

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Новгородская область

февраль 2023

Текущий объем строительства, м²
на февраль 2023

60 055

-11,8% к февралю 2022

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

8 233

-2,5% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за декабрь 2022

Банк России

177

+27,3% к декабрю 2021

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на февраль 2023

55,7

+4,8% к февралю 2022

Средняя цена за 1 м², ₽
на февраль 2023

73 670

+36,0% к февралю 2022

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

28,9%

-0,6 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %
за декабрь 2022

Банк России

2,61

-2,96 п.п. к декабрю 2021

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Новгородской области.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области по этажности строящихся домов	12
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области по материалам стен строящихся домов	16
7. ТОП застройщиков Новгородской области по объемам строительства	20
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Новгородской области	21
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Новгородской области.....	22
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Новгородской области.....	25
11. Ипотечное кредитование для жителей Новгородской области (официальная статистика Банка России).....	27
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Новгородской области	27
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Новгородской области	31
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Новгородской области	39
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Новгородской области.....	44
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	51
13. Ввод жилья в Новгородской области (официальная статистика Росстата)...	53
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Новгородской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2023 г.	64
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Новгородской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	65
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Новгородской области, по средней площади жилых единиц	66
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ	68

Источники информации для составления аналитического обзора

- сайты и проектные декларации застройщиков;
- публичные реестры выданных разрешений на строительство и на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- официальные статистические и отчетные данные Росстата, Росреестра, Банка России.

Обработка информации, использованной для составления аналитического обзора, осуществлена с помощью программного обеспечения портала www.erzrf.ru.

1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Новгородской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Новгородской области на февраль 2023 года выявлено **10 строящихся застройщиками домов** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

- выданы разрешения на строительство;
- опубликованы проектные декларации в соответствии с 214-ФЗ либо застройщиком предоставлены копии разрешений на строительство и анкеты с описанием потребительских характеристик объектов, если строительство ведется без привлечения средств граждан (ДКП/ЖСК);
- отсутствуют выданные разрешения на ввод в эксплуатацию.

В указанных домах строится **1 078 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **60 055 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
многоквартирный дом	10	100%	1 078	100%	60 055	100%
Общий итог	10	100%	1 078	100%	60 055	100%

Строительство домов блокированной застройки и домов с апартаментами на территории Новгородской области не выявлено.

Динамика изменения количества объектов и совокупного объема текущего строительства в Новгородской области представлена на графике 1.

График 1



2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области

Застройщики жилья в Новгородской области осуществляют строительство только в 1 территориальном образовании (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Великий Новгород	10	100%	1 078	100%	60 055	100%
	10	100%	1 078	100%	60 055	100%

3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области по срокам выдачи разрешения на строительство

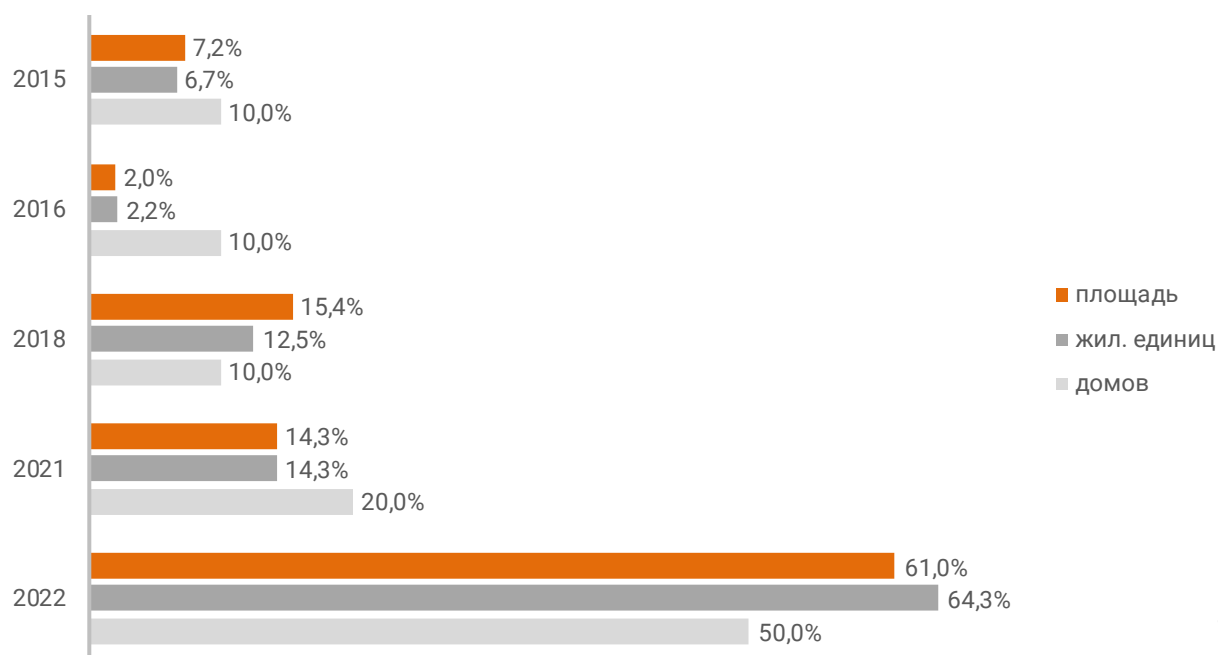
Застройщики жилья в Новгородской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с июня 2015 г. по сентябрь 2022 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2015	1	10,0%	72	6,7%	4 347	7,2%
2016	1	10,0%	24	2,2%	1 204	2,0%
2018	1	10,0%	135	12,5%	9 265	15,4%
2021	2	20,0%	154	14,3%	8 579	14,3%
2022	5	50,0%	693	64,3%	36 660	61,0%
Общий итог	10	100%	1 078	100%	60 055	100%

Гистограмма 1

**Распределение жилых новостроек Новгородской области по годам
выдачи разрешения на строительство**



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2022 г. (61,0% по площади жилых единиц).

4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию

В Новгородской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2023	7	70,0%	801	74,3%	44 242	73,7%
2024	2	20,0%	206	19,1%	12 443	20,7%
2026	1	10,0%	71	6,6%	3 370	5,6%
Общий итог	10	100%	1 078	100%	60 055	100%

Гистограмма 2


До конца 2023 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 44 242 м² жилья (Приложение 1).

Анализ переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию представлен в таблице 5.

Таблица 5

Запланированный срок ввода в эксплуатацию	Совокупная S жилых единиц м ²	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц	
			м ²	%
2023	44 242	2018	1 204	2,7%
		2022	4 347	9,8%
Общий итог	60 055		5 551	9,2%

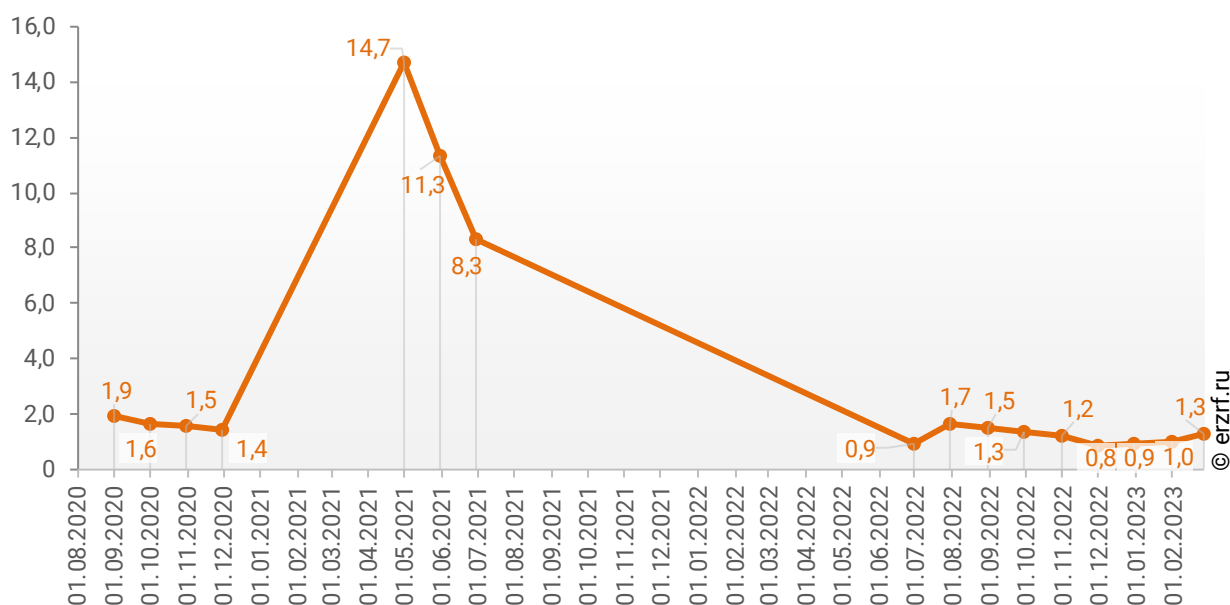
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2022 на 2023 год (4 347 м²), что составляет 9,8% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Новгородской области в 2023 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Новгородской области по состоянию на февраль 2023 года составляет 1,3 месяца.

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Новгородской области представлена на графике 2.

График 2

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Новгородской области, месяцев



5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области по этажности строящихся домов

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Новгородской области составляет (Гистограмма 3):

- 9,6 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 10,4 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 10,4 этажа — из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3



Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Новгородской области представлена на графике 3.

График 3



Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	1	10,0%	24	2,2%	1 204	2,0%
9 - 12 этажей	9	90,0%	1 054	97,8%	58 851	98,0%
Общий итог	10	100%	1 078	100%	60 055	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Новгородской области по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей — 98,0% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Новгородской области не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,1%.

Самыми высокими строящимися домами с жилыми единицами в Новгородской области являются 11-этажные многоквартирные дома в ЖК «Заречный» от застройщика «ГК Деловой партнер», в ЖК «Ивушки», застройщик «Проектстрой», и в ЖК «Раздолье» от застройщика «СК Глория». ТОП лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	11	<i>ГК Деловой партнер</i>	многоквартирный дом	Заречный
		<i>Проектстрой</i>	многоквартирный дом	Ивушки
		<i>СК Глория</i>	многоквартирный дом	Раздолье
2	10	<i>ГК Деловой партнер</i>	многоквартирный дом	Союз
		<i>СЗ СК ВОЗРОЖДЕНИЕ-23</i>	многоквартирный дом	Лето-Лето
		<i>Спецзастройщик Новгородсельстрой</i>	многоквартирный дом	По ул.Якова Павлова
		<i>СХ Scandinavia</i>	многоквартирный дом	Барселона
		<i>Фонд ФЗПГ НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ</i>	многоквартирный дом	По ул. Советской Армии, 7
3	3	<i>Фонд ФЗПГ НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Великолукская, 18

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Новгородской области является многоквартирный дом в ЖК «Ивушки», застройщик «Проектстрой». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

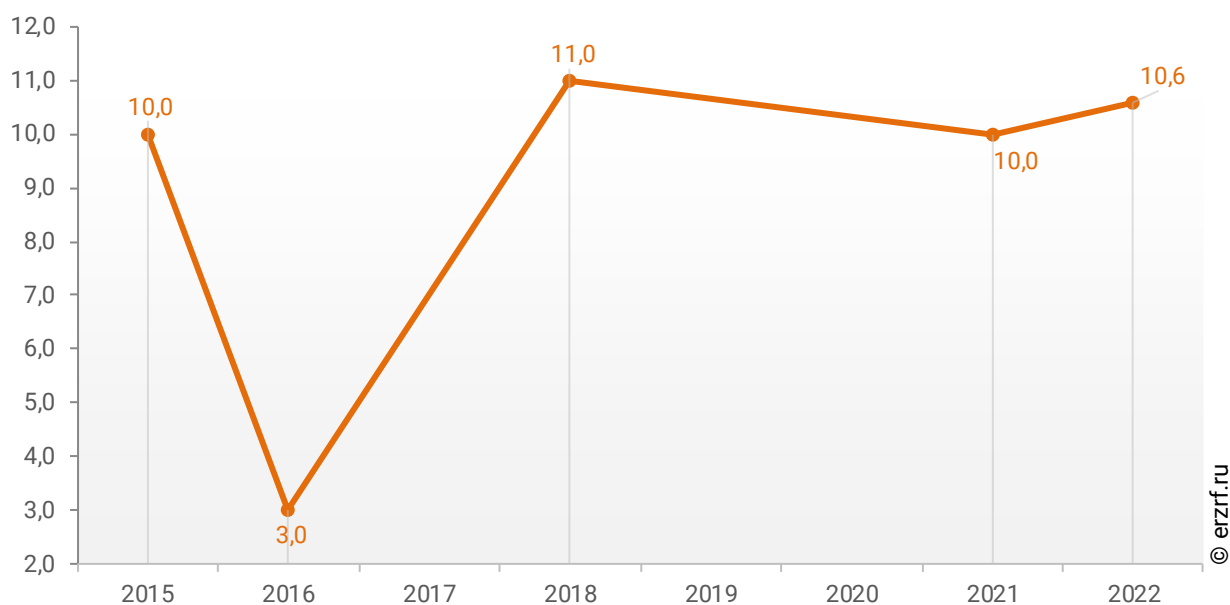
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	16 113	<i>Проектстрой</i>	многоквартирный дом	Ивушки
2	9 267	<i>СК Глория</i>	многоквартирный дом	Раздолье
3	5 533	<i>Спецзастройщик Новгородсельстрой</i>	многоквартирный дом	По ул.Якова Павлова
4	4 734	<i>ГК Деловой партнер</i>	многоквартирный дом	Заречный
5	4 347	<i>Фонд ФЗПГ НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ</i>	многоквартирный дом	По ул. Советской Армии, 7

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Новгородской области, разрешение на строительство которых выдано в 2022 году, составляет 10,6 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Новгородской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

График 4

Распределение средней этажности строящихся жилых единиц
Новгородской области по годам выдачи разрешения на
строительство, этажей



6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области по материалам стен строящихся домов

Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

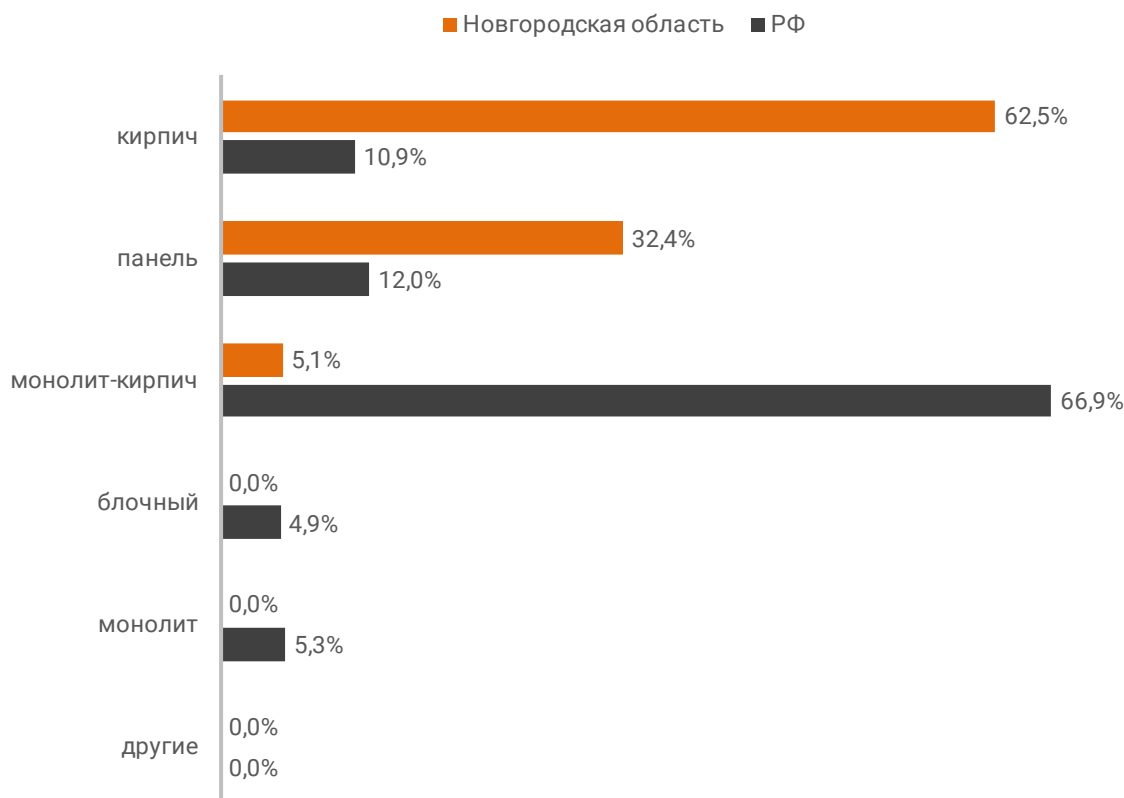
Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
кирпич	7	70,0%	646	59,9%	37 526	62,5%
панель	2	20,0%	368	34,1%	19 483	32,4%
монолит-кирпич	1	10,0%	64	5,9%	3 046	5,1%
Общий итог	10	100%	1 078	100%	60 055	100%

Гистограмма 5


Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Новгородской области является кирпич. Из него возводится 62,5% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 10,9% (Гистограмма 6).

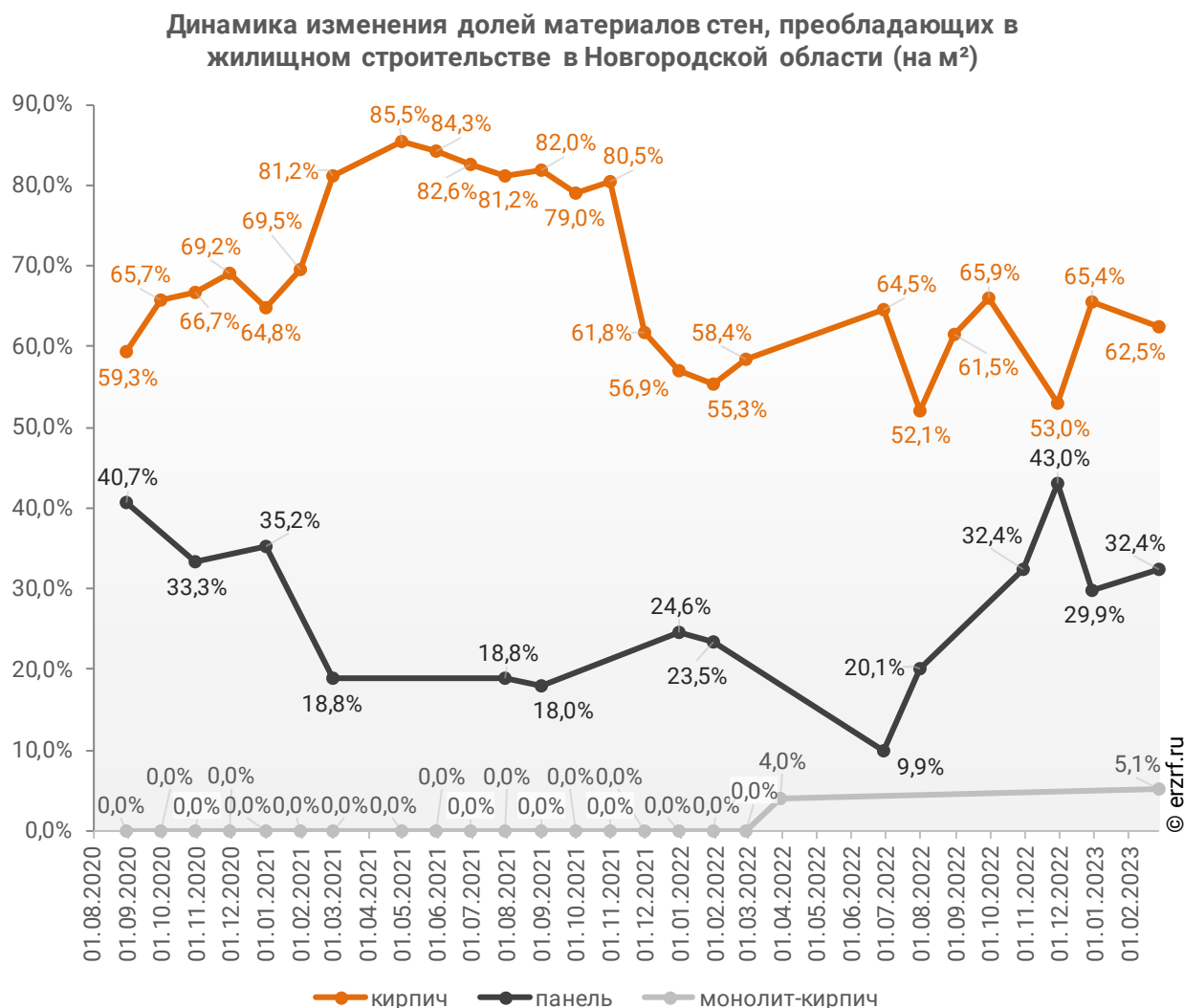
Гистограмма 6

Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по
Российской Федерации и в Новгородской области



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Новгородской области, представлена на графике 5.

График 5



Среди строящегося жилья Новгородской области у 89,3% материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016.

Наибольший объем жилищного строительства приходится на бескаркасные объекты со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 70,0% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

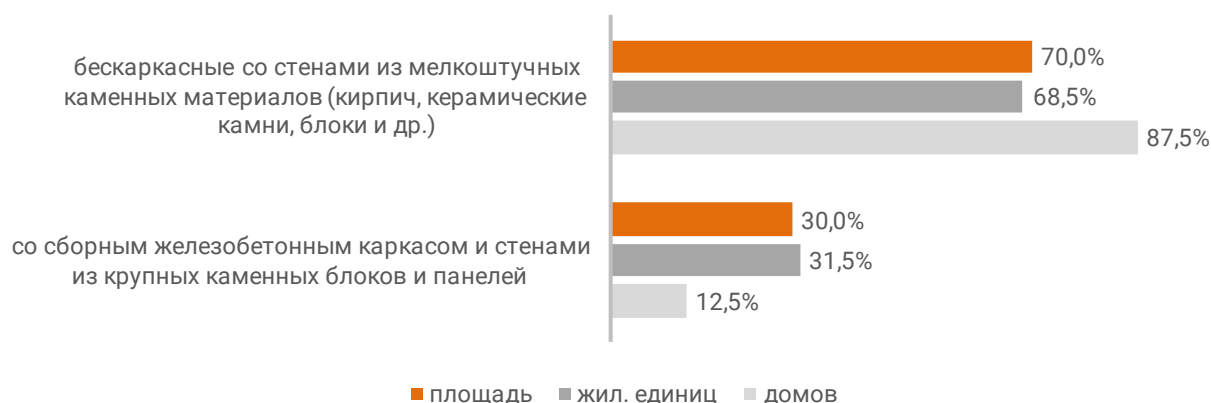
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 10, Гистограмма 7).

Таблица 10

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	7	87,5%	646	68,5%	37 526	70,0%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	1	12,5%	297	31,5%	16 113	30,0%
Общий итог	8	100%	943	100%	53 639	100%

Гистограмма 7

Распределение жилых новостроек Новгородской области по материалам стен (по утвержденной форме ПД)



7. ТОП застройщиков Новгородской области по объемам строительства

По состоянию на февраль 2023 года строительство жилья в Новгородской области осуществляют 7 застройщиков

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Новгородской области на февраль 2023 года представлен в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	СК Глория	2	20,0%	288	26,7%	18 532	30,9%
2	Проектстрой	1	10,0%	297	27,6%	16 113	26,8%
3	ГК Деловой партнер	2	20,0%	172	16,0%	7 910	13,2%
4	Фонд ФЗПГ НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	2	20,0%	96	8,9%	5 551	9,2%
5	Спецзастройщик Новгородсельстрой	1	10,0%	90	8,3%	5 533	9,2%
6	СЗ СК ВОЗРОЖДЕНИЕ-23	1	10,0%	71	6,6%	3 370	5,6%
7	СХ Scandinavia	1	10,0%	64	5,9%	3 046	5,1%
Общий итог		10	100%	1 078	100%	60 055	100%

Сведения о переносе с прошлых периодов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию по ТОП застройщиков Новгородской области представлены в таблице 12.

Таблица 12

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
			м²	м²	%	месяцев
1	★ 5,0	СК Глория	18 532	0	0,0%	-
2	★ 4,0	Проектстрой	16 113	0	0,0%	-
3	★ 4,0	ГК Деловой партнер	7 910	0	0,0%	-
4	н/р	Фонд ФЗПГ НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	5 551	5 551	100%	14,0

* Рейтинг EP3 – показатель (от 0 до 5) соблюдения декларируемого срока ввода жилья в эксплуатацию и/или передачи квартир дольщикам;

н/р – нет рейтинга EP3, недостаточный опыт ввода многоквартирных домов.

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м²	м²	
5	н/р	Спецзастройщик Новгородсельстрой	5 533	0	0,0%	-
6	н/р	СЗ СК ВОЗРОЖДЕНИЕ-23	3 370	0	0,0%	-
7	★ 1,0	CX Scandinavia	3 046	0	0,0%	-
Общий итог			60 055	5 551	9,2%	1,3

Уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «Фонд ФЗПГ НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ» и составляет 14,0 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Новгородской области

В Новгородской области возводится 9 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Новгородской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Раздолье» (город Великий Новгород). В этом жилом комплексе застройщик «СК Глория» возводит 2 дома, включающих 288 жилых единиц, совокупной площадью 18 532 м².

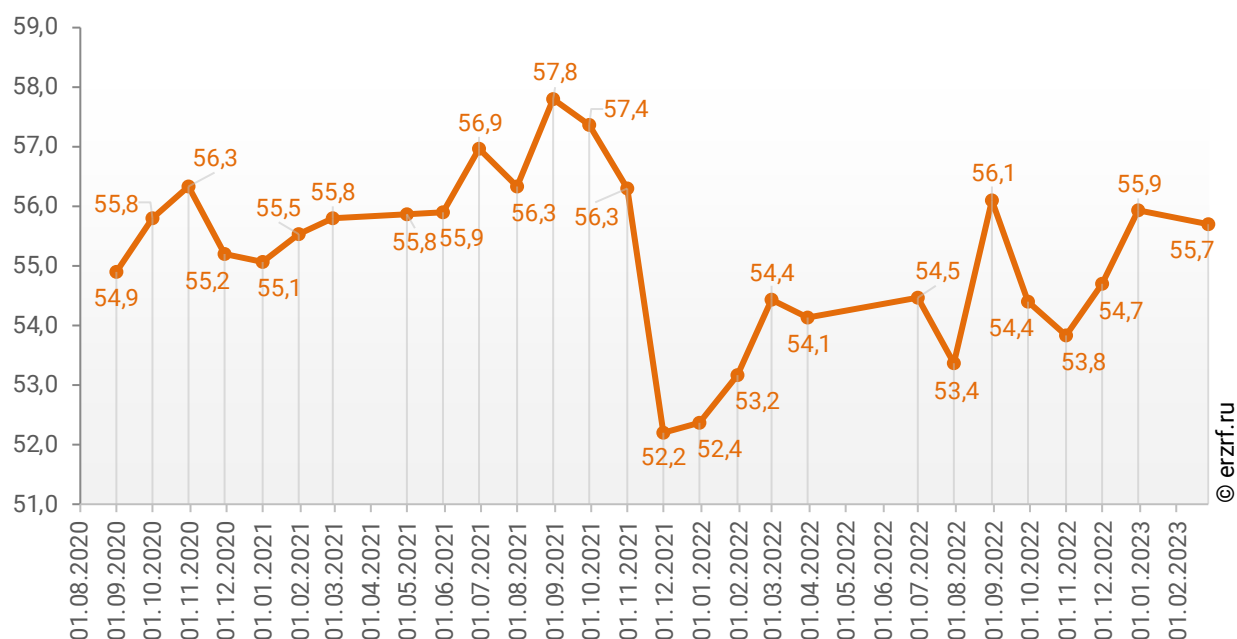
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Новгородской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Новгородской области, составляет 55,7 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,5 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Новгородской области представлена на графике 6.

График 6

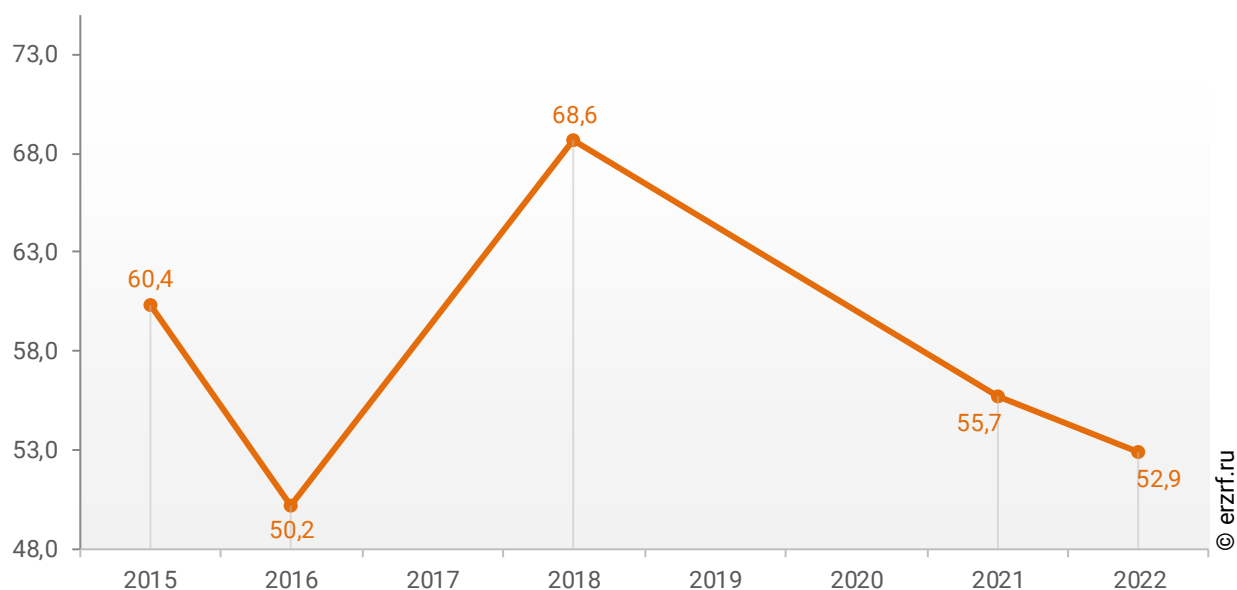
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Новгородской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Новгородской области, разрешение на строительство которых выдано в 2022 году, составляет 52,9 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Новгородской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

График 7

Распределение средней площади строящихся жилых единиц
Новгородской области по годам выдачи разрешения на
строительство, м²



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ГК Деловой партнер» – 46,0 м². Самая большая – у застройщика «СК Глория» – 64,3 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
ГК Деловой партнер	46,0
СЗ СК ВОЗРОЖДЕНИЕ-23	47,5
СХ Scandinavia	47,6
Проектстрой	54,3
Фонд ФЗПГ НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	57,8
Спецзастройщик Новгородсельстрой	61,5
СК Глория	64,3
Общий итог	55,7

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Новгородской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Заречный» – 39,8 м², застройщик «ГК Деловой партнер». Наибольшая – в ЖК «Раздолье» – 64,3 м², застройщик «СК Глория».

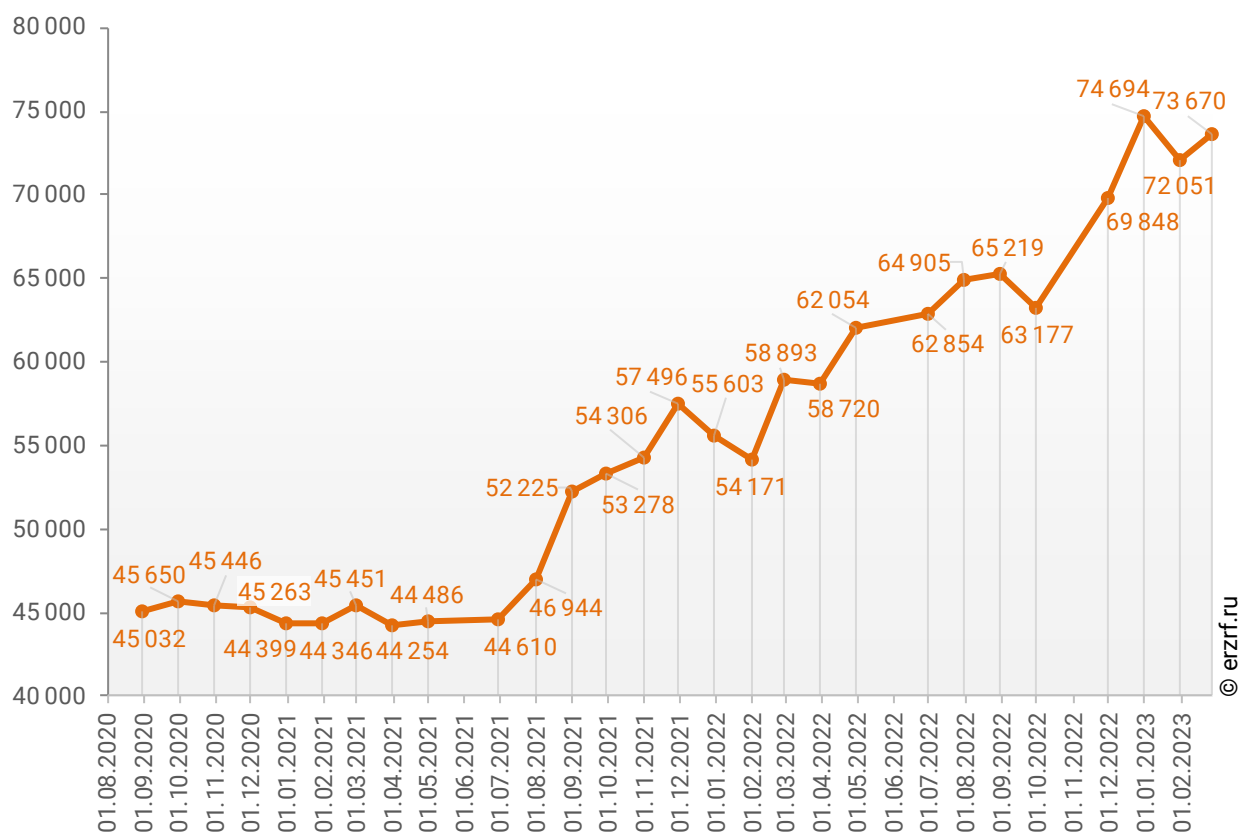
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Новгородской области

По состоянию на февраль 2023 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Новгородской области составила 73 670 рублей за квадратный метр.

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Новгородской области представлена на графике 8.

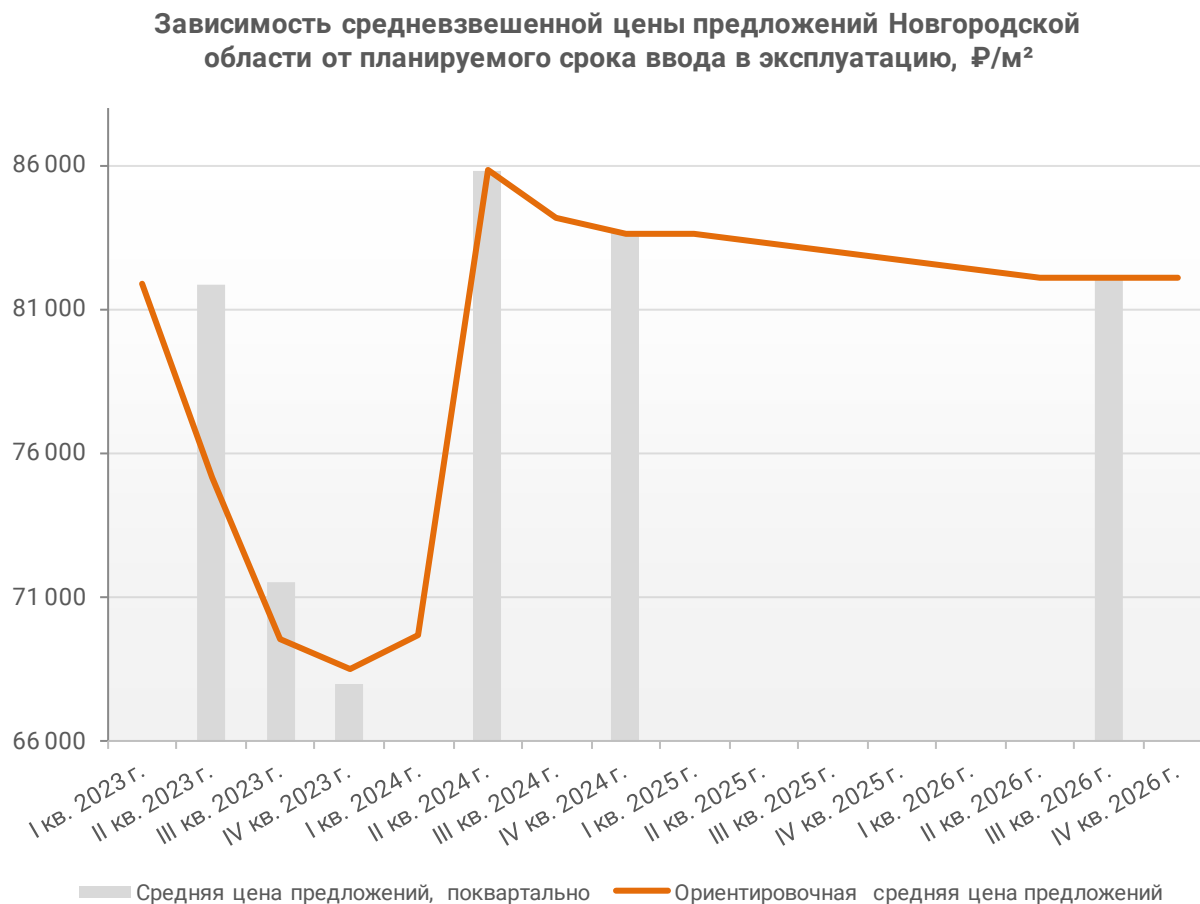
График 8

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Новгородской области, ₽/м²



Зависимость средневзвешенной цены предложений Новгородской области от планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию представлена на графике 9.

График 9



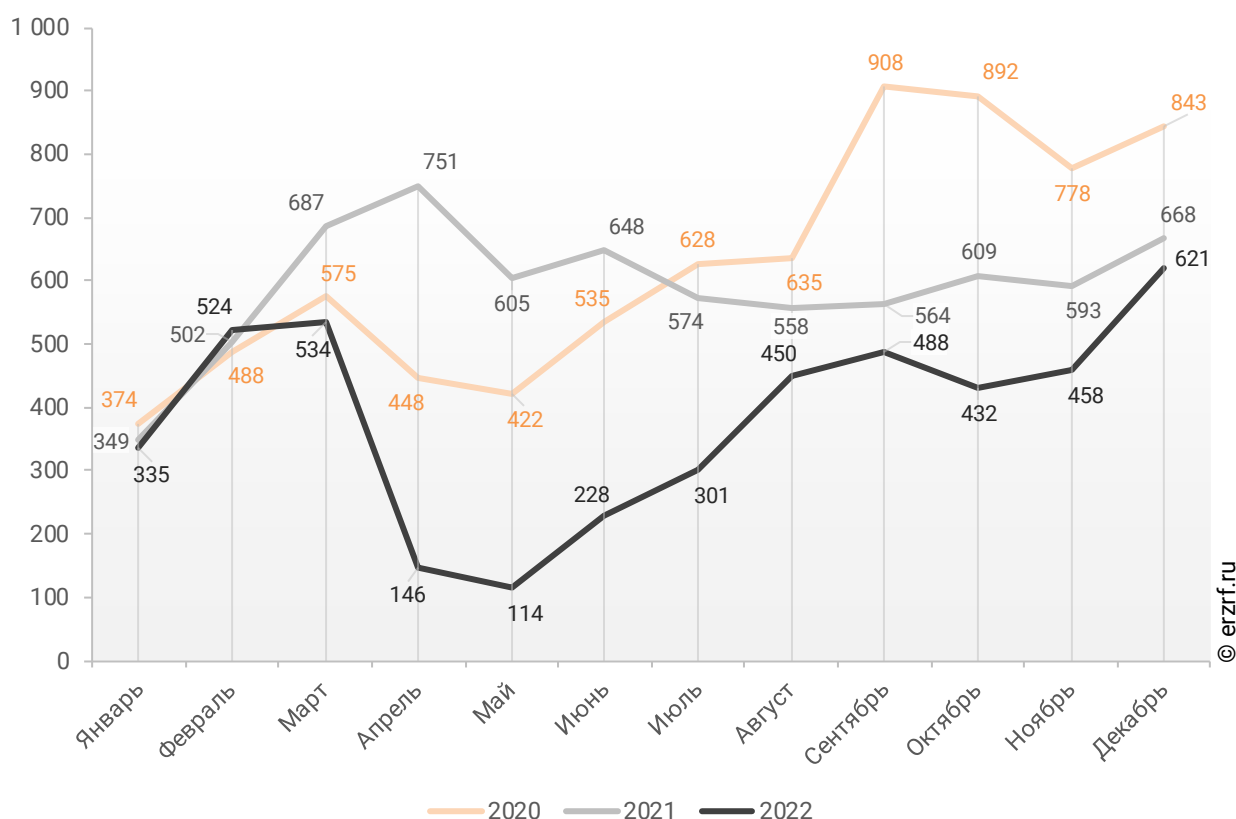
11. Ипотечное кредитование для жителей Новгородской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Новгородской области

По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Новгородской области, составило 4 631, что на 34,8% меньше уровня 2021 г. (7 108 ИЖК), и на 38,5% меньше уровня, достигнутого в 2020 г. (7 526 ИЖК).

График 10

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг.

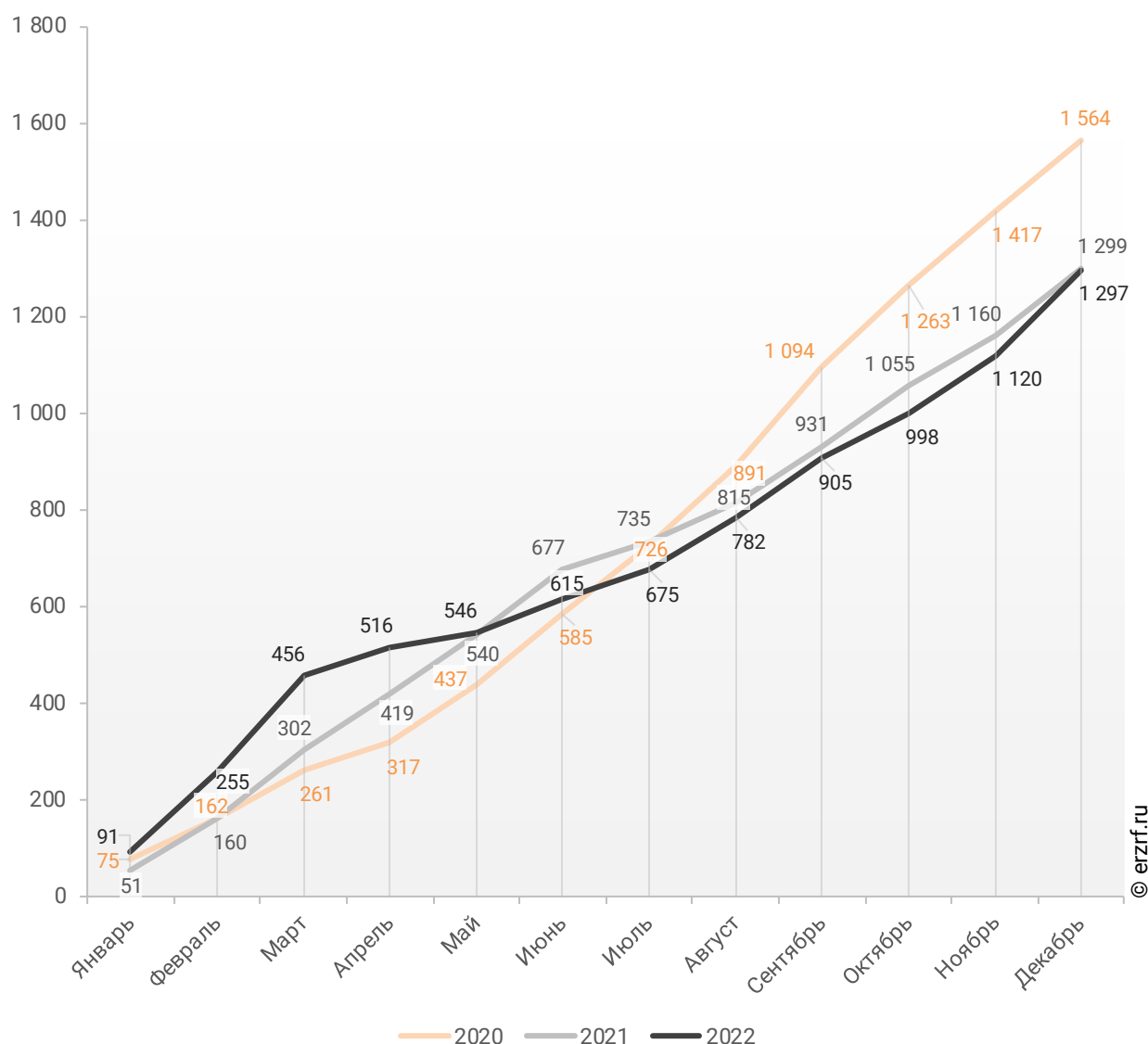


За 12 месяцев 2022 г. количество ИЖК, выданных жителям Новгородской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 1 297, что на 0,2% меньше, чем в 2021 г. (1 299 ИЖК), и на 17,1% меньше соответствующего значения 2020 г. (1 564 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг.

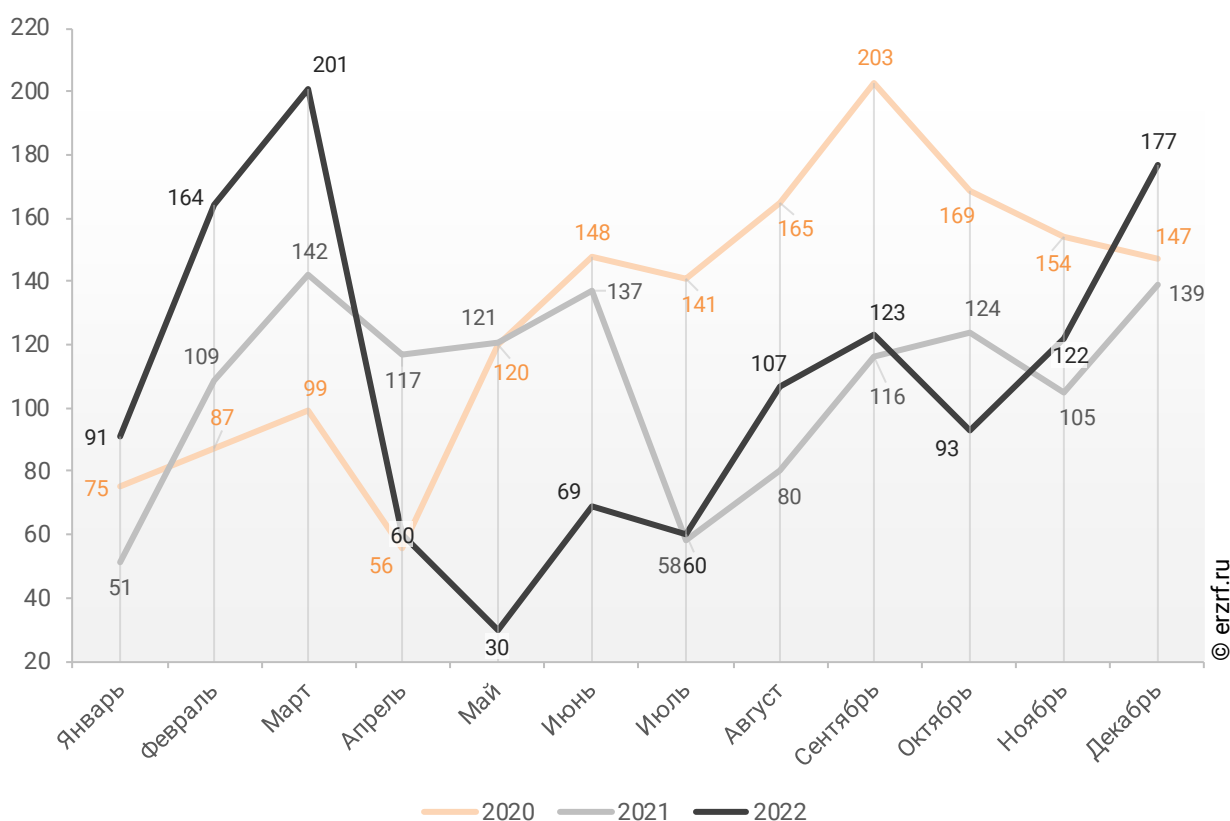


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Новгородской области в декабре 2022 года увеличилось на 27,3% по сравнению с декабрем 2021 года (177 против 139 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 12.

График 12

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг.

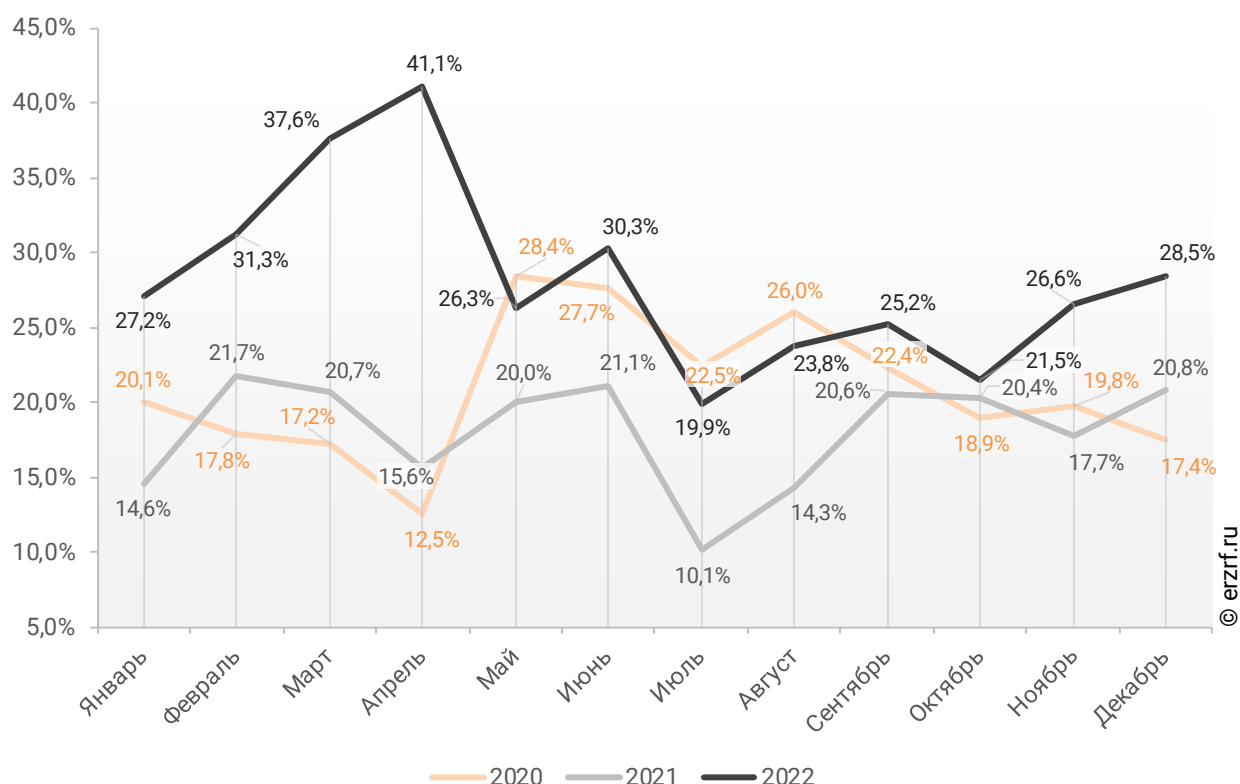


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2022 г., составила 28,0% от общего количества ИЖК, выданных жителям Новгородской области за этот же период, что на 9,7 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (18,3%), и на 7,2 п.п. больше уровня 2020 г. (20,8%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 13.

График 13

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг.



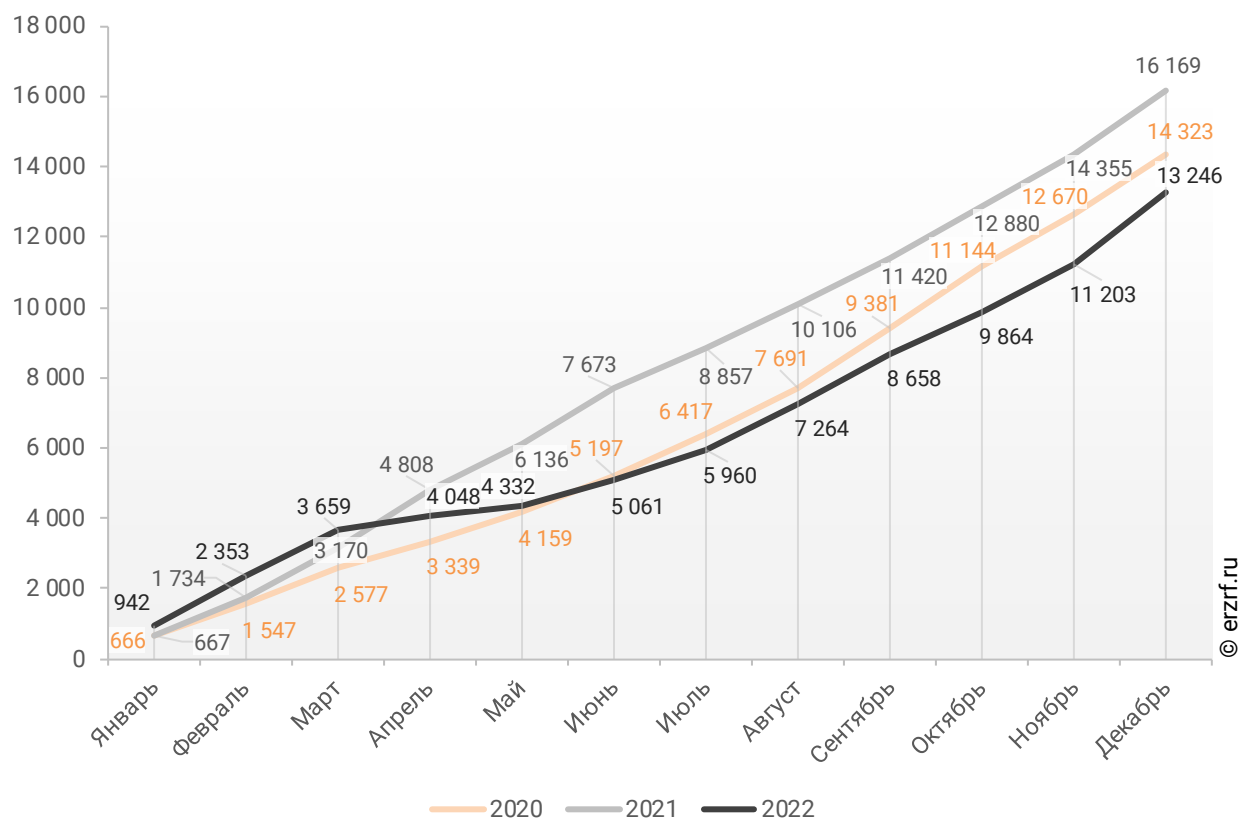
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Новгородской области

По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. объем ИЖК, выданных жителям Новгородской области, составил 13 246 млн ₽, что на 18,1% меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (16 169 млн ₽), и на 7,5% меньше аналогичного значения 2020 г. (14 323 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

График 14

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽

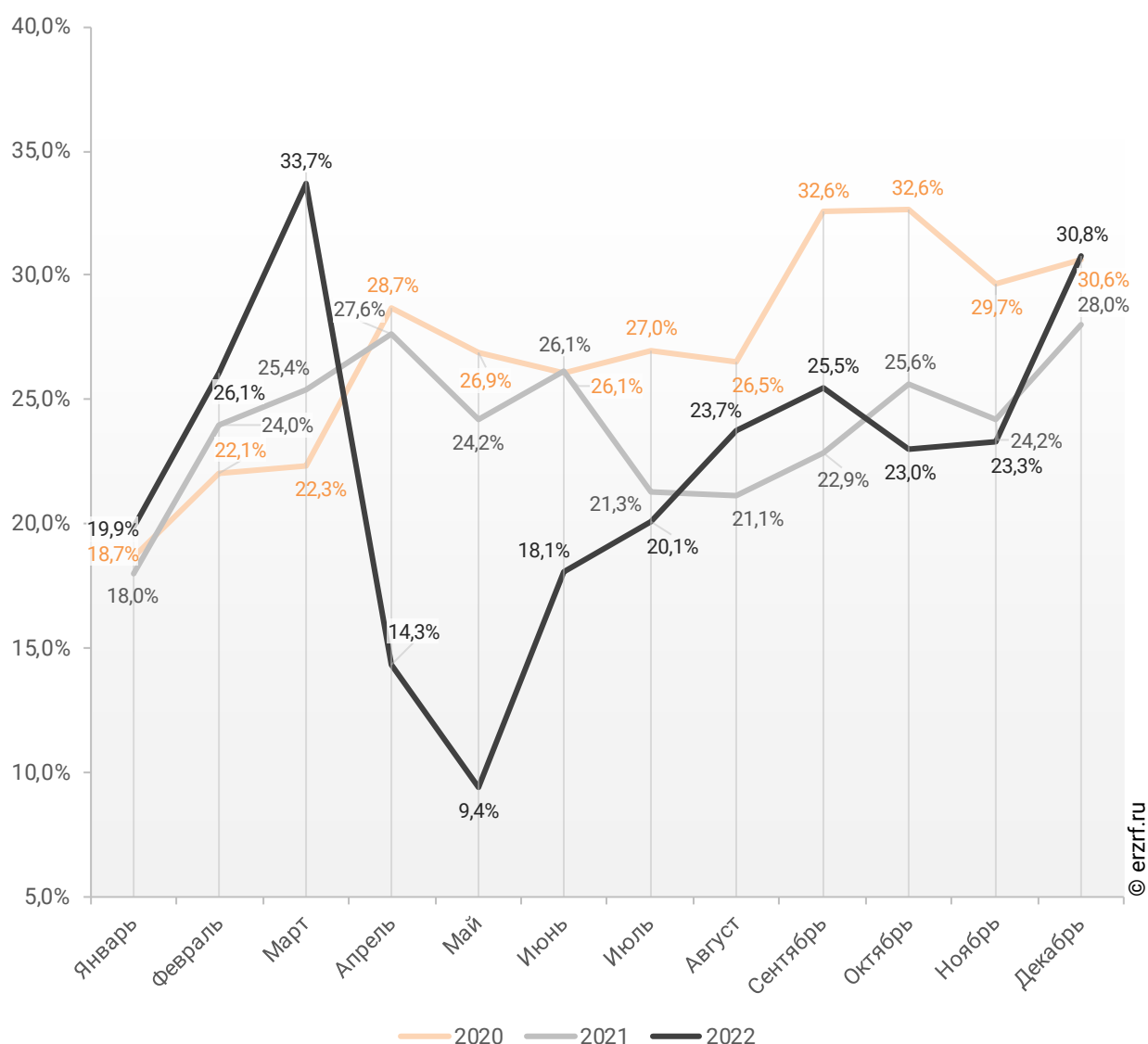


В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2022 г. жителям Новгородской области (56 867 млн ₽), доля ИЖК составила 23,3%, что на 1,0 п.п. меньше соответствующего значения 2021 г. (24,3%), и на 4,1 п.п. меньше уровня 2020 г. (27,4%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 15.

График 15

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг.

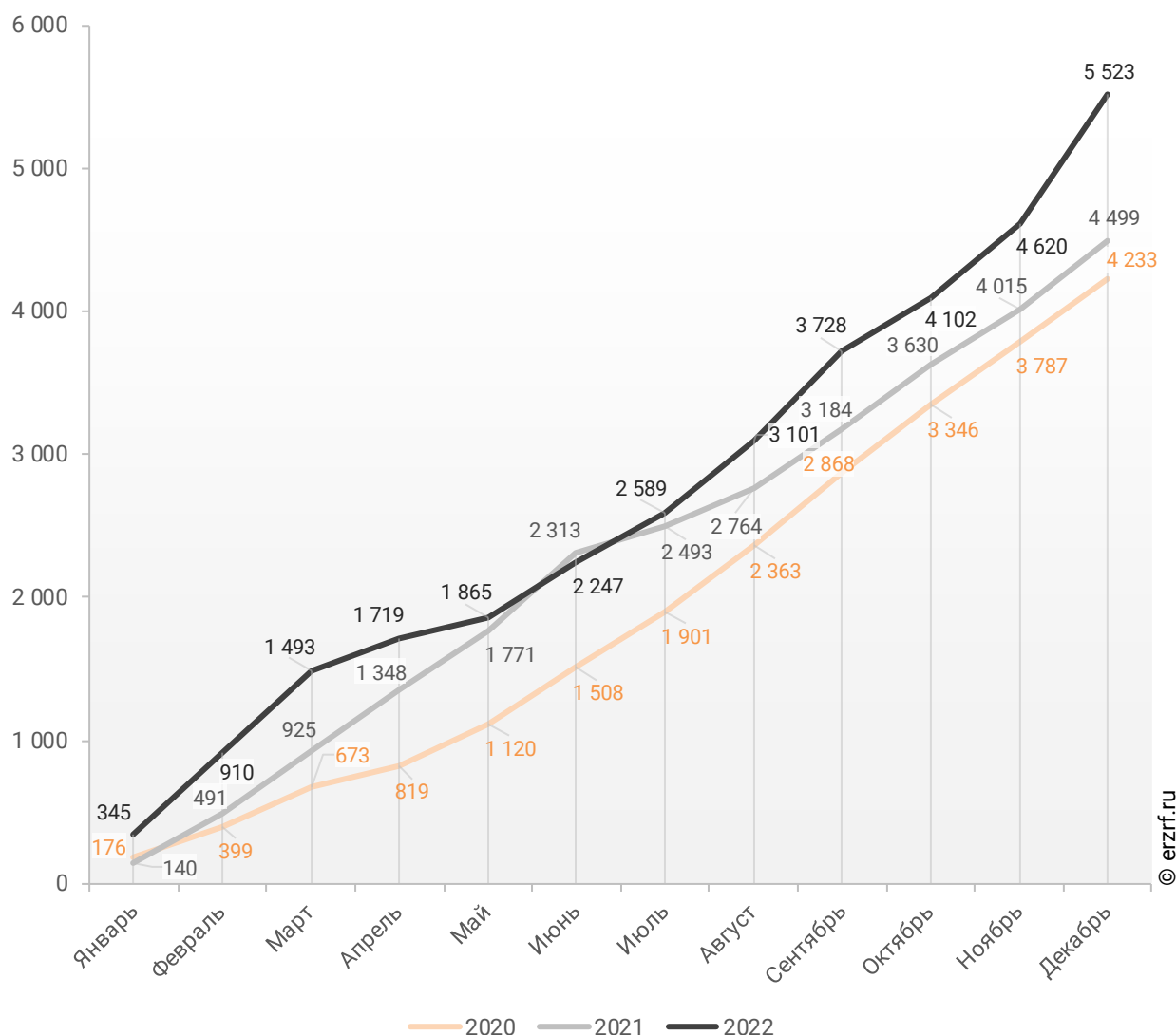


За 12 месяцев 2022 г. объем ИЖК, выданных жителям Новгородской области под залог ДДУ, составил 5 523 млн ₽ (41,7% от общего объема ИЖК, выданных жителям Новгородской области). Это на 22,8% больше аналогичного значения 2021 г. (4 499 млн ₽), и на 30,5% больше, чем в 2020 г. (4 233 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 16.

График 16

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2022 г. жителям Новгородской области (56 867 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 9,7%, что на 2,9 п.п. больше уровня 2021 г. (6,8%), и на 1,6 п.п. больше уровня, достигнутого в 2020 г. (8,1%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг., накопленным итогом и помесечно приведена на графиках 17 и 18.

График 17

**Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Новгородской области в 2020 – 2022 гг.**

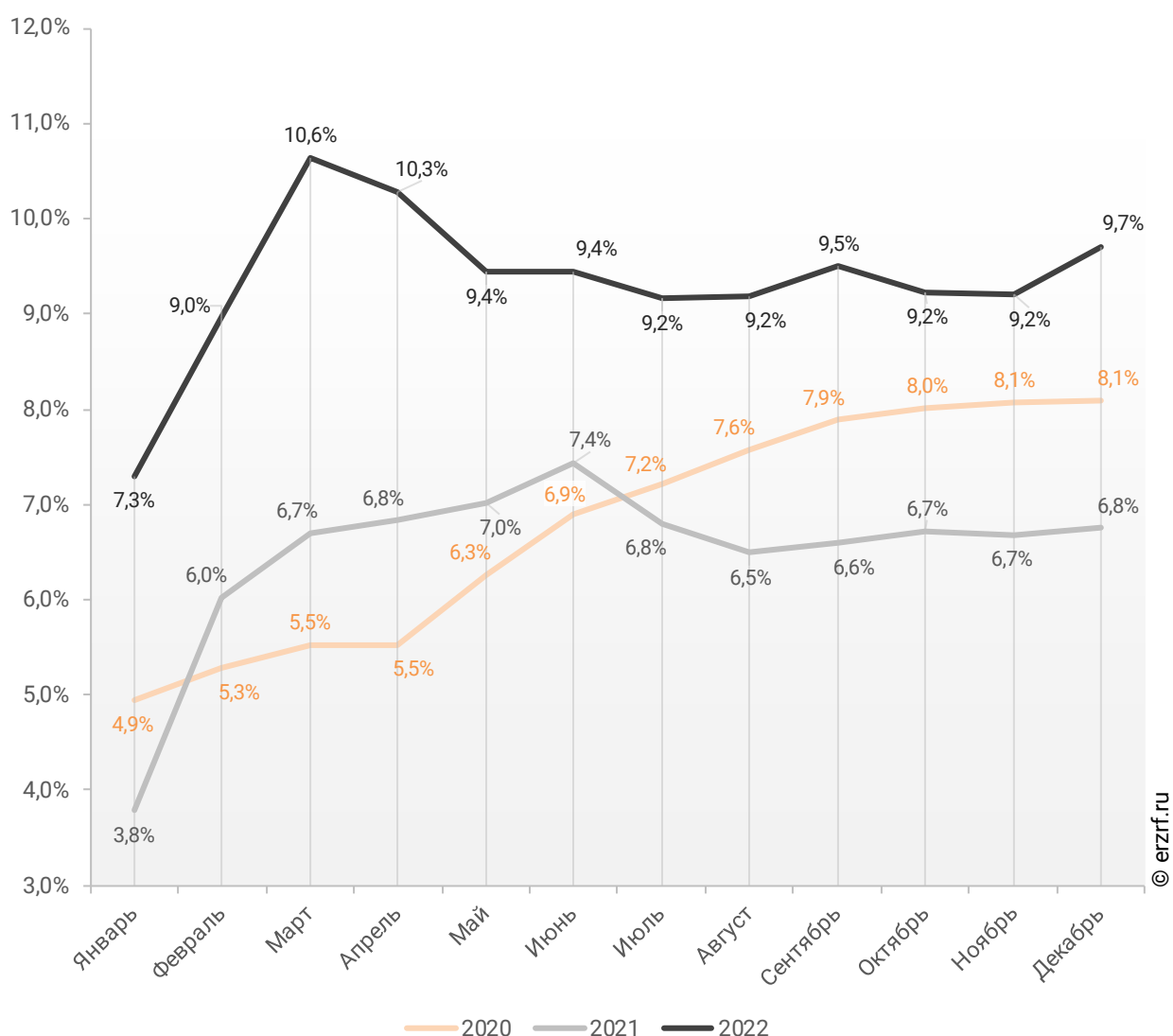
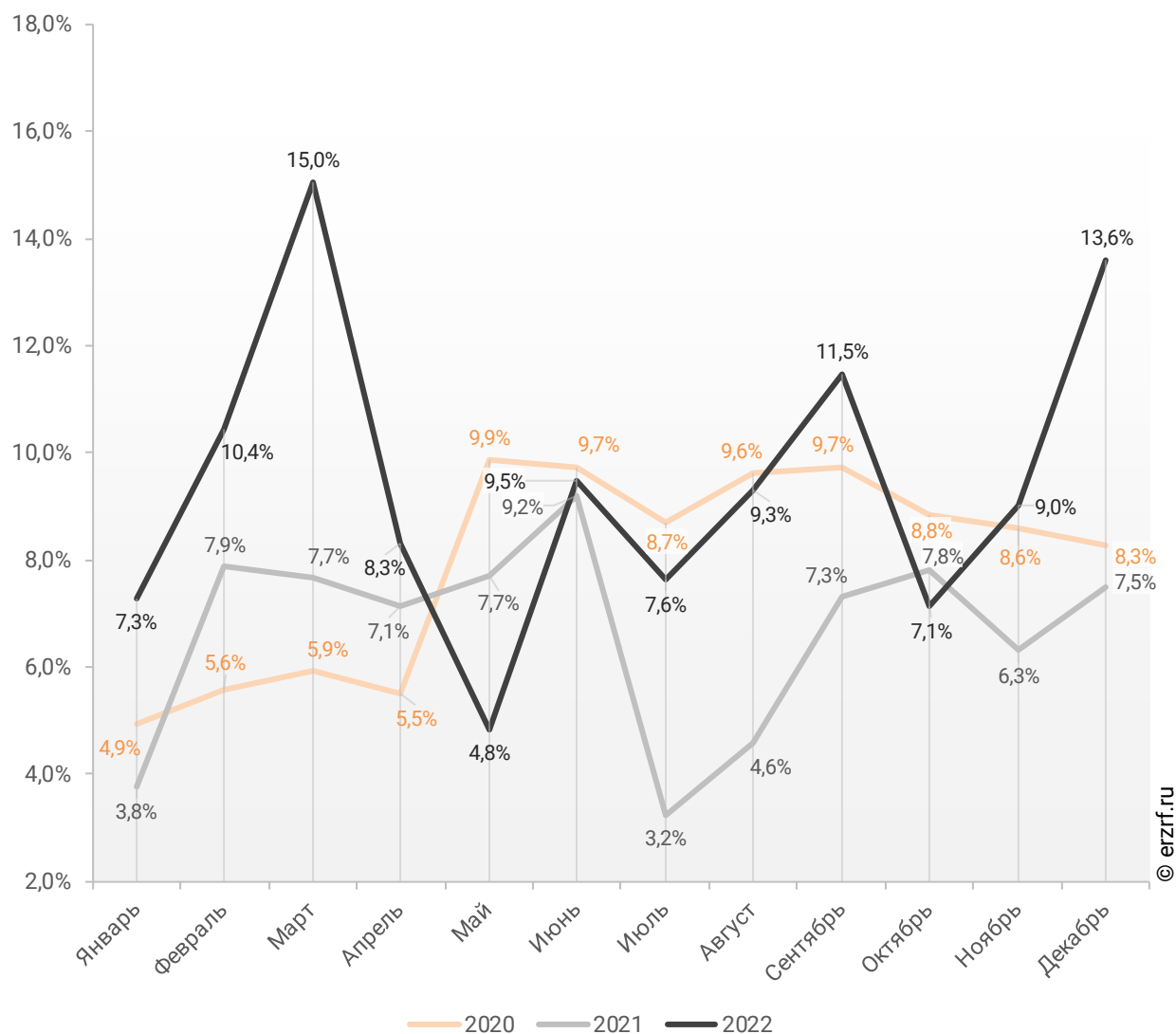


График 18

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Новгородской области в 2020 – 2022 гг.**

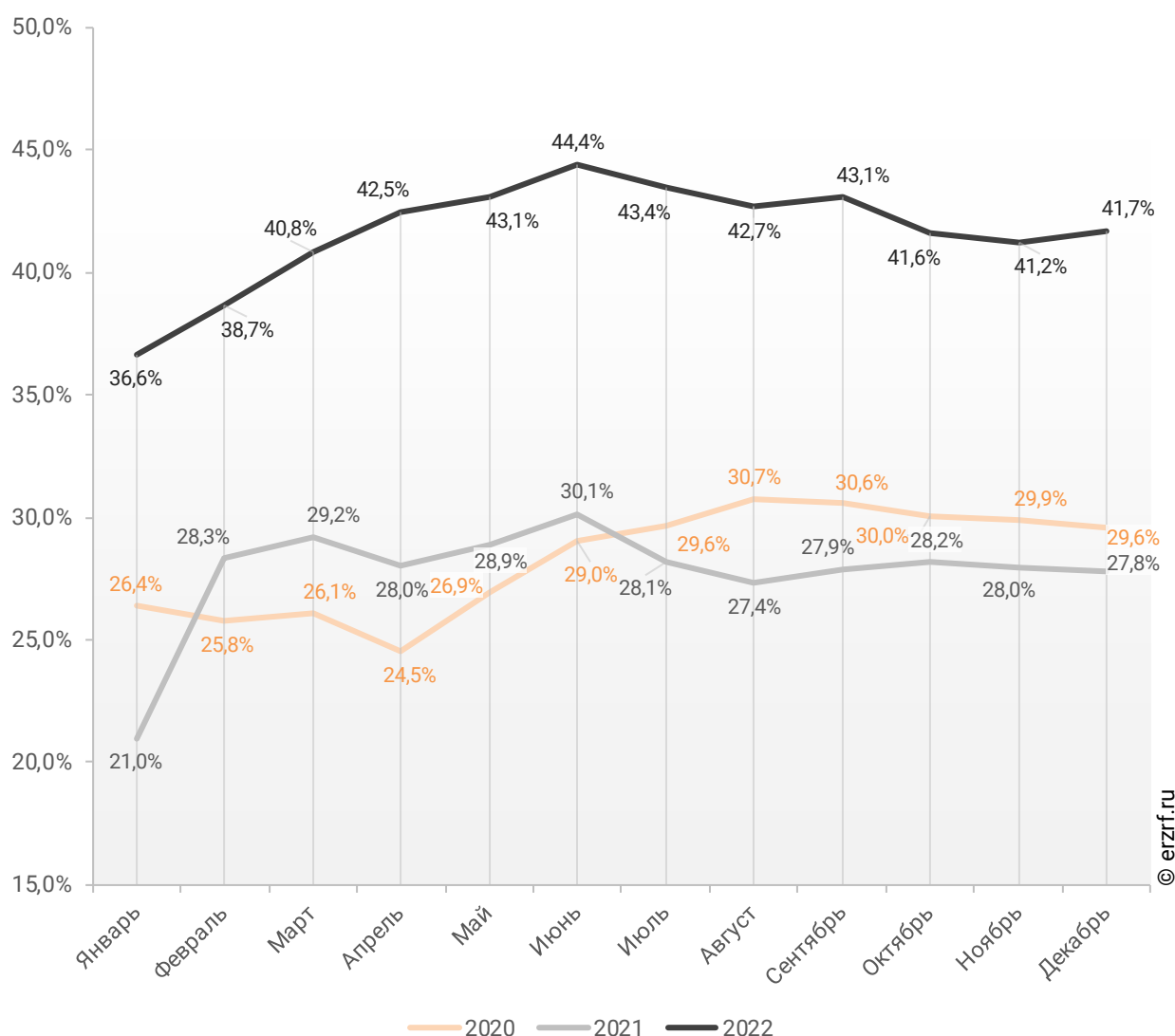


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2022 г., составила 41,7% от общего объема ИЖК, выданных жителям Новгородской области за этот же период, что на 13,9 п.п. больше, чем в 2021 г. (27,8%), и на 12,1 п.п. больше соответствующего значения 2020 г. (29,6%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 19.

График 19

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг.

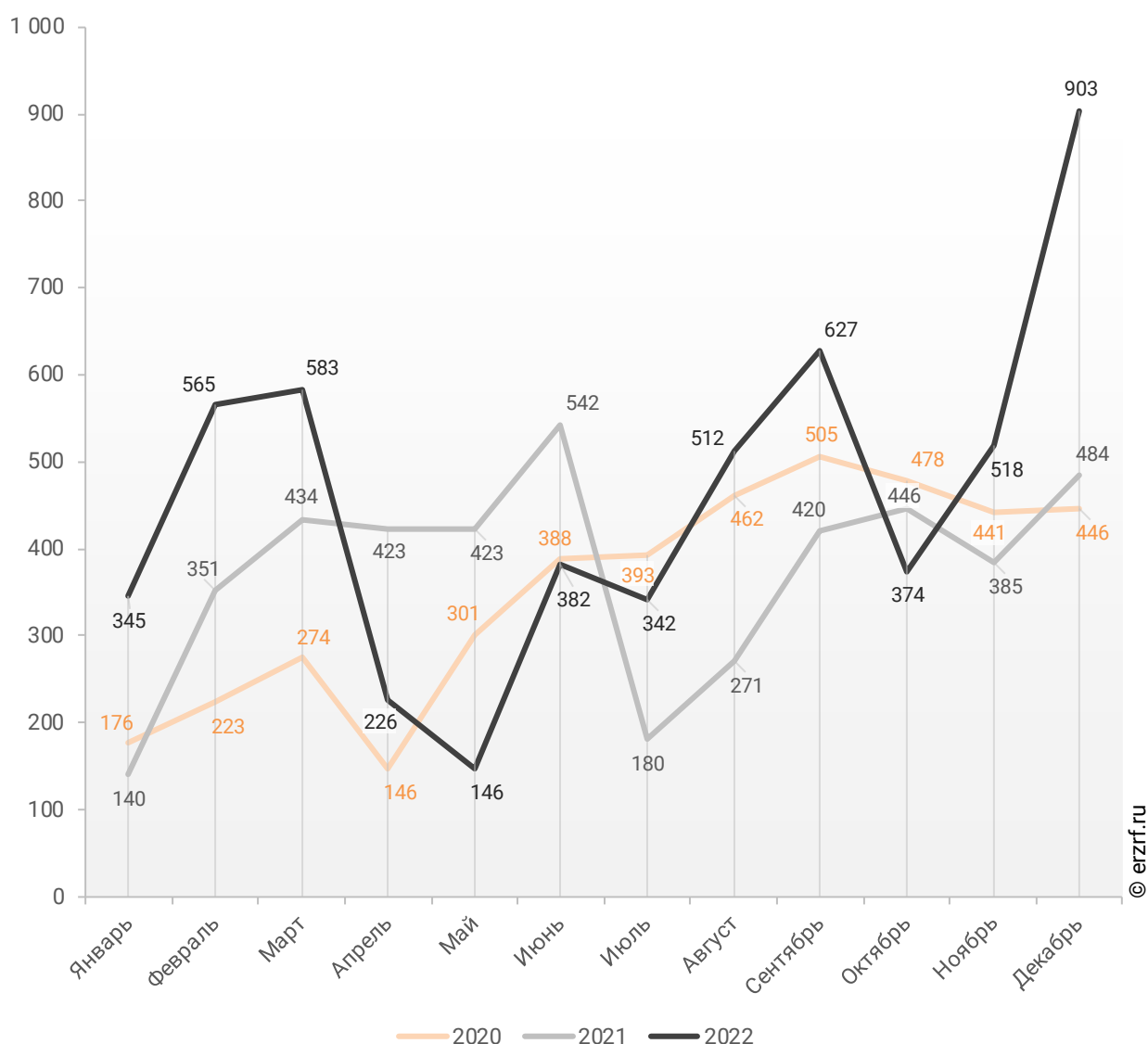


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Новгородской области в декабре 2022 года, увеличился на 86,6% по сравнению с декабрем 2021 года (903 против 484 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

Динамика месячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 86,6% в декабре 2022 года по сравнению с декабрем 2021 года сопровождался подъемом объема всех видов кредитов на 2,5% (6,6 против 6,5 млрд ₽ годом ранее), а также увеличением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 12,6% (2,0 против 1,8 млрд ₽ годом ранее) (График 21).

График 21

© erzrf.ru

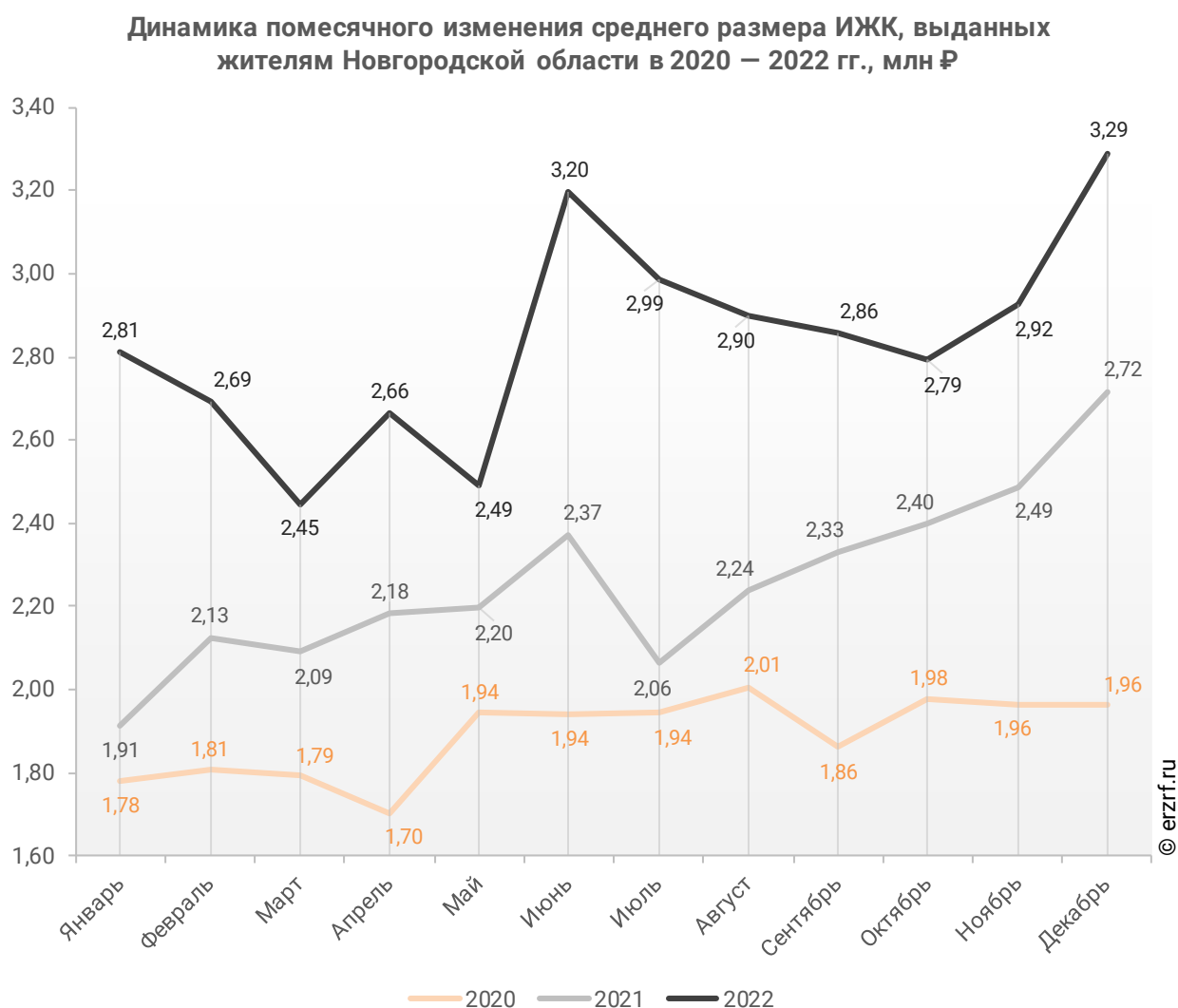
По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Новгородской области кредитов всех видов в декабре составила 13,6%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 44,2%.

11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Новгородской области

По официальной статистике Банка России в декабре 2022 г. средний размер ИЖК в Новгородской области составил 3,29 млн ₽, что на 21,1% больше уровня, достигнутого в 2021 г. (2,72 млн ₽), и на 67,8% больше аналогичного значения 2020 г. (1,96 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

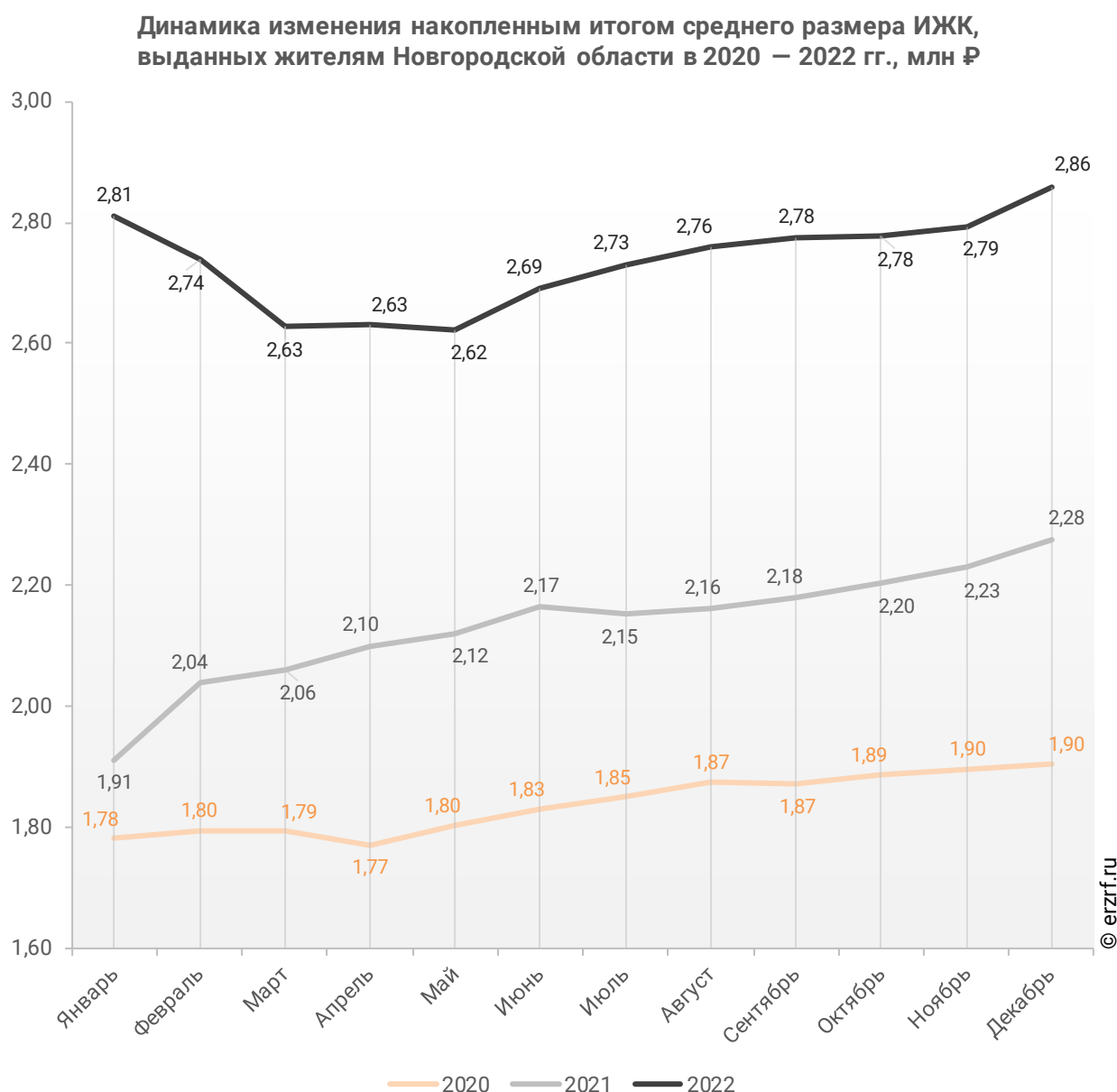
График 22



По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Новгородской области, накопленным итогом составил 2,86 млн ₽, что на 25,7% больше, чем в 2021 г. (2,28 млн ₽), и на 50,3% больше соответствующего значения 2020 г. (1,90 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

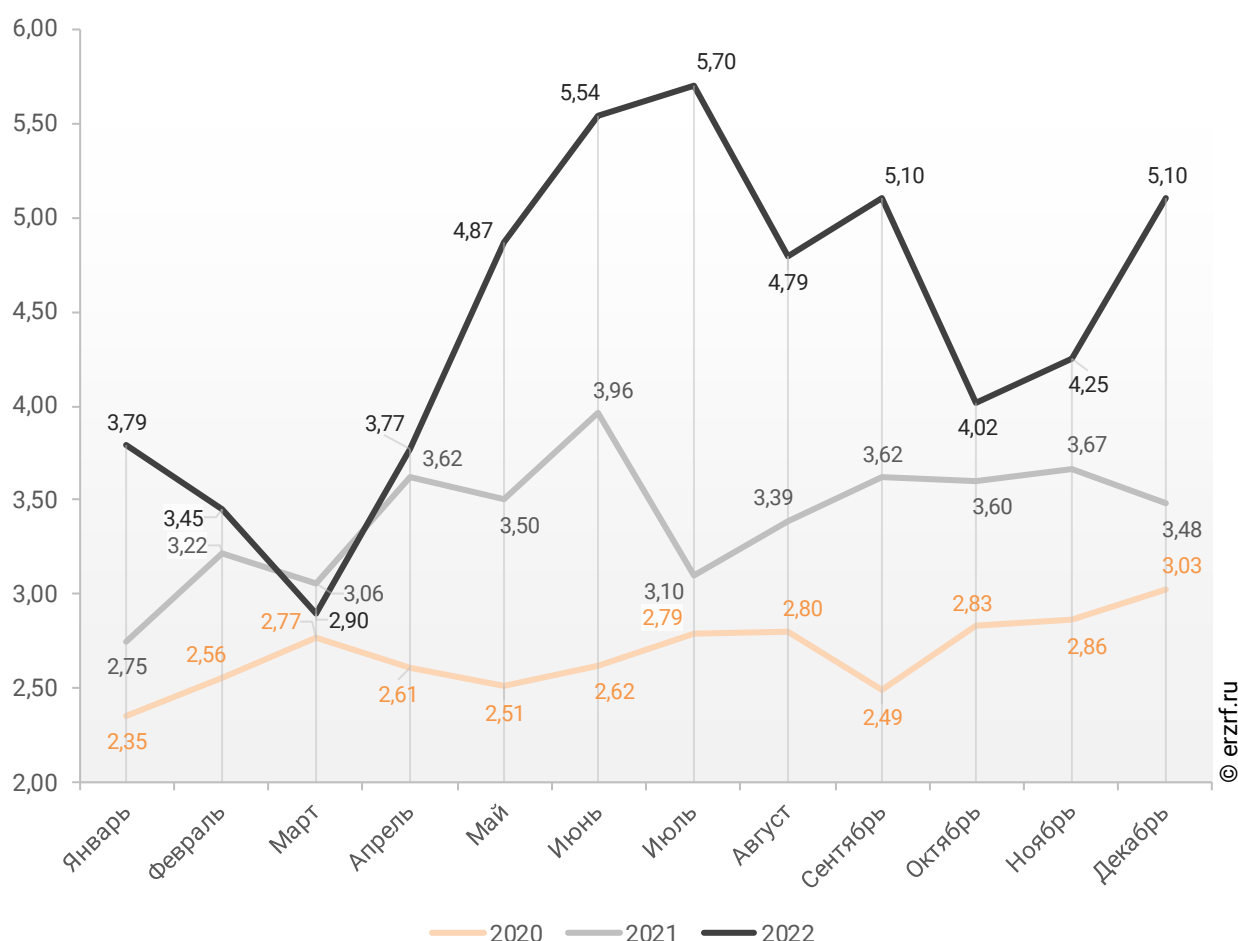


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Новгородской области в декабре 2022 года увеличился на 46,6% по сравнению с декабрем 2021 года (5,10 против 3,48 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 20,0%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽

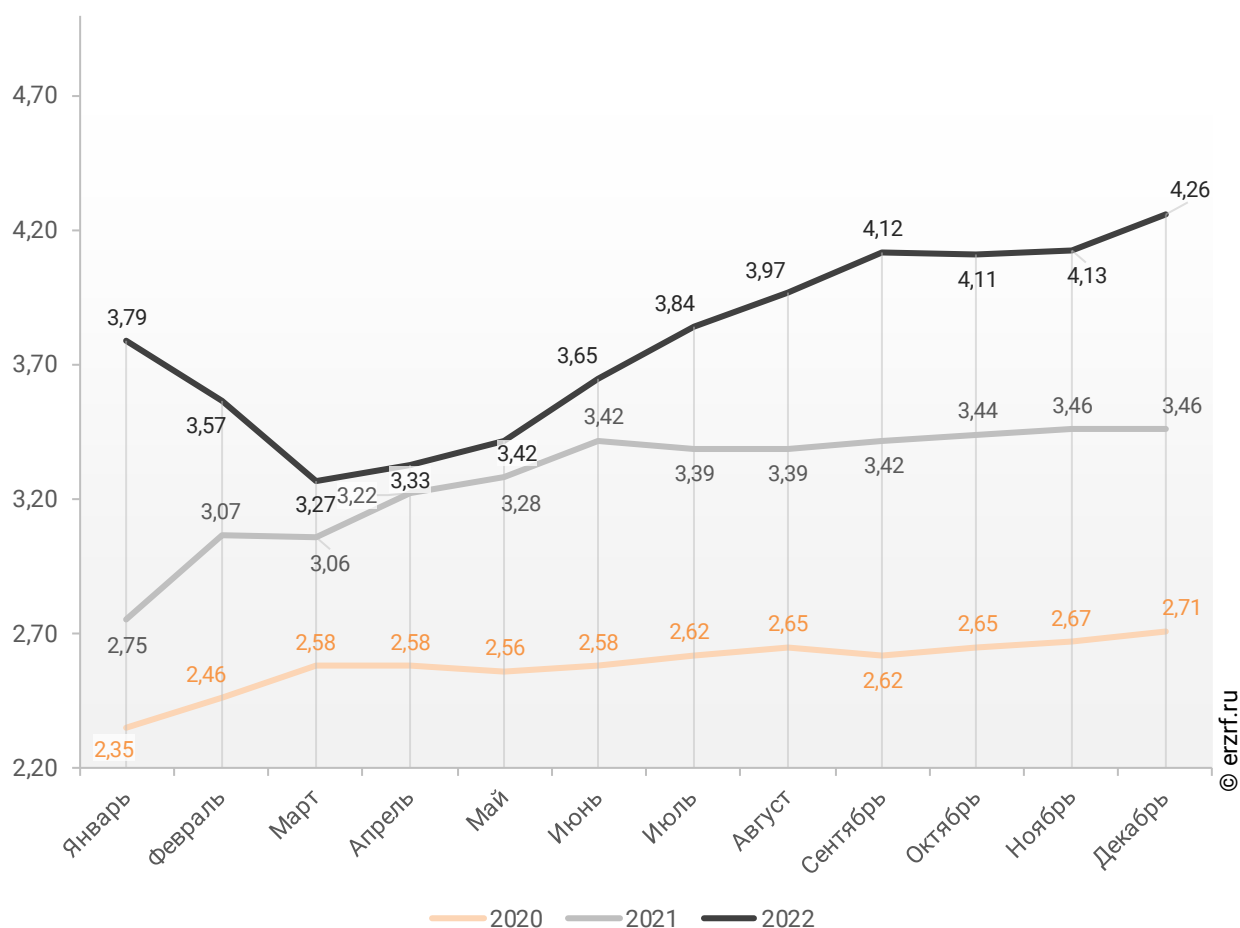


По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области, накопленным итогом составил 4,26 млн ₽ (на 49,0% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Новгородской области). Это на 23,1% больше соответствующего значения 2021 г. (3,46 млн ₽), и на 57,2% больше уровня 2020 г. (2,71 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 25.

График 25

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг., млн ₽

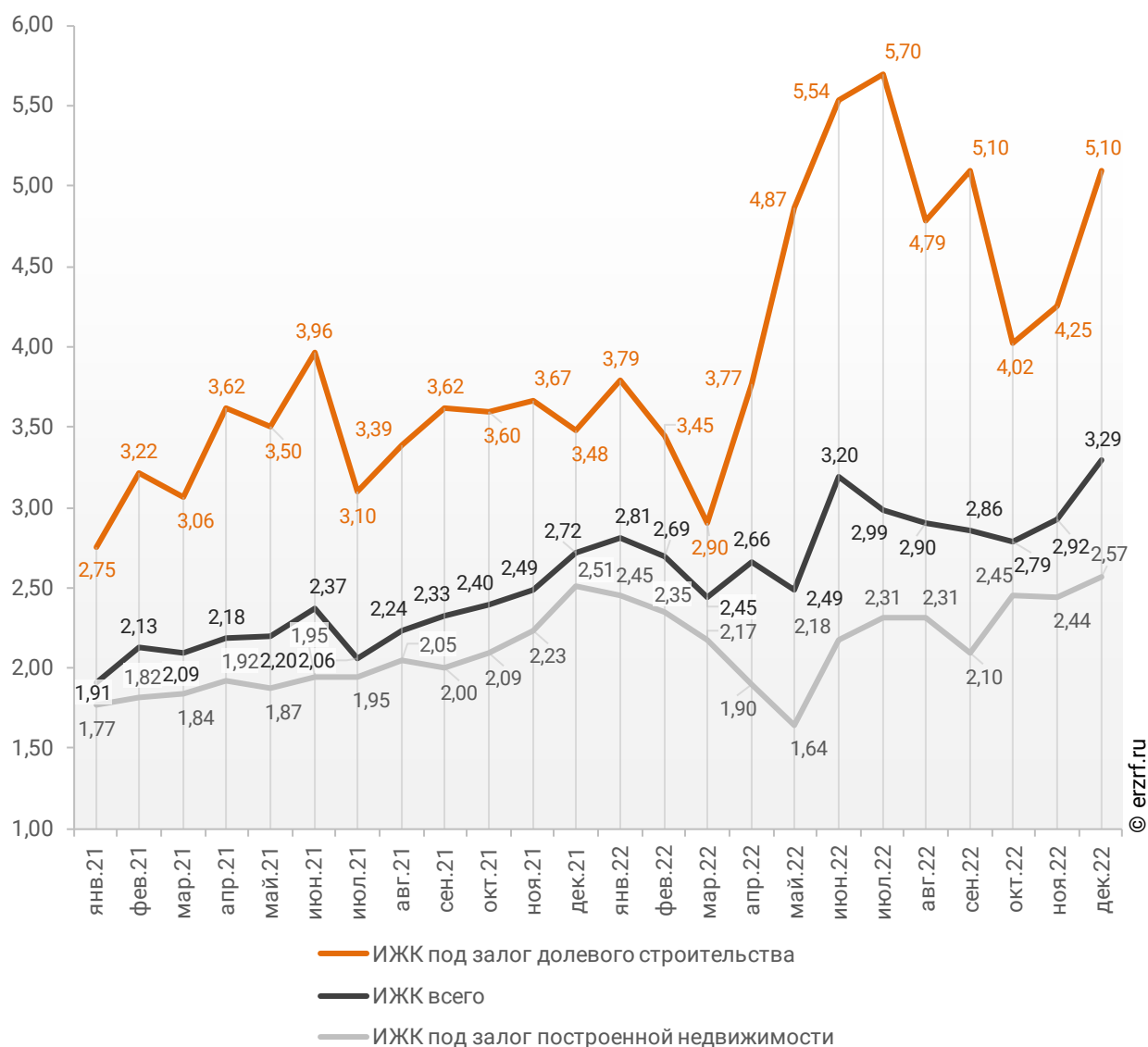


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 2,4% – с 2,51 до 2,57 млн ₽.

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Новгородской области, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 26.

График 26

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Новгородской области, млн ₽



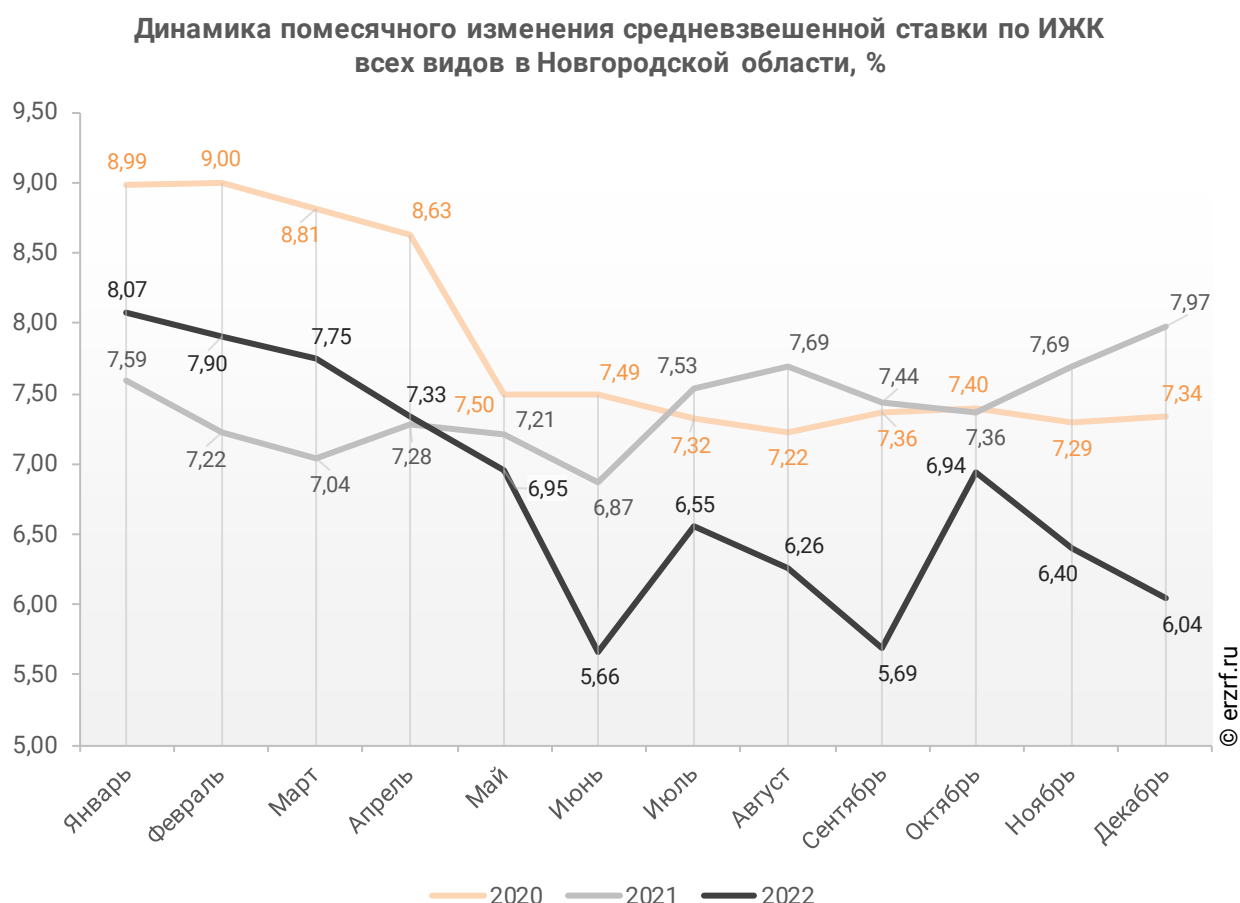
За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 59,8 п.п. – с 38,6% до 98,4%.

11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Новгородской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в декабре 2022 года в Новгородской области, средневзвешенная ставка составила 6,04%. По сравнению с таким же показателем декабря 2021 года произошло снижение ставки на 1,93 п.п. (с 7,97 до 6,04%).

Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Новгородской области представлена на графике 27.

График 27

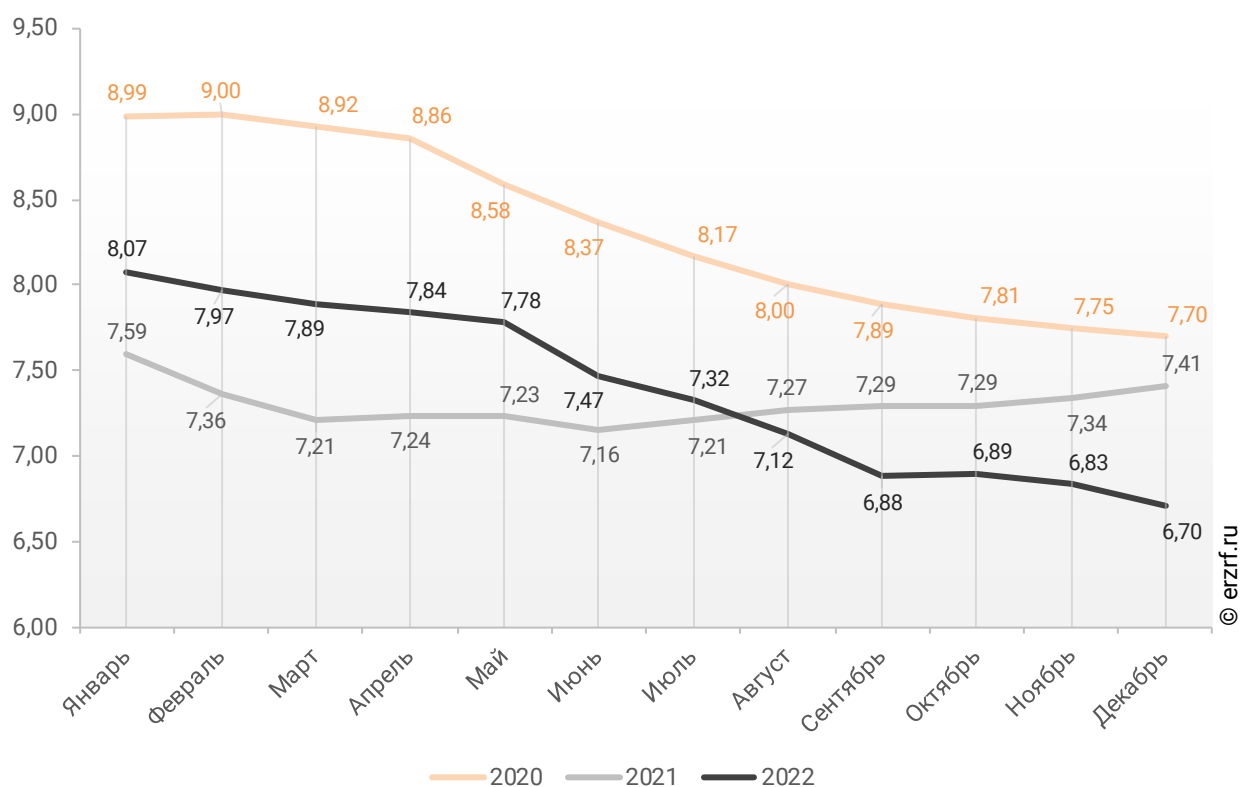


По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Новгородской области, накопленным итогом составила 6,70%, что на 0,71 п.п. меньше, чем в 2021 г. (7,41%), и на 1,00 п.п. меньше соответствующего значения 2020 г. (7,70%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Новгородской области, накопленным итогом в 2020 – 2022 гг., представлена на графике 28.

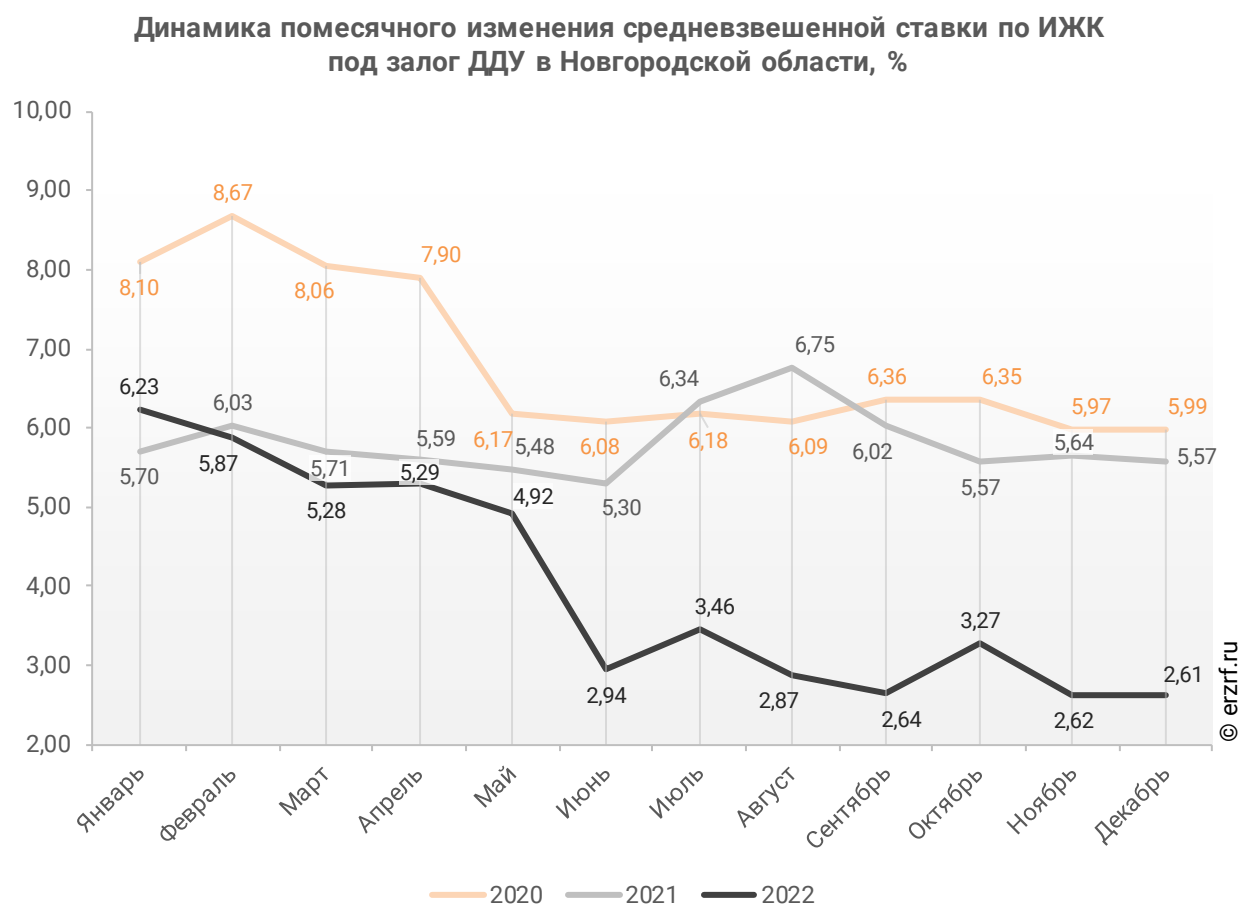
График 28

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Новгородской области, накопленным итогом в 2020 – 2022 гг.



Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Новгородской области в декабре 2022 года, составила 2,61%, что на 2,96 п.п. меньше аналогичного значения за декабрь 2021 года (5,57%).

Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Новгородской области представлена на графике 29.

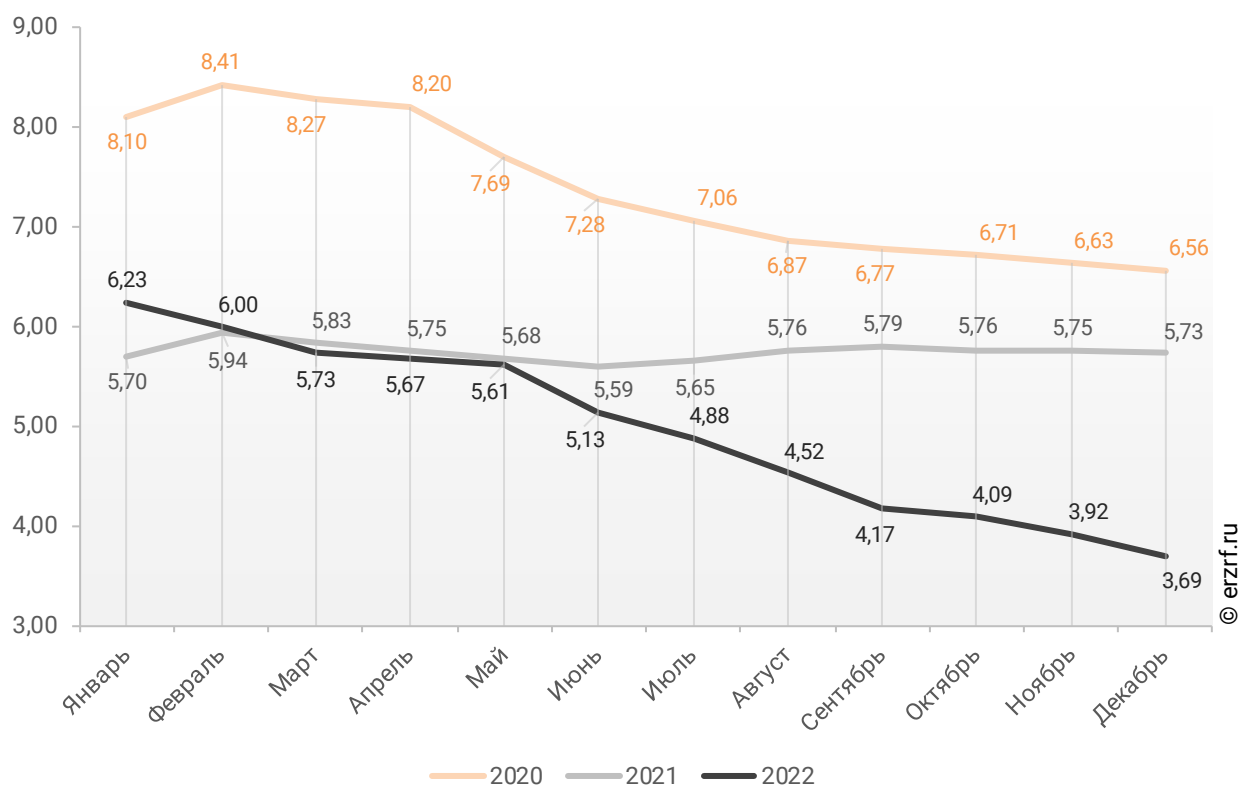
График 29


По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Новгородской области, накопленным итогом составила 3,69% (на 3,01 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 2,04 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (5,73%), и на 2,87 п.п. меньше аналогичного значения 2020 г. (6,56%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг., представлена на графике 30.

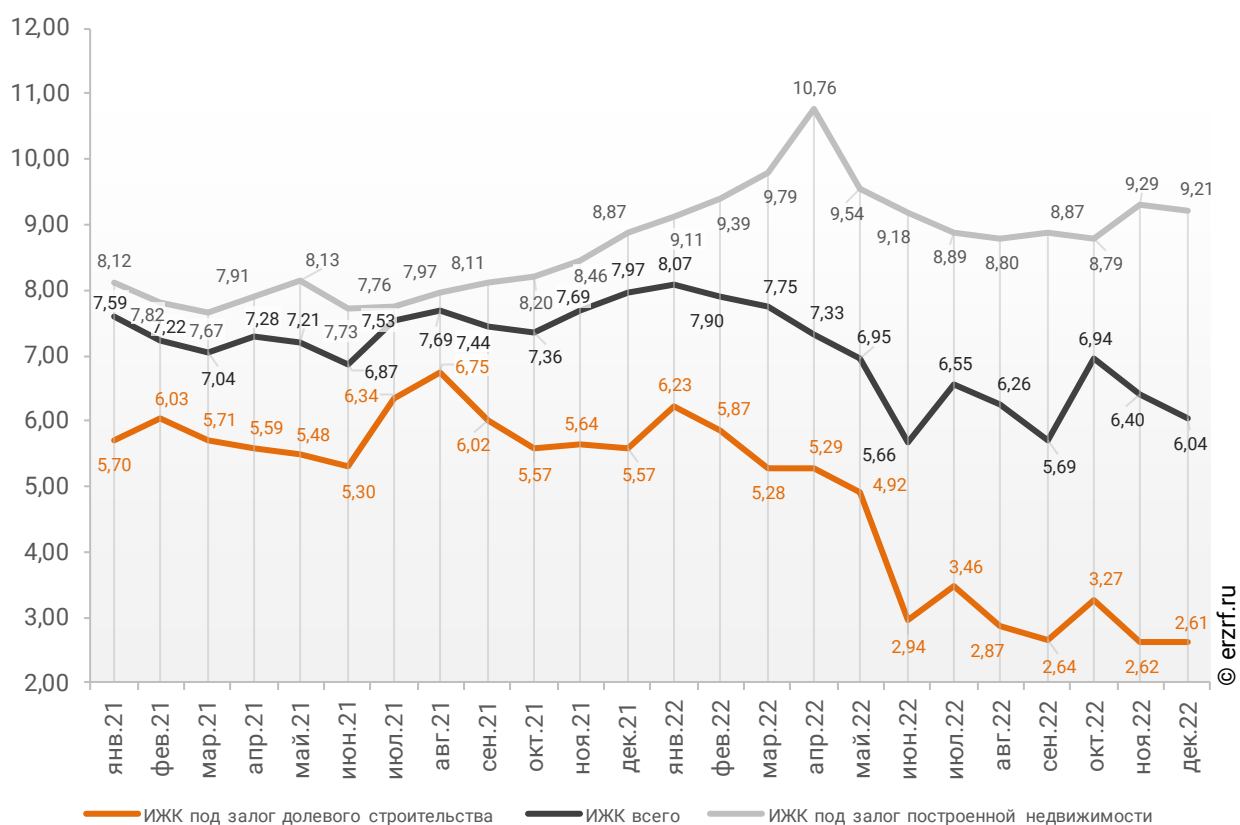
График 30

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2022 гг.



Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Новгородской области в декабре 2022 года составила 9,21%, что на 0,34 п.п. больше значения за декабрь 2021 года (8,87%).

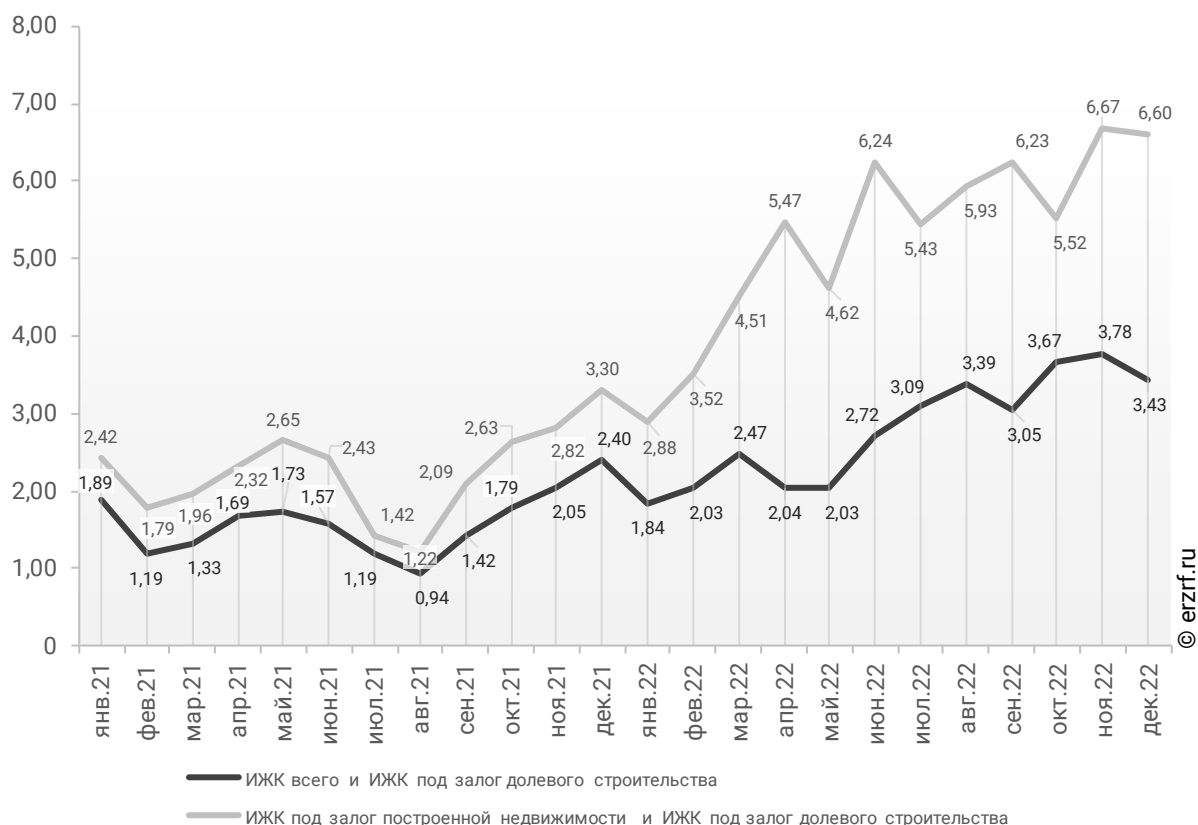
Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Новгородской области, представлено на графике 31.

График 31
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Новгородской области, %


За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Новгородской области увеличилась в 1,4 раза с 2,4 п.п. до 3,43 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Новгородской области за год увеличилась в 2,0 раза с 3,3 п.п. до 6,6 п.п. (График 32).

График 32

Динамика разрыва между ставками по ИЖК в Новгородской области, п.п.

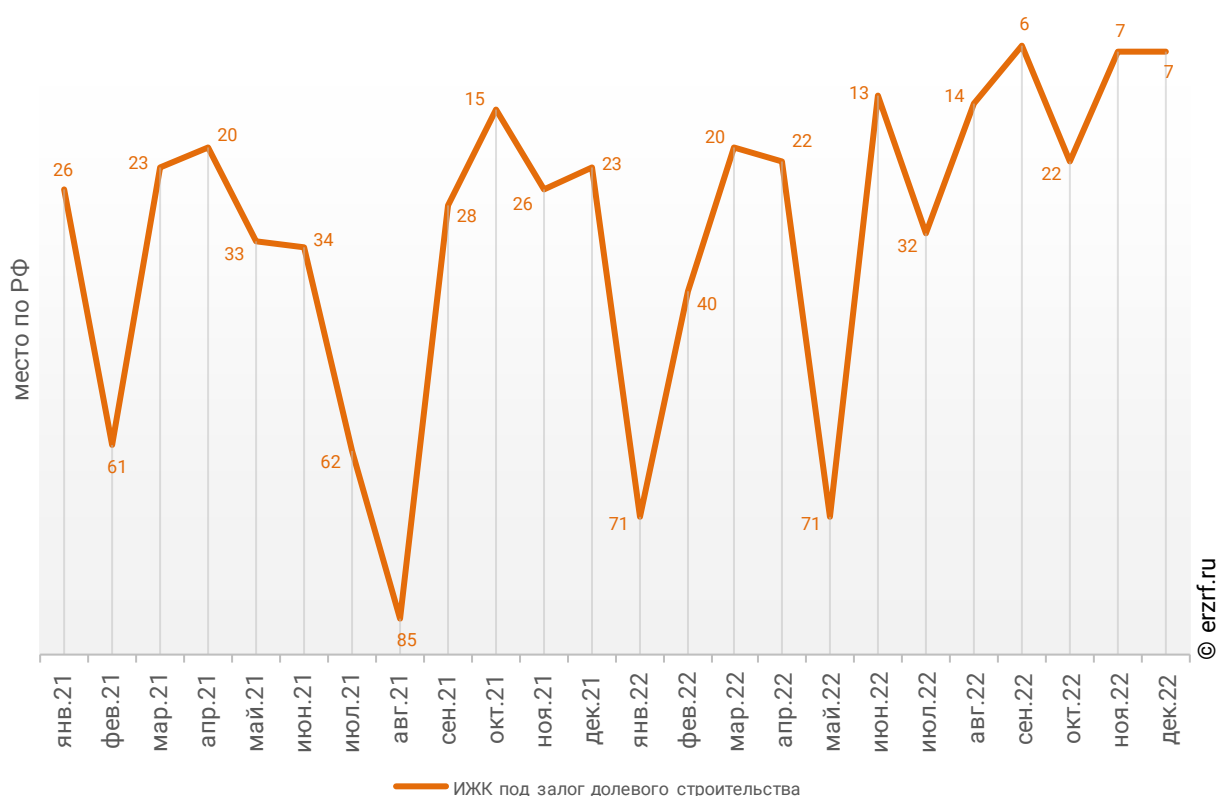


Новгородская область занимает 14-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Новгородская область занимает седьмое место, и 16-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Новгородской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 33.

График 33

Динамика изменения места, занимаемого Новгородской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ



12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата реальные располагаемые доходы населения в IV квартале 2022 года выросли на 0,9% (квартал к кварталу прошлого года). За год падение реальных доходов населения составило 1,0% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 34).

График 34

Динамика изменения индекса реальных располагаемых доходов населения
(к соответствующему периоду прошлого года), %

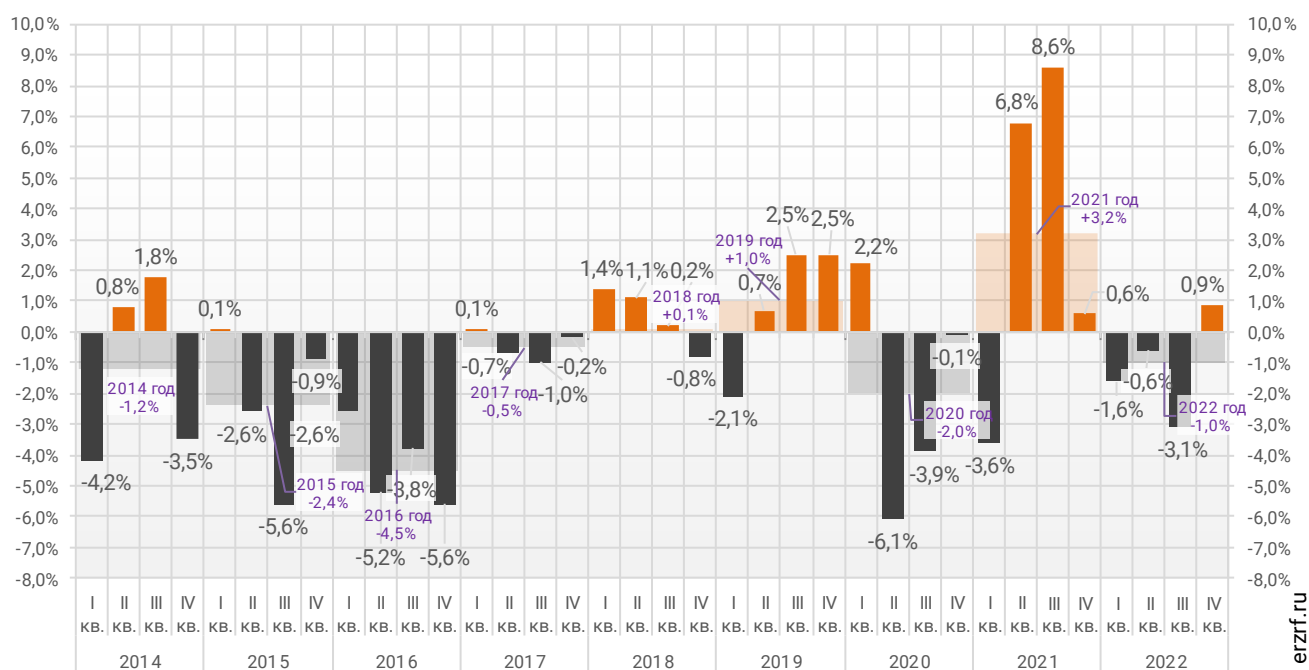
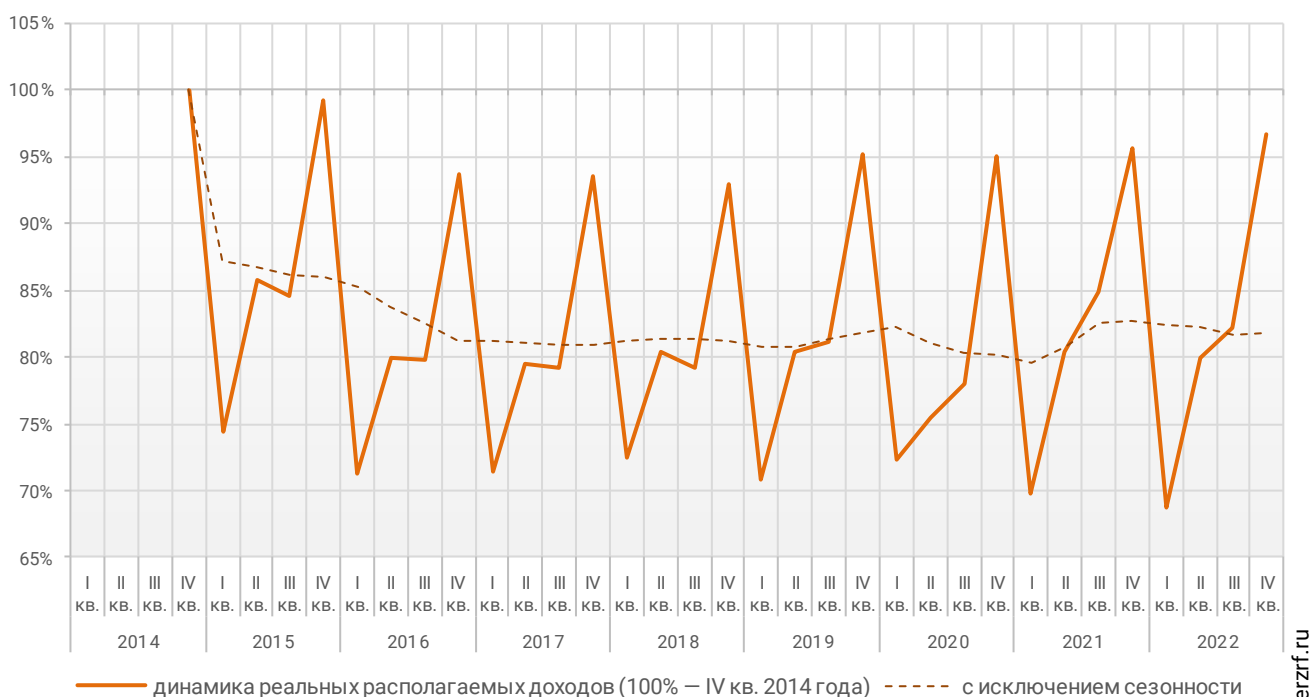


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к IV кварталу 2022 года составило 3,4% (График 35).

График 35

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



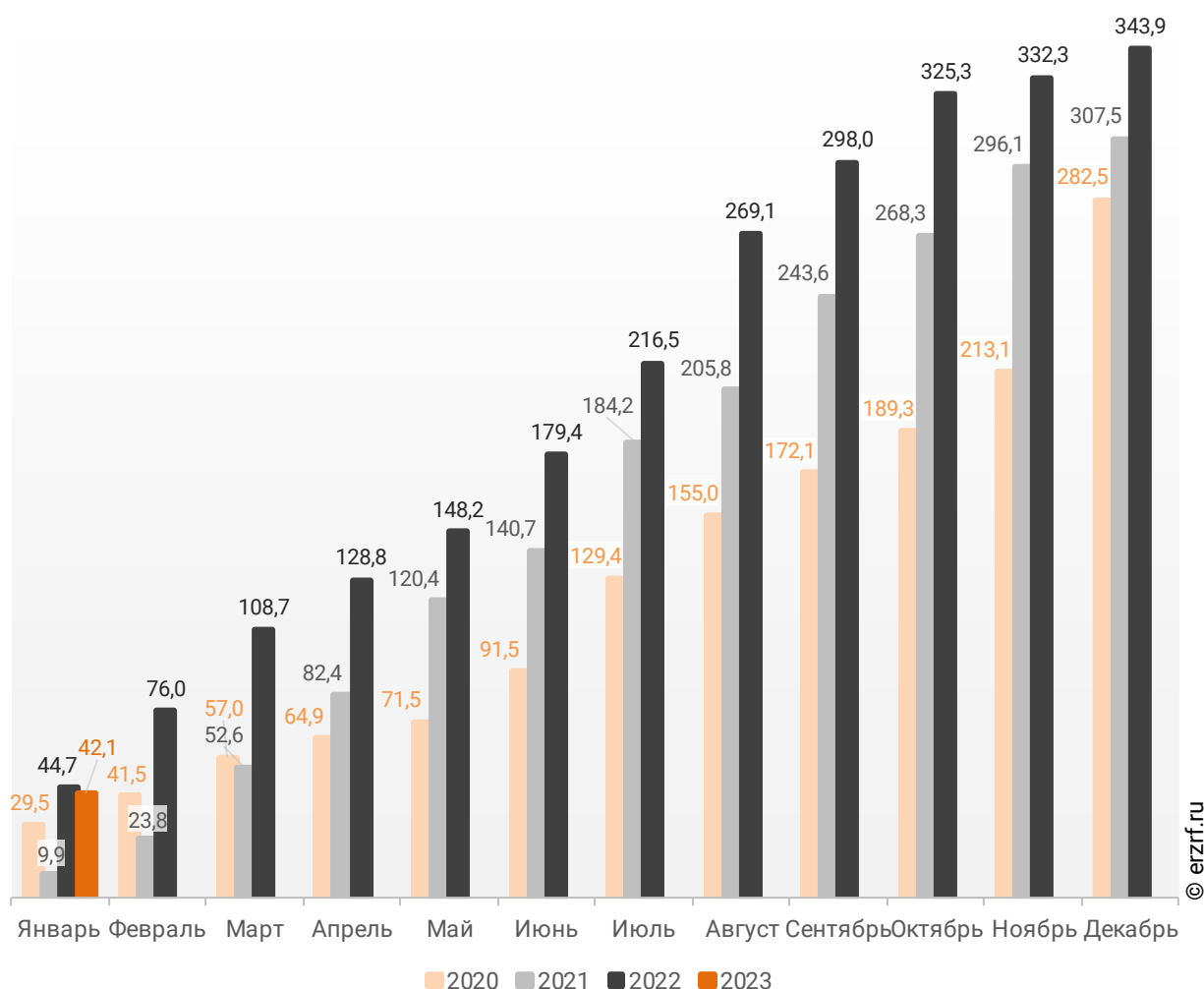
© erzrf.ru

13. Ввод жилья в Новгородской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 1 месяц 2023 г. показывает снижение на 5,8% графика ввода жилья в Новгородской области в 2023 г. по сравнению с 2022 г. и превышение на 325,3% по отношению к 2021 г. (График 36).

График 36

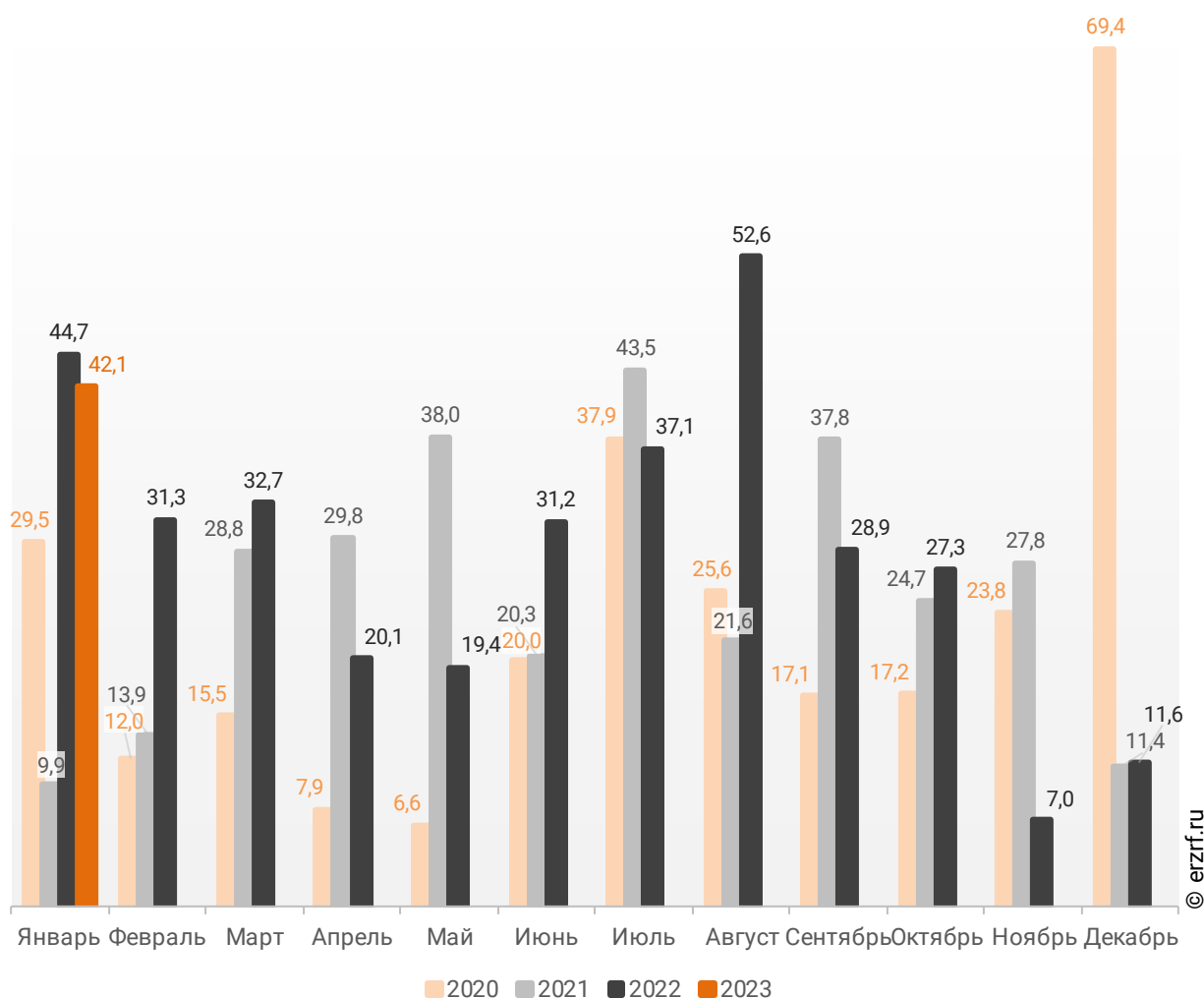
**Ввод жилья в Новгородской области
накопленным итогом по годам в 2020 – 2023 гг., тыс. м²**



Помесячная динамика ввода жилья в Новгородской области представлена ниже (График 37).

График 37

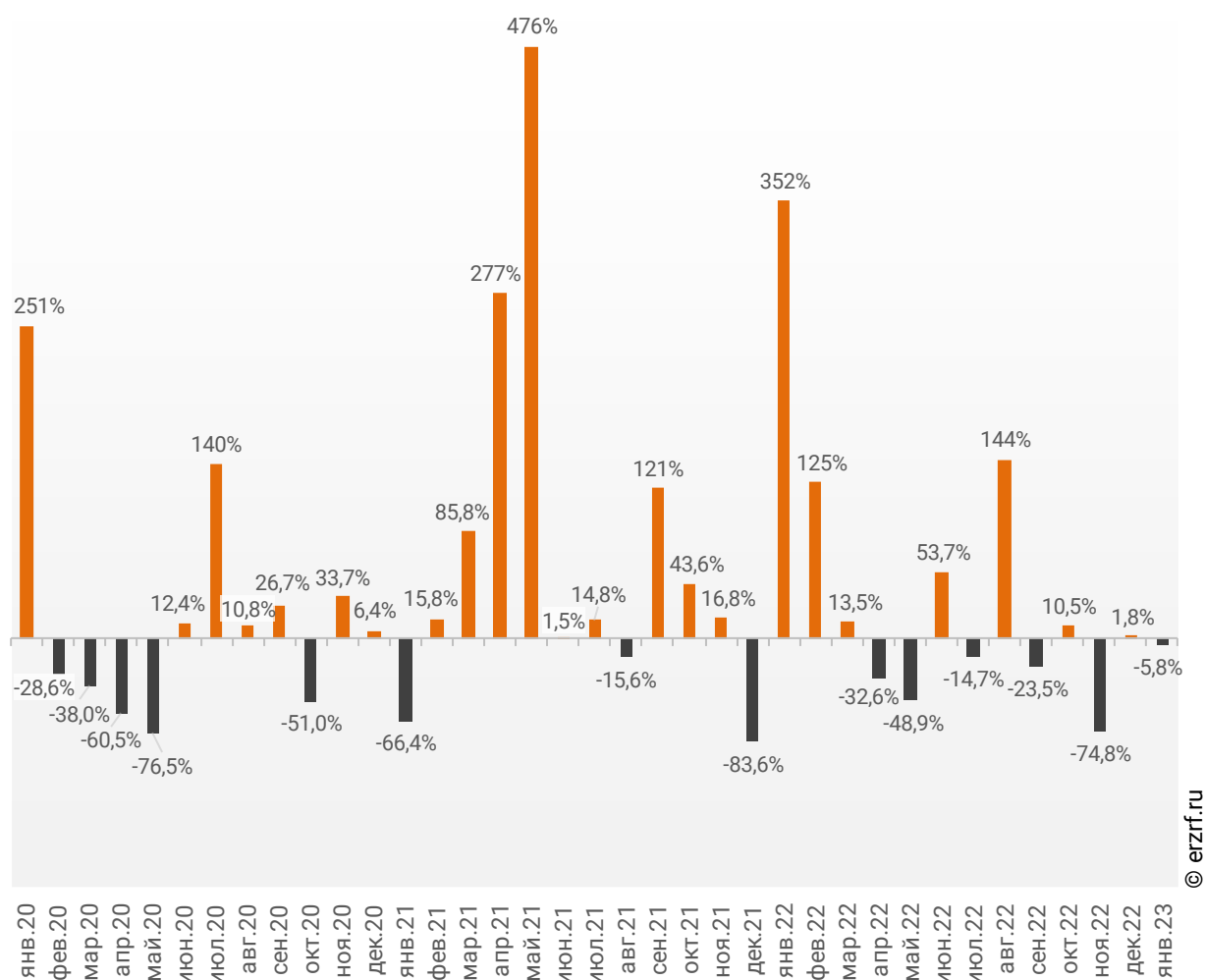
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Новгородской области, тыс. м²**



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Новгородской области после положительной динамики в прошлом месяце.

График 38

Динамика прироста ввода жилья в Новгородской области,
месяц к месяцу прошлого года, %

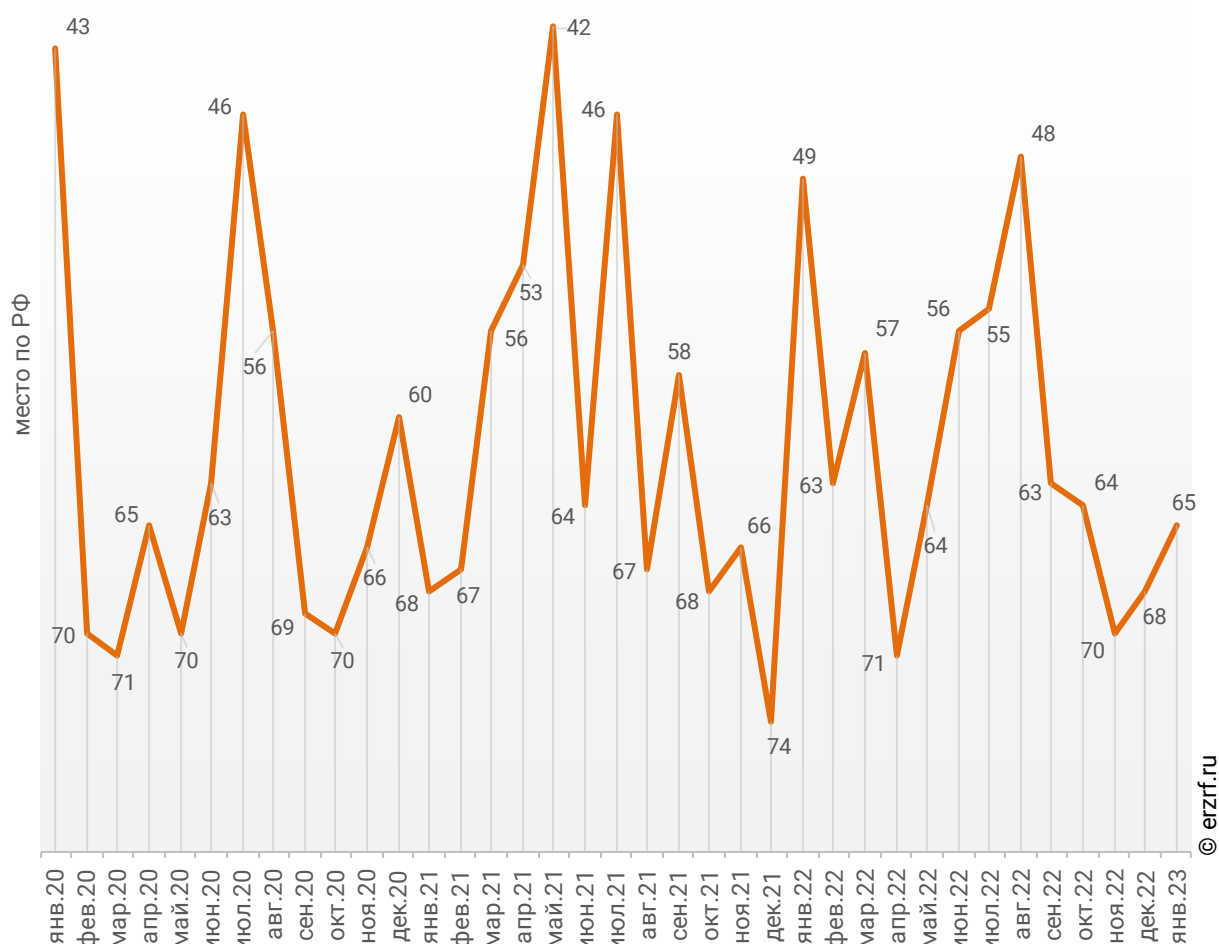


© erzrf.ru

Среди 85-ти регионов Российской Федерации Новгородская область занимает 65-е место по показателю ввода жилья за январь 2023 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 67-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 64-м месте. (График 39).

График 39

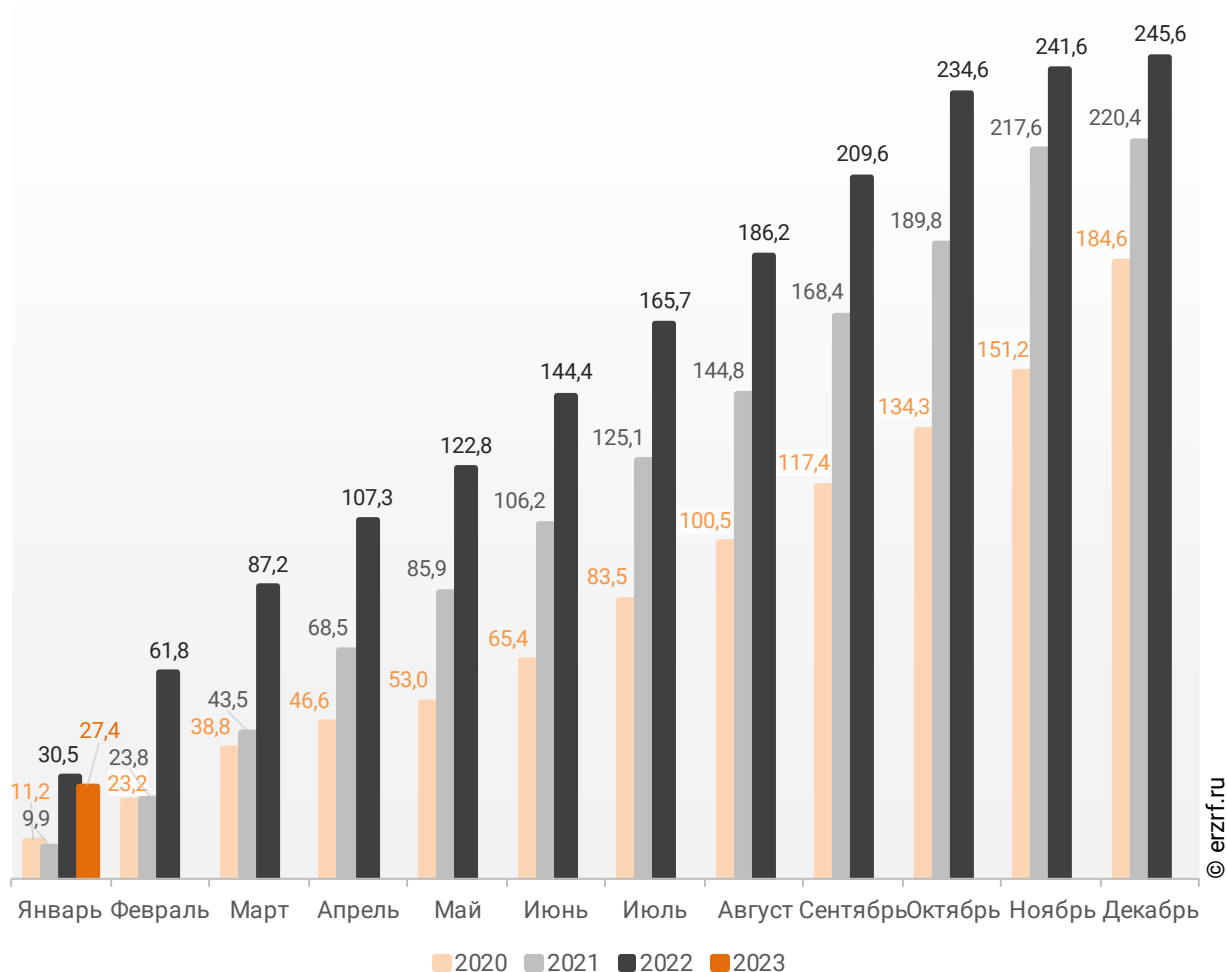
Динамика изменения места, занимаемого Новгородской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



В Новгородской области за 1 месяц 2023 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 10,2% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. и превышение на 176,8% по отношению к 2021 г. (График 40).

График 40

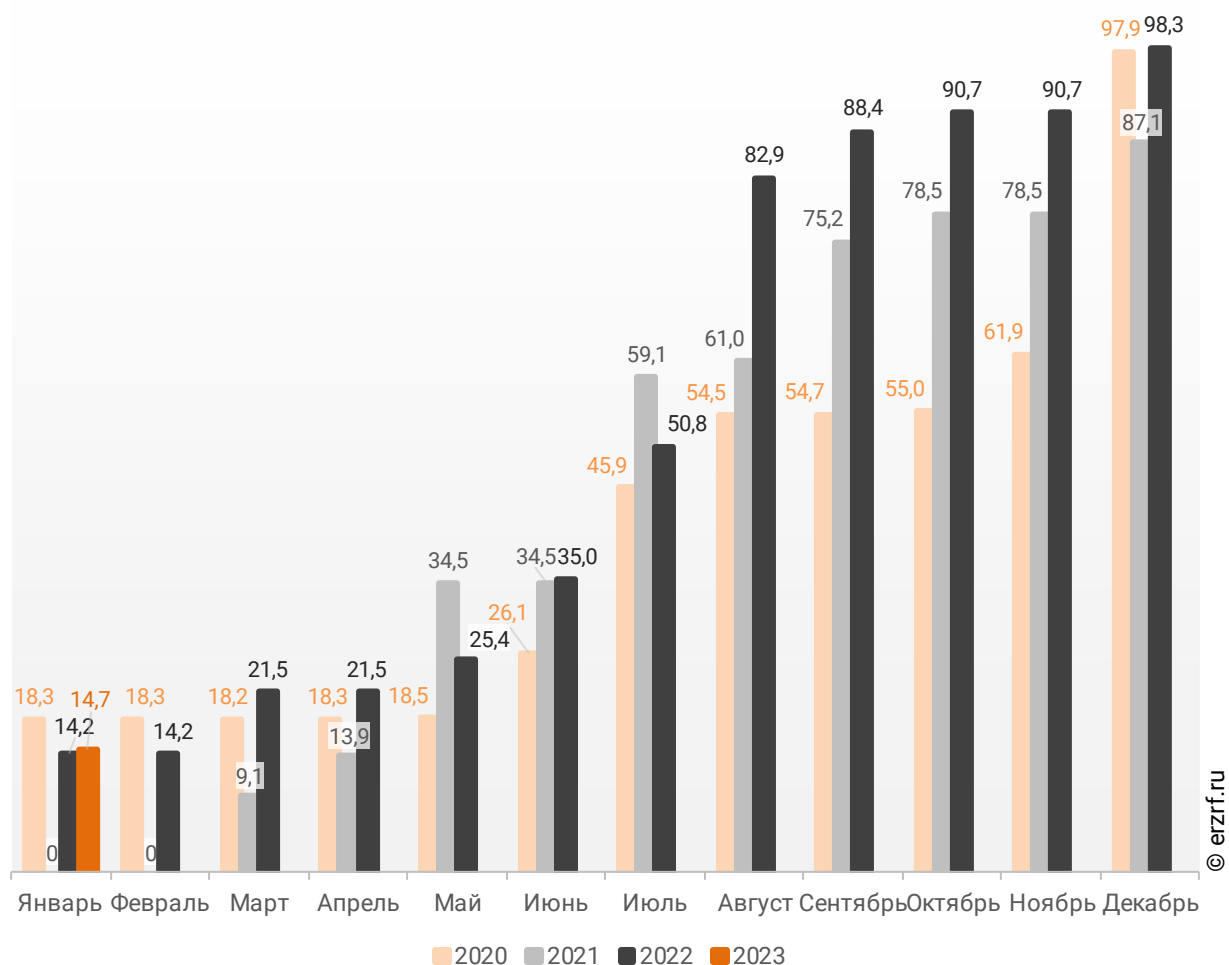
**Ввод жилья населением в Новгородской области
накопленным итогом по годам в 2020 – 2023 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 1 месяц 2023 г. показывают превышение на 3,5% к уровню 2022 г. (График 41).

График 41

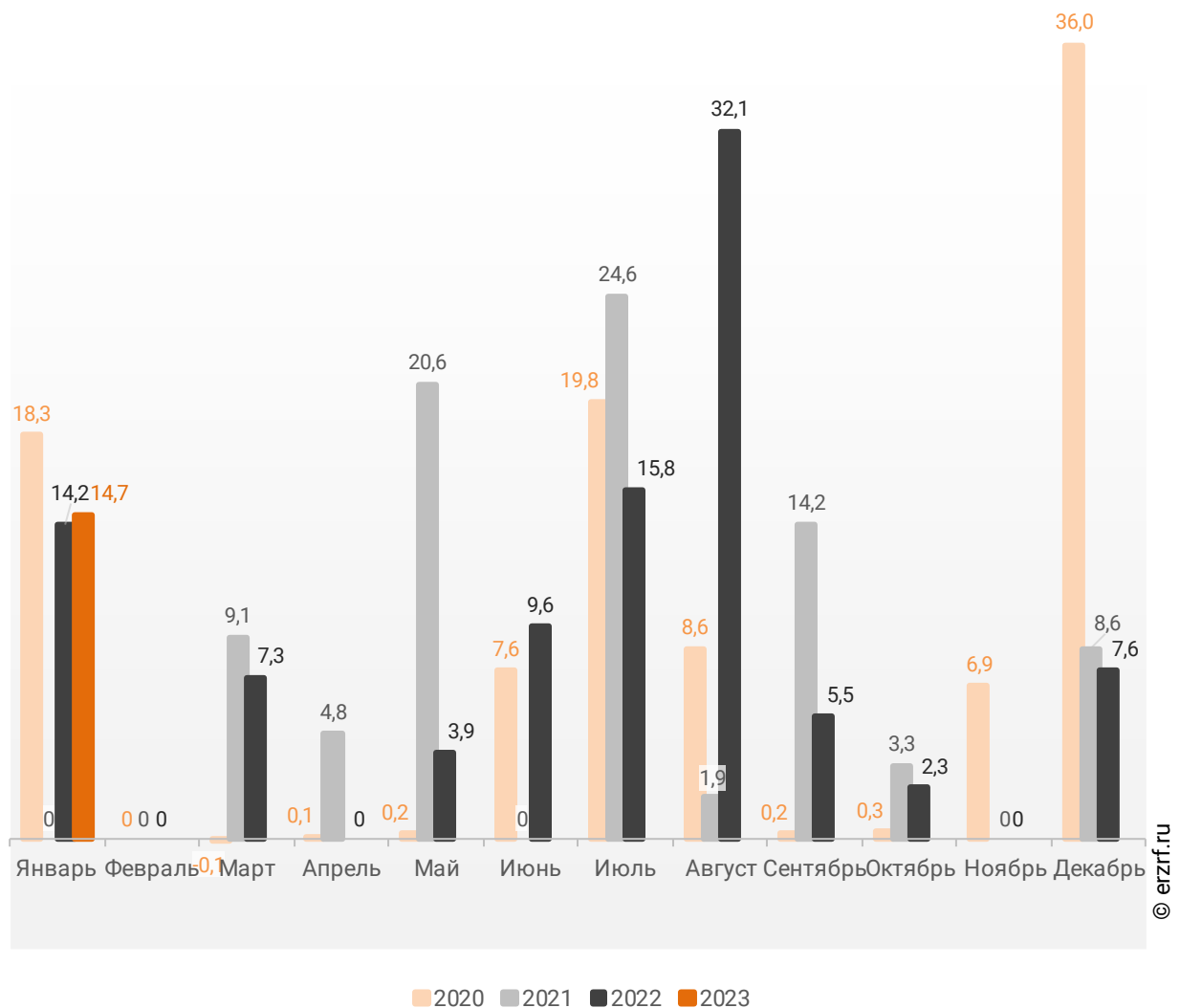
**Ввод жилья застройщиками в Новгородской области
накопленным итогом по годам в 2020 — 2023 гг., тыс. м²**



Помесячная динамика ввода многоквартирных домов застройщиками в Новгородской области представлена ниже (График 42).

График 42

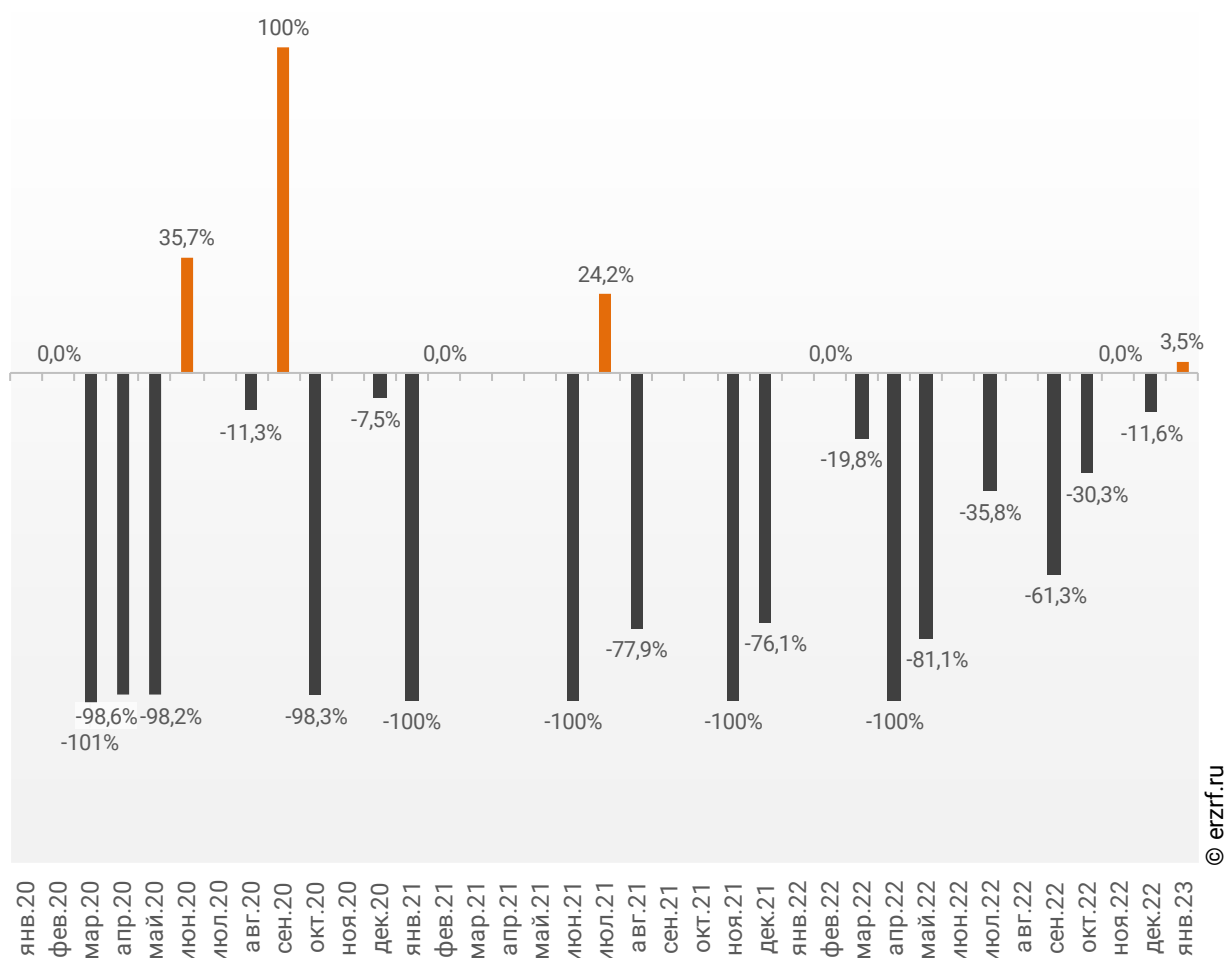
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Новгородской области, тыс. м²



Опережение темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Новгородской области после отрицательной динамики в прошлом месяце.

График 43

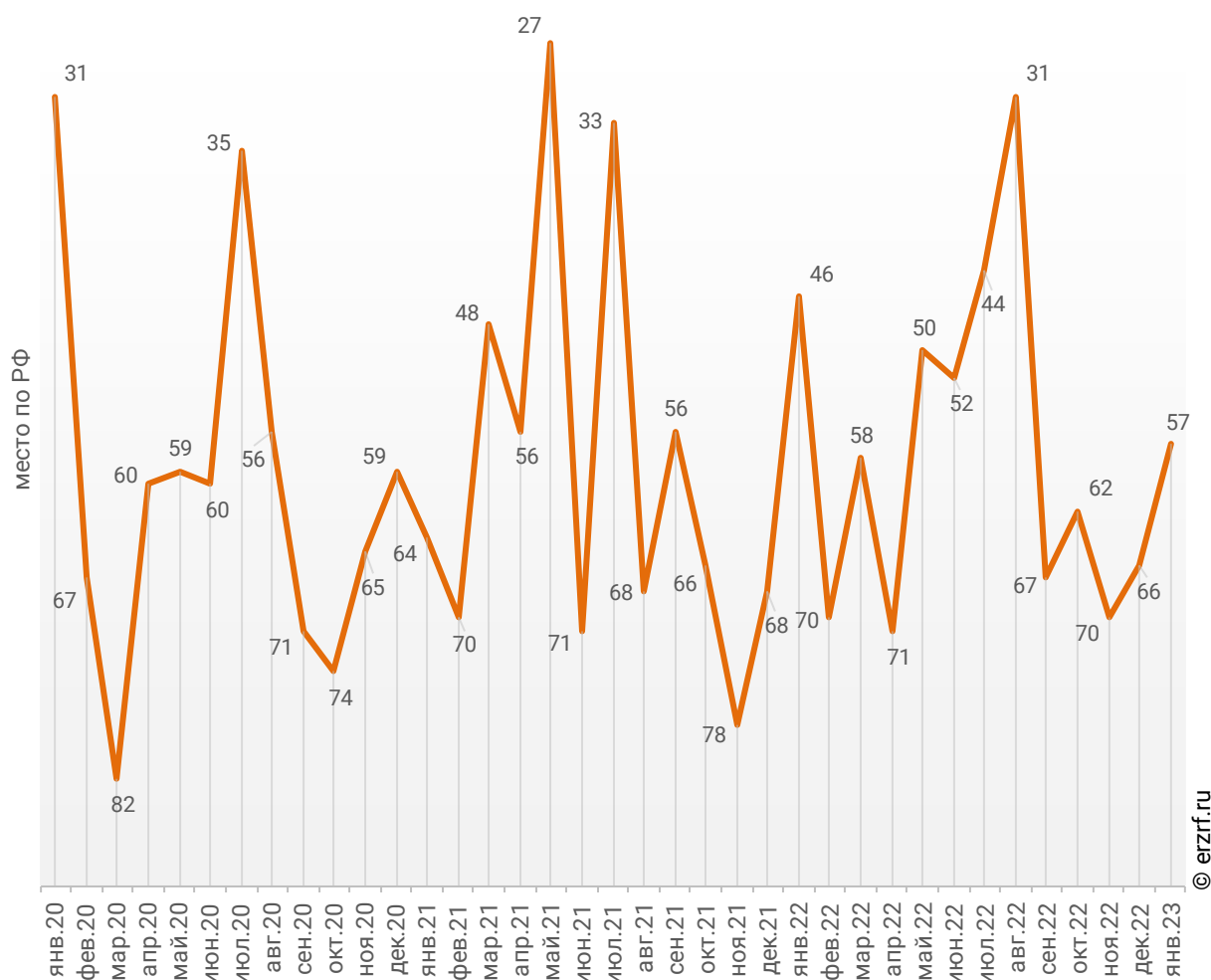
**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками
в Новгородской области,
месяц к месяцу прошлого года, %**



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь 2023 года Новгородская область занимает 57-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 54-е место, по динамике относительного прироста – 45-е место. (График 44).

График 44

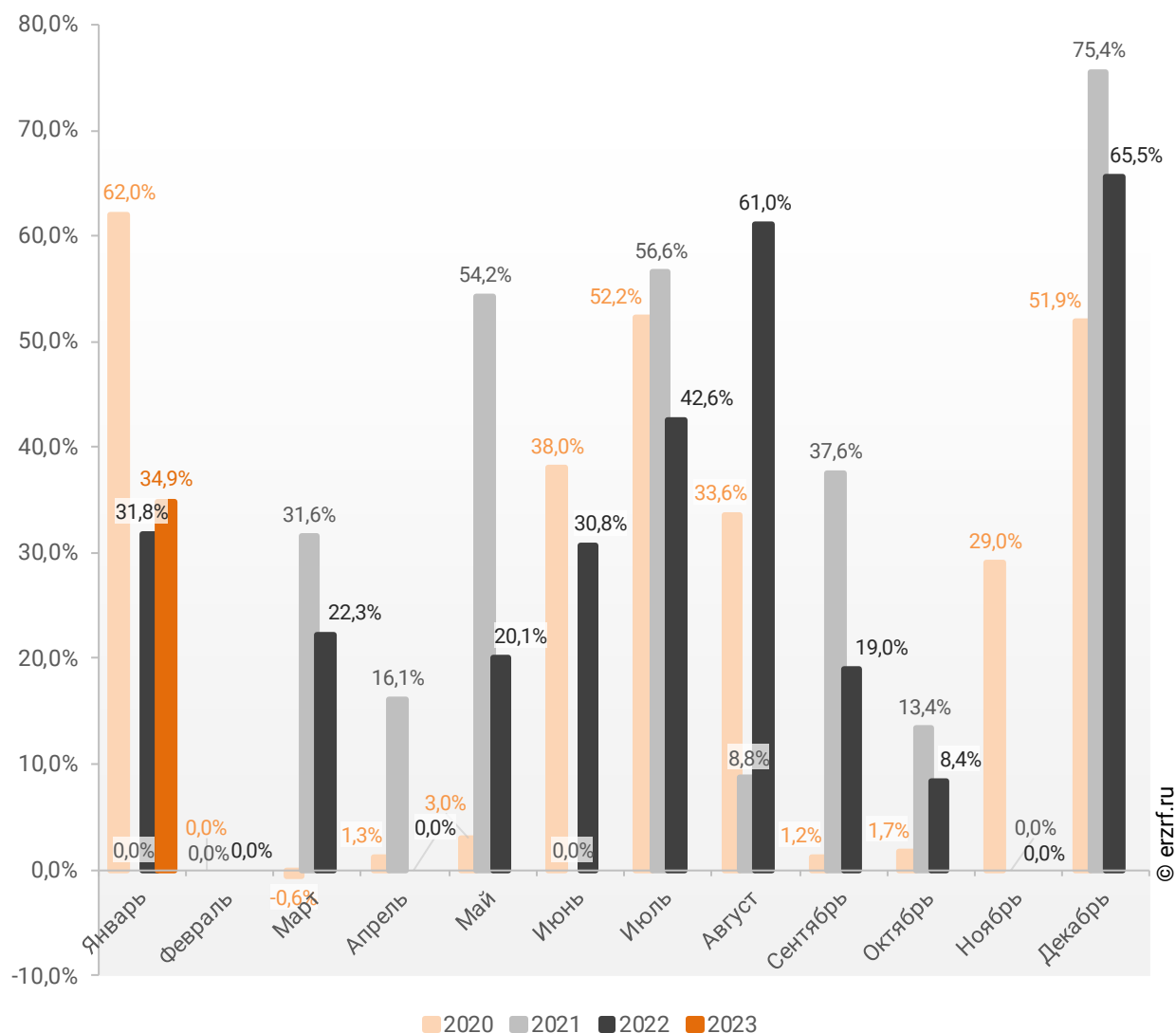
Динамика изменения места, занимаемого Новгородской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



В январе 2023 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Новгородской области составила 34,9%, что на 3,1 п.п. больше аналогичного значения за тот же период 2022 года.

График 45

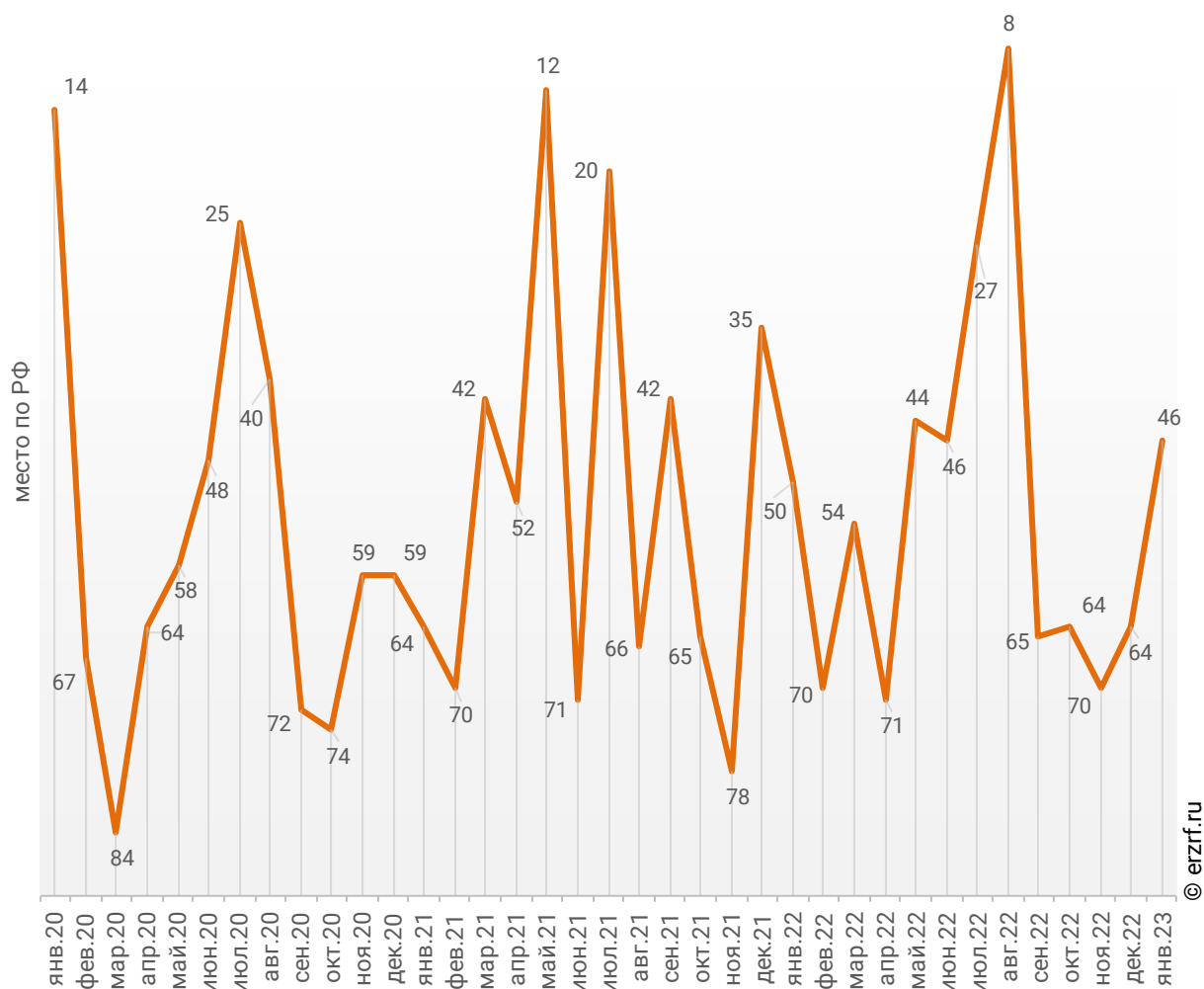
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Новгородской области, %



По этому показателю Новгородская область занимает 46-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 46

Динамика изменения места, занимаемого Новгородской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья



Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Новгородской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2023 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м ²
I квартал 2023	Фонд ФЗПГ НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	По ул. Советской Армии, 7	1	72	4 347
I квартал 2023	Фонд ФЗПГ НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	Дом по ул. Великолукская, 18	1	24	1 204
II квартал 2023	CX Scandinavia	Барселона	1	64	3 046
III квартал 2023	Спецзастройщик Новгородсельстрой	По ул.Якова Павлова	1	90	5 533
IV квартал 2023	Проектстрой	Ивушки	1	297	16 113
IV квартал 2023	СК Глория	Раздолье	1	135	9 265
IV квартал 2023	ГК Деловой партнер	Заречный	1	119	4 734
Общий итог			7	801	44 242

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Новгородской области по совокупной площади строящихся жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	Раздолье	Великий Новгород	СК Глория	2	288	18 532
2	Ивушки	Великий Новгород	Проектстрой	1	297	16 113
3	По ул.Якова Павлова	Великий Новгород	Спецзастройщик Новгородсельстрой	1	90	5 533
4	Заречный	Великий Новгород	ГК Деловой партнер	1	119	4 734
5	По ул. Советской Армии, 7	Великий Новгород	Фонд ФЗПГ НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	1	72	4 347
6	Лето-Лето	Великий Новгород	СЗ СК ВОЗРОЖДЕНИЕ-23	1	71	3 370
7	Союз	Великий Новгород	ГК Деловой партнер	1	53	3 176
8	Барселона	Великий Новгород	СХ Scandinavia	1	64	3 046
9	Дом по ул. Великолукская, 18	Великий Новгород	Фонд ФЗПГ НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	1	24	1 204
Общий итог				10	1 078	60 055

Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Новгородской области, по средней площади жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	Заречный	Великий Новгород	ГК Деловой партнер	39,8
2	Лето-Лето	Великий Новгород	СЗ СК ВОЗРОЖДЕНИЕ-23	47,5
3	Барселона	Великий Новгород	СХ Scandinavia	47,6
4	Дом по ул. Великолукская, 18	Великий Новгород	Фонд ФЗПГ НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	50,2
5	Ивушки	Великий Новгород	Проектстрой	54,3
6	Союз	Великий Новгород	ГК Деловой партнер	59,9
7	По ул. Советской Армии, 7	Великий Новгород	Фонд ФЗПГ НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	60,4
8	По ул.Якова Павлова	Великий Новгород	Спецзастройщик Новгородсельстрой	61,5
9	Раздолье	Великий Новгород	СК Глория	64,3
Общий итог				55,7



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

- управление порталом EP3.PF (www.erzrf.ru)
- услуги для застройщиков в улучшении продаж по проектам, оценке конкурентного окружения
- организация мероприятий для застройщиков
- аналитические исследования и разработка проектов НПА по темам:
 - жилищное строительство
 - административные процедуры в строительстве
 - цифровая трансформация строительной отрасли
- разработка эксплуатационной документации для жилых зданий и помещений в них

Нашими услугами пользуются:

- Минстрой России
- АО «ДОМ.РФ»
- Комитет Государственной Думы ФС РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям
- Рабочая группа по обманутым дольщикам партии «Единая Россия»
- Департамент градостроительной политики г. Москвы, министерства строительства субъектов РФ
- Некоммерческие организации: Национальное объединение застройщиков жилья, Национальное объединение строителей, Национальное объединение проектировщиков и изыскателей, РСПП, ТПП РФ
- Банки: Сбербанк России, Банк ВТБ, иные банки
- Консалтинговые компании: KPMG, PricewaterhouseCoopers, Oliver Wyman
- Страховщики: ВСК, Респект, Проминстрах, ОВС
- Застройщики: Группа ПИК, Группа ЛСР, Брусника, Баркли, ГК Стрижи, Унистрой, Холдинг СДС, многие другие
- Производители: ОТИС, IEK, Винербергер Кирпич, Билайн, Ростелеком и другие

**Основан
в 2012 году**

Адрес: 123001, Москва, Трехпрудный пер. 4/1, оф.502
E-mail: info@erzrf.ru
Телефон: +7(495) 699-85-00
Сайт: www.inrso.ru

Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ

№	Услуги портала EP3.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
1.	Предоставление выгрузок из базы данных «Новостройки и застройщики России»	Выгрузки содержат следующий объем информации: • жилых комплексов — более 13 000 (250 полей с данными); • объектов — более 42 000 (50 полей с данными); • застройщиков/брендов — более 18 000 (40 полей с данными).	По индивидуальному заказу — от 10 000 руб. Стандартный набор полей — от 50 руб.	Выгрузка данных EP3.РФ Магазин исследований
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала EP3.РФ. При индивидуальных заказах может проводиться дополнительный сбор информации, опросы участников рынка.	По индивидуальному заказу — от 100 000 руб. Стандартные исследования по текущему строительству, по вводу жилья — бесплатно	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru Магазин исследований
3.	Предоставление услуг застройщикам по размещению информации на портале EP3.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале EP3.РФ. Добавление сведений по планировкам, акциям, рассрочкам, ипотечным банкам, фото хода строительства, рекламные фото и т.п.	Договорная	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru

№	Услуги портала EP3.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
4.	Предоставление комплексных услуг для организаций, не являющихся застройщиками	Публикации информационного и рекламного характера на портале	от 10 000 руб.	Запрос направлять по E-mail: garbuzov_yv@erzrf.ru
		Вхождение в специальный каталог Партнеров EP3.РФ дает возможность:	24 000 руб. в год	
		• участвовать в мероприятиях EP3.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на EP3.РФ.		
		Рассылка коммерческих предложений по застройщикам. Индивидуальная настройка целевой аудитории получателей, выбор оптимального способа направления (электронное письмо, почтовое отправление с обзвоном и без).	от 20 000 руб.	
		Организация индивидуальных переговоров с застройщиками о предложении заказчика. Результатом работы являются назначенные встречи застройщика и заказчика.	от 20 000 руб. за факт назначенной встречи	
		Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	Расчетное вознаграждение от 100 000 руб. в месяц	