

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Республика Коми

декабрь 2023

Текущий объем строительства, м²
на декабрь 2023

84 402

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на декабрь 2023

45,6

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

6 550

+11,6% к предшествующим 12 мес.

Средняя цена за 1 м², ₽

на ноябрь 2023

СберИндекс

97 273

+5,7% к ноябрю 2022

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

37,7%

+4,3 п.п. к предшествующим 12 мес.

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

за октябрь 2023

Банк России

369

+108% к октябрю 2022

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %
за октябрь 2023

Банк России

6,52

+1,91 п.п. к октябрю 2022

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Республике Коми.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Коми	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Коми по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Коми по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию.....	8
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Коми по этажности строящихся домов.....	9
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Коми по материалам стен строящихся домов.....	13
7. ТОП застройщиков Республики Коми по объемам строительства.....	16
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Коми.....	16
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Коми.....	17
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Республике Коми	20
11. Ипотечное кредитование для жителей Республики Коми (официальная статистика Банка России).....	21
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Коми	21
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Коми.....	25
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Коми.....	33
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Коми.....	38
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	45
13. Ввод жилья в Республике Коми (официальная статистика Росстата).....	47
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Республике Коми, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2024 г.	58
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Республики Коми по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	59
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Коми, по средней площади жилых единиц	60
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ	62

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 Республике Коми

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Республики Коми на декабрь 2023 года выявлено **9 строящихся застройщиками домов** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

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

В указанных домах строится **1 850 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **84 402 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

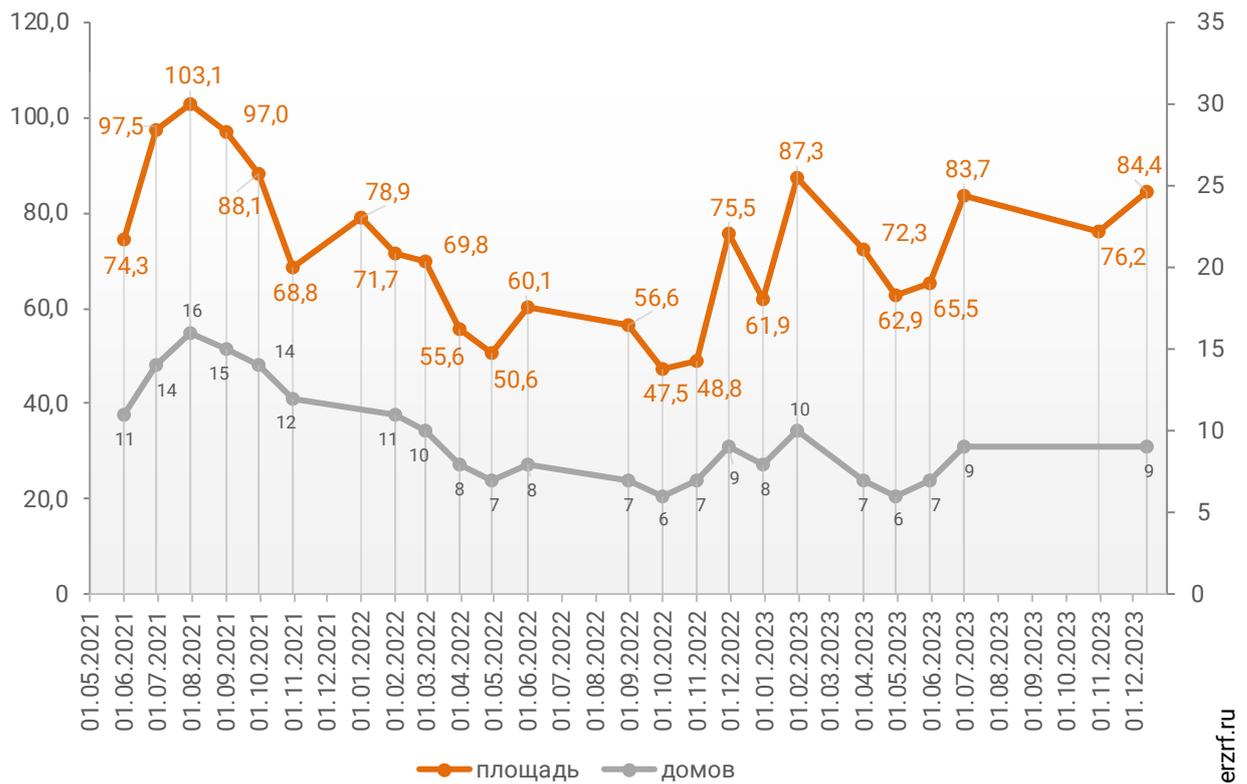
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	9	100%	1 850	100%	84 402	100%
Общий итог	9	100%	1 850	100%	84 402	100%

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

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

График 1

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



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Коми

Застройщики жилья в Республике Коми 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	%
Сыктывкар	9	100%	1 850	100%	84 402	100%
	9	100%	1 850	100%	84 402	100%

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

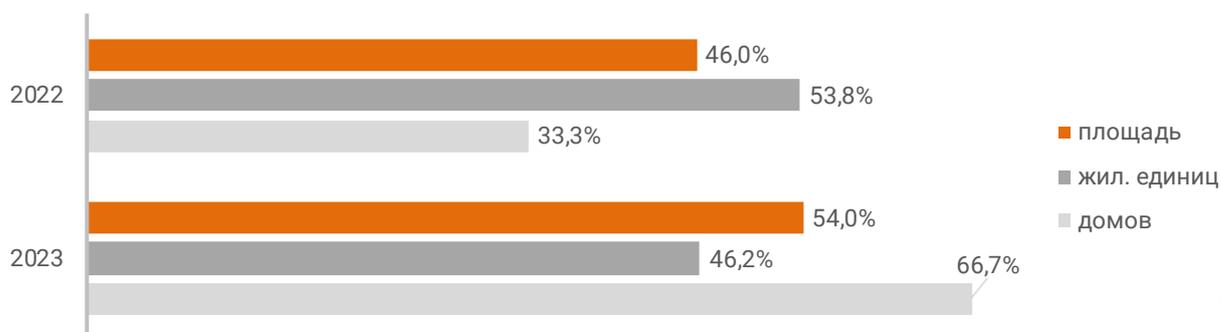
Застройщики жилья в Республике Коми осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с сентября 2022 г. по август 2023 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2022	3	33,3%	995	53,8%	38 813	46,0%
2023	6	66,7%	855	46,2%	45 589	54,0%
Общий итог	9	100%	1 850	100%	84 402	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Республики Коми 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. (54,0% по площади жилых единиц).

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

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

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2024	1	11,1%	382	20,6%	13 427	15,9%
2025	8	88,9%	1 468	79,4%	70 975	84,1%
Общий итог	9	100%	1 850	100%	84 402	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Республики Коми по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2024 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 13 427 м² жилья (Приложение 1).

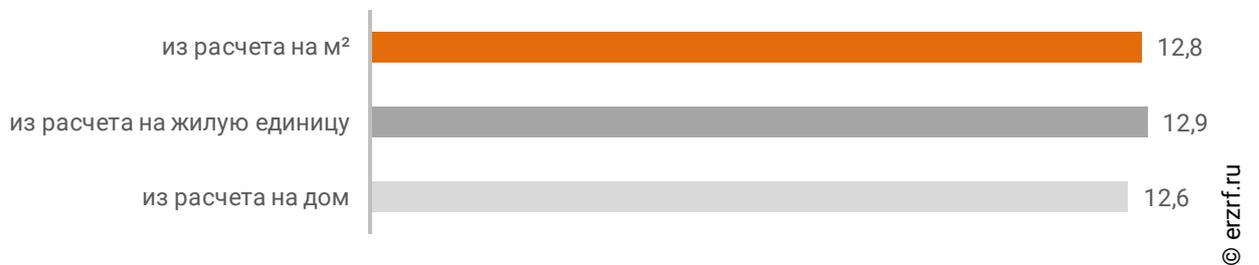
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Коми по этажности строящихся домов

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

- 12,6 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 12,9 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 12,8 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

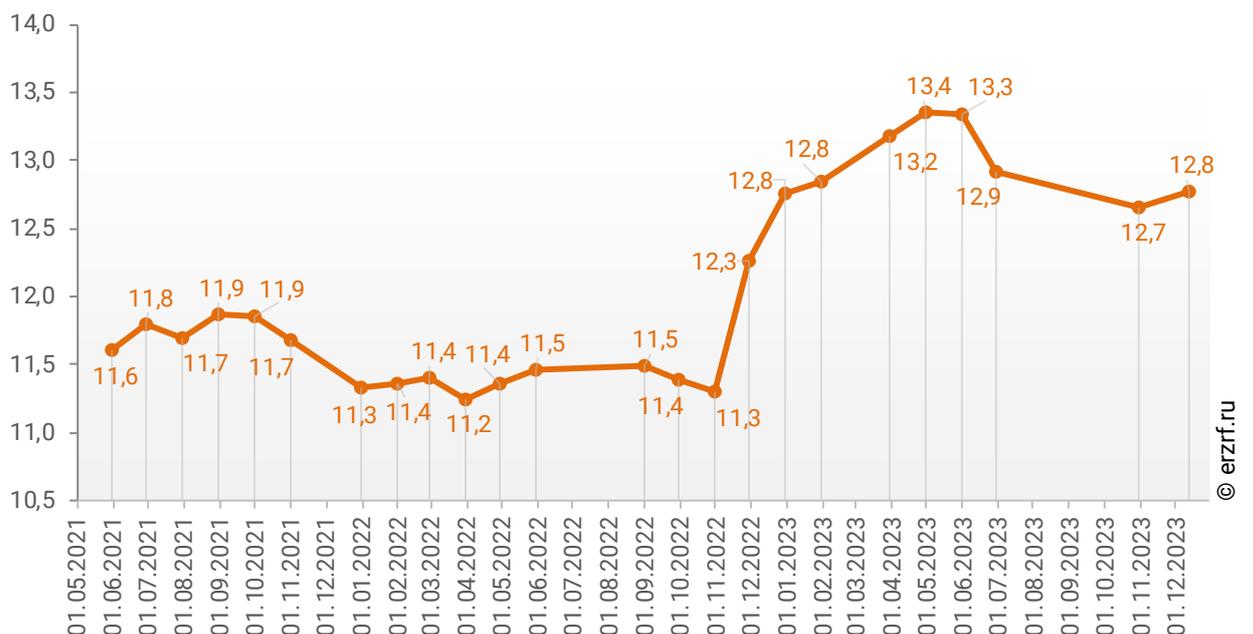
Средняя этажность новостроек Республики Коми



Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Республике Коми представлена на графике 2.

График 2

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Республике Коми (на м²)



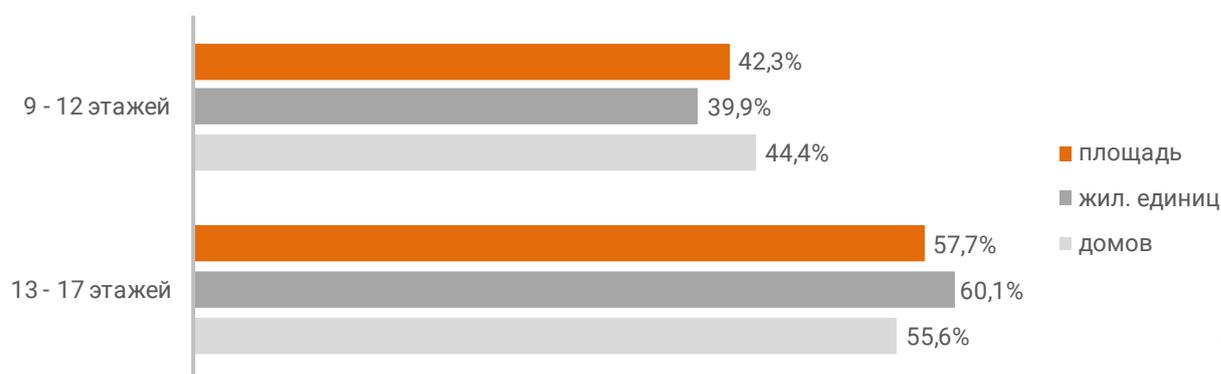
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 5, Гистограмма 4).

Таблица 5

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
9 - 12 этажей	4	44,4%	738	39,9%	35 718	42,3%
13 - 17 этажей	5	55,6%	1 112	60,1%	48 684	57,7%
Общий итог	9	100%	1 850	100%	84 402	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Республики Коми по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 13 - 17 этажей – 57,7% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Республике Коми не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,5%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Республике Коми является 14-этажный многоквартирный дом в ЖК «Урман», застройщик «ГКС». ТОП лидеров высотного строительства представлен в таблице 6.

Таблица 6

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	14	ГКС	многоквартирный дом	Урман
2	13	ГКС	многоквартирный дом	КП
		ГКС	многоквартирный дом	Нова
3	12	ГК КС Альфа	многоквартирный дом	Интер 2
		ГКС	многоквартирный дом	Жилой Дом Ю
		СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЦЕНТРАЛЬНЫЙ	многоквартирный дом	Дом по ул. Петрозаводская
4	10	ГК КС Альфа	многоквартирный дом	Петергоф 3

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Республике Коми является многоквартирный дом в ЖК «Урман», застройщик «ГКС». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 7.

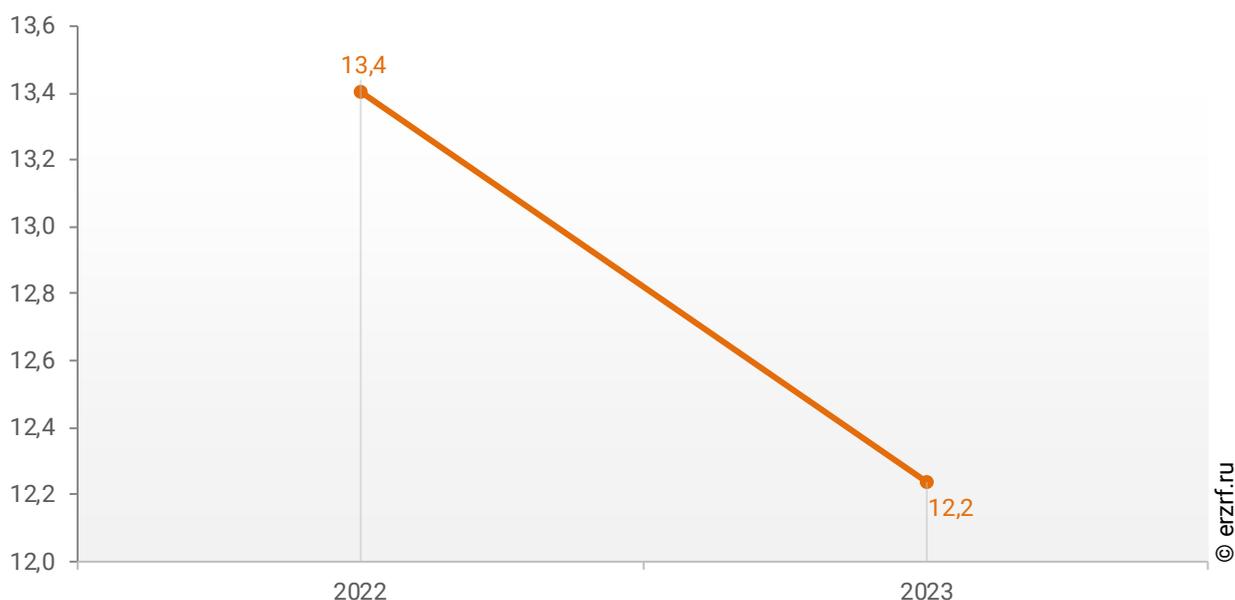
Таблица 7

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	13 759	ГКС	многоквартирный дом	Урман
2	12 852	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЦЕНТРАЛЬНЫЙ	многоквартирный дом	Дом по ул. Петрозаводская
3	11 627	ГК КС Альфа	многоквартирный дом	Интер 2
4	9 472	ГКС	многоквартирный дом	Нова
5	6 152	ГКС	многоквартирный дом	КП

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Республики Коми, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 12,2 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Республики Коми по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 3.

График 3

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



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

Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 8, Гистограмма 5).

Таблица 8

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
кирпич	9	100%	1 850	100%	84 402	100%
Общий итог	9	100%	1 850	100%	84 402	100%

Гистограмма 5

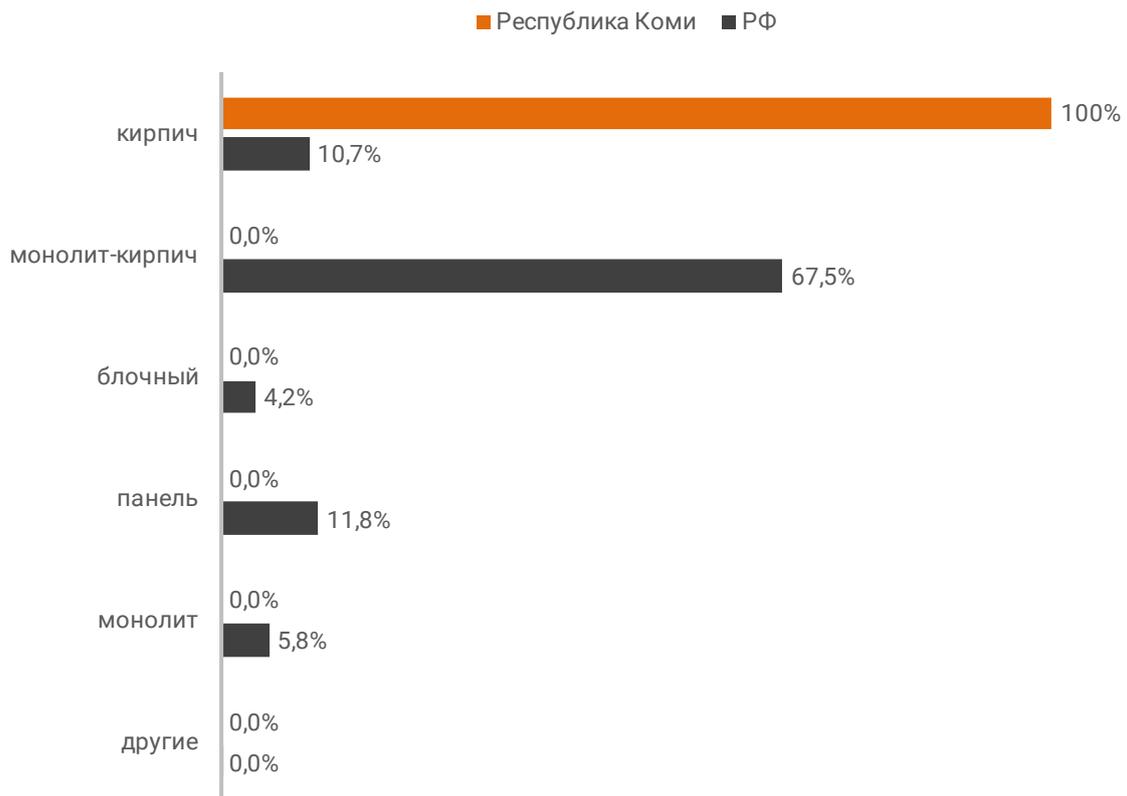
Распределение жилых новостроек Республики Коми по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Республике Коми является кирпич. Из него возводится 100% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 10,7% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

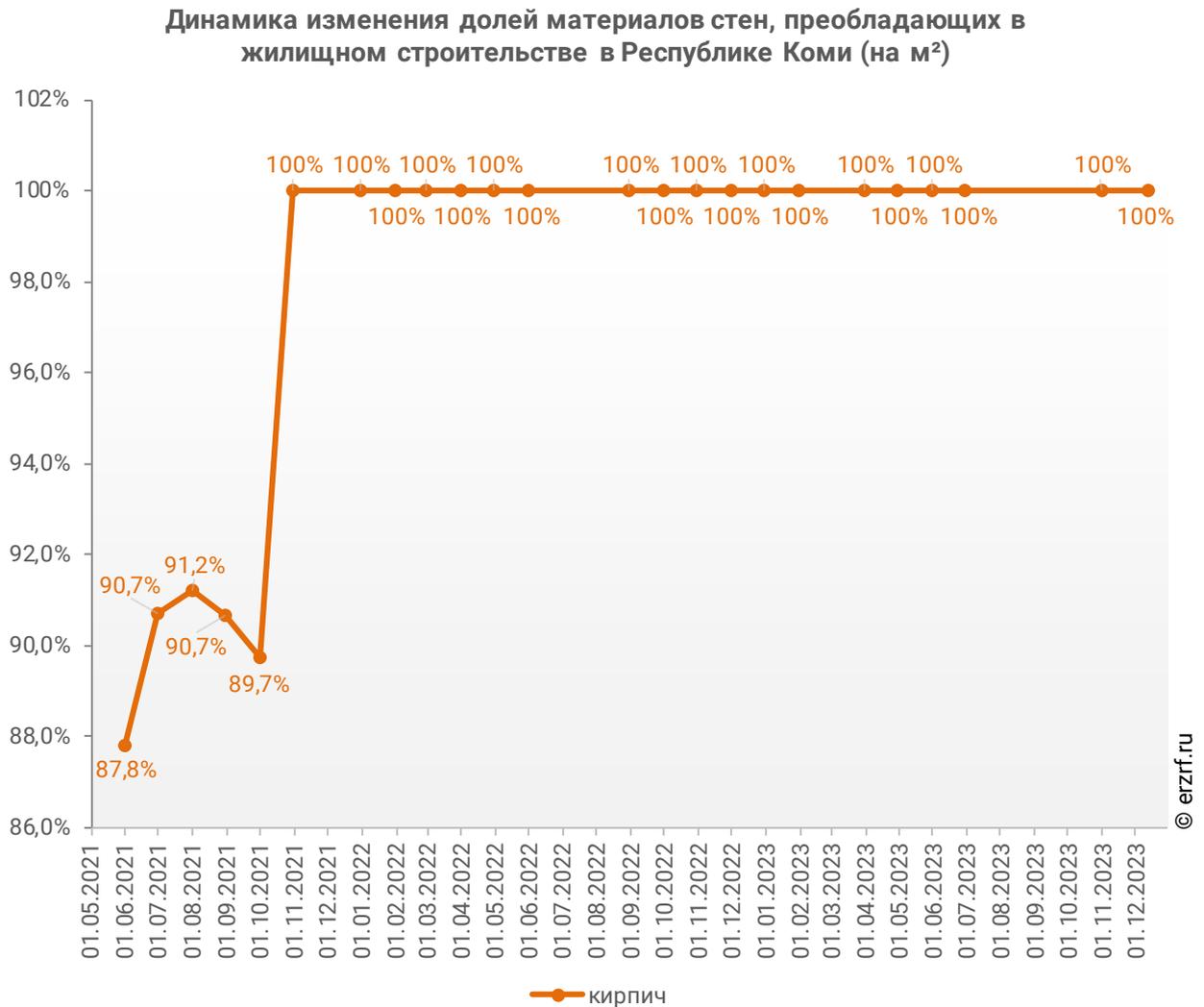
Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Республике Коми



© erzrf.ru

Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Республике Коми, представлена на графике 4.

График 4



У всего строящегося жилья Республики Коми материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016.

Весь объем жилищного строительства приходится на бескаркасные объекты со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

7. ТОП застройщиков Республики Коми по объемам строительства

По состоянию на декабрь 2023 года строительство жилья в Республике Коми осуществляют 3 застройщика (бренда), которые представлены 4 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Республике Коми на декабрь 2023 года представлен в таблице 9.

Таблица 9

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	ГКС	6	66,7%	1 203	65,0%	54 549	64,6%
2	ГК КС Альфа	2	22,2%	367	19,8%	17 001	20,1%
3	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЦЕНТРАЛЬНЫЙ	1	11,1%	280	15,1%	12 852	15,2%
Общий итог		9	100%	1 850	100%	84 402	100%

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Коми

В Республике Коми возводится 7 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Коми, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Урман» (город Сыктывкар). В этом жилом комплексе застройщик «ГКС» возводит 2 дома, включающих 764 жилые единицы, совокупной площадью 27 186 м².

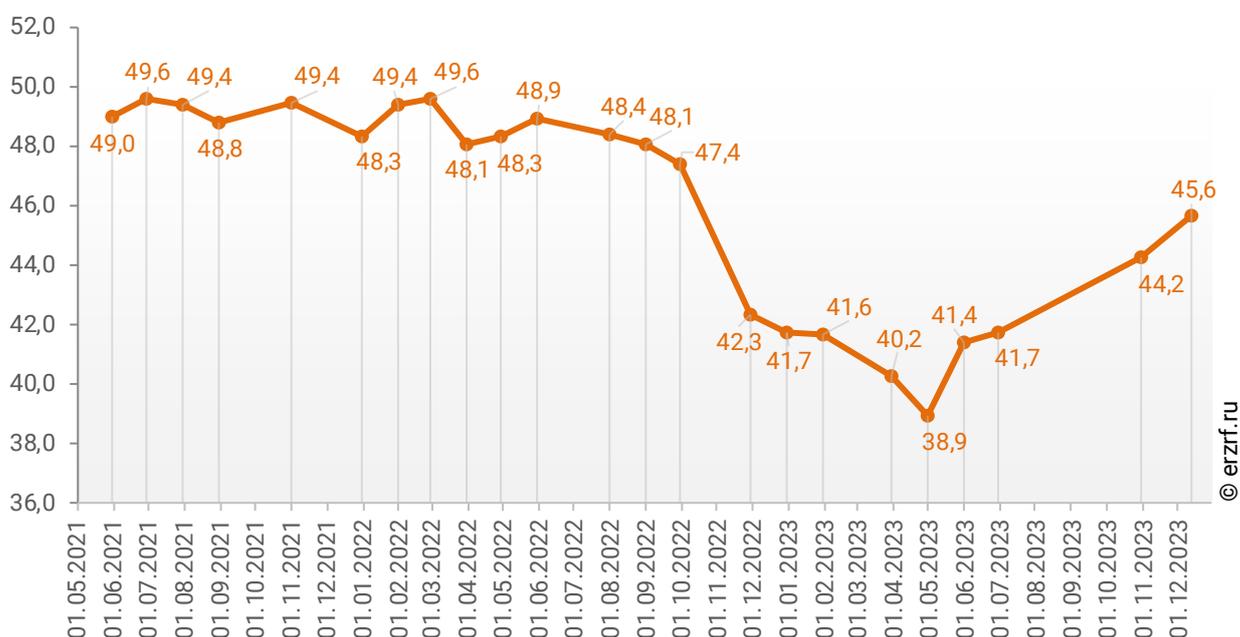
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Коми

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Республике Коми, составляет 45,6 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,2 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Республике Коми представлена на графике 5.

График 5

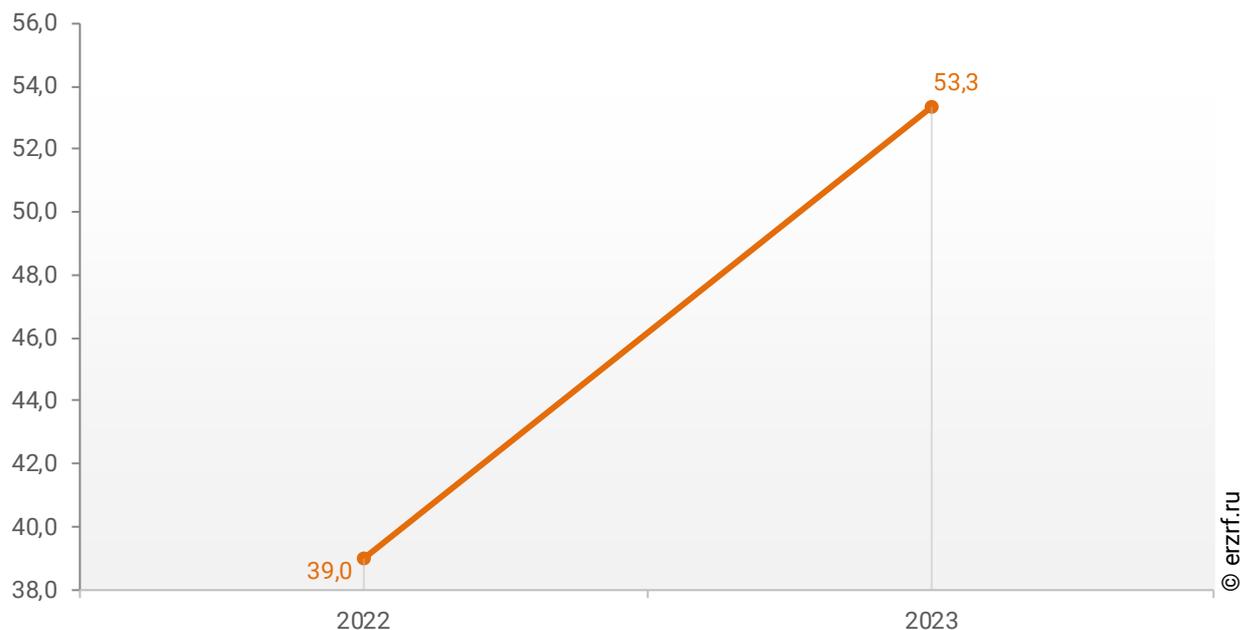
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Республике Коми, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Республики Коми, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 53,3 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Республики Коми по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 6.

График 6

Распределение средней площади строящихся жилых единиц Республики Коми по годам выдачи разрешения на строительство, м²



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ГКС» – 45,3 м². Самая большая – у застройщика «ГК КС Альфа» – 46,3 м² (Таблица 10).

Таблица 10

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
ГКС	45,3
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЦЕНТРАЛЬНЫЙ	45,9
ГК КС Альфа	46,3
Общий итог	45,6

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Коми, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Урман» – 35,6 м², застройщик «ГКС». Наибольшая – в ЖК «КII» – 64,7 м², застройщик «ГКС».

10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Республике Коми

По состоянию на ноябрь 2023 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Республики Коми, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 97 273 рубля. За месяц цена выросла на 3,8%. За год цена увеличилась на 5,7%.¹

Динамика изменения средней цены новостроек в Республике Коми представлена на графике 7.

График 7



¹ По данным sberindex.ru

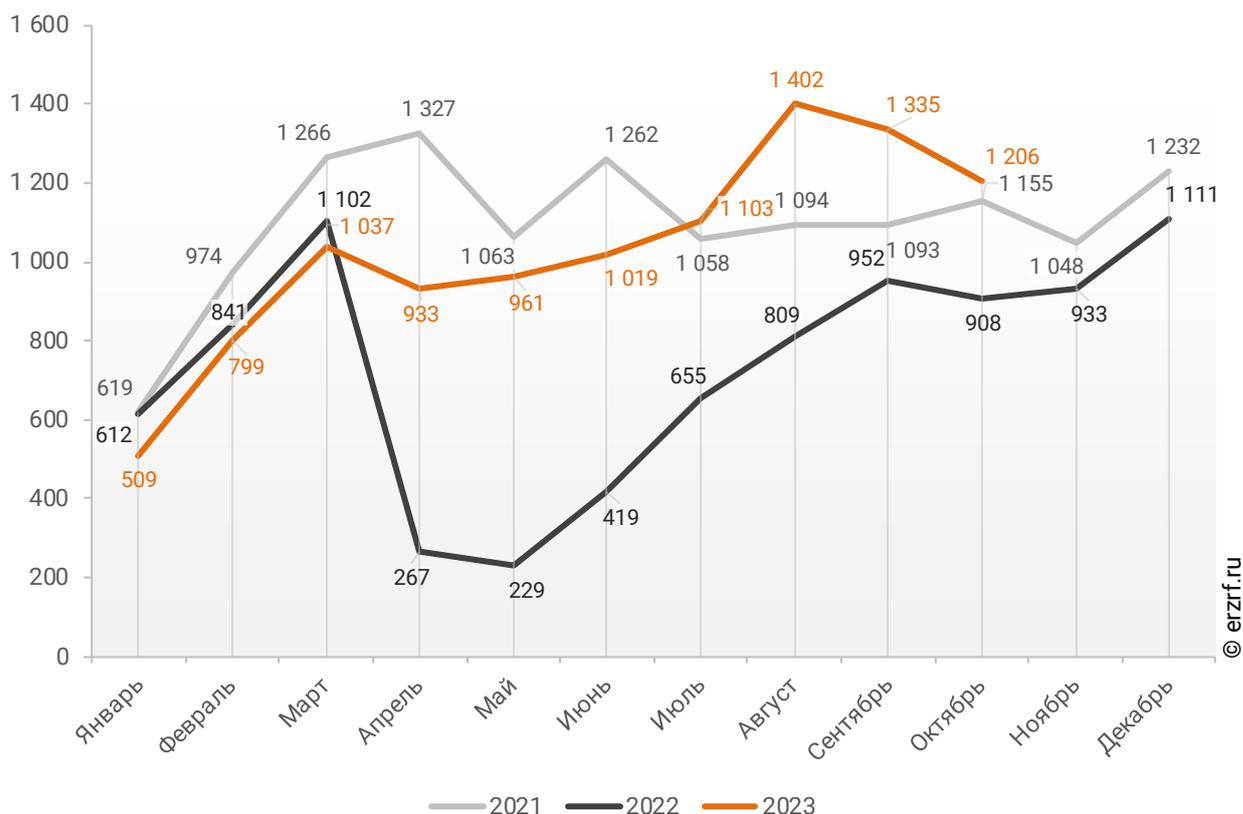
11. Ипотечное кредитование для жителей Республики Коми (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Коми

По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Республики Коми, составило 10 304, что на 51,7% больше уровня 2022 г. (6 794 ИЖК), и на 5,6% меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (10 911 ИЖК).

График 8

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

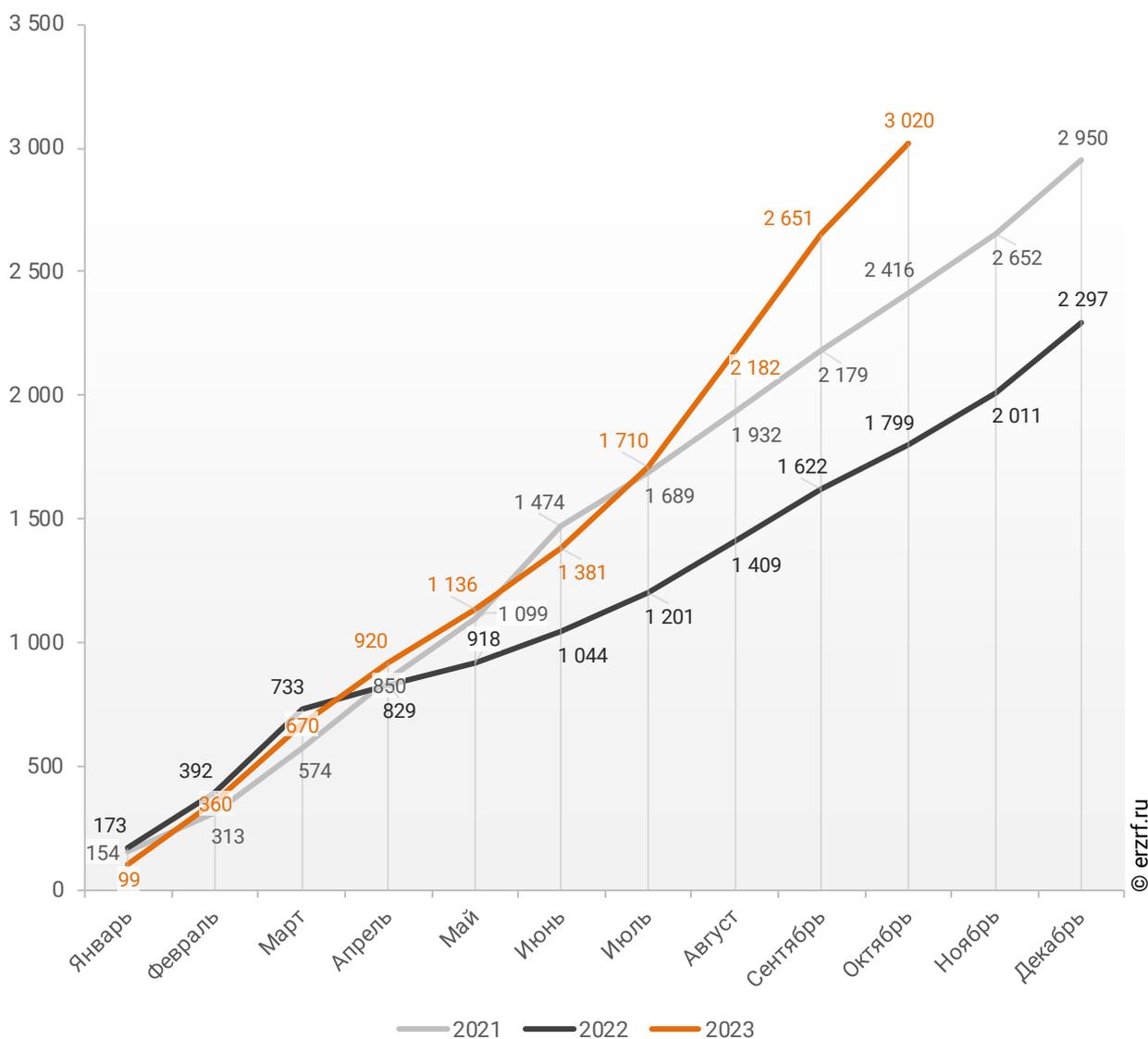


За 10 месяцев 2023 г. количество ИЖК, выданных жителям Республики Коми под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 3 020, что на 67,9% больше, чем в 2022 г. (1 799 ИЖК), и на 25,0% больше соответствующего значения 2021 г. (2 416 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 9.

График 9

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

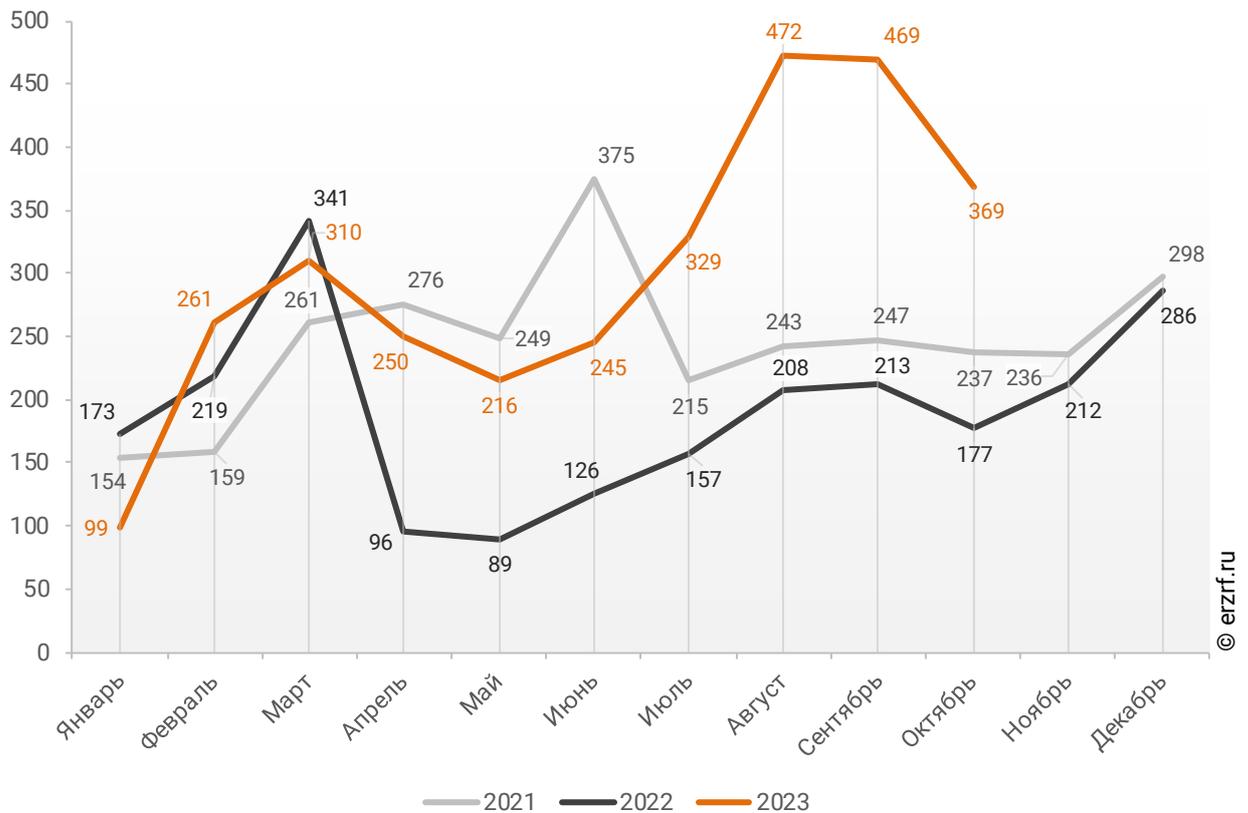


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Республике Коми в октябре 2023 года увеличилось на 108,5% по сравнению с октябрём 2022 года (369 против 177 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 10.

График 10

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

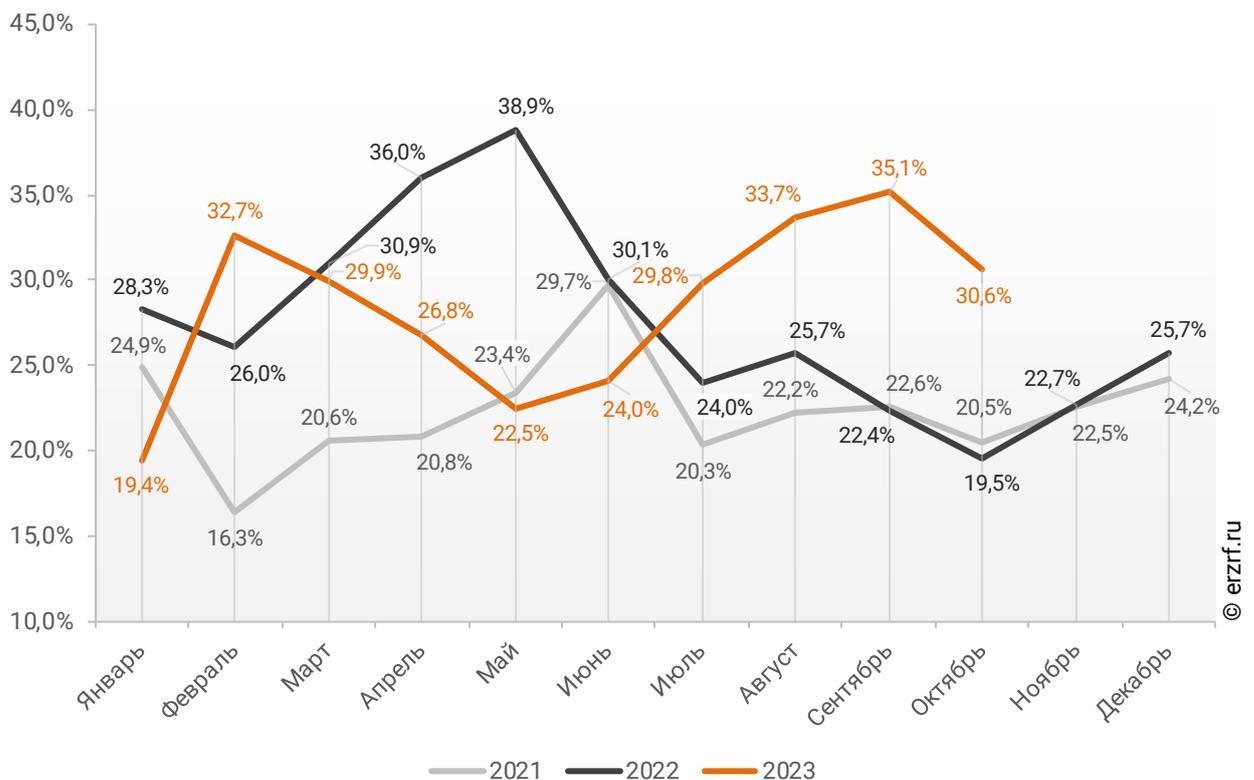


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 10 месяцев 2023 г., составила 29,3% от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Коми за этот же период, что на 2,8 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (26,5%), и на 7,2 п.п. больше уровня 2021 г. (22,1%).

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

График 11

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



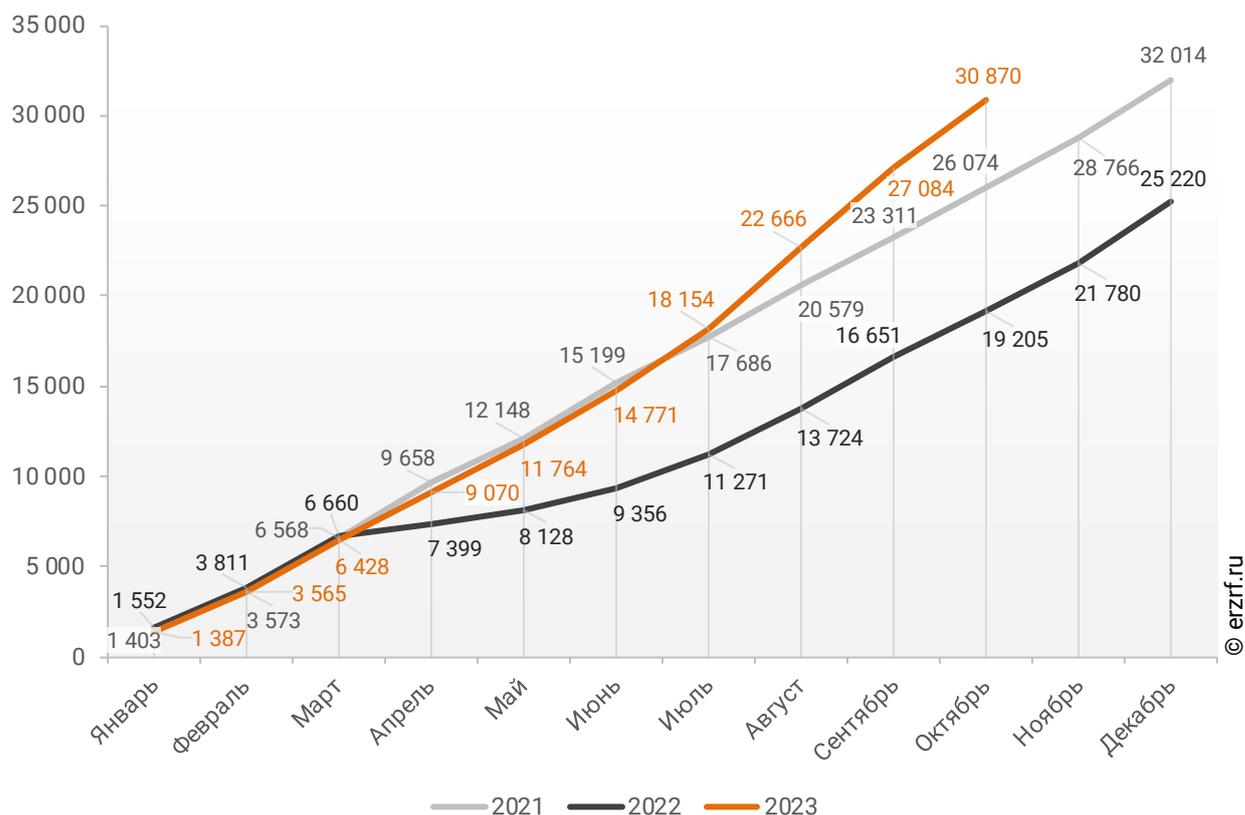
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Коми

По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Коми, составил 30,87 млрд ₽, что на 60,7% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (19,21 млрд ₽), и на 18,4% больше аналогичного значения 2021 г. (26,07 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Республики Коми в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 12.

График 12

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

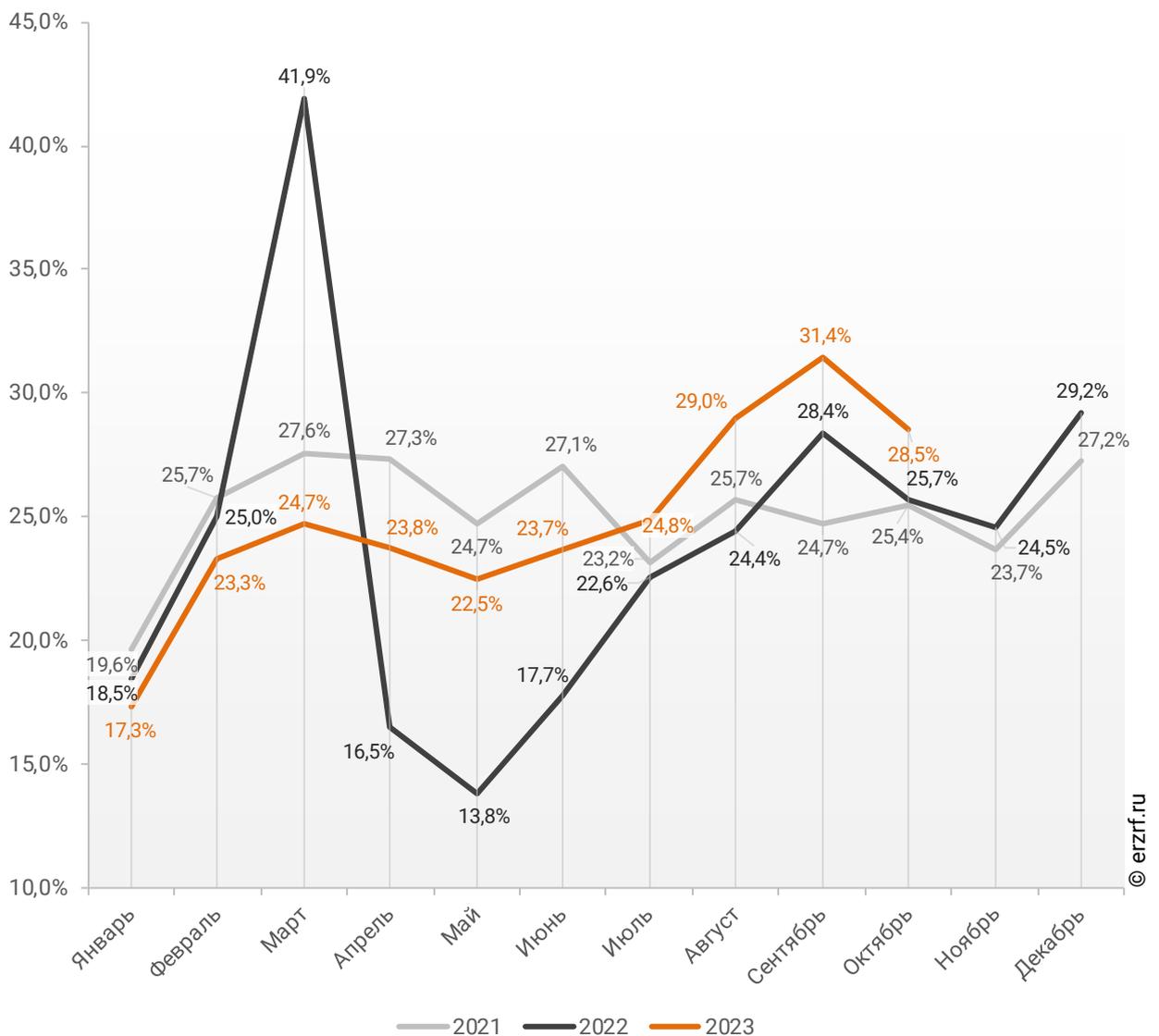


В общем объеме кредитов, выданных за 10 месяцев 2023 г. жителям Республики Коми (121,29 млрд ₽), доля ИЖК составила 25,5%, что на 1,4 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (24,1%), и на 0,2 п.п. больше уровня 2021 г. (25,3%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Коми в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 13.

График 13

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

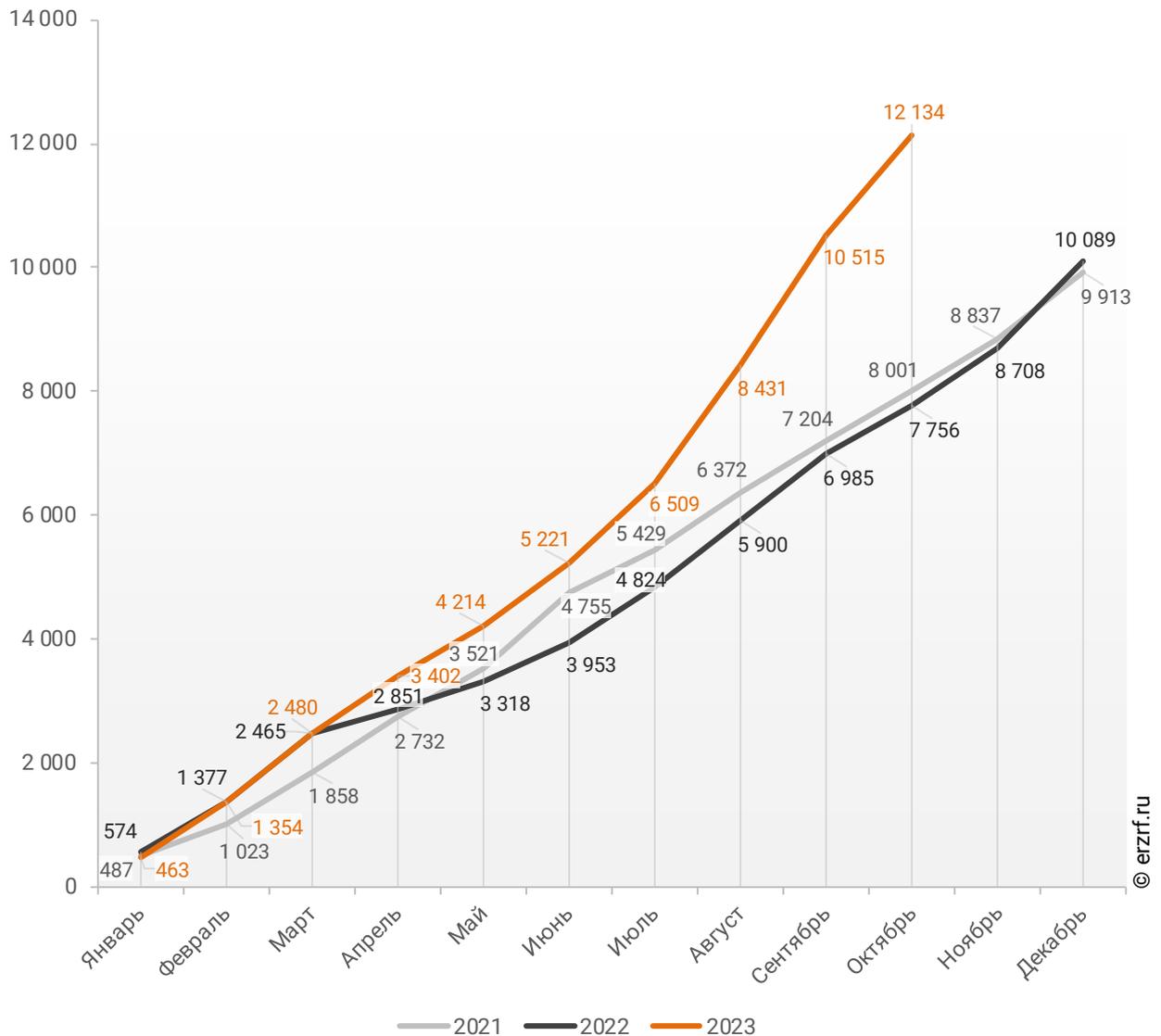


За 10 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Коми под залог ДДУ, составил 12,13 млрд ₽ (39,3% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Коми). Это на 56,4% больше аналогичного значения 2022 г. (7,76 млрд ₽), и на 51,7% больше, чем в 2021 г. (8,00 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

График 14

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



В общем объеме кредитов, выданных за 10 месяцев 2023 г. жителям Республики Коми (121,29 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 10,0%, что на 0,3 п.п. больше уровня 2022 г. (9,7%), и на 2,2 п.п. больше уровня, достигнутого в 2021 г. (7,8%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Коми в 2021 – 2023 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 15 и 16.

График 15

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

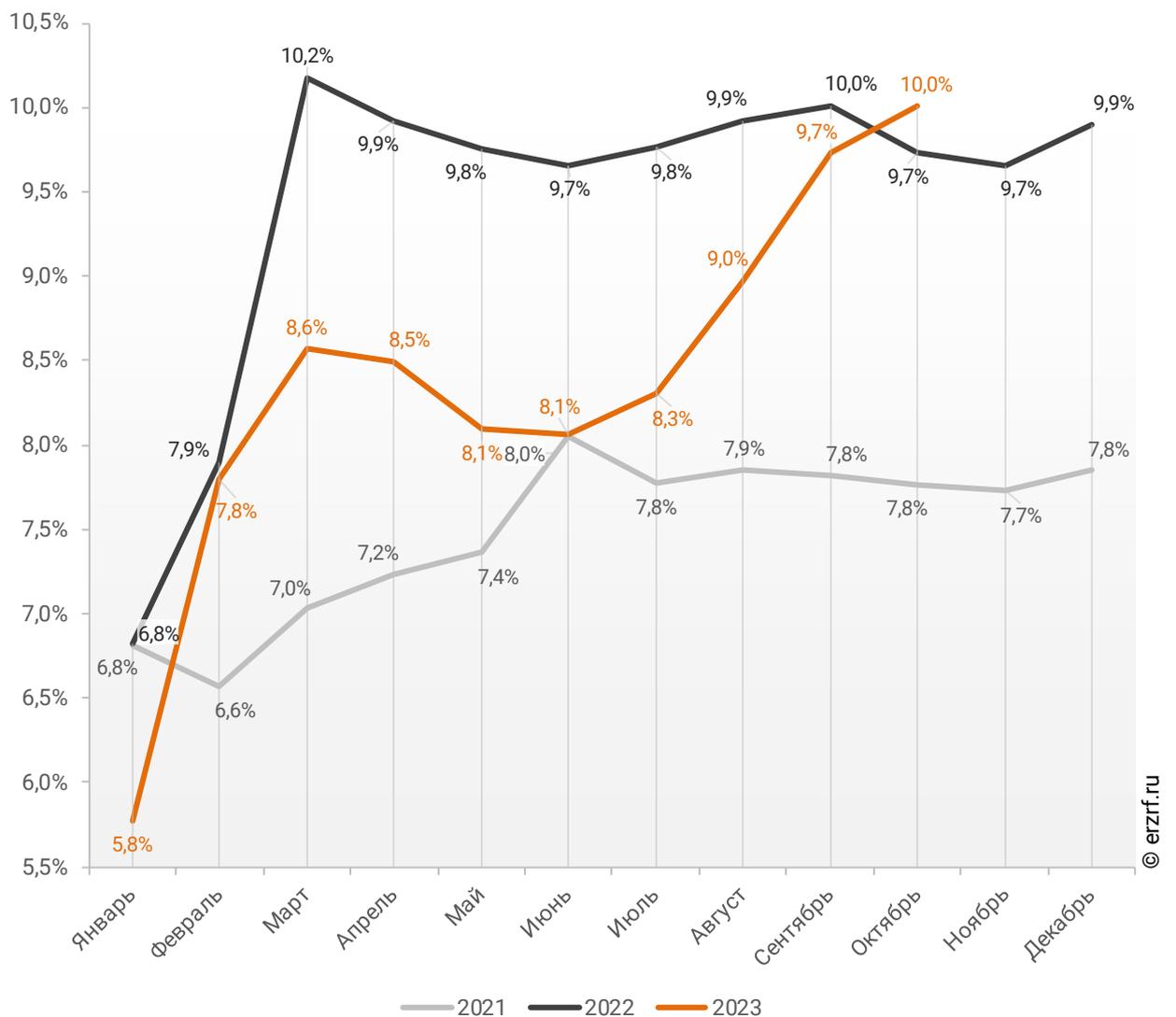
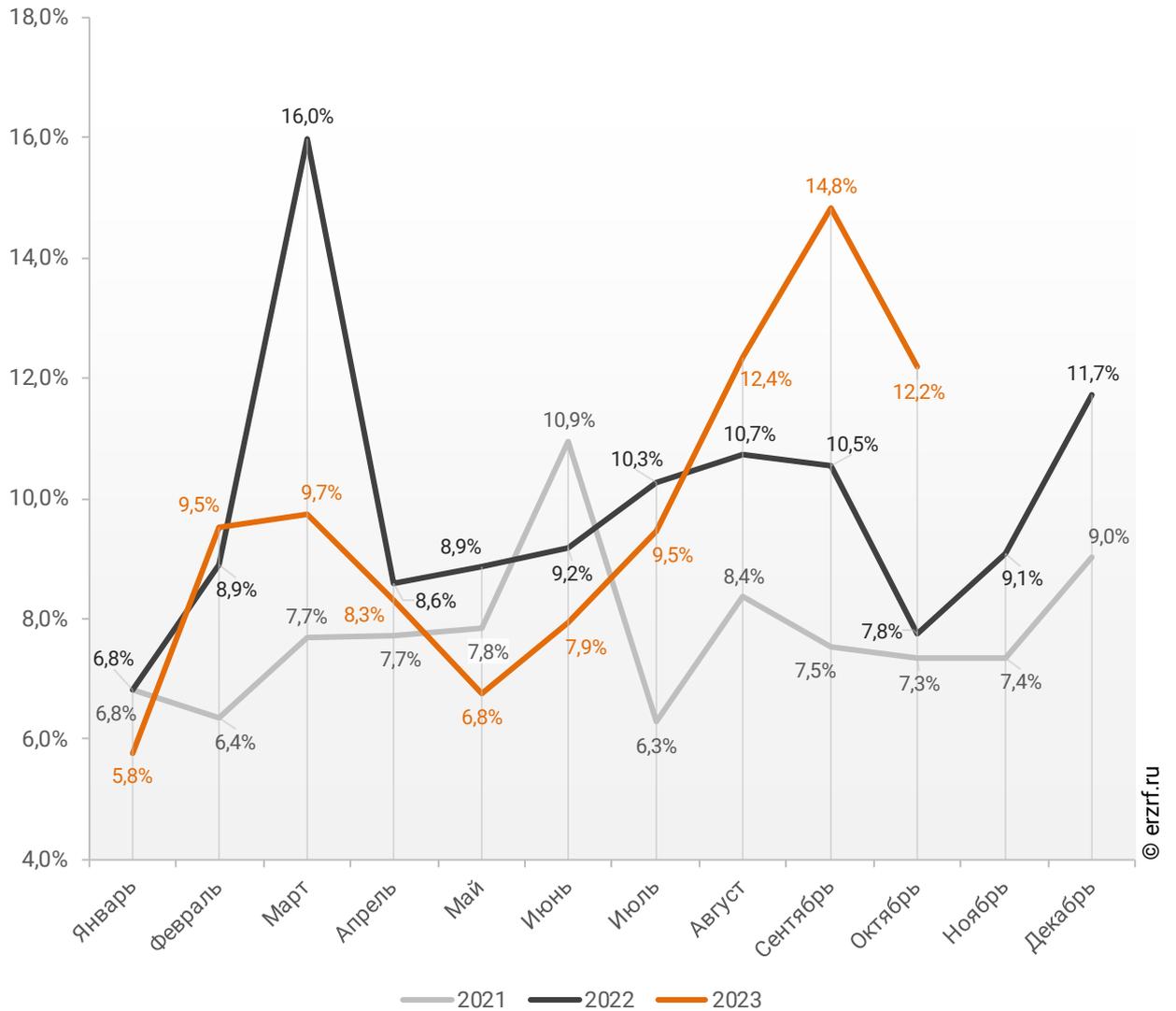


График 16

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



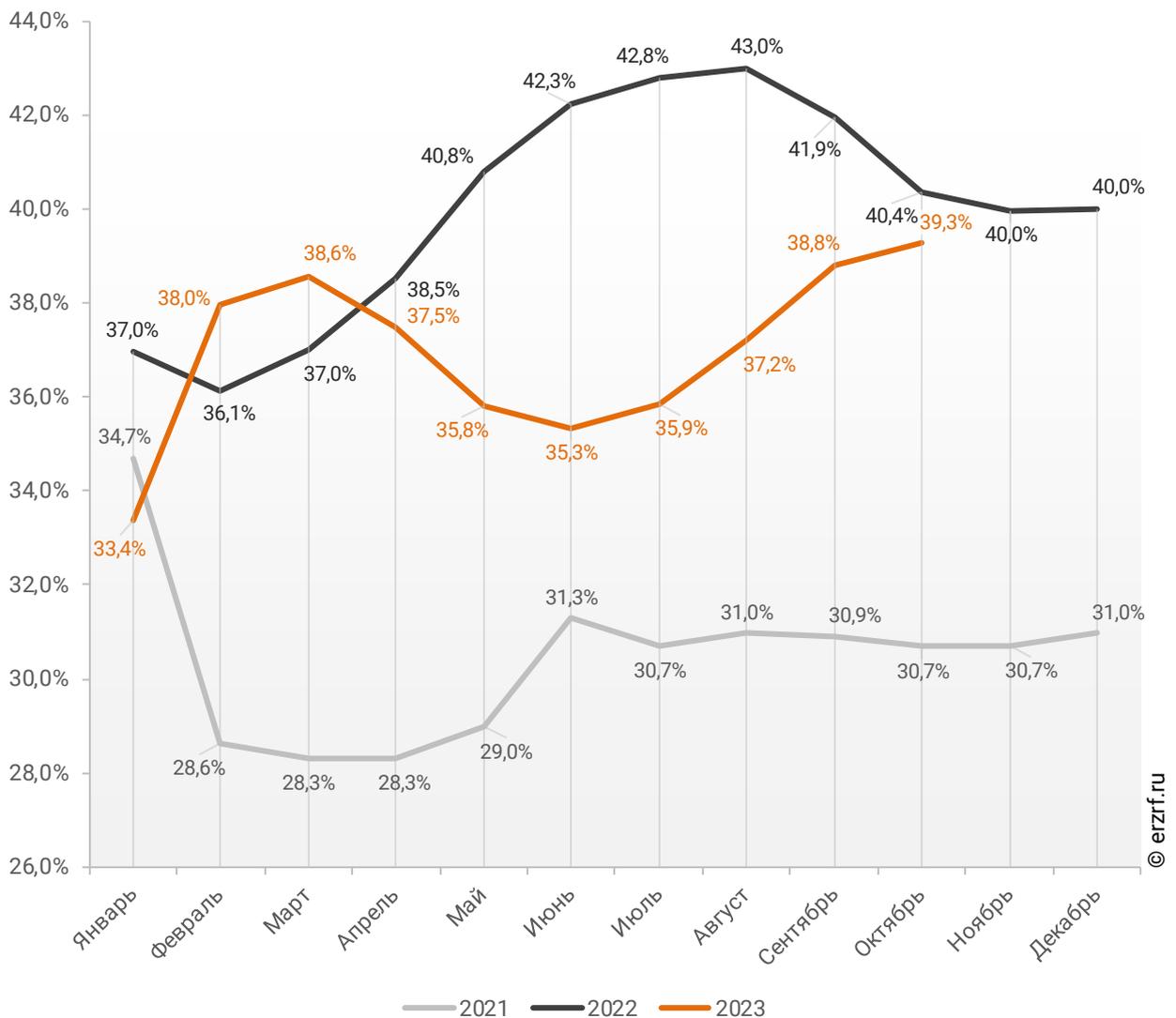
© erztf.ru

Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 10 месяцев 2023 г., составила 39,3% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Коми за этот же период, что на 1,1 п.п. меньше, чем в 2022 г. (40,4%), и на 8,6 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (30,7%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Коми в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 17.

График 17

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

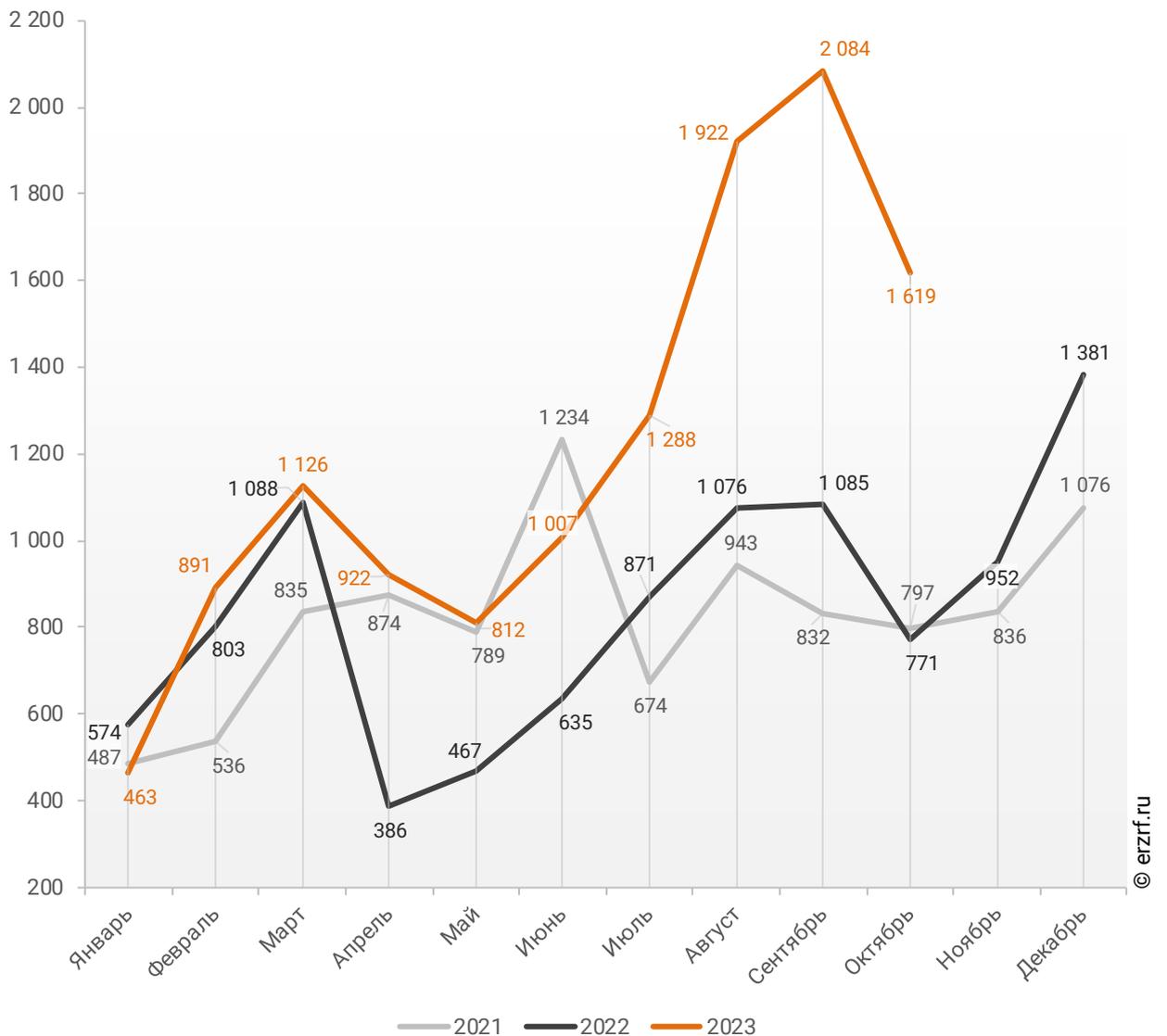


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Республике Коми в октябре 2023 года, увеличился на 110,0% по сравнению с октябрём 2022 года (1,62 млрд руб против 771 млн руб годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2021 – 2023 гг., млн руб, приведена на графике 18.

График 18

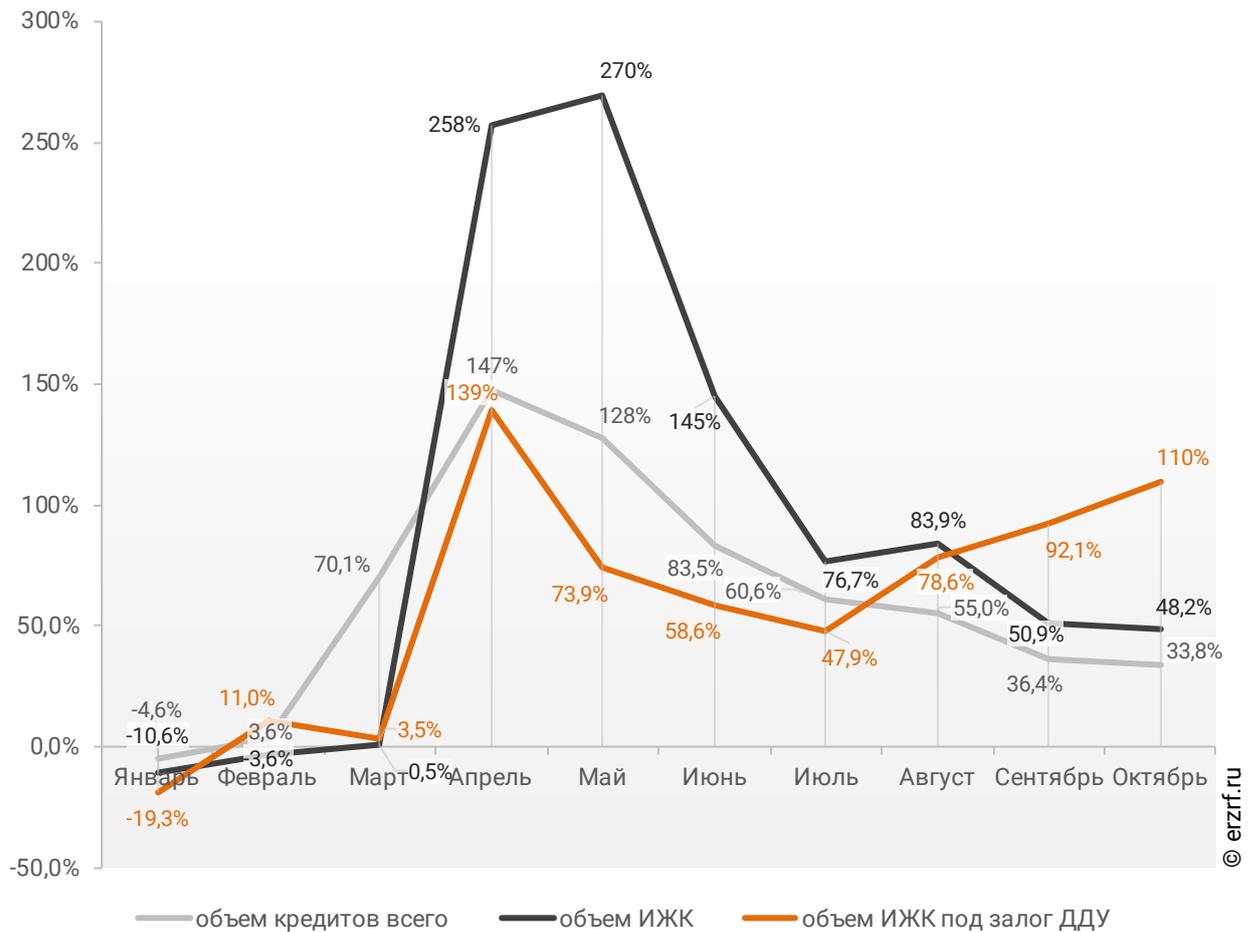
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2021 – 2023 гг., млн руб



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 110,0% в октябре 2023 года по сравнению с октябрём 2022 года сопровождался увеличением объема всех видов кредитов на 33,8% (13,29 млрд ₹ против 9,93 млрд ₹ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 48,2% (3,79 млрд ₹ против 2,55 млрд ₹ годом ранее) (График 19).

График 19

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



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Республике Коми кредитов всех видов за январь – октябрь составила 10,0%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 39,3%.

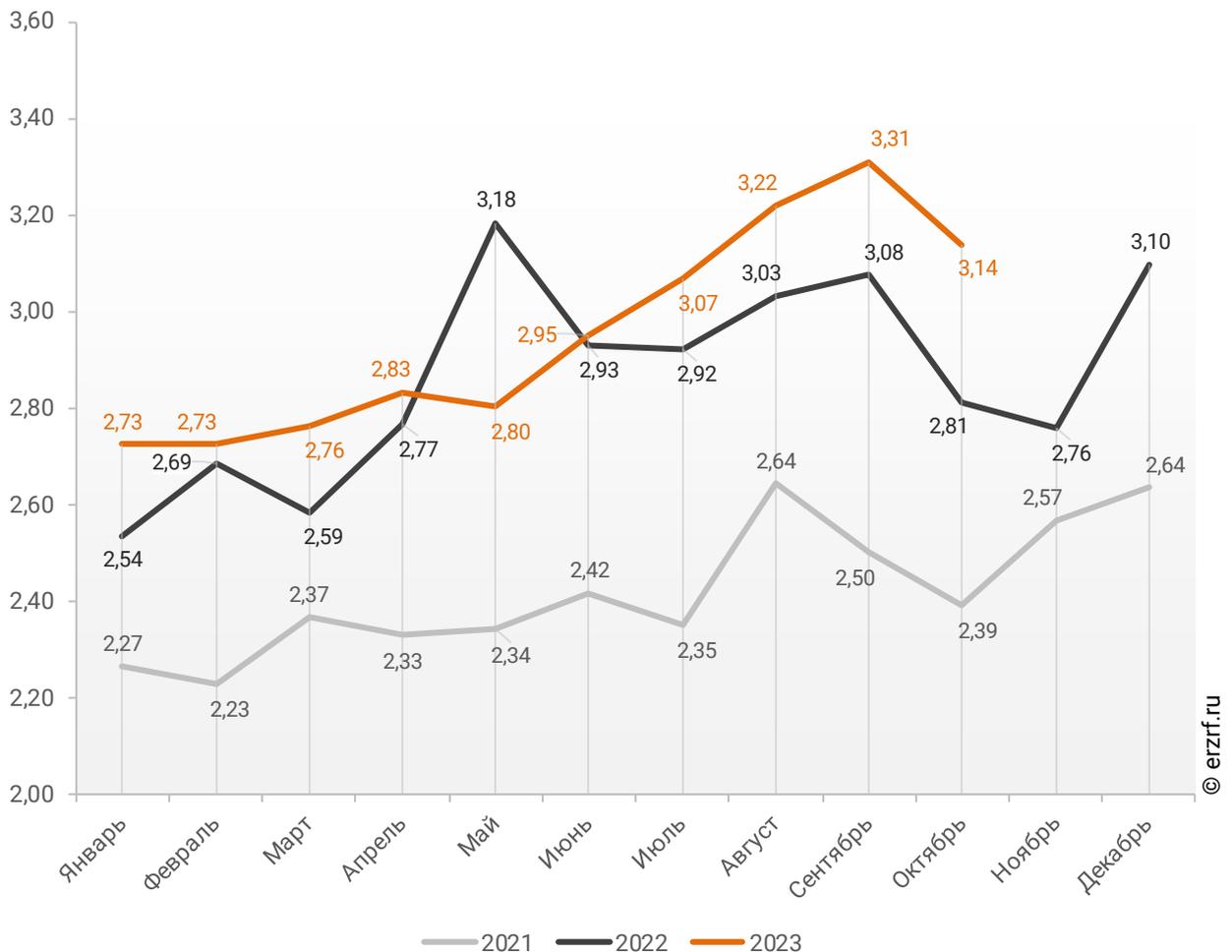
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Коми

По официальной статистике Банка России в октябре 2023 г. средний размер ИЖК в Республике Коми составил 3,14 млн ₽, что на 11,6% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (2,81 млн ₽), и на 31,2% больше аналогичного значения 2021 г. (2,39 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Коми в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

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

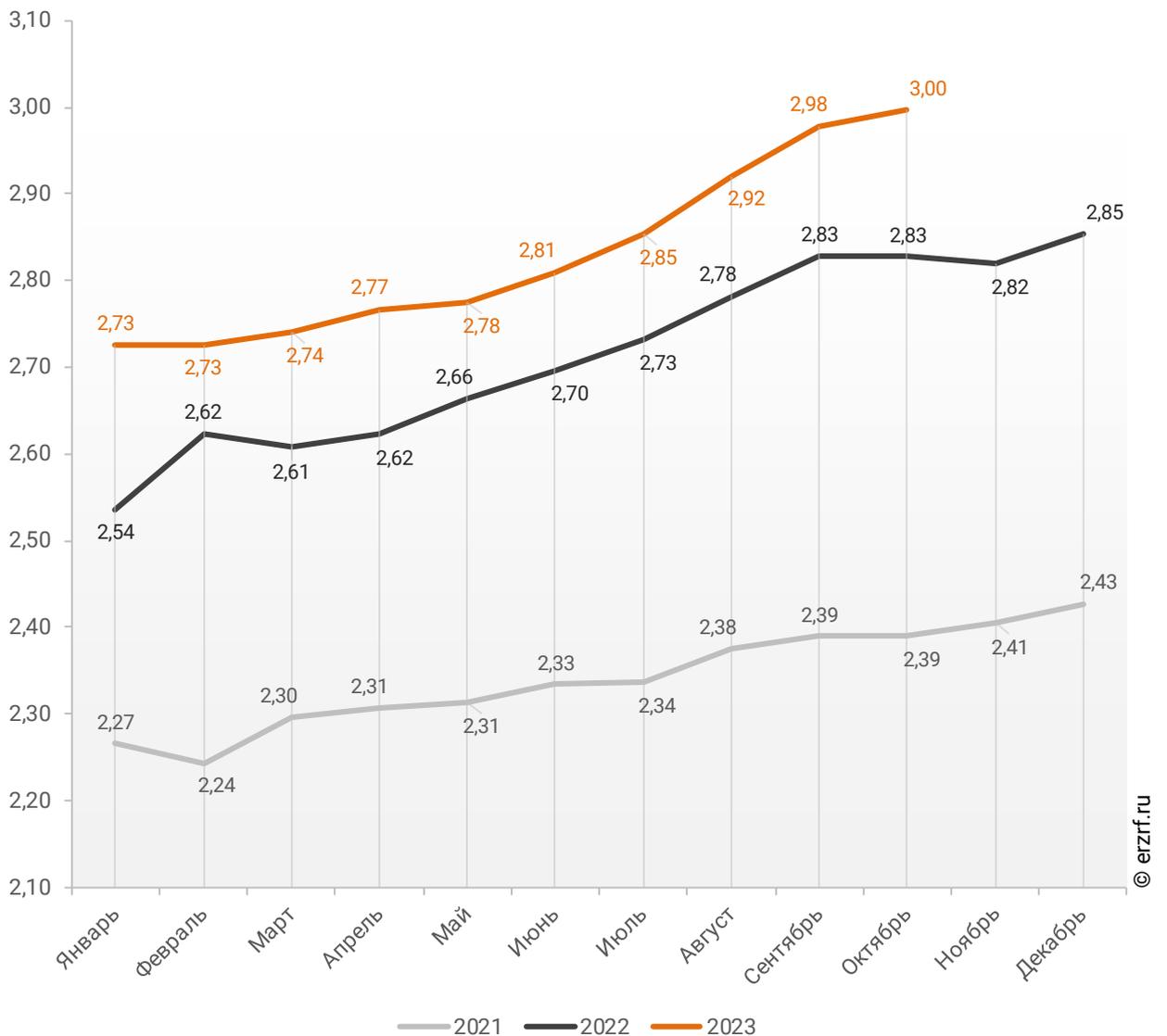


По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Республики Коми, накопленным итогом составил 3,00 млн ₽, что на 6,0% больше, чем в 2022 г. (2,83 млн ₽), и на 25,4% больше соответствующего значения 2021 г. (2,39 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Коми в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

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

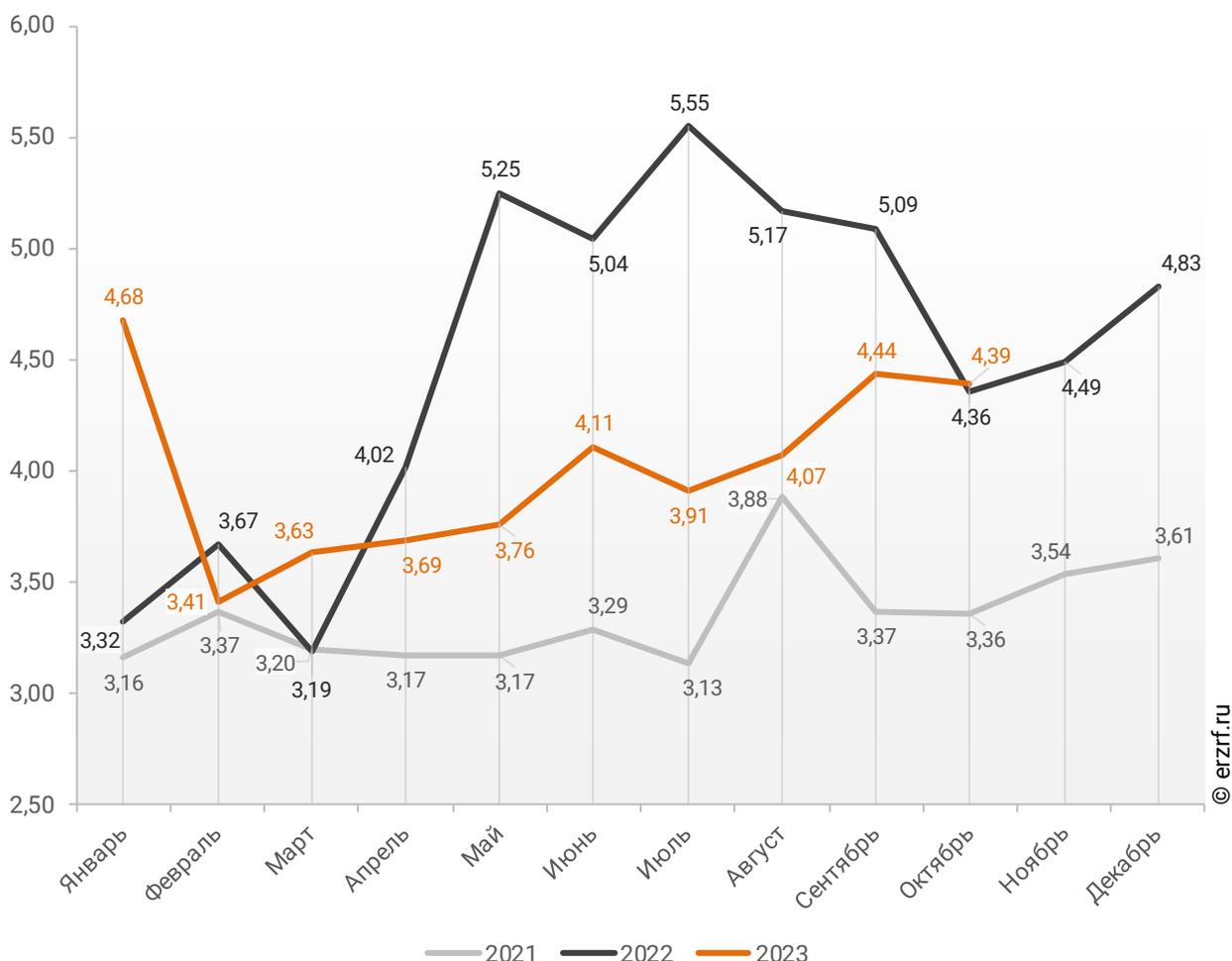


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Республике Коми в октябре 2023 года увеличился на 0,7% по сравнению с октябрём 2022 года (4,39 млн ₽ против 4,36 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 1,1%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается впервые после двух месяцев роста.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

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

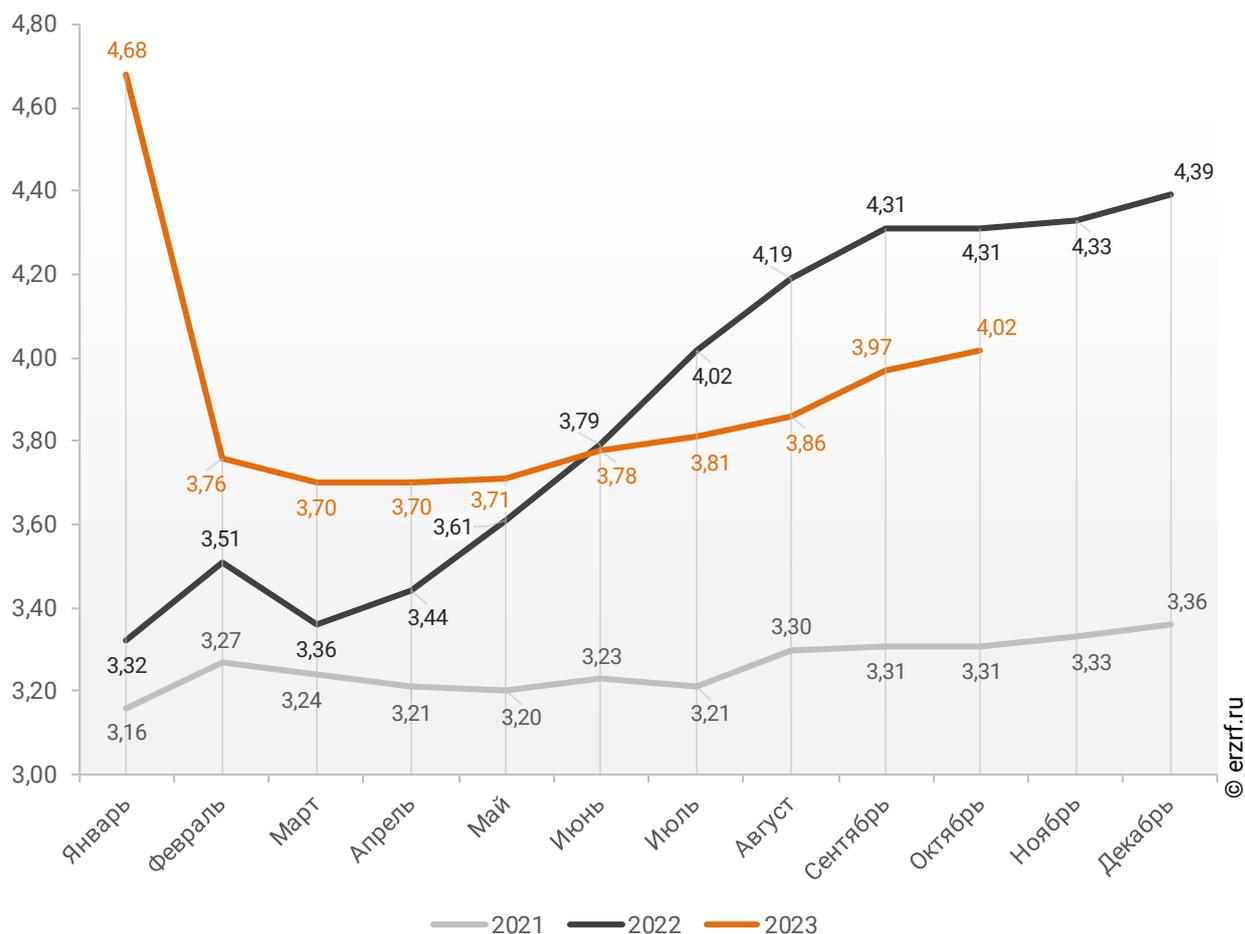


По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми, накопленным итогом составил 4,02 млн ₽ (на 34,2% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Коми). Это на 6,7% меньше соответствующего значения 2022 г. (4,31 млн ₽), и на 21,5% больше уровня 2021 г. (3,31 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

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

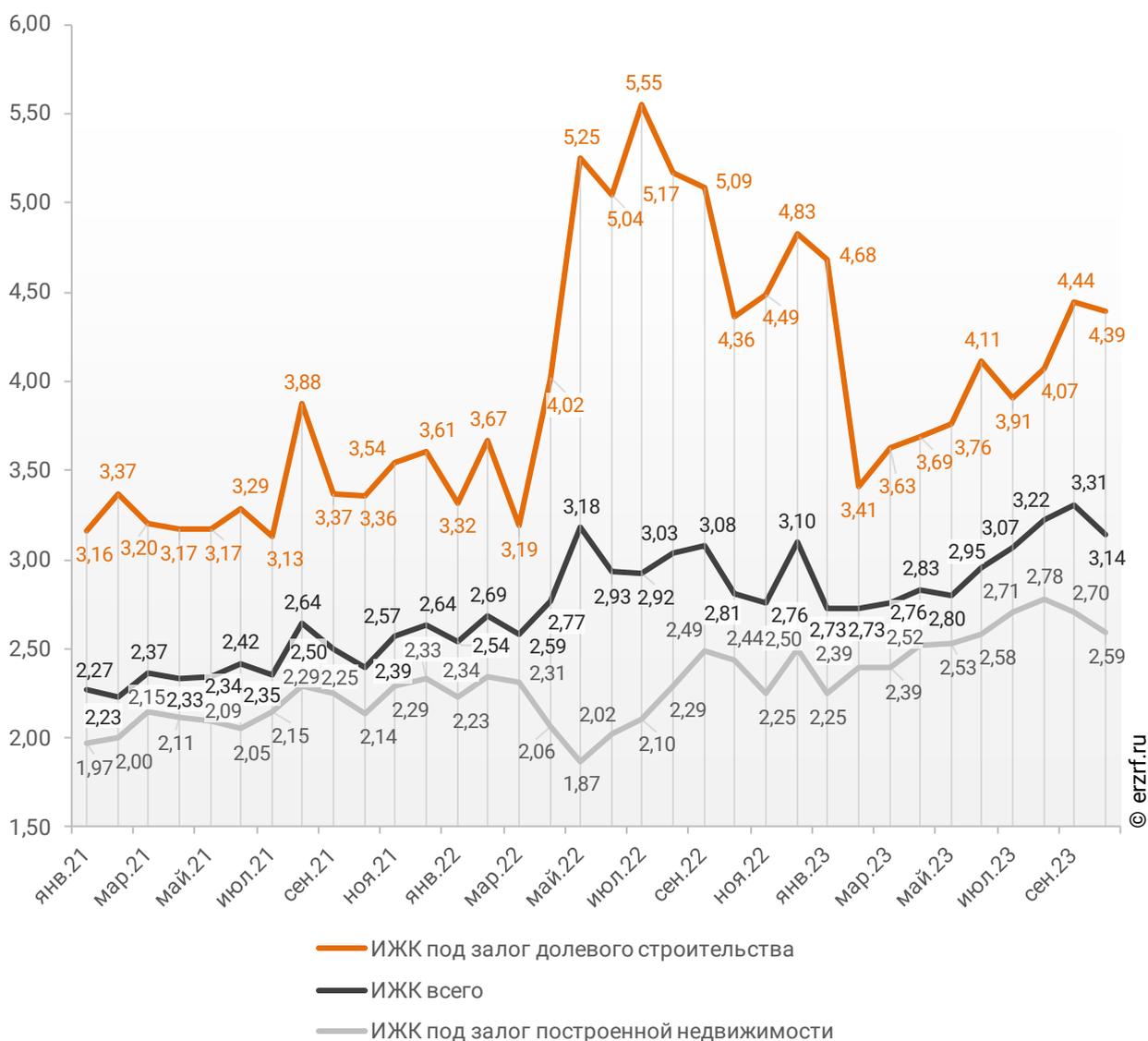


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 6,1% – с 2,44 млн ₽ до 2,59 млн ₽.

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Республике Коми, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 24.

График 24

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Республике Коми, млн ₽



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 9,2 п. п. – с 78,7% до 69,5%.

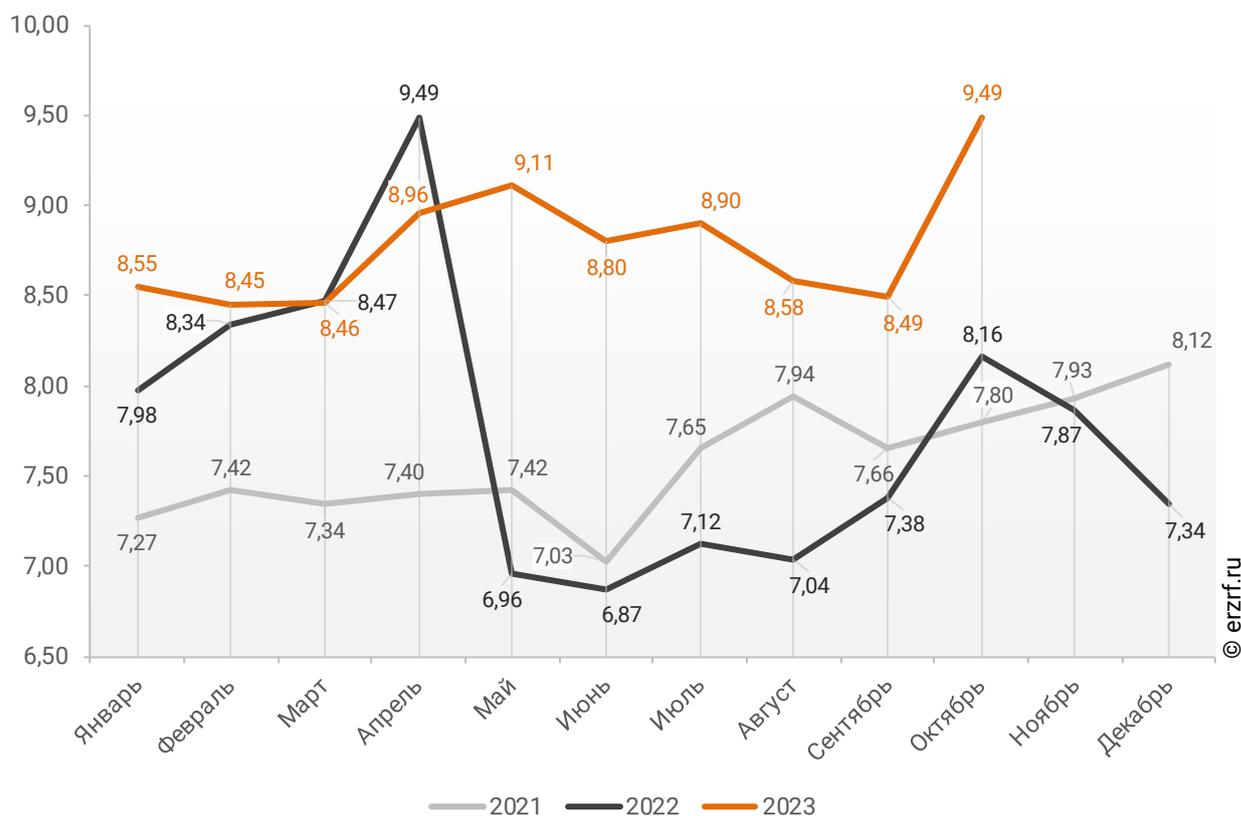
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Коми

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в октябре 2023 года в Республике Коми, средневзвешенная ставка составила 9,49%. По сравнению с октябрём 2022 года ставка выросла на 1,33 п. п. (с 8,16% до 9,49%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Республике Коми представлена на графике 25.

График 25

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Республике Коми, %

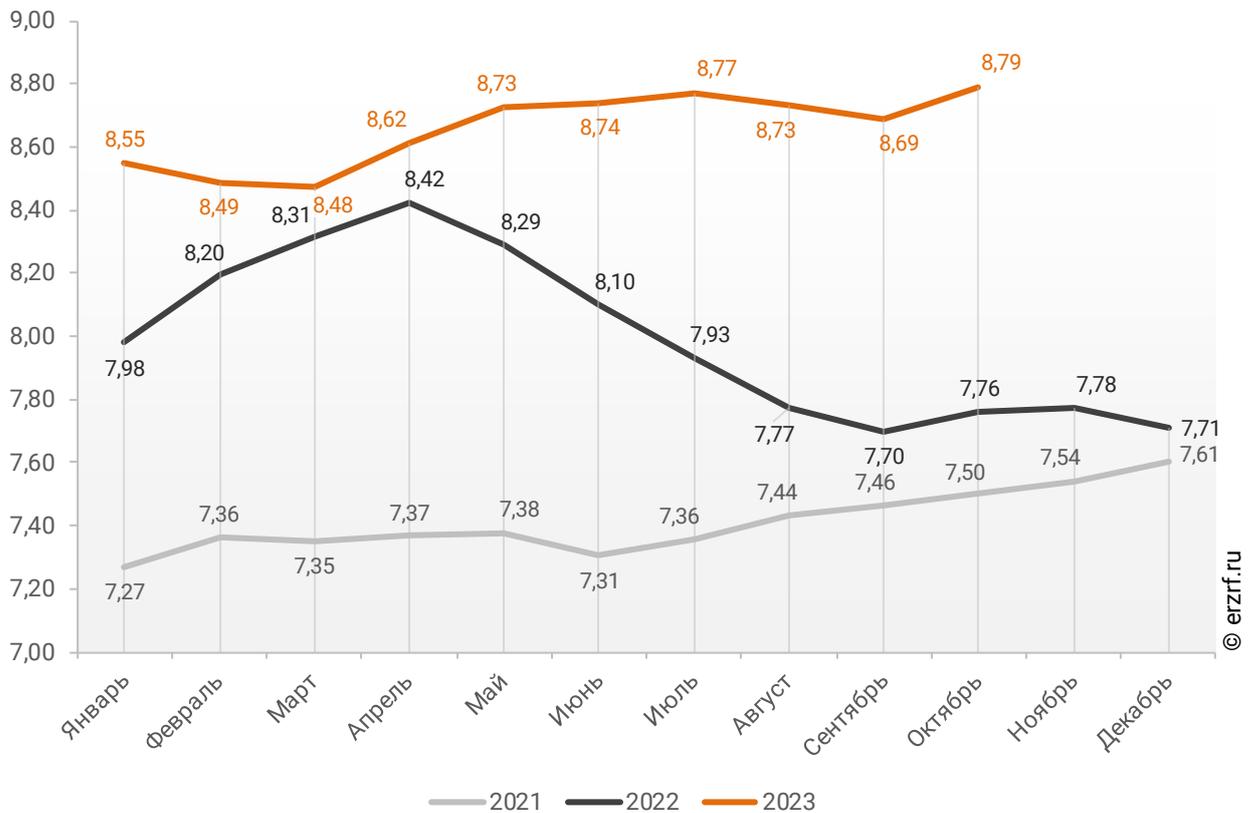


По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Республики Коми, накопленным итогом составила 8,79%, что на 1,03 п.п. больше, чем в 2022 г. (7,76%), и на 1,29 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (7,50%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Республики Коми, накопленным итогом в 2021 – 2023 гг., представлена на графике 26.

График 26

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

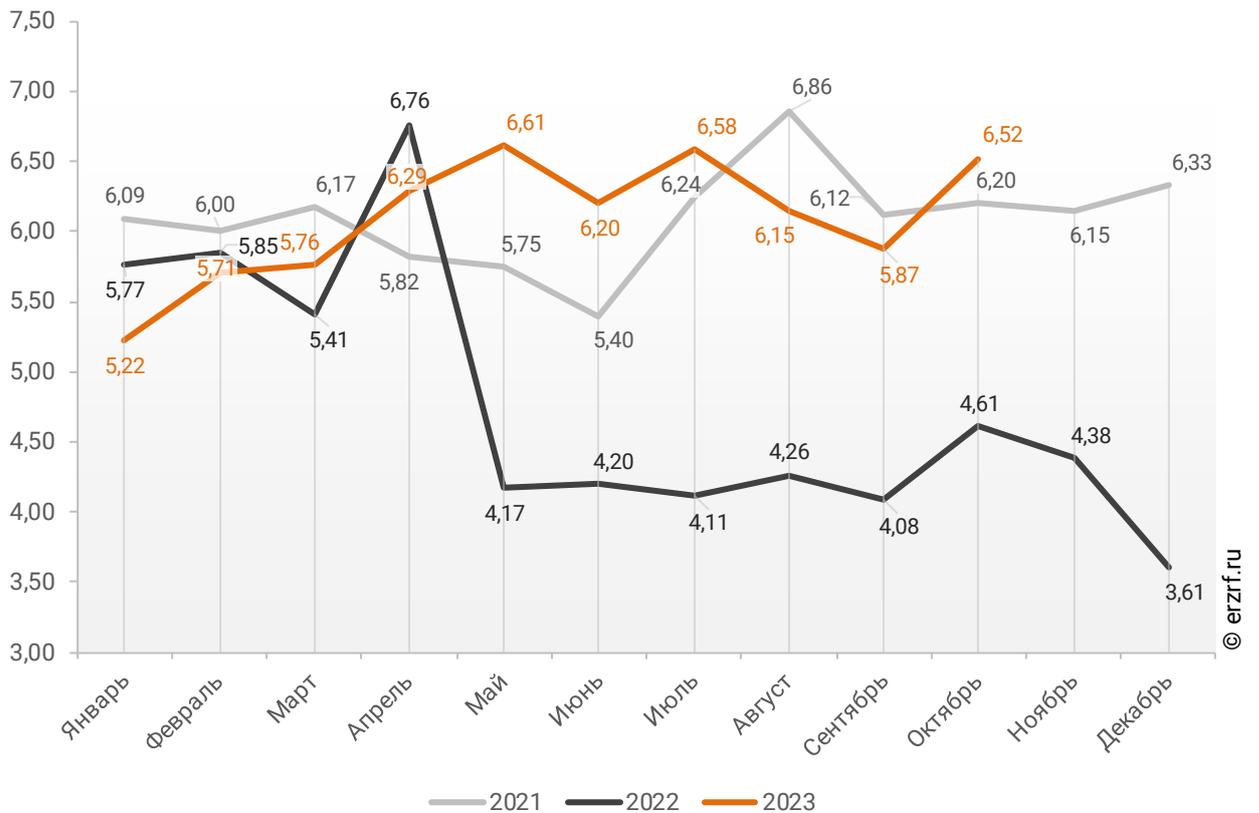


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Республике Коми в октябре 2023 года, составила 6,52%, что на 1,91 п. п. больше аналогичного значения за октябрь 2022 года (4,61%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Республике Коми представлена на графике 27.

График 27

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Республике Коми, %

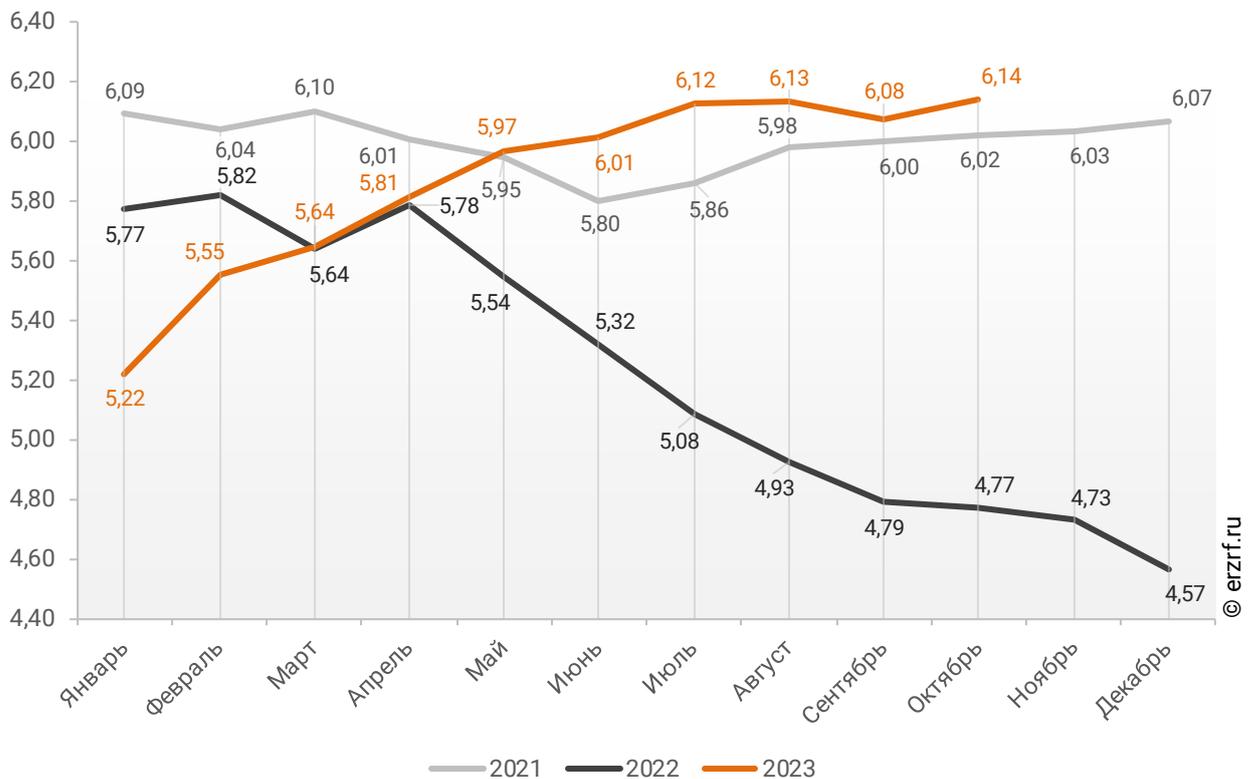


По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Республики Коми, накопленным итогом составила 6,14% (на 2,65 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 1,37 п.п. больше уровня, достигнутого в 2022 г. (4,77%), и на 0,12 п.п. больше аналогичного значения 2021 г. (6,02%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2021 – 2023 гг., представлена на графике 28.

График 28

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

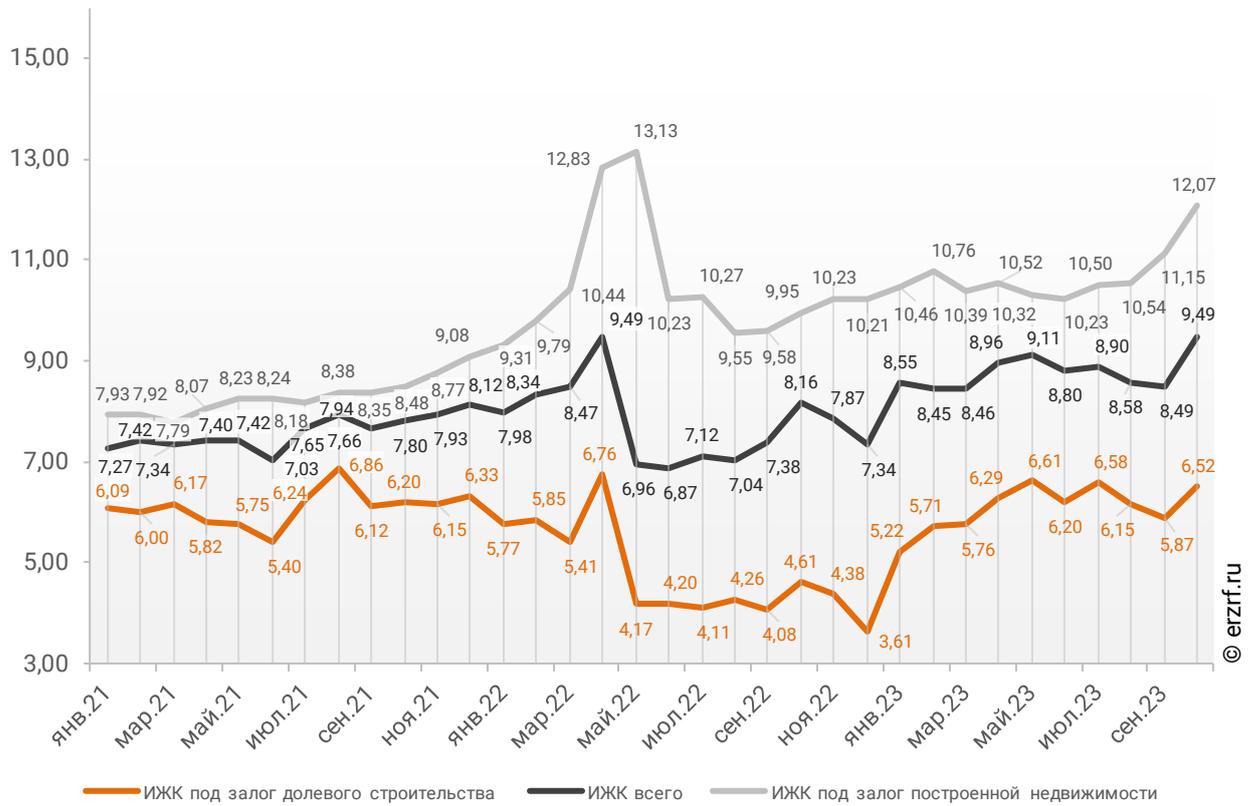


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Республике Коми в октябре 2023 года составила 12,07%, что на 2,12 п. п. больше значения за октябрь 2022 года (9,95%).

Сравнение месячной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Республике Коми, представлено на графике 29.

График 29

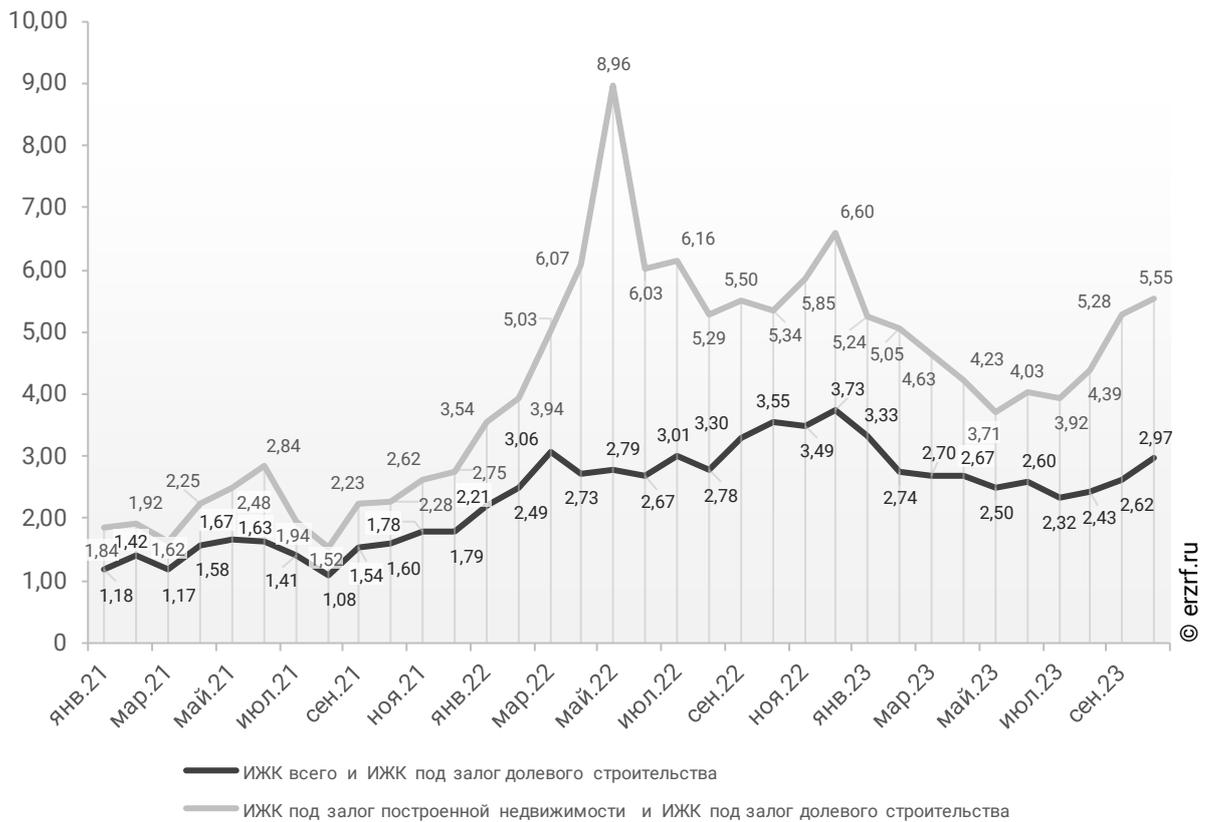
Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Республике Коми, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Республике Коми уменьшилась с 3,55 п. п. до 2,97 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Республике Коми за год увеличилась с 5,34 п. п. до 5,55 п. п. (График 30).

График 30

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

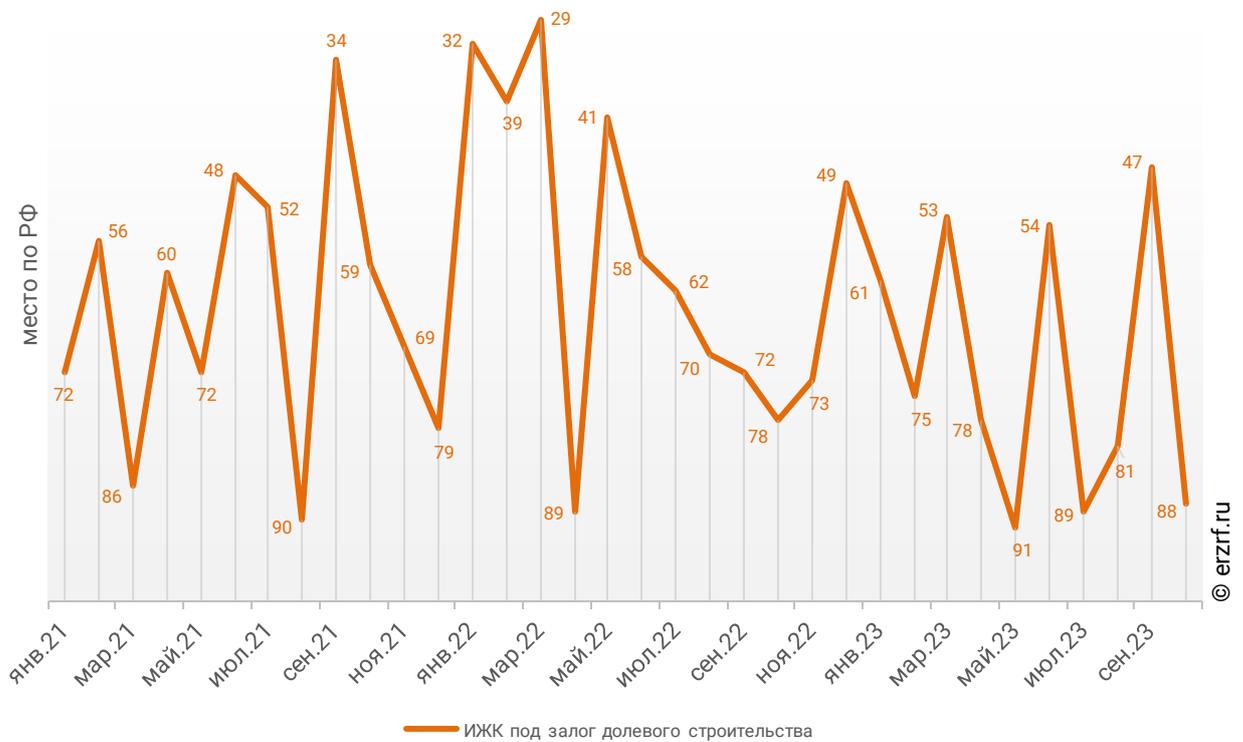


Республика Коми занимает 84-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Республика Коми занимает 88-е место, и 89-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Республикой Коми по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 31.

График 31

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

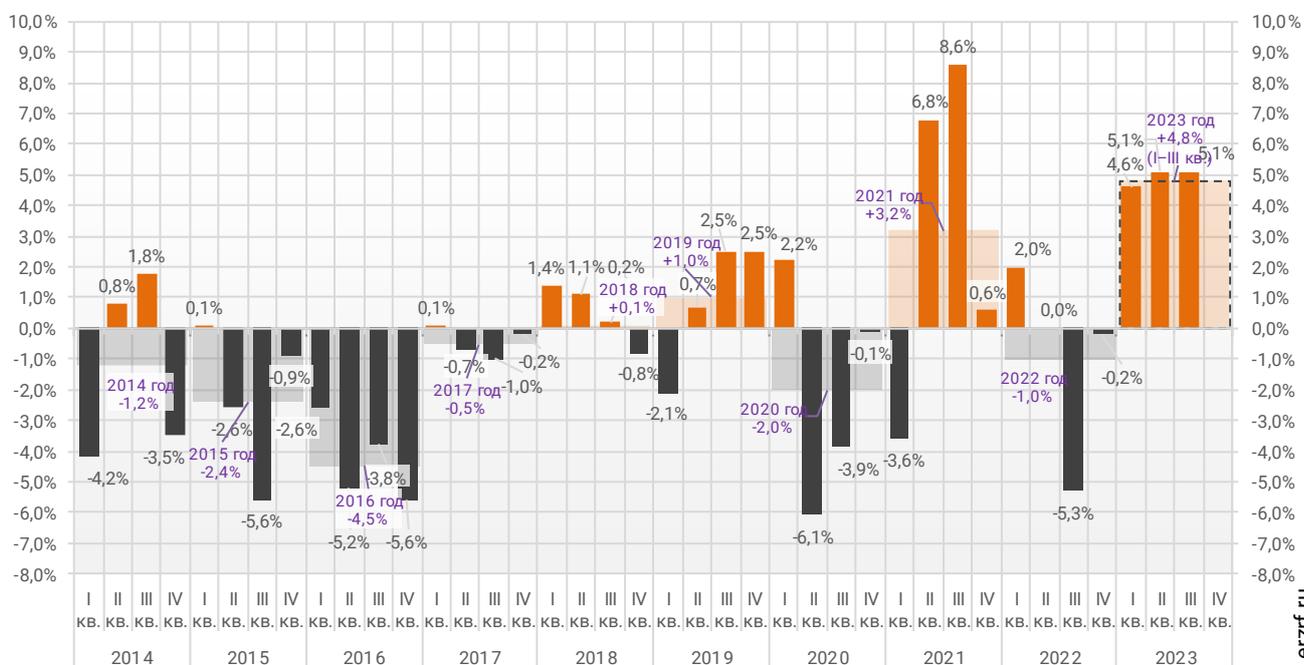


12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

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 32).

График 32

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

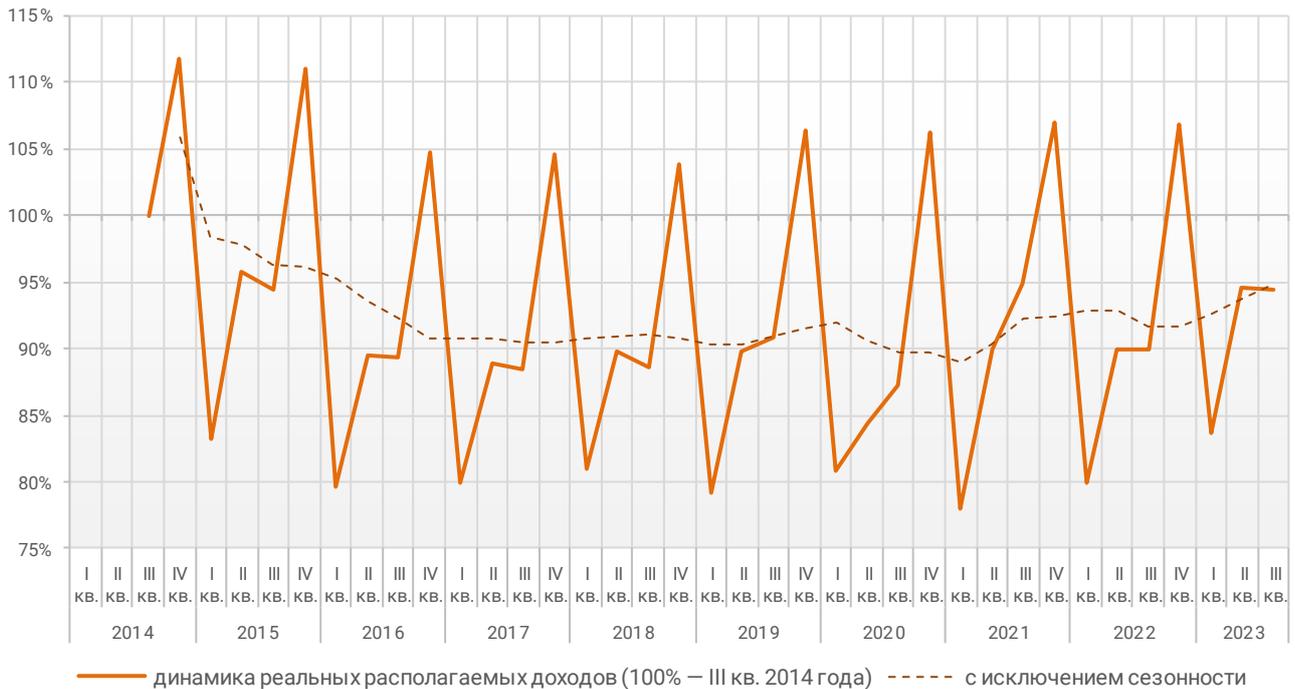


© erzrf.ru

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 33).

График 33

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



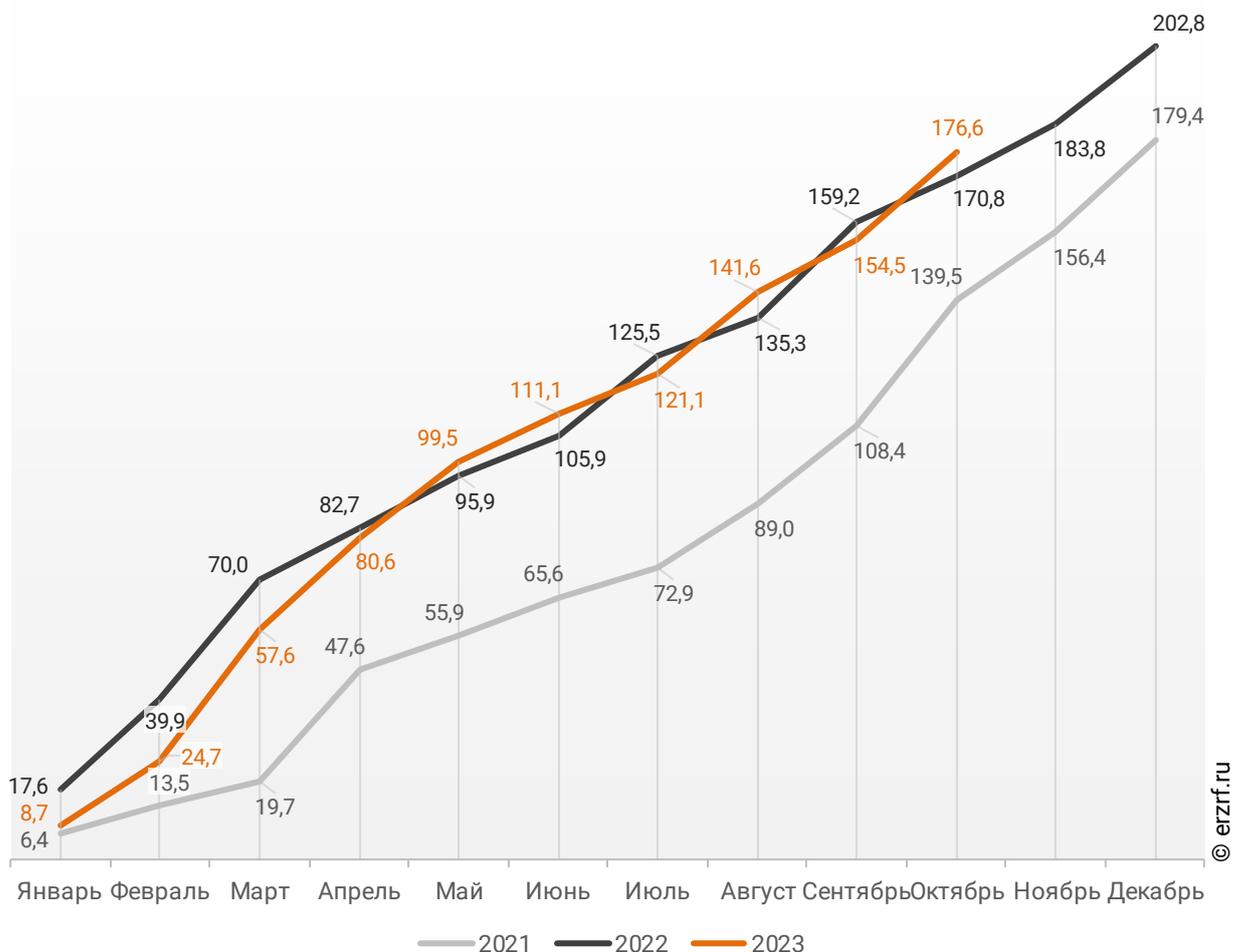
© erzrf.ru

13. Ввод жилья в Республике Коми (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 10 месяцев 2023 г. показывает превышение на 3,4% графика ввода жилья в Республике Коми в 2023 г. по сравнению с 2022 г. и превышение на 26,6% по отношению к 2021 г. (График 34).

График 34

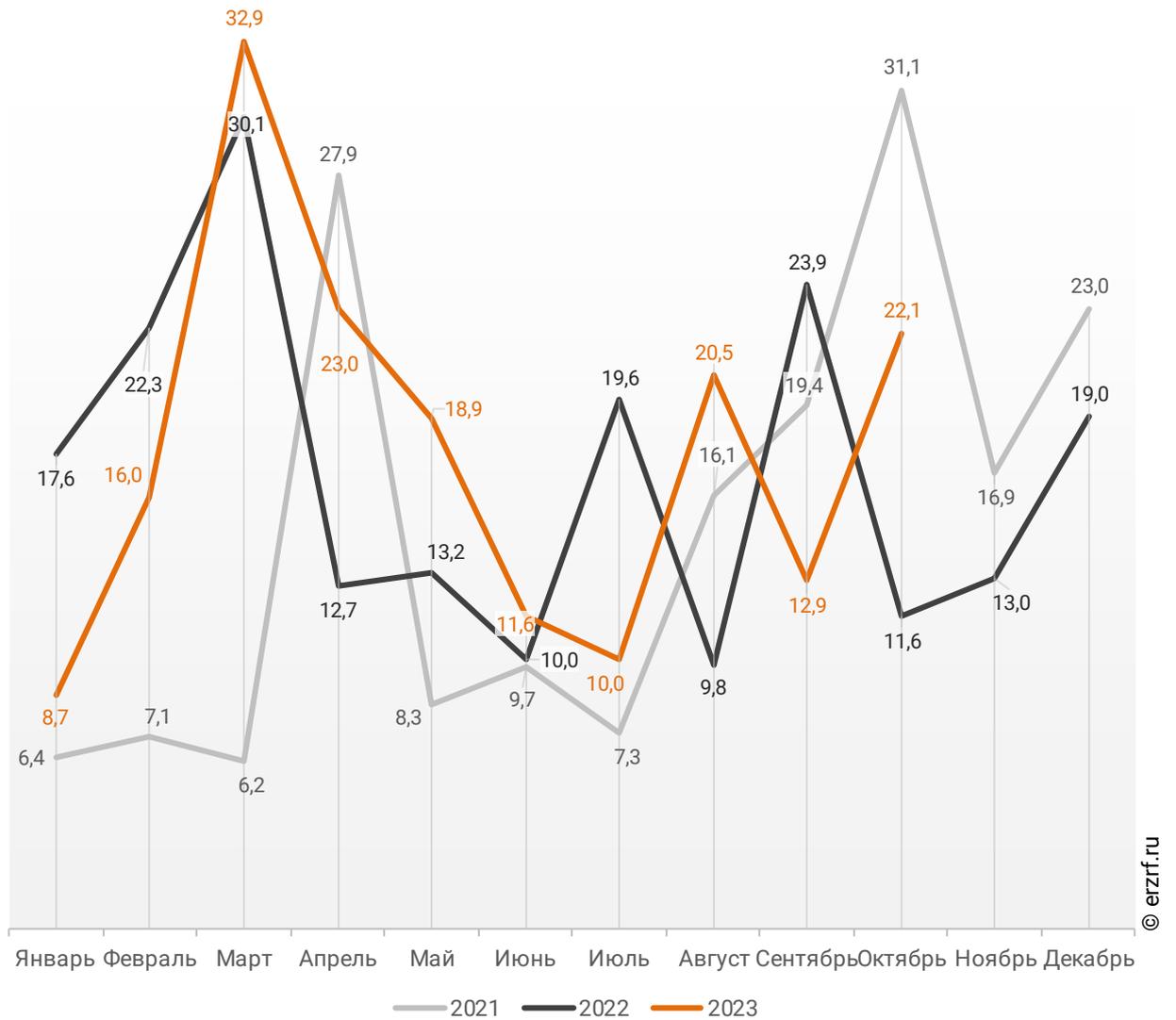
Ввод жилья в Республике Коми
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²



В октябре 2023 года в Республике Коми введено 22,1 тыс. м² жилья. Это на 90,5%, или на 10,5 тыс. м² больше, чем за аналогичный период 2022 года (График 35).

График 35

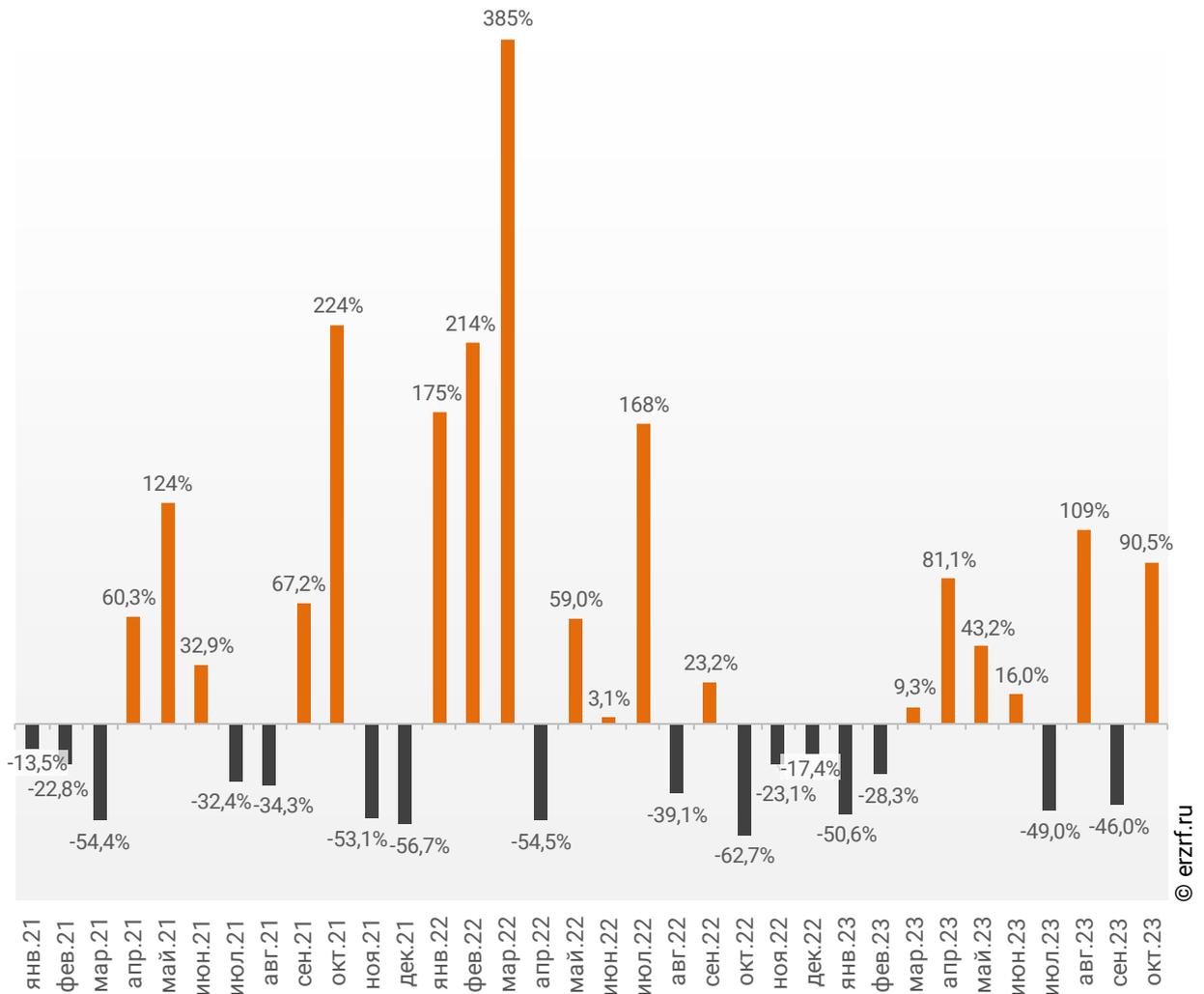
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Республике Коми, тыс. м²**



Опережение темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Республике Коми после отрицательной динамики в прошлом месяце.

График 36

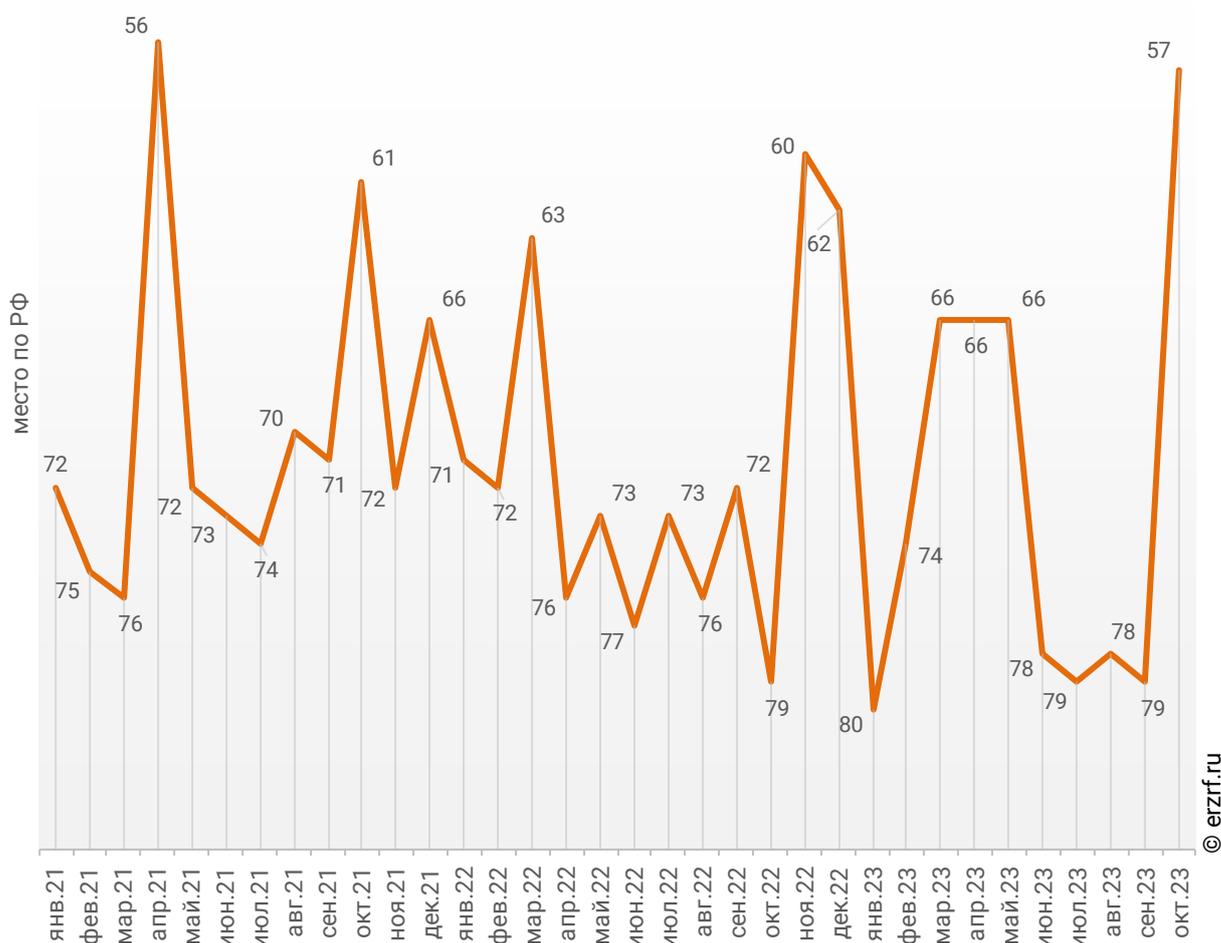
Динамика прироста ввода жилья в Республике Коми, месяц к месяцу прошлого года, %



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Республика Коми занимает 57-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 16-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 4-м месте. (График 37).

График 37

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

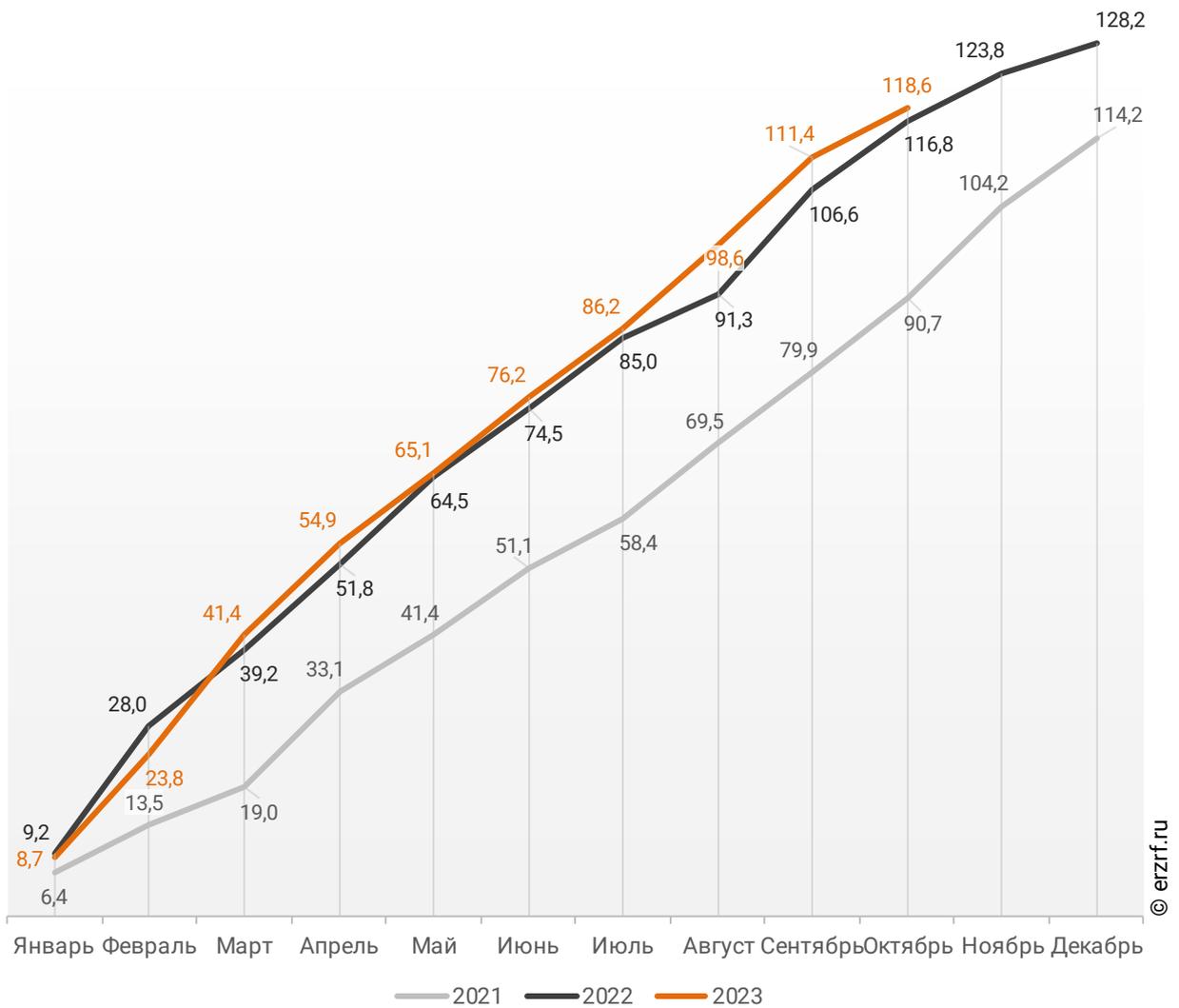


За январь – октябрь 2023 года по показателю ввода жилья Республика Коми занимает 75-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 46-е место, а по динамике относительного прироста – 41-е место.

В Республике Коми за 10 месяцев 2023 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 1,5% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. и превышение на 30,8% по отношению к 2021 г. (График 38).

График 38

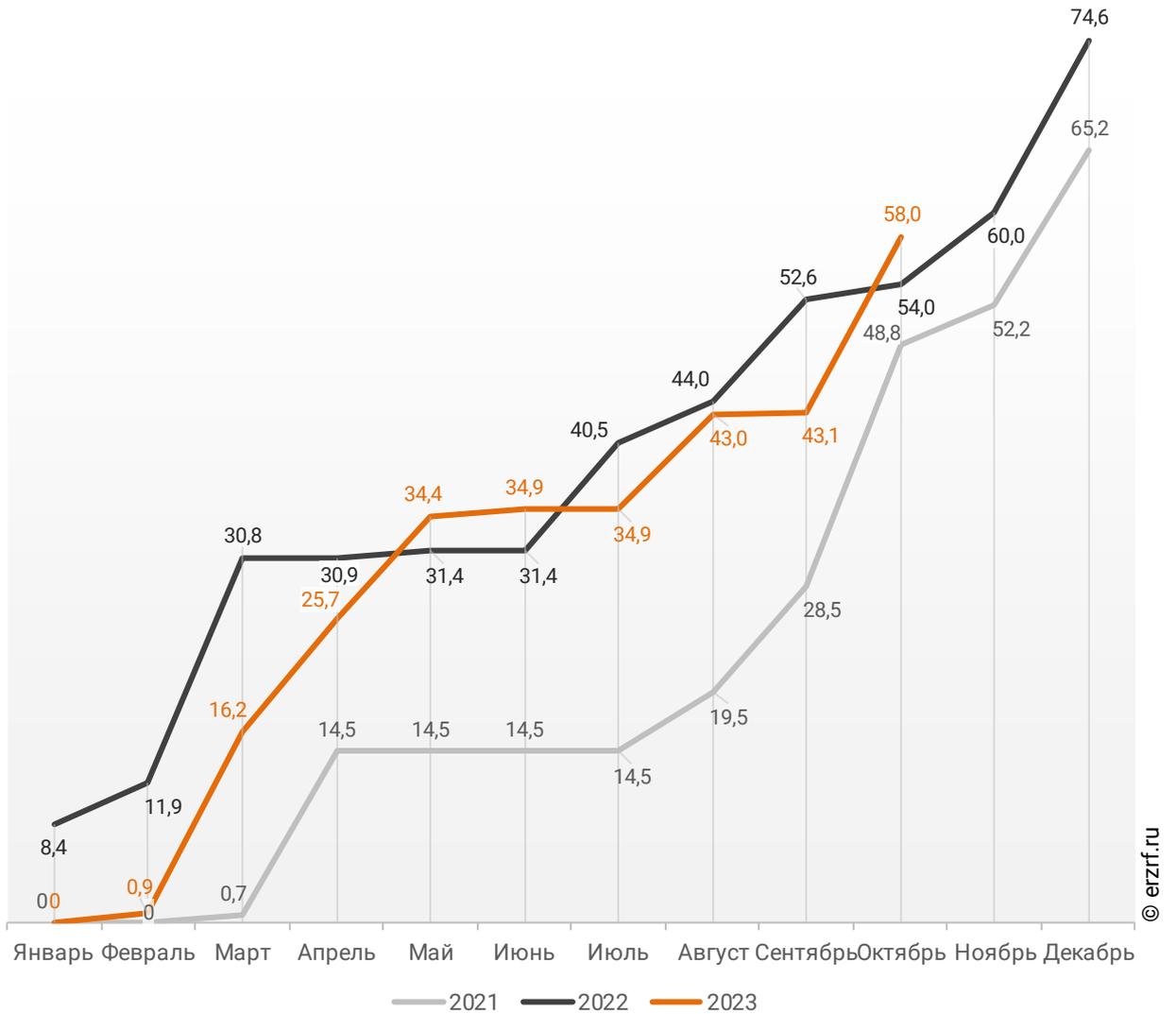
**Ввод жилья населением в Республике Коми
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2023 г. показывают превышение на 7,4% к уровню 2022 г. и превышение на 18,9% к 2021 г. (График 39).

График 39

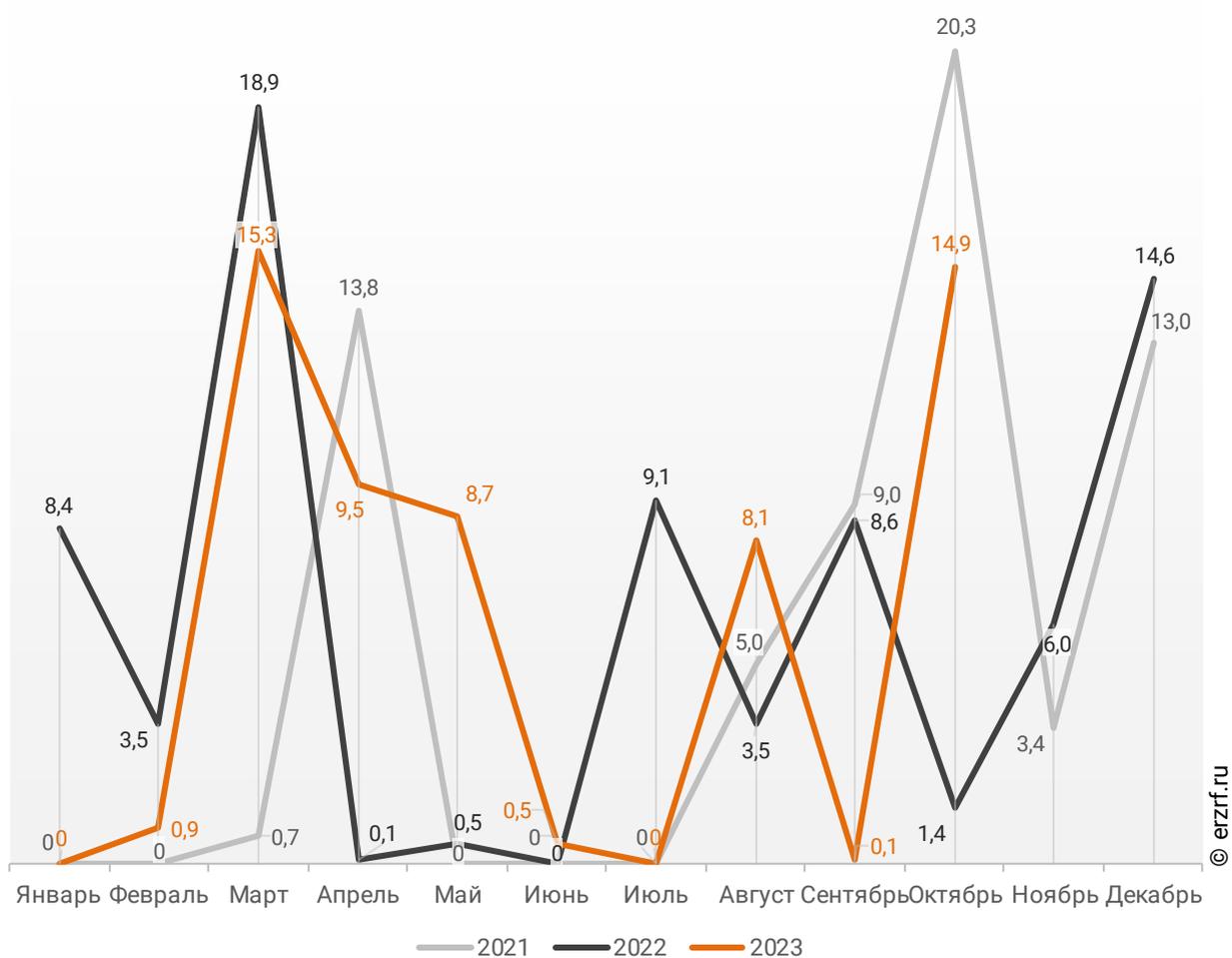
**Ввод жилья застройщиками в Республике Коми
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²**



В октябре 2023 года в Республике Коми застройщиками введено 14,9 тыс. м² многоквартирных домов, что на 964,3%, или на 13,5 тыс. м² больше аналогичного значения за тот же период 2022 года (График 40).

График 40

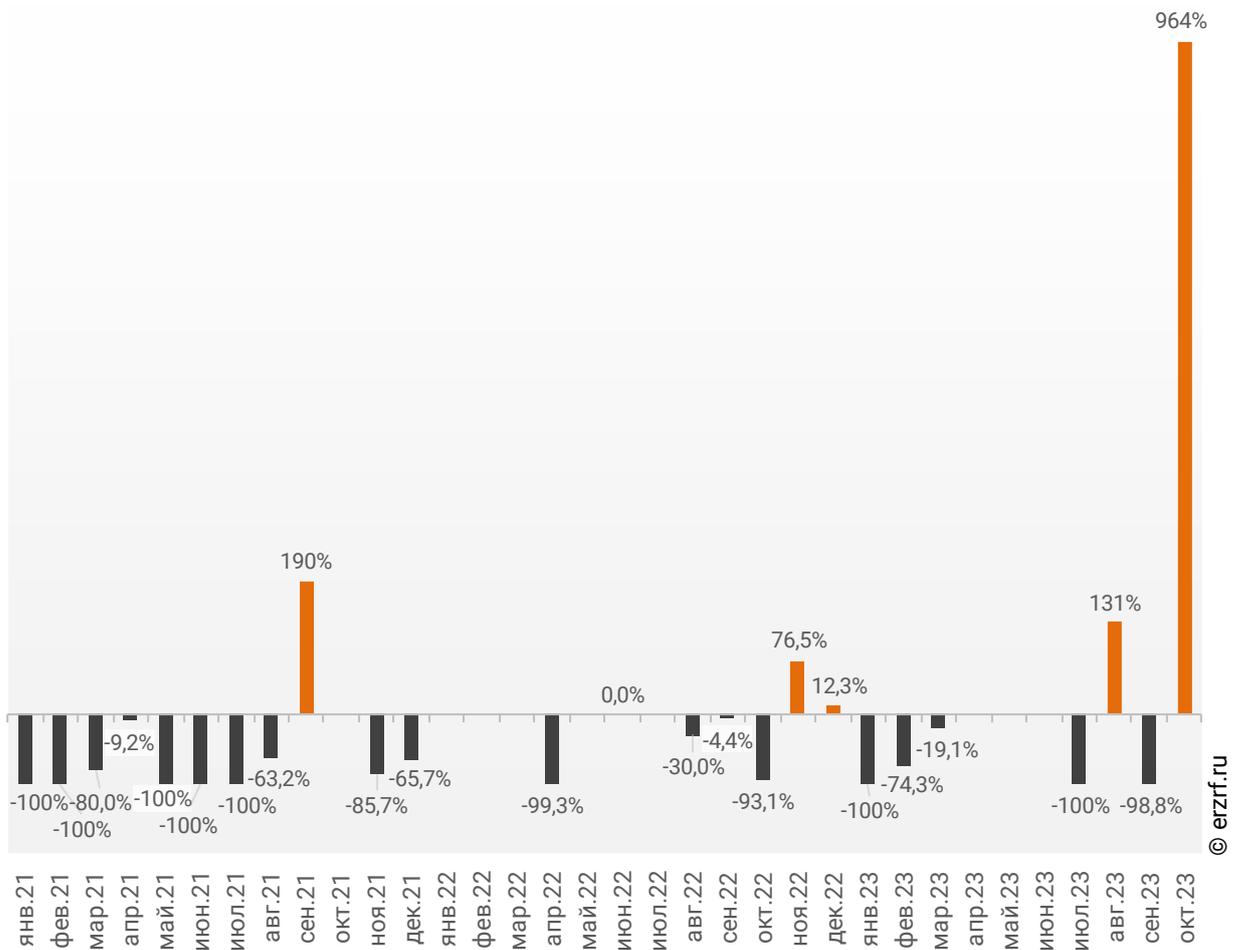
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Республике Коми, тыс. м²



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

График 41

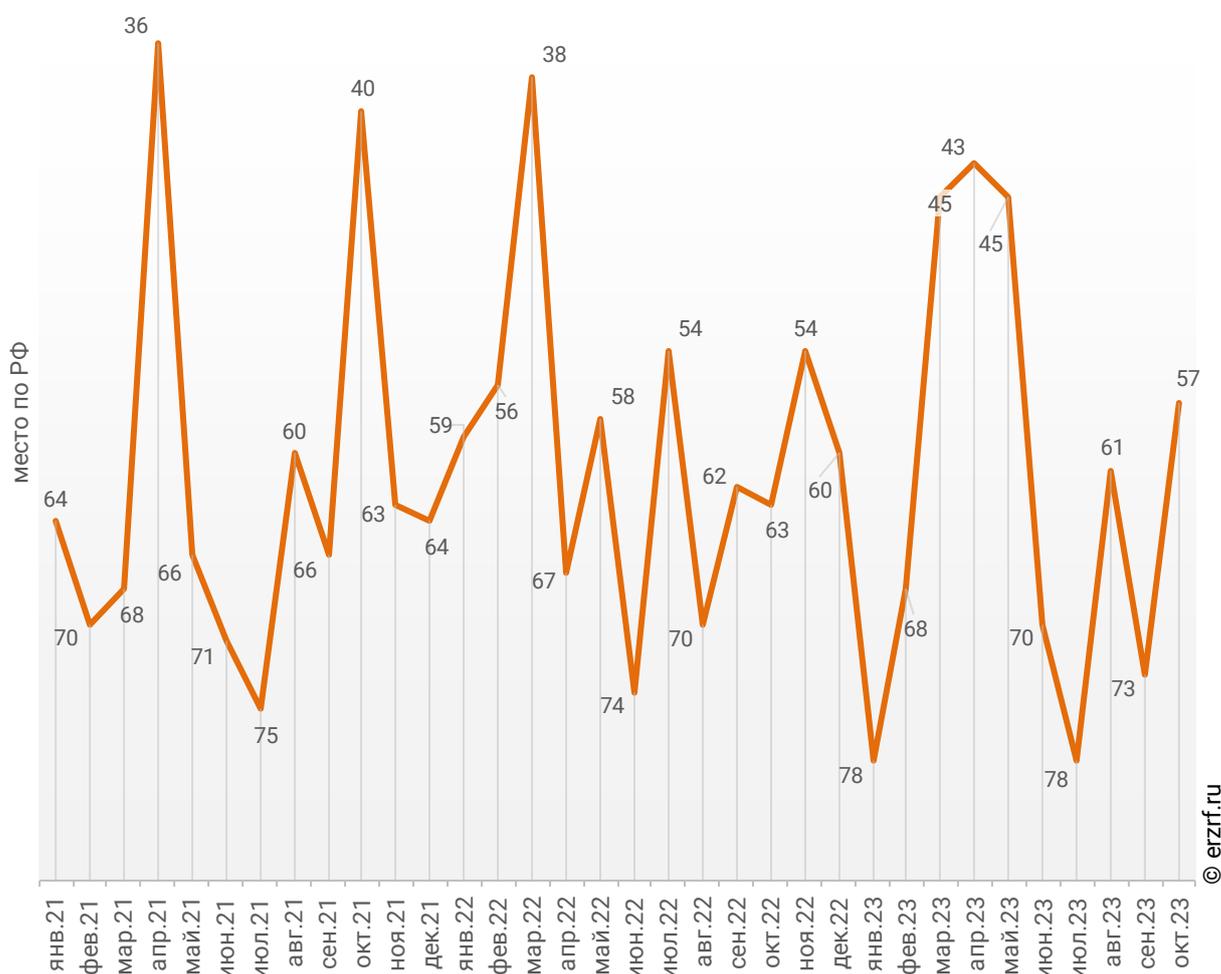
Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Республике Коми, месяц к месяцу прошлого года, %



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за октябрь 2023 года Республика Коми занимает 57-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 28-е место, по динамике относительного прироста – 9-е место. (График 42).

График 42

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

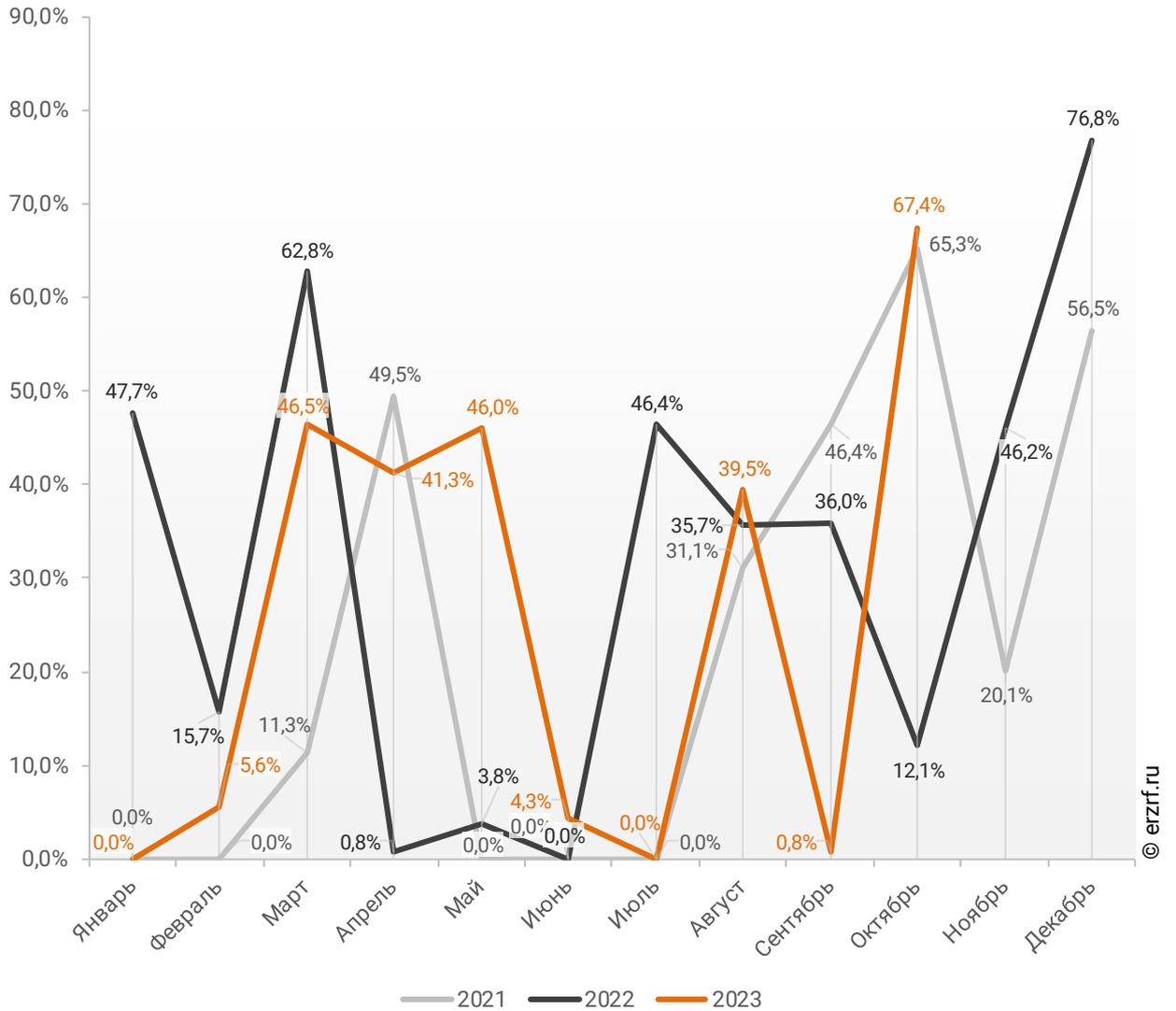


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – октябрь 2023 года Республика Коми занимает 74-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 52-е место, по динамике относительного прироста – 48-е место.

В октябре 2023 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Республике Коми составила 67,4%, что на 55,4 п. п. больше аналогичного значения за тот же период 2022 года.

График 43

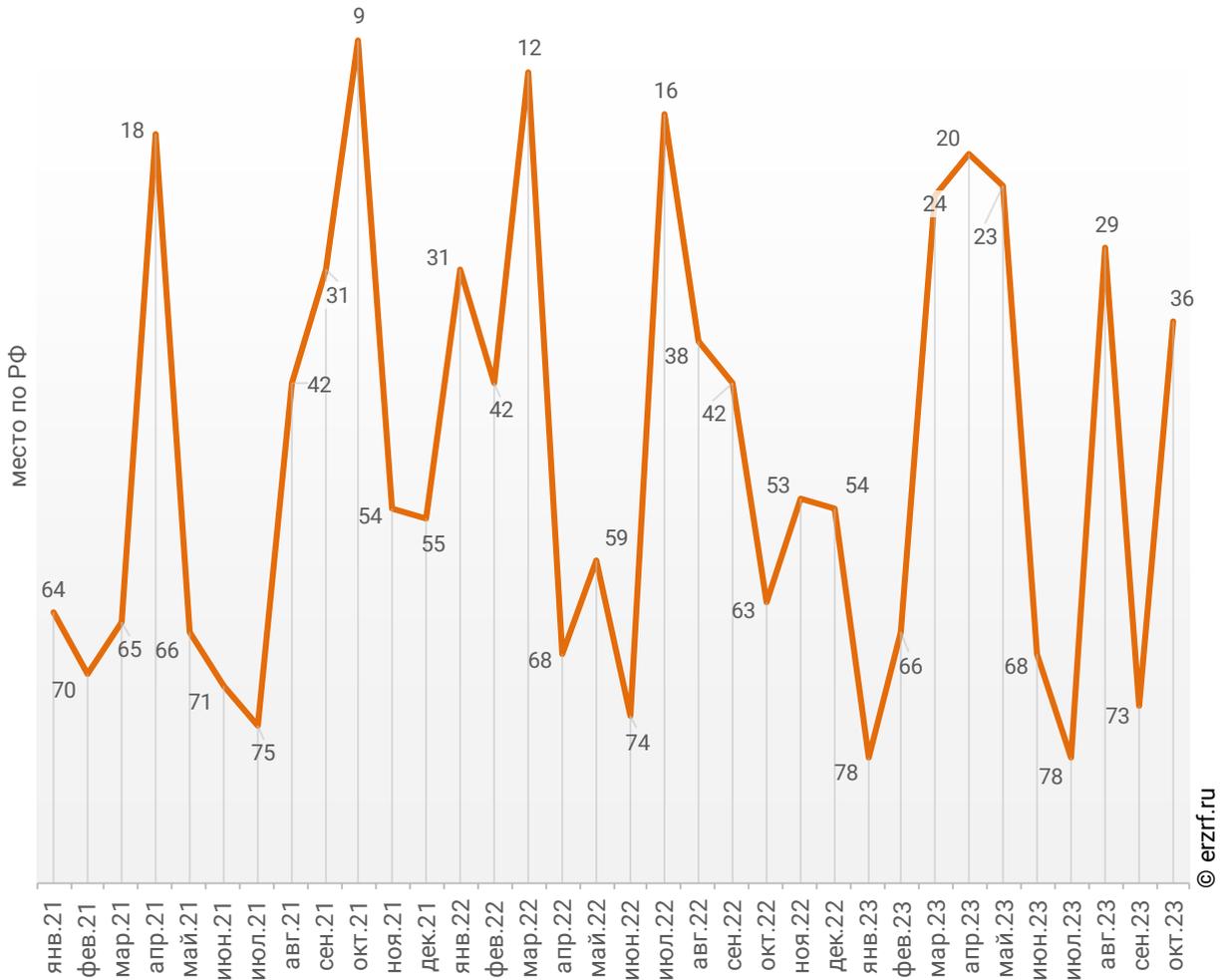
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Республике Коми, %



По этому показателю Республика Коми занимает 36-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 44

Динамика изменения места, занимаемого Республикой Коми 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 32,8% против 31,6% за этот же период 2022 г. и 35,0% – за этот же период 2021 г. По этому показателю Республика Коми занимает 48-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Республике Коми, 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 2024	ГКС	Урман	1	382	13 427
Общий итог			1	382	13 427

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	<i>Урман</i>	Сыктывкар	ГКС	2	764	27 186
2	<i>Дом по ул. Петрозаводская</i>	Сыктывкар	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЦЕНТРАЛЬНЫЙ	1	280	12 852
3	<i>КII</i>	Сыктывкар	ГКС	2	186	12 026
4	<i>Интер 2</i>	Сыктывкар	ГК КС Альфа	1	231	11 627
5	<i>Нова</i>	Сыктывкар	ГКС	1	162	9 472
6	<i>Жилой Дом Ю</i>	Сыктывкар	ГКС	1	91	5 865
7	<i>Петергоф 3</i>	Сыктывкар	ГК КС Альфа	1	136	5 374
Общий итог				9	1 850	84 402

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Урман</i>	Сыктывкар	ГКС	35,6
2	<i>Петергоф 3</i>	Сыктывкар	ГК КС Альфа	39,5
3	<i>Дом по ул. Петрозаводская</i>	Сыктывкар	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЦЕНТРАЛЬНЫЙ	45,9
4	<i>Интер 2</i>	Сыктывкар	ГК КС Альфа	50,3
5	<i>Нова</i>	Сыктывкар	ГКС	58,5
6	<i>Жилой Дом Ю</i>	Сыктывкар	ГКС	64,5
7	<i>КП</i>	Сыктывкар	ГКС	64,7
Общий итог				45,6



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 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 – от 10 000 руб. Стандартный набор полей – от 50 руб.	Выгрузка данных ЕРЗ.РФ Магазин исследований
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 – 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 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.	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 ЕРЗ.РФ дает возможность: • участвовать в мероприятиях ЕРЗ.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ЕРЗ.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.	от 20 000 руб. за факт назначенной встречи	
	Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	Расчетное вознаграждение от 100 000 руб. в месяц		