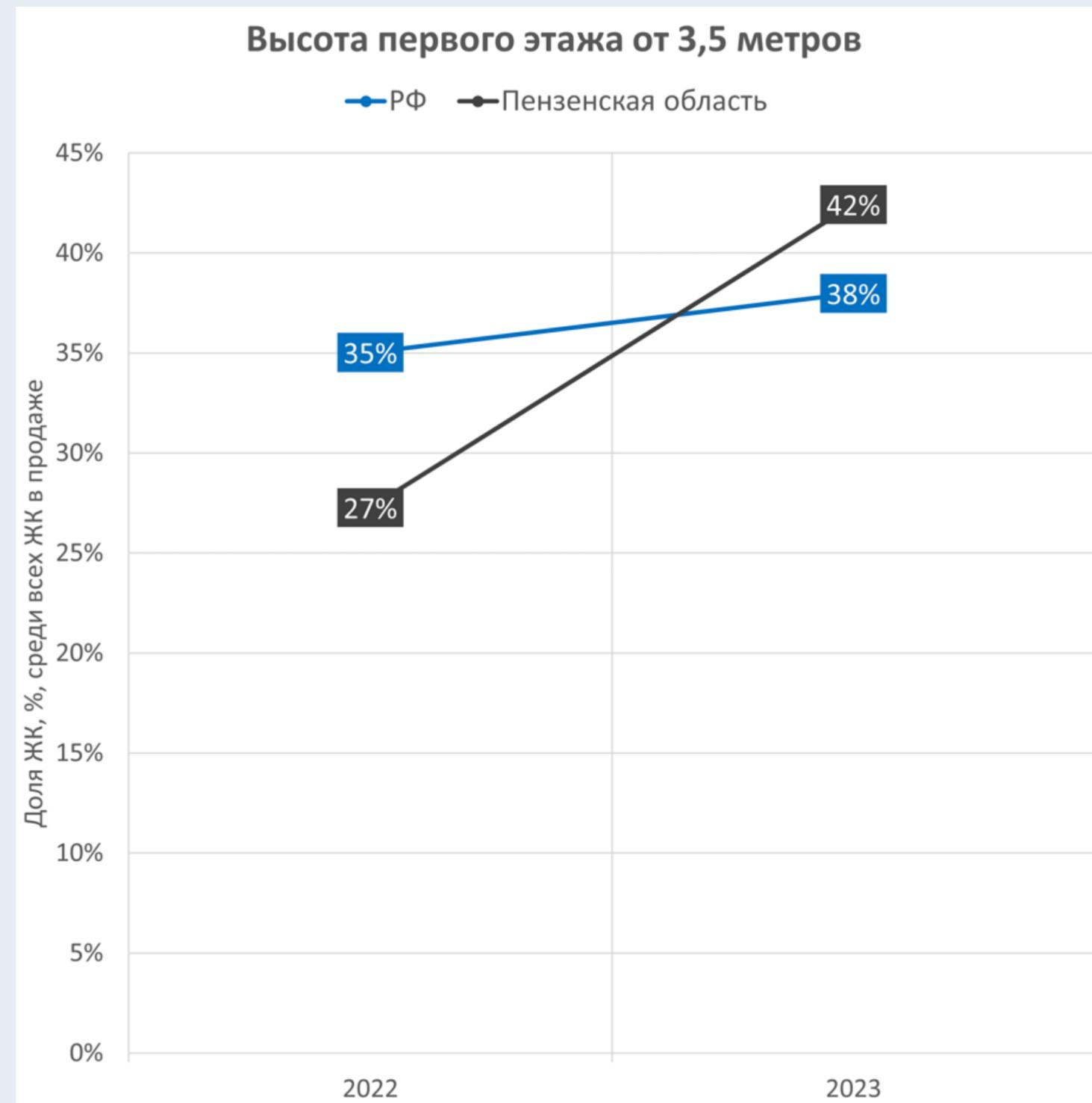
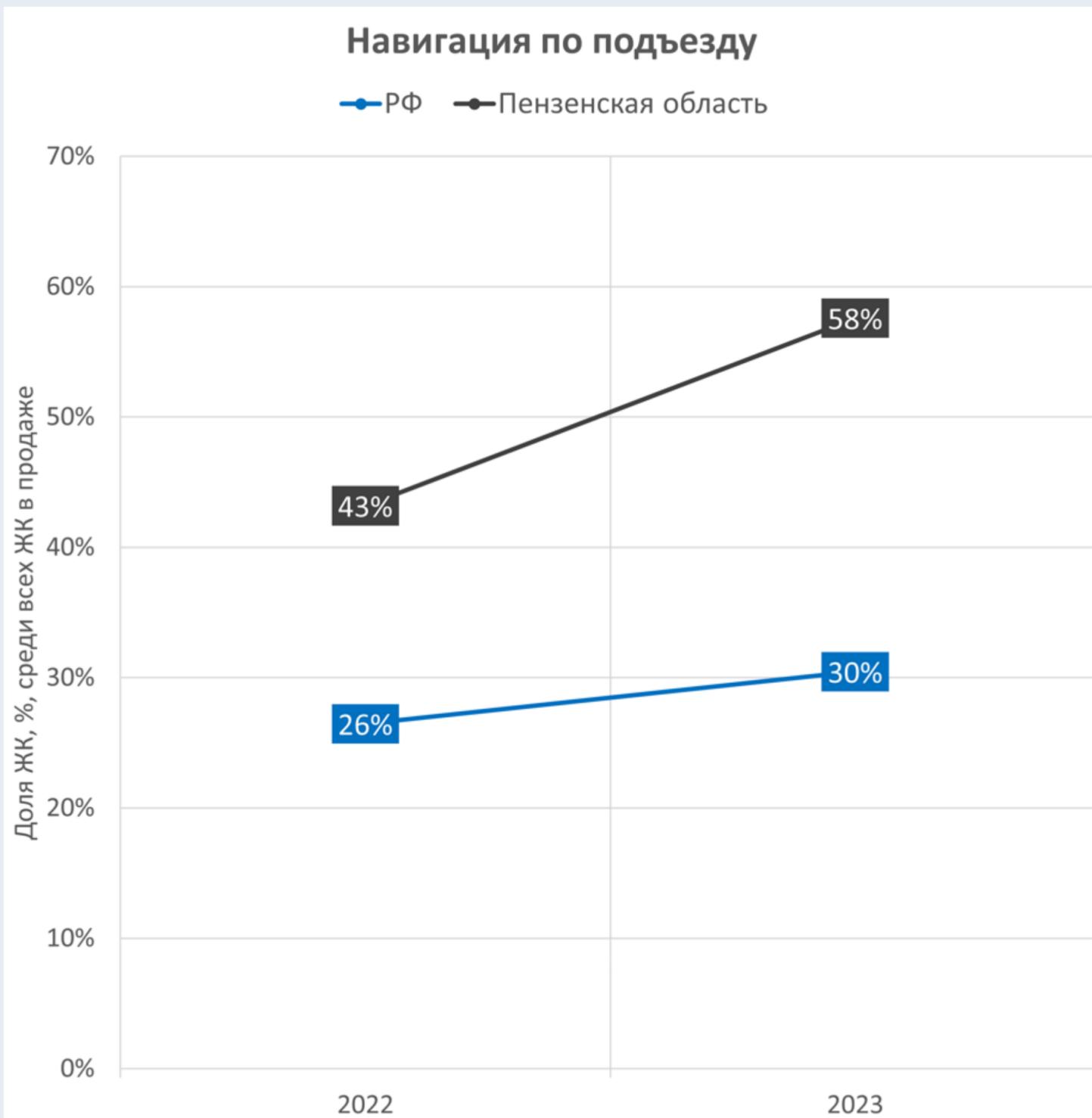
Наличие места хранения велосипедов



Наличие места хранения колясок



Улучшение потребительских качеств жилых комплексов

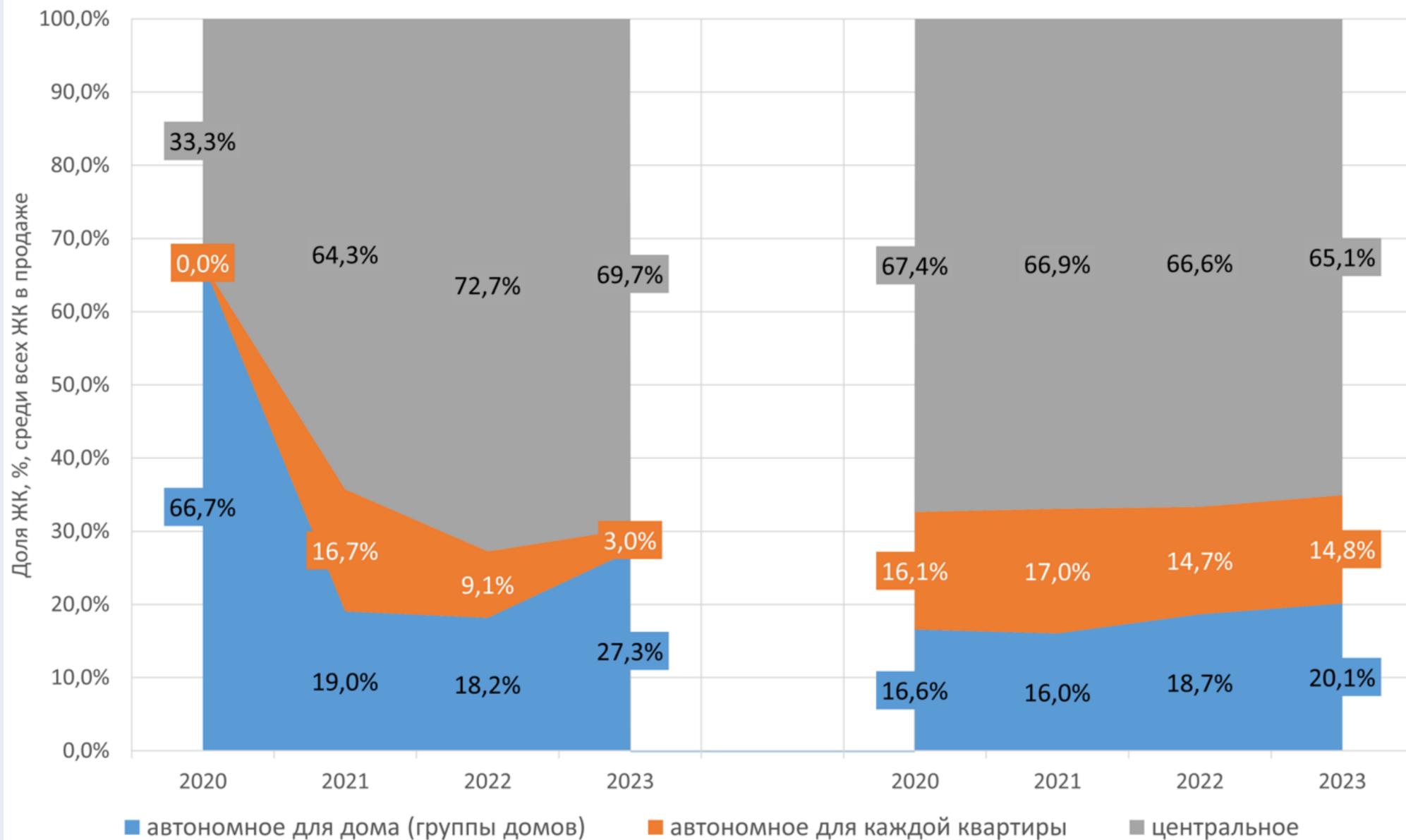


Улучшение потребительских качеств жилых комплексов

Система отопления

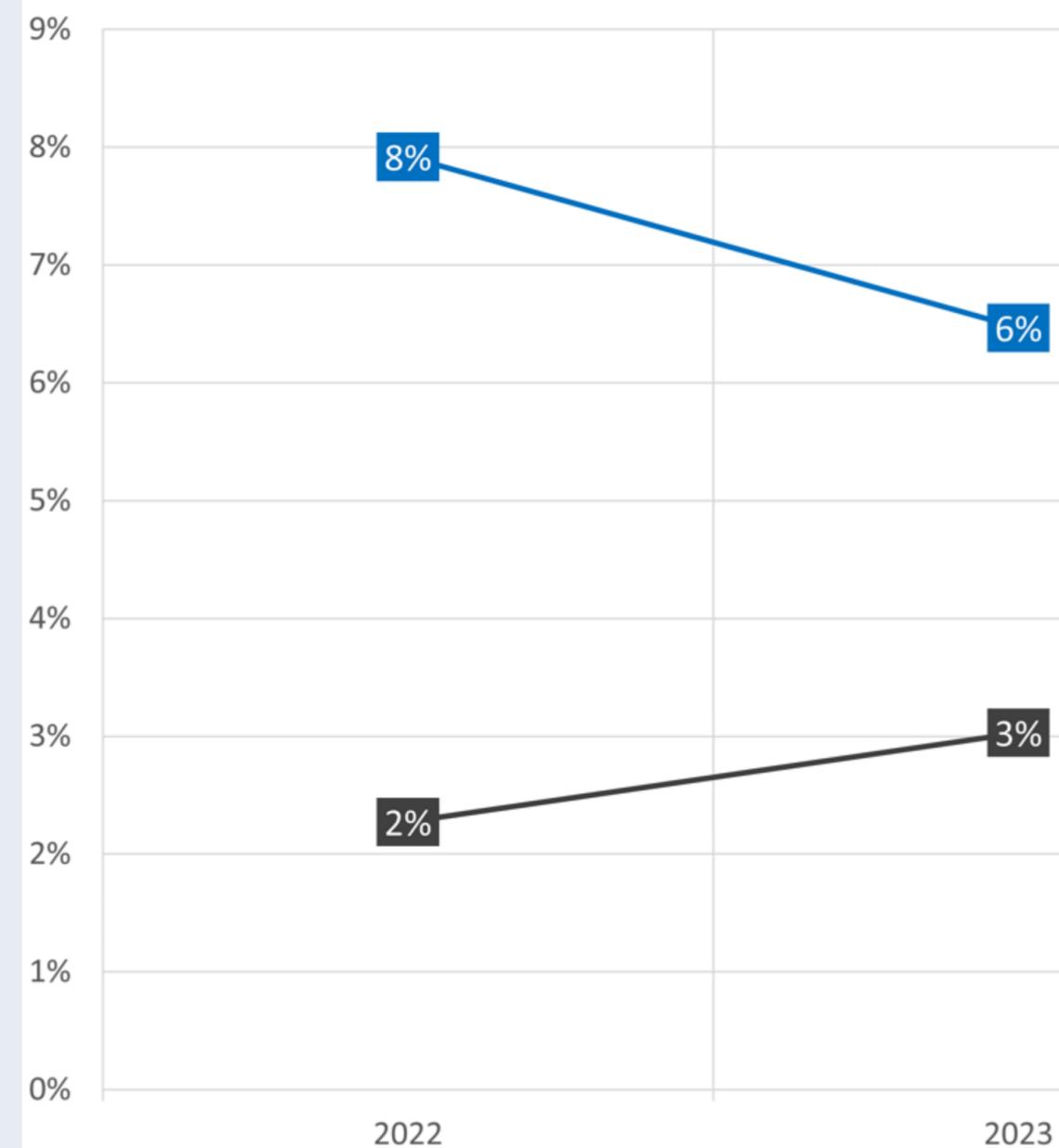
Пензенская область

РФ

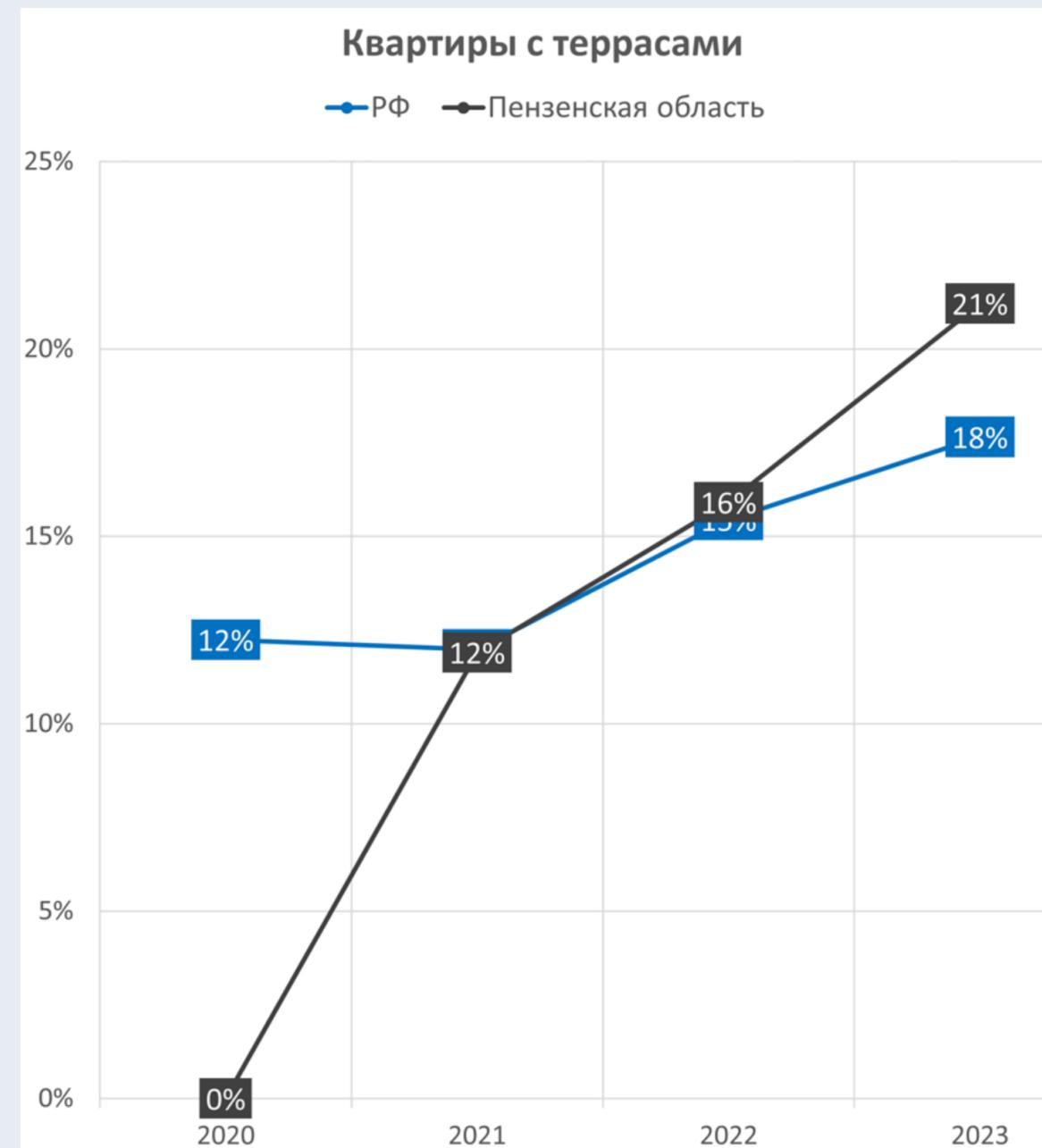
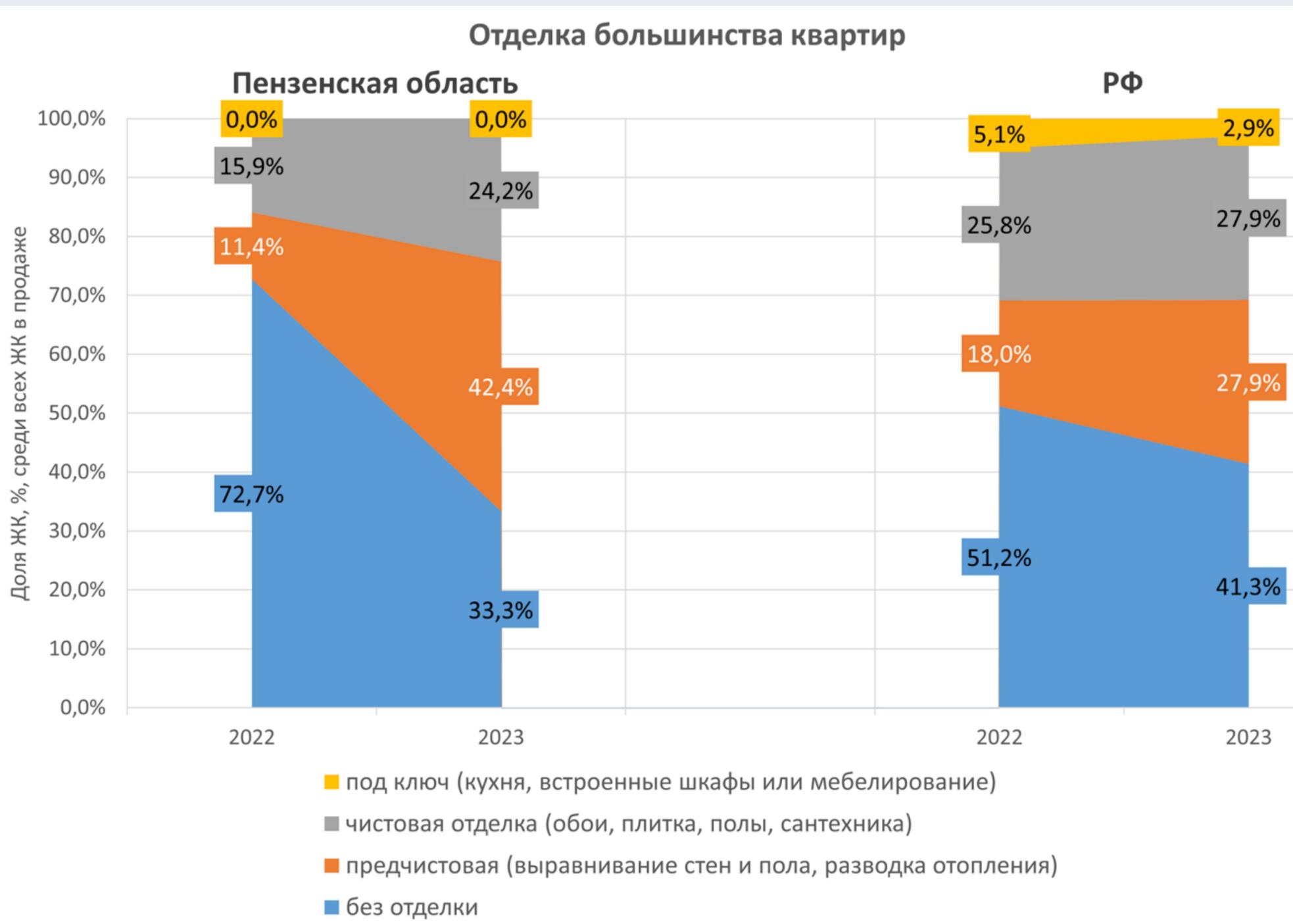


Разводка коммуникаций отопления (вертикальная)

— РФ — Пензенская область

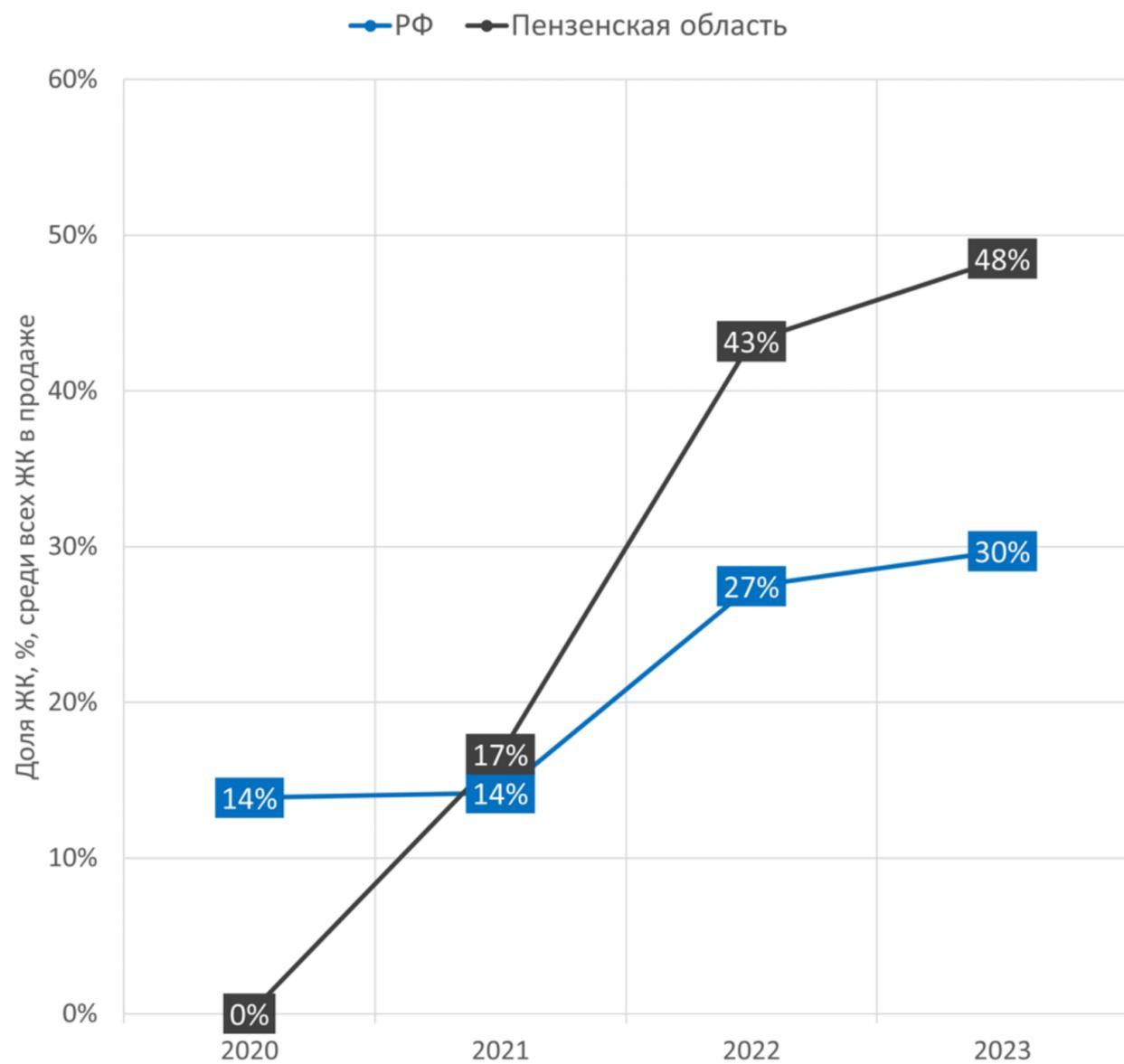


Улучшение потребительских качеств жилых комплексов

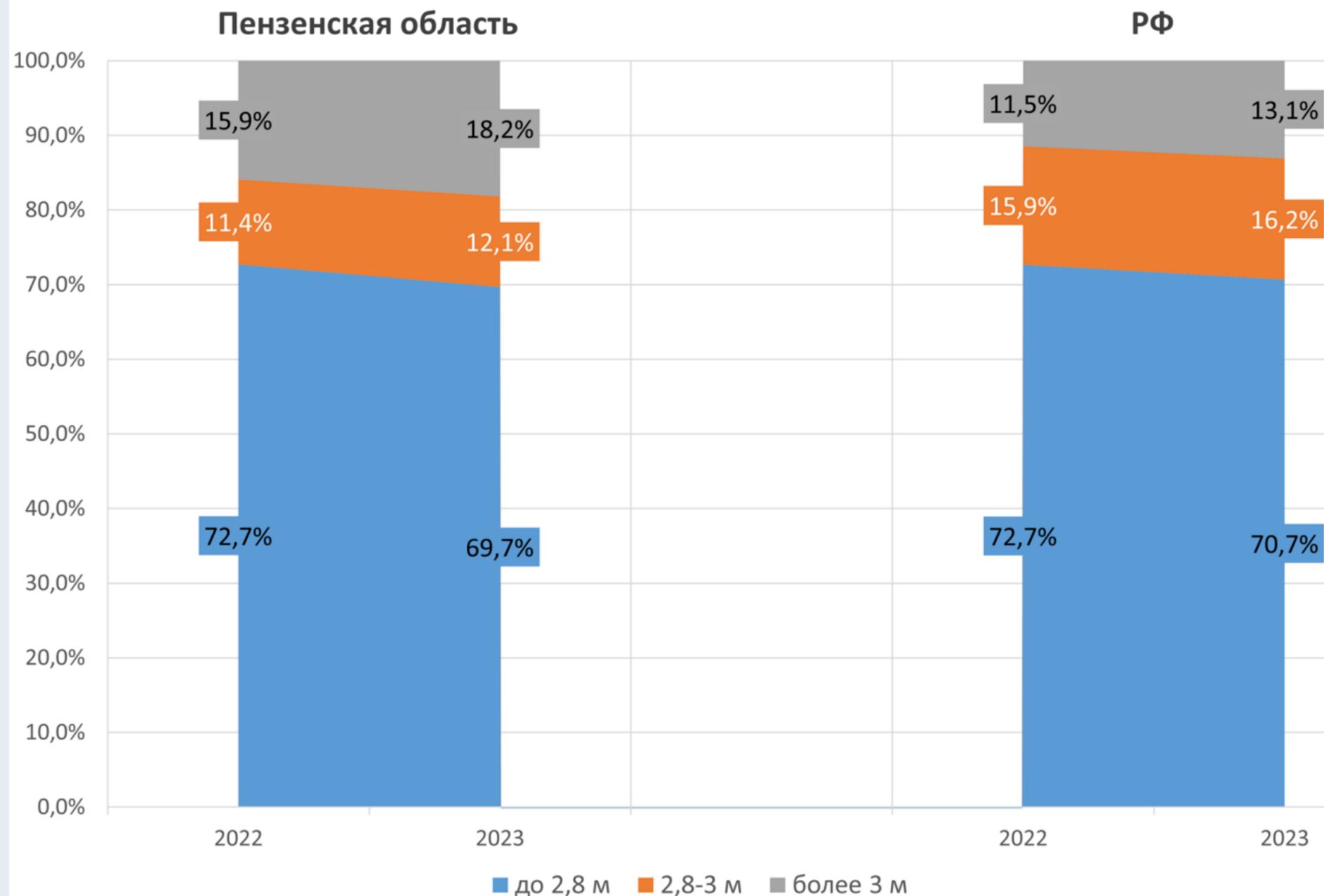


Улучшение потребительских качеств жилых комплексов

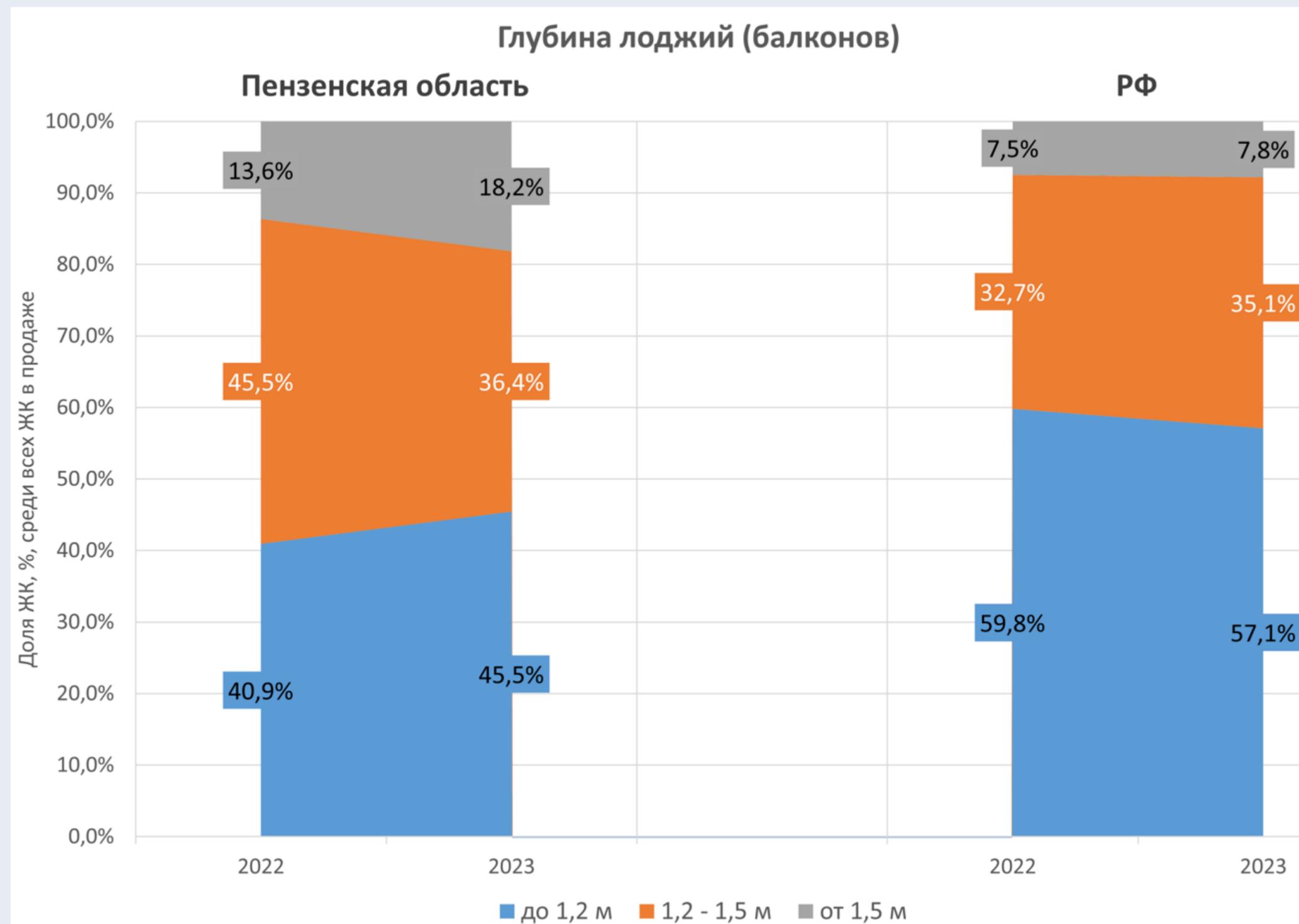
Большие окна в квартирах



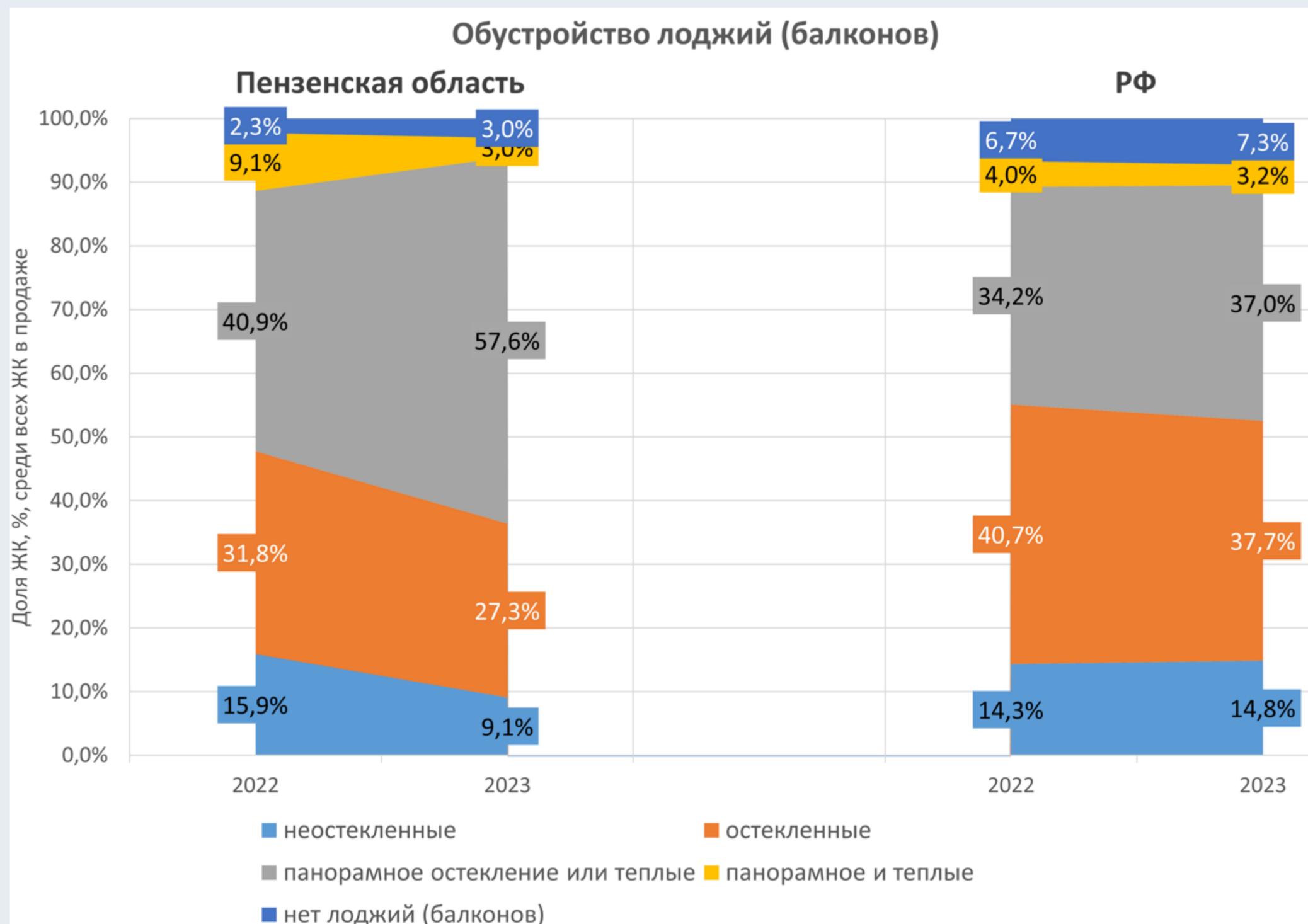
Высота потолков квартир



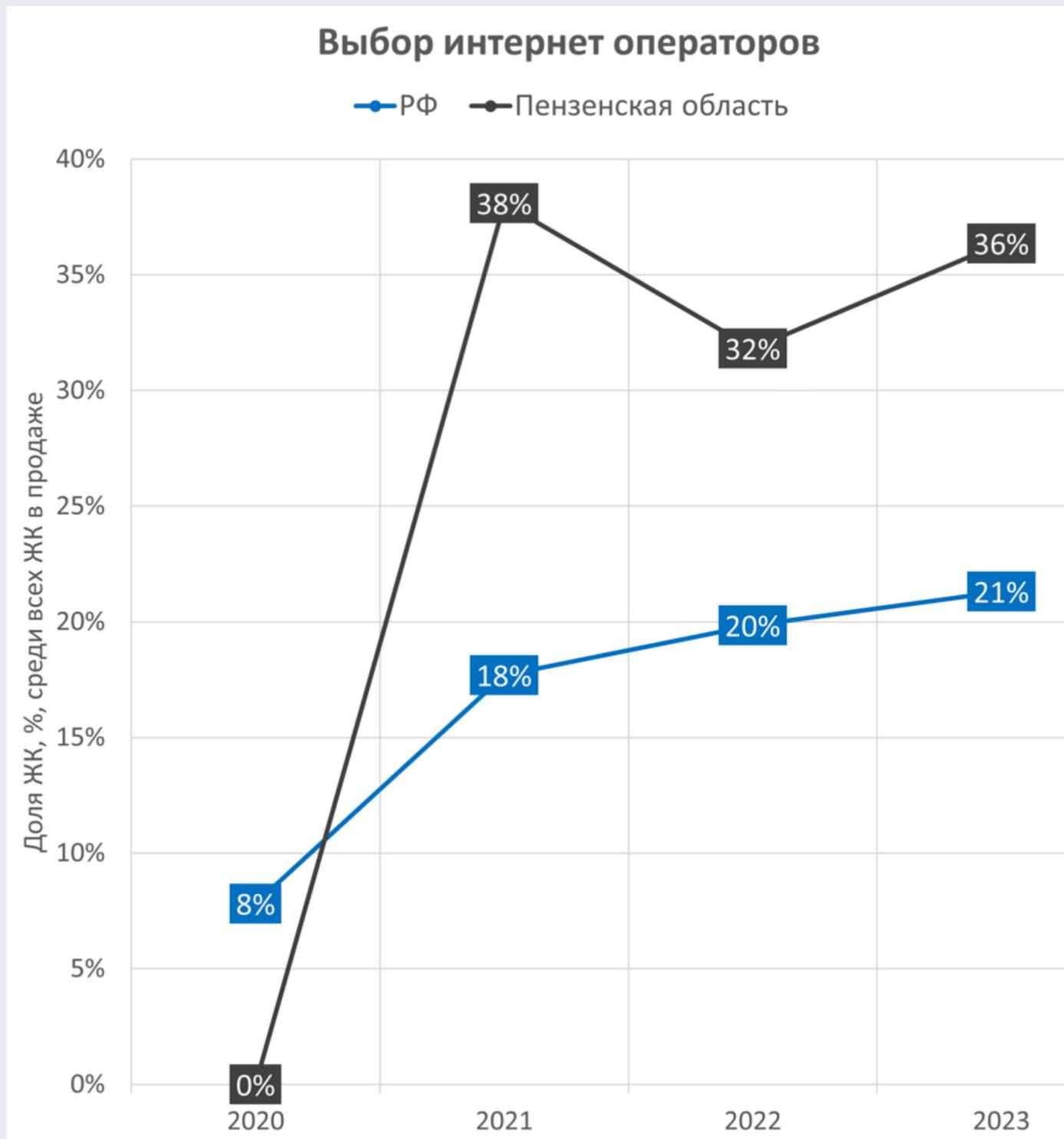
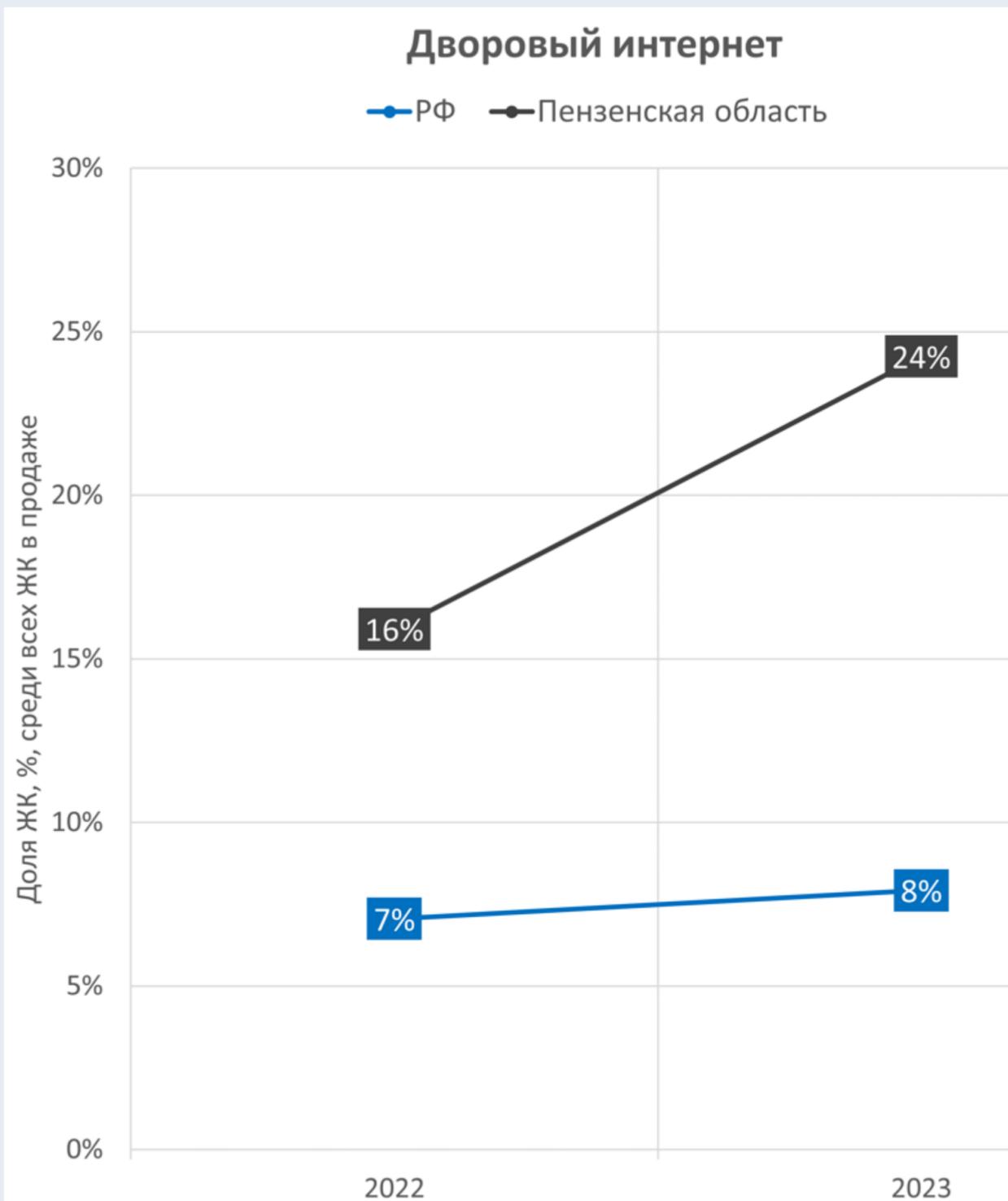
Улучшение потребительских качеств жилых комплексов



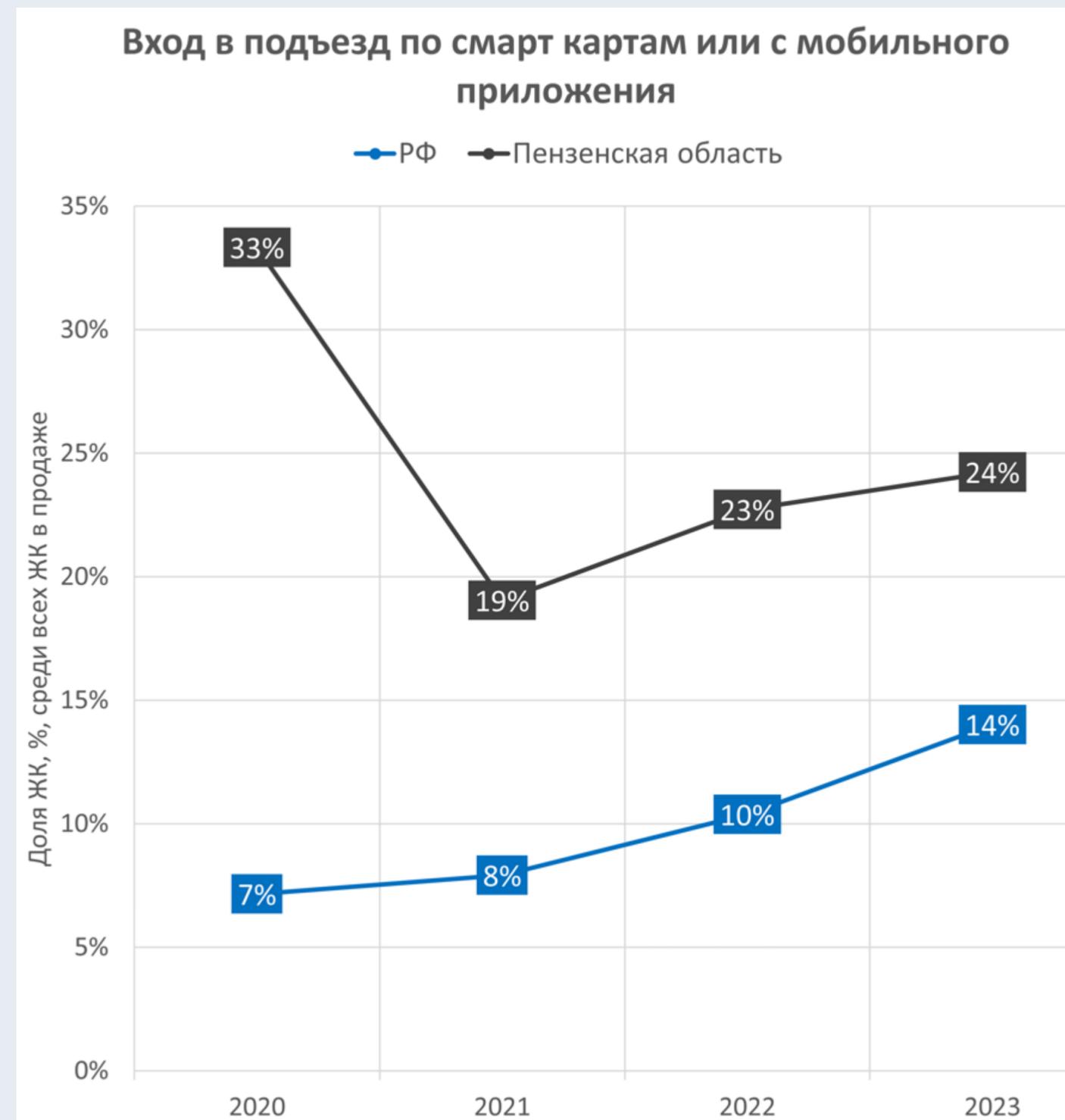
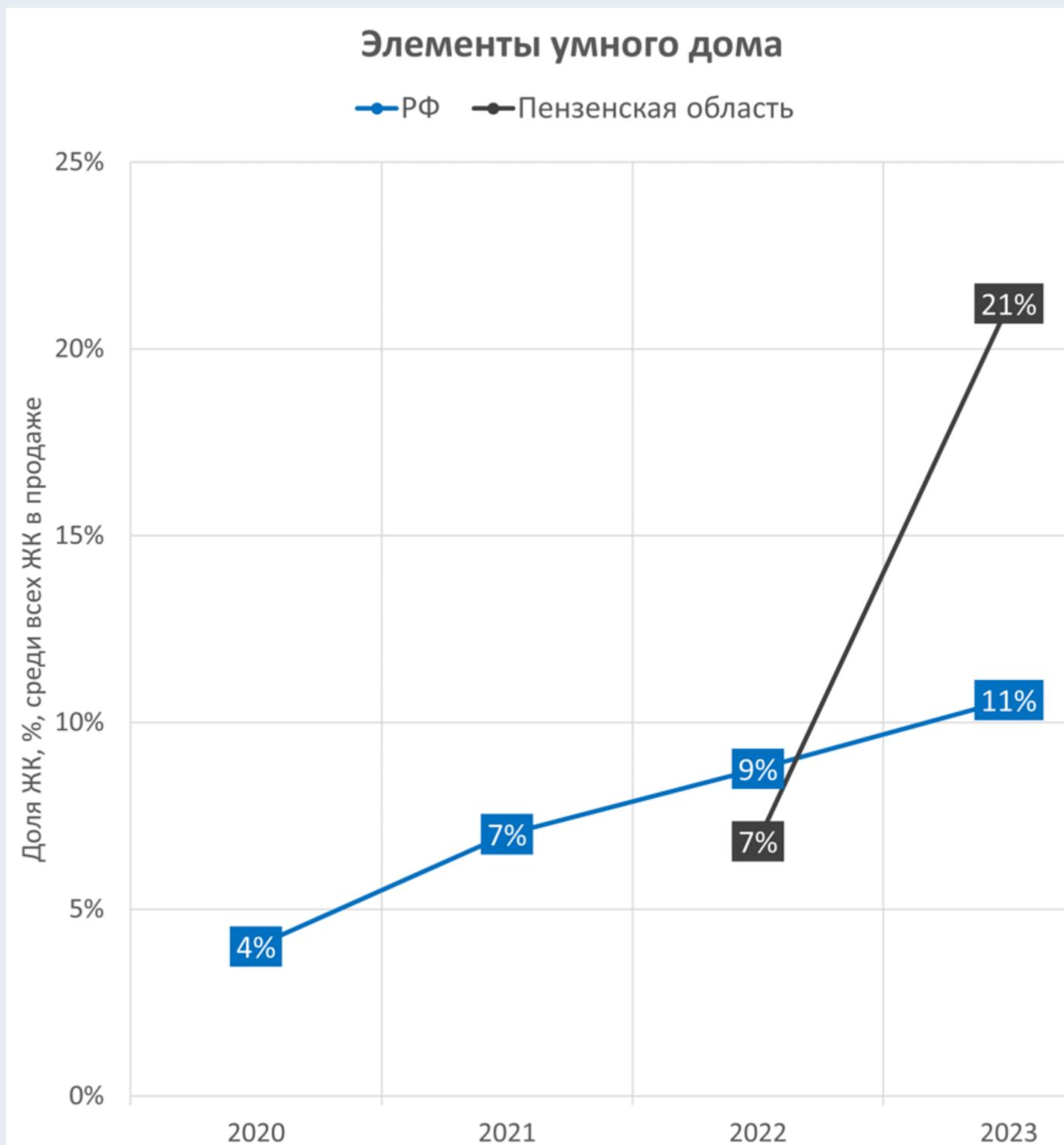
Улучшение потребительских качеств жилых комплексов



Улучшение потребительских качеств жилых комплексов



Улучшение потребительских качеств жилых комплексов



1. Тренды комплексной застройки (выберите 1-2 основных тренда или добавьте)

- 1 Снижение этажности многоквартирного строительства
- 2 Запрет на точечную застройку
- 3 Рост плотности застройки территории
- 4 Опережающее обеспечение школами и детскими садами в шаговой доступности
- 5 Опережающее обеспечение поликлиникой в шаговой доступности
- 6 Крупный торговый центр рядом
- 7 Рост доли озелененной территории, парковых, пешеходных пространств
- 8 Рост доли территорий детских игровых площадок
- 9 Рост доли территории для спортивной инфраструктуры
- 10 Стрит-ритейл на территории проекта

2. Тренды архитектуры (выберите 1-2 основных тренда или добавьте)

- 1 Разновысотные дома в ЖК
- 2 Неприемлемость повторяющихся фасадов, превращающих застройку в одинаково монотонную
- 3 Гармоничный перепад высот секций
- 4 Гармоничный фронтальный перепад фасада
- 5 Наличие элементов декора или микромассинга на фасаде
- 6 Витринное остекление фасадов первых этажей
- 7 Архитектурная подсветка фасадов
- 8 Водосточные трубы спрятаны
- 9 Высота первого этажа от 3,5 метров
- 10 Корзины под кондиционеры



3. Тренды парковочного пространства (выберите 1-2 основных тренда или добавьте)

- 1 Рост количества бесплатных общественных парковочных мест на 1 квартиру в шаговой доступности
- 2 Рост количества платных общественных парковочных мест на 1 квартиру в шаговой доступности
- 3 Рост количества машиномест в доме или на земельном участке на 1 квартиру
- 4 Подземный паркинг с лифтом
- 5 Зарядка для электромобилей
- 6 Широкий и высокий въезд в паркинг
- 7 Разнообразие размеров мест в паркинге
- 8 Дизайн парковочного пространства

4. Тренды дворового пространства (выберите 1-2 основных тренда или добавьте)

- 1 Двор без машин
- 2 Пешеходная улица внутри жилого комплекса
- 3 Мощение пешеходных путей
- 4 Озеленение двора кустарниками и деревьями с учетом 4-х сезонов, автополив
- 5 Ландшафтный дизайн
- 6 Разнообразная программа спорта, велопарковки
- 7 Дворовый интернет
- 8 Огороженная территория
- 9 Зона выгула собак
- 10 Мусорные контейнеры заглублены в землю, отдельный сбор ТБО



5. Тренды входных групп, подъезда (выберите 1-2 основных тренда или добавьте)

- 1 Наличие службы консьержа
- 2 Сквозные подъезды
- 3 Вход в подъезд на уровне тротуара
- 4 Индивидуальный дизайн входных групп
- 5 Прозрачные входные двери с антивандальной защищенностью
- 6 Наличие места хранения колясок и велосипедов
- 7 Возможность приобретения кладовых
- 8 Навигация по подъезду
- 9 Инженерные ниши скрыты
- 10 Просторные входные группы

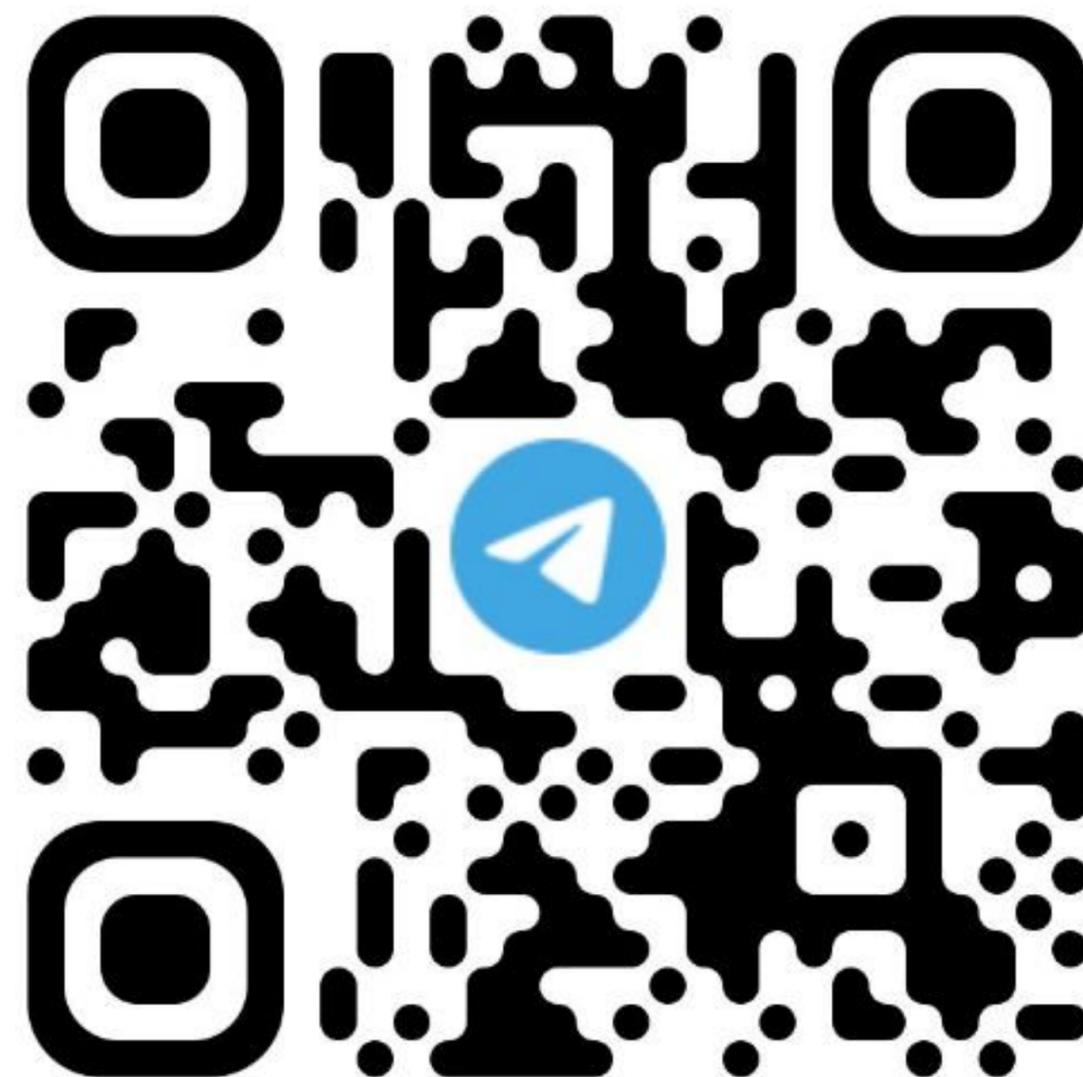
6. Тренды квартиры (выберите 1-2 основных тренда или добавьте)

- 1 Индивидуальное отопление
- 2 Отказ от вертикальной разводки коммуникаций отопления
- 3 Принудительная вентиляция
- 4 Рост уровня отделки квартир
- 5 Рост высоты потолков квартир
- 6 Большие окна в квартирах
- 7 Места для хранения (гардеробные)
- 8 Квартиры с террасами
- 9 Остекление, утепление лоджий, панорамные лоджии
- 10 Глубокие лоджии (более 1,2 м шириной)



7. Тренды умного дома (выберите 1-2 основных тренда или добавьте)

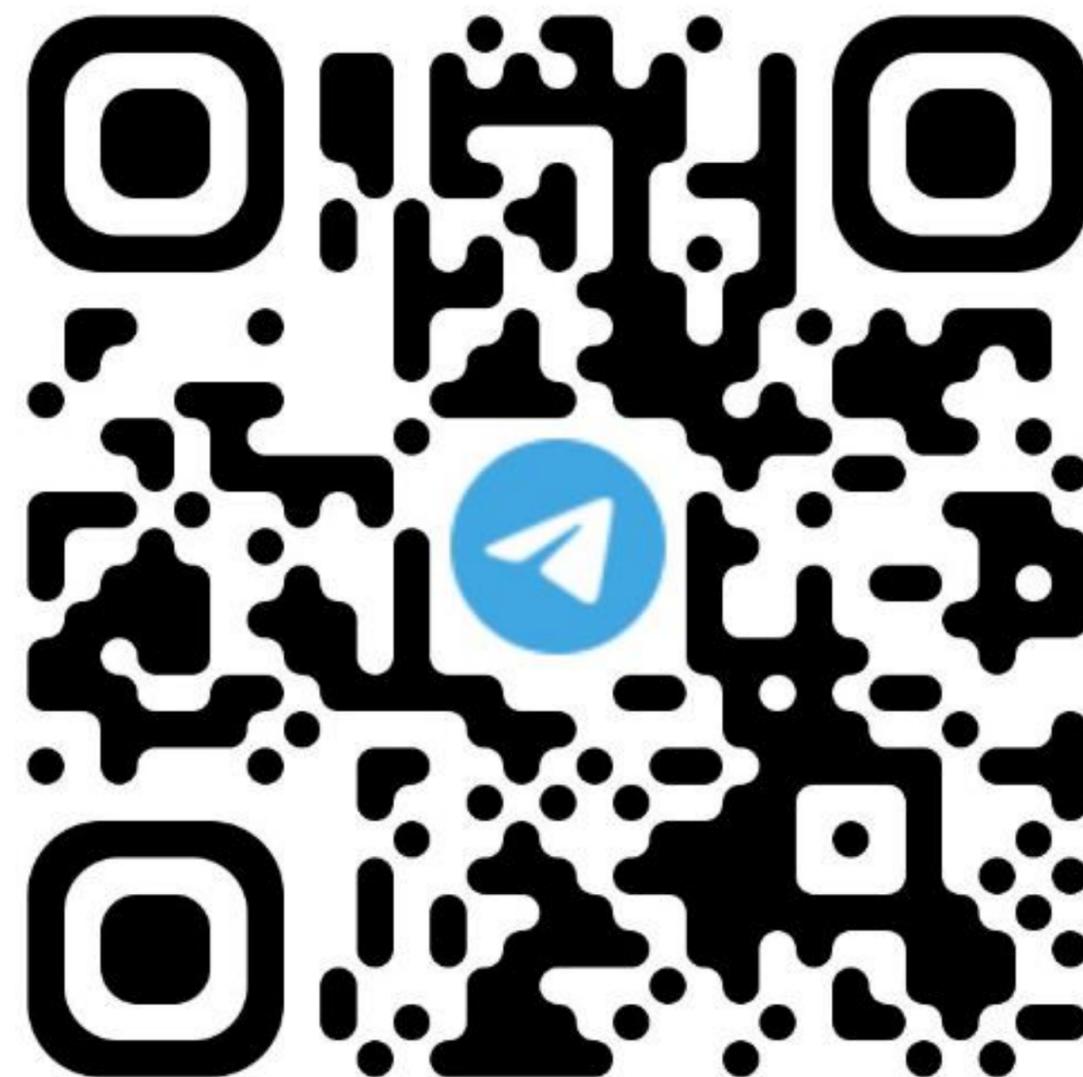
- 1 Выбор интернет операторов
- 2 Умная видеодомофония
- 3 Видеонаблюдение
- 4 Видеоаналитика
- 5 Вход в подъезд по чипам, с мобильного приложения, по биометрии
- 6 Автоматизированная передача в УК показаний счетчиков, поквартирная аналитика потребления
- 7 Умное управление инженерией дома
- 8 Умное управление инженерией квартиры
- 9 Умная колонка (голосовое управление)
- 10 Мобильное приложение жителя



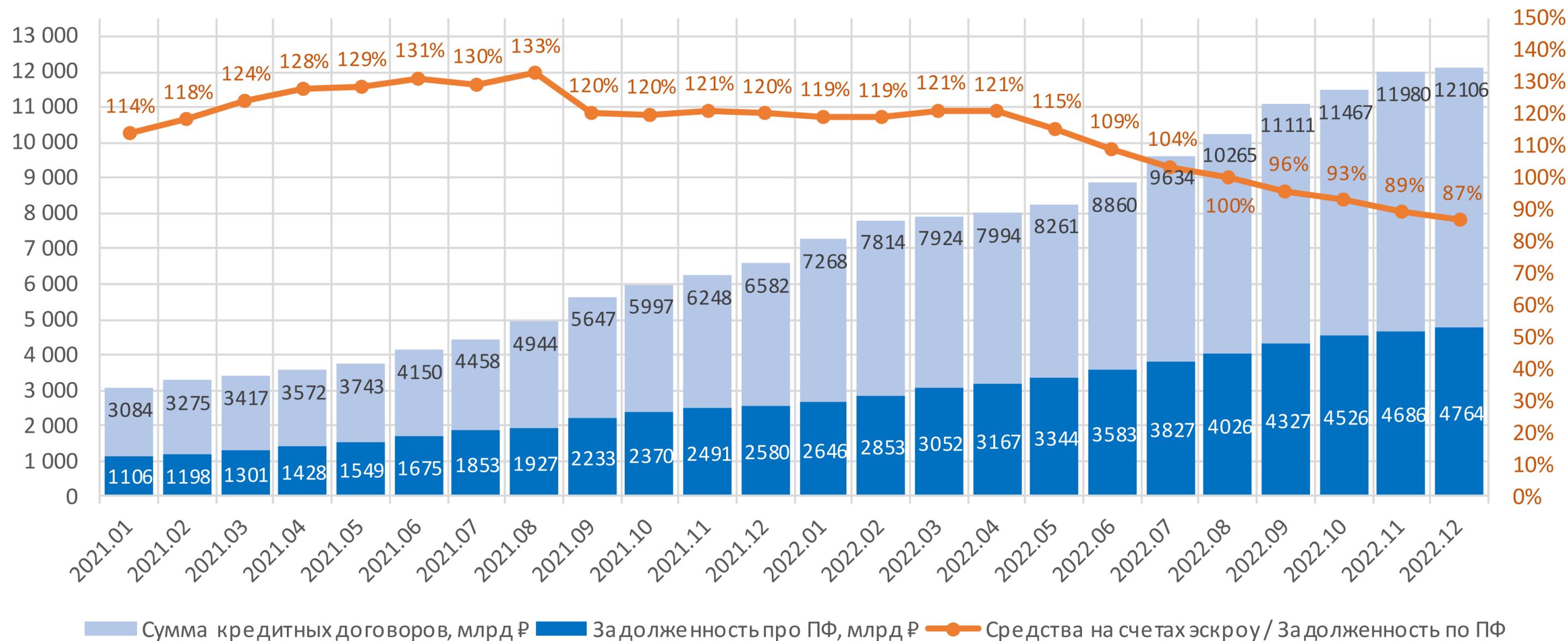


Отметьте три наиболее развитых у застройщиков Пензенской области направления цифровизации жилого девелопмента

1. BIM (проектирование, строительство по BIM проекту)
2. Снабжение стройки (закупки, поставка, учет)
3. Строительный контроль, взаимодействие с подрядчиком
4. Контроль себестоимости, сметный документооборот
5. Управление рекламой
6. Управление ценой и ассортиментом
7. Партнерские продажи
8. Онлайн сделки ДДУ, онлайн одобрение ипотеки
9. Передача ключей
10. Умный МКД



ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ, ДАННЫЕ ЦБ, млрд руб./%





Сбер – лидер по финансированию девелоперов

Строится в России
Декабрь 2022



Источник:
наш.дом.рф

Результаты Сбера

На 01.11.2022 (+ динамика к началу года)

2,8 ^{+68%} трлн руб.
портфель девелоперов жилья

2,5 ^{+71%} трлн руб.
в т.ч. ПФ с эскроу

79% ^{-21 п.п.}
покрытие ПФ эскроу

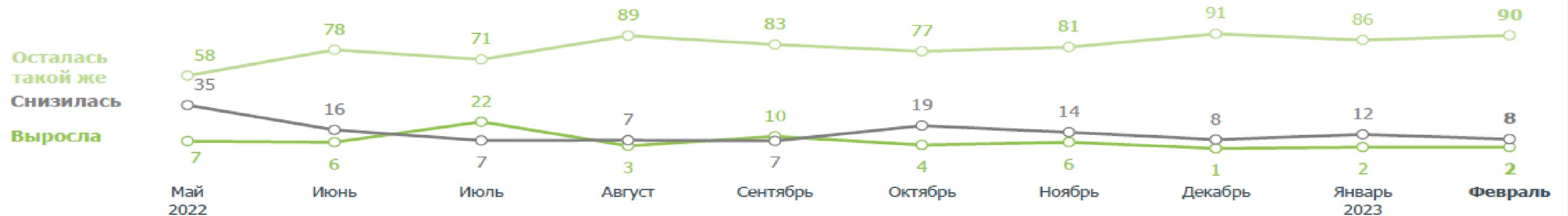


Доступность проектного финансирования (по строящимся проектам)



В феврале снизилась доля застройщиков, отметивших снижение доступности ПФ по текущим проектам и составила всего 8% (-4 п.п. за месяц)

Изменение **доступности проектного финансирования по проектам, находящимся в стадии строительства, в текущем месяце по сравнению с предыдущим, %**



Распределение ответов в разрезе объемов строительства (последние 6 месяцев)

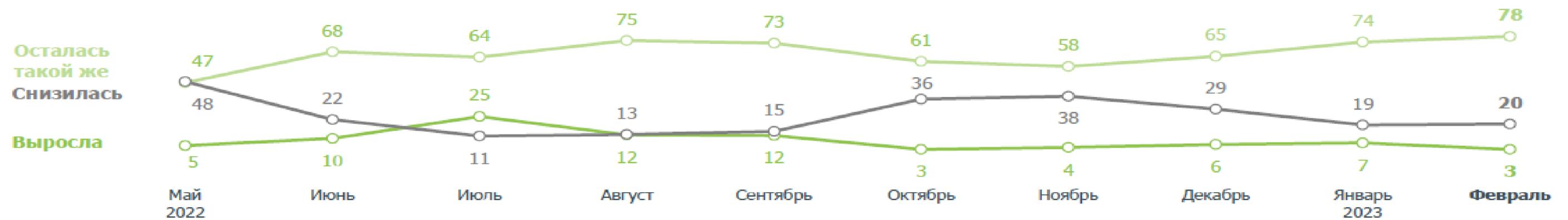


Доступность проектного финансирования (по новым проектам)



Ситуация с доступностью ПФ по новым проектам **не изменилась**: второй месяц подряд доля застройщиков, указавших на снижение доступности, составила пятую часть застройщиков (20%), что сопоставимо с оценкам июня-сентября 2022 года

Изменение доступности проектного финансирования по новым проектам в текущем месяце по сравнению с предыдущим, %



Распределение ответов в разрезе объемов строительства (последние 6 месяцев)



Участие в опросе



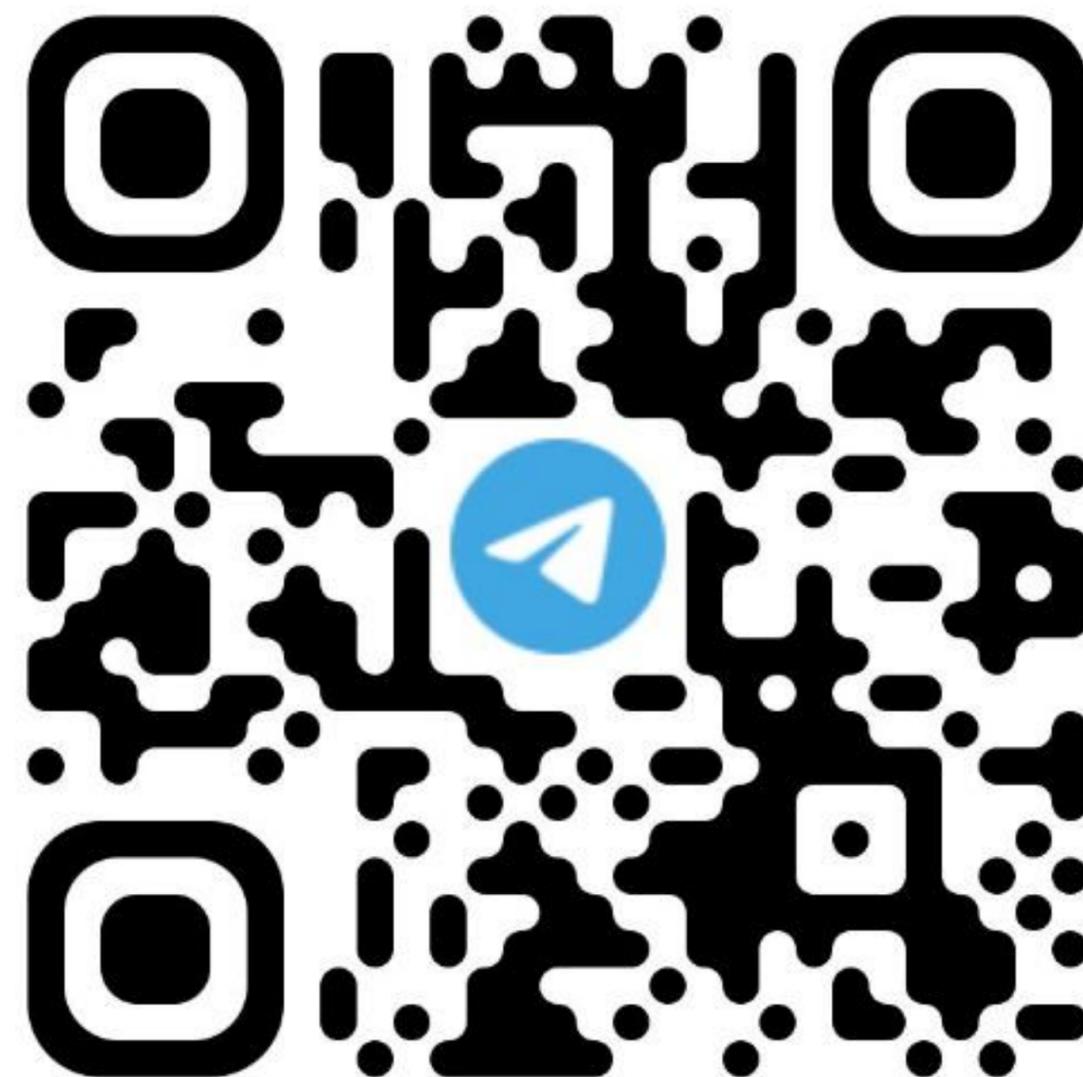
QR-код на регистрацию в Tg-группе участников исследования

После регистрации участнику будет предоставлен доступ в закрытую Tg-группу участников исследования PMI



Что будет с доступностью проектного финансирования по новым проектам в 2023 году по сравнению с январем-февралем 2022:

1. снизится
2. скорее снизится
3. сохранится на том же уровне
4. скорее повысится
5. повысится





Тг-канал ЕРЗ.РФ НОВОСТИ

**СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ!**



[K.V.HOLOPIK@ASNOZA.RU](mailto:k.v.holopik@asnoza.ru)

Кирилл Холопик

руководитель аппарата НОЗА,
руководитель портала ЕРЗ.РФ