

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Карачаево-Черкесская
Республика

февраль 2024

Текущий объем строительства, м²
на февраль 2024

130 165

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на февраль 2024

56,9

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

9 215

+60,7% к предшествующим 12 мес.

Средняя цена за 1 м², ₽

на II квартал 2023

Росстат

32 621

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

26,2%

+5,5 п.п. к предшествующим 12 мес.

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

за декабрь 2023

Банк России

111

+50,0% к декабрю 2022

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за декабрь 2023

Банк России

5,91

+2,38 п.п. к декабрю 2022

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Карачаево-Черкесской Республике	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Карачаево-Черкесской Республике	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Карачаево-Черкесской Республике по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Карачаево-Черкесской Республике по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Карачаево-Черкесской Республике по этажности строящихся домов	10
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Карачаево-Черкесской Республике по материалам стен строящихся домов	14
7. ТОП застройщиков Карачаево-Черкесской Республики по объемам строительства	18
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Карачаево-Черкесской Республике	18
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Карачаево-Черкесской Республике	19
10. Ипотечное кредитование для жителей Карачаево-Черкесской Республики (официальная статистика Банка России)	22
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики	22
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики	26
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики	34
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики	39
11. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	46
12. Ввод жилья в Карачаево-Черкесской Республике (официальная статистика Росстата)	48
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Карачаево-Черкесской Республике, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2024 г.	59
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Карачаево-Черкесской Республики по совокупной площади строящихся жилых единиц	60
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Карачаево-Черкесской Республике, по средней площади жилых единиц	61
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ	63

Источники информации для составления аналитического обзора

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

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

1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Карачаево-Черкесской Республике

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Карачаево-Черкесской Республики на февраль 2024 года выявлено **14 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 **2 289 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **130 165 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	13	92,9%	2 284	99,8%	129 161	99,2%
блокированный дом	1	7,1%	5	0,2%	1 004	0,8%
Общий итог	14	100%	2 289	100%	130 165	100%

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 99,8% строящихся жилых единиц.

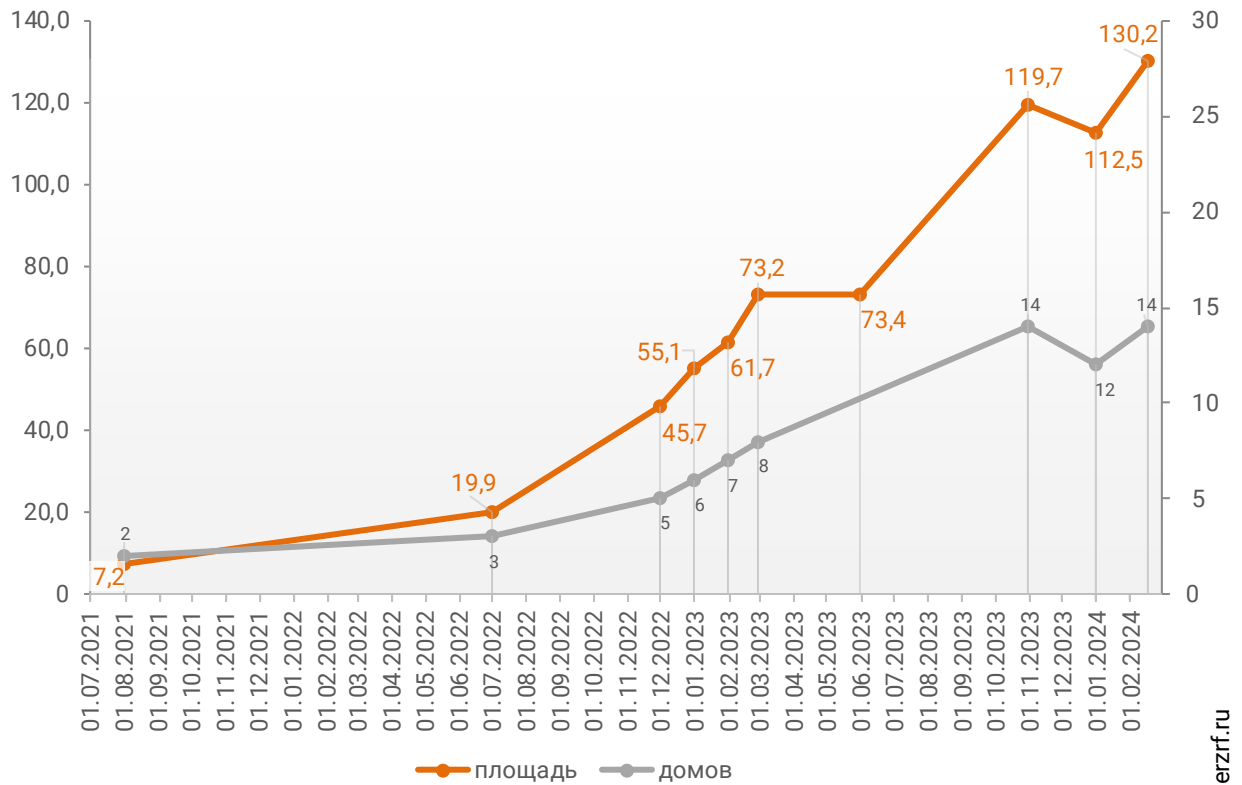
На блокированные дома приходится 0,2% строящихся жилых единиц.

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

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

График 1

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



© erzrf.ru

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

Застройщики жилья в Карачаево-Черкесской Республике осуществляют строительство в 3 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Черкесск	10	71,4%	1 717	75,0%	105 770	81,3%
Архыз	1	7,1%	464	20,3%	16 616	12,8%
Домбай	3	21,4%	108	4,7%	7 779	6,0%
	14	100%	2 289	100%	130 165	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Черкесск (81,3% совокупной площади жилых единиц).

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

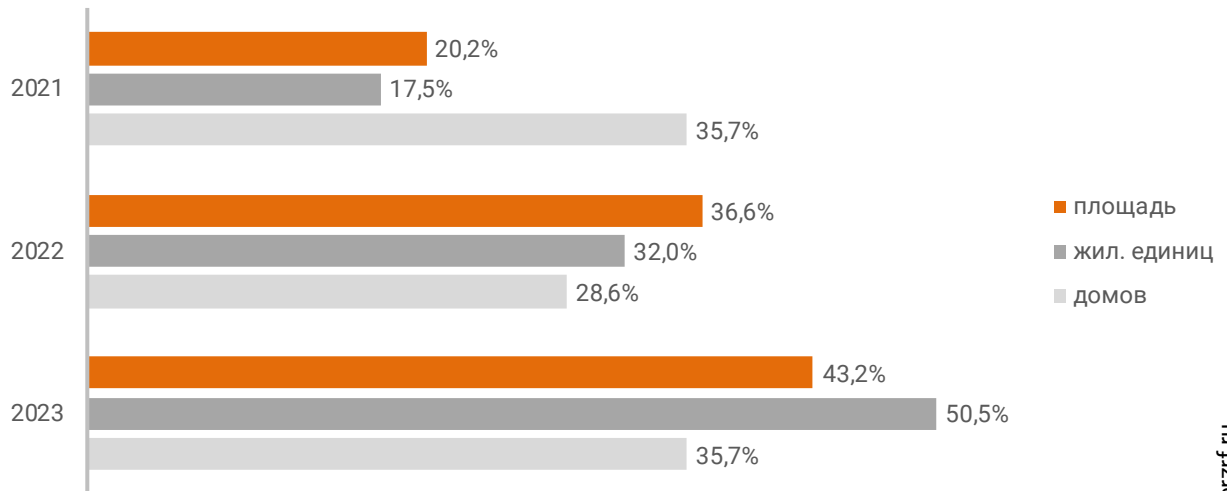
Застройщики жилья в Карачаево-Черкесской Республике осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с декабря 2021 г. по декабрь 2023 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2021	5	35,7%	400	17,5%	26 317	20,2%
2022	4	28,6%	733	32,0%	47 640	36,6%
2023	5	35,7%	1 156	50,5%	56 208	43,2%
Общий итог	14	100%	2 289	100%	130 165	100%

Гистограмма 1

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



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2023 г. (43,2% по площади жилых единиц). Значительное количество строящихся домов приходится на разрешения на строительство, выданные в 2021 г. Доля количества таких домов составляет 35,7% от общего количества строящихся домов в Карачаево-Черкесской Республике.

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

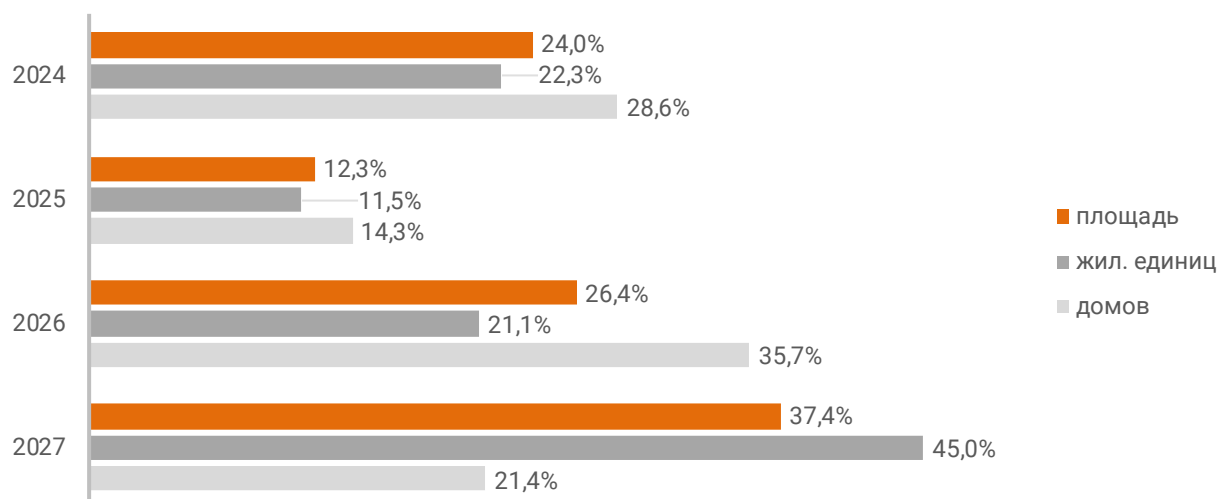
В Карачаево-Черкесской Республике наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2024	4	28,6%	511	22,3%	31 226	24,0%
2025	2	14,3%	264	11,5%	15 964	12,3%
2026	5	35,7%	483	21,1%	34 332	26,4%
2027	3	21,4%	1 031	45,0%	48 643	37,4%
Общий итог	14	100%	2 289	100%	130 165	100%

Гистограмма 2

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



© erzrf.ru

До конца 2024 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 31 226 м² жилья (Приложение 1).

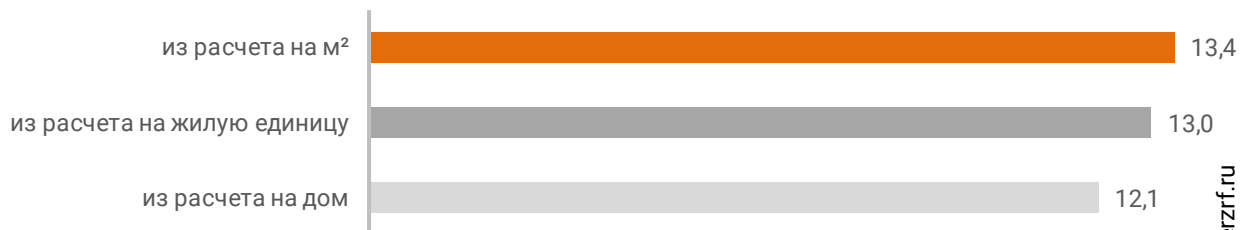
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Карачаево-Черкесской Республике по этажности строящихся домов

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

- 12,1 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 13,0 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 13,4 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Карачаево-Черкесской Республики

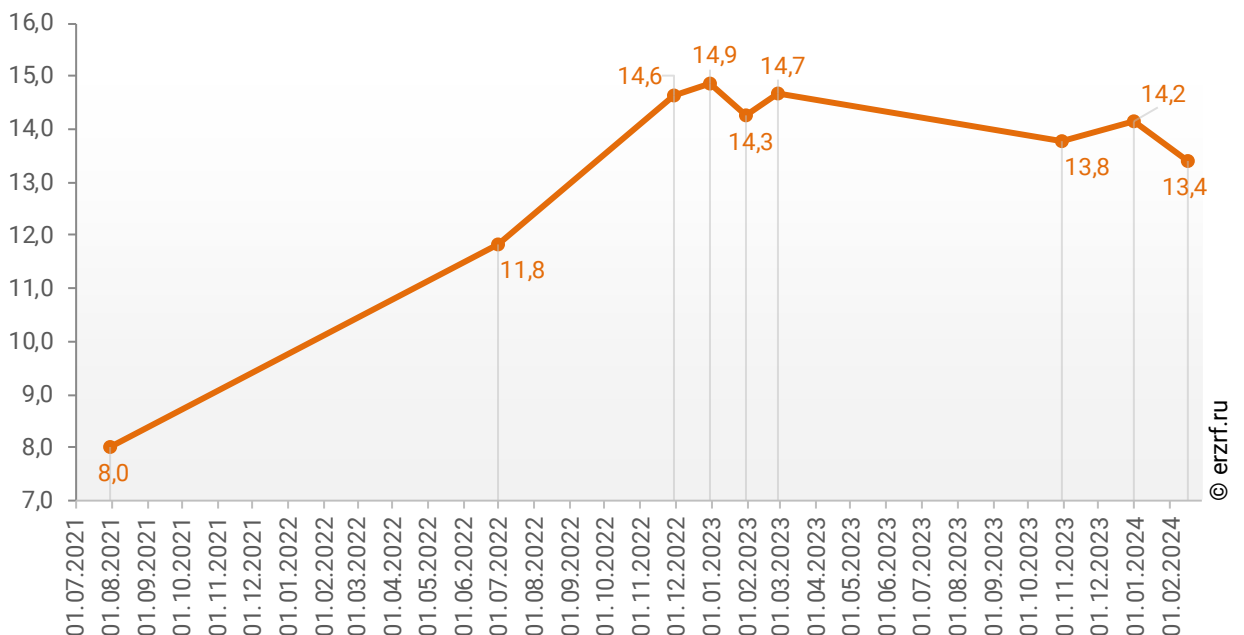


© erzrf.ru

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

График 2

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



© erzrf.ru

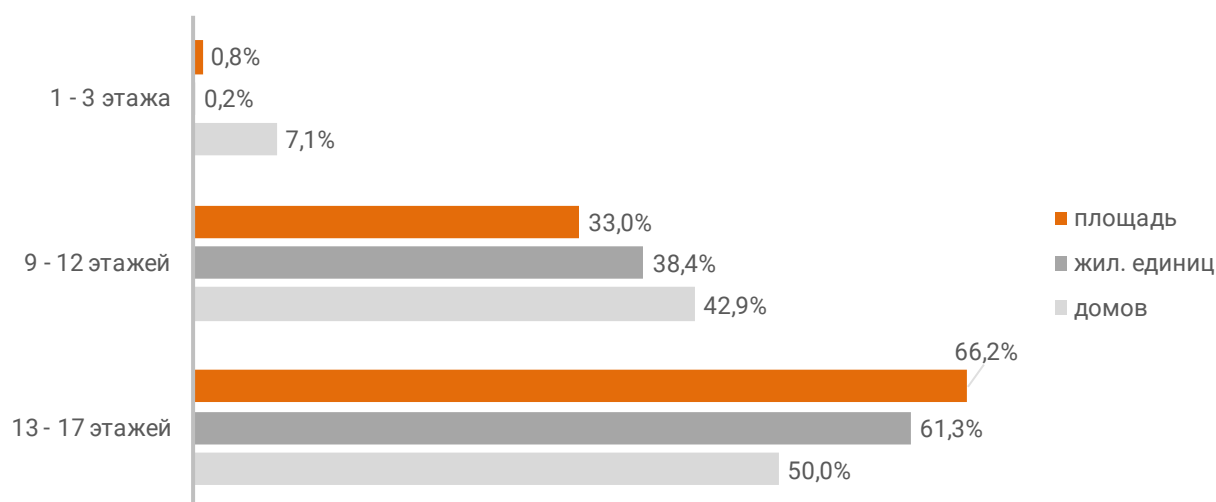
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 5, Гистограмма 4).

Таблица 5

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	1	7,1%	5	0,2%	1 004	0,8%
9 - 12 этажей	6	42,9%	880	38,4%	43 012	33,0%
13 - 17 этажей	7	50,0%	1 404	61,3%	86 149	66,2%
Общий итог	14	100%	2 289	100%	130 165	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Карачаево-Черкесской Республики по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 13 - 17 этажей – 66,2% от всей площади строящегося жилья.

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

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

Таблица 6

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

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

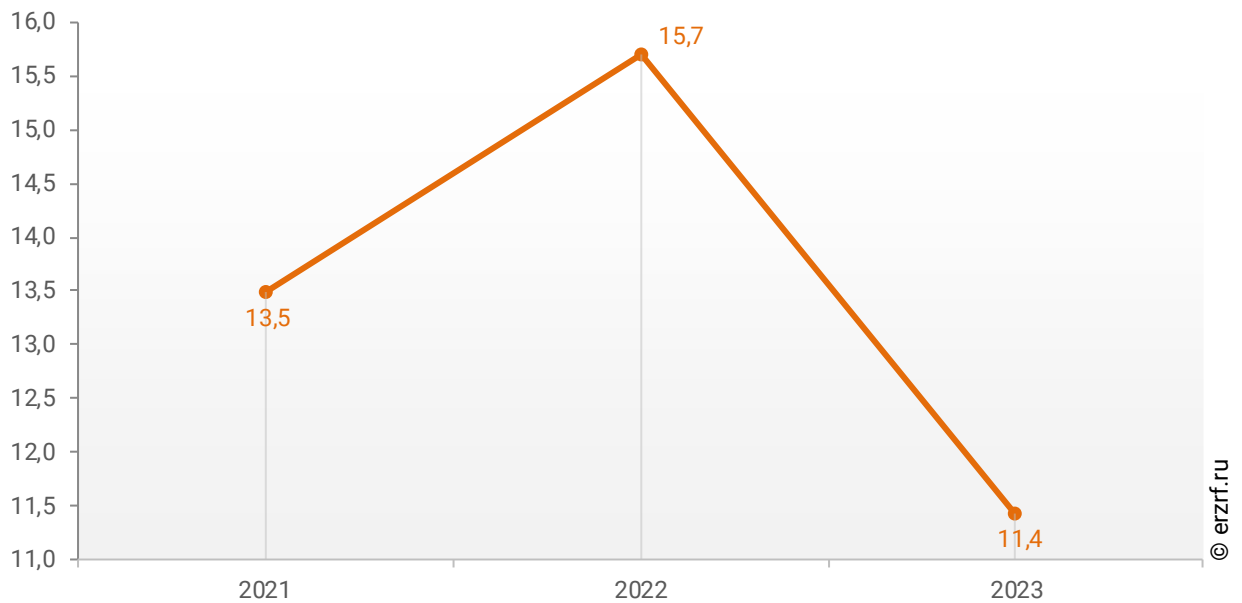
Таблица 7

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	19 992	АРБАТ	многоквартирный дом	По ул. Парковая
2	19 951	СЗ Гранд Сити	многоквартирный дом	По пл. Гутякулова
3	16 616	СЗ ИнвестГрупп	многоквартирный дом	Горы здесь
4	12 659	СЗ СТРОЙДВОР	многоквартирный дом	Дом по ул. Кавказская, 56
5	12 076	АТЛАНТИК	многоквартирный дом	По ул. Космонавтов

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Карачаево-Черкесской Республики, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 11,4 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Карачаево-Черкесской Республики по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 3.

График 3

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



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

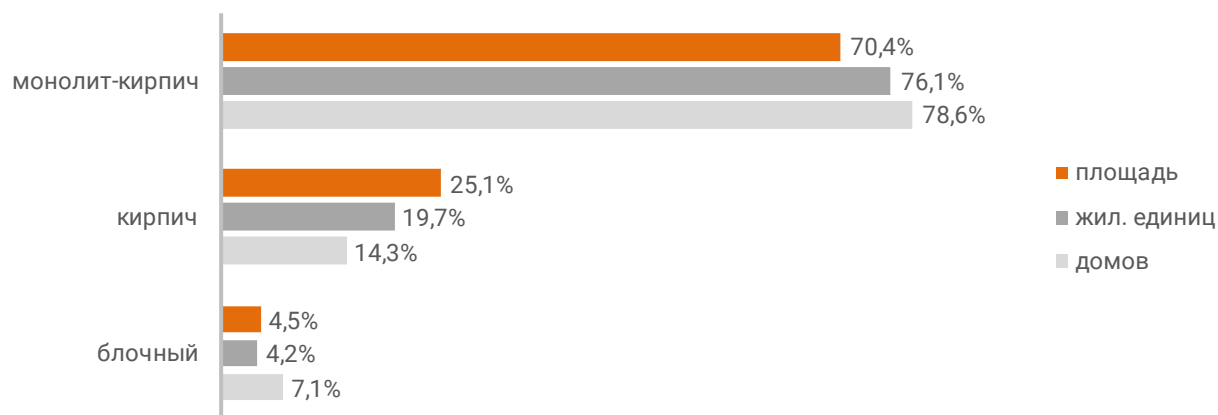
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 8, Гистограмма 5).

Таблица 8

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	11	78,6%	1 742	76,1%	91 635	70,4%
кирпич	2	14,3%	451	19,7%	32 651	25,1%
блочный	1	7,1%	96	4,2%	5 879	4,5%
Общий итог	14	100%	2 289	100%	130 165	100%

Гистограмма 5

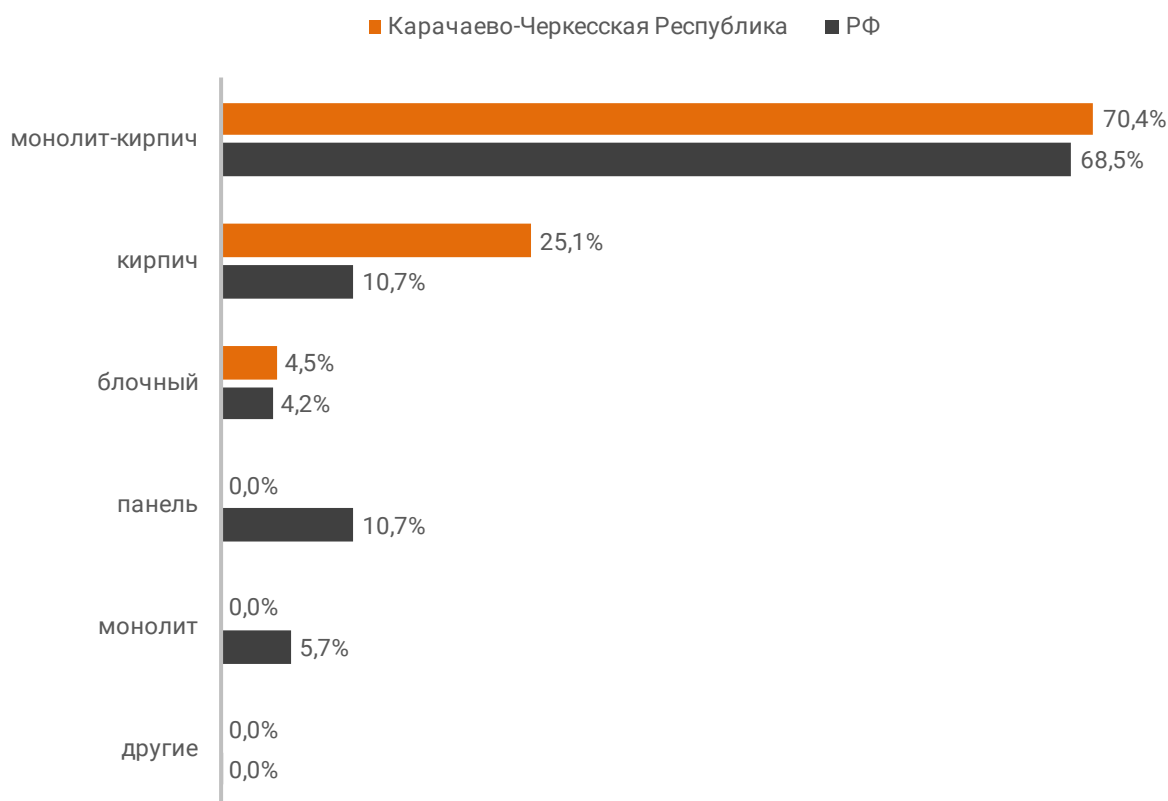
Распределение жилых новостроек Карачаево-Черкесской Республики по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Карачаево-Черкесской Республике является монолит-кирпич. Из него возводится 70,4% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 68,5% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

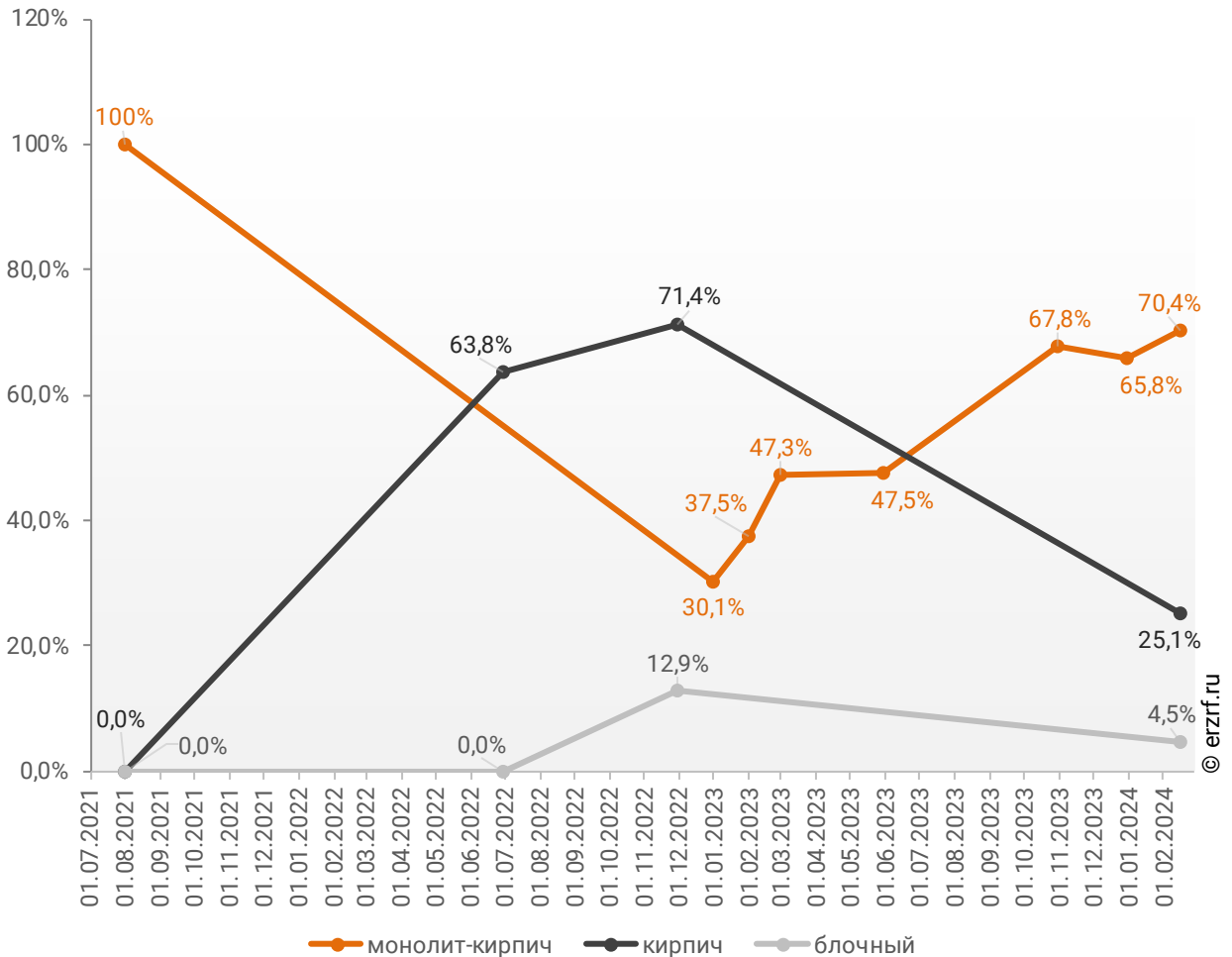
Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Карачаево-Черкесской Республике



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

График 4

Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Карачаево-Черкесской Республике (на м²)



Среди строящегося жилья Карачаево-Черкесской Республики 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 объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 70,4% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

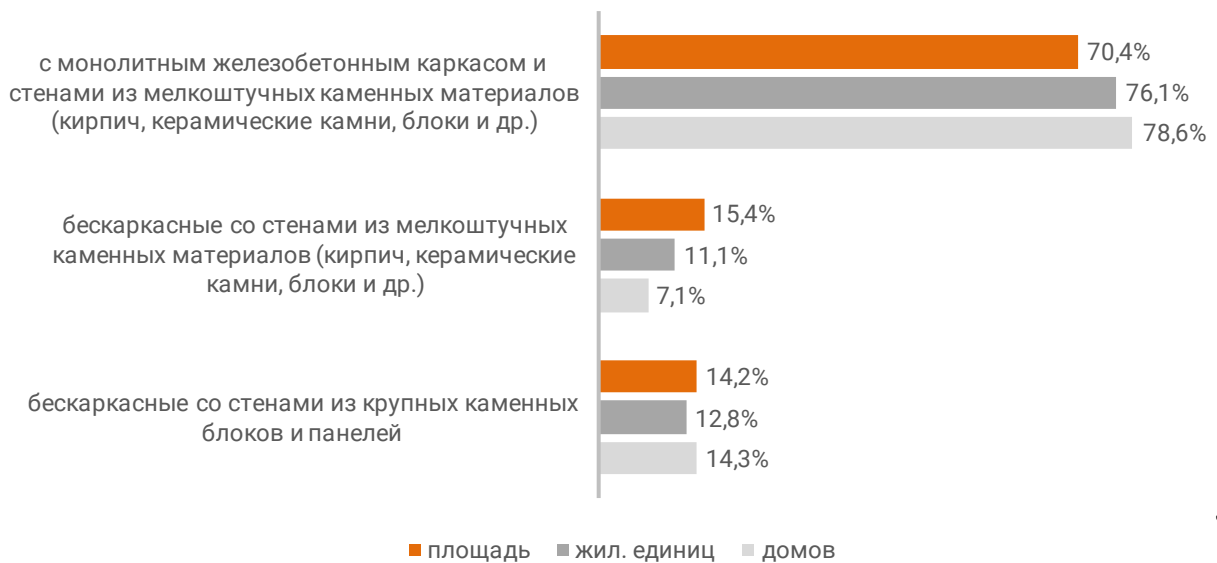
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 9, Гистограмма 7).

Таблица 9

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	11	78,6%	1 742	76,1%	91 635	70,4%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	1	7,1%	255	11,1%	19 992	15,4%
бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей	2	14,3%	292	12,8%	18 538	14,2%
Общий итог	14	100%	2 289	100%	130 165	100%

Гистограмма 7

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



7. ТОП застройщиков Карачаево-Черкесской Республики по объемам строительства

По состоянию на февраль 2024 года строительство жилья в Карачаево-Черкесской Республике осуществляют 10 застройщиков
ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Карачаево-Черкесской Республике на февраль 2024 года представлен в таблице 10.

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	<i>СЗ Гранд Сити</i>	2	14,3%	483	21,1%	26 512	20,4%
2	<i>АРБАТ</i>	1	7,1%	255	11,1%	19 992	15,4%
3	<i>АТЛАНТИК</i>	2	14,3%	300	13,1%	17 955	13,8%
4	<i>СЗ ИнвестГрупп</i>	1	7,1%	464	20,3%	16 616	12,8%
5	<i>СЗ СТРОЙДВОР</i>	1	7,1%	196	8,6%	12 659	9,7%
6	<i>АРХЫЗ-ИНВЕСТ</i>	1	7,1%	214	9,3%	11 684	9,0%
7	<i>ГАРАНТСТРОЙ</i>	1	7,1%	160	7,0%	9 423	7,2%
8	<i>СЗ ФОТОН-ИНВЕСТ</i>	3	21,4%	108	4,7%	7 779	6,0%
9	<i>ЮГ-СТРОЙ</i>	1	7,1%	104	4,5%	6 541	5,0%
10	<i>Архыз</i>	1	7,1%	5	0,2%	1 004	0,8%
Общий итог		14	100%	2 289	100%	130 165	100%

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

В Карачаево-Черкесской Республике возводится 10 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Карачаево-Черкесской Республике, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

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

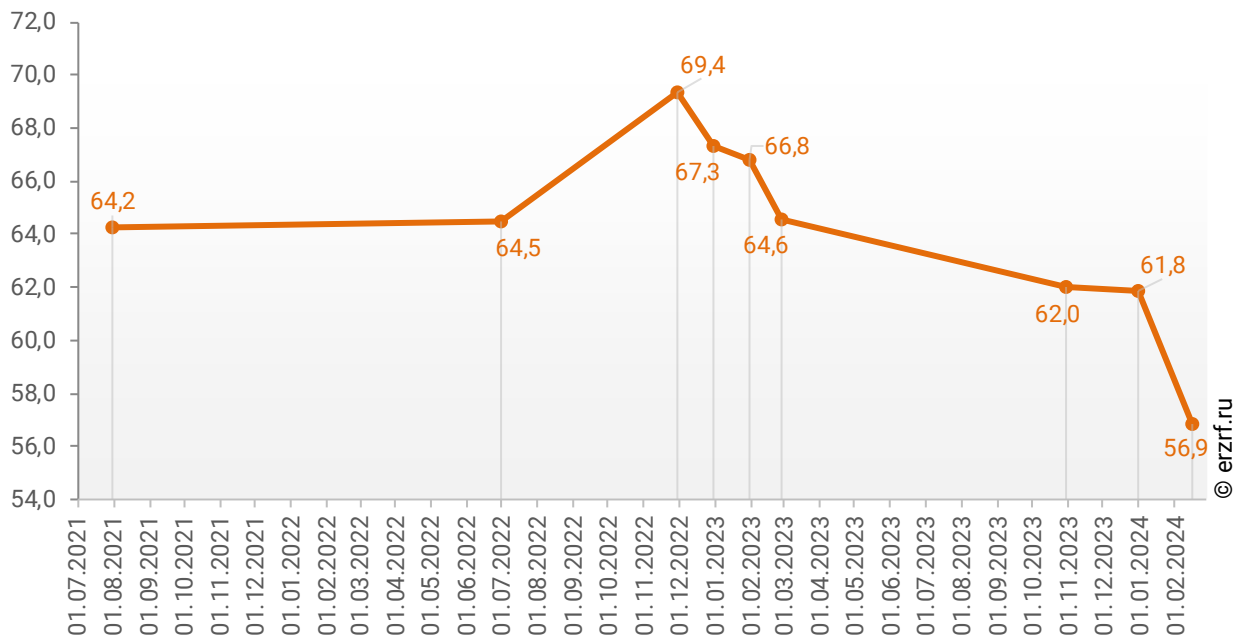
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Карачаево-Черкесской Республике

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Карачаево-Черкесской Республике, составляет 56,9 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,1 м².

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

График 5

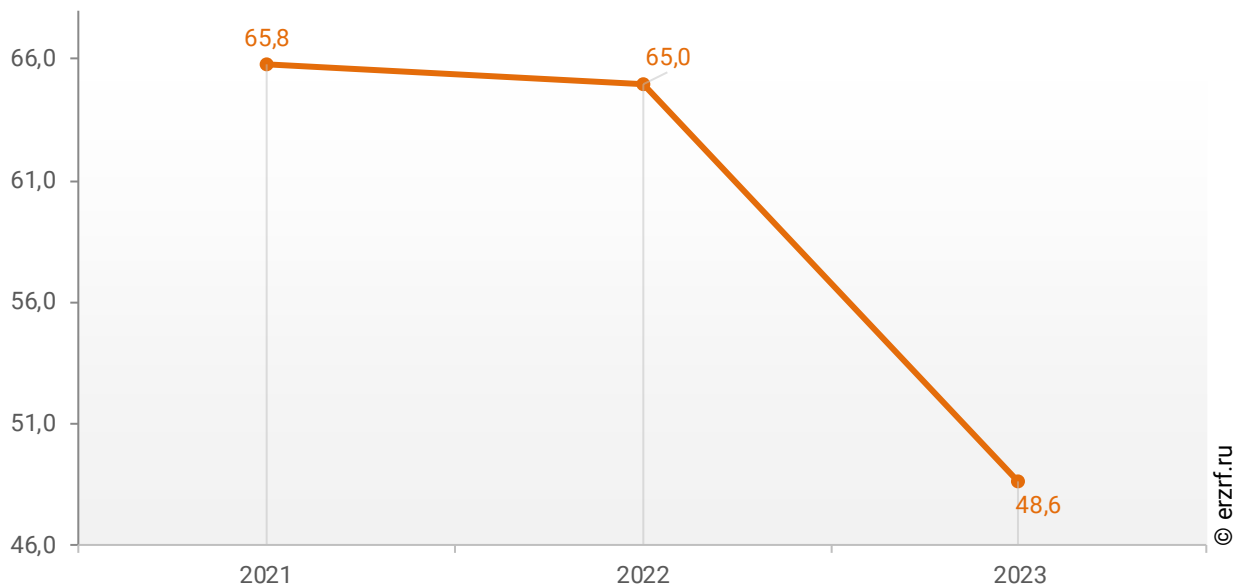
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Карачаево-Черкесской Республике, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Карачаево-Черкесской Республики, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 48,6 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Карачаево-Черкесской Республики по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 6.

График 6

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СЗ ИнвестГрупп» – 35,8 м². Самая большая – у застройщика «Архыз» – 200,8 м² (Таблица 11).

Таблица 11

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
СЗ ИнвестГрупп	35,8
АРХЫЗ-ИНВЕСТ	54,6
СЗ Гранд Сити	54,9
ГАРАНТСТРОЙ	58,9
АТЛАНТИК	59,9
ЮГ-СТРОЙ	62,9
СЗ СТРОЙДВОР	64,6
СЗ ФОТОН-ИНВЕСТ	72,0
АРБАТ	78,4
Архыз	200,8
Общий итог	56,9

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Карачаево-Черкесской Республике, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Горы здесь» – 35,8 м², застройщик «СЗ ИнвестГрупп». Наибольшая – в ЖК «По пр-кту Ленина» – 200,8 м², застройщик «Архыз».

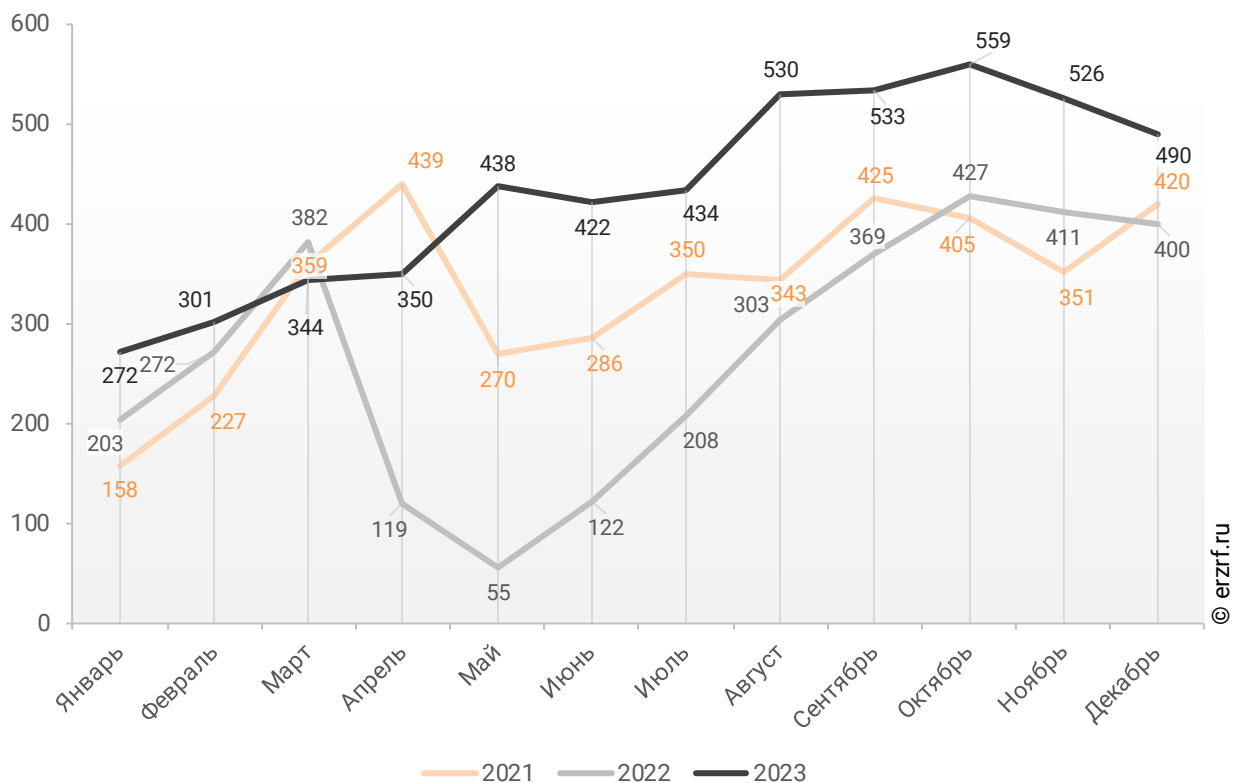
10. Ипотечное кредитование для жителей Карачаево-Черкесской Республики (официальная статистика Банка России)

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

По данным Банка России, за 12 месяцев 2023 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики, составило 5 199, что на 58,9% больше уровня 2022 г. (3 271 ИЖК), и на 28,9% больше уровня, достигнутого в 2021 г. (4 033 ИЖК).

График 7

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

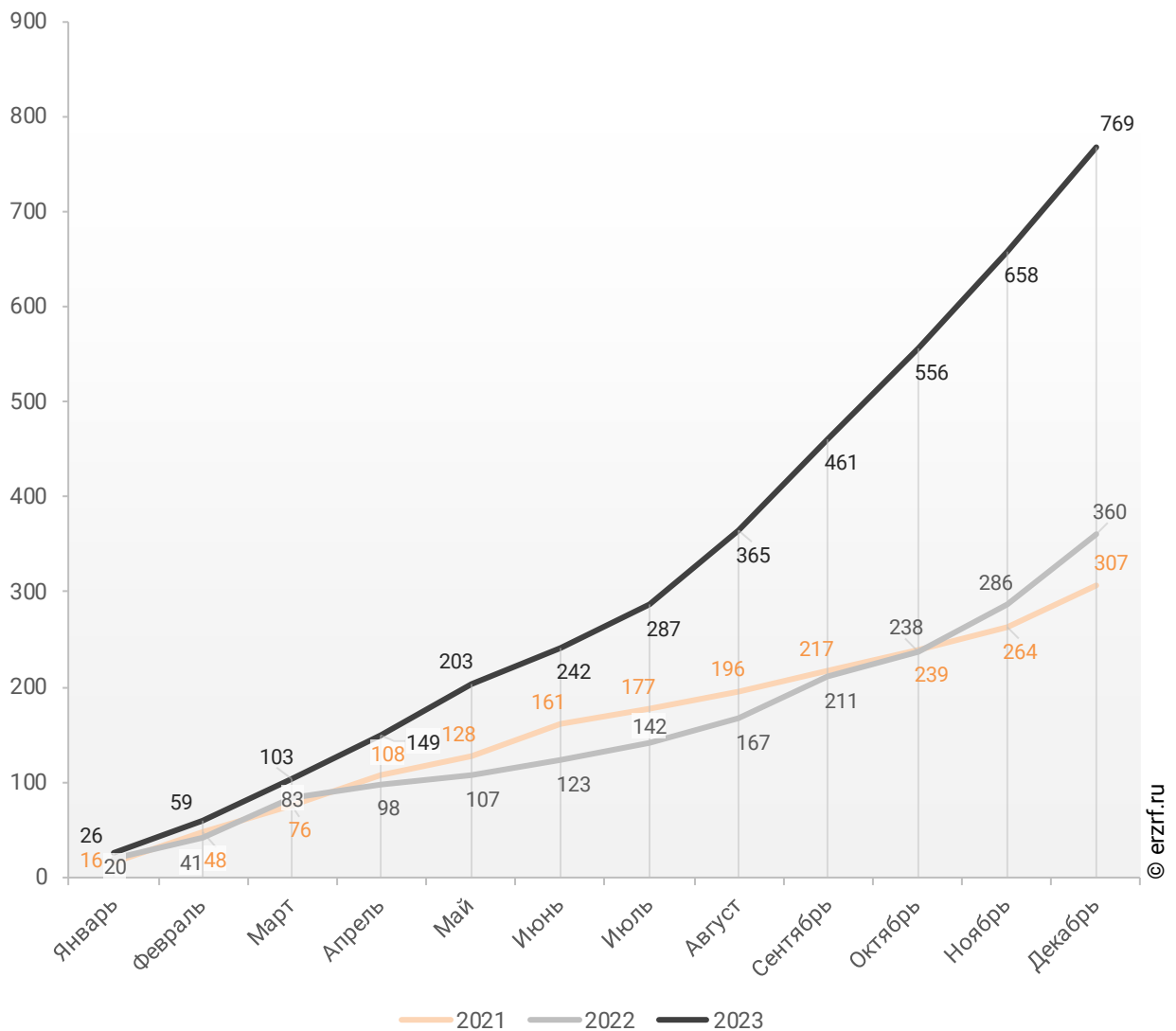


За 12 месяцев 2023 г. количество ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 769, что на 113,6% больше, чем в 2022 г. (360 ИЖК), и на 150,5% больше соответствующего значения 2021 г. (307 ИЖК).

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

График 8

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

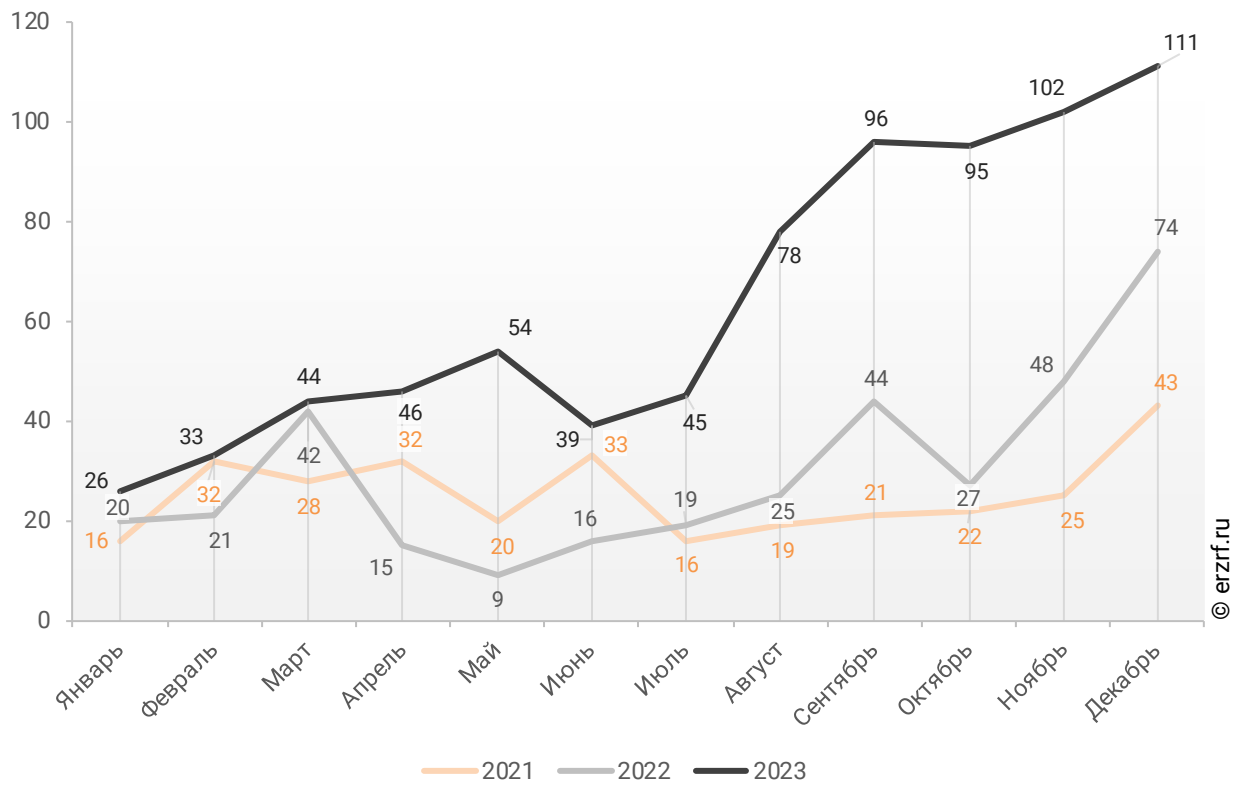


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Карачаево-Черкесской Республике в декабре 2023 года увеличилось на 50,0% по сравнению с декабрем 2022 года (111 против 74 годом ранее).

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

График 9

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

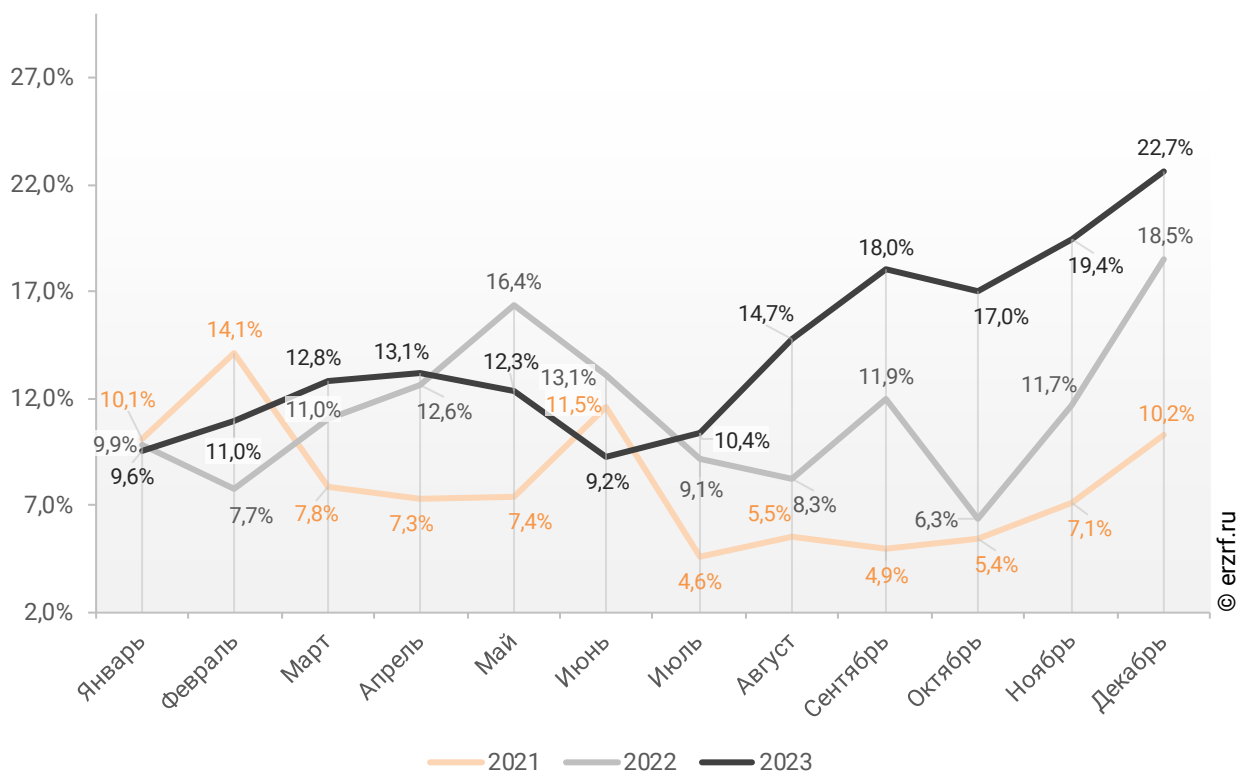


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2023 г., составила 14,8% от общего количества ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики за этот же период, что на 3,8 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (11,0%), и на 7,2 п.п. больше уровня 2021 г. (7,6%).

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

График 10

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



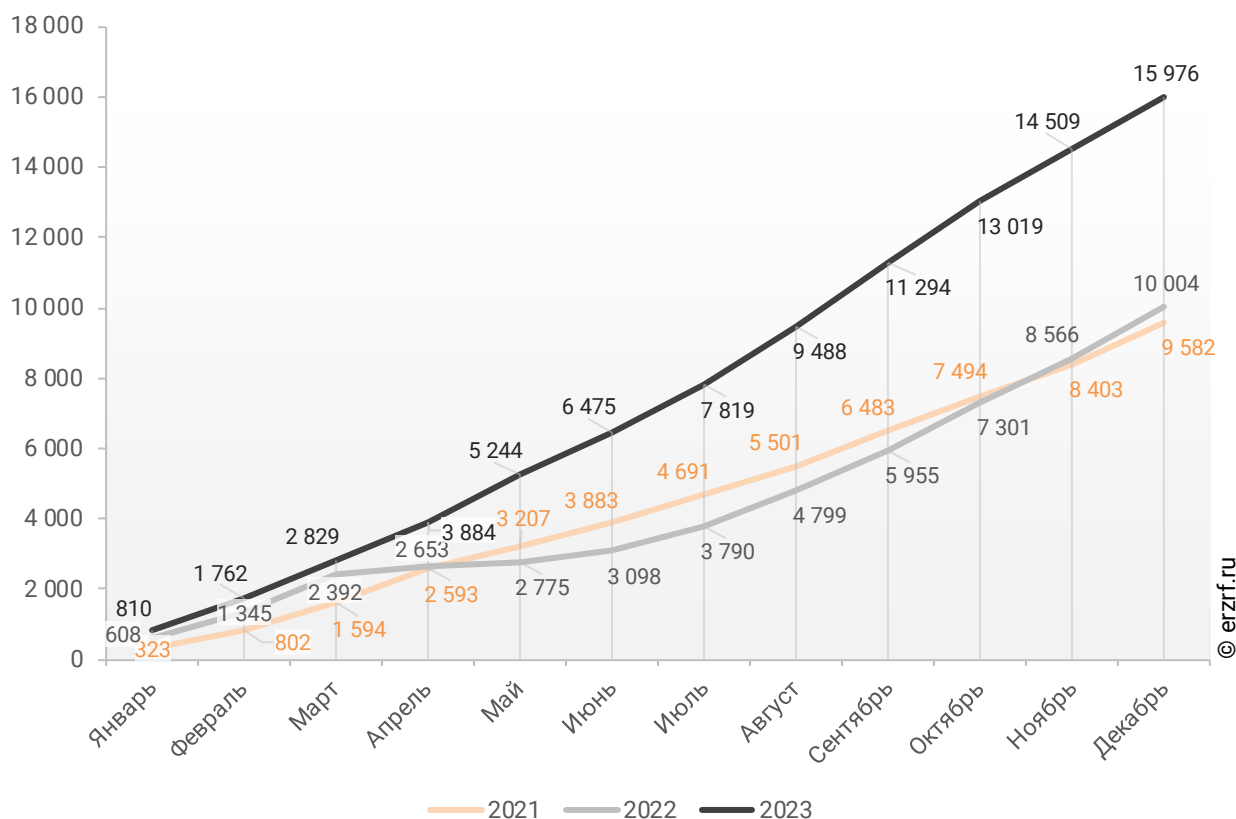
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики

По данным Банка России, за 12 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики, составил 15,98 млрд ₽, что на 59,7% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (10,00 млрд ₽), и на 66,7% больше аналогичного значения 2021 г. (9,58 млрд ₽).

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

График 11

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

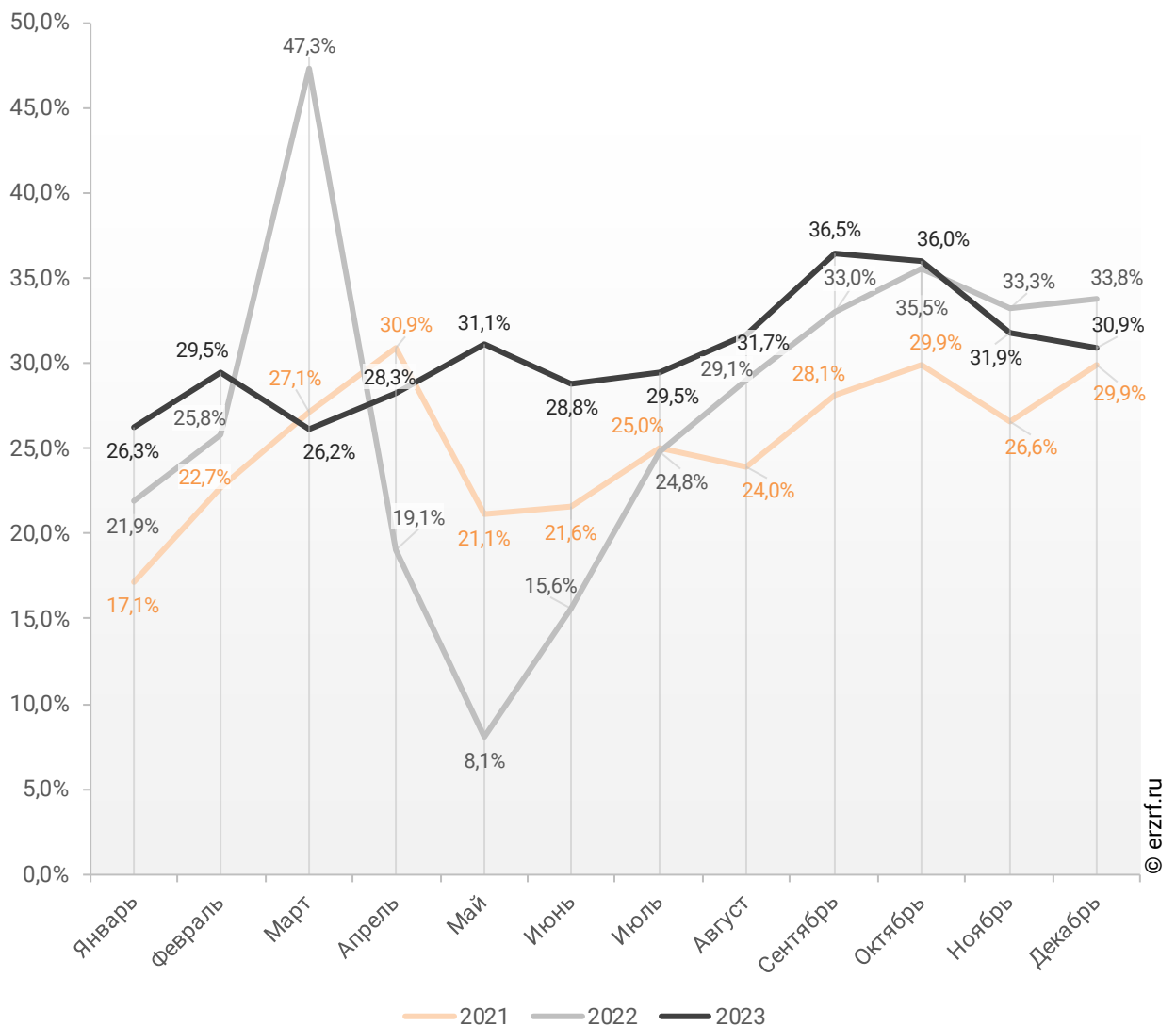


В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2023 г. жителям Карачаево-Черкесской Республики (51,74 млрд ₹), доля ИЖК составила 30,9%, что на 1,8 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (29,1%), и на 5,0 п.п. больше уровня 2021 г. (25,9%).

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

График 12

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

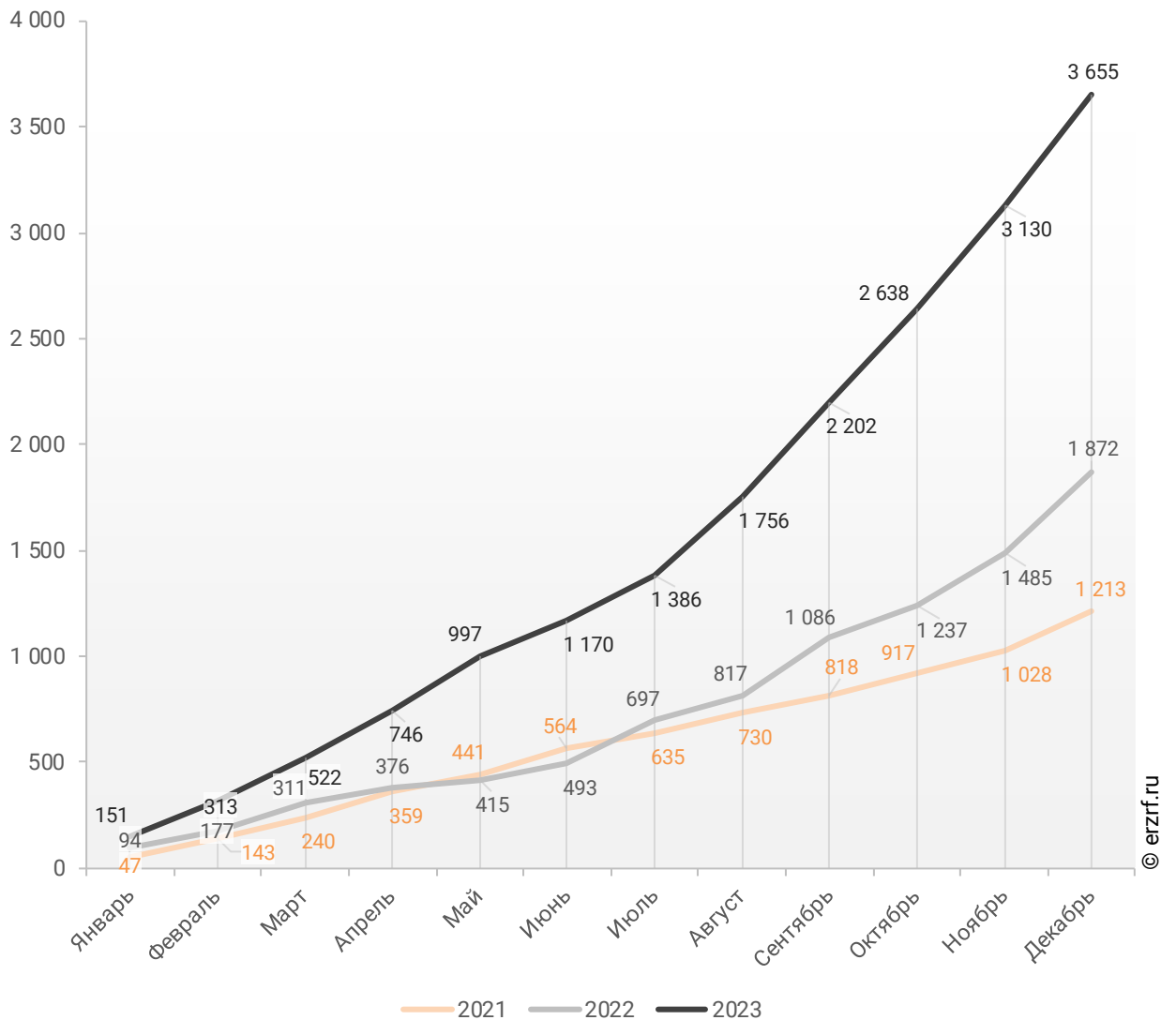


За 12 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики под залог ДДУ, составил 3,66 млрд ₹ (22,9% от общего объема ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики). Это на 95,2% больше аналогичного значения 2022 г. (1,87 млрд ₹), и на 201,3% больше, чем в 2021 г. (1,21 млрд ₹).

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

График 13

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



В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2023 г. жителям Карачаево-Черкесской Республики (51,74 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 7,1%, что на 1,7 п.п. больше уровня 2022 г. (5,4%), и на 3,8 п.п. больше уровня, достигнутого в 2021 г. (3,3%).

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

График 14

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

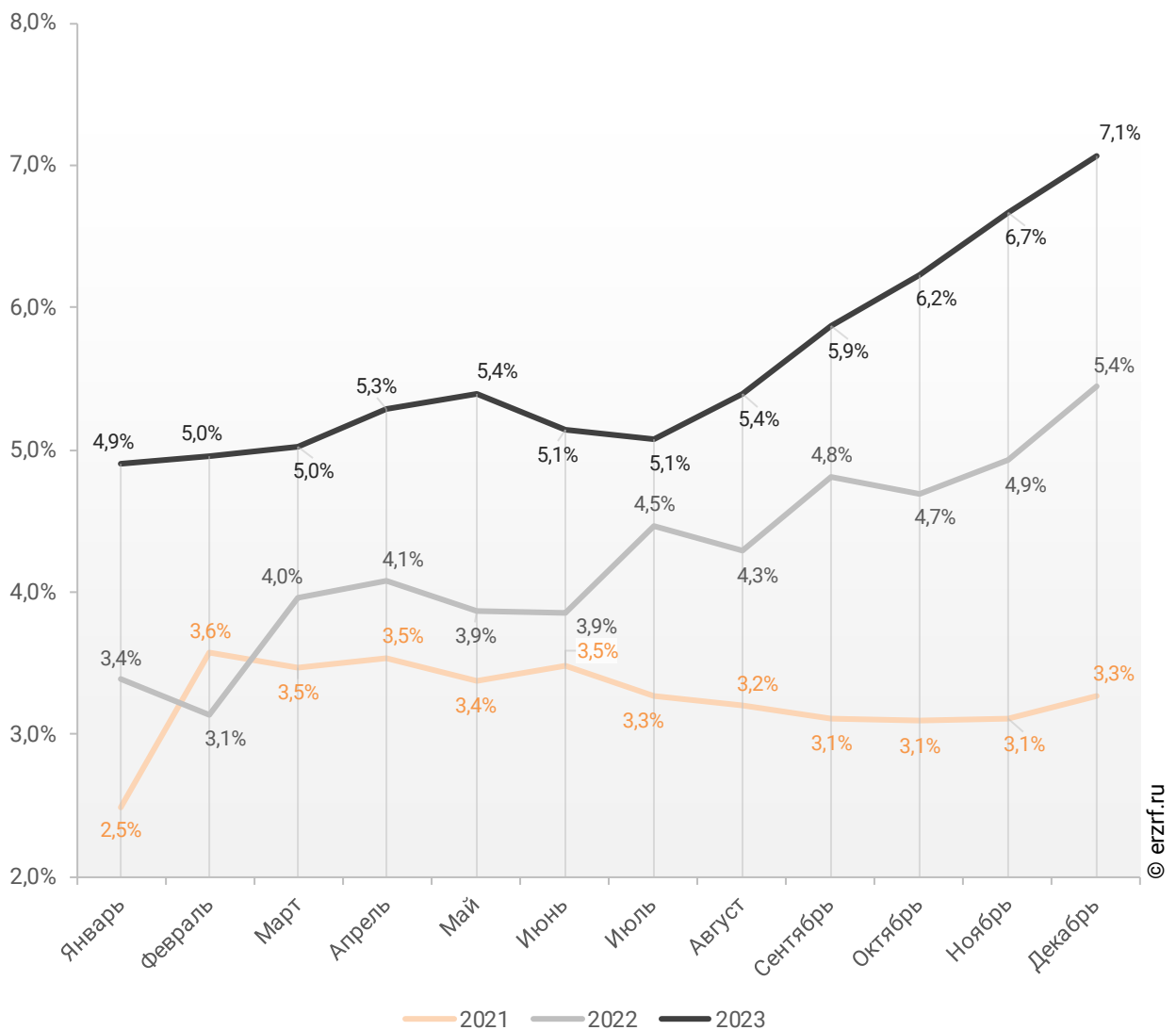
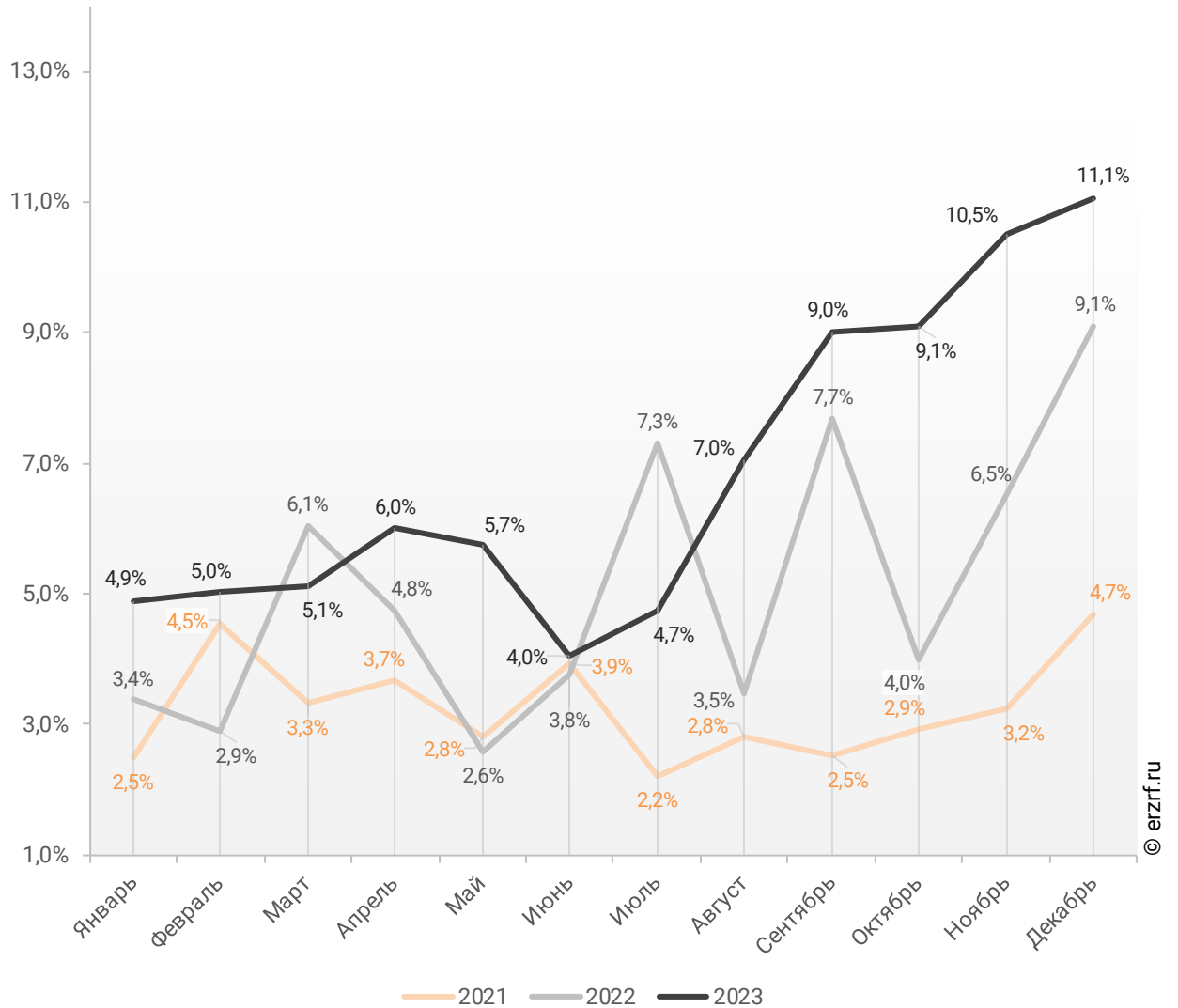


График 15

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

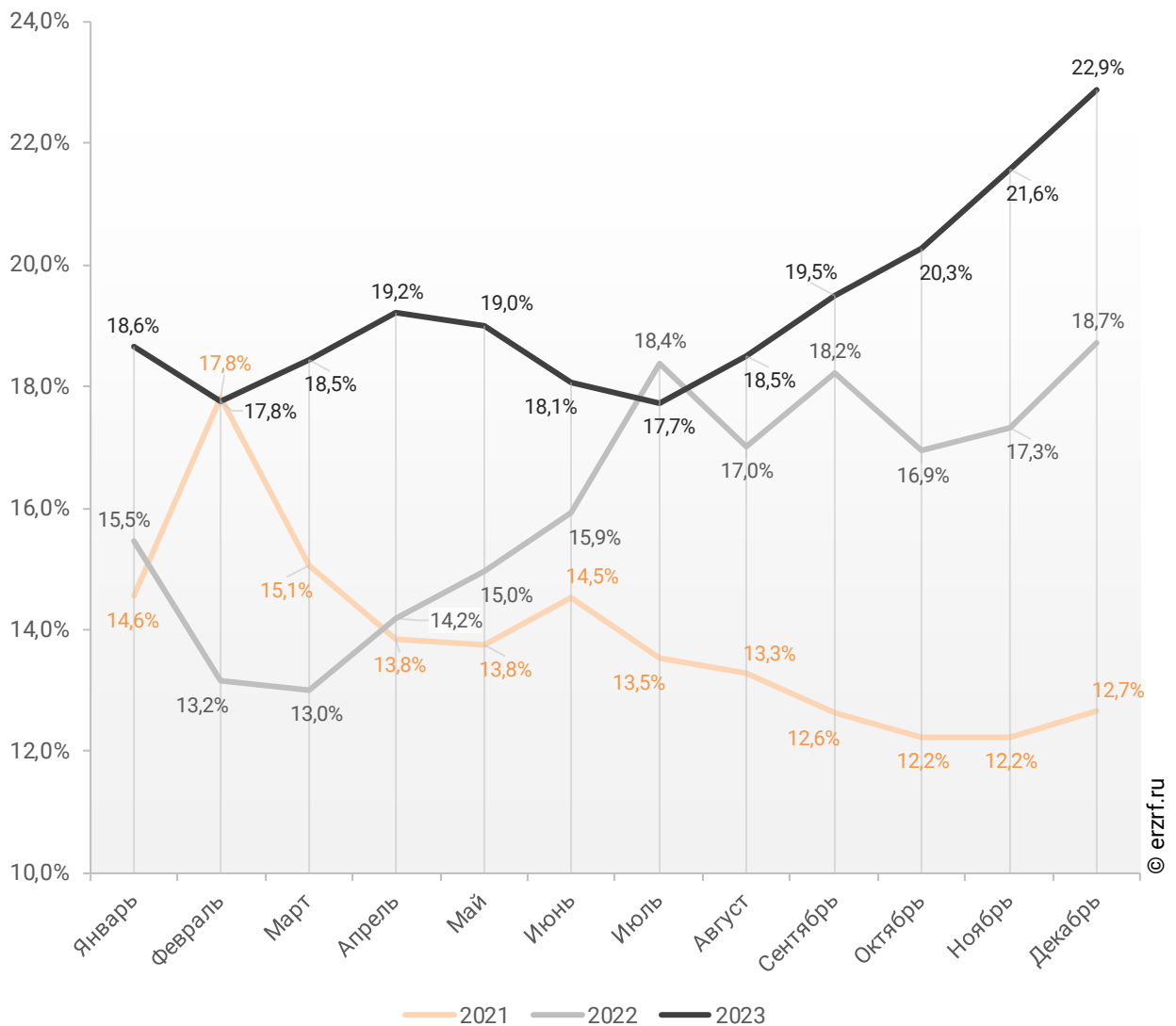


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2023 г., составила 22,9% от общего объема ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики за этот же период, что на 4,2 п.п. больше, чем в 2022 г. (18,7%), и на 10,2 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (12,7%).

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

График 16

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

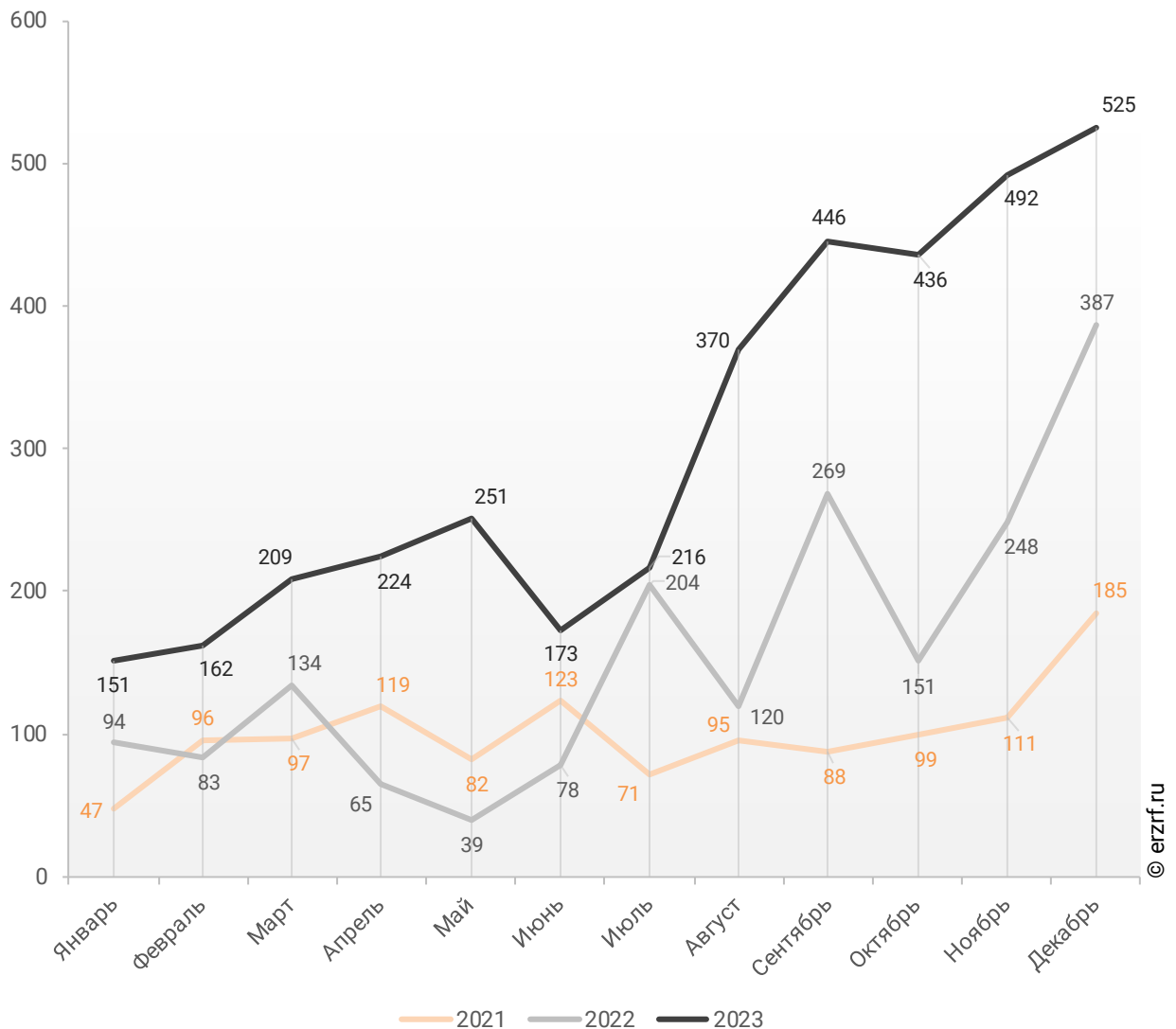


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Карачаево-Черкесской Республике в декабре 2023 года, увеличился на 35,7% по сравнению с декабрем 2022 года (525 млн ₴ против 387 млн ₴ годом ранее).

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

График 17

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



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 35,7% в декабре 2023 года по сравнению с декабрем 2022 года сопровождался увеличением объема всех видов кредитов на 11,4% (4,74 млрд ₹ против 4,26 млрд ₹ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 2,0% (1,47 млрд ₹ против 1,44 млрд ₹ годом ранее) (График 18).

График 18

По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Карачаево-Черкесской Республике кредитов всех видов за январь – декабрь составила 7,1%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 22,9%.

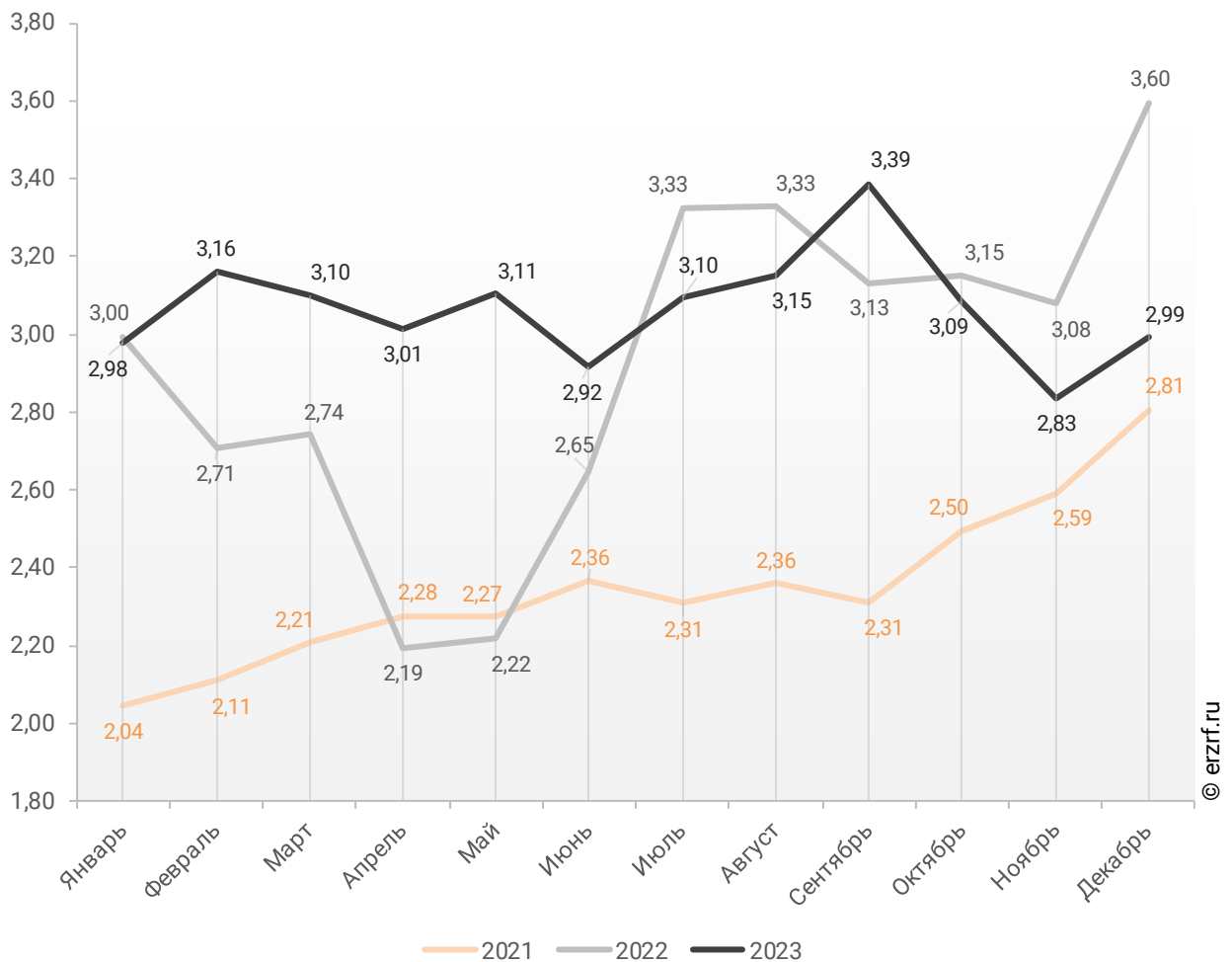
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики

По официальной статистике Банка России в декабре 2023 г. средний размер ИЖК в Карачаево-Черкесской Республике составил 2,99 млн ₽, что на 16,7% меньше уровня, достигнутого в 2022 г. (3,60 млн ₽), и на 6,7% больше аналогичного значения 2021 г. (2,81 млн ₽).

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

График 19

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

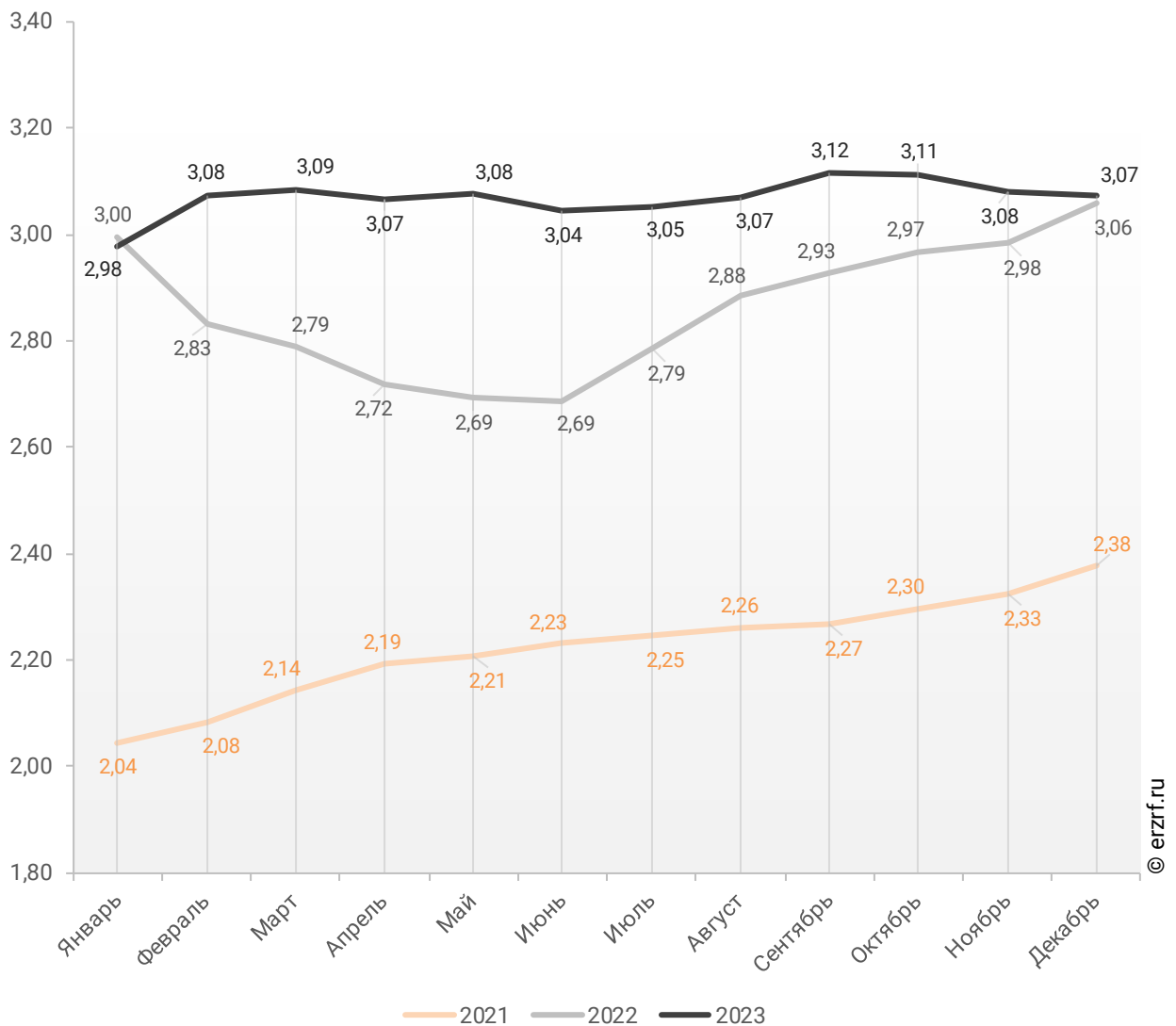


По данным Банка России, за 12 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики, накопленным итогом составил 3,07 млн ₽, что на 0,5% больше, чем в 2022 г. (3,06 млн ₽), и на 29,3% больше соответствующего значения 2021 г. (2,38 млн ₽).

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

График 20

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

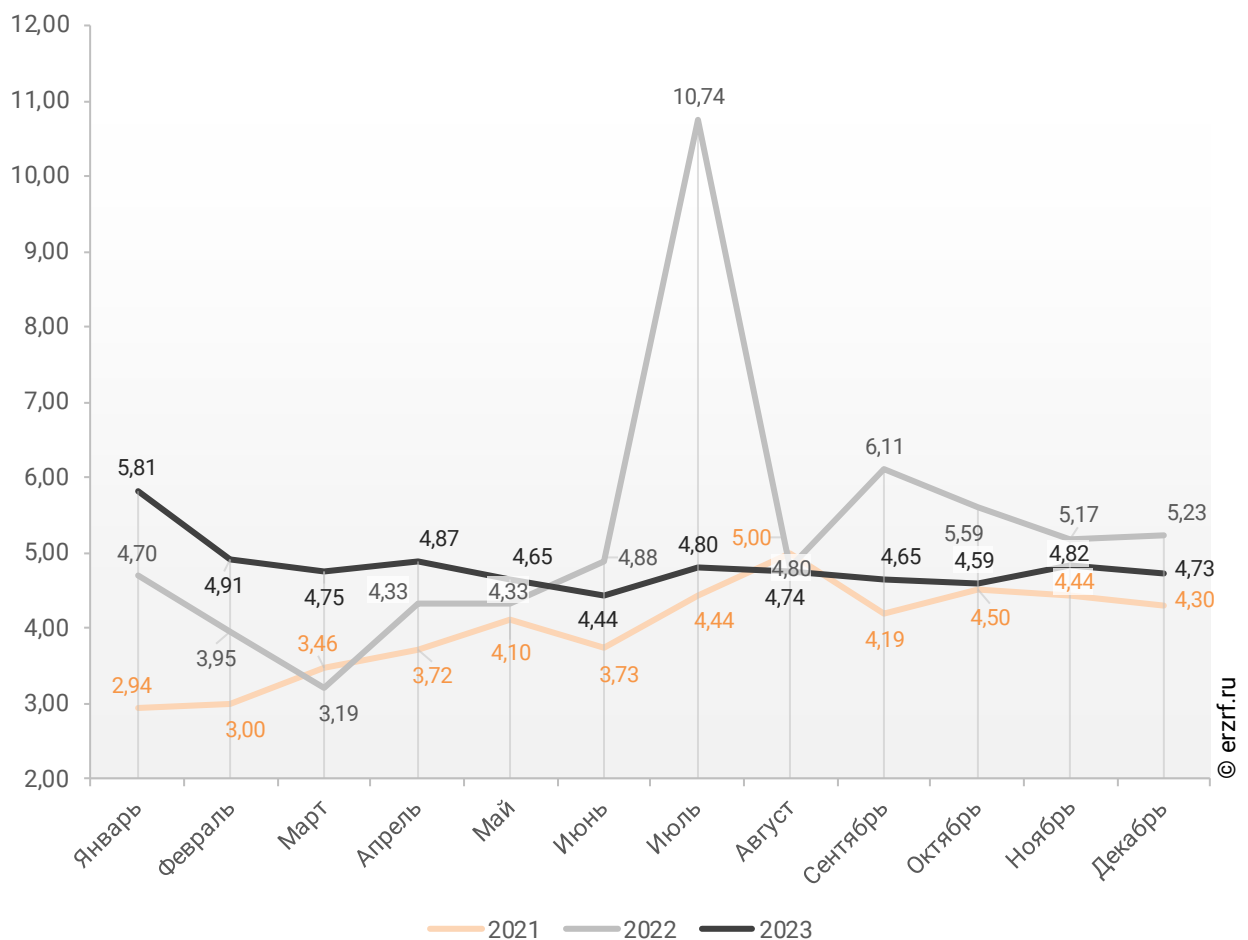


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Карачаево-Черкесской Республике в декабре 2023 года уменьшился на 9,6% по сравнению с декабрем 2022 года (4,73 млн ₹ против 5,23 млн ₹ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 1,9%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после роста в прошлом месяце.

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

График 21

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

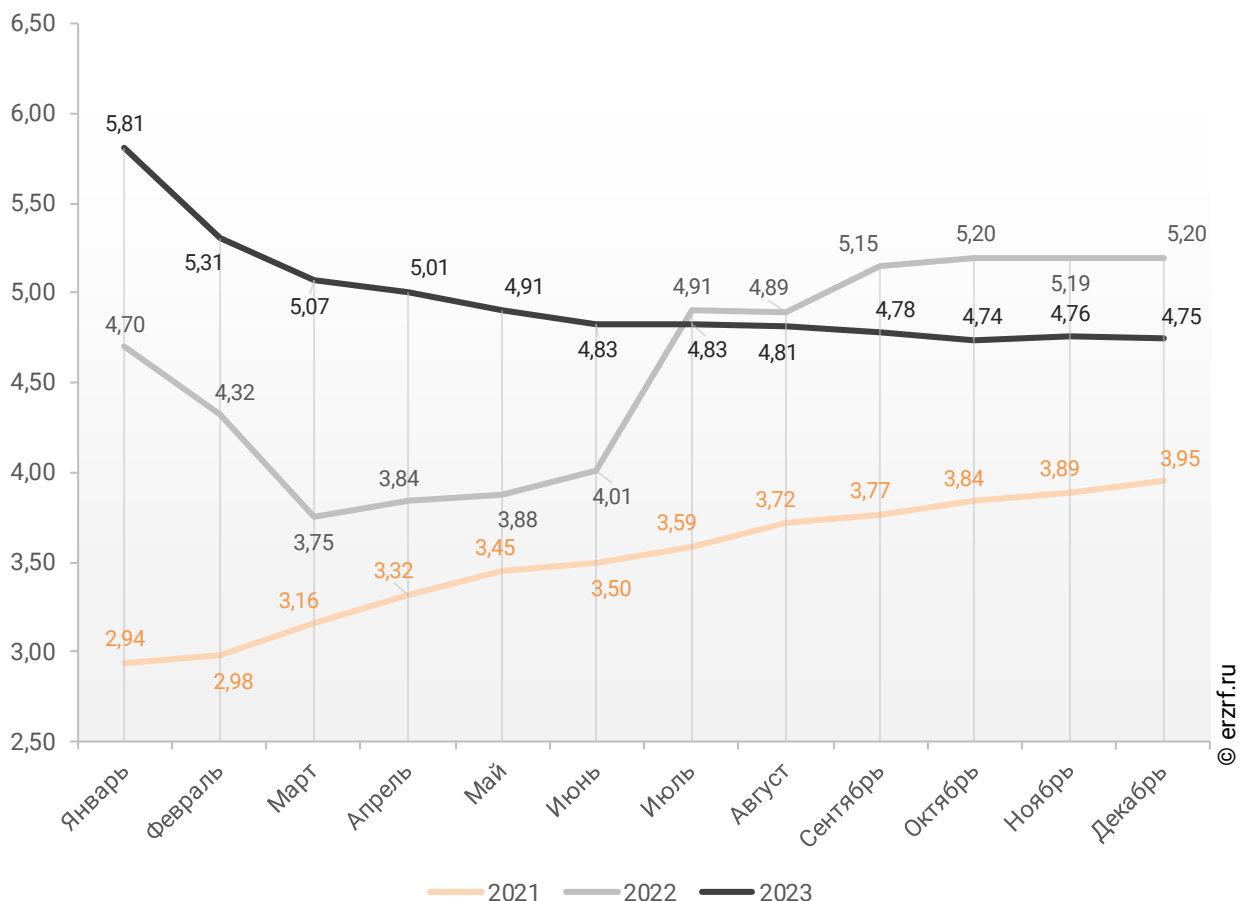


По данным Банка России, за 12 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики, накопленным итогом составил 4,75 млн ₽ (на 54,6% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики). Это на 8,7% меньше соответствующего значения 2022 г. (5,20 млн ₽), и на 20,3% больше уровня 2021 г. (3,95 млн ₽).

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

График 22

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

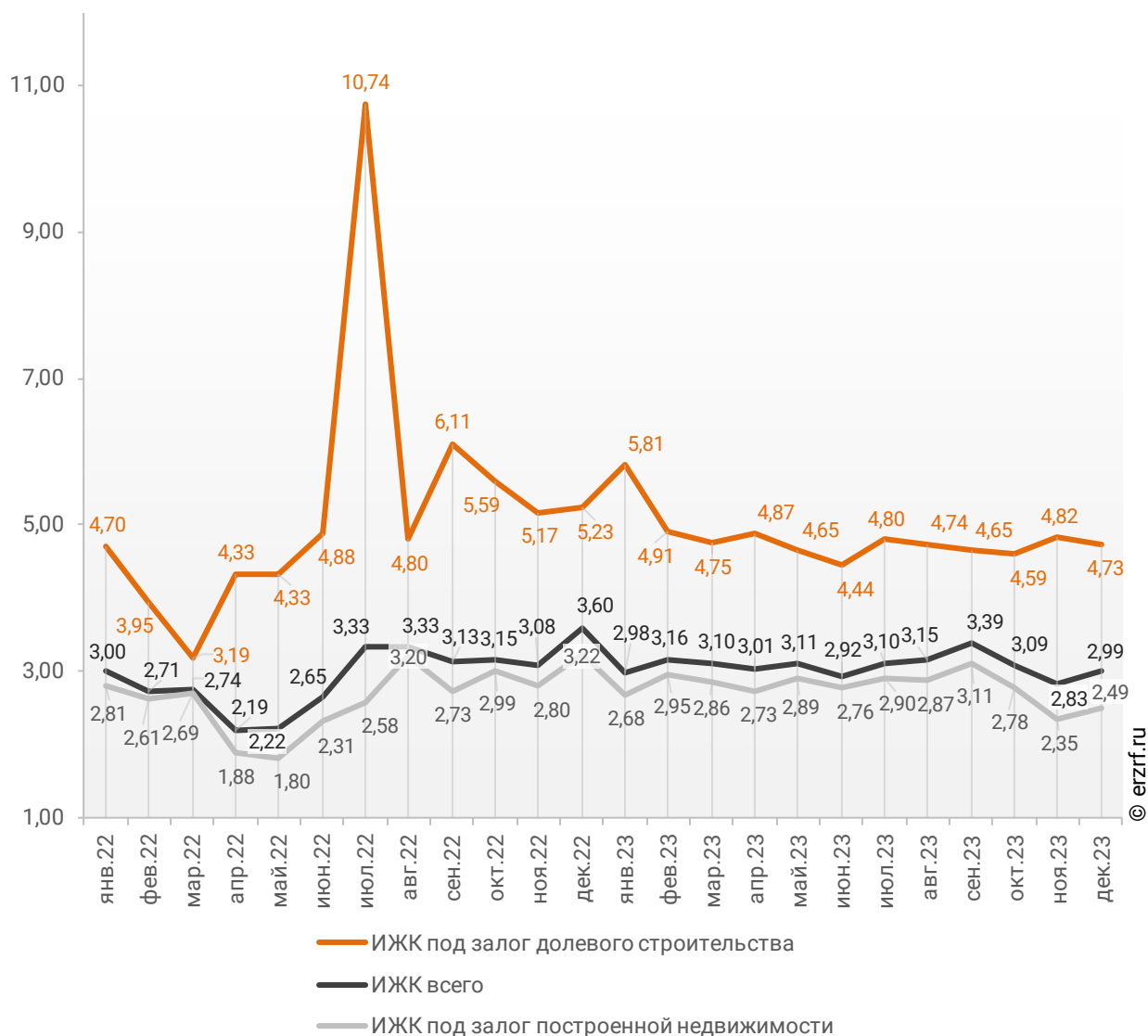


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило 22,7% – с 3,22 млн ₴ до 2,49 млн ₴.

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

График 23

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Карачаево-Черкесской Республике, млн ₴



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 27,6 п. п. – с 62,4% до 90,0%.

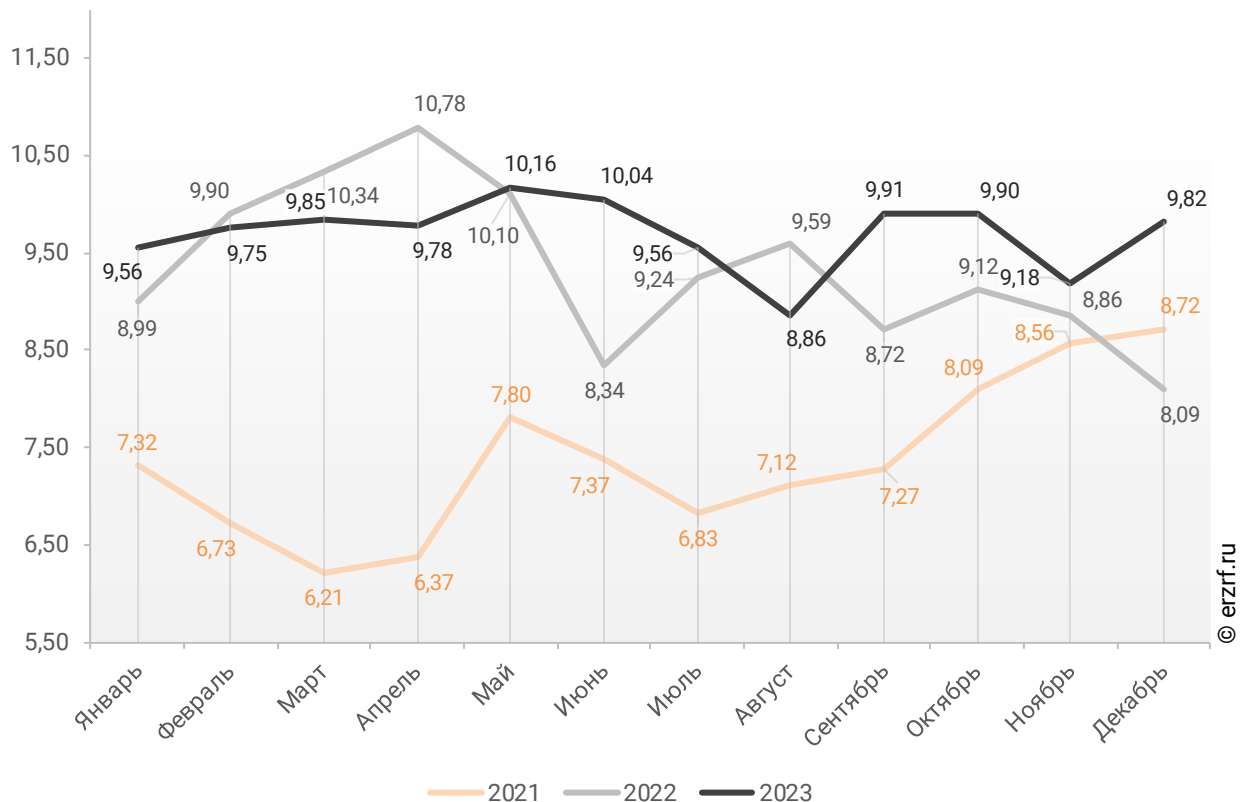
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в декабре 2023 года в Карачаево-Черкесской Республике, средневзвешенная ставка составила 9,82%. По сравнению с декабрем 2022 года ставка выросла на 1,73 п. п. (с 8,09% до 9,82%).

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

График 24

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

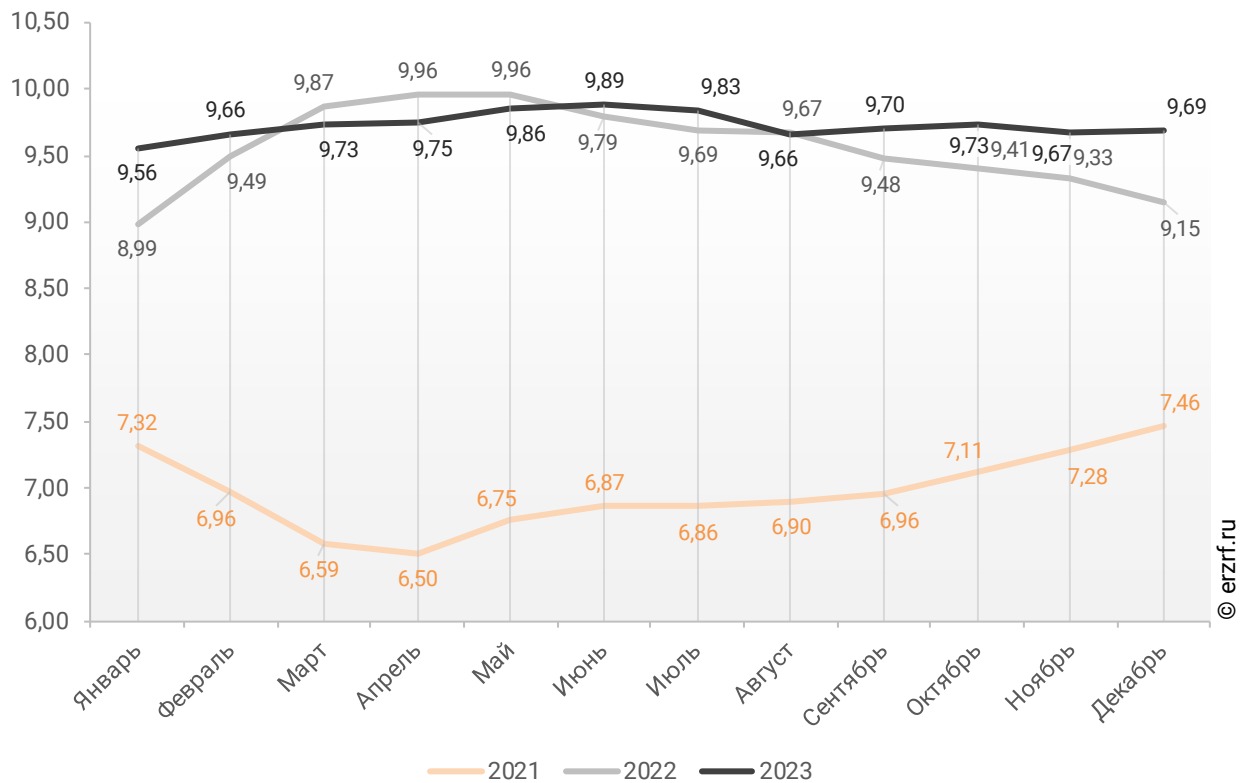


По данным Банка России, за 12 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Карачаево-Черкесской Республики, накопленным итогом составила 9,69%, что на 0,54 п.п. больше, чем в 2022 г. (9,15%), и на 2,23 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (7,46%).

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

График 25

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

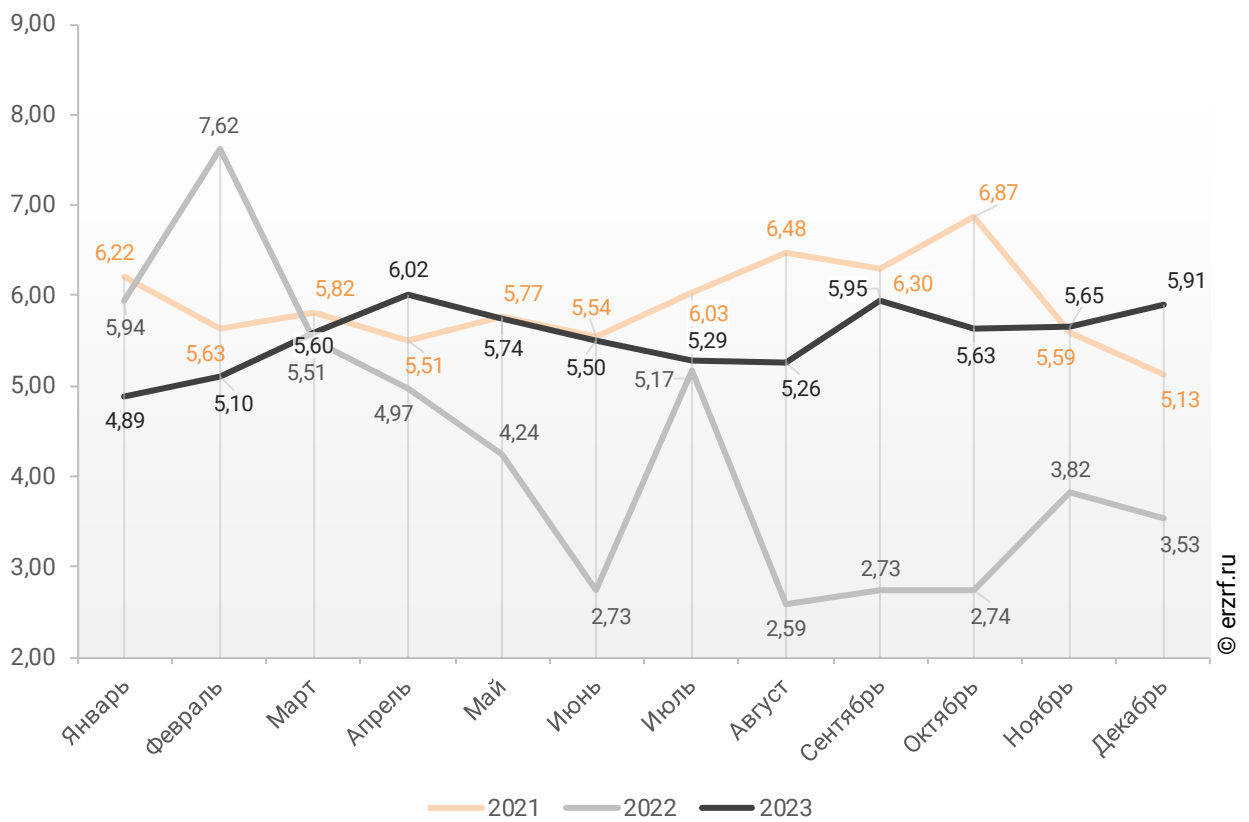


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Карачаево-Черкесской Республике в декабре 2023 года, составила 5,91%, что на 2,38 п. п. больше аналогичного значения за декабрь 2022 года (3,53%).

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

График 26

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Карачаево-Черкесской Республике, %

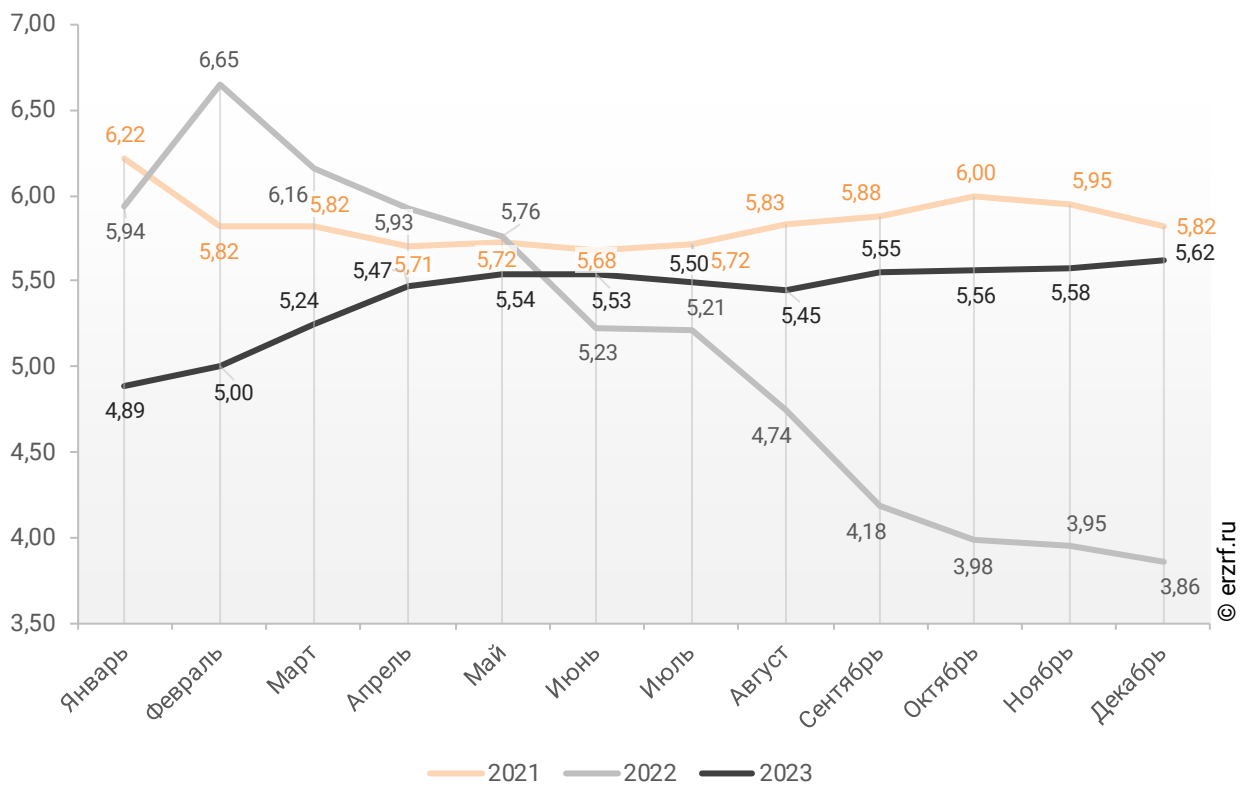


По данным Банка России, за 12 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Карачаево-Черкесской Республики, накопленным итогом составила 5,62% (на 4,07 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 1,76 п.п. больше уровня, достигнутого в 2022 г. (3,86%), и на 0,20 п.п. меньше аналогичного значения 2021 г. (5,82%).

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

График 27

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

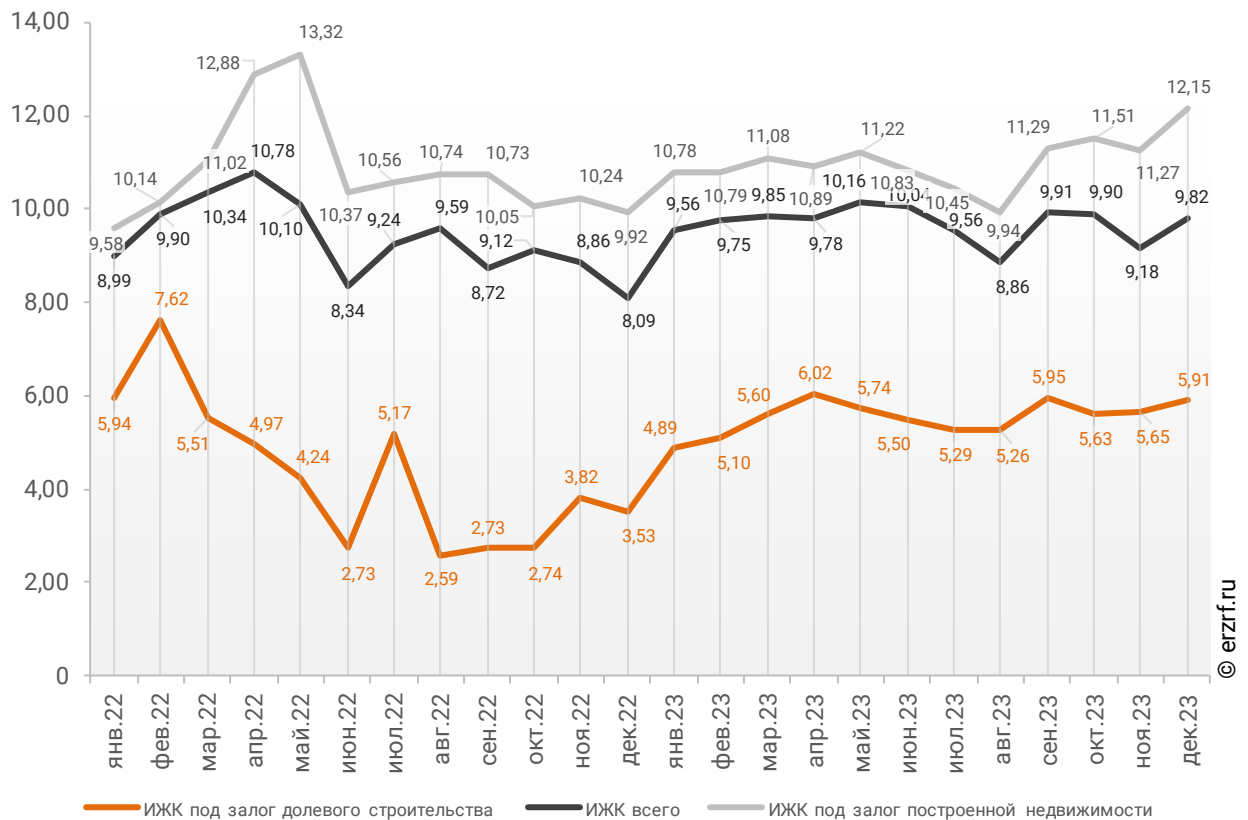


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Карачаево-Черкесской Республике в декабре 2023 года составила 12,15%, что на 2,23 п. п. больше значения за декабрь 2022 года (9,92%).

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

График 28

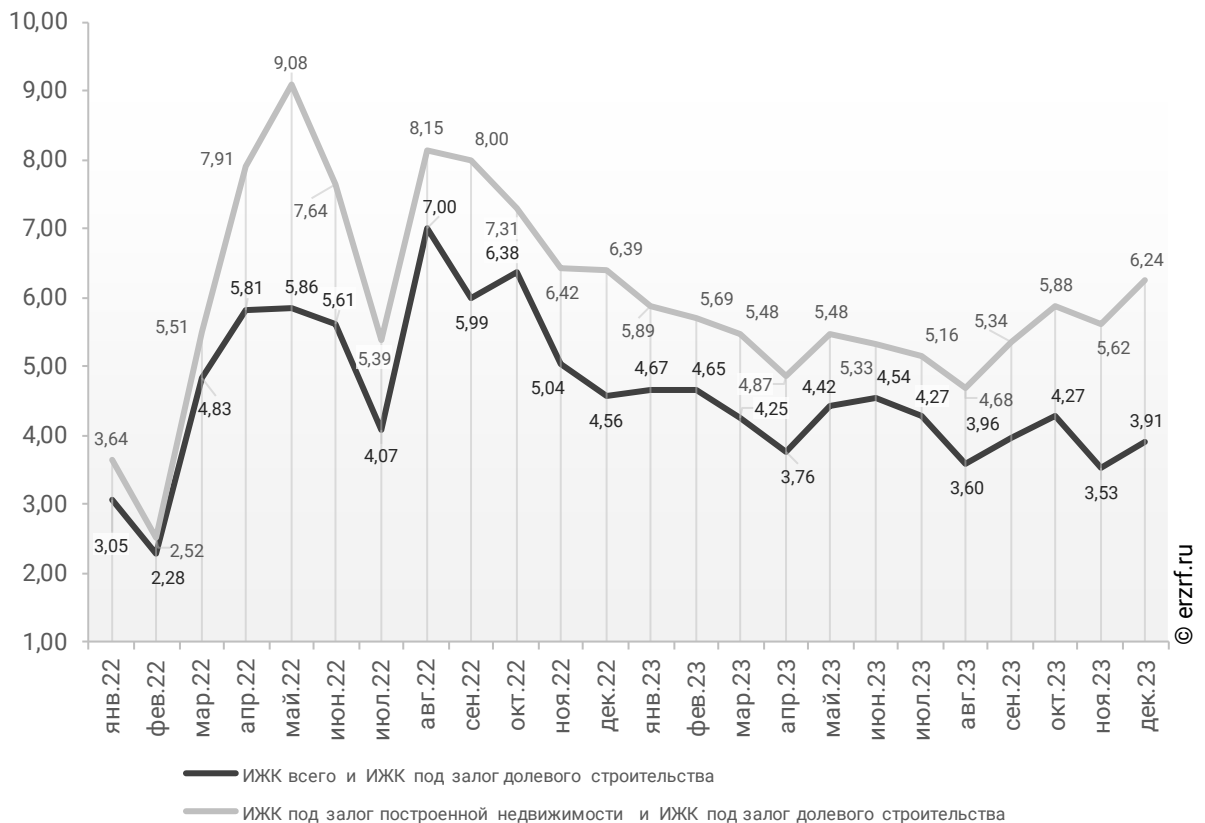
Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Карачаево-Черкесской Республике, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Карачаево-Черкесской Республике уменьшилась с 4,56 п. п. до 3,91 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Карачаево-Черкесской Республике за год уменьшилась с 6,39 п. п. до 6,24 п. п. (График 29).

График 29

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

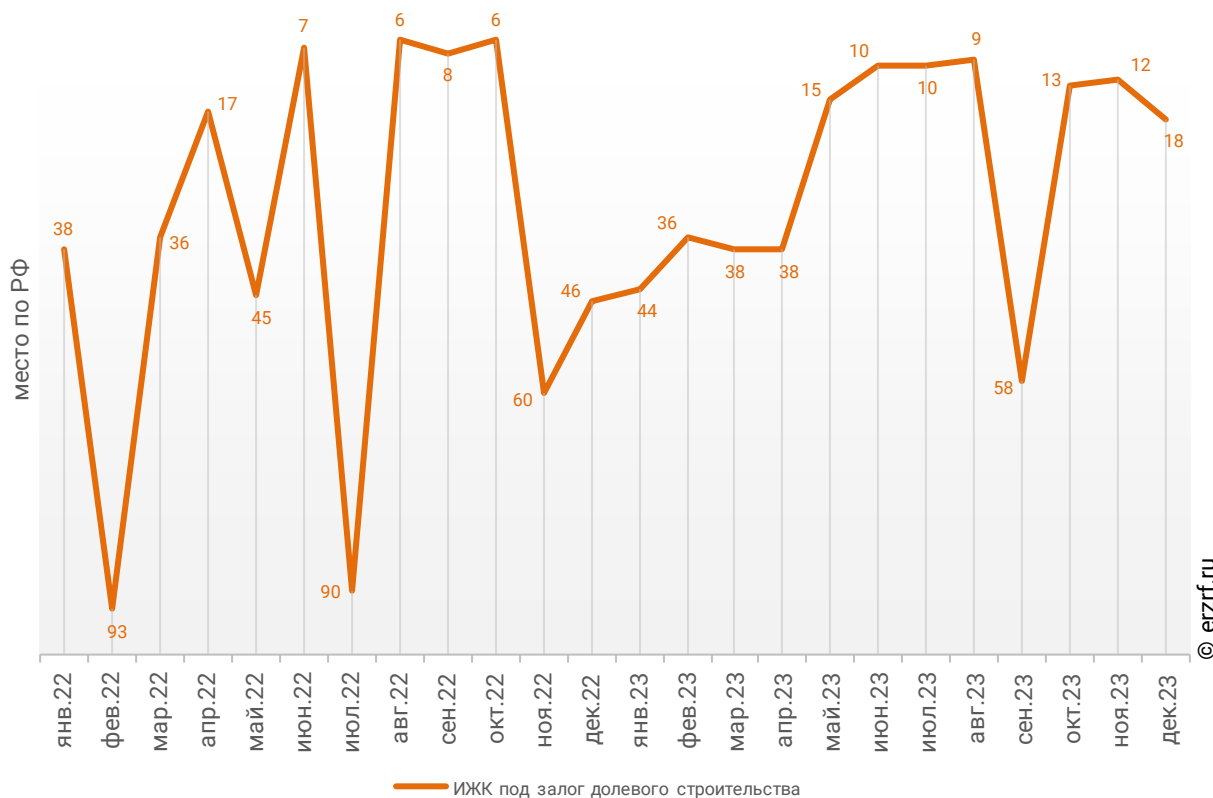


Карачаево-Черкесская Республика занимает 91-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Карачаево-Черкесская Республика занимает 18-е место, и 89-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

График 30

Динамика изменения места, занимаемого Карачаево-Черкесской Республикой по величине ставки ИЖК под залог ДДУ

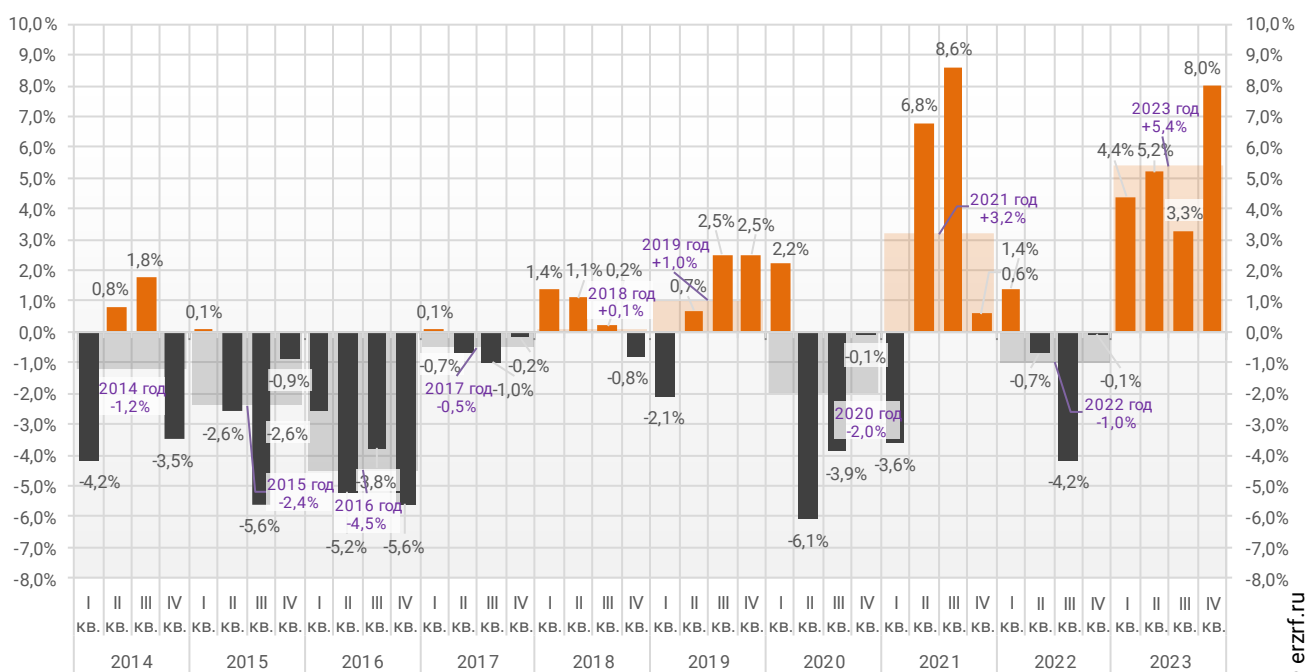


11. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения в 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 31).

График 31

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

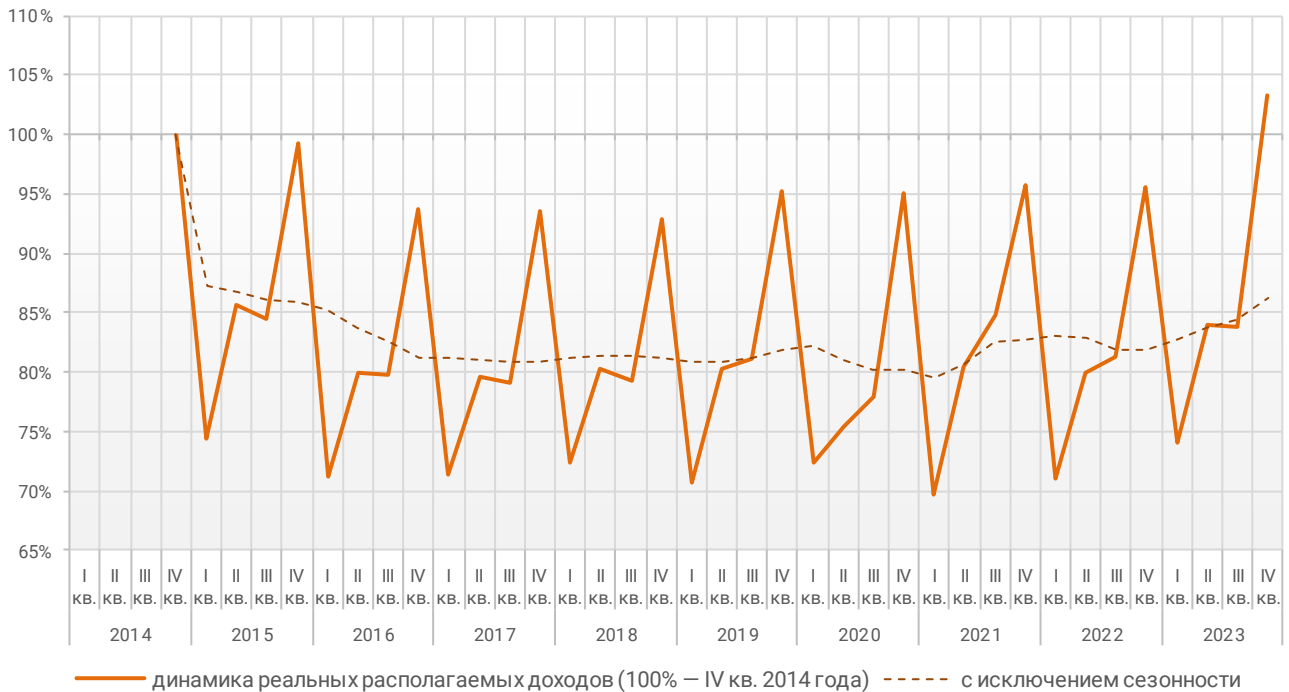


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленный с 2014 года рост реальных располагаемых доходов к IV кварталу 2023 года составил 3,2% (График 32).

График 32

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



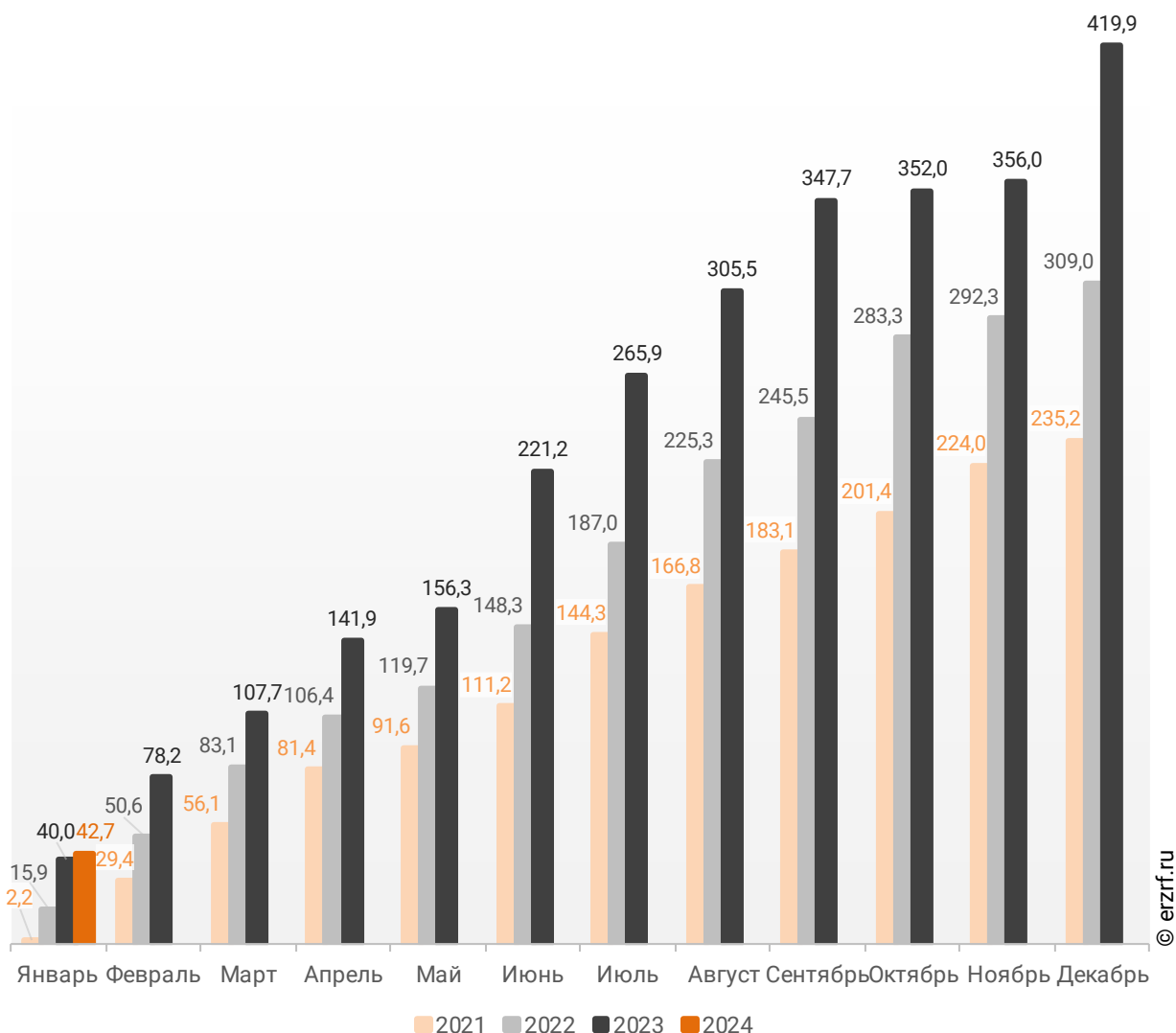
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 1 месяц 2024 г. показывает превышение на 6,7% графика ввода жилья в Карачаево-Черкесской Республике в 2024 г. по сравнению с 2023 г. и превышение на 168,4% по отношению к 2022 г. (График 33).

График 33

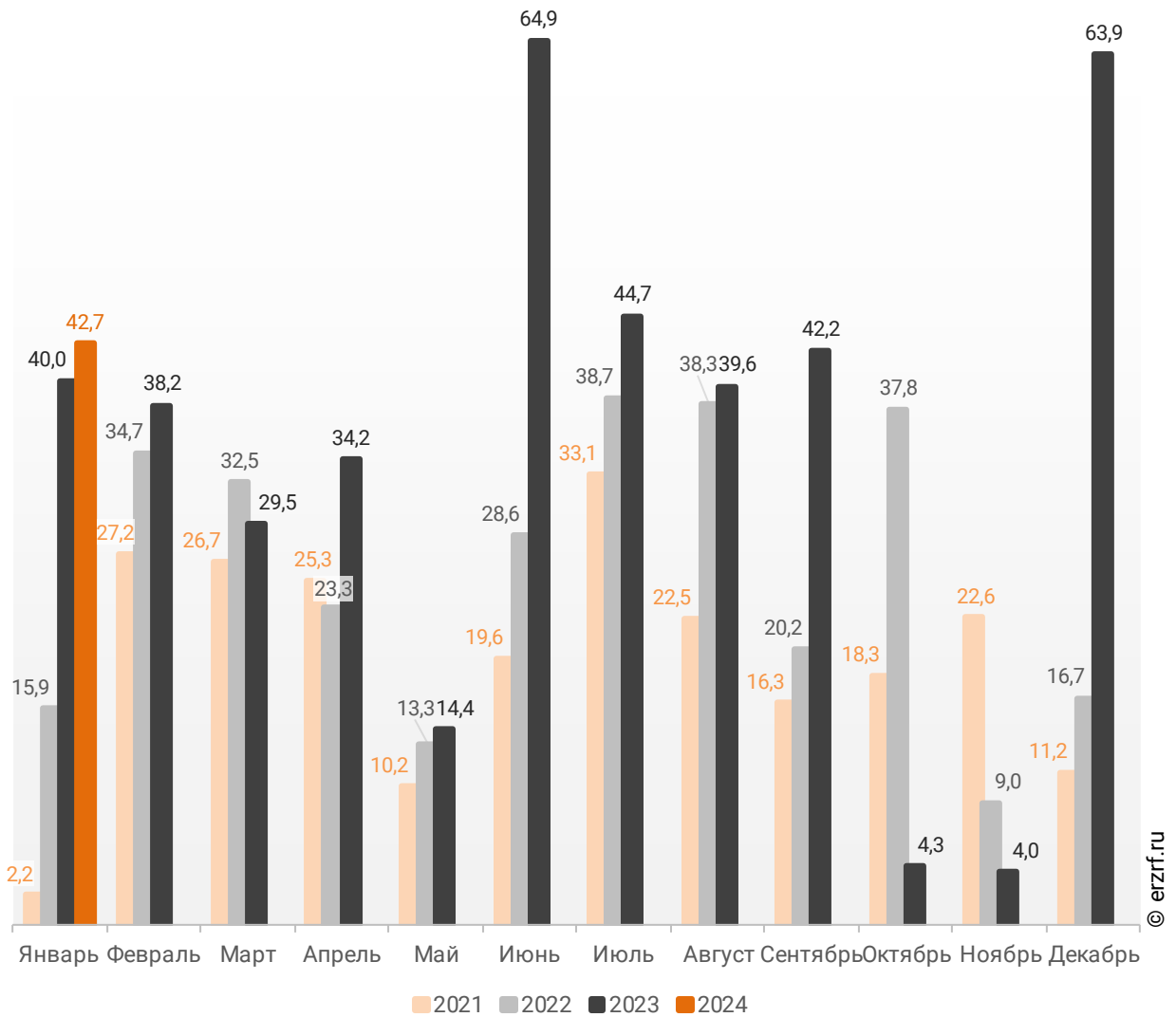
**Ввод жилья в Карачаево-Черкесской Республике
накопленным итогом по годам в 2021 – 2024 гг., тыс. м²**



Помесячная динамика ввода жилья в Карачаево-Черкесской Республике представлена ниже (График 34).

График 34

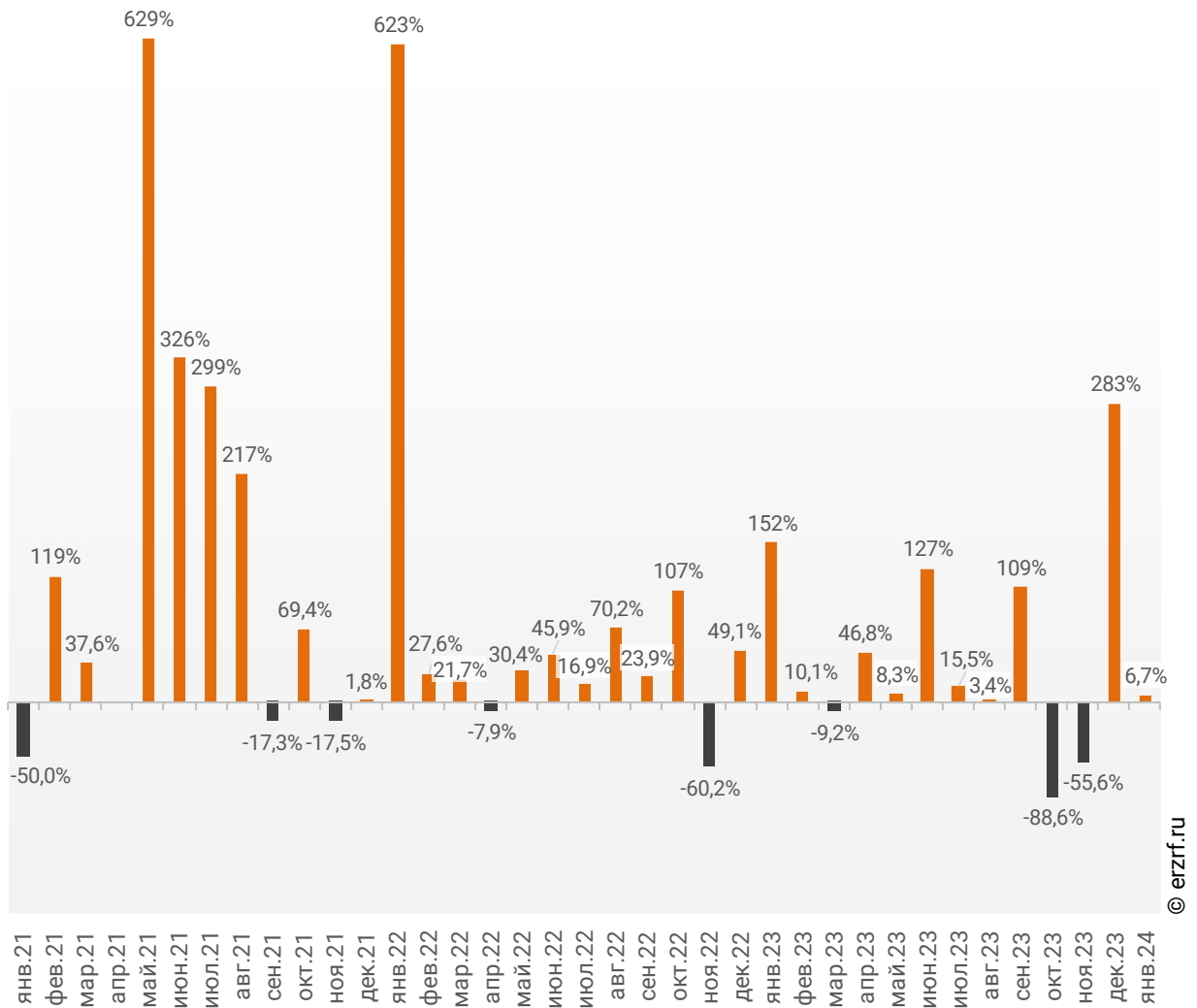
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Карачаево-Черкесской Республике, тыс. м²**



Опережение темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Карачаево-Черкесской Республике второй месяц подряд.

График 35

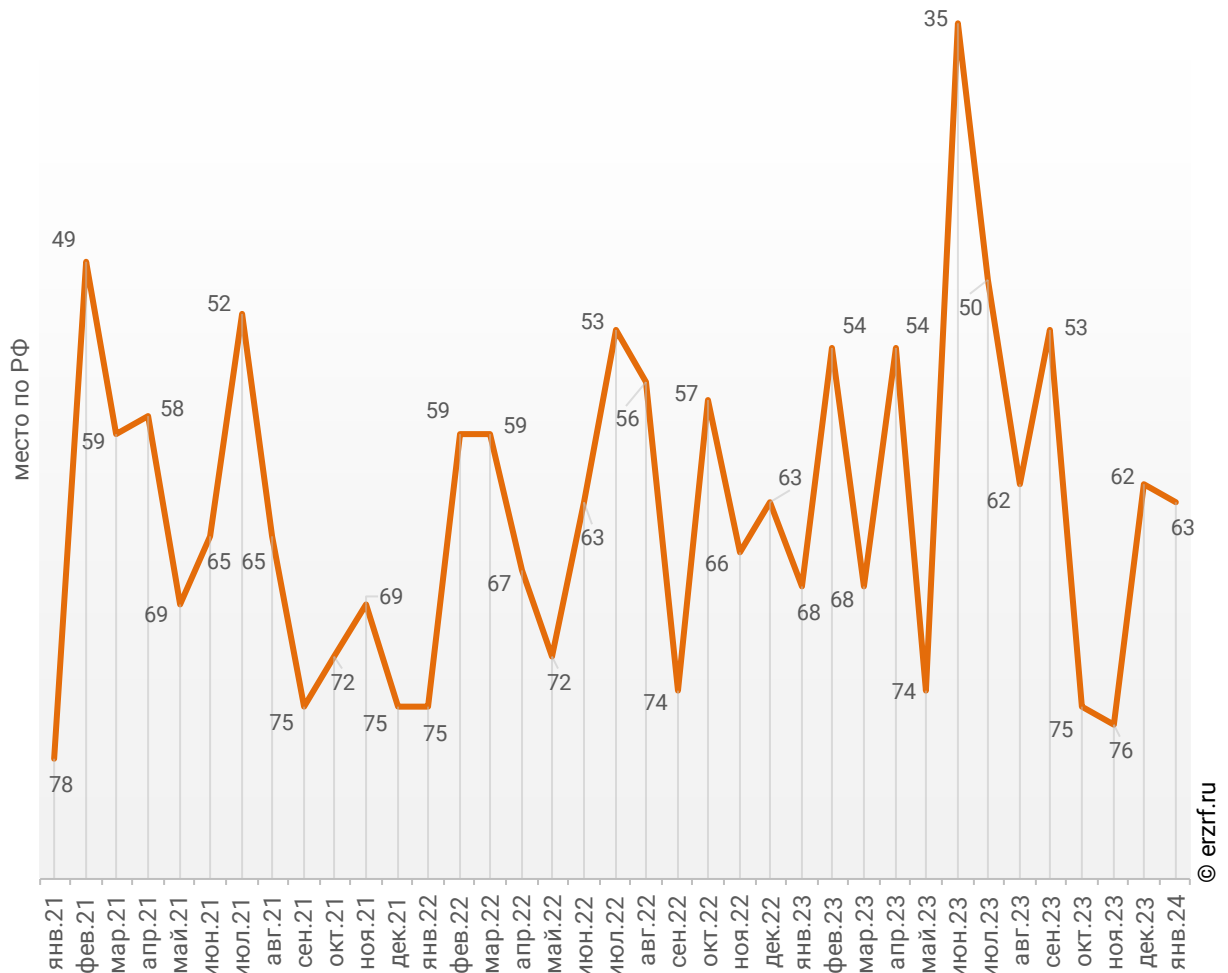
Динамика прироста ввода жилья в Карачаево-Черкесской Республике, месяц к месяцу прошлого года, %



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Карачаево-Черкесская Республика занимает 63-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 44-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 46-м месте. (График 36).

График 36

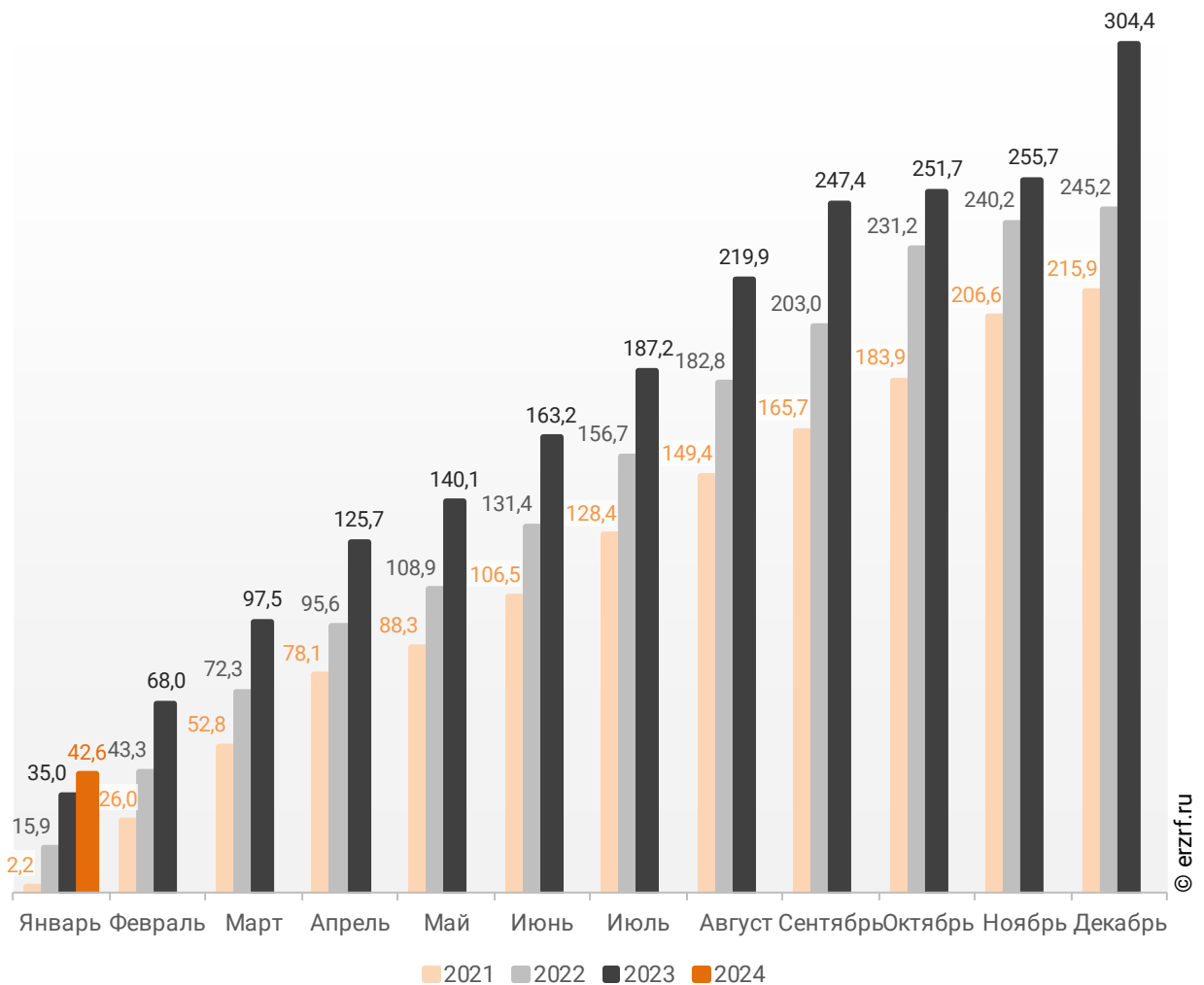
Динамика изменения места, занимаемого Карачаево-Черкесской Республикой среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



В Карачаево-Черкесской Республике за 1 месяц 2024 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 21,7% по отношению к аналогичному периоду 2023 г. и превышение на 167,9% по отношению к 2022 г. (График 37).

График 37

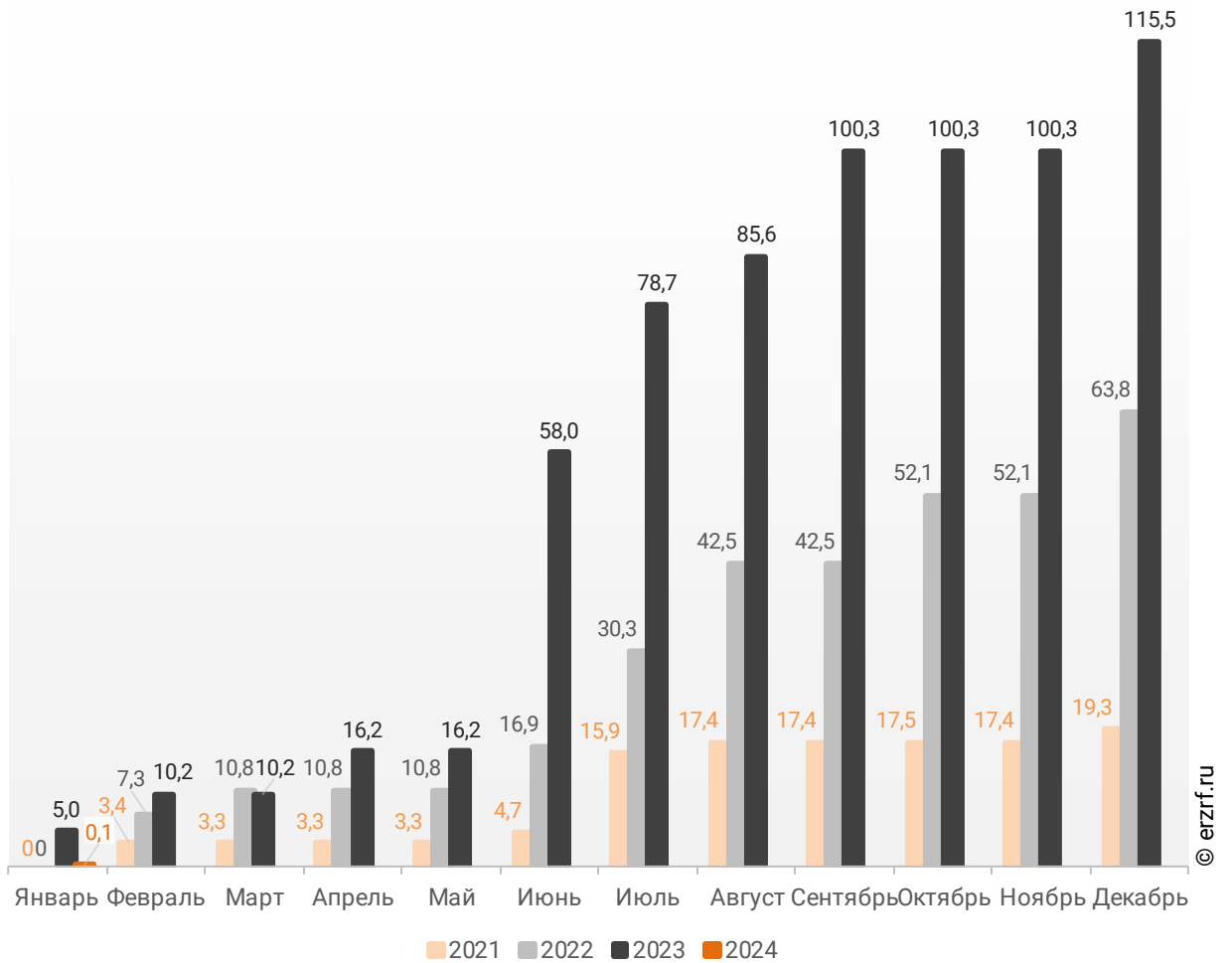
**Ввод жилья населением в Карачаево-Черкесской Республике
накопленным итогом по годам в 2021 – 2024 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 1 месяц 2024 г. показывают снижение на 98,4% к уровню 2023 г. (График 38).

График 38

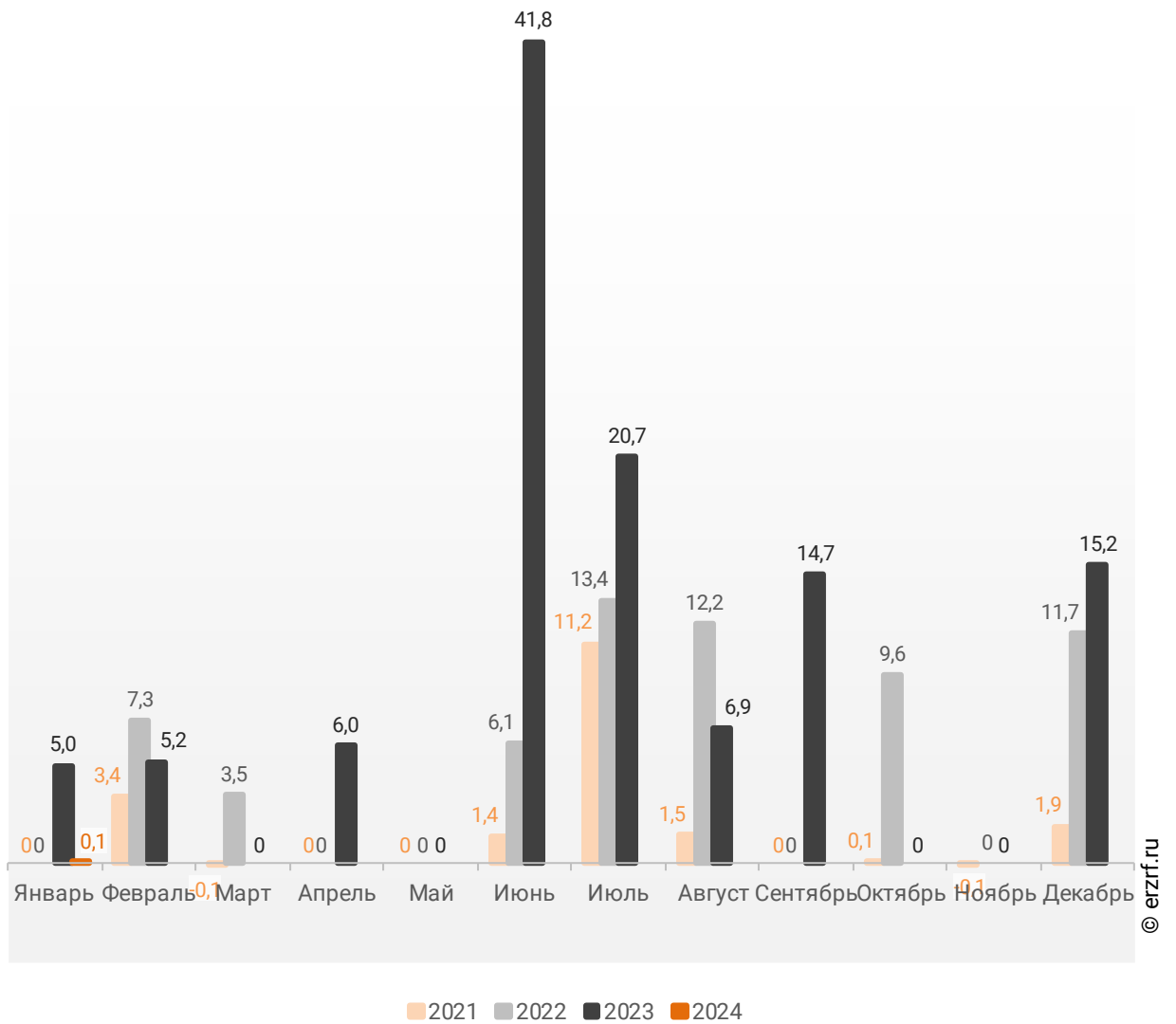
**Ввод жилья застройщиками в Карачаево-Черкесской Республике
накопленным итогом по годам в 2021 – 2024 гг., тыс. м²**



Помесячная динамика ввода многоквартирных домов застройщиками в Карачаево-Черкесской Республике представлена ниже (График 39).

График 39

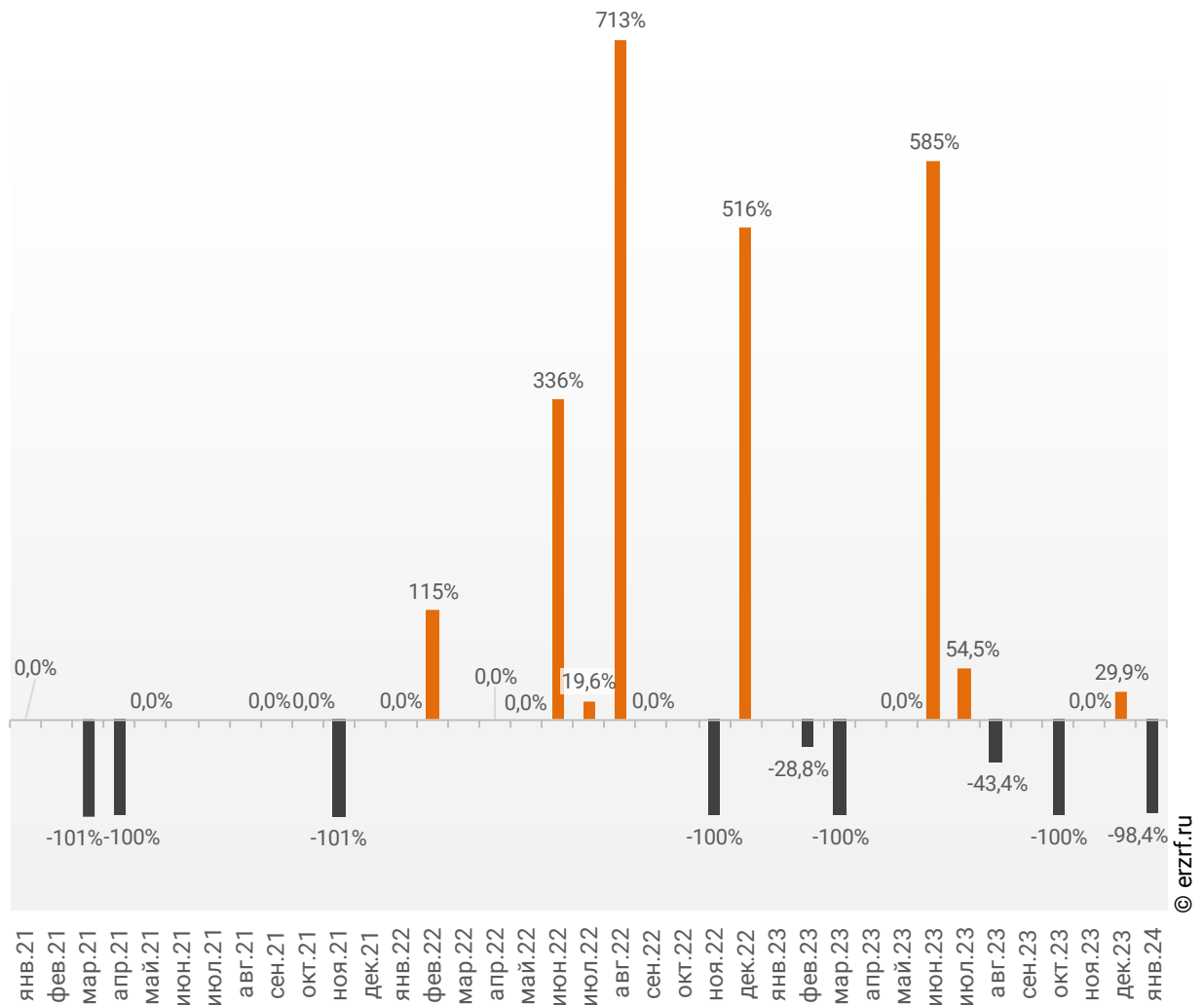
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Карачаево-Черкесской Республике, тыс. м²



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

График 40

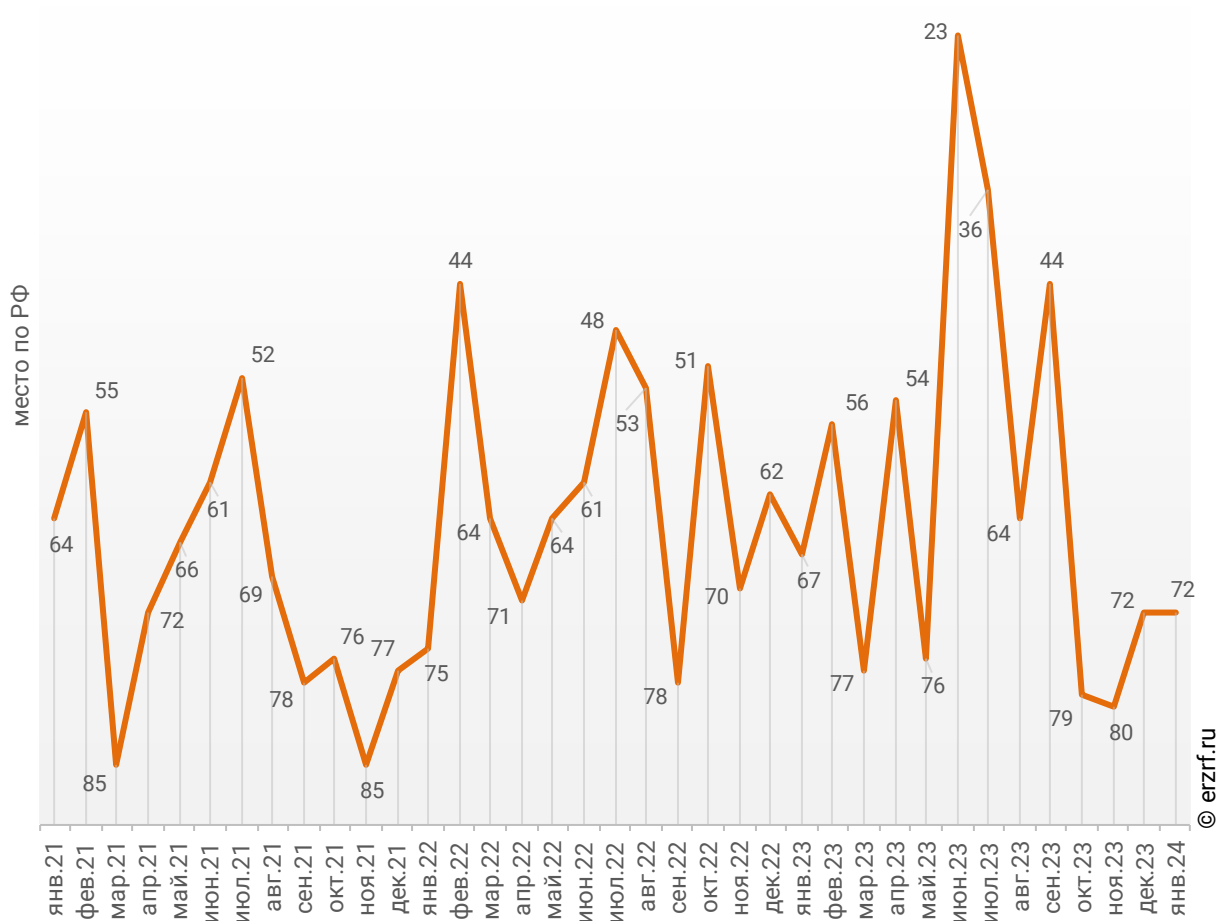
Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Карачаево-Черкесской Республике, месяц к месяцу прошлого года, %



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь 2024 года Карачаево-Черкесская Республика занимает 72-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 37-е место, по динамике относительного прироста – 70-е место. (График 41).

График 41

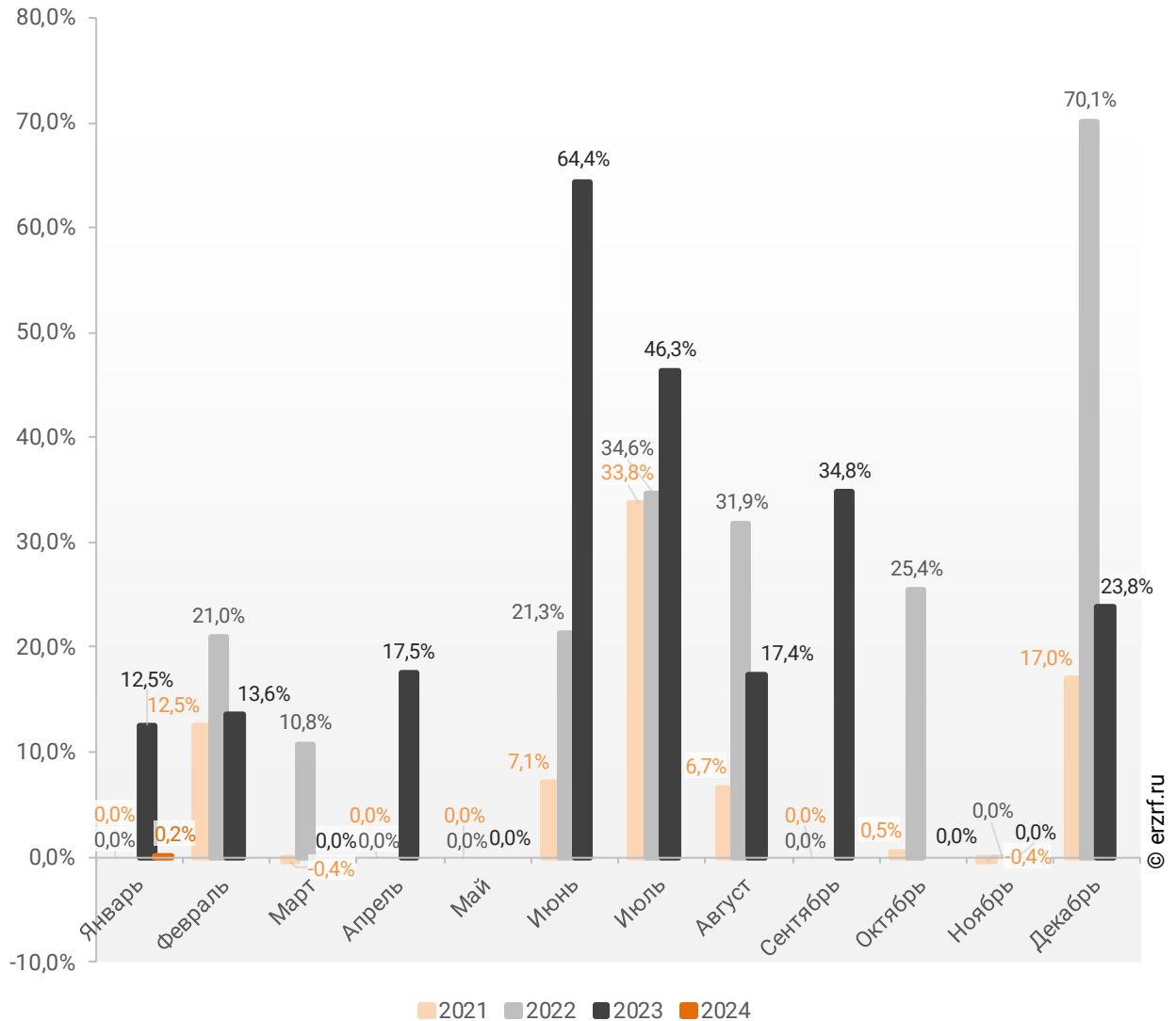
Динамика изменения места, занимаемого Карачаево-Черкесской Республикой среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



В январе 2024 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Карачаево-Черкесской Республике составила 0,2%, что на 12,3 п. п. меньше аналогичного значения за тот же период 2023 года.

График 42

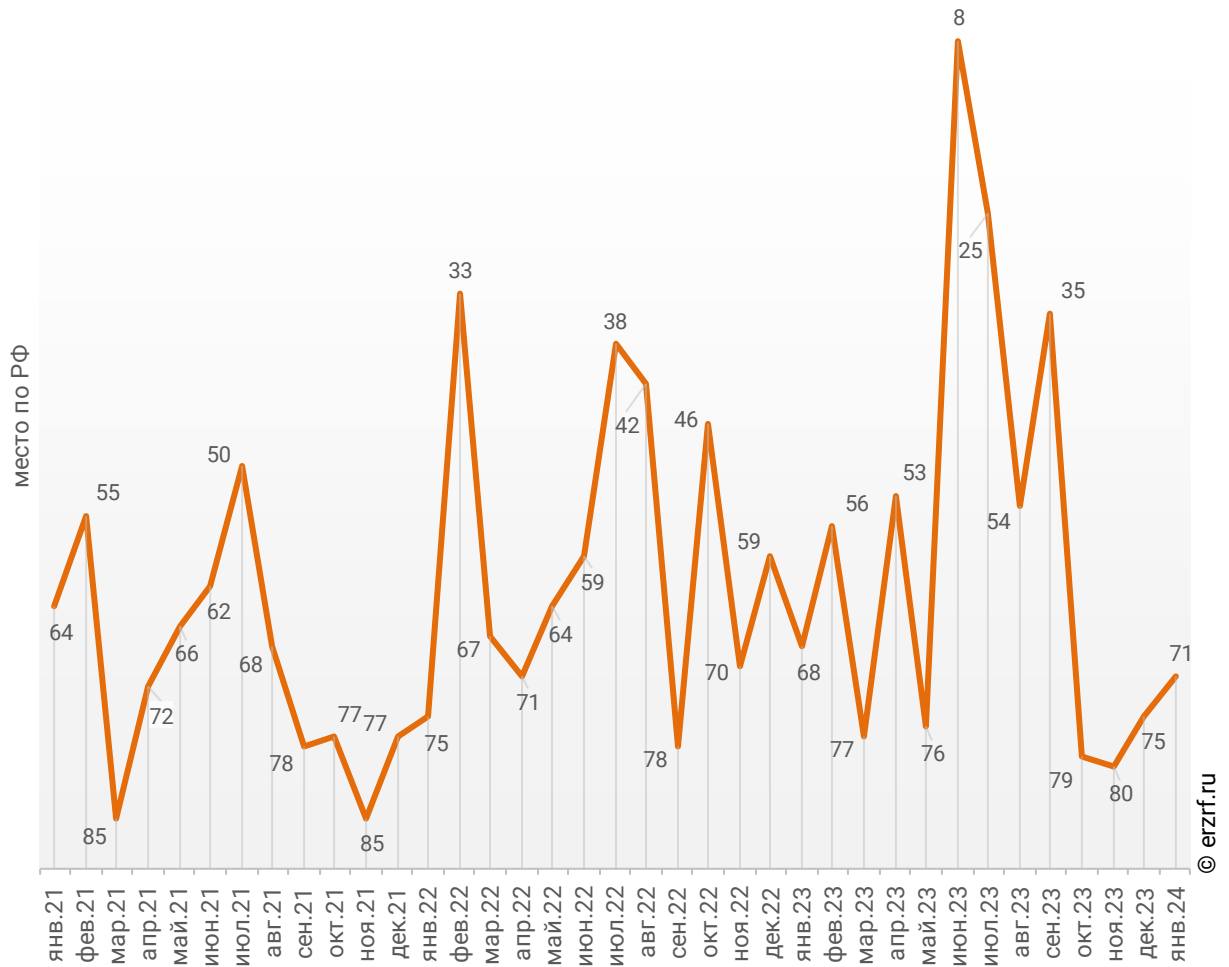
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Карачаево-Черкесской Республике, %



По этому показателю Карачаево-Черкесская Республика занимает 71-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 43

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



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

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц м ²
			ед.	ед.	
II квартал 2024	Архыз	По пр-кту Ленина	1	5	1 004
III квартал 2024	АРХЫЗ-ИНВЕСТ	Дом ул. Кавказская, 94	1	214	11 684
IV квартал 2024	СЗ СТРОЙДВОР	Дом по ул. Кавказская, 56	1	196	12 659
IV квартал 2024	АТЛАНТИК	По ул. Космонавтов	1	96	5 879
Общий итог			4	511	31 226

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	<i>По пл. Гутякулова</i>	Черкесск	СЗ Гранд Сити	2	483	26 512
2	<i>По ул. Парковая</i>	Черкесск	АРБАТ	1	255	19 992
3	<i>По ул. Космонавтов</i>	Черкесск	АТЛАНТИК	2	300	17 955
4	<i>Горы здесь</i>	Архыз	СЗ ИнвестГрупп	1	464	16 616
5	<i>Дом по ул. Кавказская, 56</i>	Черкесск	СЗ СТРОЙДВОР	1	196	12 659
6	<i>Дом ул. Кавказская, 94</i>	Черкесск	АРХЫЗ-ИНВЕСТ	1	214	11 684
7	<i>Вершина</i>	Черкесск	ГАРАНТСТРОЙ	1	160	9 423
8	<i>Сердце горы</i>	Домбай	СЗ ФОТОН-ИНВЕСТ	3	108	7 779
9	<i>Мегаполис</i>	Черкесск	ЮГ-СТРОЙ	1	104	6 541
10	<i>По пр-кту Ленина</i>	Черкесск	Архыз	1	5	1 004
Общий итог				14	2 289	130 165

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

№	ЖК	Населенный пункт		Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Горы здесь</i>	Архыз	СЗ ИнвестГрупп		35,8
2	<i>Дом ул. Кавказская, 94</i>	Черкесск	АРХЫЗ-ИНВЕСТ		54,6
3	<i>По пл. Гутякулова</i>	Черкесск	СЗ Гранд Сити		54,9
4	<i>Вершина</i>	Черкесск	ГАРАНТСТРОЙ		58,9
5	<i>По ул. Космонавтов</i>	Черкесск	АТЛАНТИК		59,9
6	<i>Мегаполис</i>	Черкесск	ЮГ-СТРОЙ		62,9
7	<i>Дом по ул. Кавказская, 56</i>	Черкесск	СЗ СТРОЙДВОР		64,6
8	<i>Сердце горы</i>	Домбай	СЗ ФОТОН-ИНВЕСТ		72,0
9	<i>По ул. Парковая</i>	Черкесск	АРБАТ		78,4
10	<i>По пр-кту Ленина</i>	Черкесск	Архыз		200,8
Общий итог					56,9



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

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

Нашими услугами пользуются:

- Минстрой России
- АО «ДОМ.РФ»
- Комитет Государственной Думы ФС РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям
- Рабочая группа по обманутым дольщикам партии «Единая Россия»
- Департамент градостроительной политики г. Москвы, министерства строительства субъектов РФ
- Некоммерческие организации: Национальное объединение застройщиков жилья, Национальное объединение строителей, Национальное объединение проектировщиков и изыскателей, РСПП, ТПП РФ
- Банки: Сбербанк России, Банк ВТБ, иные банки
- Консалтинговые компании: KPMG, PricewaterhouseCoopers, Oliver Wyman
- Страховщики: ВСК, Респект, Проминстрах, ОВС
- Застройщики: Группа ПИК, Группа ЛСР, Брусника, Баркли, ГК Стрижи, Унистрой, Холдинг СДС, многие другие
- Производители: ОТИС, 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 ER3.РФ

№	Услуги портала ER3.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 ER3.РФ Магазин исследований
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала ER3.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 ER3.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале ER3.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 ER3.РФ дает возможность: • участвовать в мероприятиях ER3.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ER3.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		