**Обзор текущей ситуации в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости
по итогам февраля 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 февраля 2024 г. с привлечением денежных средств участников долевого строительства на территории края осуществляется строительство **131** объекта, включая 11 объектов нежилого назначения (автостоянки, апартаменты, офисные здания) и **120** многоквартирных домов (далее - МКД), общей жилой площадью **1 712,871** тыс. кв.м.

По итогам февраля 2024г. в установленном порядке были введены в эксплуатацию 3 МКД финансирование строительства которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства, одновременно в феврале застройщиками в ЕИСЖС были размещены **3** проектные декларации, на новые объекты строительства.

Количество действующих (неисполненных) договоров участия в долевом строительстве (далее – ДДУ), заключенных в отношении жилых помещений по итогам февраля уменьшилось на 2,25% и составило **9962** по которым реализовано **570,292** тыс. кв. м. Процент реализованной жилой площади от всей запроектированной жилой площади в строящихся многоквартирных домах, в зависимости от выхода на рынок новых проектов строительства и убытием введенных объектов в эксплуатацию составил **33,3** % .

В отношении нежилых помещений, включая машино-места, количество действующих (неисполненных) ДДУ составило **1399,** общей площадью **65,303** тыс.кв.м, суммарная цена заключенных ДДУ на нежилые помещения составила **5 521,244** млн.рублей. Средняя цена реализации квадратного метра нежилых помещений составила 84,5 тыс.рублей. Учитывая, что суммарная площадь всех запроектированных нежилых помещений составляет **271,997** тыс.кв.м., процент реализованной нежилой площади составил 24%.

Среднее значение площади реализуемых квартир по ДДУ в феврале 2024г. немного подросло и составило **48** кв.м., в январе этот показатель составлял 46,5 кв.м. По информации ЕРЗ.РФ средняя площадь строящихся квартир в России по итогам 2023г. - 49 кв.м., в Москве – 54,4 кв.м. (по итогам февраля 2024г.)

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

С октября 2023г. наметилась тенденция по уменьшению количества заключаемых ДДУ. В январе-феврале 2024г. эта тенденция только усилилась. Так, в феврале количество заключенных ДДУ в отношении жилых помещений достигло максимума своего падения – **464** ДДУ, что на 34,4% меньше показателей января 2024г. (707 ДДУ) и на 7% ниже минимума 2023г. (в январе 2023г – 499 ДДУ). Объем всей реализованной площади по ДДУ в феврале т.г. составил **22, 256** тыс.кв.м., что на 32,3% меньше показателей января 2024г. - 32,852 тыс.кв.м и на 18% меньше показателей января 2023г. (27,095 тыс.кв.м)

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

Усилившийся в феврале 2024г. тренд на снижение количества заключенных ДДУ, уменьшение объемов реализованной площади по ДДУ обусловлен кратковременным охлаждением спроса населения вследствие продления программы льготной ипотеки (ранее спрос подхлестывала перспектива ее завершения), ростом 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, а также нестабильной политической обстановкой в мире.

Средняя цена ДДУ в феврале 2024г. показала рост до **5,788** млн.рублей, в январе цена ДДУ составляла – 5,7 млн.рублей, а в декабре - 5,6 млн.рублей. Средняя цена 1 кв.м. также показало незначительный рост и составила - **120,682** тыс.рублей, в январе -120,393 тыс.рублей, а в декабре 2023г средняя цена 1 кв.м. соответствовала - 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 самых высоких цен за «квадрат» жилья в новостройках по итогам февраля 2024г.

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

Самые высокие средние цены реализации квадратного метра жилья продолжают держать застройщики, входящие в ГК «Арбан», здесь стоимость квадратного метра в отдельных объектах перешагнула отметку в 180 тыс.рублей за квадрат, также отмечаются высоки цены в объектах ООО СЗ «Новоостровский» в ЖК «Бизнес квартал» - от 167,3 тыс.рублей; у ГК «СМ-Сити» в ЖК «Южный берег- 21,24» - 163,5 тыс.рублей.

Самые низкие средние цены по объектам в г. Красноярске фиксировались у застройщика ООО «Стройкомплюс» - 93,2 тыс.рублей; на начальном этапе в объектах ООО СЗ «КБС-Центральный» в ЖК «Мичуринский» - 96 – 98 тыс.рублей за квадрат; ООО СЗ «ДС» в мкр.Солнечный – 100,9 тыс.рублей за квадрат.

Суммарный размер цены всех заключенных ДДУ в феврале 2024г. в отношении жилых помещений составил **2,686** млрд.рублей, что на 32% меньше показателей января - 3,955 млрд.рублей, и 2,3 раза меньше показателей декабря 2023г. (**6,173** млрд.рублей). Суммарный объем обязательств по всем действующим ДДУ заключенным в отношении жилых помещений, строительство которых не завершено, по состоянию на 29.02.2024 составил **58,235** млрд.рублей. С учетом нежилых помещений суммарный размер всех обязательств застройщиков по итогам февраля оценивается **61,095** млрд.рублей.

**Суммарный размер стоимости заключенных ДДУ**

**по жилым помещениям, по периодам**

По итогам февраля 2024 г. продолжилось уменьшение совокупного размера кредитных средств, привлекаемых застройщиками на строительство МКД. Из 120 МКД, строительство которых на конец февраля 2024г. 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 ( 29.02.2024 1 МКД в установленном порядке введен в эксплуатацию). В отношении 21 МКД сведения о финансировании строительства за счет кредитных средств в проектных декларациях отсутствуют.

Суммарный размер взятых кредитных обязательств на строительство МКД в феврале 2024г. составил **113,430** млрд.рублей что на 1,5% меньше показателей января - 114,959 млрд.раблей и на 5% меньше показателей декабря 2023г. - 119, 466млрд.рублей, Кроме этого на строительство объектов нежилого назначения (офисные здания-апартаменты и автопарковки) открыты кредитные линии в размере **3,825** млрд.рублей. Таким образом суммарный размер кредитных обязательств застройщиков составил **117,255** млрд.рублей. Взятые кредитные обязательства на 54 % будут обеспечены денежными средствами участников долевого строительства, подлежащими депонированию на счетах эскроу (договоры участия в долевом строительстве на жилые и нежилые помещения заключены на общую сумму **61,095** млрд.рублей, из них **58,235** млрд.рублей по жилым помещениям)). Учитывая, что процент реализованной жилой площади по заключенным ДДУ по итогам февраля 2023 г. составил 33,3 %, а нежилых помещений – 24%, оставшуюся часть размера кредитных обязательств возможно погасить за счет реализации свободной площади.