

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Республика Калмыкия

февраль 2024

Текущий объем строительства, м²
на февраль 2024

61 245

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на февраль 2024

61,7

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

3 425

+123% к предшествующим 12 мес.

Средняя цена за 1 м², ₽

на январь 2024

СберИндекс

67 484

+18,5% к январю 2023

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

30,6%

+15,4 п.п. к предшествующим 12 мес.

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

за декабрь 2023

Банк России

253

+126% к декабрю 2022

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %
за декабрь 2023

Банк России

6,64

+4,19 п.п. к декабрю 2022

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Республике Калмыкия	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия по срокам выдачи разрешения на строительство.....	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию.....	8
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия по этажности строящихся домов	11
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия по материалам стен строящихся домов	15
7. ТОП застройщиков Республики Калмыкия по объемам строительства	19
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Калмыкия.....	20
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Калмыкия	21
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Республике Калмыкия.....	24
11. Ипотечное кредитование для жителей Республики Калмыкия (официальная статистика Банка России).....	25
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия.....	25
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия	29
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия	37
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия	42
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	49
13. Ввод жилья в Республике Калмыкия (официальная статистика Росстата) ...	51
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Республике Калмыкия, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2024 г.	62
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Республики Калмыкия по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	63
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Калмыкия, по средней площади жилых единиц.....	64
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ	66

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 Калмыкия

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Республики Калмыкия на февраль 2024 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 **992 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **61 245 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

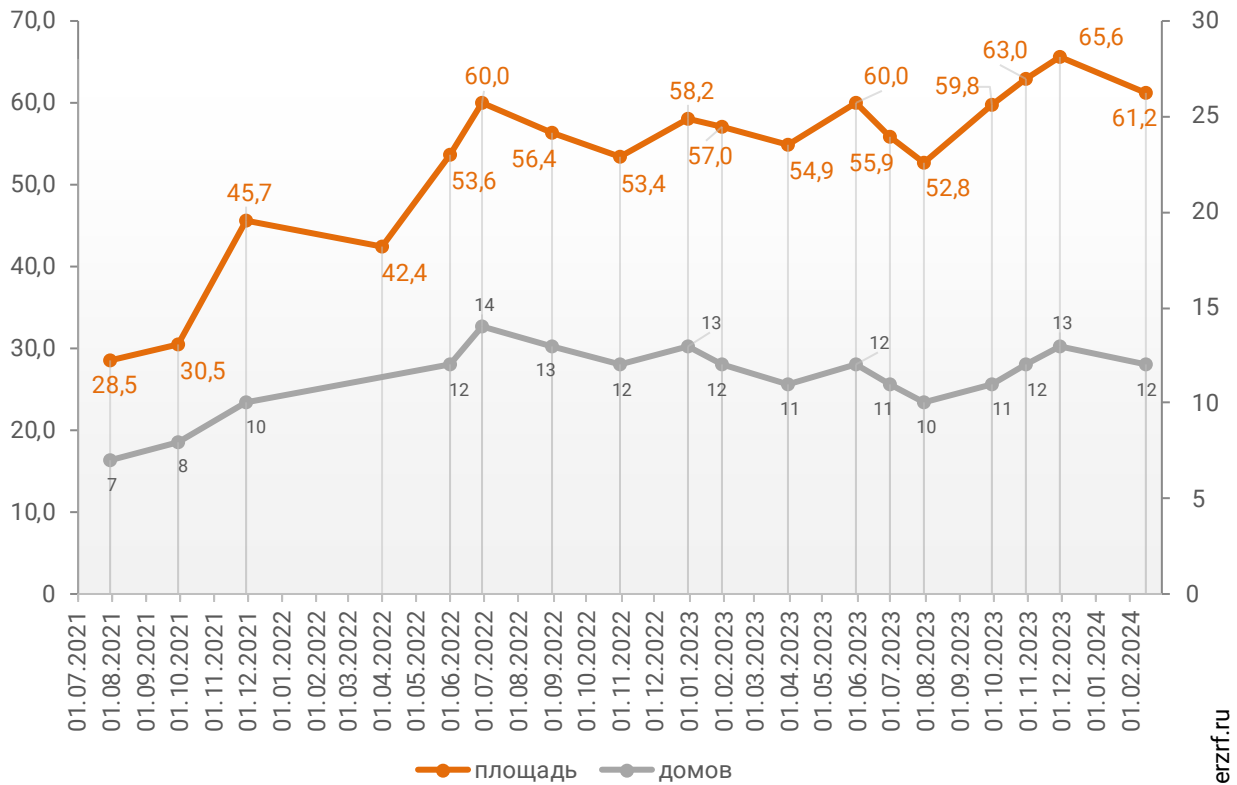
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	12	100%	992	100%	61 245	100%
Общий итог	12	100%	992	100%	61 245	100%

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

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

График 1

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



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия

Застройщики жилья в Республике Калмыкия осуществляют строительство только в 1 территориальном образовании (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Элиста	12	100%	992	100%	61 245	100%
	12	100%	992	100%	61 245	100%

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

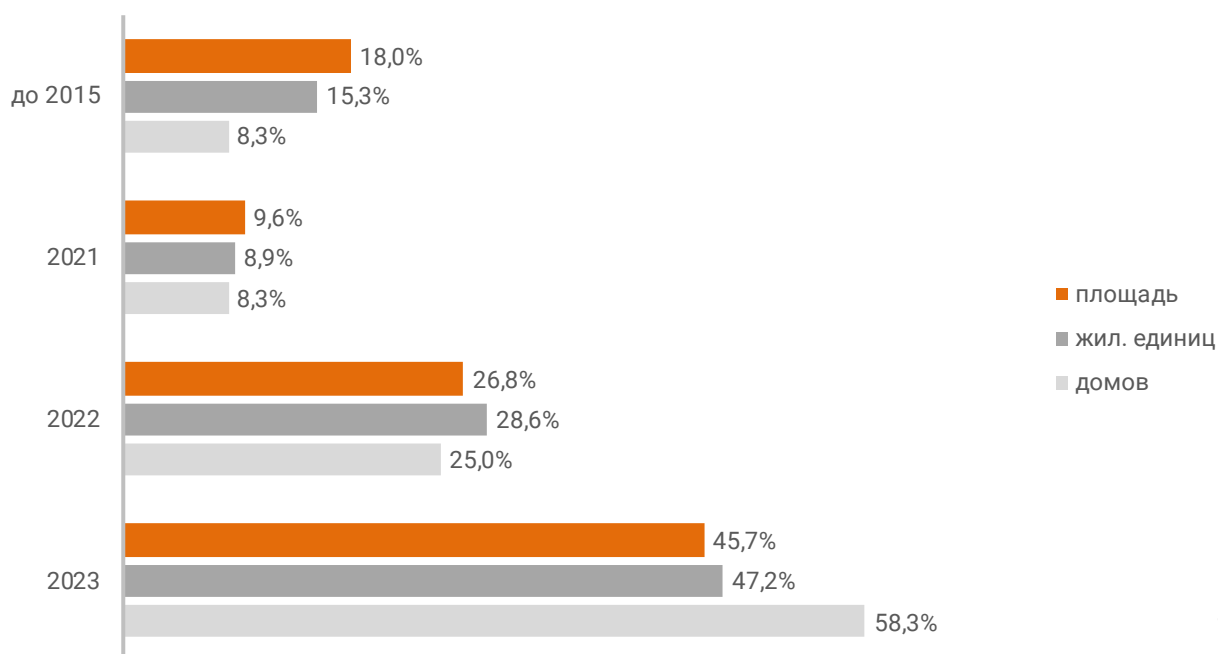
Застройщики жилья в Республике Калмыкия осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с мая 2014 г. по октябрь 2023 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2015	1	8,3%	152	15,3%	10 995	18,0%
2021	1	8,3%	88	8,9%	5 860	9,6%
2022	3	25,0%	284	28,6%	16 400	26,8%
2023	7	58,3%	468	47,2%	27 990	45,7%
Общий итог	12	100%	992	100%	61 245	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Республики Калмыкия 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. (45,7% по площади жилых единиц).

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

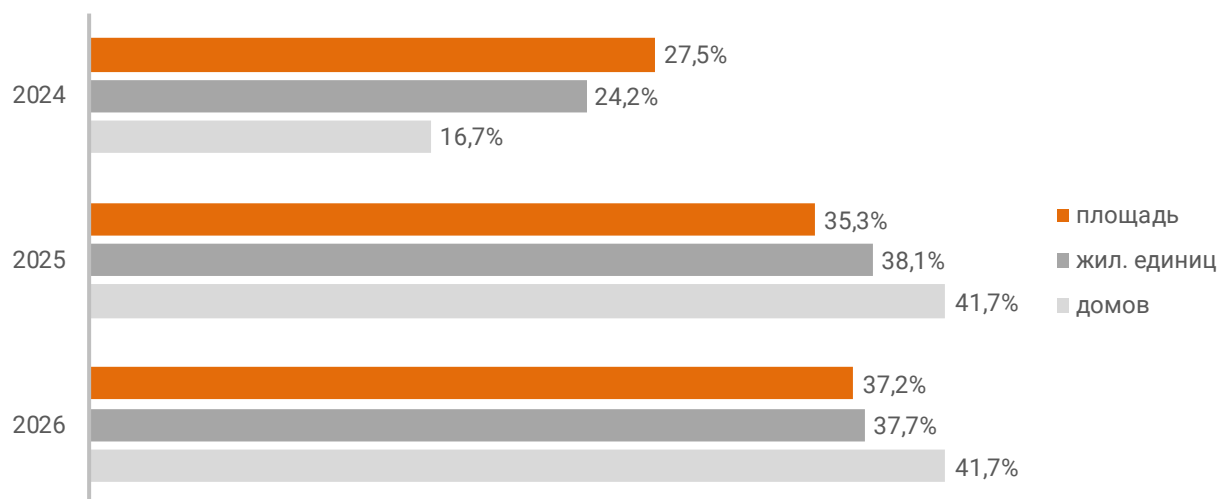
В Республике Калмыкия наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2024	2	16,7%	240	24,2%	16 855	27,5%
2025	5	41,7%	378	38,1%	21 621	35,3%
2026	5	41,7%	374	37,7%	22 769	37,2%
Общий итог	12	100%	992	100%	61 245	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Республики Калмыкия по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2024 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 16 855 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 %
2024	16 855	2016	10 995 65,2%
		2023	5 860 34,8%
Общий итог	61 245		16 855 27,5%

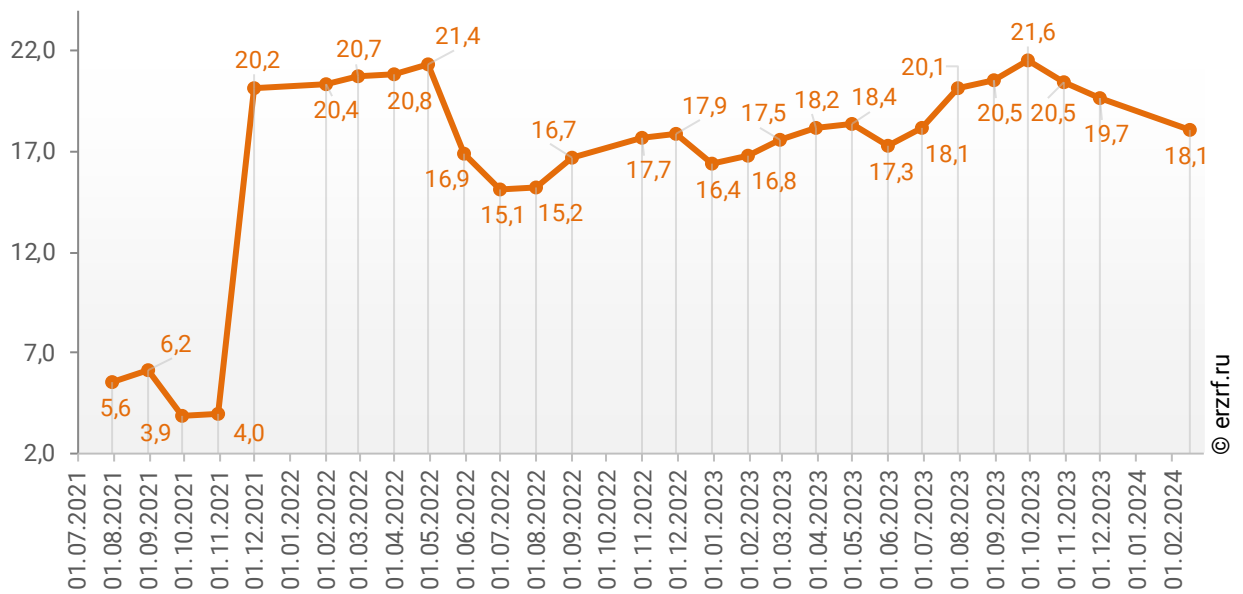
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2016 на 2024 год (10 995 м²), что составляет 65,2% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Республике Калмыкия в 2024 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Республике Калмыкия по состоянию на февраль 2024 года составляет 18,1 месяца.

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

График 2

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



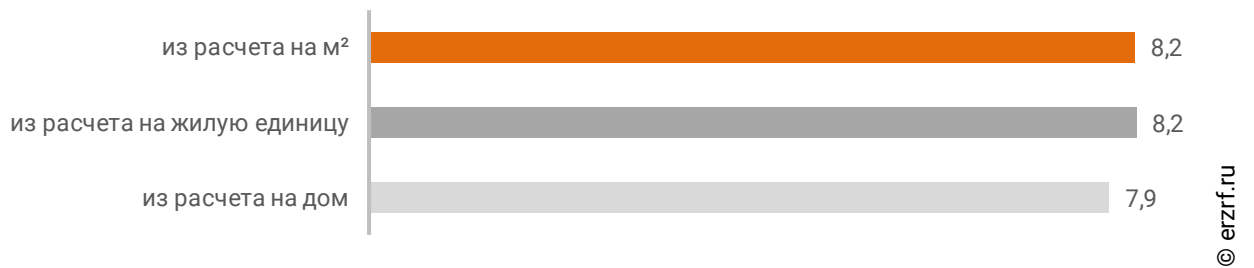
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия по этажности строящихся домов

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

- 7,9 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 8,2 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 8,2 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

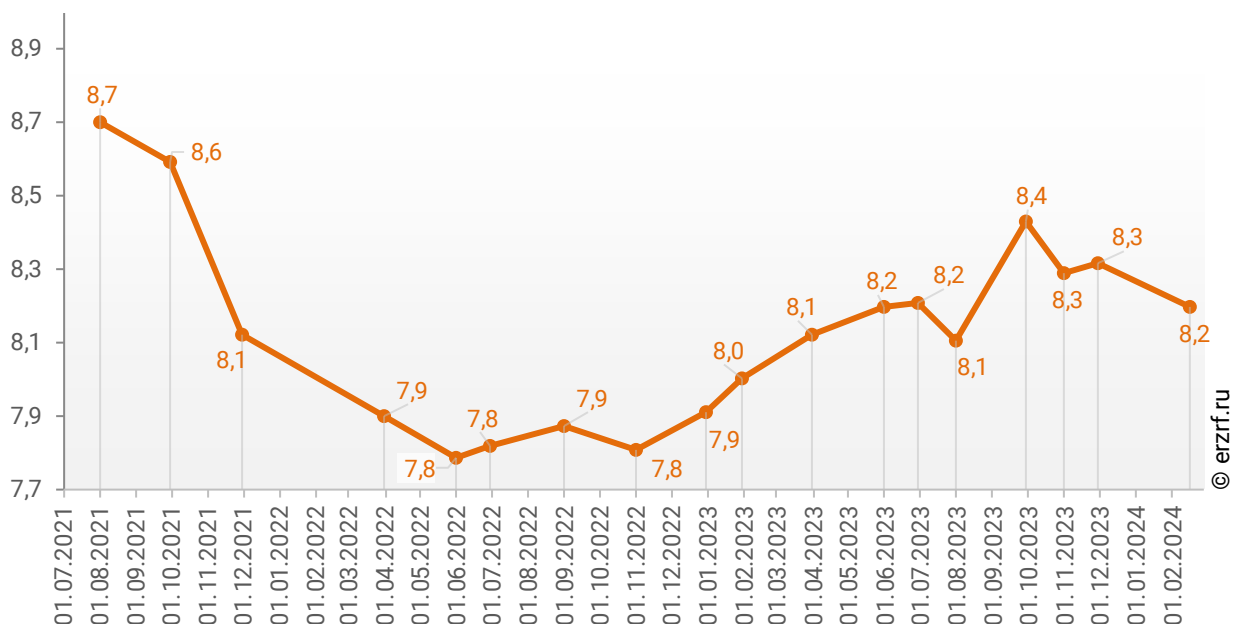
Средняя этажность новостроек Республики Калмыкия



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

График 3

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



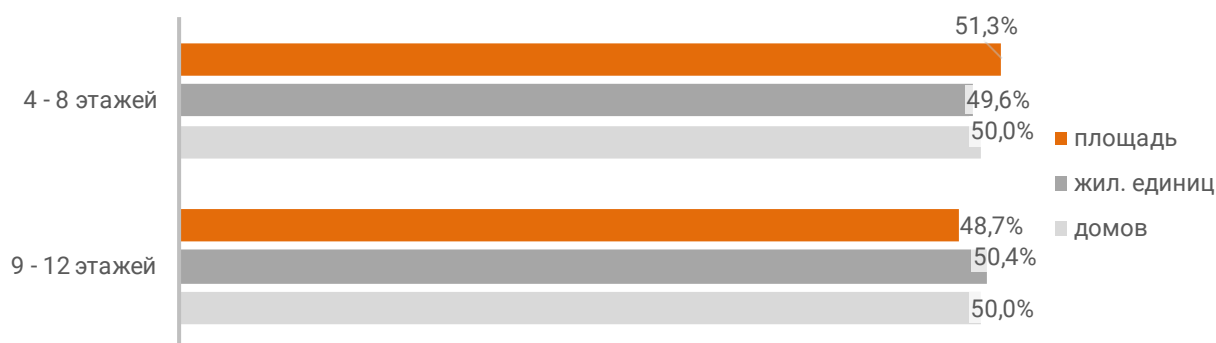
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
4 - 8 этажей	6	50,0%	492	49,6%	31 420	51,3%
9 - 12 этажей	6	50,0%	500	50,4%	29 825	48,7%
Общий итог	12	100%	992	100%	61 245	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Республики Калмыкия по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 4 - 8 этажей – 51,3% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Республике Калмыкия не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,3%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Республике Калмыкия является 10-этажный многоквартирный дом в ЖК «Партизанская», застройщик «СЗ СТРОЙ-ИНВЕСТ». ТОП лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	10	СЗ СТРОЙ-ИНВЕСТ	многоквартирный дом	Партизанская
2	9	ГК ДОМОСТРОЙ	многоквартирный дом	Дом по ул. Правды
		СК Атлас	многоквартирный дом	По ул. Хрущева
3	8	СК Строй-Инвест	многоквартирный дом	Партизанская
		СЗ Тюльпан	многоквартирный дом	По пер. Правды
4	6	Фонд Защиты Прав Дольщиков Калмыкия	многоквартирный дом	Дом по мкр. 9
		АлексСтрой	многоквартирный дом	Дом по пр.им. П.Анацкого
		СТРОЙИНВЕСТ	многоквартирный дом	Дом по ул. 5

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Республике Калмыкия является многоквартирный дом в ЖК «Дом по мкр. 9», застройщик «Фонд Защиты Прав Дольщиков Калмыкия». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

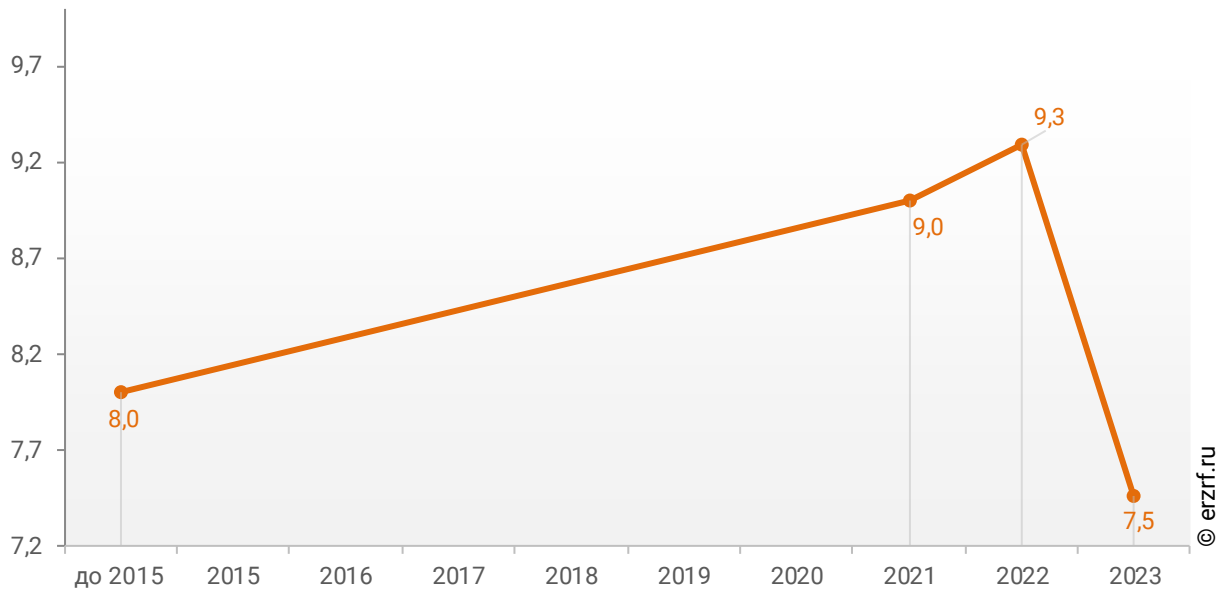
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	10 995	Фонд Защиты Прав Дольщиков Калмыкия	многоквартирный дом	Дом по мкр. 9
2	6 549	СК Строй-Инвест	многоквартирный дом	Партизанская
3	5 860	ГК ДОМОСТРОЙ	многоквартирный дом	Дом по ул. Правды
4	5 822	СЗ Тюльпан	многоквартирный дом	По пер. Правды
5	5 448	СТРОЙИНВЕСТ	многоквартирный дом	Дом по ул. 5

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Республики Калмыкия, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 7,5 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Республики Калмыкия по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

График 4

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



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

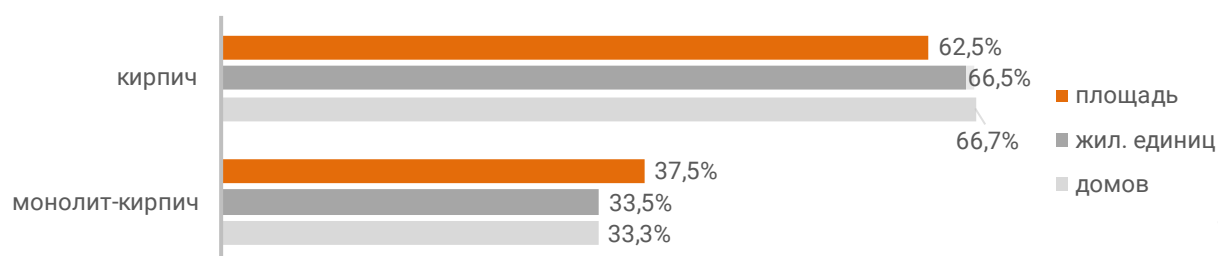
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
кирпич	8	66,7%	660	66,5%	38 287	62,5%
монолит-кирпич	4	33,3%	332	33,5%	22 958	37,5%
Общий итог	12	100%	992	100%	61 245	100%

Гистограмма 5

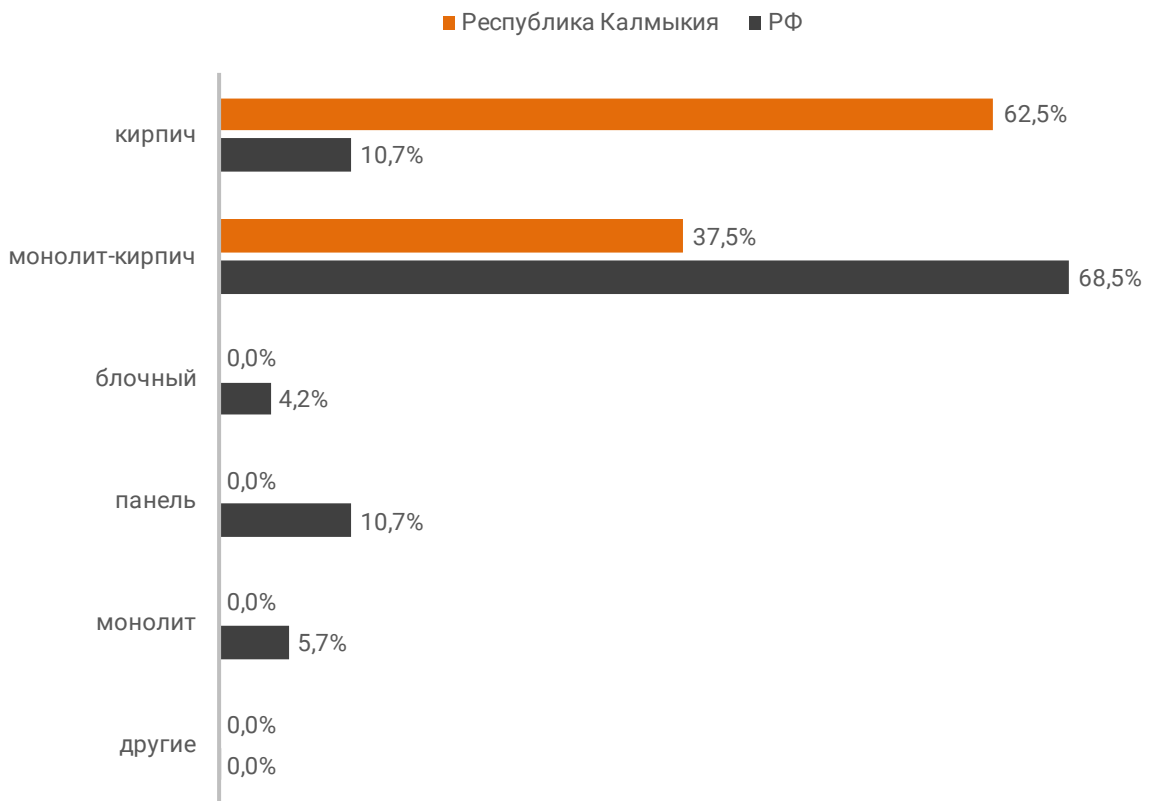
Распределение жилых новостроек Республики Калмыкия по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Республике Калмыкия является кирпич. Из него возводится 62,5% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 10,7% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

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



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

График 5



Среди строящегося жилья Республики Калмыкия у 100,0% 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 бескаркасные объекты со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 54,1% 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	%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	7	58,3%	565	57,0%	33 115	54,1%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	3	25,0%	269	27,1%	17 717	28,9%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	1	8,3%	88	8,9%	5 860	9,6%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	1	8,3%	70	7,1%	4 553	7,4%
Общий итог	12	100%	992	100%	61 245	100%

Гистограмма 7

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



7. ТОП застройщиков Республики Калмыкия по объемам строительства

По состоянию на февраль 2024 года строительство жилья в Республике Калмыкия осуществляют 8 застройщиков

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Республике Калмыкия на февраль 2024 года представлен в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	<i>СК Атлас</i>	3	25,0%	224	22,6%	12 587	20,6%
2	<i>Фонд Защиты Прав Дольщиков Калмыкия</i>	1	8,3%	152	15,3%	10 995	18,0%
3	<i>СЗ Тюльпан</i>	2	16,7%	166	16,7%	10 375	16,9%
4	<i>СК Строй-Инвест</i>	1	8,3%	108	10,9%	6 549	10,7%
5	<i>ГК ДОМОСТРОЙ</i>	1	8,3%	88	8,9%	5 860	9,6%
6	<i>СТРОЙИНВЕСТ</i>	1	8,3%	105	10,6%	5 448	8,9%
7	<i>СЗ СТРОЙ-ИНВЕСТ</i>	1	8,3%	80	8,1%	4 829	7,9%
8	<i>АлексСтрой</i>	2	16,7%	69	7,0%	4 602	7,5%
Общий итог		12	100%	992	100%	61 245	100%

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

Таблица 12

№	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			
		всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		Уточнение срока
		м ²	м ²	%	месяцев
1	<i>СК Атлас</i>	12 587	0	0,0%	-
2	<i>Фонд Защиты Прав Дольщиков Калмыкия</i>	10 995	10 995	100%	96,0
3	<i>СЗ Тюльпан</i>	10 375	0	0,0%	-
4	<i>СК Строй-Инвест</i>	6 549	0	0,0%	-
5	<i>ГК ДОМОСТРОЙ</i>	5 860	5 860	100%	9,0
6	<i>СТРОЙИНВЕСТ</i>	5 448	0	0,0%	-
7	<i>СЗ СТРОЙ-ИНВЕСТ</i>	4 829	0	0,0%	-
8	<i>АлексСтрой</i>	4 602	0	0,0%	-
Общий итог		61 245	16 855	27,5%	18,1

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «Фонд Защиты Прав Дольщиков Калмыкия» и составляет 96,0 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Калмыкия

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

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «По ул. Хрущева» (город Элиста). В этом жилом комплексе застройщик «СК Атлас» возводит 3 дома, включающих 224 жилые единицы, совокупной площадью 12 587 м².

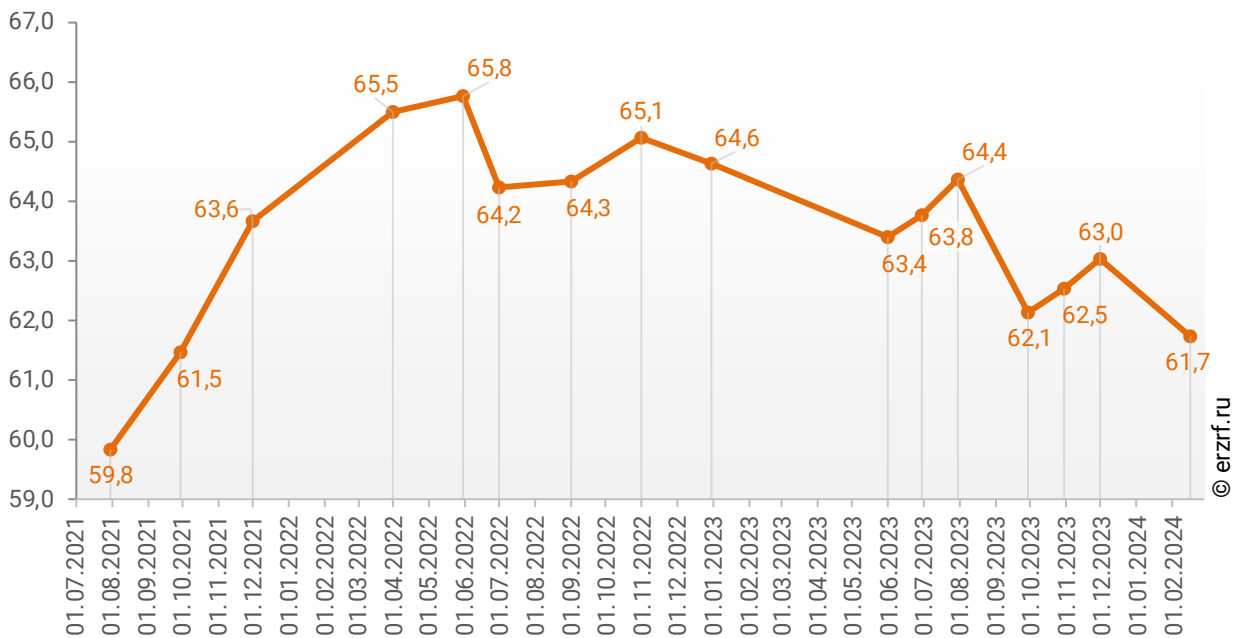
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Калмыкия

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Республике Калмыкия, составляет 61,7 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,1 м².

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

График 6

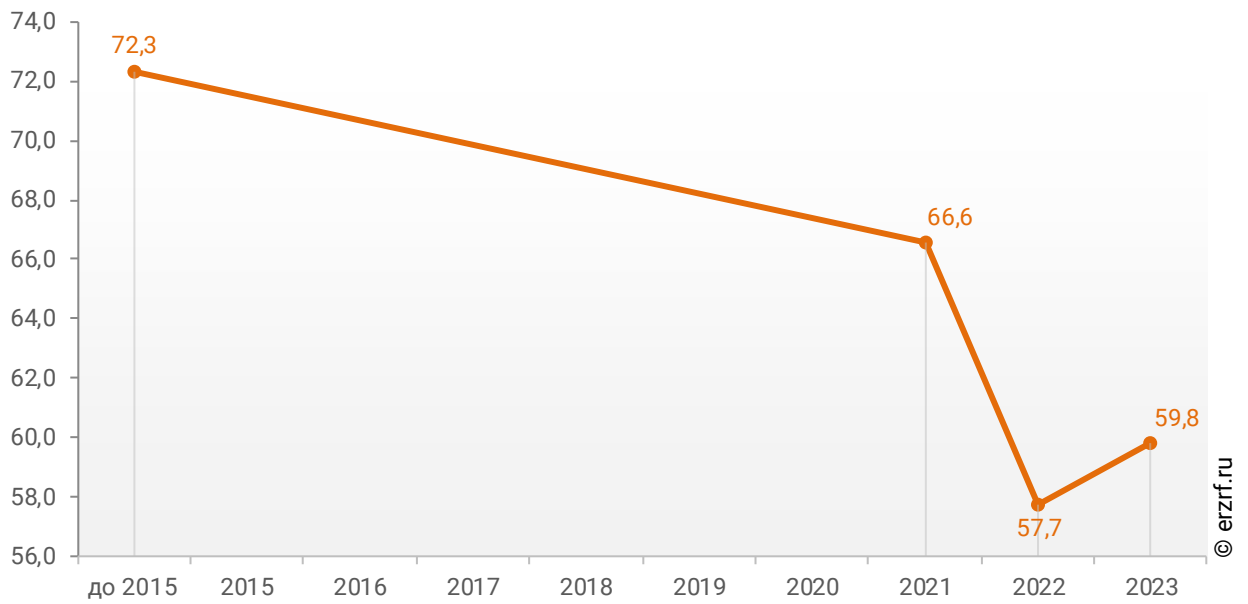
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Республике Калмыкия, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Республики Калмыкия, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 59,8 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Республики Калмыкия по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

График 7

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СТРОЙИНВЕСТ» – 51,9 м². Самая большая – у застройщика «Фонд Защиты Прав Дольщиков Калмыкия» – 72,3 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
СТРОЙИНВЕСТ	51,9
СК Атлас	56,2
СЗ СТРОЙ-ИНВЕСТ	60,4
СК Строй-Инвест	60,6
СЗ Тюльпан	62,5
ГК ДОМОСТРОЙ	66,6
АлексСтрой	66,7
Фонд Защиты Прав Дольщиков Калмыкия	72,3
Общий итог	61,7

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Калмыкия, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Дом по ул. 5» – 51,9 м², застройщик «СТРОЙИНВЕСТ». Наибольшая – в ЖК «Дом по мкр. 9» – 72,3 м², застройщик «Фонд Защиты Прав Дольщиков Калмыкия».

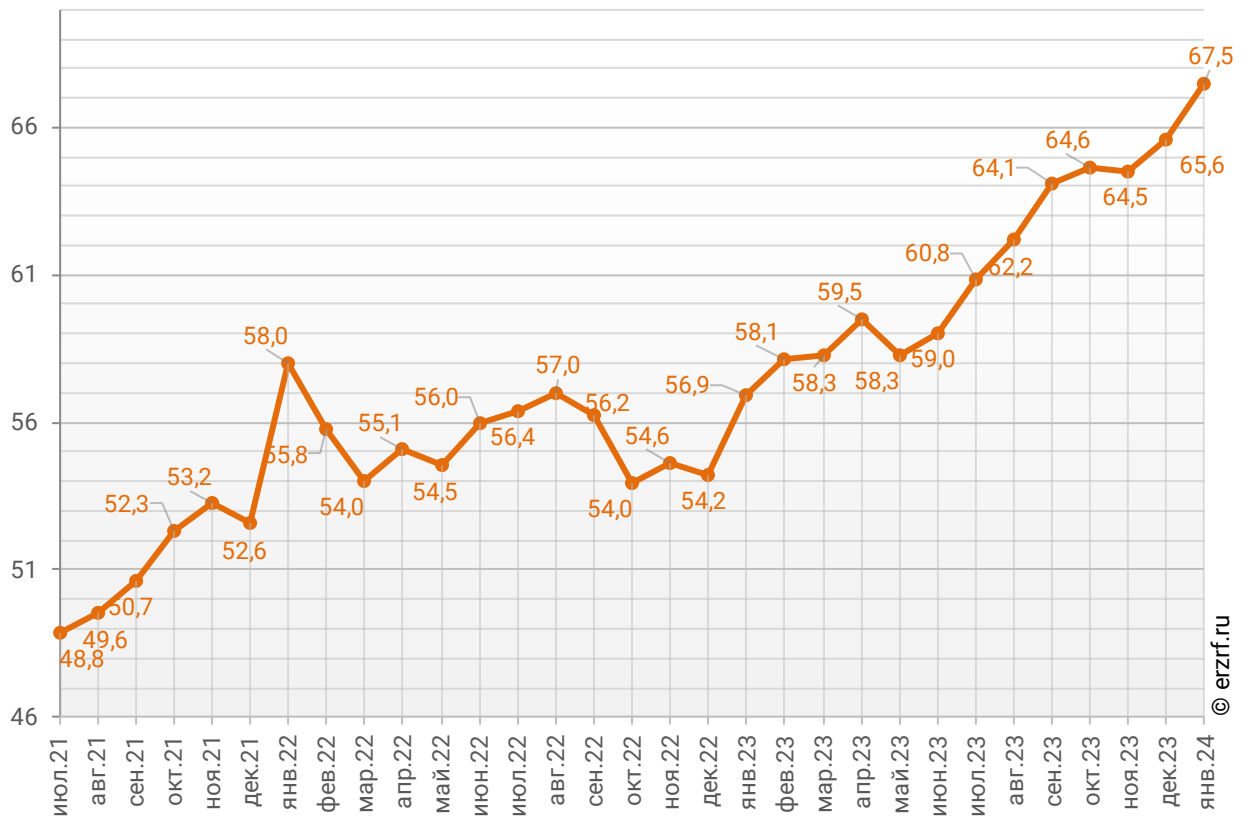
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Республике Калмыкия

По состоянию на январь 2024 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Республики Калмыкия, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 67 484 рубля. За месяц цена выросла на 2,9%. За год цена увеличилась на 18,5%.¹

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

График 8

Динамика изменения средней цены новостроек в Республике Калмыкия, тыс. ₽/м²



¹ По данным sberindex.ru

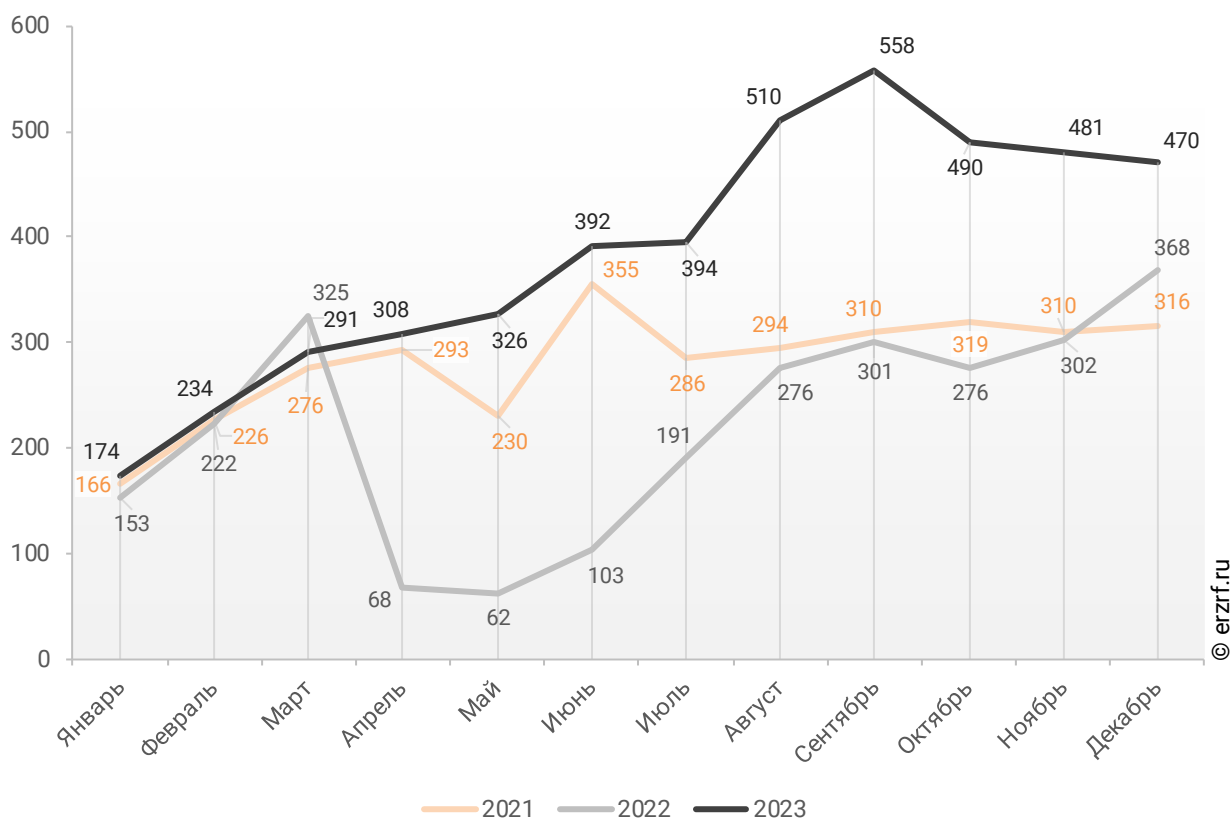
11. Ипотечное кредитование для жителей Республики Калмыкия (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия

По данным Банка России, за 12 месяцев 2023 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Республики Калмыкия, составило 4 628, что на 74,8% больше уровня 2022 г. (2 647 ИЖК), и на 36,9% больше уровня, достигнутого в 2021 г. (3 381 ИЖК).

График 9

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

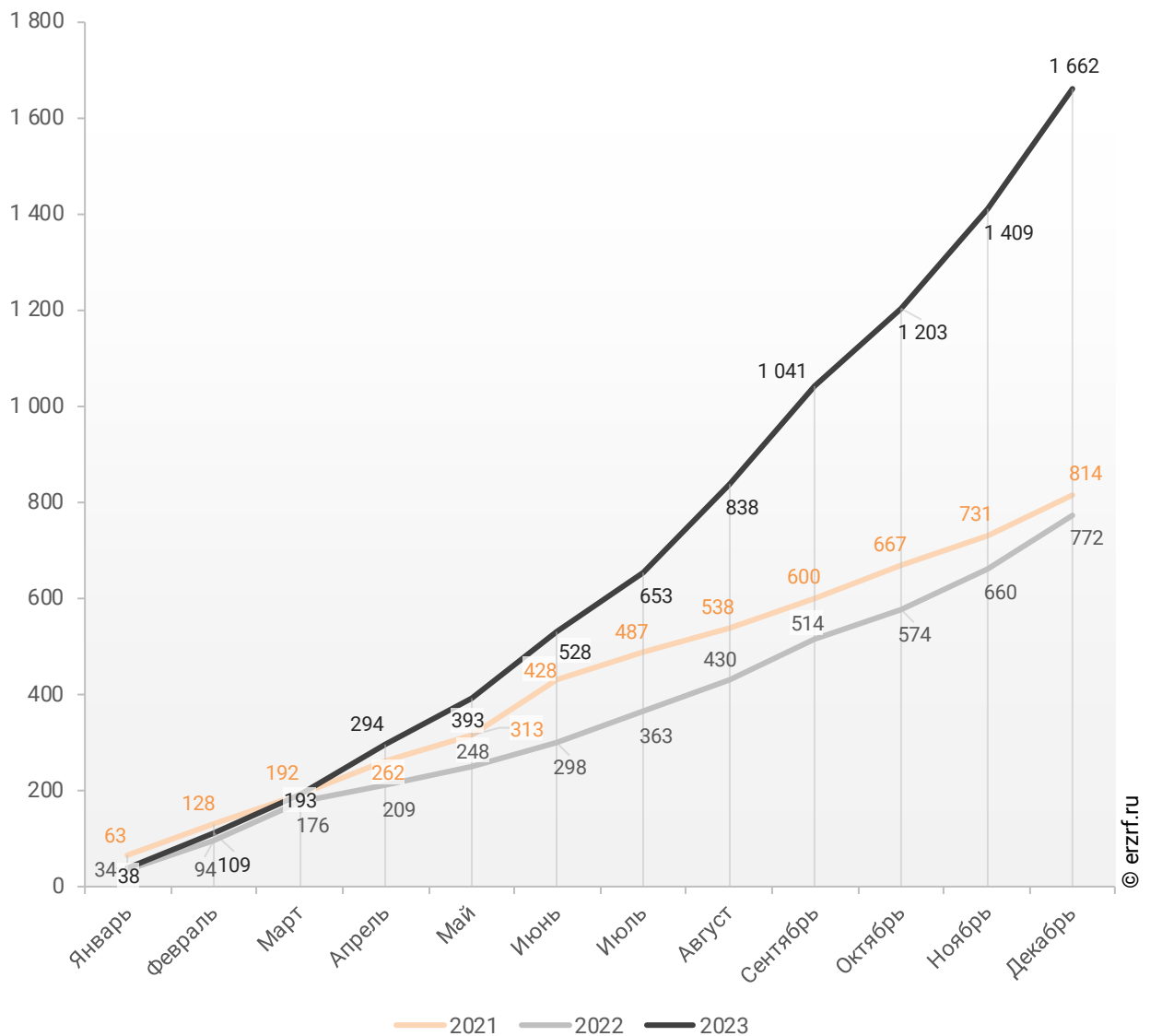


За 12 месяцев 2023 г. количество ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 1 662, что на 115,3% больше, чем в 2022 г. (772 ИЖК), и на 104,2% больше соответствующего значения 2021 г. (814 ИЖК).

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

График 10

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

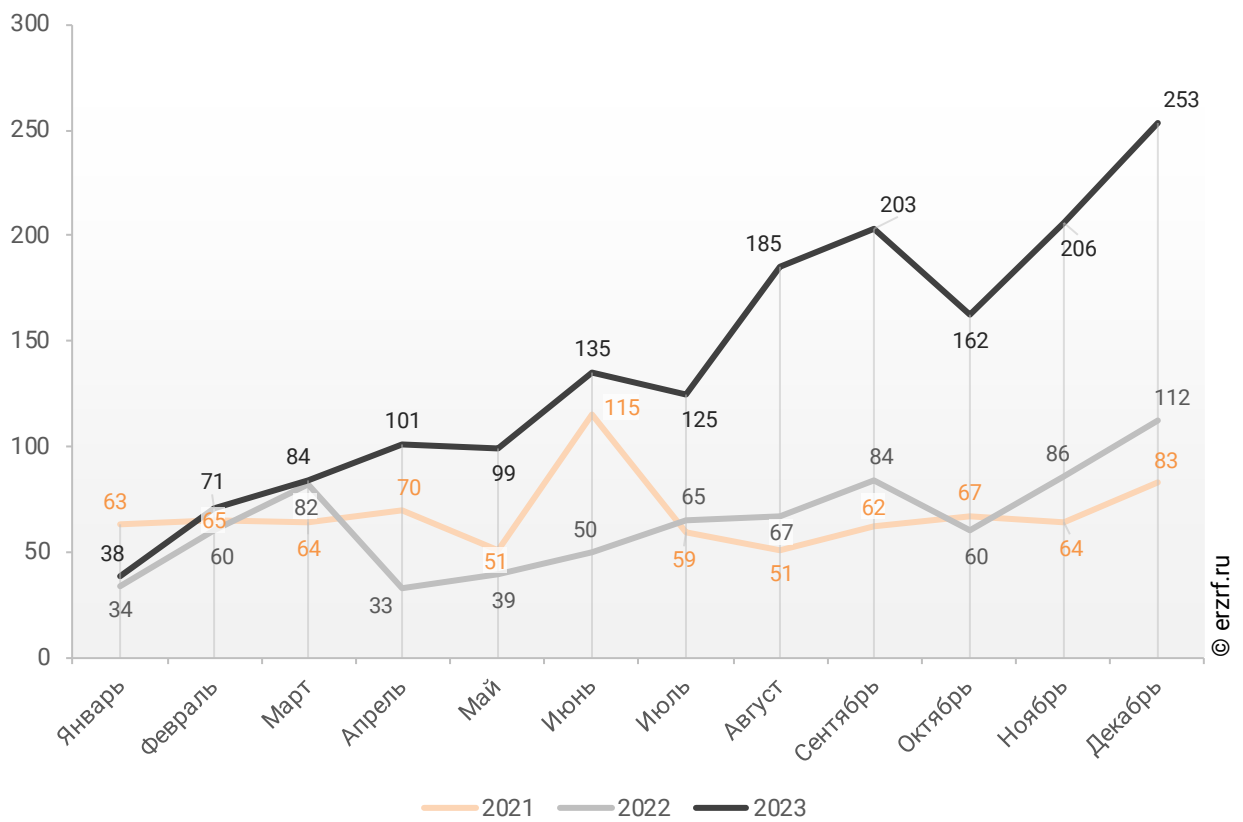


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Республике Калмыкия в декабре 2023 года увеличилось на 125,9% по сравнению с декабрем 2022 года (253 против 112 годом ранее).

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

График 11

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

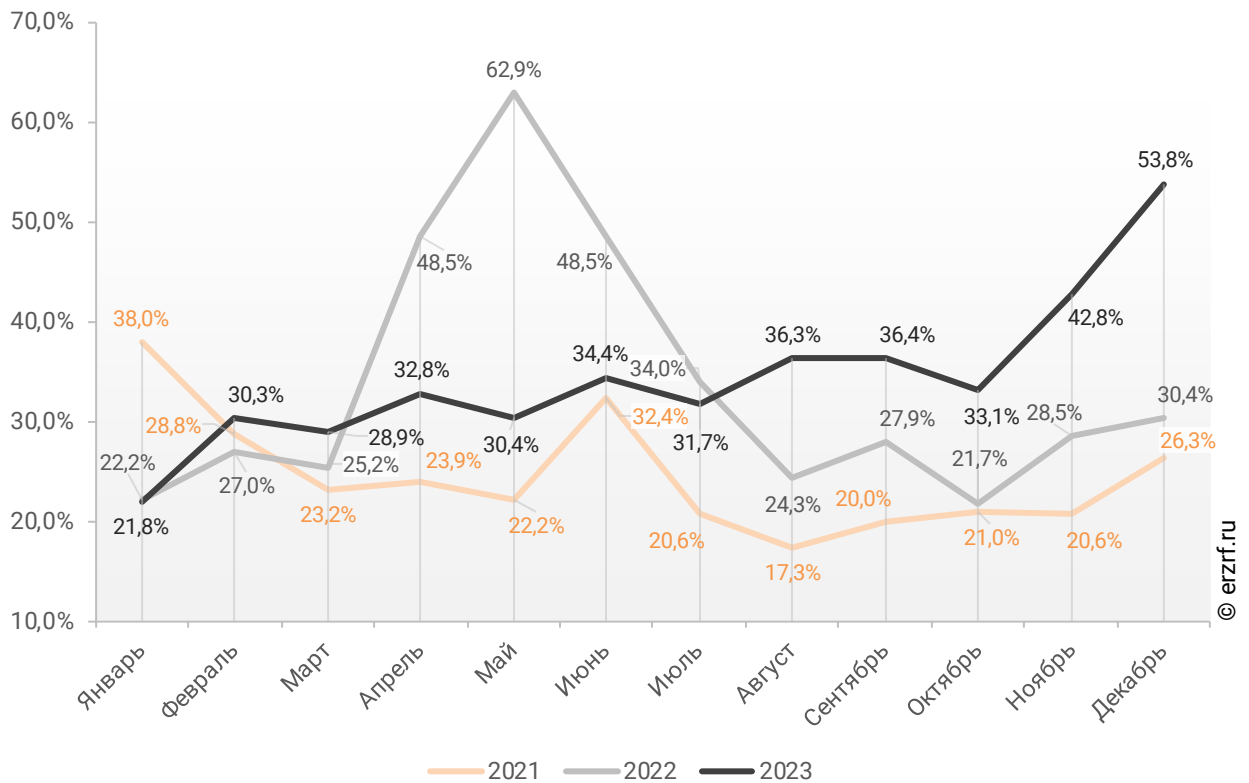


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2023 г., составила 35,9% от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия за этот же период, что на 6,7 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (29,2%), и на 11,8 п.п. больше уровня 2021 г. (24,1%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия 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 Калмыкия в 2021 – 2023 гг.



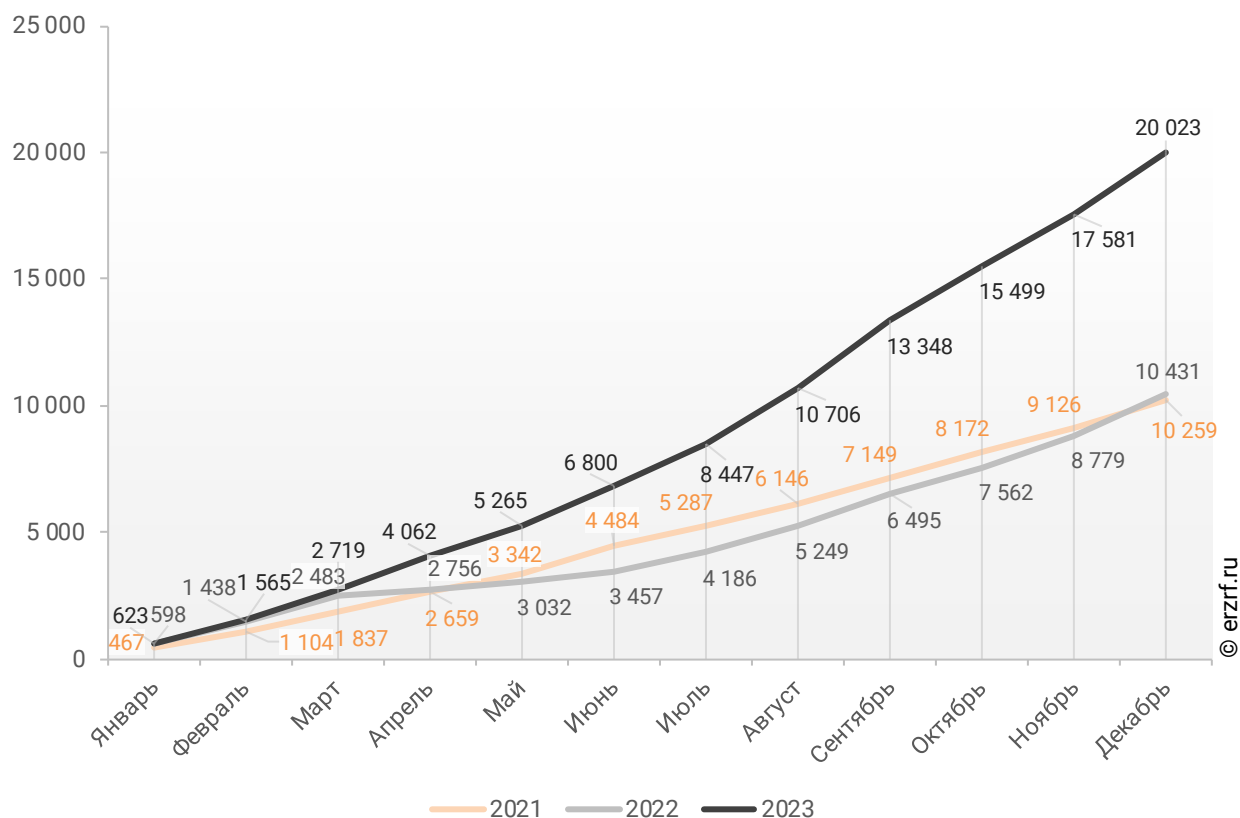
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия

По данным Банка России, за 12 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия, составил 20,02 млрд ₽, что на 92,0% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (10,43 млрд ₽), и на 95,2% больше аналогичного значения 2021 г. (10,26 млрд ₽).

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

График 13

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

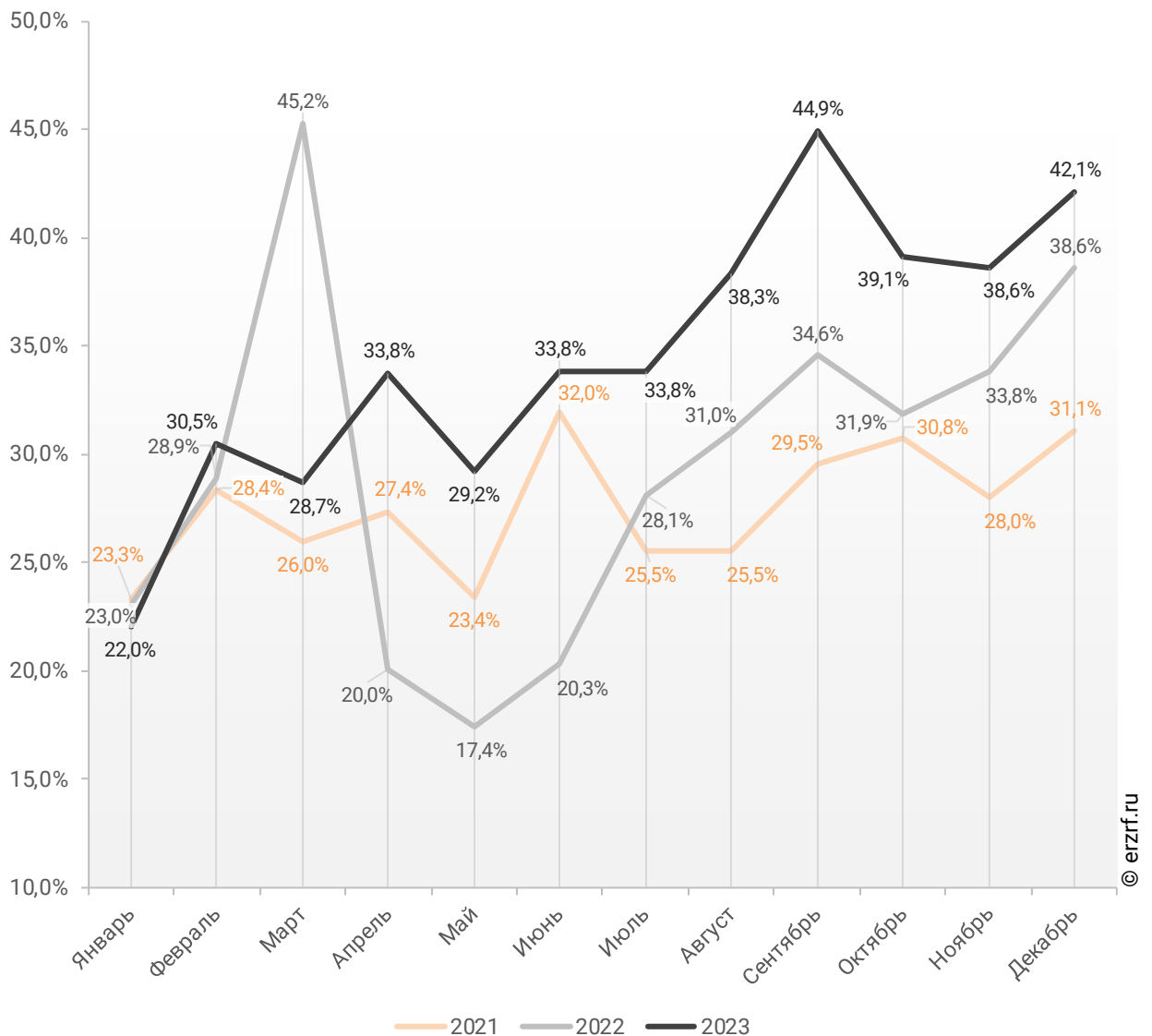


В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2023 г. жителям Республики Калмыкия (55,90 млрд ₽), доля ИЖК составила 35,8%, что на 4,9 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (30,9%), и на 8,0 п.п. больше уровня 2021 г. (27,8%).

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

График 14

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

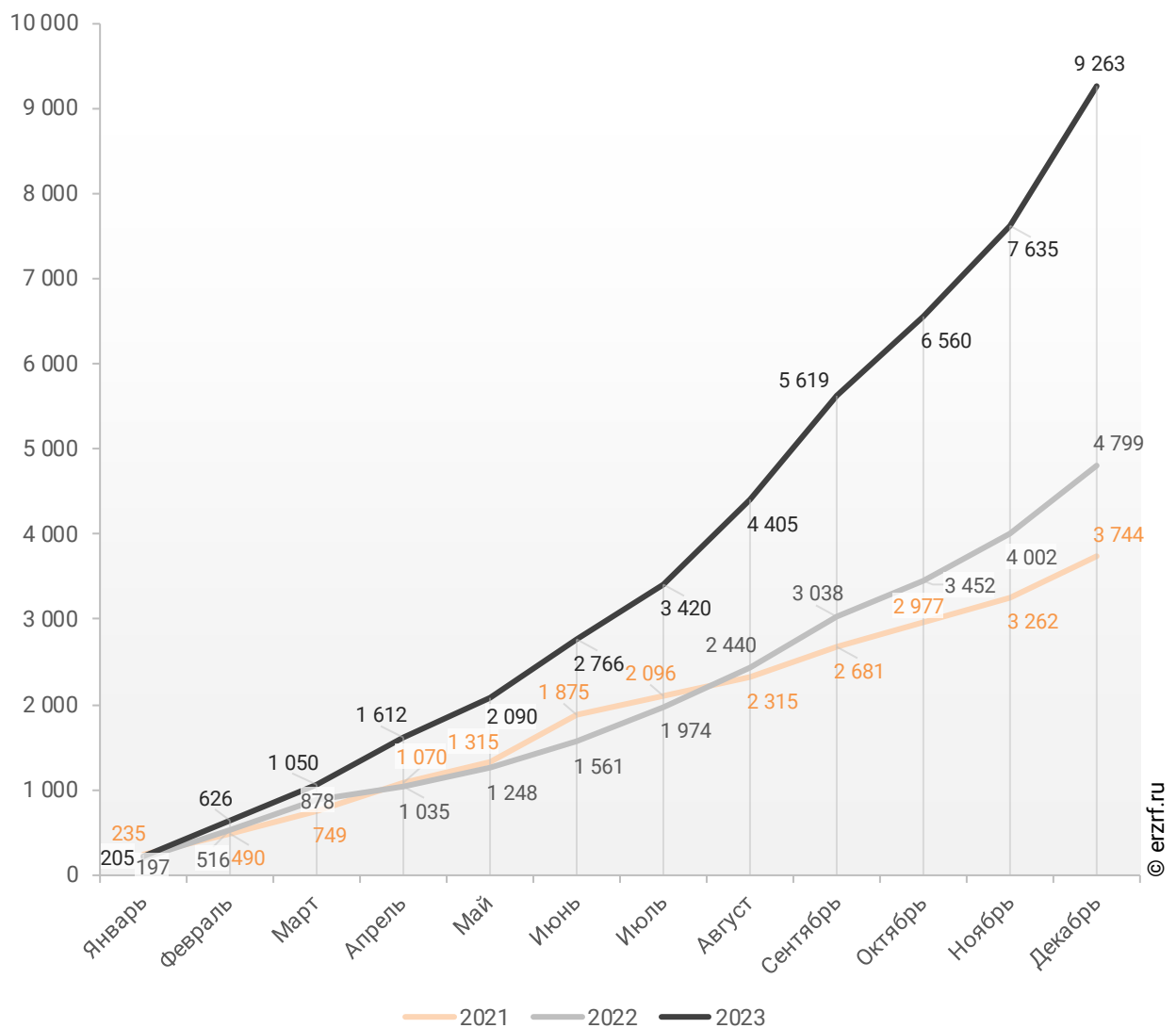


За 12 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия под залог ДДУ, составил 9,26 млрд ₽ (46,3% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия). Это на 93,0% больше аналогичного значения 2022 г. (4,80 млрд ₽), и на 147,4% больше, чем в 2021 г. (3,74 млрд ₽).

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

График 15

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



В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2023 г. жителям Республики Калмыкия (55,90 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 16,6%, что на 2,4 п.п. больше уровня 2022 г. (14,2%), и на 6,4 п.п. больше уровня, достигнутого в 2021 г. (10,2%).

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

График 16

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

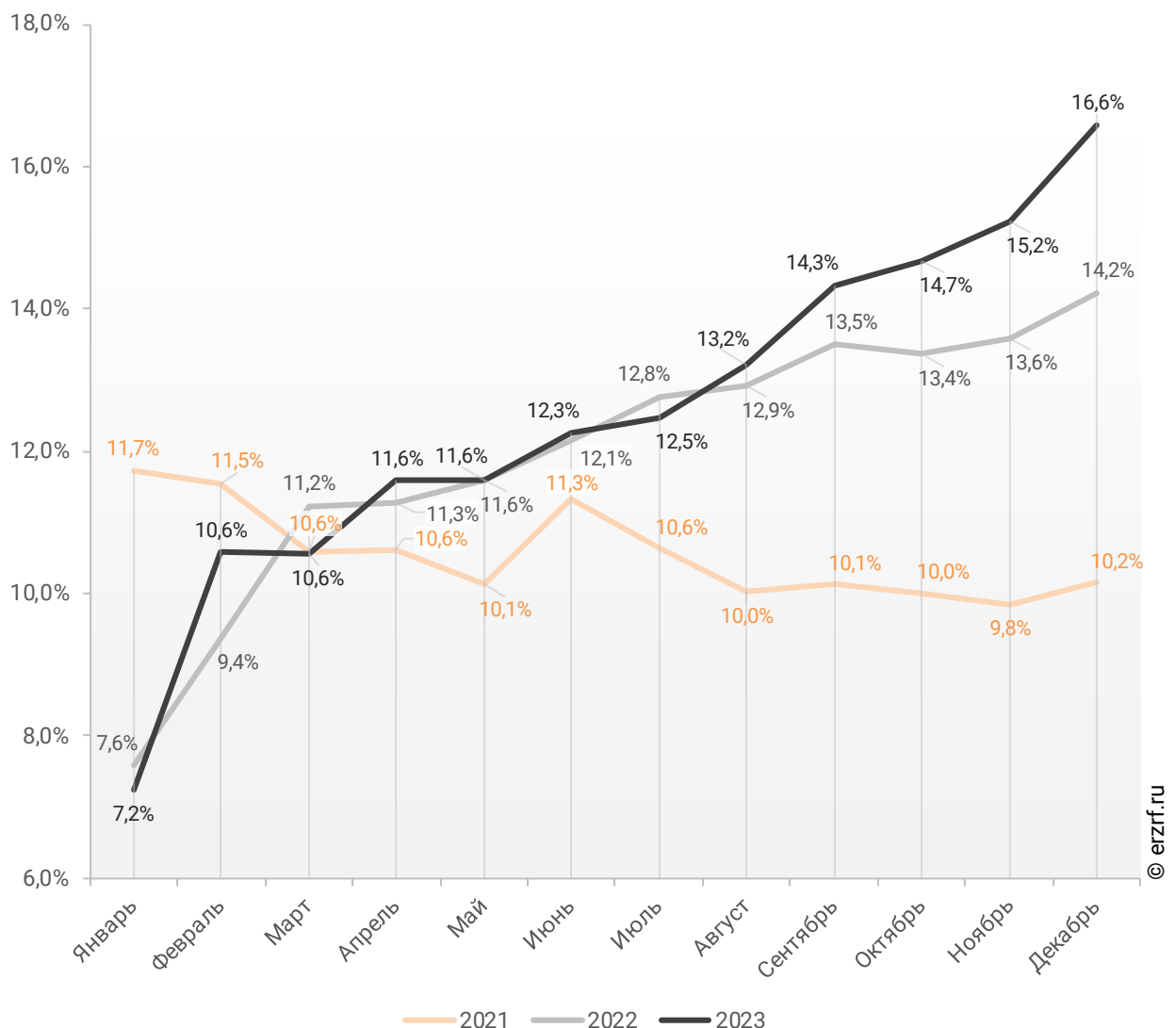
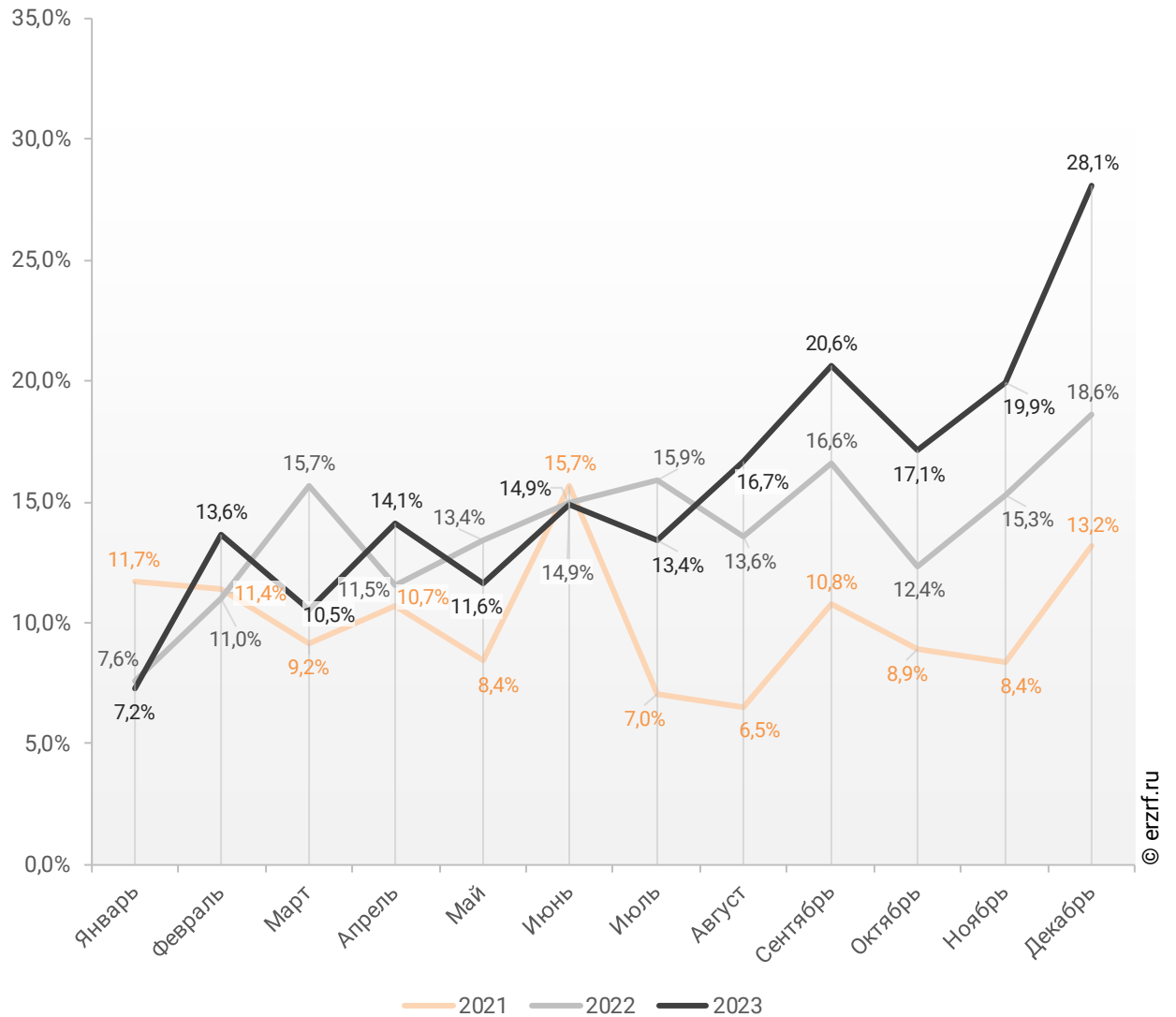


График 17

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

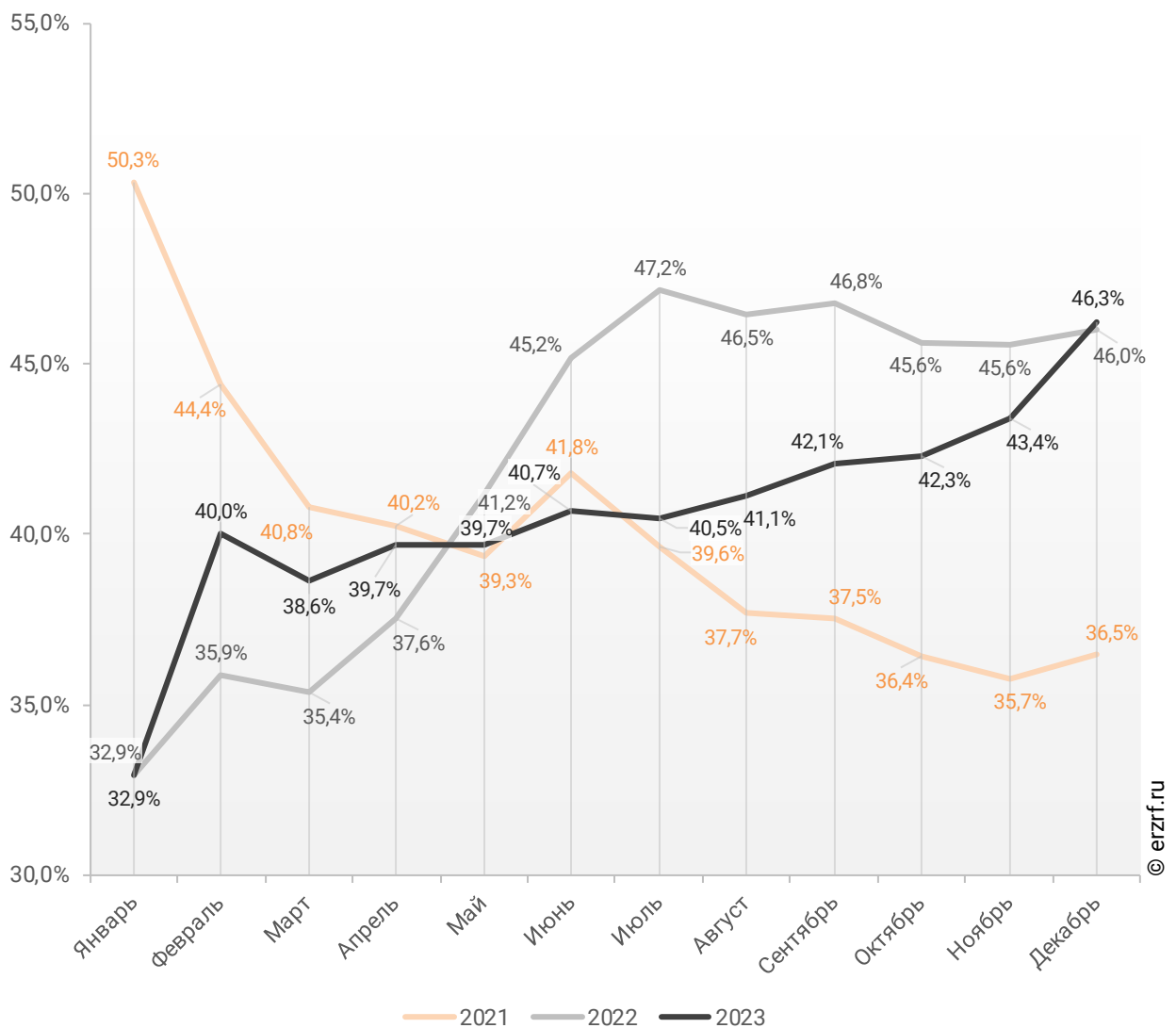


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2023 г., составила 46,3% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия за этот же период, что на 0,3 п.п. больше, чем в 2022 г. (46,0%), и на 9,8 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (36,5%).

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

График 18

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

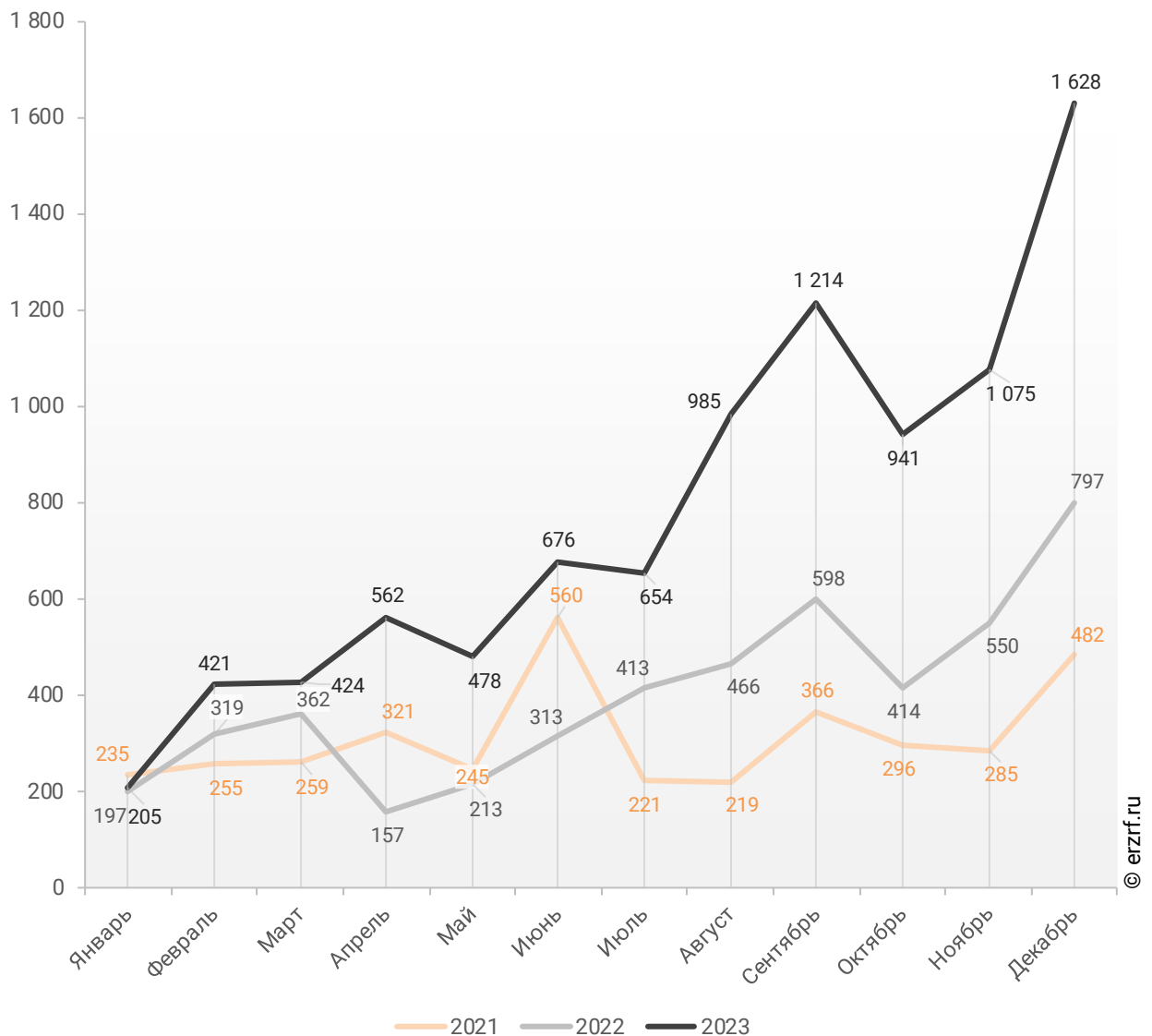


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Республике Калмыкия в декабре 2023 года, увеличился на 104,3% по сравнению с декабрем 2022 года (1,63 млрд ₹ против 797 млн ₹ годом ранее).

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

График 19

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



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 104,3% в декабре 2023 года по сравнению с декабрем 2022 года сопровождался увеличением объема всех видов кредитов на 35,6% (5,80 млрд ₹ против 4,28 млрд ₹ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 47,8% (2,44 млрд ₹ против 1,65 млрд ₹ годом ранее) (График 20).

График 20

По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Республике Калмыкия кредитов всех видов за январь – декабрь составила 16,6%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 46,3%.

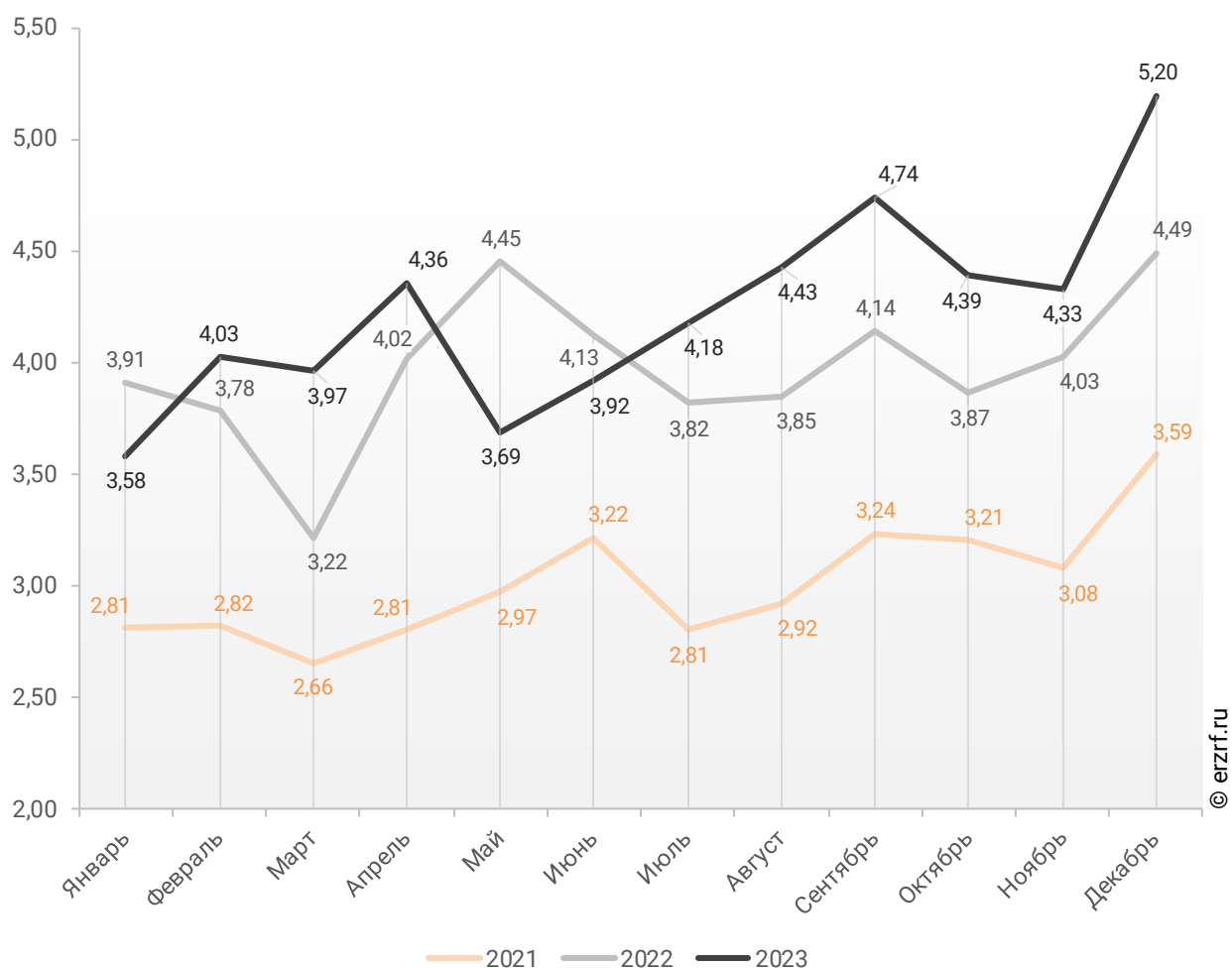
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия

По официальной статистике Банка России в декабре 2023 г. средний размер ИЖК в Республике Калмыкия составил 5,20 млн ₽, что на 15,7% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (4,49 млн ₽), и на 44,9% больше аналогичного значения 2021 г. (3,59 млн ₽).

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

График 21

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

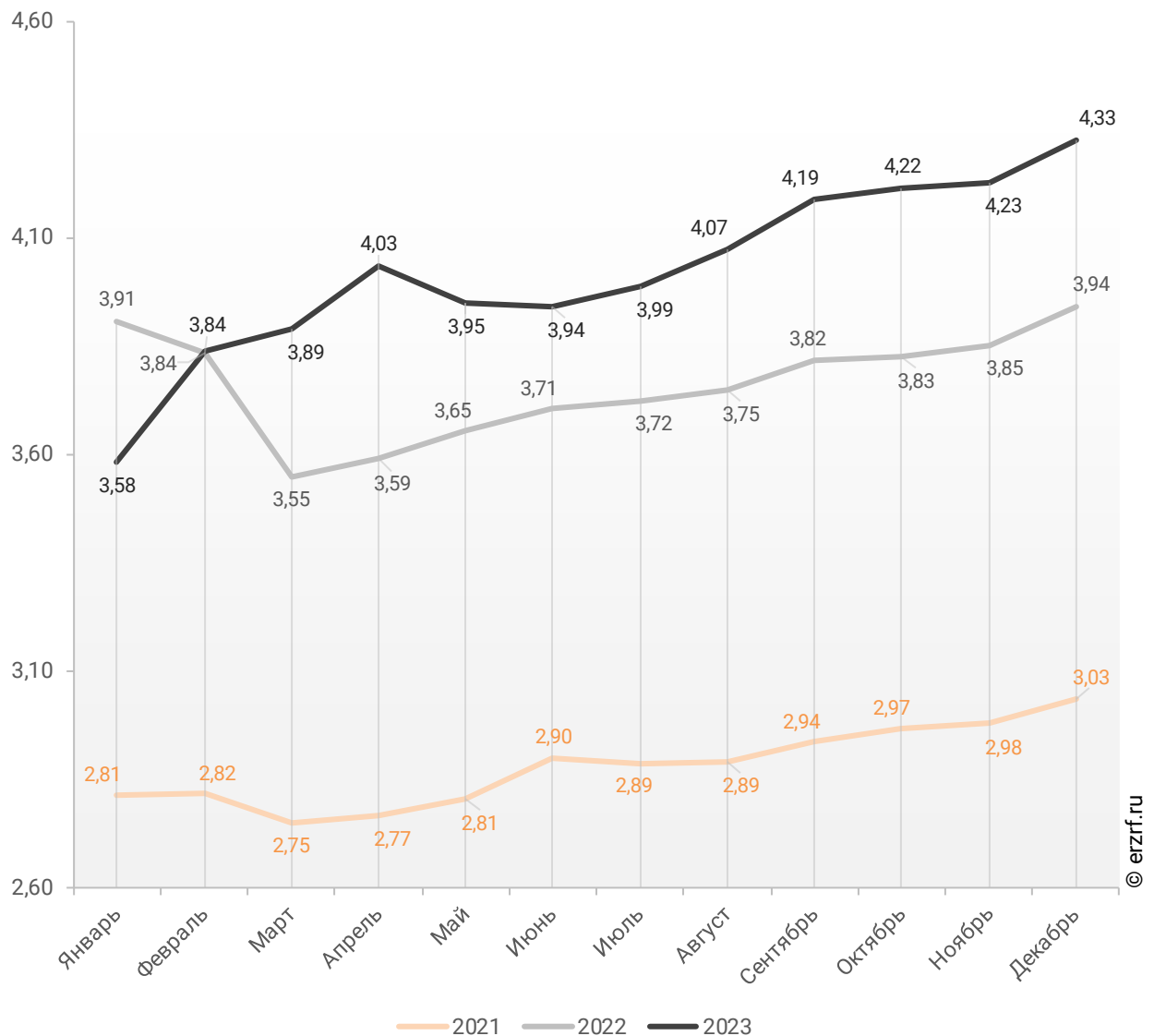


По данным Банка России, за 12 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия, накопленным итогом составил 4,33 млн ₽, что на 9,8% больше, чем в 2022 г. (3,94 млн ₽), и на 42,6% больше соответствующего значения 2021 г. (3,03 млн ₽).

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

График 22

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

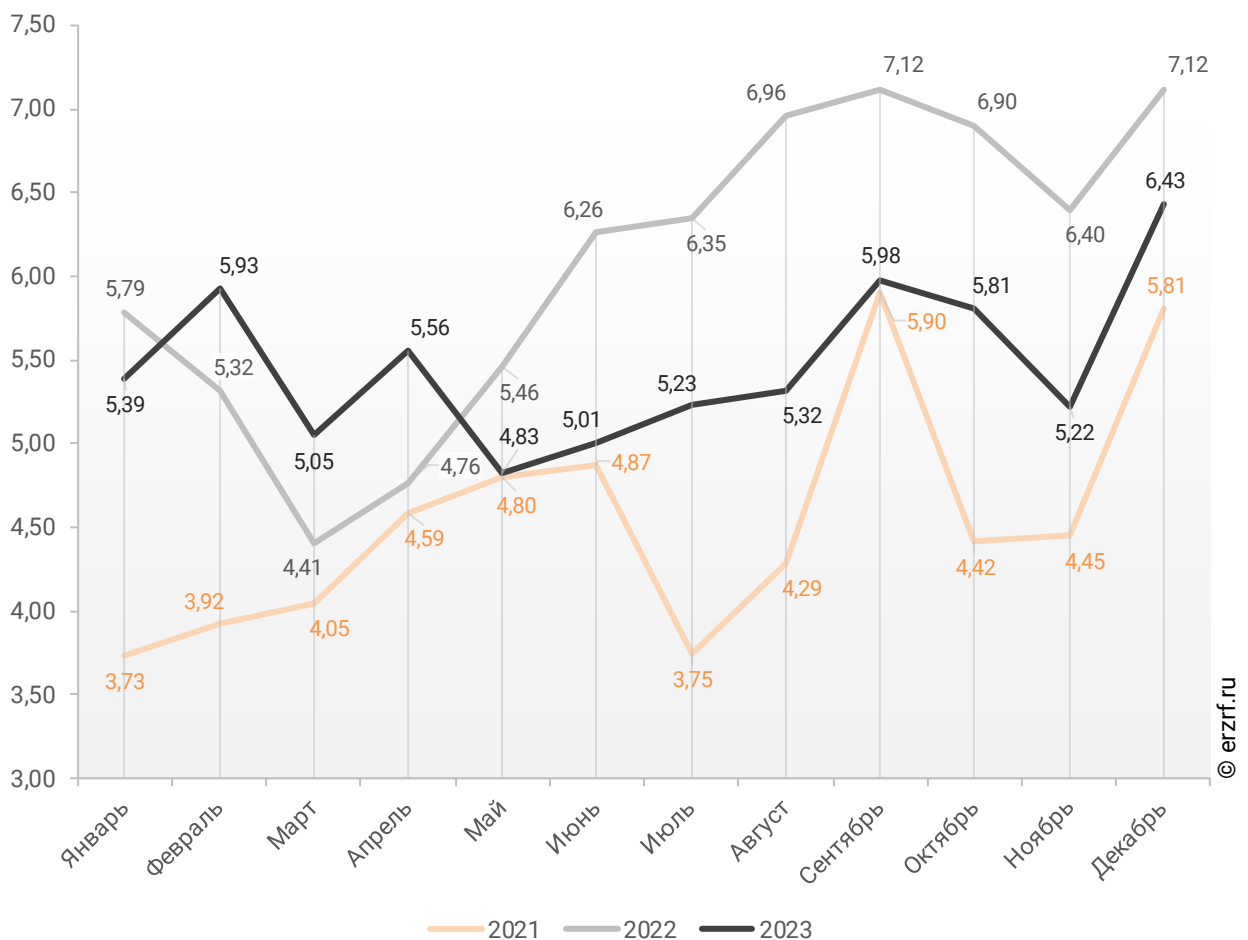


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Республике Калмыкия в декабре 2023 года уменьшился на 9,7% по сравнению с декабрем 2022 года (6,43 млн ₽ против 7,12 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 23,2%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается впервые после двух месяцев падения.

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

График 23

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

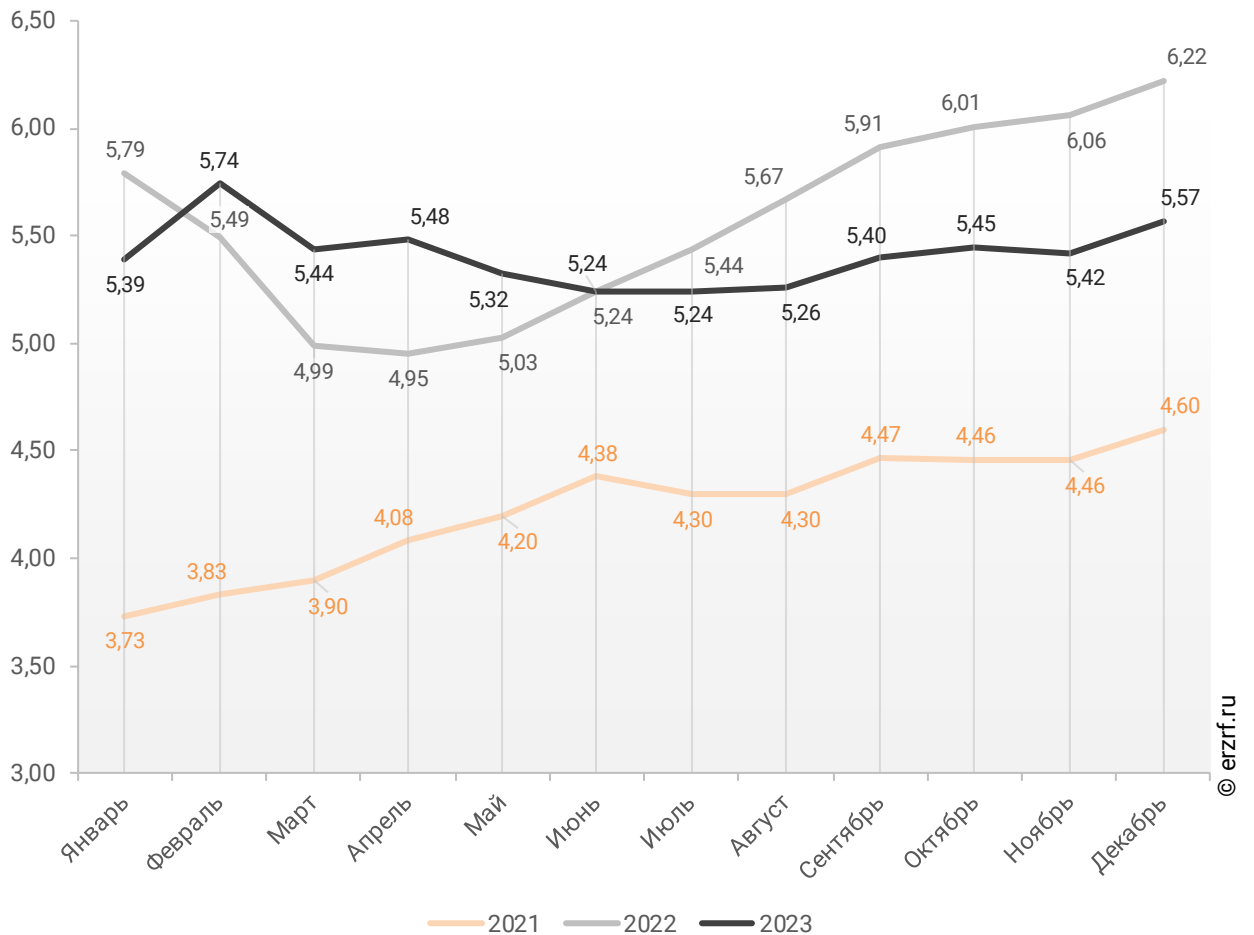


По данным Банка России, за 12 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Калмыкия, накопленным итогом составил 5,57 млн ₽ (на 28,8% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия). Это на 10,5% меньше соответствующего значения 2022 г. (6,22 млн ₽), и на 21,1% больше уровня 2021 г. (4,60 млн ₽).

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

График 24

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

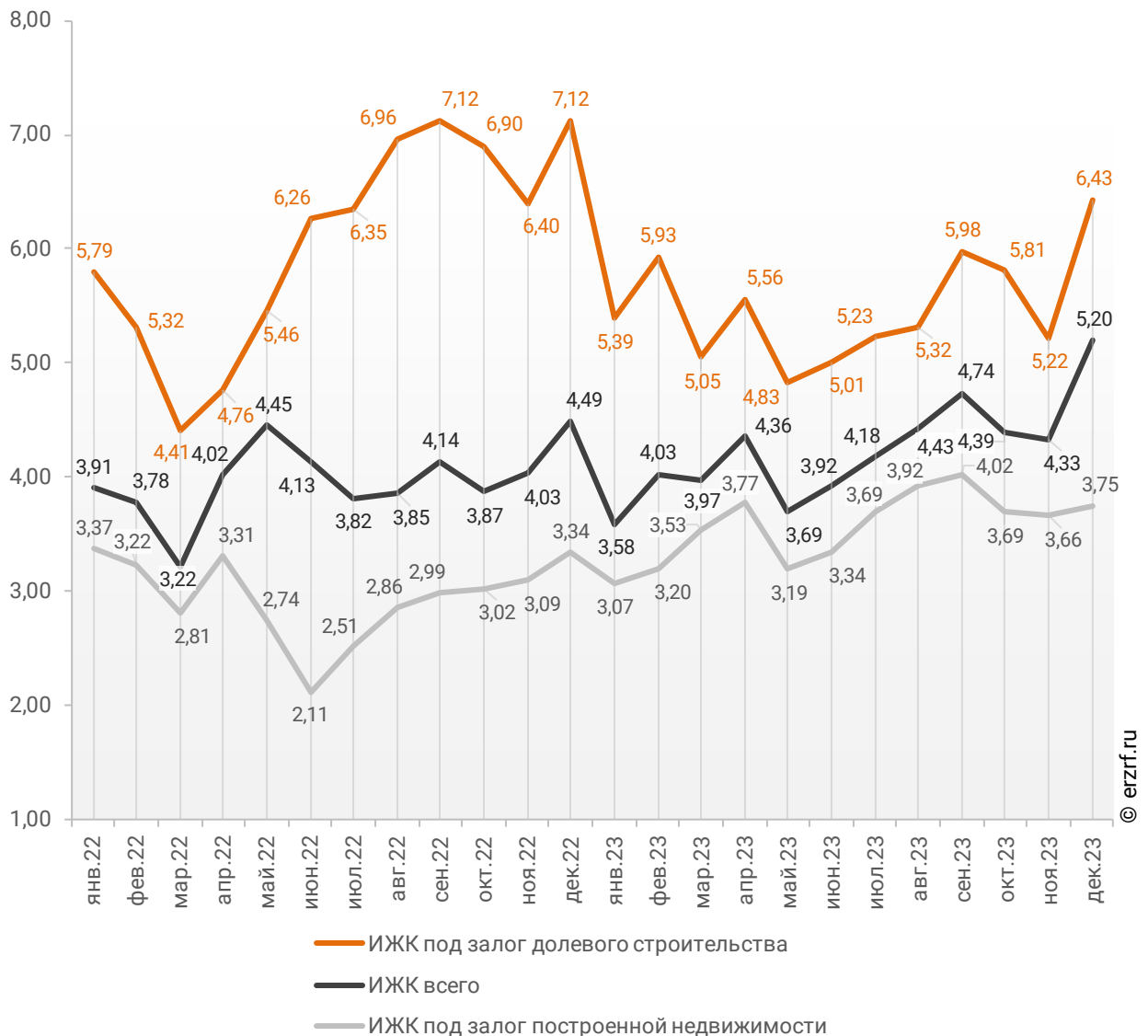


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 12,3% – с 3,34 млн ₽ до 3,75 млн ₽.

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

График 25

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Республике Калмыкия, млн ₽



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 41,7 п. п. – с 113,2% до 71,5%.

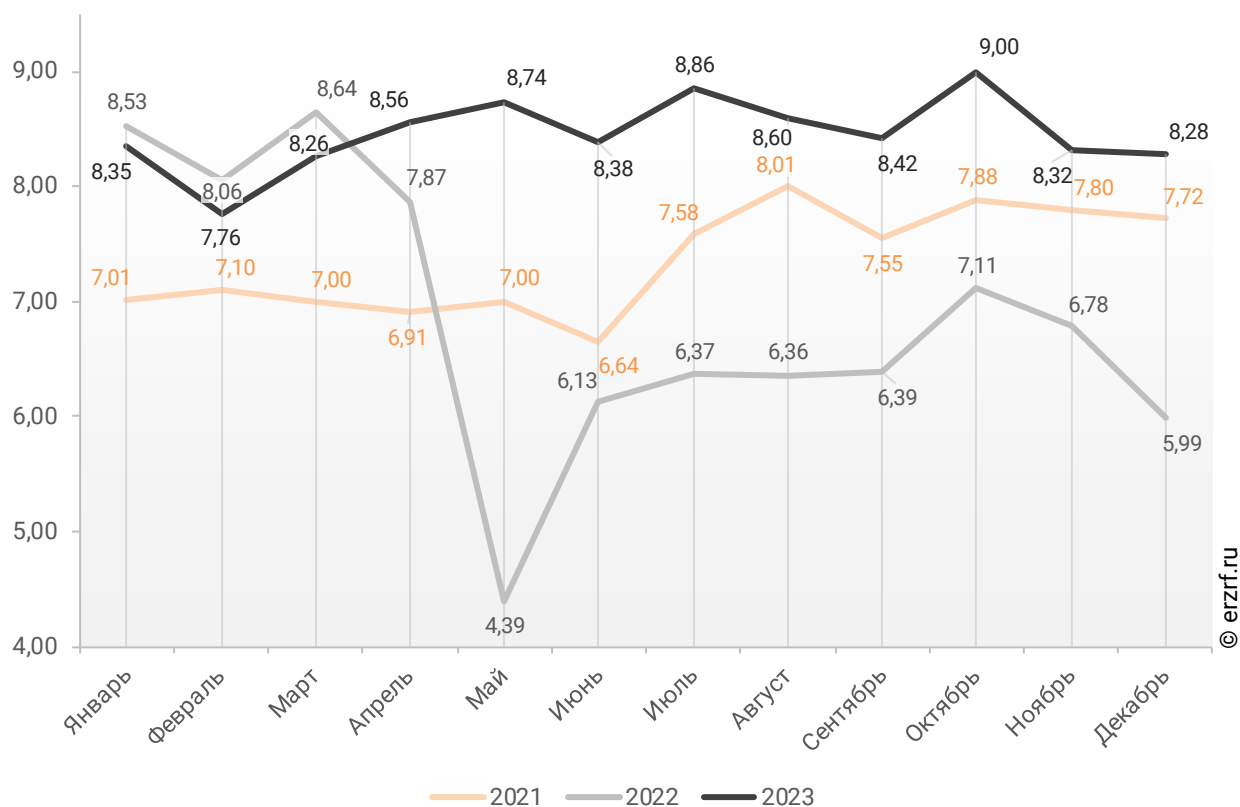
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в декабре 2023 года в Республике Калмыкия, средневзвешенная ставка составила 8,28%. По сравнению с декабрем 2022 года ставка выросла на 2,29 п. п. (с 5,99% до 8,28%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Республике Калмыкия представлена на графике 26.

График 26

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

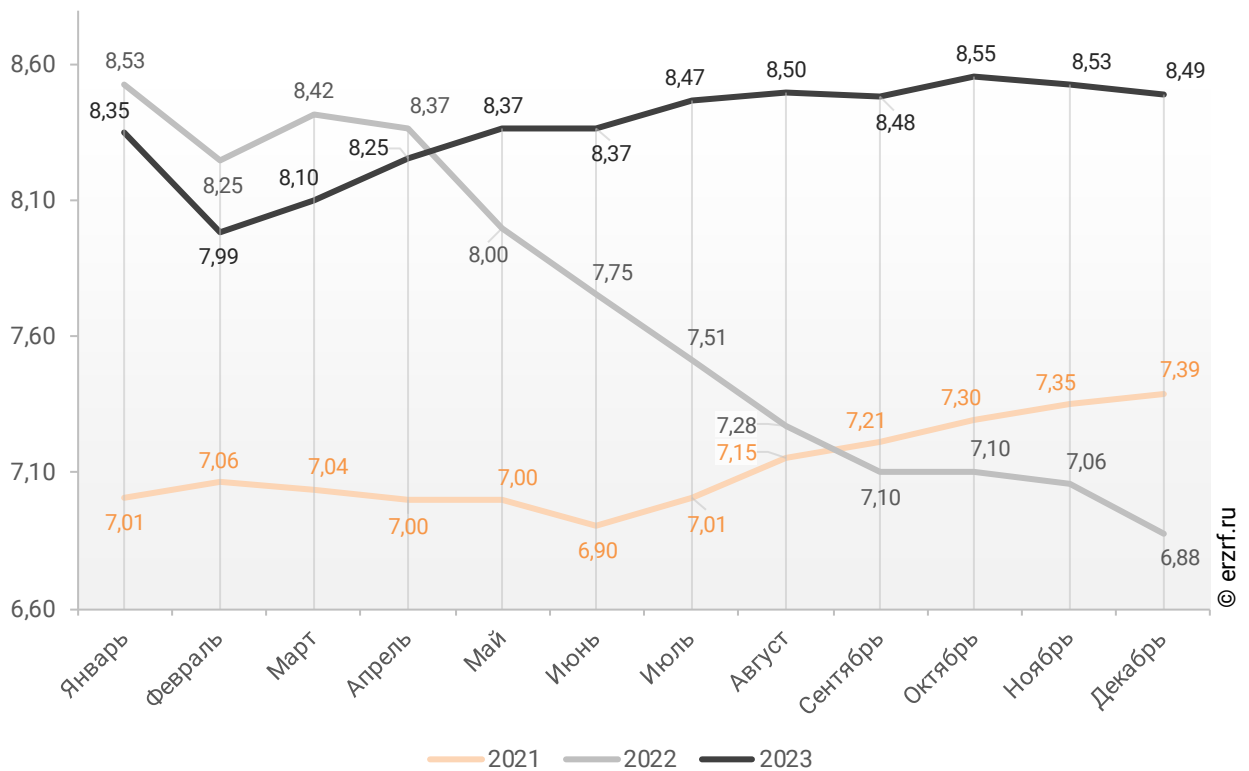


По данным Банка России, за 12 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия, накопленным итогом составила 8,49%, что на 1,61 п.п. больше, чем в 2022 г. (6,88%), и на 1,10 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (7,39%).

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

График 27

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



Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Республике Калмыкия в декабре 2023 года, составила 6,64%, что на 4,19 п. п. больше аналогичного значения за декабрь 2022 года (2,45%).

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

График 28

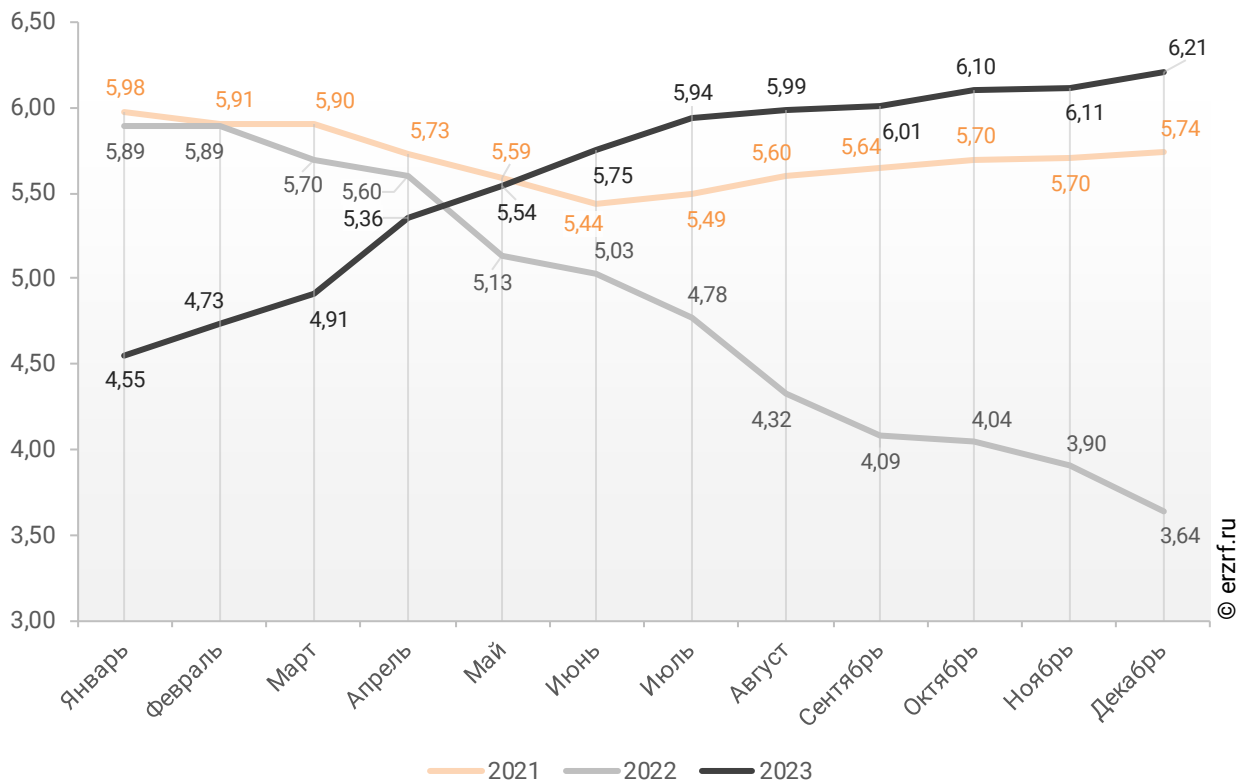


По данным Банка России, за 12 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Республики Калмыкия, накопленным итогом составила 6,21% (на 2,28 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 2,57 п.п. больше уровня, достигнутого в 2022 г. (3,64%), и на 0,47 п.п. больше аналогичного значения 2021 г. (5,74%).

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

График 29

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

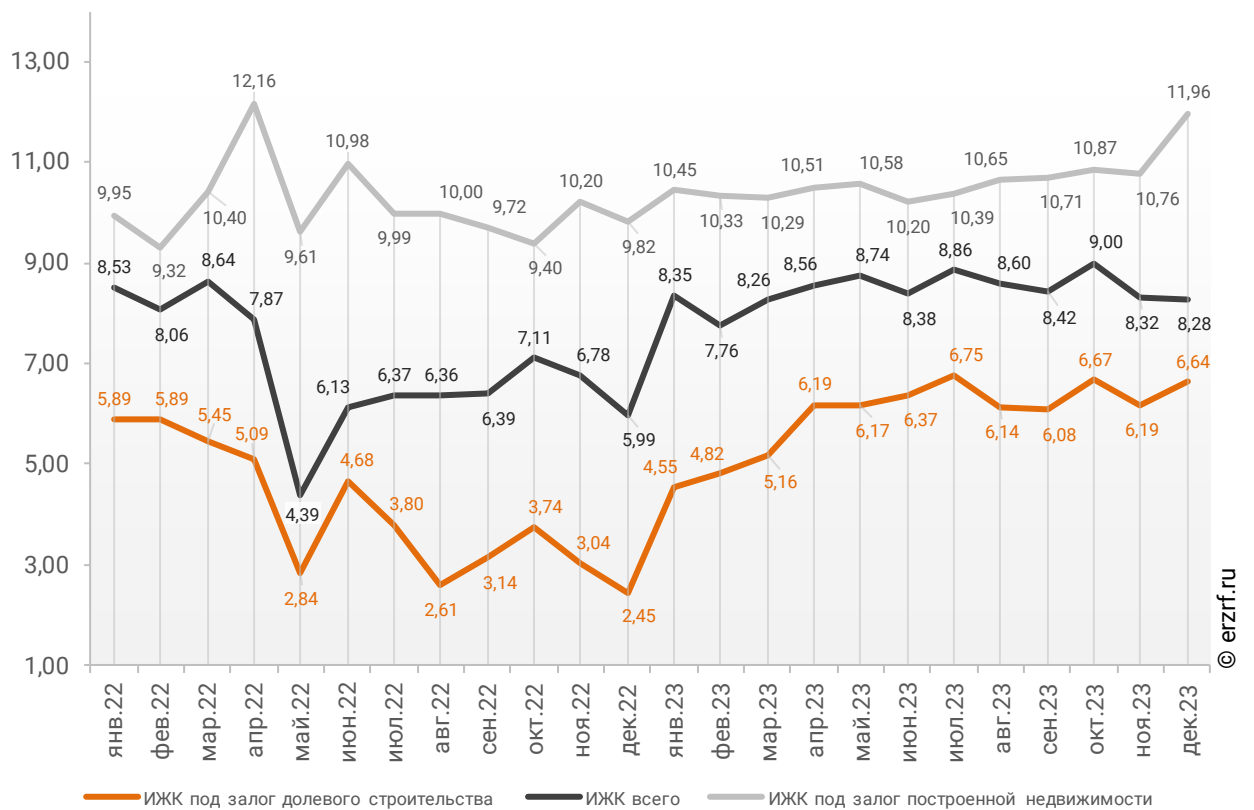


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Республике Калмыкия в декабре 2023 года составила 11,96%, что на 2,14 п. п. больше значения за декабрь 2022 года (9,82%).

Сравнение месячной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Республике Калмыкия, представлено на графике 30.

График 30

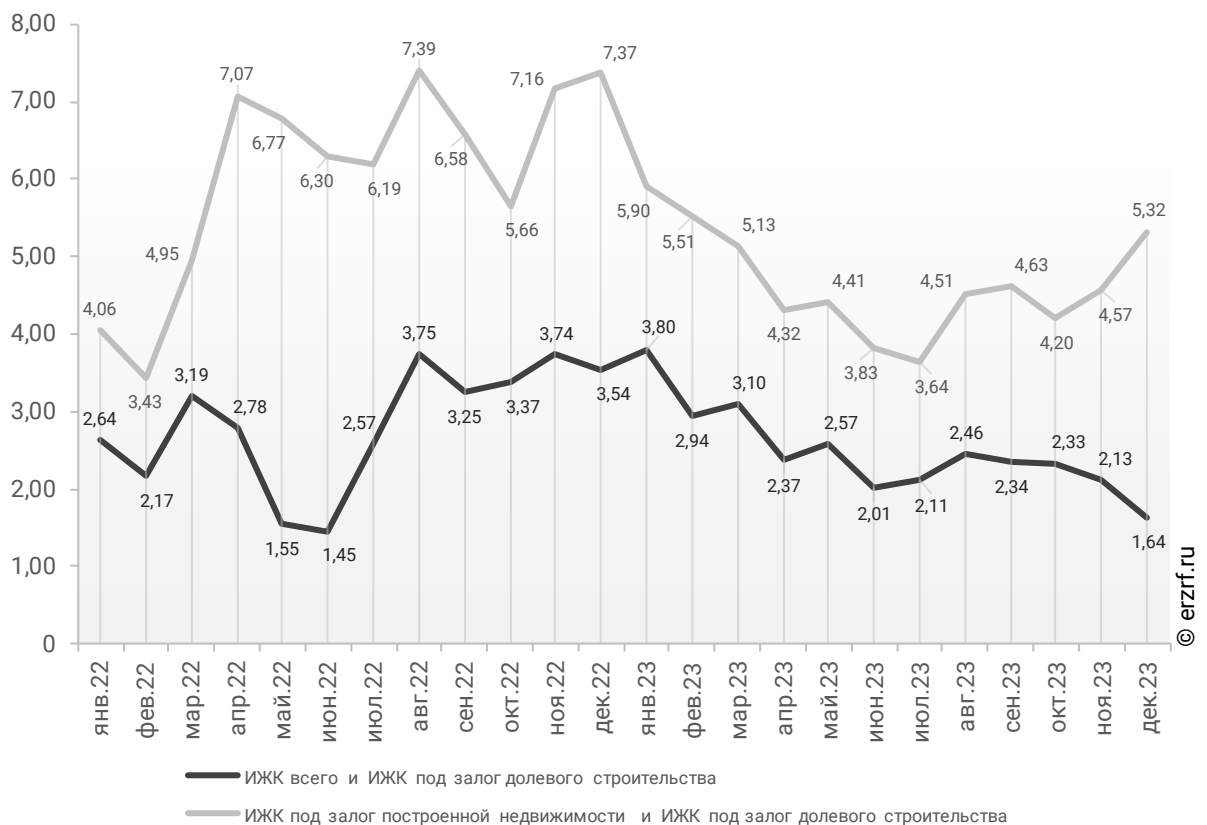
Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Республике Калмыкия, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Республике Калмыкия уменьшилась с 3,54 п. п. до 1,64 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Республике Калмыкия за год уменьшилась с 7,37 п. п. до 5,32 п. п. (График 31).

График 31

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

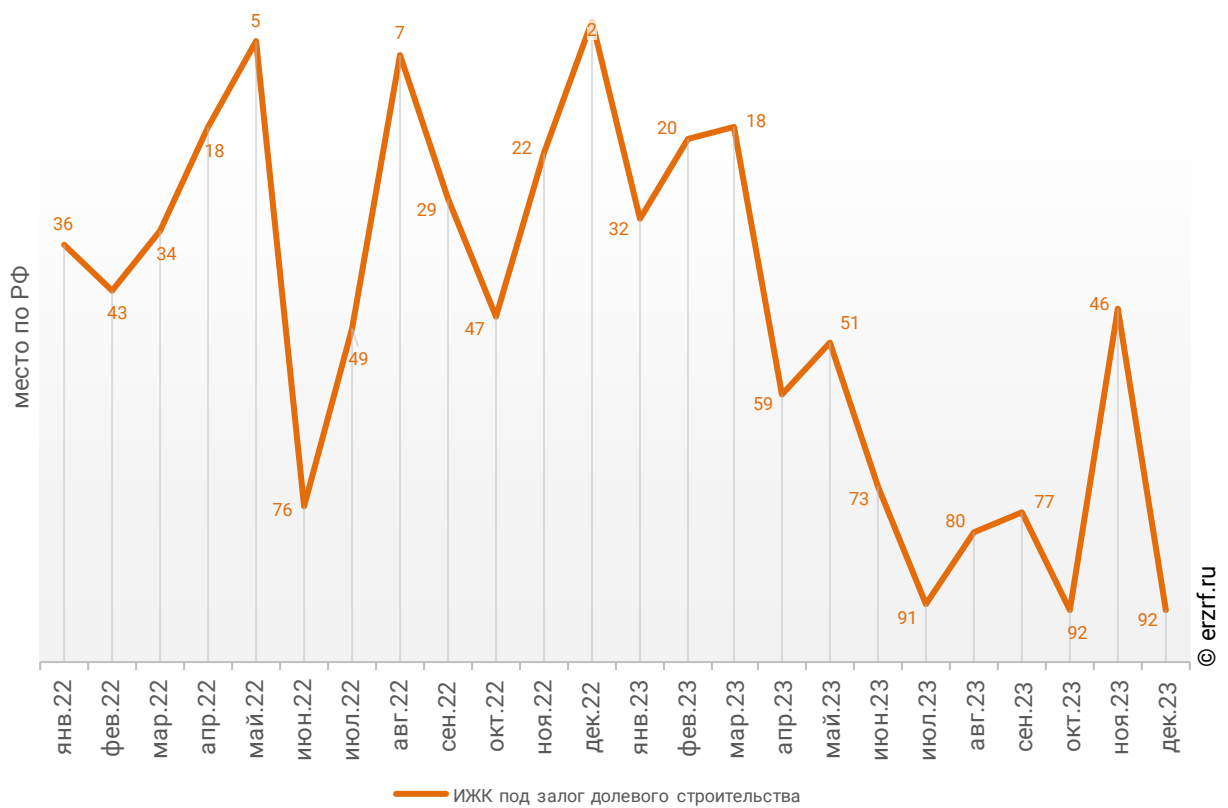


Республика Калмыкия занимает 58-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Республика Калмыкия занимает 92-е место, и 85-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

График 32

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



12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения в IV квартале 2023 года выросли на 8,0% (квартал к кварталу прошлого года). За год рост реальных доходов населения составил 5,4% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 33).

График 33

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

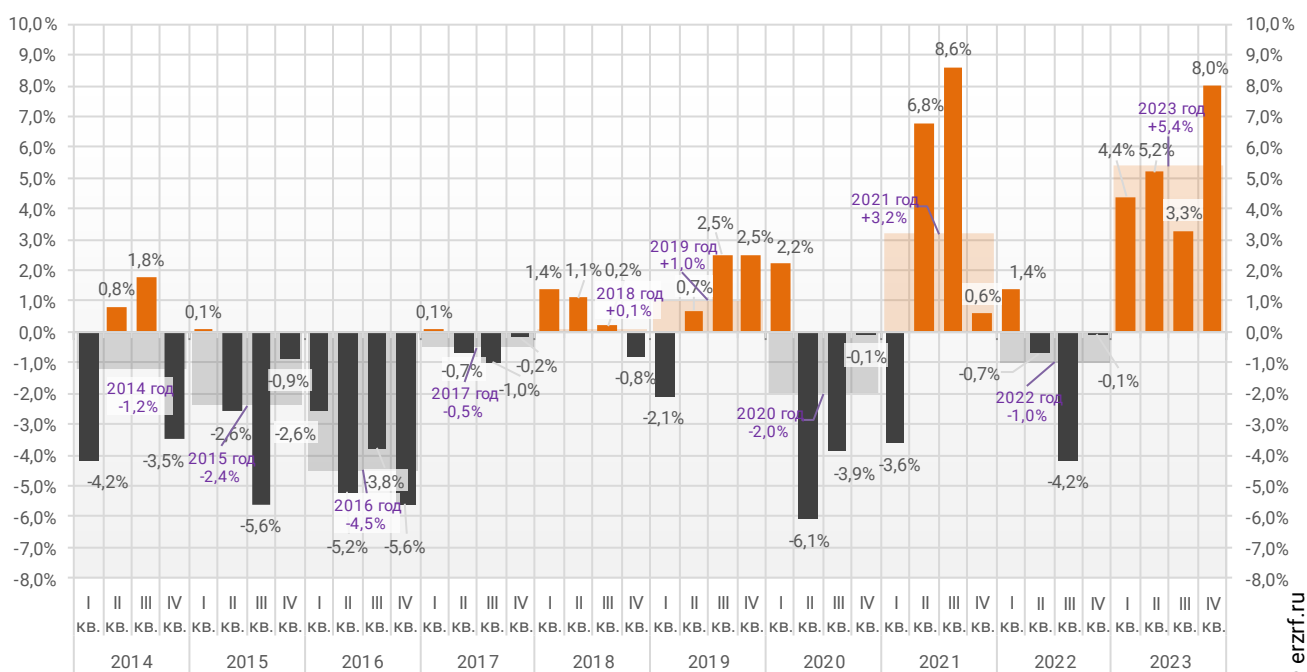
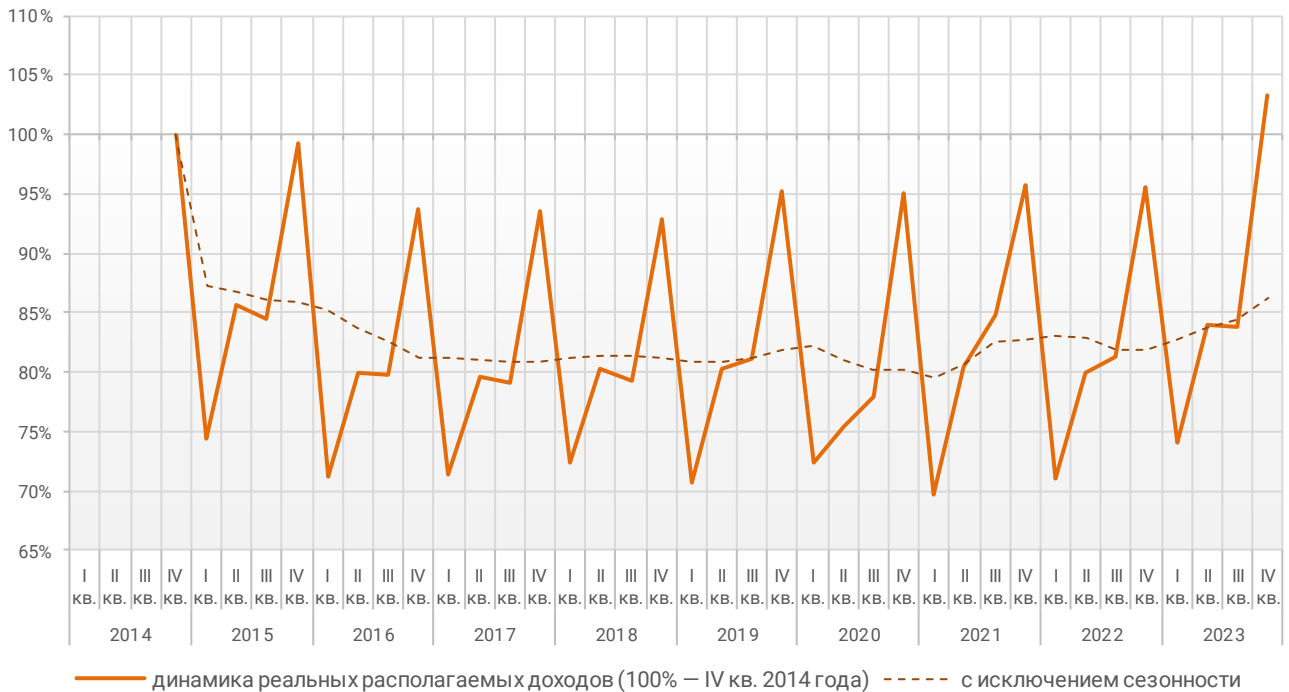


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленный с 2014 года рост реальных располагаемых доходов к IV кварталу 2023 года составил 3,2% (График 34).

График 34

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



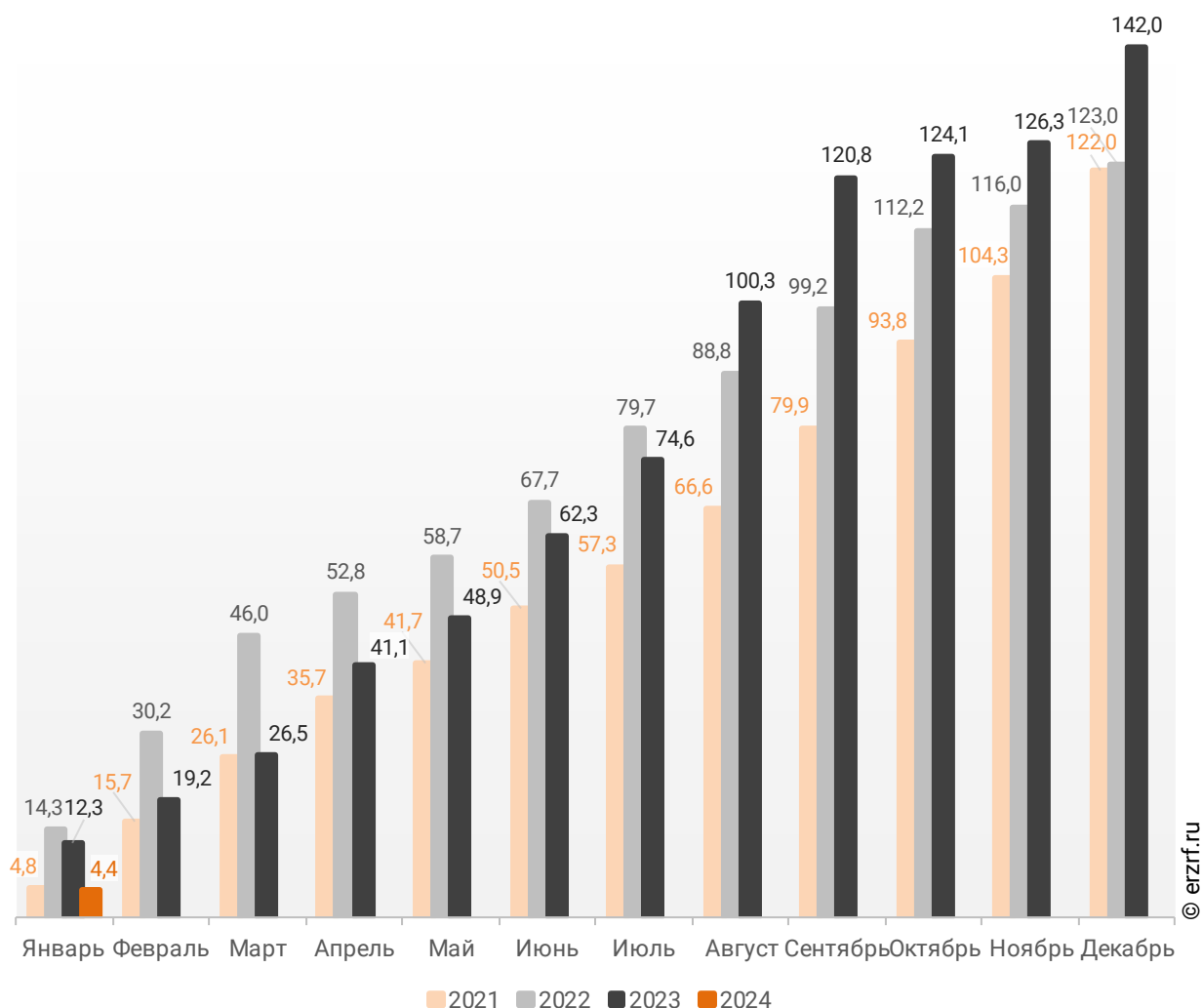
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 1 месяц 2024 г. показывает снижение на 64,0% графика ввода жилья в Республике Калмыкия в 2024 г. по сравнению с 2023 г. и снижение на 69,1% по отношению к 2022 г. (График 35).

График 35

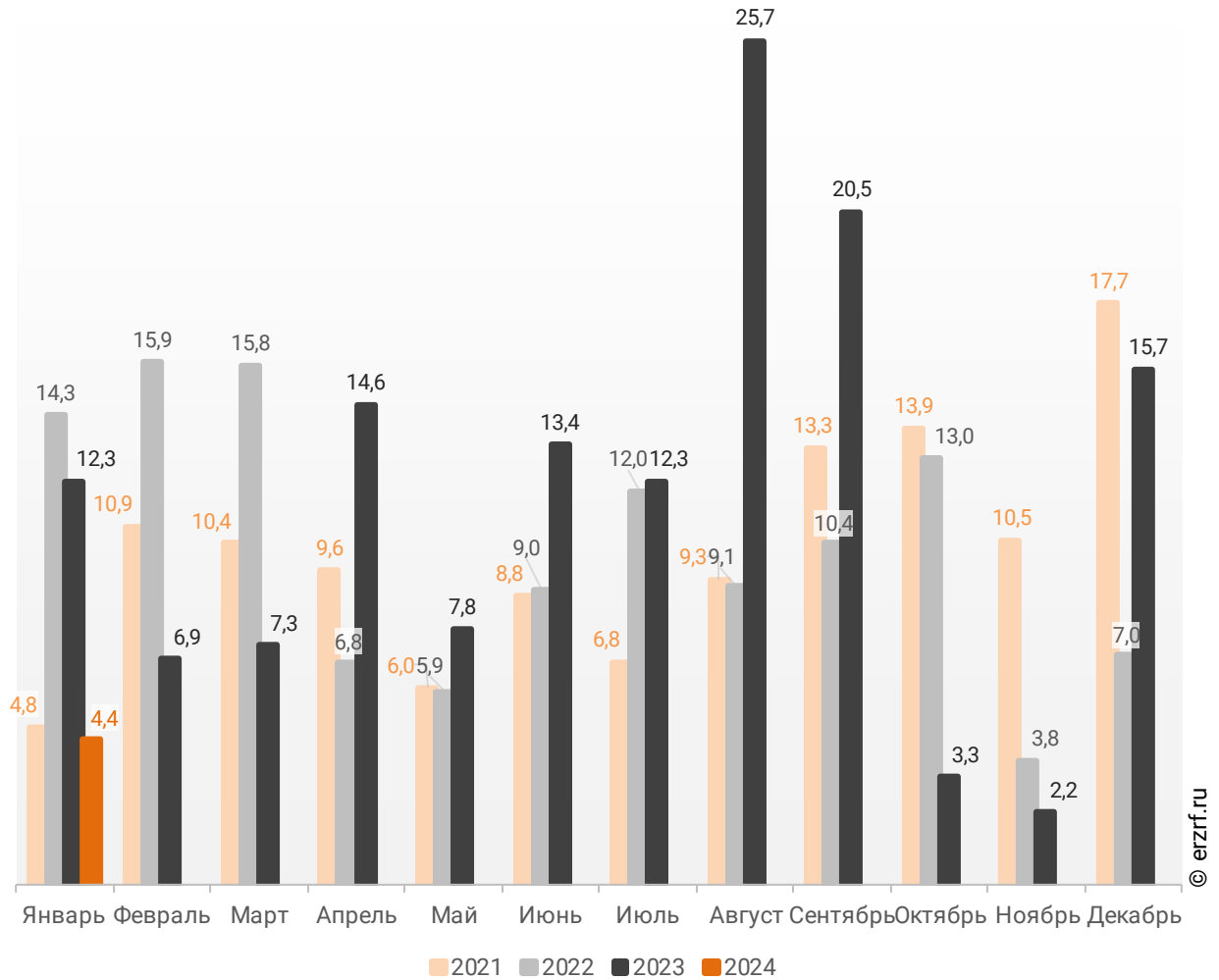
Ввод жилья в Республике Калмыкия
накопленным итогом по годам в 2021 – 2024 гг., тыс. м²



Помесячная динамика ввода жилья в Республике Калмыкия представлена ниже (График 36).

График 36

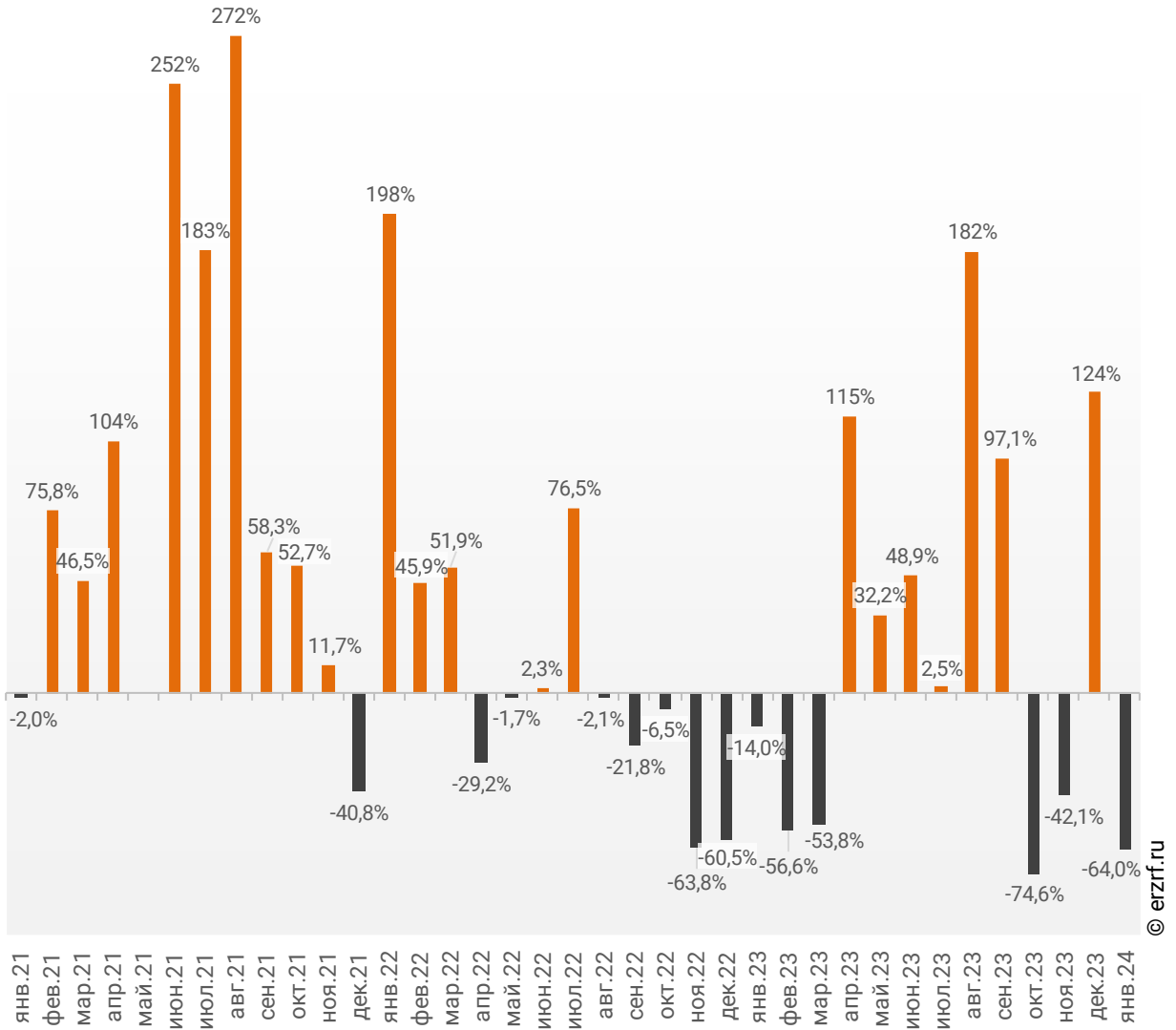
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Республике Калмыкия, тыс. м²**



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Республике Калмыкия после положительной динамики в прошлом месяце.

График 37

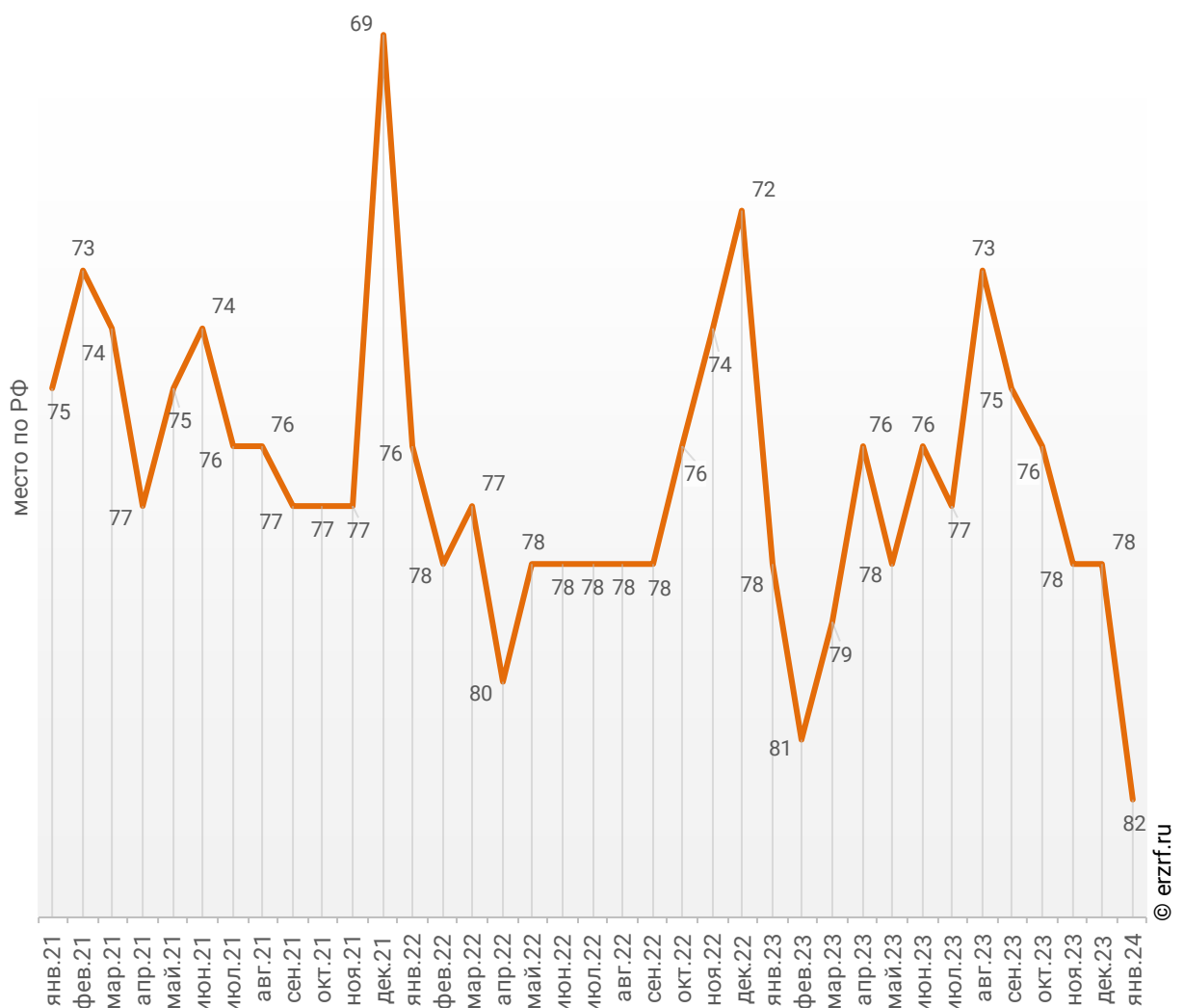
Динамика прироста ввода жилья в Республике Калмыкия, месяц к месяцу прошлого года, %



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Республика Калмыкия занимает 82-е место по показателю ввода жилья за январь 2024 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 58-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 83-м месте. (График 38).

График 38

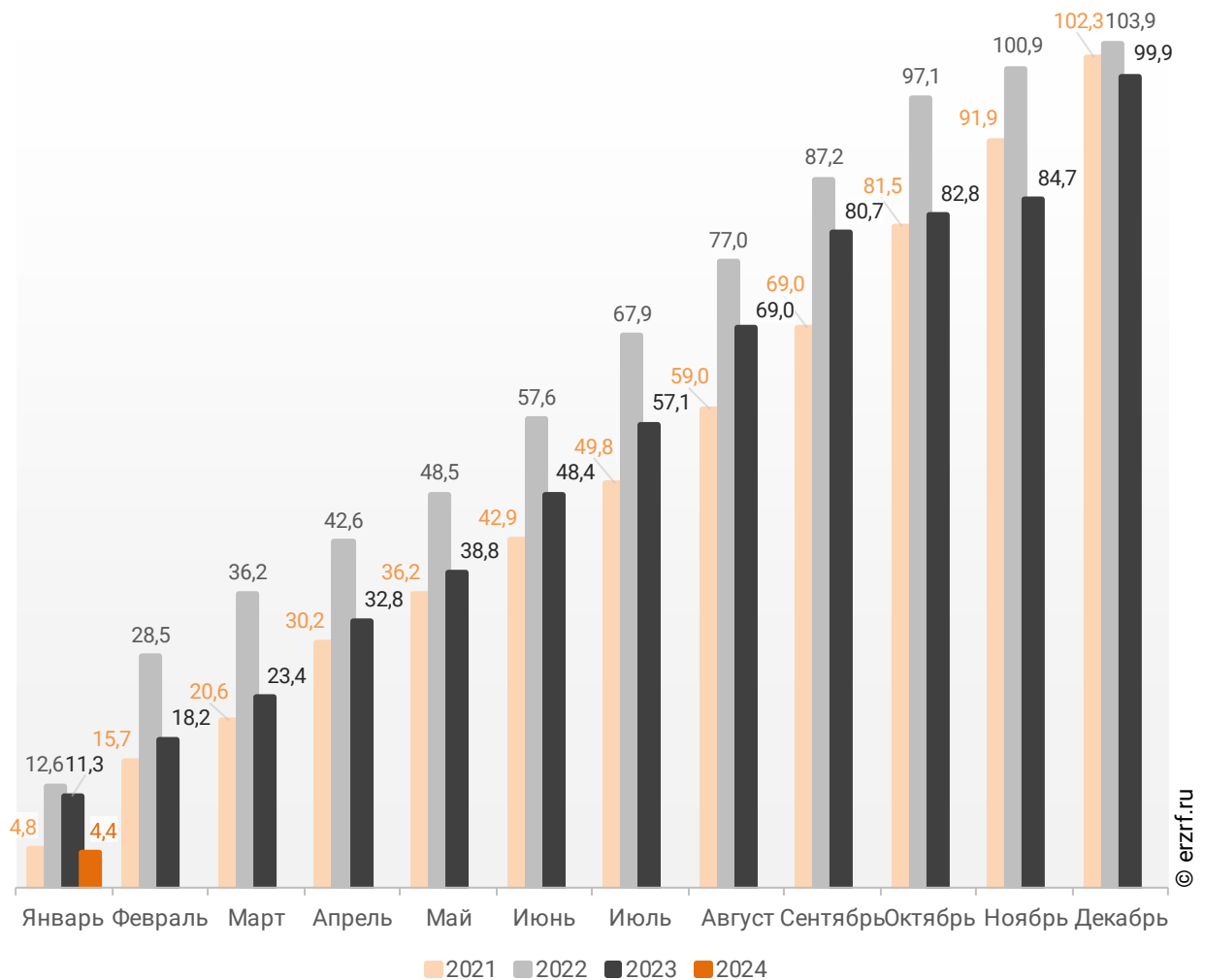
Динамика изменения места, занимаемого Республикой Калмыкия среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



В Республике Калмыкия за 1 месяц 2024 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 60,8% по отношению к аналогичному периоду 2023 г. и снижение на 64,9% по отношению к 2022 г. (График 39).

График 39

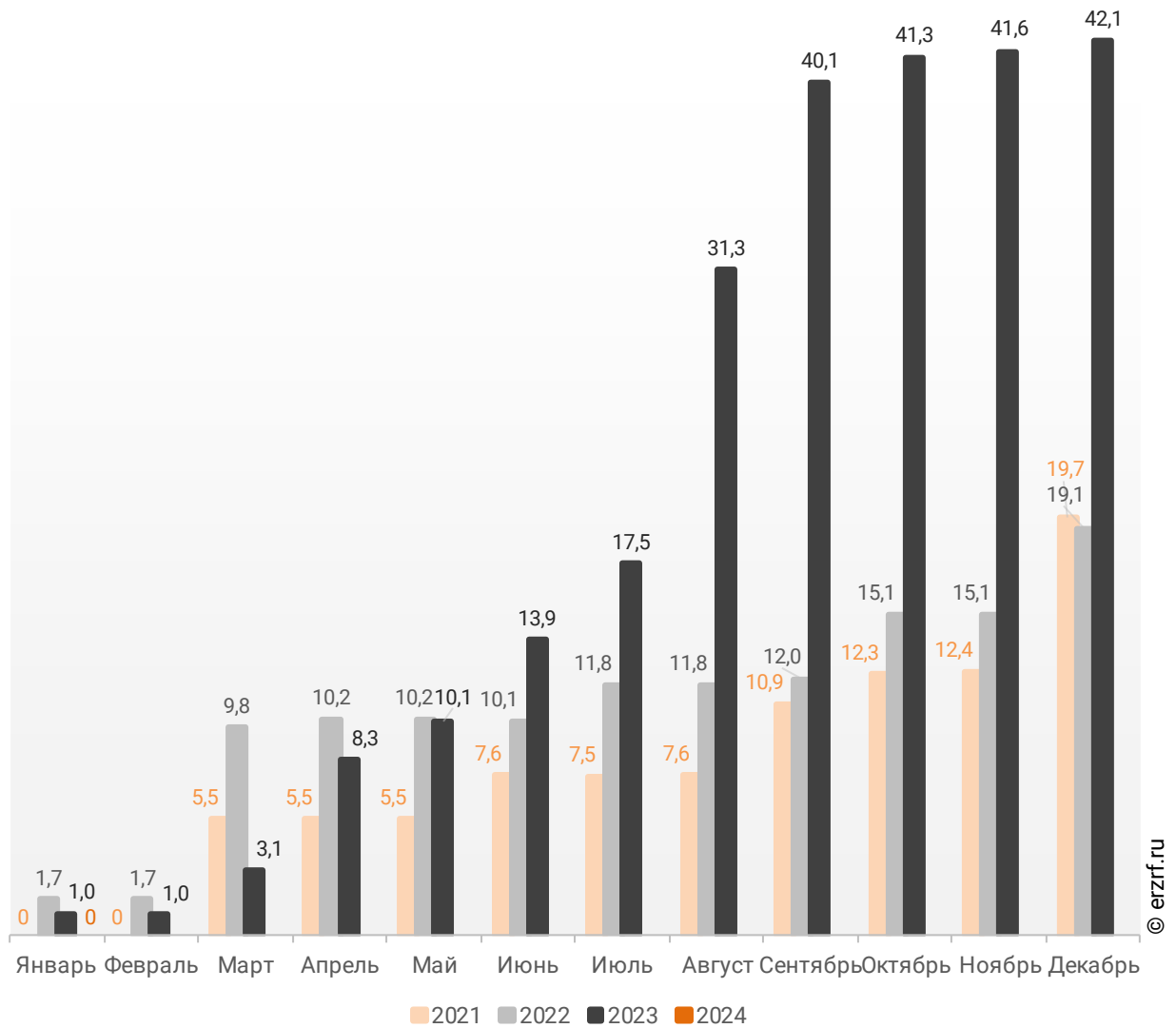
**Ввод жилья населением в Республике Калмыкия
накопленным итогом по годам в 2021 – 2024 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 1 месяц 2024 г. в Республике Калмыкия в 2021 – 2024 гг. представлены ниже. (График 40).

График 40

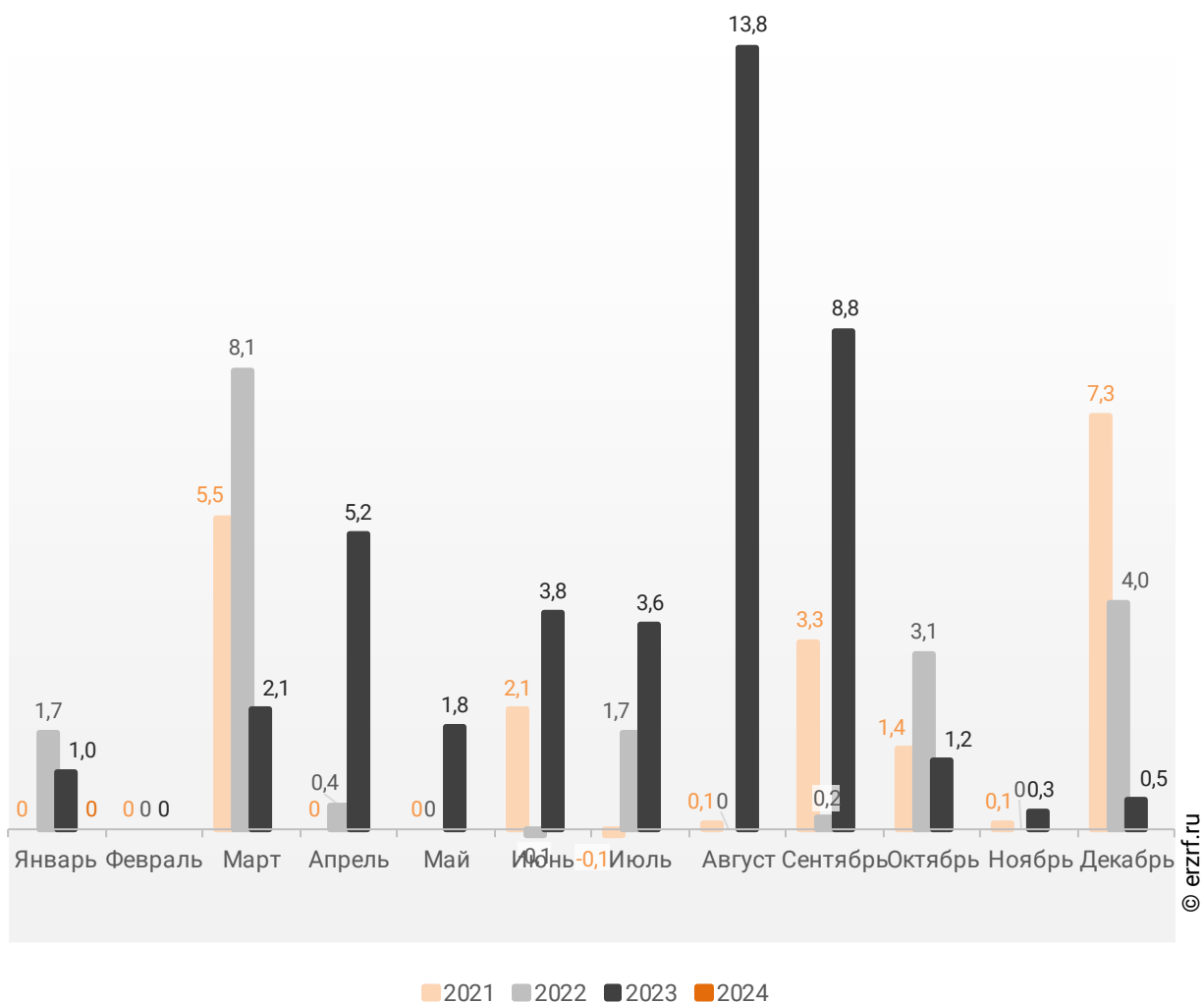
**Ввод жилья застройщиками в Республике Калмыкия
накопленным итогом по годам в 2021 – 2024 гг., тыс. м²**



Помесячная динамика ввода многоквартирных домов застройщиками в Республике Калмыкия представлена ниже (График 41).

График 41

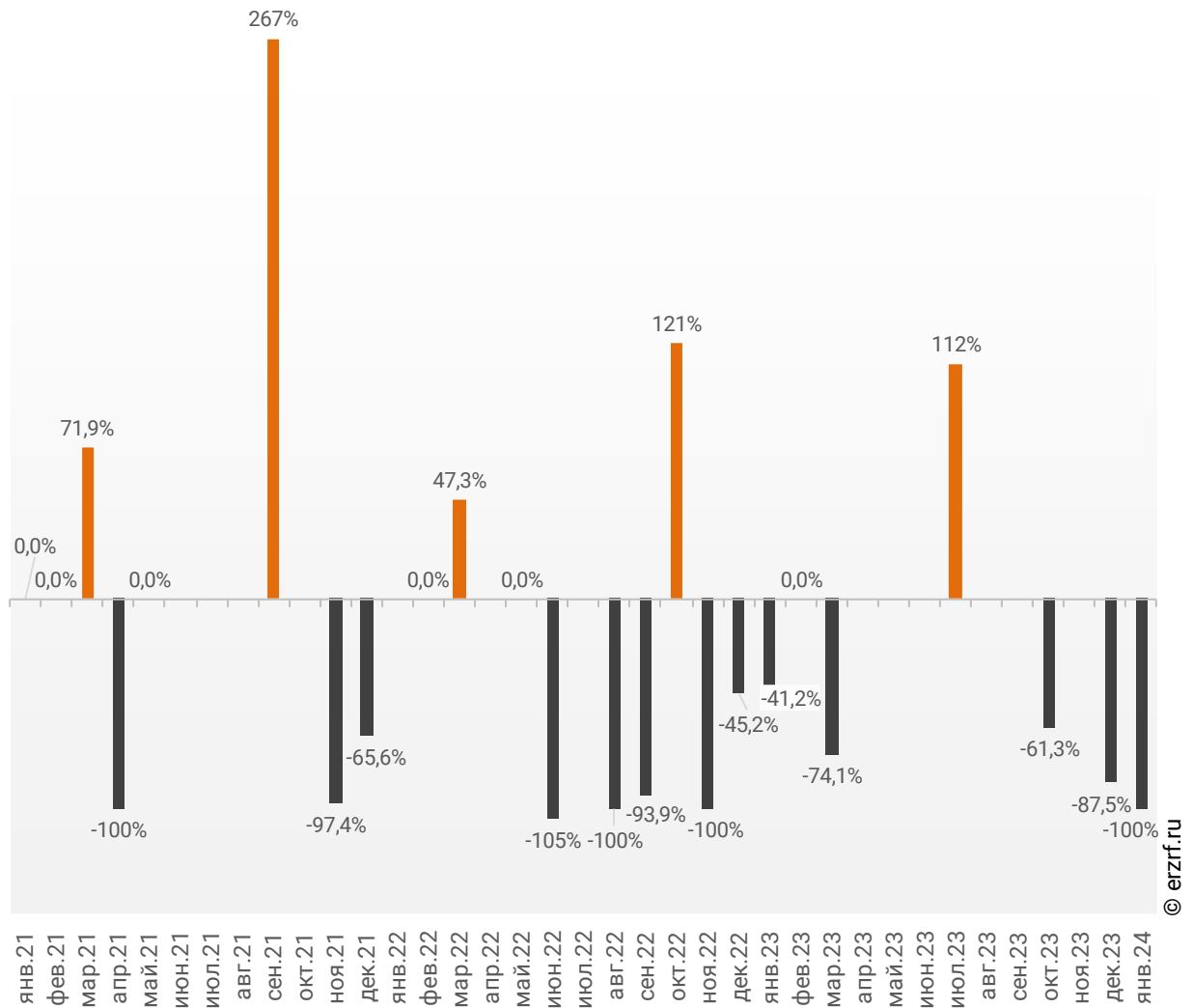
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Республике Калмыкия, тыс. м²



Отставание от темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Республике Калмыкия второй месяц подряд.

График 42

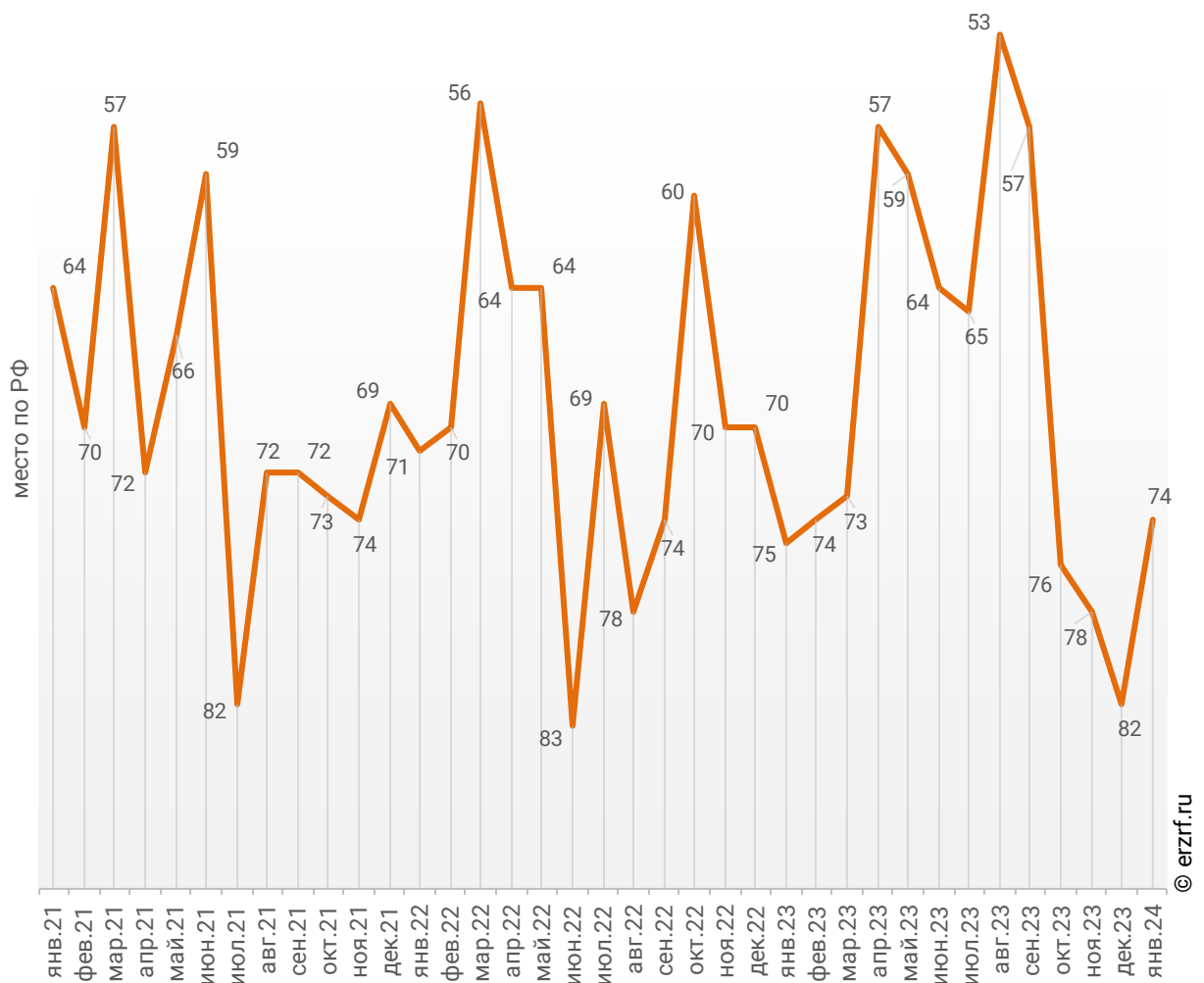
Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Республике Калмыкия, месяц к месяцу прошлого года, %



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь 2024 года Республика Калмыкия 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 – 31-е место, по динамике относительного прироста – 74-е место. (График 43).

График 43

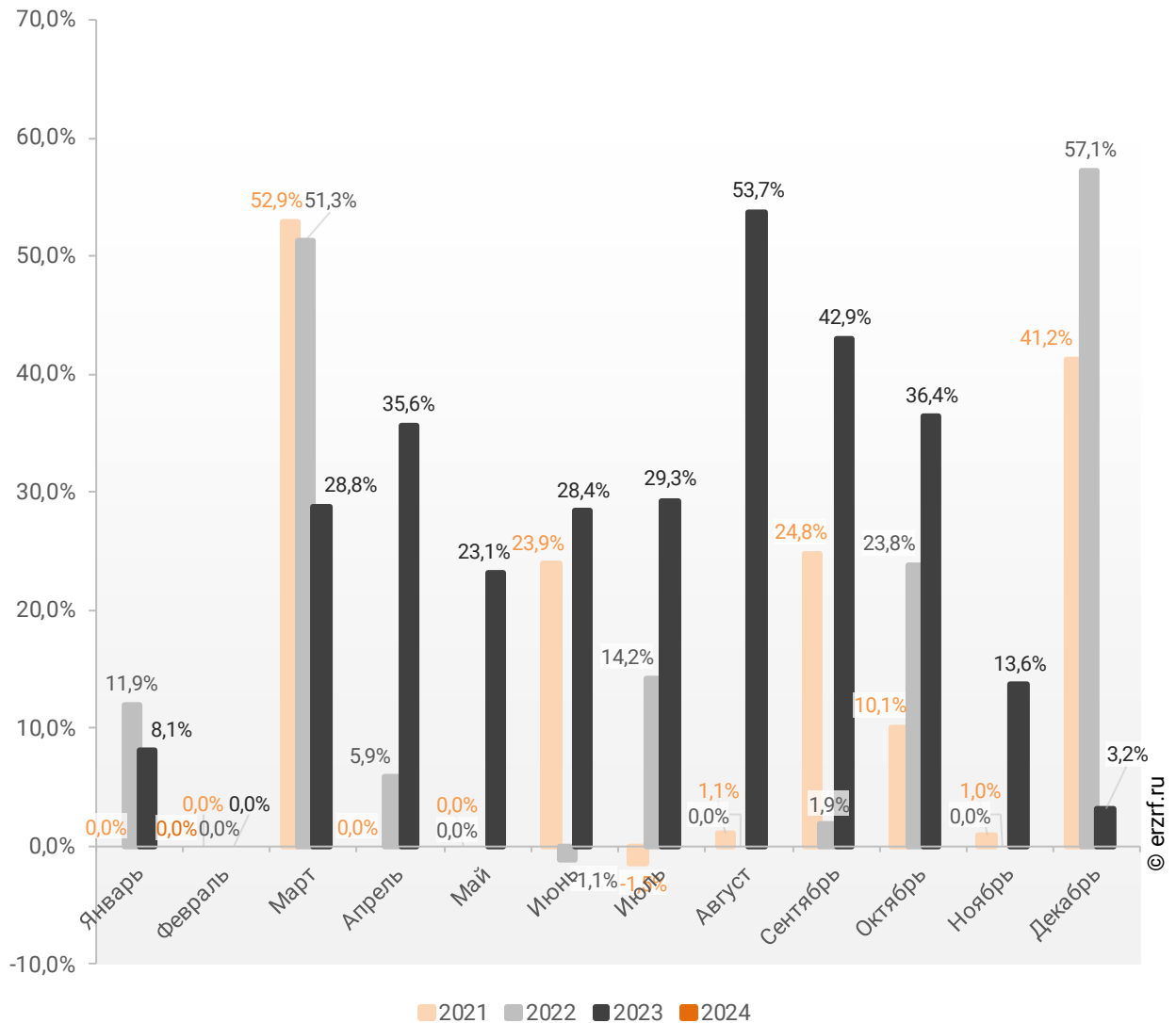
Динамика изменения места, занимаемого Республикой Калмыкия среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



В январе 2024 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Республике Калмыкия составила 0,0%, что на 8,1 п. п. меньше аналогичного значения за тот же период 2023 года.

График 44

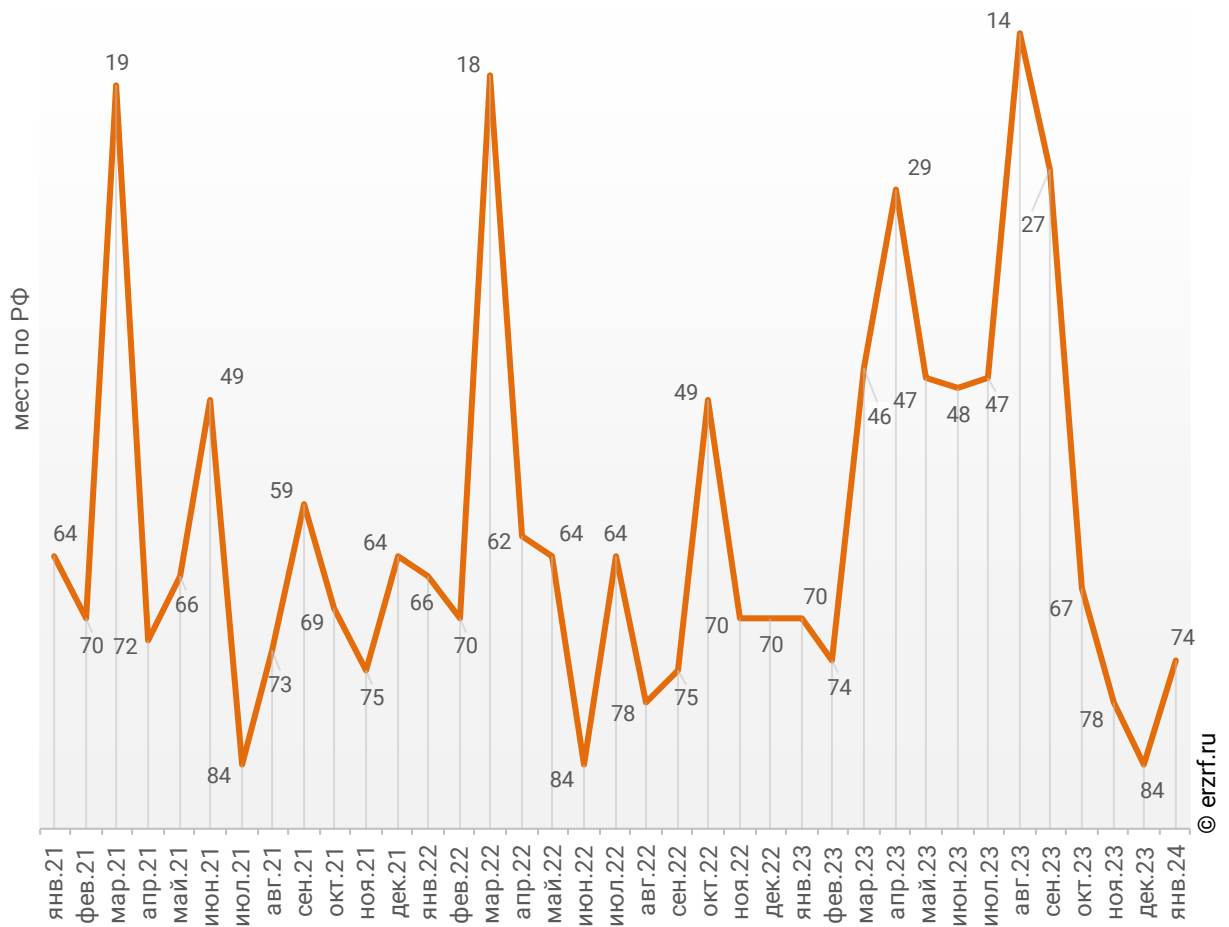
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Республике Калмыкия, %



По этому показателю Республика Калмыкия занимает 74-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 45

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



Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Республике Калмыкия, 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.	м ²
I квартал 2024	ГК ДОМОСТРОЙ	Дом по ул. Правды	1	88	5 860
IV квартал 2024	Фонд Защиты Прав Дольщиков Калмыкия	Дом по мкр. 9	1	152	10 995
Общий итог			2	240	16 855

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Республики Калмыкия 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 ул. Хрущева</i>	Элиста	СК Атлас	3	224	12 587
2	<i>Дом по мкр. 9</i>	Элиста	Фонд Защиты Прав Дольщиков Калмыкия	1	152	10 995
3	<i>По пер. Правды</i>	Элиста	СЗ Тюльпан	2	166	10 375
4	<i>Партизанская</i>	Элиста	СК Строй-Инвест	1	108	6 549
5	<i>Дом по ул. Правды</i>	Элиста	ГК ДОМОСТРОЙ	1	88	5 860
6	<i>Дом по ул. 5</i>	Элиста	СТРОЙИНВЕСТ	1	105	5 448
7	<i>Партизанская</i>	Элиста	СЗ СТРОЙ-ИНВЕСТ	1	80	4 829
8	<i>Дом по пр.им. П.Анацкого</i>	Элиста	АлексСтрой	2	69	4 602
Общий итог				12	992	61 245

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Дом по ул. 5</i>	Элиста	СТРОЙИНВЕСТ	51,9
2	<i>По ул. Хрущева</i>	Элиста	СК Атлас	56,2
3	<i>Партизанская</i>	Элиста	СЗ СТРОЙ-ИНВЕСТ	60,4
4	<i>Партизанская</i>	Элиста	СК Строй-Инвест	60,6
5	<i>По пер. Правды</i>	Элиста	СЗ Тюльпан	62,5
6	<i>Дом по ул. Правды</i>	Элиста	ГК ДОМОСТРОЙ	66,6
7	<i>Дом по пр.им. П.Анацкого</i>	Элиста	АлексСтрой	66,7
8	<i>Дом по мкр. 9</i>	Элиста	Фонд Защиты Прав Дольщиков Калмыкия	72,3
Общий итог				61,7



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

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

Нашими услугами пользуются:

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

**Основан
в 2012 году**

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

Приложение 4. Услуги портала ЕРЗ.РФ

№	Услуги портала ЕРЗ.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
1.	Предоставление выгрузок из базы данных «Новостройки и застройщики России»	Выгрузки содержат следующий объем информации: • жилых комплексов – более 13 000 (250 полей с данными); • объектов – более 42 000 (50 полей с данными); • застройщиков/брендов – более 18 000 (40 полей с данными).	По индивидуальному заказу – от 10 000 руб. Стандартный набор полей – от 50 руб.	Выгрузка данных ЕРЗ.РФ Магазин исследований
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала ЕРЗ.РФ. При индивидуальных заказах может проводиться дополнительный сбор информации, опросы участников рынка.	По индивидуальному заказу – от 100 000 руб. Стандартные исследования по текущему строительству, по вводу жилья – бесплатно	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru Магазин исследований
3.	Предоставление услуг застройщикам по размещению информации на портале ЕРЗ.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале ЕРЗ.РФ. Добавление сведений по планировкам, акциям, рассрочкам, ипотечным банкам, фото хода строительства, рекламные фото и т.п.	Договорная	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru
4.	Предоставление комплексных услуг для организаций, не являющихся застройщиками	Публикации информационного и рекламного характера на портале	от 10 000 руб.	Запрос направлять по E-mail: garbuzov_yv@erzrf.ru
		Вхождение в специальный каталог Партнеров ЕРЗ.РФ дает возможность: • участвовать в мероприятиях ЕРЗ.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ЕРЗ.РФ.	24 000 руб. в год	
		Рассылка коммерческих предложений по застройщикам. Индивидуальная настройка целевой аудитории получателей, выбор оптимального способа направления (электронное письмо, почтовое отправление с обзвоном и без).	от 20 000 руб.	
		Организация индивидуальных переговоров с застройщиками о предложении заказчика. Результатом работы являются назначенные встречи застройщика и заказчика.	от 20 000 руб. за факт назначенной встречи	
	Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	Расчетное вознаграждение от 100 000 руб. в месяц		