**Обзор текущей ситуации в области долевого строительства**

**многоквартирных домов и иных объектов недвижимости**

**по итогам января 2024 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 января 2024 г. с привлечением денежных средств участников долевого строительства на территории края осуществляется строительство **141** объекта, включая 18 объектов нежилого назначения (автостоянки, апартаменты, офисные здания) и **123** многоквартирных дома (далее - МКД), общей жилой площадью **1 738,571** тыс. кв.м.

По итогам января 2024г. в установленном порядке были введены в эксплуатацию 2 МКД финансирование строительства которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства, одновременно в январе застройщиками в ЕИСЖС были  размещены **2** проектные декларации, на новые объекты строительства.

Количество действующих (неисполненных) договоров участия в долевом строительстве (далее – ДДУ) по итогам января составило **10 191** по которым реализовано **590,537** тыс. кв. м. Процент реализованной площади от всей запроектированной площади в строящихся многоквартирных домах, в зависимости от выхода на рынок новых проектов строительства и убытием введенных объектов в эксплуатацию по итогам января составил **34**% .

Среднее значение площади реализуемых квартир по ДДУ в январе 2024г. составило 46,5 кв.м., в декабре 2023г. этот показатель составлял 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 январе 2024г. показало значительное снижение – на 35% в сравнение с предыдущем месяцем (1086) и составило **707** ДДУ, объем всей реализованной площади по ДДУ в январе т.г. составил **32,852** тыс.кв.м,, месяцем ранее в декабре 2023г. было реализовано 52,458 тыс.кв.м, снижение составило **37,4**%.

Начавшийся тренд на снижение количества заключенных ДДУ, уменьшения средней площади ДДУ и объемов всей реализованной площади в январе по ДДУ усилился и обусловлен спросом населения на малогабаритные квартиры вследствие роста цен на квадратный метр жилья, изменением условий программы льготной ипотеки, повышением требований Банков к заемщикам, к размеру предельной долговой нагрузки ипотечного заемщика с учетом всех имеющихся кредитных обязательств, увеличением размера взноса собственных средств заемщика не менее 30% от цены объекта.

Средняя цена ДДУ в январе 2024г. за счет уменьшения средней площади по ДДУ с 48,3 кв.м. в декабре до **46,5** кв.м. в январе 2024г., показало незначительное снижение с 5,7 млн.рублей в декабре до **5,6** млн.рублей в январе 2024г. При этом средняя цена 1 кв.м. показало рост почти на 2,3% и составила **120,393** тыс.рублей, месяцем ранее этот показатель соответствовал - 117,7 тыс.рулей.

Как и ранее Служба отмечает, что рассчитанный показатель средней цены 1 кв.м. является приближённым к реальному значению, не отражает фактическую среднюю рыночную цену реализации 1 кв.м. для конечного потребителя, данными которыми пользуется Служба берутся из открытых источников (проектные декларации на объекты, размещенные в ЕИСЖС), при ее расчете в том числе учитываются 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 или предоставленные услуги. 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. Вместе с тем Красноярский край по информации портала ЕРЗ.РФ не попал в ТОП 10 регионов по самым высоким ценам за «квадрат» жилья в новостройках по итогам января 2024г.

Самые высокие средние цены реализации квадратного метра жилья даже на начальном этапе строительства отмечены в объектах компаний, входящих в ГК «Арбан» - 170,5 тыс.рублей в ЖК «Портовый» , 186 тыс.рублей в ЖК по ул.Авиаторов-Молокова,5,6; у ООО СЗ «Новоостровский» в ЖК «Бизнес квартал» - от 170 до 179,3 тыс.рублей; у ГК «СМ-Сити» в ЖК «Южный берег- 21,24», а также в Академгородке от 152 – 163 тыс.кв.м.

Самые низкие средние цены по объектам в г. Красноярске фиксировались у застройщика ООО СЗ «Альфа» в объектах в мкр.Солнечный от 84,5 до 90 тыс. рублей за кв.метр, у ООО СЗ «ОАЗИС» - 93,9 тыс.рублей за 1 кв.м. в объектах, расположенных на ул.Кутузова, и др.

Суммарный размер цены всех заключенных ДДУ в январе составил **3,955** млрд.рублей, что на 36 % меньше показателей декабря 2023г. (**6,173** млрд.рублей). Суммарный объем обязательств по всем действующим ДДУ заключенным в отношении многоквартирных домов, строительство которых не завершено, по состоянию на 31.01.2024 составил **58,936** млрд.рублей

По итогам января 2024 г. уменьшился совокупный размер кредитных средств, привлекаемых застройщиками на строительство МКД. Из 123 МКД, строительство которых на конец января 2024г. не было завершено, застройщиками открыты кредитные линии на строительство 92 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 с 119, 466 млрд.рублей, в декабре 2023г. снизился до **114,959** млрд.рублей в январе 2024г., снижение произошло на 3,9%. Взятые кредитные обязательства на 51,3 % будут обеспечены денежными средствами участников долевого строительства, подлежащими депонированию на счетах эскроу (договоры участия в долевом строительстве заключены на общую сумму 58,936 млрд.рублей). Учитывая, что процент реализованной площади по заключенным ДДУ по итогам декабря 2023 г. составил 34 %, оставшуюся часть размера кредитных обязательств возможно погасить за счет реализации свободной площади.