

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Магаданская область

ноябрь 2024

Текущий объем строительства, м²
на ноябрь 2024

69 622

+46,0% к ноябрю 2023

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

493

-16,6% к предшествующим 12 мес.

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

за сентябрь 2024

Банк России

27

-71,6% к сентябрю 2023

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на ноябрь 2024

45,9

+3,2% к ноябрю 2023

Средняя цена за 1 м², ₽

на II квартал 2023

Росстат

148 266

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

52,2%

-9,0 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за сентябрь 2024

Банк России

7,15

+1,05 п.п. к сентябрю 2023

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Магаданской области.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Магаданской области	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Магаданской области по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Магаданской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	8
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Магаданской области по этажности строящихся домов	9
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Магаданской области по материалам стен строящихся домов	13
7. ТОП застройщиков Магаданской области по объемам строительства.....	17
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Магаданской области.....	17
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Магаданской области.....	18
10. Ипотечное кредитование для жителей Магаданской области (официальная статистика Банка России).....	21
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Магаданской области	21
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Магаданской области	25
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Магаданской области.....	33
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Магаданской области.....	38
11. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	45
12. Ввод жилья в Магаданской области (официальная статистика Росстата).....	47
Приложение 1. Ранжирование жилых комплексов Магаданской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	58
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Магаданской области, по средней площади жилых единиц	59
Приложение 3. Услуги портала EP3.РФ	61

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 Магаданской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Магаданской области на ноябрь 2024 года выявлено **8 строящихся застройщиками домов** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

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

В указанных домах строится **1 518 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **69 622 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

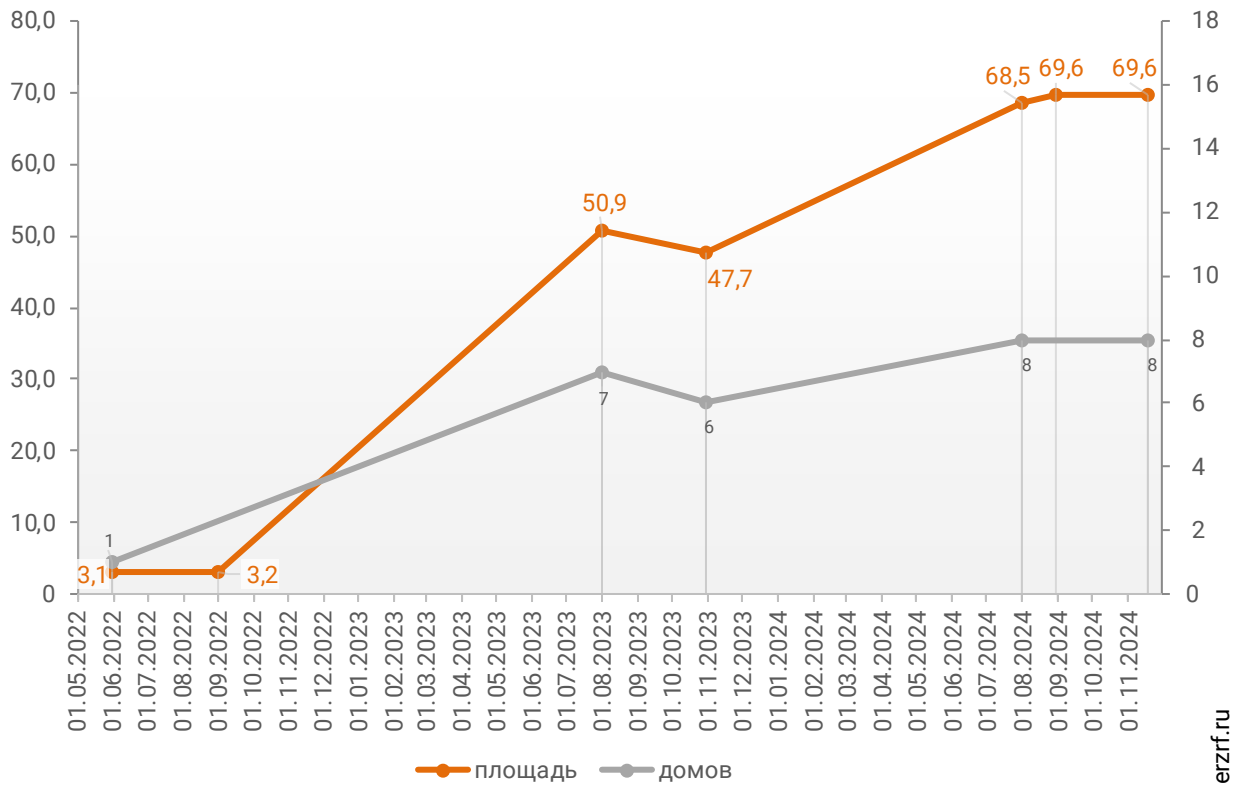
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	8	100%	1 518	100%	69 622	100%
Общий итог	8	100%	1 518	100%	69 622	100%

Строительство домов блокированной застройки и домов с апартаментами на территории Магаданской области не выявлено.

Динамика изменения количества объектов и совокупного объема текущего строительства в Магаданской области представлена на графике 1.

График 1

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



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Магаданской области

Застройщики жилья в Магаданской области 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	%
Магадан	8	100%	1 518	100%	69 622	100%
	8	100%	1 518	100%	69 622	100%

3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Магаданской области по срокам выдачи разрешения на строительство

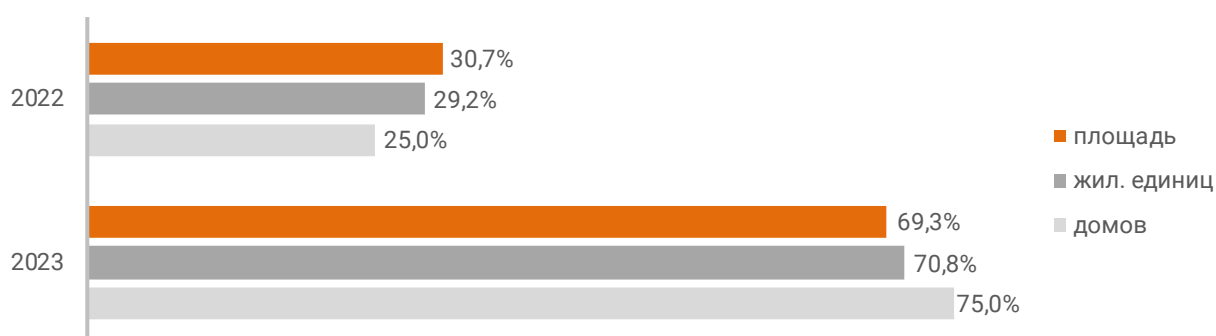
Застройщики жилья в Магаданской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с мая 2022 г. по июнь 2023 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2022	2	25,0%	444	29,2%	21 408	30,7%
2023	6	75,0%	1 074	70,8%	48 214	69,3%
Общий итог	8	100%	1 518	100%	69 622	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Магаданской области по годам выдачи разрешения на строительство



© erzif.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2023 г. (69,3% по площади жилых единиц).

4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Магаданской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию

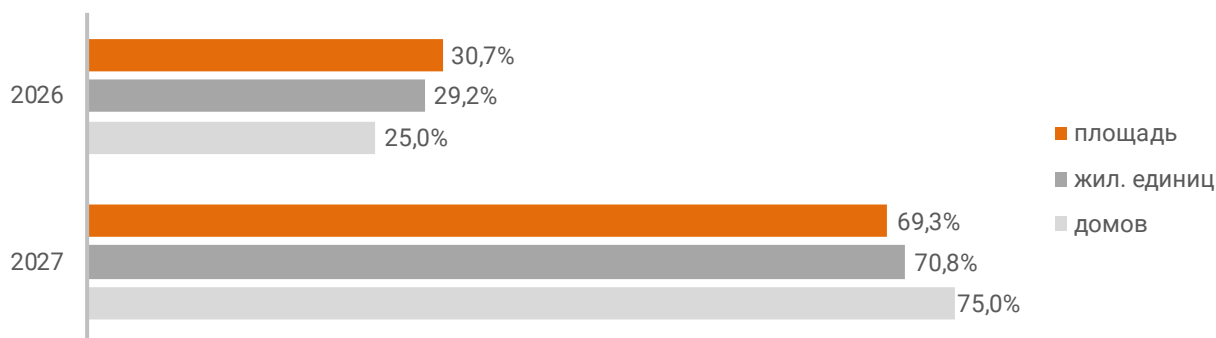
В Магаданской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2026	2	25,0%	444	29,2%	21 408	30,7%
2027	6	75,0%	1 074	70,8%	48 214	69,3%
Общий итог	8	100%	1 518	100%	69 622	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Магаданской области по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

В 2025 г. застройщики не планируют ввод жилья в эксплуатацию..

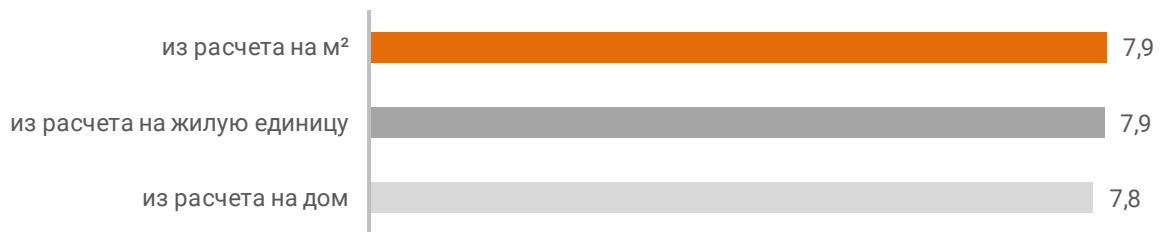
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Магаданской области по этажности строящихся домов

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Магаданской области составляет (Гистограмма 3):

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

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Магаданской области

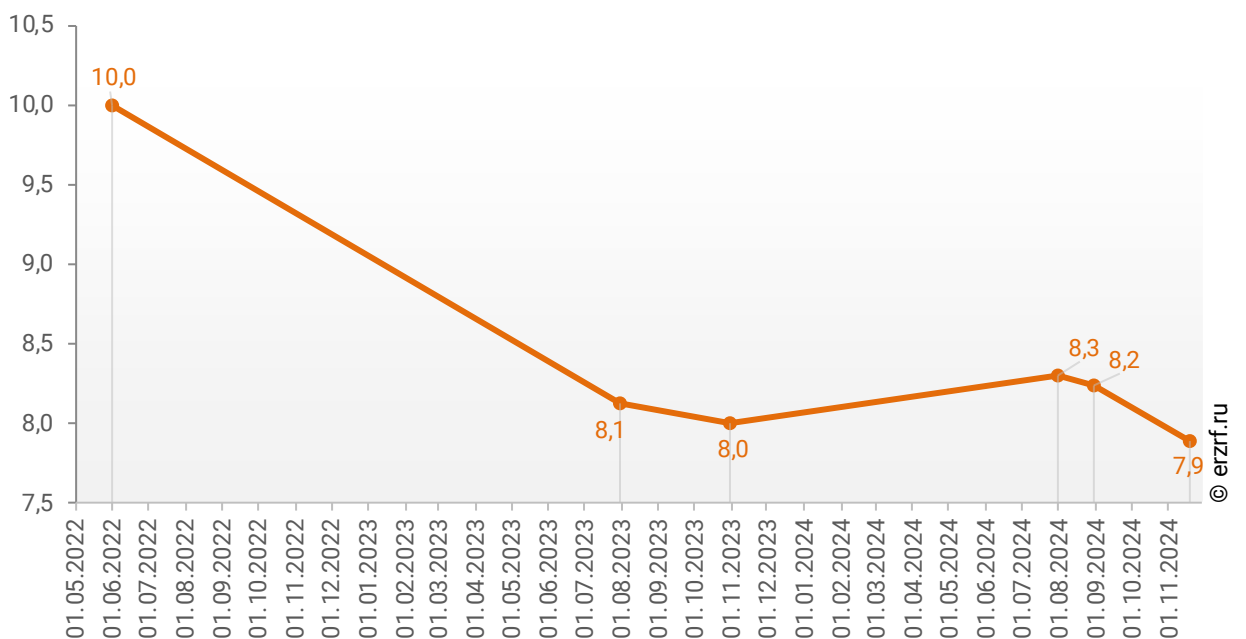


© erzrf.ru

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Магаданской области представлена на графике 2.

График 2

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Магаданской области (на м²)



© erzrf.ru

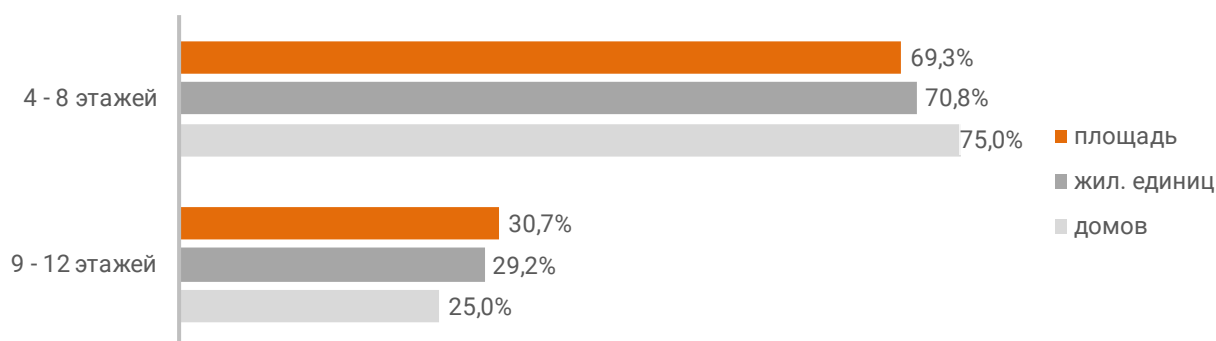
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 5, Гистограмма 4).

Таблица 5

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
4 - 8 этажей	6	75,0%	1 074	70,8%	48 214	69,3%
9 - 12 этажей	2	25,0%	444	29,2%	21 408	30,7%
Общий итог	8	100%	1 518	100%	69 622	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Магаданской области по этажности



© erztf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 4 - 8 этажей – 69,3% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Магаданской области 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 Магаданской области является 9-этажный многоквартирный дом в ЖК «По ул. Ягодная», застройщик «СЗ Недвижимость Магадана». ТОП лидеров высотного строительства представлен в таблице 6.

Таблица 6

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	9	<i>СЗ Недвижимость Магадана</i>	многоквартирный дом	По ул. Ягодная

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Магаданской области является многоквартирный дом в ЖК «По ул. Ягодная», застройщик «СЗ Недвижимость Магадана». ТОП лидеров по самым большим домам представлен в таблице 7.

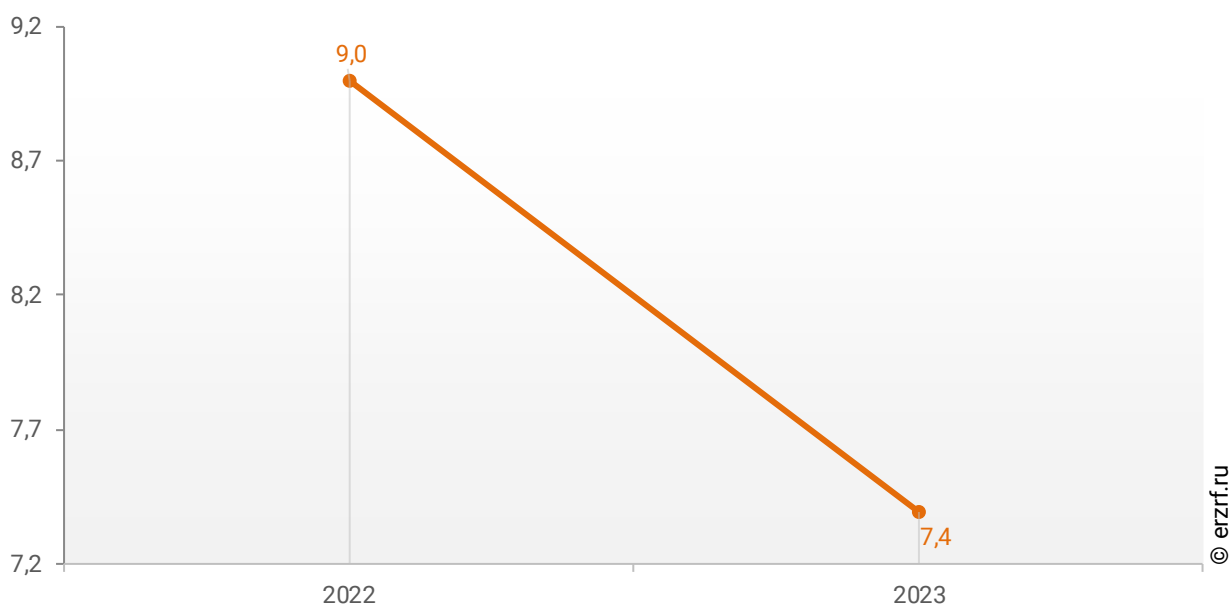
Таблица 7

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	11 527	<i>СЗ Недвижимость Магадана</i>	многоквартирный дом	По ул. Ягодная

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Магаданской области, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 7,4 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Магаданской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 3.

График 3

Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Магаданской области по годам выдачи разрешения на строительство, этажей



6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Магаданской области по материалам стен строящихся домов

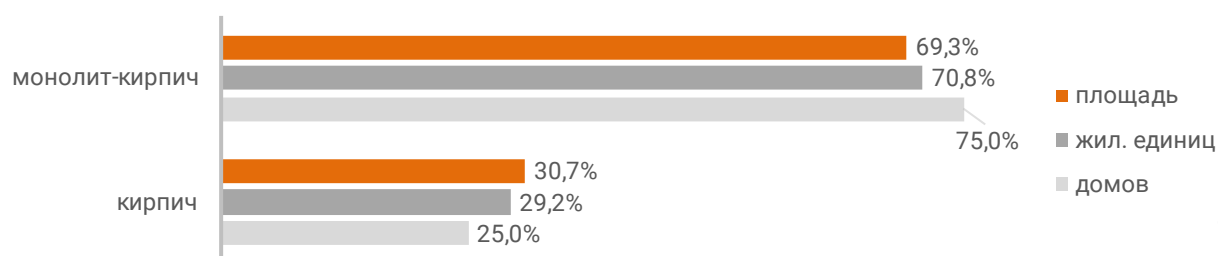
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 8, Гистограмма 5).

Таблица 8

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	6	75,0%	1 074	70,8%	48 214	69,3%
кирпич	2	25,0%	444	29,2%	21 408	30,7%
Общий итог	8	100%	1 518	100%	69 622	100%

Гистограмма 5

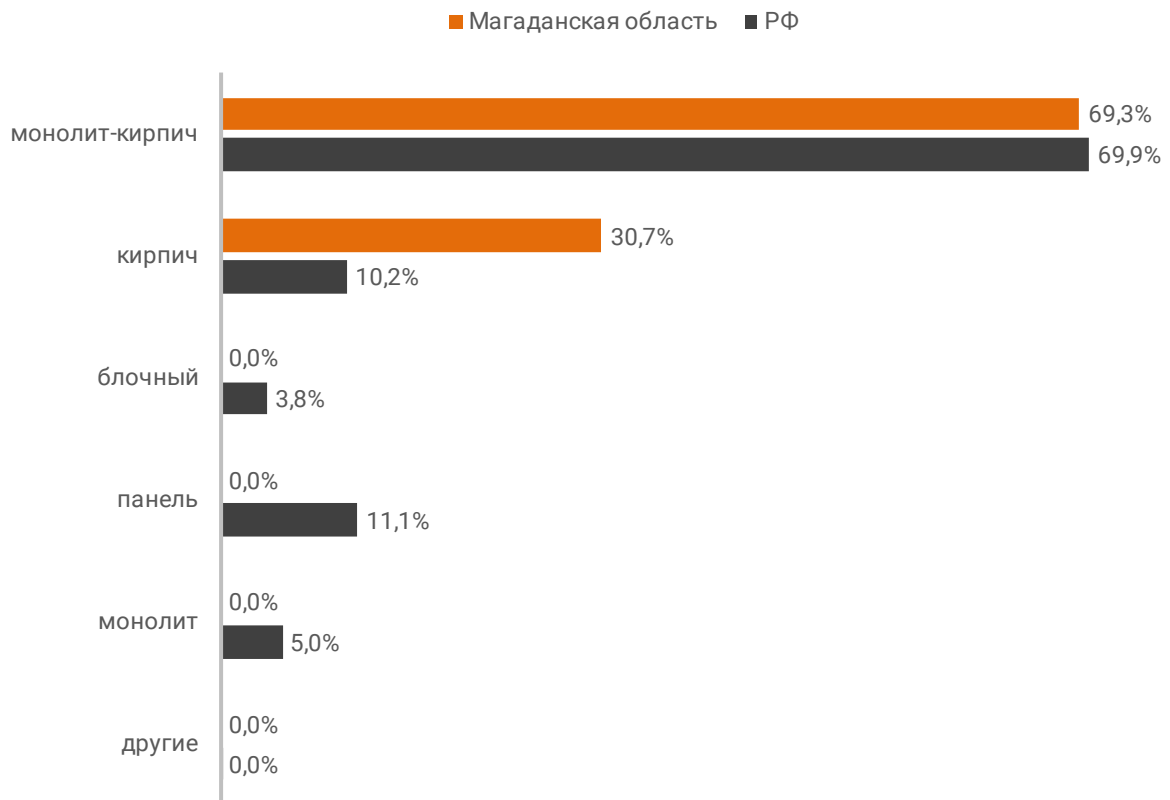
Распределение жилых новостроек Магаданской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Магаданской области является монолит-кирпич. Из него возводится 69,3% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 69,9% (Гистограмма 6).

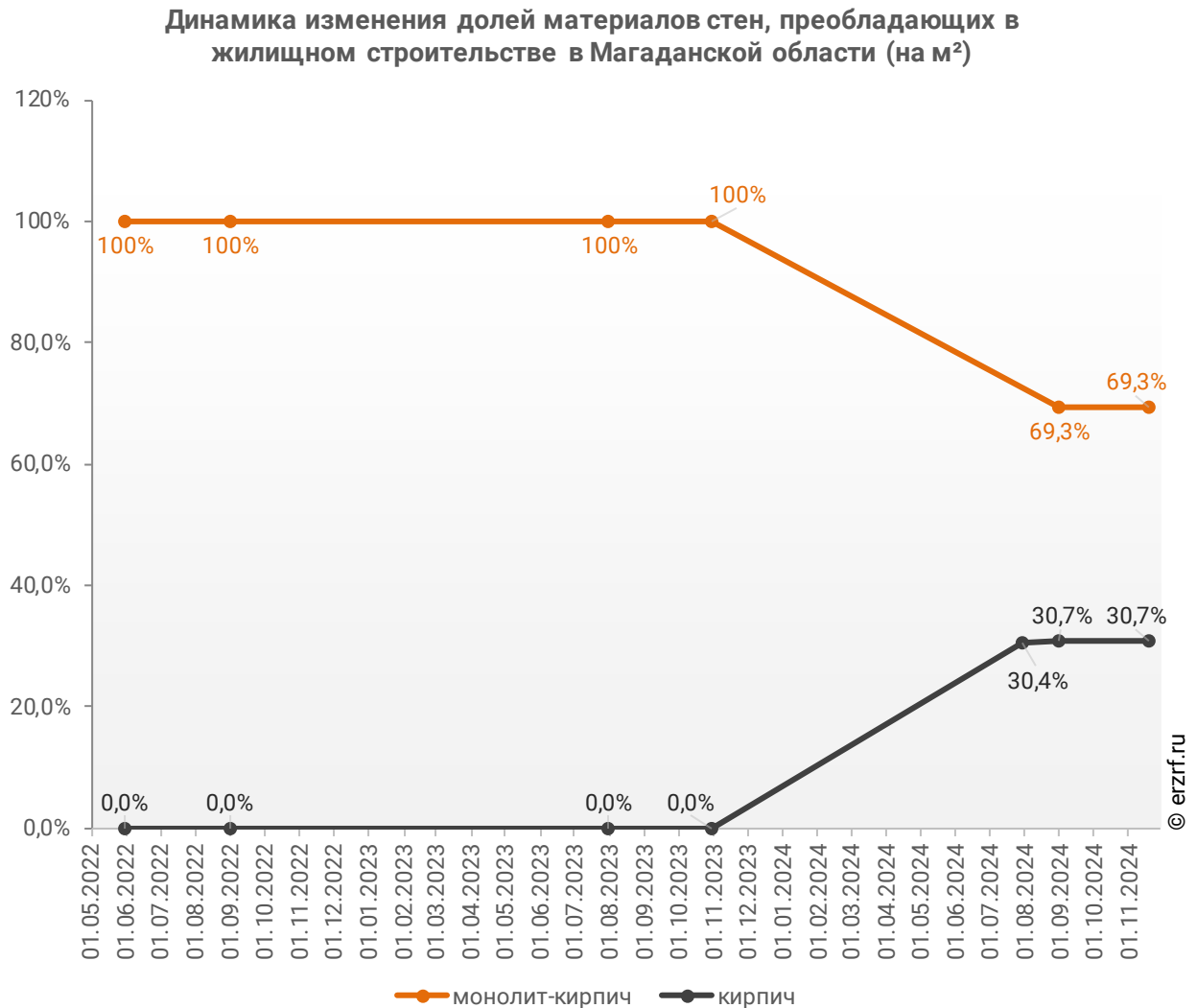
Гистограмма 6

Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Магаданской области



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Магаданской области, представлена на графике 4.

График 4



Среди строящегося жилья Магаданской области 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 69,3% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

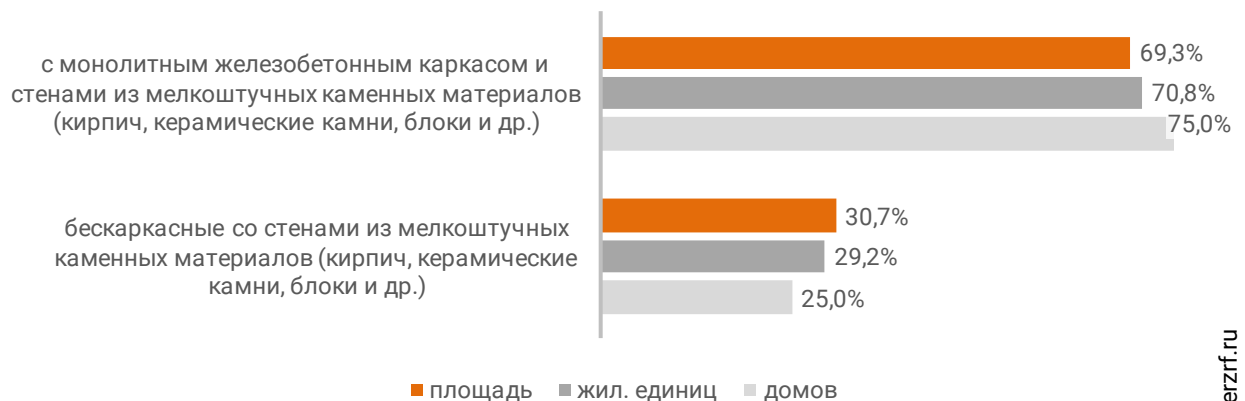
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 9, Гистограмма 7).

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.)	6	75,0%	1 074	70,8%	48 214	69,3%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	2	25,0%	444	29,2%	21 408	30,7%
Общий итог	8	100%	1 518	100%	69 622	100%

Гистограмма 7

Распределение жилых новостроек Магаданской области по материалам стен (по утвержденной форме ПД)



7. ТОП застройщиков Магаданской области по объемам строительства

По состоянию на ноябрь 2024 года строительство жилья в Магаданской области осуществляет 1 застройщик

ТОП застройщиков по объёмам текущего жилищного строительства в Магаданской области на ноябрь 2024 года представлен в таблице 10.

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	<i>СЗ Недвижимость Магадана</i>	8	100%	1 518	100%	69 622	100%
	Общий итог	8	100%	1 518	100%	69 622	100%

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Магаданской области

В Магаданской области возводится 1 жилой комплекс. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Магаданской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 1.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «По ул. Ягодная» (город Магадан). В этом жилом комплексе застройщик «СЗ Недвижимость Магадана» возводит 8 домов, включающих 1 518 жилых единиц, совокупной площадью 69 622 м².

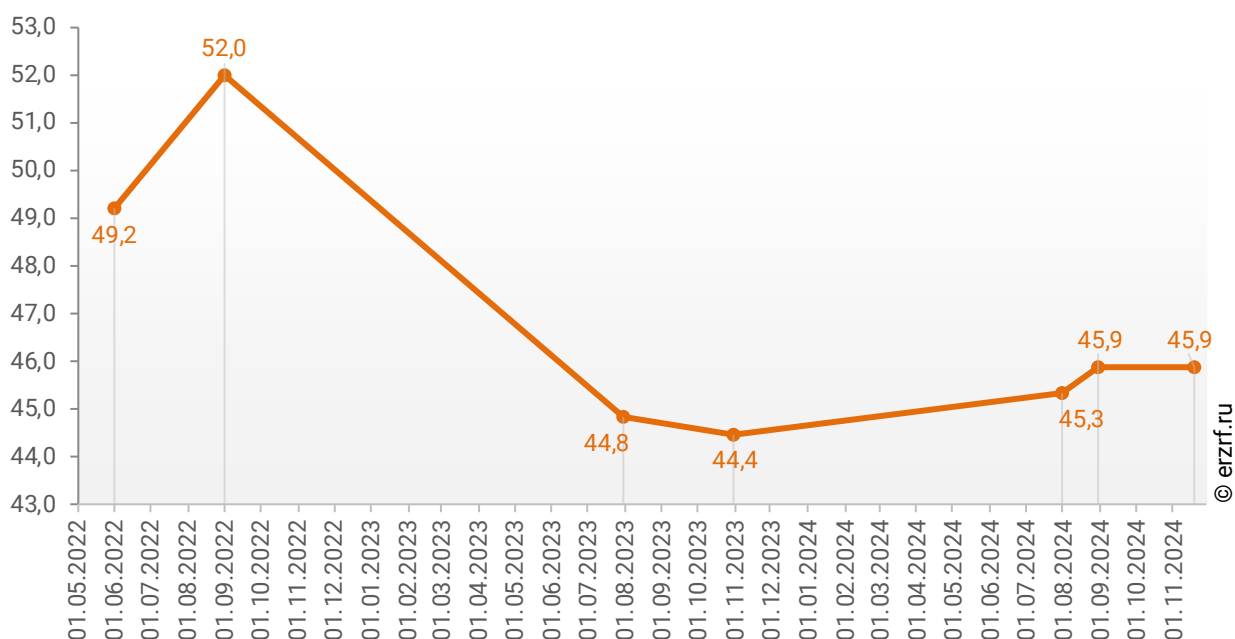
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Магаданской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Магаданской области, составляет 45,9 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,1 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Магаданской области представлена на графике 5.

График 5

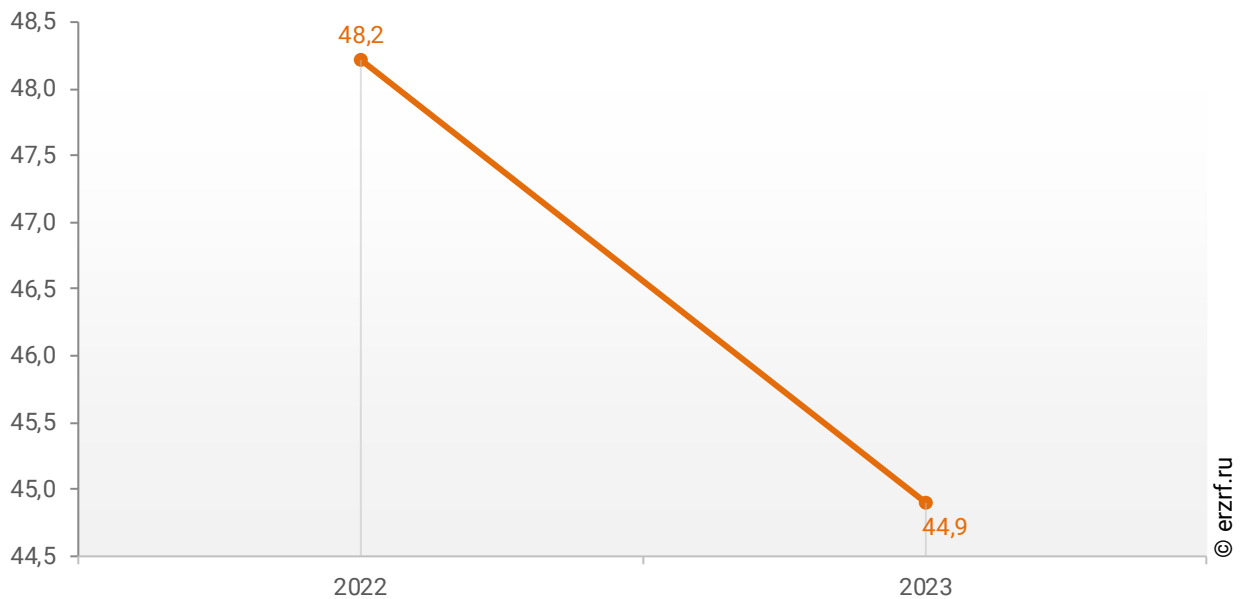
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Магаданской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Магаданской области, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 44,9 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Магаданской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 6.

График 6

Распределение средней площади строящихся жилых единиц Магаданской области по годам выдачи разрешения на строительство, м²



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СЗ Недвижимость Магадана» – 45,9 м². Самая большая – у застройщика «СЗ Недвижимость Магадана» – 45,9 м² (Таблица 11).

Таблица 11

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
СЗ Недвижимость Магадана	45,9
Общий итог	45,9

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Магаданской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 2. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «По ул. Ягодная» – 45,9 м², застройщик «СЗ Недвижимость Магадана». Наибольшая – в ЖК «По ул. Ягодная» – 45,9 м², застройщик «СЗ Недвижимость Магадана».

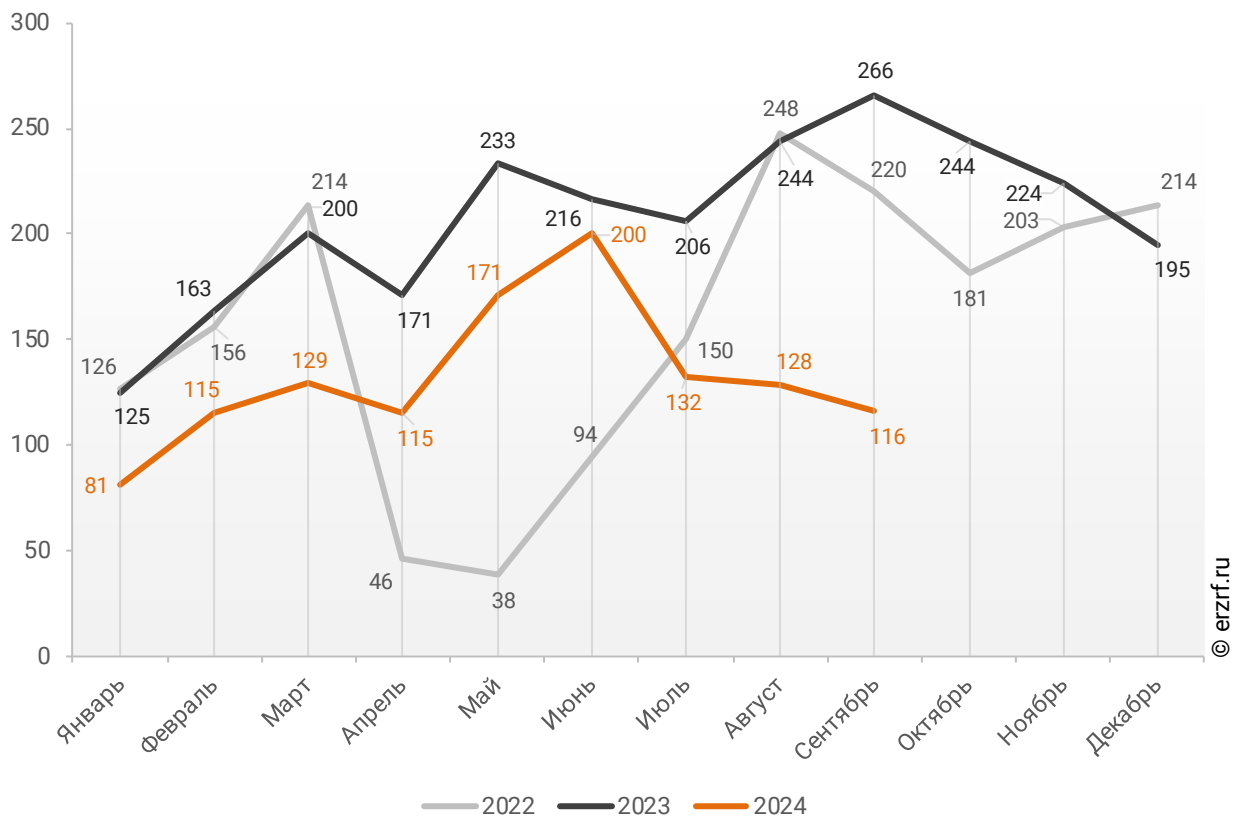
10. Ипотечное кредитование для жителей Магаданской области (официальная статистика Банка России)

10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Магаданской области

По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Магаданской области, составило 1 187, что на 34,9% меньше уровня 2023 г. (1 824 ИЖК), и на 8,1% меньше уровня, достигнутого в 2022 г. (1 292 ИЖК).

График 7

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг.

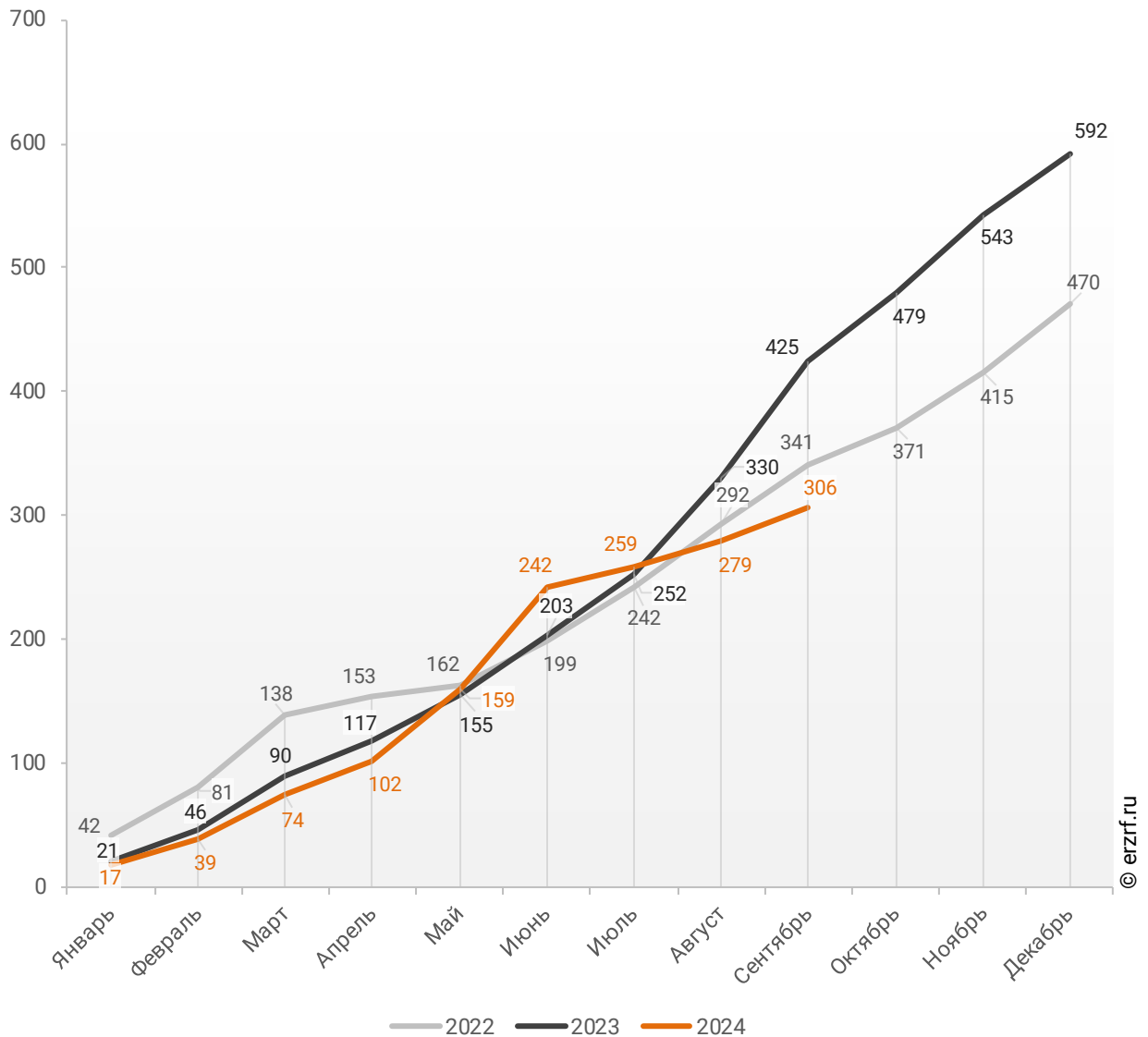


За 9 месяцев 2024 г. количество ИЖК, выданных жителям Магаданской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 306, что на 28,0% меньше, чем в 2023 г. (425 ИЖК), и на 10,3% меньше соответствующего значения 2022 г. (341 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 8.

График 8

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг.

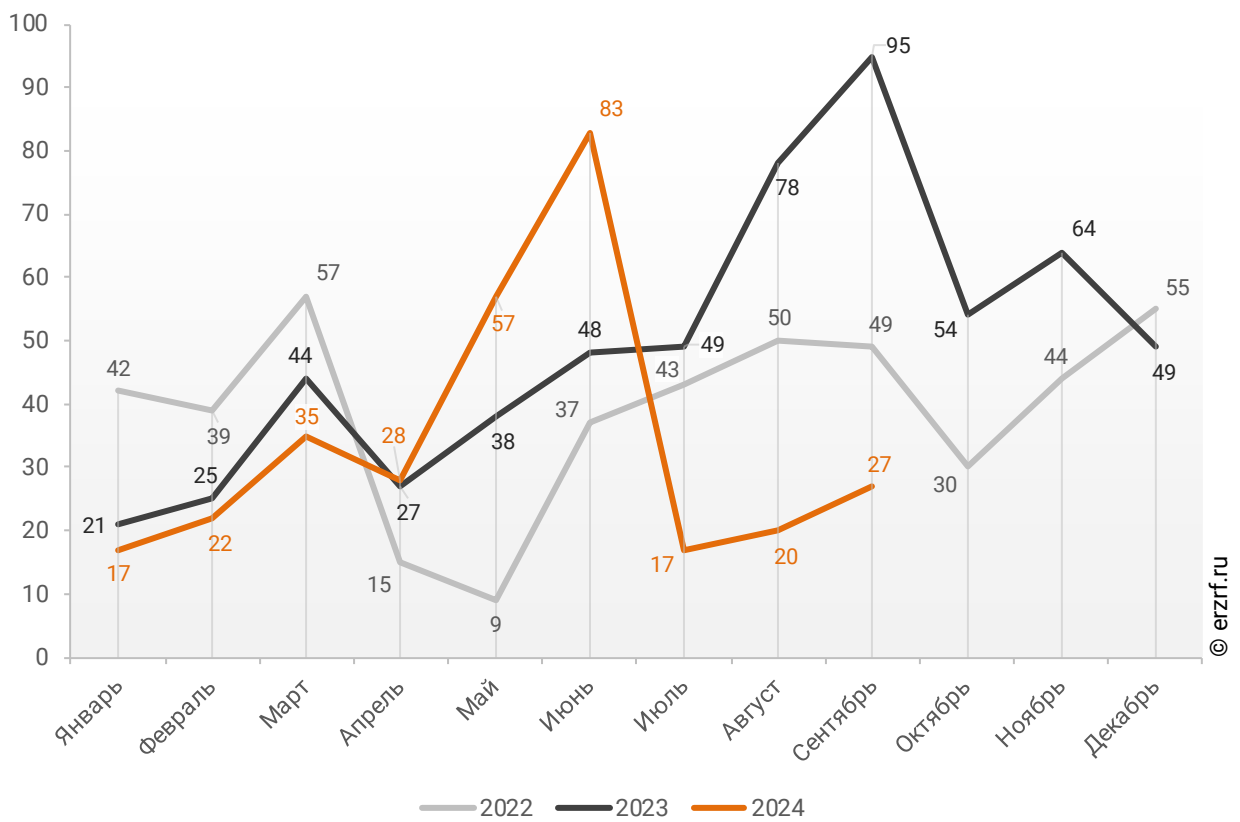


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Магаданской области в сентябре 2024 года уменьшилось на 71,6% по сравнению с сентябрем 2023 года (27 против 95 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 9.

График 9

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг.

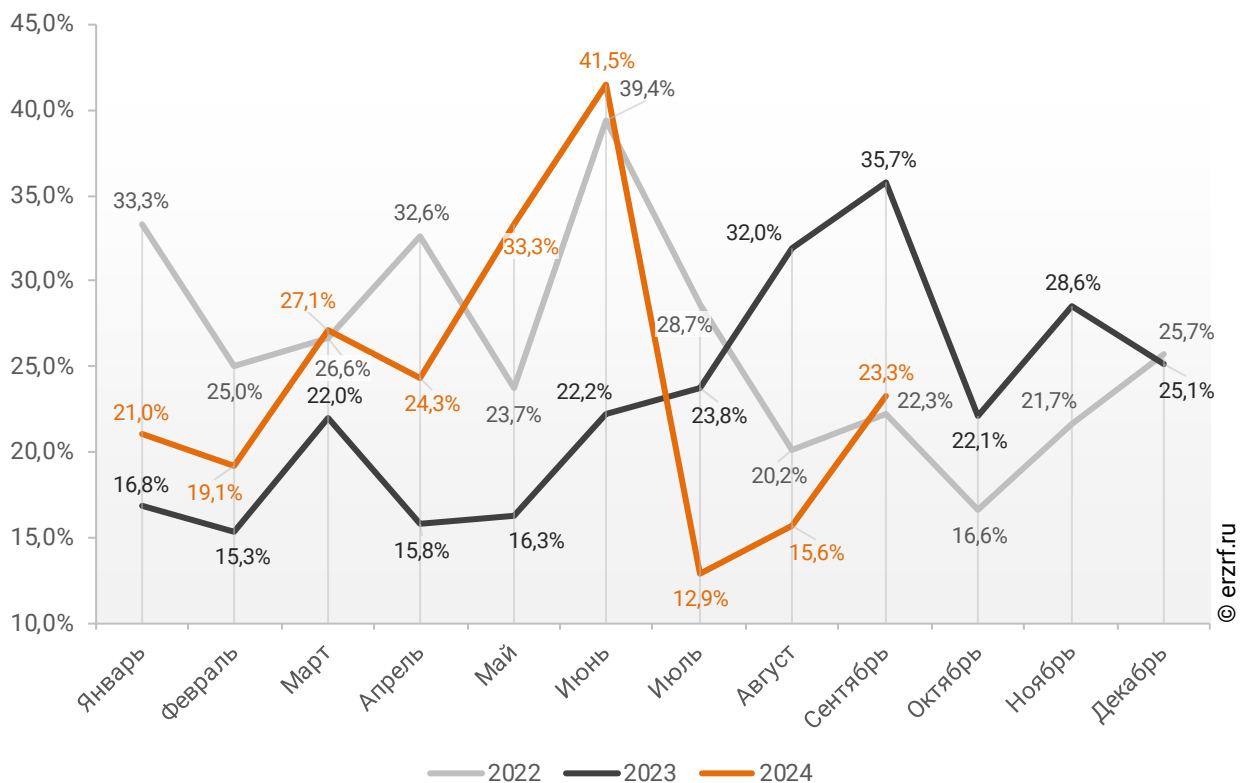


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2024 г., составила 25,8% от общего количества ИЖК, выданных жителям Магаданской области за этот же период, что на 2,5 п.п. больше соответствующего значения 2023 г. (23,3%), и на 0,6 п.п. меньше уровня 2022 г. (26,4%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 10.

График 10

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг.



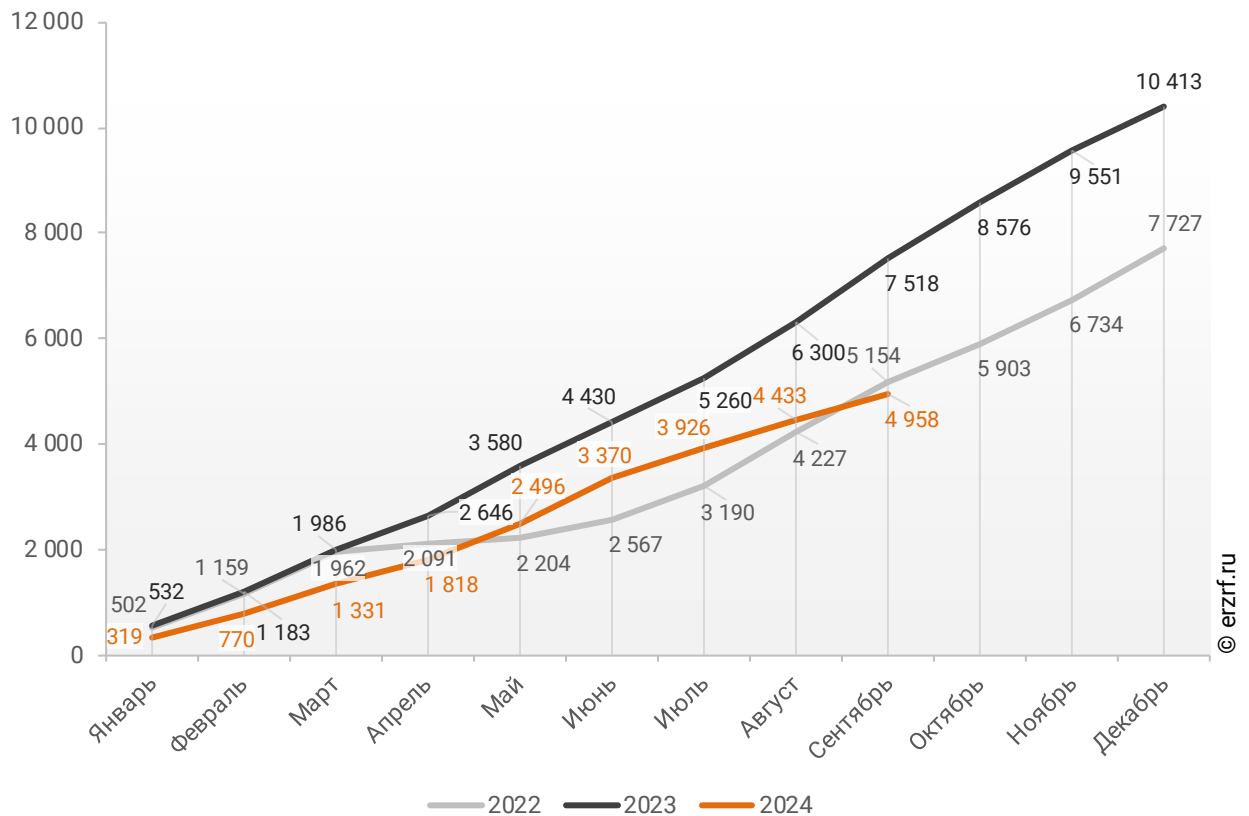
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Магаданской области

По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. объем ИЖК, выданных жителям Магаданской области, составил 4,96 млрд ₽, что на 34,1% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (7,52 млрд ₽), и на 3,8% меньше аналогичного значения 2022 г. (5,15 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 11.

График 11

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽

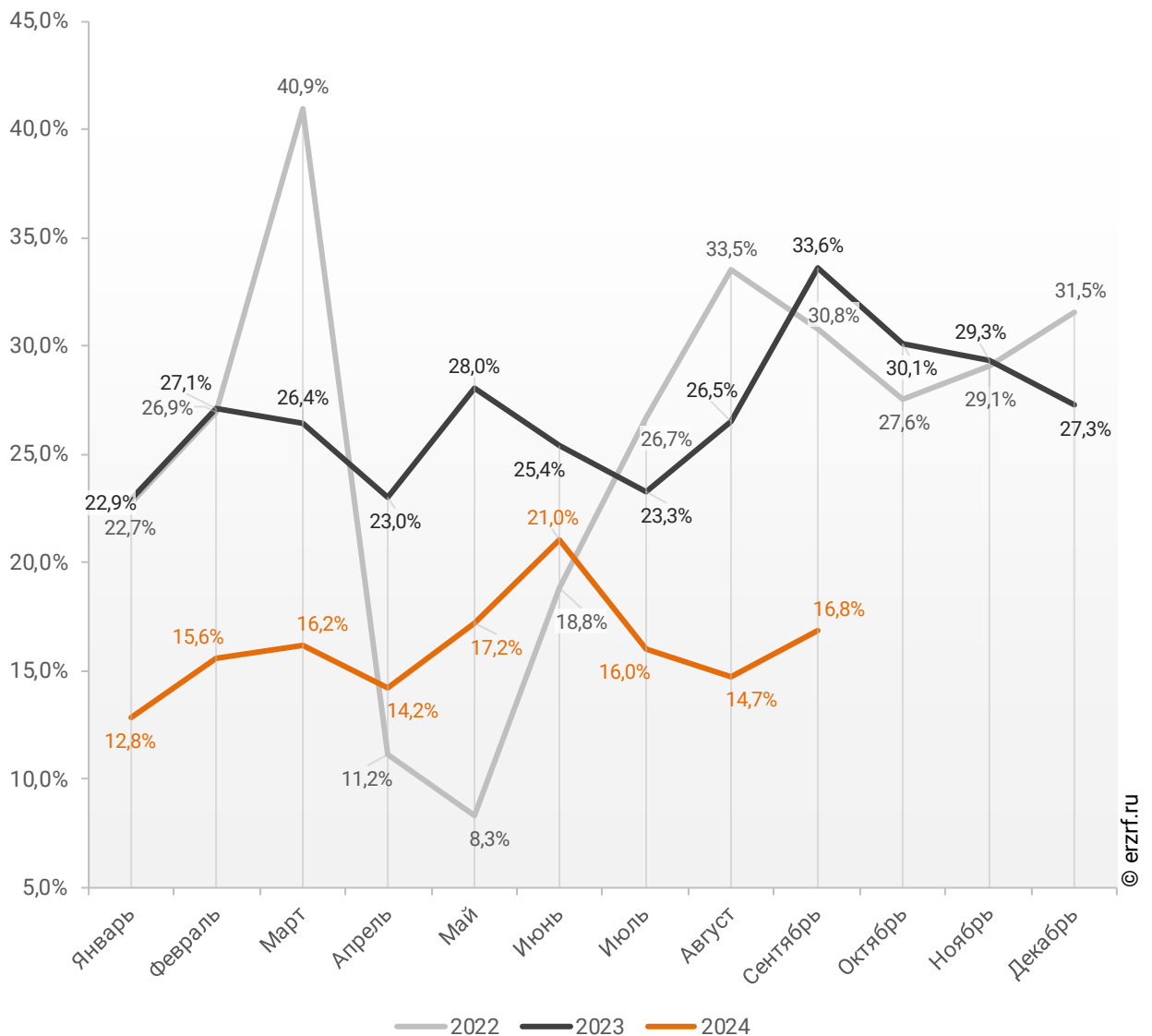


В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2024 г. жителям Магаданской области (30,40 млрд ₽), доля ИЖК составила 16,3%, что на 10,2 п.п. меньше соответствующего значения 2023 г. (26,5%), и на 10,1 п.п. меньше уровня 2022 г. (26,4%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 12.

График 12

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг.

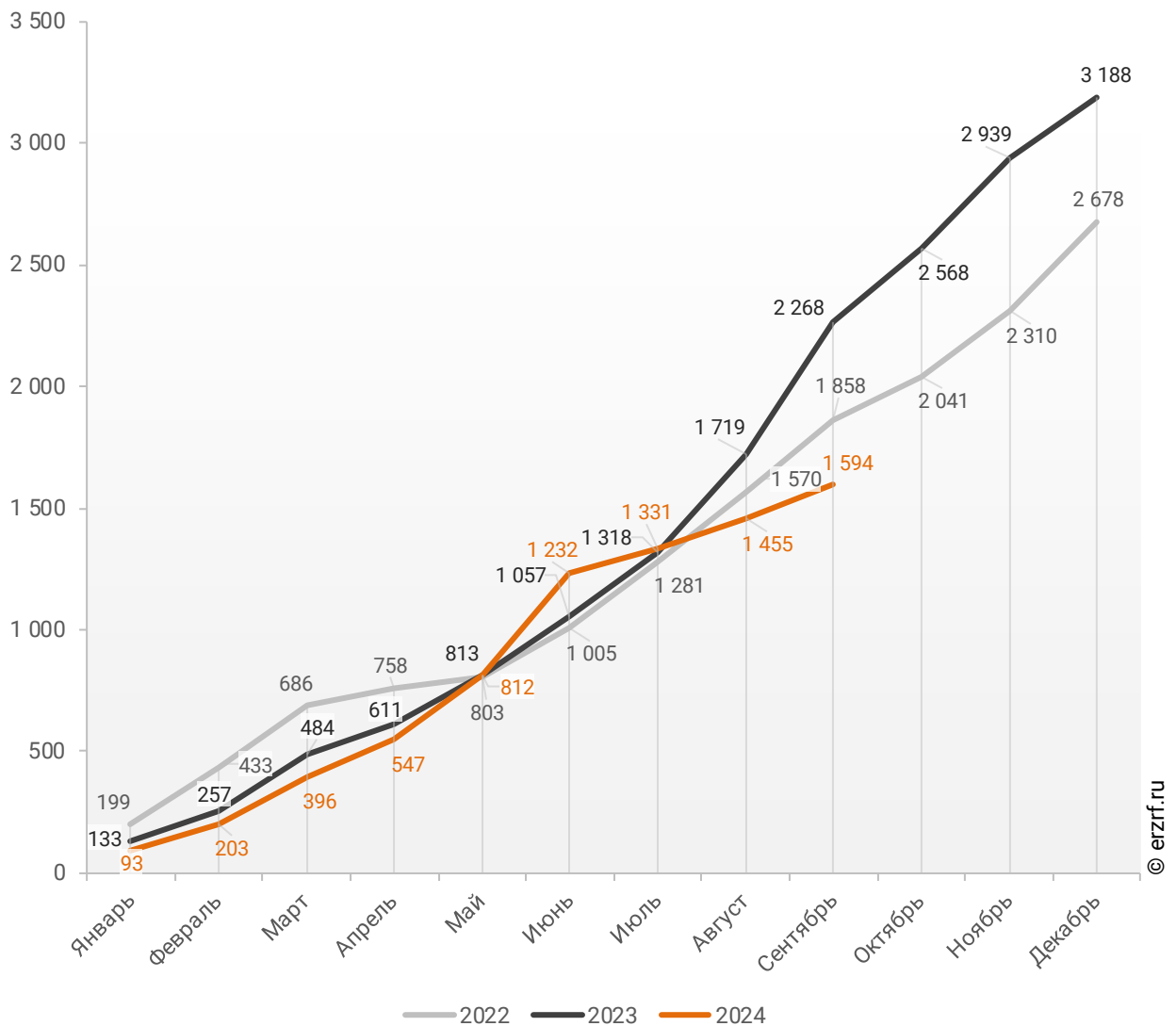


За 9 месяцев 2024 г. объем ИЖК, выданных жителям Магаданской области под залог ДДУ, составил 1,59 млрд ₽ (32,2% от общего объема ИЖК, выданных жителям Магаданской области). Это на 29,7% меньше аналогичного значения 2023 г. (2,27 млрд ₽), и на 14,2% меньше, чем в 2022 г. (1,86 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 13.

График 13

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2024 г. жителям Магаданской области (30,40 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 5,2%, что на 2,8 п.п. меньше уровня 2023 г. (8,0%), и на 4,3 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2022 г. (9,5%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 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 Магаданской области в 2022 – 2024 гг.

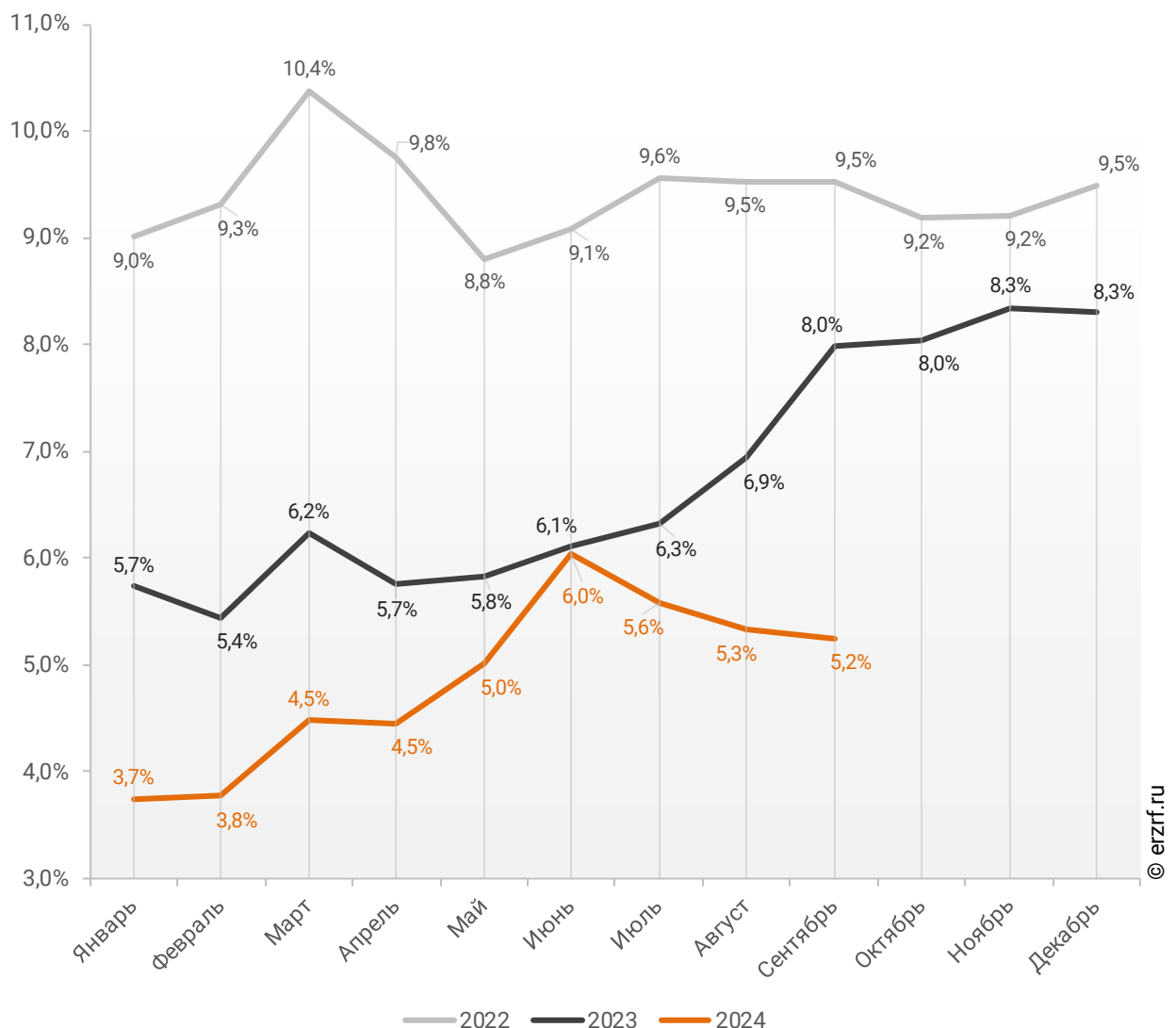
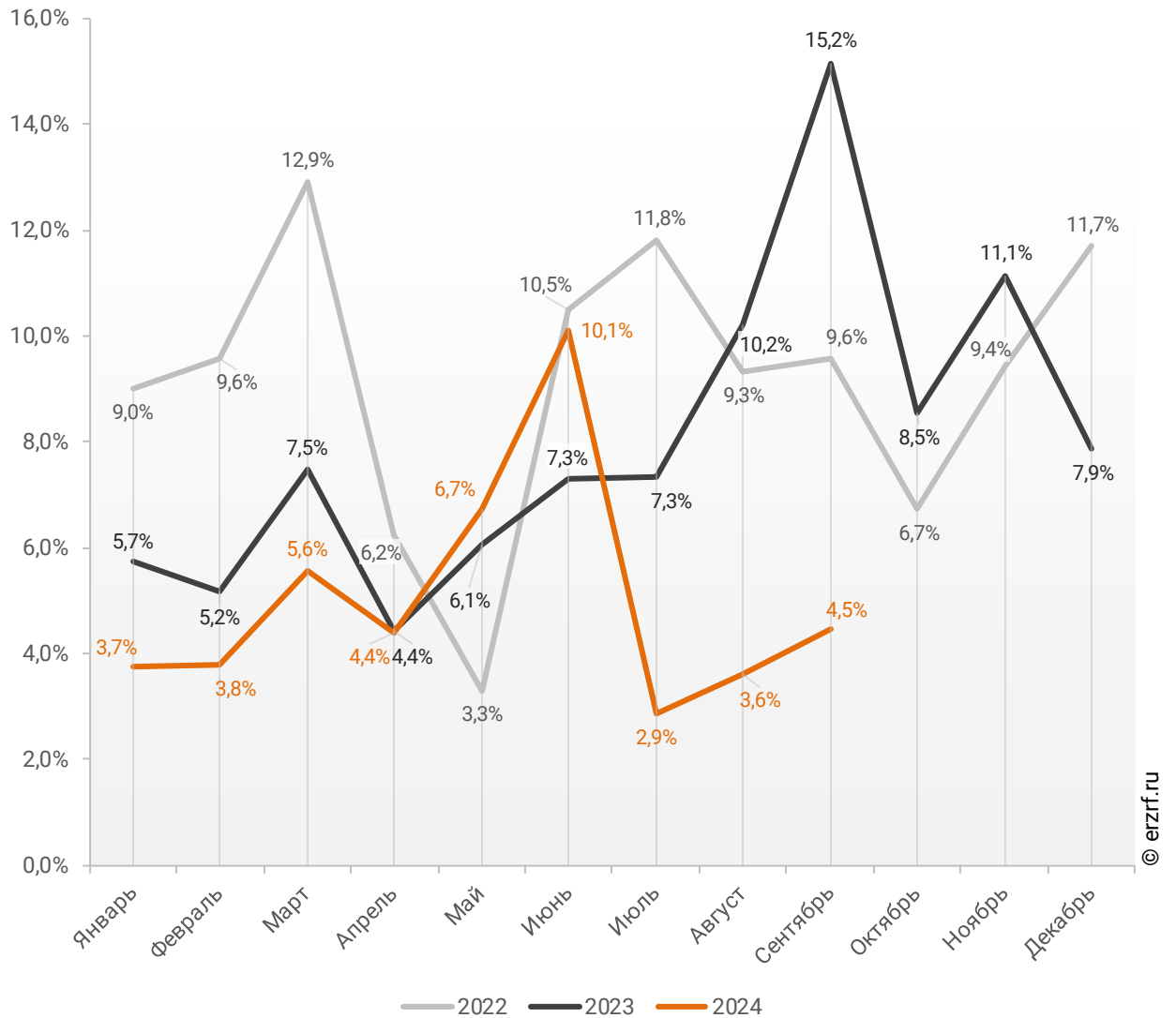


График 15

**Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Магаданской области в 2022 – 2024 гг.**

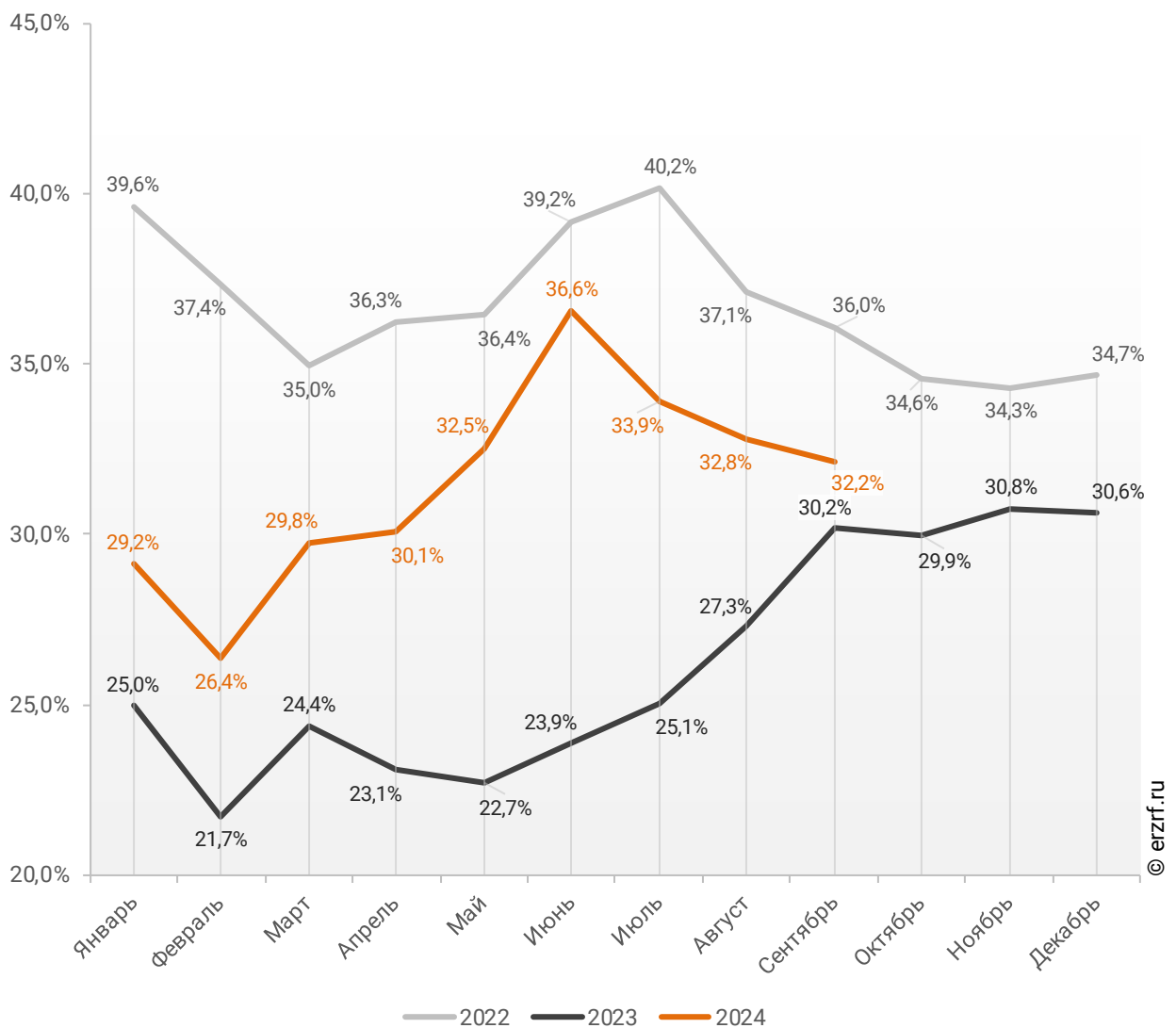


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2024 г., составила 32,2% от общего объема ИЖК, выданных жителям Магаданской области за этот же период, что на 2,0 п.п. больше, чем в 2023 г. (30,2%), и на 3,8 п.п. меньше соответствующего значения 2022 г. (36,0%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 16.

График 16

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг.

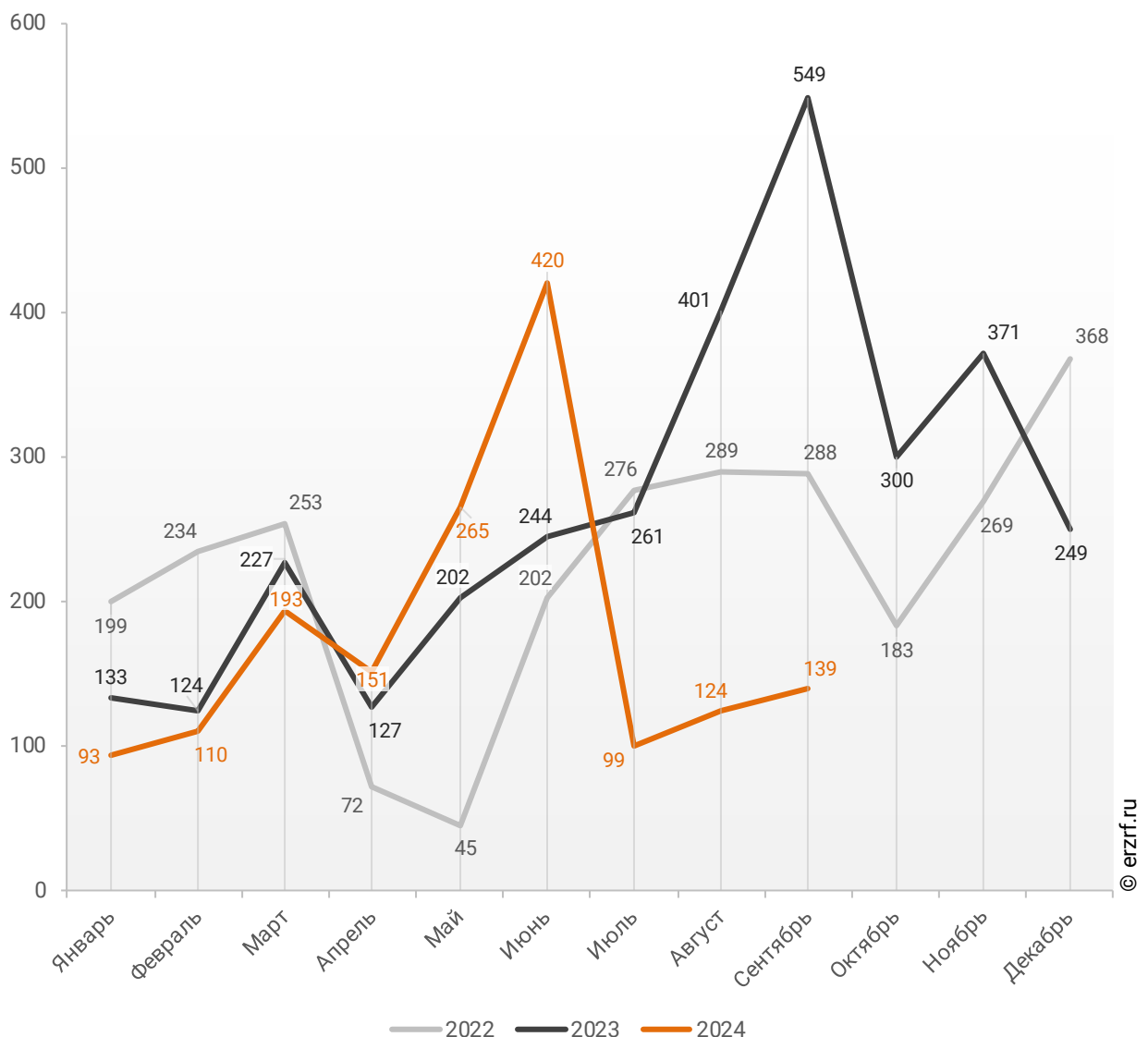


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Магаданской области в сентябре 2024 года, уменьшился на 74,7% по сравнению с сентябрем 2023 года (139 млн ₽ против 549 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 17.

График 17

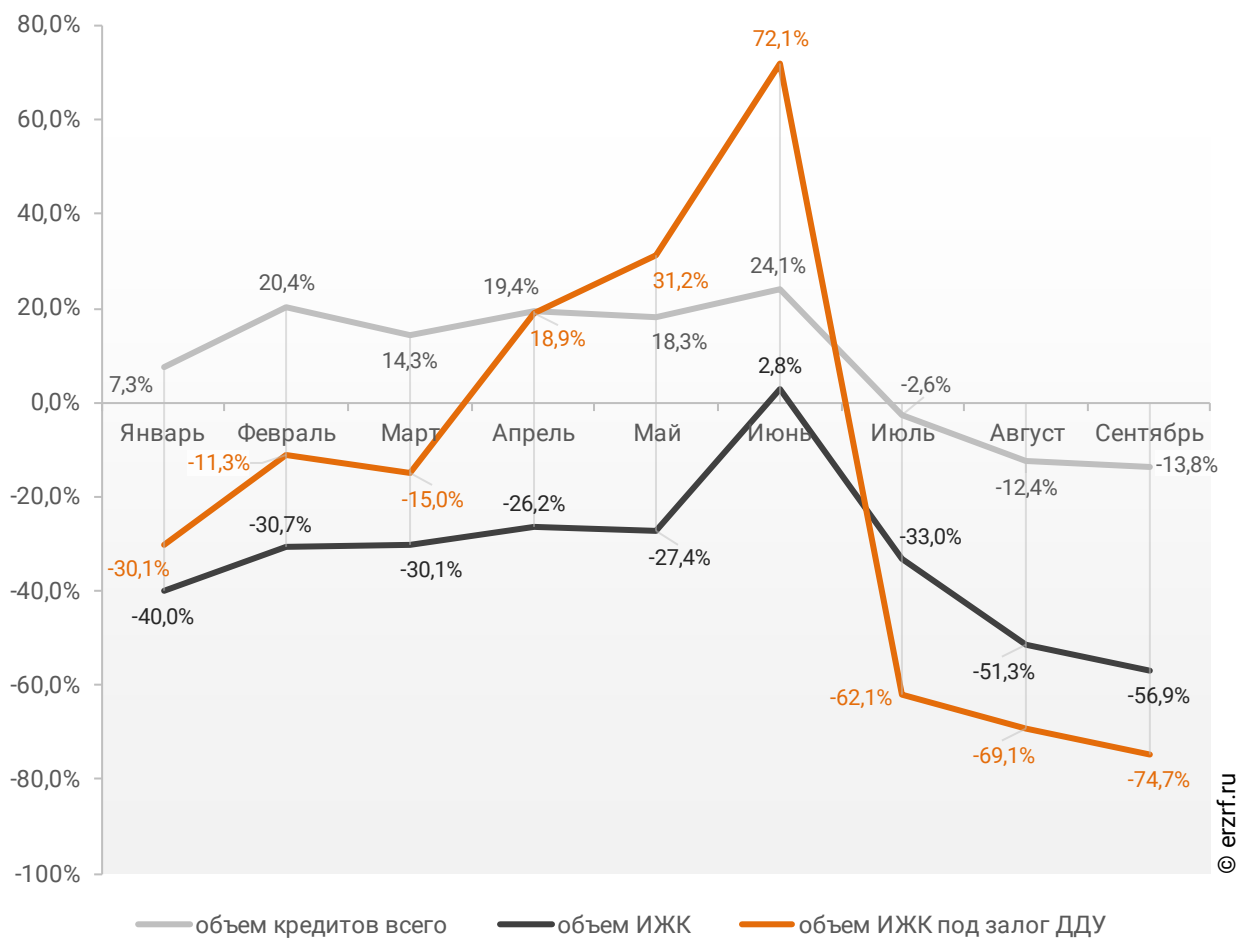
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 74,7% в сентябре 2024 года по сравнению с сентябрем 2023 года сопровождалось уменьшением объема всех видов кредитов на 13,8% (3,12 млрд ₽ против 3,62 млрд ₽ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 56,9% (525 млн ₽ против 1,22 млрд ₽ годом ранее) (График 18).

График 18

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2024 года по сравнению с аналогичными месяцами 2023 года в Магаданской области (по видам кредитов)



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Магаданской области кредитов всех видов за январь – сентябрь составила 5,2%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 32,2%.

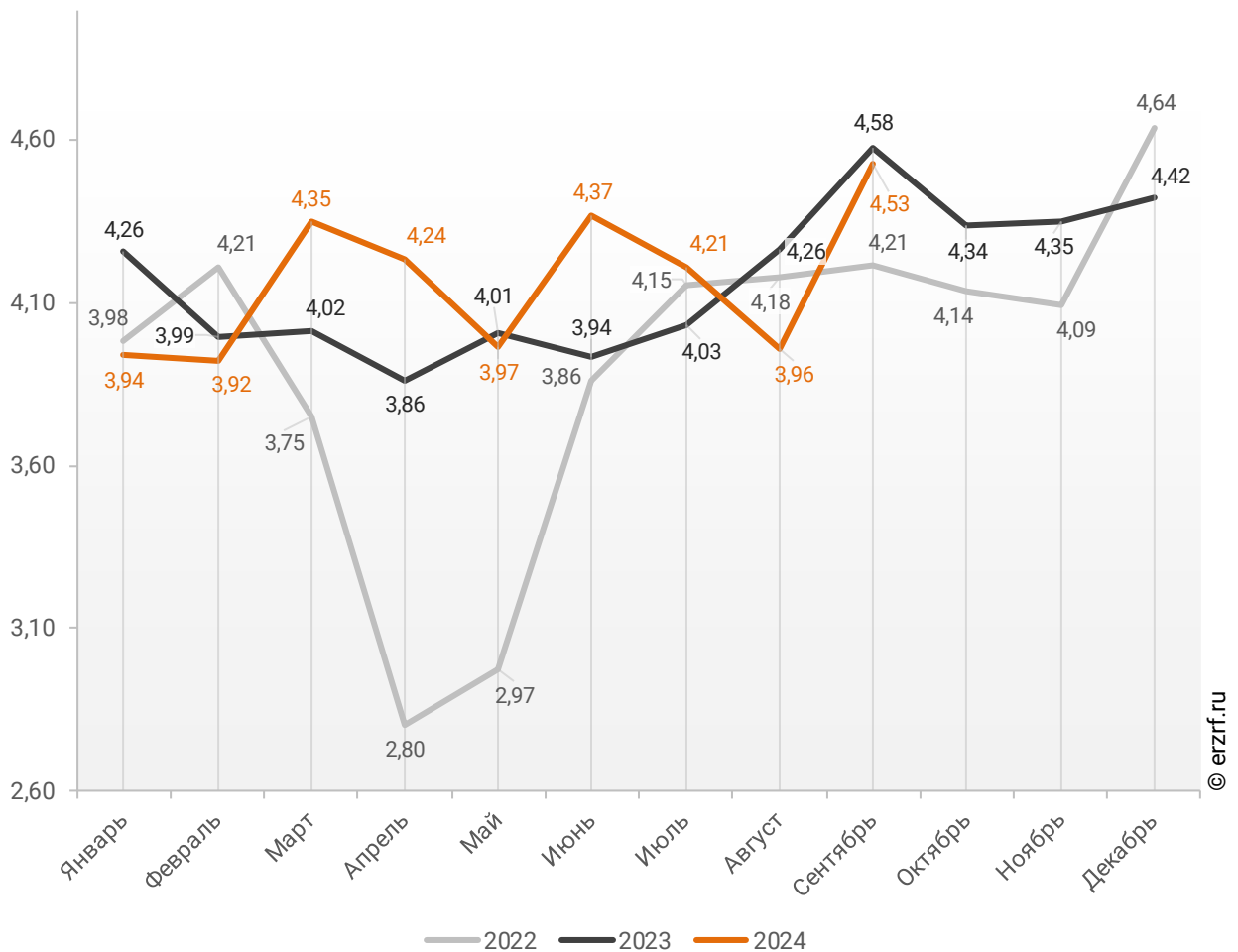
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Магаданской области

По официальной статистике Банка России в сентябре 2024 г. средний размер ИЖК в Магаданской области составил 4,53 млн ₽, что на 1,2% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (4,58 млн ₽), и на 7,4% больше аналогичного значения 2022 г. (4,21 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 19.

График 19

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽

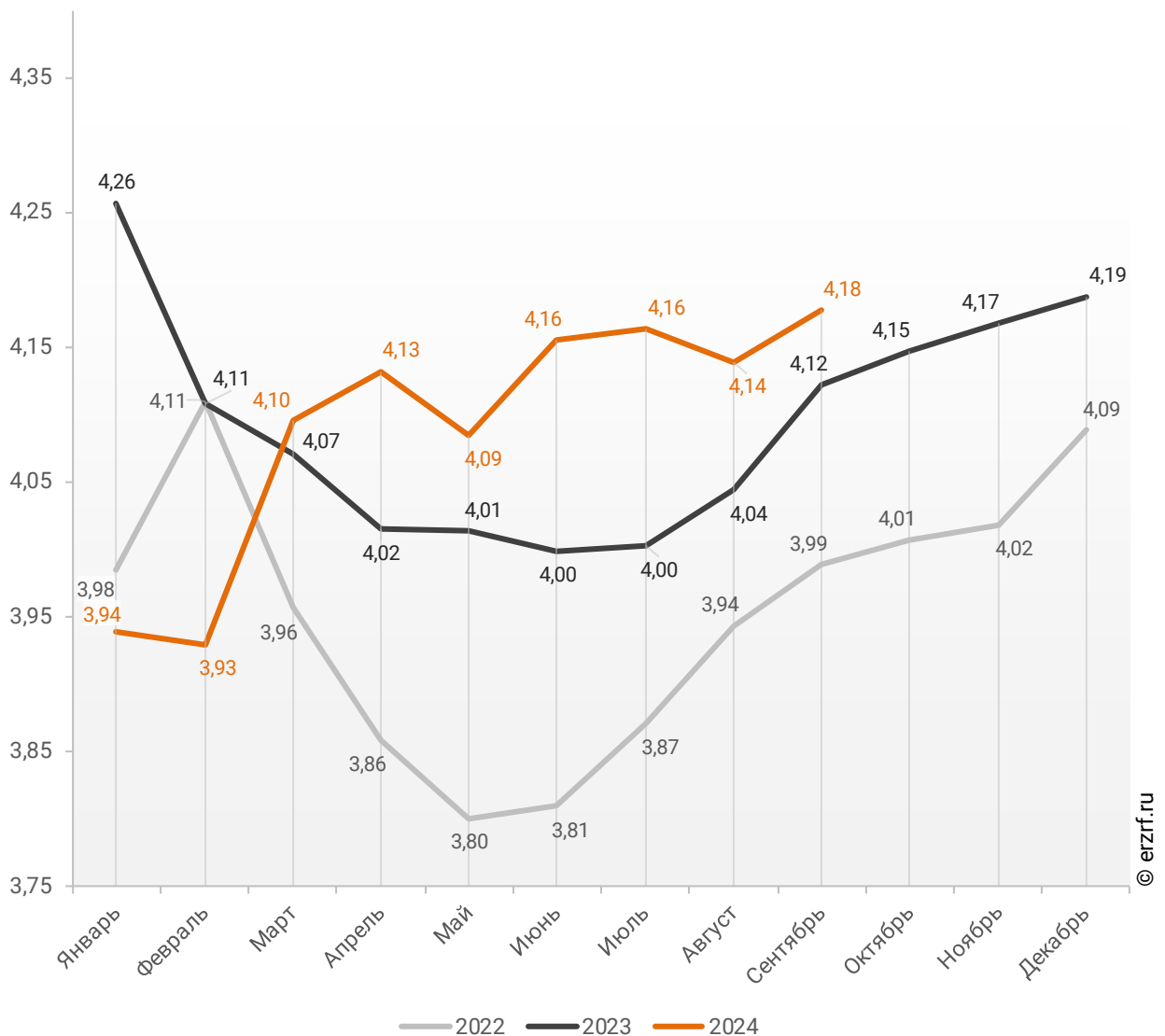


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Магаданской области, накопленным итогом составил 4,18 млн ₽, что на 1,3% больше, чем в 2023 г. (4,12 млн ₽), и на 4,7% больше соответствующего значения 2022 г. (3,99 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽

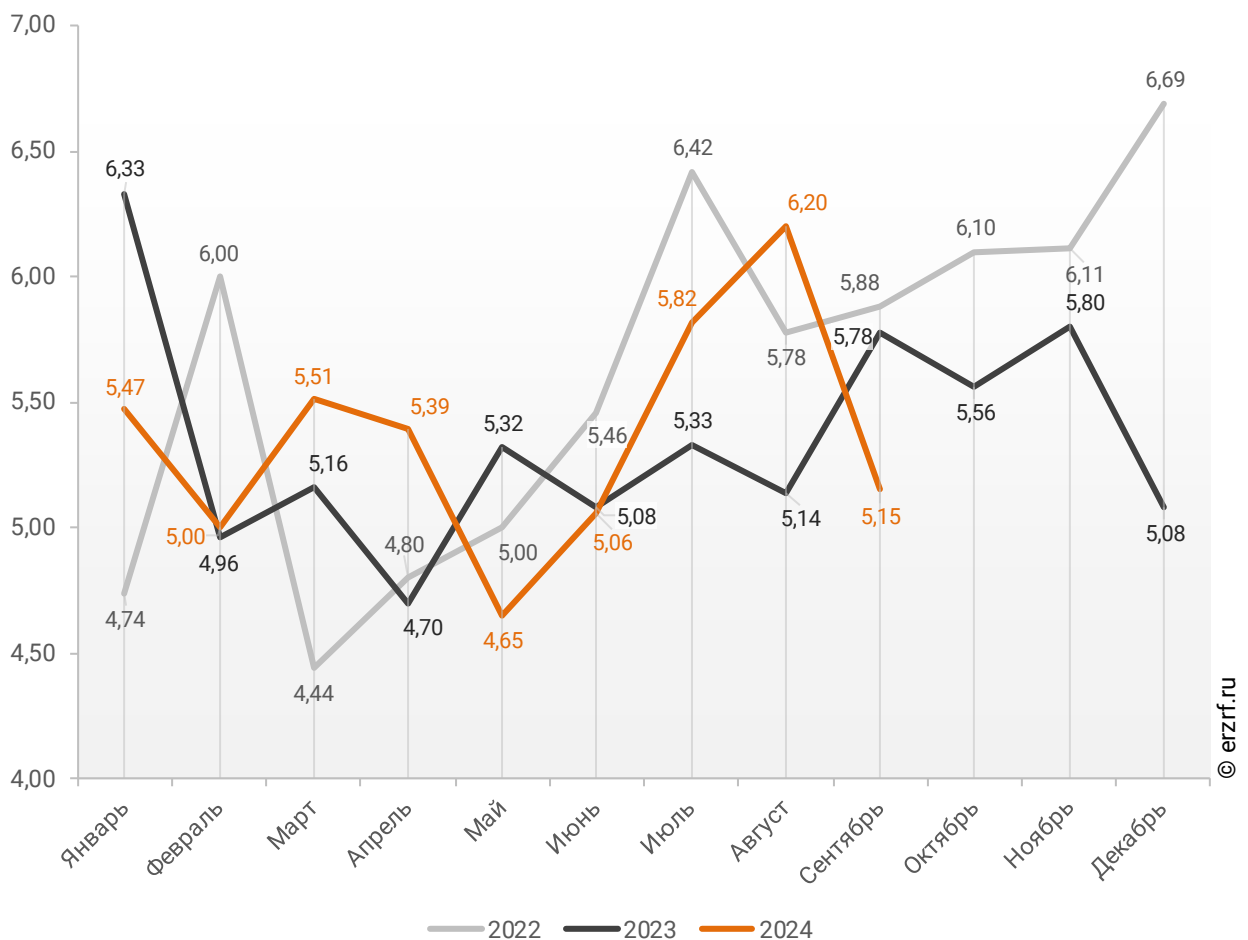


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Магаданской области в сентябре 2024 года уменьшился на 10,9% по сравнению с сентябрем 2023 года (5,15 млн ₽ против 5,78 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 16,9%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается впервые после трех месяцев роста.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽

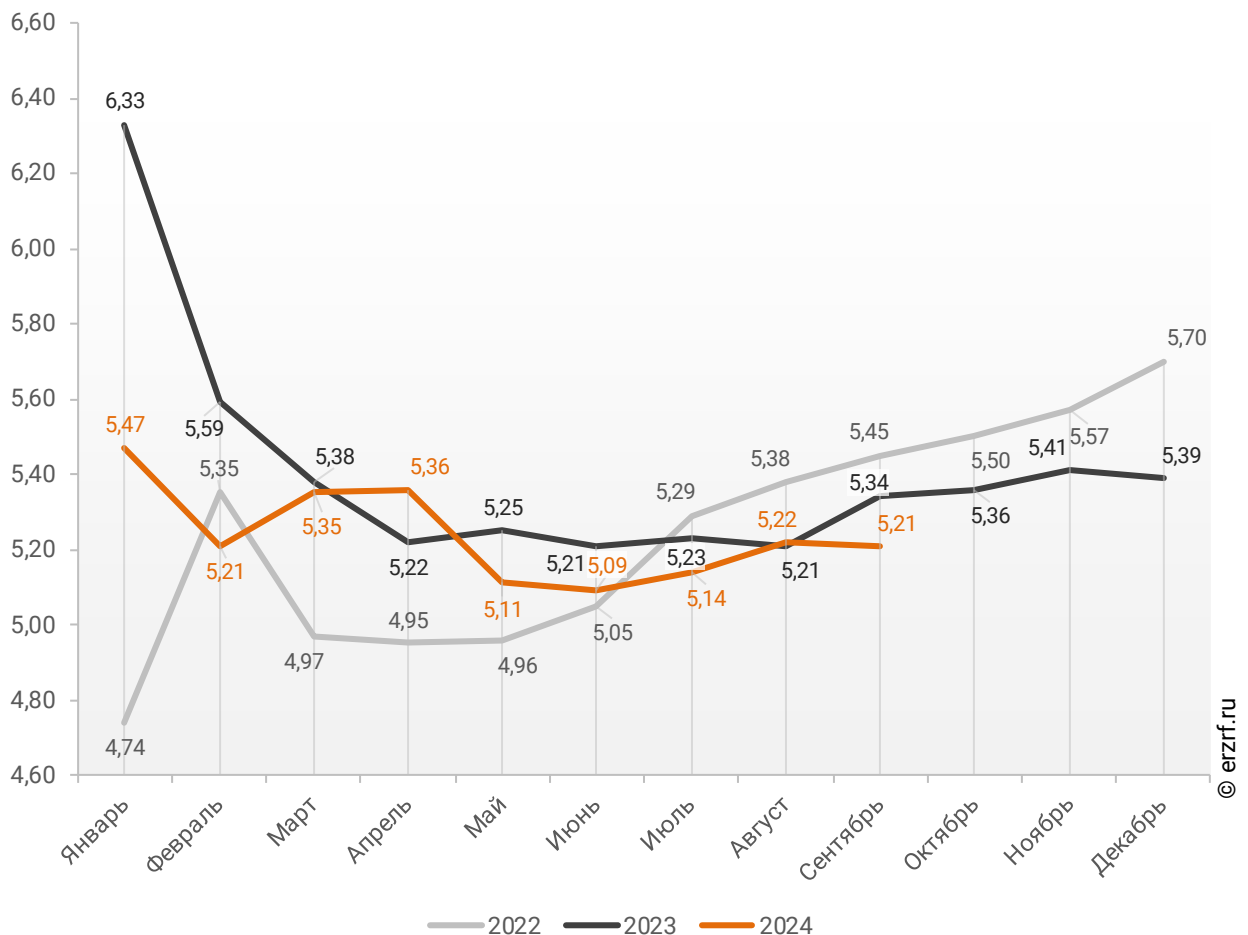


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Магаданской области, накопленным итогом составил 5,21 млн ₽ (на 24,7% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Магаданской области). Это на 2,4% меньше соответствующего значения 2023 г. (5,34 млн ₽), и на 4,4% меньше уровня 2022 г. (5,45 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽

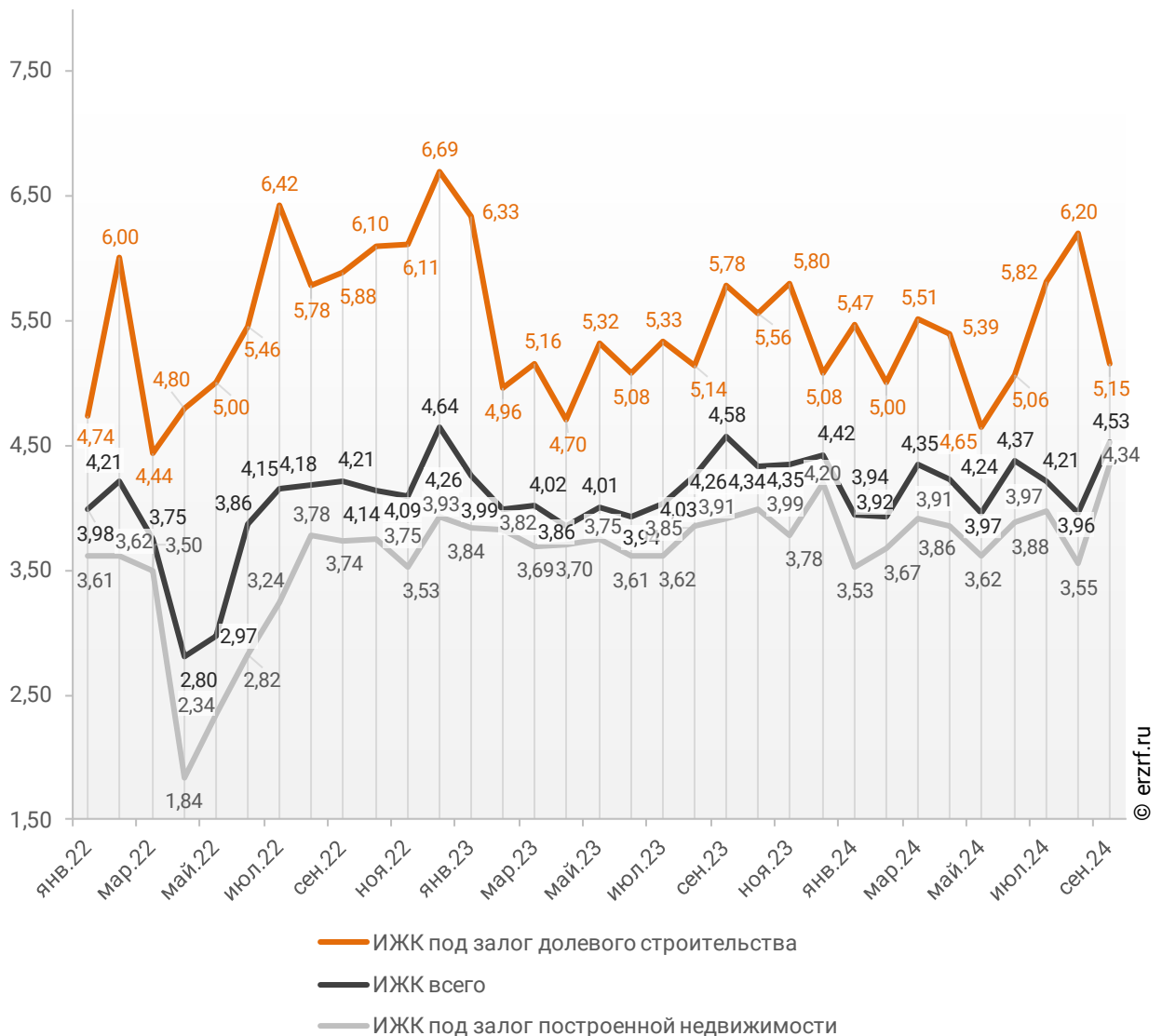


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 11,0% – с 3,91 млн ₽ до 4,34 млн ₽.

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Магаданской области, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 23.

График 23

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Магаданской области, млн ₽



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 29,1 п. п. – с 47,8% до 18,7%.

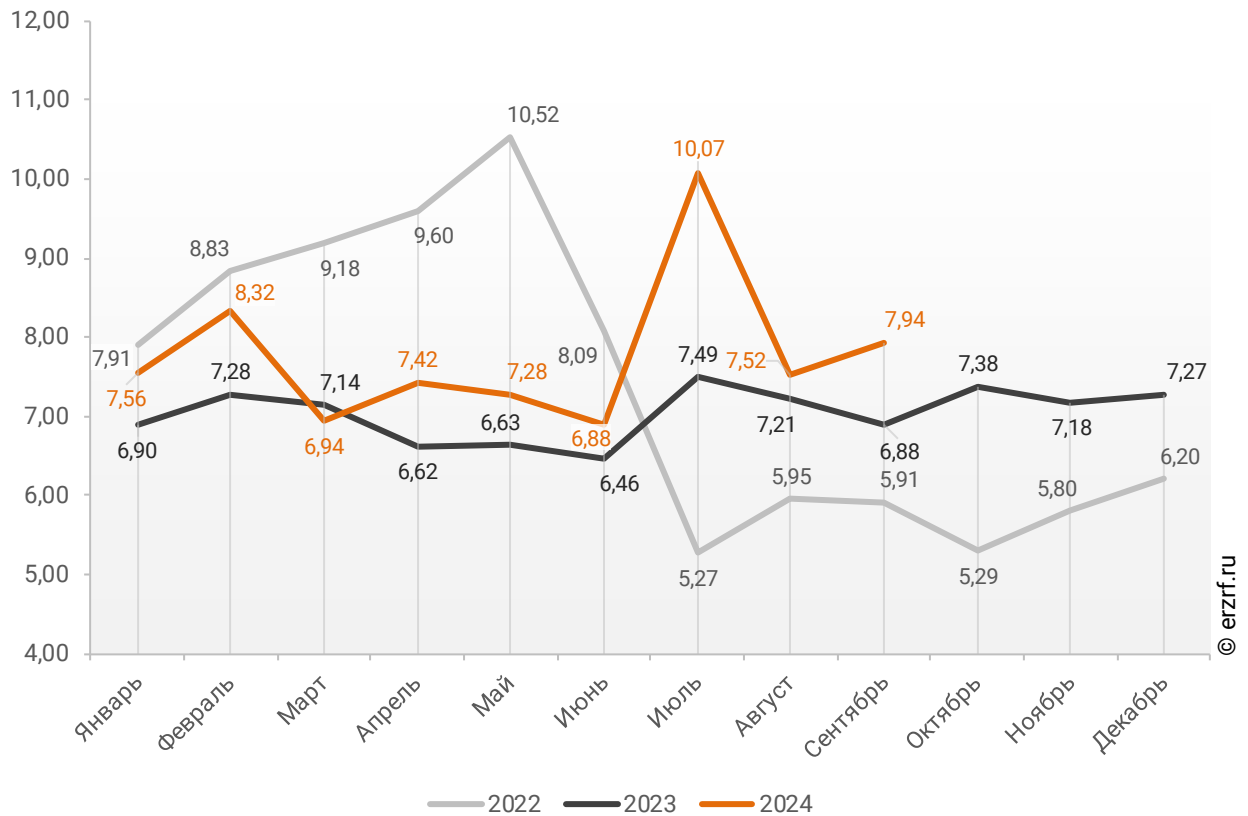
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Магаданской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в сентябре 2024 года в Магаданской области, средневзвешенная ставка составила 7,94%. По сравнению с сентябрем 2023 года ставка выросла на 1,06 п. п. (с 6,88% до 7,94%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Магаданской области представлена на графике 24.

График 24

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Магаданской области, %

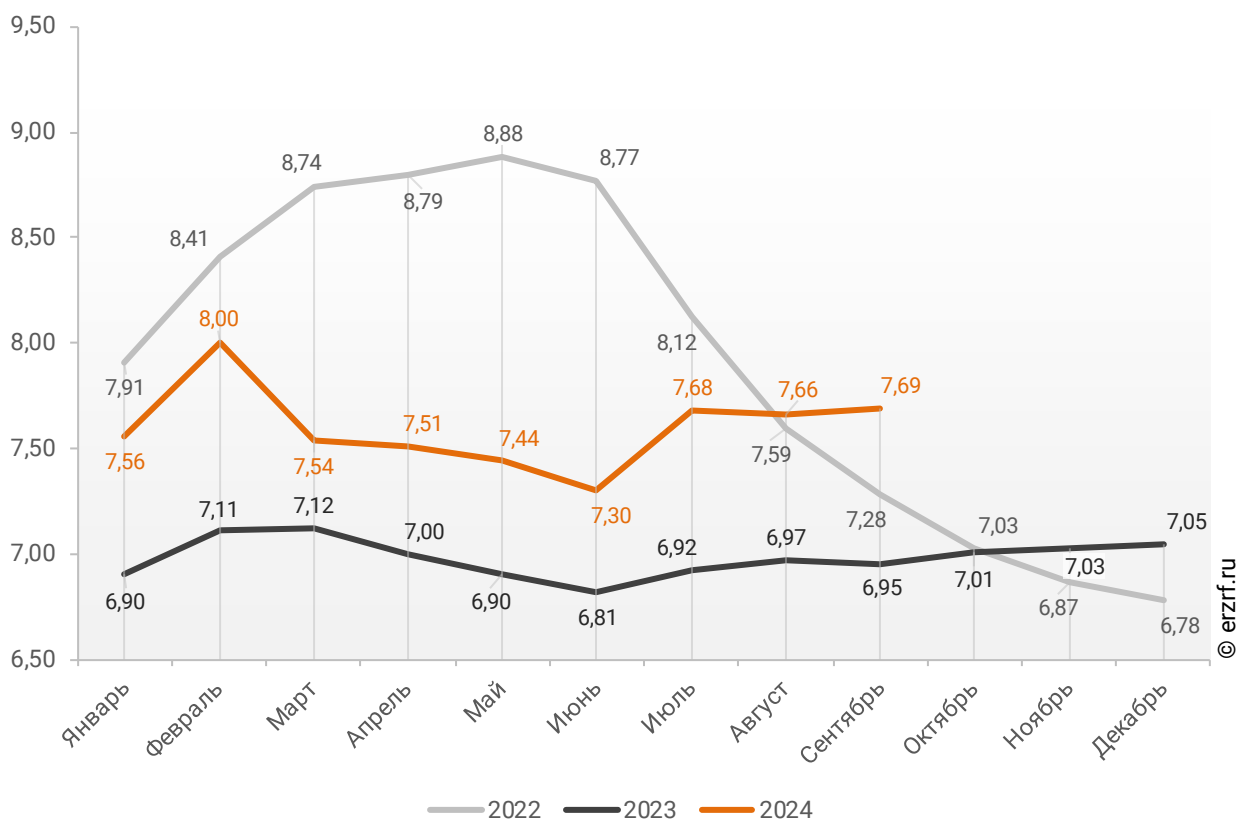


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Магаданской области, накопленным итогом составила 7,69%, что на 0,74 п.п. больше, чем в 2023 г. (6,95%), и на 0,41 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (7,28%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Магаданской области, накопленным итогом в 2022 – 2024 гг., представлена на графике 25.

График 25

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Магаданской области, накопленным итогом в 2022 – 2024 гг.

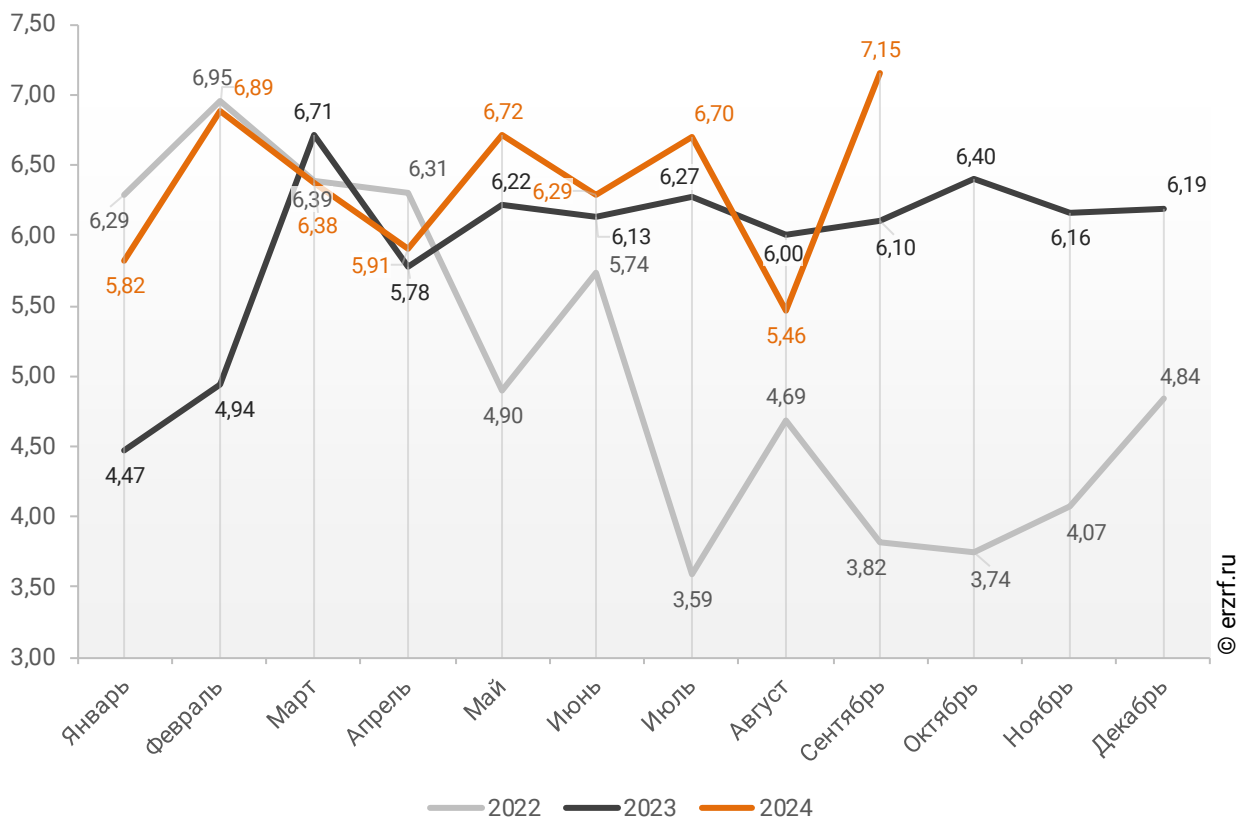


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Магаданской области в сентябре 2024 года, составила 7,15%, что на 1,05 п. п. больше аналогичного значения за сентябрь 2023 года (6,10%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Магаданской области представлена на графике 26.

График 26

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Магаданской области, %

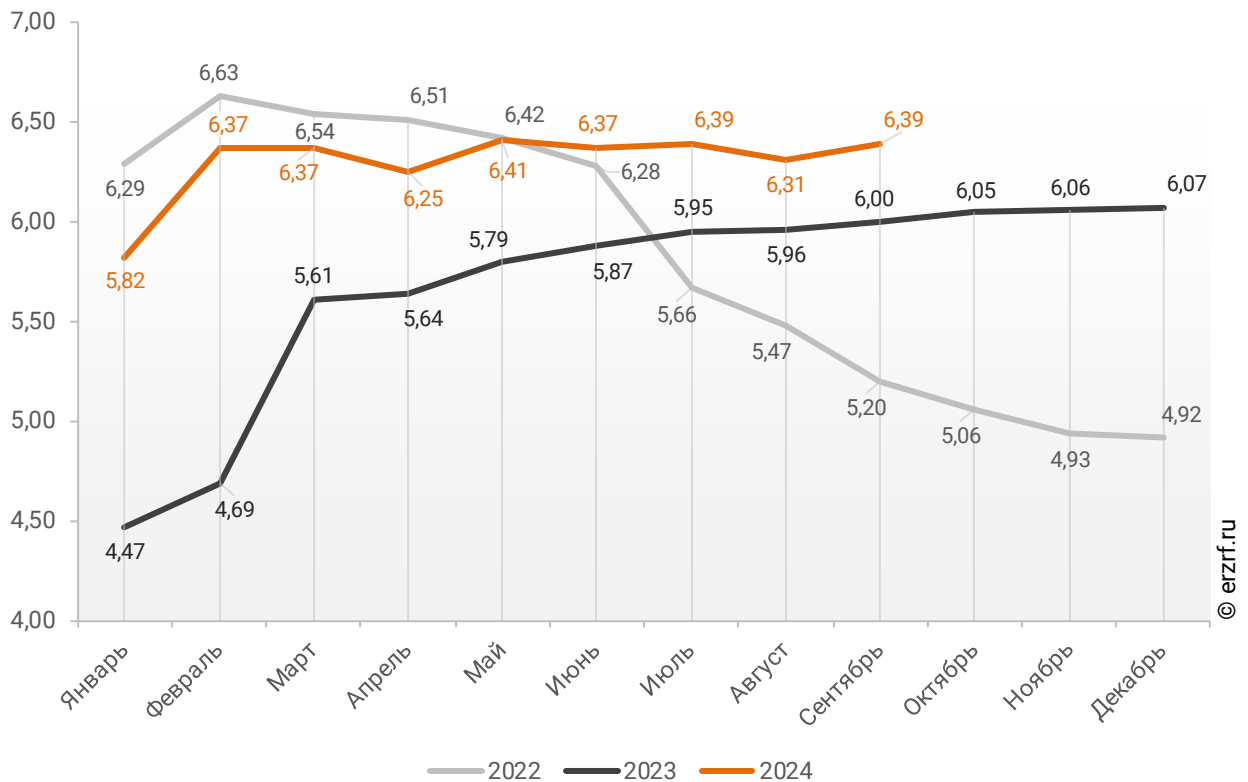


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Магаданской области, накопленным итогом составила 6,39% (на 1,30 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,39 п.п. больше уровня, достигнутого в 2023 г. (6,00%), и на 1,19 п.п. больше аналогичного значения 2022 г. (5,20%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг., представлена на графике 27.

График 27

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Магаданской области в 2022 – 2024 гг.

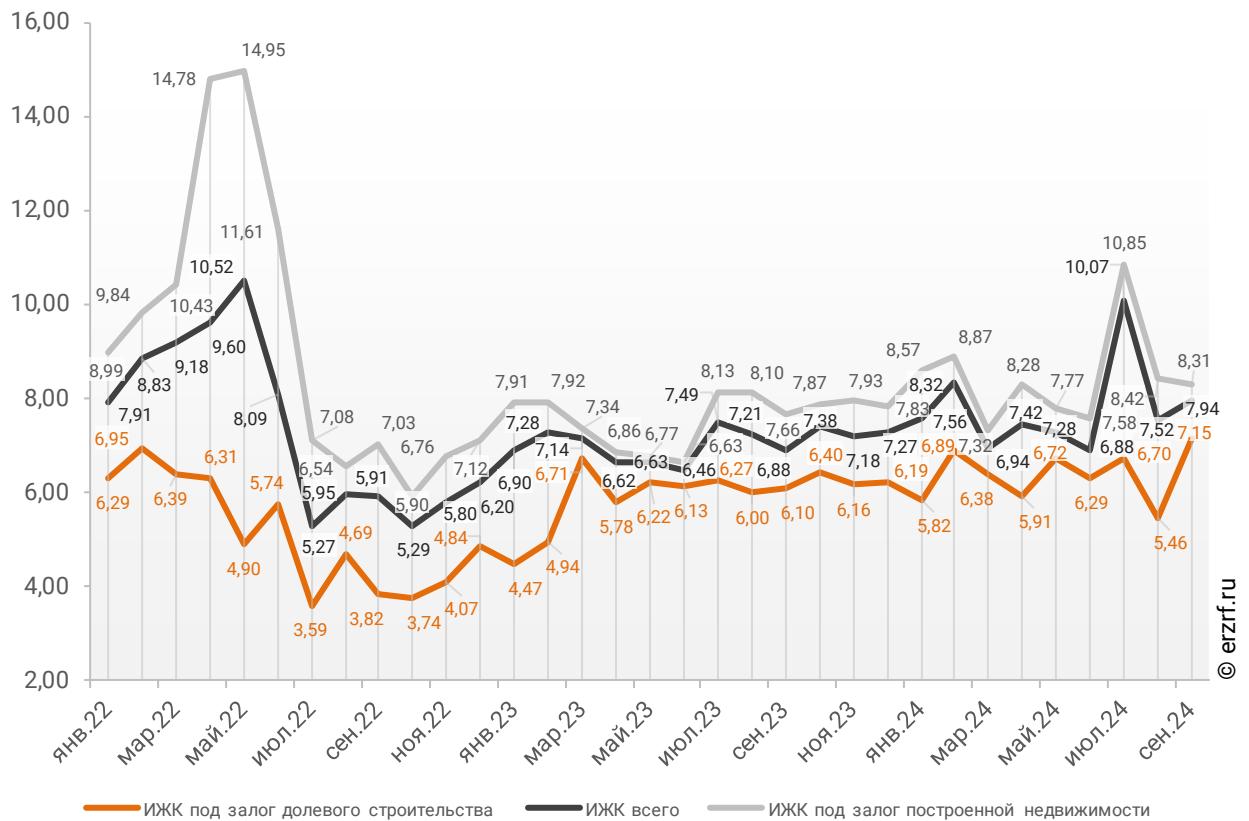


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Магаданской области в сентябре 2024 года составила 8,31%, что на 0,65 п. п. больше значения за сентябрь 2023 года (7,66%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Магаданской области, представлено на графике 28.

График 28

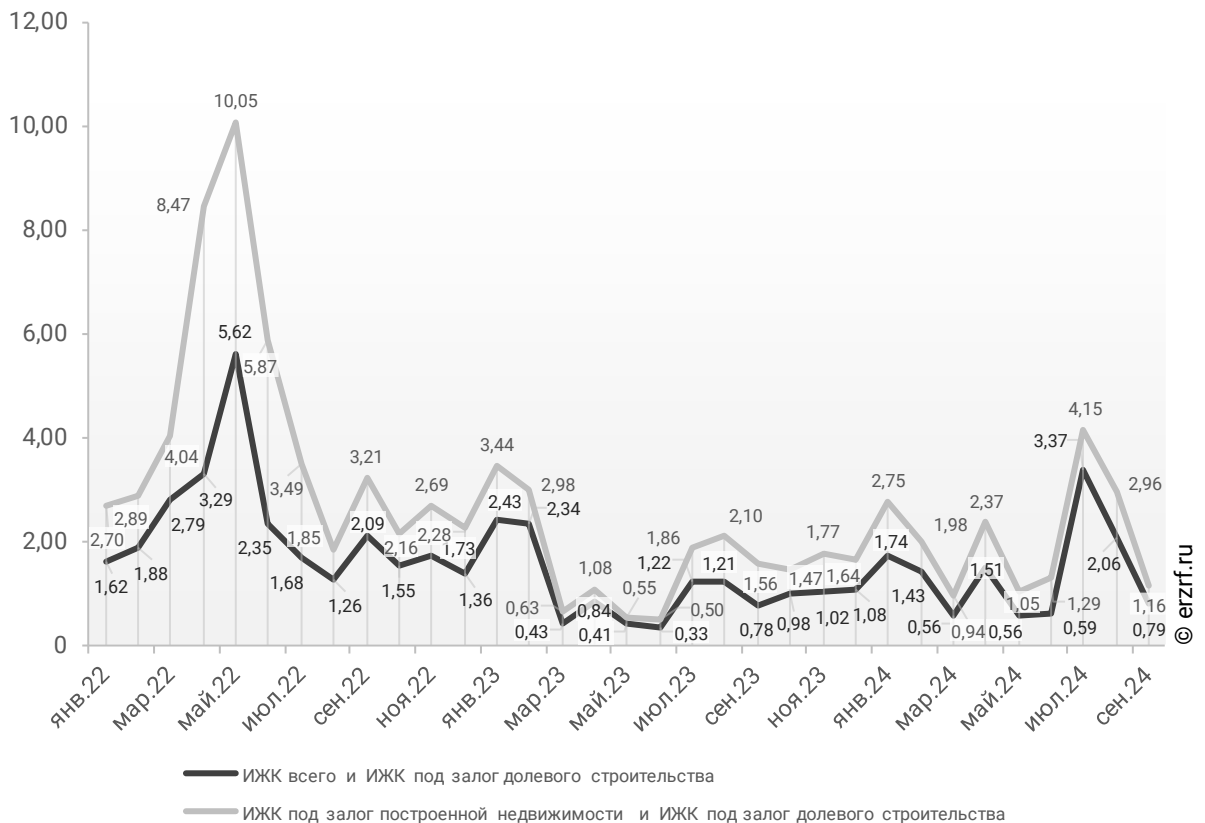
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Магаданской области, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Магаданской области увеличилась с 0,78 п. п. до 0,79 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Магаданской области за год уменьшилась с 1,56 п. п. до 1,16 п. п. (График 29).

График 29

Динамика разрыва между ставками по ИЖК в Магаданской области, п. п.

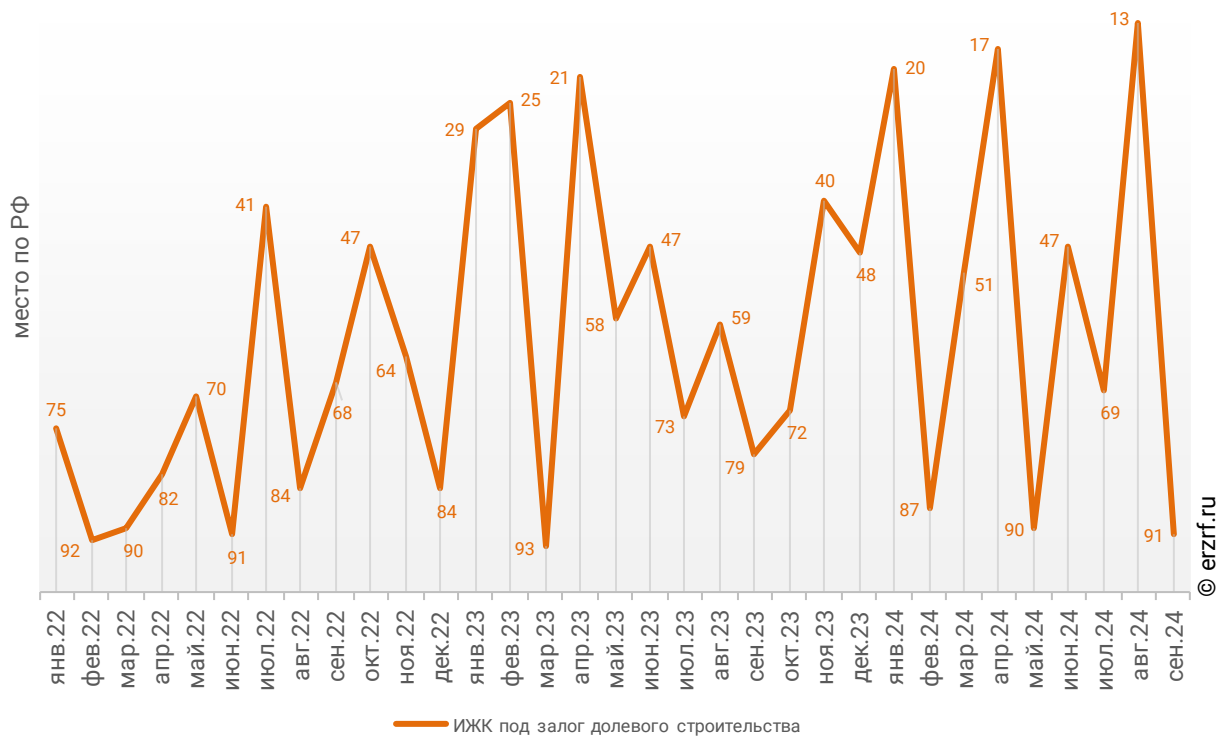


Магаданская область занимает 13-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Магаданская область занимает 91-е место, и 11-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Магаданской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 30.

График 30

Динамика изменения места, занимаемого Магаданской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ



11. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения в III квартале 2024 года выросли на 9,4% (квартал к кварталу прошлого года). За три квартала рост реальных доходов населения составил 8,1% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 31).

График 31

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

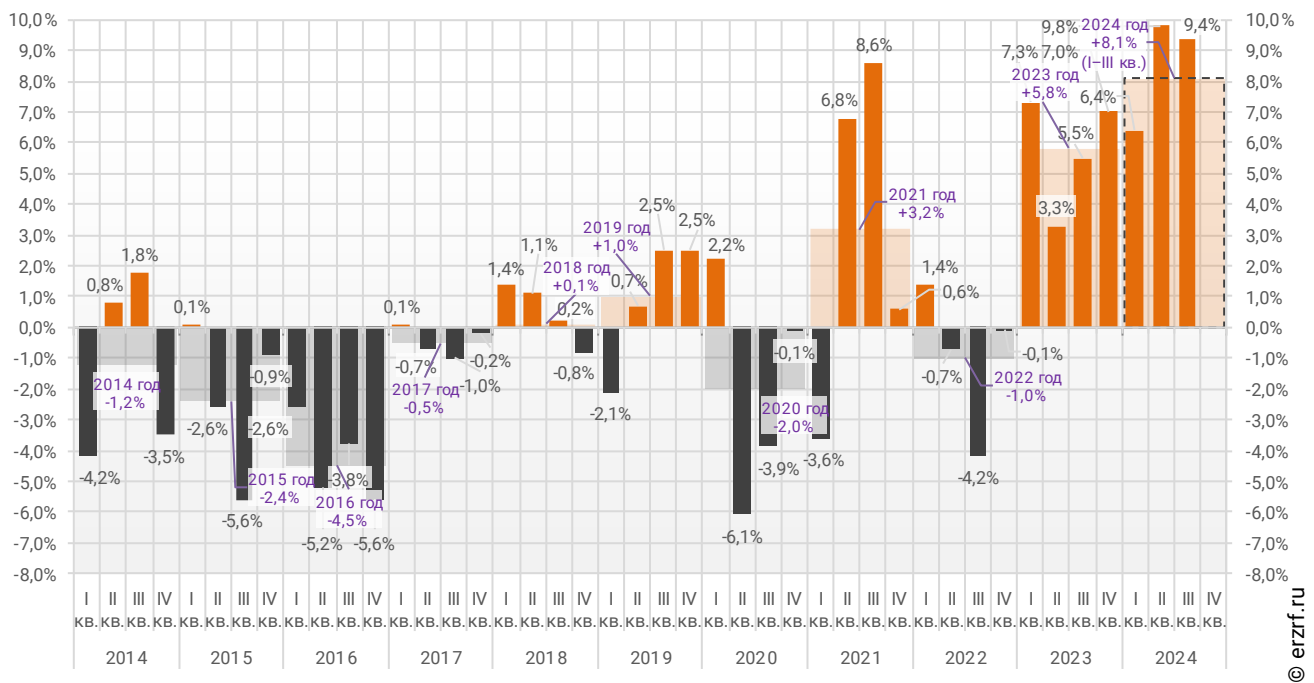
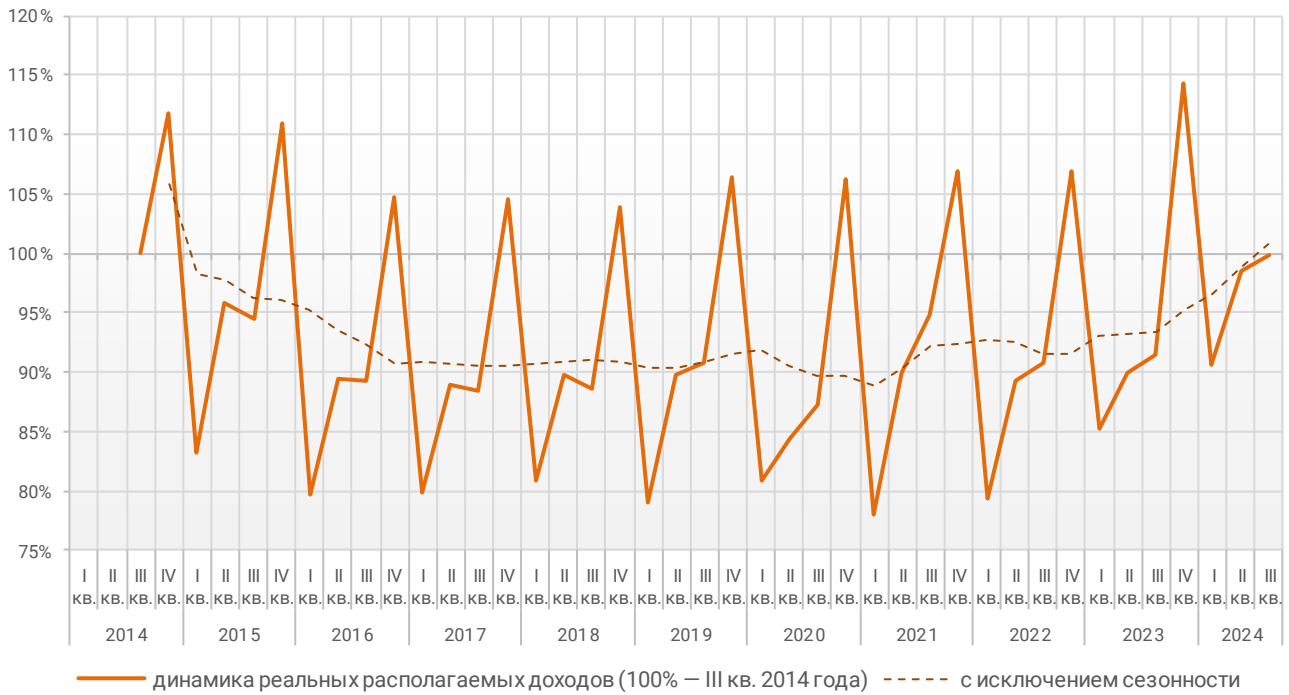


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к III кварталу 2024 года составило 0,1% (График 32).

График 32

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



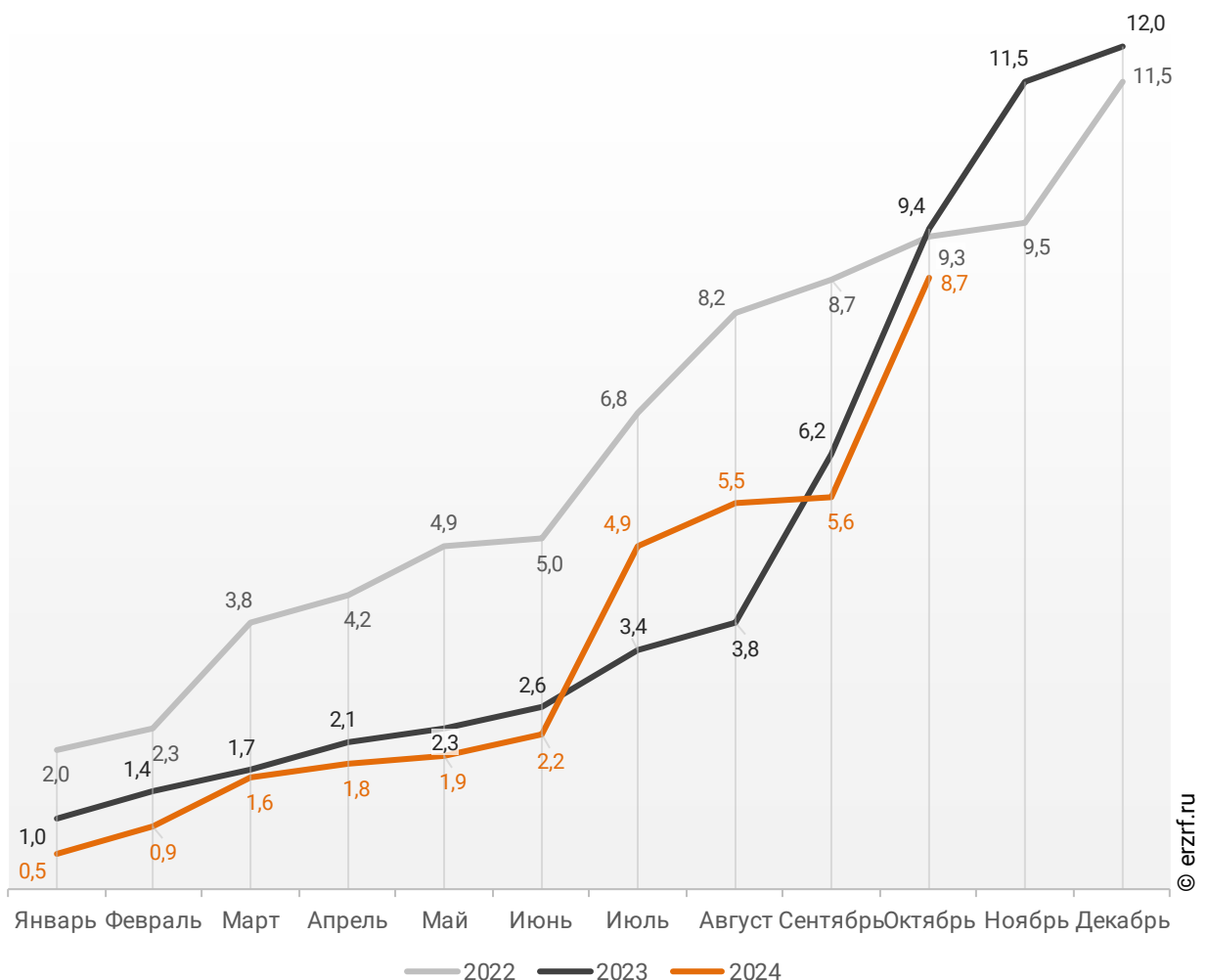
© erzrf.ru

12. Ввод жилья в Магаданской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 10 месяцев 2024 г. показывает снижение на 7,2% графика ввода жилья в Магаданской области в 2024 г. по сравнению с 2023 г. и снижение на 6,2% по отношению к 2022 г. (График 33).

График 33

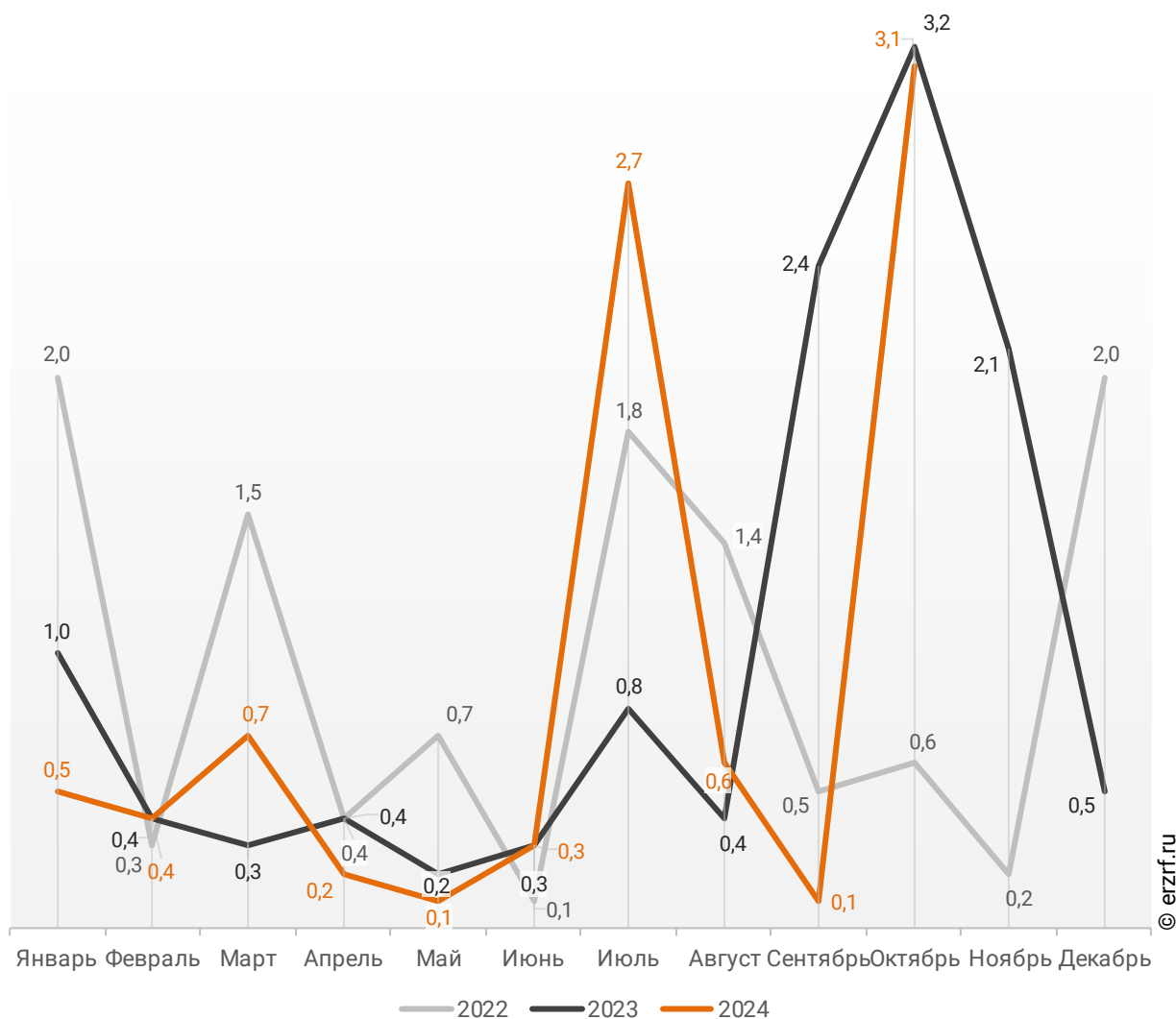
Ввод жилья в Магаданской области
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м²



В октябре 2024 года в Магаданской области введено 3,1 тыс. м² жилья. Это на 2,3%, или на 0,1 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2023 года (График 34).

График 34

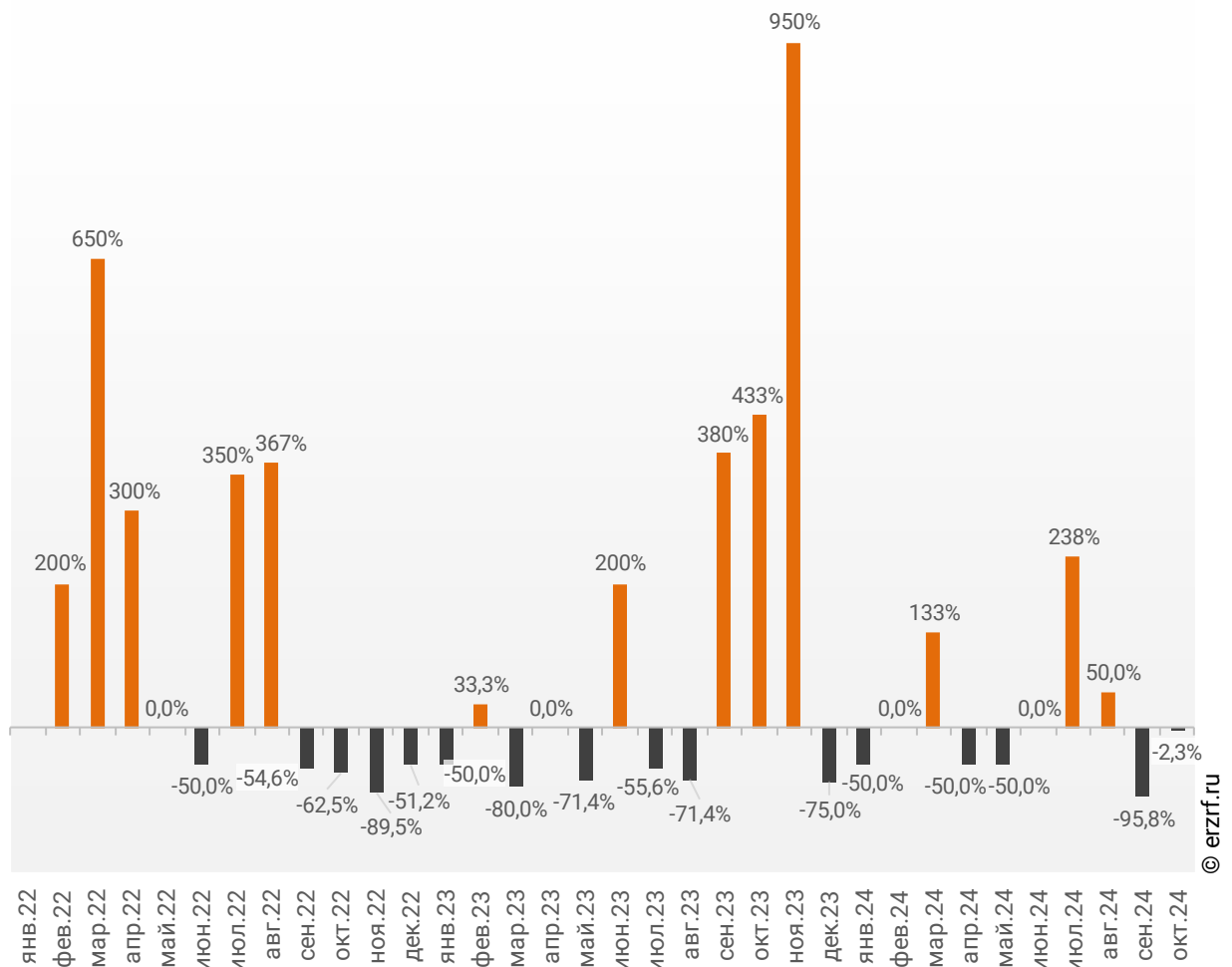
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Магаданской области, тыс. м²**



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Магаданской области второй месяц подряд.

График 35

**Динамика прироста ввода жилья в Магаданской области,
месяц к месяцу прошлого года, %**

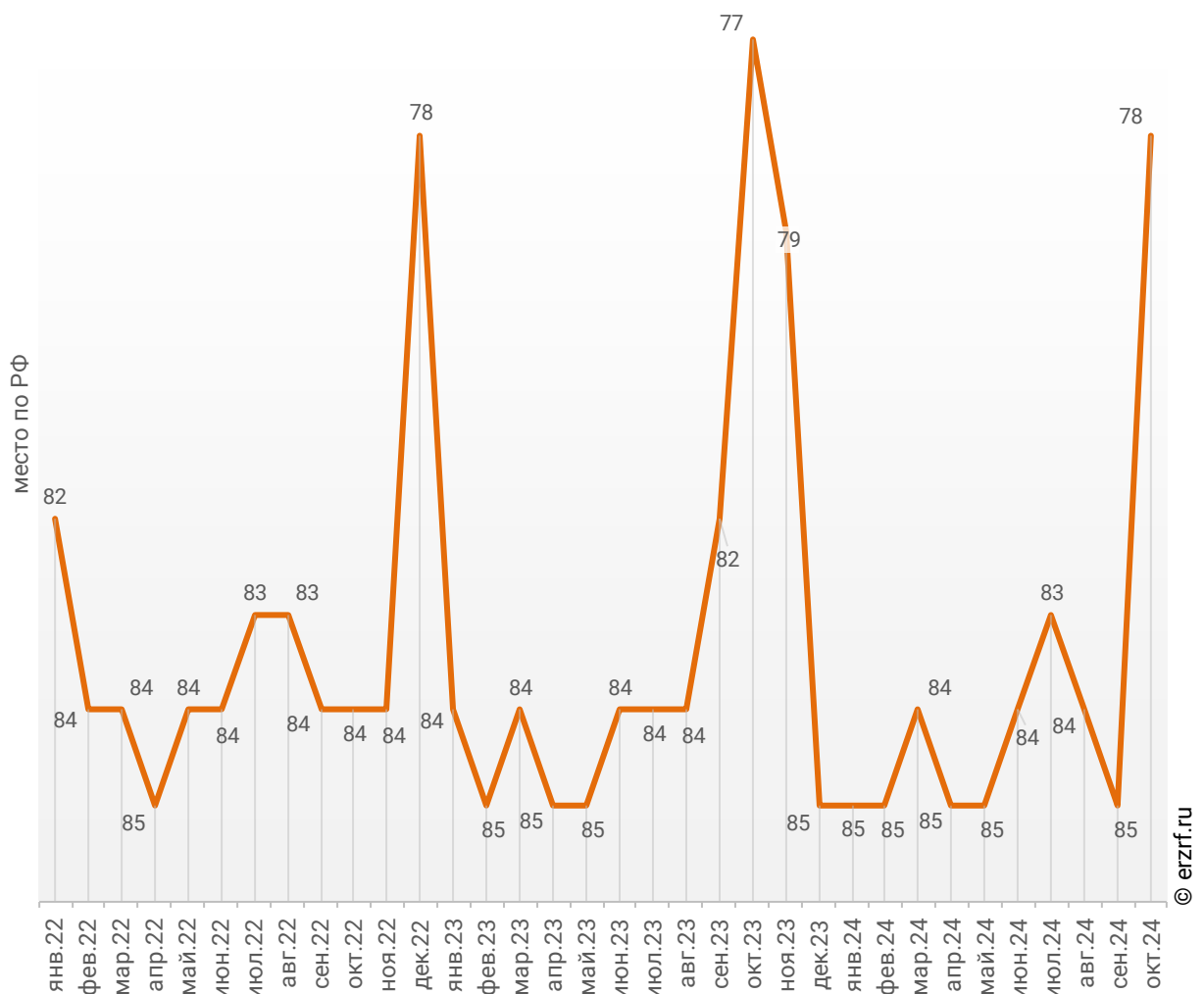


© erzrf.ru

Среди 85-ти регионов Российской Федерации Магаданская область занимает 78-е место по показателю ввода жилья за октябрь 2024 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 42-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 43-м месте. (График 36).

График 36

Динамика изменения места, занимаемого Магаданской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья

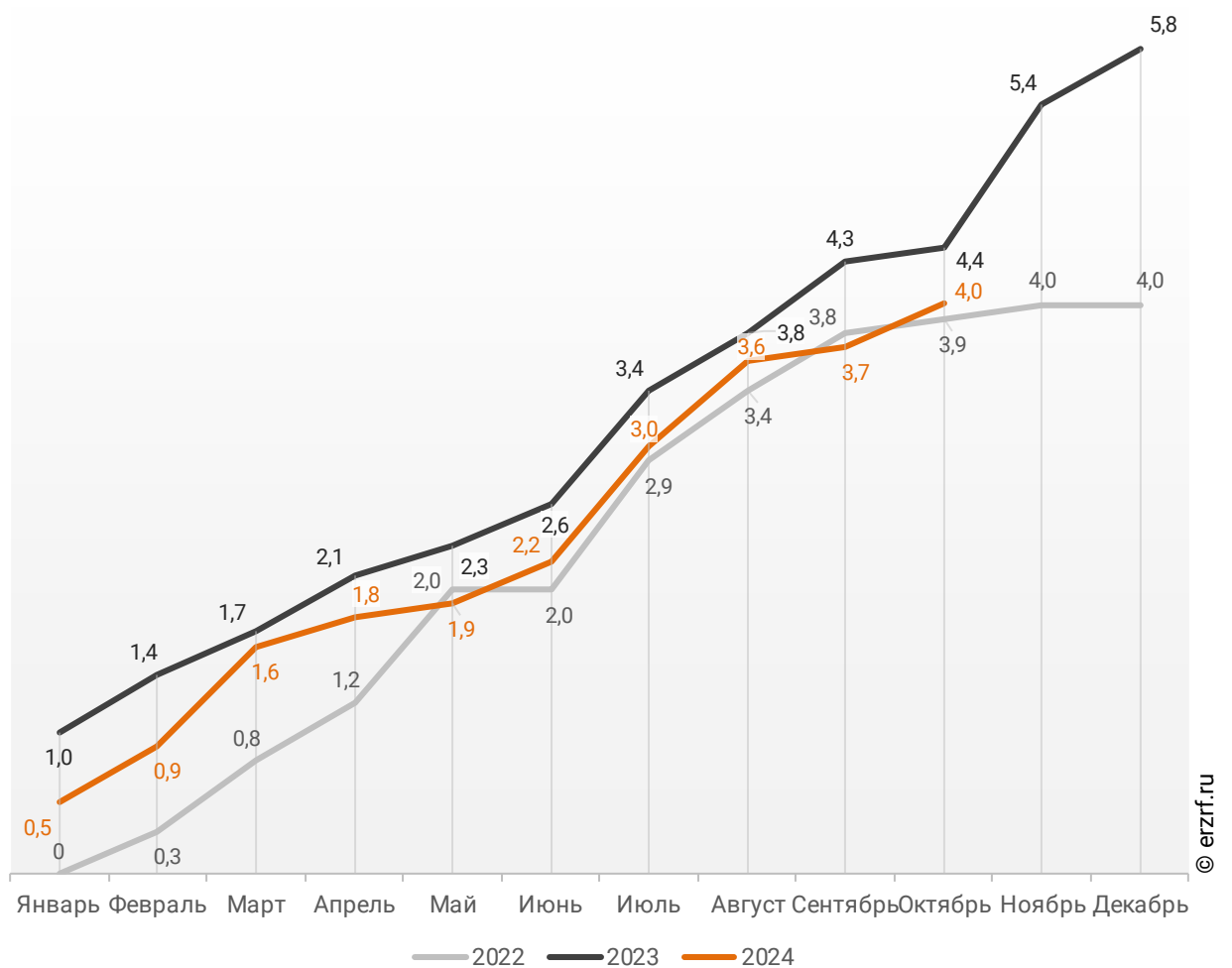


За январь – октябрь 2024 года по показателю ввода жилья Магаданская область занимает 84-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 48-е место, а по динамике относительного прироста – 63-е место.

В Магаданской области за 10 месяцев 2024 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 8,9% по отношению к аналогичному периоду 2023 г. и превышение на 2,8% по отношению к 2022 г. (График 37).

График 37

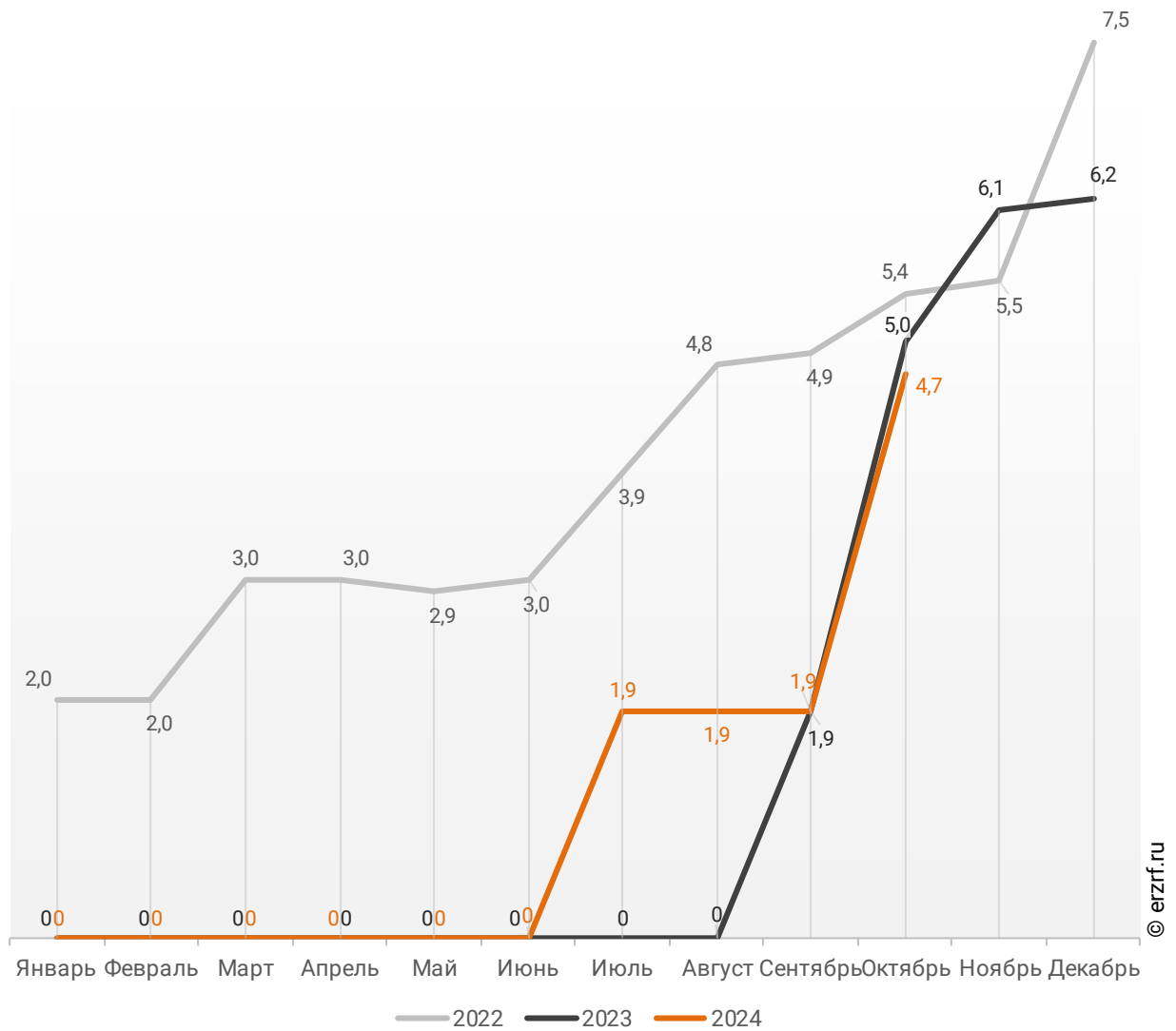
**Ввод жилья населением в Магаданской области
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2024 г. показывают снижение на 5,6% к уровню 2023 г. и снижение на 12,6% к 2022 г. (График 38).

График 38

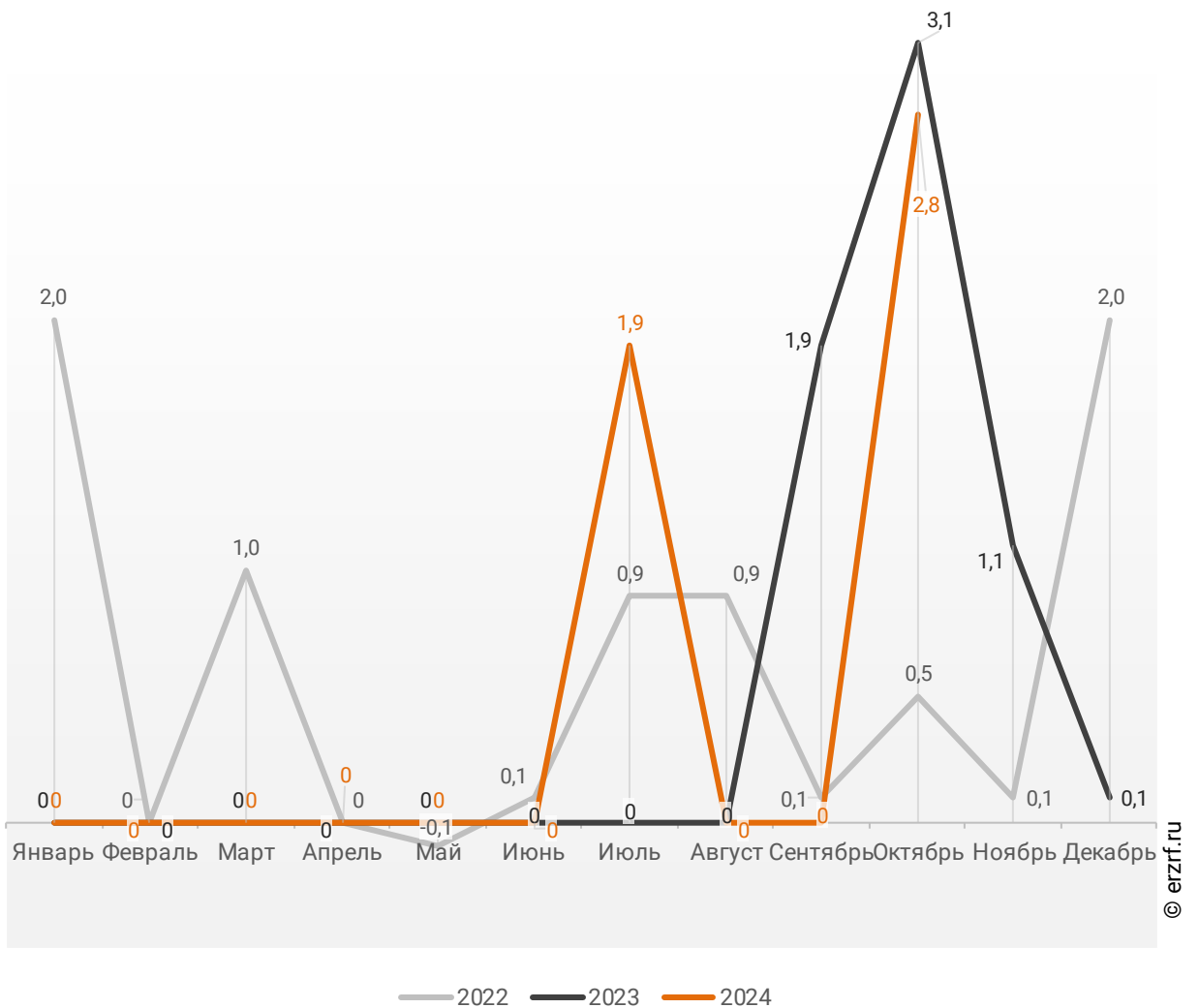
**Ввод жилья застройщиками в Магаданской области
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м²**



В октябре 2024 года в Магаданской области застройщиками введено 2,8 тыс. м² многоквартирных домов, что на 9,1%, или на 0,3 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2023 года (График 39).

График 39

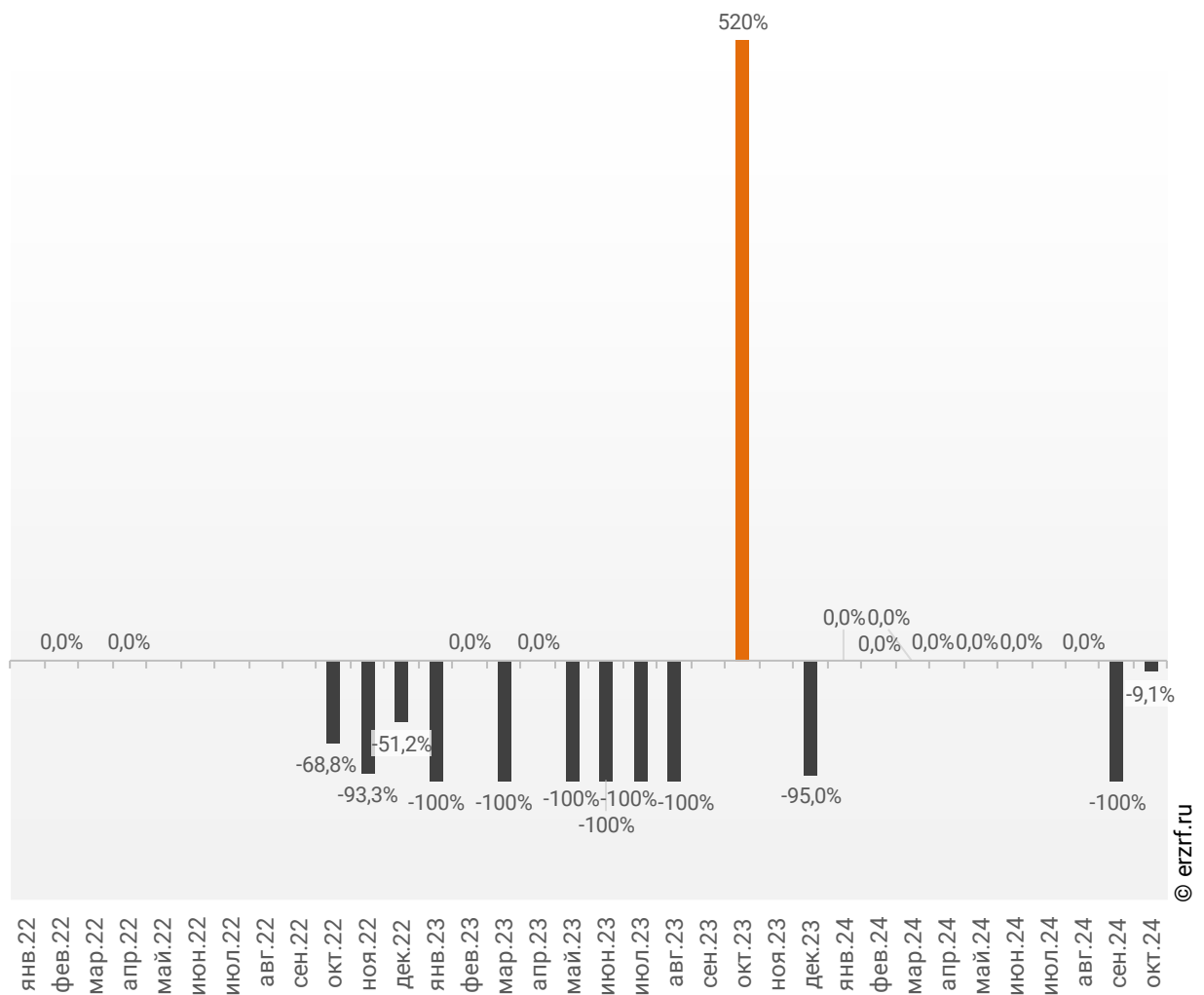
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Магаданской области, тыс. м²



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

График 40

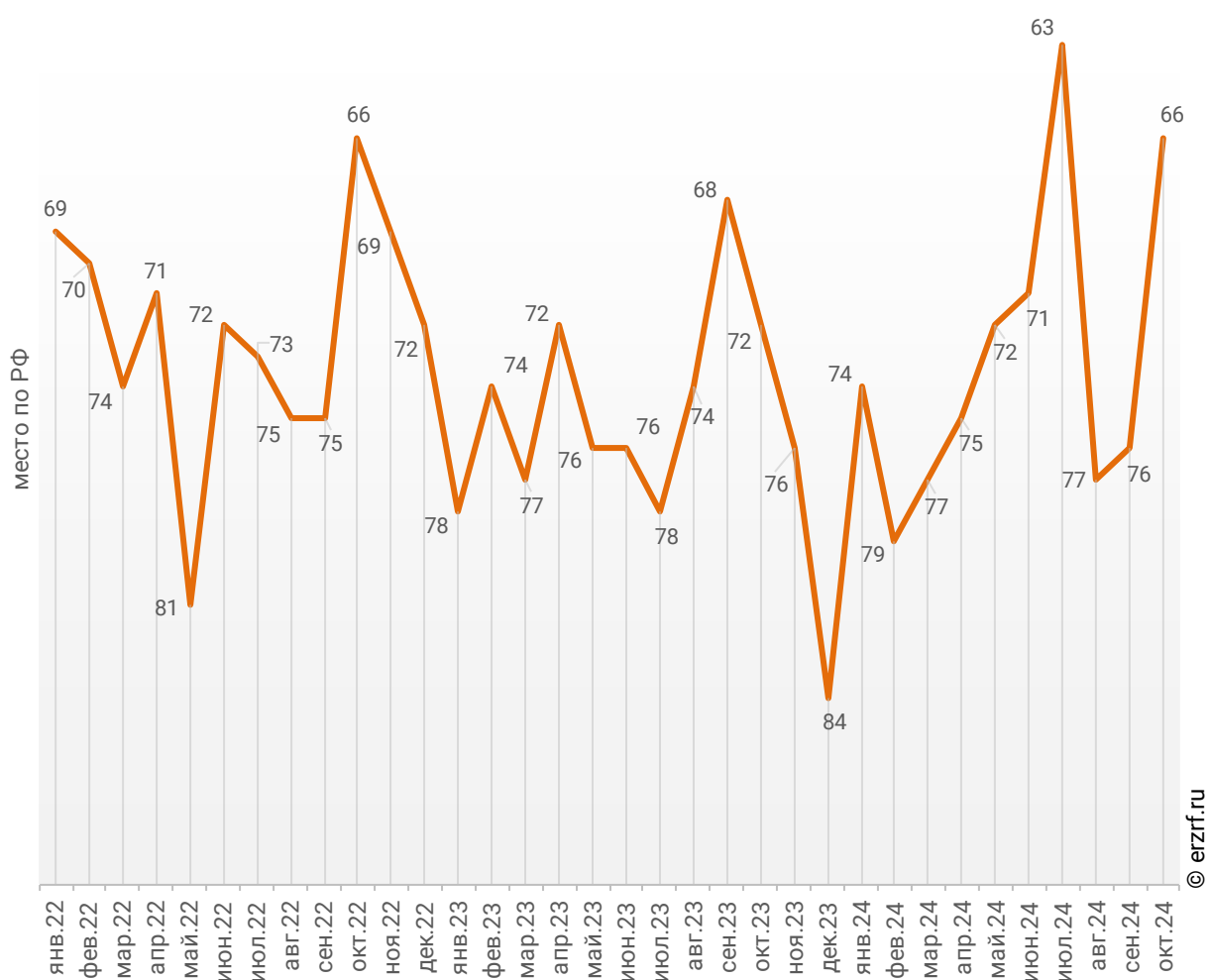
Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Магаданской области, месяц к месяцу прошлого года, %



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за октябрь 2024 года Магаданская область занимает 66-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 35-е место, по динамике относительного прироста – 29-е место. (График 41).

График 41

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

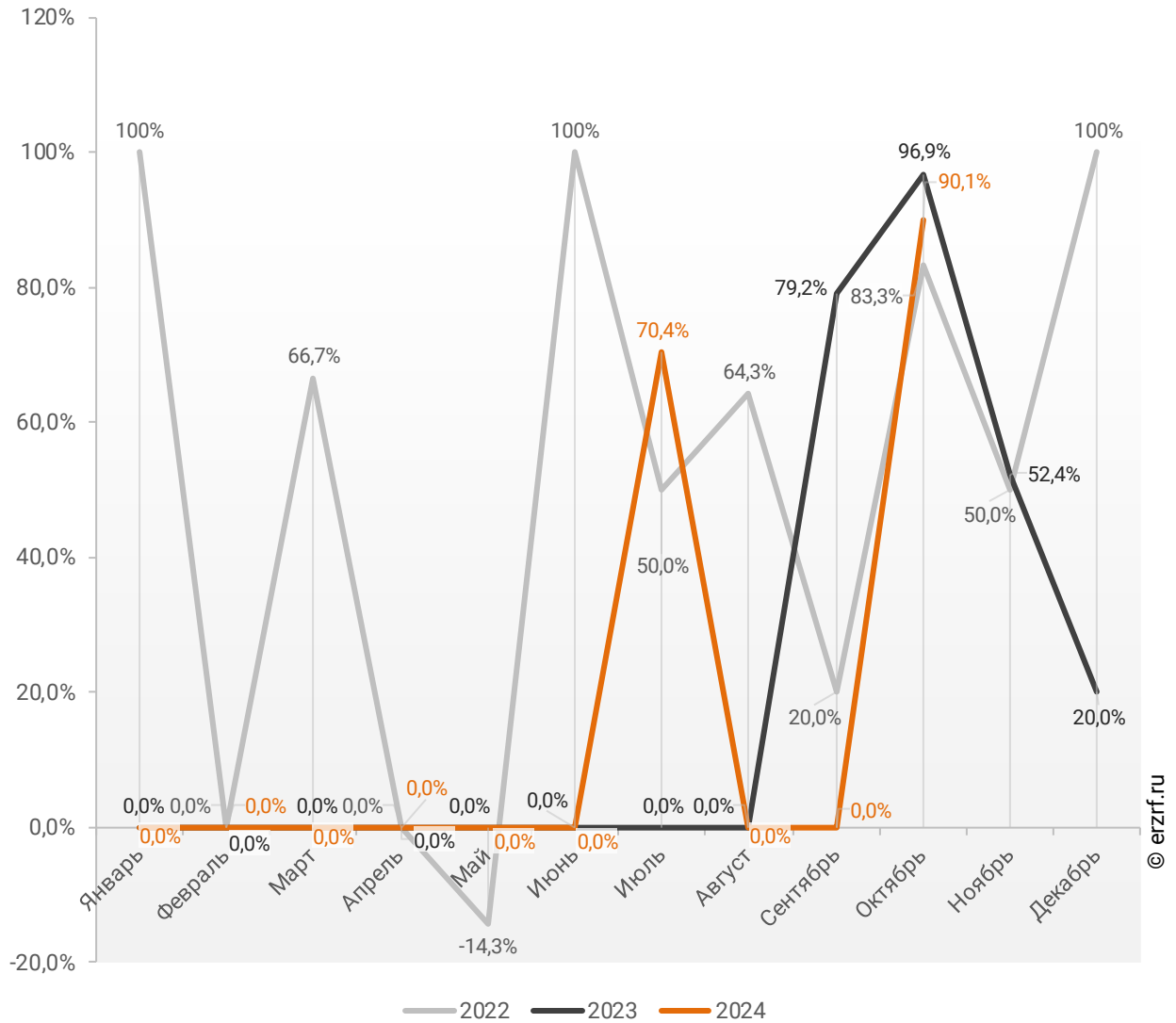


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – октябрь 2024 года Магаданская область занимает 84-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 28-е место, по динамике относительного прироста – 30-е место.

В октябре 2024 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Магаданской области составила 90,1%, что на 6,8 п. п. меньше аналогичного значения за тот же период 2023 года.

График 42

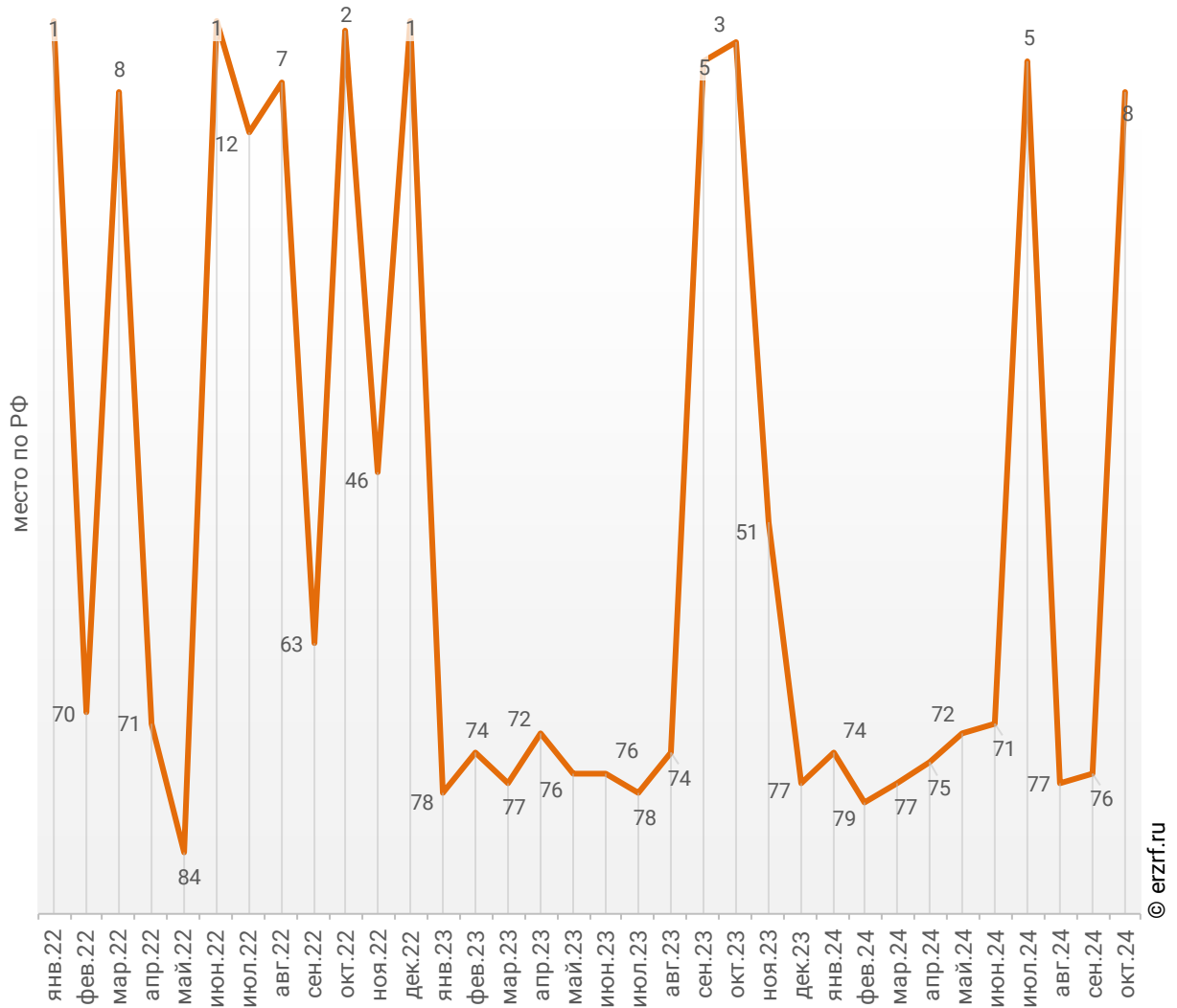
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Магаданской области, %



По этому показателю Магаданская область занимает 8-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 43

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



Доля ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2024 г. составила 54,1% против 53,2% за этот же период 2023 г. и 58,1% — за этот же период 2022 г. По этому показателю Магаданская область занимает 6-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Ранжирование жилых комплексов Магаданской области 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. Ягодная</i>	Магадан	СЗ Недвижимость Магадана	8	1 518	69 622
Общий итог				8	1 518	69 622

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Магаданской области, по средней площади жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>По ул. Ягодная</i>	Магадан	СЗ Недвижимость Магадана	45,9
Общий итог				45,9



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 3. 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		