Обзор текущей ситуации

в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости по итогам 2023 г.

При мониторинге ситуации в Красноярском крае в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, по результатам анализа информации, размещенной застройщиками в проектных декларациях в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС), по итогам 12 месяцев 2023 г. с привлечением денежных средств участников долевого строительства на территории края осуществляется строительство **143** объектов, включая 17 объектов нежилого назначения (автостоянки, апартаменты) и **126** многоквартирных домов (далее - МКД), общей жилой площадью **1 774,062** тыс. кв.м.

По итогам 12 месяцев в установленном порядке были введены в эксплуатацию 72 МКД, с учетом этапов, финансирование строительства которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства общей площадью – **942,977** тыс.кв.м., одновременно в течение 2023г. застройщиками были запущены новые проекты строительства, в ЕИСЖС было размещено **62** проектные декларации, на новые объекты строительства, из них 59 - многоквартирные дома общей площадью **955,711** тыс.кв.м. Тогда как в 2022г. было размещено лишь 43 проектные декларации на объекты, в том числе 41 МКД общей площадью 686,670 тыс.кв.м.

Тенденция увеличения выхода на рынок новых проектов жилищного строительства, на фоне роста цен на недвижимость на первичном рынке жилья, обусловлена имеющемся спросом населения, поддерживающем программой льготной ипотеки.

Количество действующих (неисполненных) договоров участия в долевом строительстве (далее – ДДУ) по итогам года составило **9972** по которым реализовано **591,349** тыс. кв. м. Процент реализованной площади от всей запроектированной площади в строящихся многоквартирных домах в течение года колебался в пределах от 29,8% до 46 %, в зависимости от выхода на рынок новых проектов строительства и убытием в связи с вводом в эксплуатацию ранее начатых объектов строительства и по итогам декабря составил **33,3**% .

**Изменение средней S жилья по ДДУ, (кв.м.)**

Среднее значение площади реализуемых квартир по ДДУ в течение года фиксировалось в диапазоне от 47,99 до 56,61 кв.м., в декабре показало 48,3 кв.м., по информации ЕРЗ.РФ средняя площадь строящихся квартир в России - 49 кв.м.

Наряду с этим количество заключенных ДДУ по жилым помещениям в декабре показало снижение – на 7% в сравнение с предыдущем месяцем и составило **1086** (в ноябре– 1168), объем всей реализованной площади по ДДУ по итогам 12 месяцев т.г. составил **591,349** тыс.кв.м, в том числе **52,458** тыс.кв.м было реализовано в декабре.

В течение года количество заключенных ДДУ и реализованной по ним площади колебалось в диапазоне от 499 ДДУ, по которым было реализовано 27,095 тыс. кв.м., до 1738 ДДУ с объемом реализованной площади - 85,139 тыс.кв.м. Значительный рост количества заключенных ДДУ и реализованной площади по ним с июля по октябрь Служба связывает с ростом ключевой ставки, начавшемся с 25.07.2023, которая в течение второго полугодия 2023г. менялась 5 раз и с 7,5% в июле выросла до 16% в декабре. Желанием инвесторов инвестировать свои средства в объекты долевого строительства на фоне еще привлекательных ставок по льготной ипотеки на первичном рынке жилья. Начавшийся тренд на снижение количества заключенных ДДУ в ноябре обусловлен изменением условий программы льготной ипотеки, повышением требований Банков к заемщикам, к размеру предельной долговой нагрузки заемщика с учетом всех имеющихся кредитных обязательств, увеличением размера собственных средств заемщика не менее от 20% - 30% от цены объекта.

**Динамика заключения ДДУ и реализация S по ДДУ**

Средняя цена ДДУ в декабре за счет уменьшения средней площади по ДДУ с 50,67 кв.м. в ноябре до **48,3** кв.м. в декабре, показало незначительное снижение с 6,012 млн.рублей в ноябре до **5,7** млн.рублей в декабре. Диапазон средней цены 1 кв.м. в течение года колебался со 100,9 тыс.рублей до 118,6 тыс.рублей и в декабре составило 117,7 тыс.рулей.

Следует отметить, что рассчитанный показатель средней цены 1 кв.м. является приближённым к реальному значению, не отражает фактическую среднюю рыночную цену реализации 1 кв.м., так как данными которыми пользуется Служба берутся из открытых источников, при ее расчете в том числе учитывались зачетные схемы застройщиков, используемые при покупке земельных участков, оплата по которым проводилась посредством заключения ДДУ по ценам ниже рыночной либо при расчете с подрядными организациями за выполненные работы. Реальную цену кв.метра необходимо выводить в том числе с учетом цен по договорам уступок прав требований. Полагаем, что данные значения будут на 10 – 15% выше, чем рассчитанный показатель Службой. По информации портала ЕРЗ.РФ средняя цена «квадрата» жилья на первичном рынке в Российской Федерации по итогам декабря составила – 148,396 рублей. Служба полагает, что реальная средняя цена квадрата в краевом центре близка к этому значению.

**Динамика средней цены 1 кв.м. жилья по ДДУ**

Самые высокие задекларированные средние цены реализации квадратного метра жилья на протяжении всего года отмечались в объектах компаний, входящих в ГК «Арбан», а также ООО СЗ «Дубровинский», ООО СЗ «Академгородок» , ООО СЗ «Новый Город». Диапазон цен этих компаний варьируется от 151,5 тыс.рублей, а по отдельным лотам перешагнули отметку в 200 тыс.рублей за 1 кв.м.

Самые низкие средние цены по объектам в г. Красноярске фиксировались у застройщика ООО СЗ «Альфа» в объектах в мкр.Солнечный от 90 до 98,8 тыс. рублей за кв.метр, у ООО СЗ ККФЖС – 81,5 тыс.рублей за кв.м. в мкр.Солонцы-2, ООО СЗ «ОАЗИС» - 95 тыс.рублей за 1 кв.м. в объектах, расположенных на ул.Кутузова, у ООО СЗ «АРС-ГРУПП» - 88,1 в объекте, строящемся в мкр.Бугач и др.

В течение всего периода 2023 г. продолжается рост размера обязательств по ДДУ. Так суммарный размер заключенных ДДУ в течение года варьировался от 2, 761 млрд.рублей до 9, 752 млрд.рублей, на 30.12.2023г. составил **6, 173** млрд.рублей, Суммарный объем обязательств по всем действующим ДДУ заключенным в отношении многоквартирных домов, строительство которых не завершено, по состоянию на 30.12.2023 составил 58,12 млрд.рублей

**Суммарный размер стоимости заключенных ДДУ в 2023г. по периодам**

По итогам ноября 2023 г. продолжился рост размера кредитных средств, привлекаемых застройщиками на строительство МКД. Из 126 МКД, строительство которых на конец 2023г. не было завершено, застройщиками открыты кредитные линии на строительство 90 МКД, без учета 9 МКД строительство которых осуществляется Фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края (далее – Регфонд) на федеральные и краевые средства.

Суммарный размер взятых кредитных обязательств составил **119, 466** млрд.рублей, месяцем ранее этот показатель составлял – 113, 863 млрд. рублей, увеличение произошло на 5%. Взятые кредитные обязательства на 48,6 % будут обеспечены денежными средствами участников долевого строительства, подлежащими депонированию на счетах эскроу (договоры участия в долевом строительстве заключены на общую сумму 58,12 млрд. рублей). Учитывая, что процент реализованной площади по заключенным ДДУ по итогам декабря 2023 г. составил 33,3 %, оставшуюся часть размера кредитных обязательств возможно погасить за счет реализации свободной площади.