

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Чеченская Республика

декабрь 2023

Текущий объем строительства, м²
на декабрь 2023

543 330

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на декабрь 2023

75,9

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

20 783

+384% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за октябрь 2023

Банк России

72

+555% к октябрю 2022

Средняя цена за 1 м², ₽

на II квартал 2023

Росстат

57 735

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

11,8%

+9,2 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за октябрь 2023

Банк России

6,80

+4,61 п.п. к октябрю 2022

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Чеченской Республике	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике.....	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию.....	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по этажности строящихся домов.....	12
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по материалам стен строящихся домов.....	17
7. ТОП застройщиков Чеченской Республики по объемам строительства.....	21
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Чеченской Республике	22
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Чеченской Республике	23
10. Ипотечное кредитование для жителей Чеченской Республики (официальная статистика Банка России).....	26
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики	26
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики	30
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики.....	38
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики.....	43
11. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	50
12. Ввод жилья в Чеченской Республике (официальная статистика Росстата)...	52
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Чеченской Республике, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2024 г.	63
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Чеченской Республики по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	64
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Чеченской Республике, по средней площади жилых единиц.....	65
Приложение 4. Услуги портала ЕРЗ.РФ	67

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 Чеченской Республике

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Чеченской Республики на декабрь 2023 года выявлено **33 строящихся застройщиками дома** (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 **7 159 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **543 330 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

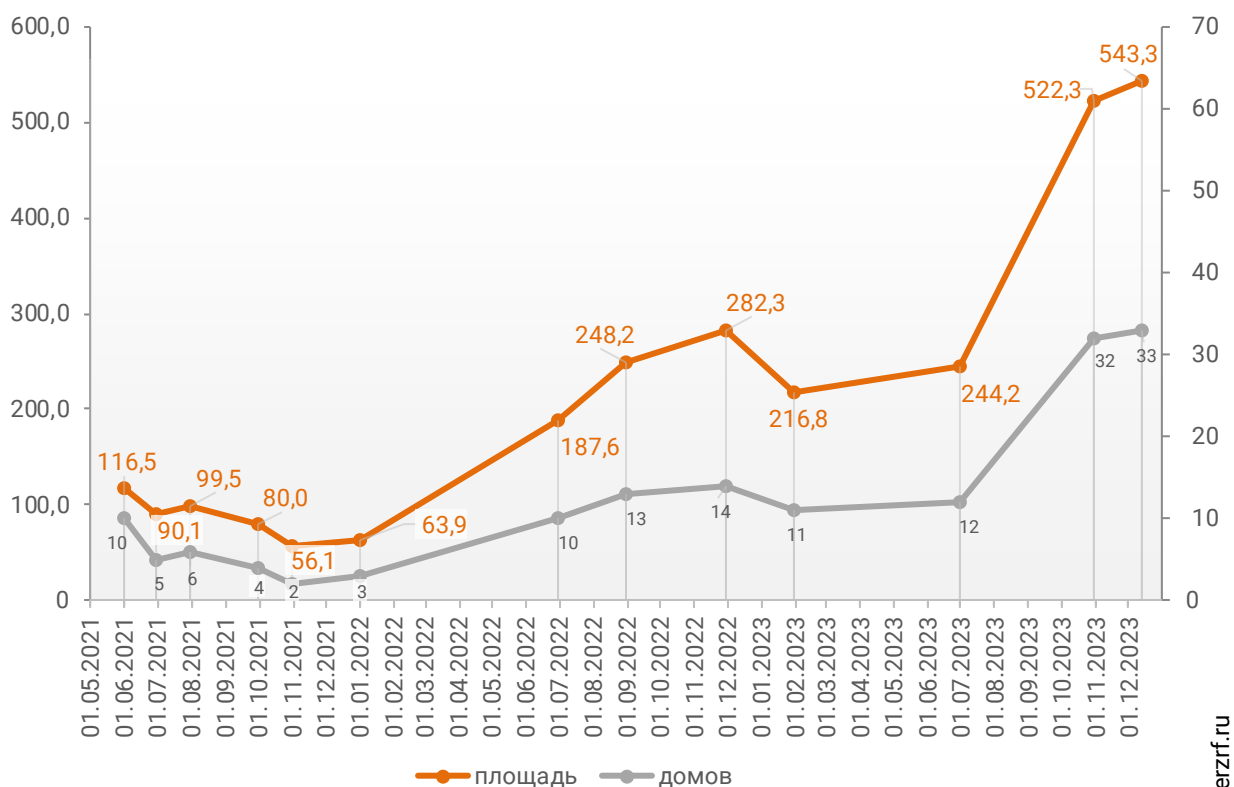
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
многоквартирный дом	33	100%	7 159	100%	543 330	100%
Общий итог	33	100%	7 159	100%	543 330	100%

Строительство домов блокированной застройки и домов с апартаментами на территории Чеченской Республики не выявлено.

Динамика изменения количества объектов и совокупного объема текущего строительства в Чеченской Республике представлена на графике 1.

График 1

**Динамика изменения количества объектов (ед.)
и совокупного объема (тыс. м²) текущего строительства
в Чеченской Республике**



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике

Застройщики жилья в Чеченской Республике 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	%
Грозный	33	100%	7 159	100%	543 330	100%
	33	100%	7 159	100%	543 330	100%

3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по срокам выдачи разрешения на строительство

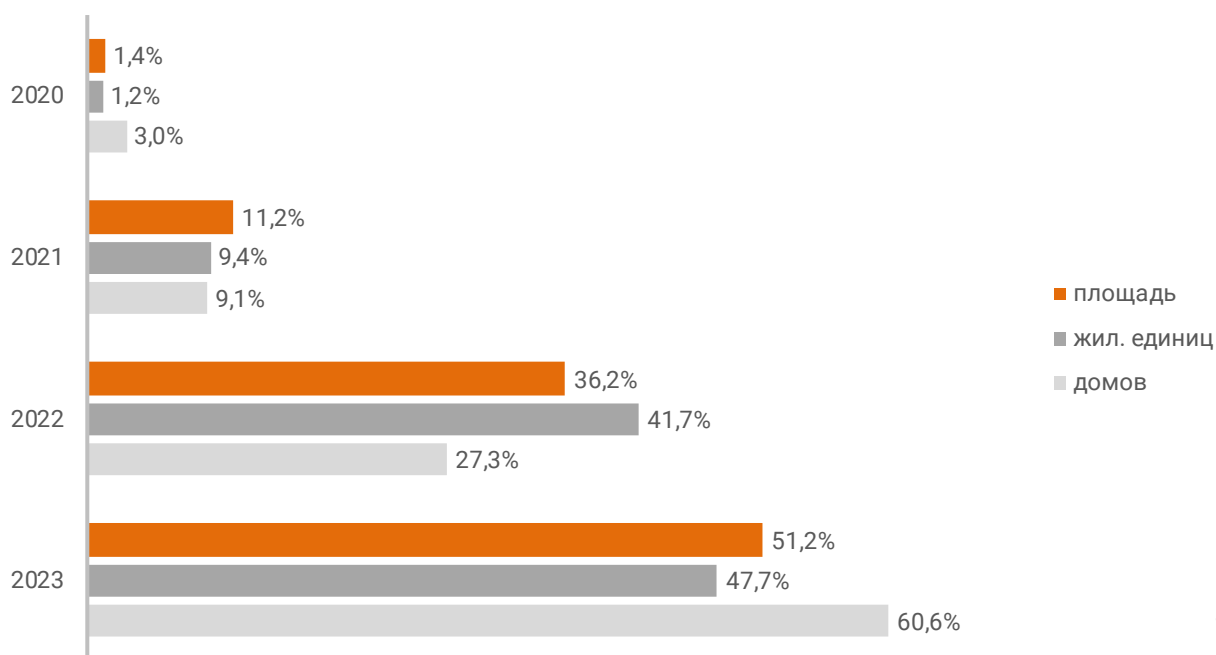
Застройщики жилья в Чеченской Республике осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с августа 2020 г. по сентябрь 2023 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2020	1	3,0%	86	1,2%	7 714	1,4%
2021	3	9,1%	672	9,4%	60 660	11,2%
2022	9	27,3%	2 987	41,7%	196 855	36,2%
2023	20	60,6%	3 414	47,7%	278 101	51,2%
Общий итог	33	100%	7 159	100%	543 330	100%

Гистограмма 1

**Распределение жилых новостроек Чеченской Республики по годам
выдачи разрешения на строительство**



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2023 г. (51,2% по площади жилых единиц).

4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию

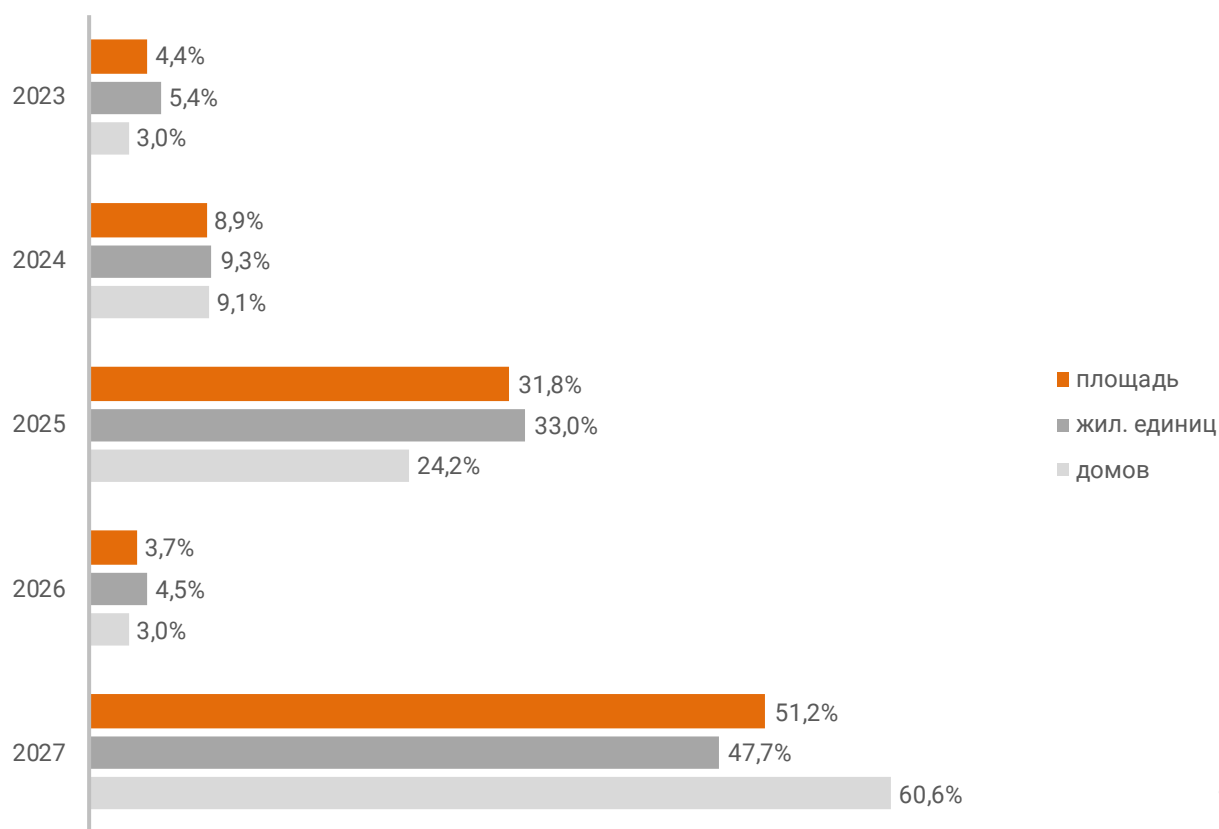
В Чеченской Республике наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
2023	1	3,0%	390	5,4%	23 953	4,4%
2024	3	9,1%	669	9,3%	48 391	8,9%
2025	8	24,2%	2 366	33,0%	172 995	31,8%
2026	1	3,0%	320	4,5%	19 890	3,7%
2027	20	60,6%	3 414	47,7%	278 101	51,2%
Общий итог	33	100%	7 159	100%	543 330	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Чеченской Республики по
планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2024 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 72 344 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 м²	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц м²	%
2024	48 391	2022	7 714	15,9%
Общий итог	543 330		7 714	1,4%

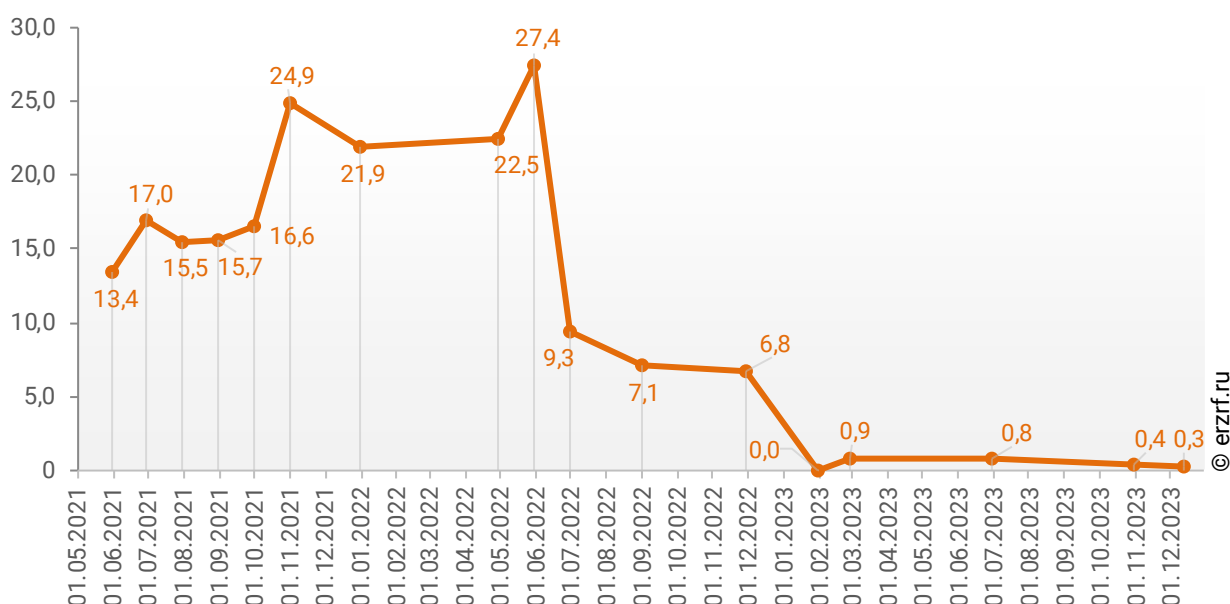
Все выявленные переносы планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходятся на переносы с 2022 на 2024 год (7 714 м²), что составляет 15,9% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Чеченской Республике в 2024 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Чеченской Республике по состоянию на декабрь 2023 года составляет 0,3 месяца.

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Чеченской Республике представлена на графике 2.

График 2

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Чеченской Республике, месяцев



5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по этажности строящихся домов

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике составляет (Гистограмма 3):

- 20,3 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 20,1 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 20,5 этажа — из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3



Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Чеченской Республике представлена на графике 3.

График 3



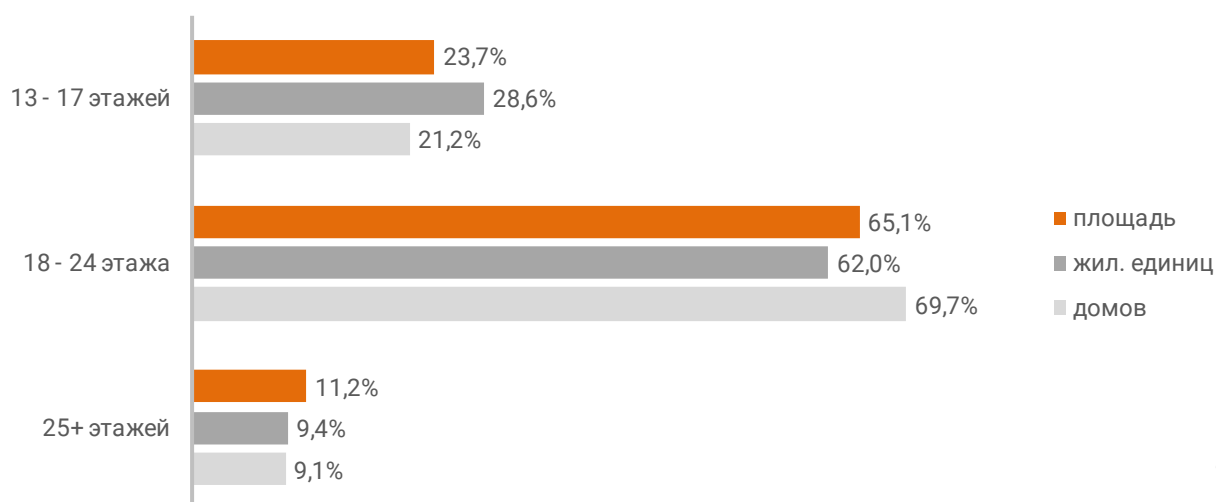
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
13 - 17 этажей	7	21,2%	2 045	28,6%	128 691	23,7%
18 - 24 этажа	23	69,7%	4 442	62,0%	353 979	65,1%
25+ этажей	3	9,1%	672	9,4%	60 660	11,2%
Общий итог	33	100%	7 159	100%	543 330	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Чеченской Республики по этажности



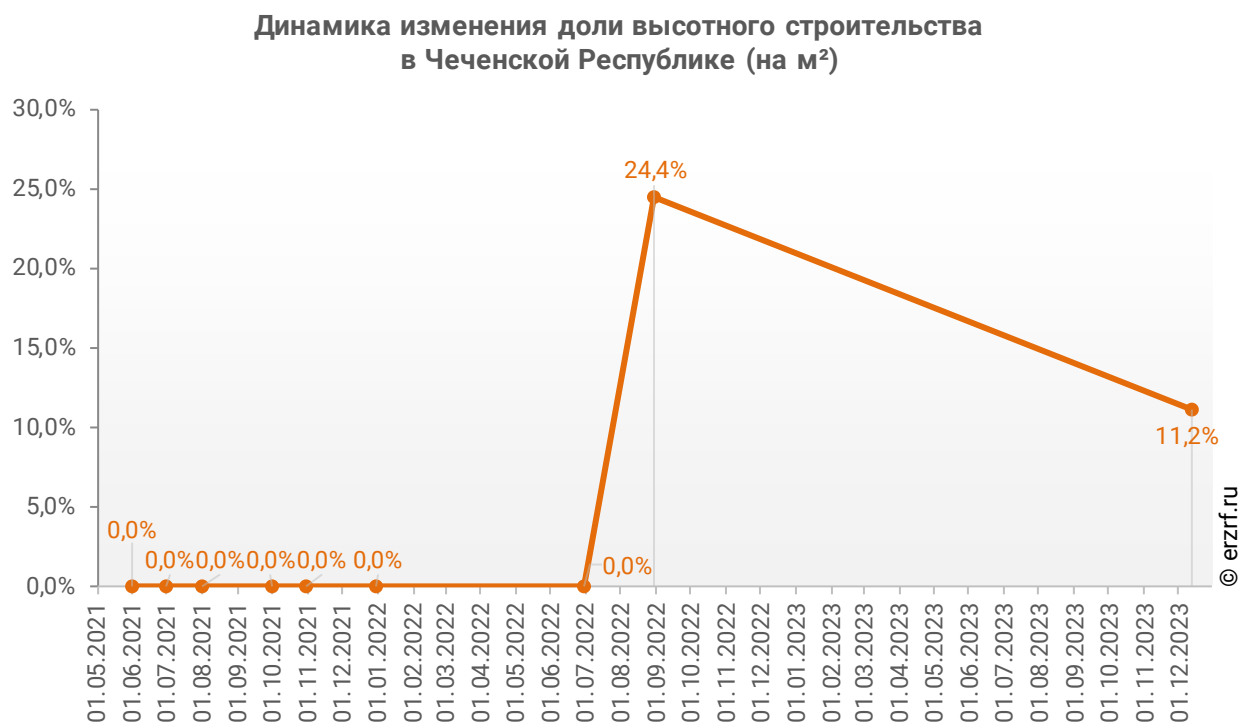
© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 18 - 24 этажа – 65,1% от всей площади строящегося жилья.

Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Чеченской Республике составляет 11,2%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,5%.

Динамика изменения доли высотного строительства в Чеченской Республике представлена на графике 4.

График 4



Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Чеченской Республике является 31-этажный многоквартирный дом в ЖК «GROZNY TOWERS», застройщик «ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	31	ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ	многоквартирный дом	GROZNY TOWERS
2	24	СЗ Лофт	многоквартирный дом	Дом по ул. Шерипова
3	20	СК Монолит	многоквартирный дом	По ул. Э.Э.Исмаилова
4	18	СК ЭКОСТРОЙ	многоквартирный дом	По ул. Хачукаева
5	17	ГЛОБАЛСТРОЙ	многоквартирный дом	Европейский

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Чеченской Республике является многоквартирный дом в ЖК «Европейский», застройщик «ГЛОБАЛСТРОЙ». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

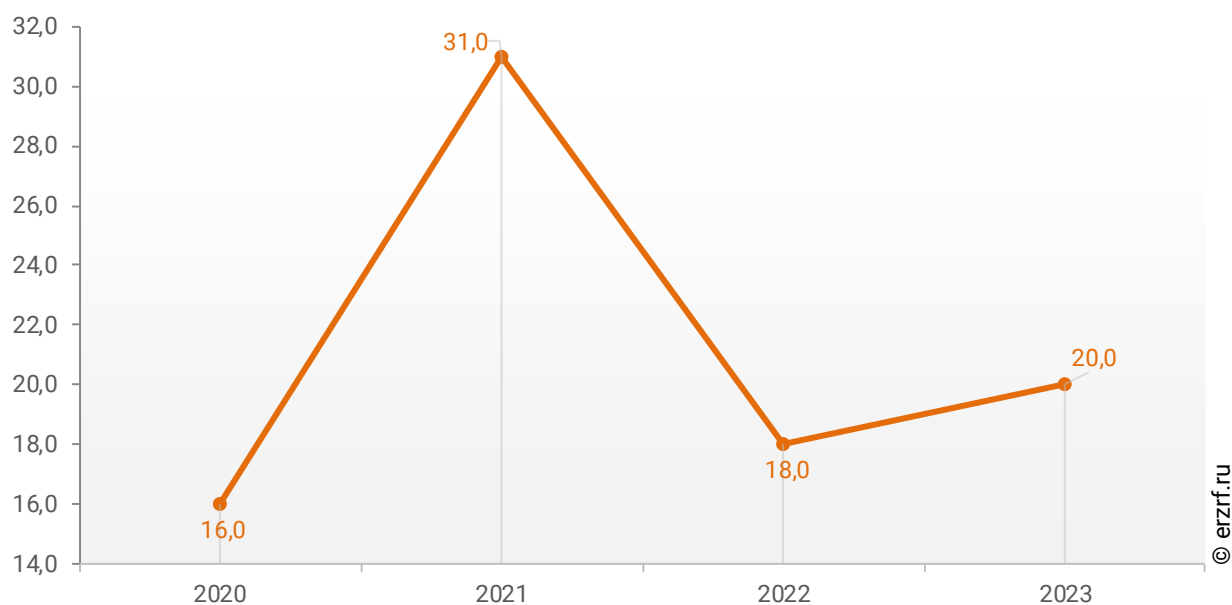
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	31 210	ГЛОБАЛСТРОЙ	многоквартирный дом	Европейский
2	27 418	СК ЭКОСТРОЙ	многоквартирный дом	По ул. Хачукаева
3	21 042	СЗ Лофт	многоквартирный дом	Дом по ул. Шерипова
4	20 220	ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ	многоквартирный дом	GROZNY TOWERS
5	14 964	СК Монолит	многоквартирный дом	По ул. Э.Э.Исмаилова

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Чеченской Республики, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 20 этажей. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Чеченской Республики по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 5.

График 5

Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Чеченской Республики по годам выдачи разрешения на строительство, этажей



6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по материалам стен строящихся домов

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

Таблица 9

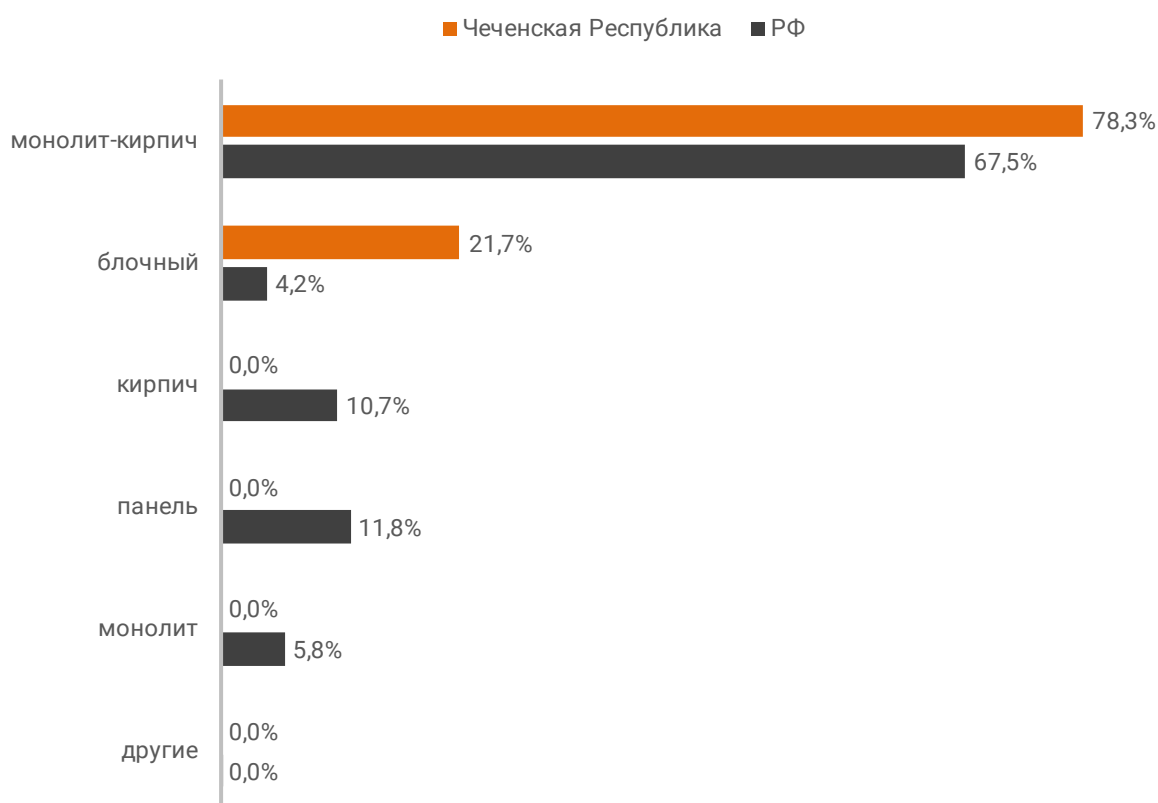
Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	27	81,8%	5 310	74,2%	425 264	78,3%
блочный	6	18,2%	1 849	25,8%	118 066	21,7%
Общий итог	33	100%	7 159	100%	543 330	100%

Гистограмма 5


Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Чеченской Республике является монолит-кирпич. Из него возводится 78,3% 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).

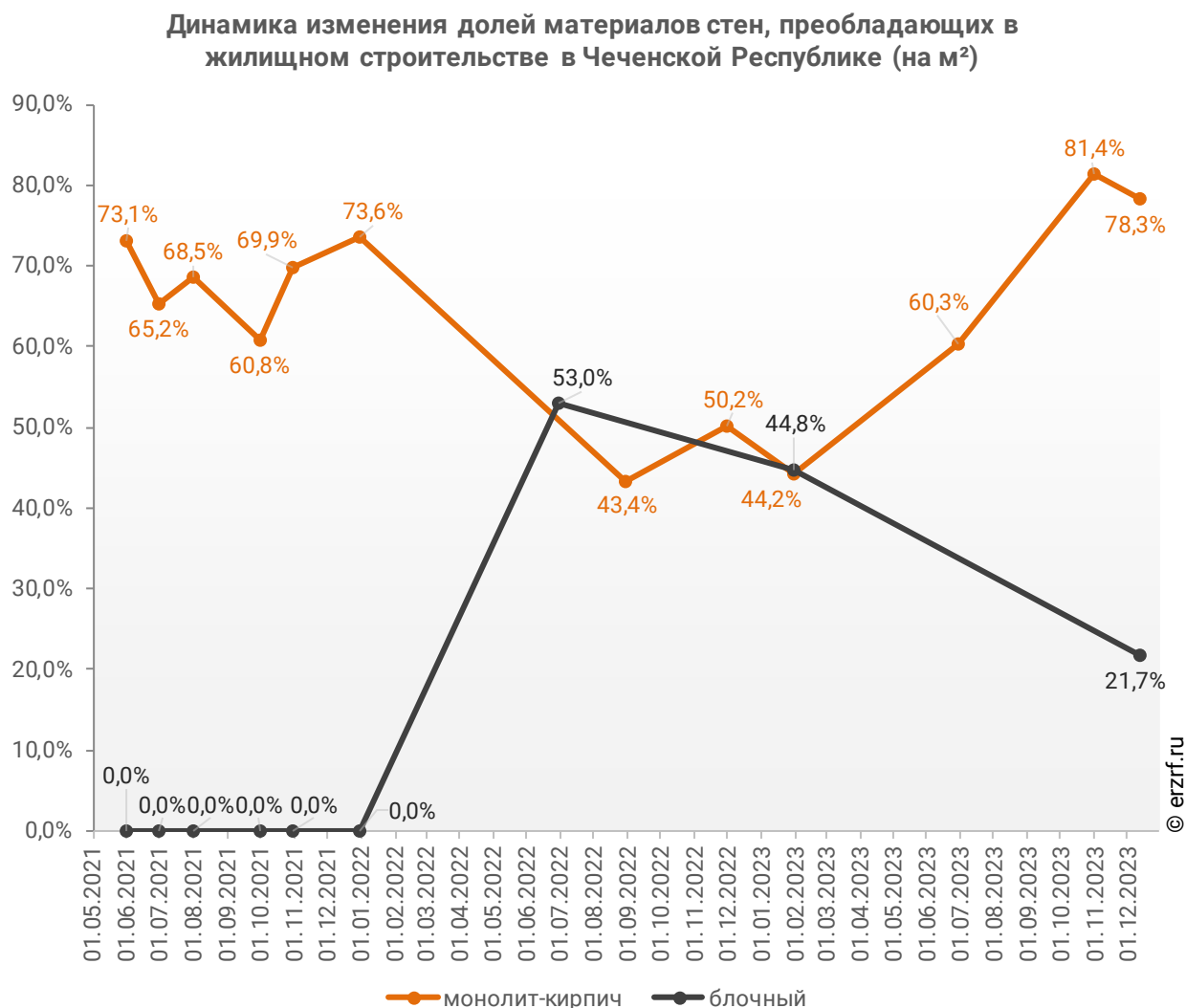
Гистограмма 6

Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Чеченской Республике



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Чеченской Республике, представлена на графике 6.

График 6



Среди строящегося жилья Чеченской Республики у 89,9% 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 70,9% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

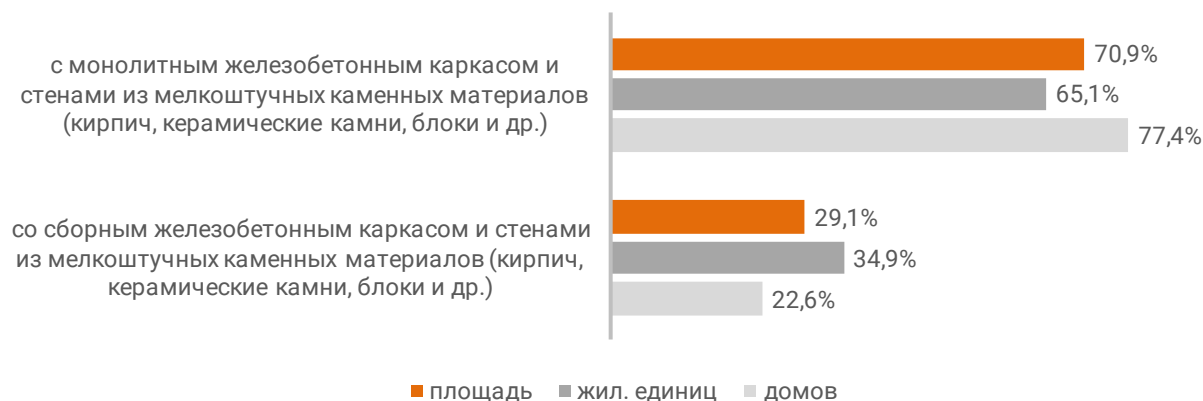
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 10, Гистограмма 7).

Таблица 10

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	24	77,4%	4 172	65,1%	346 475	70,9%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	7	22,6%	2 239	34,9%	142 019	29,1%
Общий итог	31	100%	6 411	100%	488 494	100%

Гистограмма 7

Распределение жилых новостроек Чеченской Республики по материалам стен (по утвержденной форме ПД)



7. ТОП застройщиков Чеченской Республики по объемам строительства

По состоянию на декабрь 2023 года строительство жилья в Чеченской Республике осуществляют 6 застройщиков

ТОП застройщиков по объёмам текущего жилищного строительства в Чеченской Республике на декабрь 2023 года представлен в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м²	%
1	СК Монолит	20	60,6%	3 414	47,7%	278 101	51,2%
2	ГЛОБАЛСТРОЙ	6	18,2%	1 959	27,4%	120 977	22,3%
3	ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ	3	9,1%	672	9,4%	60 660	11,2%
4	СК ЭКОСТРОЙ	2	6,1%	748	10,4%	54 836	10,1%
5	СЗ Лофт	1	3,0%	280	3,9%	21 042	3,9%
6	Грозгражданстрой	1	3,0%	86	1,2%	7 714	1,4%
Общий итог		33	100%	7 159	100%	543 330	100%

Сведения о переносе с прошлых периодов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию по ТОП застройщиков Чеченской Республики 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	н/р	СК Монолит	278 101	0	0,0%	-		
2	н/р	ГЛОБАЛСТРОЙ	120 977	0	0,0%	-		
3	н/р	ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ	60 660	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		
				м²	м²	
4	н/р	СК ЭКОСТРОЙ	54 836	0	0,0%	-
5	н/р	СЗ Лофт	21 042	0	0,0%	-
6	★ 2,5	Грозгражданстрой	7 714	7 714	100%	24,0
Общий итог			543 330	7 714	1,4%	0,3

Уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «Грозгражданстрой» и составляет 24,0 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Чеченской Республике

В Чеченской Республике возводится 6 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Чеченской Республике, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «По ул. Э.Э.Исмаилова» (город Грозный). В этом жилом комплексе застройщик «СК Монолит» возводит 20 домов, включающих 3 414 жилых единиц, совокупной площадью 278 101 м².

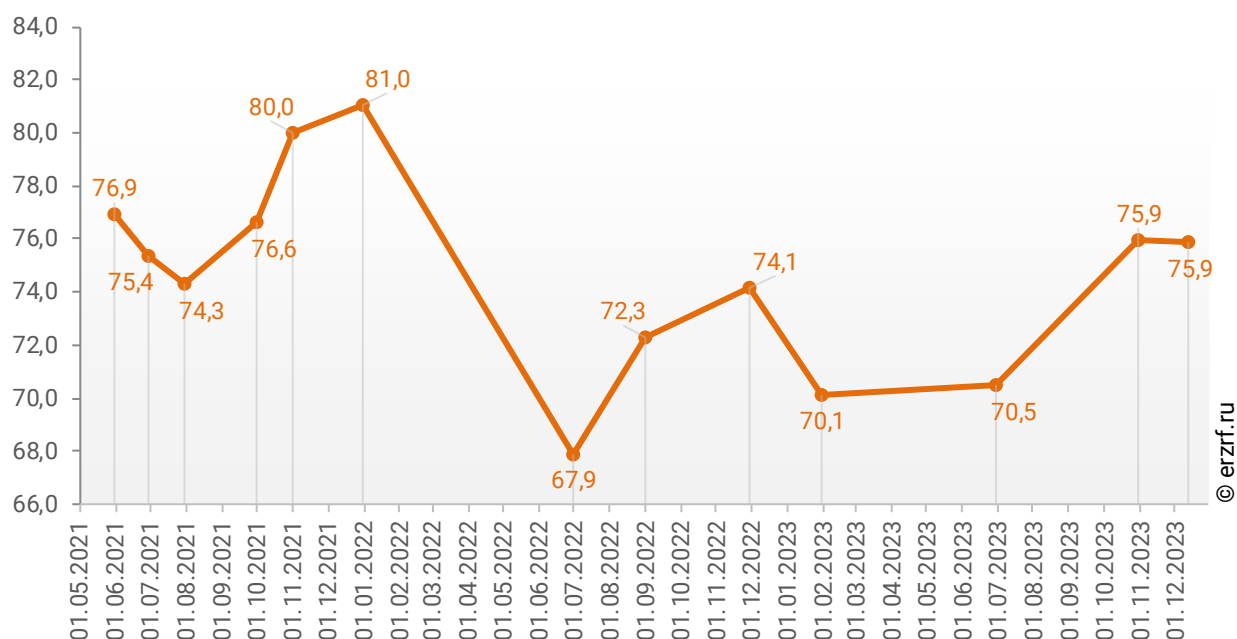
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Чеченской Республике

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Чеченской Республике, составляет 75,9 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,2 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Чеченской Республике представлена на графике 7.

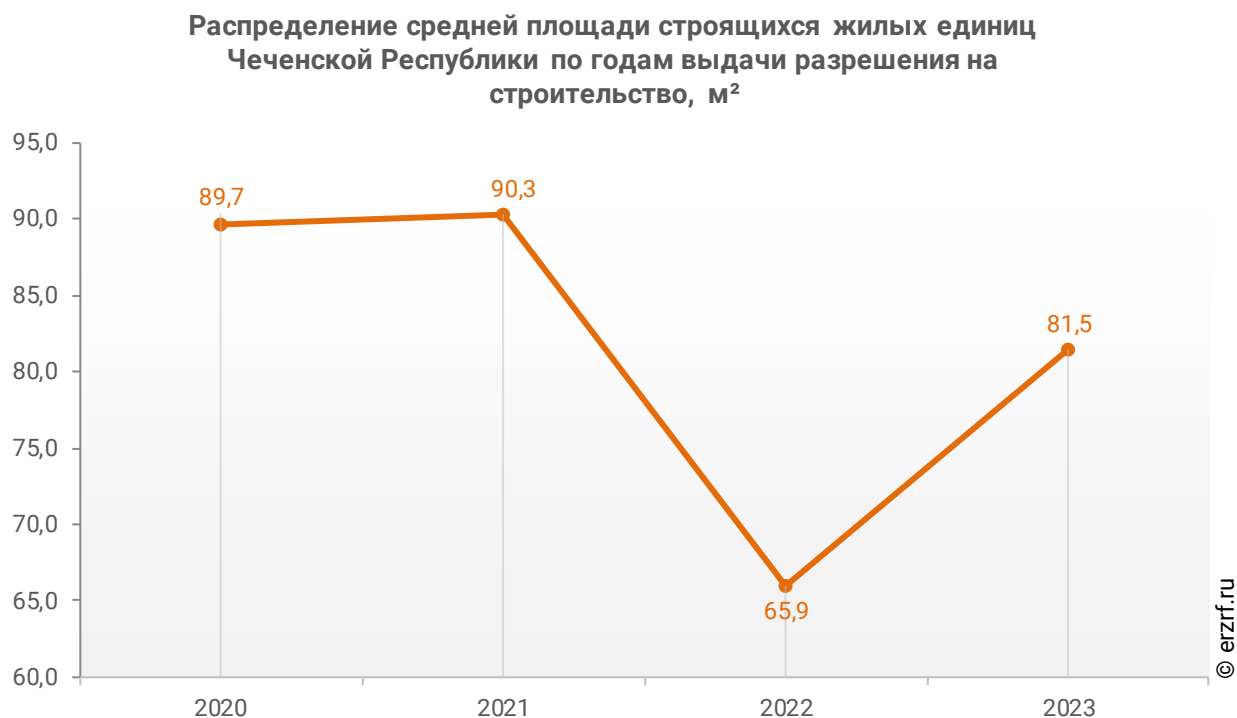
График 7

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Чеченской Республике, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Чеченской Республики, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 81,5 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Чеченской Республики по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 8.

График 8



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ГЛОБАЛСТРОЙ» – 61,8 м². Самая большая – у застройщика «ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ» – 90,3 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
ГЛОБАЛСТРОЙ	61,8
СК ЭКОСТРОЙ	73,3
СЗ Лофт	75,2
СК Монолит	81,5
Грозгражданстрой	89,7
ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ	90,3
Общий итог	75,9

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Чеченской Республике, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Европейский» – 61,8 м², застройщик «ГЛОБАЛСТРОЙ». Наибольшая – в ЖК «GROZNY TOWERS» – 90,3 м², застройщик «ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ».

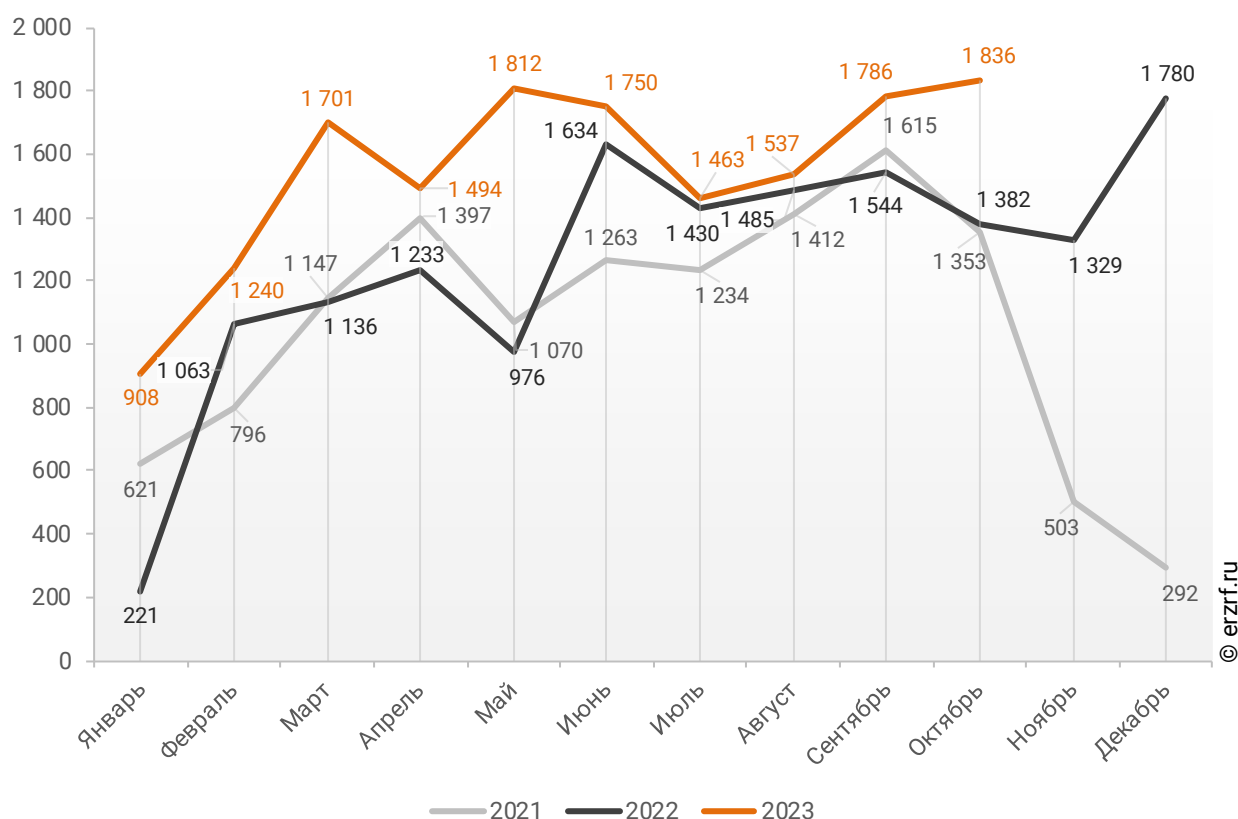
10. Ипотечное кредитование для жителей Чеченской Республики (официальная статистика Банка России)

10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики

По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Чеченской Республики, составило 15 527, что на 28,3% больше уровня 2022 г. (12 104 ИЖК), и на 30,4% больше уровня, достигнутого в 2021 г. (11 908 ИЖК).

График 9

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг.

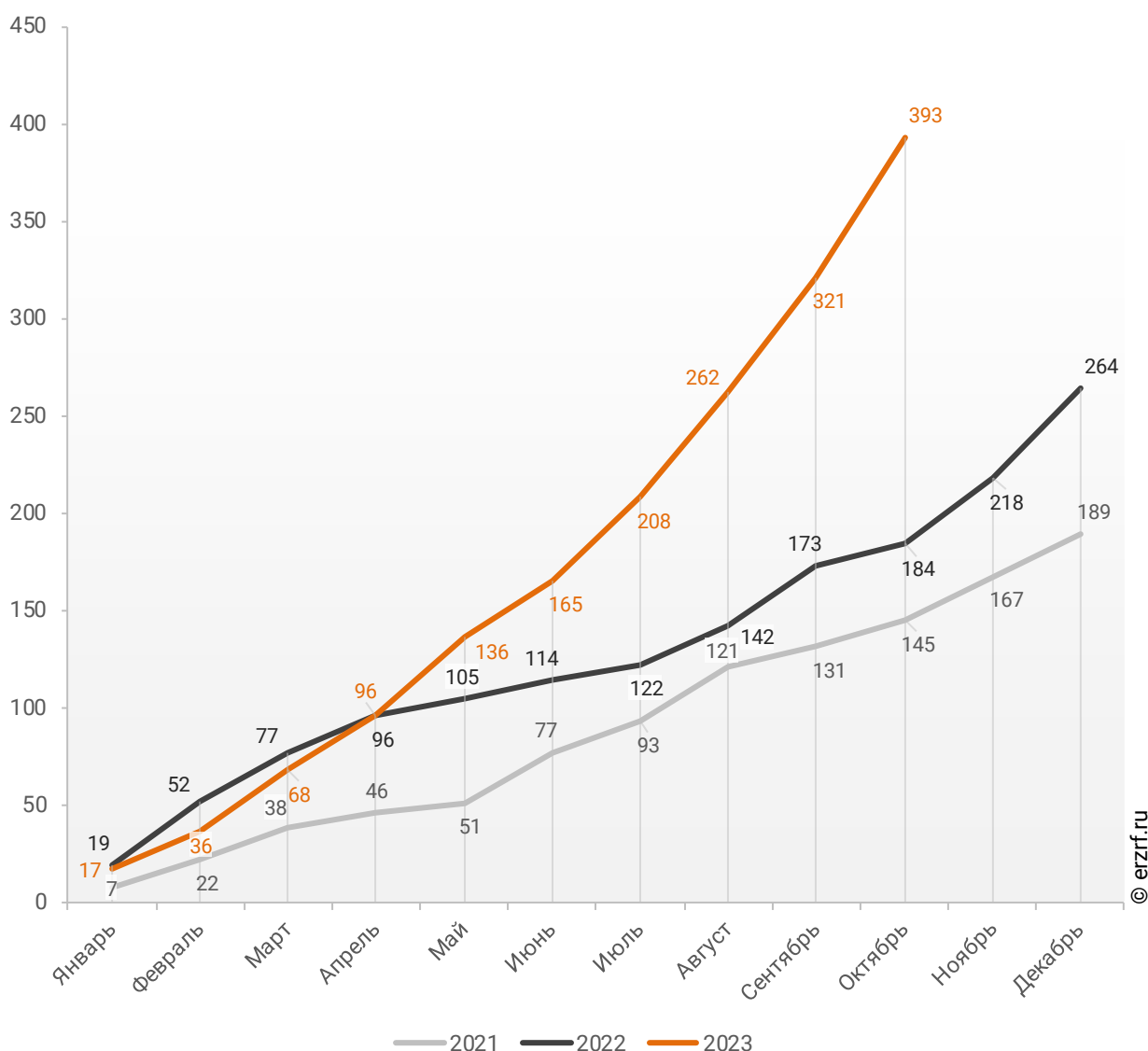


За 10 месяцев 2023 г. количество ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 393, что на 113,6% больше, чем в 2022 г. (184 ИЖК), и на 171,0% больше соответствующего значения 2021 г. (145 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 10.

График 10

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг.

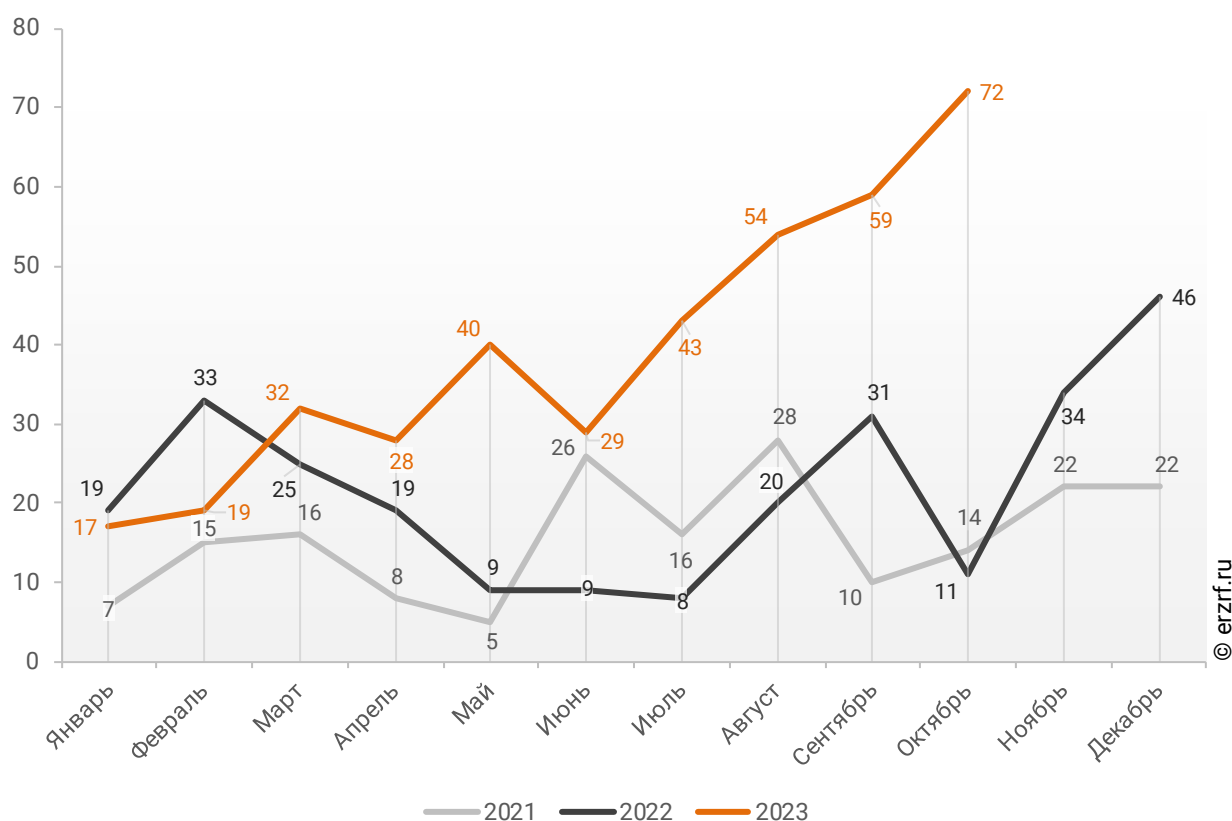


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Чеченской Республике в октябре 2023 года увеличилось на 554,5% по сравнению с октябрем 2022 года (72 против 11 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг.

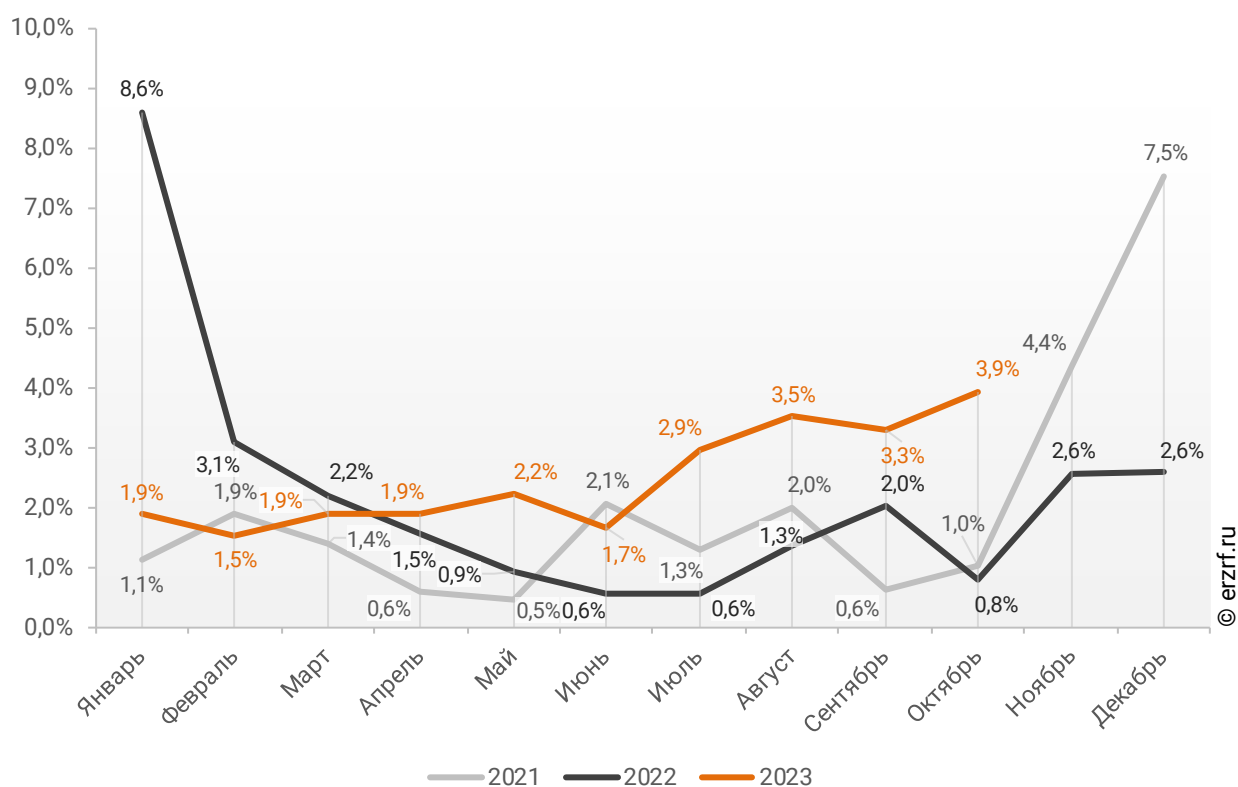


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 10 месяцев 2023 г., составила 2,5% от общего количества ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики за этот же период, что на 1,0 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (1,5%), и на 1,3 п.п. больше уровня 2021 г. (1,2%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 12.

График 12

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



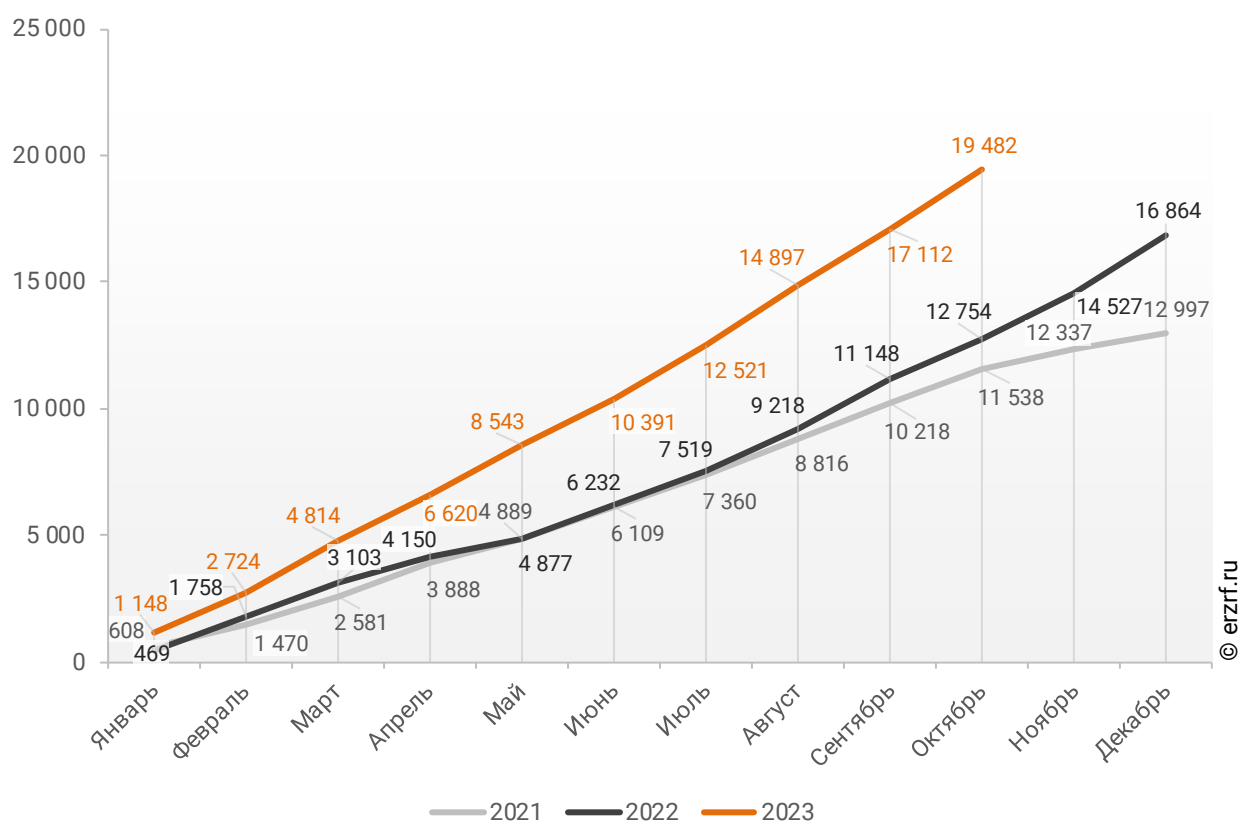
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики

По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики, составил 19,48 млрд ₽, что на 52,8% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (12,75 млрд ₽), и на 68,9% больше аналогичного значения 2021 г. (11,54 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 13.

График 13

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₽

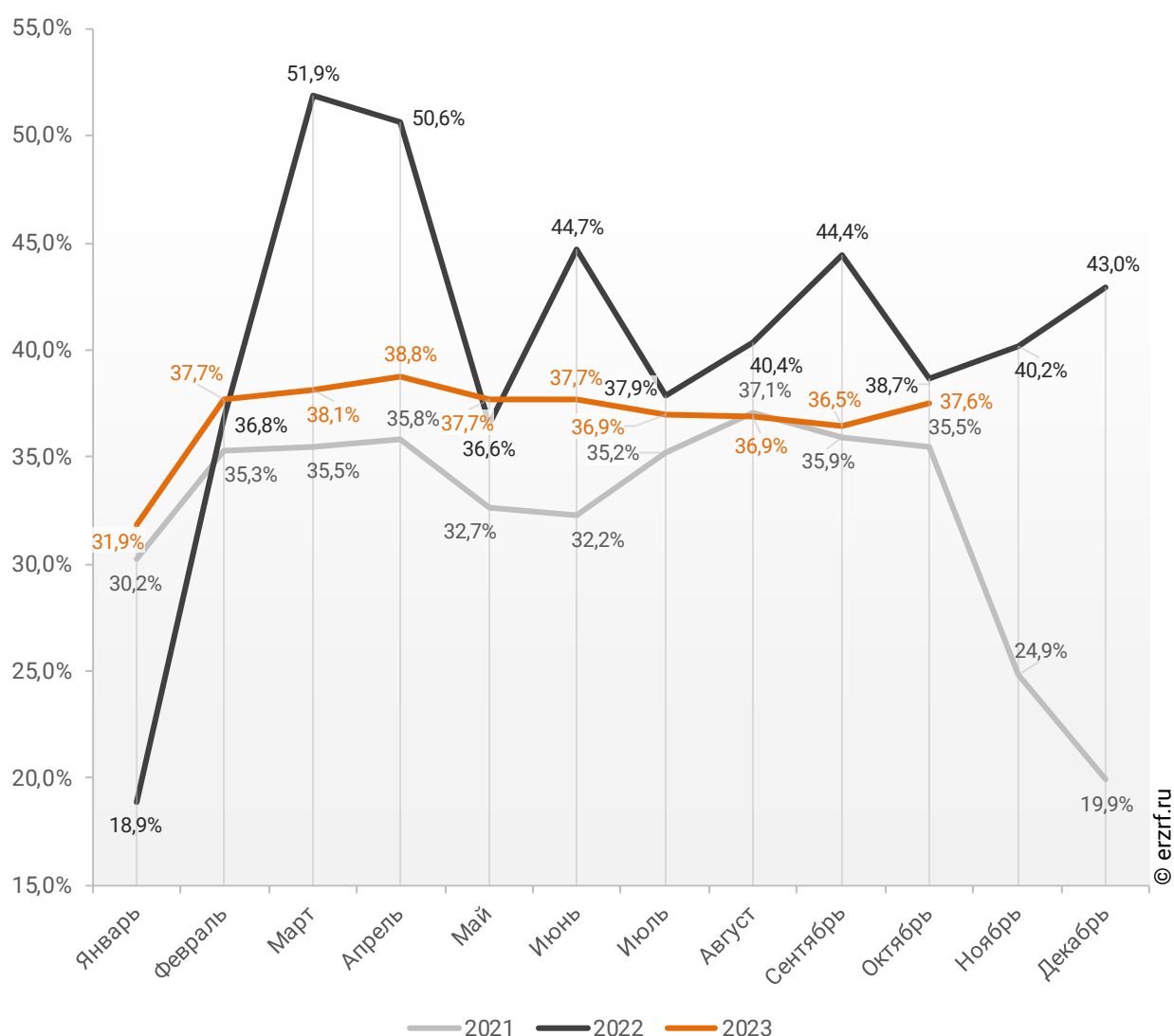


В общем объеме кредитов, выданных за 10 месяцев 2023 г. жителям Чеченской Республики (52,53 млрд ₽), доля ИЖК составила 37,1%, что на 3,0 п.п. меньше соответствующего значения 2022 г. (40,1%), и на 2,3 п.п. больше уровня 2021 г. (34,8%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 14.

График 14

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг.

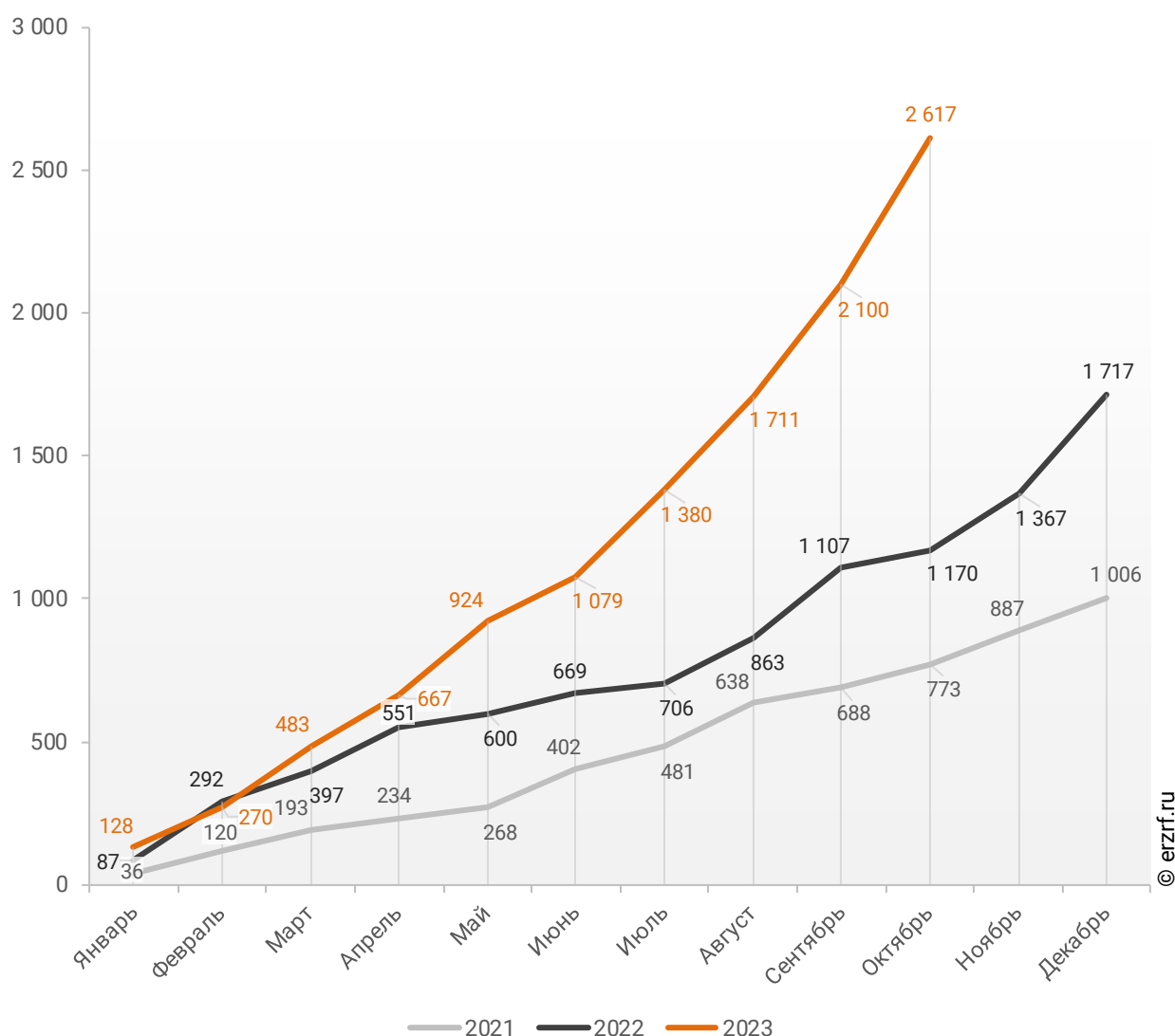


За 10 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики под залог ДДУ, составил 2,62 млрд ₽ (13,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики). Это на 123,7% больше аналогичного значения 2022 г. (1,17 млрд ₽), и на 238,6% больше, чем в 2021 г. (773 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 15.

График 15

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



В общем объеме кредитов, выданных за 10 месяцев 2023 г. жителям Чеченской Республики (52,53 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 5,0%, что на 1,3 п.п. больше уровня 2022 г. (3,7%), и на 2,7 п.п. больше уровня, достигнутого в 2021 г. (2,3%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., накопленным итогом и помесечно приведена на графиках 16 и 17.

График 16

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

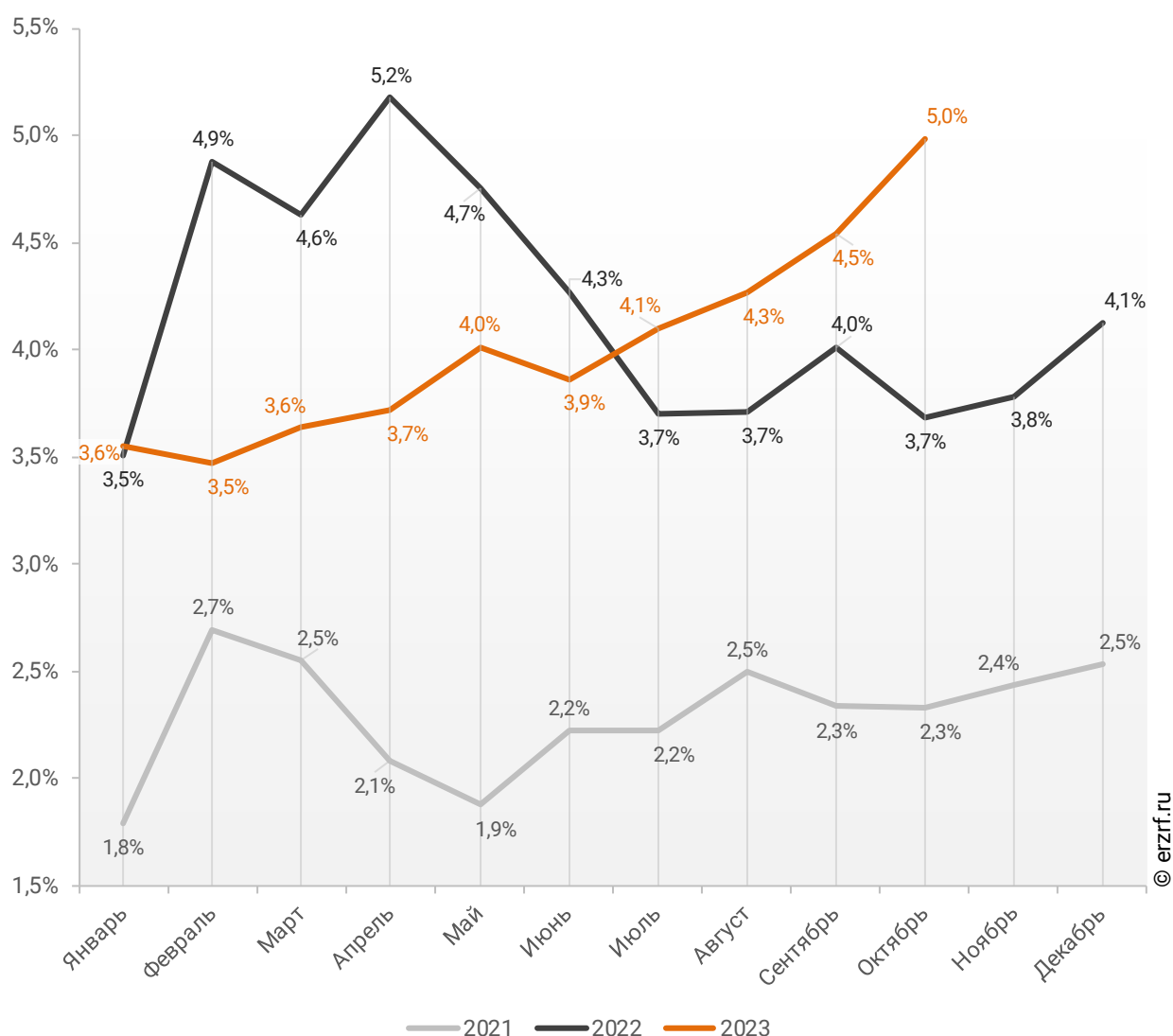
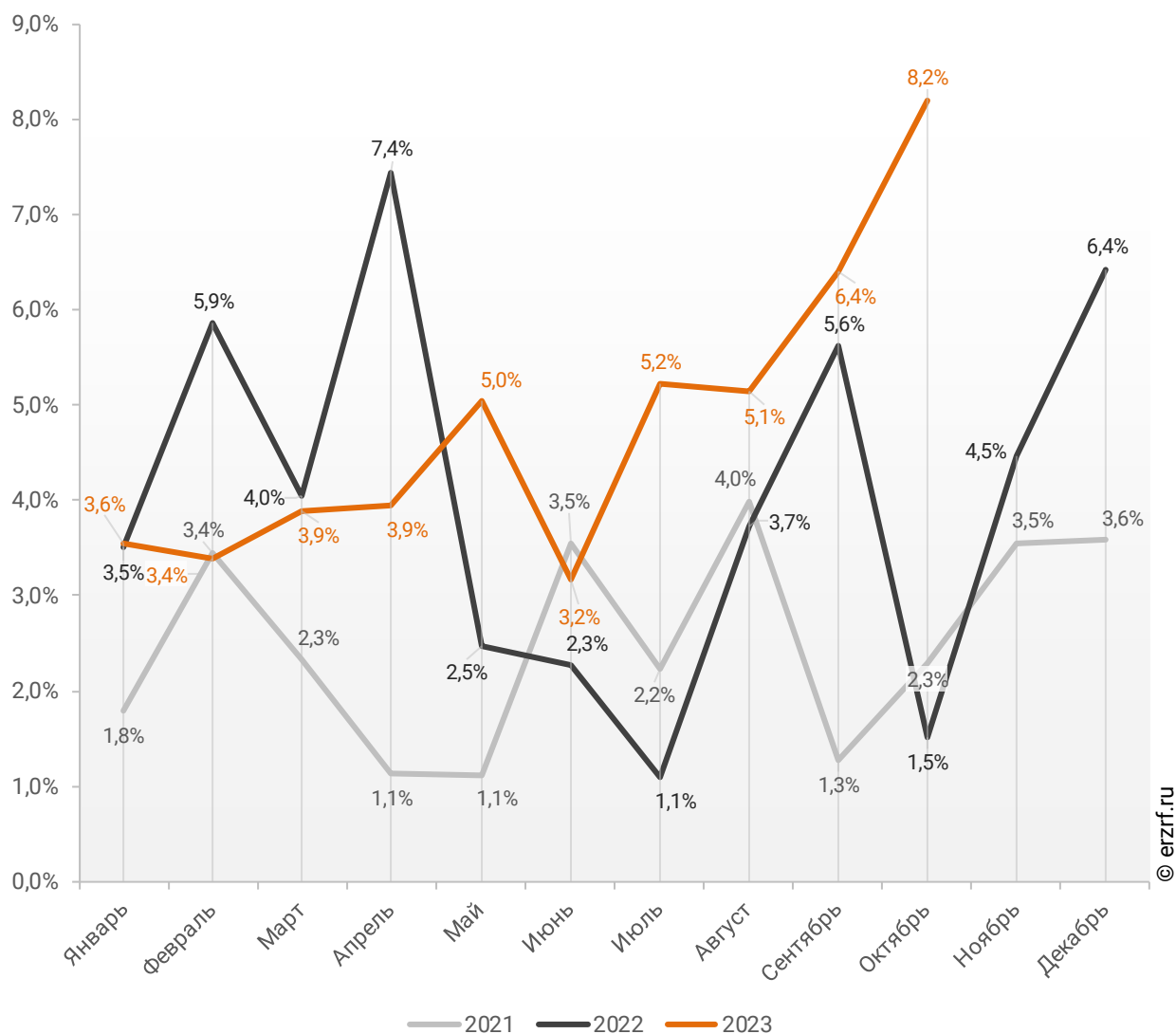


График 17

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг.**

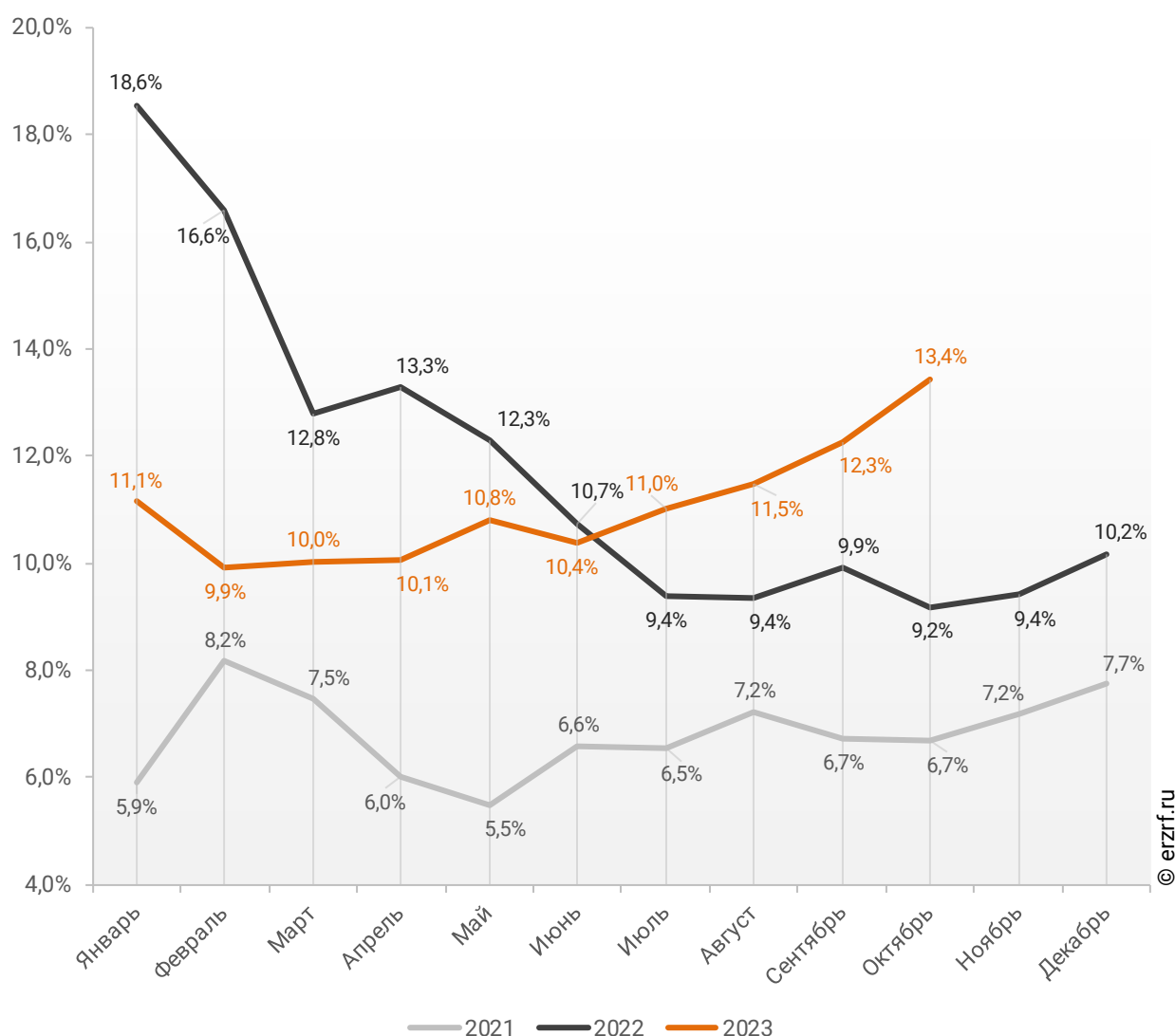


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 10 месяцев 2023 г., составила 13,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики за этот же период, что на 4,2 п.п. больше, чем в 2022 г. (9,2%), и на 6,7 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (6,7%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 18.

График 18

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

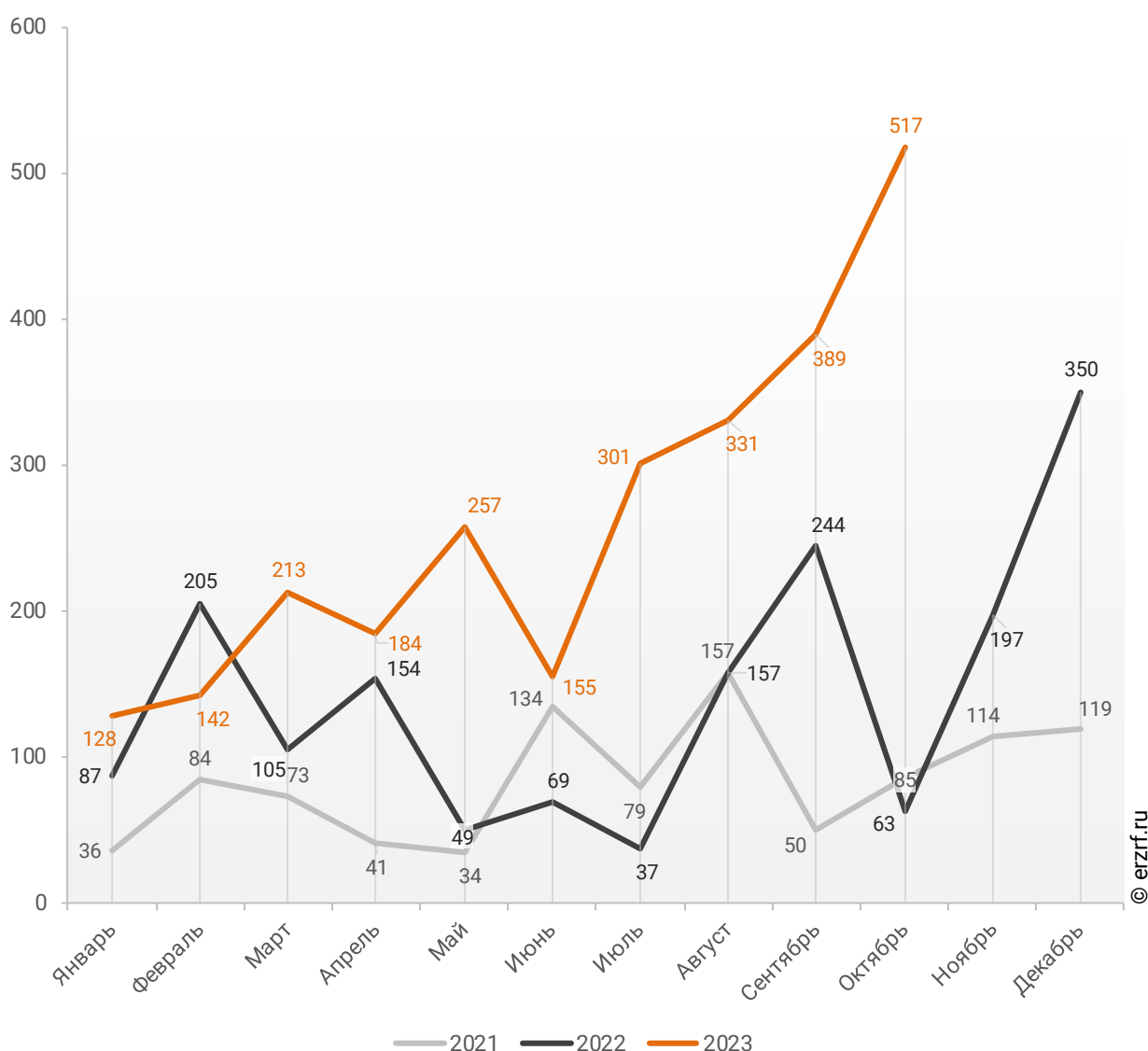


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Чеченской Республике в октябре 2023 года, увеличился на 720,6% по сравнению с октябрём 2022 года (517 млн ₽ против 63 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 19.

График 19

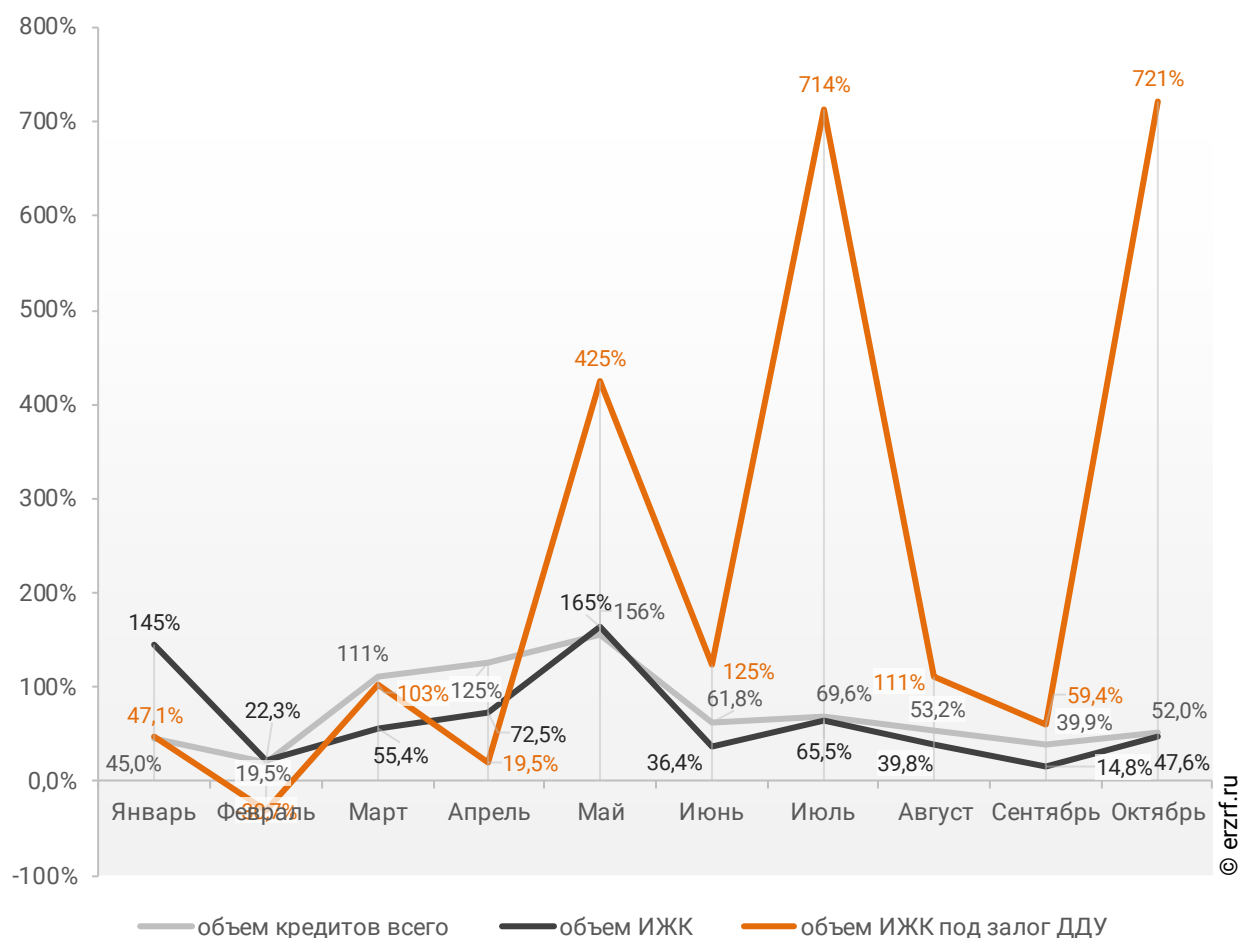
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₽



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 720,6% в октябре 2023 года по сравнению с октябрём 2022 года сопровождался увеличением объема всех видов кредитов на 52,0% (6,31 млрд ₽ против 4,15 млрд ₽ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 47,6% (2,37 млрд ₽ против 1,61 млрд ₽ годом ранее) (График 20).

График 20

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2023 года по сравнению с аналогичными месяцами 2022 года в Чеченской Республике (по видам кредитов)



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Чеченской Республике кредитов всех видов за январь – октябрь составила 5,0%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 13,4%.

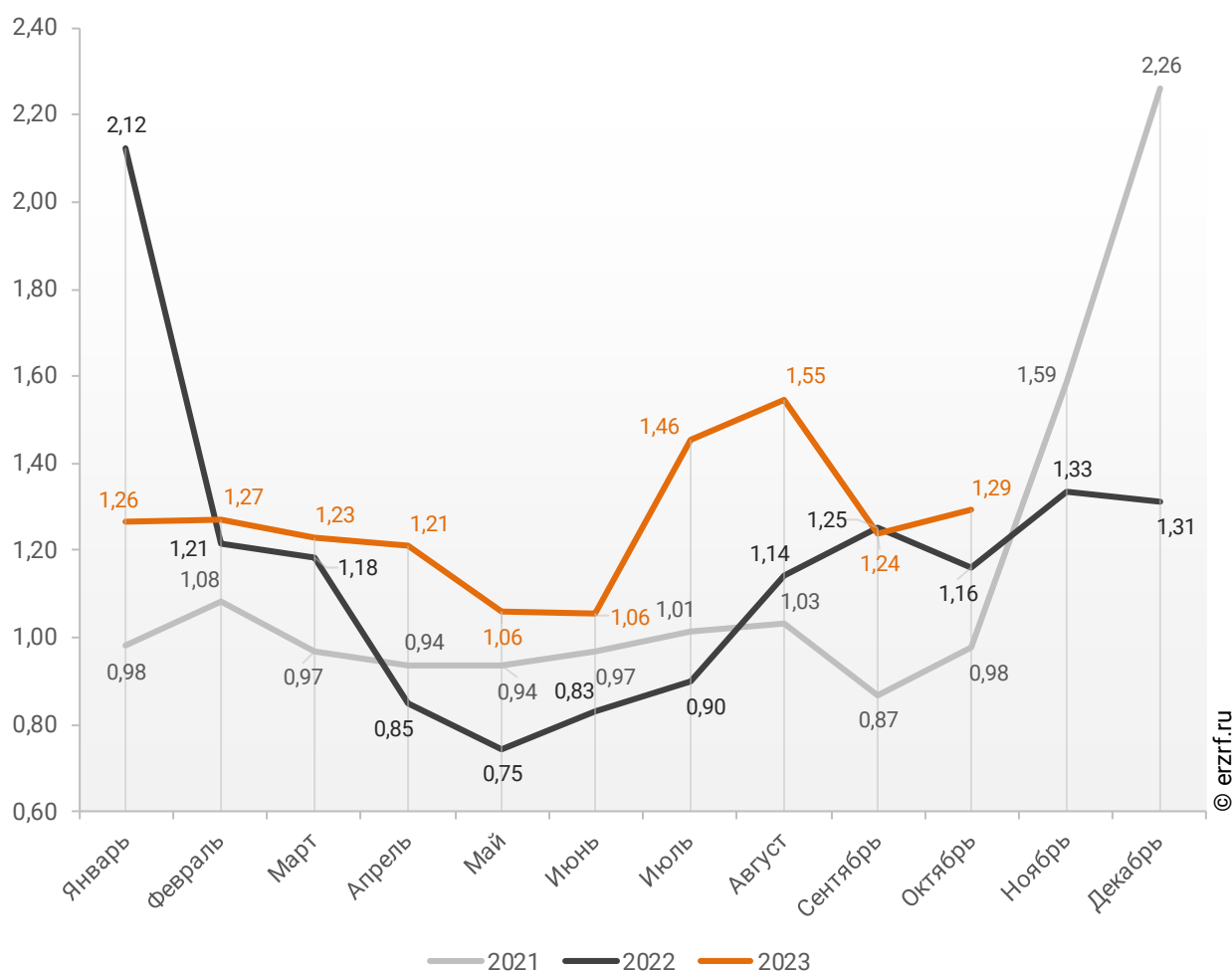
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики

По официальной статистике Банка России в октябре 2023 г. средний размер ИЖК в Чеченской Республике составил 1,29 млн ₽, что на 11,1% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (1,16 млн ₽), и на 32,3% больше аналогичного значения 2021 г. (0,98 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₽

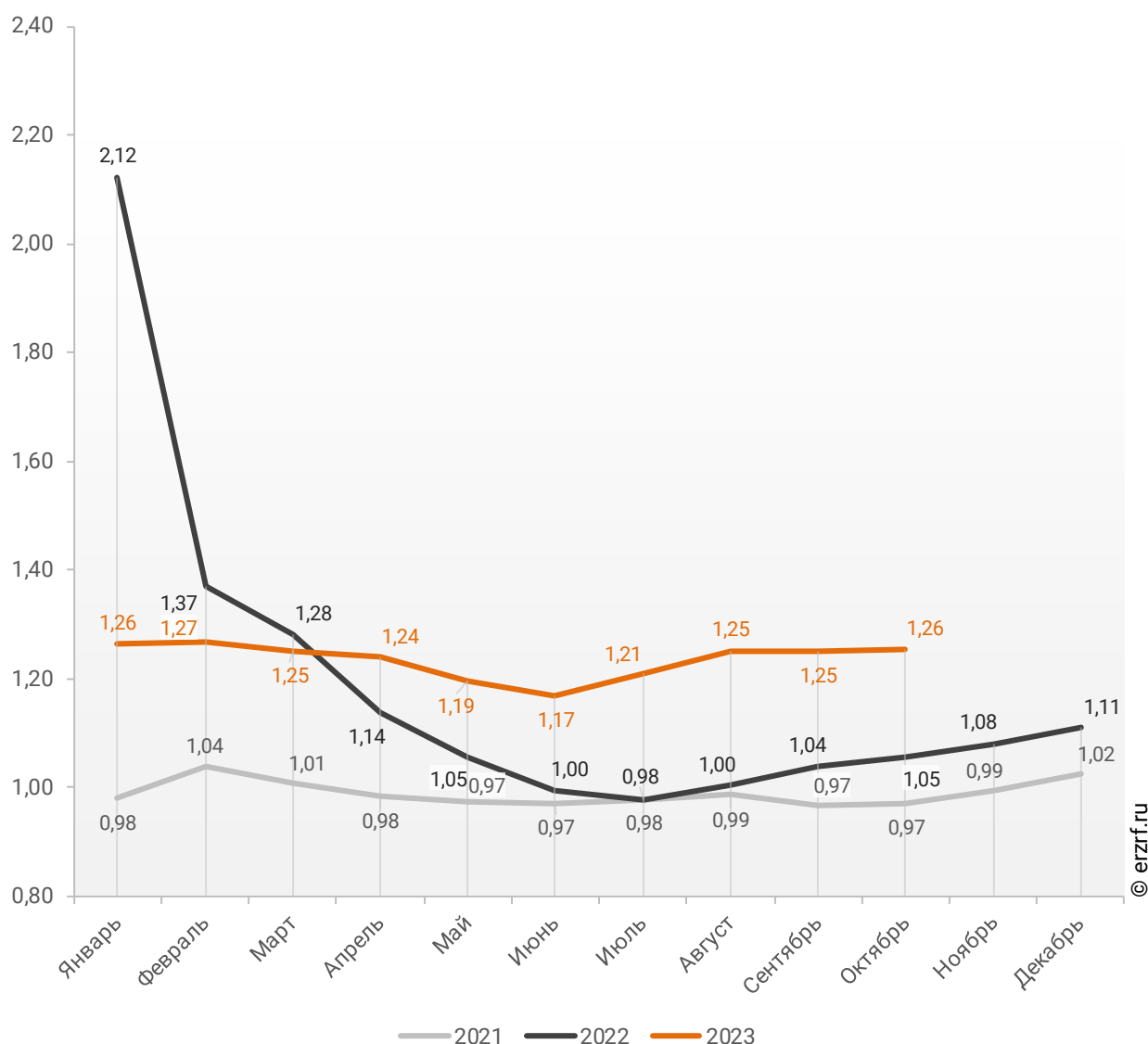


По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики, накопленным итогом составил 1,26 млн ₽, что на 19,1% больше, чем в 2022 г. (1,05 млн ₽), и на 29,5% больше соответствующего значения 2021 г. (0,97 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₽

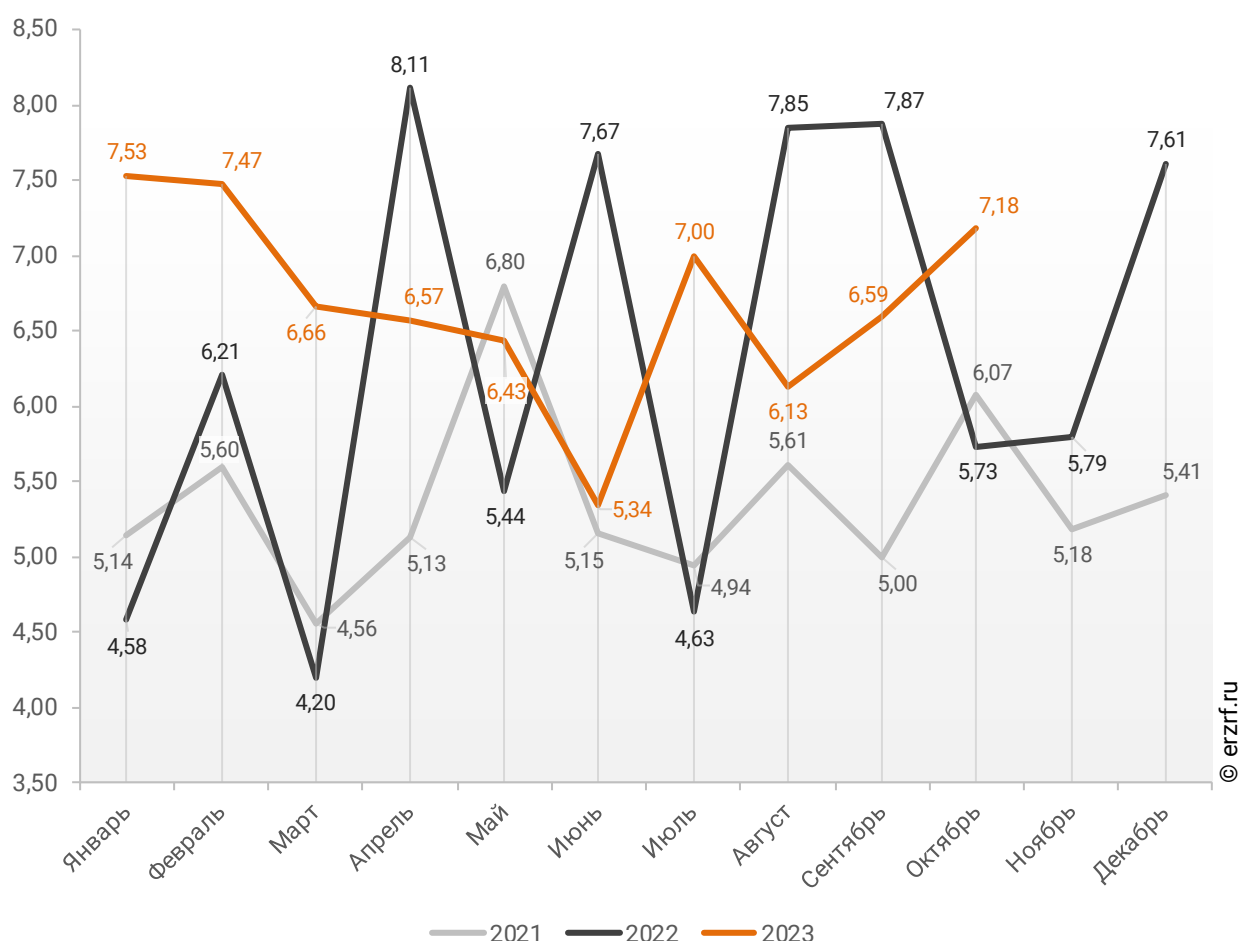


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Чеченской Республике в октябре 2023 года увеличился на 25,3% по сравнению с октябрем 2022 года (7,18 млн ₽ против 5,73 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 9,0%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₽

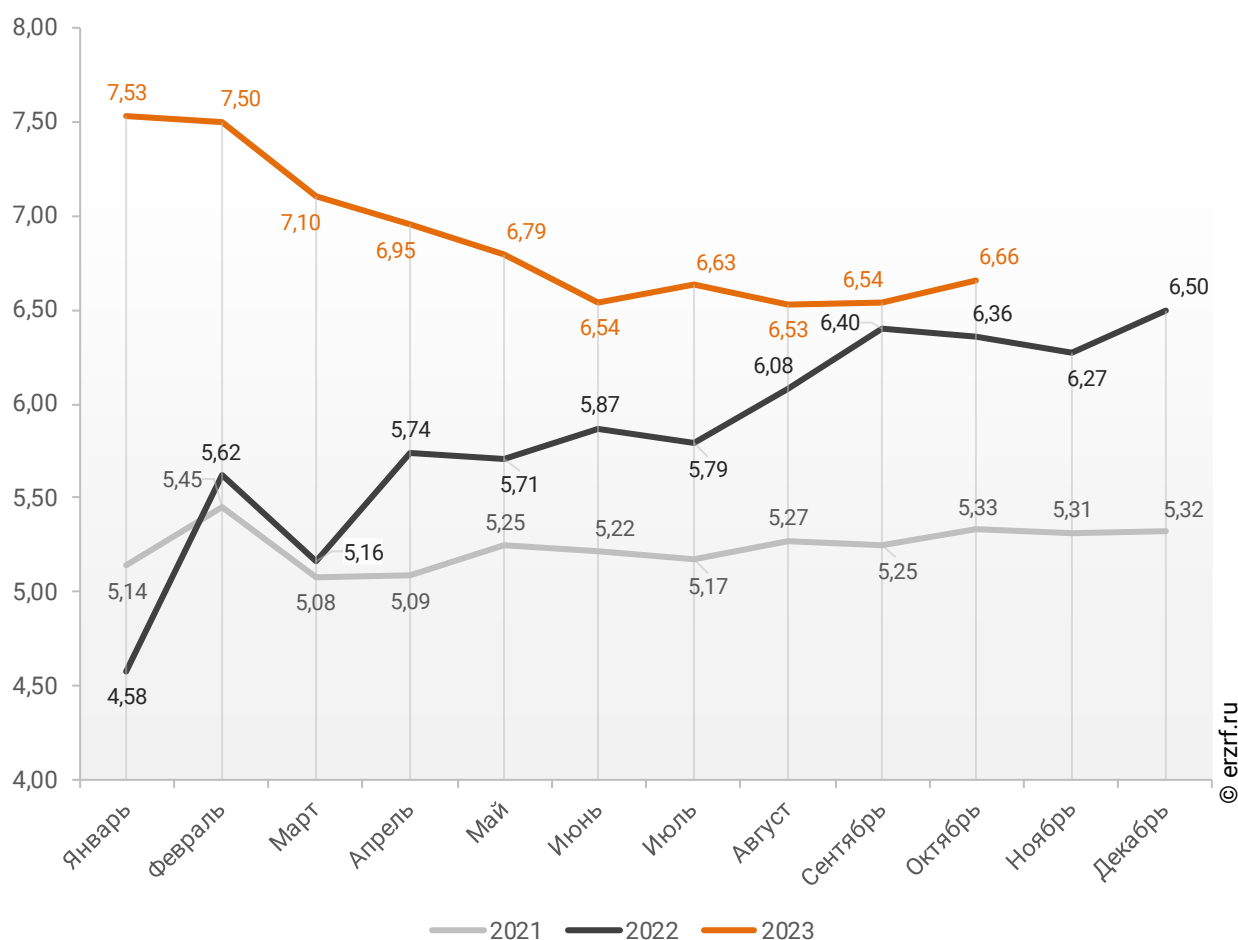


По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики, накопленным итогом составил 6,66 млн ₽ (на 430,7% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики). Это на 4,7% больше соответствующего значения 2022 г. (6,36 млн ₽), и на 25,0% больше уровня 2021 г. (5,33 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

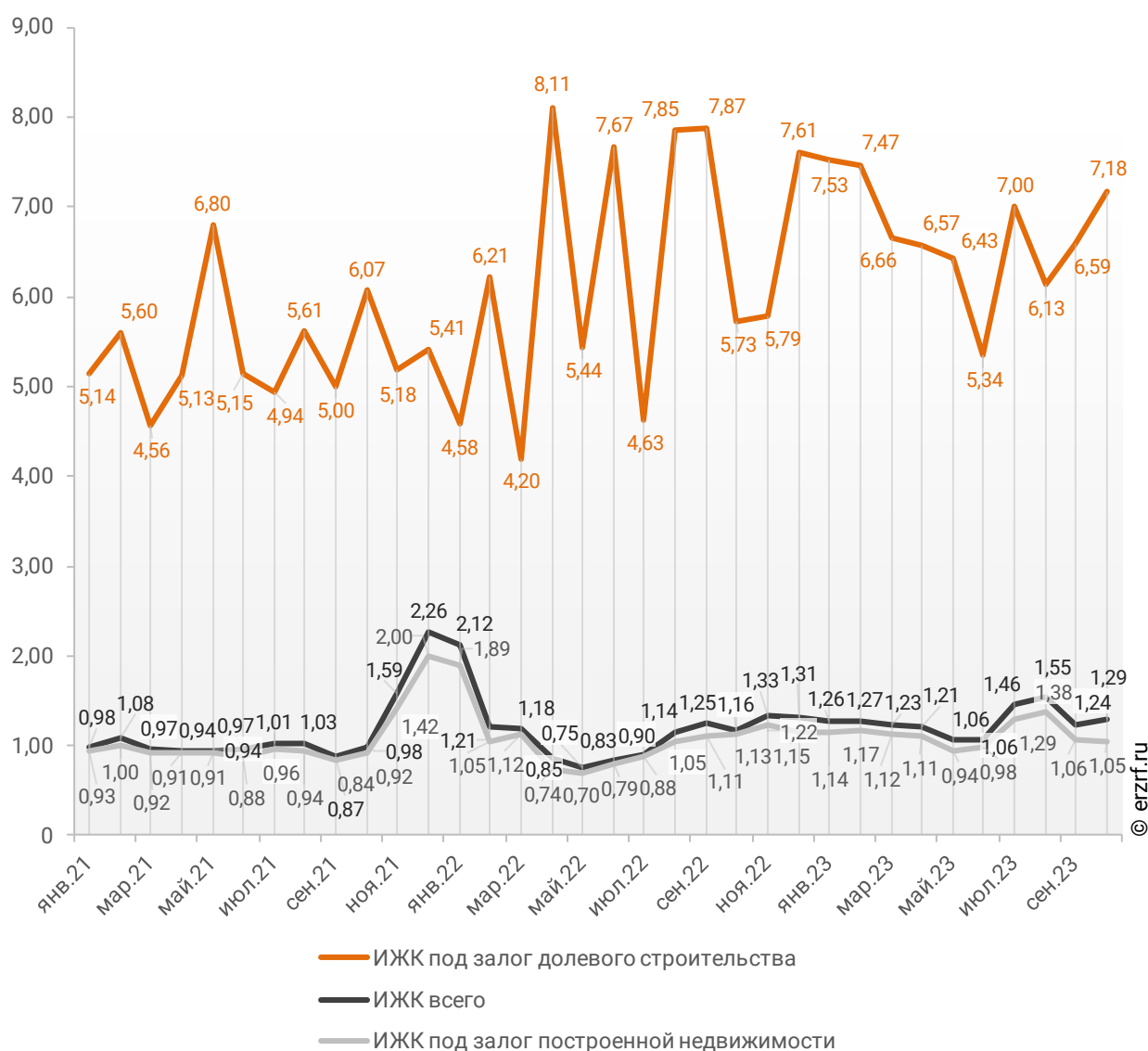
График 24

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



Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило 7,1% – с 1,13 млн ₽ до 1,05 млн ₽.

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Чеченской Республике, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 25.

График 25
Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Чеченской Республике, млн ₽


За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 176,7 п. п. – с 407,1% до 583,8%.

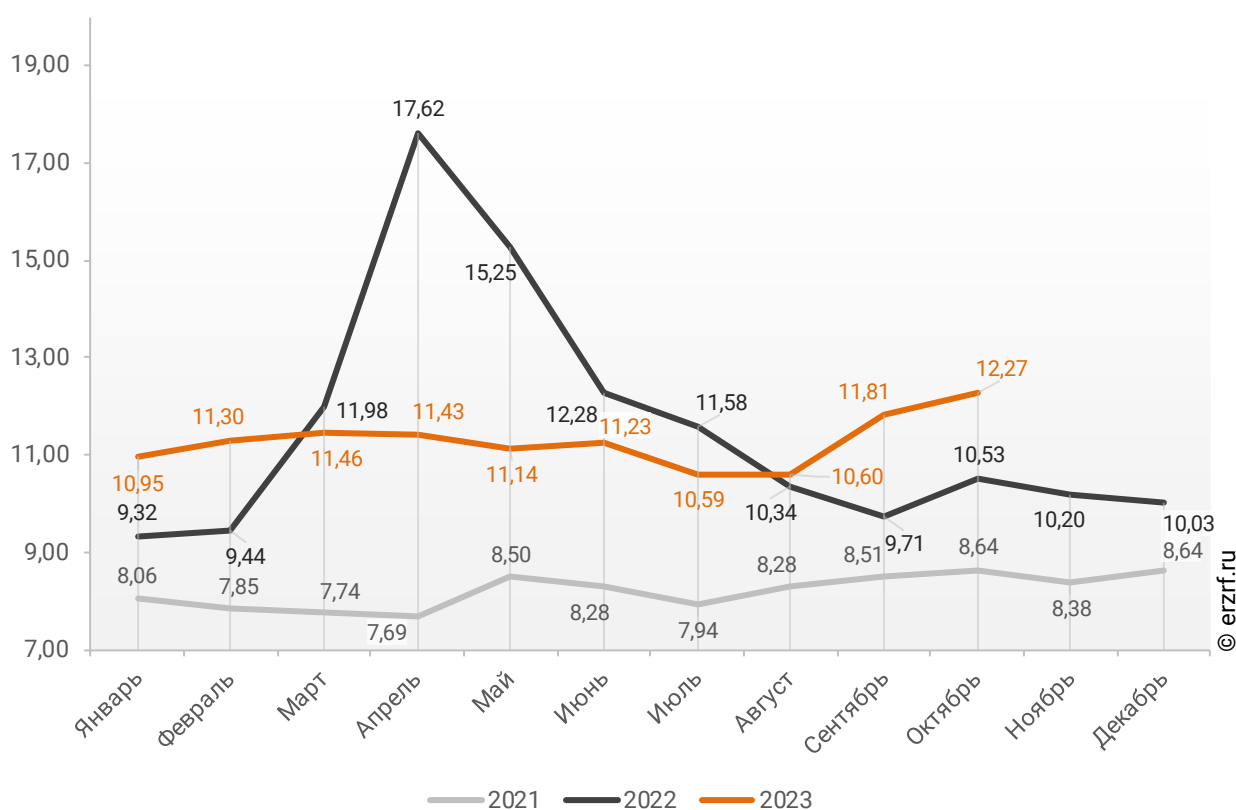
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в октябре 2023 года в Чеченской Республике, средневзвешенная ставка составила 12,27%. По сравнению с октябрём 2022 года ставка выросла на 1,74 п. п. (с 10,53% до 12,27%).

Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Чеченской Республике представлена на графике 26.

График 26

Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Чеченской Республике, %

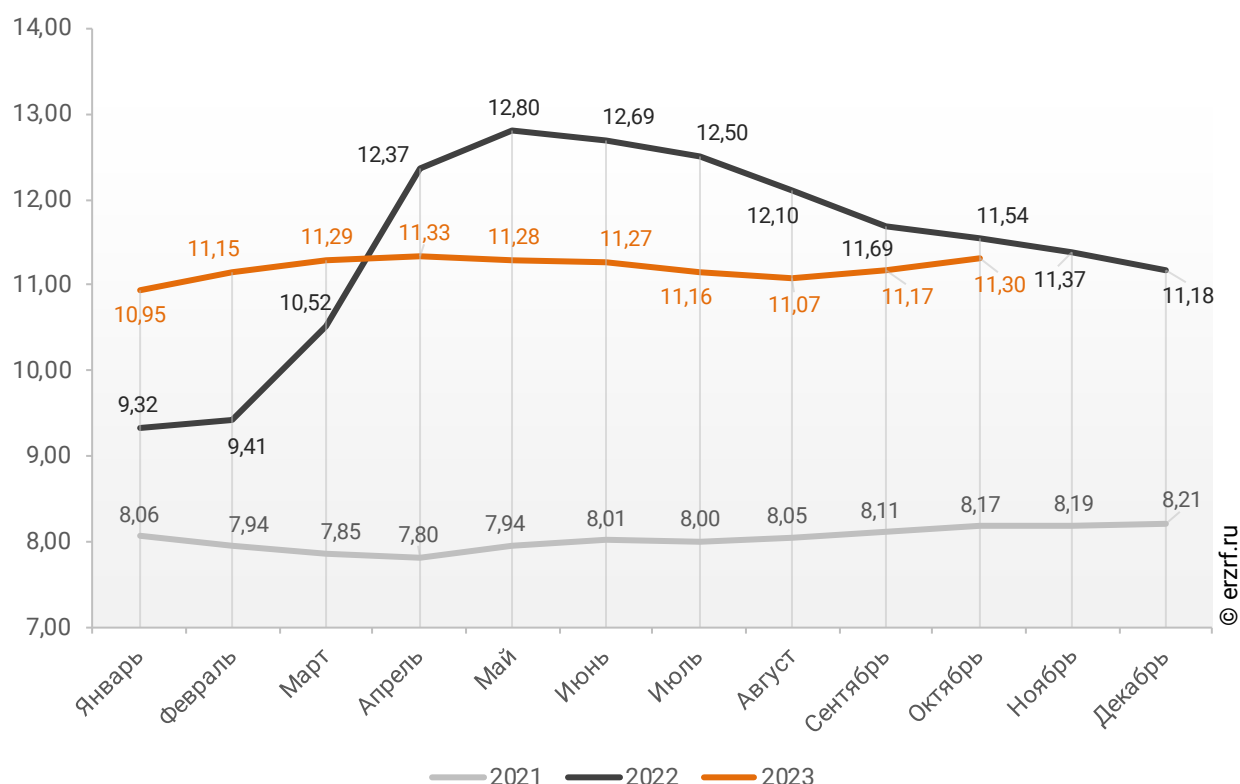


По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики, накопленным итогом составила 11,30%, что на 0,24 п.п. меньше, чем в 2022 г. (11,54%), и на 3,13 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (8,17%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики, накопленным итогом в 2021 – 2023 гг., представлена на графике 27.

График 27

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики, накопленным итогом в 2021 – 2023 гг.

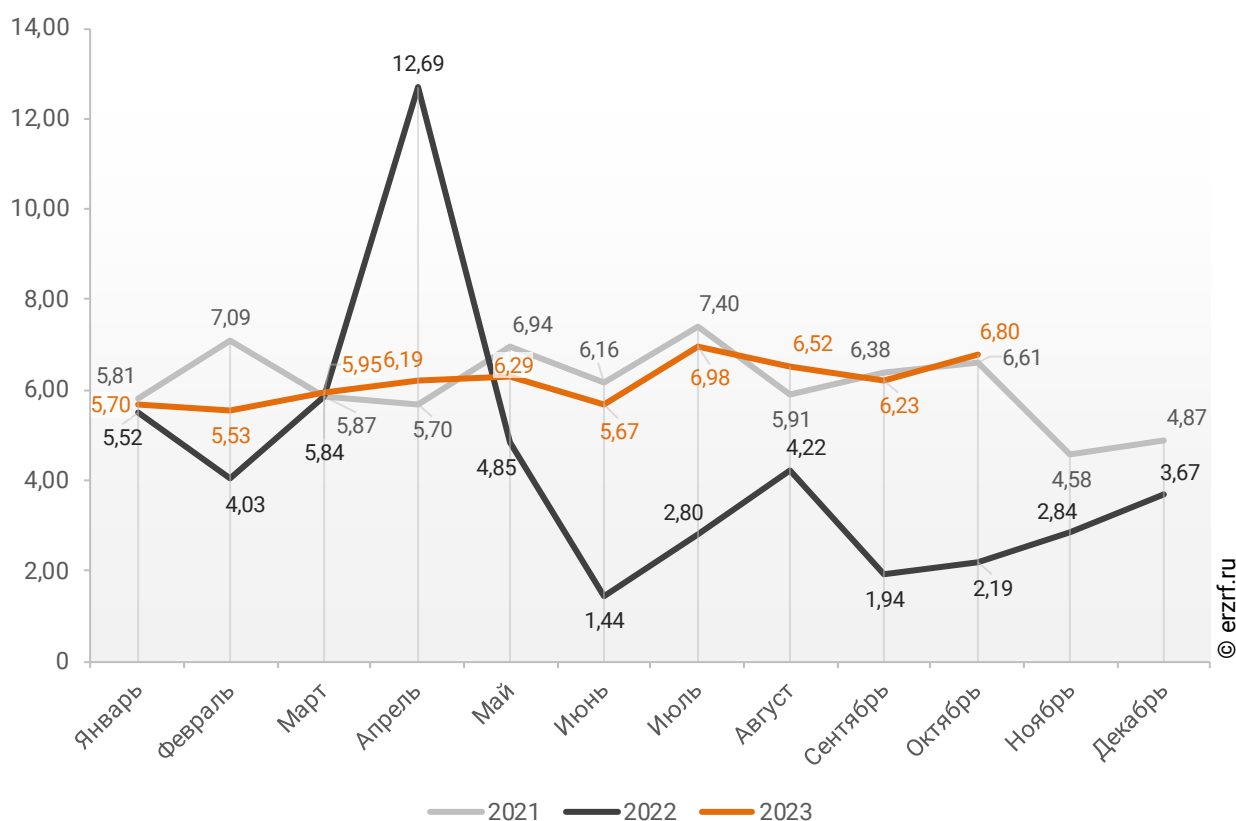


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Чеченской Республике в октябре 2023 года, составила 6,80%, что на 4,61 п. п. больше аналогичного значения за октябрь 2022 года (2,19%).

Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Чеченской Республике представлена на графике 28.

График 28

Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Чеченской Республике, %

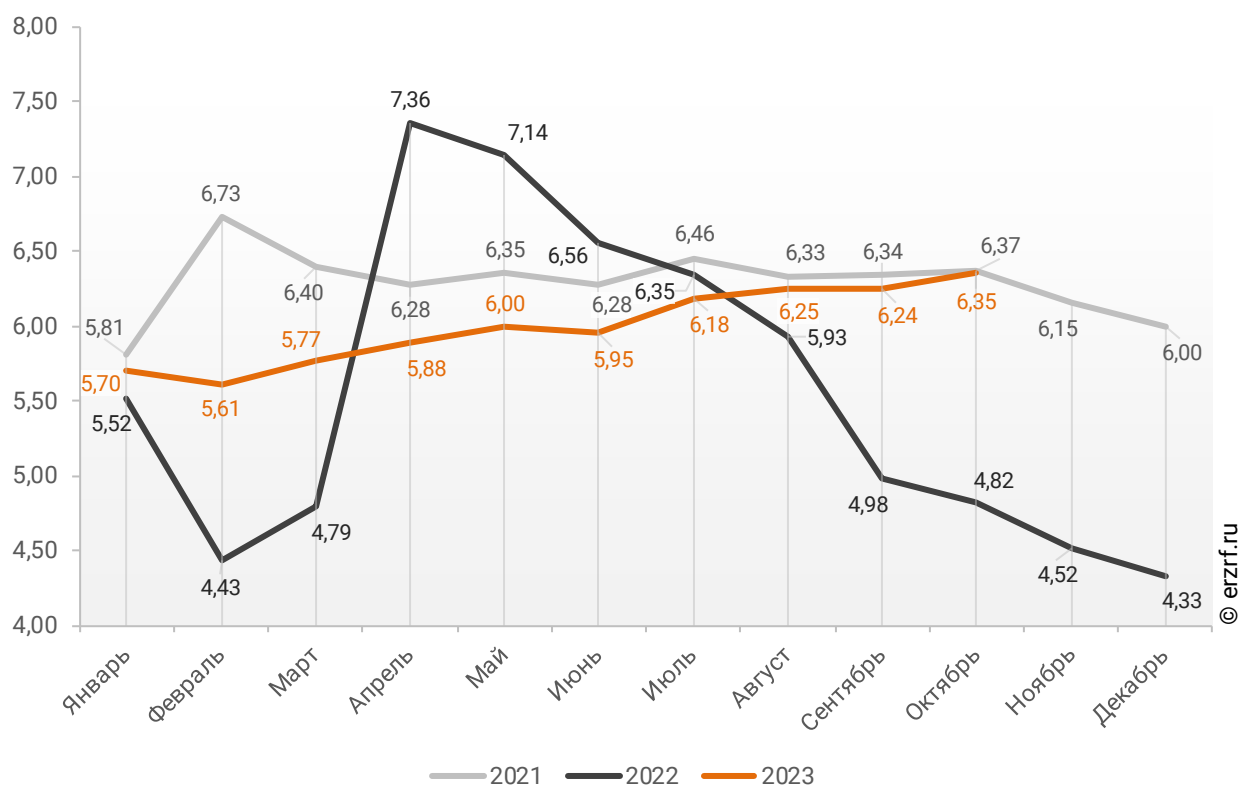


По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Чеченской Республики, накопленным итогом составила 6,35% (на 4,95 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 1,53 п.п. больше уровня, достигнутого в 2022 г. (4,82%), и на 0,02 п.п. меньше аналогичного значения 2021 г. (6,37%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., представлена на графике 29.

График 29

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг.

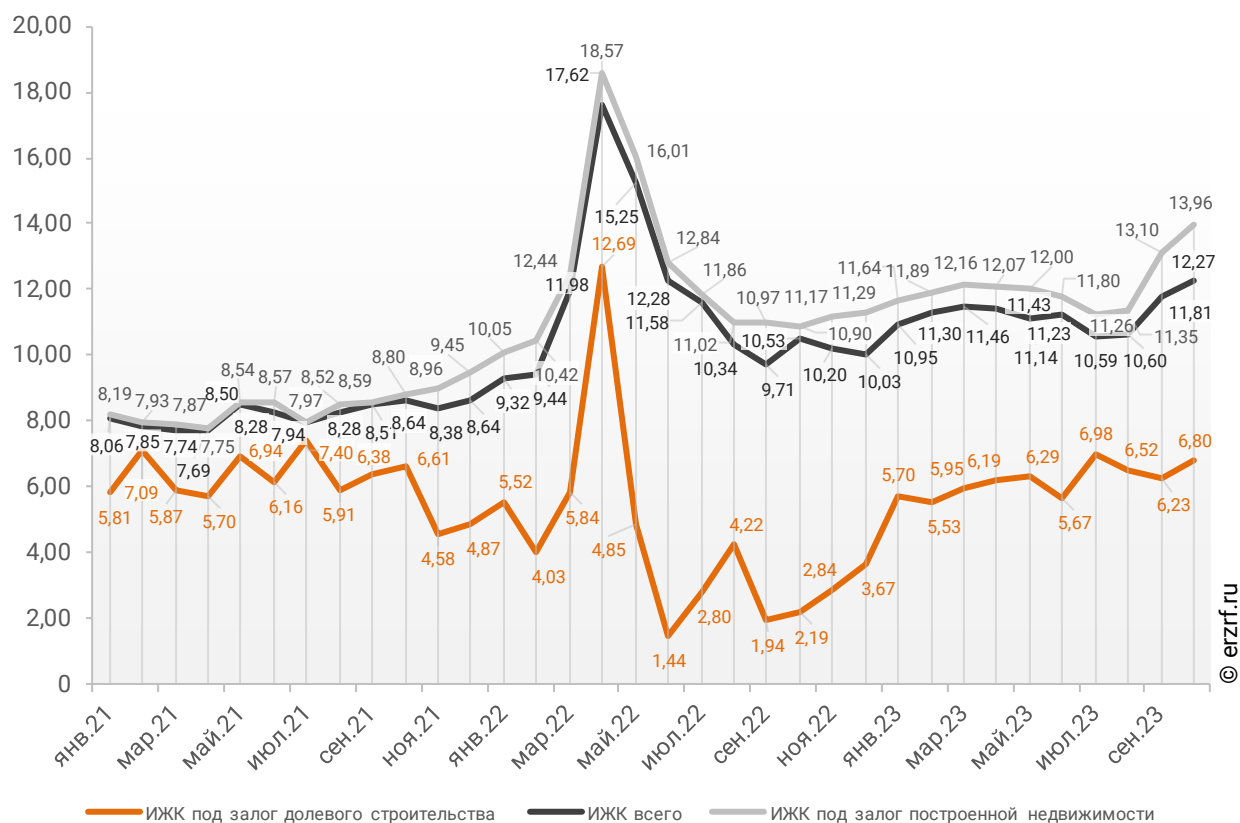


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Чеченской Республике в октябре 2023 года составила 13,96%, что на 3,06 п. п. больше значения за октябрь 2022 года (10,90%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Чеченской Республике, представлено на графике 30.

График 30

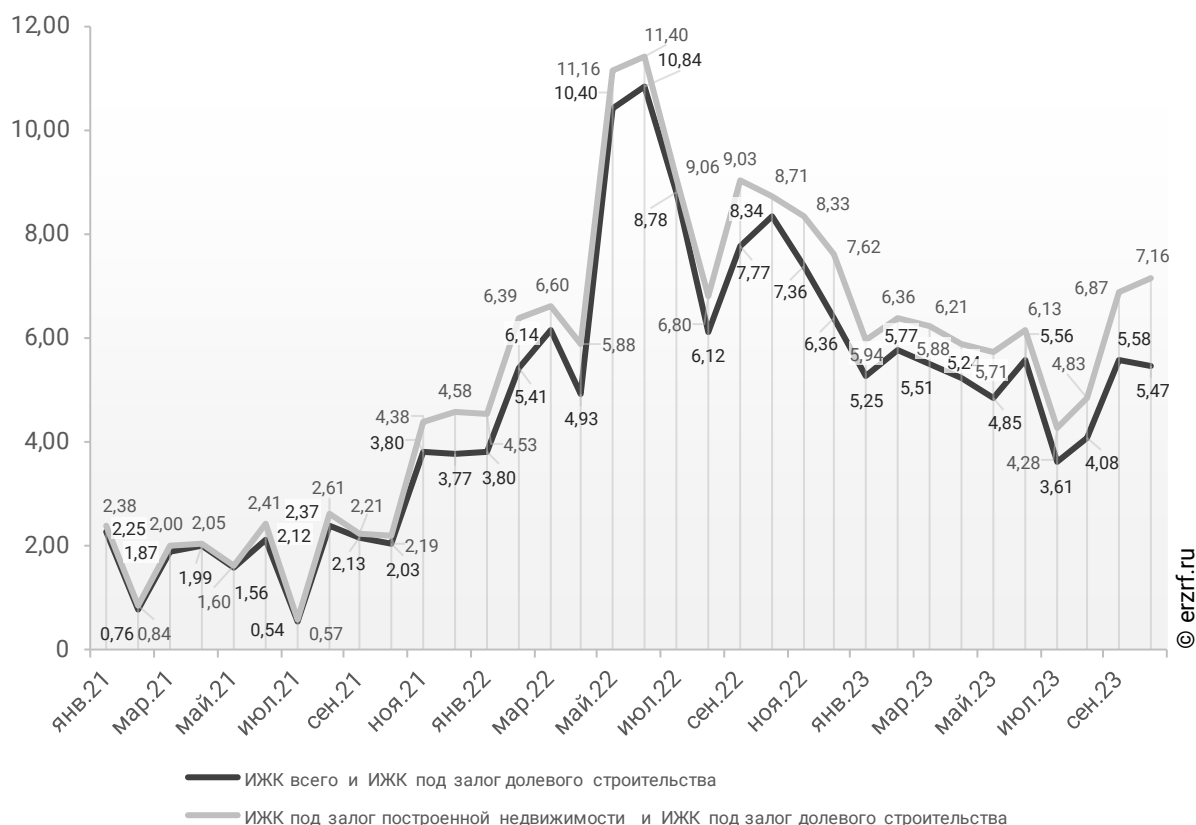
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Чеченской Республике, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Чеченской Республике уменьшилась с 8,34 п. п. до 5,47 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Чеченской Республике за год уменьшилась с 8,71 п. п. до 7,16 п. п. (График 31).

График 31

Динамика разрыва между ставками по ИЖК в Чеченской Республике, п. п.

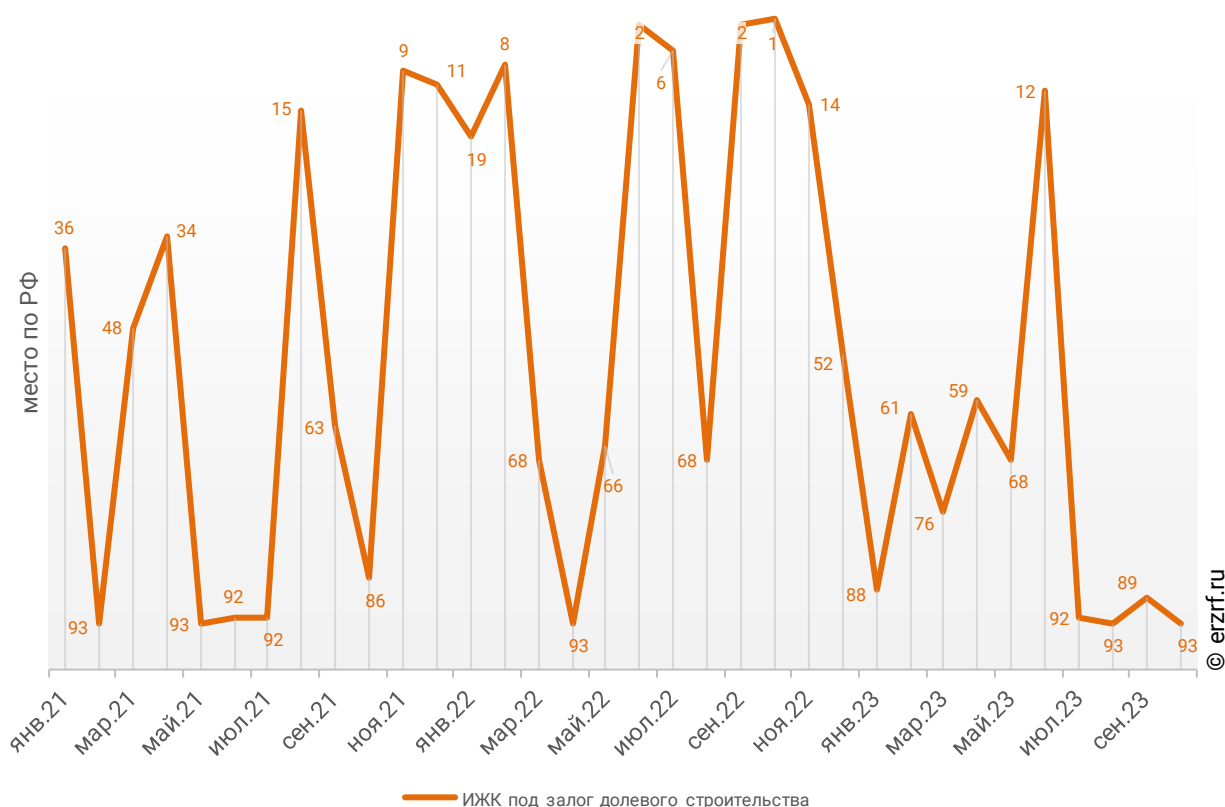


Чеченская Республика занимает 93-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Чеченская Республика занимает также 93-е место, и 93-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Чеченской Республикой по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 32.

График 32

Динамика изменения места, занимаемого Чеченской Республикой по величине ставки ИЖК под залог ДДУ



11. 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 33).

График 33

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

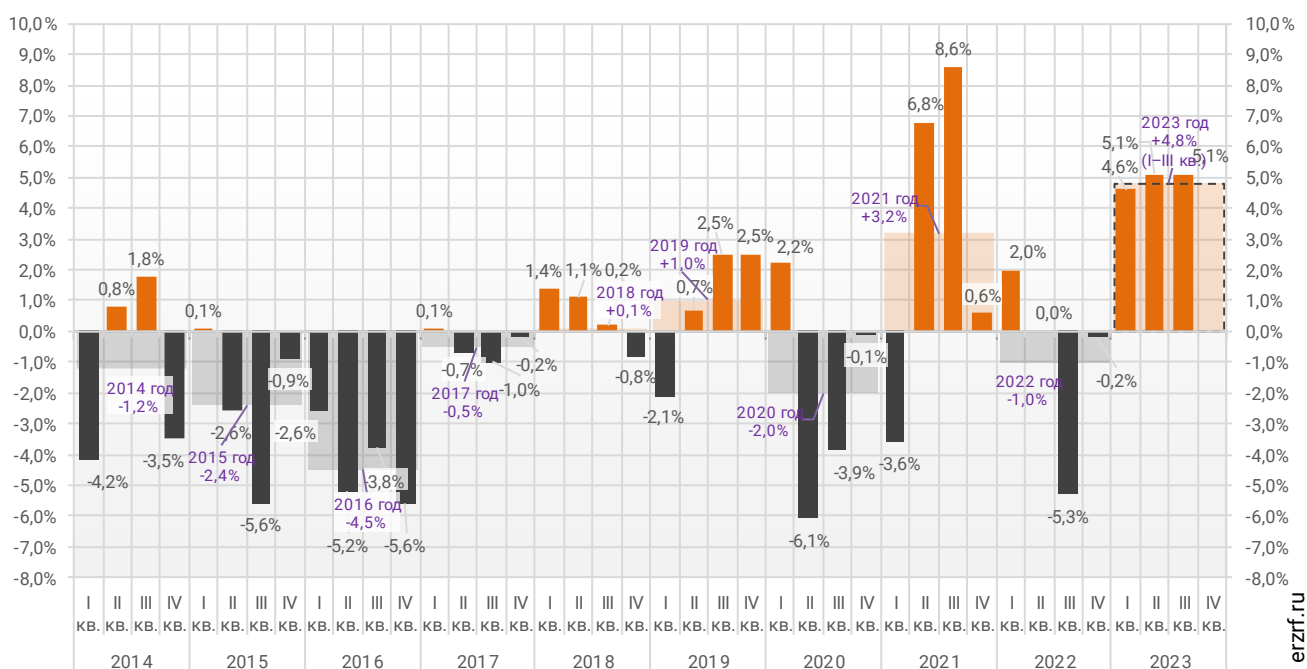
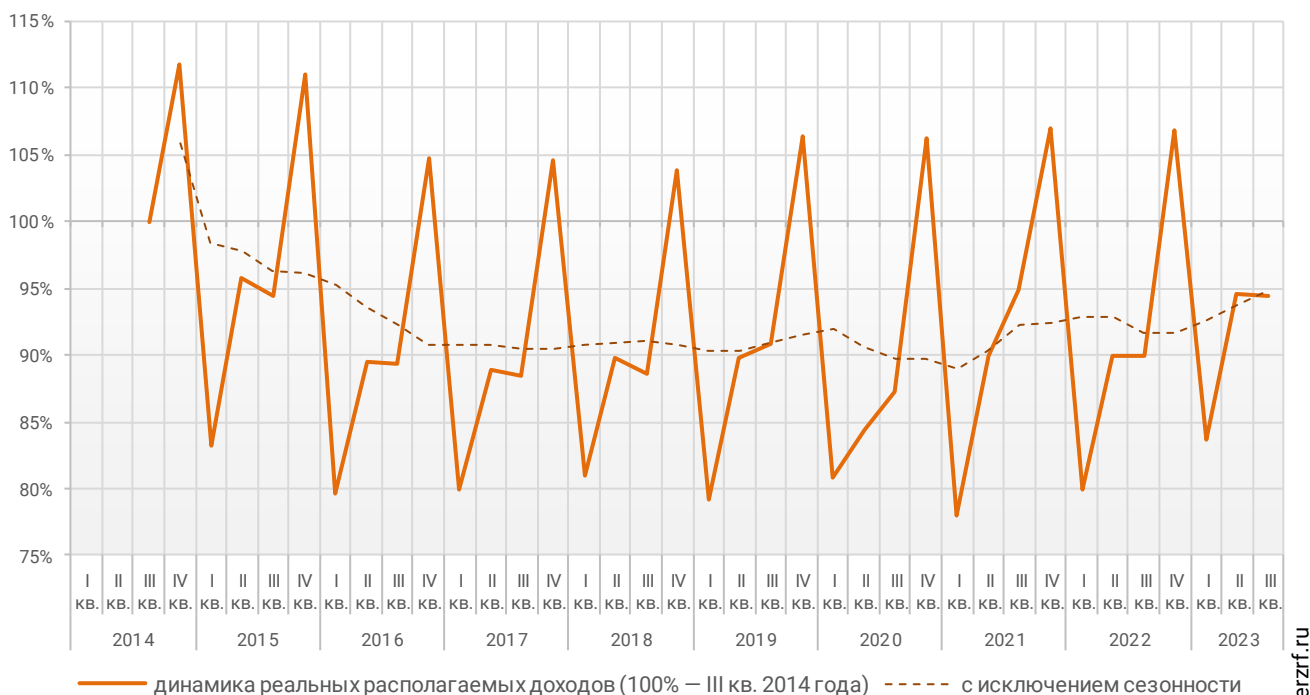


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к III кварталу 2023 года составило 5,6% (График 34).

График 34

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



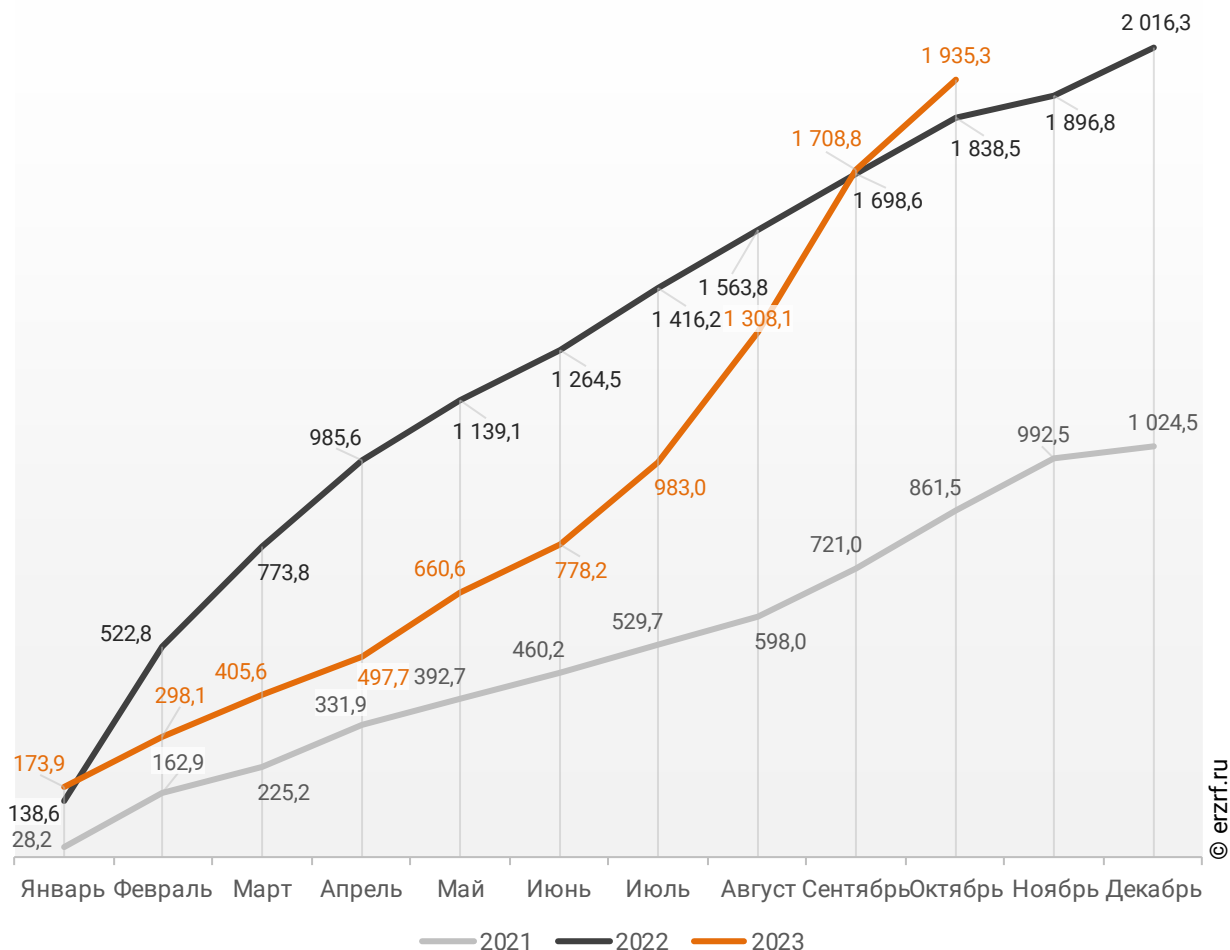
© erzrf.ru

12. Ввод жилья в Чеченской Республике (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 10 месяцев 2023 г. показывает превышение на 5,3% графика ввода жилья в Чеченской Республике в 2023 г. по сравнению с 2022 г. и превышение на 124,6% по отношению к 2021 г. (График 35).

График 35

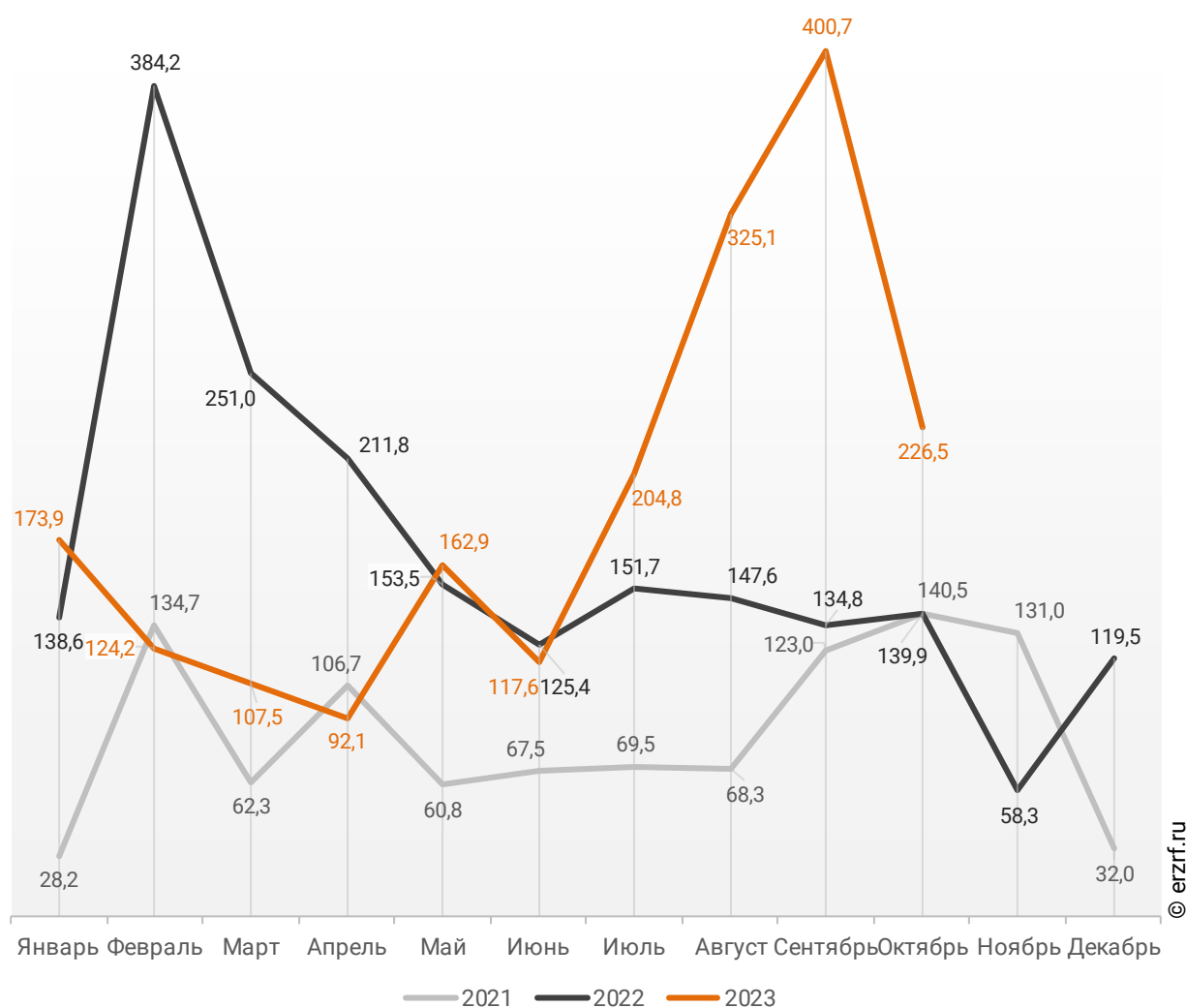
Ввод жилья в Чеченской Республике
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²



В октябре 2023 года в Чеченской Республике введено 226,5 тыс. м² жилья. Это на 61,9%, или на 86,6 тыс. м² больше, чем за аналогичный период 2022 года (График 36).

График 36

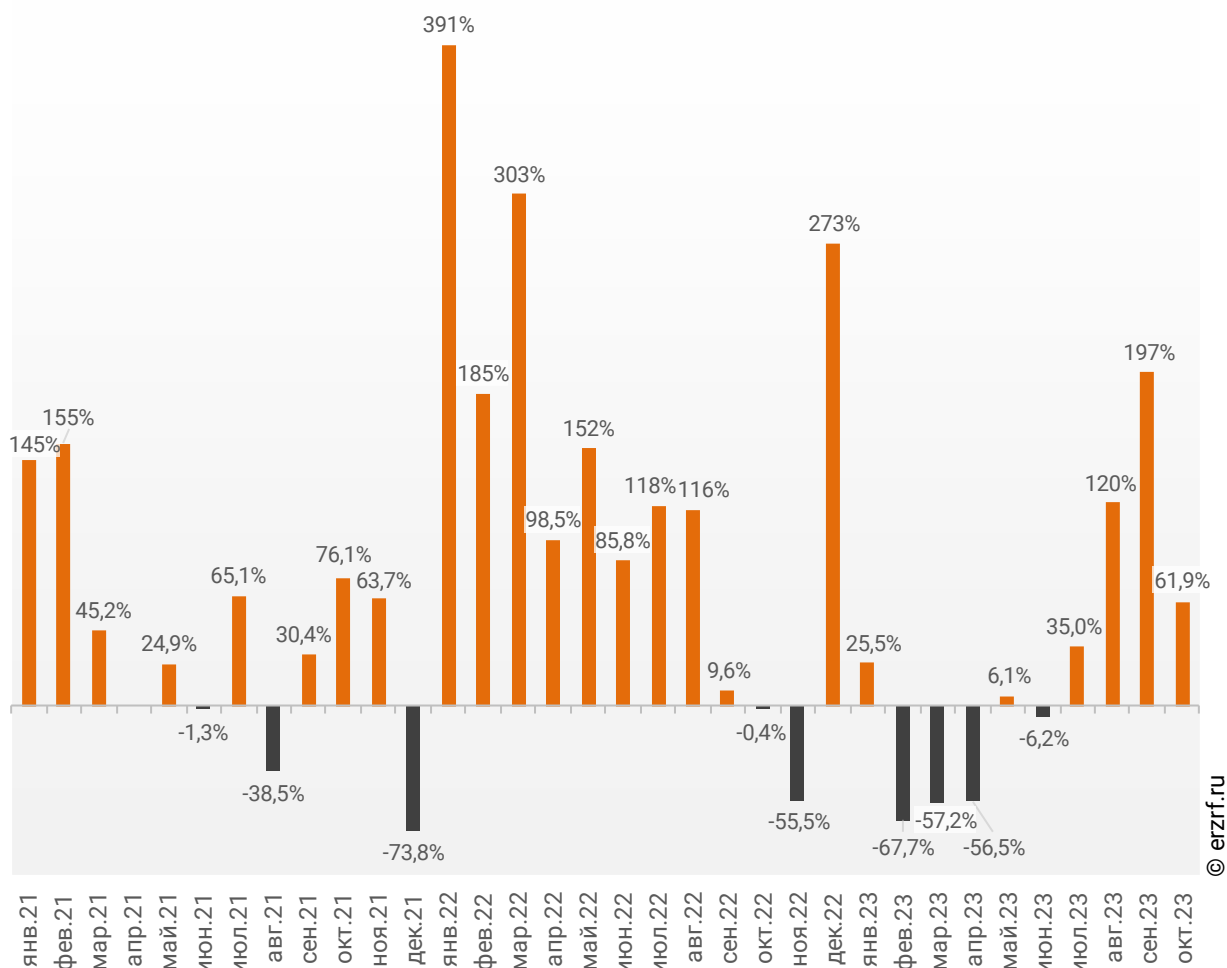
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Чеченской Республике, тыс. м²**



Опережение темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Чеченской Республике четвертый месяц подряд.

График 37

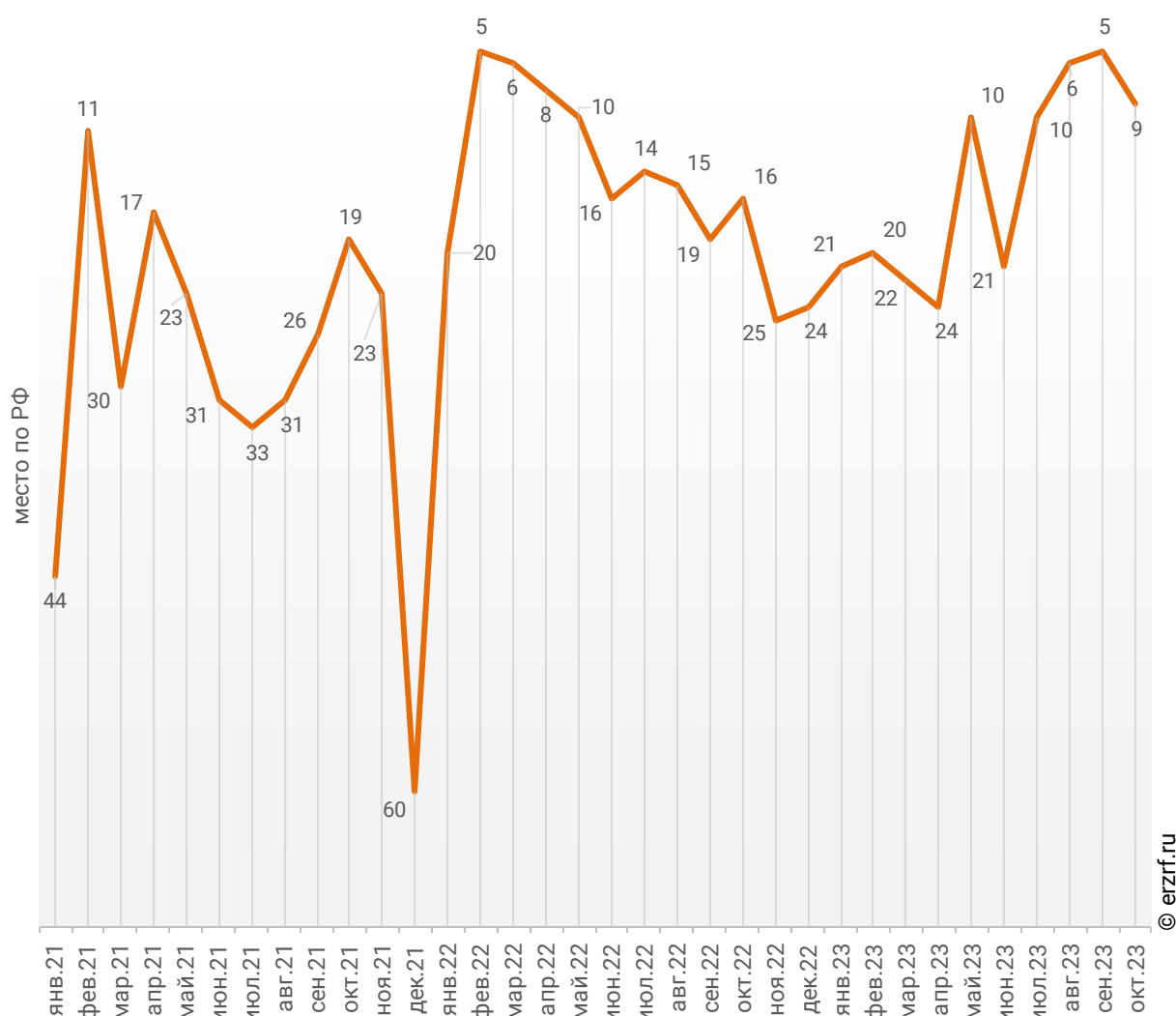
Динамика прироста ввода жилья в Чеченской Республике,
месяц к месяцу прошлого года, %



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Чеченская Республика занимает 9-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 5-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 11-м месте. (График 38).

График 38

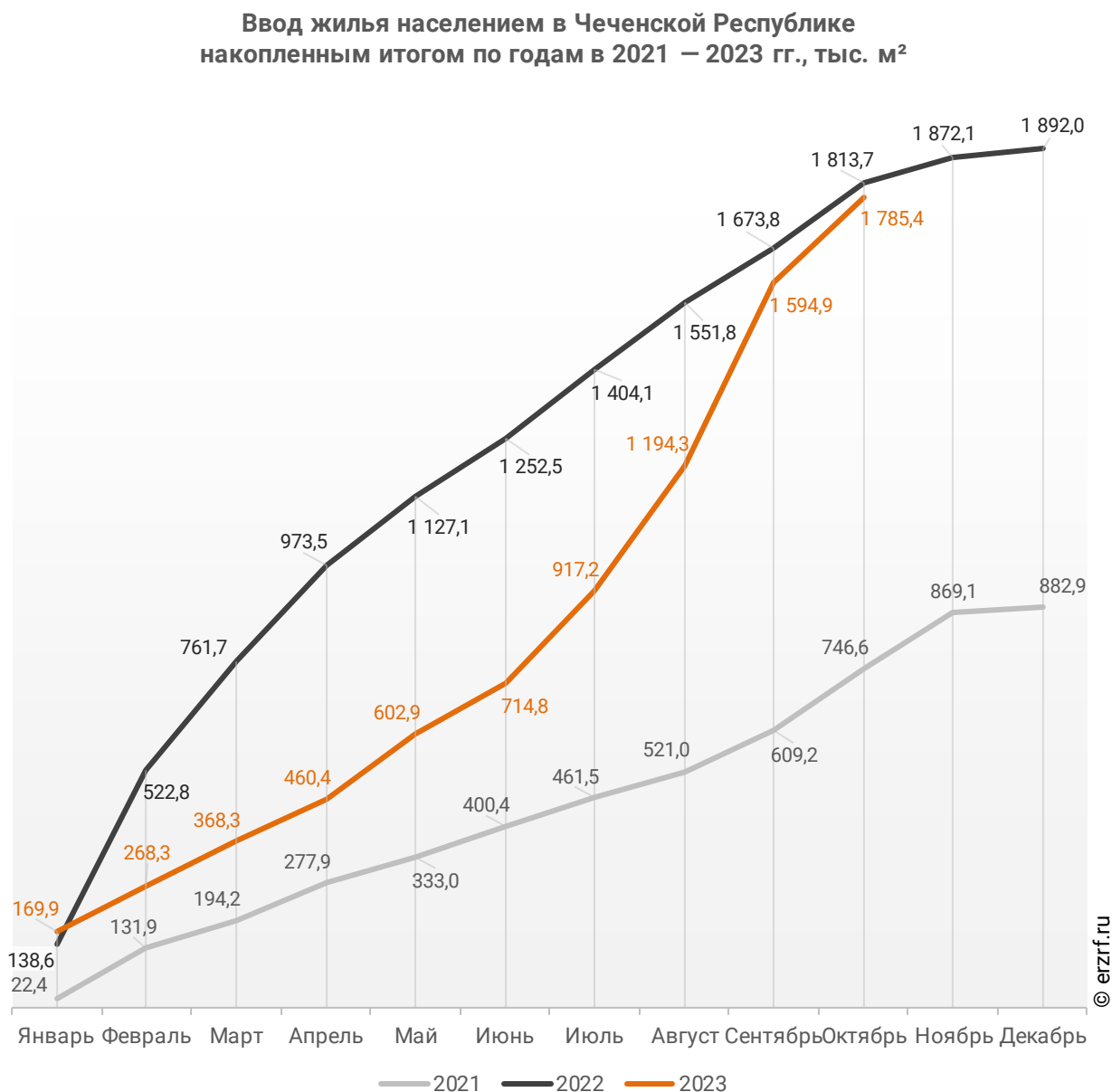
Динамика изменения места, занимаемого Чеченской Республикой среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



За январь – октябрь 2023 года по показателю ввода жилья Чеченская Республика занимает 11-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 15-е место, а по динамике относительного прироста – 37-е место.

В Чеченской Республике за 10 месяцев 2023 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 1,6% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. и превышение на 139,1% по отношению к 2021 г. (График 39).

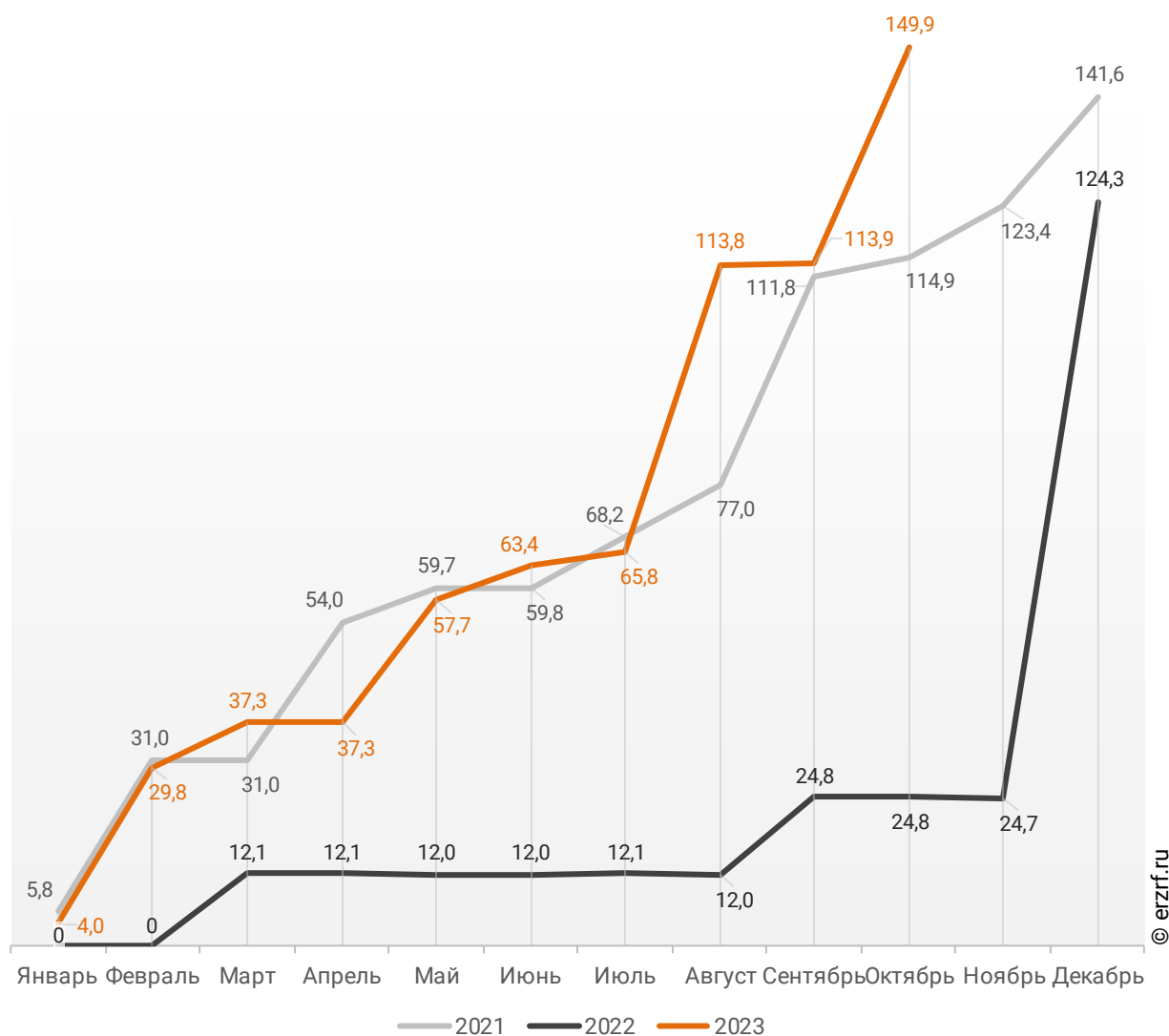
График 39



Объемы ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2023 г. показывают превышение на 504,4% к уровню 2022 г. и превышение на 30,5% к 2021 г. (График 40).

График 40

**Ввод жилья застройщиками в Чеченской Республике
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²**



В октябре 2023 года в Чеченской Республике застройщиками введено 36,0 тыс. м² многоквартирных домов (График 41).

График 41

Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам
в Чеченской Республике, тыс. м²

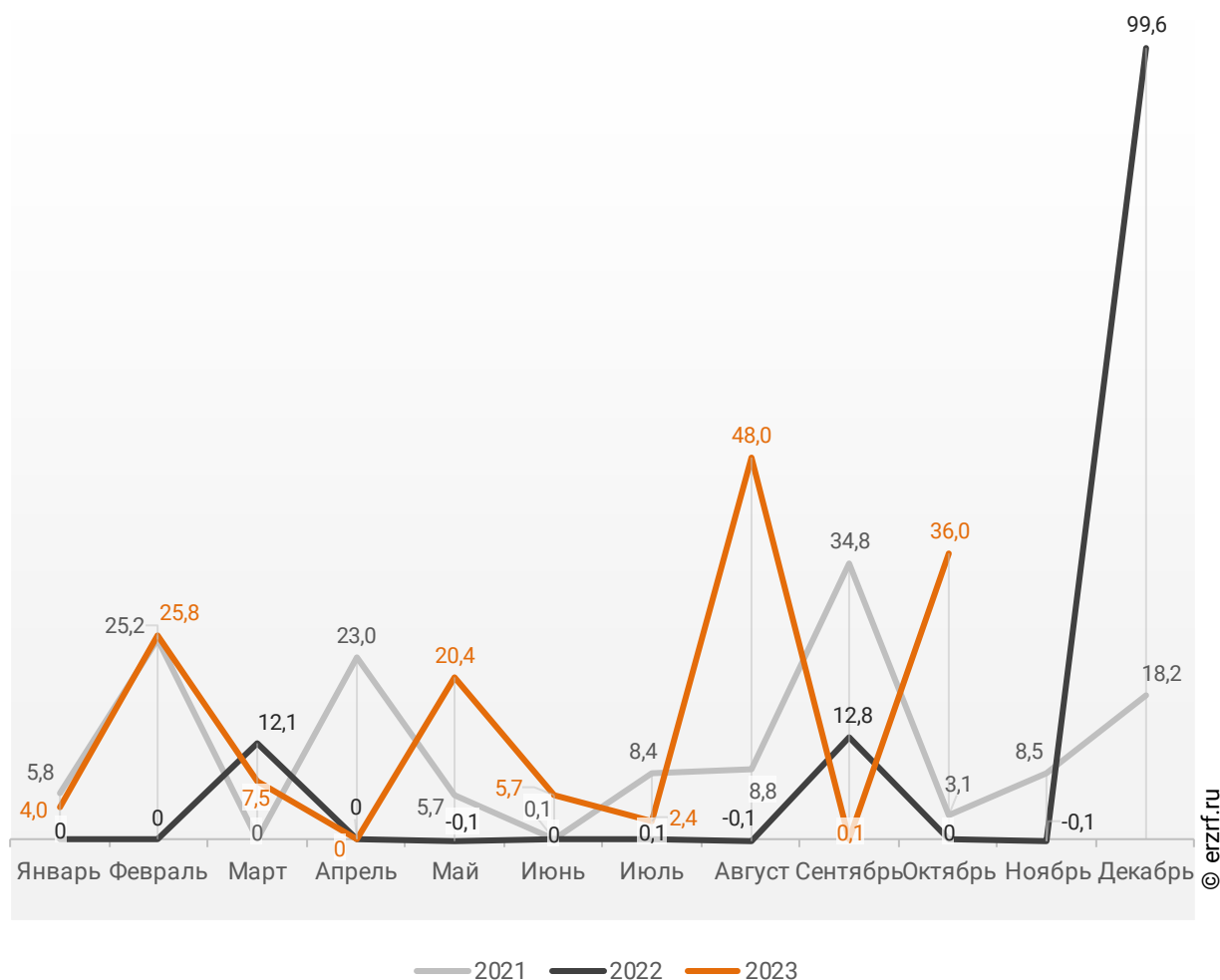
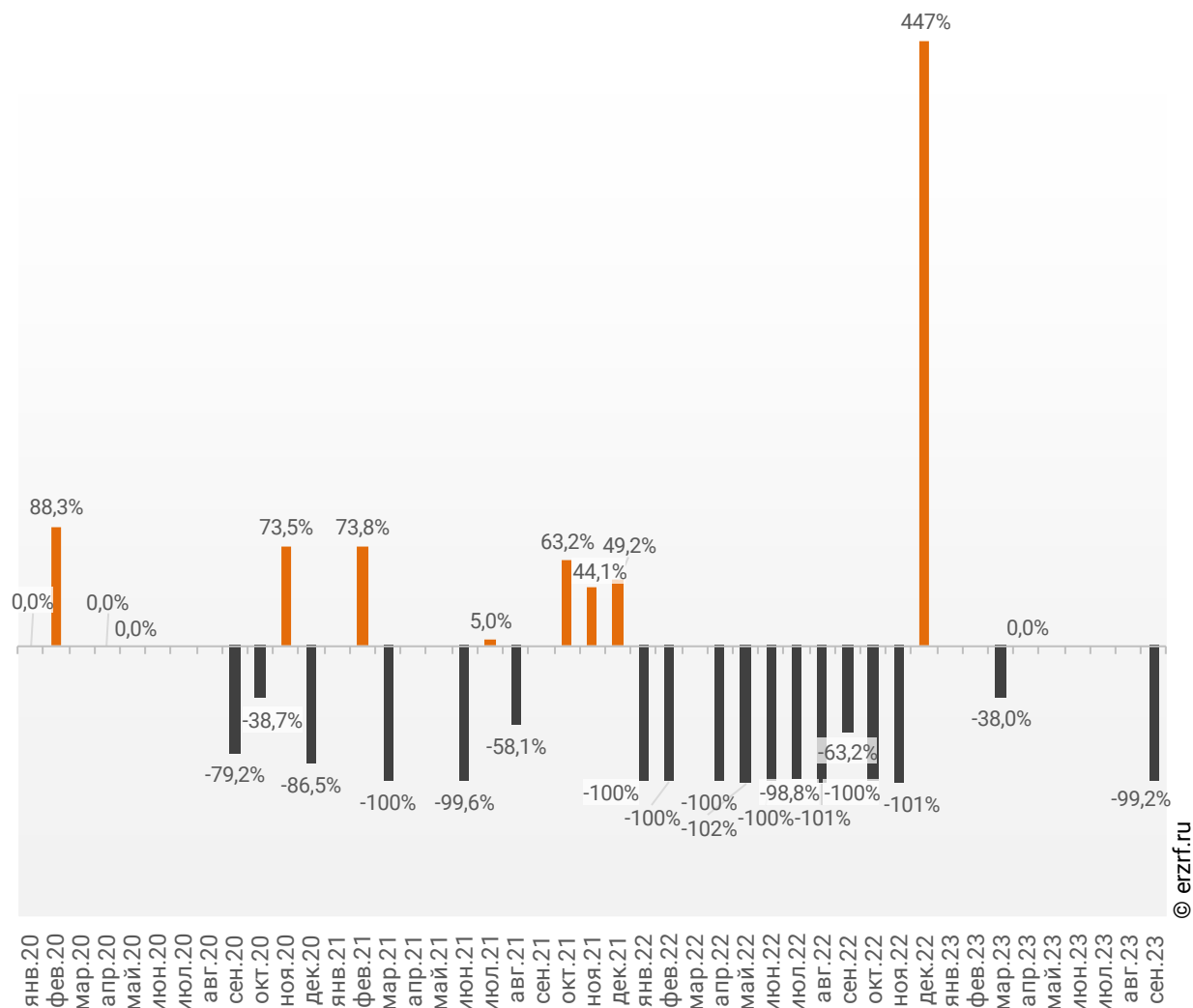


График 42

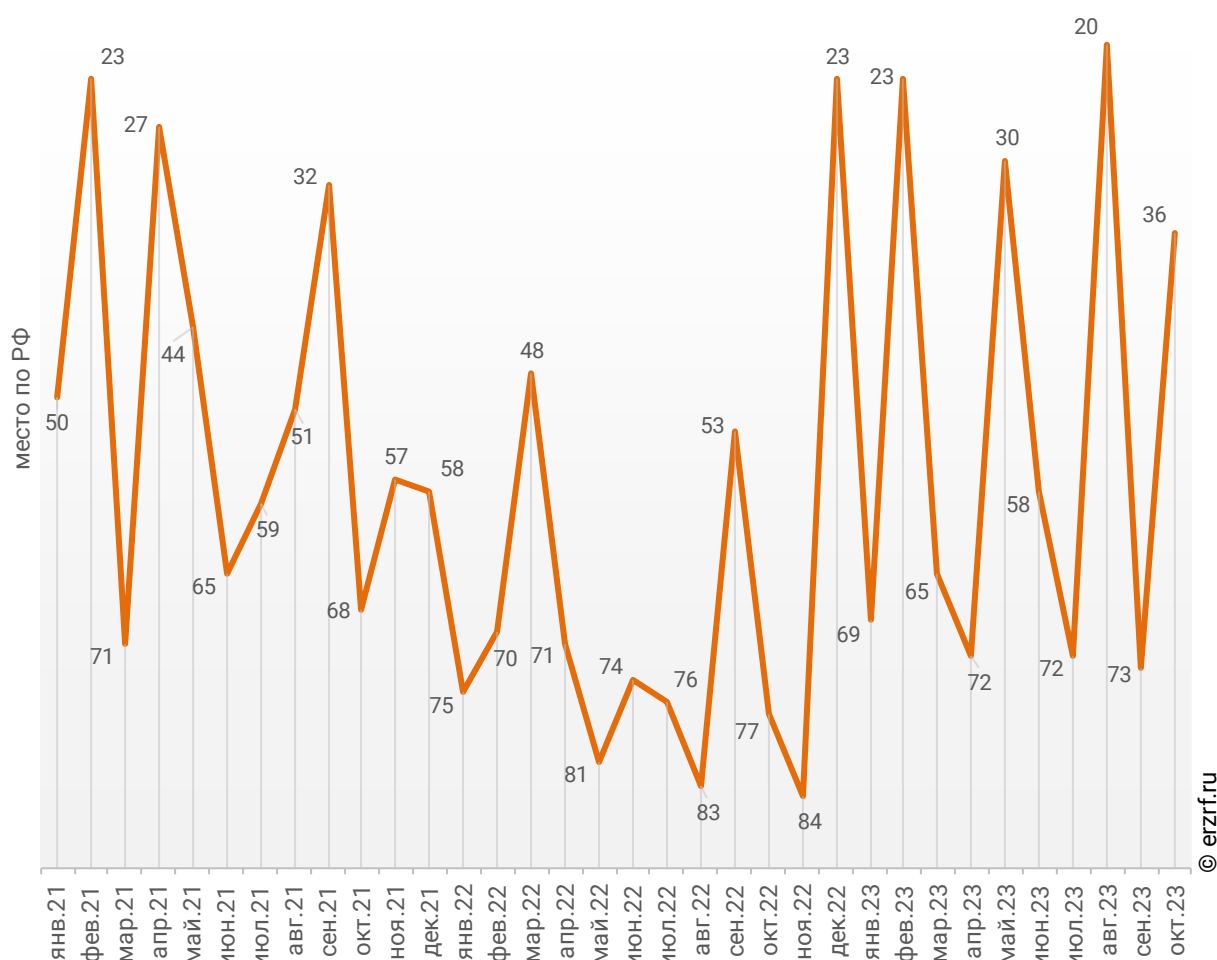
**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками
в Чеченской Республике,
месяц к месяцу прошлого года, %**



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за октябрь 2023 года Чеченская Республика занимает 36-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. (График 43).

График 43

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

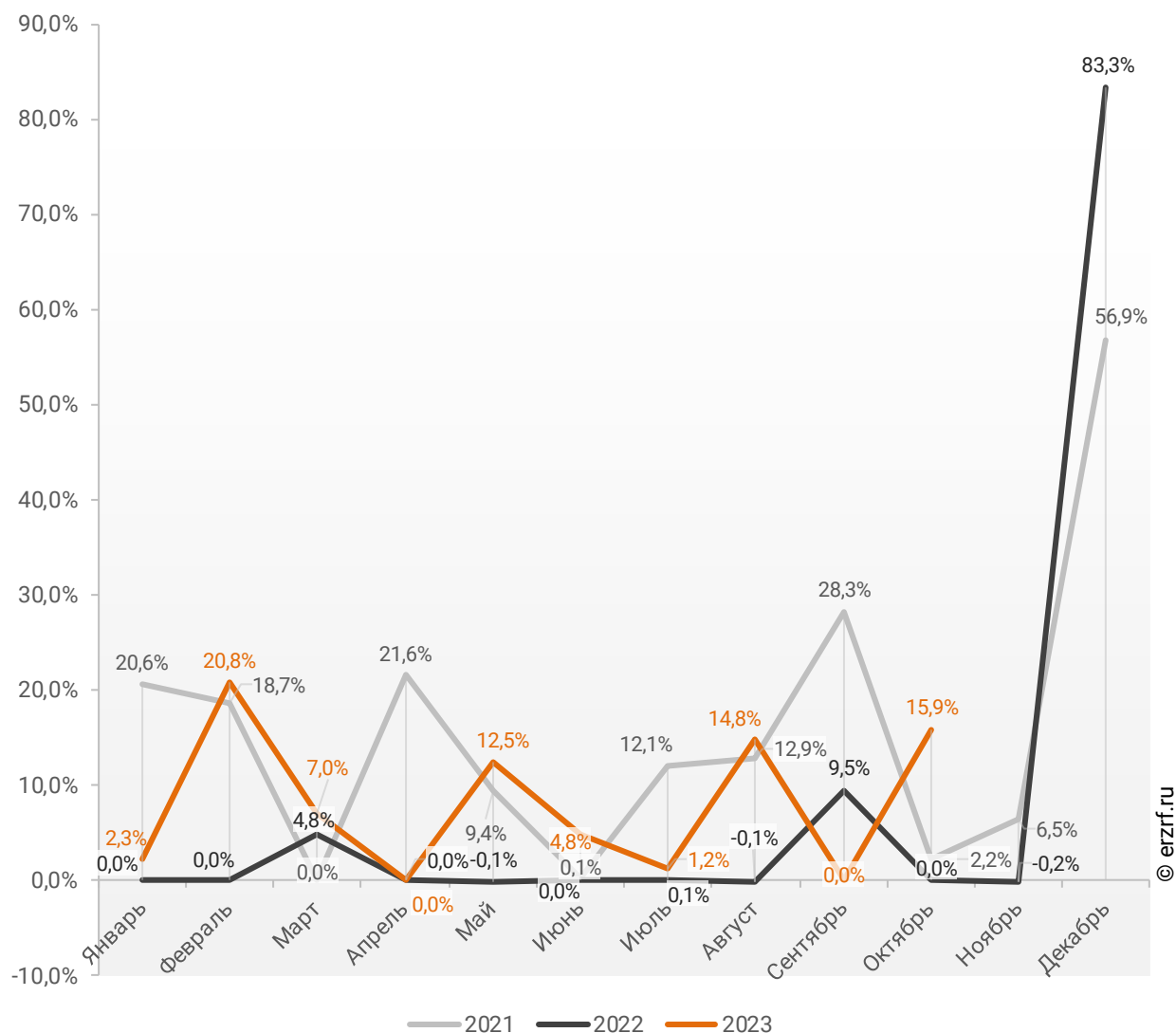


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – октябрь 2023 года Чеченская Республика занимает 54-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 9-е место, по динамике относительного прироста – 1-е место.

В октябре 2023 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Чеченской Республике составила 15,9%, что на 15,9 п. п. больше аналогичного значения за тот же период 2022 года.

График 44

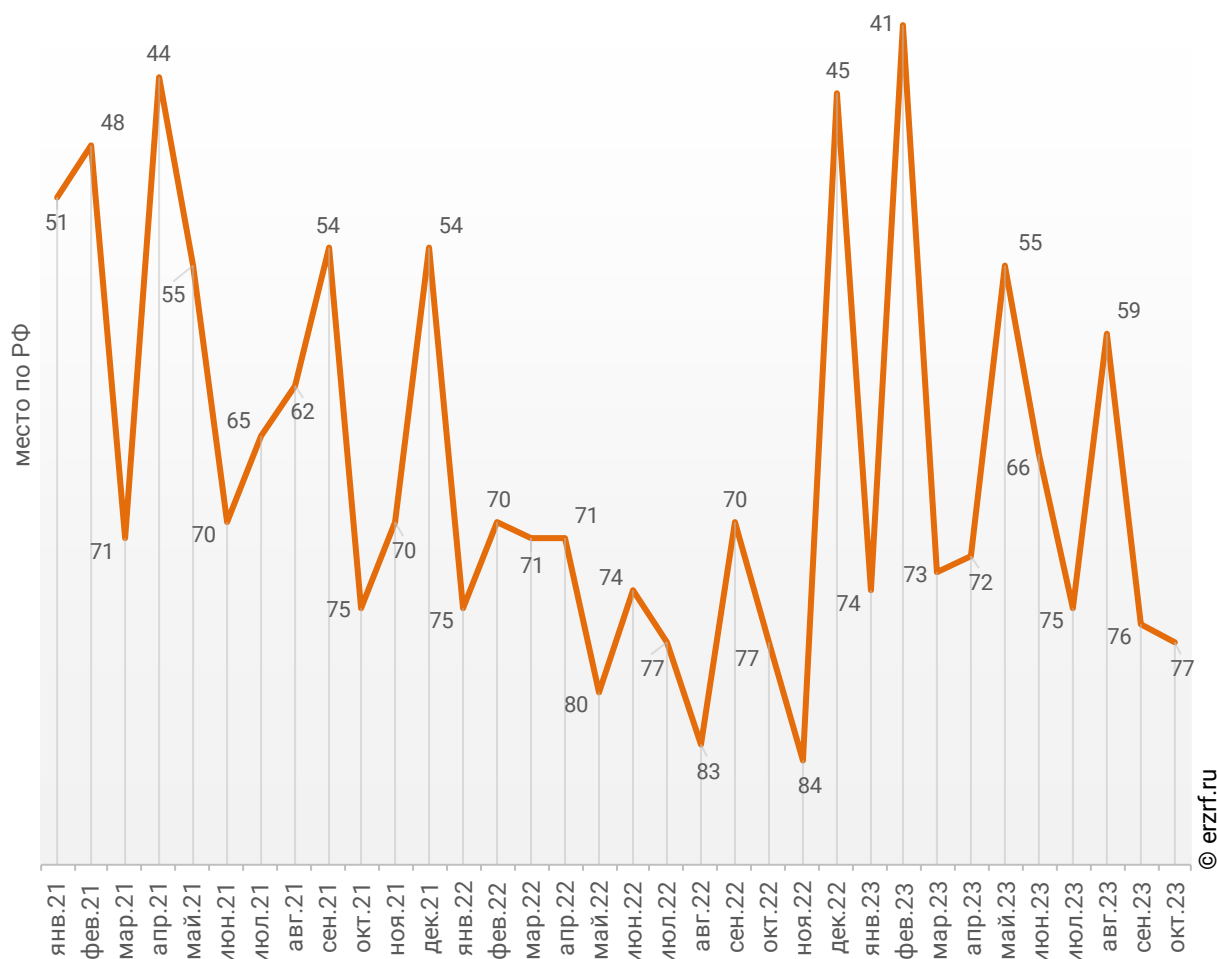
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Чеченской Республике, %



По этому показателю Чеченская Республика занимает 77-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 45

Динамика изменения места, занимаемого Чеченской Республикой 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 7,7% против 1,3% за этот же период 2022 г. и 13,3% — за этот же период 2021 г. По этому показателю Чеченская Республика занимает 82-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Чеченской Республике, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2024 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м ²
IV квартал 2023	ГЛОБАЛСТРОЙ	Европейский	1	390	23 953
II квартал 2024	ГЛОБАЛСТРОЙ	Европейский	1	209	13 259
IV квартал 2024	СК ЭКОСТРОЙ	По ул. Хачукаева	1	374	27 418
IV квартал 2024	Грозгражданстрой	По ул. Х. Орзаниева	1	86	7 714
Общий итог			4	1 059	72 344

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Чеченской Республики по совокупной площади строящихся жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м²
1	<i>По ул. Э.Э.Исмаилова</i>	Грозный	СК Монолит	20	3 414	278 101
2	<i>Европейский</i>	Грозный	ГЛОБАЛСТРОЙ	6	1 959	120 977
3	<i>GROZNY TOWERS</i>	Грозный	ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ	3	672	60 660
4	<i>По ул. Хачукаева</i>	Грозный	СК ЭКОСТРОЙ	2	748	54 836
5	<i>Дом по ул. Шерипова</i>	Грозный	СЗ Лофт	1	280	21 042
6	<i>По ул. Х. Орзаниева</i>	Грозный	Грозгражданстрой	1	86	7 714
Общий итог				33	7 159	543 330

Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Чеченской Республике, по средней площади жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Европейский</i>	Грозный	ГЛОБАЛСТРОЙ	61,8
2	<i>По ул. Хачукаева</i>	Грозный	СК ЭКОСТРОЙ	73,3
3	<i>Дом по ул. Шерипова</i>	Грозный	СЗ Лофт	75,2
4	<i>По ул. Э.Э.Исмаилова</i>	Грозный	СК Монолит	81,5
5	<i>По ул. Х. Орзаниева</i>	Грозный	Грозгражданстрой	89,7
6	GROZNY TOWERS	Грозный	ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ	90,3
Общий итог				75,9



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

- управление порталом ЕРЗ.РФ (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
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: • участвовать в мероприятиях EP3.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на EP3.РФ.	24 000 руб. в год	
		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. Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	от 20 000 руб. за факт назначенной встречи Расчетное вознаграждение от 100 000 руб. в месяц	