

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Карачаево-Черкесская
Республика

декабрь 2023

Текущий объем строительства, м²
на декабрь 2023

112 545

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на декабрь 2023

61,8

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

9 333

+108% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за октябрь 2023

Банк России

95

+252% к октябрю 2022

Средняя цена за 1 м², ₽

на II квартал 2023

Росстат

32 621

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

29,7%

+12,7 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за октябрь 2023

Банк России

5,63

+2,89 п.п. к октябрю 2022

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Карачаево-Черкесской Республике	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Карачаево-Черкесской Республике	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Карачаево-Черкесской Республике по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Карачаево-Черкесской Республике по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Карачаево-Черкесской Республике по этажности строящихся домов	10
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Карачаево-Черкесской Республике по материалам стен строящихся домов	14
7. ТОП застройщиков Карачаево-Черкесской Республики по объемам строительства	18
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Карачаево-Черкесской Республике	18
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Карачаево-Черкесской Республике	19
10. Ипотечное кредитование для жителей Карачаево-Черкесской Республики (официальная статистика Банка России)	22
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики	22
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики	26
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики	34
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики	39
11. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	46
12. Ввод жилья в Карачаево-Черкесской Республике (официальная статистика Росстата)	48
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Карачаево-Черкесской Республике, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2024 г.	59
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Карачаево-Черкесской Республики по совокупной площади строящихся жилых единиц	60
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Карачаево-Черкесской Республике, по средней площади жилых единиц	61
Приложение 4. Услуги портала ЕРЗ.РФ	63

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 Карачаево-Черкесской Республике

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Карачаево-Черкесской Республики на декабрь 2023 года выявлено **12 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 **1 820 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **112 545 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

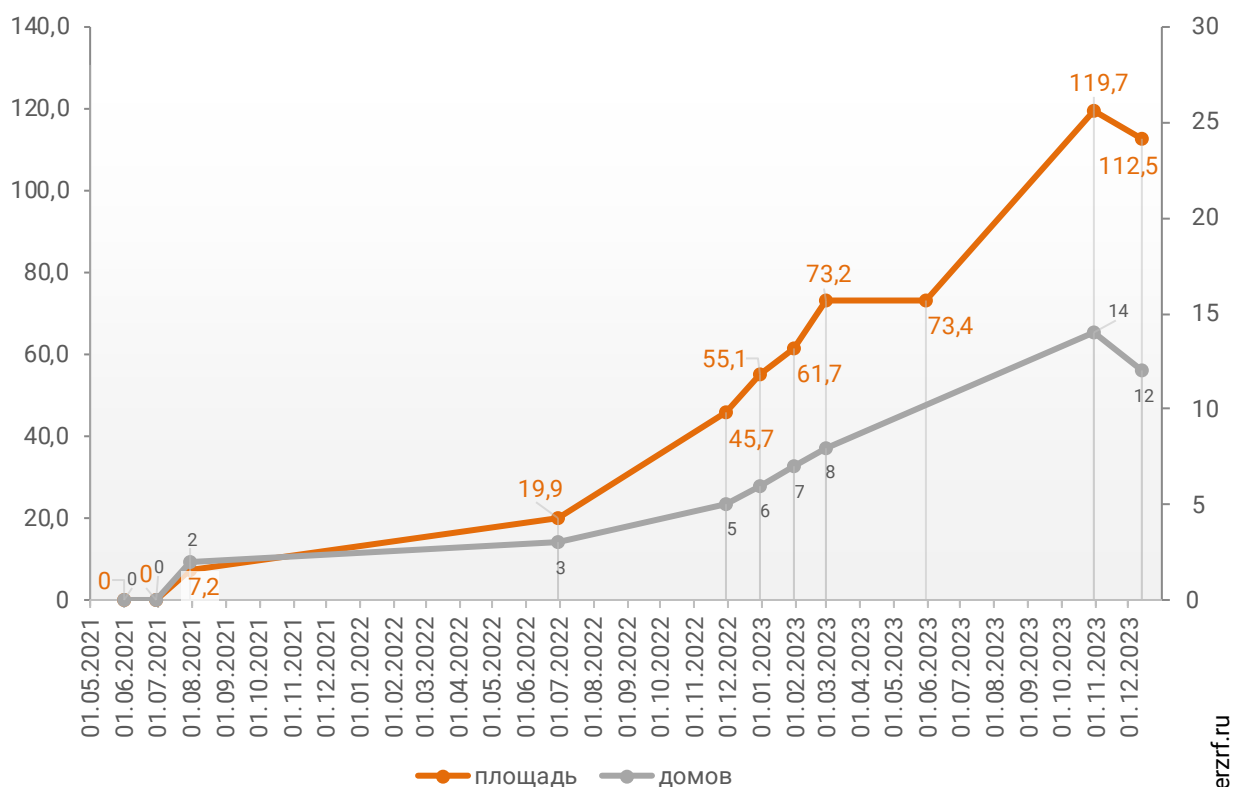
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	12	100%	1 820	100%	112 545	100%
Общий итог	12	100%	1 820	100%	112 545	100%

Строительство домов блокированной застройки и домов с апартаментами на территории Карачаево-Черкесской Республики не выявлено.

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

График 1

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



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Карачаево-Черкесской Республике

Застройщики жилья в Карачаево-Черкесской Республике осуществляют строительство в 2 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Черкесск	9	75,0%	1 712	94,1%	104 766	93,1%
Домбай	3	25,0%	108	5,9%	7 779	6,9%
	12	100%	1 820	100%	112 545	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Черкесск (93,1% совокупной площади жилых единиц).

3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Карачаево-Черкесской Республике по срокам выдачи разрешения на строительство

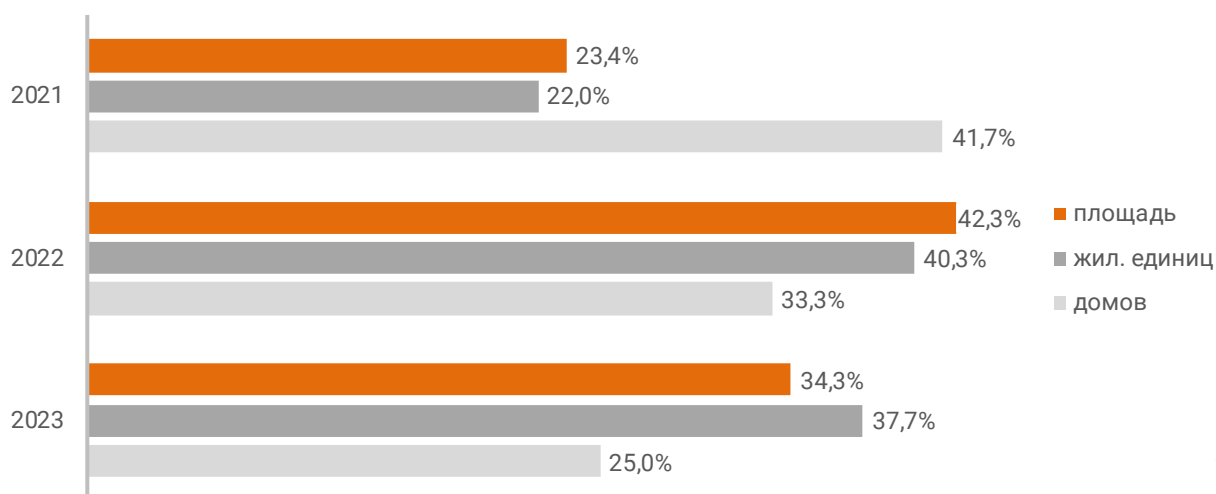
Застройщики жилья в Карачаево-Черкесской Республике осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с декабря 2021 г. по сентябрь 2023 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2021	5	41,7%	400	22,0%	26 317	23,4%
2022	4	33,3%	733	40,3%	47 640	42,3%
2023	3	25,0%	687	37,7%	38 588	34,3%
Общий итог	12	100%	1 820	100%	112 545	100%

Гистограмма 1

**Распределение жилых новостроек Карачаево-Черкесской Республики
по годам выдачи разрешения на строительство**



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2022 г. (42,3% по площади жилых единиц). Значительное количество строящихся домов приходится на разрешения на строительство, выданные в 2021 г. Доля количества таких домов составляет 41,7% от общего количества строящихся домов в Карачаево-Черкесской Республике.

4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Карачаево-Черкесской Республике по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию

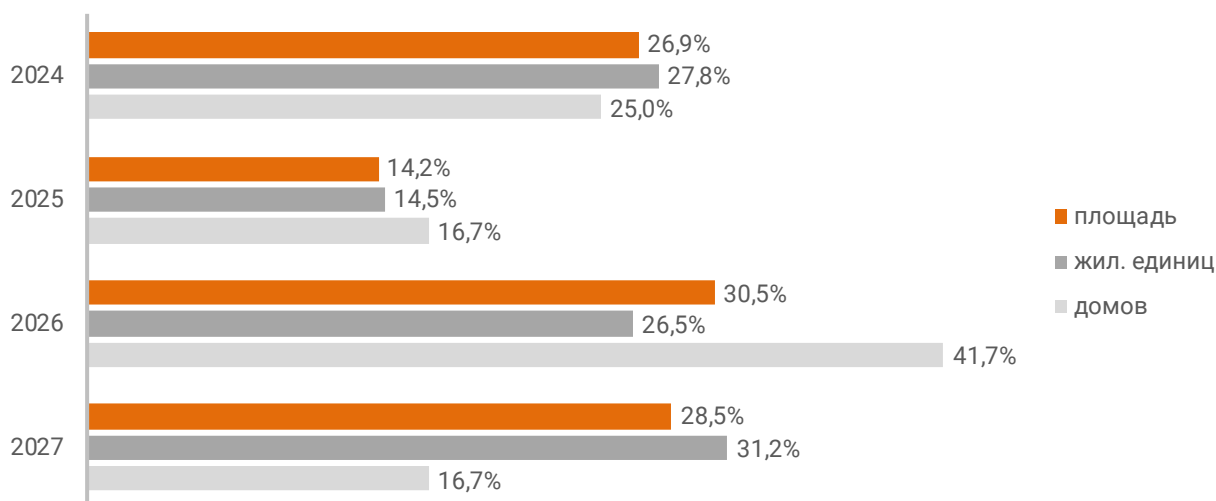
В Карачаево-Черкесской Республике наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2024	3	25,0%	506	27,8%	30 222	26,9%
2025	2	16,7%	264	14,5%	15 964	14,2%
2026	5	41,7%	483	26,5%	34 332	30,5%
2027	2	16,7%	567	31,2%	32 027	28,5%
Общий итог	12	100%	1 820	100%	112 545	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Карачаево-Черкесской Республики по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2024 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 30 222 м² жилья (Приложение 1).

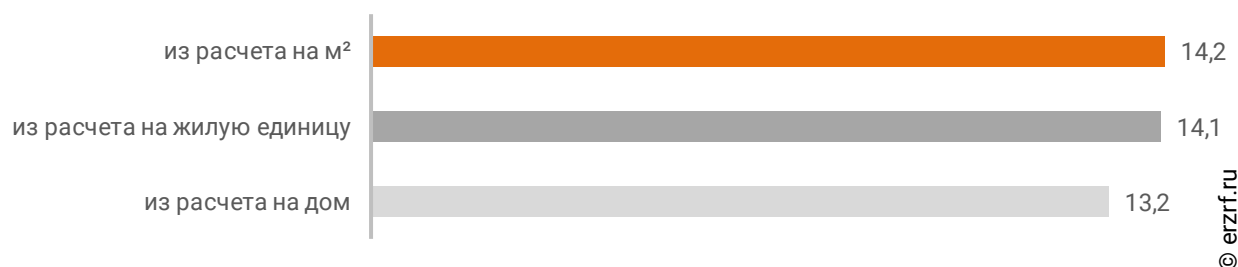
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Карачаево-Черкесской Республике по этажности строящихся домов

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Карачаево-Черкесской Республике составляет (Гистограмма 3):

- 13,2 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 14,1 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 14,2 этажа — из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

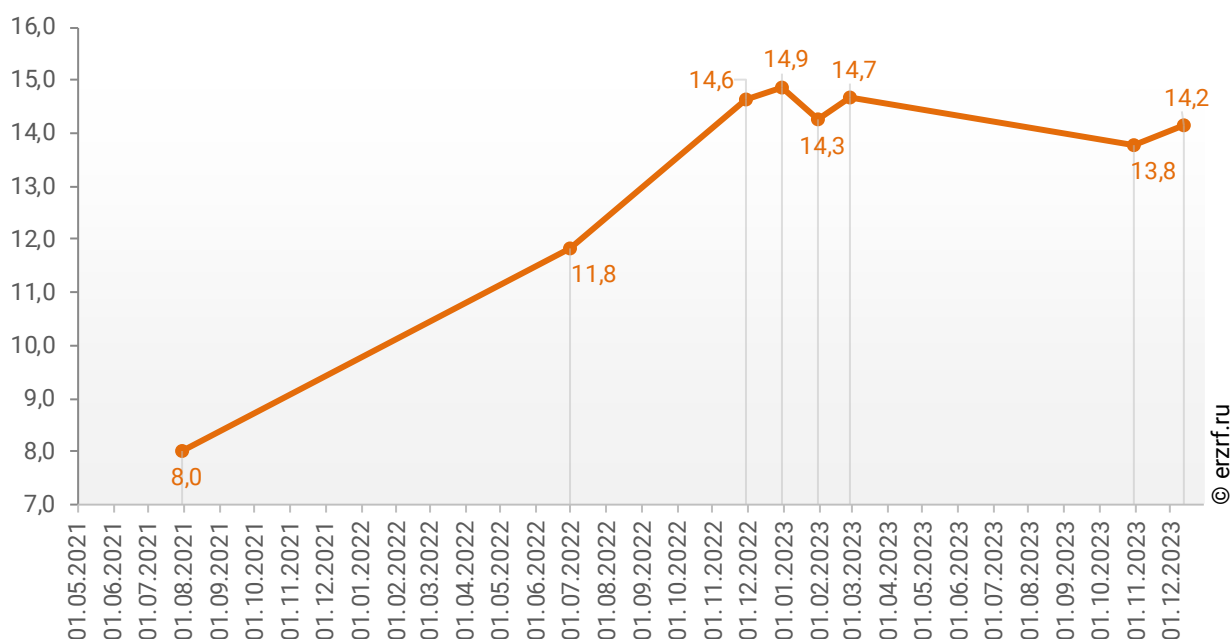
Средняя этажность новостроек Карачаево-Черкесской Республики



Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Карачаево-Черкесской Республике представлена на графике 2.

График 2

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Карачаево-Черкесской Республике (на м²)



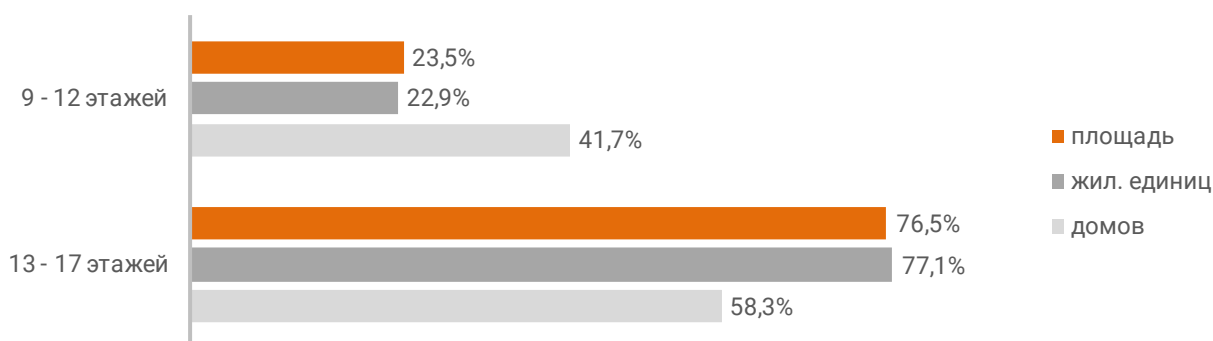
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 5, Гистограмма 4).

Таблица 5

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
9 - 12 этажей	5	41,7%	416	22,9%	26 396	23,5%
13 - 17 этажей	7	58,3%	1 404	77,1%	86 149	76,5%
Общий итог	12	100%	1 820	100%	112 545	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Карачаево-Черкесской Республики по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 13 - 17 этажей – 76,5% от всей площади строящегося жилья.

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

Самыми высокими строящимися домами с жилыми единицами в Карачаево-Черкесской Республике являются 17-этажные многоквартирные дома в ЖК «По ул. Парковая» от застройщика «АРБАТ» и в ЖК «Дом ул. Кавказская, 94» от застройщика «АРХЫЗ-ИНВЕСТ». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 6.

Таблица 6

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	17	АРБАТ	многоквартирный дом	По ул. Парковая
		АРХЫЗ-ИНВЕСТ	многоквартирный дом	Дом ул. Кавказская, 94
2	16	ГАРАНТСТРОЙ	многоквартирный дом	Вершина
3	15	СЗ СТРОЙДВОР	многоквартирный дом	Дом по ул. Кавказская, 56
4	14	АТЛАНТИК	многоквартирный дом	По ул. Космонавтов
5	13	СЗ Гранд Сити	многоквартирный дом	По пл. Гутякулова

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Карачаево-Черкесской Республике является многоквартирный дом в ЖК «По ул. Парковая», застройщик «АРБАТ». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 7.

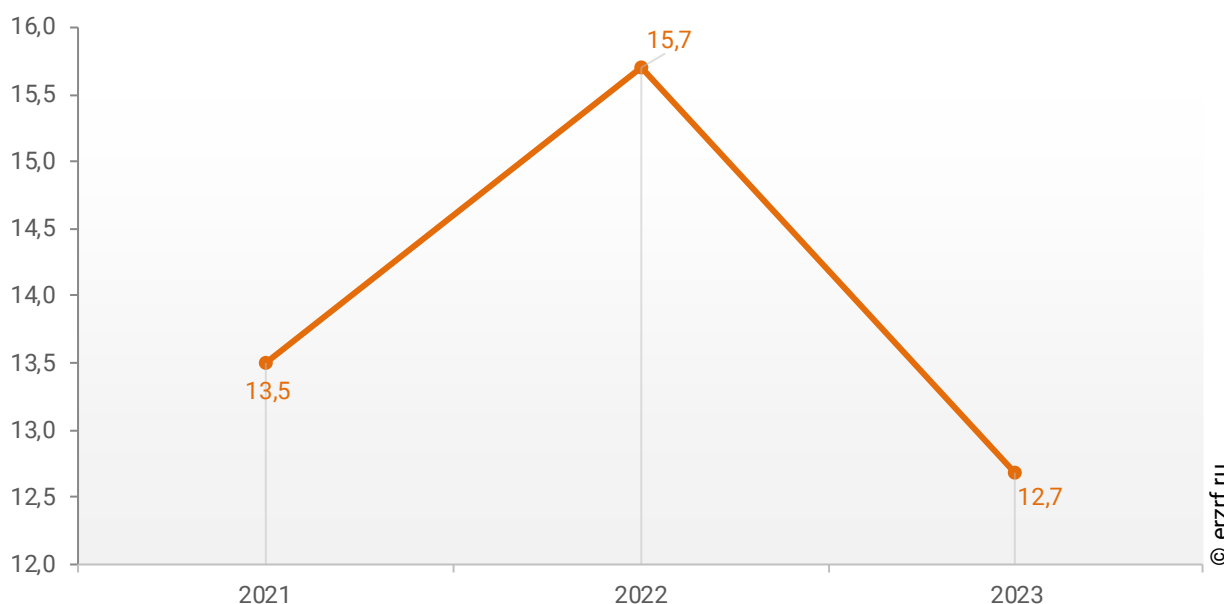
Таблица 7

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	19 992	АРБАТ	многоквартирный дом	По ул. Парковая
2	19 951	СЗ Гранд Сити	многоквартирный дом	По пл. Гутякулова
3	12 659	СЗ СТРОЙДВОР	многоквартирный дом	Дом по ул. Кавказская, 56
4	12 076	АТЛАНТИК	многоквартирный дом	По ул. Космонавтов
5	11 684	АРХЫЗ-ИНВЕСТ	многоквартирный дом	Дом ул. Кавказская, 94

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Карачаево-Черкесской Республики, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 12,7 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Карачаево-Черкесской Республики по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 3.

График 3

Распределение средней этажности строящихся жилых единиц
Карачаево-Черкесской Республики по годам выдачи разрешения на
строительство, этажей



6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Карачаево-Черкесской Республике по материалам стен строящихся домов

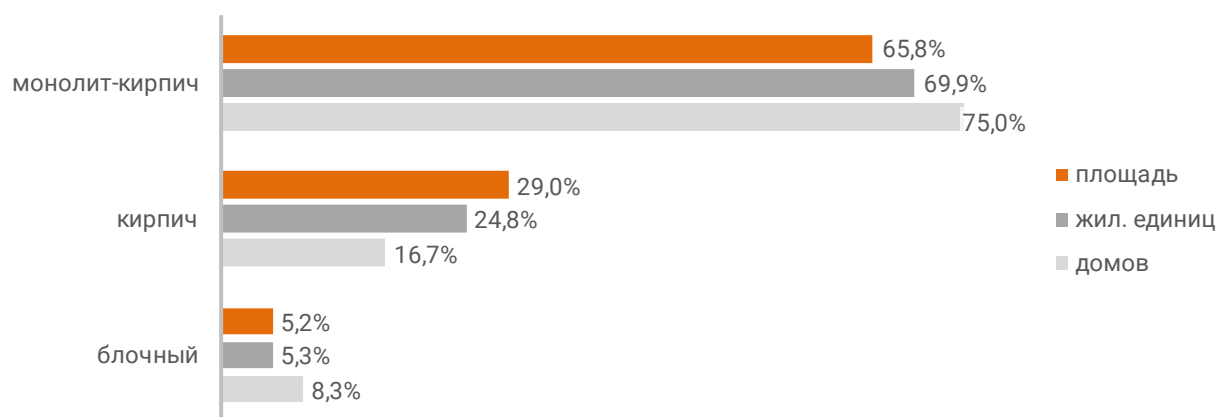
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 8, Гистограмма 5).

Таблица 8

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
монолит-кирпич	9	75,0%	1 273	69,9%	74 015	65,8%
кирпич	2	16,7%	451	24,8%	32 651	29,0%
блочный	1	8,3%	96	5,3%	5 879	5,2%
Общий итог	12	100%	1 820	100%	112 545	100%

Гистограмма 5

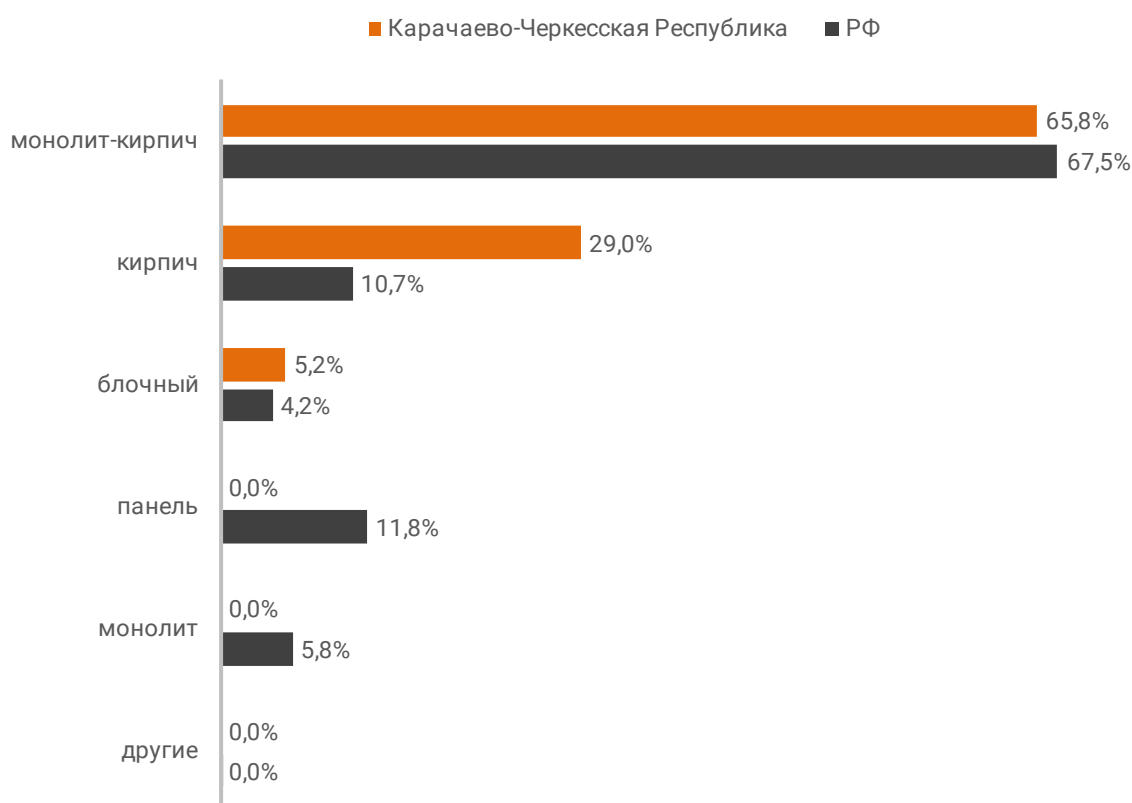
Распределение жилых новостроек Карачаево-Черкесской Республики по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Карачаево-Черкесской Республике является монолит-кирпич. Из него возводится 65,8% 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).

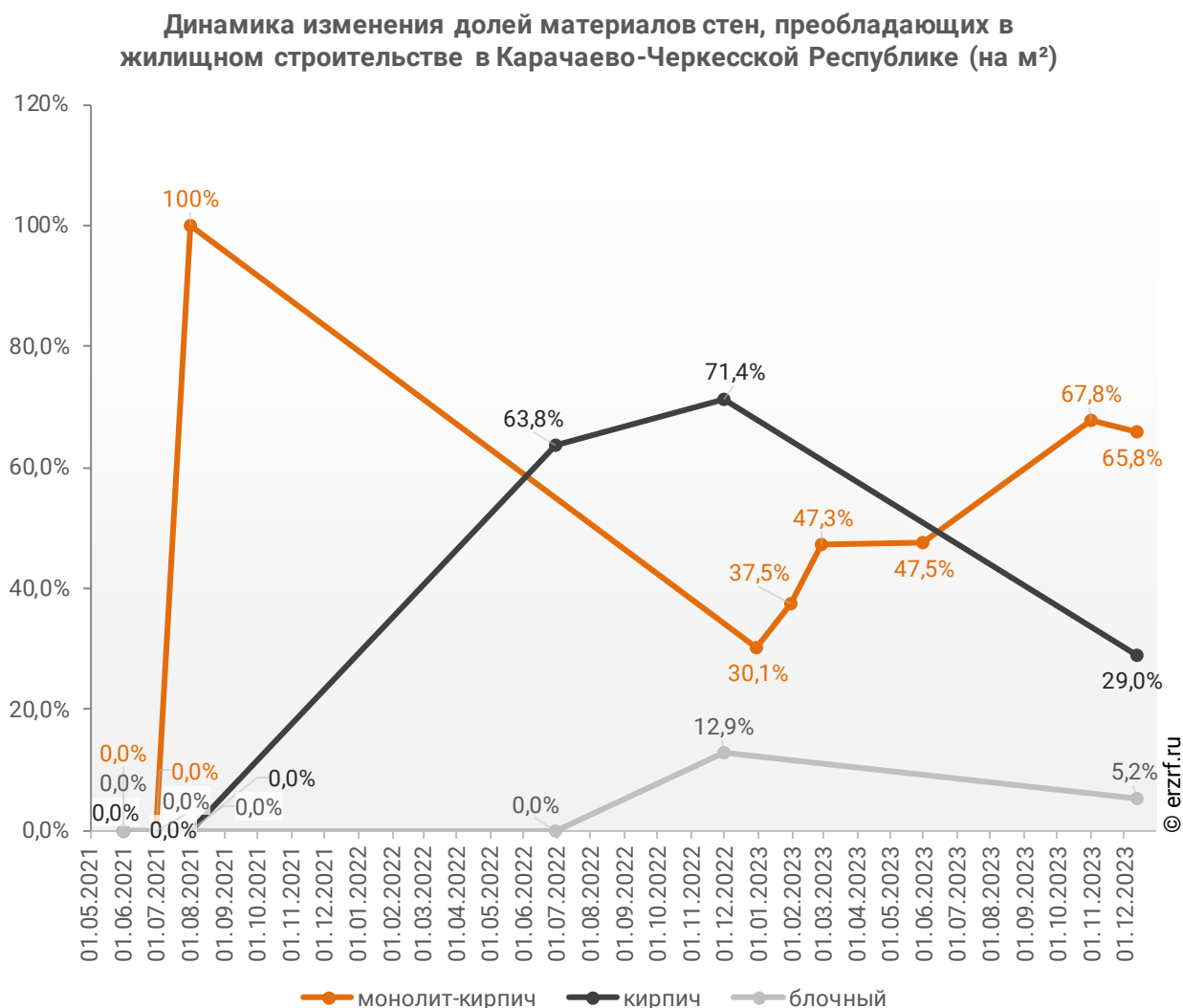
Гистограмма 6

Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Карачаево-Черкесской Республике



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

График 4



Среди строящегося жилья Карачаево-Черкесской Республики у 41,2% 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 56,9% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

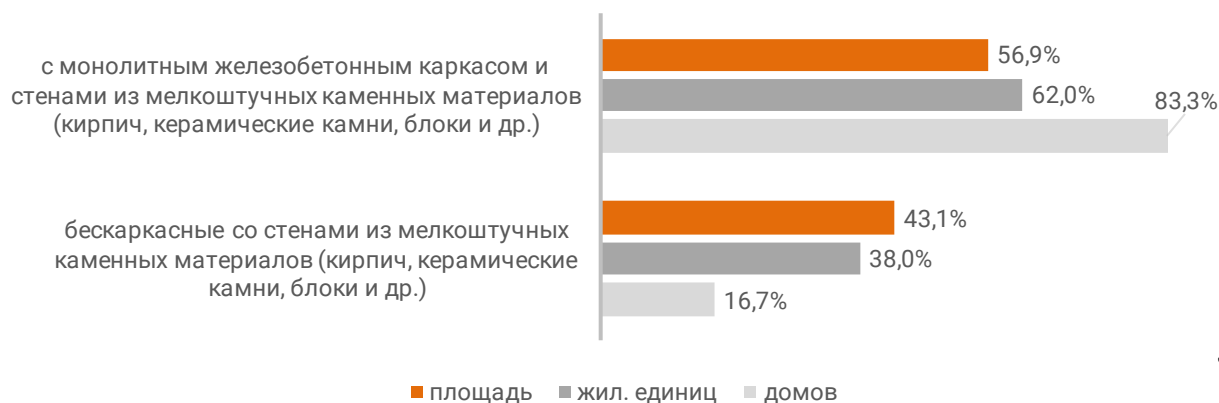
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 9, Гистограмма 7).

Таблица 9

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.)	5	83,3%	416	62,0%	26 396	56,9%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	1	16,7%	255	38,0%	19 992	43,1%
Общий итог	6	100%	671	100%	46 388	100%

Гистограмма 7

Распределение жилых новостроек Карачаево-Черкесской Республики по материалам стен (по утвержденной форме ПД)



7. ТОП застройщиков Карачаево-Черкесской Республики по объемам строительства

По состоянию на декабрь 2023 года строительство жилья в Карачаево-Черкесской Республике осуществляют 8 застройщиков

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Карачаево-Черкесской Республике на декабрь 2023 года представлен в таблице 10.

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м²	%
1	СЗ Гранд Сити	2	16,7%	483	26,5%	26 512	23,6%
2	АРБАТ	1	8,3%	255	14,0%	19 992	17,8%
3	АТЛАНТИК	2	16,7%	300	16,5%	17 955	16,0%
4	СЗ СТРОЙДВОР	1	8,3%	196	10,8%	12 659	11,2%
5	АРХЫЗ-ИНВЕСТ	1	8,3%	214	11,8%	11 684	10,4%
6	ГАРАНТСТРОЙ	1	8,3%	160	8,8%	9 423	8,4%
7	СЗ ФОТОН-ИНВЕСТ	3	25,0%	108	5,9%	7 779	6,9%
8	ЮГ-СТРОЙ	1	8,3%	104	5,7%	6 541	5,8%
Общий итог		12	100%	1 820	100%	112 545	100%

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Карачаево-Черкесской Республике

В Карачаево-Черкесской Республике возводится 8 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Карачаево-Черкесской Республике, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «По пл. Гутякулова» (город Черкесск). В этом жилом комплексе застройщик «СЗ Гранд Сити» возводит 2 дома, включающих 483 жилые единицы, совокупной площадью 26 512 м².

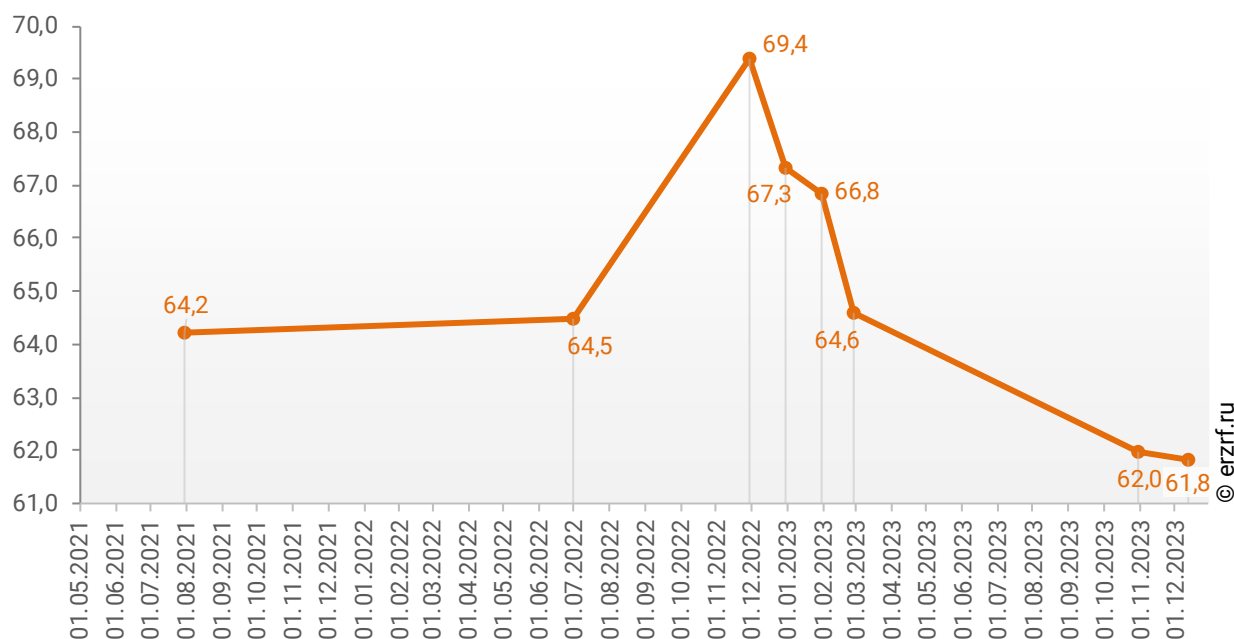
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Карачаево-Черкесской Республике

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Карачаево-Черкесской Республике, составляет 61,8 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,2 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Карачаево-Черкесской Республике представлена на графике 5.

График 5

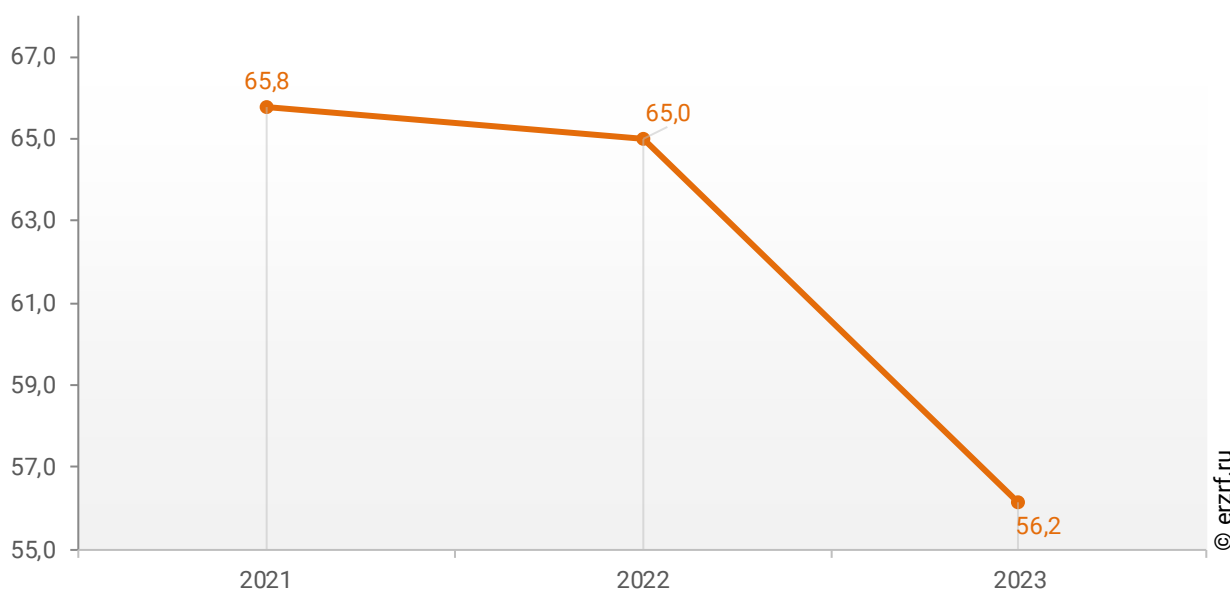
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Карачаево-Черкесской Республике, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Карачаево-Черкесской Республики, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 56,2 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Карачаево-Черкесской Республики по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 6.

График 6

Распределение средней площади строящихся жилых единиц Карачаево-Черкесской Республики по годам выдачи разрешения на строительство, м²



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «АРХЫЗ-ИНВЕСТ» – 54,6 м². Самая большая – у застройщика «АРБАТ» – 78,4 м² (Таблица 11).

Таблица 11

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
АРХЫЗ-ИНВЕСТ	54,6
СЗ Гранд Сити	54,9
ГАРАНТСТРОЙ	58,9
АТЛАНТИК	59,9
ЮГ-СТРОЙ	62,9
СЗ СТРОЙДВОР	64,6
СЗ ФОТОН-ИНВЕСТ	72,0
АРБАТ	78,4
Общий итог	61,8

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Карачаево-Черкесской Республике, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Дом ул. Кавказская, 94» – 54,6 м², застройщик «АРХЫЗ-ИНВЕСТ». Наибольшая – в ЖК «По ул. Парковая» – 78,4 м², застройщик «АРБАТ».

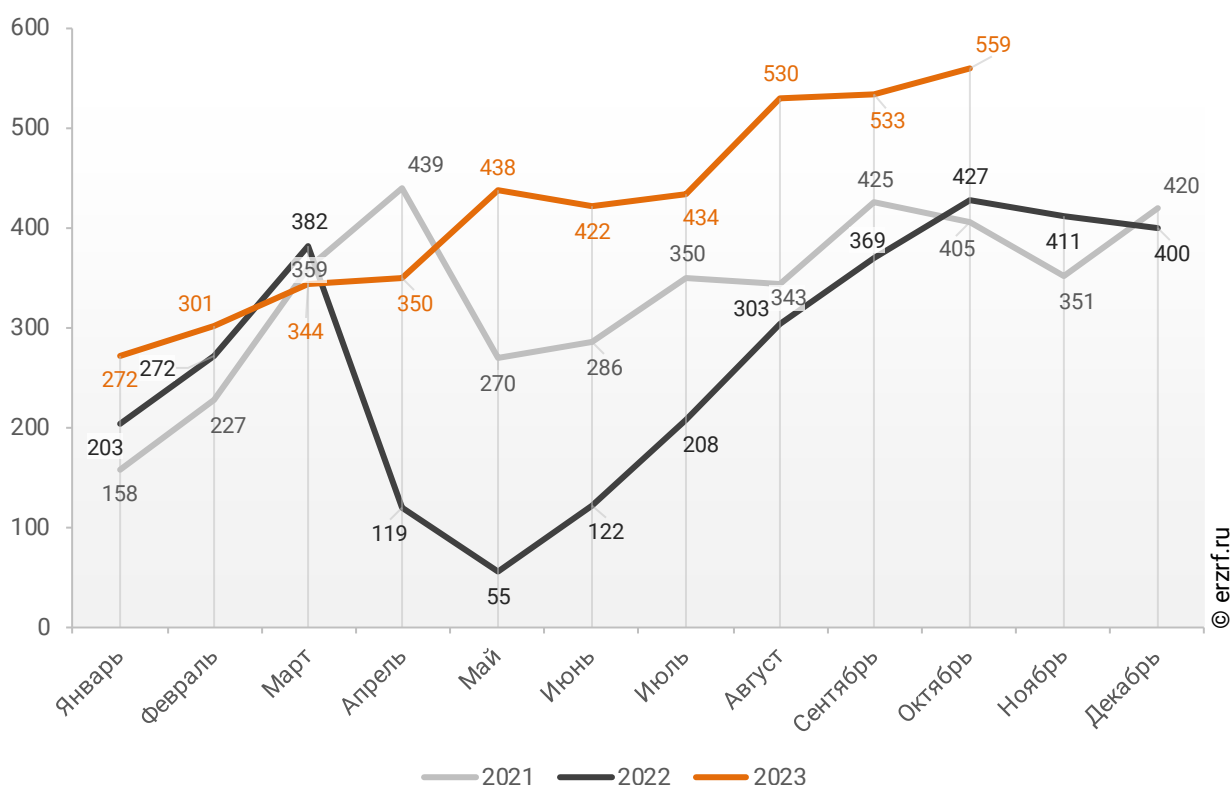
10. Ипотечное кредитование для жителей Карачаево-Черкесской Республики (официальная статистика Банка России)

10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики

По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики, составило 4 183, что на 70,0% больше уровня 2022 г. (2 460 ИЖК), и на 28,2% больше уровня, достигнутого в 2021 г. (3 262 ИЖК).

График 7

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики в 2021 – 2023 гг.

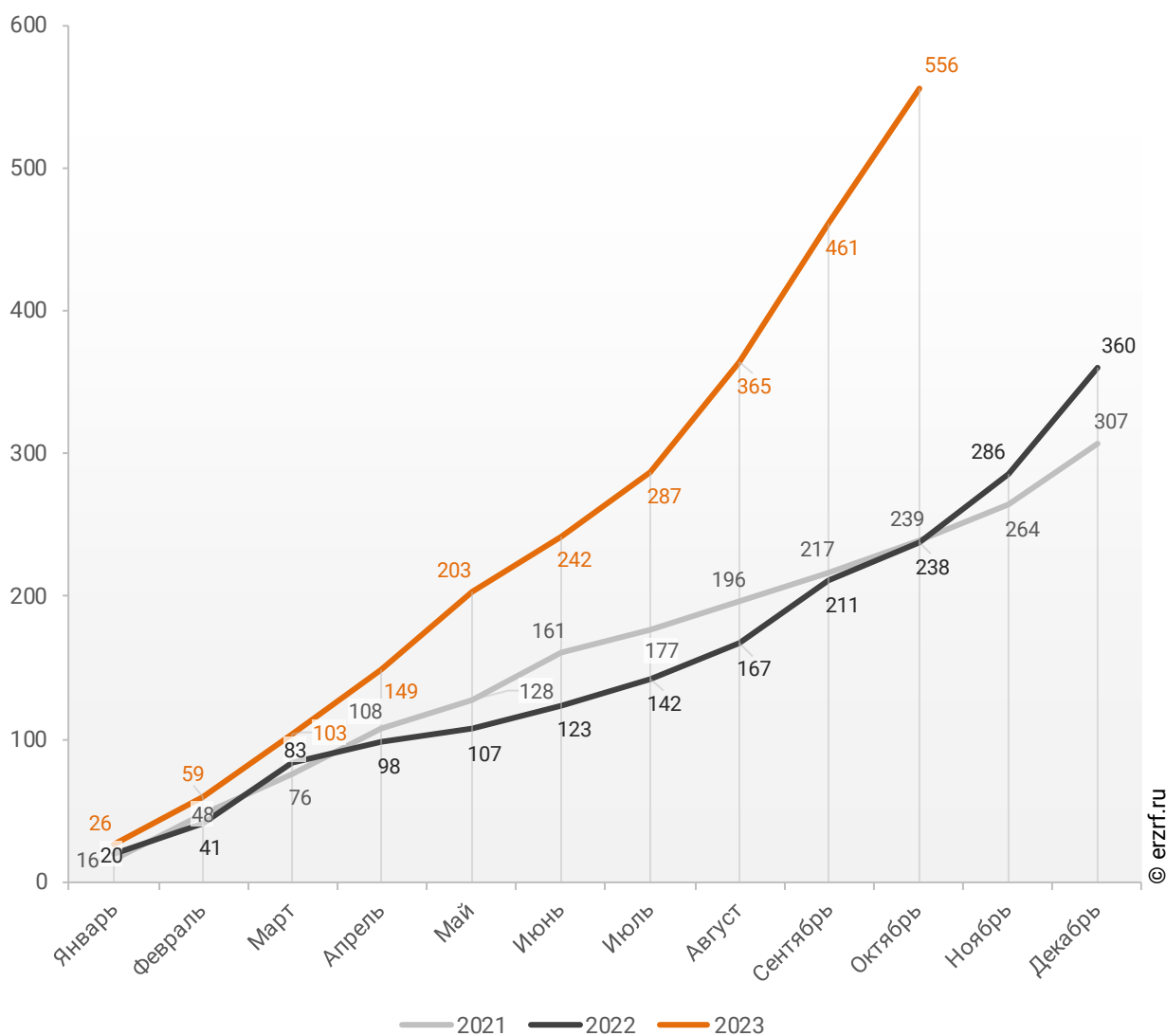


За 10 месяцев 2023 г. количество ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 556, что на 133,6% больше, чем в 2022 г. (238 ИЖК), и на 132,6% больше соответствующего значения 2021 г. (239 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 8.

График 8

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

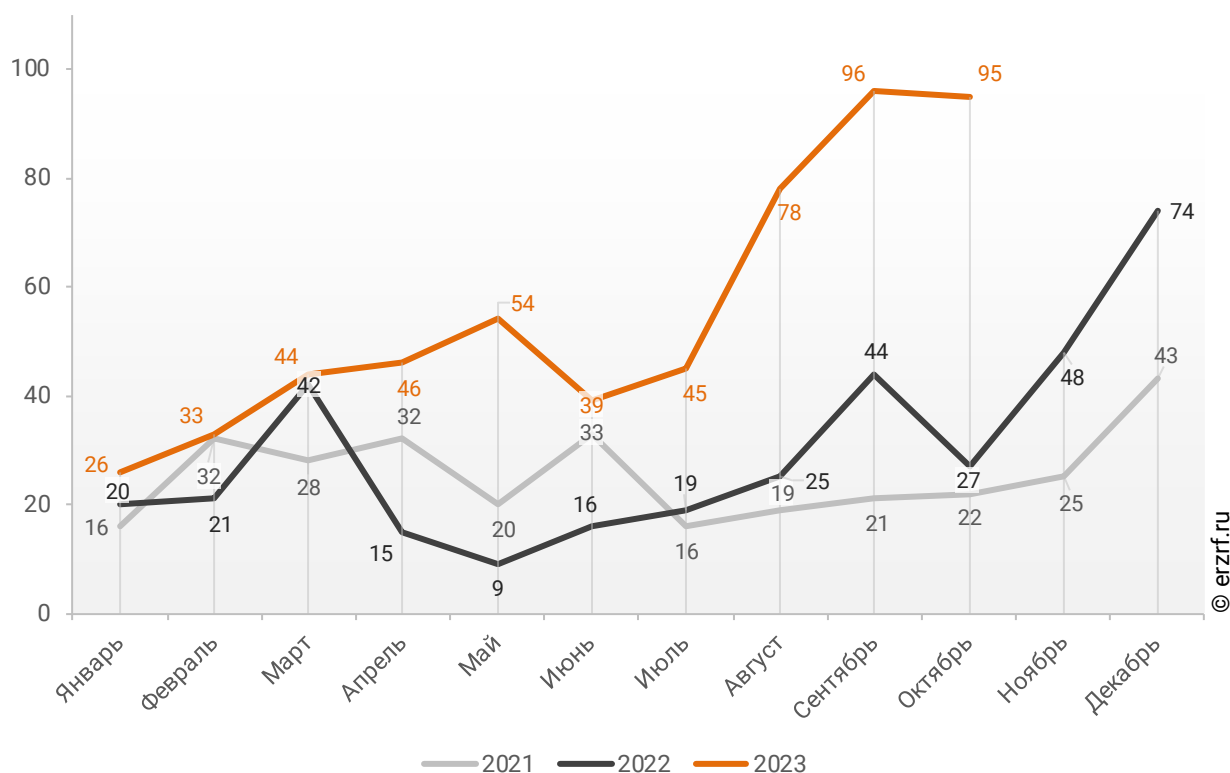


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Карачаево-Черкесской Республике в октябре 2023 года увеличилось на 251,9% по сравнению с октябрём 2022 года (95 против 27 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 9.

График 9

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

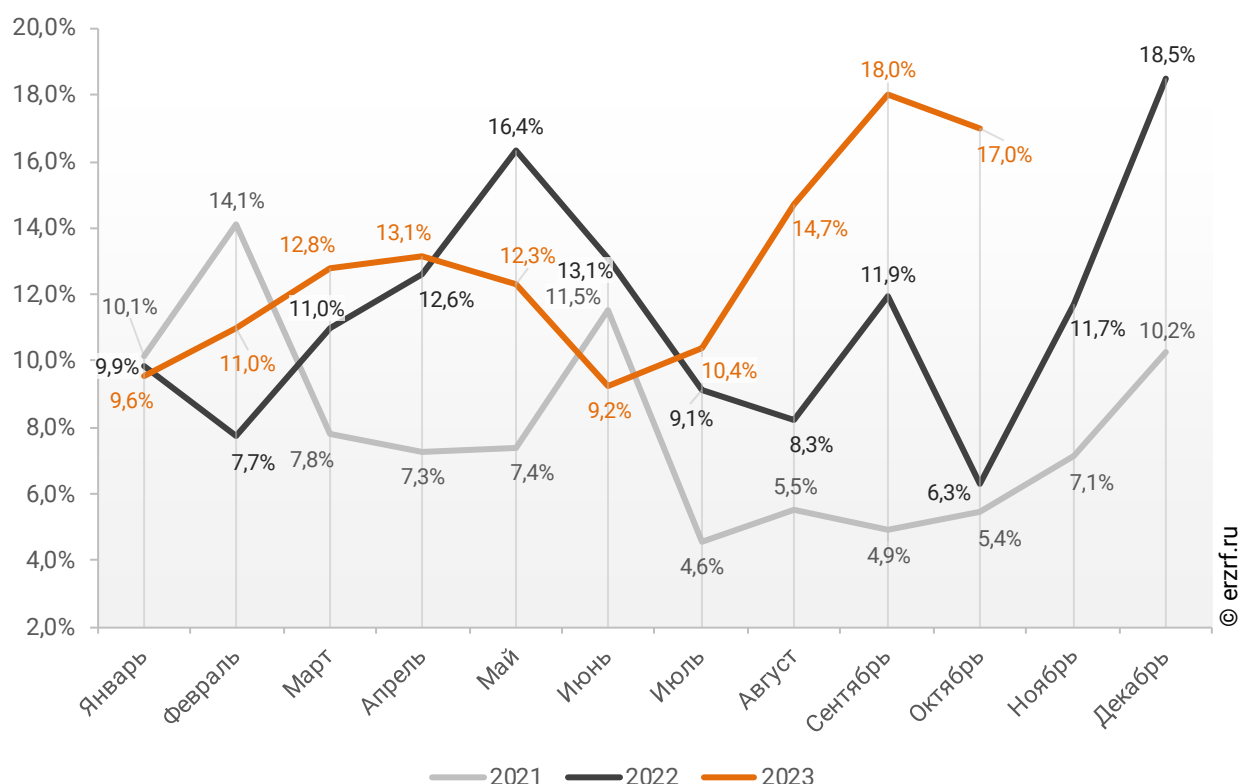


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 10 месяцев 2023 г., составила 13,3% от общего количества ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики за этот же период, что на 3,6 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (9,7%), и на 6,0 п.п. больше уровня 2021 г. (7,3%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 10.

График 10

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



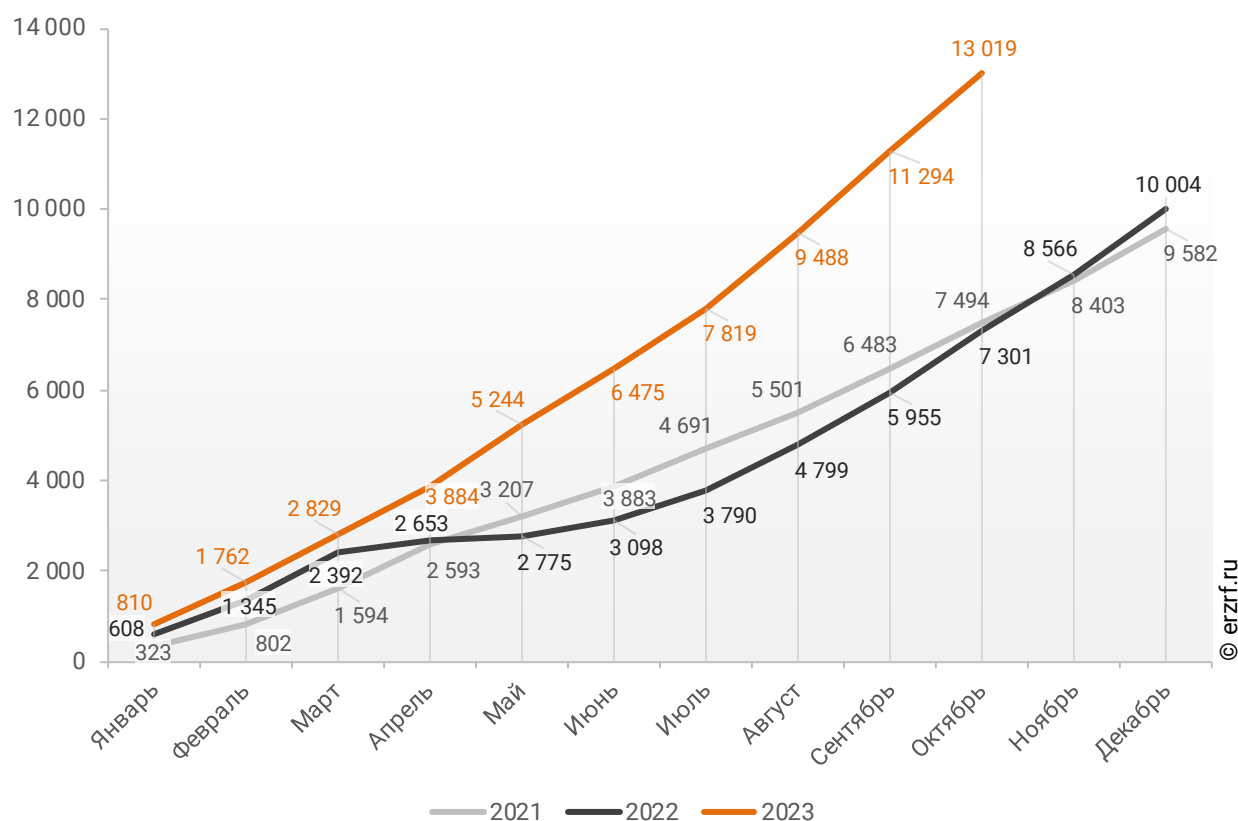
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики

По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики, составил 13,02 млрд ₽, что на 78,3% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (7,30 млрд ₽), и на 73,7% больше аналогичного значения 2021 г. (7,49 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 11.

График 11

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

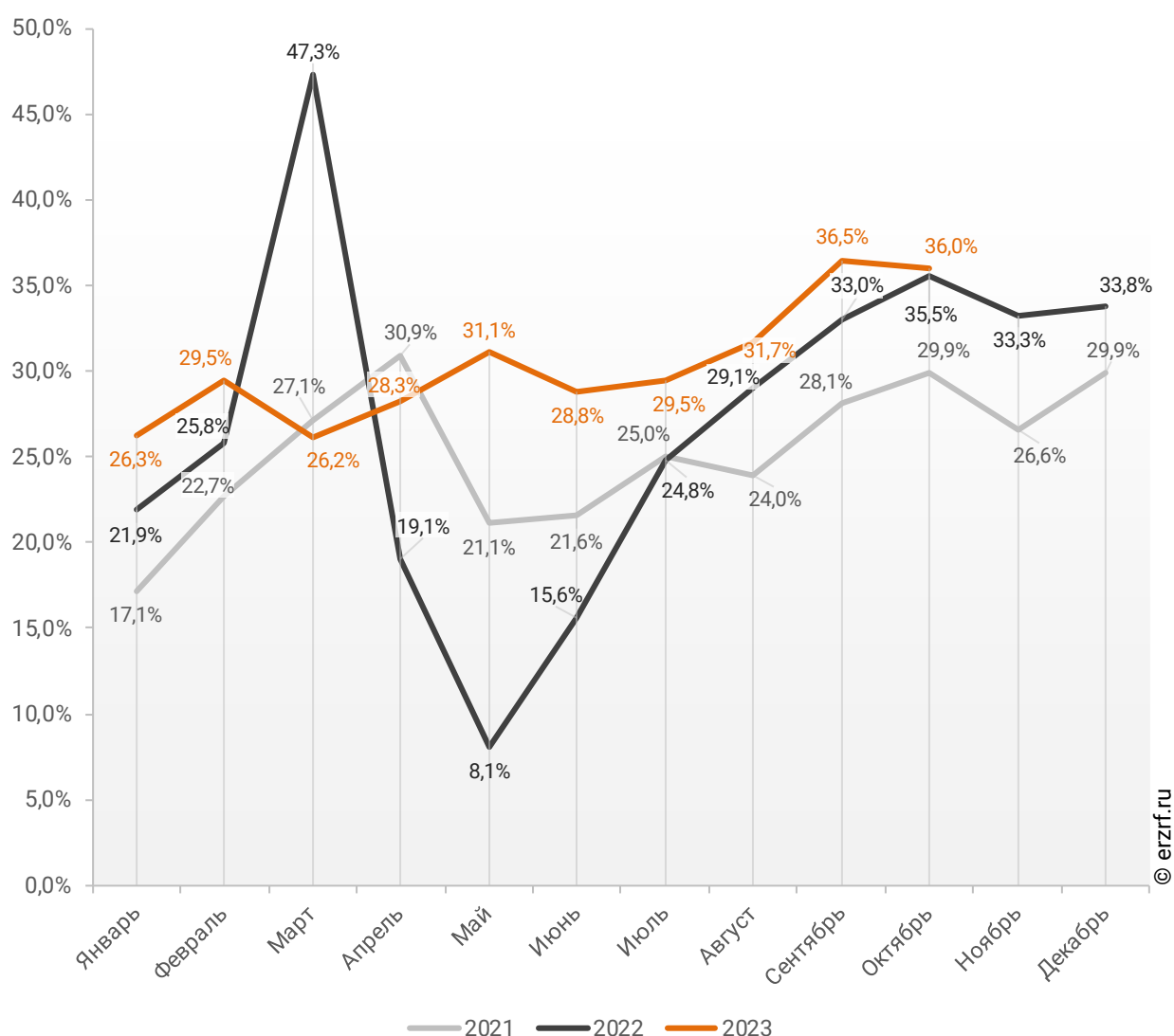


В общем объеме кредитов, выданных за 10 месяцев 2023 г. жителям Карачаево-Черкесской Республики (42,31 млрд ₽), доля ИЖК составила 30,8%, что на 3,1 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (27,7%), и на 5,5 п.п. больше уровня 2021 г. (25,3%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 12.

График 12

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

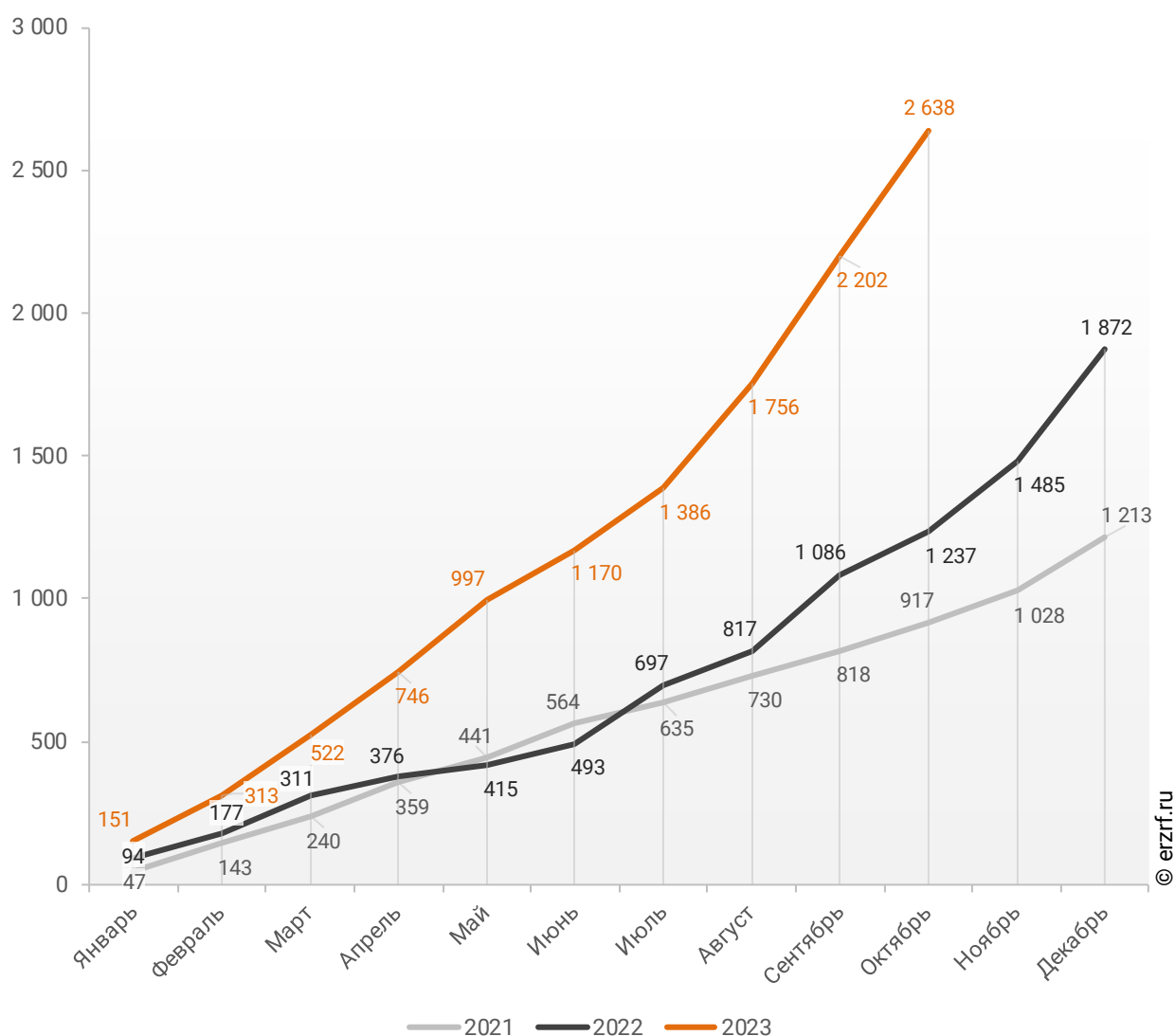


За 10 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики под залог ДДУ, составил 2,64 млрд ₽ (20,3% от общего объема ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики). Это на 113,3% больше аналогичного значения 2022 г. (1,24 млрд ₽), и на 187,7% больше, чем в 2021 г. (917 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 13.

График 13

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



В общем объеме кредитов, выданных за 10 месяцев 2023 г. жителям Карачаево-Черкесской Республики (42,31 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 6,2%, что на 1,5 п.п. больше уровня 2022 г. (4,7%), и на 3,1 п.п. больше уровня, достигнутого в 2021 г. (3,1%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики в 2021 – 2023 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 14 и 15.

График 14

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

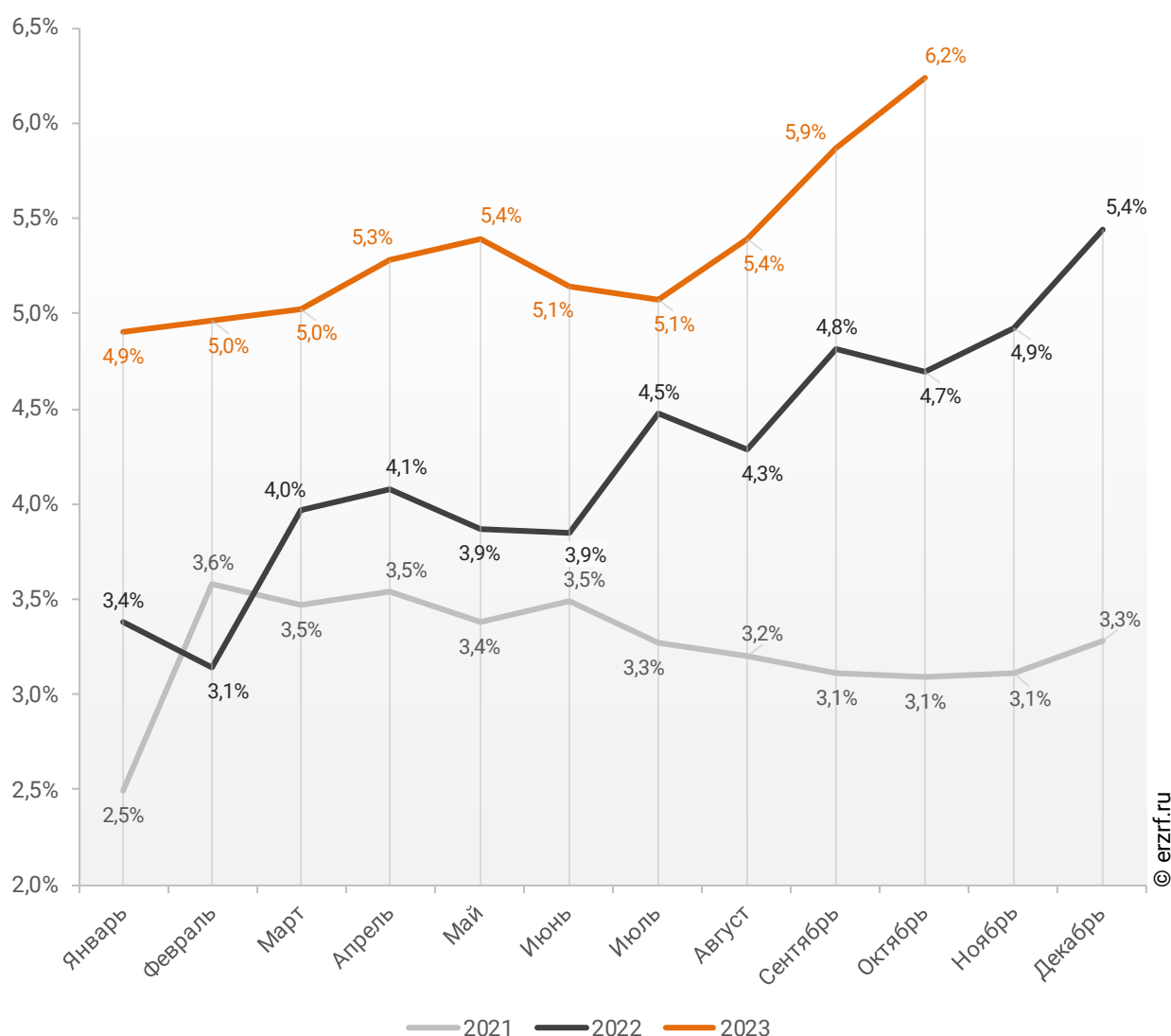
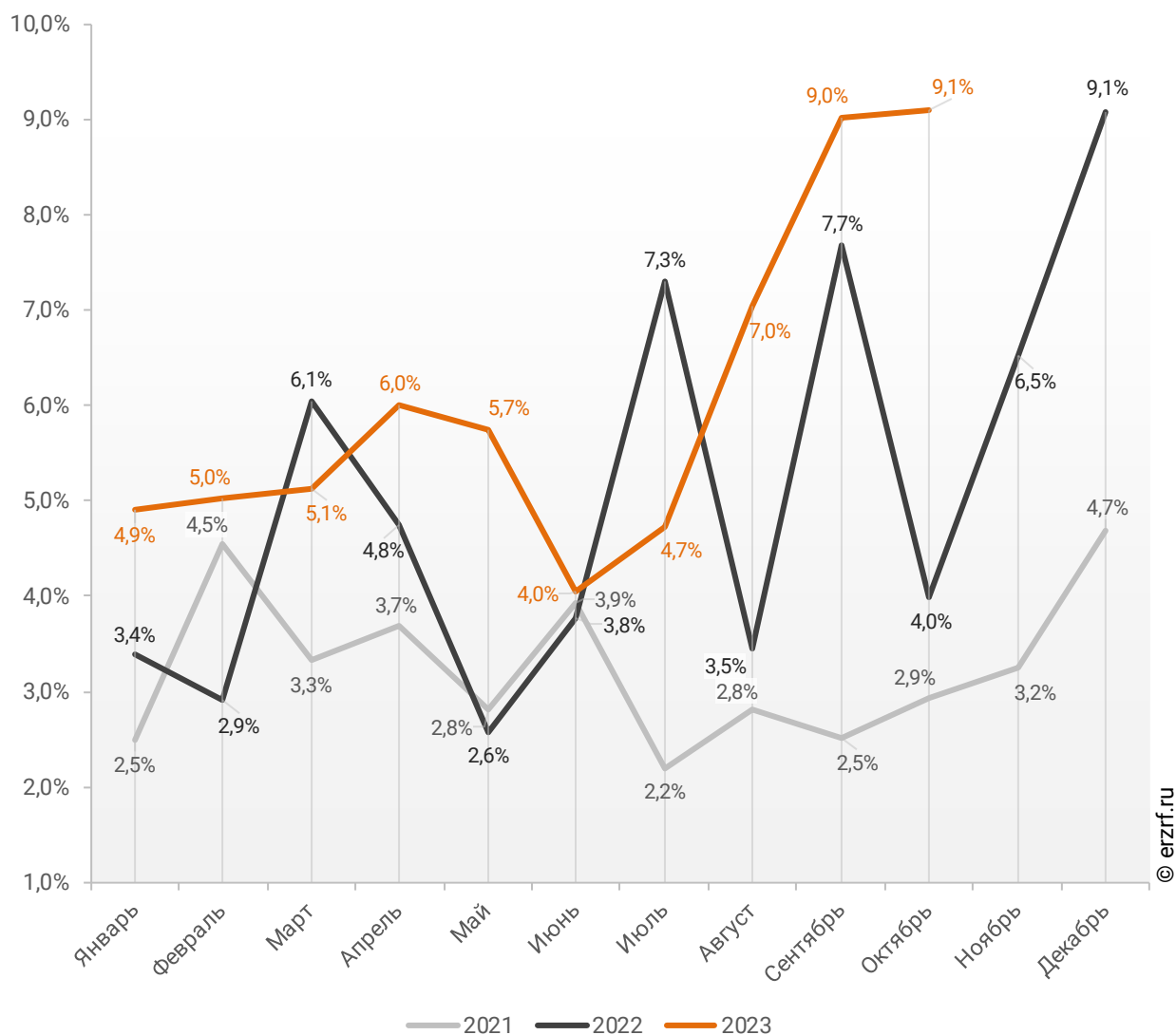


График 15

**Динамика помесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Карачаево-Черкесской Республики в 2021 – 2023 гг.**

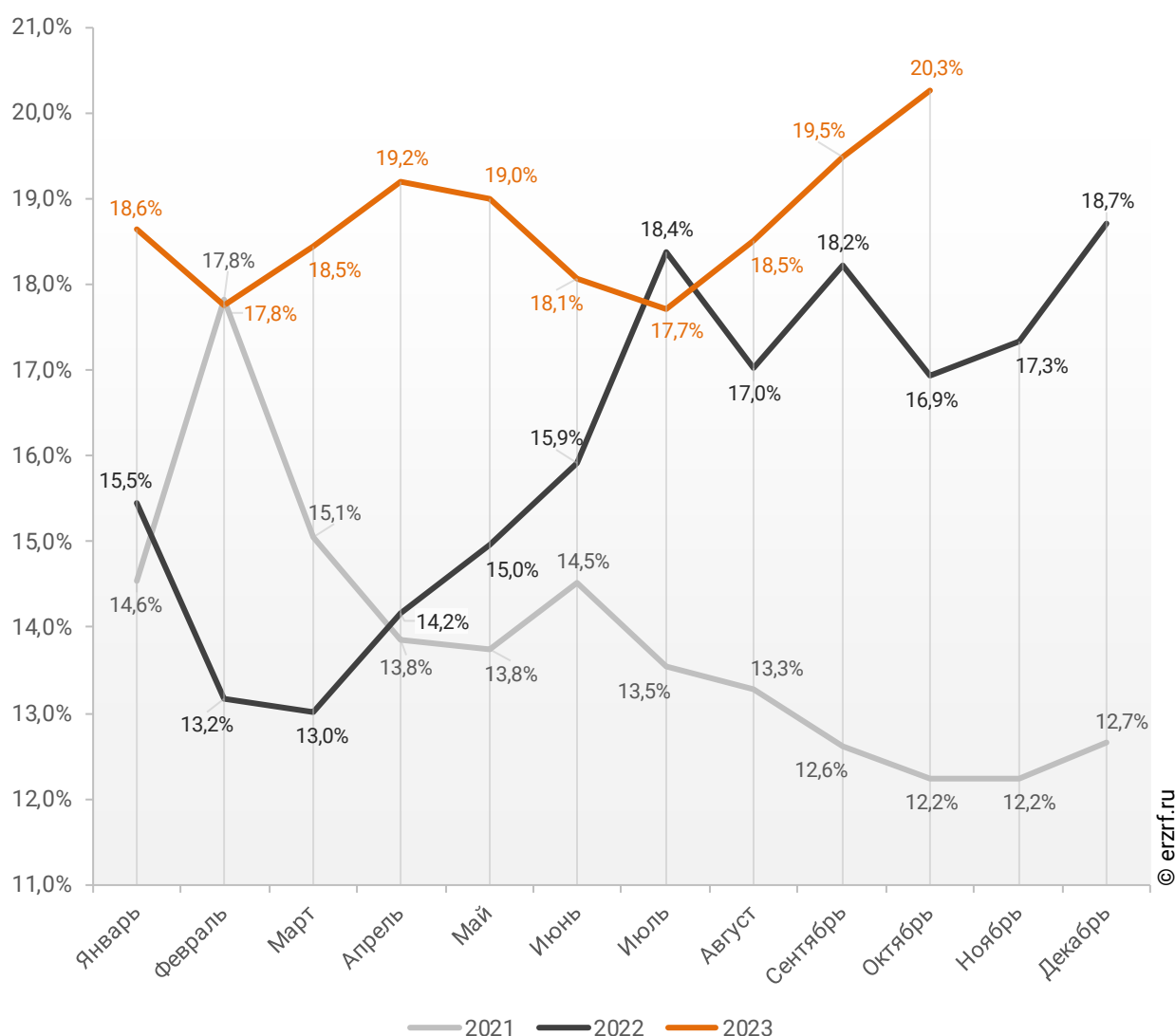


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 10 месяцев 2023 г., составила 20,3% от общего объема ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики за этот же период, что на 3,4 п.п. больше, чем в 2022 г. (16,9%), и на 8,1 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (12,2%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 16.

График 16

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

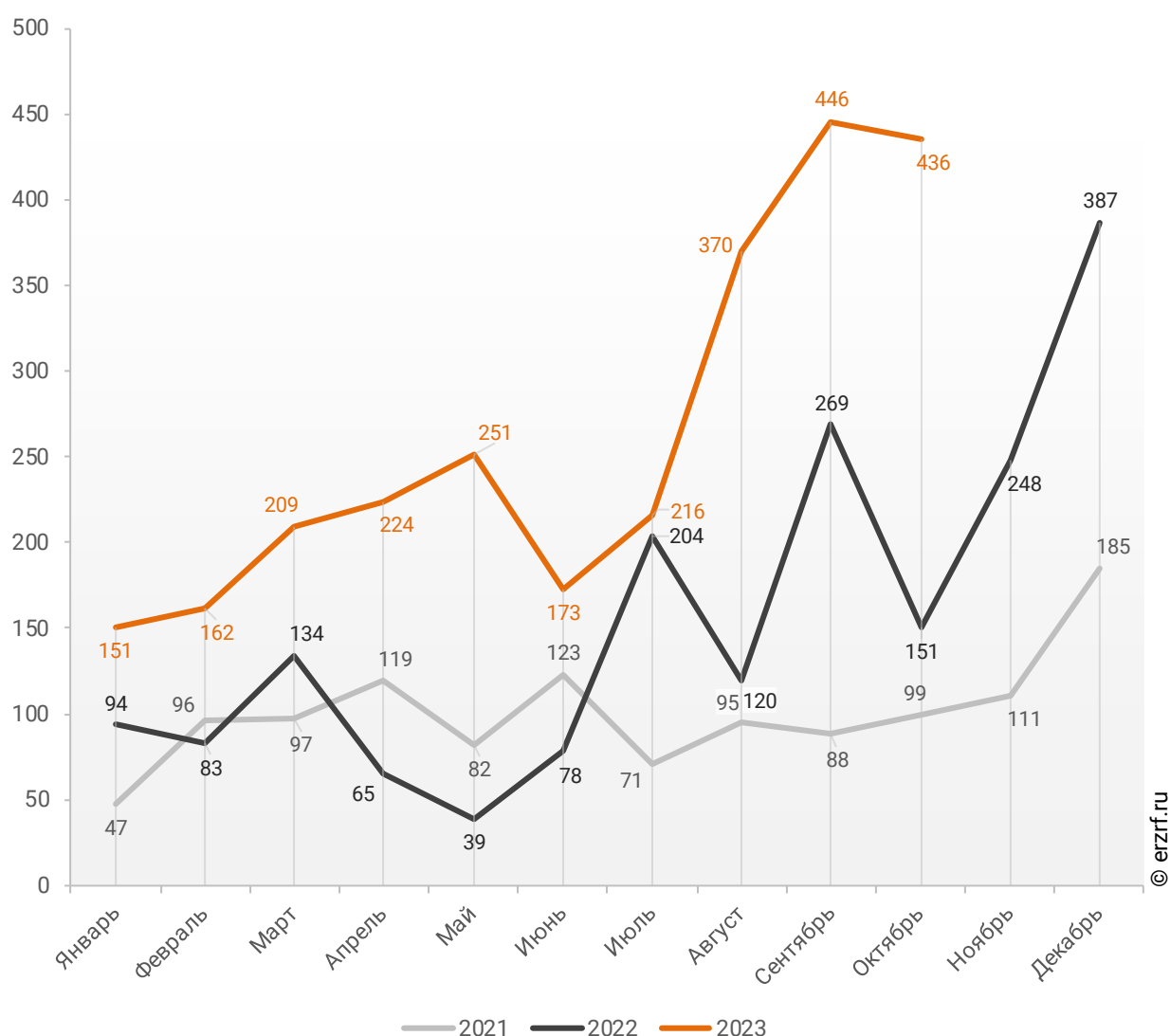


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Карачаево-Черкесской Республике в октябре 2023 года, увеличился на 188,7% по сравнению с октябрём 2022 года (436 млн ₽ против 151 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 17.

График 17

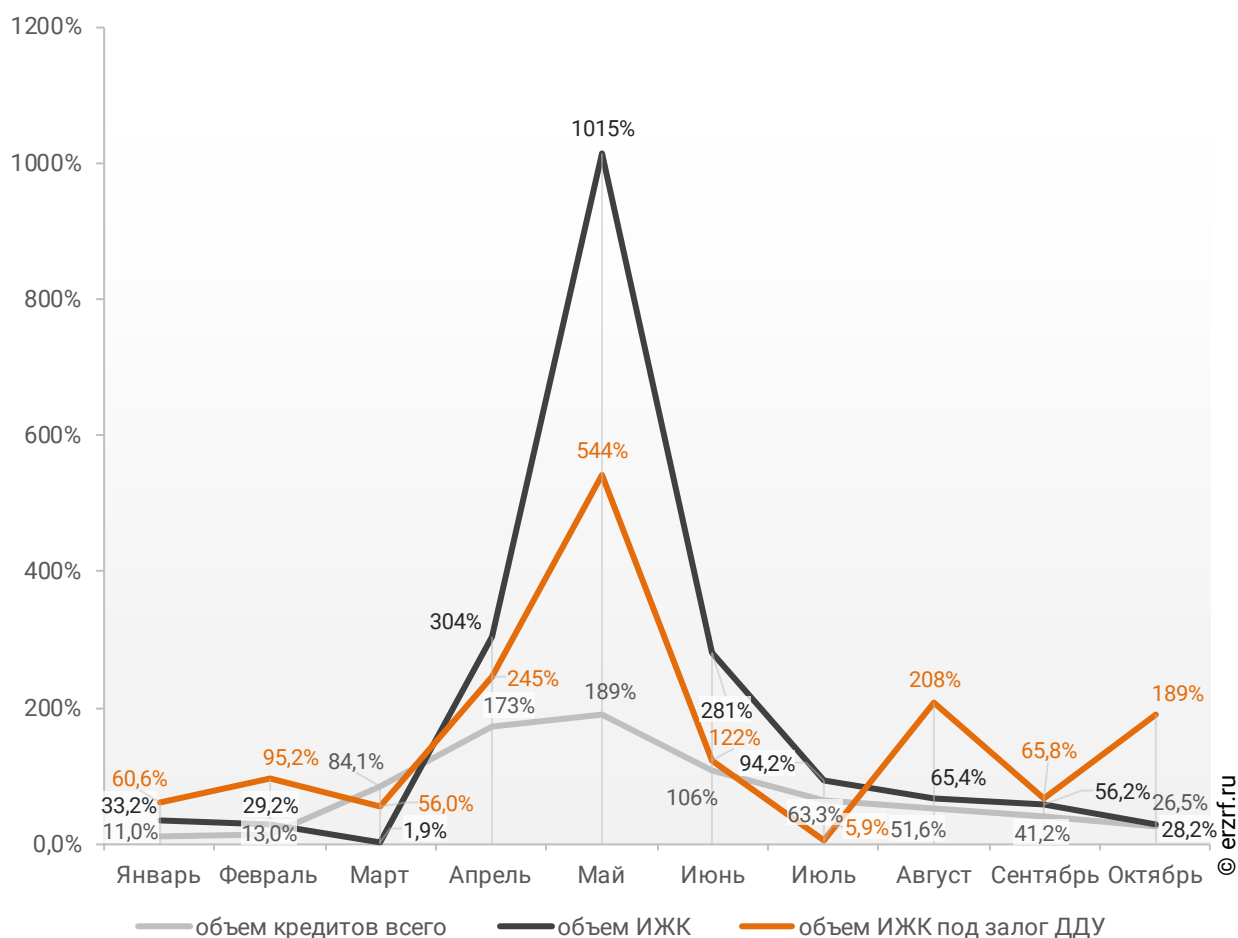
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₽



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 188,7% в октябре 2023 года по сравнению с октябрём 2022 года сопровождался увеличением объема всех видов кредитов на 26,5% (4,79 млрд ₹ против 3,79 млрд ₹ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 28,2% (1,73 млрд ₹ против 1,35 млрд ₹ годом ранее) (График 18).

График 18

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



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Карачаево-Черкесской Республике кредитов всех видов за январь – октябрь составила 6,2%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 20,3%.

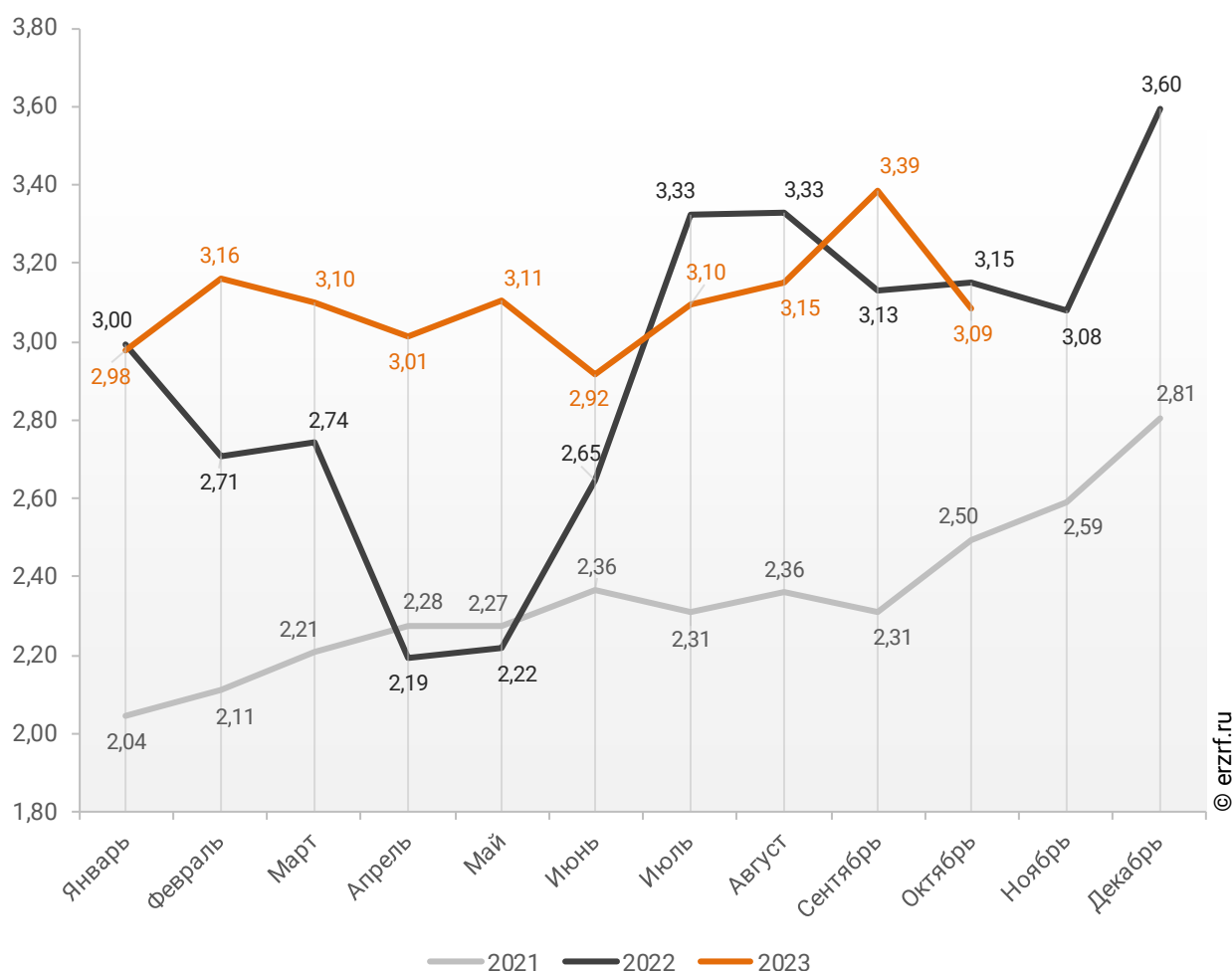
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики

По официальной статистике Банка России в октябре 2023 г. средний размер ИЖК в Карачаево-Черкесской Республике составил 3,09 млн ₽, что на 2,1% меньше уровня, достигнутого в 2022 г. (3,15 млн ₽), и на 23,6% больше аналогичного значения 2021 г. (2,50 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 19.

График 19

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

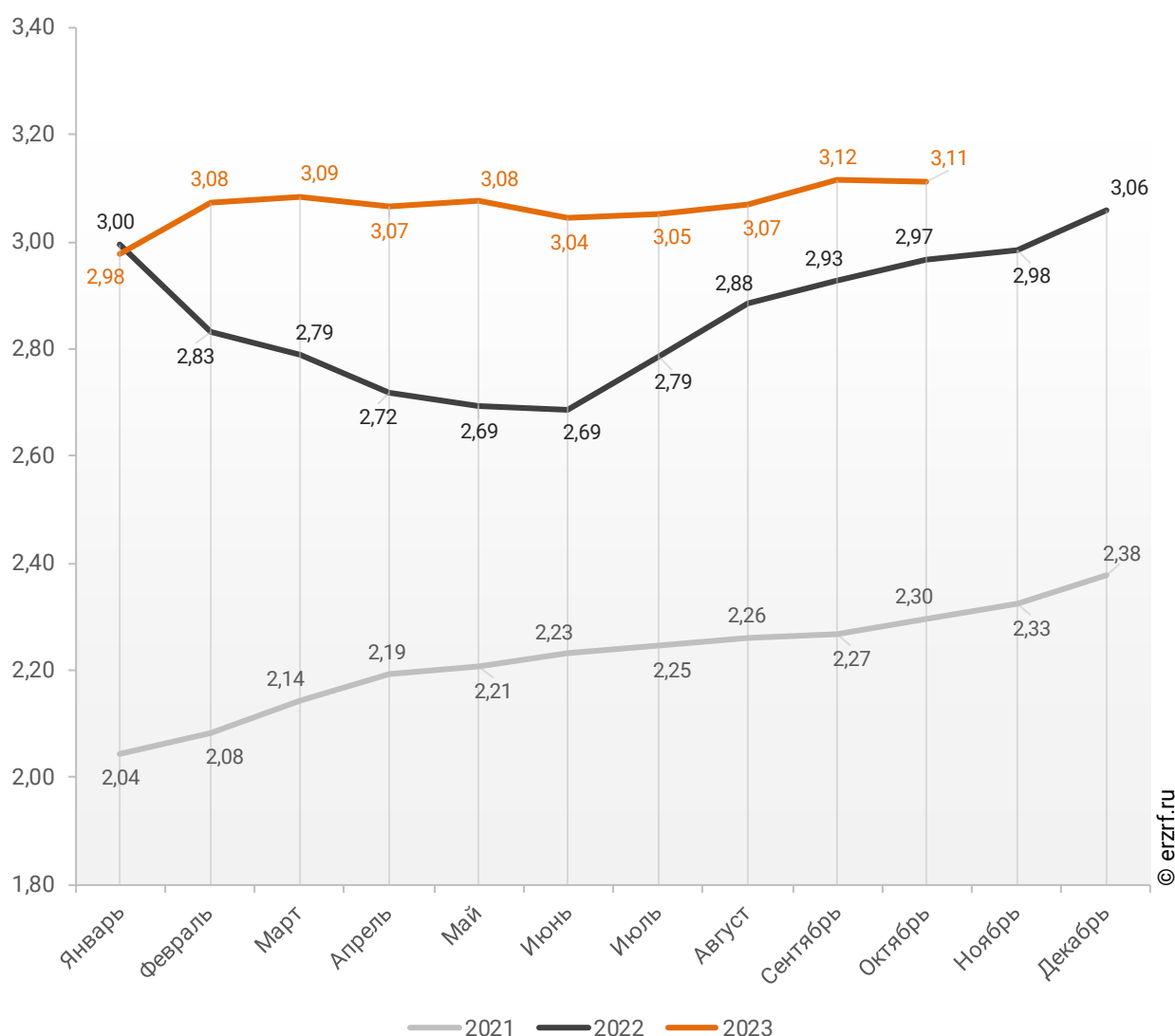


По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики, накопленным итогом составил 3,11 млн ₽, что на 4,9% больше, чем в 2022 г. (2,97 млн ₽), и на 35,5% больше соответствующего значения 2021 г. (2,30 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

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

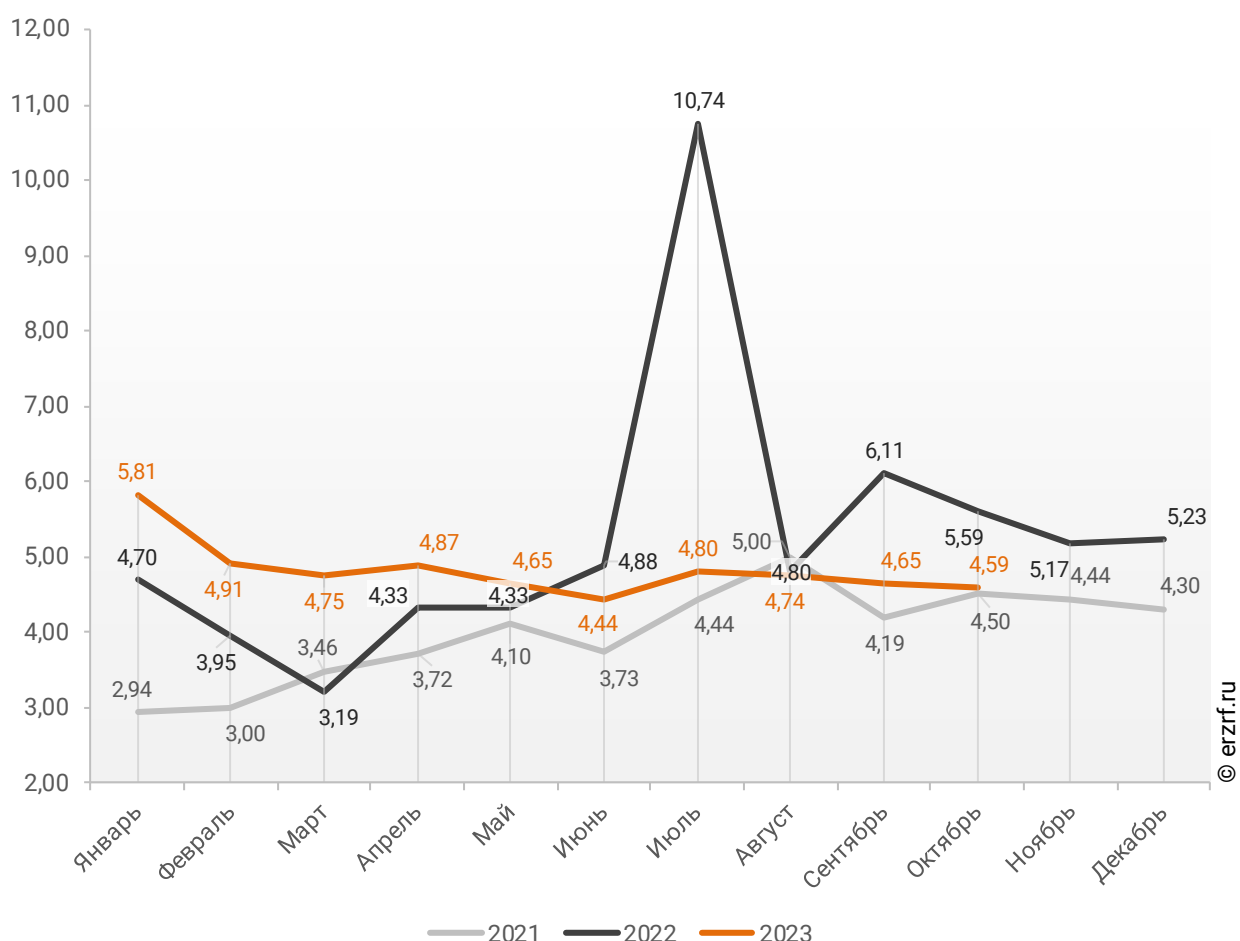


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Карачаево-Черкесской Республике в октябре 2023 года уменьшился на 17,9% по сравнению с октябрём 2022 года (4,59 млн ₽ против 5,59 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 1,3%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается третий месяц подряд.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

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

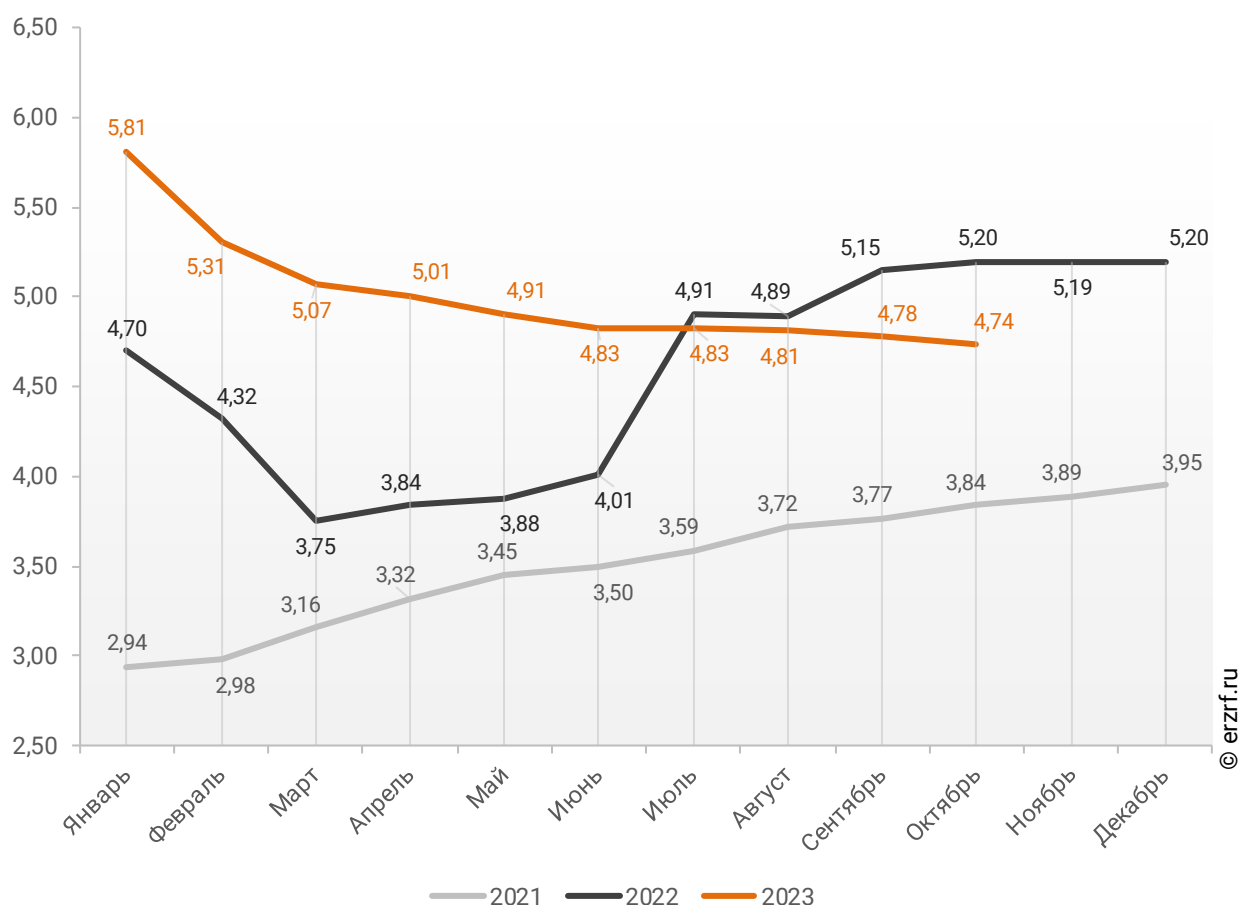


По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики, накопленным итогом составил 4,74 млн ₽ (на 52,3% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики). Это на 8,8% меньше соответствующего значения 2022 г. (5,20 млн ₽), и на 23,4% больше уровня 2021 г. (3,84 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

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

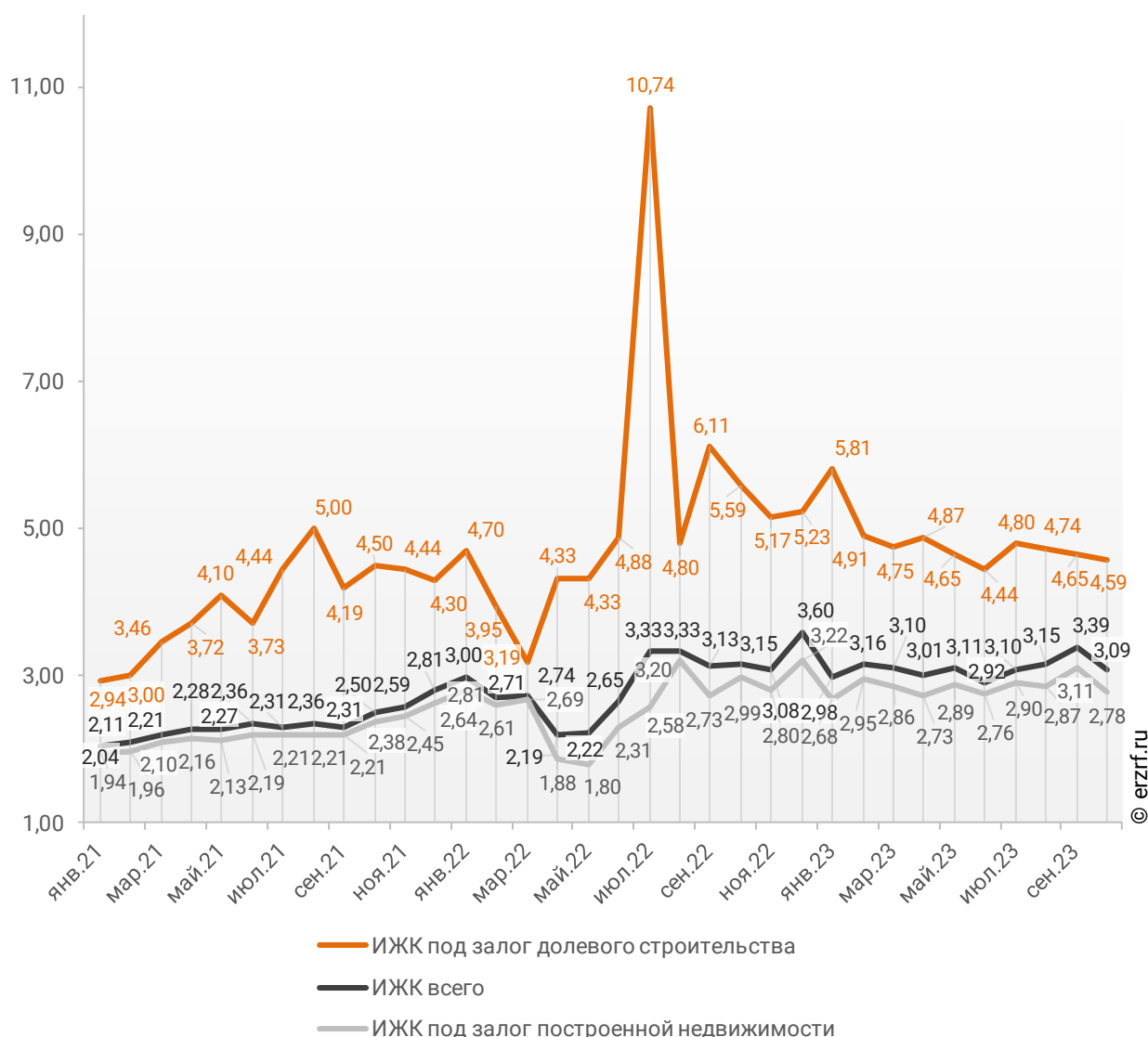


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило 7,0% – с 2,99 млн ₽ до 2,78 млн ₽.

Динамика помесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Карачаево-Черкесской Республике, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 23.

График 23

Динамика помесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Карачаево-Черкесской Республике, млн ₽



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 21,9 п. п. – с 87,0% до 65,1%.

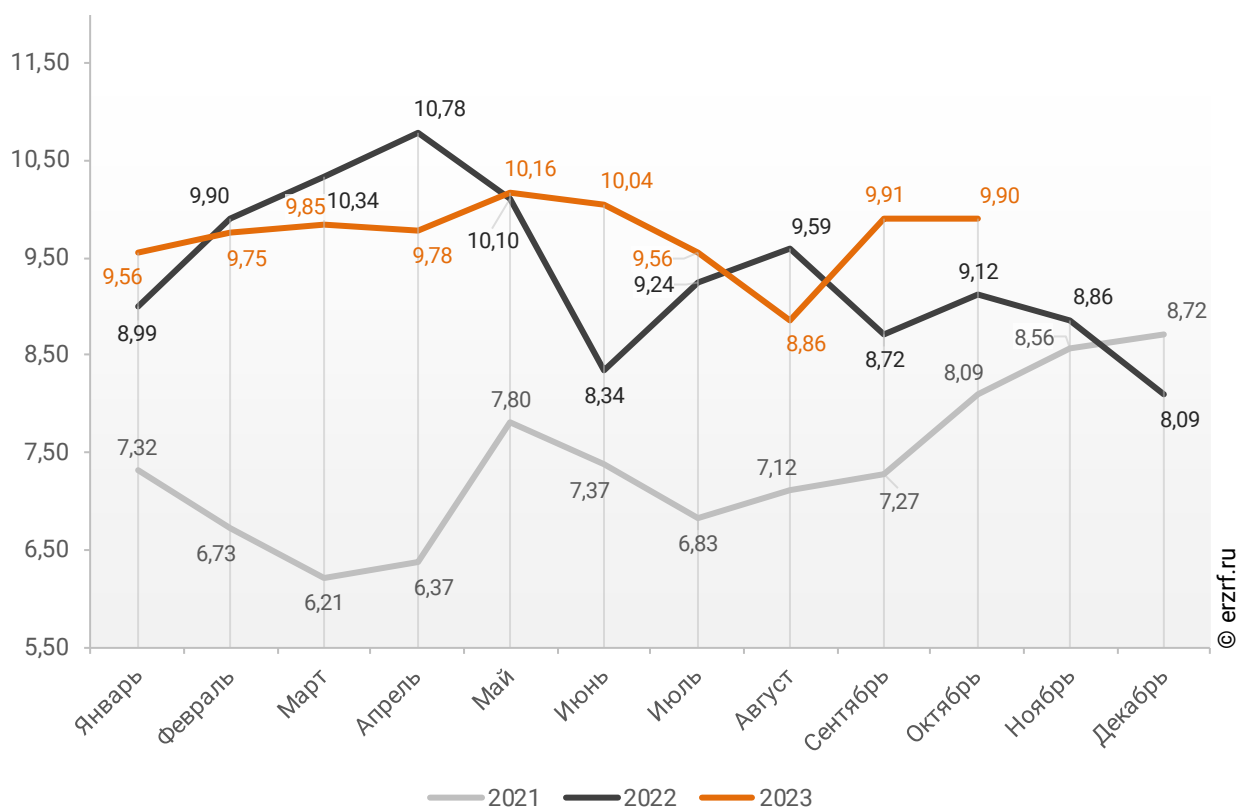
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в октябре 2023 года в Карачаево-Черкесской Республике, средневзвешенная ставка составила 9,90%. По сравнению с октябрём 2022 года ставка выросла на 0,78 п. п. (с 9,12% до 9,90%).

Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Карачаево-Черкесской Республике представлена на графике 24.

График 24

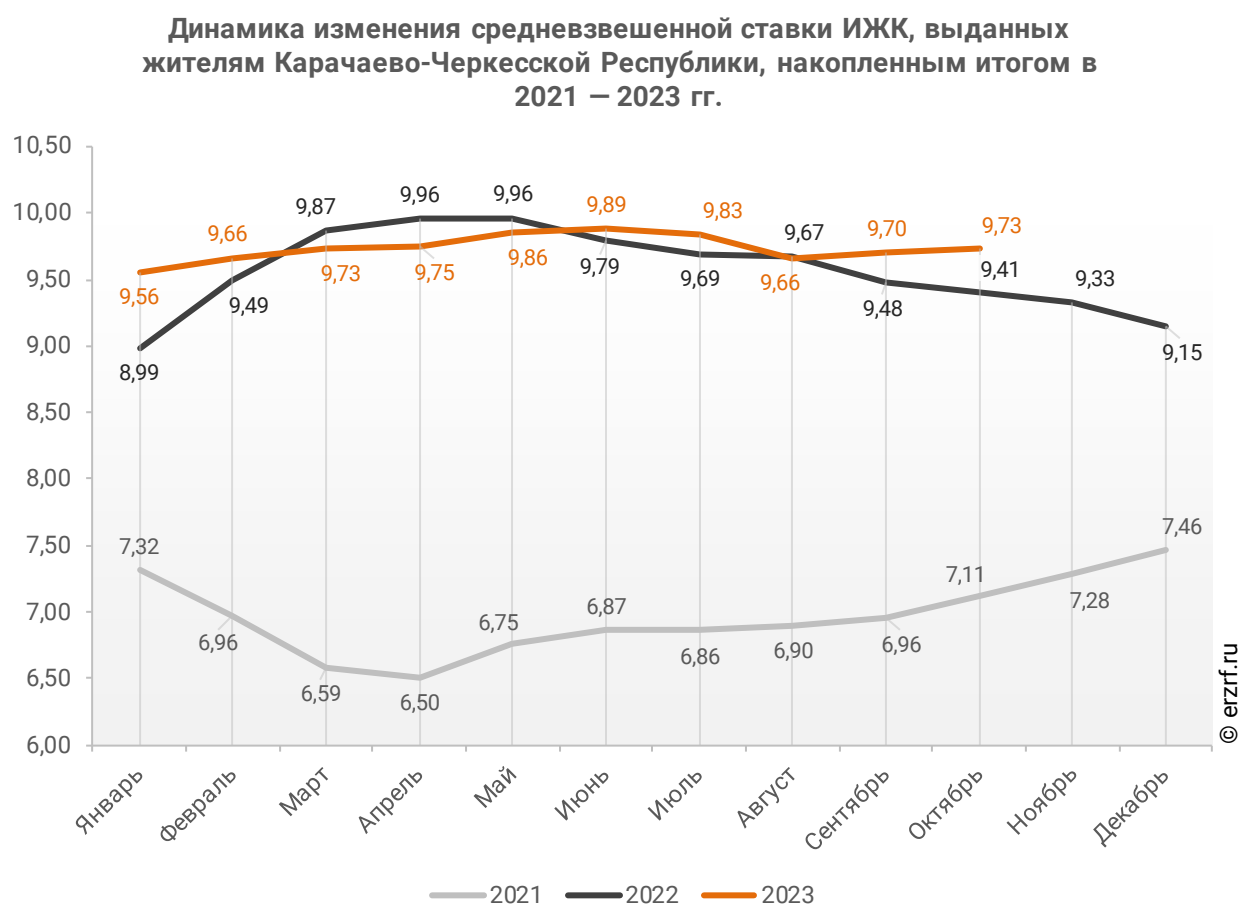
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Карачаево-Черкесской Республике, %



По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики, накопленным итогом составила 9,73%, что на 0,32 п.п. больше, чем в 2022 г. (9,41%), и на 2,62 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (7,11%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики, накопленным итогом в 2021 – 2023 гг., представлена на графике 25.

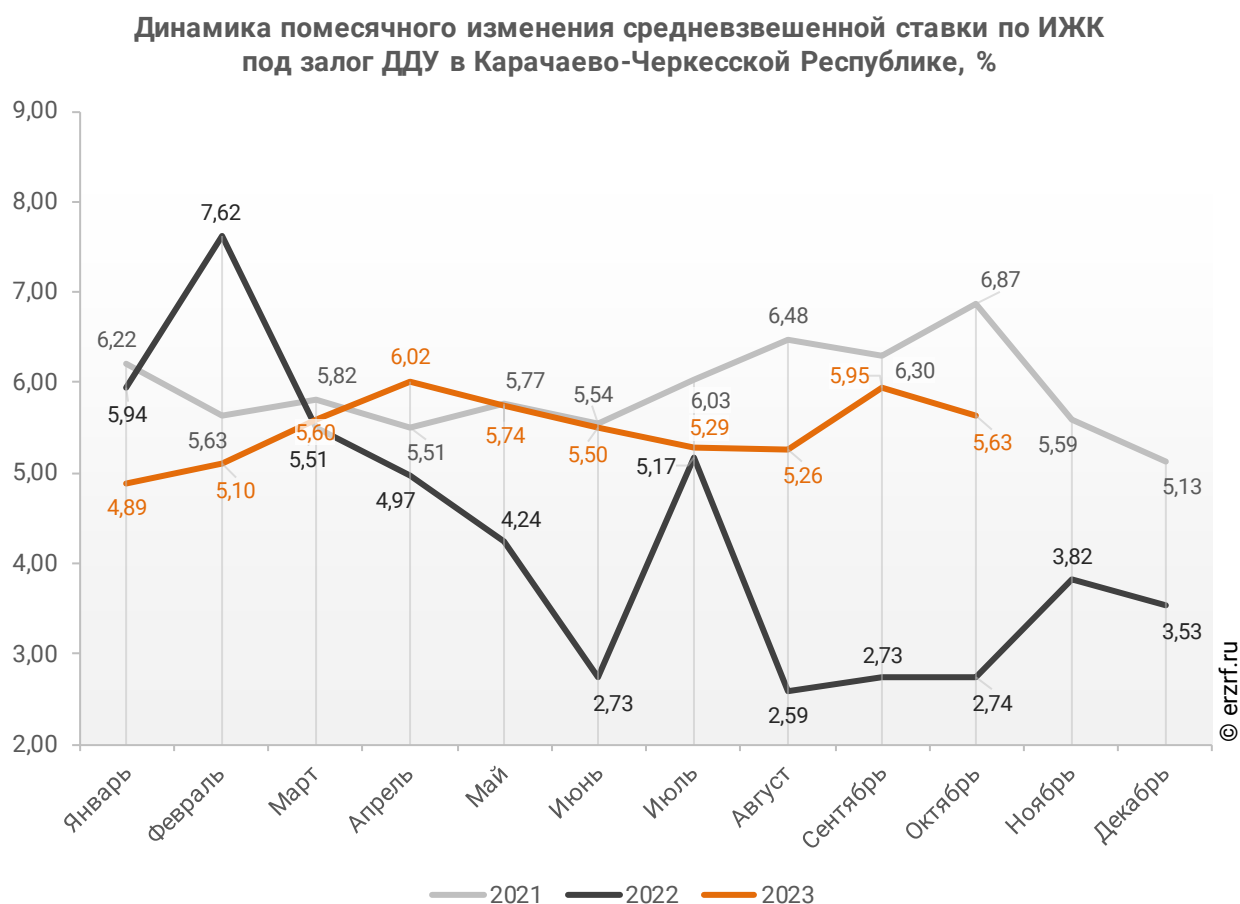
График 25



Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Карачаево-Черкесской Республике в октябре 2023 года, составила 5,63%, что на 2,89 п. п. больше аналогичного значения за октябрь 2022 года (2,74%).

Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Карачаево-Черкесской Республике представлена на графике 26.

График 26

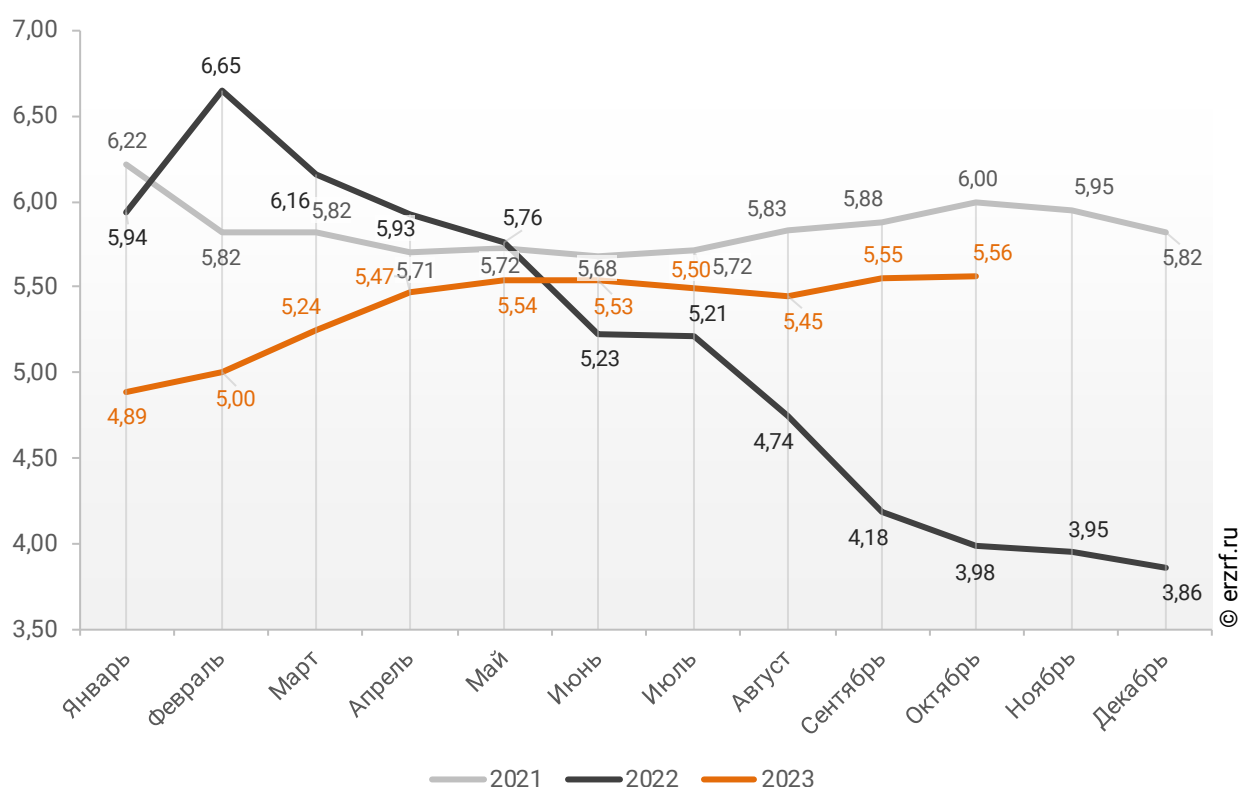


По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Карачаево-Черкесской Республики, накопленным итогом составила 5,56% (на 4,17 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 1,58 п.п. больше уровня, достигнутого в 2022 г. (3,98%), и на 0,44 п.п. меньше аналогичного значения 2021 г. (6,00%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики в 2021 – 2023 гг., представлена на графике 27.

График 27

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

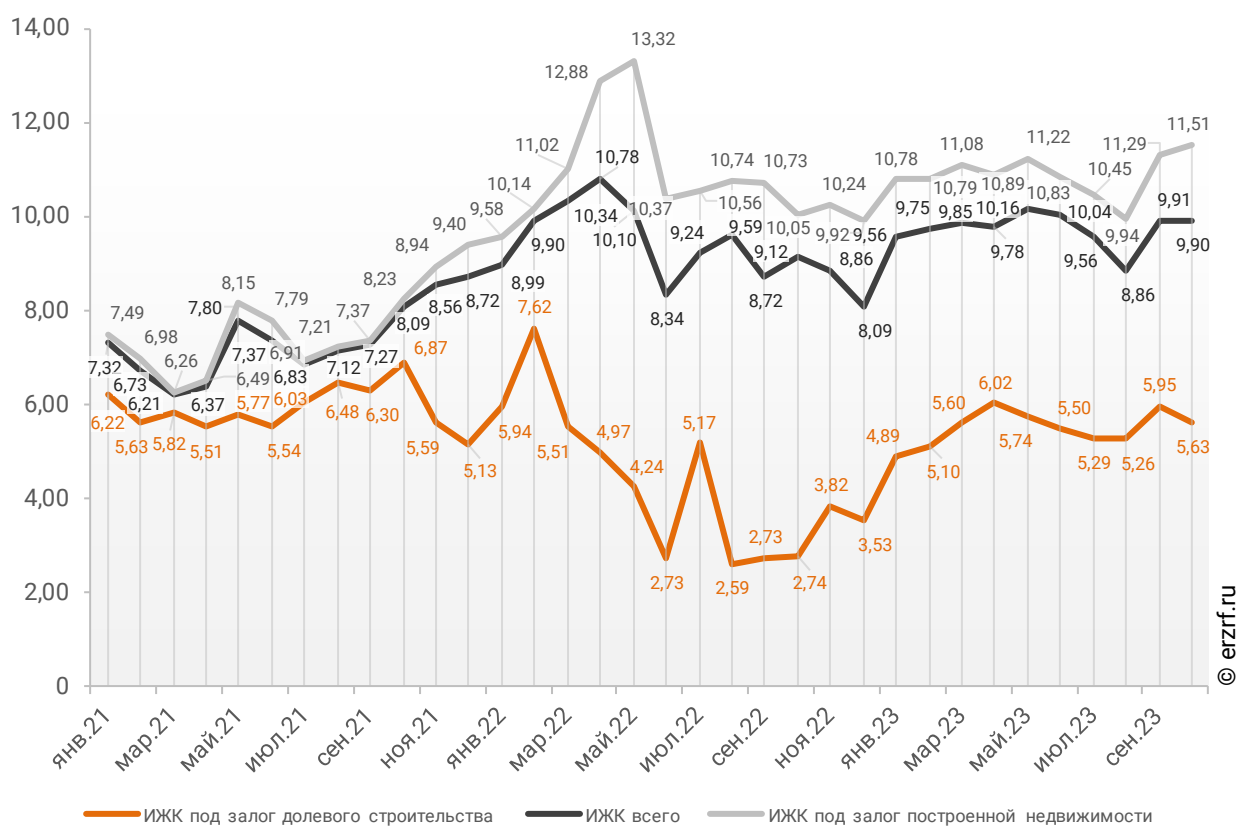


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Карачаево-Черкесской Республике в октябре 2023 года составила 11,51%, что на 1,46 п. п. больше значения за октябрь 2022 года (10,05%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Карачаево-Черкесской Республике, представлено на графике 28.

График 28

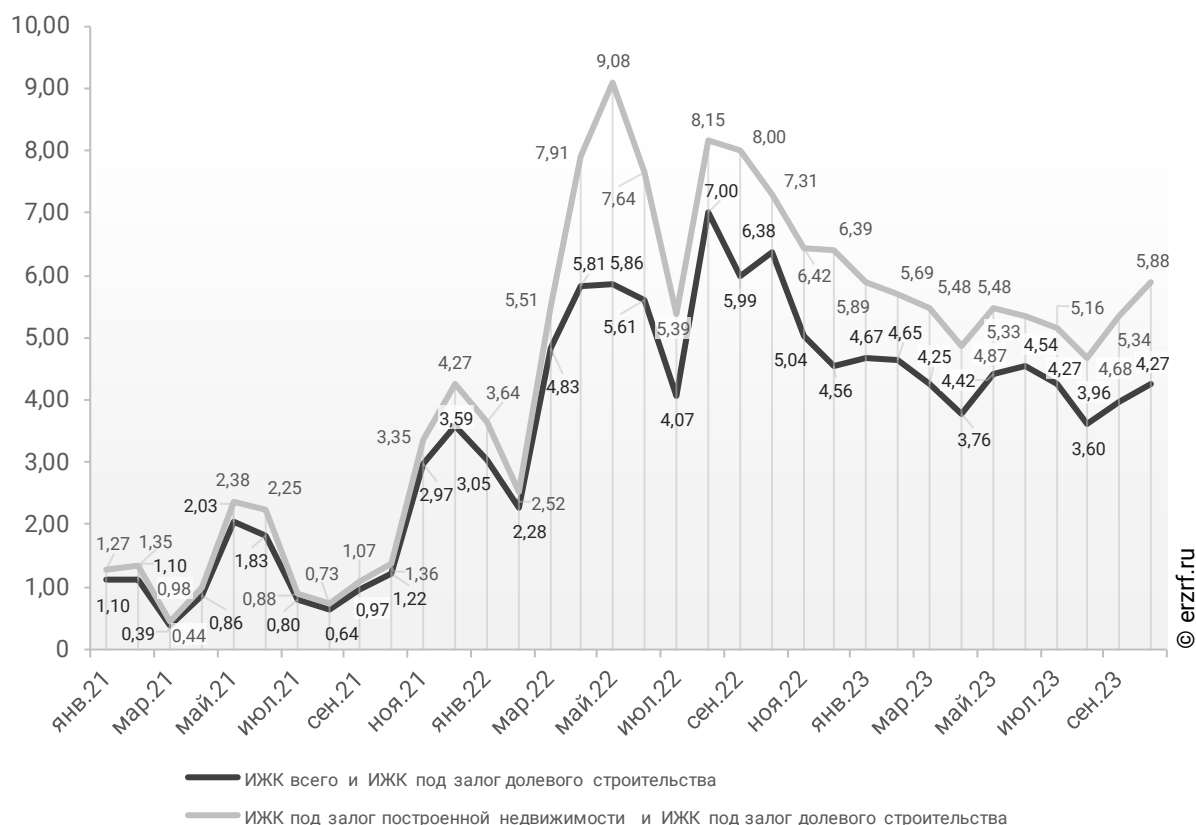
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Карачаево-Черкесской Республике, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Карачаево-Черкесской Республике уменьшилась с 6,38 п. п. до 4,27 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Карачаево-Черкесской Республике за год уменьшилась с 7,31 п. п. до 5,88 п. п. (График 29).

График 29

**Динамика разрыва между ставками по ИЖК в
Карачаево-Черкесской Республике, п. п.**

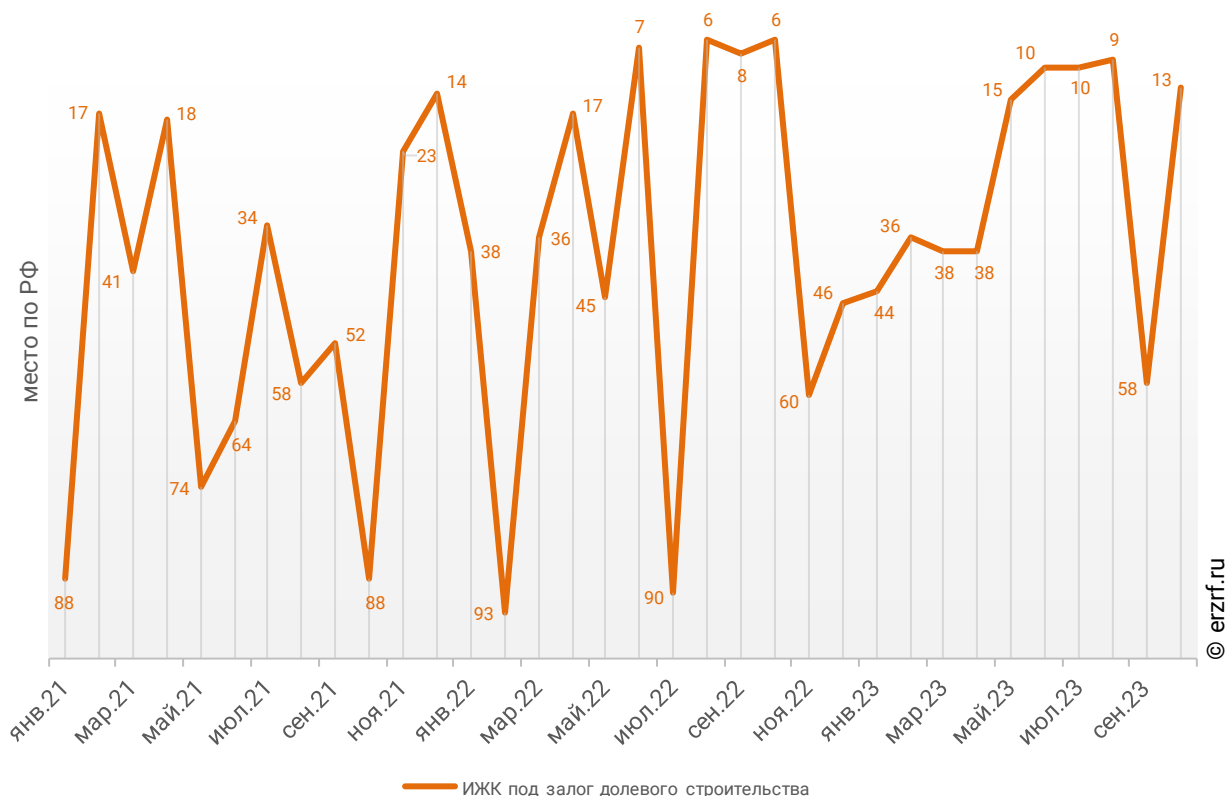


Карачаево-Черкесская Республика занимает 90-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Карачаево-Черкесская Республика занимает 13-е место, и 82-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Карачаево-Черкесской Республикой по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 30.

График 30

Динамика изменения места, занимаемого Карачаево-Черкесской 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 31).

График 31

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

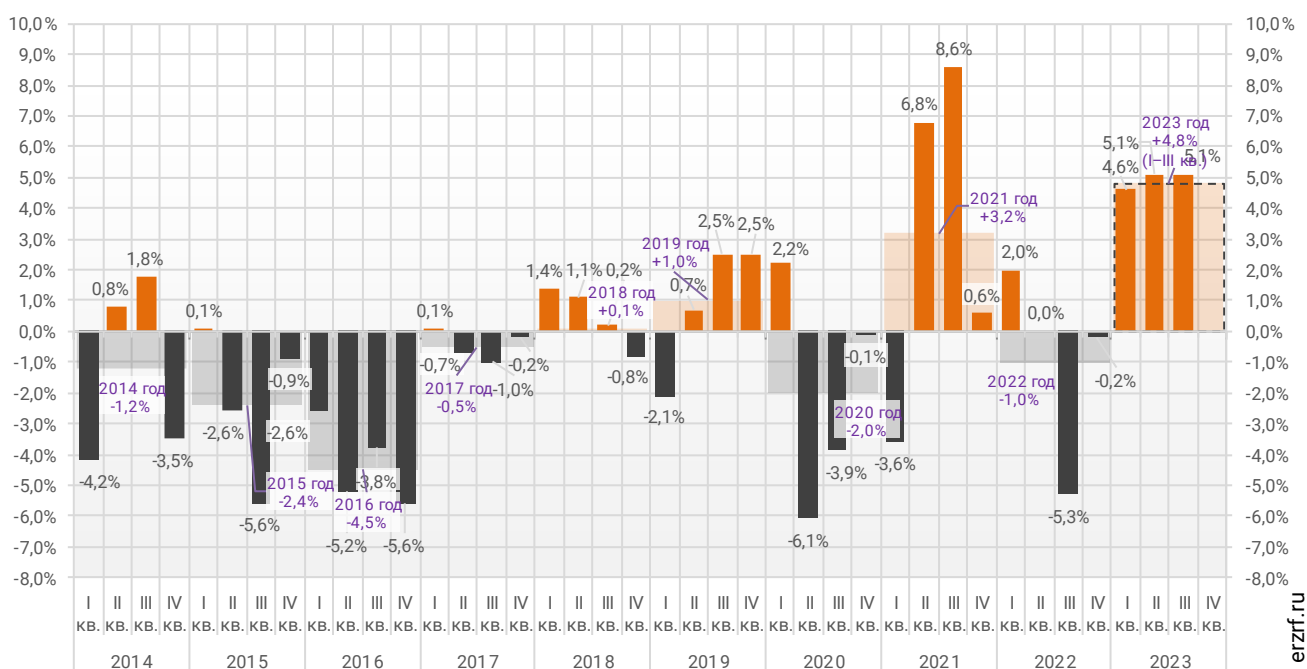
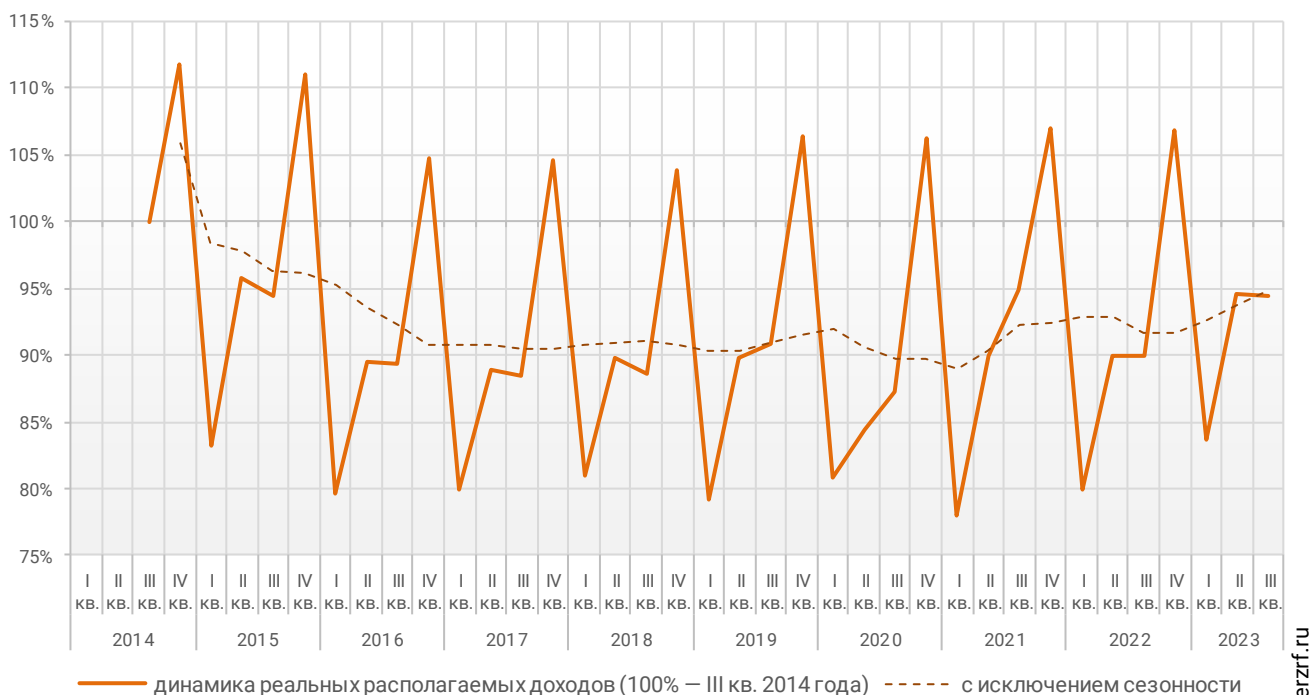


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к III кварталу 2023 года составило 5,6% (График 32).

График 32

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



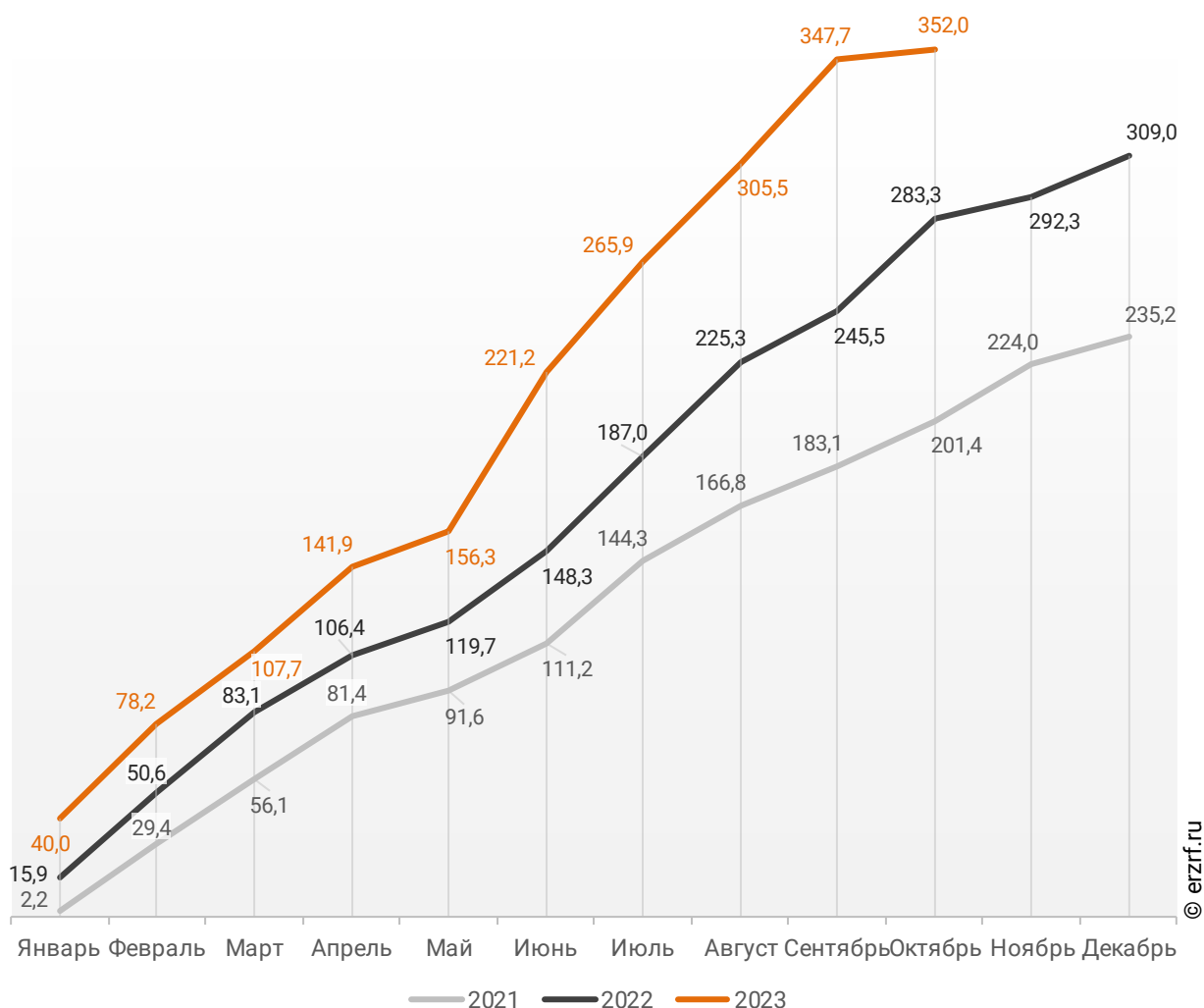
© erzrf.ru

12. Ввод жилья в Карачаево-Черкесской Республике (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 10 месяцев 2023 г. показывает превышение на 24,2% графика ввода жилья в Карачаево-Черкесской Республике в 2023 г. по сравнению с 2022 г. и превышение на 74,8% по отношению к 2021 г. (График 33).

График 33

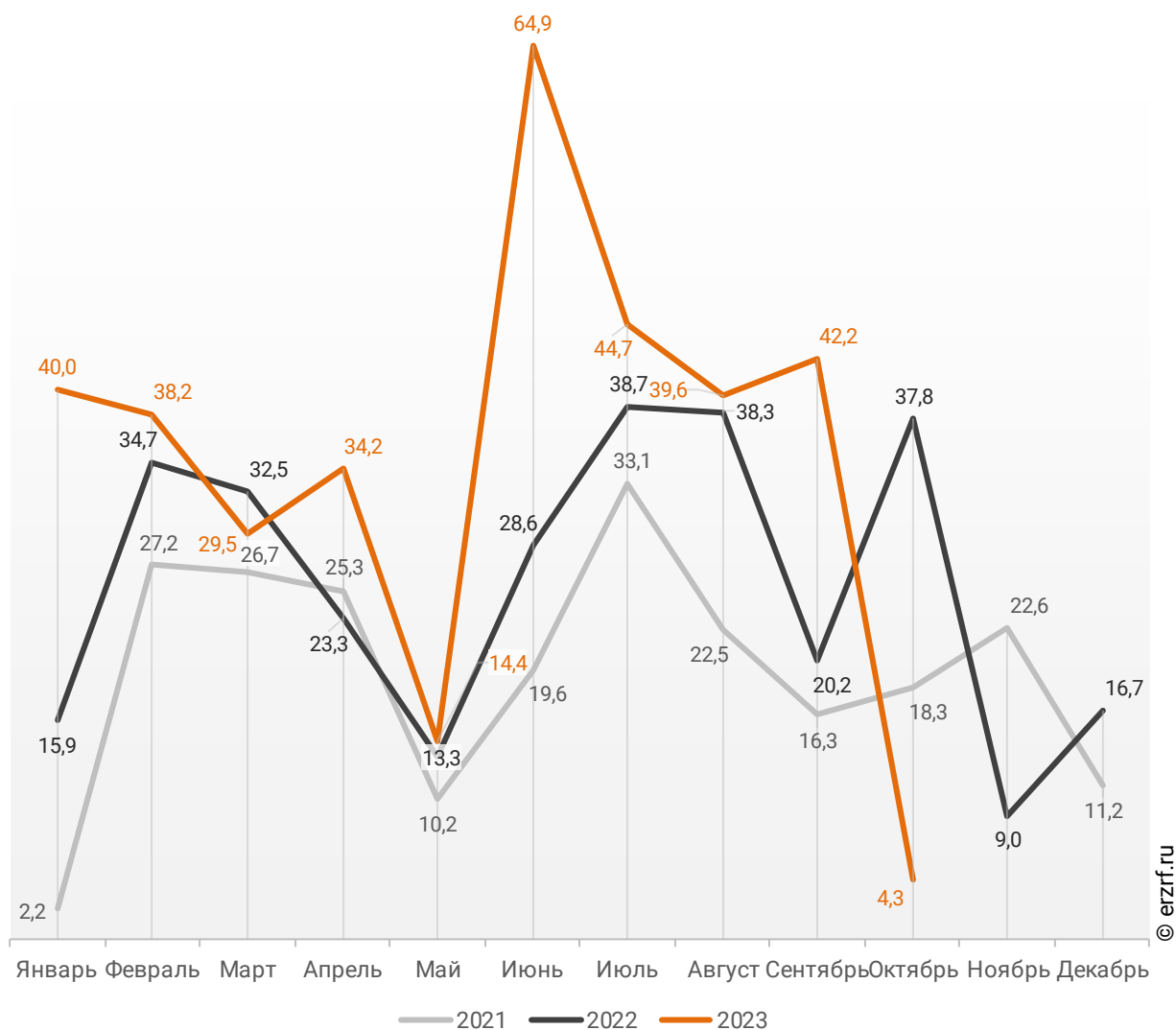
Ввод жилья в Карачаево-Черкесской Республике
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²



В октябре 2023 года в Карачаево-Черкесской Республике введено 4,3 тыс. м² жилья. Это на 88,6%, или на 33,5 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2022 года (График 34).

График 34

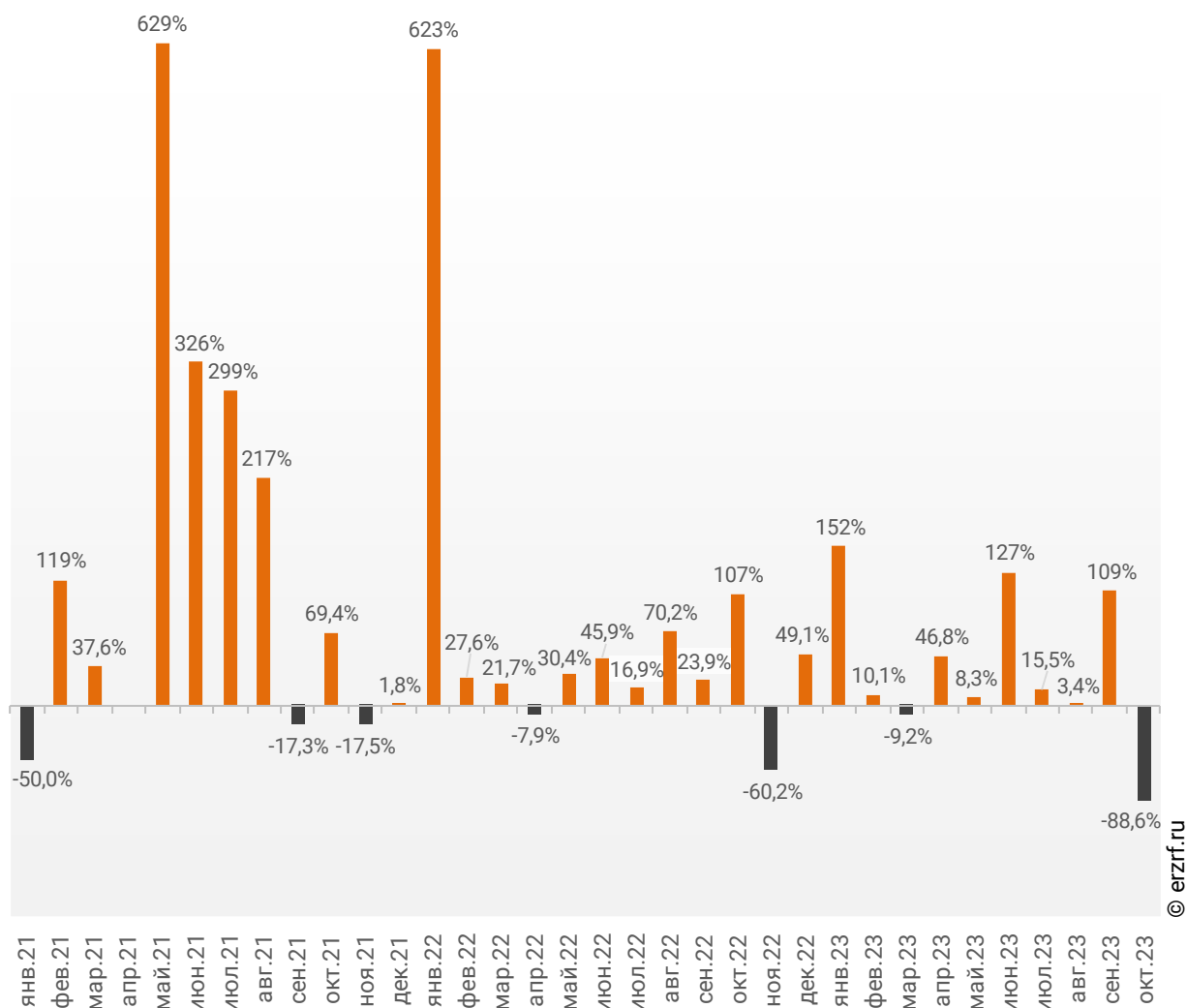
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Карачаево-Черкесской Республике, тыс. м²**



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Карачаево-Черкесской Республике впервые после шести месяцев положительной динамики.

График 35

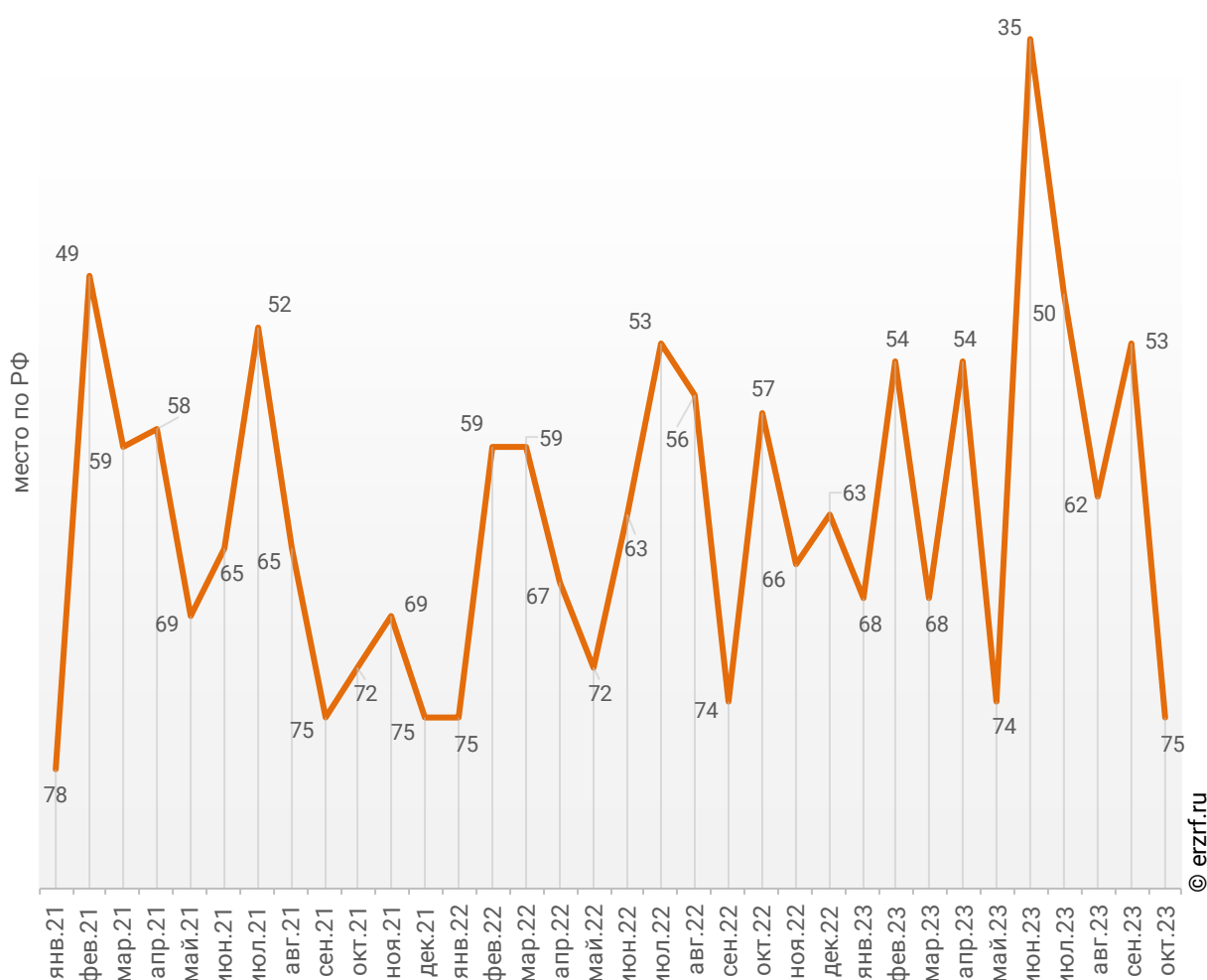
**Динамика прироста ввода жилья в Карачаево-Черкесской Республике,
месяц к месяцу прошлого года, %**



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Карачаево-Черкесская Республика занимает 75-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 61-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 83-м месте. (График 36).

График 36

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

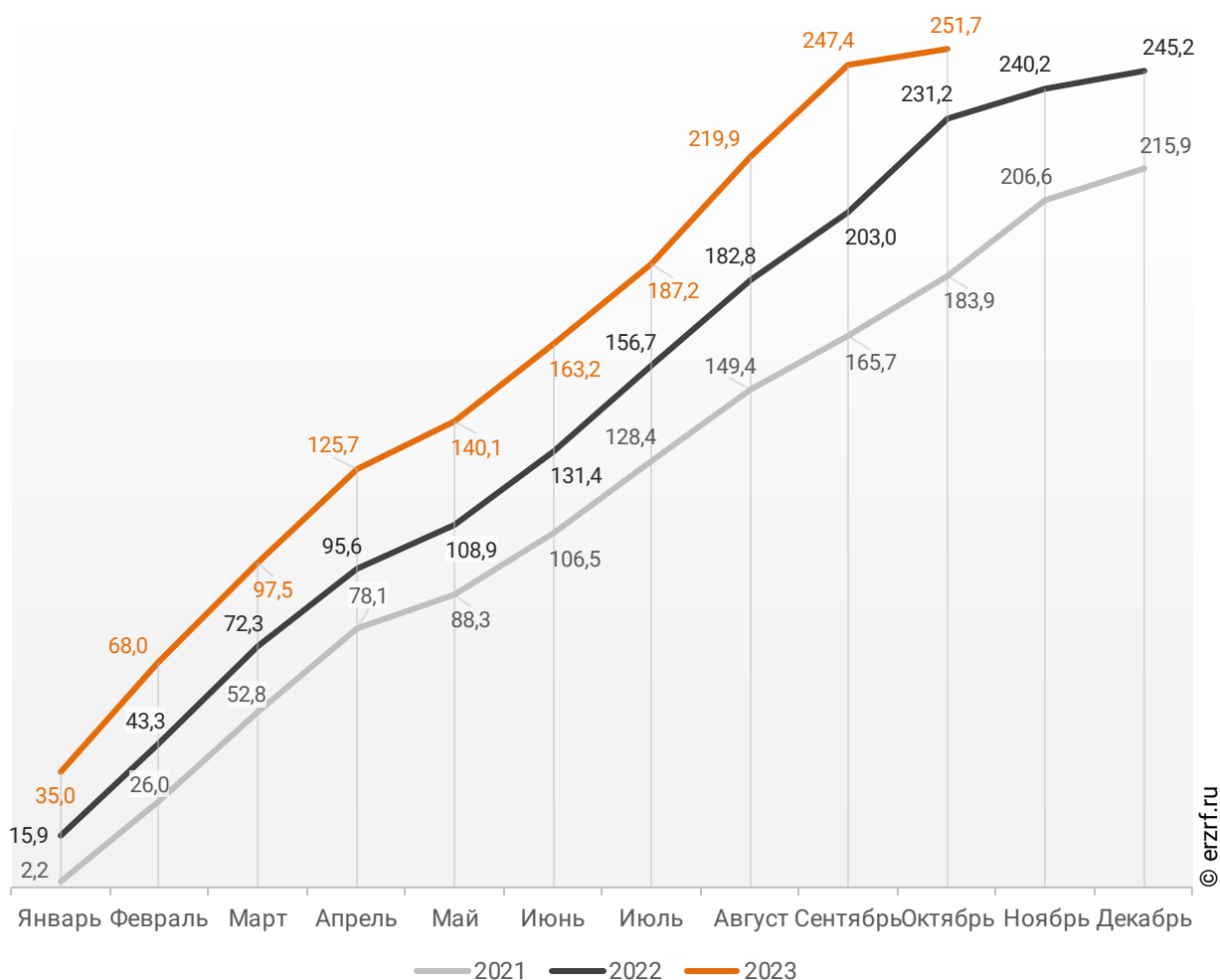


За январь – октябрь 2023 года по показателю ввода жилья Карачаево-Черкесская Республика занимает 61-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 24-е место, а по динамике относительного прироста – 8-е место.

В Карачаево-Черкесской Республике за 10 месяцев 2023 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 8,9% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. и превышение на 36,9% по отношению к 2021 г. (График 37).

График 37

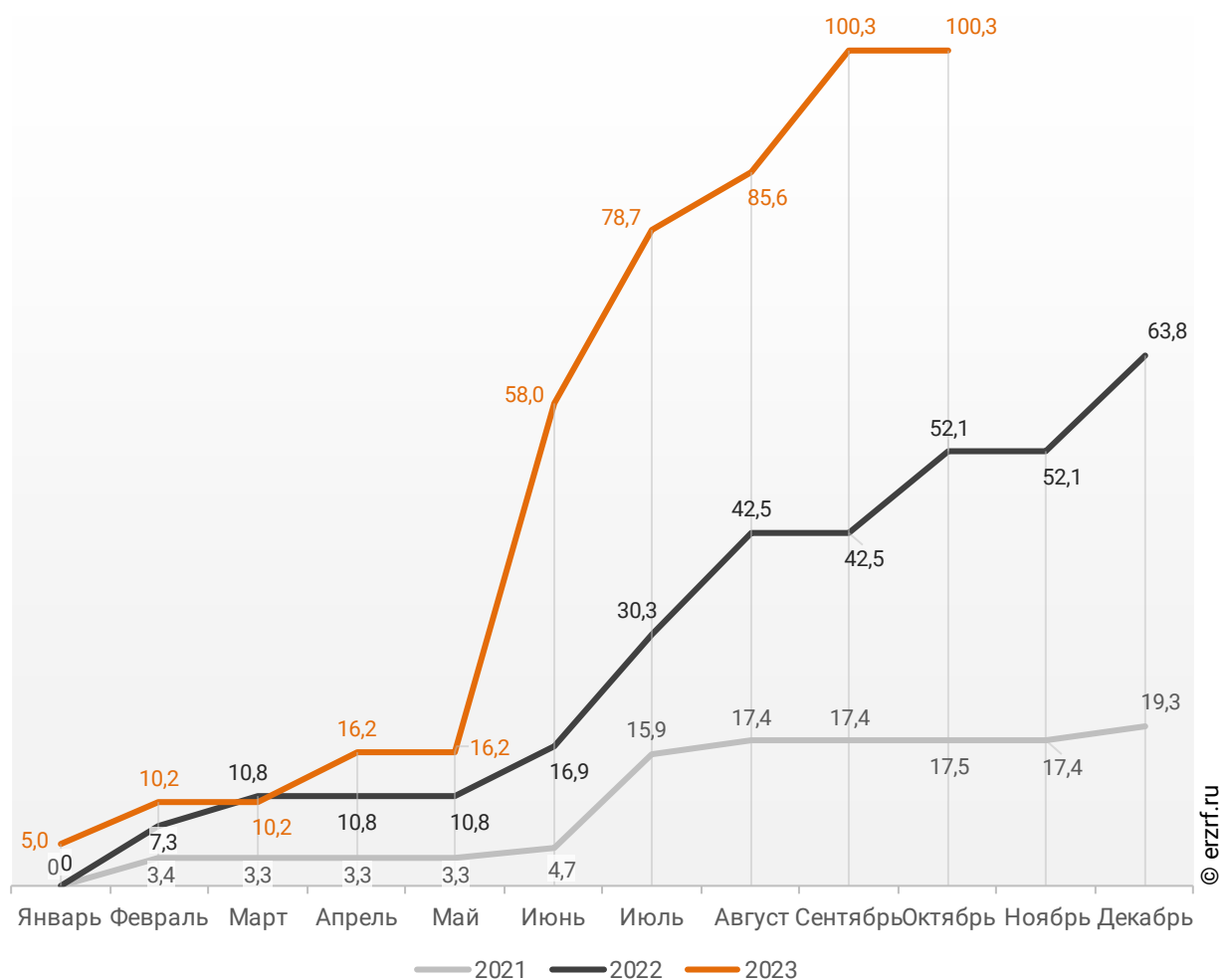
**Ввод жилья населением в Карачаево-Черкесской Республике
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2023 г. показывают превышение на 92,5% к уровню 2022 г. и превышение на 473,1% к 2021 г. (График 38).

График 38

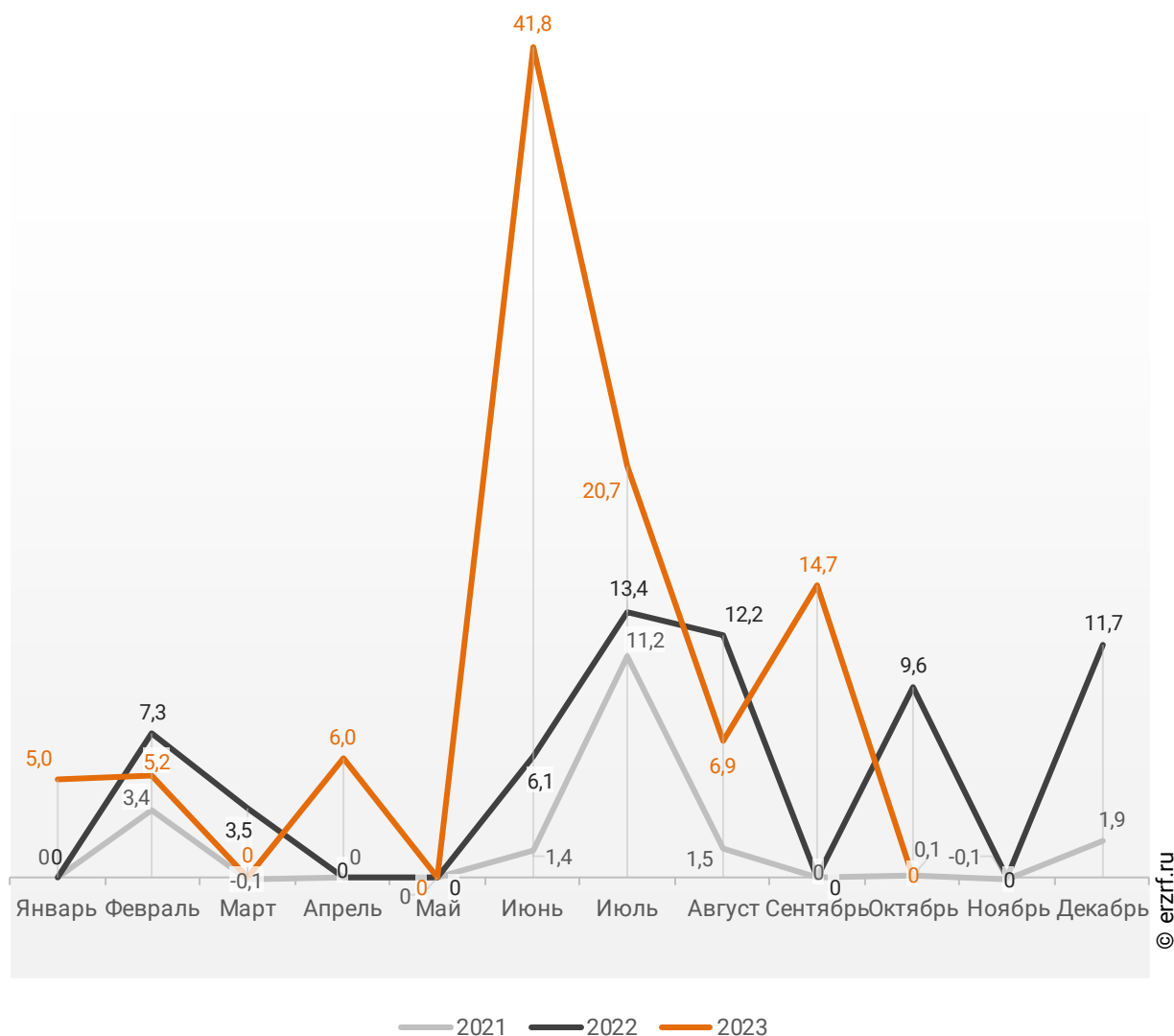
**Ввод жилья застройщиками в Карачаево-Черкесской Республике
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²**



В октябре 2023 года в Карачаево-Черкесской Республике застройщиками введено 0,0 тыс. м² многоквартирных домов, что на 100,0%, или на 9,6 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2022 года (График 39).

График 39

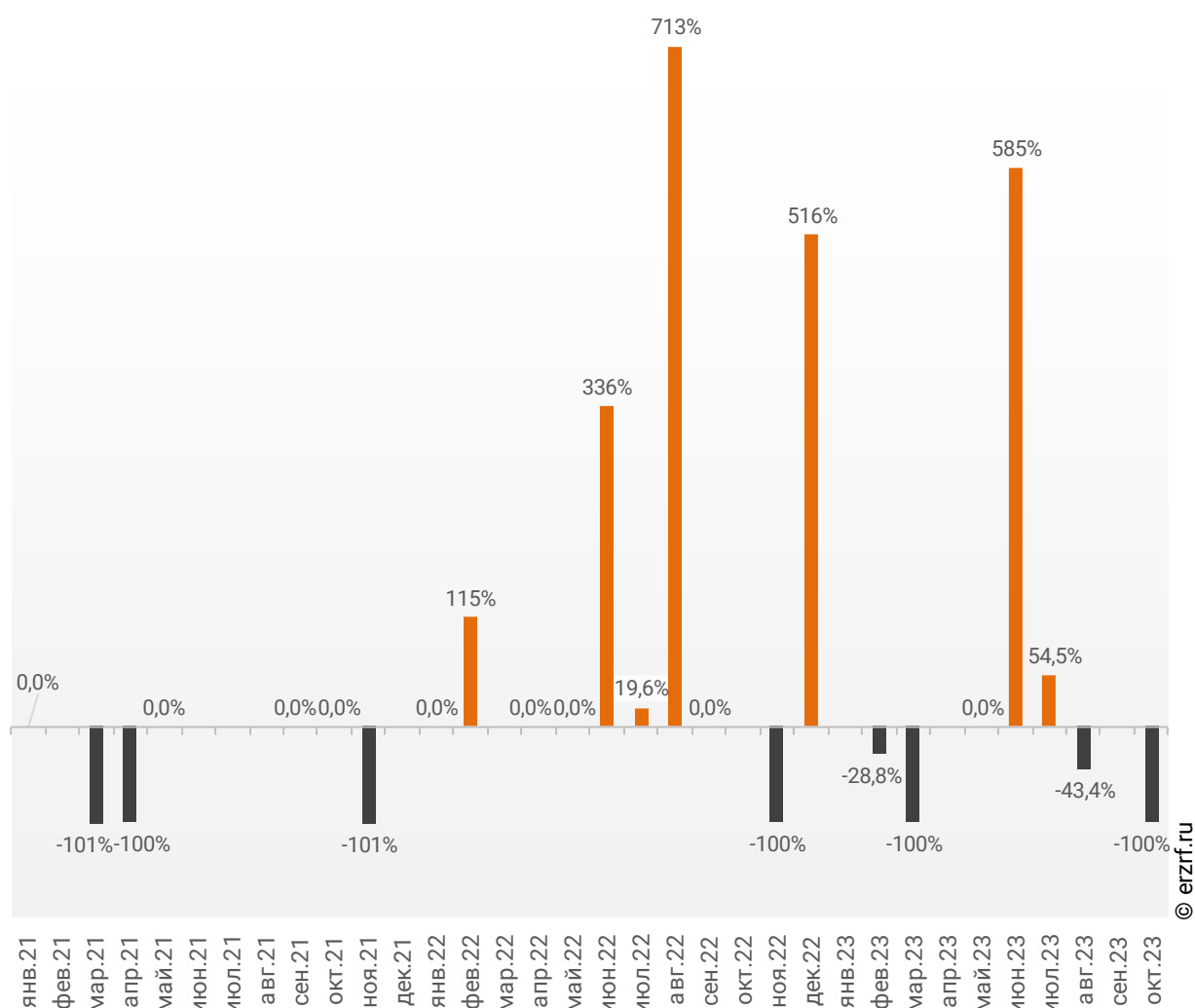
**Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам
в Карачаево-Черкесской Республике, тыс. м²**



Отставание от темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Карачаево-Черкесской Республике после положительной динамики в прошлом месяце.

График 40

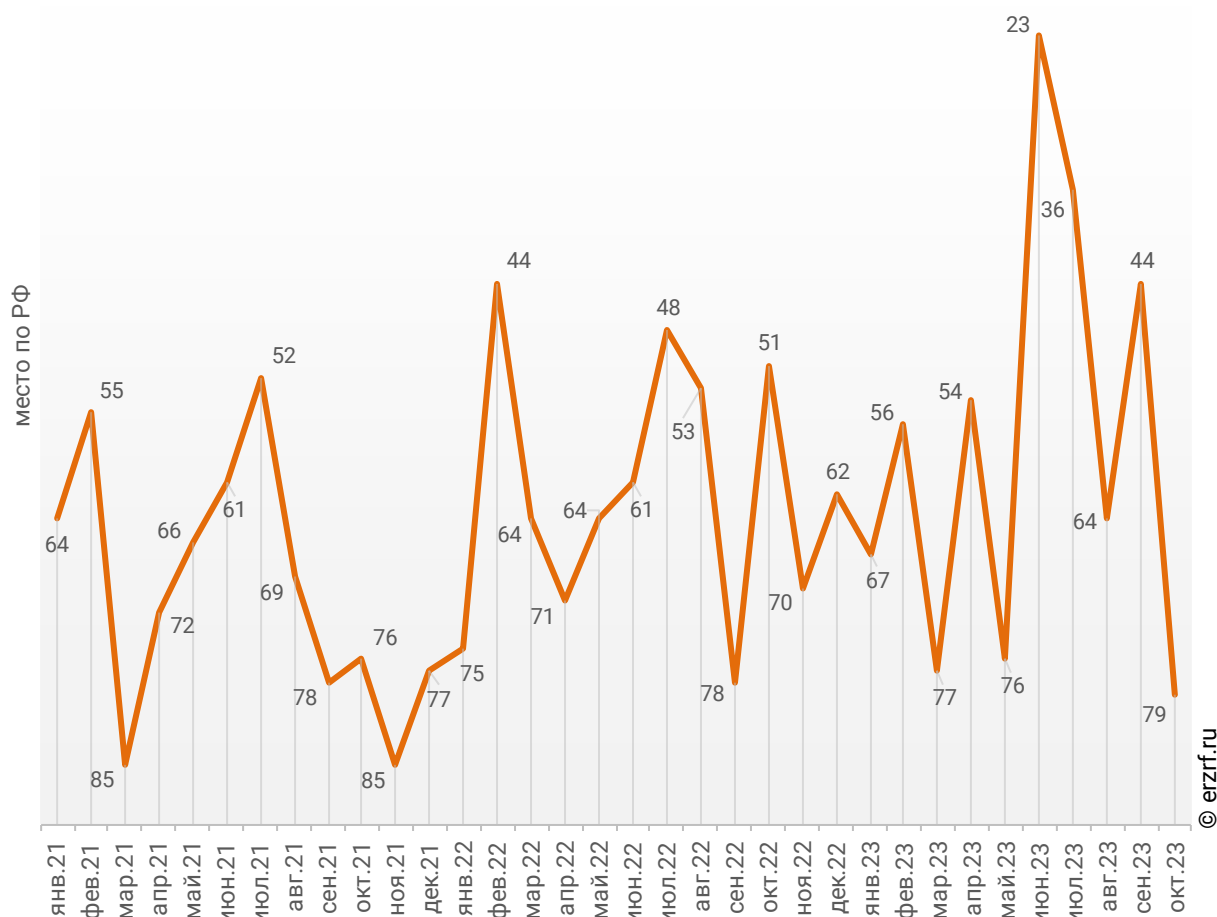
**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками
в Карачаево-Черкесской Республике,
месяц к месяцу прошлого года, %**



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за октябрь 2023 года Карачаево-Черкесская Республика занимает 79-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 69-е место, по динамике относительного прироста – 76-е место. (График 41).

График 41

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

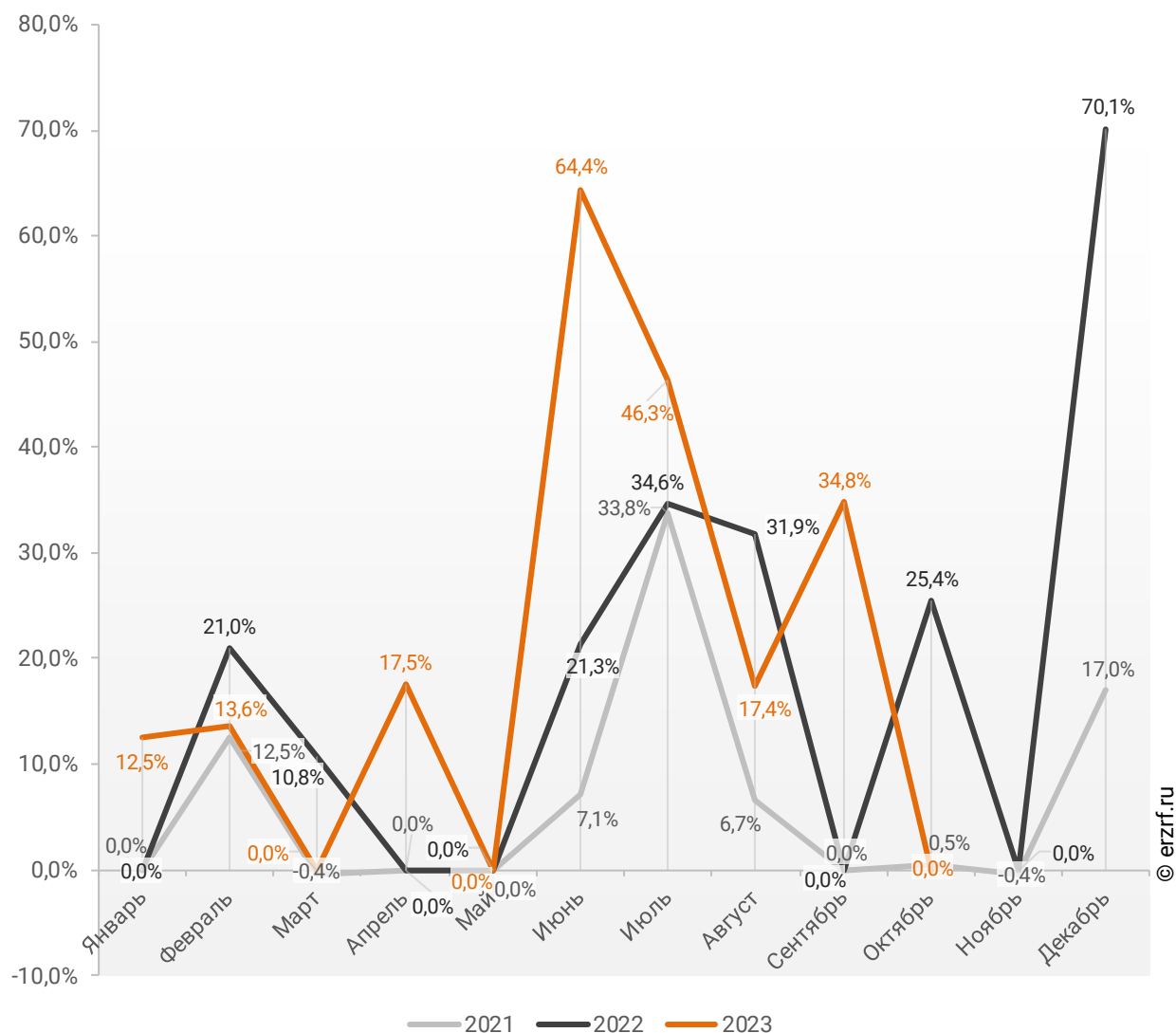


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – октябрь 2023 года Карачаево-Черкесская Республика занимает 66-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 29-е место, по динамике относительного прироста – 8-е место.

В октябре 2023 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Карачаево-Черкесской Республике составила 0,0%, что на 25,4 п. п. меньше аналогичного значения за тот же период 2022 года.

График 42

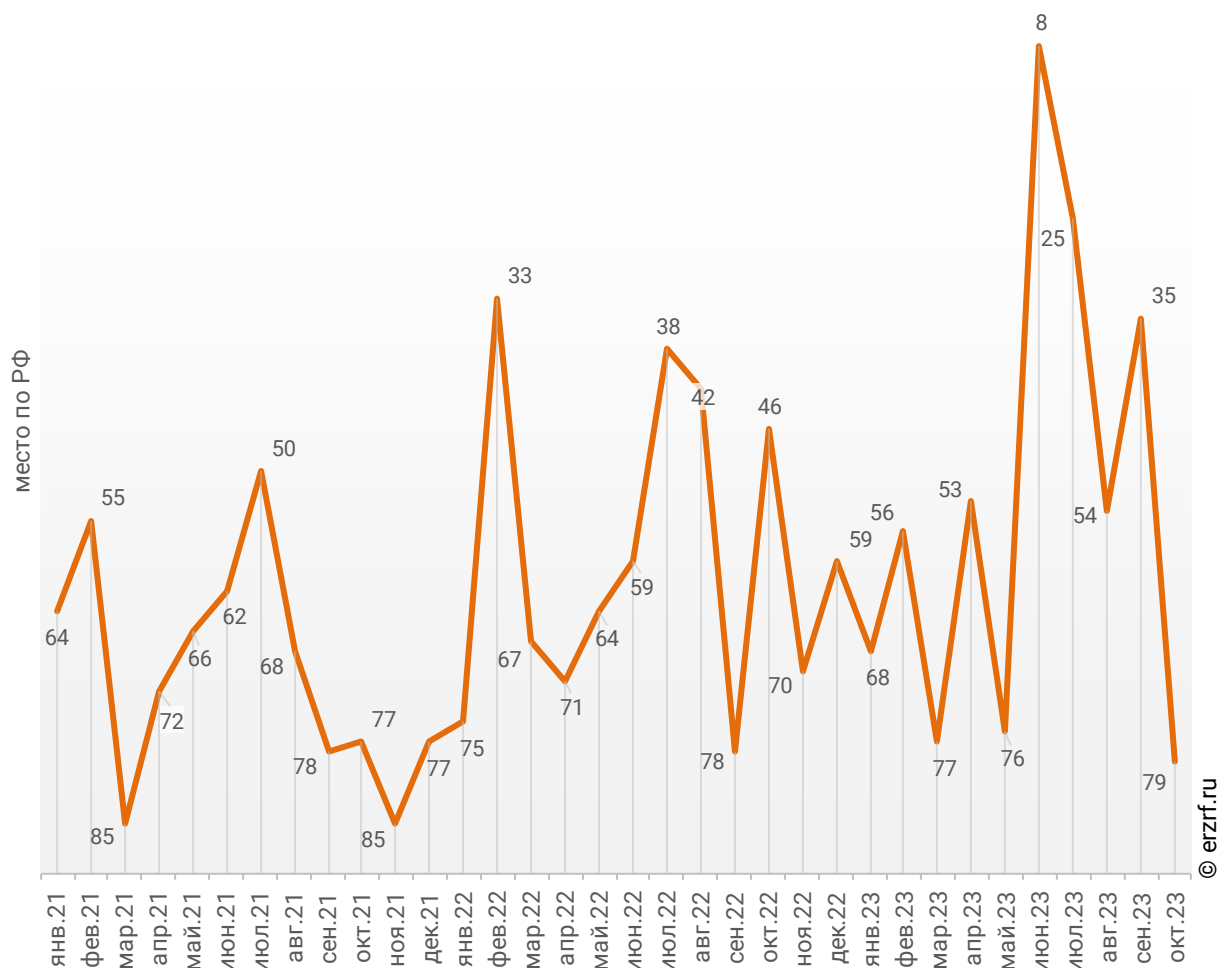
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Карачаево-Черкесской Республике, %



По этому показателю Карачаево-Черкесская Республика занимает 79-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 43

Динамика изменения места, занимаемого Карачаево-Черкесской 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 28,5% против 18,4% за этот же период 2022 г. и 8,7% – за этот же период 2021 г. По этому показателю Карачаево-Черкесская Республика занимает 66-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Карачаево-Черкесской 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
III квартал 2024	АРХЫЗ-ИНВЕСТ	Дом ул. Кавказская, 94	1	214	11 684
IV квартал 2024	СЗ СТРОЙДВОР	Дом по ул. Кавказская, 56	1	196	12 659
IV квартал 2024	АТЛАНТИК	По ул. Космонавтов	1	96	5 879
Общий итог			3	506	30 222

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Карачаево-Черкесской Республики по совокупной площади строящихся жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	<i>По пл. Гутякулова</i>	Черкесск	СЗ Гранд Сити	2	483	26 512
2	<i>По ул. Парковая</i>	Черкесск	АРБАТ	1	255	19 992
3	<i>По ул. Космонавтов</i>	Черкесск	АТЛАНТИК	2	300	17 955
4	<i>Дом по ул. Кавказская, 56</i>	Черкесск	СЗ СТРОЙДВОР	1	196	12 659
5	<i>Дом ул. Кавказская, 94</i>	Черкесск	АРХЫЗ-ИНВЕСТ	1	214	11 684
6	<i>Вершина</i>	Черкесск	ГАРАНТСТРОЙ	1	160	9 423
7	<i>Сердце горы</i>	Домбай	СЗ ФОТОН-ИНВЕСТ	3	108	7 779
8	<i>Мегаполис</i>	Черкесск	ЮГ-СТРОЙ	1	104	6 541
Общий итог				12	1 820	112 545

Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Карачаево-Черкесской Республике, по средней площади жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Дом ул. Кавказская, 94</i>	Черкесск	АРХЫЗ-ИНВЕСТ	54,6
2	<i>По пл. Гутякулова</i>	Черкесск	СЗ Гранд Сити	54,9
3	<i>Вершина</i>	Черкесск	ГАРАНТСТРОЙ	58,9
4	<i>По ул. Космонавтов</i>	Черкесск	АТЛАНТИК	59,9
5	<i>Мегаполис</i>	Черкесск	ЮГ-СТРОЙ	62,9
6	<i>Дом по ул. Кавказская, 56</i>	Черкесск	СЗ СТРОЙДВОР	64,6
7	<i>Сердце горы</i>	Домбай	СЗ ФОТОН-ИНВЕСТ	72,0
8	<i>По ул. Парковая</i>	Черкесск	АРБАТ	78,4
Общий итог				61,8



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

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

Нашими услугами пользуются:

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

**Основан
в 2012 году**

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

Приложение 4. Услуги портала 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. 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	