

СТРОИТЕЛИ СТАВЯТ НОВЫЙ РЕКОРД

В 2022 ГОДУ В РОССИИ ЗАФИКСИРОВАН РЕКОРД ПО ОБЪЕМАМ ВВОДА — ЕЩЕ НИКОГДА В СТРАНЕ НЕ СТРОИЛИ БОЛЕЕ 100 МЛН КВ. М. ВКЛАД ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ИЖС) ВТОРОЙ ГОД ПОДРЯД ПРЕВЫШАЕТ ОБЪЕМЫ ОТ ЗАСТРОЙЩИКОВ, ДОЛЯ ПРОДОЛЖАЕТ УВЕЛИЧИВАТЬСЯ.

ОЛЕГ ДЬЯКОВ

По данным Росстата, в 2022 году объем жилищного строительства в России составил 102,7 млн кв. м жилья — это максимальный показатель за все годы. Как отмечают в «Циане», более 100 млн кв. м в год до этого в стране никогда не строили. Относительно прошлого года (когда также был побит рекорд — 92,6 млн кв. м) показатель увеличился на 11%. Девелоперами было построено 45,5 млн кв. м — на 4,6% больше, чем в 2021 году (тогда 43,5 млн кв. м). Спад спроса в 2022-м не привел к остановке новых проектов.

Объем ввода индивидуального жилья населением также продолжает бить рекорды: 57,2 млн кв. м, рост составил 16,5% по сравнению с прошлым годом. В «Циане» считают, что причины роста связаны как с реальным ростом строительной активности на фоне популяризации проживания за городом, так и с процессом дачной амнистии (те строения, на которые жители получили документы недавно, учитываются как вновь построенные, хотя им может быть уже много лет).

В десяти регионах РФ в 2022 года введена половина всего нового жилья по стране. Тройка лидеров неизменна: Московская область (14,1 млн кв. м), Краснодарский край (7,6 млн кв. м) и Москва (6,8 млн кв. м) — на них приходится более четверти всего объема. В 2021 году на десятку лидеров приходилось 48% введенного жилья, в 2020-м — 45%, то есть за год концентрация строительной активности только усилилась.

В разрезе по федеральным округам лидирует Центральный (за счет Москвы и Московской области): на него пришлась почти треть всего введенного жилья (32%, или 33 млн кв. м). На втором месте — Приволжский округ (18%, или 19 млн кв. м) за счет значительных объемов ввода в Татарстане и Башкортостане, а также Самарской и Нижегородской областях. На третьем месте ожидаемо Южный округ (13%, или 14 млн кв. м) — в

первую очередь за счет Краснодарского края, на который пришлось более половины ввода жилья, и Ростовской области.

2022 год стал вторым годом подряд, когда объемы ИЖС превысили ввод жилья девелоперами. Доля объемов строительства населением увеличилась до 55,7%. Ввод жилья населением превысил ввод жилья девелоперами в 66 из 85 субъектов РФ (в прошлом году таких регионов было 64).

Максимальная доля ИЖС в общем объеме строительства традиционно в Северо-Кавказском федеральном округе (73%). Лишь в двух округах девелоперы ввели больше жилья, чем население: в Северо-Западном (57%) за счет Санкт-Петербурга и Уральском (55%), хотя и здесь отрыв невелик. В 2021 году более половины жилья было введено девелоперами также в Центральном округе, но в 2022 году на ИЖС приходится уже 54% всего ввода.

Самые высокие объемы ИЖС зафиксированы в Московской области (17% всего ввода в стране), Краснодарском крае (8%), Ленинградской области (5%), Татарстане (4%), Башкортостане (3%). В столичных агломерациях наиболее распространен формат коттеджных поселков, в южных регионах жизни в индивидуальных домах способствуют комфортные климатические условия, в Татарстане и Башкортостане среди населения популярно проживание в собственном доме.

Девелоперами в 2022 году было построено 45,5 млн кв. м жилья. Лидерами по объему нового строительства остаются федеральные города и регионы с миллионными агломерациями: Москва (17% от всего объема), Московская область (8%), Санкт-Петербург (5%), Краснодарский край (4%), Свердловская, Новосибирская и Ленинградская области (по 3%) Сохраняется концентрация девелоперской деятельности: в десяти регионах-

лидерах, было введено 55% от общего объема в стране (как и в прошлом году).

В большинстве регионов страны объемы ввода девелоперами уступают объемам ИЖС, тем не менее в нескольких субъектах доля жилья от застройщиков существенно превышает объемы ввода населением. Например, в Петербурге и Москве на девелоперскую активность приходится более 90% ввода: в Санкт-Петербурге — 93%, в Москве — 88%. К тому же частный сектор в федеральных городах невелик (в старых границах до расширения территорий практически отсутствует). Объемы ввода застройщиками значительно превышают объемы ИЖС в северных регионах, где проживание в индивидуальных домах из-за климатических условий требует существенных вложений средств и труда: в Мурманской области (80%), ХМАО (74%), Магаданской области (65%), ЯНАО (65%).

По подсчетам «Циана», в 2022 году на каждого жителя России было введено по 0,71 кв. м жилья. Больше новой жилой площади, чем в среднем по стране, получили жители Центрального и Южного федеральных округов (по 0,84 кв. м на жителя), а также Северо-Западного (0,81 кв. м на жителя). Самые низкие показатели — в Дальневосточном (0,44 кв. м на жителя) и Сибирском (0,49 кв. м на жителя).

В девяти российских субъектах построенная на каждого человека площадь преодолела отметку в один «квадрат». Лидером стала Ленинградская область (2,08 кв. м на жителя). Для сравнения, в Петербурге показатель составил 0,65 кв. м на жителя. Также в лидерах Московская область (1,81 кв. м на жителя) и Тюменская область (1,45 кв. м на жителя). Минимальные показатели ожидаемо на Дальнем Востоке: в Чукотском АО, Магаданской области и Еврейской АО (менее 0,2 кв. м на жителя).

«Несмотря на внешние трудности, в 2022 году девелоперы и население построили рекордные 102,7 млн кв. м жилья. Относительно прошлого года основной прирост показал сегмент ИЖС, в результате чего доля ввода жилья населением продолжает увеличиваться (в прошлом году она превысила отметку в 50%). Объемы от застройщиков также увеличились, хотя и не так значительно, как объемы ИЖС. Спад спроса в 2022 году не привел к остановке новых проектов, — отмечает Алексей Попов, руководитель аналитического центра «Циана». — В 2023 году повторить рекорды 2022-го будет сложно: не только из-за внешних обстоятельств, но по причине того, что в пандемийный 2020 год новых корпусов (строительство которых как раз завершится в 2023-м) начали строить меньше, чем в 2019 году». ■

РЕГИОНЫ С МАКСИМАЛЬНЫМ ОБЪЕМОМ ЖИЛЬЯ, ВВЕДЕННОГО В 2022 ГОДУ		
РЕГИОН	ОБЪЕМ ВВОДА, МЛН КВ. М	ДОЛЯ ВВОДА ОТ ВСЕГО ОБЪЕМА, %
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	14,1	14
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ	7,6	7
МОСКВА	6,8	7
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	4,0	4
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	3,5	3
РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	3,1	3
РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН	3,1	3
СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	2,9	3
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	2,7	3
ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ	2,2	2

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА» ПО ДАННЫМ РОССТАТА

РЕГИОНЫ — ЛИДЕРЫ ПО ВВЕДЕННОМУ ЖИЛЬЮ НА ОДНОГО ЖИТЕЛЯ В 2022 ГОДУ	
РЕГИОН	КОЛИЧЕСТВО ПОСТРОЕННЫХ КВ. М НА КАЖДОГО ЖИТЕЛЯ
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	2,08
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	1,81
ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ	1,45
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ	1,33
ЧЕЧЕНСКАЯ РЕСПУБЛИКА	1,33
КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	1,28
СЕВАСТОПОЛЬ	1,07
САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ	1,04
РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ	1,0
КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ	0,9

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА» ПО ДАННЫМ РОССТАТА

ДИНАМИКА ДОЛИ ВВОДА ЖИЛЬЯ НАСЕЛЕНИЕМ ОТ ВСЕГО ОБЪЕМА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
ГОД	ВВОД ЖИЛЬЯ, МЛН КВ. М	ИЗ НИХ ВВЕДНО НАСЕЛЕНИЕМ, %
2010	58,4	43,5
2011	62,2	42,8
2012	65,7	43,1
2013	70,5	43,3
2014	84,2	42,9
2015	85,3	41,0
2016	80,2	39,6
2017	78,5	41,4
2018	75,1	43,1
2019	80,3	45,8
2020	82,2	48,4
2021	92,6	53,0
2022	102,7	55,7

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА» ПО ДАННЫМ РОССТАТА



В 2022 ГОДУ ЛИШЬ В ДВУХ РОССИЙСКИХ ОКРУГАХ ДЕВЕЛОПЕРЫ ВВЕЛИ БОЛЬШЕ ЖИЛЬЯ, ЧЕМ НАСЕЛЕНИЕ: В СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ (ЗА СЧЕТ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА) И УРАЛЬСКОМ