

# СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Астраханская область

декабрь 2023

**Текущий объем строительства, м<sup>2</sup>**  
на декабрь 2023

**623 808**

**Средняя площадь строящихся квартир, м<sup>2</sup>**  
на декабрь 2023

**49,1**

**Среднемесячный ввод жилья  
застройщиками, м<sup>2</sup>**

за последние 12 мес.

Росстат

**7 583**

-21,1% к предшествующим 12 мес.

**Средняя цена за 1 м<sup>2</sup>, ₽**

на октябрь 2023

СберИндекс

**128 515**

+21,9% к октябрю 2022

**Доля ввода жилья застройщиками**

за последние 12 мес.

Росстат

**15,9%**

-2,4 п.п. к предшествующим 12 мес.

**Количество выданных ипотечных  
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ**

за октябрь 2023

Банк России

**478**

+249% к октябрю 2022

**Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %**

за октябрь 2023

Банк России

**6,09**

+2,86 п.п. к октябрю 2022

## Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора .....	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Астраханской области.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Астраханской области .....	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Астраханской области по срокам выдачи разрешения на строительство .....	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Астраханской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам .....	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Астраханской области по этажности строящихся домов .....	13
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Астраханской области по материалам стен строящихся домов .....	18
7. ТОП застройщиков Астраханской области по объемам строительства.....	23
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Астраханской области.....	25
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Астраханской области.....	26
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Астраханской области .....	29
11. Ипотечное кредитование для жителей Астраханской области (официальная статистика Банка России).....	30
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Астраханской области.....	30
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Астраханской области.....	34
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Астраханской области.....	42
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Астраханской области.....	47
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата) .....	54
13. Ввод жилья в Астраханской области (официальная статистика Росстата) ...	56
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Астраханской области, ввод в эксплуатацию которых или передача квартир дольщикам планируются до конца 2024 г.....	67
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Астраханской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	68
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Астраханской области, по средней площади жилых единиц .....	70
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ .....	73

## 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](http://www.erzrf.ru).

## 1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Астраханской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Астраханской области на декабрь 2023 года выявлено **55 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 **12 711 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **623 808 м<sup>2</sup>** (Таблица 1).

Таблица 1

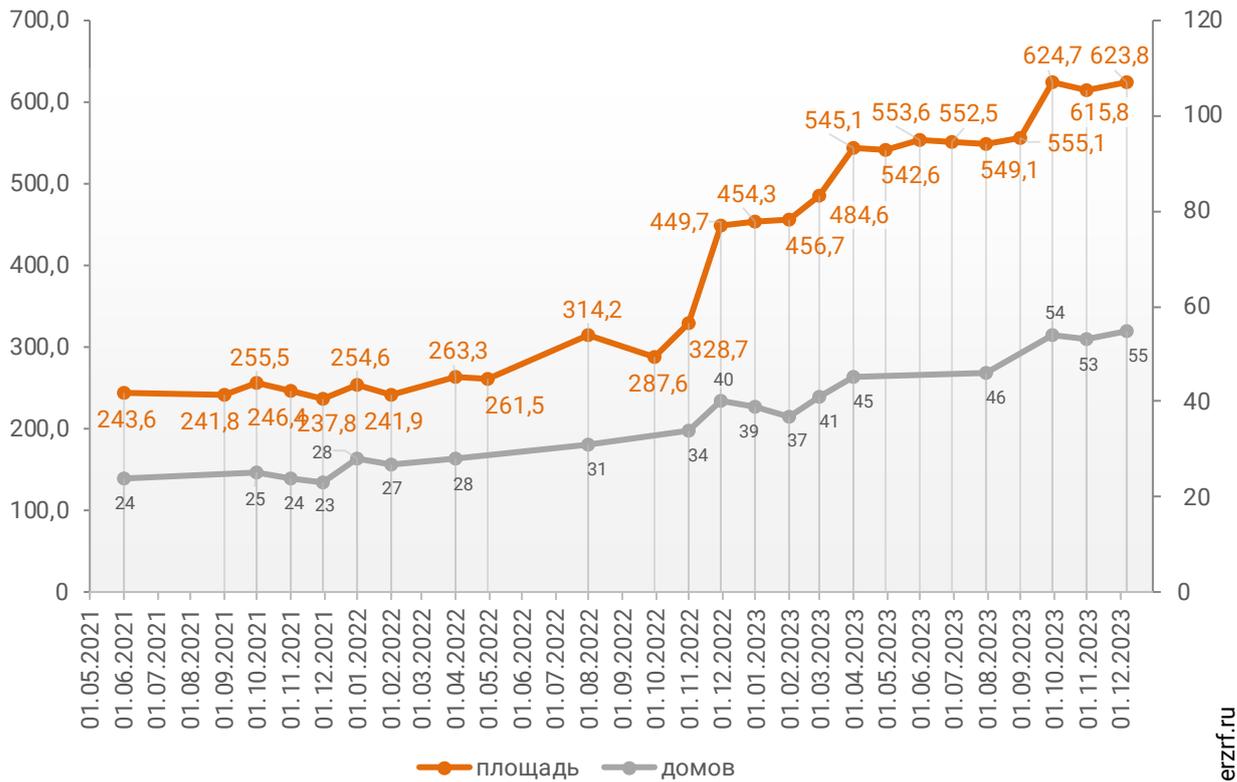
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
многоквартирный дом	55	100%	12 711	100%	623 808	100%
<b>Общий итог</b>	<b>55</b>	<b>100%</b>	<b>12 711</b>	<b>100%</b>	<b>623 808</b>	<b>100%</b>

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

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

**График 1**

**Динамика изменения количества объектов (ед.) и совокупного объема (тыс. м<sup>2</sup>) текущего строительства в Астраханской области**



© erzrf.ru

## 2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Астраханской области

Застройщики жилья в Астраханской области осуществляют строительство в 2 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
<b>Астрахань</b>	<b>54</b>	<b>98,2%</b>	<b>12 672</b>	<b>99,7%</b>	<b>622 122</b>	<b>99,7%</b>
<b>Приволжский</b>	<b>1</b>	<b>1,8%</b>	<b>39</b>	<b>0,3%</b>	<b>1 686</b>	<b>0,3%</b>
Началово	1	1,8%	39	0,3%	1 686	0,3%
	<b>55</b>	<b>100%</b>	<b>12 711</b>	<b>100%</b>	<b>623 808</b>	<b>100%</b>

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Астрахань (99,7% совокупной площади жилых единиц).

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

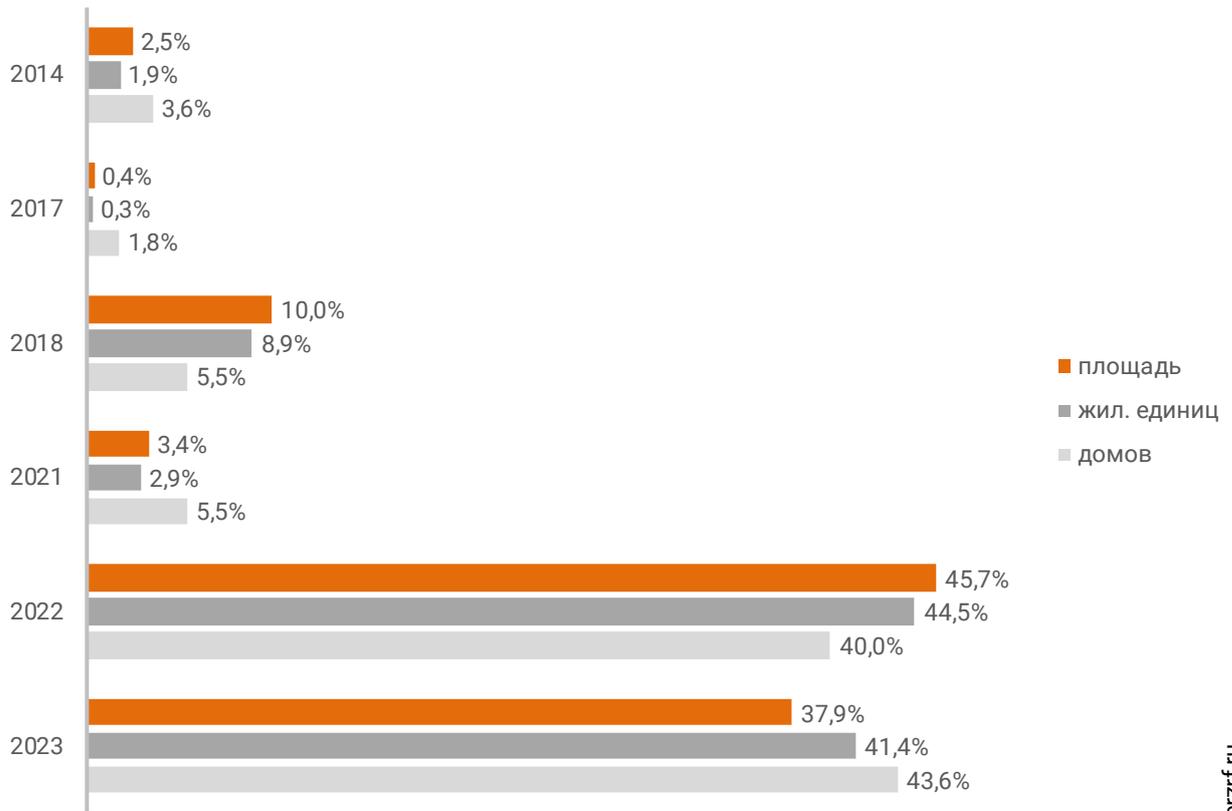
Застройщики жилья в Астраханской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с июля 2014 г. по ноябрь 2023 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

**Таблица 3**

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
2014	2	3,6%	237	1,9%	15 495	2,5%
2017	1	1,8%	42	0,3%	2 778	0,4%
2018	3	5,5%	1 137	8,9%	62 441	10,0%
2021	3	5,5%	371	2,9%	21 376	3,4%
2022	22	40,0%	5 662	44,5%	285 036	45,7%
2023	24	43,6%	5 262	41,4%	236 682	37,9%
<b>Общий итог</b>	<b>55</b>	<b>100%</b>	<b>12 711</b>	<b>100%</b>	<b>623 808</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 1**

**Распределение жилых новостроек Астраханской 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. (45,7% по площади жилых единиц). Значительное количество строящихся домов приходится на разрешения на строительство, выданные в 2023 г. Доля количества таких домов составляет 43,6% от общего количества строящихся домов в Астраханской области.

## 4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Астраханской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам

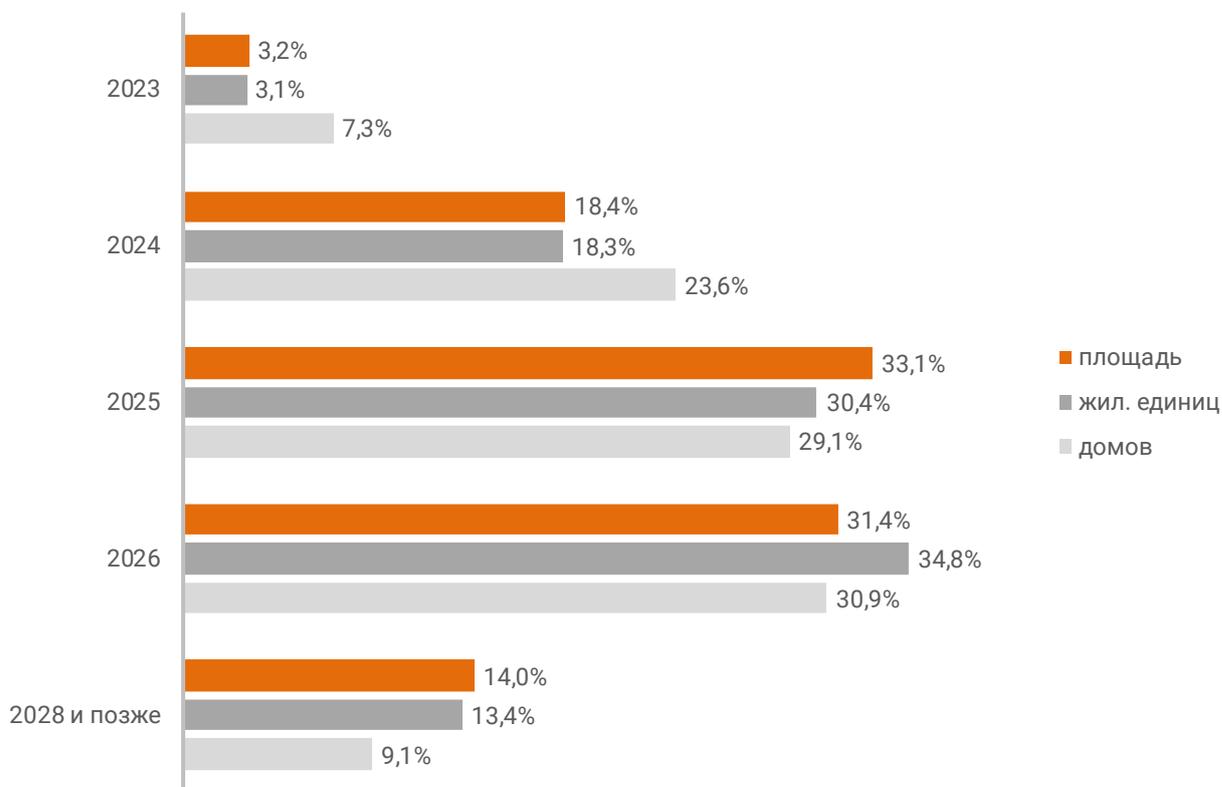
В Астраханской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам по ДДУ (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию / передачи квартир дольщикам	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
2023	4	7,3%	388	3,1%	19 798	3,2%
2024	13	23,6%	2 320	18,3%	114 539	18,4%
2025	16	29,1%	3 867	30,4%	206 285	33,1%
2026	17	30,9%	4 429	34,8%	195 953	31,4%
2028 и позже	5	9,1%	1 707	13,4%	87 233	14,0%
<b>Общий итог</b>	<b>55</b>	<b>100%</b>	<b>12 711</b>	<b>100%</b>	<b>623 808</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 2**

**Распределение жилых новостроек Астраханской области по планируемому году ввода в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам**



© erzrf.ru

До конца 2024 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию или передать дольщикам по ДДУ 134 337 м<sup>2</sup> жилья (Приложение 1).

Анализ переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам представлен в таблице 5.

**Таблица 5**

Запланированный срок ввода в эксплуатацию / передачи квартир дольщикам	Совокупная S жилых единиц м <sup>2</sup>	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц	
			м <sup>2</sup>	%
2023	19 798	2016	5 149	26,0%
2024	114 539	2019	2 778	2,4%
<b>Общий итог</b>	<b>623 808</b>		<b>7 927</b>	<b>1,3%</b>

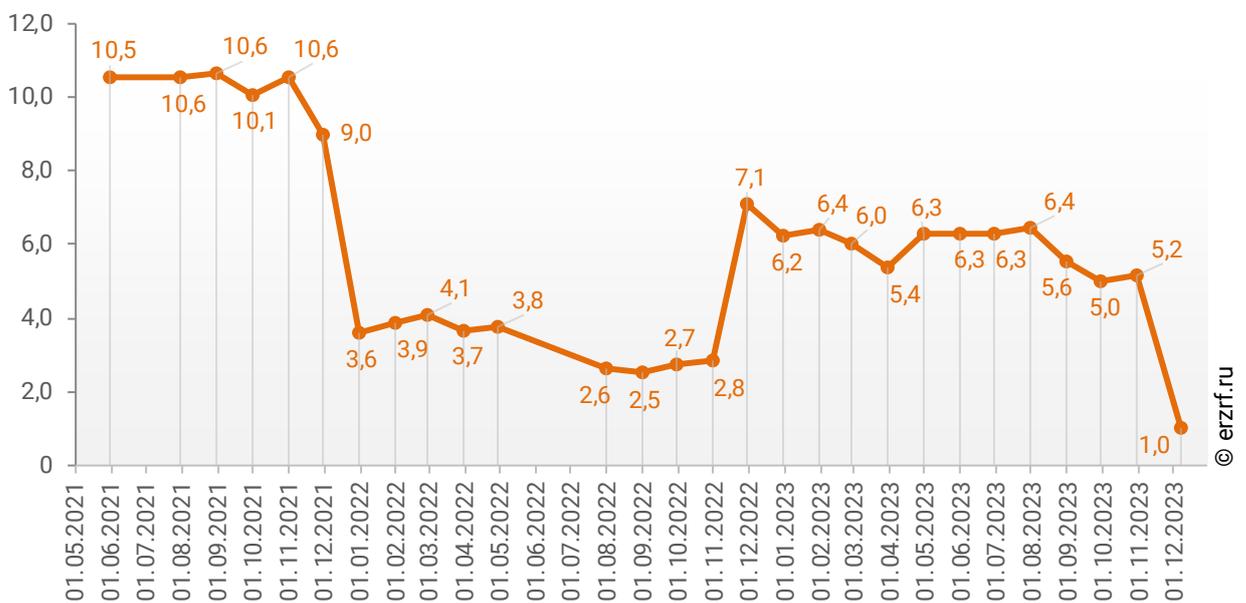
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2016 на 2023 год (5 149 м<sup>2</sup>), что составляет 26,0% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Астраханской области в 2023 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Астраханской области по состоянию на декабрь 2023 года составляет 1,0 месяца.

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Астраханской области представлена на графике 2.

**График 2**

**Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Астраханской области, месяцев**



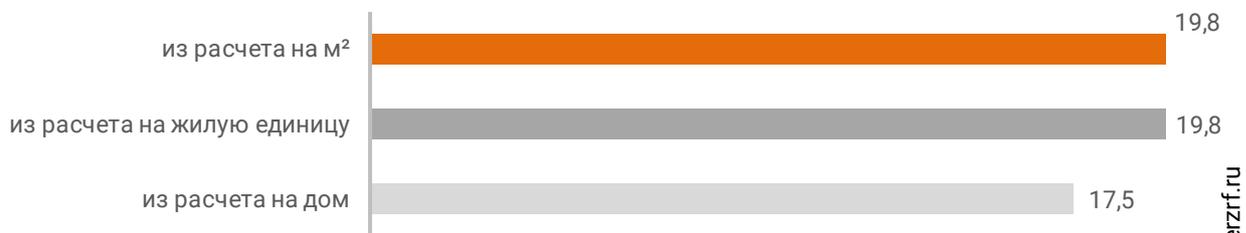
## 5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Астраханской области по этажности строящихся домов

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

- 17,5 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 19,8 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 19,8 этажа – из расчета на строящийся м<sup>2</sup>.

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Астраханской области

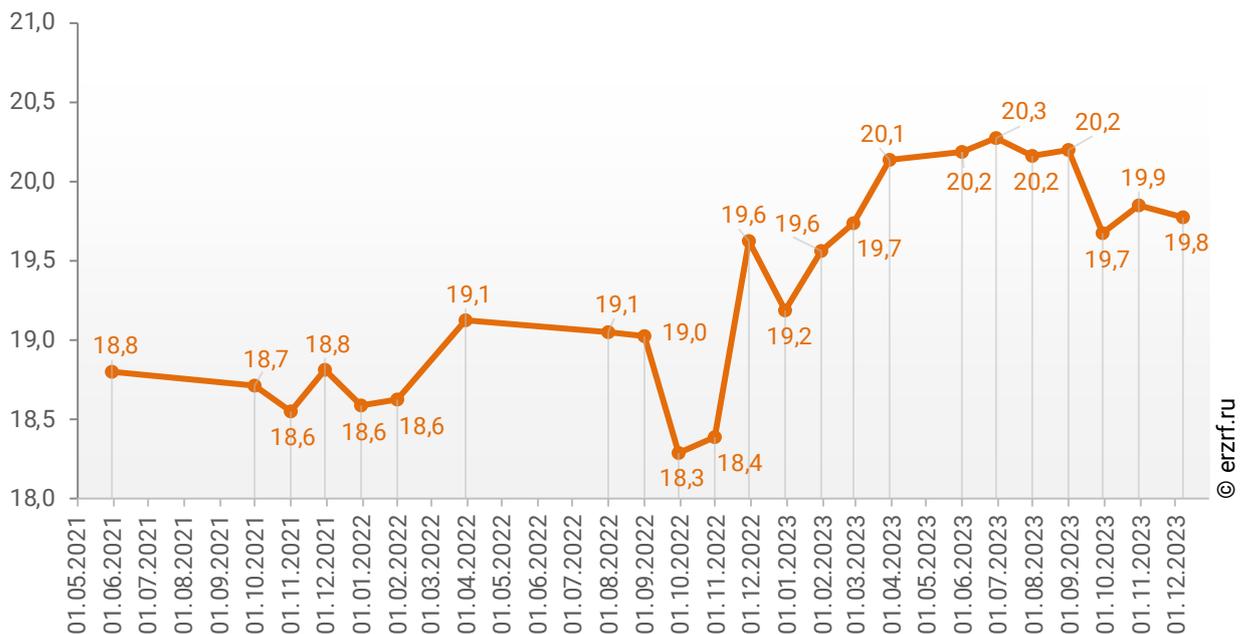


© erzrf.ru

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

График 3

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Астраханской области (на м<sup>2</sup>)



© erzrf.ru

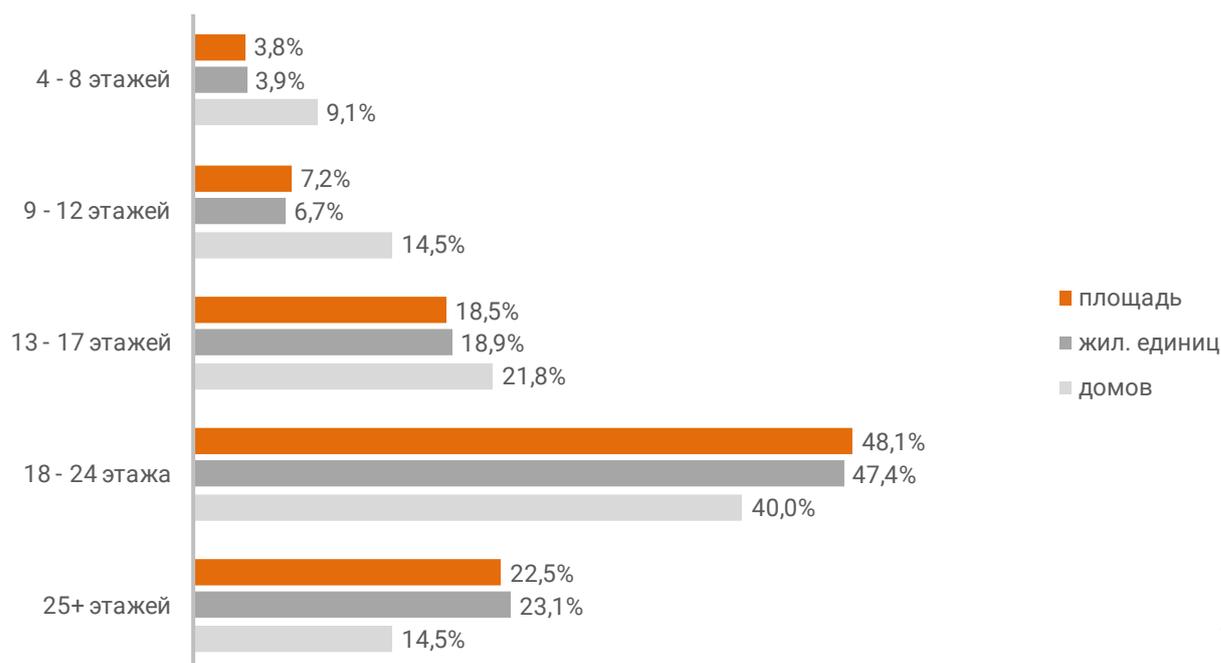
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

**Таблица 6**

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
4 - 8 этажей	5	9,1%	492	3,9%	23 605	3,8%
9 - 12 этажей	8	14,5%	856	6,7%	44 958	7,2%
13 - 17 этажей	12	21,8%	2 398	18,9%	115 188	18,5%
18 - 24 этажа	22	40,0%	6 025	47,4%	299 939	48,1%
25+ этажей	8	14,5%	2 940	23,1%	140 118	22,5%
<b>Общий итог</b>	<b>55</b>	<b>100%</b>	<b>12 711</b>	<b>100%</b>	<b>623 808</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 4**

Распределение жилых новостроек Астраханской области по этажности



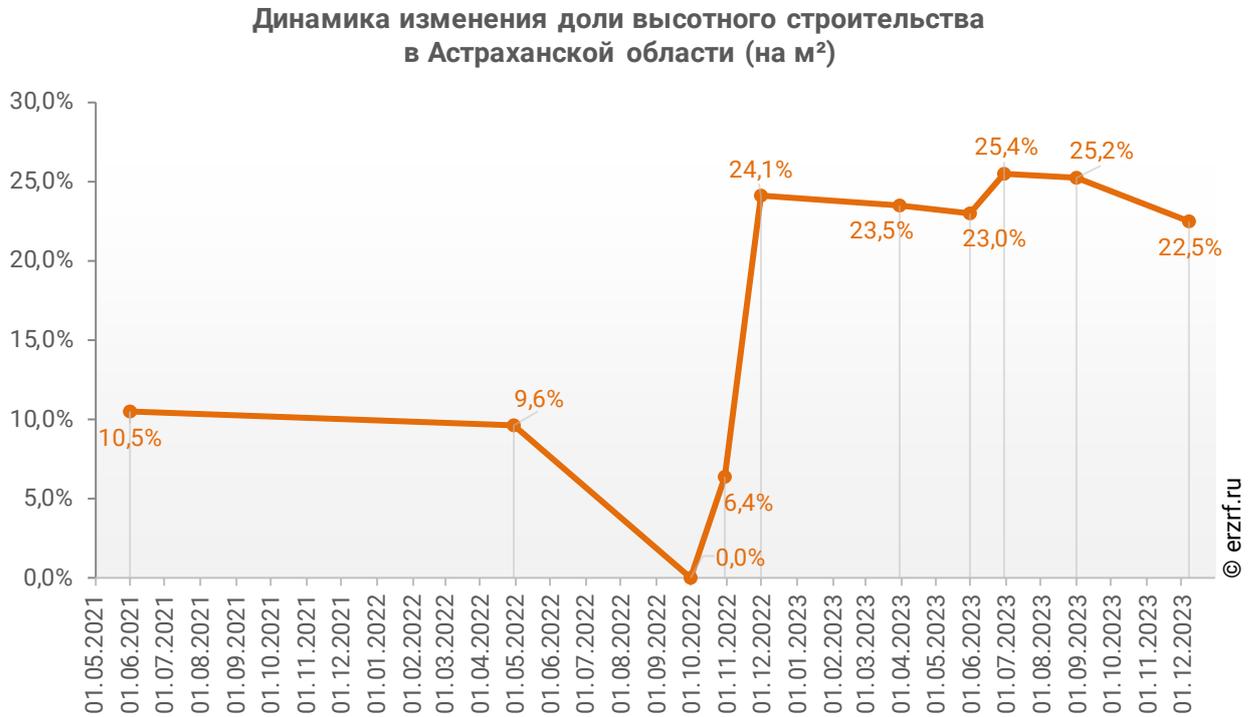
© eizrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 18 - 24 этажа – 48,1% от всей площади строящегося жилья.

Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Астраханской области составляет 22,5%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,5%.

Динамика изменения доли высотного строительства в Астраханской области представлена на графике 4.

**График 4**



Самыми высокими строящимися домами с жилыми единицами в Астраханской области являются 25-этажные многоквартирные дома в ЖК «Progress Приволжский затон» от застройщика «ДК Прогресс», в ЖК «Зеленые кварталы», застройщик «РАЗУМ», и в ЖК «Клубный дом На Высоте» от застройщика «СЗ Союз Девелопмент». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

**Таблица 7**

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	25	<i>ДК Прогресс</i>	многоквартирный дом	Progress Приволжский затон
		<i>РАЗУМ</i>	многоквартирный дом	Зеленые кварталы
		<i>СЗ Союз Девелопмент</i>	многоквартирный дом	Клубный дом На Высоте
2	24	<i>ДК Прогресс</i>	многоквартирный дом	Атмосфера
		<i>ДК Прогресс</i>	многоквартирный дом	Прогресс Восточный
		<i>СЗ Тайгер</i>	многоквартирный дом	ПИПЛ
3	23	<i>РАЗУМ</i>	многоквартирный дом	Гагарин
4	22	<i>Буран</i>	многоквартирный дом	Лотос Парк
		<i>РАЗУМ</i>	многоквартирный дом	Наследие
5	21	<i>СЗ Партикл-линейный</i>	многоквартирный дом	Кислород

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

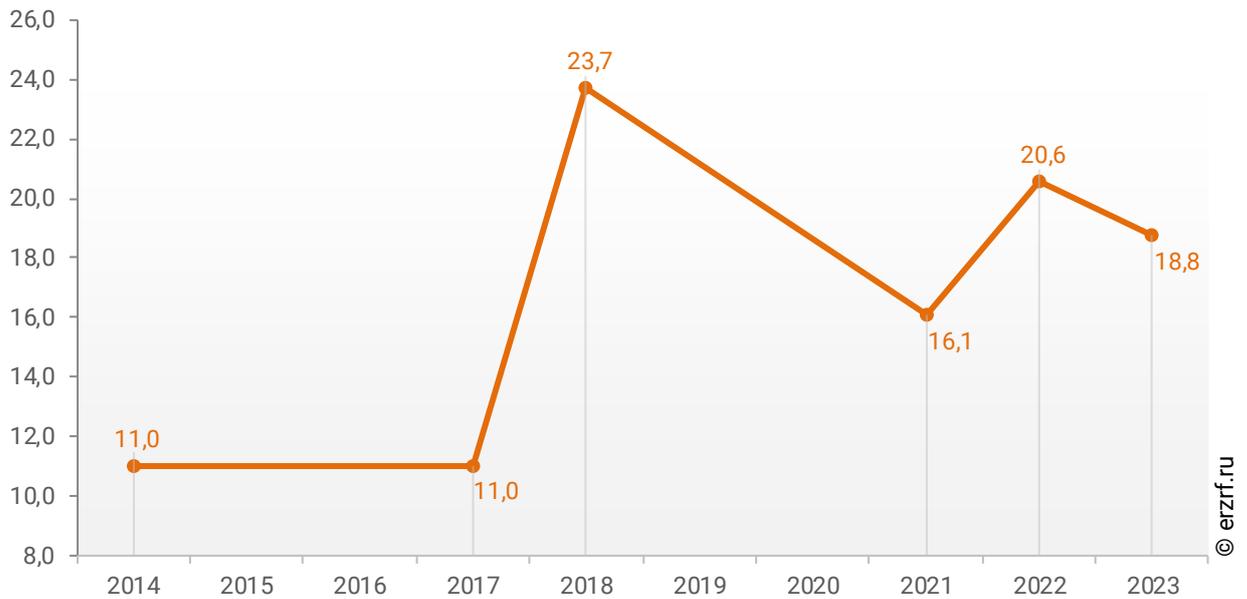
**Таблица 8**

№	Площадь, м <sup>2</sup>	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	26 830	<i>ДК Прогресс</i>	многоквартирный дом	Атмосфера
2	20 977	<i>РАЗУМ</i>	многоквартирный дом	Зеленые кварталы
3	20 204	<i>Буран</i>	многоквартирный дом	Лотос Парк
4	19 198	<i>ДК Прогресс</i>	многоквартирный дом	Progress Приволжский затон
5	14 991	<i>СЗ Демус Групп</i>	многоквартирный дом	Солнечный Город

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Астраханской области, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 18,8 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Астраханской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 5.

**График 5**

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



## 6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Астраханской 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 <sup>2</sup>	%
монолит-кирпич	48	87,3%	11 890	93,5%	586 151	94,0%
панель	3	5,5%	610	4,8%	27 733	4,4%
кирпич	4	7,3%	211	1,7%	9 924	1,6%
<b>Общий итог</b>	<b>55</b>	<b>100%</b>	<b>12 711</b>	<b>100%</b>	<b>623 808</b>	<b>100%</b>

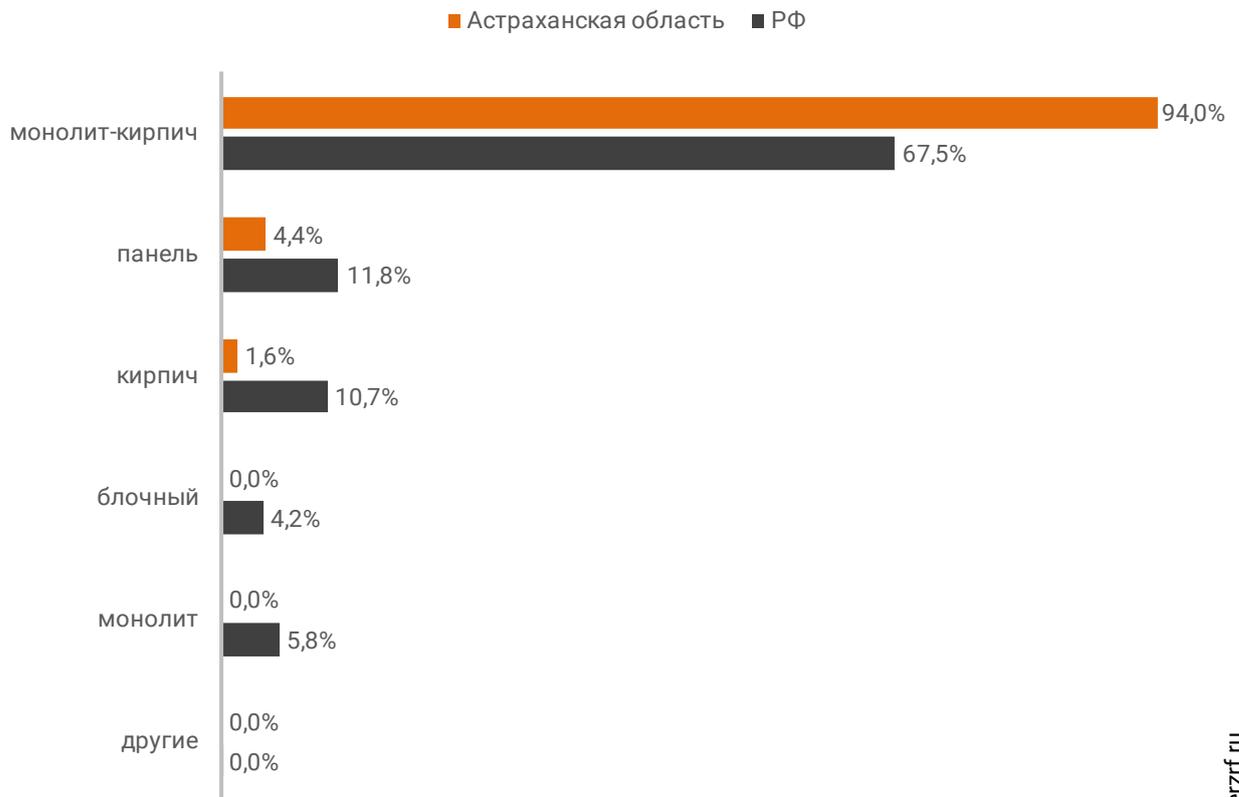
**Гистограмма 5**



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Астраханской области является монолит-кирпич. Из него возводится 94,0% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 67,5% (Гистограмма 6).

**Гистограмма 6**

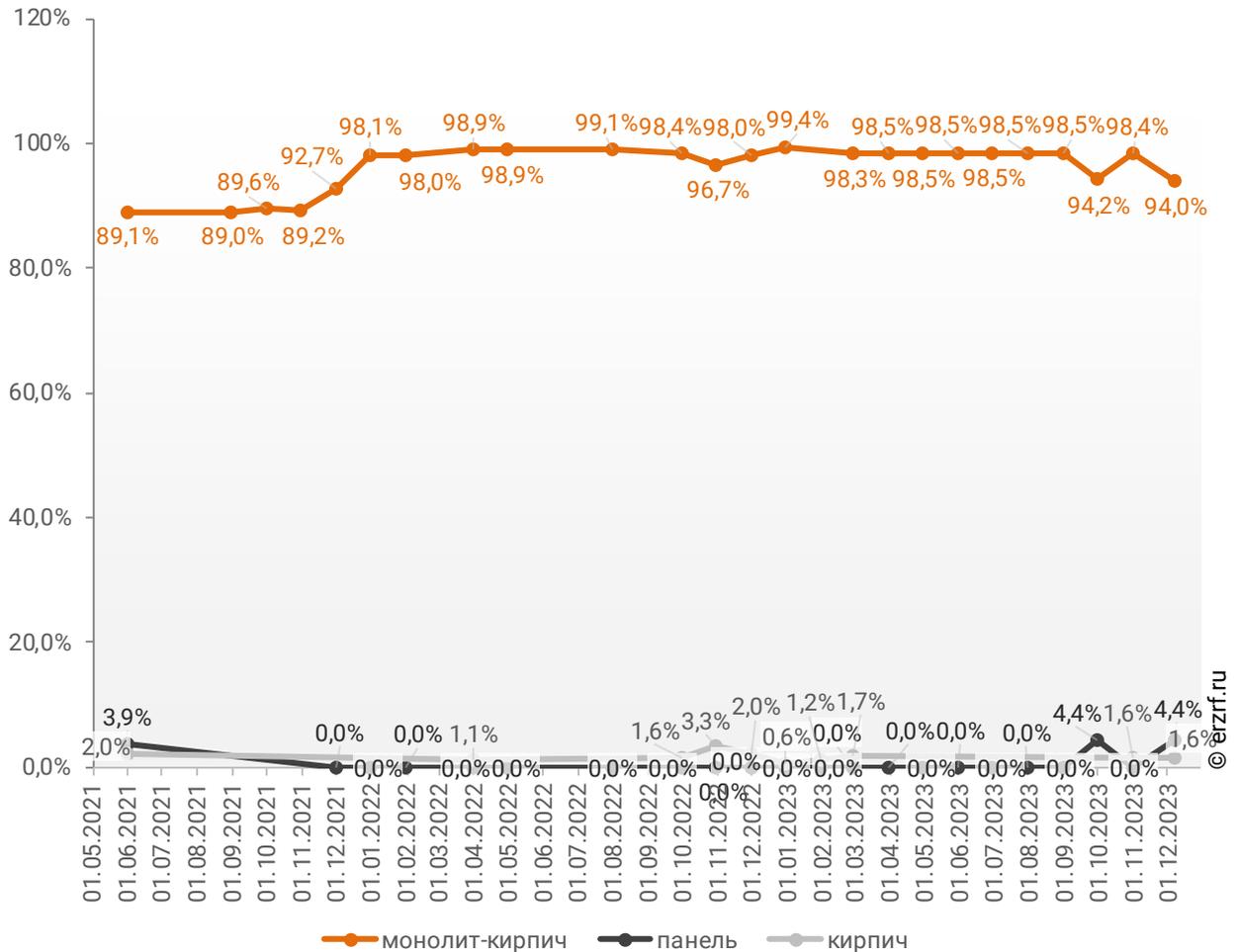
**Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Астраханской области**



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Астраханской области, представлена на графике 6.

**График 6**

**Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Астраханской области (на м<sup>2</sup>)**



Среди строящегося жилья Астраханской области у 54,8% 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 объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 88,5% 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 <sup>2</sup>	%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	22	78,6%	5 855	87,8%	302 312	88,5%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	2	7,1%	499	7,5%	22 690	6,6%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	1	3,6%	126	1,9%	7 120	2,1%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	1	3,6%	111	1,7%	5 043	1,5%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	2	7,1%	81	1,2%	4 464	1,3%
<b>Общий итог</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>	<b>6 672</b>	<b>100%</b>	<b>341 629</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 7**

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



© erzrf.ru

## 7. ТОП застройщиков Астраханской области по объемам строительства

По состоянию на декабрь 2023 года строительство жилья в Астраханской области осуществляют 30 застройщиков (брендов), которые представлены 40 компаниями (юридическими лицами).

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

**Таблица 11**

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1	<b>РАЗУМ</b>	13	23,6%	3 689	29,0%	178 644	28,6%
2	<b>ДК Прогресс</b>	7	12,7%	2 390	18,8%	104 355	16,7%
3	<b>Буран</b>	2	3,6%	649	5,1%	40 037	6,4%
4	<b>Альвхейм</b>	3	5,5%	610	4,8%	27 733	4,4%
5	<b>СИК Девелопмент-Юг</b>	2	3,6%	502	3,9%	26 686	4,3%
6	<b>СЗ Демус Групп</b>	2	3,6%	583	4,6%	24 923	4,0%
7	<b>ГК Аксиома</b>	3	5,5%	417	3,3%	18 701	3,0%
8	<b>СЗ Правда</b>	1	1,8%	342	2,7%	14 496	2,3%
9	<b>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ВЕСНА</b>	1	1,8%	270	2,1%	14 411	2,3%
10	<b>Регион-Строй</b>	1	1,8%	274	2,2%	13 811	2,2%
11	<b>СЗ Центральный 2</b>	1	1,8%	252	2,0%	13 503	2,2%
12	<b>СЗ Союз Девелопмент</b>	1	1,8%	288	2,3%	13 004	2,1%
13	<b>СЗ Хорошо</b>	1	1,8%	234	1,8%	12 895	2,1%
14	<b>СЗ РЭС-МОЗДОКСКАЯ</b>	1	1,8%	270	2,1%	12 862	2,1%
15	<b>ГК Нижневолжская СК</b>	1	1,8%	210	1,7%	12 332	2,0%
16	<b>ИФК Астрстройинвест</b>	1	1,8%	192	1,5%	12 175	2,0%
17	<b>СЗ Тайгер</b>	1	1,8%	218	1,7%	11 171	1,8%
18	<b>СЗ ЖБК КАРАГАЛИНСКИЙ</b>	1	1,8%	195	1,5%	10 988	1,8%
19	<b>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МИГ ГРУПП</b>	1	1,8%	147	1,2%	10 346	1,7%
20	<b>СЗ Партикл-линейный</b>	1	1,8%	200	1,6%	8 832	1,4%
21	<b>Специализированный застройщик РЕГИОНЭЛИТСТРОЙ</b>	1	1,8%	126	1,0%	7 120	1,1%
22	<b>СЗ АЛЕГРАНТ-ГРУПП</b>	1	1,8%	176	1,4%	6 113	1,0%
23	<b>СЗ РЭС-МОСКОВСКАЯ</b>	1	1,8%	56	0,4%	5 564	0,9%
24	<b>ВКРК</b>	1	1,8%	90	0,7%	5 149	0,8%
25	<b>СЗ ВИРА</b>	1	1,8%	56	0,4%	4 601	0,7%
26	<b>СЗ Колос плюс</b>	1	1,8%	64	0,5%	3 432	0,6%
27	<b>ГК Квартал</b>	1	1,8%	42	0,3%	2 778	0,4%

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
28	<b>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИРСЕРВИС</b>	1	1,8%	65	0,5%	2 730	0,4%
29	<b>СЗ МИКАП</b>	1	1,8%	65	0,5%	2 730	0,4%
30	<b>Глобал-строй</b>	1	1,8%	39	0,3%	1 686	0,3%
<b>Общий итог</b>		<b>55</b>	<b>100%</b>	<b>12 711</b>	<b>100%</b>	<b>623 808</b>	<b>100%</b>

Сведения о переносе с прошлых периодов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам по ТОП застройщиков Астраханской области представлены в таблице 12.

**Таблица 12**

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока месяцев
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	
1	★ 5,0	<b>РАЗУМ</b>	178 644	0	0,0%	-
2	★ 5,0	<b>ДК Прогресс</b>	104 355	0	0,0%	-
3	н/р	<b>Буран</b>	40 037	0	0,0%	-
4	н/р	<b>Альвхейм</b>	27 733	0	0,0%	-
5	★ 4,5	<b>СИК Девелопмент-Юг</b>	26 686	0	0,0%	-
6	н/р	<b>СЗ Демус Групп</b>	24 923	0	0,0%	-
7	н/р	<b>ГК Аксиома</b>	18 701	0	0,0%	-
8	н/р	<b>СЗ Правда</b>	14 496	0	0,0%	-
9	н/р	<b>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ВЕСНА</b>	14 411	0	0,0%	-
10	н/р	<b>Регион-Строй</b>	13 811	0	0,0%	-
11	н/р	<b>СЗ Центральный 2</b>	13 503	0	0,0%	-
12	н/р	<b>СЗ Союз Девелопмент</b>	13 004	0	0,0%	-
13	н/р	<b>СЗ Хорошо</b>	12 895	0	0,0%	-
14	н/р	<b>СЗ РЭС-МОЗДОКСКАЯ</b>	12 862	0	0,0%	-
15	★ 5,0	<b>ГК Нижневолжская СК</b>	12 332	0	0,0%	-
16	н/р	<b>ИФК Астрстройинвест</b>	12 175	0	0,0%	-
17	н/р	<b>СЗ Тайгер</b>	11 171	0	0,0%	-
18	н/р	<b>СЗ ЖБК КАРАГАЛИНСКИЙ</b>	10 988	0	0,0%	-
19	н/р	<b>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МИГ ГРУПП</b>	10 346	0	0,0%	-

\* Рейтинг ЕРЗ – показатель (от 0 до 5) соблюдения декларируемого срока ввода жилья в эксплуатацию и/или передачи квартир дольщикам;  
н/р – нет рейтинга ЕРЗ, недостаточный опыт ввода многоквартирных домов.

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	
20	н/р	<i>СЗ Партикл-линейный</i>	8 832	0	0,0%	-
21	н/р	<i>Специализированный застройщик РЕГИОНЭЛИТСТРОЙ</i>	7 120	0	0,0%	-
22	н/р	<i>СЗ АЛЕГРАНТ-ГРУПП</i>	6 113	0	0,0%	-
23	н/р	<i>СЗ РЭС-МОСКОВСКАЯ</i>	5 564	0	0,0%	-
24	н/р	<i>ВКРК</i>	5 149	5 149	100%	90,0
25	н/р	<i>СЗ ВИРА</i>	4 601	0	0,0%	-
26	н/р	<i>СЗ Колос плюс</i>	3 432	0	0,0%	-
27	н/р	<i>ГК Квартал</i>	2 778	2 778	100%	57,0
28	н/р	<i>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИРСЕРВИС</i>	2 730	0	0,0%	-
29	н/р	<i>СЗ МИКАП</i>	2 730	0	0,0%	-
30	н/р	<i>Глобал-строй</i>	1 686	0	0,0%	-
<b>Общий итог</b>			<b>623 808</b>	<b>7 927</b>	<b>1,3%</b>	<b>1,0</b>

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «ВКРК» и составляет 90,0 месяца.

## 8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Астраханской области

В Астраханской области возводится 37 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Астраханской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Зеленые кварталы» (город Астрахань). В этом жилом комплексе застройщик «РАЗУМ» возводит 6 домов, включающих 2 100 жилых единиц, совокупной площадью 107 916 м<sup>2</sup>.

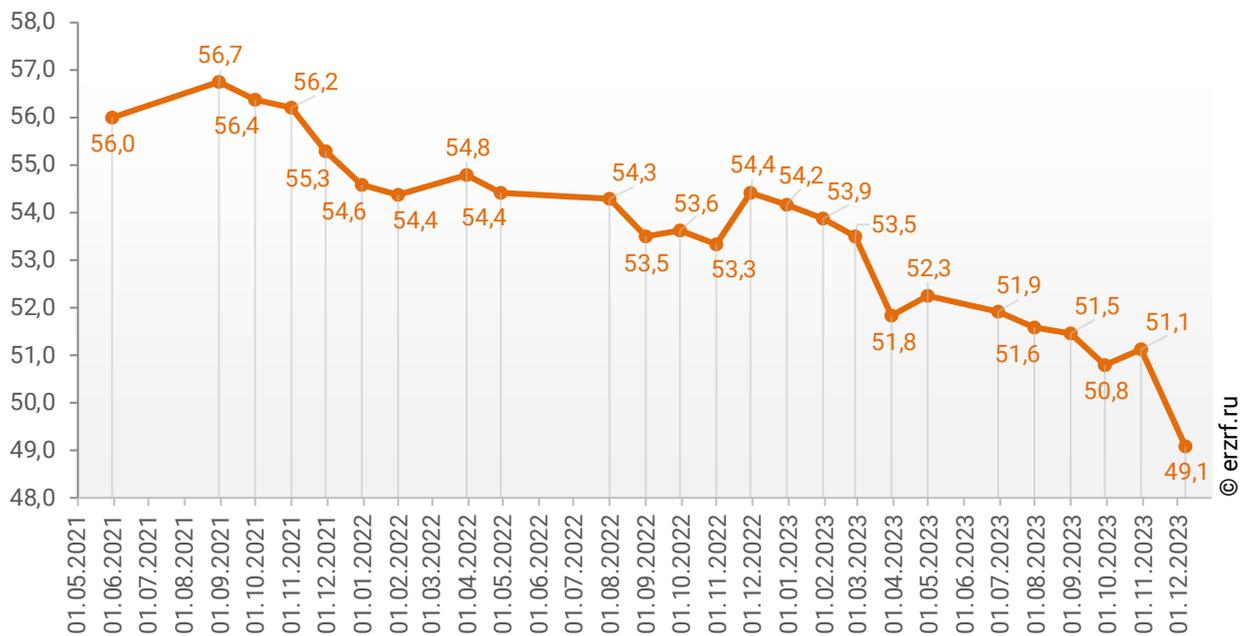
## 9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Астраханской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Астраханской области, составляет 49,1 м<sup>2</sup>. По Российской Федерации этот показатель составляет 49,2 м<sup>2</sup>.

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Астраханской области представлена на графике 7.

**График 7**

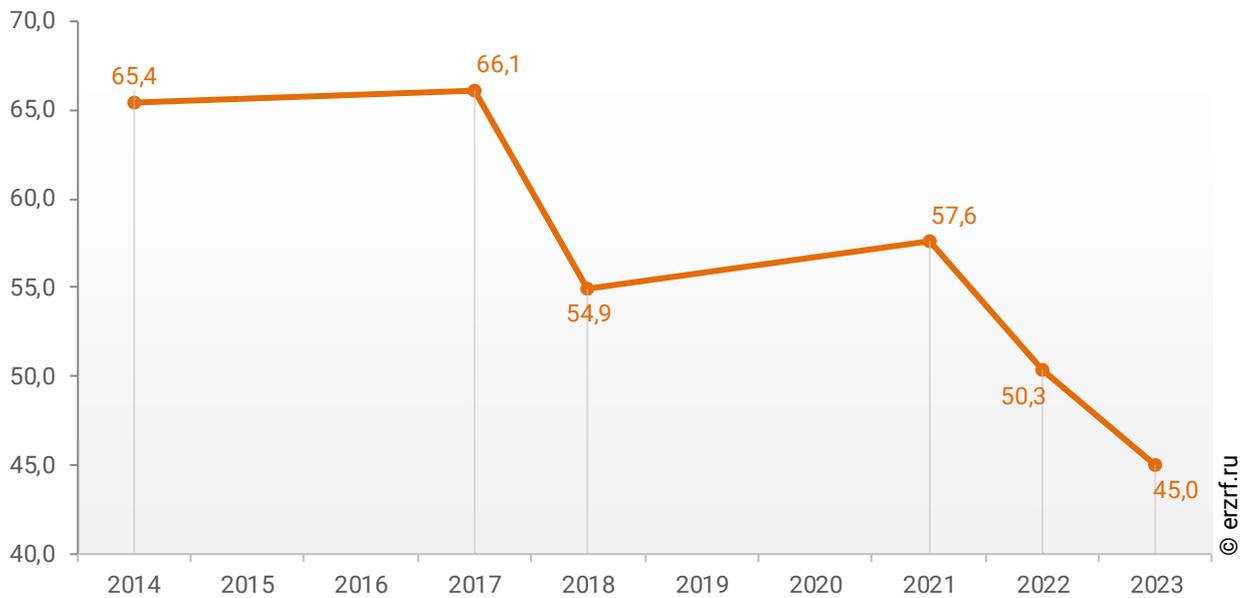
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Астраханской области, м<sup>2</sup>



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Астраханской области, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 45 м<sup>2</sup>. Распределение средней площади строящихся жилых единиц Астраханской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 8.

**График 8**

Распределение средней площади строящихся жилых единиц Астраханской области по годам выдачи разрешения на строительство, м<sup>2</sup>



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СЗ АЛЕГРАНТ-ГРУПП» – 34,7 м<sup>2</sup>. Самая большая – у застройщика «СЗ РЭС-МОСКОВСКАЯ» – 99,4 м<sup>2</sup> (Таблица 13).

**Таблица 13**

<b>Застройщик</b>	<b>Ср. площадь квартиры, м<sup>2</sup></b>
СЗ АЛЕГРАНТ-ГРУПП	34,7
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИРСЕРВИС	42,0
СЗ МИКАП	42,0
СЗ Правда	42,4
СЗ Демус Групп	42,7
Глобал-строй	43,2
ДК Прогресс	43,7
СЗ Партикл-линейный	44,2
ГК Аксиома	44,8
СЗ Союз Девелопмент	45,2
Альвхейм	45,5
СЗ РЭС-МОЗДОКСКАЯ	47,6
РАЗУМ	48,4
Регион-Строй	50,4
СЗ Тайгер	51,2
СИК Девелопмент-Юг	53,2
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ВЕСНА	53,4
СЗ Центральный 2	53,6
СЗ Колос плюс	53,6
СЗ Хорошо	55,1
СЗ ЖБК КАРАГАЛИНСКИЙ	56,3
Специализированный застройщик РЕГИОНЭЛИТСТРОЙ	56,5
ВКРК	57,2
ГК Нижневолжская СК	58,7
Буран	61,7
ИФК Астрстройинвест	63,4
ГК Квартал	66,1
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МИГ ГРУПП	70,4
СЗ ВИРА	82,2
СЗ РЭС-МОСКОВСКАЯ	99,4
<b>Общий итог</b>	<b>49,1</b>

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Астраханской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Зацаревье квартал» – 34,7 м<sup>2</sup>, застройщик «СЗ АЛЕГРАНТ-ГРУПП». Наибольшая – в ЖК «Клубный дом Симфония» – 99,4 м<sup>2</sup>, застройщик «СЗ РЭС-МОСКОВСКАЯ».

## 10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Астраханской области

По состоянию на октябрь 2023 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Астраханской области, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 128 515 рублей. За месяц цена выросла на 3,4%. За год цена увеличилась на 21,9%.<sup>1</sup>

Динамика изменения средней цены новостроек в Астраханской области представлена на графике 9.

**График 9**



<sup>1</sup> По данным [sberindex.ru](https://sberindex.ru)

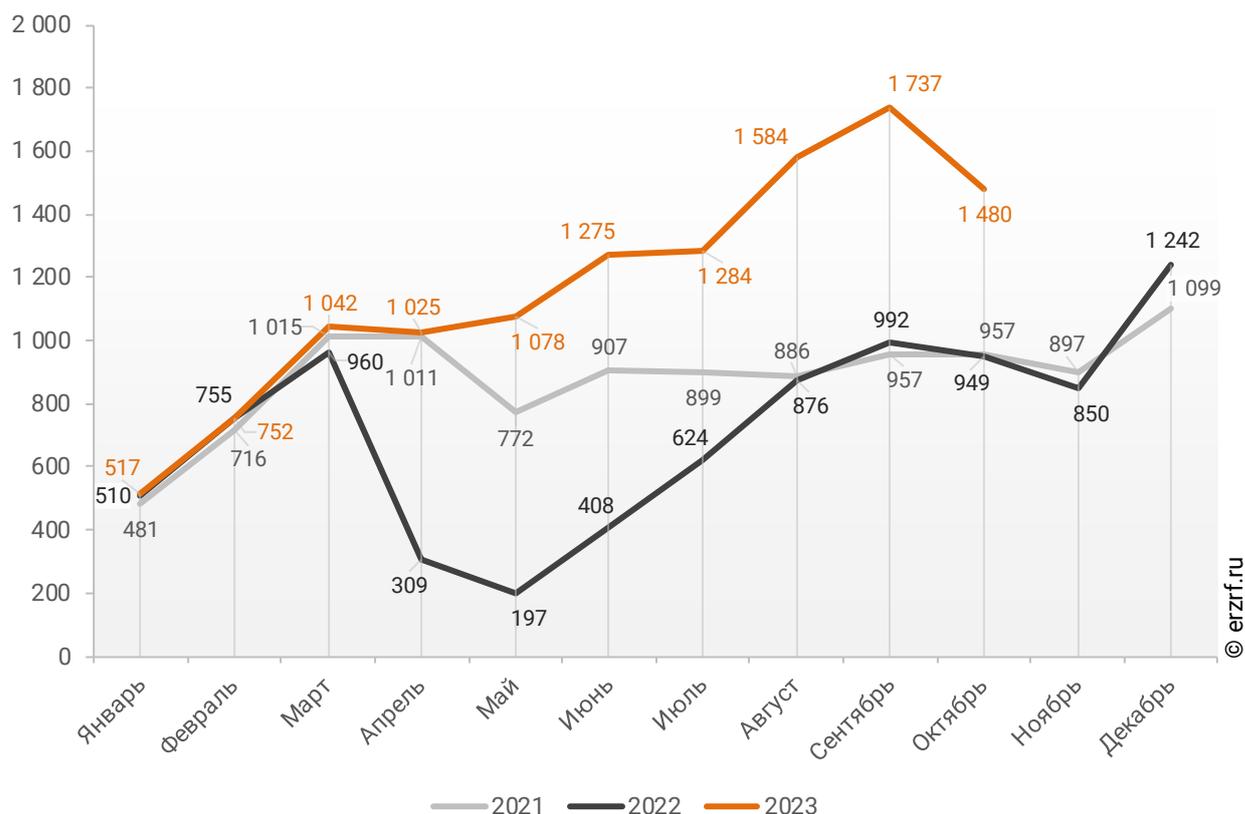
## 11. Ипотечное кредитование для жителей Астраханской области (официальная статистика Банка России)

### 11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Астраханской области

По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Астраханской области, составило 11 774, что на 78,9% больше уровня 2022 г. (6 580 ИЖК), и на 36,9% больше уровня, достигнутого в 2021 г. (8 601 ИЖК).

**График 10**

**Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг.**

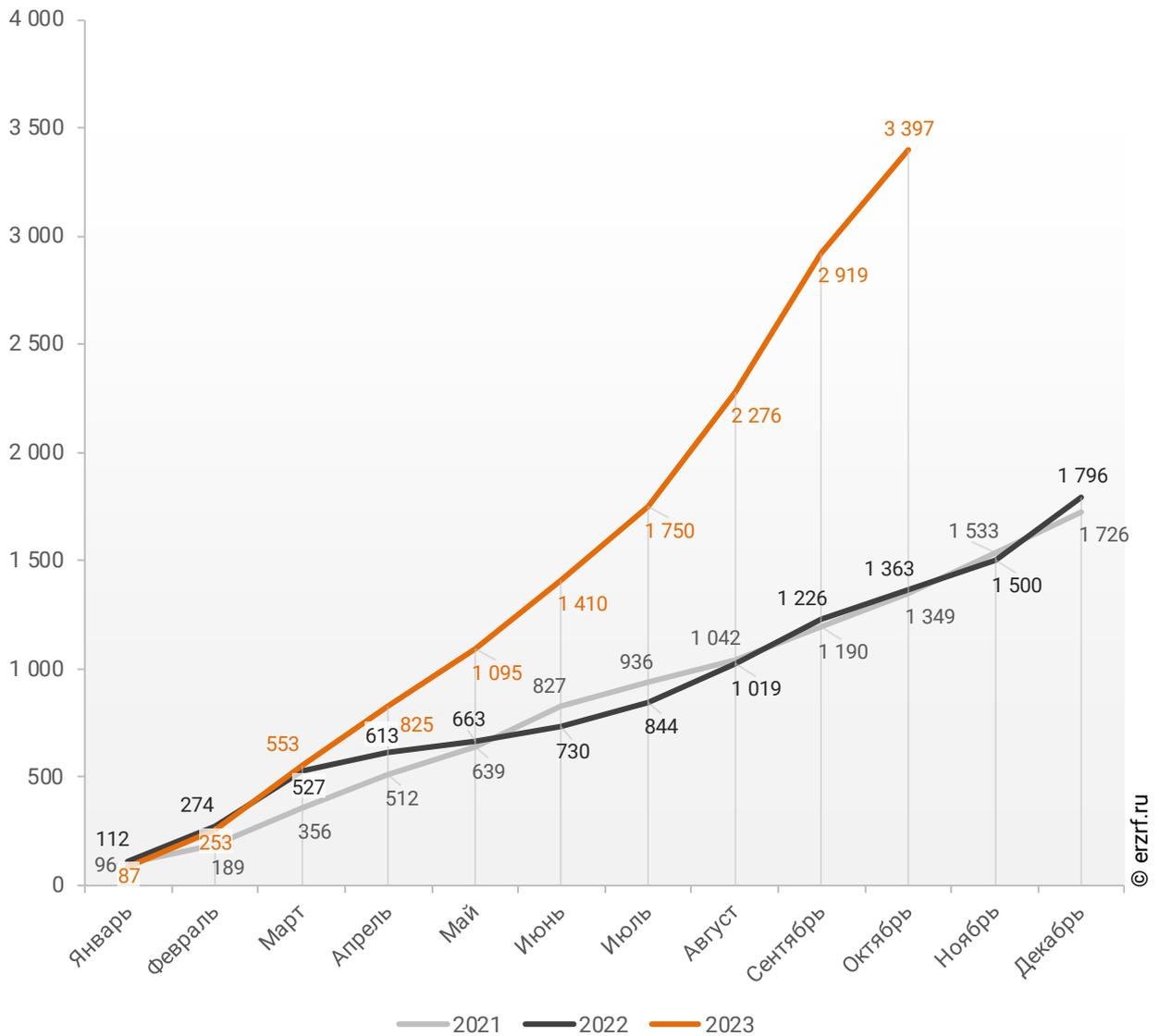


За 10 месяцев 2023 г. количество ИЖК, выданных жителям Астраханской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 3 397, что на 149,2% больше, чем в 2022 г. (1 363 ИЖК), и на 151,8% больше соответствующего значения 2021 г. (1 349 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 11.

**График 11**

**Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг.**

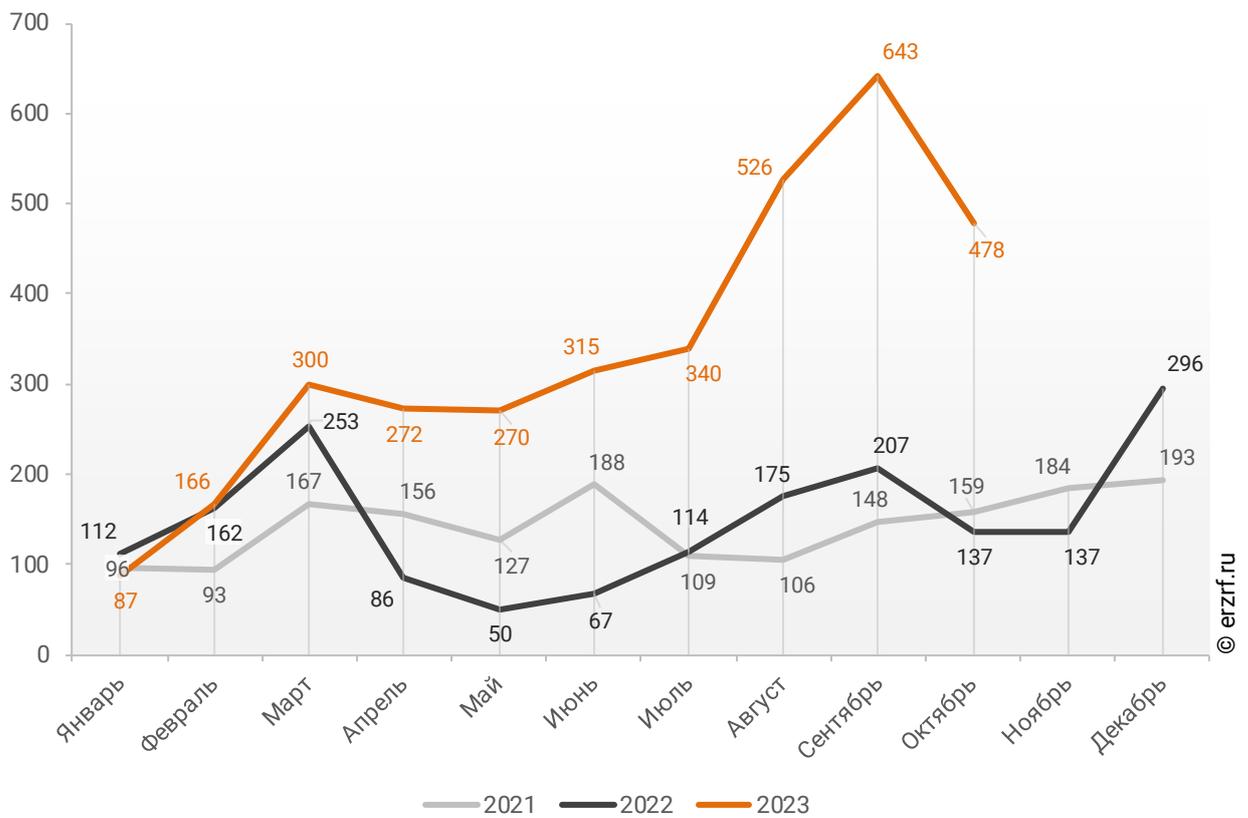


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Астраханской области в октябре 2023 года увеличилось на 248,9% по сравнению с октябрём 2022 года (478 против 137 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 12.

**График 12**

**Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг.**

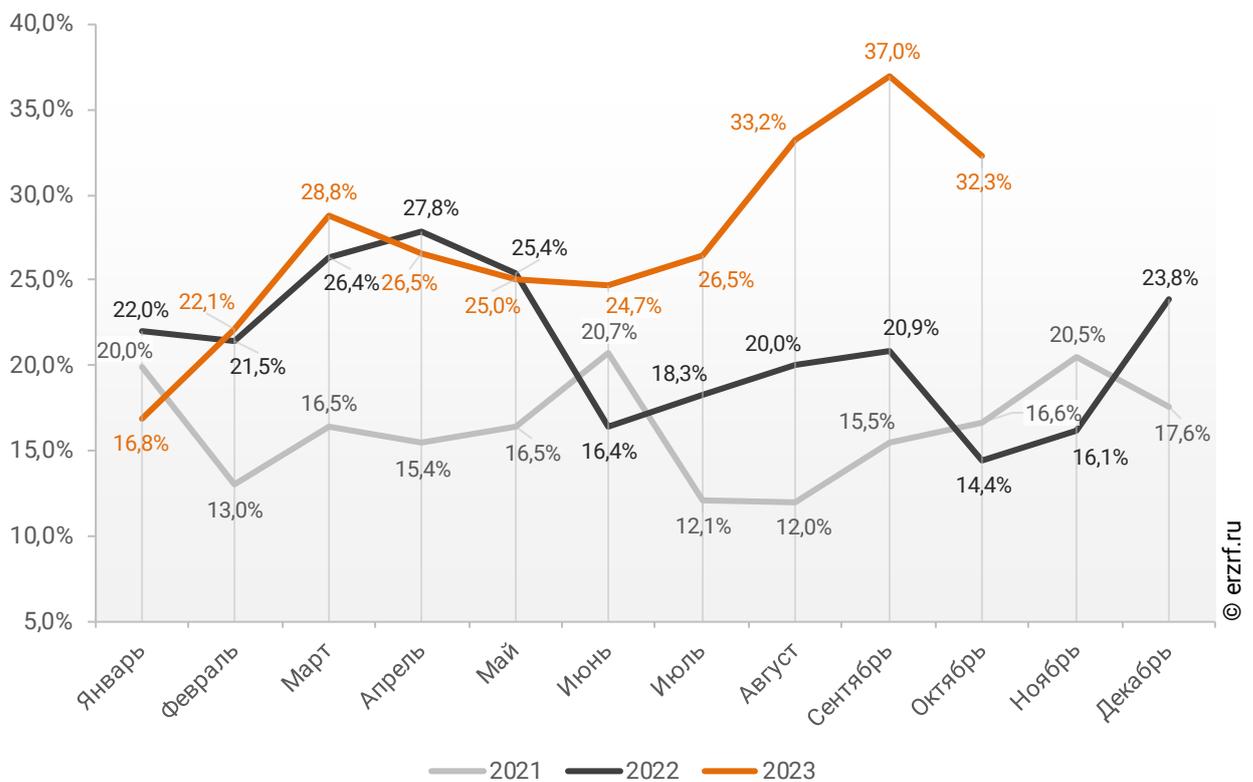


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 10 месяцев 2023 г., составила 28,9% от общего количества ИЖК, выданных жителям Астраханской области за этот же период, что на 8,2 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (20,7%), и на 13,2 п.п. больше уровня 2021 г. (15,7%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 13.

**График 13**

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг.**



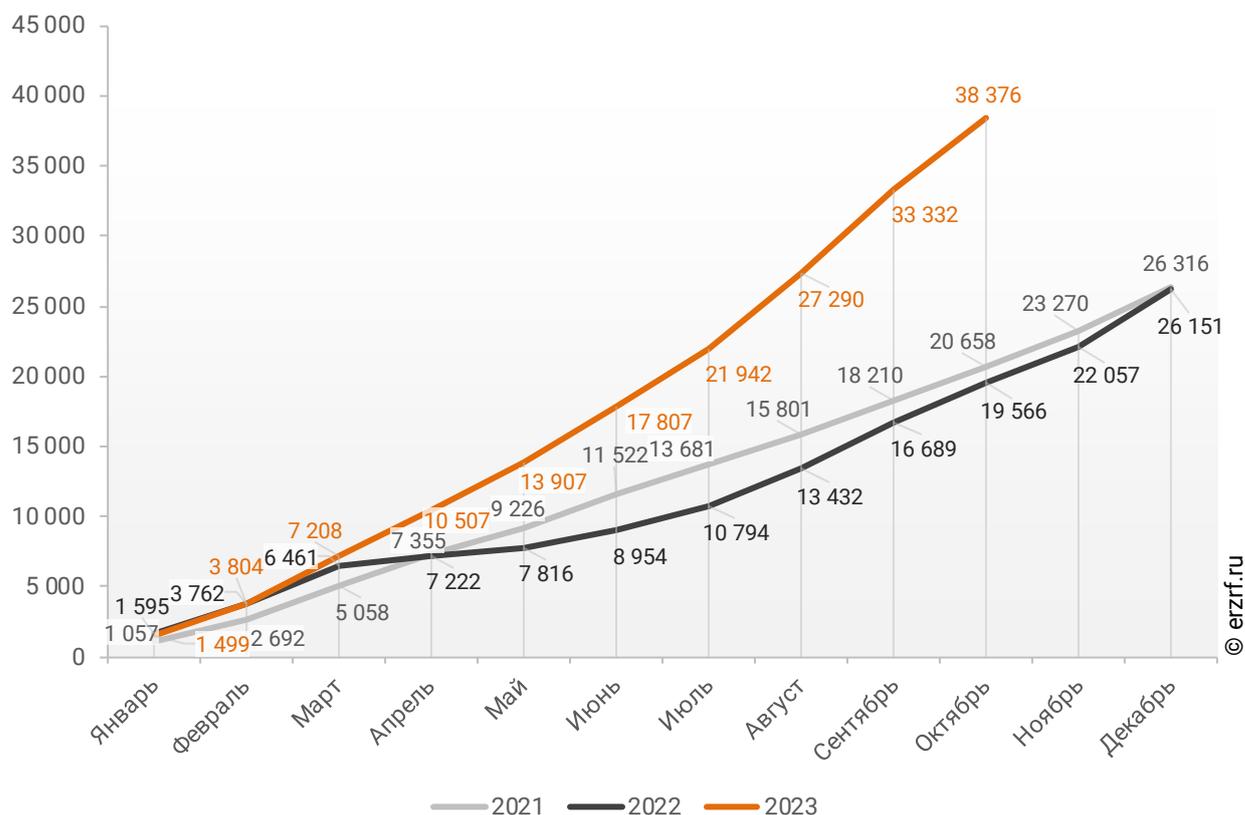
## 11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Астраханской области

По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Астраханской области, составил 38,38 млрд ₽, что на 96,1% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (19,57 млрд ₽), и на 85,8% больше аналогичного значения 2021 г. (20,66 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

**График 14**

**Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽**

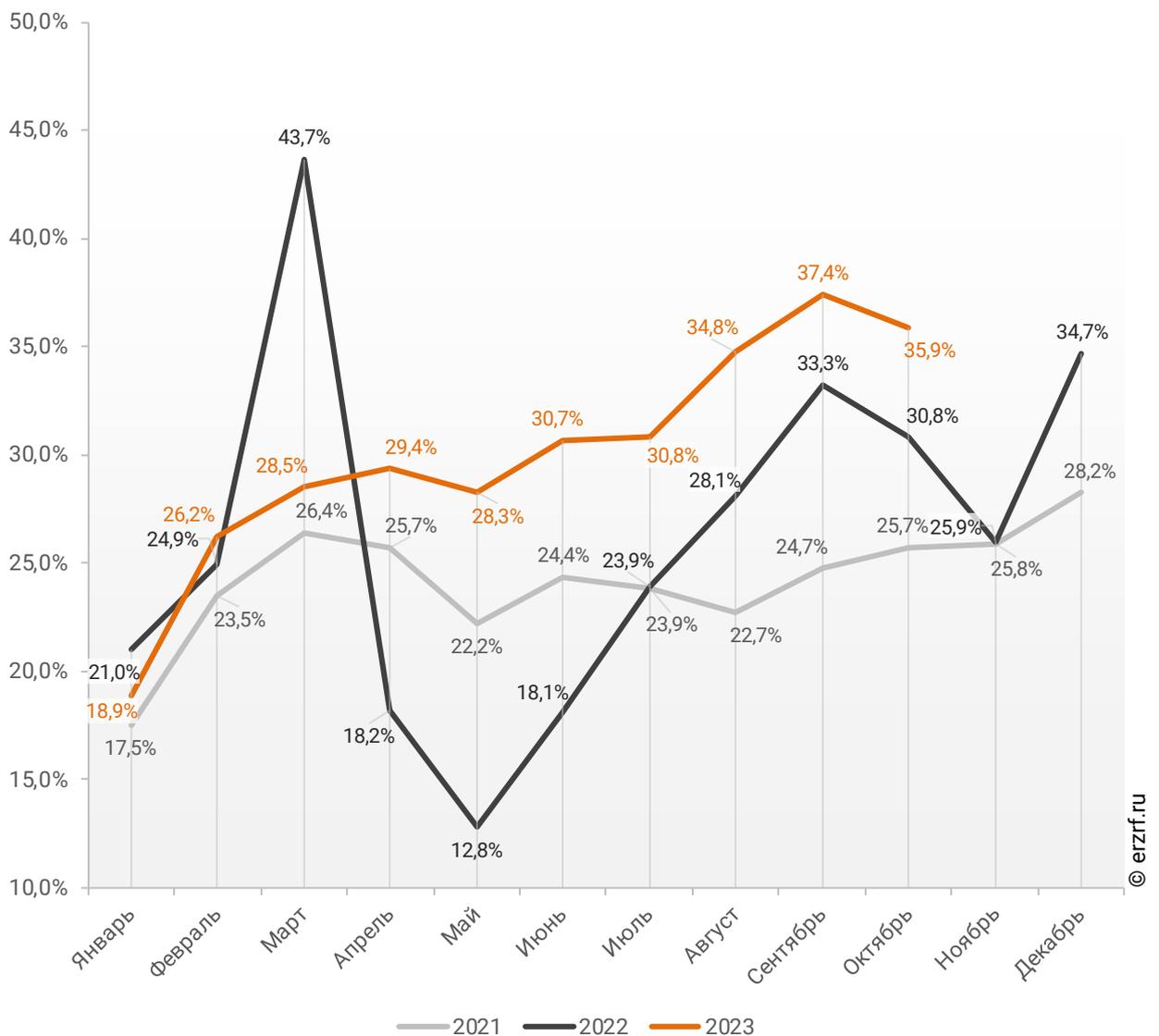


В общем объеме кредитов, выданных за 10 месяцев 2023 г. жителям Астраханской области (123,60 млрд ₽), доля ИЖК составила 31,0%, что на 4,5 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (26,5%), и на 7,1 п.п. больше уровня 2021 г. (23,9%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 15.

**График 15**

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг.**

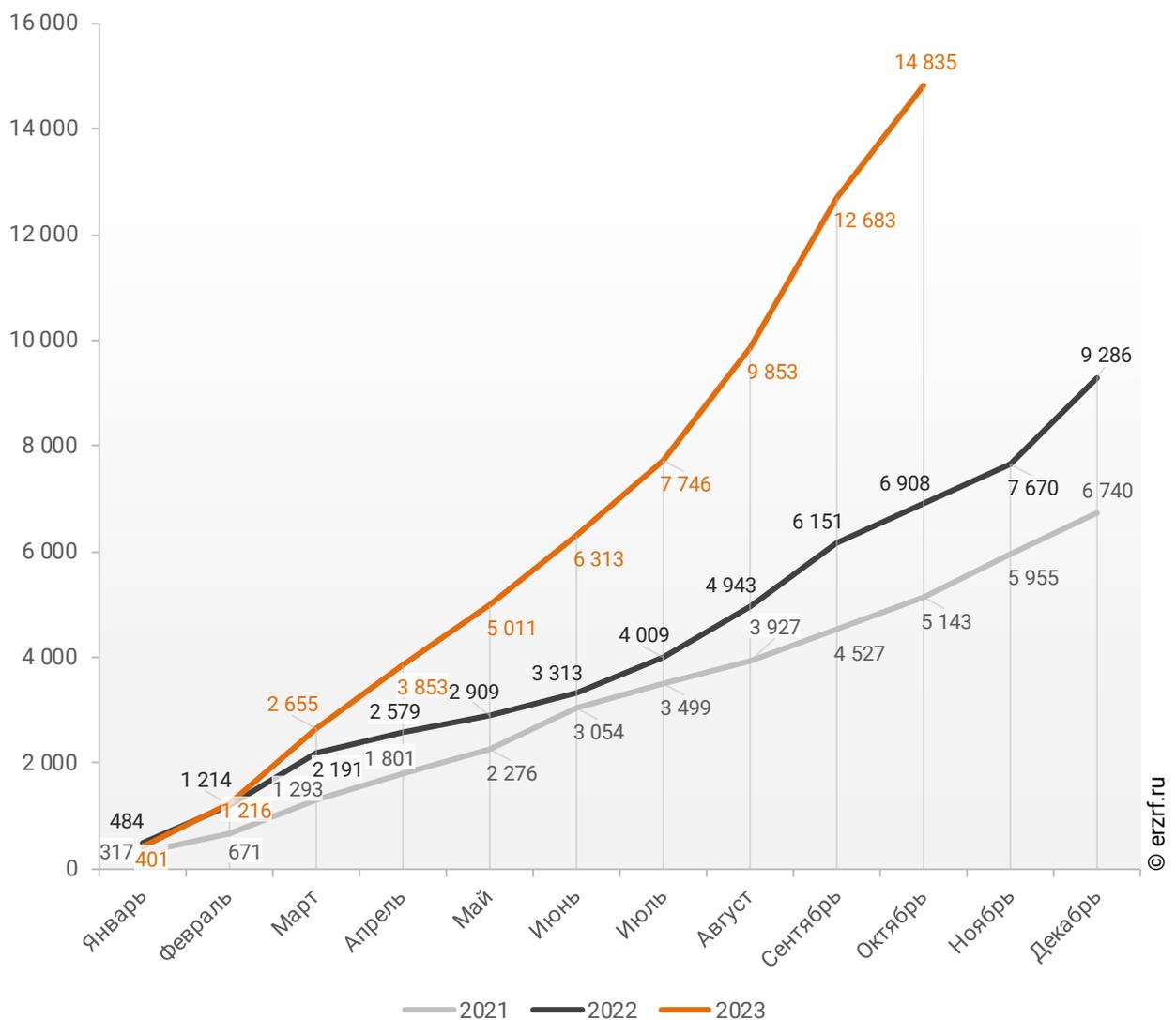


За 10 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Астраханской области под залог ДДУ, составил 14,84 млрд ₽ (38,7% от общего объема ИЖК, выданных жителям Астраханской области). Это на 114,8% больше аналогичного значения 2022 г. (6,91 млрд ₽), и на 188,5% больше, чем в 2021 г. (5,14 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 16.

**График 16**

**Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽**

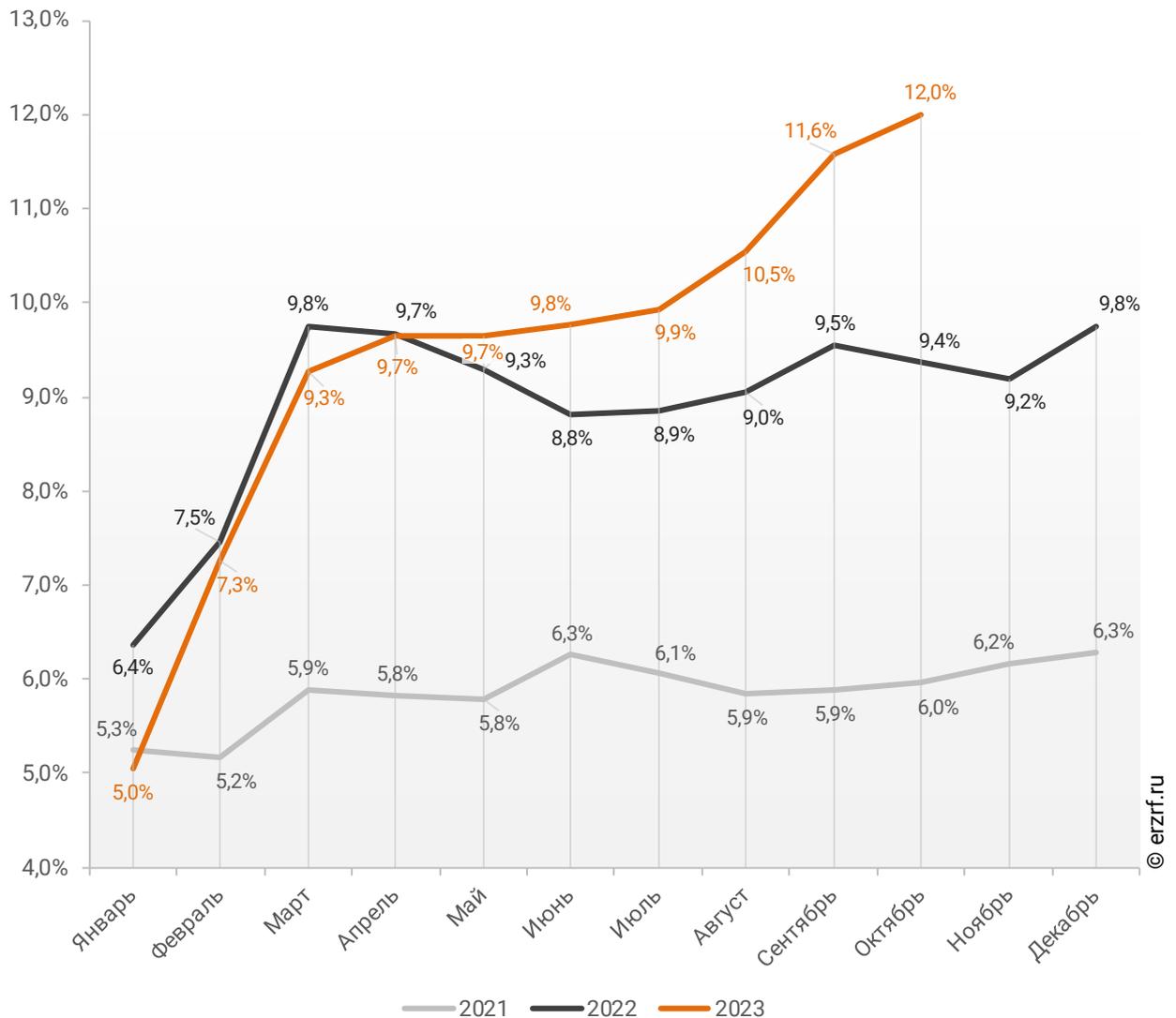


В общем объеме кредитов, выданных за 10 месяцев 2023 г. жителям Астраханской области (123,60 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 12,0%, что на 2,6 п.п. больше уровня 2022 г. (9,4%), и на 6,0 п.п. больше уровня, достигнутого в 2021 г. (6,0%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 17 и 18.

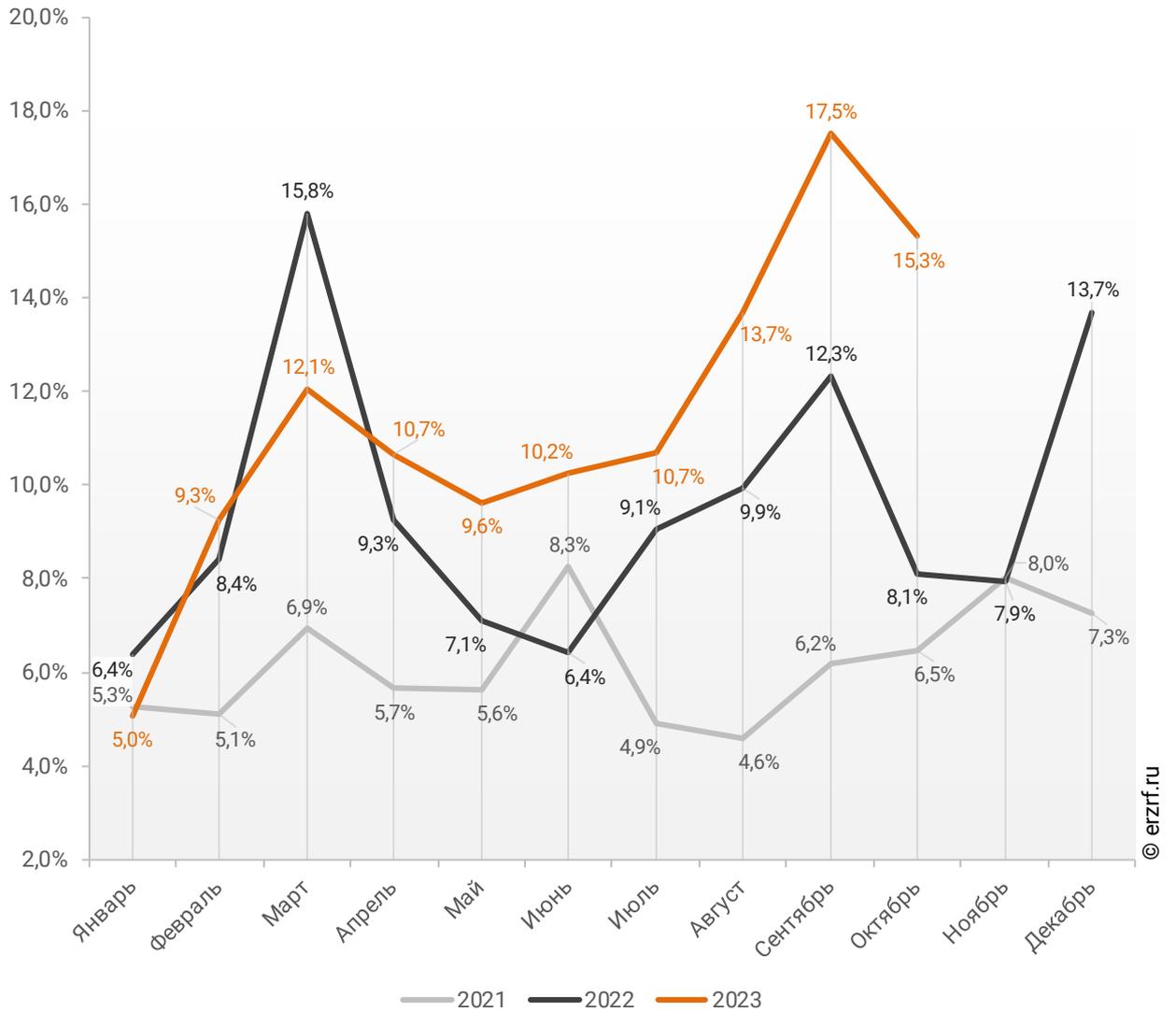
**График 17**

**Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг.**



**График 18**

**Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг.**

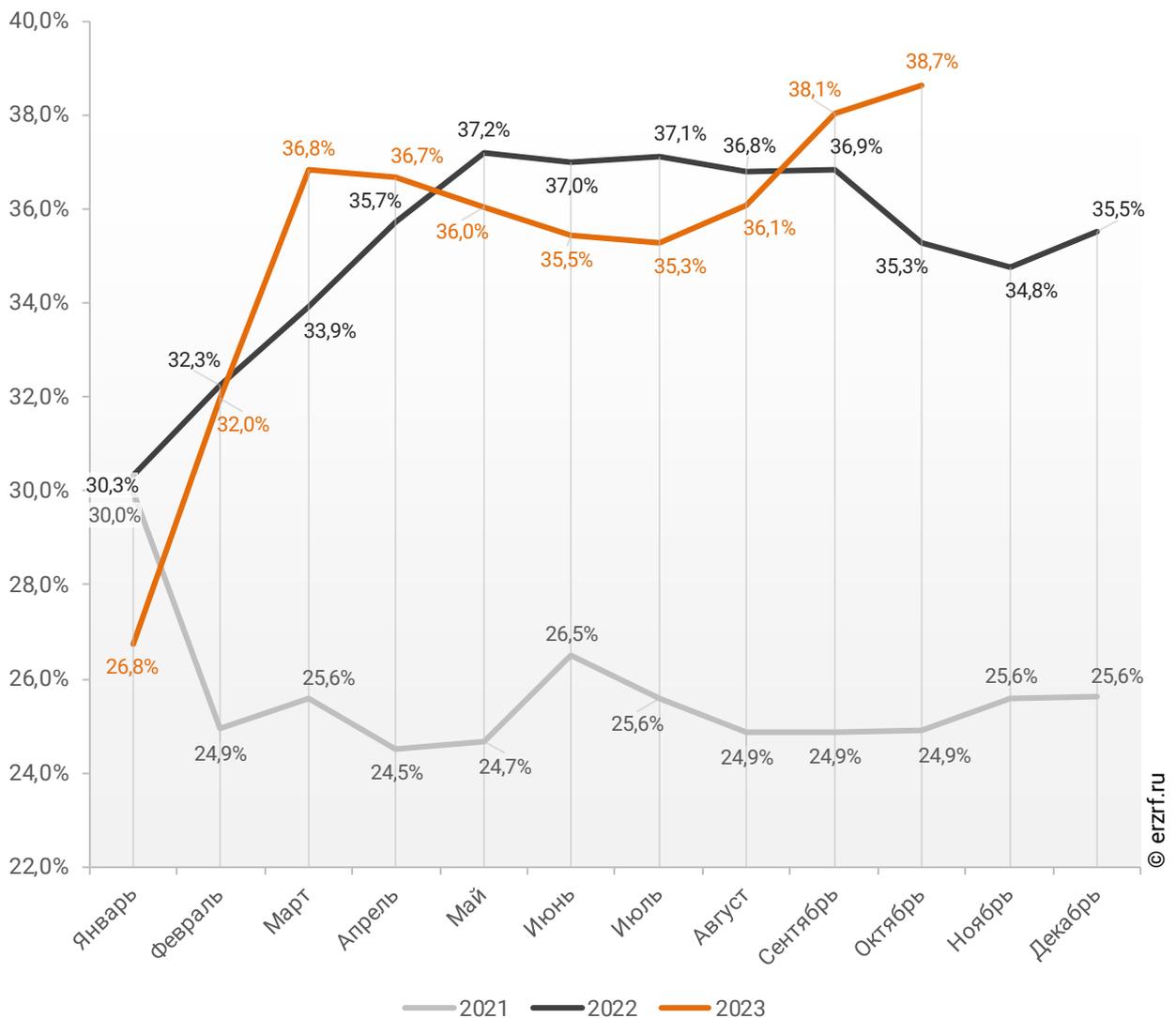


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 10 месяцев 2023 г., составила 38,7% от общего объема ИЖК, выданных жителям Астраханской области за этот же период, что на 3,4 п.п. больше, чем в 2022 г. (35,3%), и на 13,8 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (24,9%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 19.

**График 19**

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг.**

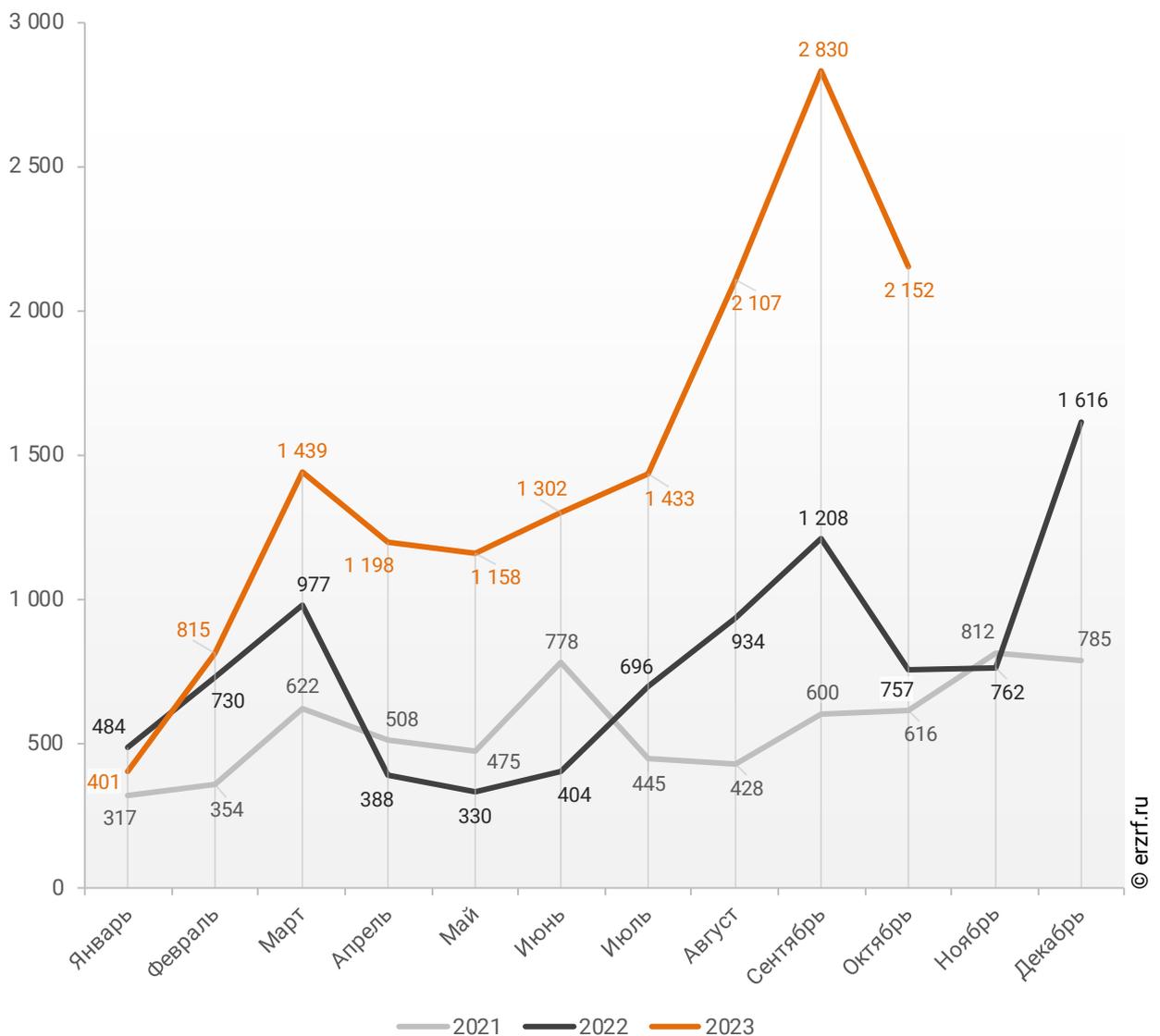


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Астраханской области в октябре 2023 года, увеличился на 184,3% по сравнению с октябрем 2022 года (2,15 млрд ₹ против 757 млн ₹ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг., млн ₹, приведена на графике 20.

**График 20**

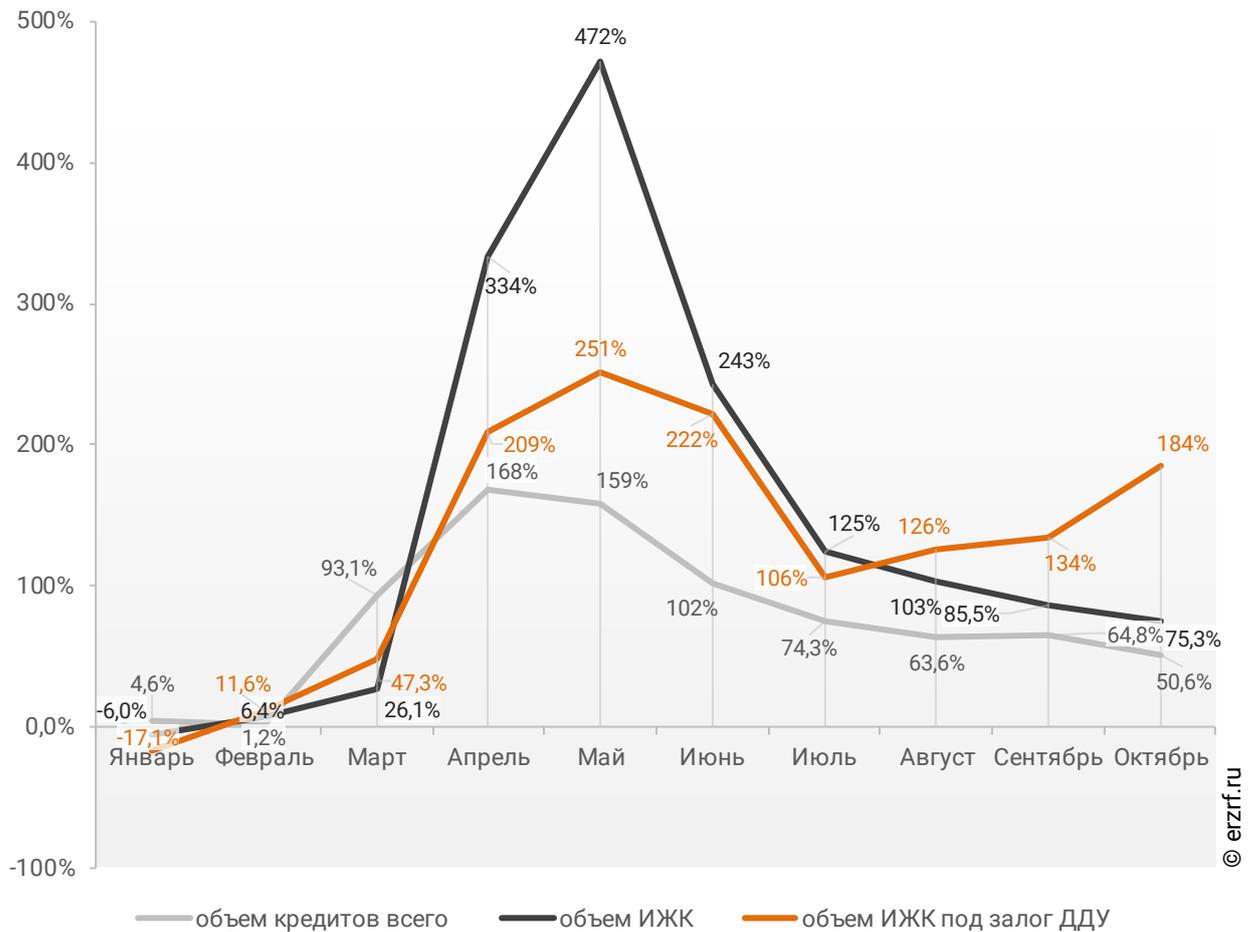
**Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг., млн ₹**



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 184,3% в октябре 2023 года по сравнению с октябрем 2022 года сопровождался увеличением объема всех видов кредитов на 50,6% (14,05 млрд руб против 9,33 млрд руб годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 75,3% (5,04 млрд руб против 2,88 млрд руб годом ранее) (График 21).

**График 21**

**Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2023 года по сравнению с аналогичными месяцами 2022 года в Астраханской области (по видам кредитов)**



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Астраханской области кредитов всех видов за январь – октябрь составила 12,0%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 38,7%.

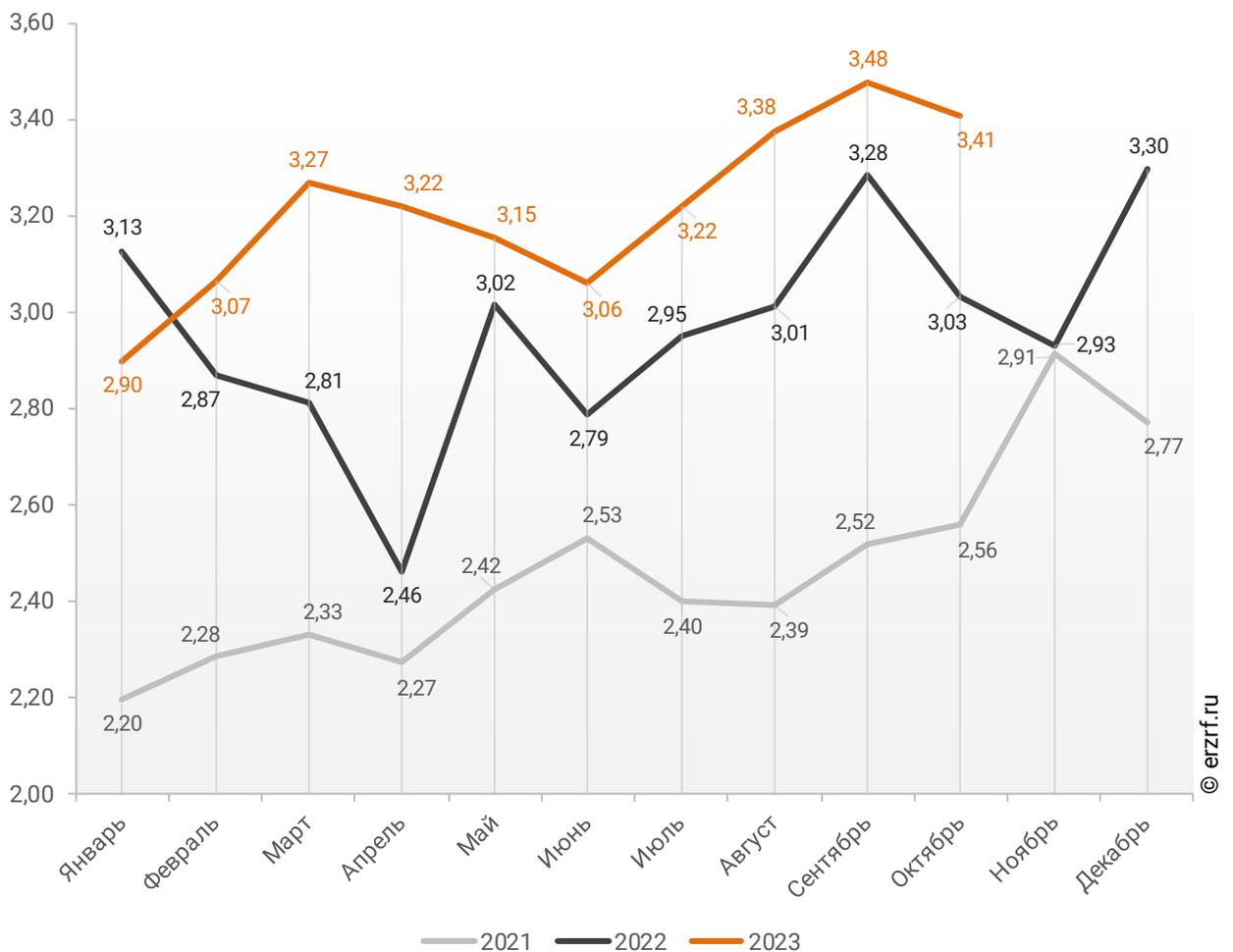
### 11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Астраханской области

По официальной статистике Банка России в октябре 2023 г. средний размер ИЖК в Астраханской области составил 3,41 млн ₽, что на 12,4% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (3,03 млн ₽), и на 33,2% больше аналогичного значения 2021 г. (2,56 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

**График 22**

**Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽**

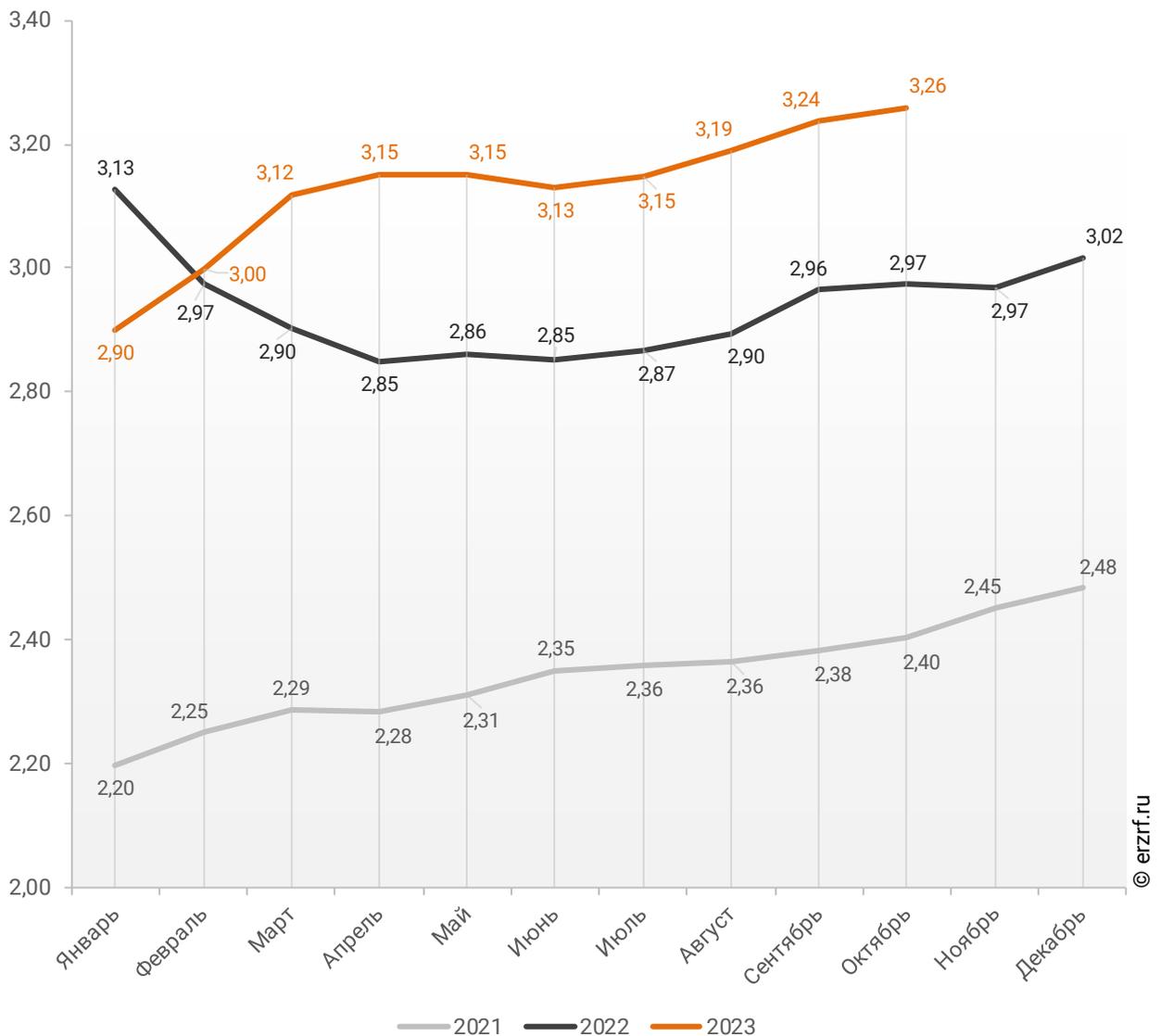


По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Астраханской области, накопленным итогом составил 3,26 млн ₽, что на 9,6% больше, чем в 2022 г. (2,97 млн ₽), и на 35,7% больше соответствующего значения 2021 г. (2,40 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

**График 23**

**Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽**

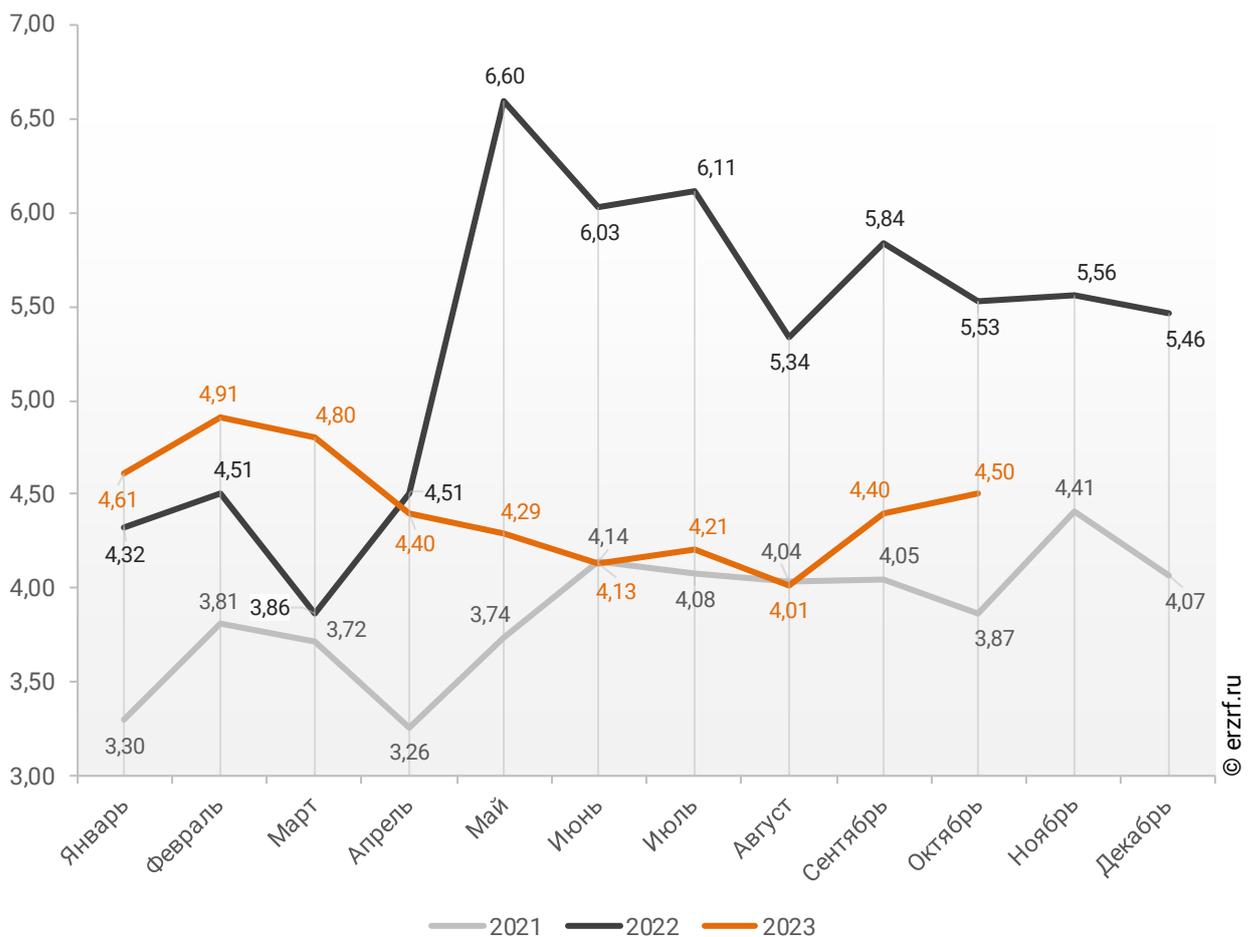


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Астраханской области в октябре 2023 года уменьшился на 18,6% по сравнению с октябрём 2022 года (4,50 млн ₹ против 5,53 млн ₹ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 2,3%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг., млн ₹, приведена на графике 24.

**График 24**

**Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг., млн ₹**

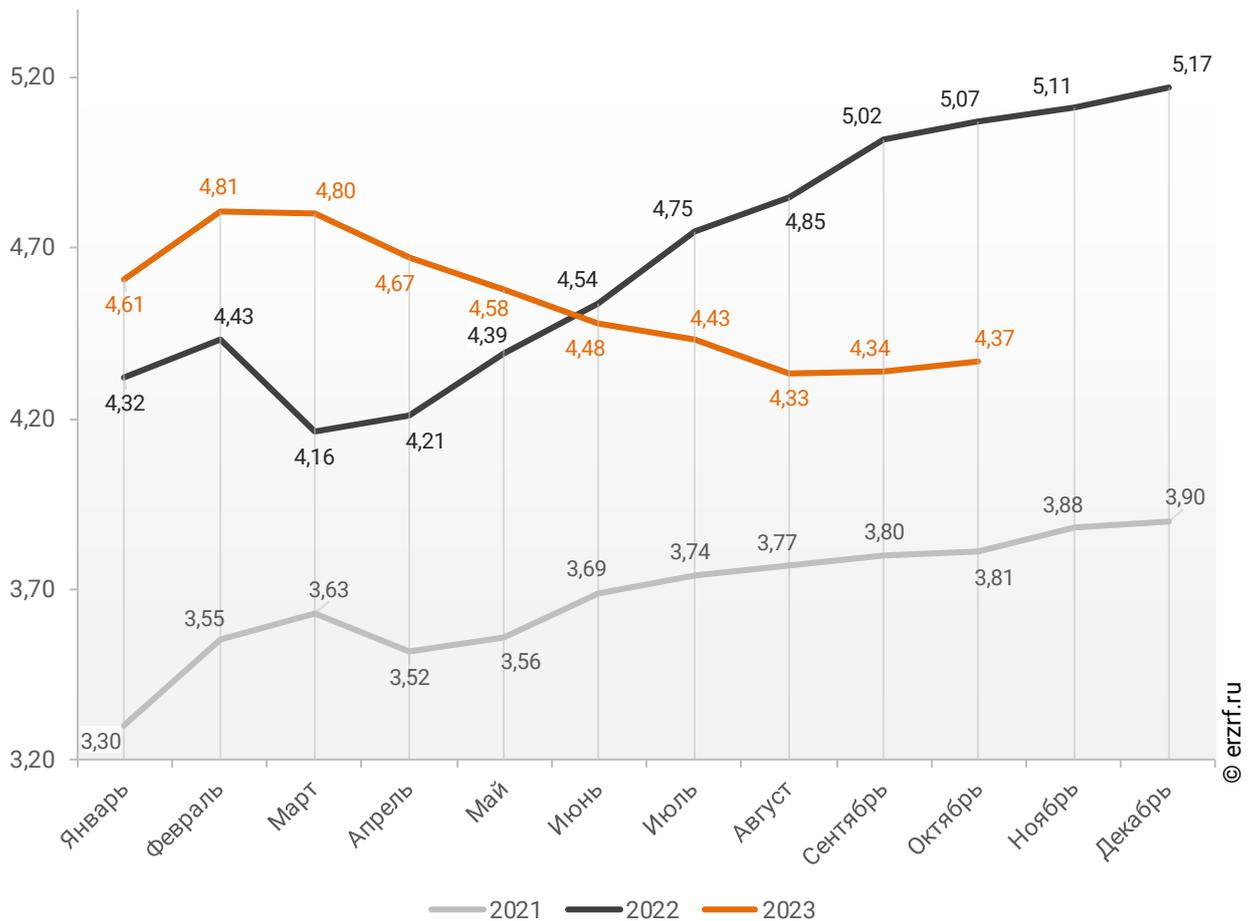


По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области, накопленным итогом составил 4,37 млн ₽ (на 34,1% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Астраханской области). Это на 13,8% меньше соответствующего значения 2022 г. (5,07 млн ₽), и на 14,7% больше уровня 2021 г. (3,81 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 25.

**График 25**

**Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽**

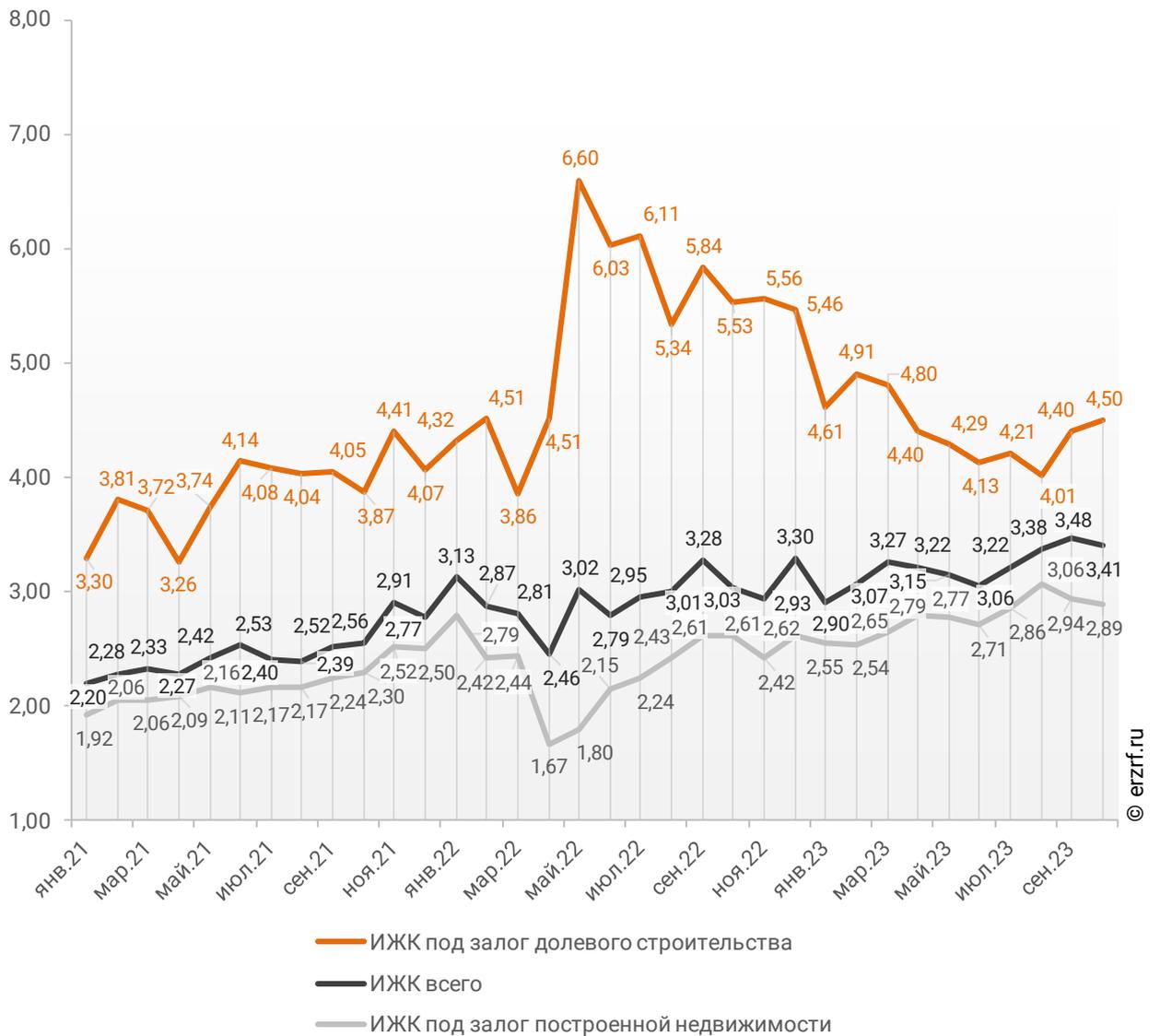


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 10,7% – с 2,61 млн ₽ до 2,89 млн ₽.

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

**График 26**

**Динамика ежемесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Астраханской области, млн ₽**



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 56,2 п. п. – с 111,9% до 55,7%.

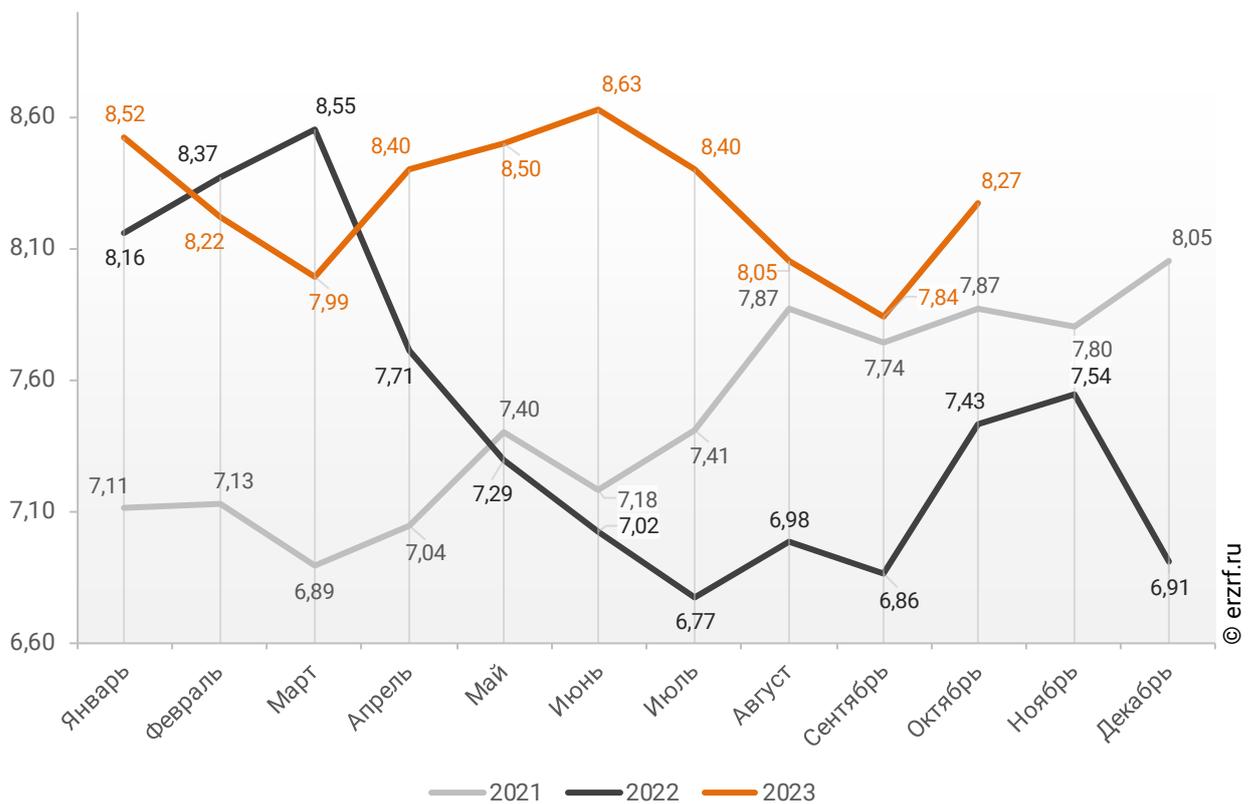
## 11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Астраханской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в октябре 2023 года в Астраханской области, средневзвешенная ставка составила 8,27%. По сравнению с октябрём 2022 года ставка выросла на 0,84 п. п. (с 7,43% до 8,27%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Астраханской области представлена на графике 27.

**График 27**

**Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Астраханской области, %**

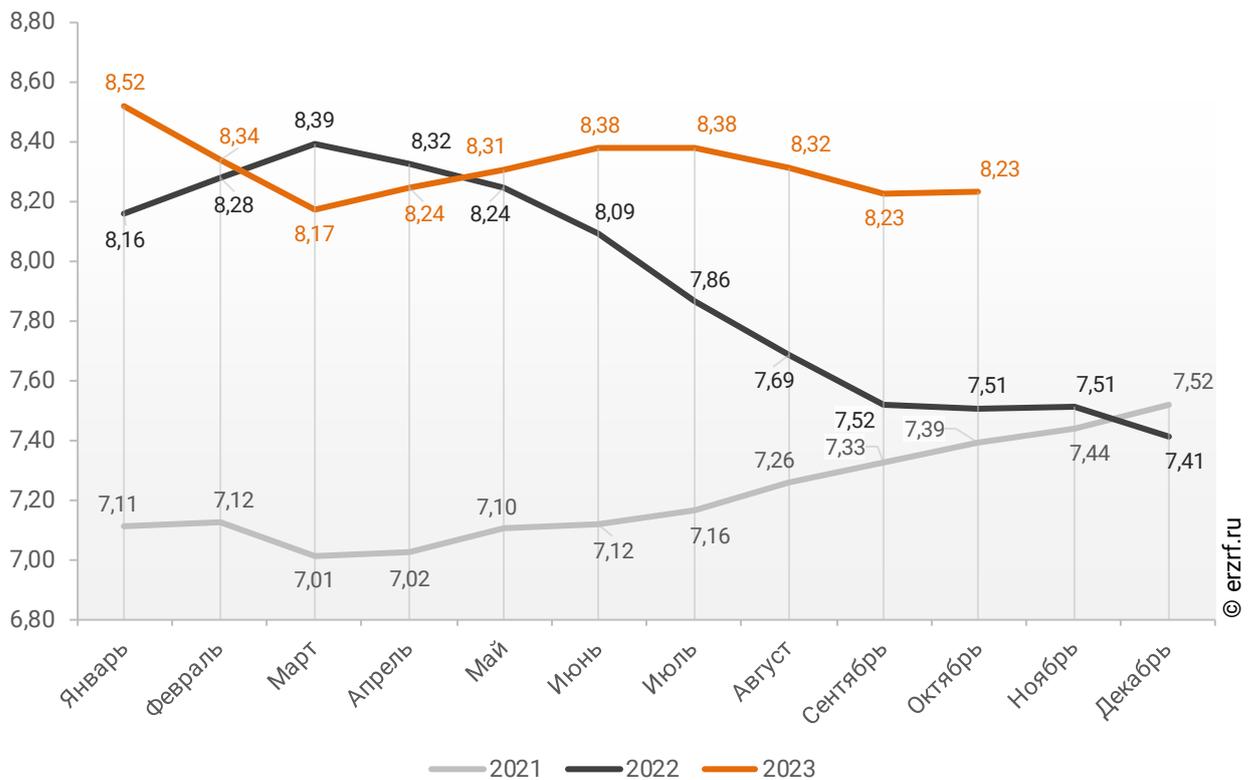


По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Астраханской области, накопленным итогом составила 8,23%, что на 0,72 п.п. больше, чем в 2022 г. (7,51%), и на 0,84 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (7,39%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Астраханской области, накопленным итогом в 2021 – 2023 гг., представлена на графике 28.

**График 28**

**Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Астраханской области, накопленным итогом в 2021 – 2023 гг.**

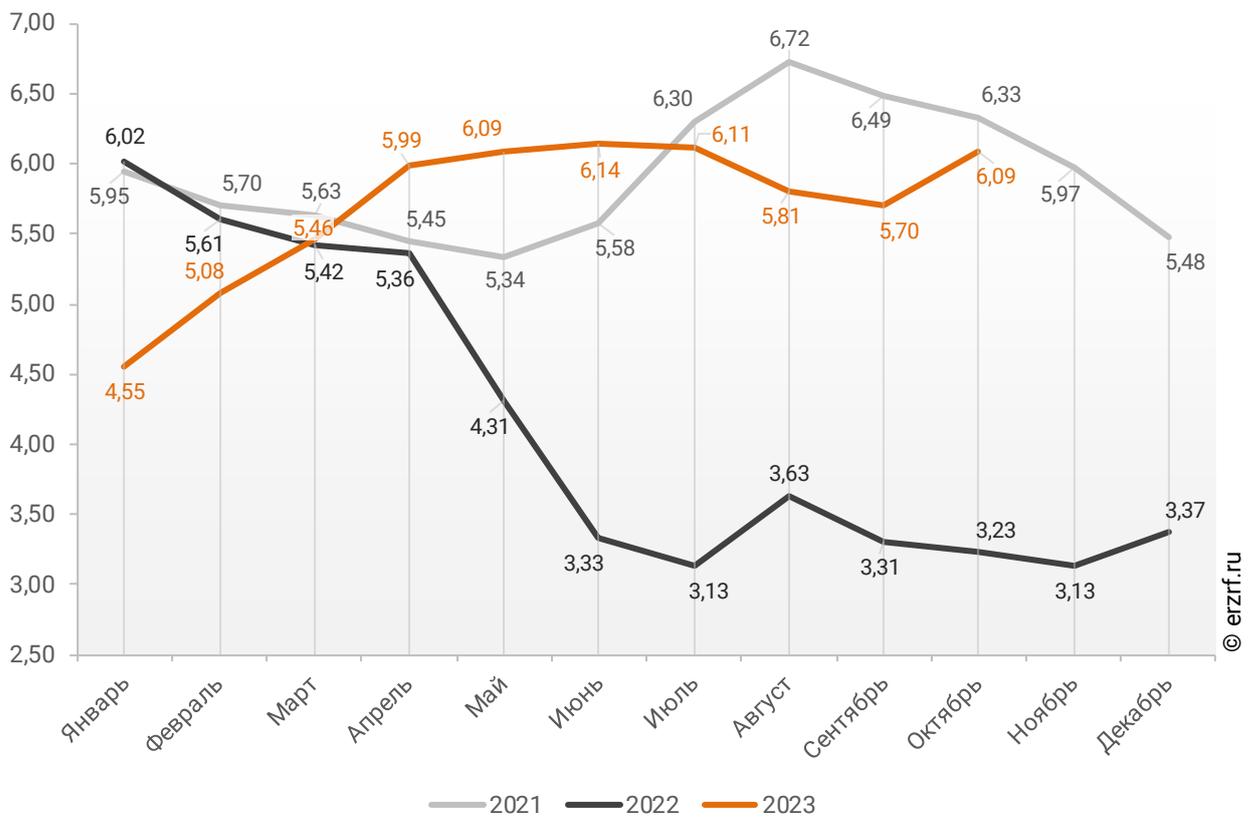


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Астраханской области в октябре 2023 года, составила 6,09%, что на 2,86 п. п. больше аналогичного значения за октябрь 2022 года (3,23%).

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

**График 29**

**Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Астраханской области, %**

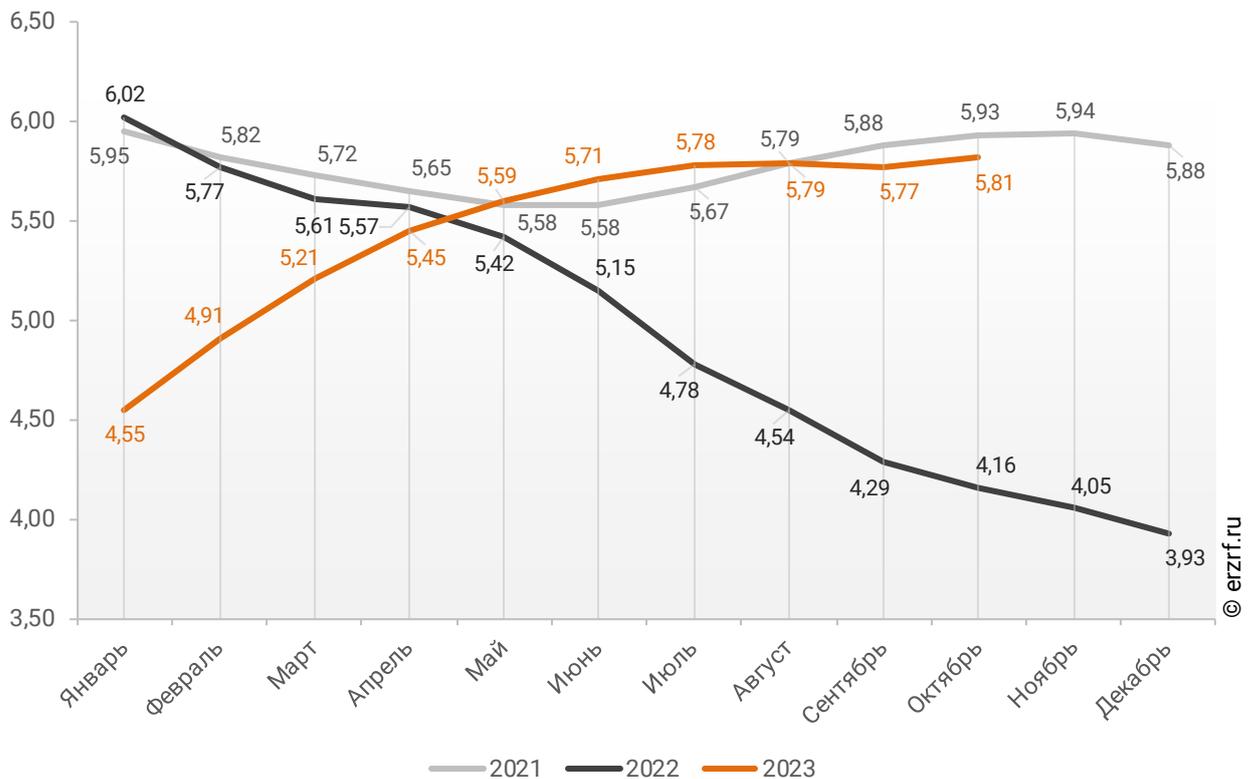


По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Астраханской области, накопленным итогом составила 5,81% (на 2,42 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 1,65 п.п. больше уровня, достигнутого в 2022 г. (4,16%), и на 0,12 п.п. меньше аналогичного значения 2021 г. (5,93%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг., представлена на графике 30.

**График 30**

**Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2021 – 2023 гг.**

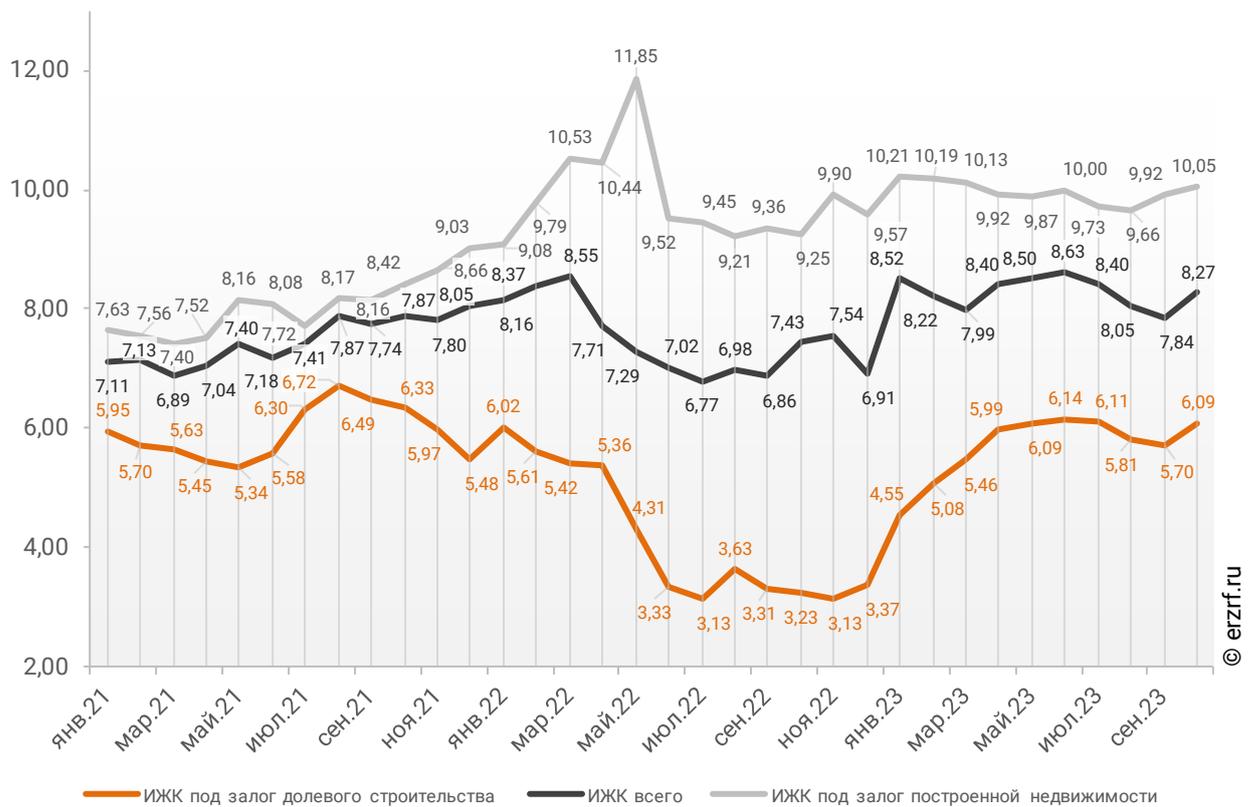


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Астраханской области в октябре 2023 года составила 10,05%, что на 0,80 п. п. больше значения за октябрь 2022 года (9,25%).

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

**График 31**

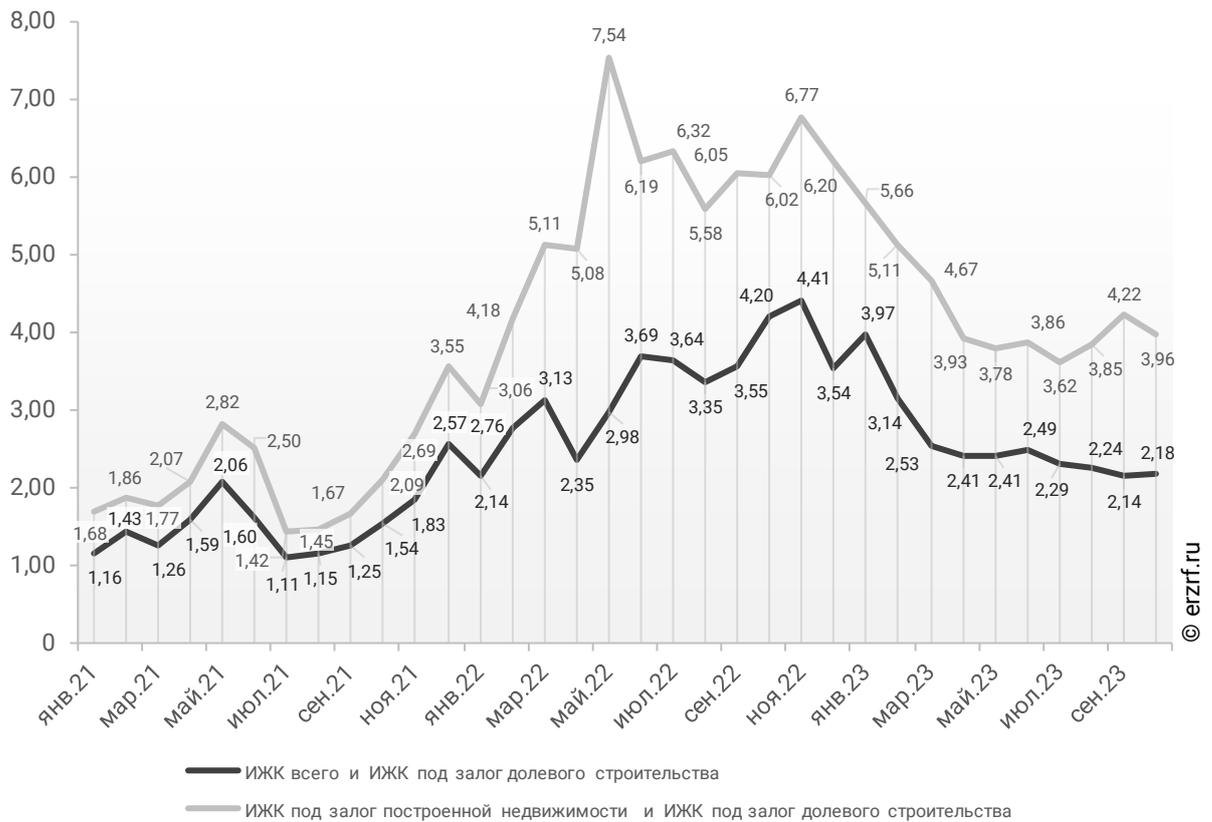
**Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Астраханской области, %**



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Астраханской области уменьшилась с 4,2 п. п. до 2,18 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Астраханской области за год уменьшилась с 6,02 п. п. до 3,96 п. п. (График 32).

**График 32**

**Динамика разрыва между ставками по ИЖК в Астраханской области, п. п.**

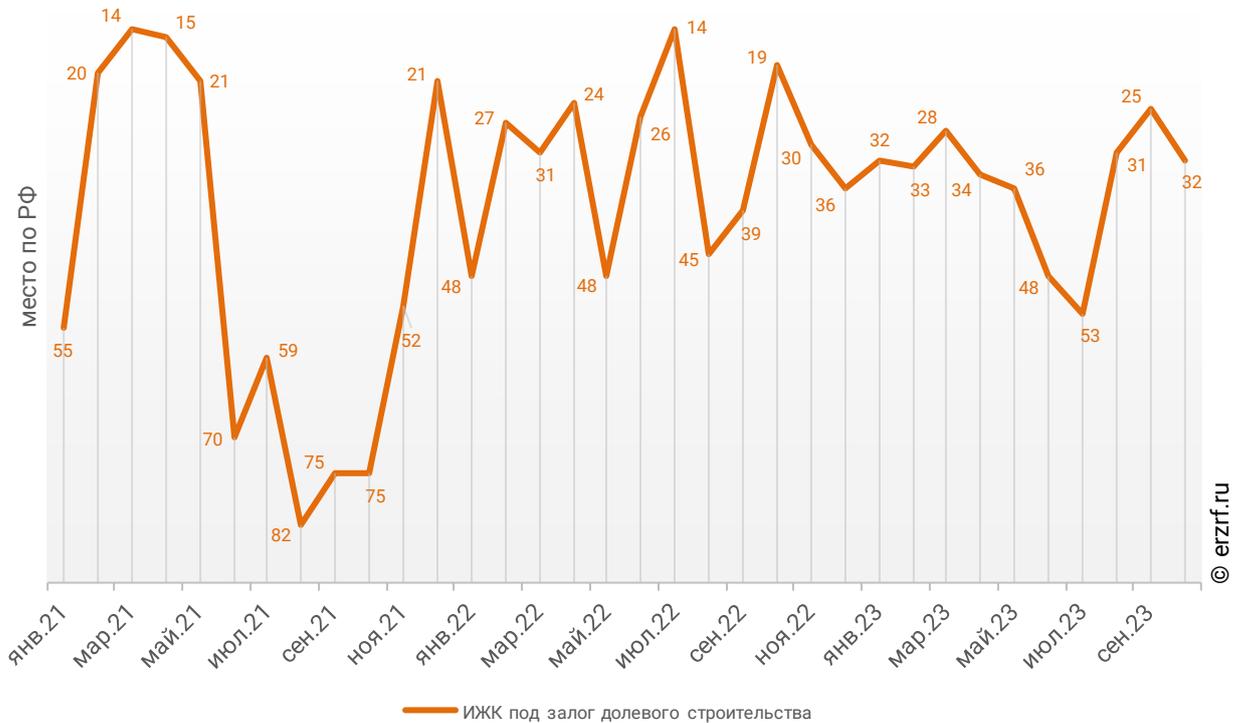


Астраханская область занимает 30-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Астраханская область занимает 32-е место, и 19-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

**График 33**

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

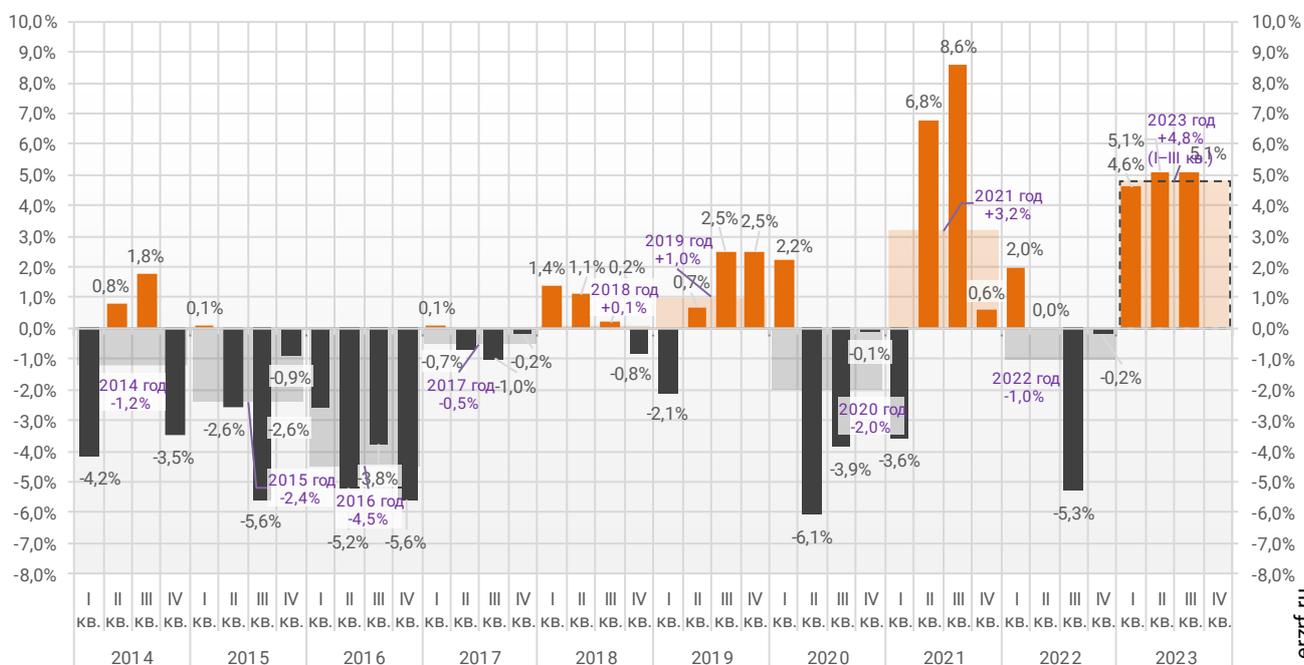


## 12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения в III квартале 2023 года выросли на 5,1% (квартал к кварталу прошлого года). За три квартала рост реальных доходов населения составил 4,8% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 34).

График 34

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

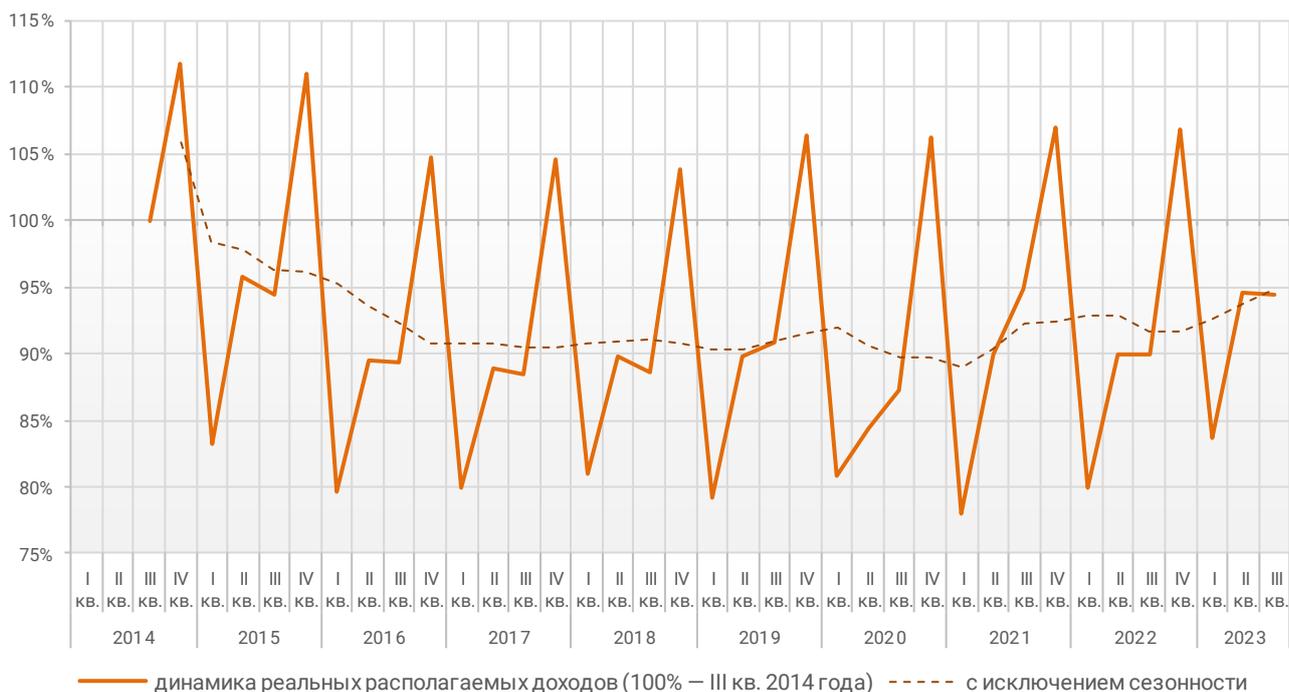


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к III кварталу 2023 года составило 5,6% (График 35).

**График 35**

**Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения**



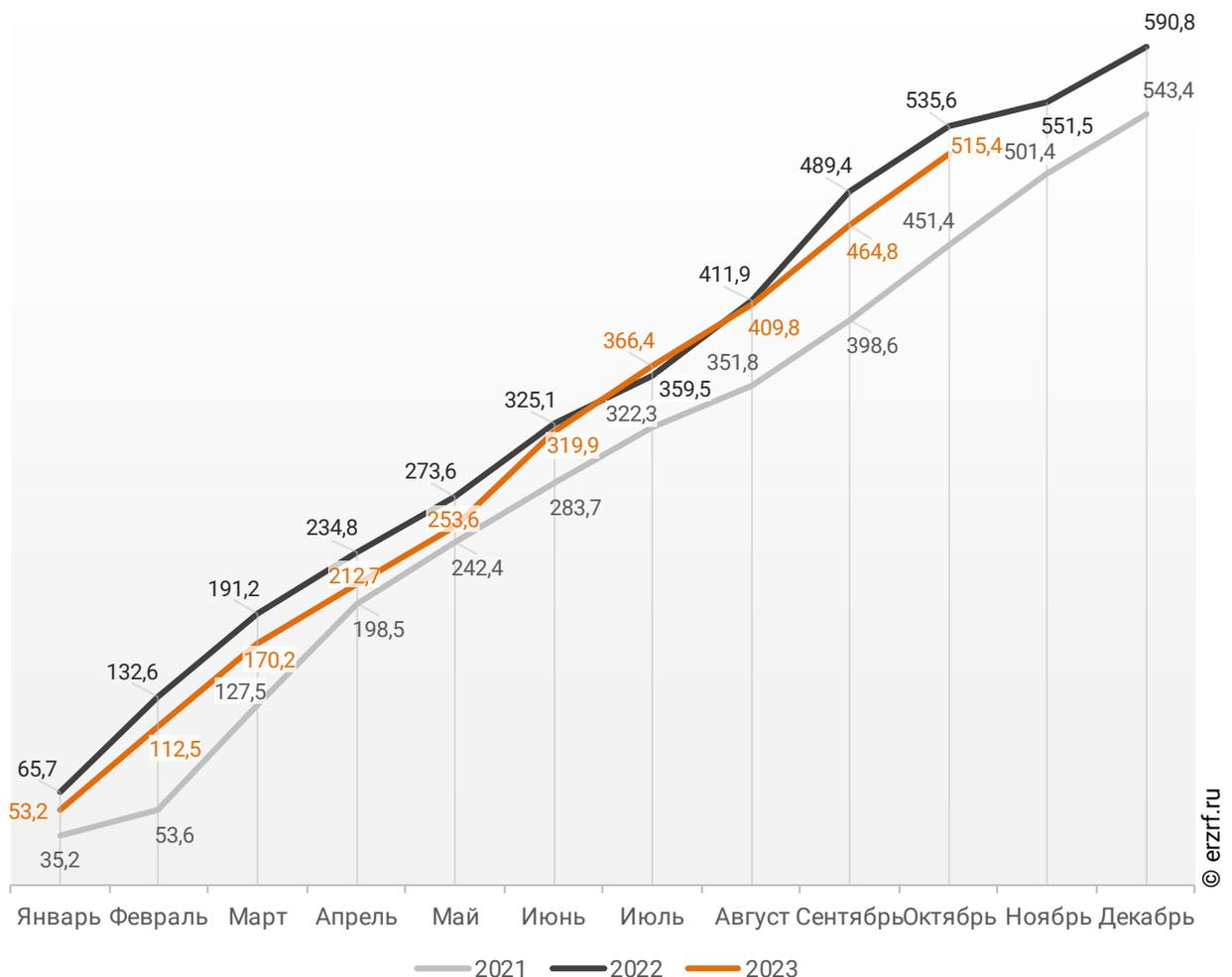
© erzrf.ru

## 13. Ввод жилья в Астраханской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 10 месяцев 2023 г. показывает снижение на 3,8% графика ввода жилья в Астраханской области в 2023 г. по сравнению с 2022 г. и превышение на 14,2% по отношению к 2021 г. (График 36).

График 36

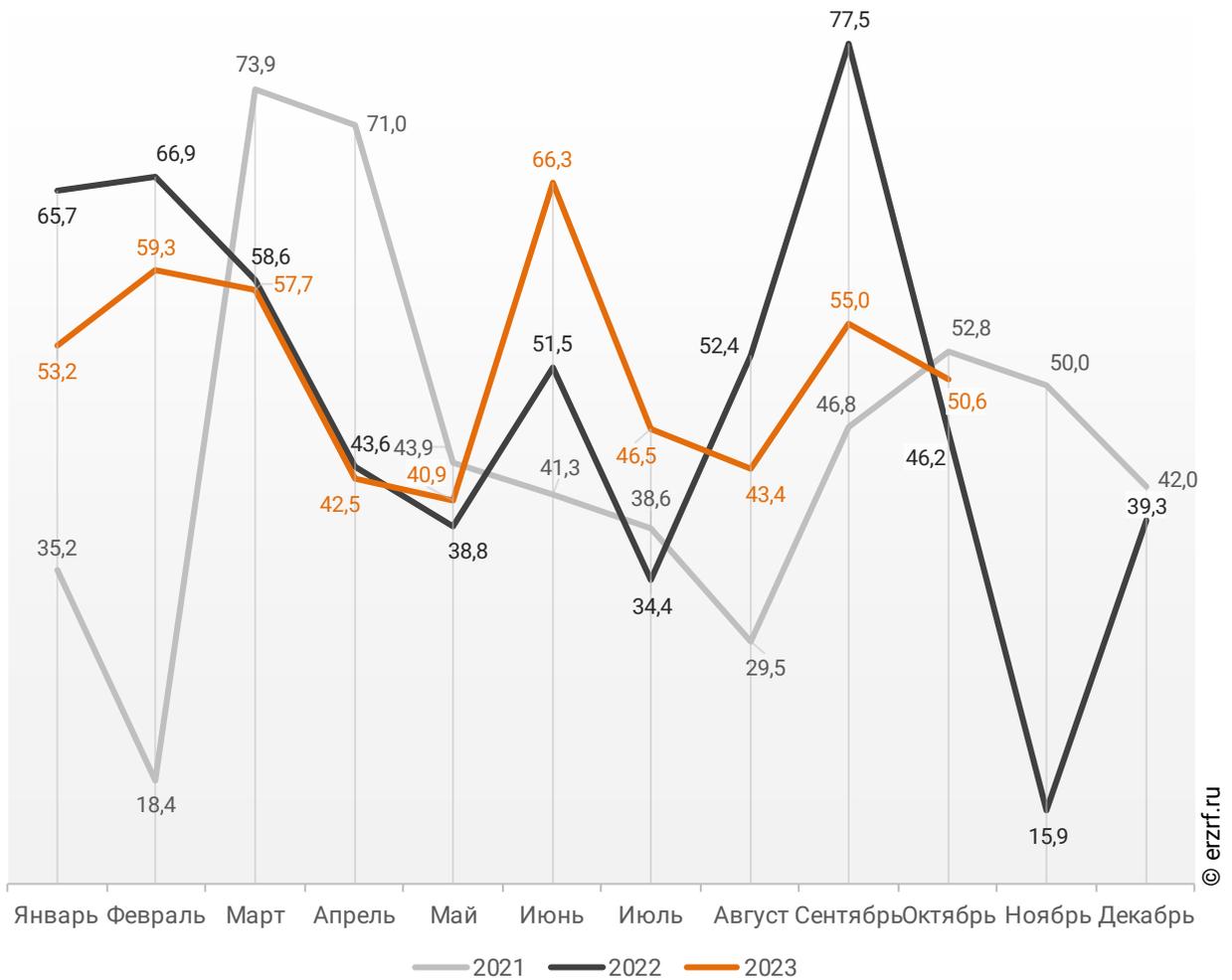
Ввод жилья в Астраханской области  
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м<sup>2</sup>



В октябре 2023 года в Астраханской области введено 50,6 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Это на 9,5%, или на 4,4 тыс. м<sup>2</sup> больше, чем за аналогичный период 2022 года (График 37).

**График 37**

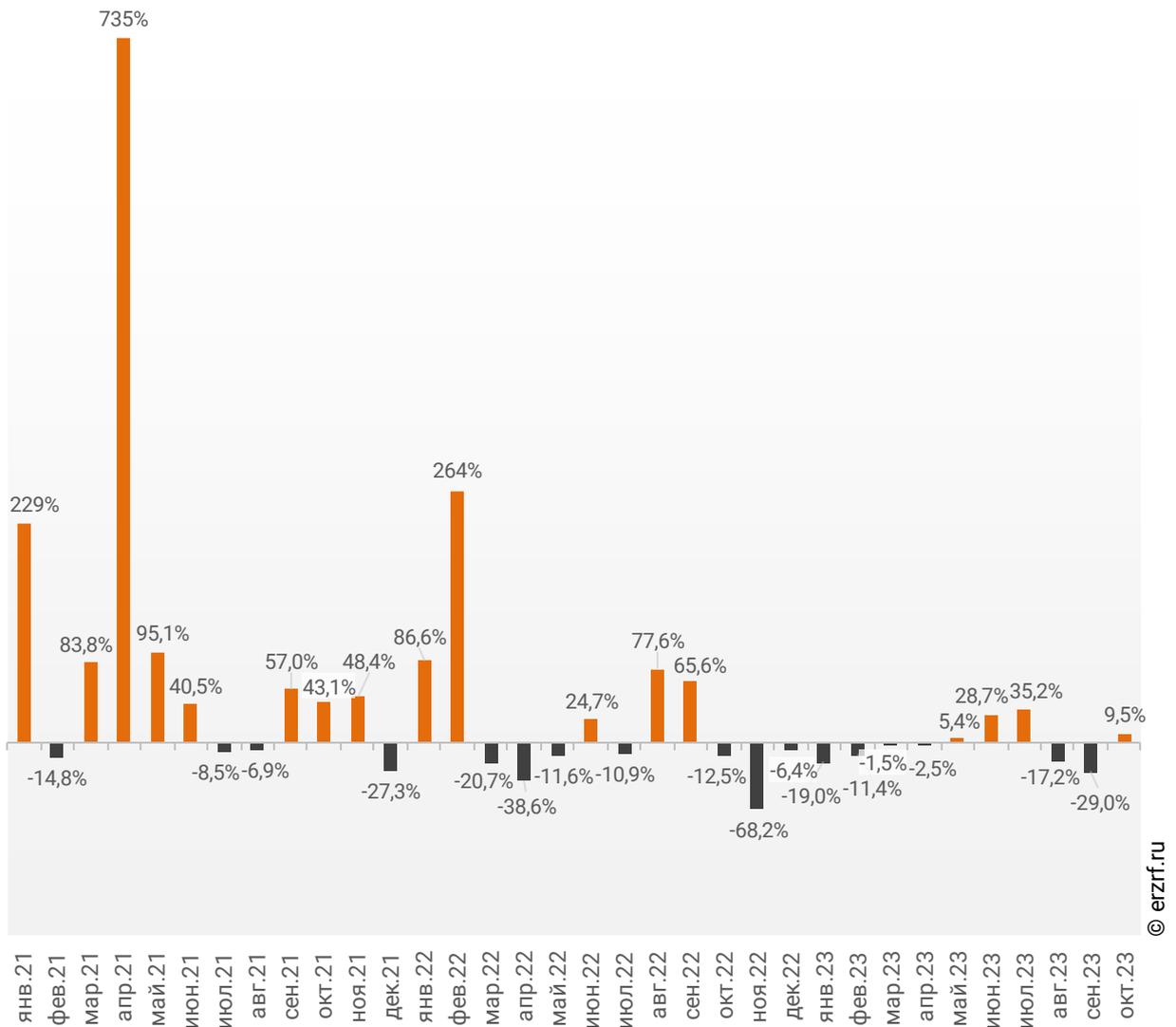
**Динамика ввода жилья по месяцам в Астраханской области, тыс. м<sup>2</sup>**



Опережение темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Астраханской области впервые после двух месяцев отрицательной динамики.

**График 38**

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

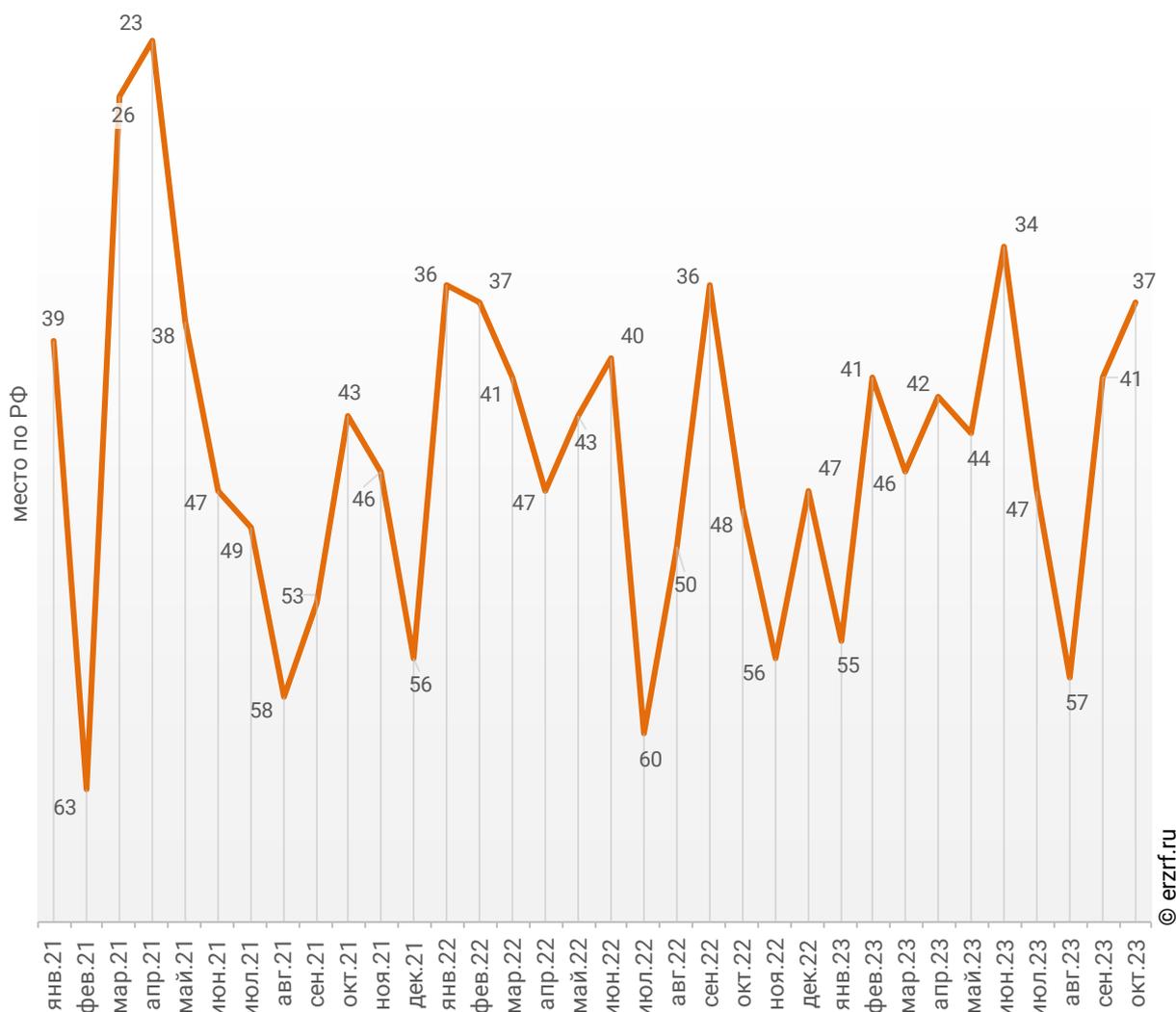


© erzrf.ru

Среди 85-ти регионов Российской Федерации Астраханская область занимает 37-е место по показателю ввода жилья за октябрь 2023 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 24-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 27-м месте. (График 39).

**График 39**

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

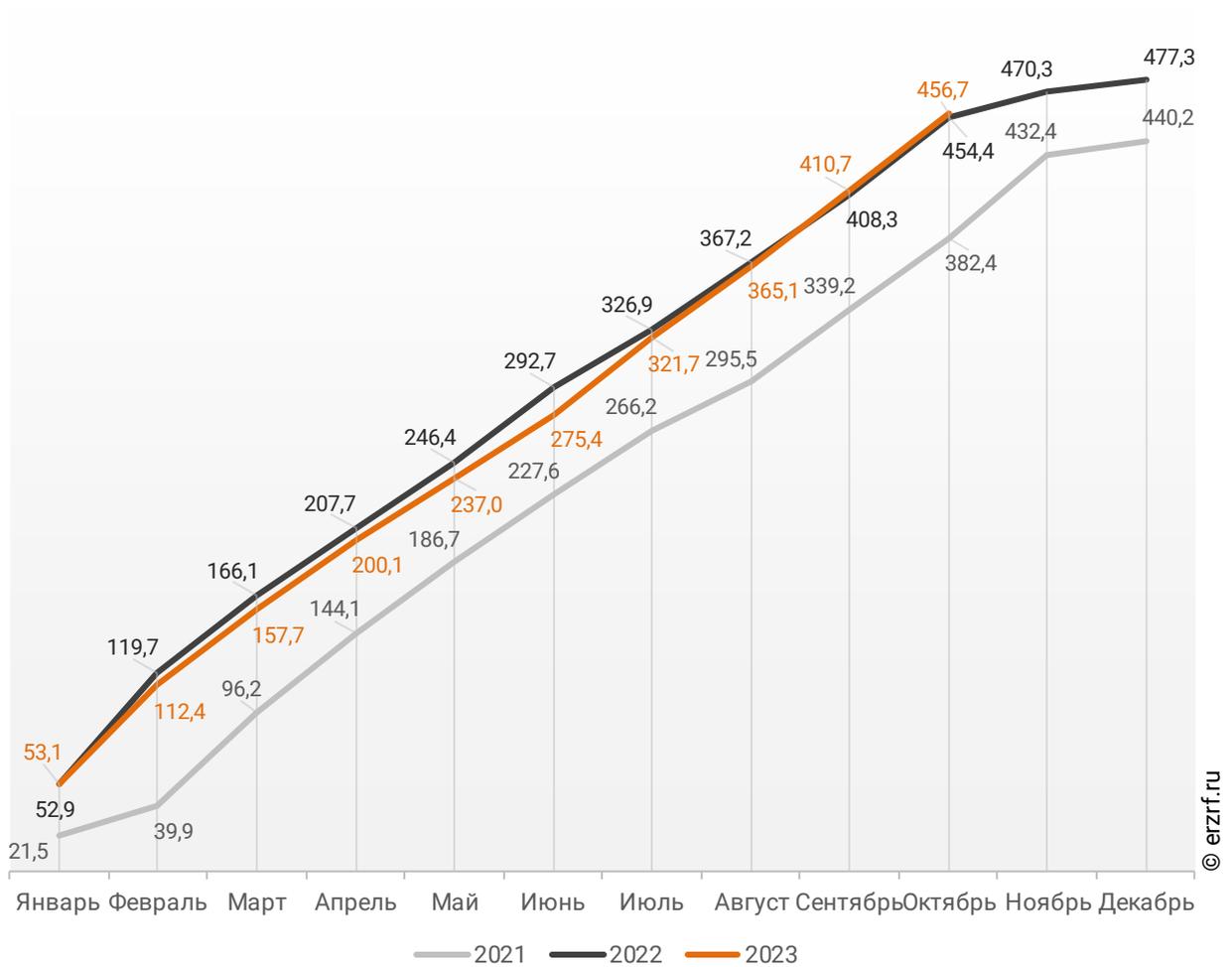


За январь – октябрь 2023 года по показателю ввода жилья Астраханская область занимает 45-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 61-е место, а по динамике относительного прироста – 59-е место.

В Астраханской области за 10 месяцев 2023 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 0,5% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. и превышение на 19,4% по отношению к 2021 г. (График 40).

**График 40**

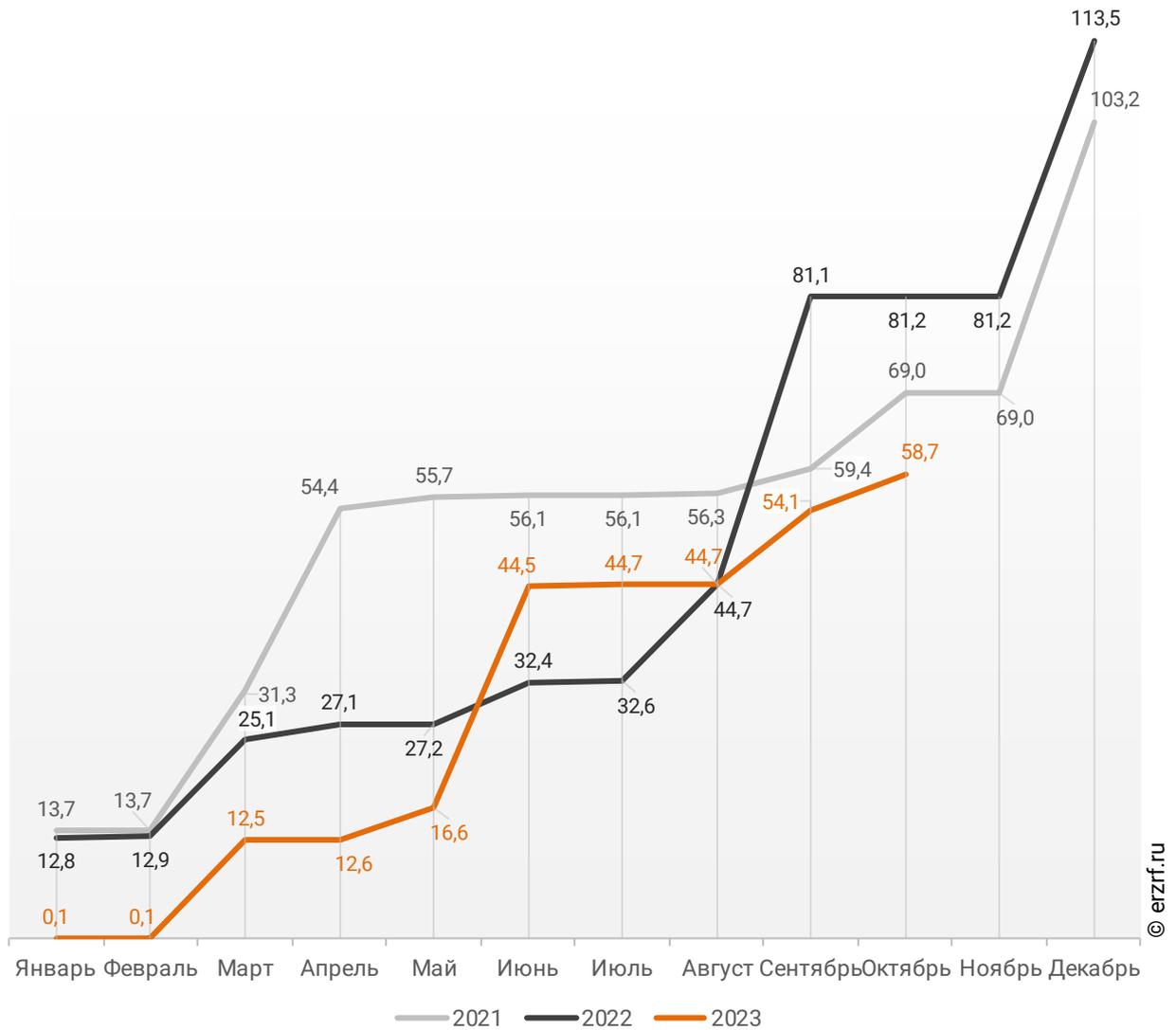
**Ввод жилья населением в Астраханской области накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м<sup>2</sup>**



Объемы ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2023 г. показывают снижение на 27,7% к уровню 2022 г. и снижение на 14,9% к 2021 г. (График 41).

**График 41**

**Ввод жилья застройщиками в Астраханской области накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м<sup>2</sup>**



В октябре 2023 года в Астраханской области застройщиками введено 4,6 тыс. м<sup>2</sup> многоквартирных домов, что на 4500,0%, или на 4,5 тыс. м<sup>2</sup> больше аналогичного значения за тот же период 2022 года (График 42).

**График 42**

**Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Астраханской области, тыс. м<sup>2</sup>**

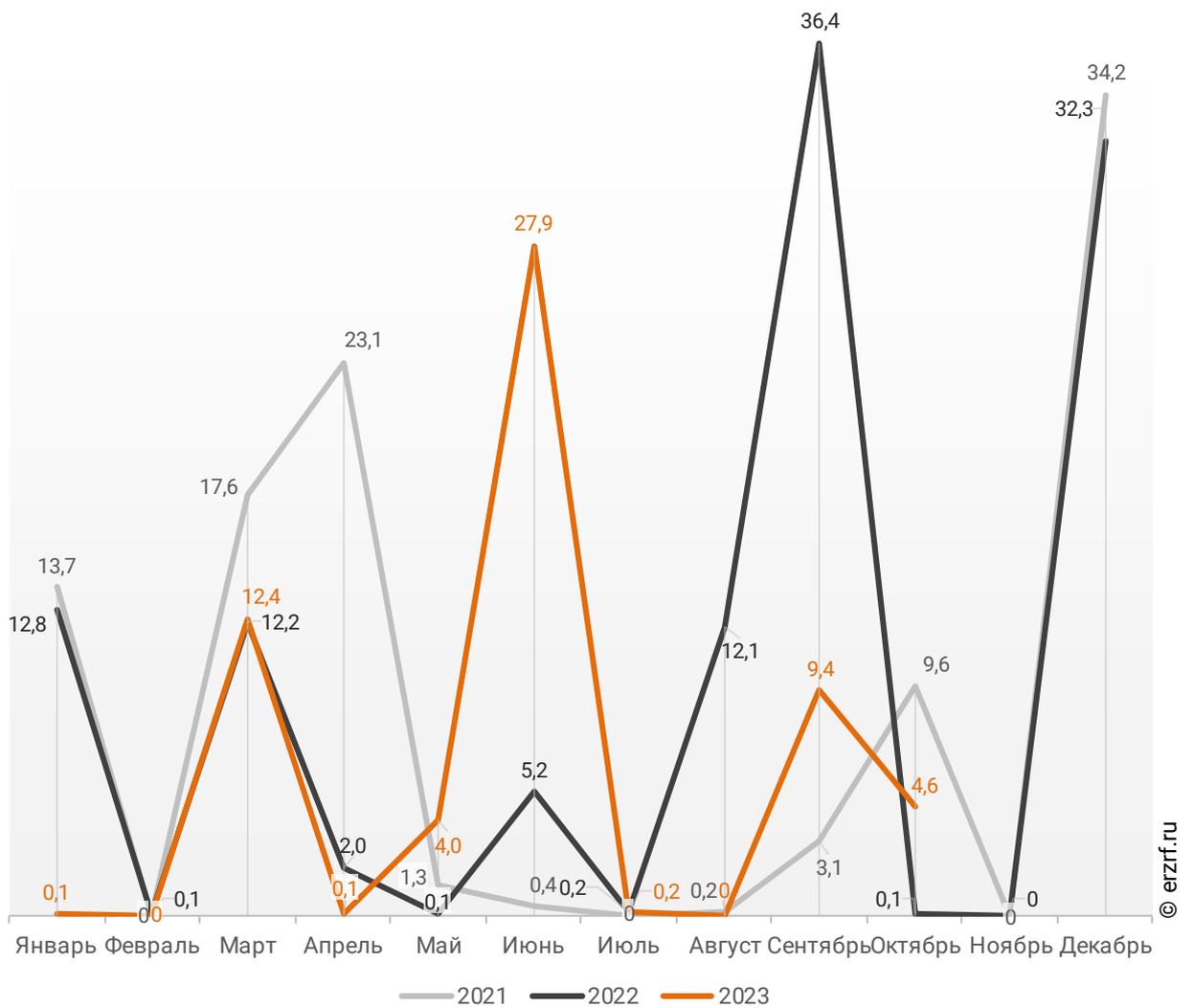
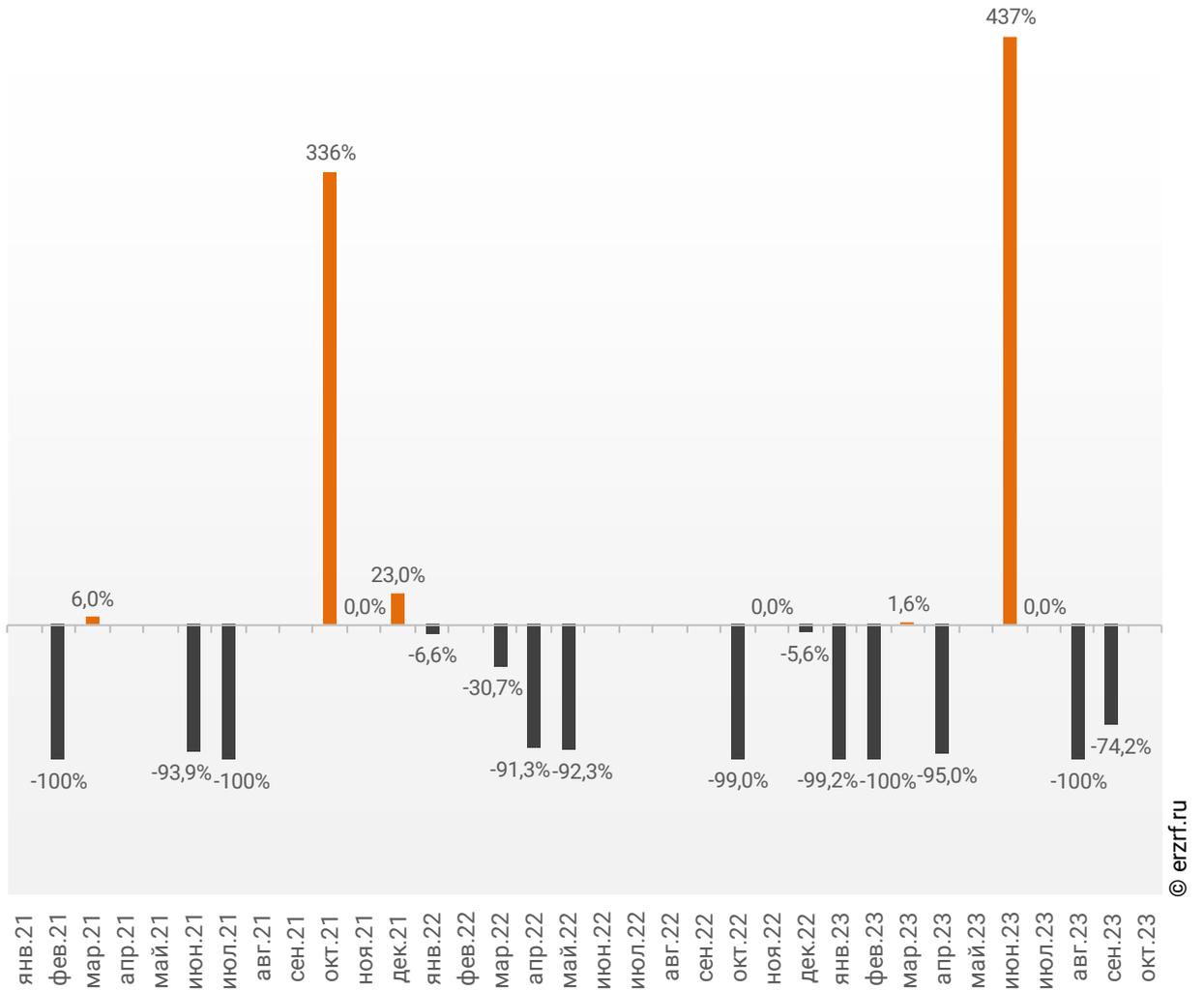


График 43

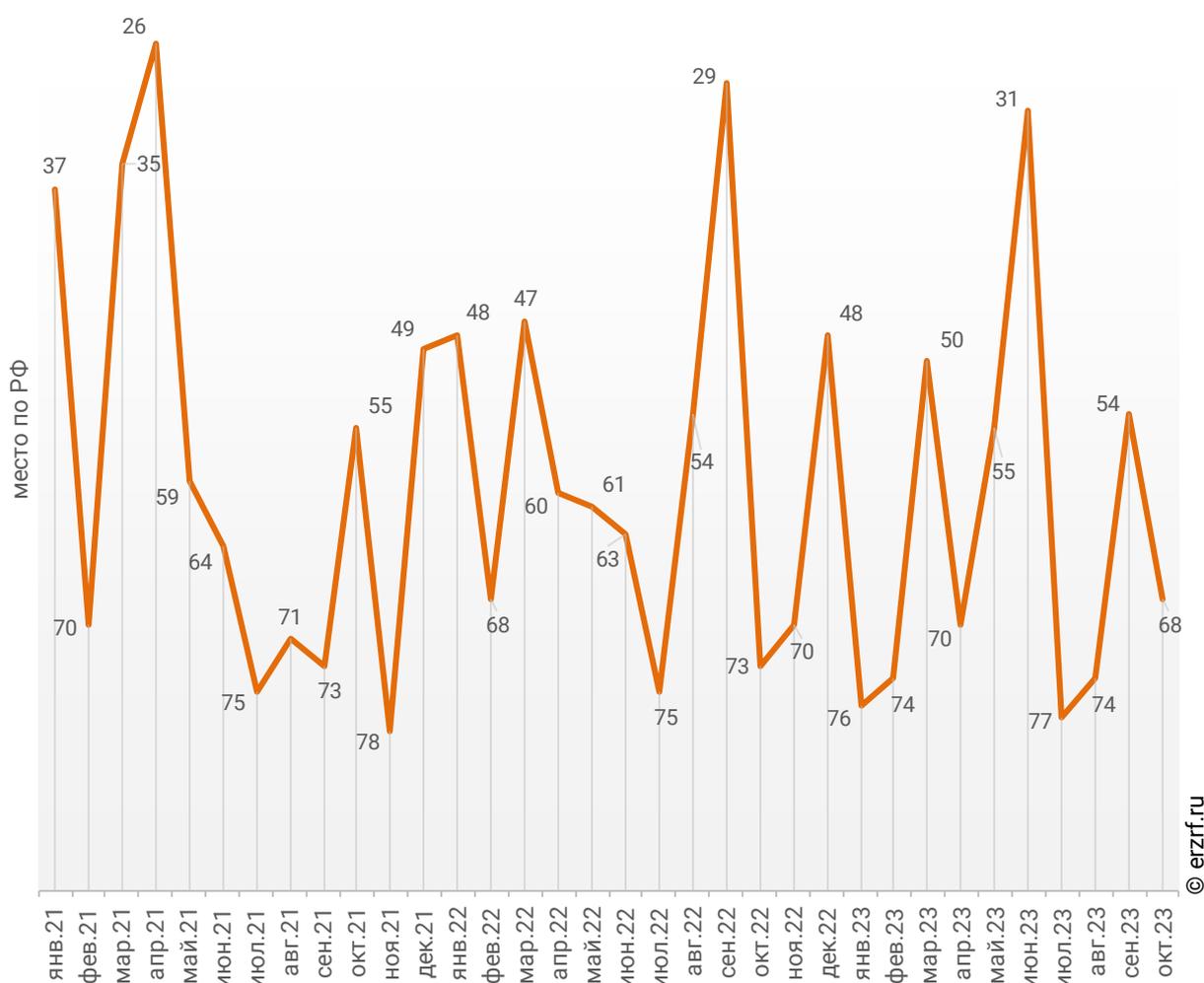
Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Астраханской области, месяц к месяцу прошлого года, %



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за октябрь 2023 года Астраханская область занимает 68-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 37-е место, по динамике относительного прироста – 5-е место. (График 44).

**График 44**

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

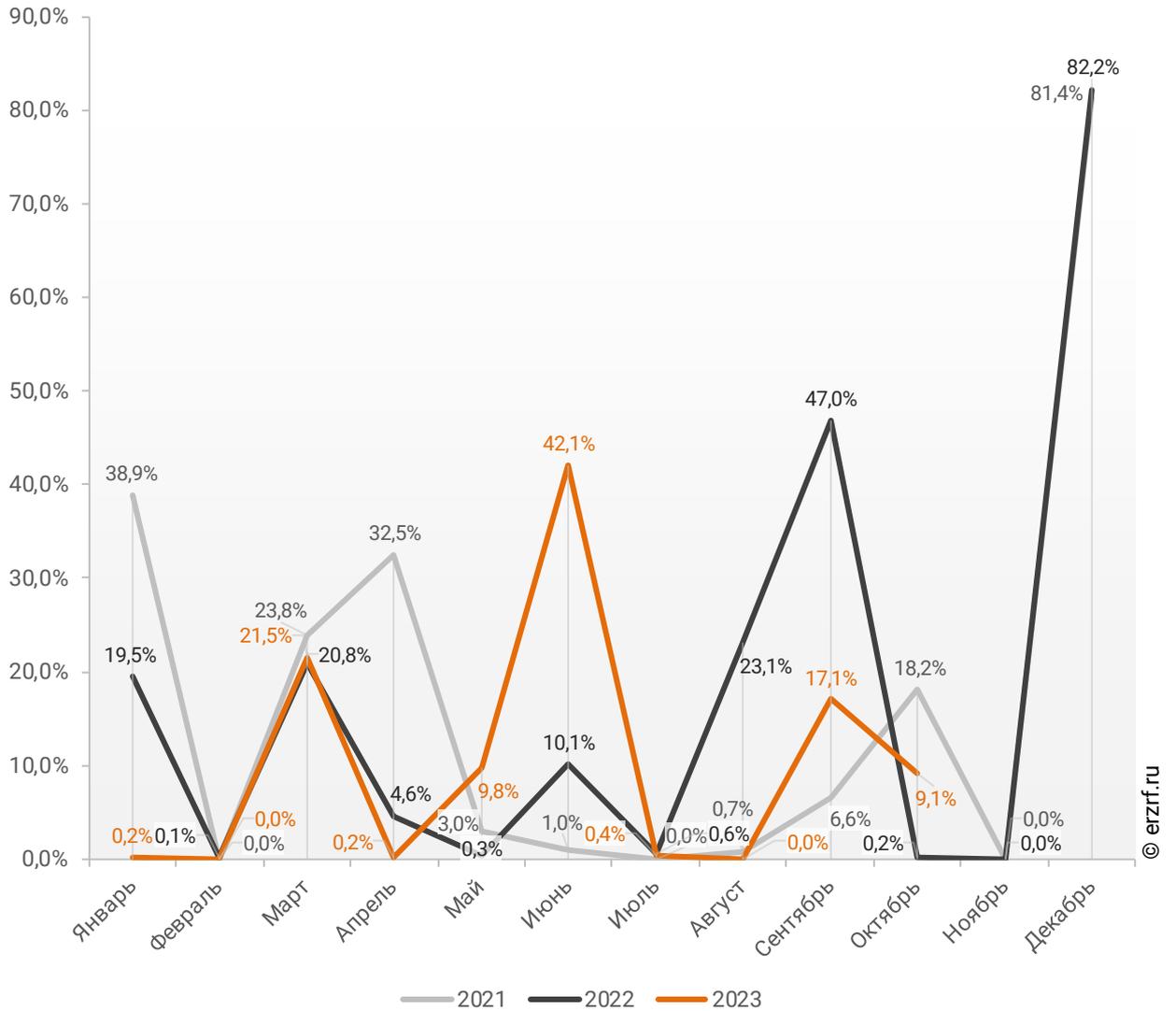


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – октябрь 2023 года Астраханская область занимает 73-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 66-е место, по динамике относительного прироста – 78-е место.

В октябре 2023 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Астраханской области составила 9,1%, что на 8,9 п. п. больше аналогичного значения за тот же период 2022 года.

**График 45**

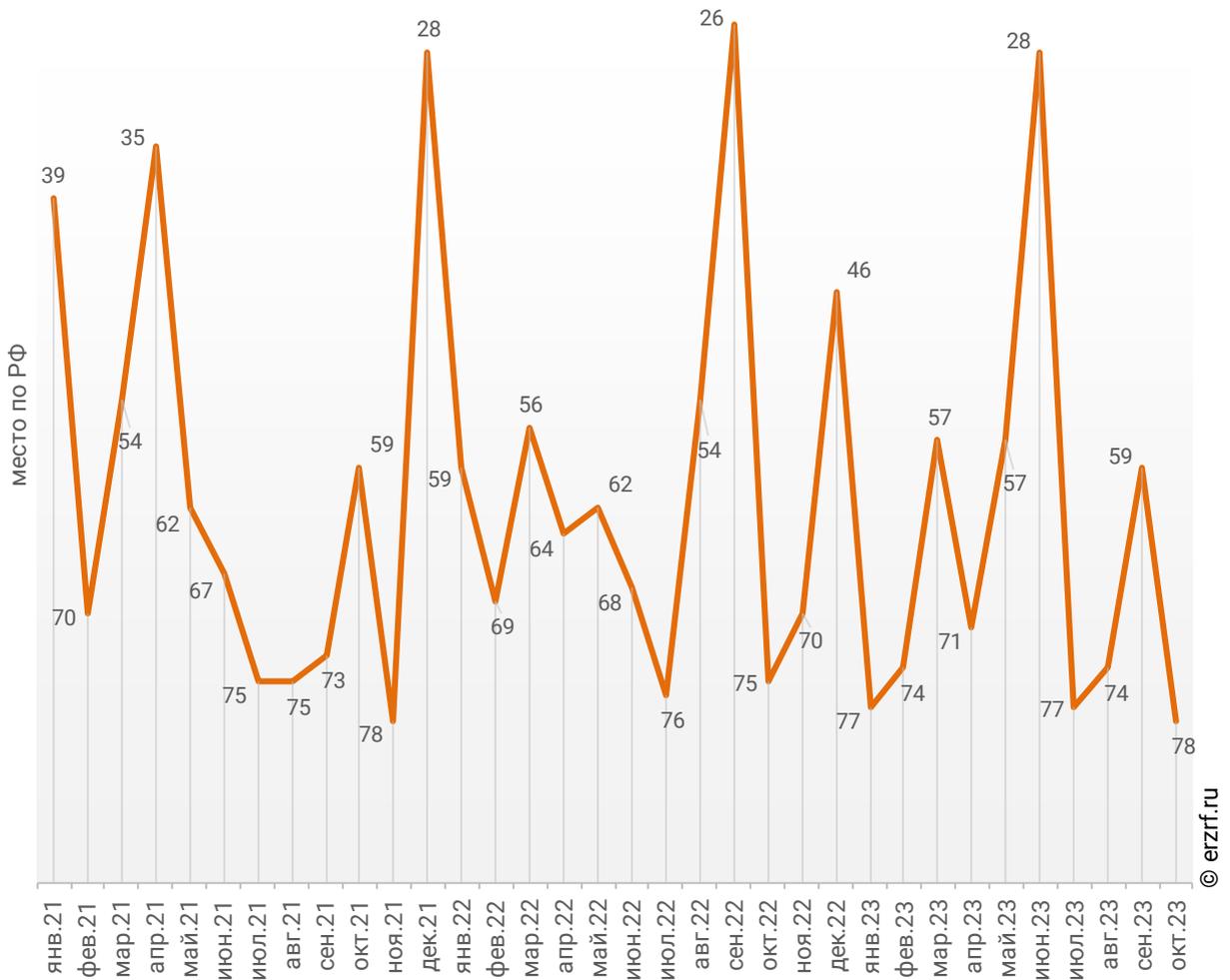
**Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Астраханской области, %**



По этому показателю Астраханская область занимает 78-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

**График 46**

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



Доля ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2023 г. составила 11,4% против 15,2% за этот же период 2022 г. и 15,3% – за этот же период 2021 г. По этому показателю Астраханская область занимает 79-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

## Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Астраханской области, ввод в эксплуатацию которых или передача квартир дольщикам планируются до конца 2024 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м <sup>2</sup>
IV квартал 2023	РАЗУМ	Наследие	1	168	9 189
IV квартал 2023	ВКРК	На Воробьева	1	90	5 149
IV квартал 2023	СЗ МИКАП	Вишнёвый сад	1	65	2 730
IV квартал 2023	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИРСЕРВИС	Вишнёвый сад	1	65	2 730
I квартал 2024	ГК Аксиома	Дом на Яблочкова	1	97	4 543
II квартал 2024	СЗ АЛЕГРАНТ-ГРУПП	Зацаревье квартал	1	176	6 113
II квартал 2024	СЗ ВИРА	Дом по ул.Туркестанская	1	56	4 601
II квартал 2024	ГК Квартал	Дом по ул. Ярославская	1	42	2 778
III квартал 2024	РАЗУМ	Гагарин	1	264	12 151
III квартал 2024	Глобал-строй	Победа	1	39	1 686
IV квартал 2024	СЗ Правда	Бруклин	1	342	14 496
IV квартал 2024	Регион-Строй	Калина Парк	1	274	13 811
IV квартал 2024	СИК Девелопмент-Юг	Центральный	1	251	13 343
IV квартал 2024	Альвхейм	Дом по ул. Жилая	1	277	12 604
IV квартал 2024	СЗ ЖБК КАРАГАЛИНСКИЙ	По ул. Брестская	1	195	10 988
IV квартал 2024	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МИГ ГРУПП	Клубный дом Кремлёвский	1	147	10 346
IV квартал 2024	ГК Аксиома	Аксиома на Минусинской	1	160	7 079
<b>Общий итог</b>			<b>17</b>	<b>2 708</b>	<b>134 337</b>

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых
				домов	единиц	единиц
				ед.	ед.	м <sup>2</sup>
1	<b>Зеленые кварталы</b>	Астрахань	РАЗУМ	6	2 100	107 916
2	<b>Атмосфера</b>	Астрахань	ДК Прогресс	2	969	53 252
3	<b>Лотос Парк</b>	Астрахань	Буран	2	649	40 037
4	<b>Гагарин</b>	Астрахань	РАЗУМ	3	758	36 222
5	<b>Дом по ул. Жилая</b>	Астрахань	Альвхейм	3	610	27 733
6	<b>Центральный</b>	Астрахань	СИК Девелопмент-Юг	2	502	26 686
7	<b>РАЗУМ на Боевой</b>	Астрахань	РАЗУМ	3	663	25 317
8	<b>Солнечный Город</b>	Астрахань	СЗ Демус Групп	2	583	24 923
9	<b>Прогресс Восточный</b>	Астрахань	ДК Прогресс	2	590	21 596
10	<b>Progress Приволжский затон</b>	Астрахань	ДК Прогресс	1	552	19 198
11	<b>Бруклин</b>	Астрахань	СЗ Правда	1	342	14 496
12	<b>Август</b>	Астрахань	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ВЕСНА	1	270	14 411
13	<b>Аксиома на Минусинской</b>	Астрахань	ГК Аксиома	2	320	14 158
14	<b>Калина Парк</b>	Астрахань	Регион-Строй	1	274	13 811
15	<b>Центральный</b>	Астрахань	СЗ Центральный 2	1	252	13 503
16	<b>Клубный дом На Высоте</b>	Астрахань	СЗ Союз Девелопмент	1	288	13 004
17	<b>Бруклин</b>	Астрахань	СЗ Хорошо	1	234	12 895
18	<b>Скандинавия</b>	Астрахань	СЗ РЭС-МОЗДОКСКАЯ	1	270	12 862
19	<b>Камертон</b>	Астрахань	ГК Нижневолжская СК	1	210	12 332
20	<b>По ул. Бакинская</b>	Астрахань	ИФК Астрстройинвест	1	192	12 175
21	<b>ПИПЛ</b>	Астрахань	СЗ Тайгер	1	218	11 171
22	<b>По ул. Брестская</b>	Астрахань	СЗ ЖБК КАРАГАЛИНСКИЙ	1	195	10 988
23	<b>Клубный дом Кремлёвский</b>	Астрахань	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МИГ ГРУПП	1	147	10 346

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м <sup>2</sup>
24	<b>PROGRESS Брестская</b>	Астрахань	ДК Прогресс	2	279	10 309
25	<b>Наследие</b>	Астрахань	РАЗУМ	1	168	9 189
26	<b>Кислород</b>	Астрахань	СЗ Партикл-линейный	1	200	8 832
27	<b>Дом по ул. Адмирала Макарова</b>	Астрахань	Специализированный застройщик РЕГИОНЭЛИТСТРОЙ	1	126	7 120
28	<b>Зацаревье квартал</b>	Астрахань	СЗ АЛЕГРАНТ-ГРУПП	1	176	6 113
29	<b>Клубный дом Симфония</b>	Астрахань	СЗ РЭС-МОСКОВСКАЯ	1	56	5 564
30	<b>На Воробьева</b>	Астрахань	ВКРК	1	90	5 149
31	<b>Дом по ул. Туркестанская</b>	Астрахань	СЗ ВИРА	1	56	4 601
32	<b>Дом на Яблочкова</b>	Астрахань	ГК Аксиома	1	97	4 543
33	<b>Клубный дом Велимир</b>	Астрахань	СЗ Колос плюс	1	64	3 432
34	<b>Дом по ул. Ярославская</b>	Астрахань	ГК Квартал	1	42	2 778
35	<b>Вишнёвый сад</b>	Астрахань	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИРСЕРВИС	1	65	2 730
36	<b>Вишнёвый сад</b>	Астрахань	СЗ МИКАП	1	65	2 730
37	<b>Победа</b>	Началово	Глобал-строй	1	39	1 686
<b>Общий итог</b>				<b>55</b>	<b>12 711</b>	<b>623 808</b>

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
1	<i>Зацаревье квартал</i>	Астрахань	СЗ АЛЕГРАНТ-ГРУПП	34,7
2	<i>Progress Приволжский затон</i>	Астрахань	ДК Прогресс	34,8
3	<i>Прогресс Восточный</i>	Астрахань	ДК Прогресс	36,6
4	<i>PROGRESS Брестская</i>	Астрахань	ДК Прогресс	36,9
5	<i>РАЗУМ на Боевой</i>	Астрахань	РАЗУМ	38,2
6	<i>Вишнёвый сад</i>	Астрахань	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИРСЕРВИС	42,0
7	<i>Вишнёвый сад</i>	Астрахань	СЗ МИКАП	42,0
8	<i>Бруклин</i>	Астрахань	СЗ Правда	42,4
9	<i>Солнечный Город</i>	Астрахань	СЗ Демус Групп	42,7
10	<i>Победа</i>	Началово	Глобал-строй	43,2
11	<i>Кислород</i>	Астрахань	СЗ Партикл-линейный	44,2
12	<i>Аксиома на Минусинской</i>	Астрахань	ГК Аксиома	44,2
13	<i>Клубный дом На Высоте</i>	Астрахань	СЗ Союз Девелопмент	45,2
14	<i>Дом по ул. Жилая</i>	Астрахань	Альвхейм	45,5
15	<i>Дом на Яблочкова</i>	Астрахань	ГК Аксиома	46,8
16	<i>Скандинавия</i>	Астрахань	СЗ РЭС-МОЗДОКСКАЯ	47,6
17	<i>Гагарин</i>	Астрахань	РАЗУМ	47,8
18	<i>Калина Парк</i>	Астрахань	Регион-Строй	50,4
19	<i>ПИПЛ</i>	Астрахань	СЗ Тайгер	51,2
20	<i>Зеленые кварталы</i>	Астрахань	РАЗУМ	51,4
21	<i>Центральный</i>	Астрахань	СИК Девелопмент-Юг	53,2
22	<i>Август</i>	Астрахань	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ВЕСНА	53,4
23	<i>Центральный</i>	Астрахань	СЗ Центральный 2	53,6
24	<i>Клубный дом Велимир</i>	Астрахань	СЗ Колос плюс	53,6
25	<i>Наследие</i>	Астрахань	РАЗУМ	54,7
26	<i>Атмосфера</i>	Астрахань	ДК Прогресс	55,0

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
27	<i>Бруклин</i>	Астрахань	СЗ Хорошо	55,1
28	<i>По ул. Брестская</i>	Астрахань	СЗ ЖБК КАРАГАЛИНСКИЙ	56,3
29	<i>Дом по ул. Адмирала Макарова</i>	Астрахань	Специализированный застройщик РЕГИОНЭЛИТСТРОЙ	56,5
30	<i>На Воробьева</i>	Астрахань	ВКРК	57,2
31	<i>Камертон</i>	Астрахань	ГК Нижневолжская СК	58,7
32	<i>Лотос Парк</i>	Астрахань	Буран	61,7
33	<i>По ул. Бакинская</i>	Астрахань	ИФК Астрстройинвест	63,4
34	<i>Дом по ул. Ярославская</i>	Астрахань	ГК Квартал	66,1
35	<i>Клубный дом Кремлёвский</i>	Астрахань	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МИГ ГРУПП	70,4
36	<i>Дом по ул. Туркестанская</i>	Астрахань	СЗ ВИРА	82,2
37	<i>Клубный дом Симфония</i>	Астрахань	СЗ РЭС-МОСКОВСКАЯ	99,4
<b>Общий итог</b>				<b>49,1</b>



# ООО «Институт развития строительной отрасли»

## Основные направления деятельности:

- управление порталом ЕРЗ.РФ ([www.erzrf.ru](http://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](mailto:info@erzrf.ru)

Телефон: +7(495) 699-85-00

Сайт: [www.inrso.ru](http://www.inrso.ru)

## Приложение 4. Услуги портала ЕРЗ.РФ

№	Услуги портала ЕРЗ.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 – <b>от 10 000 руб.</b> Стандартный набор полей – <b>от 50 руб.</b>	<a href="#">Выгрузка данных ЕРЗ.РФ</a> <a href="#">Магазин исследований</a>
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала ЕРЗ.РФ. При индивидуальных заказах может проводиться дополнительный сбор информации, опросы участников рынка.	По индивидуальному заказу – <b>от 100 000 руб.</b> Стандартные исследования по текущему строительству, по вводу жилья – <b>бесплатно</b>	Запрос направлять по E-mail: <a href="mailto:gdv@erzrf.ru">gdv@erzrf.ru</a> <a href="#">Магазин исследований</a>
3.	Предоставление услуг застройщикам по размещению информации на портале ЕРЗ.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале ЕРЗ.РФ. Добавление сведений по планировкам, акциям, рассрочкам, ипотечным банкам, фото хода строительства, рекламные фото и т.п.	<b>Договорная</b>	Запрос направлять по E-mail: <a href="mailto:gdv@erzrf.ru">gdv@erzrf.ru</a>
4.	Предоставление комплексных услуг для организаций, не являющихся застройщиками	Публикации информационного и рекламного характера на портале	<b>от 10 000 руб.</b>	Запрос направлять по E-mail: <a href="mailto:garbuzov_yv@erzrf.ru">garbuzov_yv@erzrf.ru</a>
		Вхождение в специальный каталог <a href="#">Партнеров ЕРЗ.РФ</a> дает возможность: • участвовать в мероприятиях ЕРЗ.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ЕРЗ.РФ.	<b>24 000 руб.</b> в год	
		Рассылка коммерческих предложений по застройщикам. Индивидуальная настройка целевой аудитории получателей, выбор оптимального способа направления (электронное письмо, почтовое отправление с обзвоном и без).	<b>от 20 000 руб.</b>	
		Организация индивидуальных переговоров с застройщиками о предложении заказчика. Результатом работы являются назначенные встречи застройщика и заказчика.	<b>от 20 000 руб.</b> за факт назначенной встречи	
	Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	Расчетное вознаграждение <b>от 100 000 руб.</b> в месяц		