

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Республика Алтай

декабрь 2023

Текущий объем строительства, м²
на декабрь 2023

54 177

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на декабрь 2023

44,7

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

1 100

+2,3% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за октябрь 2023

Банк России

75

+295% к октябрю 2022

Средняя цена за 1 м², ₽

на ноябрь 2023

СберИндекс

118 291

+23,2% к ноябрю 2022

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

7,7%

+0,6 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за октябрь 2023

Банк России

6,60

+2,32 п.п. к октябрю 2022

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Республике Алтай	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Алтай	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Алтай по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Алтай по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Алтай по этажности строящихся домов	12
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Алтай по материалам стен строящихся домов	16
7. ТОП застройщиков Республики Алтай по объемам строительства	20
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Алтай	21
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Алтай	22
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Республике Алтай	25
11. Ипотечное кредитование для жителей Республики Алтай (официальная статистика Банка России)	26
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Алтай	26
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Алтай	30
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Алтай	38
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Алтай	43
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	50
13. Ввод жилья в Республике Алтай (официальная статистика Росстата)	52
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Республике Алтай, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2024 г.	63
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Республики Алтай по совокупной площади строящихся жилых единиц	64
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Алтай, по средней площади жилых единиц	65
Приложение 4. Услуги портала ЕРЗ.РФ	67

Источники информации для составления аналитического обзора

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

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

1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Республике Алтай

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Республики Алтай 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 **1 212 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **54 177 м²** (Таблица 1).

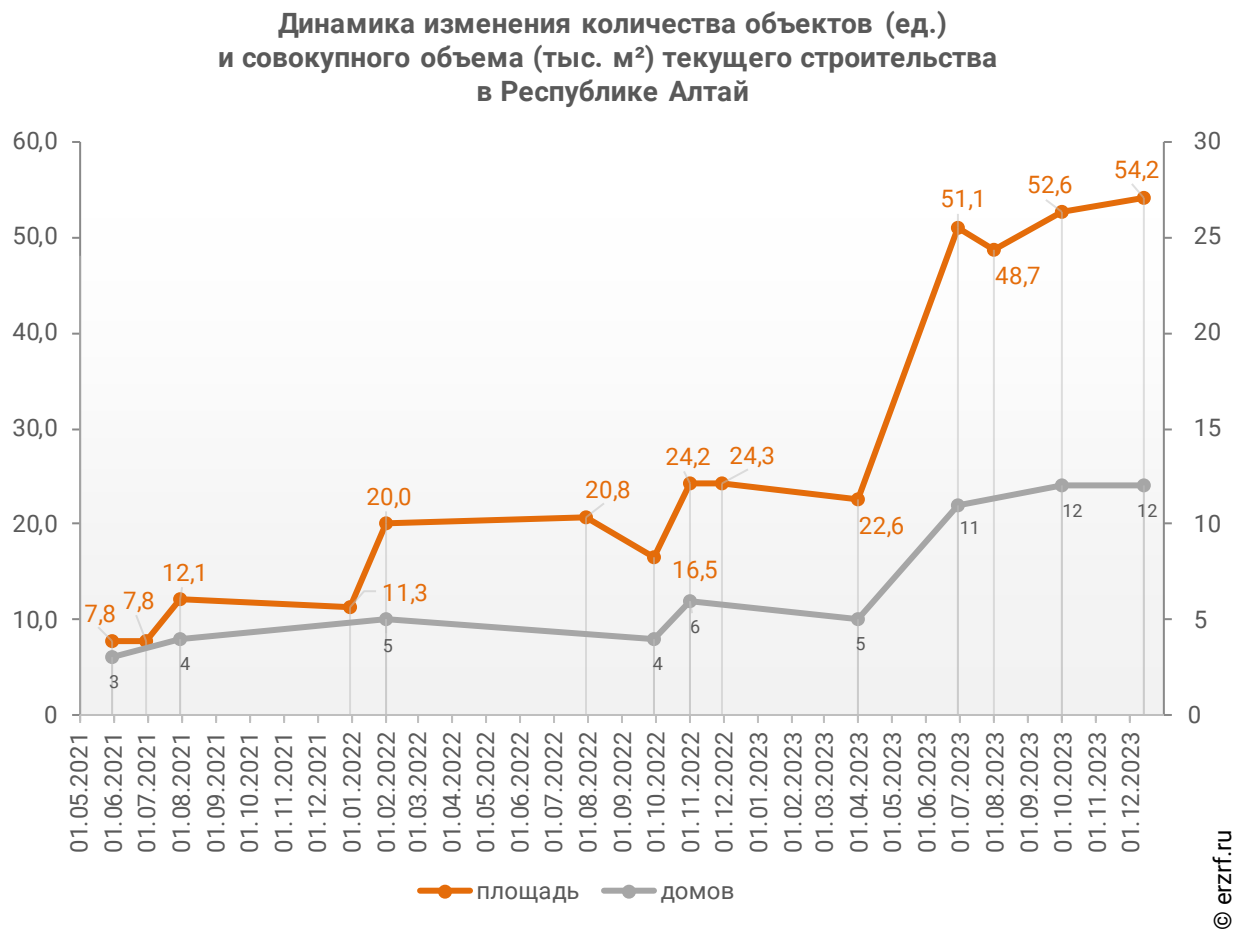
Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
многоквартирный дом	12	100%	1 212	100%	54 177	100%
Общий итог	12	100%	1 212	100%	54 177	100%

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

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

График 1



2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Алтай

Застройщики жилья в Республике Алтай 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	%
Майминский	7	58,3%	741	61,1%	32 747	60,4%
Майма	7	58,3%	741	61,1%	32 747	60,4%
Горно-Алтайск	5	41,7%	471	38,9%	21 430	39,6%
	12	100%	1 212	100%	54 177	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на район Майминский (60,4% совокупной площади жилых единиц).

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

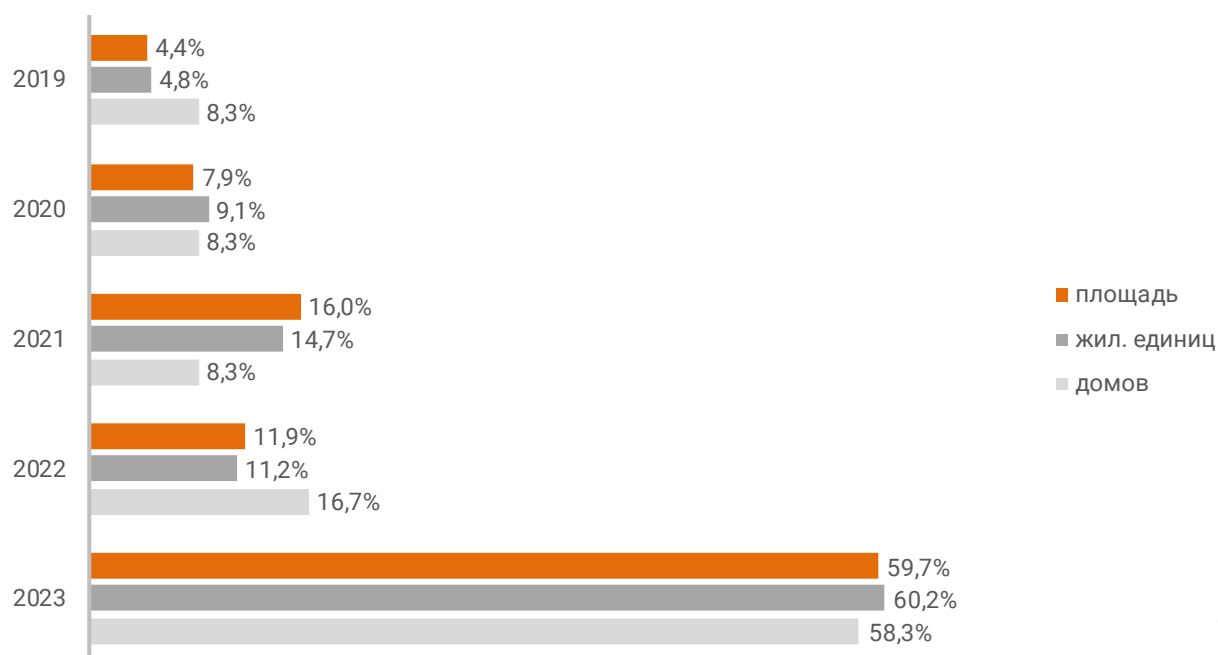
Застройщики жилья в Республике Алтай осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с декабря 2019 г. по август 2023 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2019	1	8,3%	58	4,8%	2 393	4,4%
2020	1	8,3%	110	9,1%	4 305	7,9%
2021	1	8,3%	178	14,7%	8 683	16,0%
2022	2	16,7%	136	11,2%	6 434	11,9%
2023	7	58,3%	730	60,2%	32 362	59,7%
Общий итог	12	100%	1 212	100%	54 177	100%

Гистограмма 1

**Распределение жилых новостроек Республики Алтай 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. (59,7% по площади жилых единиц).

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

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

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2023	3	25,0%	346	28,5%	15 381	28,4%
2024	2	16,7%	136	11,2%	6 434	11,9%
2026	3	25,0%	365	30,1%	15 949	29,4%
2027	4	33,3%	365	30,1%	16 413	30,3%
Общий итог	12	100%	1 212	100%	54 177	100%

Гистограмма 2



До конца 2024 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 21 815 м² жилья (Приложение 1).

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

Таблица 5

Запланированный срок ввода в эксплуатацию	Совокупная S жилых единиц м ²	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц	
			м ²	%
2023	15 381	2021	2 393	15,6%
		2023	4 305	28,0%
Общий итог	54 177		6 698	12,4%

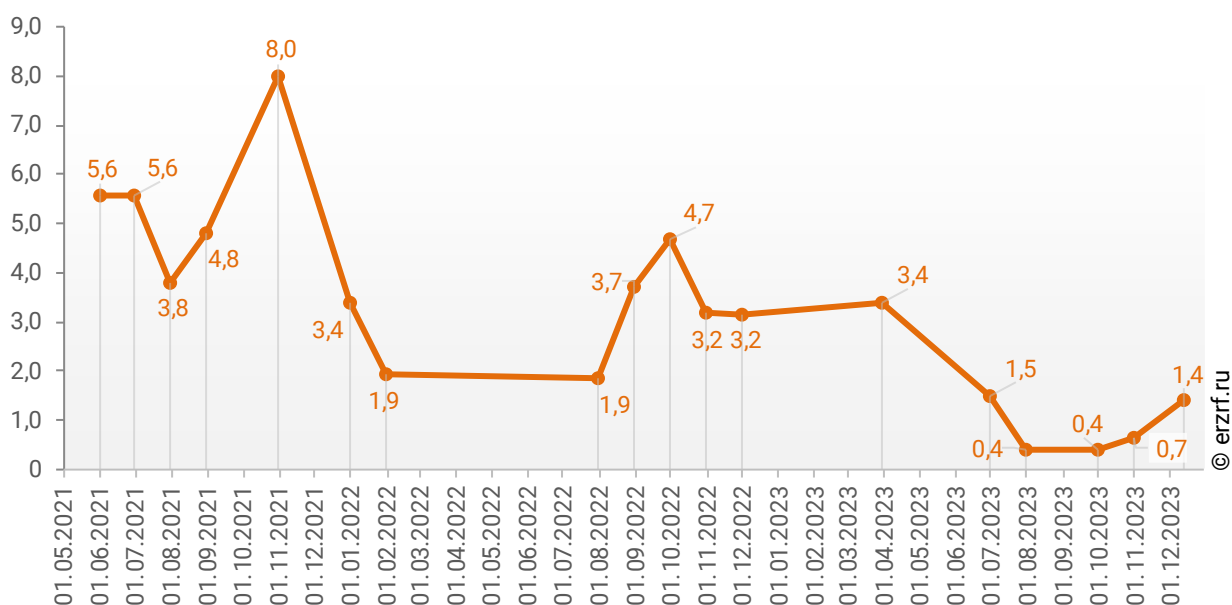
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы в пределах 2023 года (4 305 м²), что составляет 28,0% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Республике Алтай в 2023 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Республике Алтай по состоянию на декабрь 2023 года составляет 1,4 месяца.

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

График 2

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



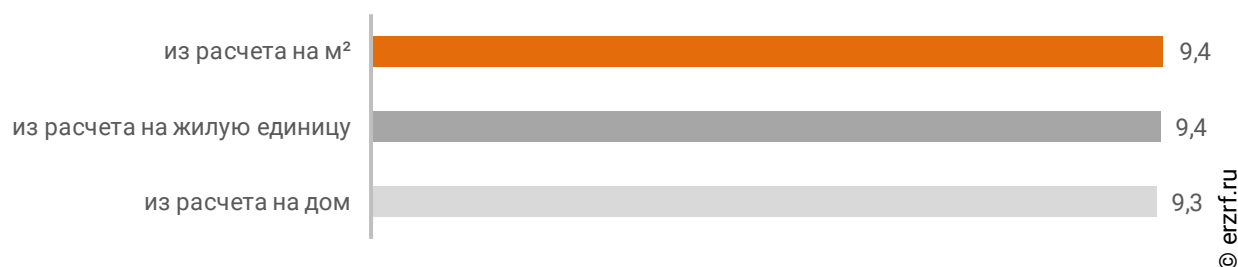
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Алтай по этажности строящихся домов

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

- 9,3 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 9,4 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 9,4 этажа — из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

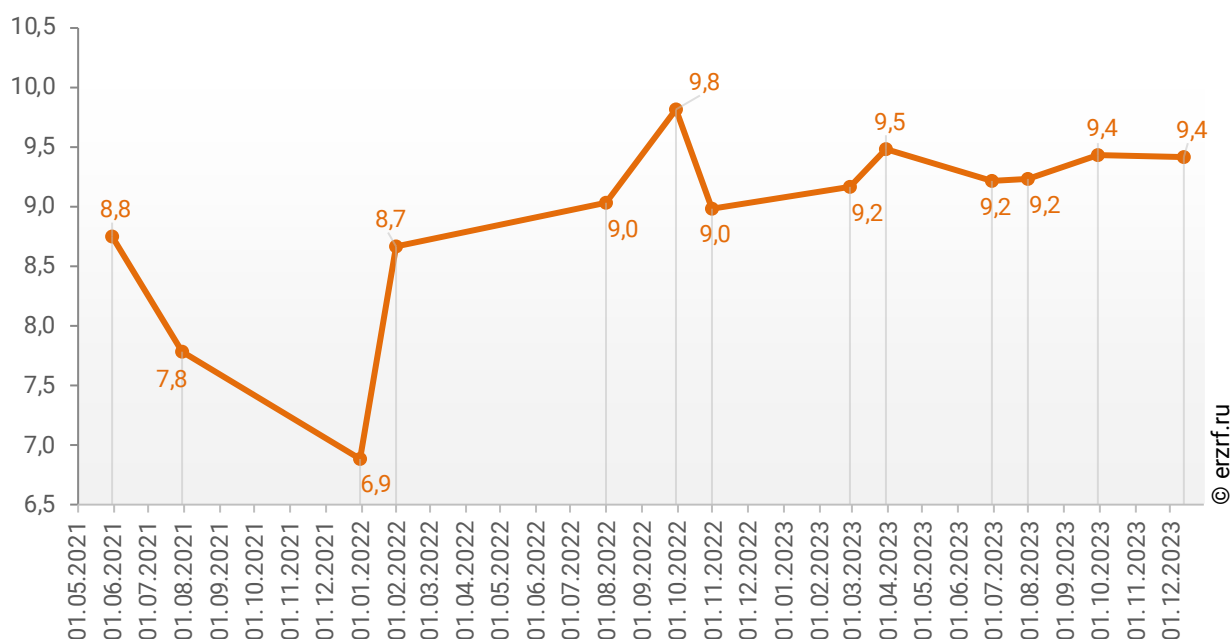
Средняя этажность новостроек Республики Алтай



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

График 3

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



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

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
4 - 8 этажей	1	8,3%	110	9,1%	4 305	7,9%
9 - 12 этажей	11	91,7%	1 102	90,9%	49 872	92,1%
Общий итог	12	100%	1 212	100%	54 177	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Республики Алтай по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей — 92,1% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Республике Алтай 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 Алтай является 12-этажный многоквартирный дом в ЖК «По ул. Осипенко, д. 26», застройщик «СК Жилище». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	12	СК Жилище	многоквартирный дом	По ул. Осипенко, д. 26
2	11	СЗ СМЕНА	многоквартирный дом	Новый берег
3	10	СЗ Набережный	многоквартирный дом	Поэма
		СЗ Олта-Инвестстрой	многоквартирный дом	Дом по ул. Петра Сухова, 14/2
4	9	Жемчужины Алтая	многоквартирный дом	Дом по ул. Панфиловцев
		Специализированный Застройщик ВИНОГРАД	многоквартирный дом	Первогорье
5	6	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПРАЙД ИНВЕСТ	многоквартирный дом	Дом по ул. Ленина

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Республике Алтай является многоквартирный дом в ЖК «Новый берег», застройщик «СЗ СМЕНА». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

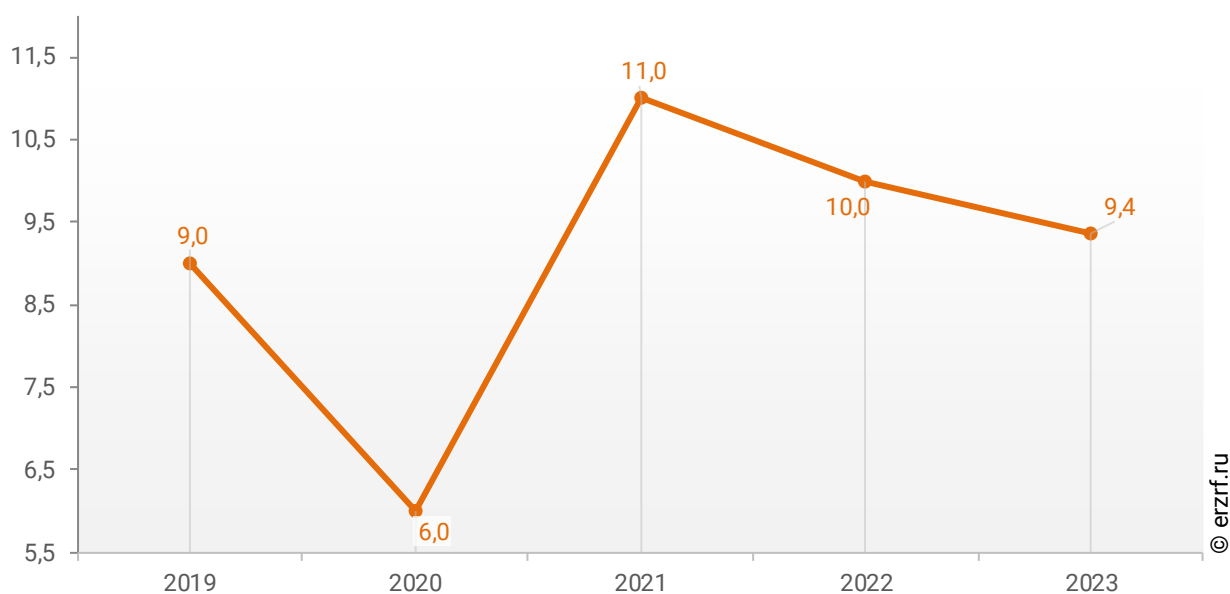
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	8 683	СЗ СМЕНА	многоквартирный дом	Новый берег
2	6 268	Специализированный Застройщик ВИНОГРАД	многоквартирный дом	Первогорье
3	4 305	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПРАЙД ИНВЕСТ	многоквартирный дом	Дом по ул. Ленина
4	3 920	СК Жилище	многоквартирный дом	По ул. Осипенко, д. 26
5	3 479	СЗ Олта-Инвестстрой	многоквартирный дом	Дом по ул. Петра Сухова, 14/2

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Республики Алтай, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 9,4 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Республики Алтай по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

График 4

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



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

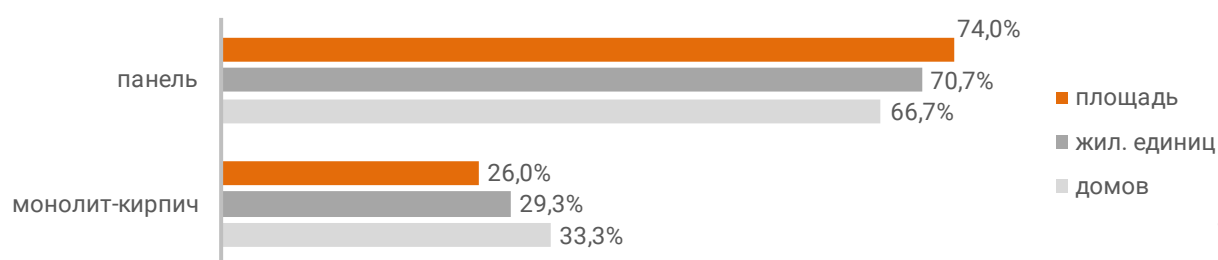
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
панель	8	66,7%	857	70,7%	40 080	74,0%
монолит-кирпич	4	33,3%	355	29,3%	14 097	26,0%
Общий итог	12	100%	1 212	100%	54 177	100%

Гистограмма 5

Распределение жилых новостроек Республики Алтай по материалам стен

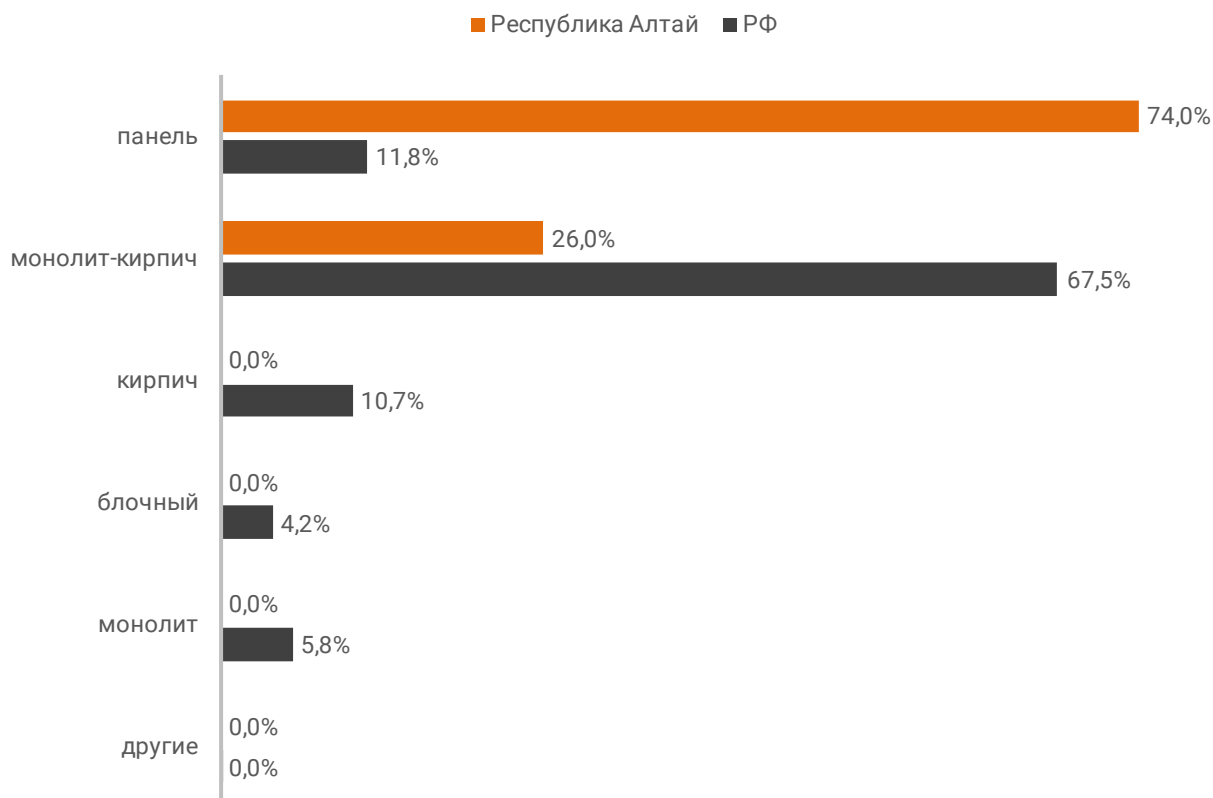


© erzif.ru

Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Республике Алтай является панель. Из нее возводится 74,0% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля панельного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 11,8% (Гистограмма 6).

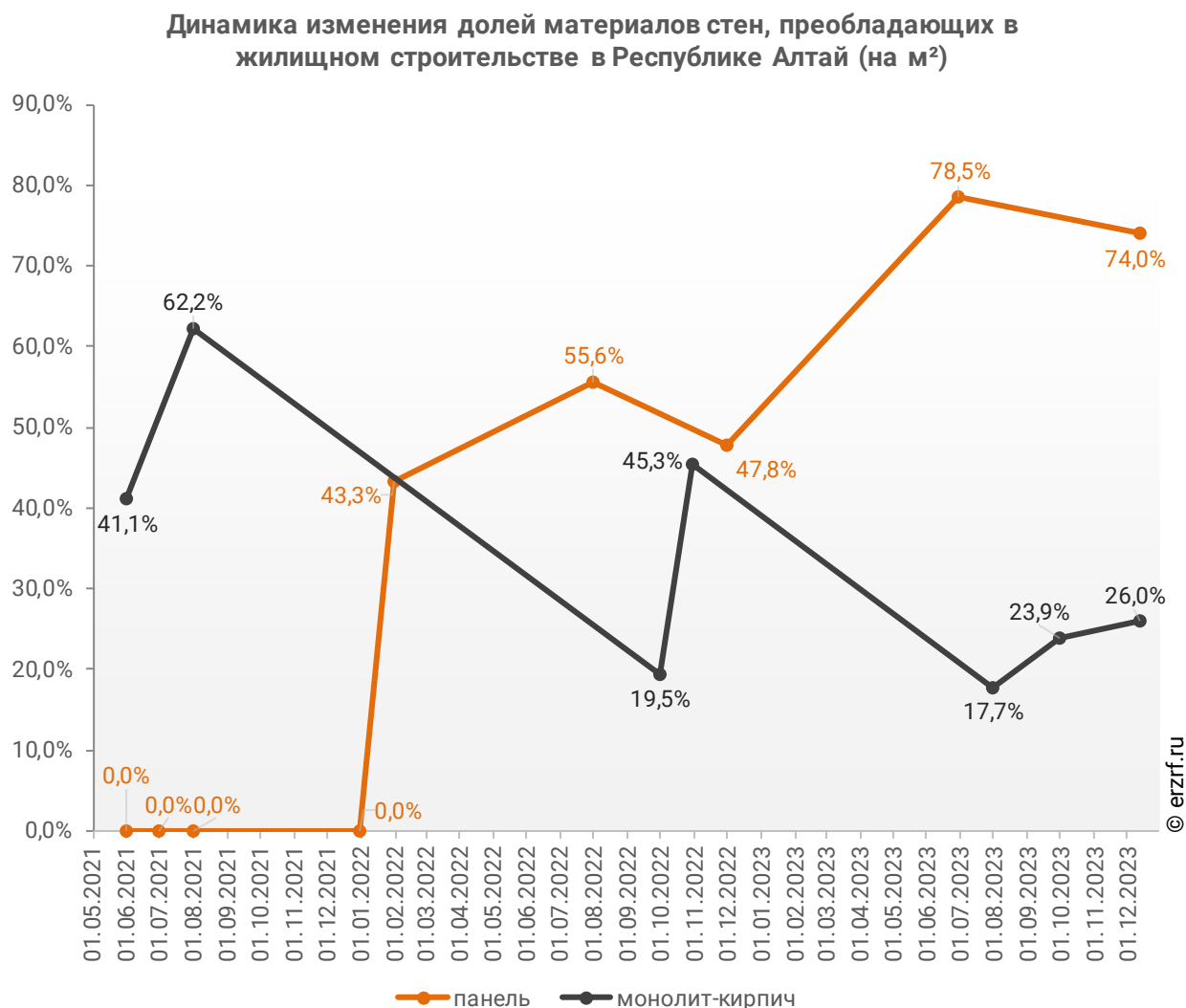
Гистограмма 6

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



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Республике Алтай, представлена на графике 5.

График 5



Среди строящегося жилья Республики Алтай у 40,3% материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016.

Наибольший объем жилищного строительства приходится на объекты со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей. Их доля составляет 53,3% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

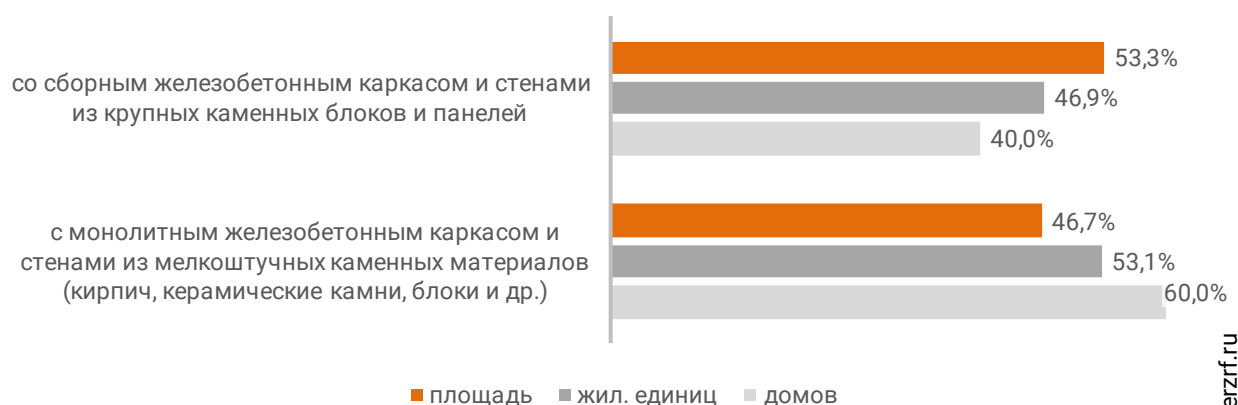
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 10, Гистограмма 7).

Таблица 10

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	2	40,0%	226	46,9%	11 638	53,3%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	3	60,0%	256	53,1%	10 177	46,7%
Общий итог	5	100%	482	100%	21 815	100%

Гистограмма 7

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



7. ТОП застройщиков Республики Алтай по объемам строительства

По состоянию на декабрь 2023 года строительство жилья в Республике Алтай осуществляют 7 застройщиков

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

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м²	%
1	Специализированный Застройщик ВИНОГРАД	6	50,0%	631	52,1%	28 442	52,5%
2	СЗ СМЕНА	1	8,3%	178	14,7%	8 683	16,0%
3	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПРАЙД ИНВЕСТ	1	8,3%	110	9,1%	4 305	7,9%
4	СК Жилище	1	8,3%	99	8,2%	3 920	7,2%
5	СЗ Олта-Инвестстрой	1	8,3%	88	7,3%	3 479	6,4%
6	СЗ Набережный	1	8,3%	48	4,0%	2 955	5,5%
7	Жемчужины Алтая	1	8,3%	58	4,8%	2 393	4,4%
Общий итог		12	100%	1 212	100%	54 177	100%

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

Таблица 12

№	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
		всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
			м²	м²	
1	Специализированный Застройщик ВИНОГРАД	28 442	0	0,0%	-
2	СЗ СМЕНА	8 683	0	0,0%	-
3	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПРАЙД ИНВЕСТ	4 305	4 305	100%	3,0
4	СК Жилище	3 920	0	0,0%	

№	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
		всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
			м²	м²	
5	СЗ Олта-Инвестстрой	3 479	0	0,0%	-
6	СЗ Набережный	2 955	0	0,0%	-
7	Жемчужины Алтая	2 393	2 393	100%	27,0
Общий итог		54 177	6 698	12,4%	1,4

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «Жемчужины Алтая» и составляет 27,0 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Алтай

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

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Первогорье» (село Майма). В этом жилом комплексе застройщик «Специализированный Застройщик ВИНОГРАД» возводит 6 домов, включающих 631 жилую единицу, совокупной площадью 28 442 м².

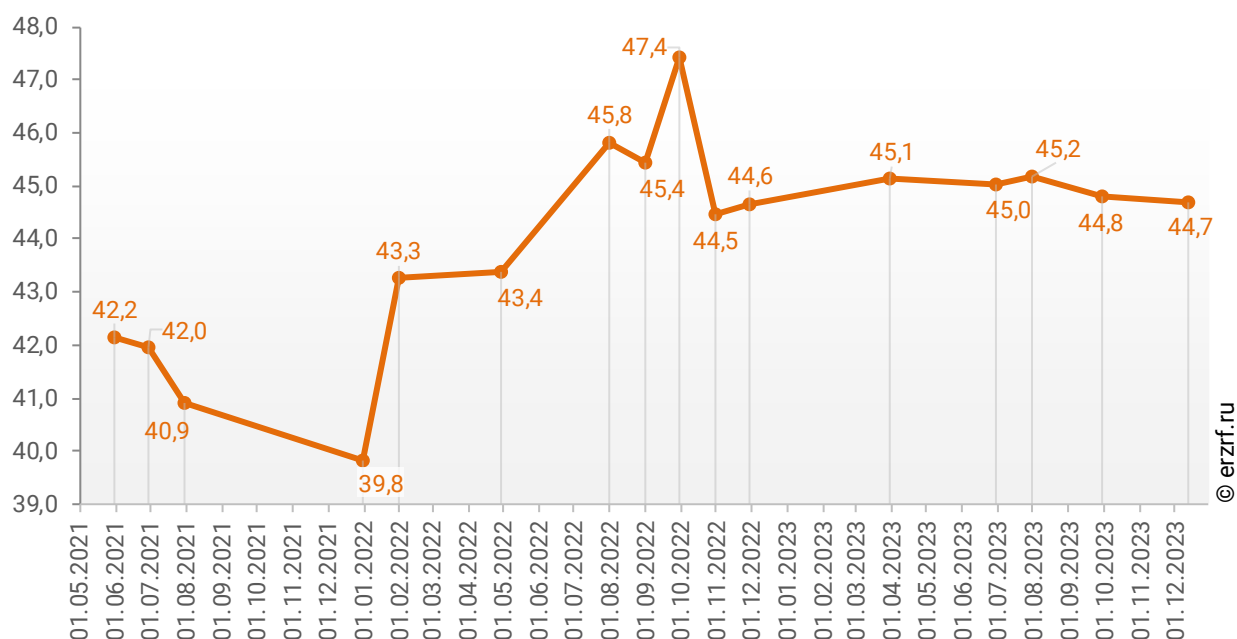
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Алтай

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Республике Алтай, составляет 44,7 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,2 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Республике Алтай представлена на графике 6.

График 6

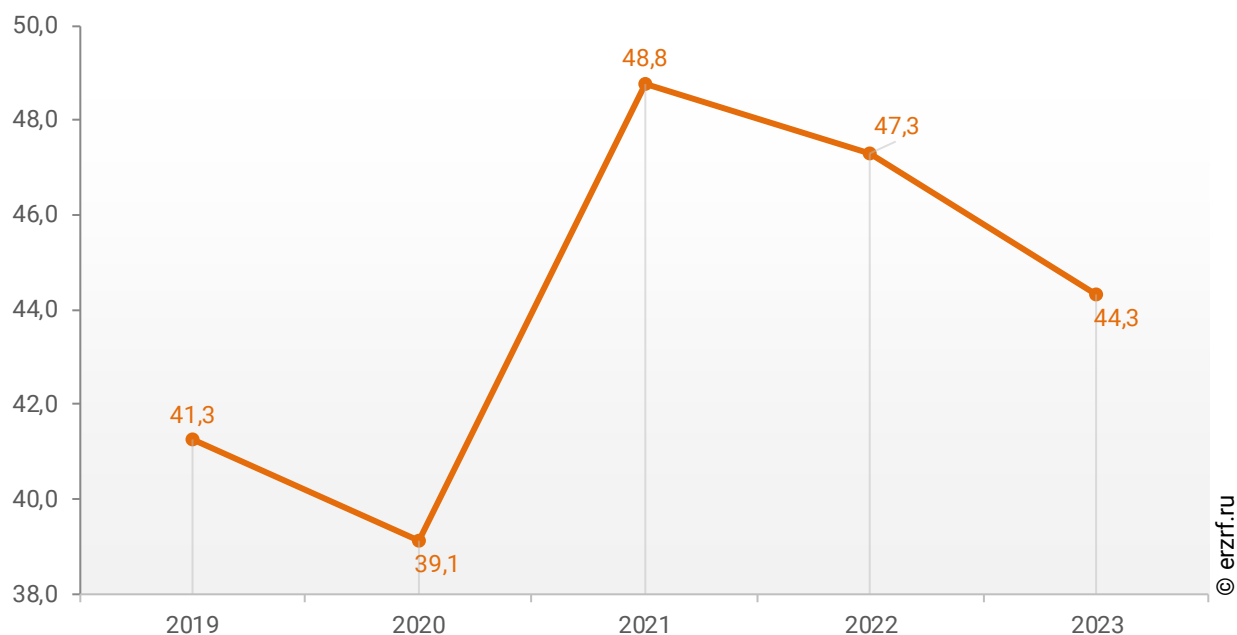
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Республике Алтай, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Республики Алтай, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 44,3 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Республики Алтай по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

График 7

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПРАЙД ИНВЕСТ» – 39,1 м². Самая большая – у застройщика «СЗ Набережный» – 61,6 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПРАЙД ИНВЕСТ	39,1
СЗ Олта-Инвестстрой	39,5
СК Жилище	39,6
Жемчужины Алтая	41,3
Специализированный Застройщик ВИНОГРАД	45,1
СЗ СМЕНА	48,8
СЗ Набережный	61,6
Общий итог	44,7

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Алтай, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Дом по ул. Ленина» – 39,1 м², застройщик «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПРАЙД ИНВЕСТ». Наибольшая – в ЖК «Поэма» – 61,6 м², застройщик «СЗ Набережный».

10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Республике Алтай

По состоянию на ноябрь 2023 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Республики Алтай, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 118 291 рубль. За месяц цена снизилась на 0,7%. За год цена увеличилась на 23,2%.¹

Динамика изменения средней цены новостроек в Республике Алтай представлена на графике 8.

График 8



¹ По данным sberindex.ru

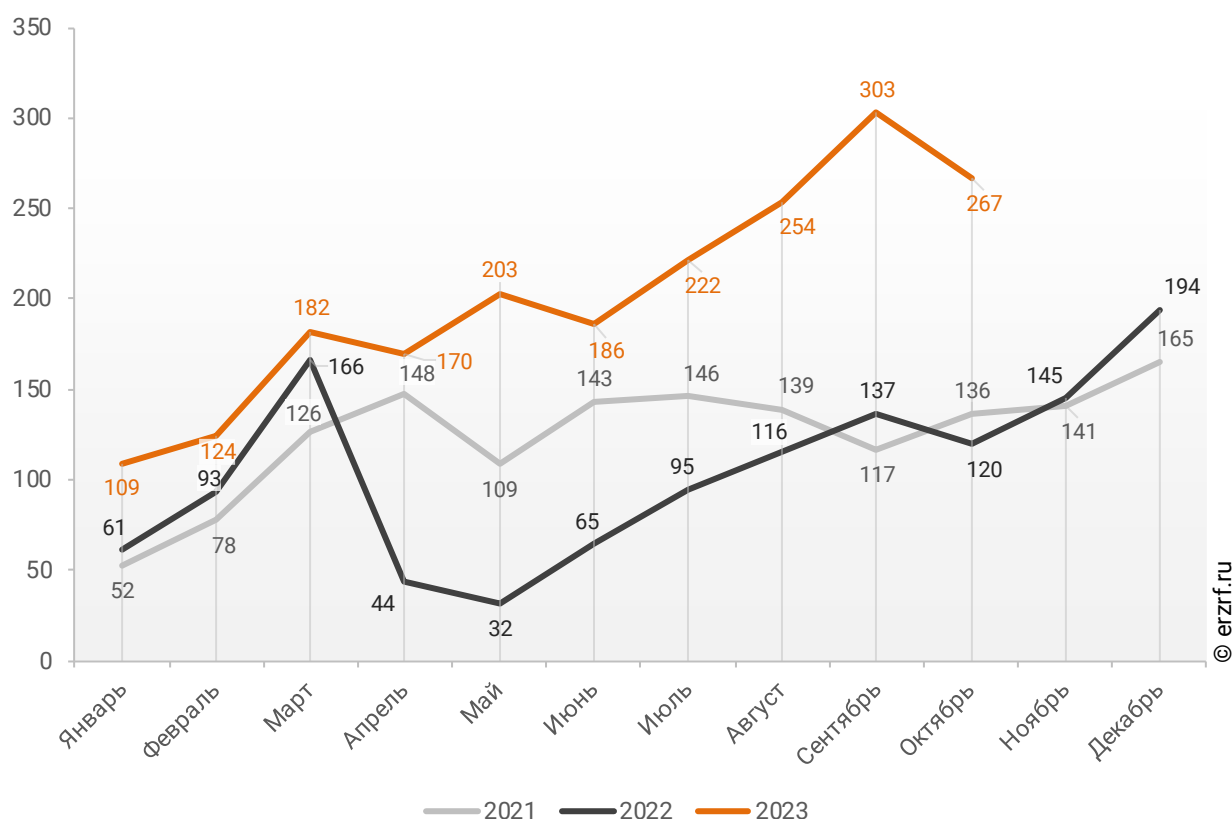
11. Ипотечное кредитование для жителей Республики Алтай (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Алтай

По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Республики Алтай, составило 2 020, что на 117,4% больше уровня 2022 г. (929 ИЖК), и на 69,2% больше уровня, достигнутого в 2021 г. (1 194 ИЖК).

График 9

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

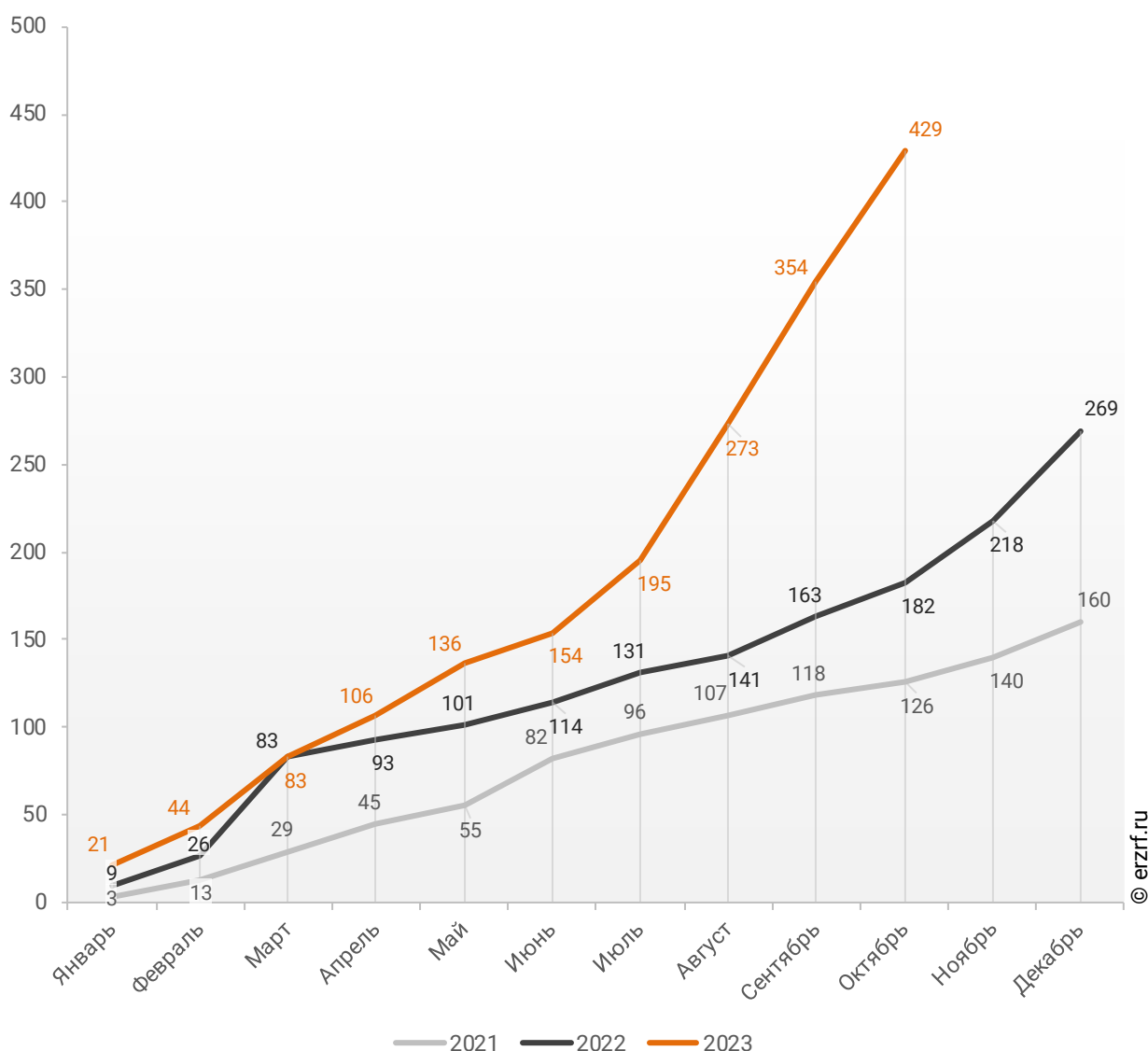


За 10 месяцев 2023 г. количество ИЖК, выданных жителям Республики Алтай под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 429, что на 135,7% больше, чем в 2022 г. (182 ИЖК), и на 240,5% больше соответствующего значения 2021 г. (126 ИЖК).

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

График 10

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

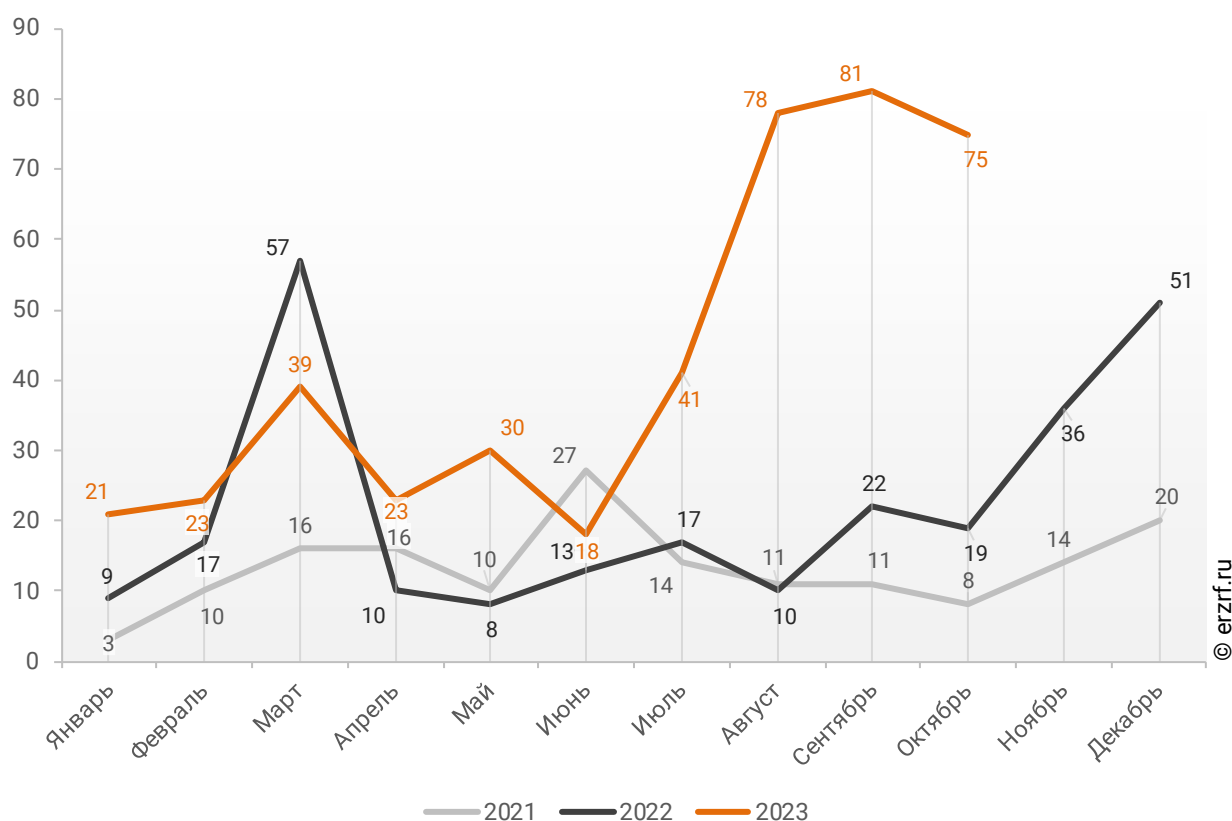


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Республике Алтай в октябре 2023 года увеличилось на 294,7% по сравнению с октябрём 2022 года (75 против 19 годом ранее).

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

График 11

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

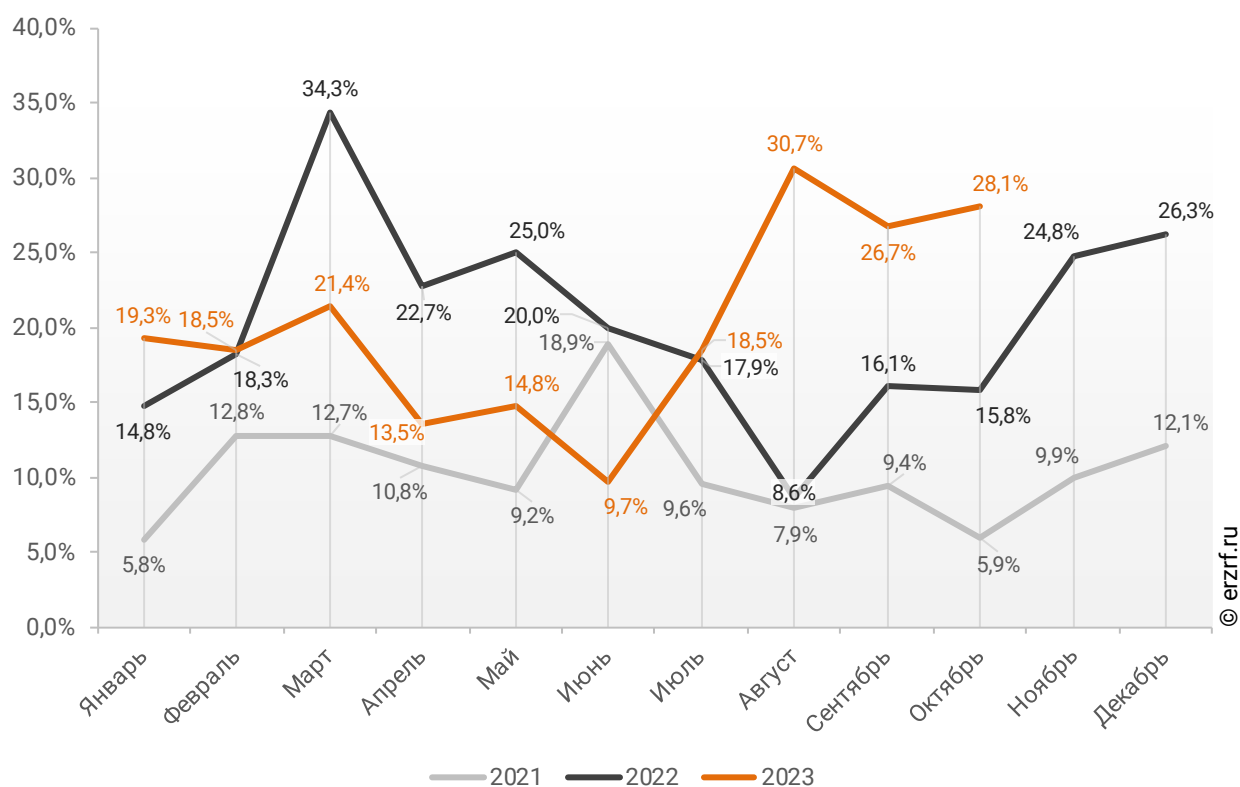


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 10 месяцев 2023 г., составила 21,2% от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Алтай за этот же период, что на 1,6 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (19,6%), и на 10,6 п.п. больше уровня 2021 г. (10,6%).

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

График 12

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



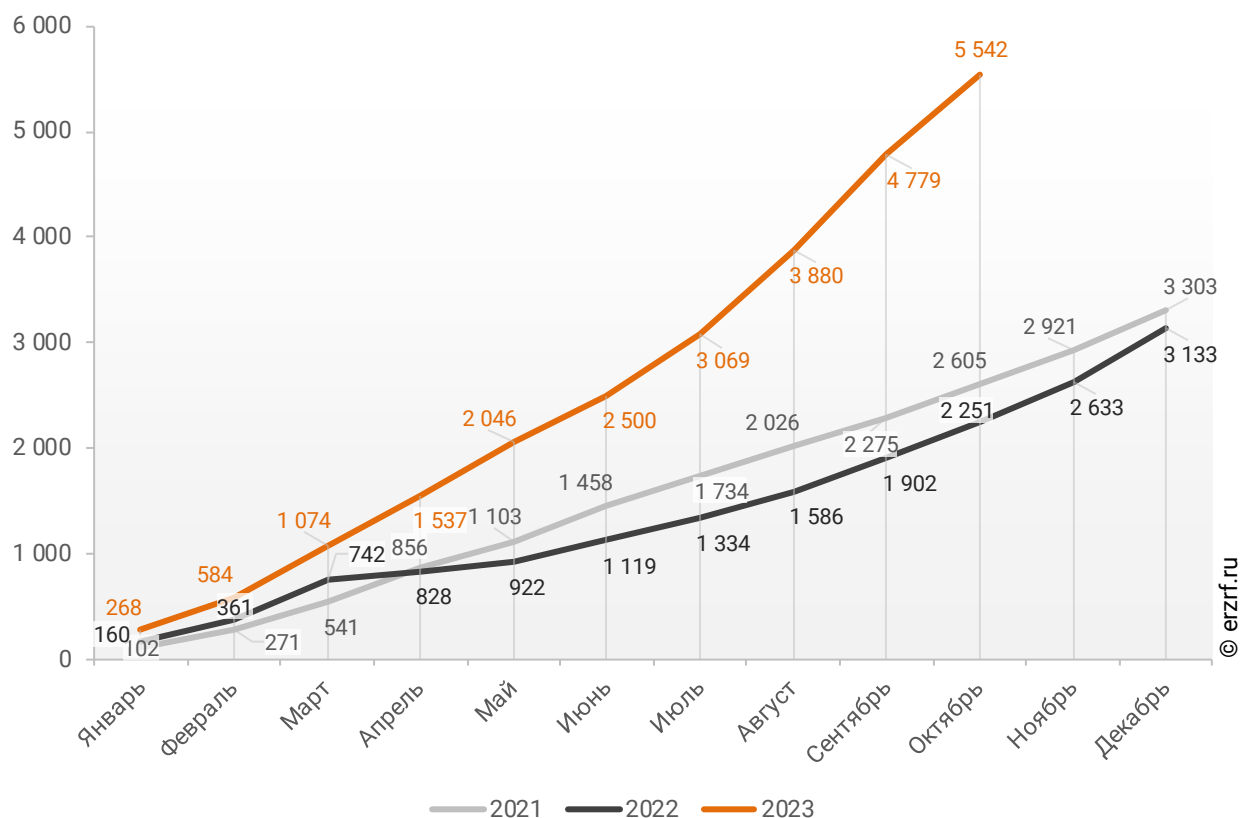
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Алтай

По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Алтай, составил 5,54 млрд ₽, что на 146,2% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (2,25 млрд ₽), и на 112,7% больше аналогичного значения 2021 г. (2,61 млрд ₽).

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

График 13

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

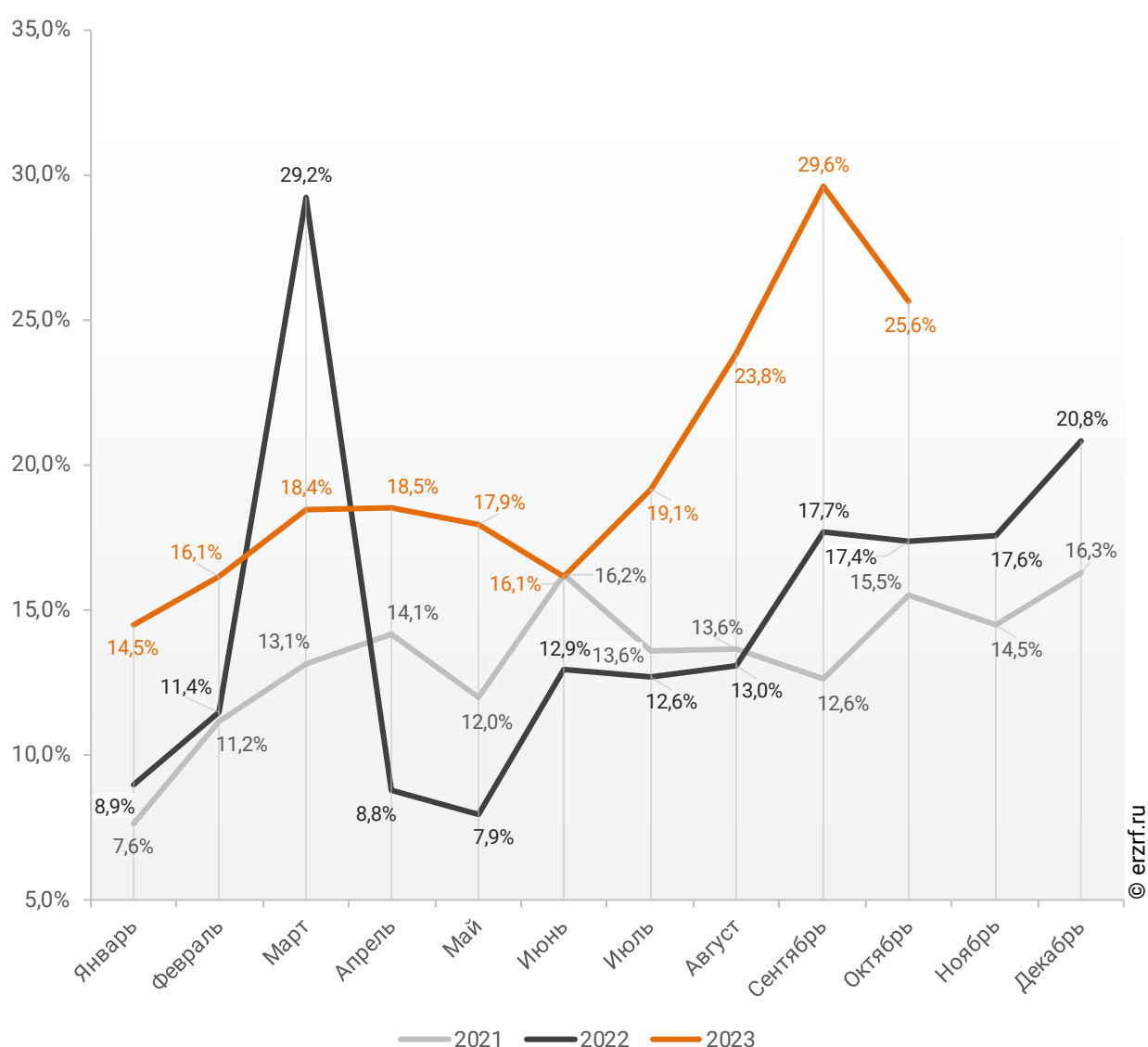


В общем объеме кредитов, выданных за 10 месяцев 2023 г. жителям Республики Алтай (27,02 млрд ₽), доля ИЖК составила 20,5%, что на 6,4 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (14,1%), и на 7,3 п.п. больше уровня 2021 г. (13,2%).

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

График 14

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

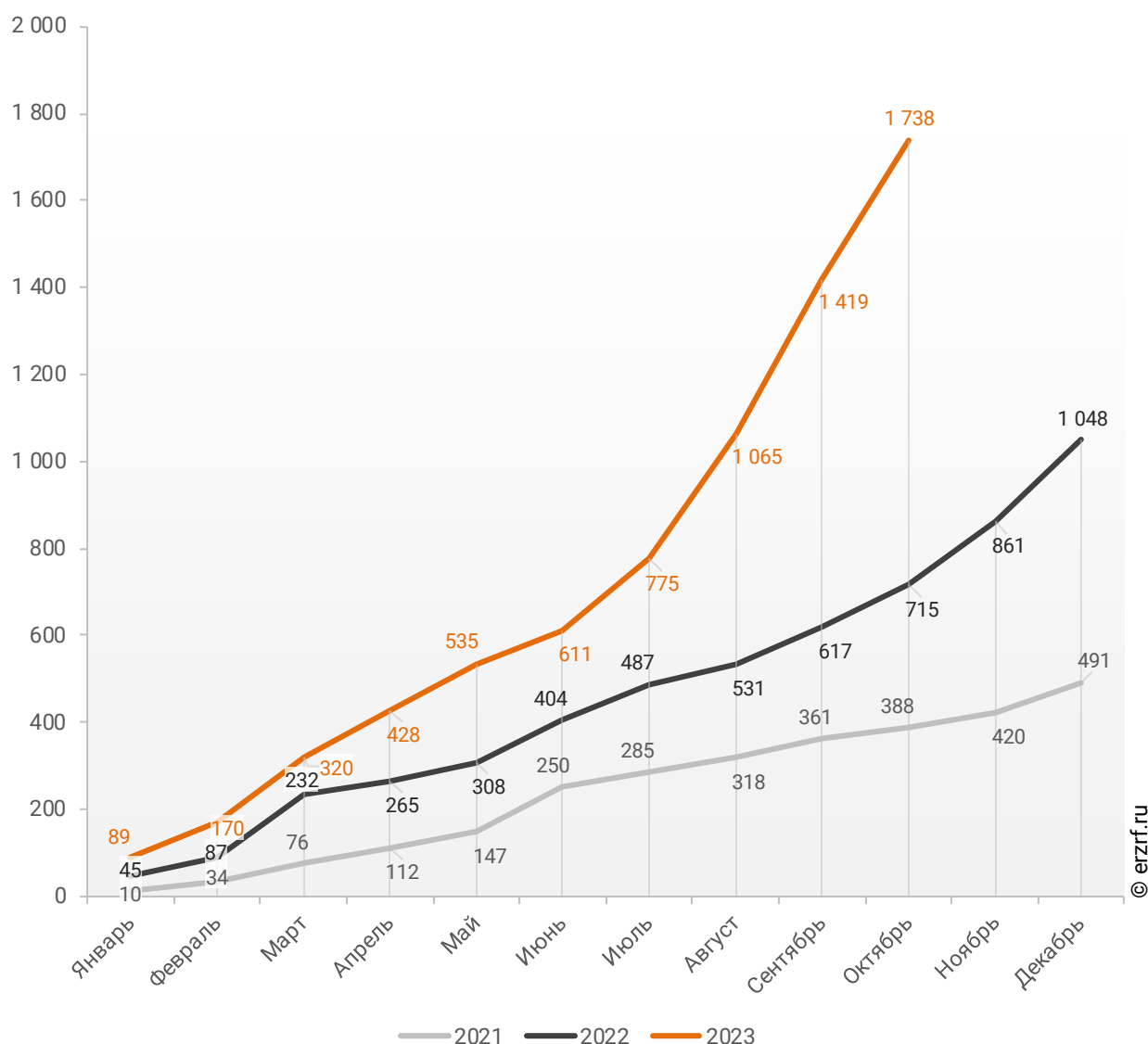


За 10 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Алтай под залог ДДУ, составил 1,74 млрд ₽ (31,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Алтай). Это на 143,1% больше аналогичного значения 2022 г. (715 млн ₽), и на 347,9% больше, чем в 2021 г. (388 млн ₽).

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

График 15

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



В общем объеме кредитов, выданных за 10 месяцев 2023 г. жителям Республики Алтай (27,02 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 6,4%, что на 1,9 п.п. больше уровня 2022 г. (4,5%), и на 4,4 п.п. больше уровня, достигнутого в 2021 г. (2,0%).

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

График 16

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

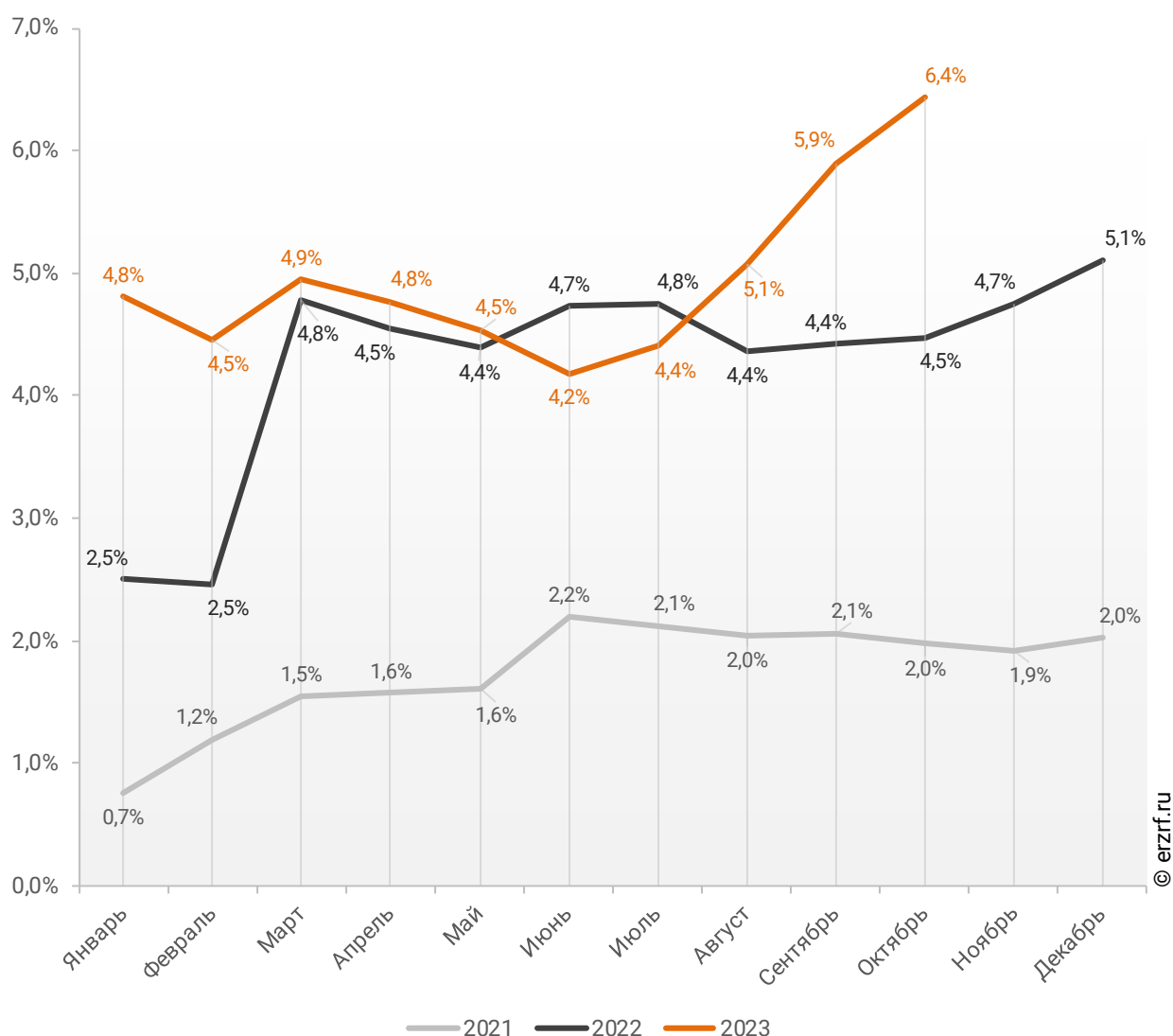
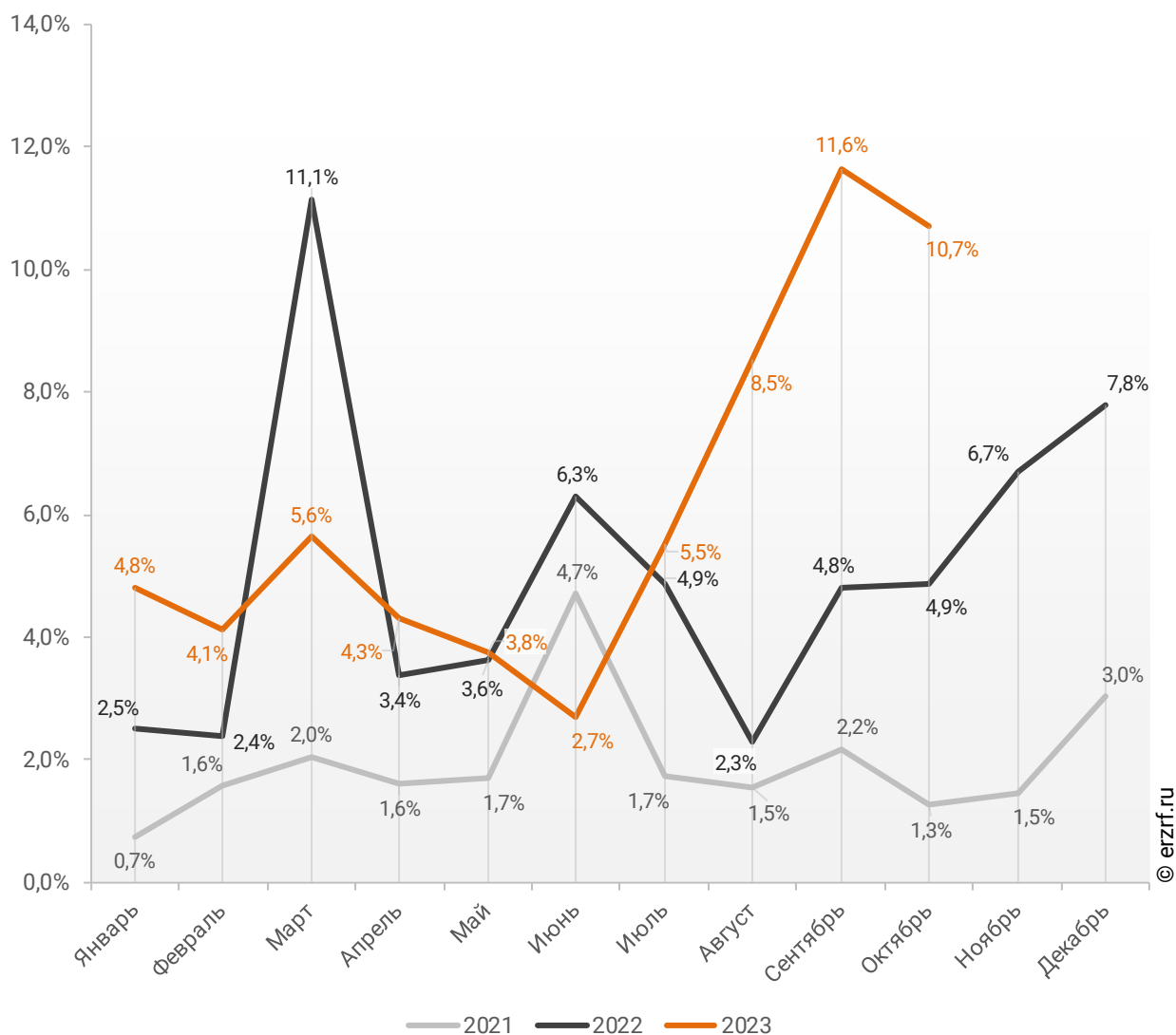


График 17

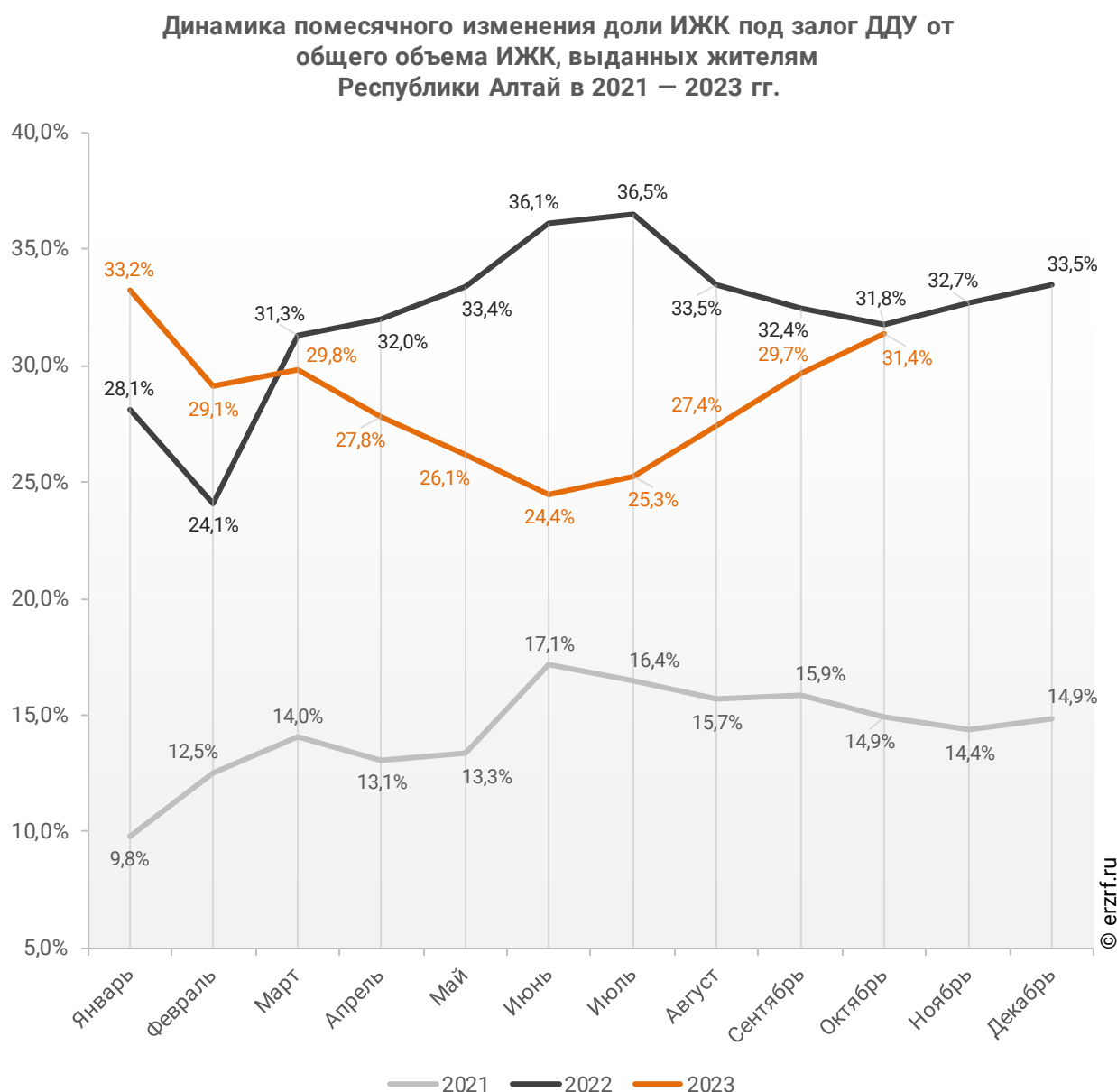
**Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Республики Алтай в 2021 – 2023 гг.**



Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 10 месяцев 2023 г., составила 31,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Алтай за этот же период, что на 0,4 п.п. меньше, чем в 2022 г. (31,8%), и на 16,5 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (14,9%).

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

График 18

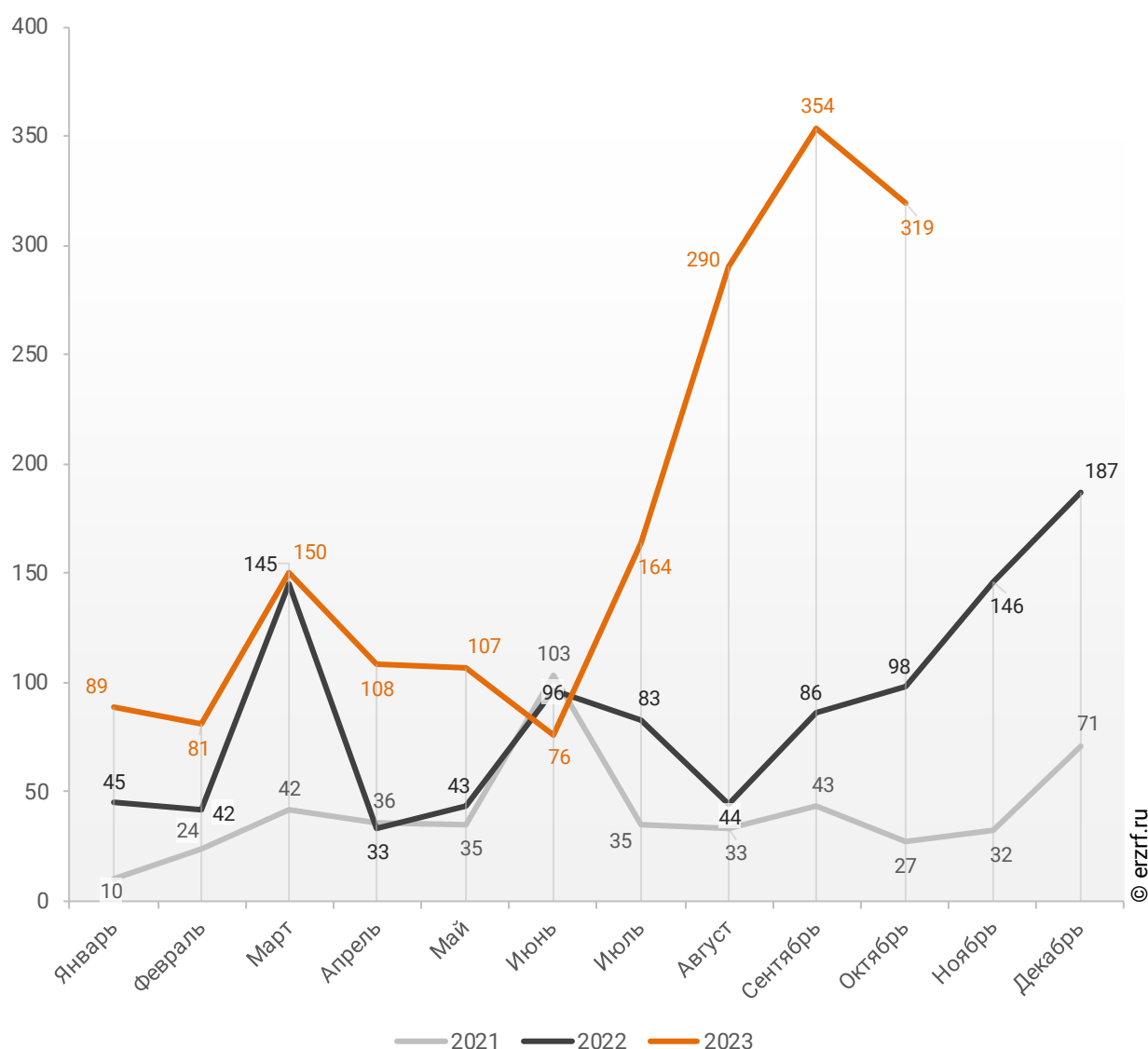


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Республике Алтай в октябре 2023 года, увеличился на 225,5% по сравнению с октябрём 2022 года (319 млн ₽ против 98 млн ₽ годом ранее).

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

График 19

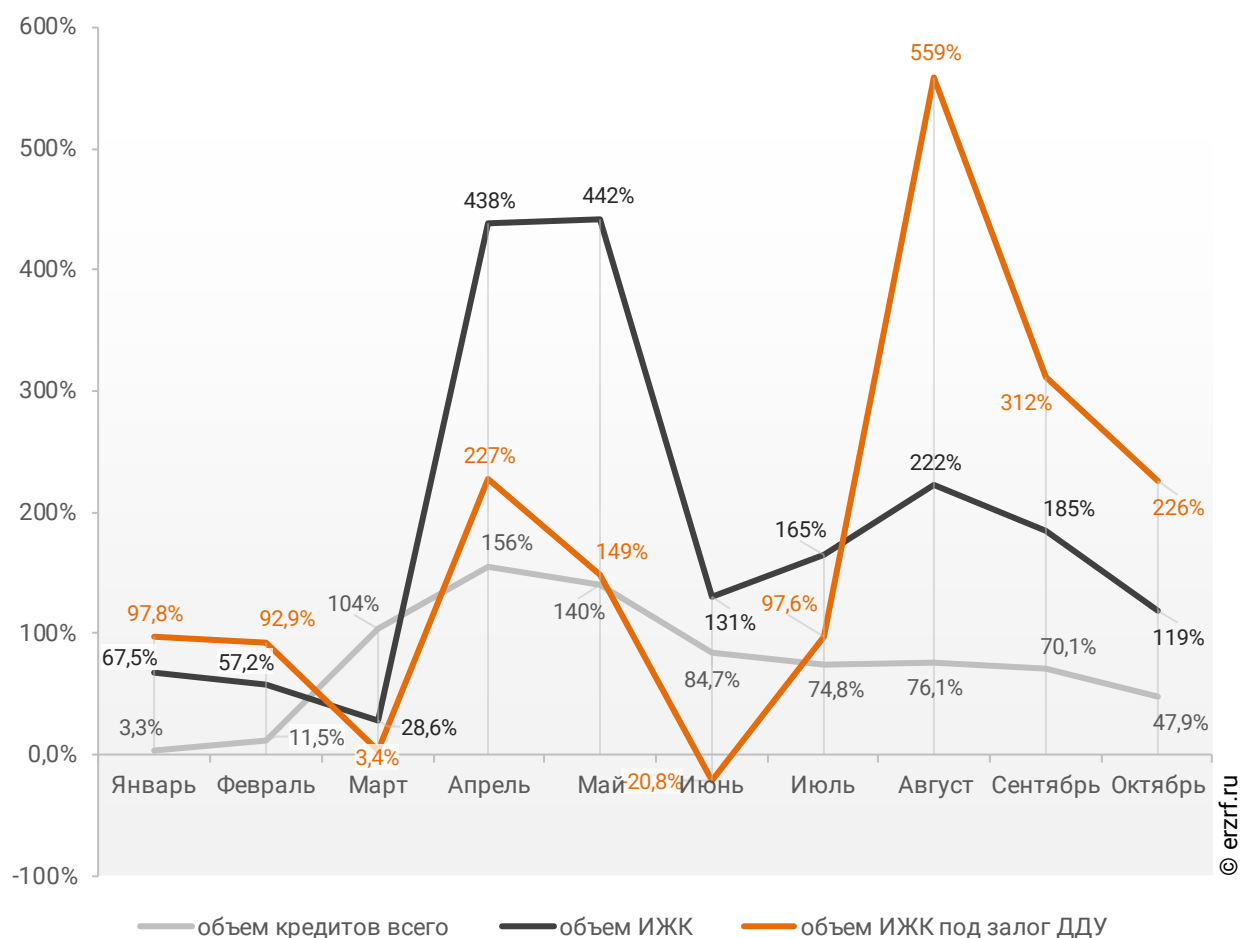
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Алтай в 2021 – 2023 гг., млн ₽



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 225,5% в октябре 2023 года по сравнению с октябрём 2022 года сопровождался увеличением объема всех видов кредитов на 47,9% (2,98 млрд ₽ против 2,01 млрд ₽ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 118,6% (763 млн ₽ против 349 млн ₽ годом ранее) (График 20).

График 20

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



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Республике Алтай кредитов всех видов за январь – октябрь составила 6,4%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 31,4%.

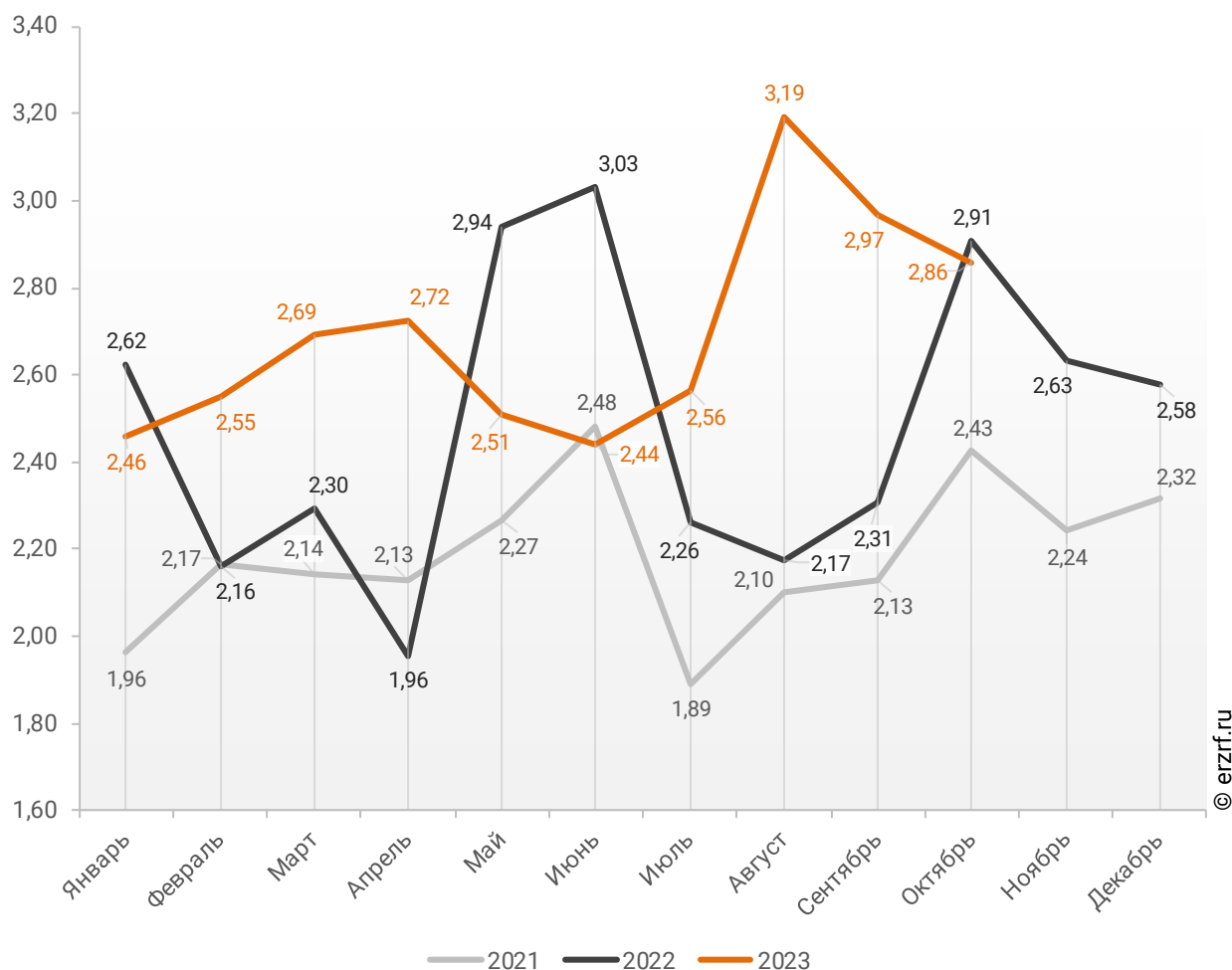
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Алтай

По официальной статистике Банка России в октябре 2023 г. средний размер ИЖК в Республике Алтай составил 2,86 млн ₽, что на 1,7% меньше уровня, достигнутого в 2022 г. (2,91 млн ₽), и на 17,8% больше аналогичного значения 2021 г. (2,43 млн ₽).

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

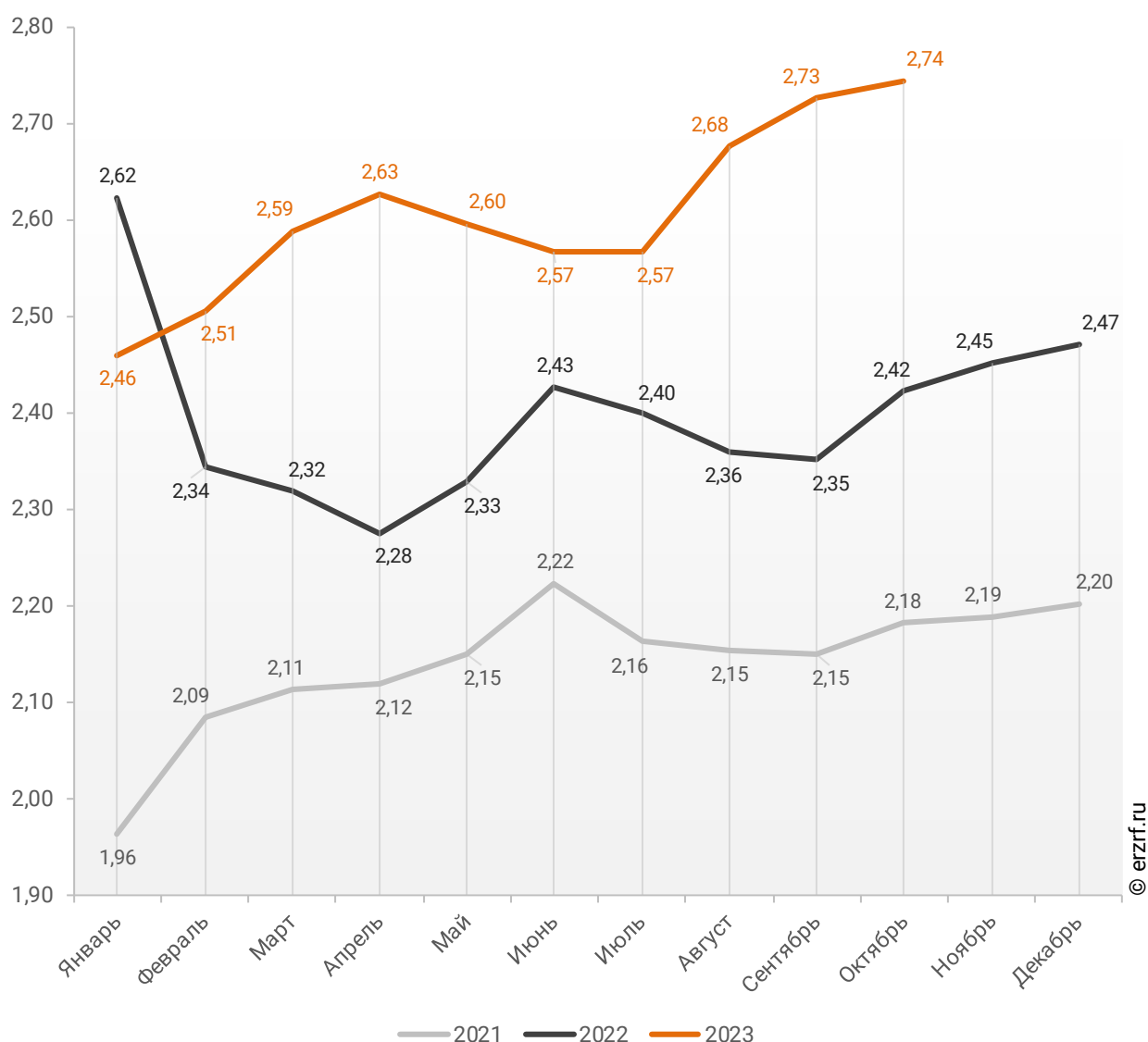
График 21

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



По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Республики Алтай, накопленным итогом составил 2,74 млн ₽, что на 13,2% больше, чем в 2022 г. (2,42 млн ₽), и на 25,8% больше соответствующего значения 2021 г. (2,18 млн ₽).

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

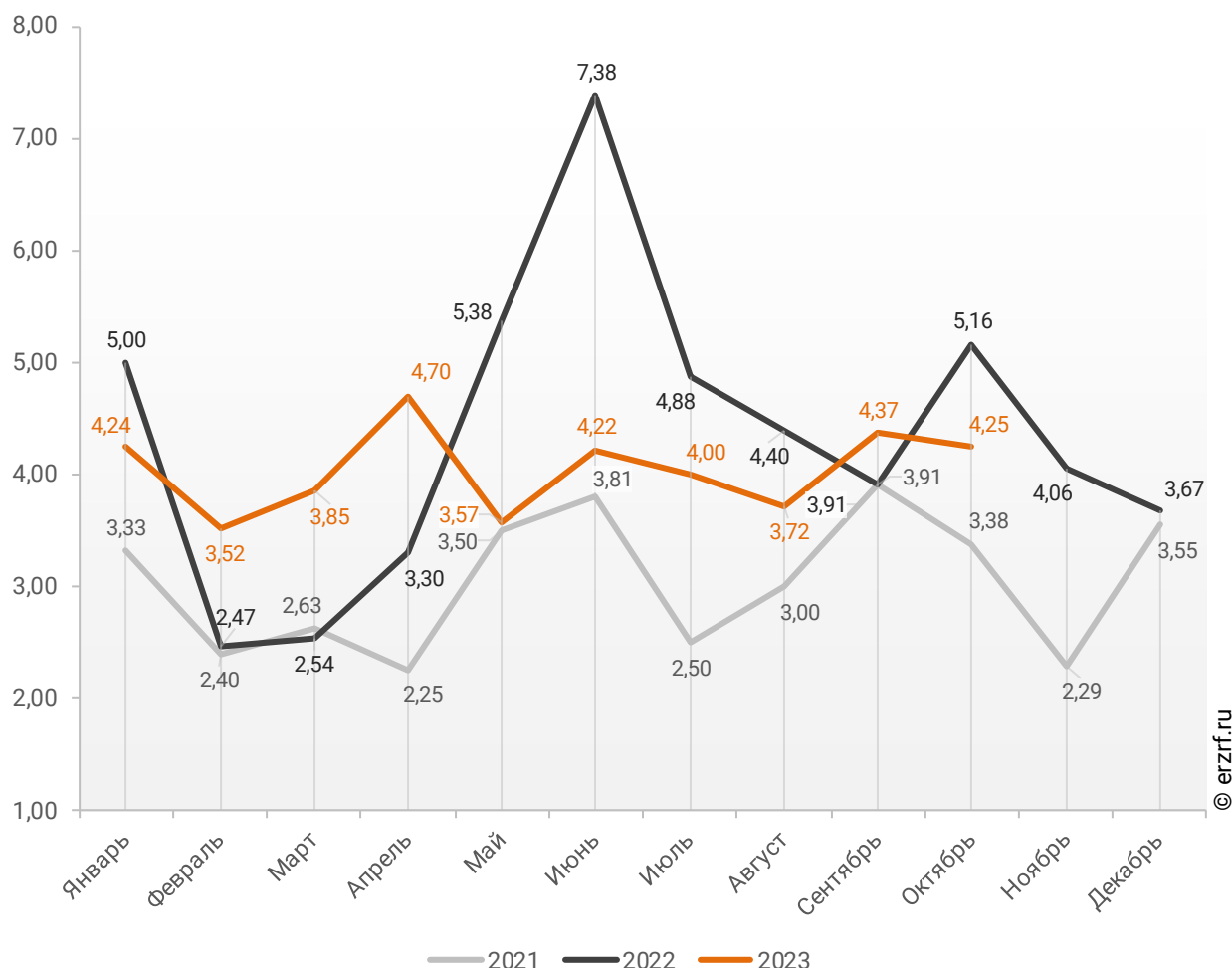
График 22
Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Алтай в 2021 – 2023 гг., млн ₽


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Республике Алтай в октябре 2023 года уменьшился на 17,6% по сравнению с октябрём 2022 года (4,25 млн ₽ против 5,16 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 2,7%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после роста в прошлом месяце.

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

График 23

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

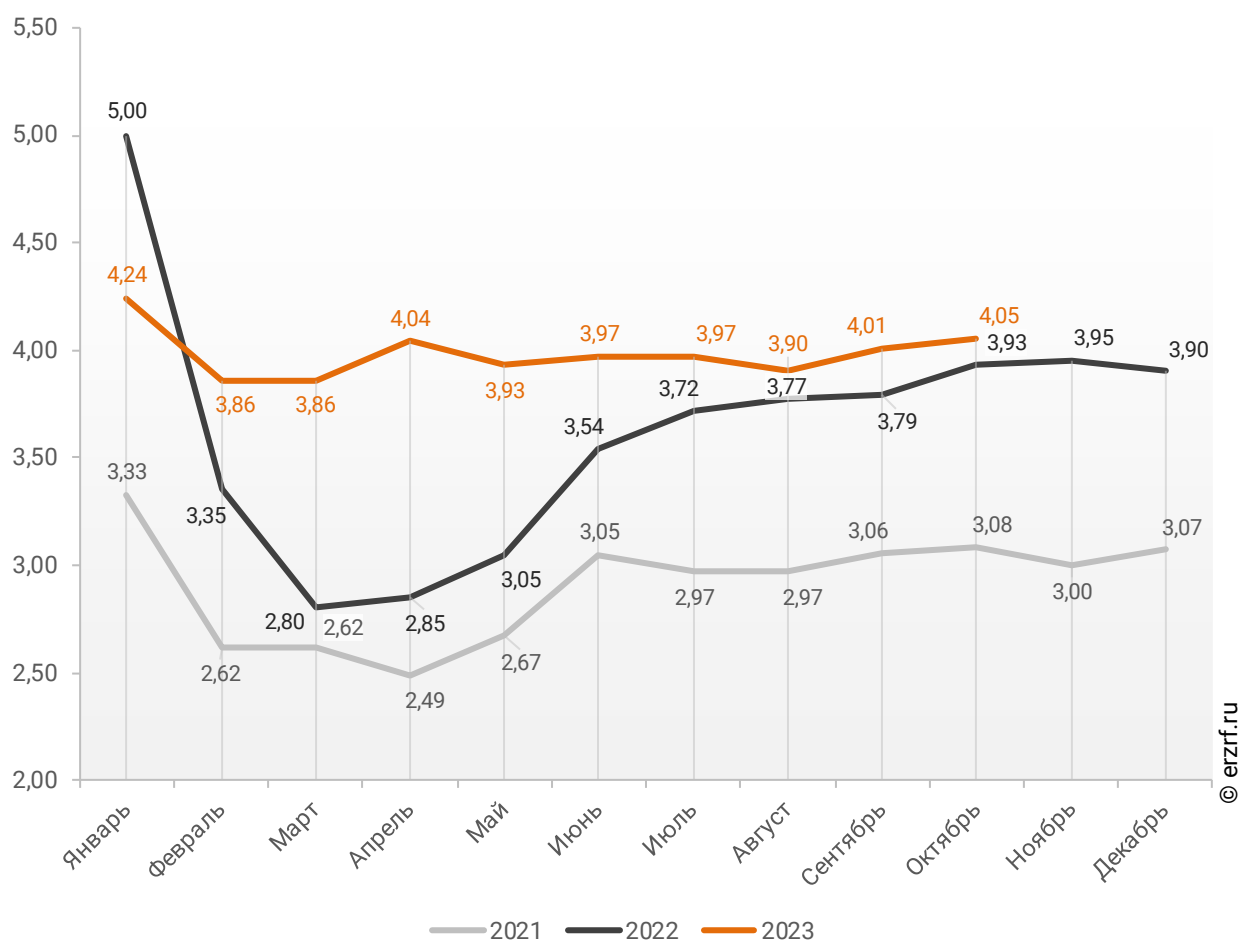


По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Алтай, накопленным итогом составил 4,05 млн ₽ (на 47,6% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Алтай). Это на 3,1% больше соответствующего значения 2022 г. (3,93 млн ₽), и на 31,5% больше уровня 2021 г. (3,08 млн ₽).

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

График 24

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

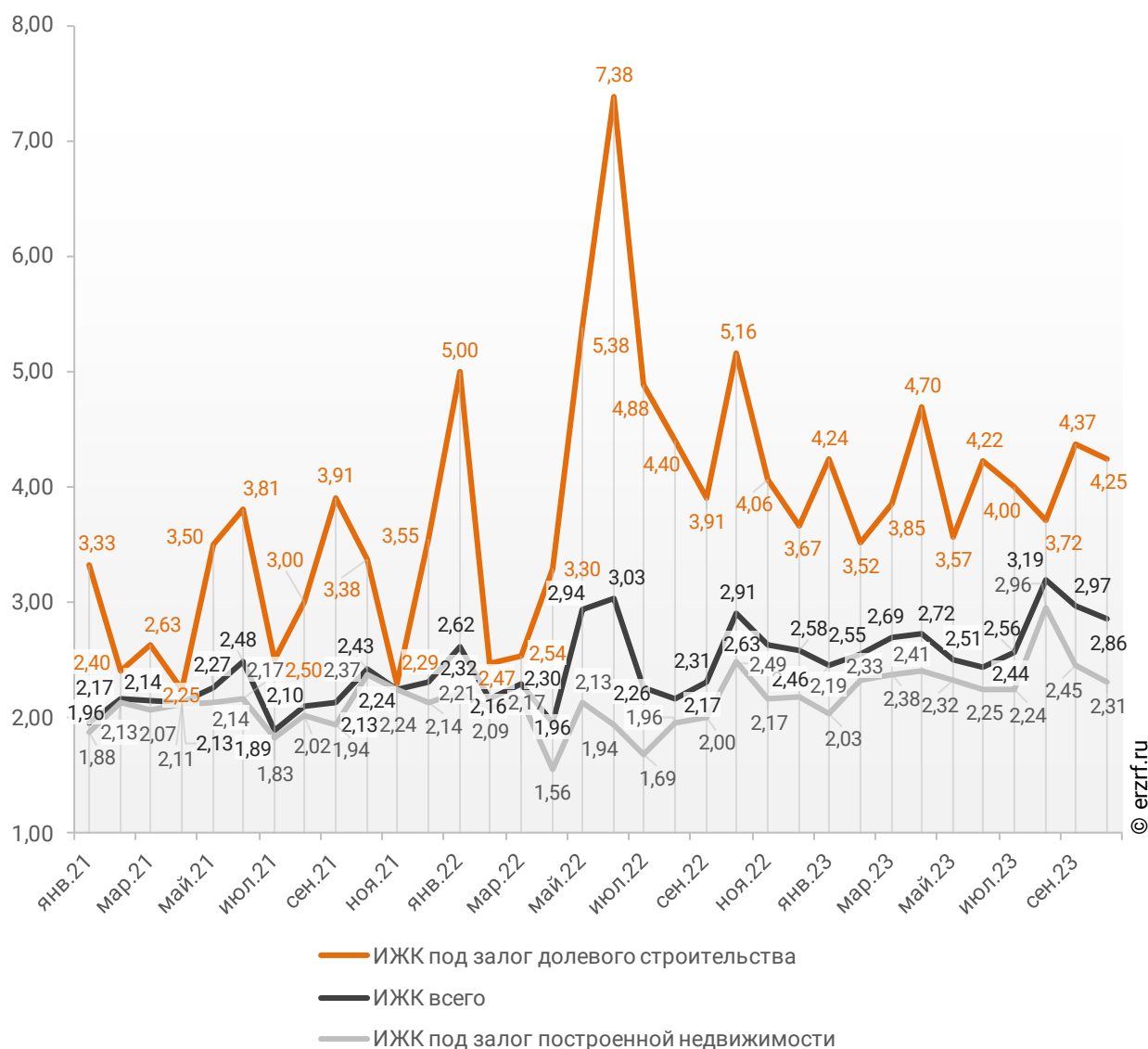


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило 7,2% – с 2,49 млн ₽ до 2,31 млн ₽.

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

График 25

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



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 23,2 п. п. – с 107,2% до 84,0%.

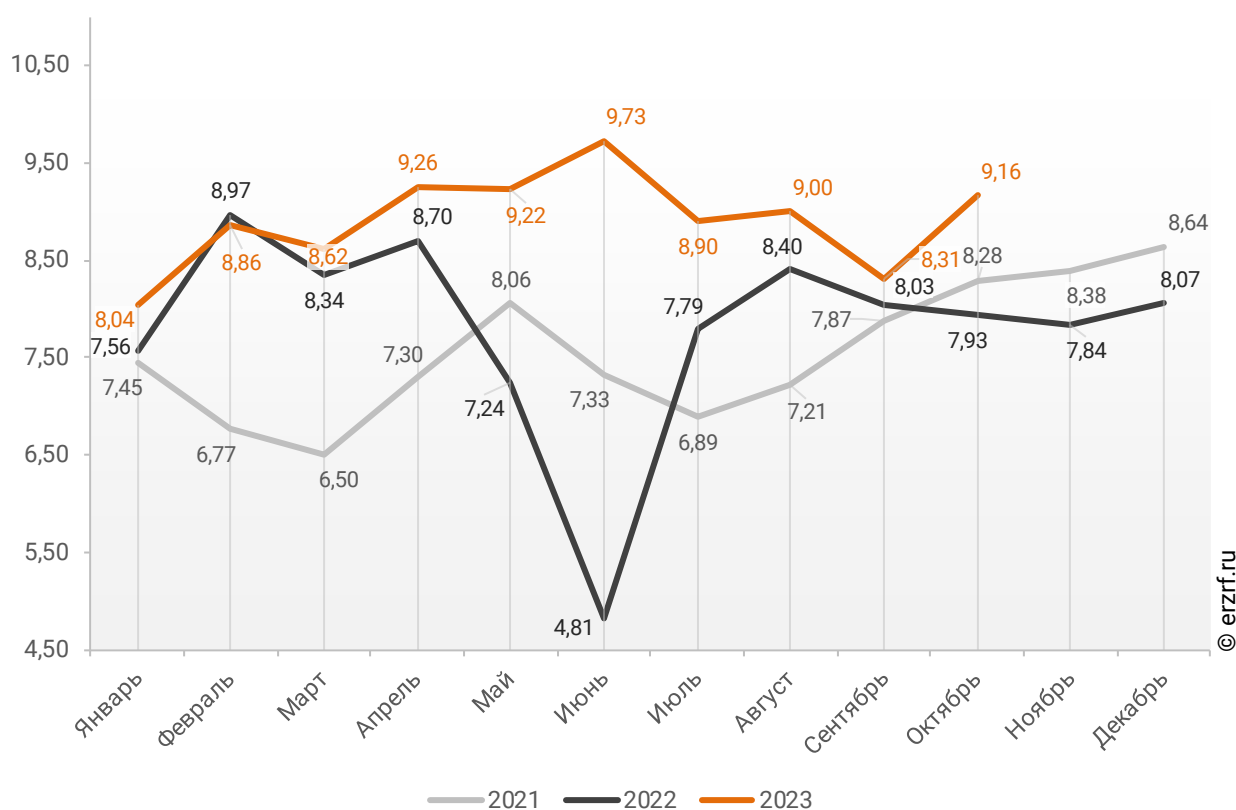
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Алтай

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в октябре 2023 года в Республике Алтай, средневзвешенная ставка составила 9,16%. По сравнению с октябрём 2022 года ставка выросла на 1,23 п. п. (с 7,93% до 9,16%).

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

График 26

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

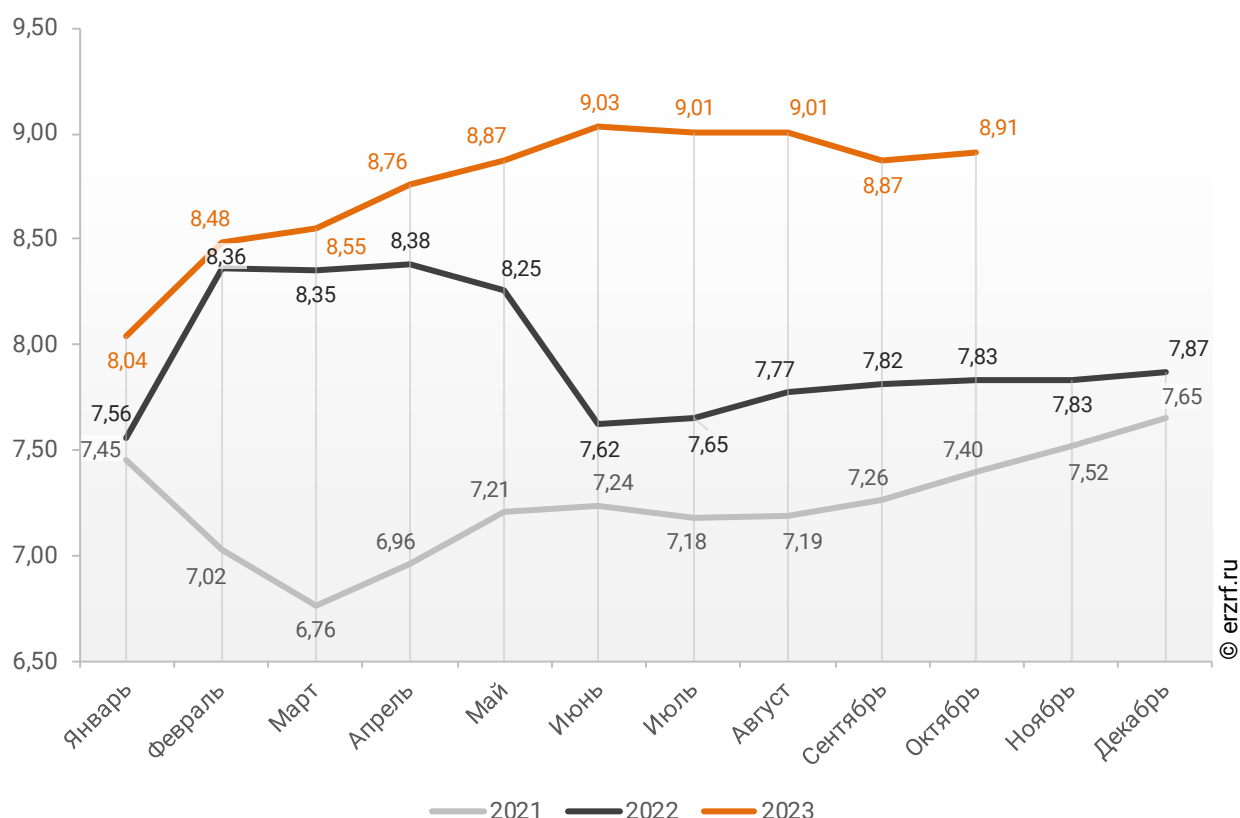


По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Республики Алтай, накопленным итогом составила 8,91%, что на 1,08 п.п. больше, чем в 2022 г. (7,83%), и на 1,51 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (7,40%).

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

График 27

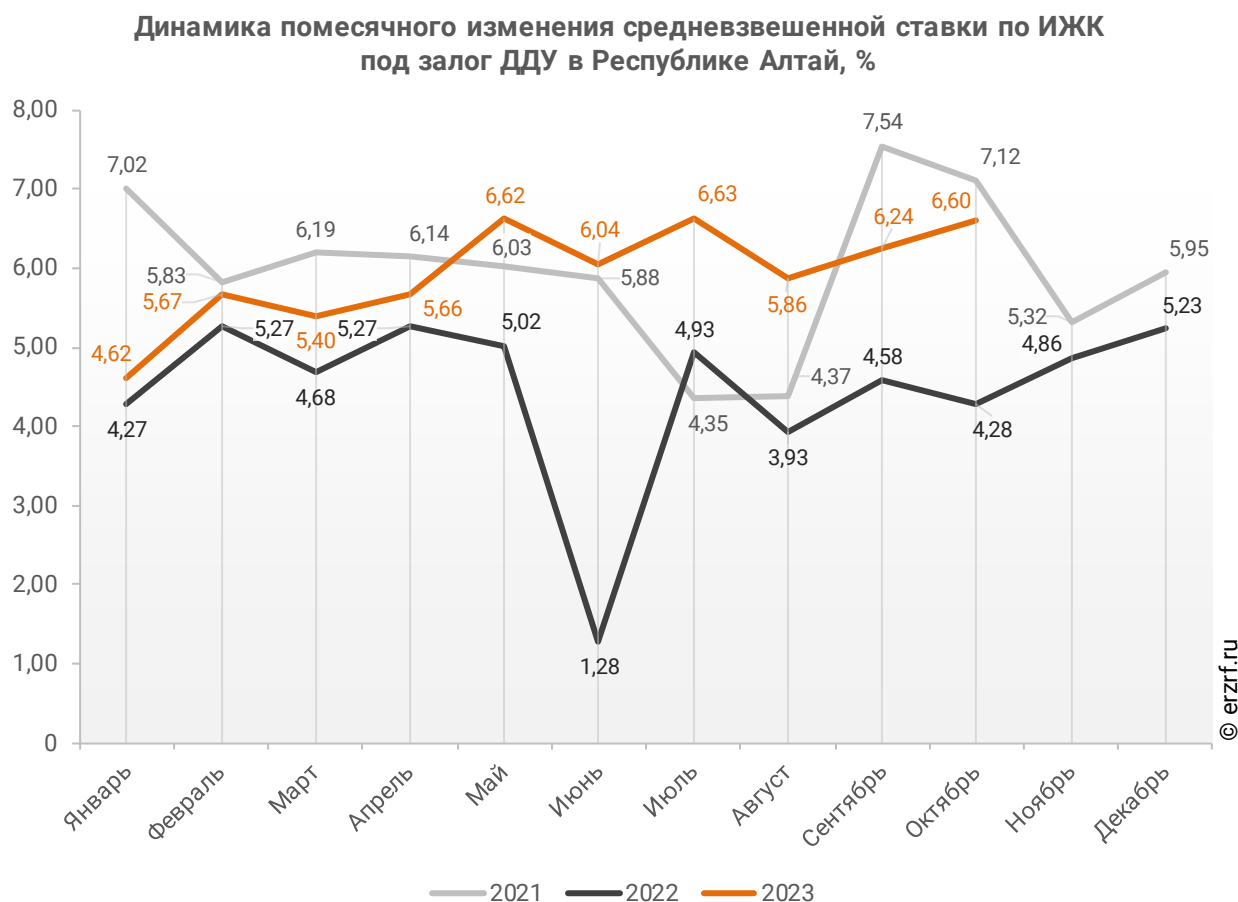
Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Республики Алтай, накопленным итогом в 2021 – 2023 гг.



Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Республике Алтай в октябре 2023 года, составила 6,60%, что на 2,32 п. п. больше аналогичного значения за октябрь 2022 года (4,28%).

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

График 28

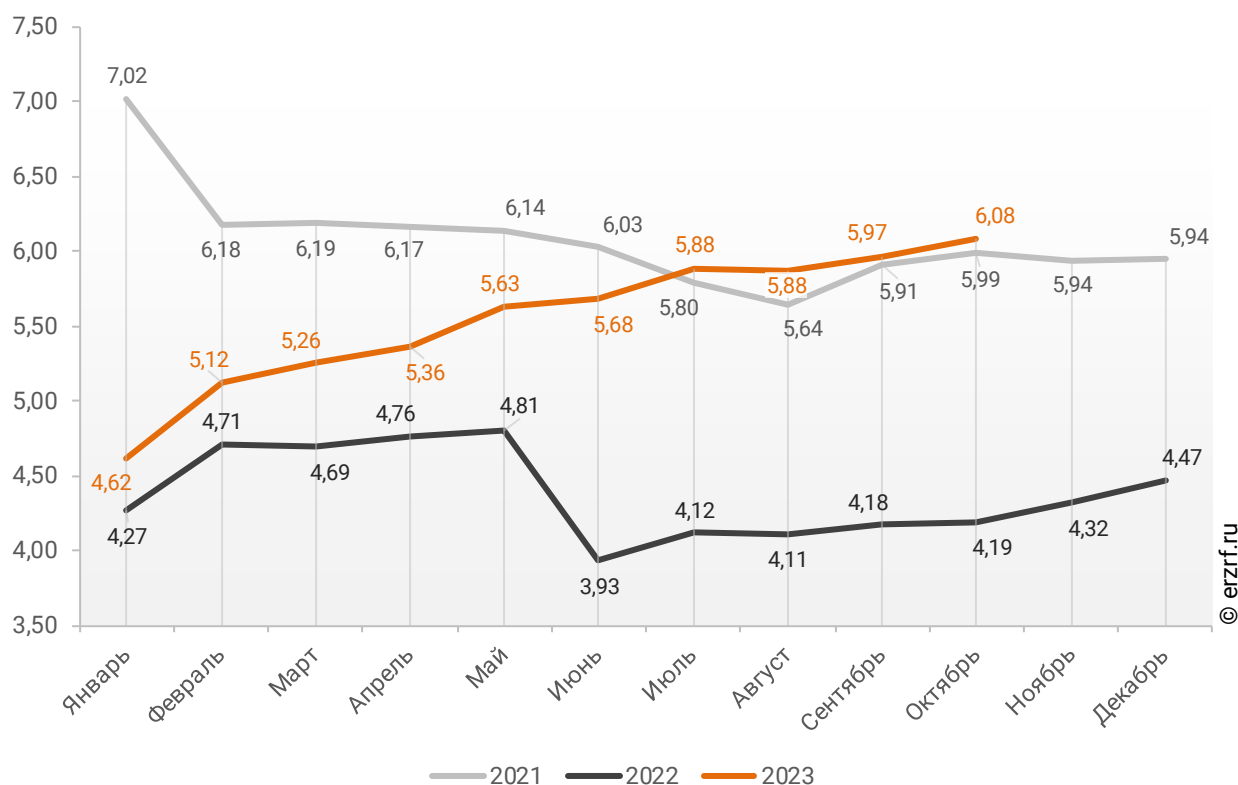


По данным Банка России, за 10 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Республики Алтай, накопленным итогом составила 6,08% (на 2,83 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 1,89 п.п. больше уровня, достигнутого в 2022 г. (4,19%), и на 0,09 п.п. больше аналогичного значения 2021 г. (5,99%).

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

График 29

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

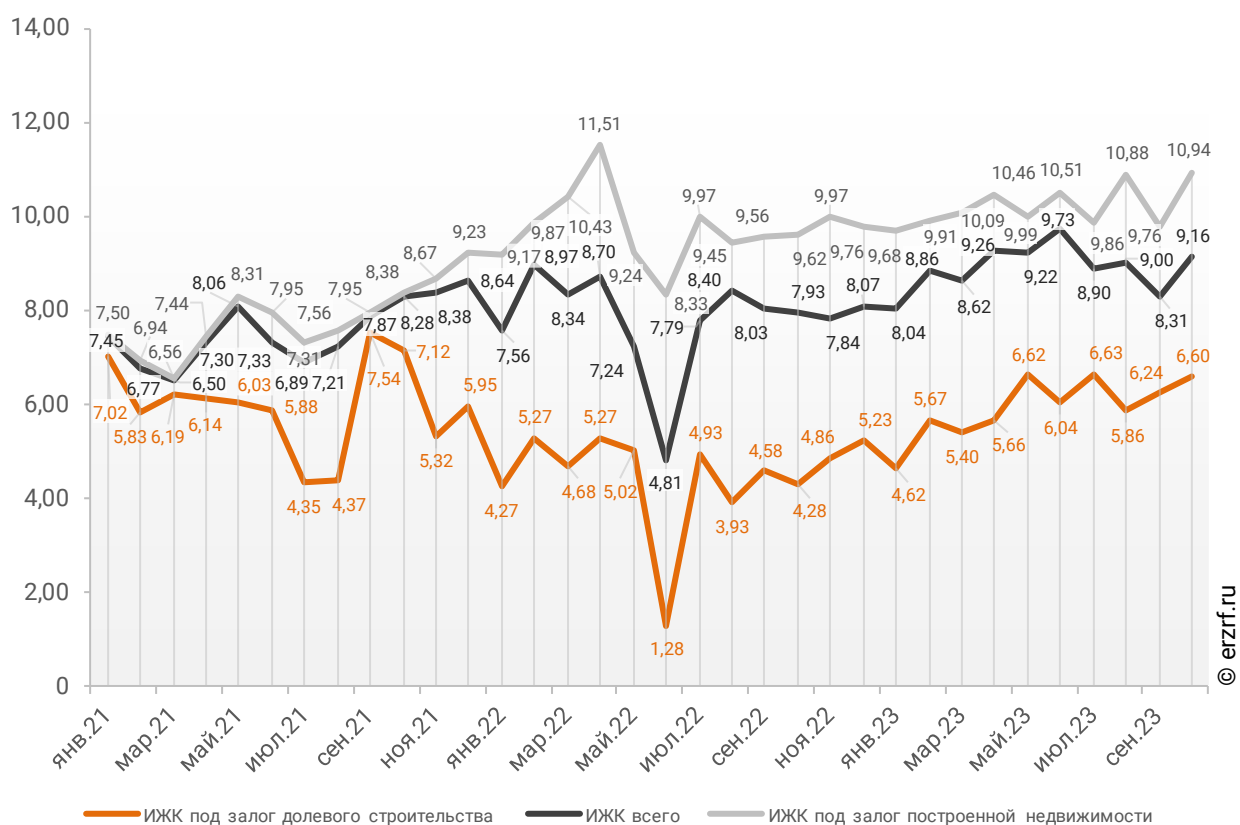


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Республике Алтай в октябре 2023 года составила 10,94%, что на 1,32 п. п. больше значения за октябрь 2022 года (9,62%).

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

График 30

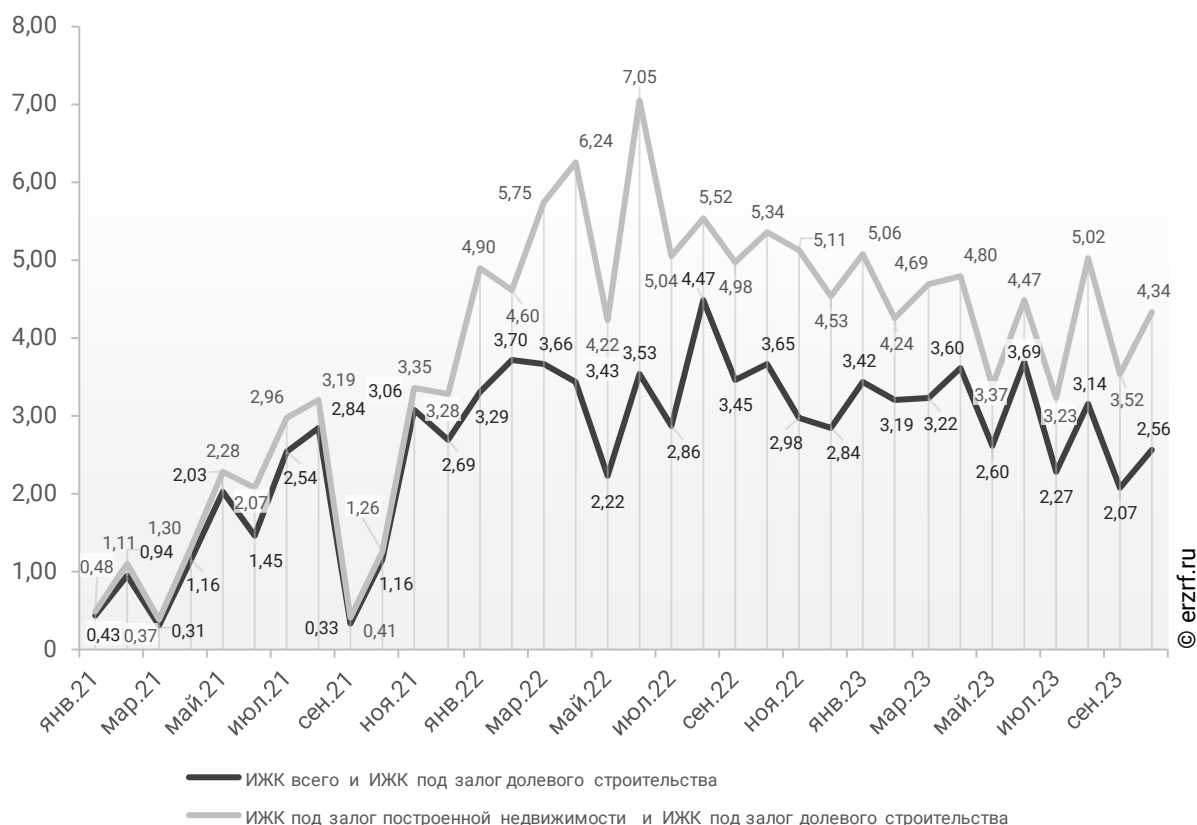
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Республике Алтай, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Республике Алтай уменьшилась с 3,65 п. п. до 2,56 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Республике Алтай за год уменьшилась с 5,34 п. п. до 4,34 п. п. (График 31).

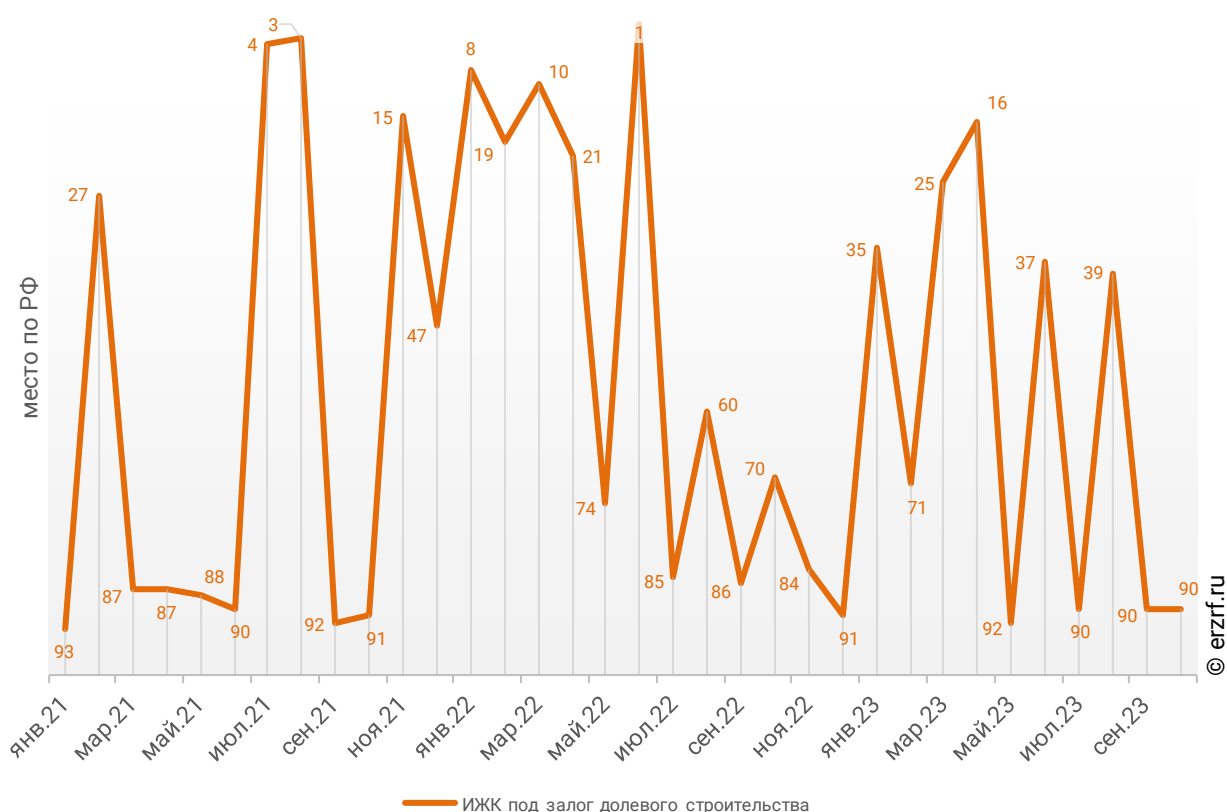
График 31

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



Республика Алтай занимает 75-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 Алтай занимает 90-е место, и 57-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

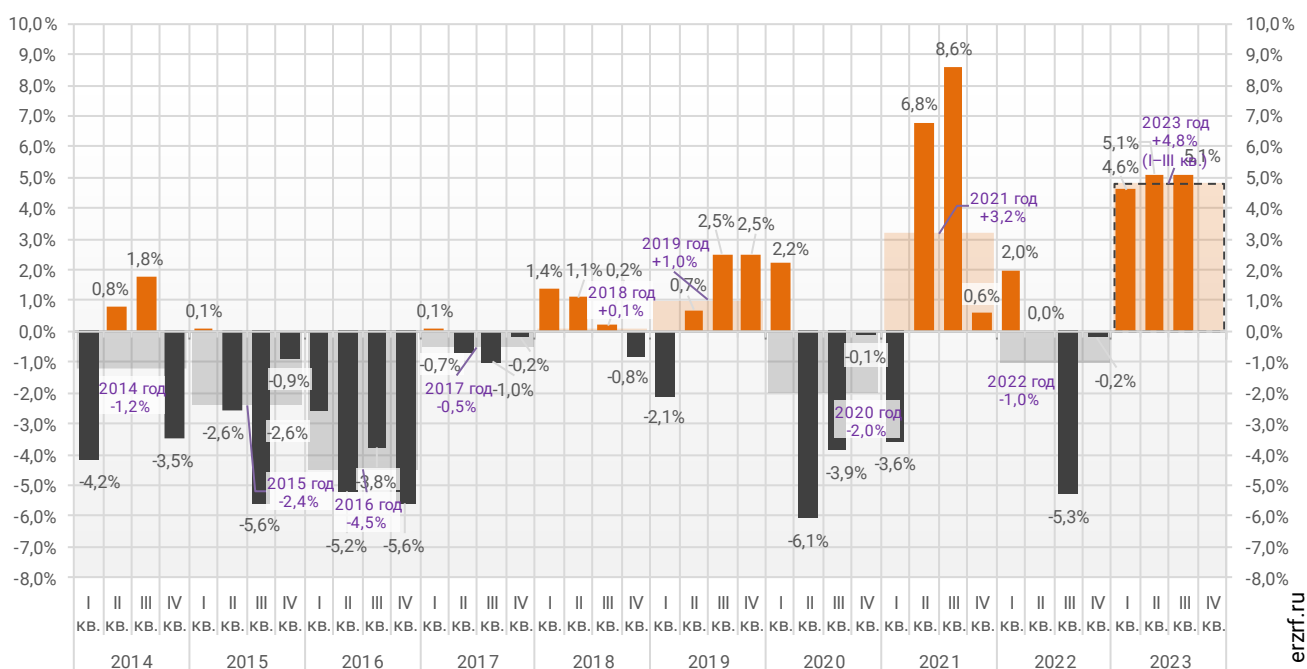
График 32
Динамика изменения места, занимаемого Республикой Алтай по величине ставки ИЖК под залог ДДУ


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 33).

График 33

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

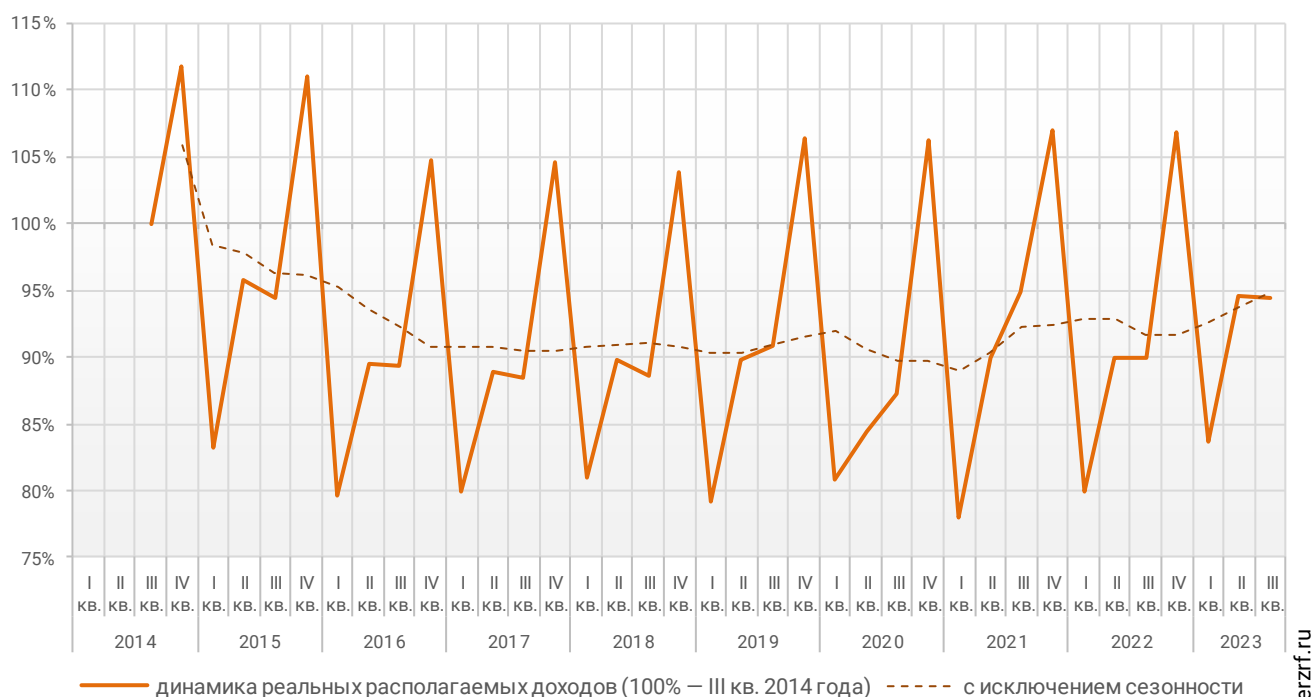


© erzrf.ru

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 34).

График 34

**Накопленное изменение индекса реальных располагаемых
доходов населения**



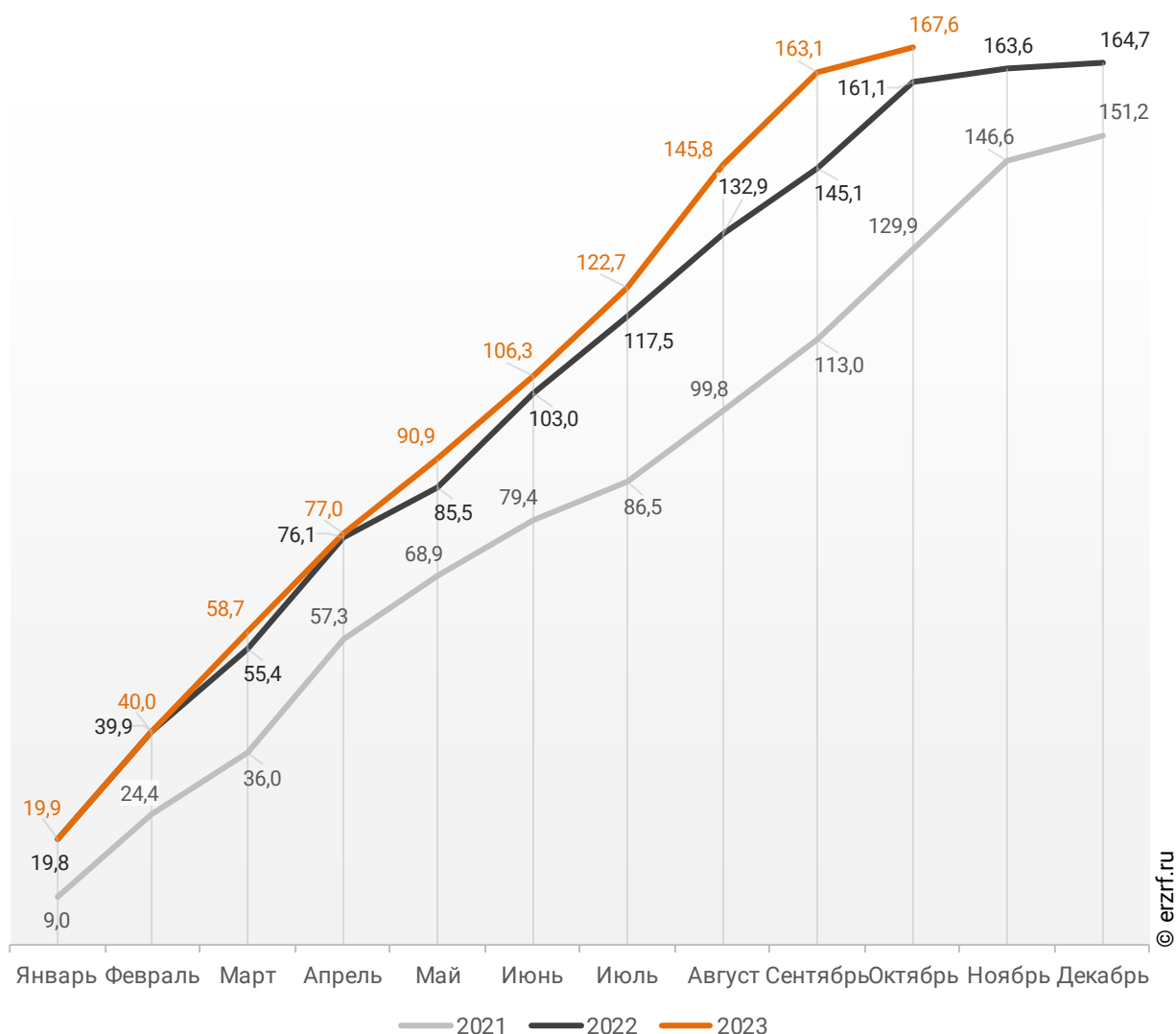
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 10 месяцев 2023 г. показывает превышение на 4,0% графика ввода жилья в Республике Алтай в 2023 г. по сравнению с 2022 г. и превышение на 29,0% по отношению к 2021 г. (График 35).

График 35

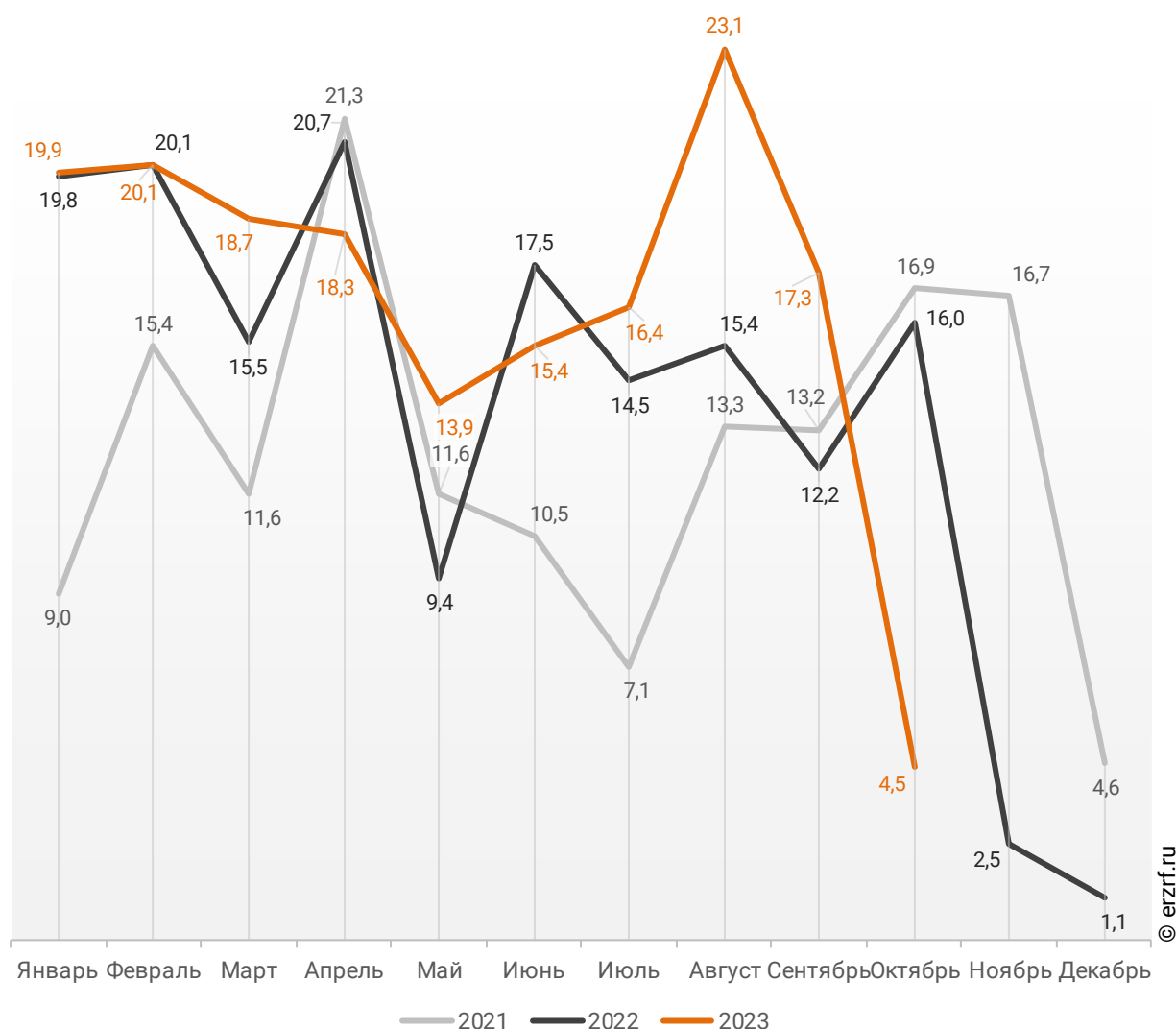
Ввод жилья в Республике Алтай
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²



В октябре 2023 года в Республике Алтай введено 4,5 тыс. м² жилья. Это на 71,9%, или на 11,5 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2022 года (График 36).

График 36

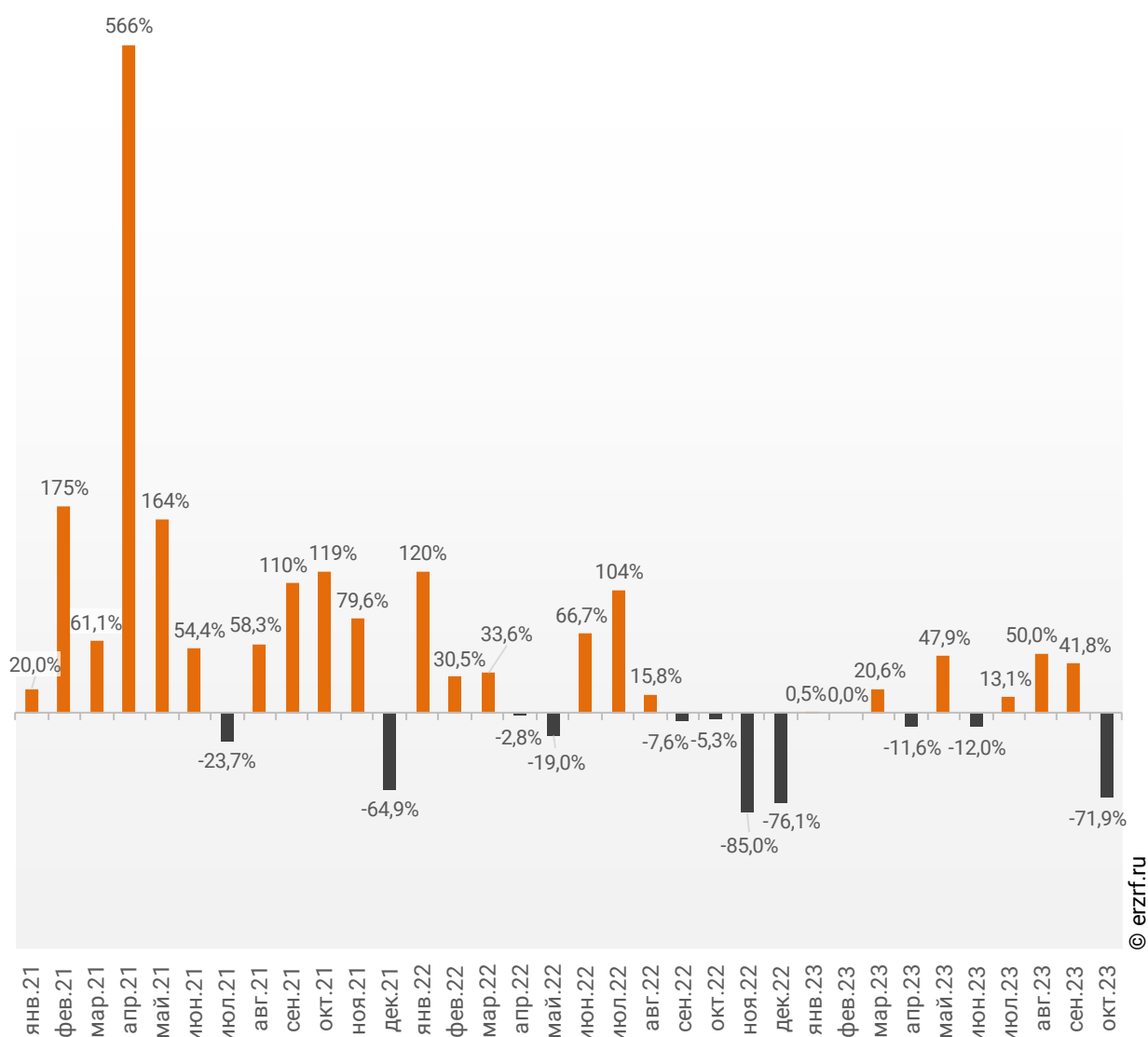
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Республике Алтай, тыс. м²**



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Республике Алтай впервые после трех месяцев положительной динамики.

График 37

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

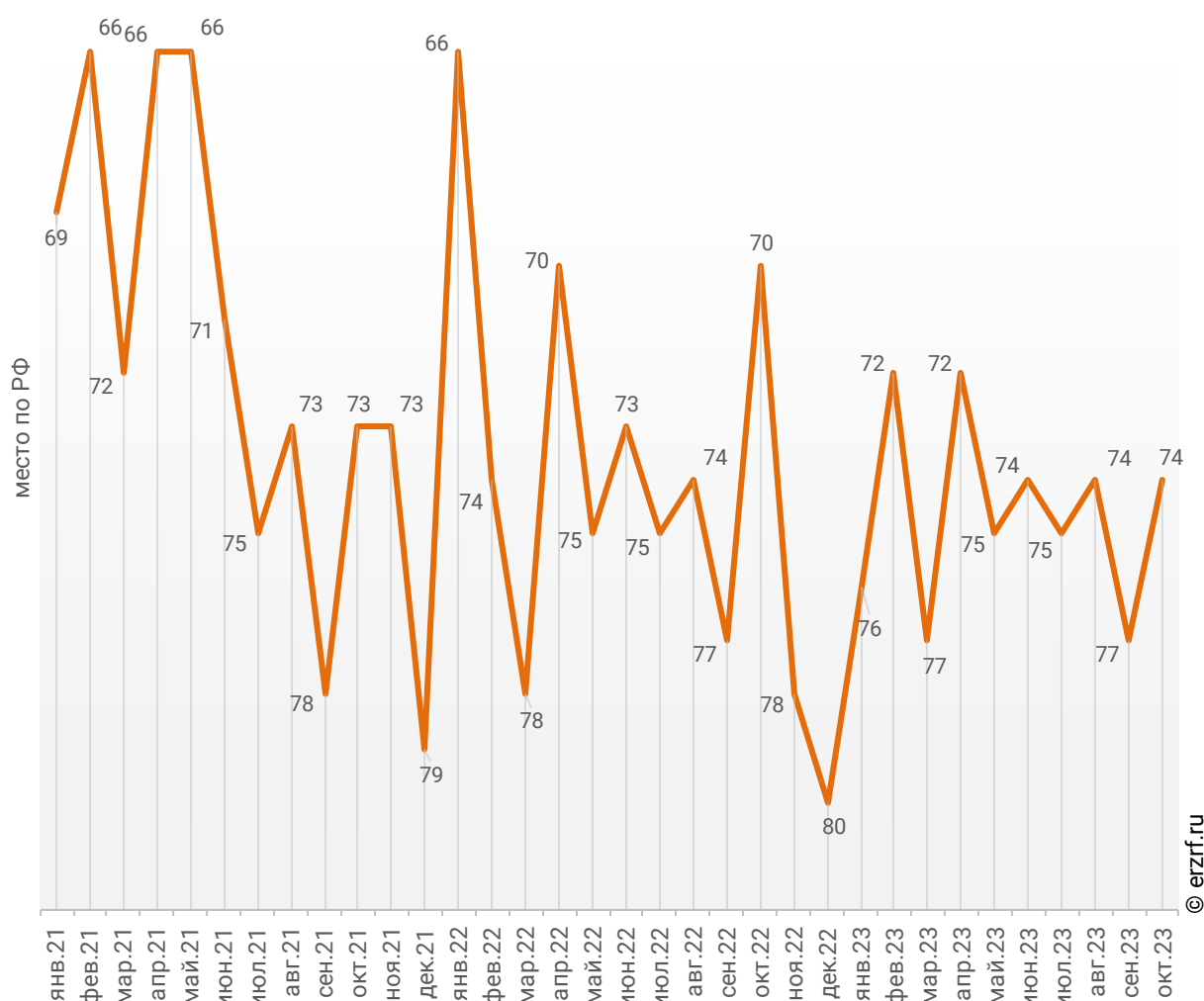


© erzrf.ru

Среди 85-ти регионов Российской Федерации Республика Алтай занимает 74-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 45-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 75-м месте. (График 38).

График 38

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

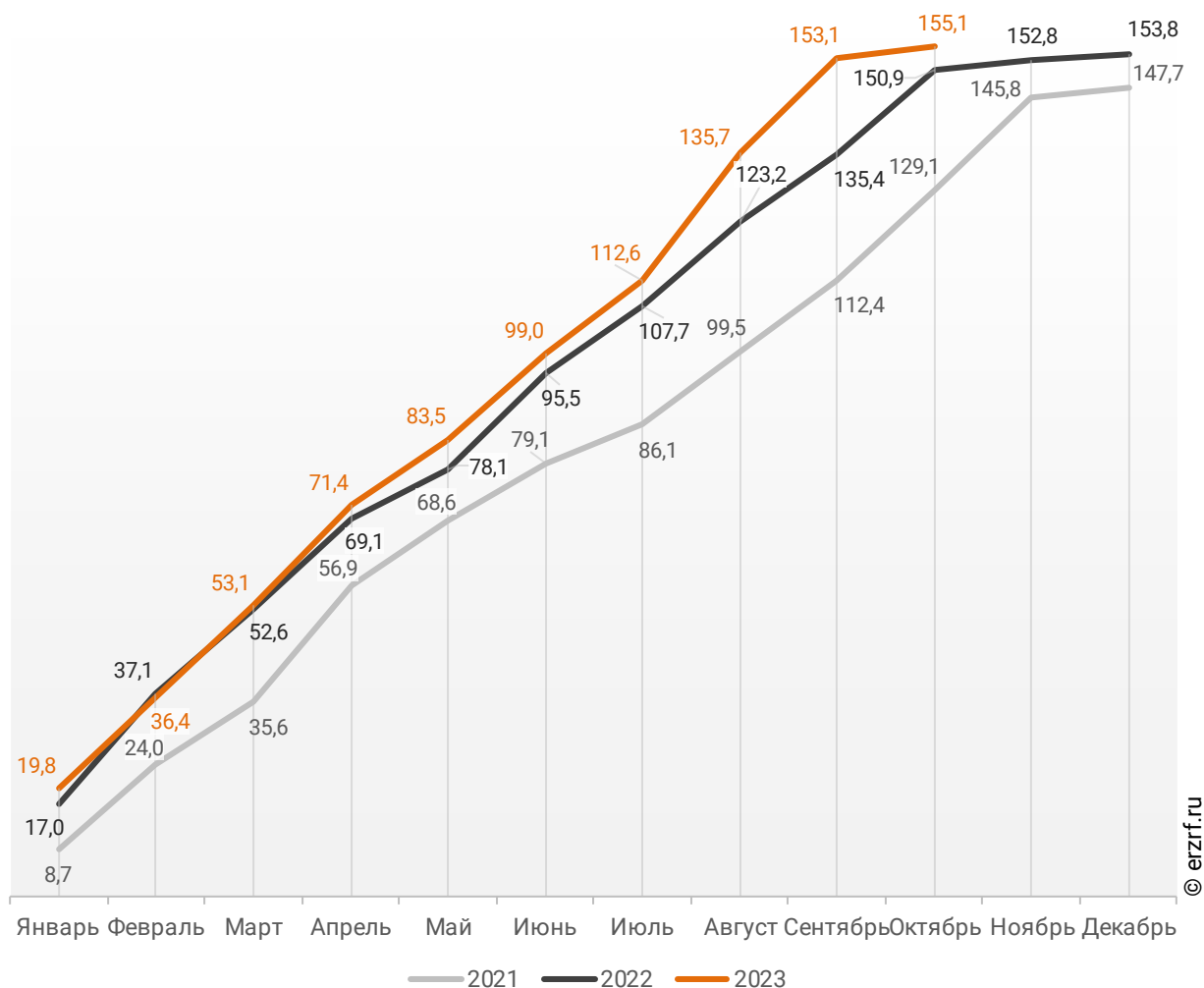


За январь – октябрь 2023 года по показателю ввода жилья Республика Алтай занимает 76-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 43-е место, а по динамике относительного прироста – 40-е место.

В Республике Алтай за 10 месяцев 2023 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 2,8% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. и превышение на 20,1% по отношению к 2021 г. (График 39).

График 39

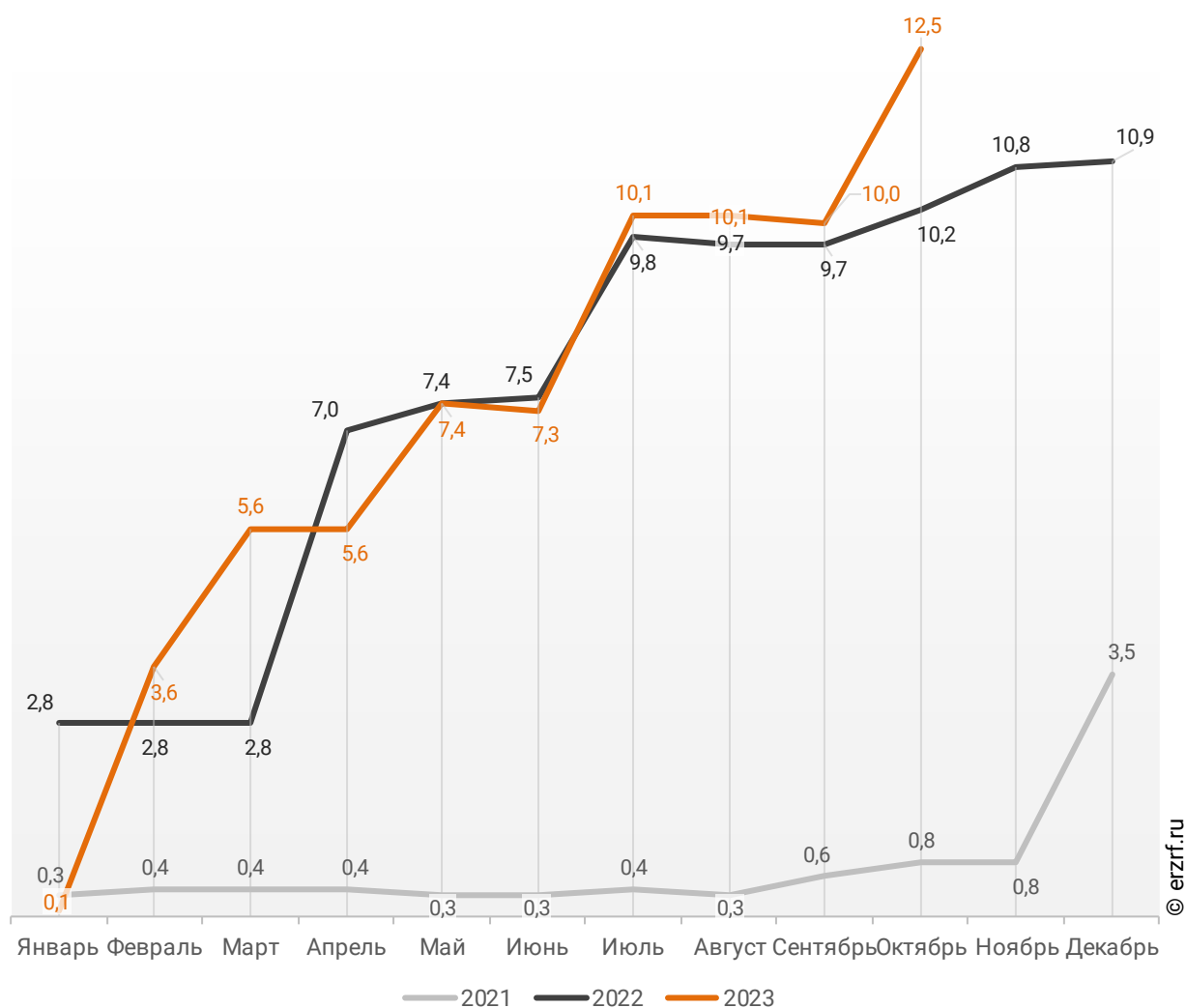
**Ввод жилья населением в Республике Алтай
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2023 г. показывают превышение на 22,5% к уровню 2022 г. и превышение на 1462,5% к 2021 г. (График 40).

График 40

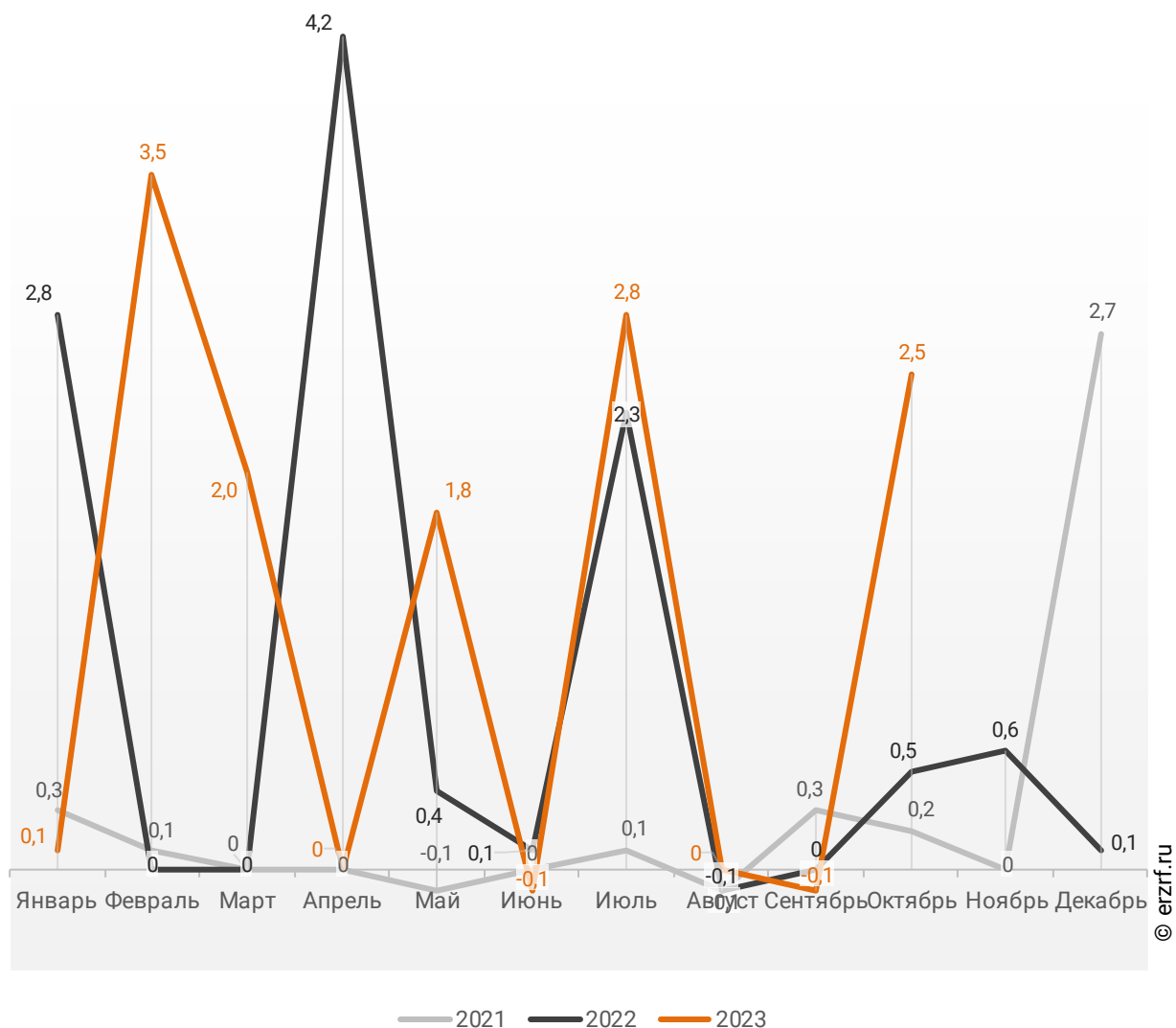
**Ввод жилья застройщиками в Республике Алтай
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²**



В октябре 2023 года в Республике Алтай застройщиками введено 2,5 тыс. м² многоквартирных домов, что на 400,0%, или на 2,0 тыс. м² больше аналогичного значения за тот же период 2022 года (График 41).

График 41

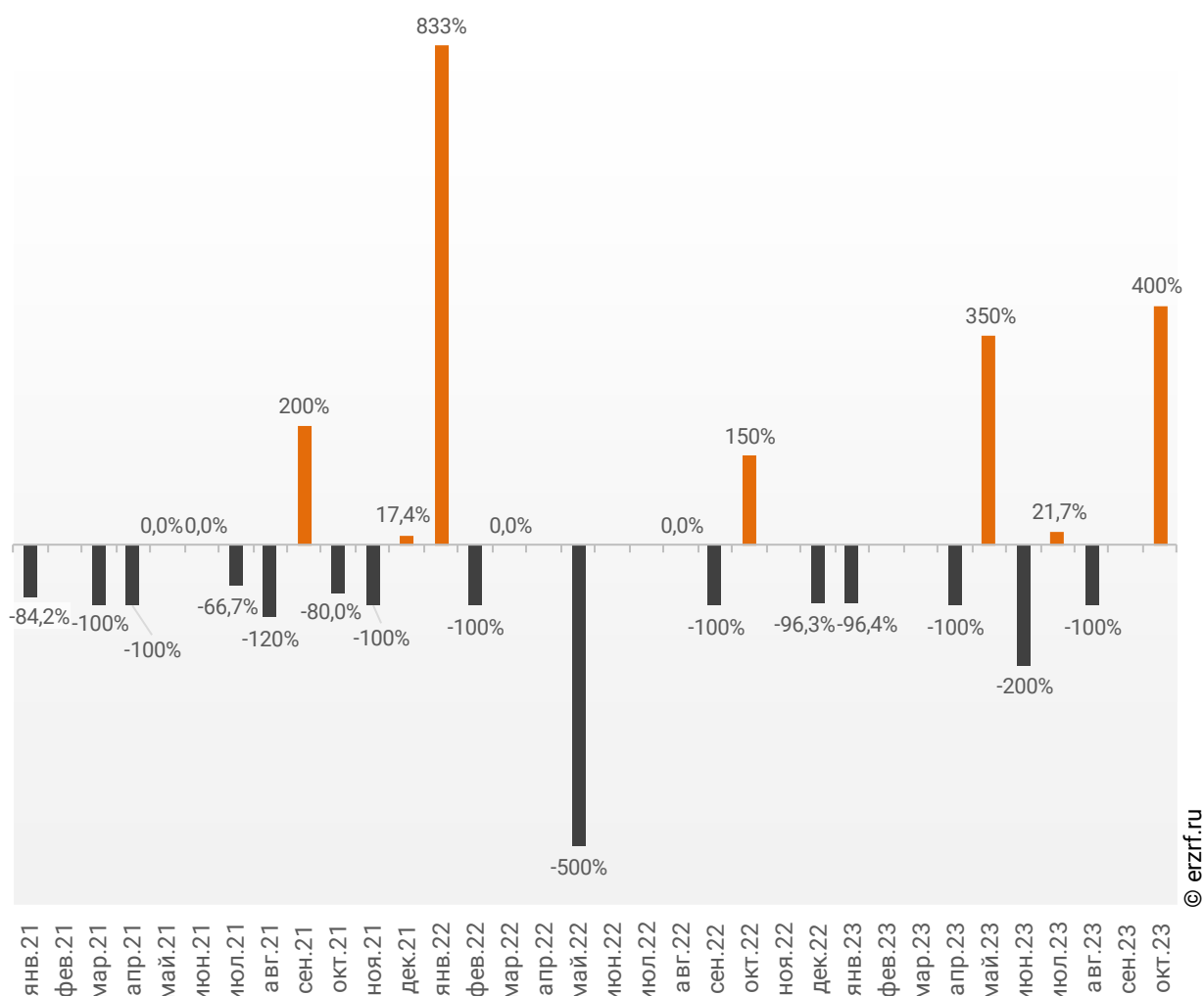
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Республике Алтай, тыс. м²



Опережение темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Республике Алтай впервые после двух месяцев отрицательной динамики.

График 42

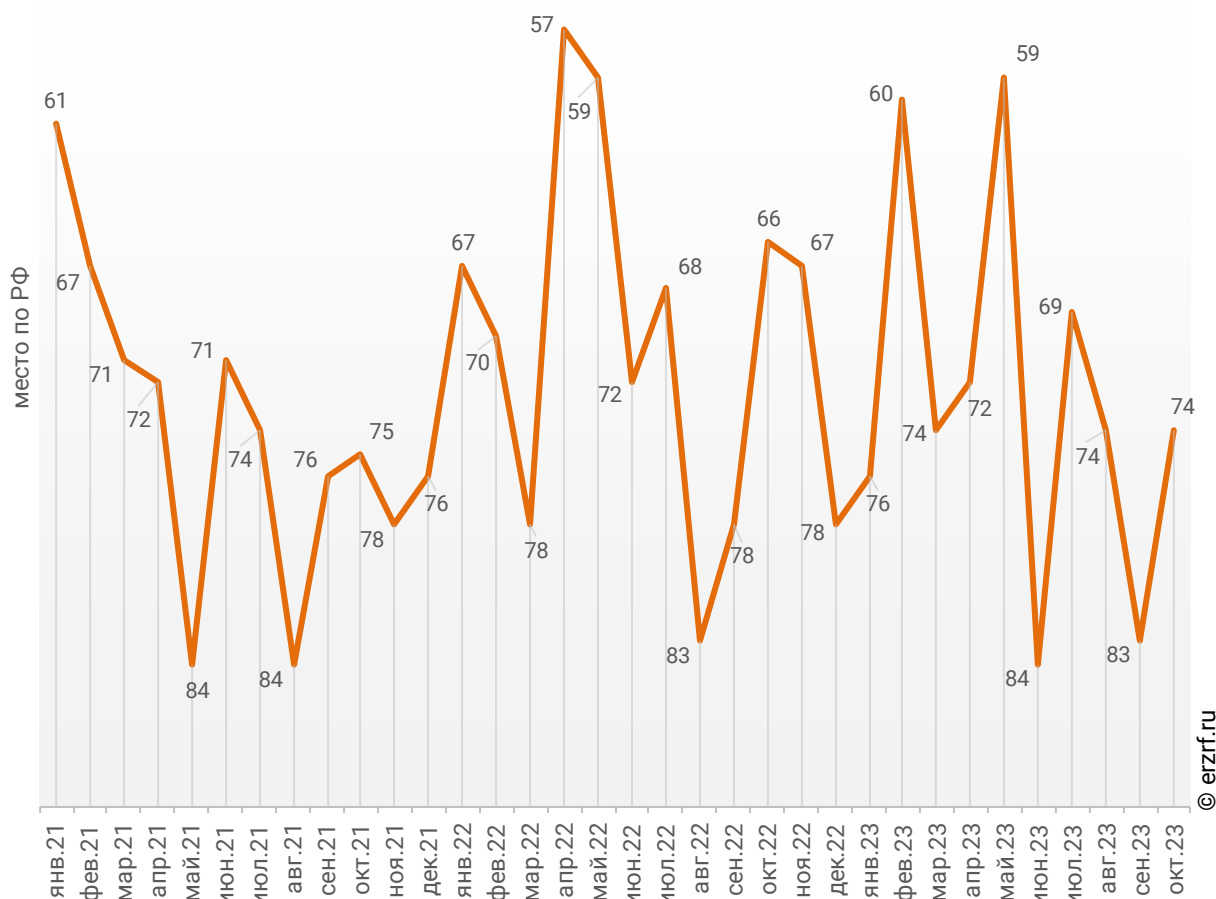
**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками
в Республике Алтай,
месяц к месяцу прошлого года, %**



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за октябрь 2023 года Республика Алтай занимает 74-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 44-е место, по динамике относительного прироста – 16-е место. (График 43).

График 43

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

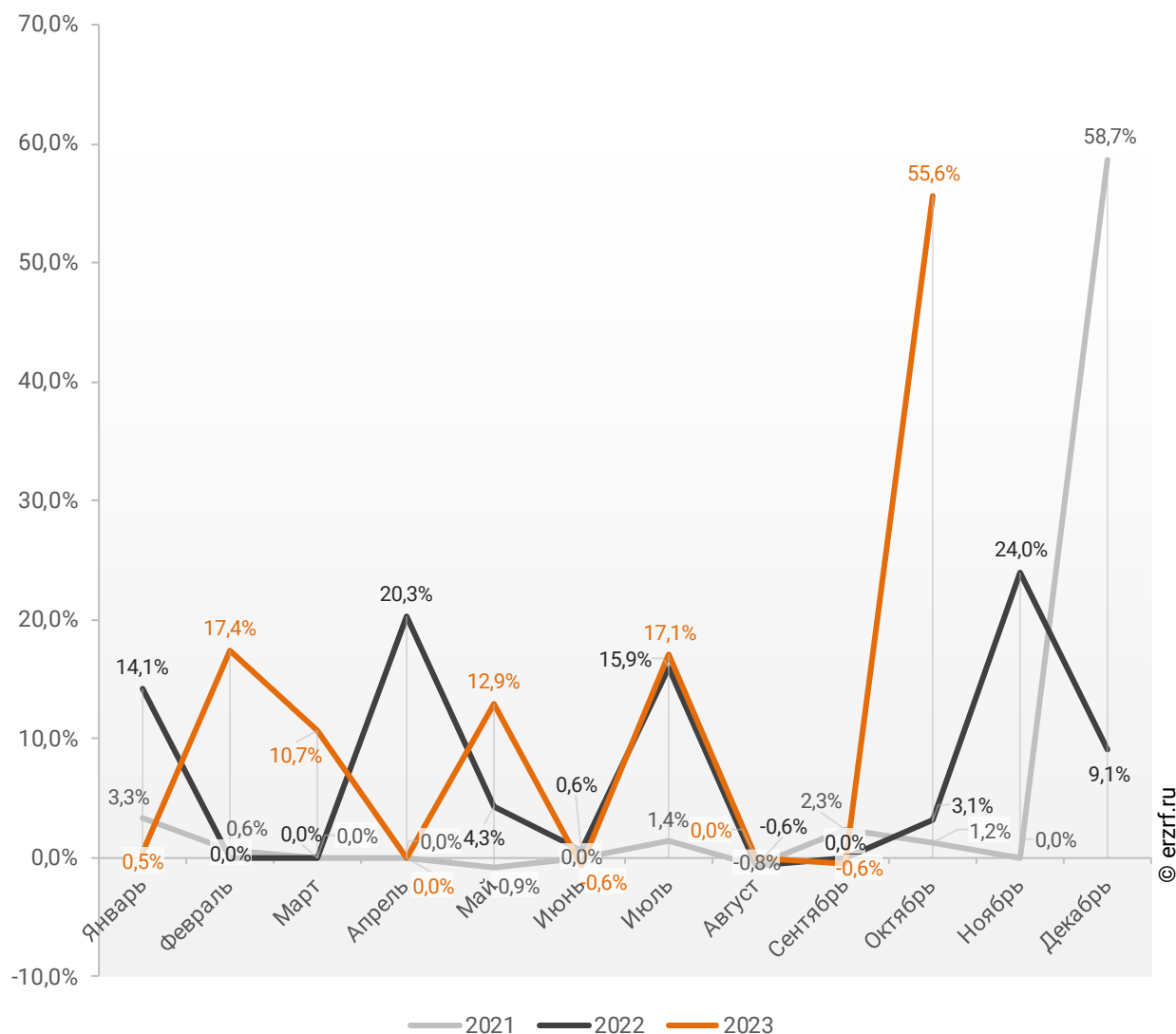


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – октябрь 2023 года Республика Алтай занимает 80-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 53-е место, по динамике относительного прироста – 36-е место.

В октябре 2023 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Республике Алтай составила 55,6%, что на 52,4 п. п. больше аналогичного значения за тот же период 2022 года.

График 44

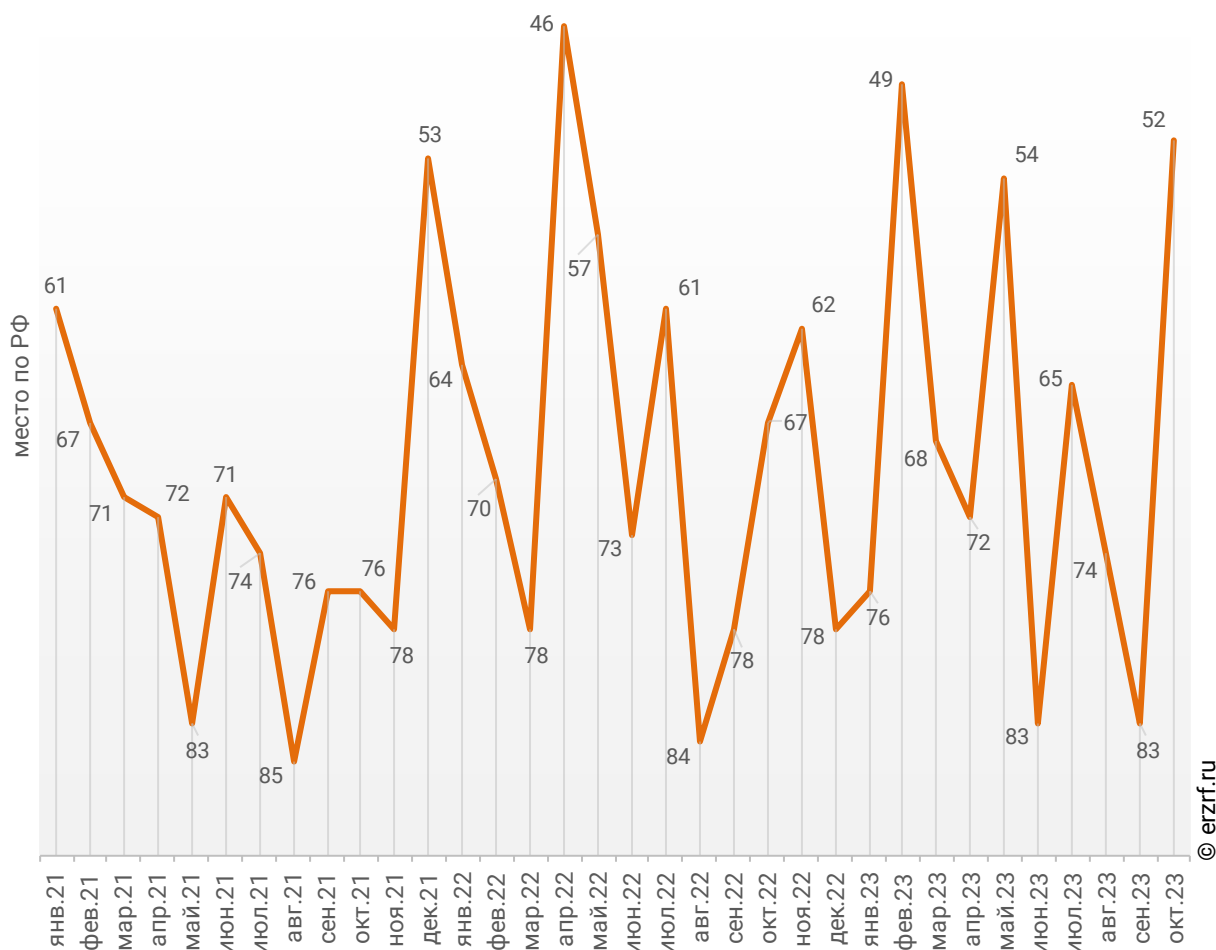
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Республике Алтай, %



По этому показателю Республика Алтай занимает 52-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 45

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



Доля ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2023 г. составила 7,5% против 6,3% за этот же период 2022 г. и 0,6% — за этот же период 2021 г. По этому показателю Республика Алтай занимает 83-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

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

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м²
IV квартал 2023	СЗ СМЕНА	Новый берег	1	178	8 683
IV квартал 2023	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПРАЙД ИНВЕСТ	Дом по ул. Ленина	1	110	4 305
IV квартал 2023	Жемчужины Алтая	Дом по ул. Панфиловцев	1	58	2 393
III квартал 2024	СЗ Олта-Инвестстрой	Дом по ул. Петра Сухова, 14/2	1	88	3 479
III квартал 2024	СЗ Набережный	Поэма	1	48	2 955
Общий итог			5	482	21 815

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м ²
1	Первогорье	Майма	Специализированный Застройщик ВИНОГРАД	6	631	28 442
2	Новый берег	Горно-Алтайск	СЗ СМЕНА	1	178	8 683
3	Дом по ул. Ленина	Майма	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПРАЙД ИНВЕСТ	1	110	4 305
4	По ул. Осипенко, д. 26	Горно-Алтайск	СК Жилище	1	99	3 920
5	Дом по ул. Петра Сухова, 14/2	Горно-Алтайск	СЗ Олта-Инвестстрой	1	88	3 479
6	Поэма	Горно-Алтайск	СЗ Набережный	1	48	2 955
7	Дом по ул. Панфиловцев	Горно-Алтайск	Жемчужины Алтая	1	58	2 393
Общий итог				12	1 212	54 177

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Дом по ул. Ленина</i>	Майма	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПРАЙД ИНВЕСТ	39,1
2	<i>Дом по ул. Петра Сухова, 14/2</i>	Горно-Алтайск	СЗ Олта-Инвестстрой	39,5
3	<i>По ул. Осипенко, д. 26</i>	Горно-Алтайск	СК Жилище	39,6
4	<i>Дом по ул. Панфиловцев</i>	Горно-Алтайск	Жемчужины Алтая	41,3
5	<i>Первогорье</i>	Майма	Специализированный Застройщик ВИНОГРАД	45,1
6	<i>Новый берег</i>	Горно-Алтайск	СЗ СМЕНА	48,8
7	<i>Поэма</i>	Горно-Алтайск	СЗ Набережный	61,6
Общий итог				44,7



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

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

Нашими услугами пользуются:

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

**Основан
в 2012 году**

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

Приложение 4. Услуги портала 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	