

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Новгородская область

ноябрь 2024

Текущий объем строительства, м²
на ноябрь 2024

86 135

+28,2% к ноябрю 2023

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

8 714

+20,1% к предшествующим 12 мес.

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

за октябрь 2024

Банк России

100

-45,7% к октябрю 2023

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на ноябрь 2024

53,9

+1,5% к ноябрю 2023

Средняя цена за 1 м², ₽

на октябрь 2024

СберИндекс

92 337

+19,6% к октябрю 2023

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

28,9%

+2,6 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за октябрь 2024

Банк России

5,79

-0,65 п.п. к октябрю 2023

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Новгородской области.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	8
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области по этажности строящихся домов	9
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области по материалам стен строящихся домов	13
7. ТОП застройщиков Новгородской области по объемам строительства	17
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Новгородской области	17
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Новгородской области.....	18
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Новгородской области	21
11. Ипотечное кредитование для жителей Новгородской области (официальная статистика Банка России).....	22
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Новгородской области	22
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Новгородской области	26
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Новгородской области	34
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Новгородской области.....	39
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	46
13. Ввод жилья в Новгородской области (официальная статистика Росстата)...	48
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Новгородской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2025 г.	59
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Новгородской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	60
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Новгородской области, 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 Новгородской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Новгородской области на ноябрь 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 **1 597 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **86 135 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

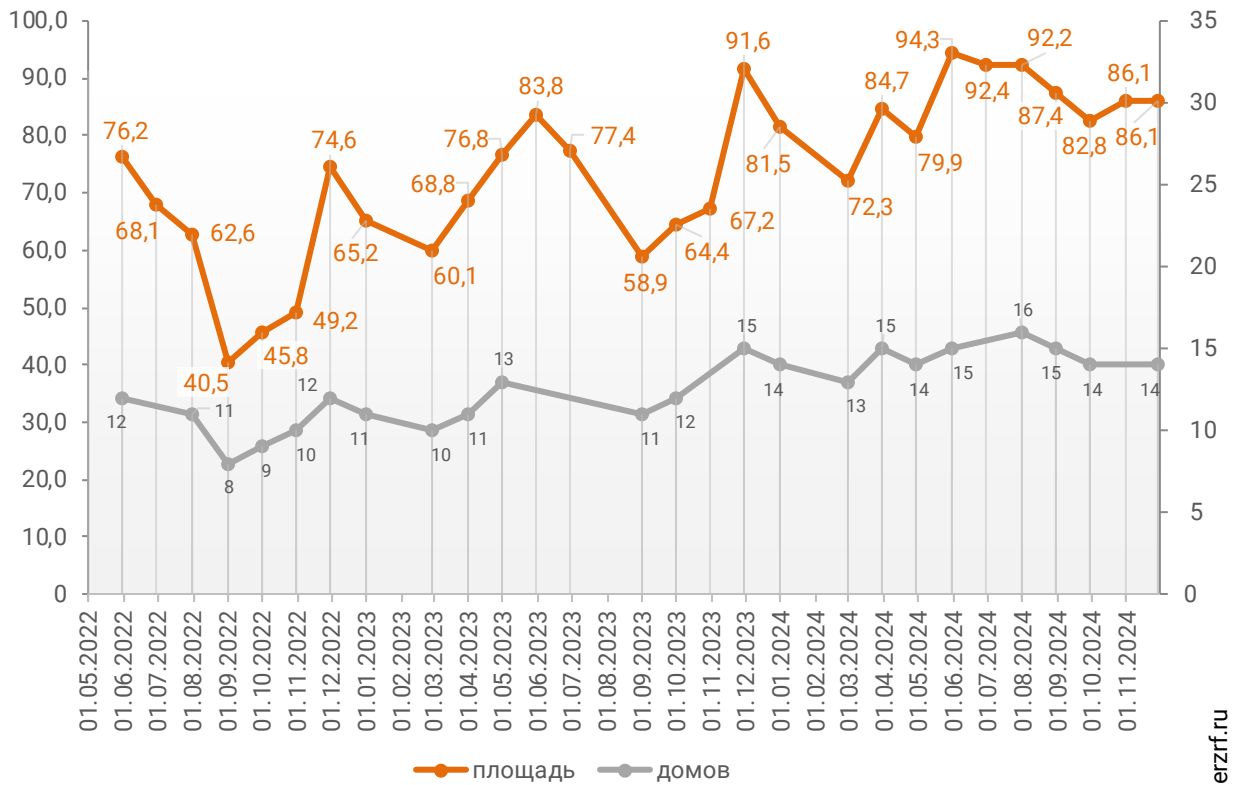
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	14	100%	1 597	100%	86 135	100%
Общий итог	14	100%	1 597	100%	86 135	100%

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

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

График 1

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



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области

Застройщики жилья в Новгородской области 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	%
Великий Новгород	12	85,7%	1 513	94,7%	81 812	95,0%
Старорусский	1	7,1%	56	3,5%	2 824	3,3%
Старая Русса	1	7,1%	56	3,5%	2 824	3,3%
Валдайский	1	7,1%	28	1,8%	1 499	1,7%
Валдай	1	7,1%	28	1,8%	1 499	1,7%
	14	100%	1 597	100%	86 135	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Великий Новгород (95,0% совокупной площади жилых единиц).

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

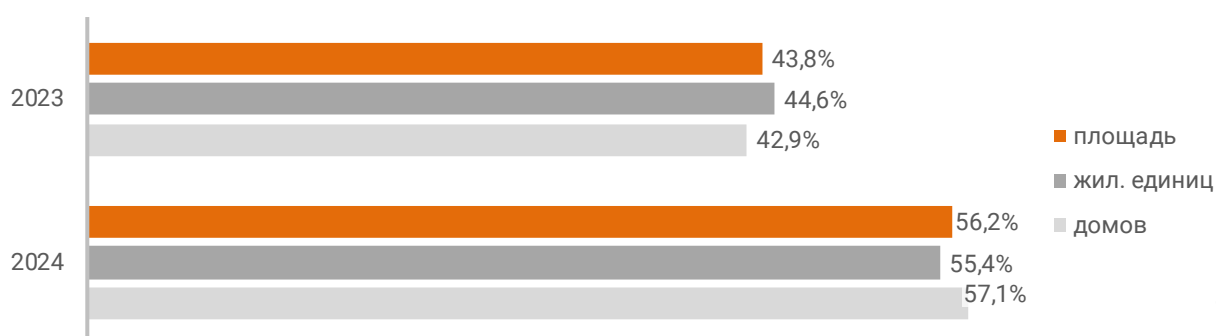
Застройщики жилья в Новгородской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с января 2023 г. по июль 2024 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2023	6	42,9%	713	44,6%	37 734	43,8%
2024	8	57,1%	884	55,4%	48 401	56,2%
Общий итог	14	100%	1 597	100%	86 135	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Новгородской области по годам выдачи разрешения на строительство



© erzif.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2024 г. (56,2% по площади жилых единиц).

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

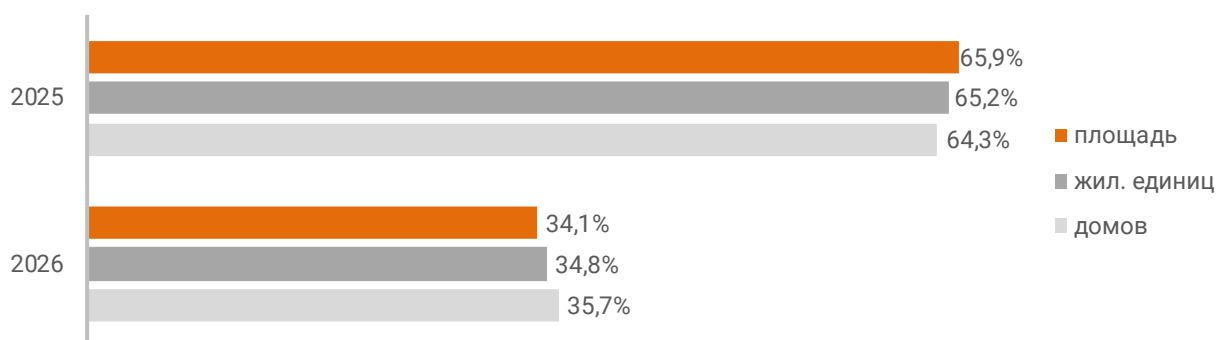
В Новгородской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2025	9	64,3%	1 041	65,2%	56 791	65,9%
2026	5	35,7%	556	34,8%	29 344	34,1%
Общий итог	14	100%	1 597	100%	86 135	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Новгородской области по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2025 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 56 791 м² жилья (Приложение 1).

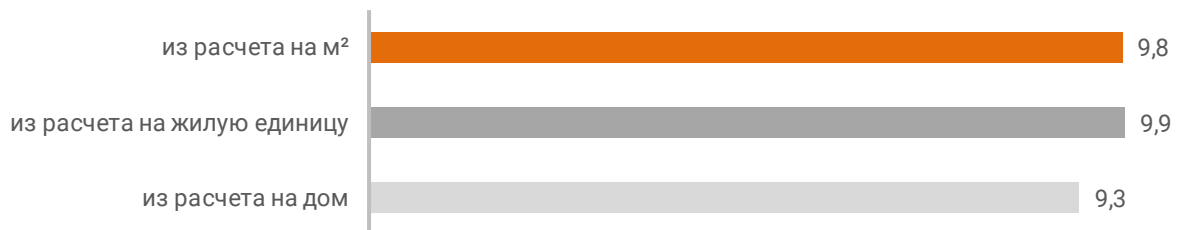
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области по этажности строящихся домов

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

- 9,3 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 9,9 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 9,8 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Новгородской области

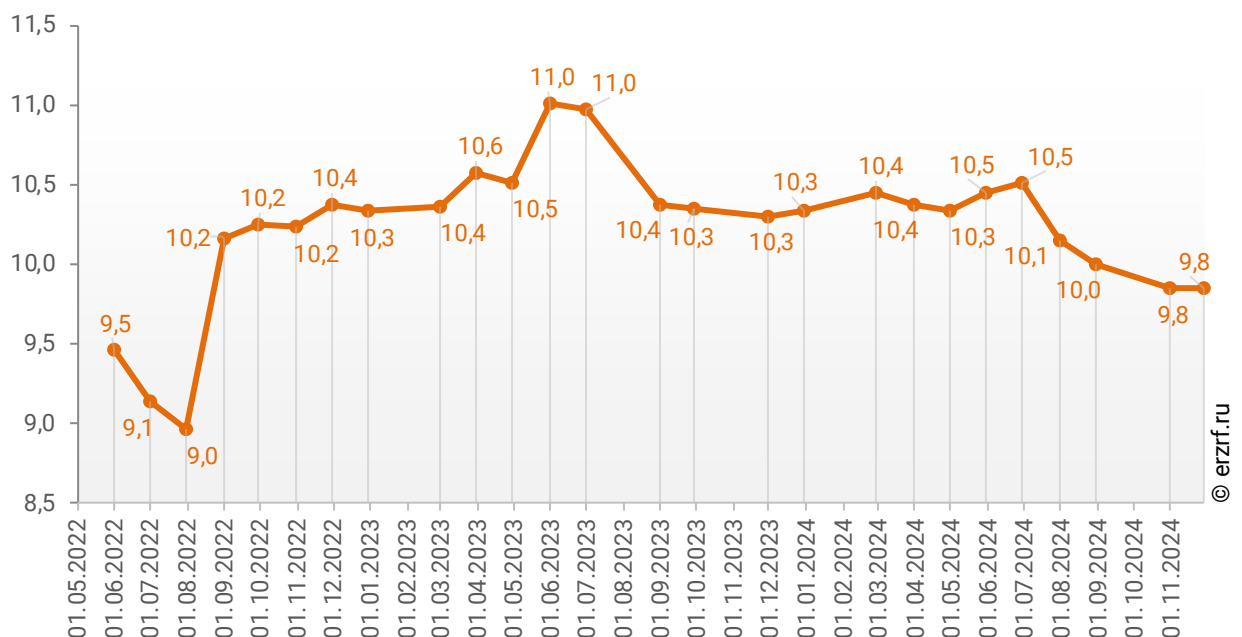


© erzrf.ru

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

График 2

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Новгородской 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	3	21,4%	200	12,5%	11 068	12,8%
9 - 12 этажей	11	78,6%	1 397	87,5%	75 067	87,2%
Общий итог	14	100%	1 597	100%	86 135	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Новгородской области по этажности



© erztf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 87,2% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Новгородской 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 Новгородской области является 12-этажный многоквартирный дом в ЖК «Инфинити», застройщик «Scandinavia». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 6.

Таблица 6

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	12	<i>Scandinavia</i>	многоквартирный дом	Инфинити
2	11	<i>ГК Деловой партнер</i>	многоквартирный дом	Заречный
		<i>Спецзастройщик Новгородсельстрой</i>	многоквартирный дом	Дом на набережной
3	10	<i>Scandinavia</i>	многоквартирный дом	Лето-Лето
		<i>Глория</i>	многоквартирный дом	Раздолье
		<i>Проектстрой</i>	многоквартирный дом	Ивушки
		<i>Спецзастройщик Новгородсельстрой</i>	многоквартирный дом	По ул. Профессора Сороки
4	9	<i>ГК Деловой партнер</i>	многоквартирный дом	Южный
5	8	<i>Глория</i>	многоквартирный дом	Юннатов

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Новгородской области является многоквартирный дом в ЖК «Ивушки», застройщик «Проектстрой». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 7.

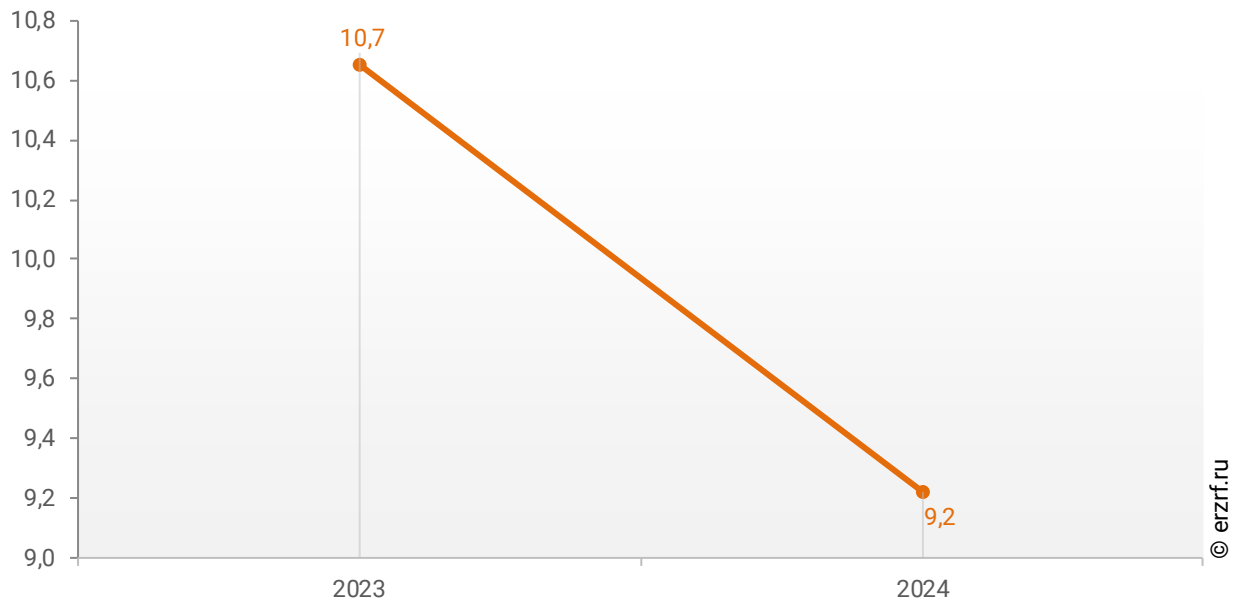
Таблица 7

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	11 396	<i>Проектстрой</i>	многоквартирный дом	Ивушки
2	11 389	<i>Глория</i>	многоквартирный дом	Раздолье
3	8 714	<i>Scandinavia</i>	многоквартирный дом	Инфинити
4	7 147	<i>Спецзастройщик Новгородсельстрой</i>	многоквартирный дом	Дом на набережной
5	6 745	<i>Глория</i>	многоквартирный дом	Юннатов

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Новгородской области, разрешение на строительство которых выдано в 2024 году, составляет 9,2 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Новгородской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 3.

График 3

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



6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской 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	%
панель	8	57,1%	898	56,2%	48 665	56,5%
кирпич	6	42,9%	699	43,8%	37 470	43,5%
Общий итог	14	100%	1 597	100%	86 135	100%

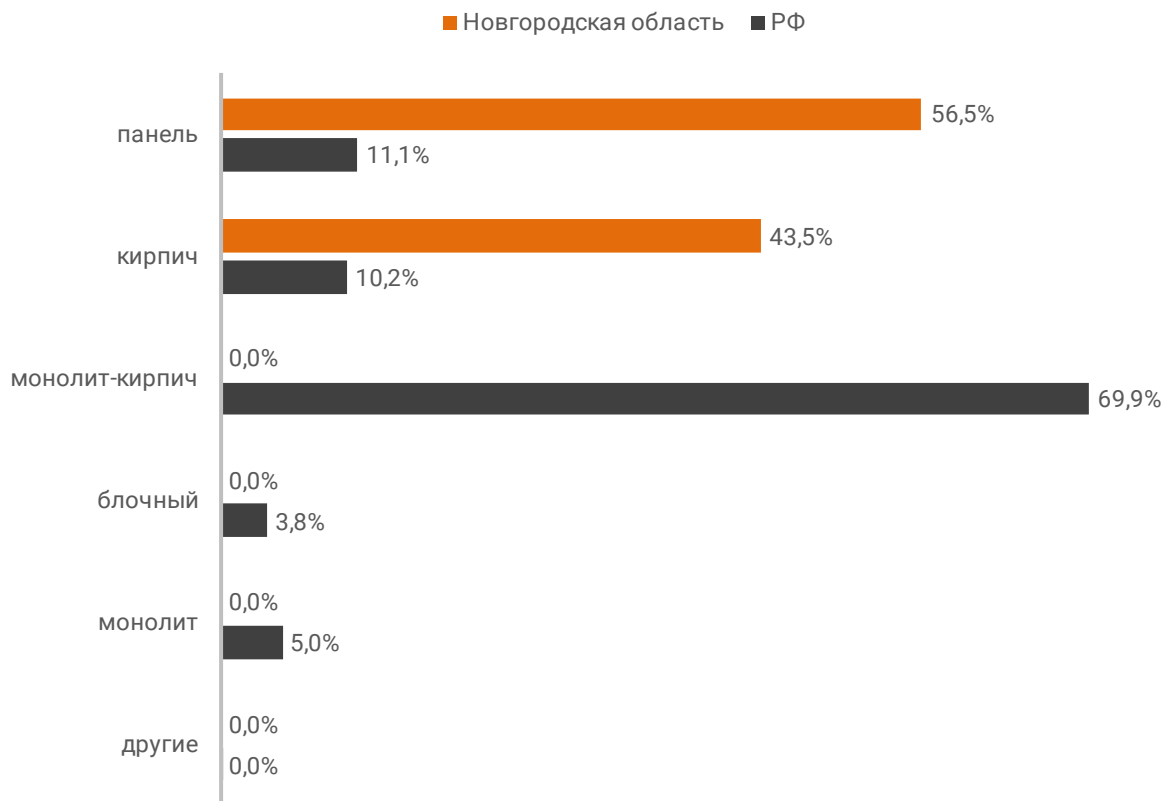
Гистограмма 5



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Новгородской области является панель. Из нее возводится 56,5% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля панельного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 11,1% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

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



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

График 4



Среди строящегося жилья Новгородской 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 бескаркасные объекты со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 43,5% 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	%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	6	42,9%	699	43,8%	37 470	43,5%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	3	21,4%	514	32,2%	28 890	33,5%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	4	28,6%	328	20,5%	16 951	19,7%
бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей	1	7,1%	56	3,5%	2 824	3,3%
Общий итог	14	100%	1 597	100%	86 135	100%

Гистограмма 7

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



7. ТОП застройщиков Новгородской области по объемам строительства

По состоянию на ноябрь 2024 года строительство жилья в Новгородской области осуществляют 5 застройщиков (брендов), которые представлены 8 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Новгородской 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>Проектстрой</i>	3	21,4%	514	32,2%	28 890	33,5%
2	<i>Scandinavia</i>	5	35,7%	384	24,0%	19 775	23,0%
3	<i>Глория</i>	2	14,3%	309	19,3%	18 134	21,1%
4	<i>Спецзастройщик Новгородсельстрой</i>	2	14,3%	220	13,8%	10 893	12,6%
5	<i>ГК Деловой партнер</i>	2	14,3%	170	10,6%	8 443	9,8%
Общий итог		14	100%	1 597	100%	86 135	100%

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Новгородской области

В Новгородской области возводится 11 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Новгородской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Ивушки» (город Великий Новгород). В этом жилом комплексе застройщик «Проектстрой» возводит 3 дома, включающих 514 жилых единиц, совокупной площадью 28 890 м².

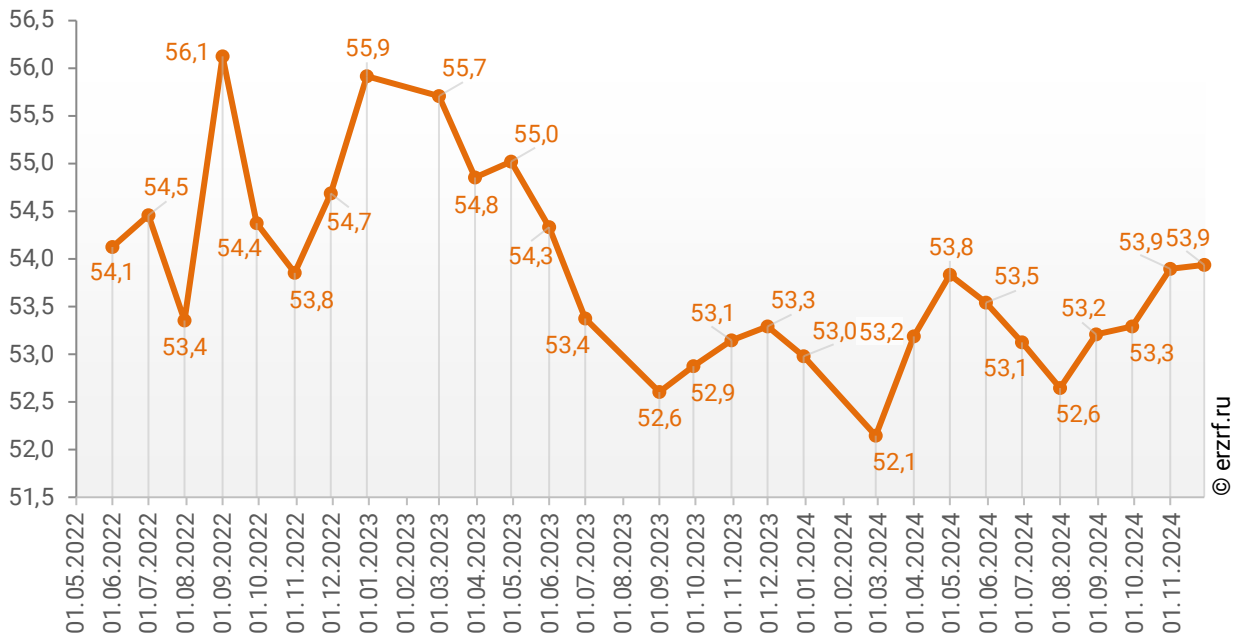
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Новгородской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Новгородской области, составляет 53,9 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,1 м².

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

График 5

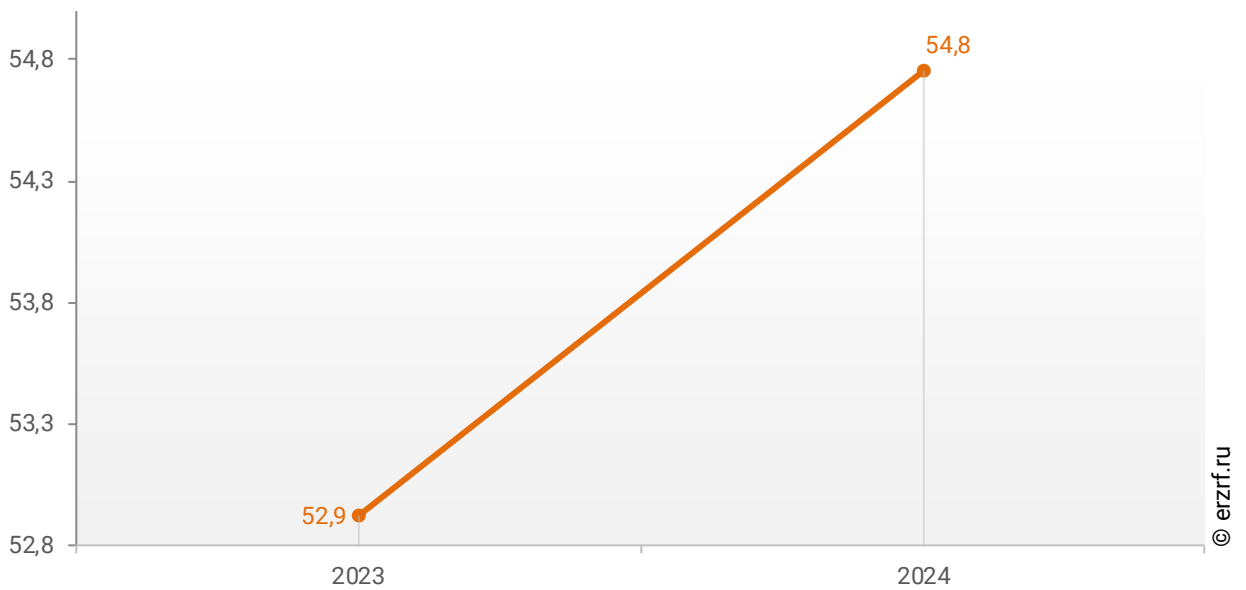
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Новгородской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Новгородской области, разрешение на строительство которых выдано в 2024 году, составляет 54,8 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Новгородской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 6.

График 6

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «Спецзастройщик Новгородсельстрой» – 49,5 м². Самая большая – у застройщика «Глория» – 58,7 м² (Таблица 11).

Таблица 11

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
Спецзастройщик Новгородсельстрой	49,5
ГК Деловой партнер	49,7
Scandinavia	51,5
Проектстрой	56,2
Глория	58,7
Общий итог	53,9

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Новгородской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Заречный» – 43,7 м², застройщик «ГК Деловой партнер». Наибольшая – в ЖК «Раздолье» – 59,0 м², застройщик «Глория».

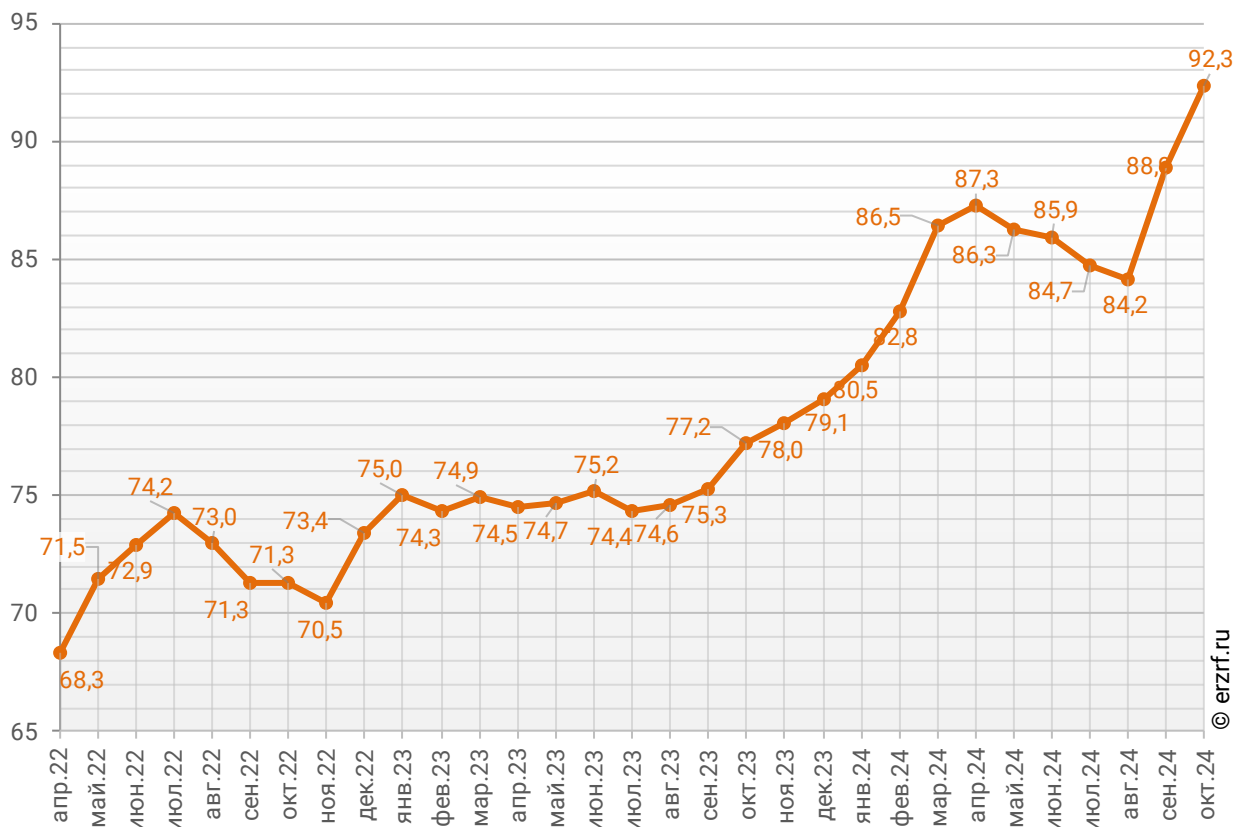
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Новгородской области

По состоянию на октябрь 2024 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Новгородской области, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 92 337 рублей. За месяц цена выросла на 3,9%. За год цена увеличилась на 19,6%.¹

Динамика изменения средней цены новостроек в Новгородской области представлена на графике 7.

График 7

Динамика изменения средней цены новостроек в Новгородской области, тыс. ₽/м²



¹ По данным sberindex.ru

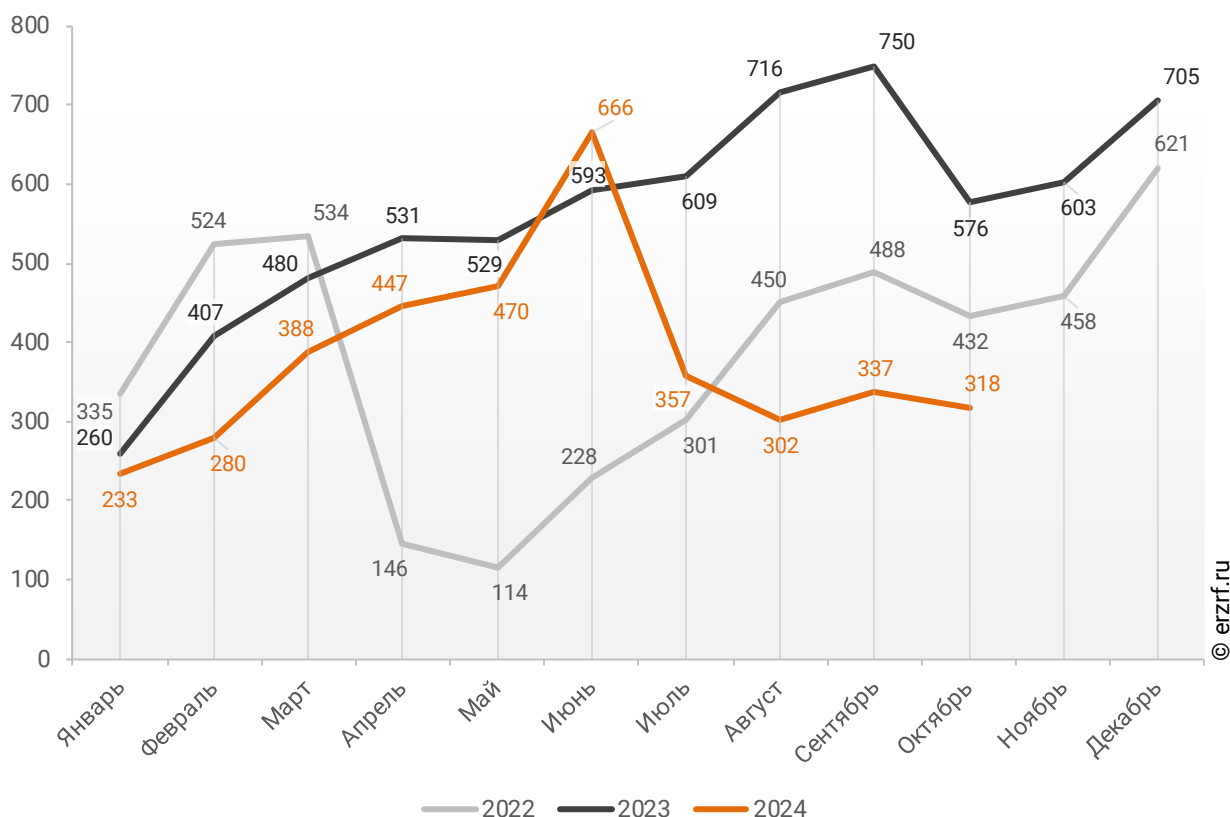
11. Ипотечное кредитование для жителей Новгородской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Новгородской области

По данным Банка России, за 10 месяцев 2024 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Новгородской области, составило 3 798, что на 30,3% меньше уровня 2023 г. (5 451 ИЖК), и на 6,9% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (3 552 ИЖК).

График 8

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

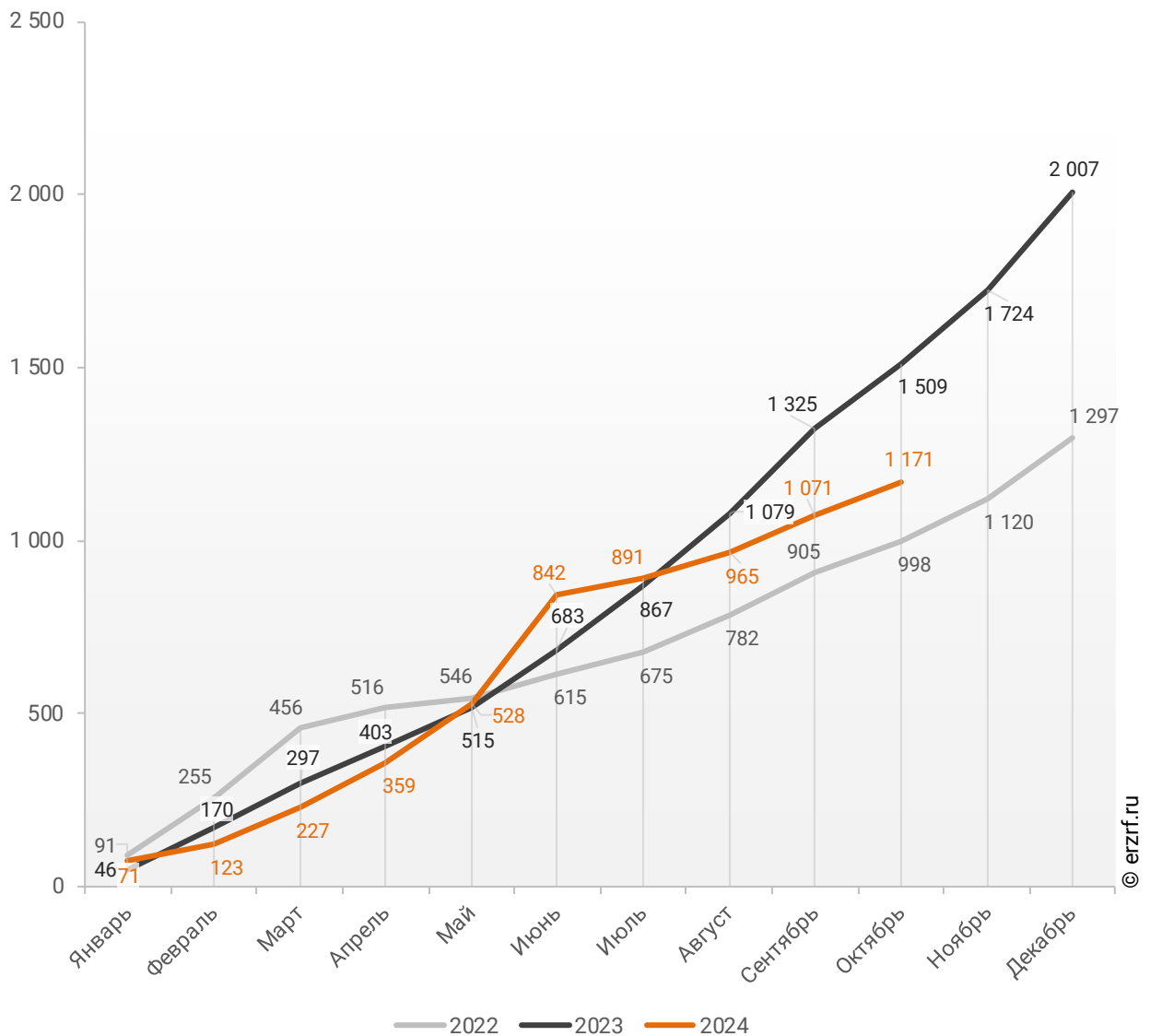


За 10 месяцев 2024 г. количество ИЖК, выданных жителям Новгородской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 1 171, что на 22,4% меньше, чем в 2023 г. (1 509 ИЖК), и на 17,3% больше соответствующего значения 2022 г. (998 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 9.

График 9

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

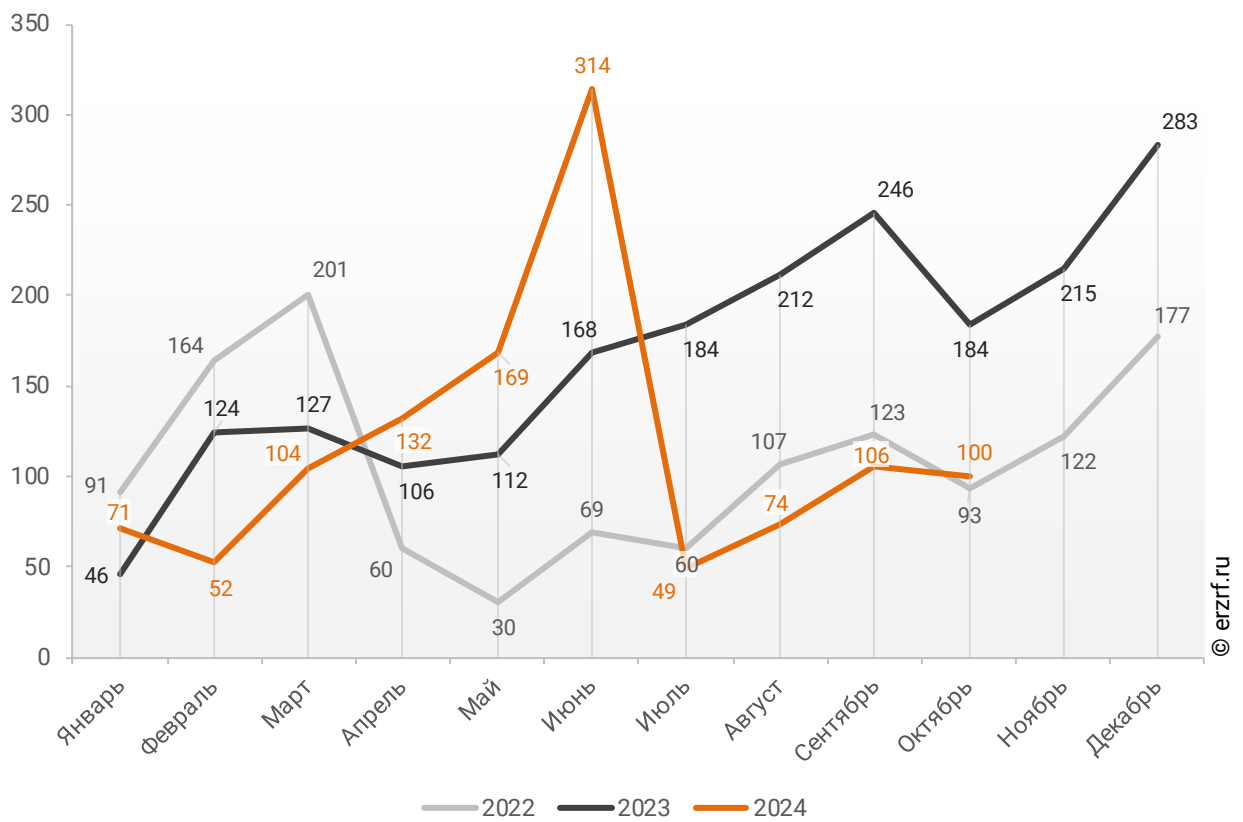


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Новгородской области в октябре 2024 года уменьшилось на 45,7% по сравнению с октябрём 2023 года (100 против 184 годом ранее).

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

График 10

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

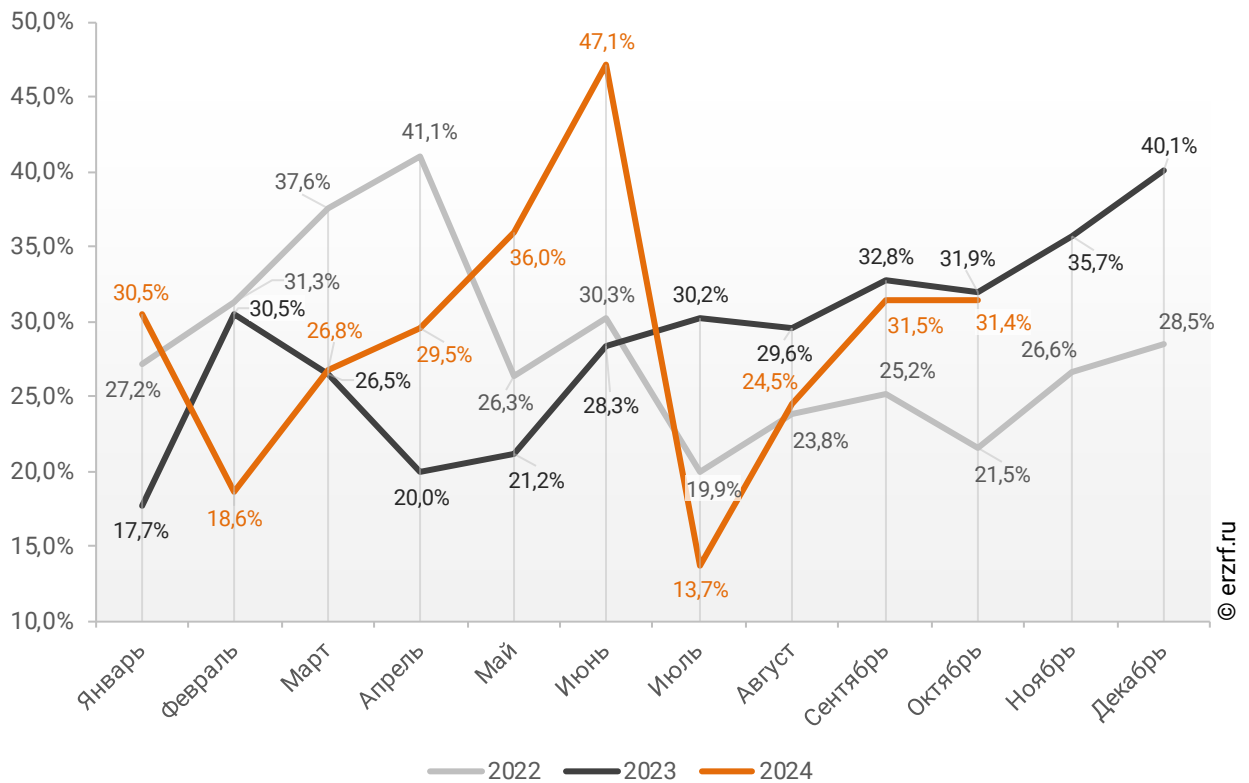


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 10 месяцев 2024 г., составила 30,8% от общего количества ИЖК, выданных жителям Новгородской области за этот же период, что на 3,1 п.п. больше соответствующего значения 2023 г. (27,7%), и на 2,7 п.п. больше уровня 2022 г. (28,1%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 11.

График 11

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



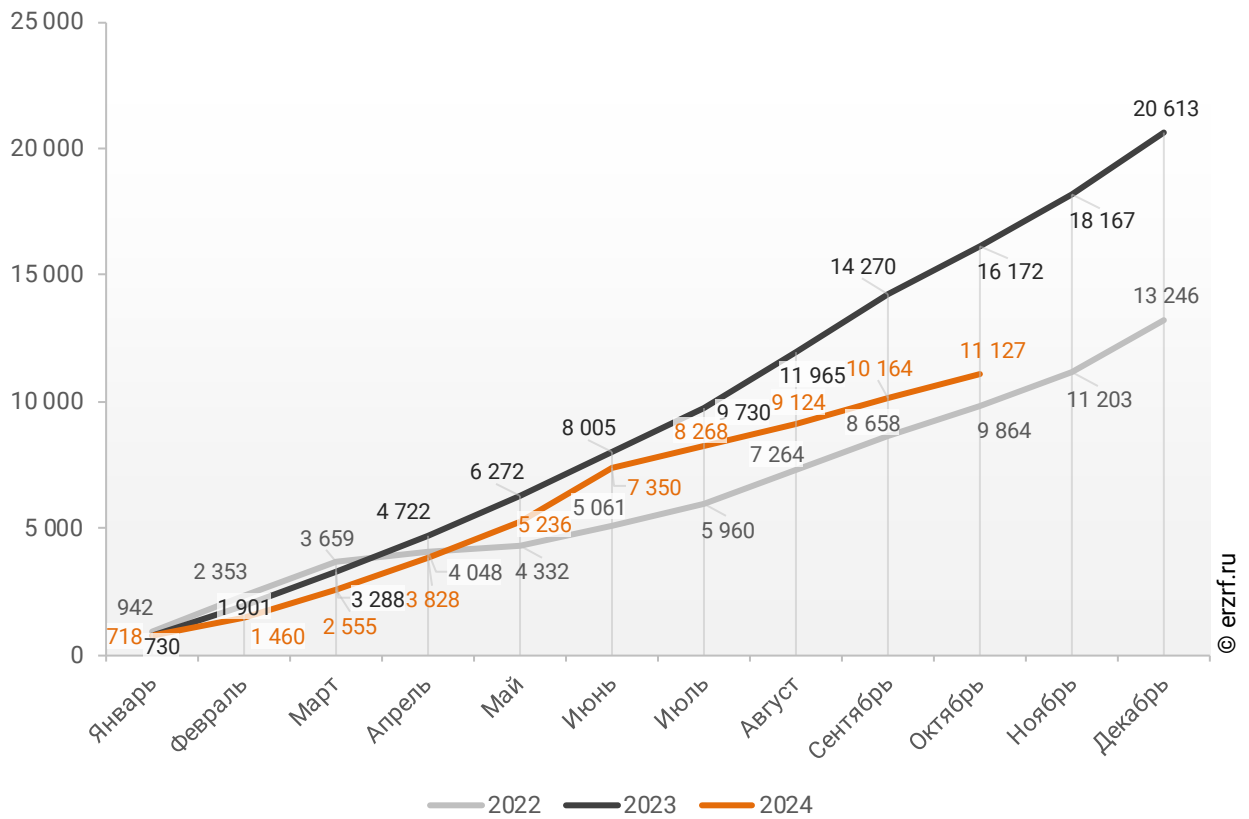
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Новгородской области

По данным Банка России, за 10 месяцев 2024 г. объем ИЖК, выданных жителям Новгородской области, составил 11,13 млрд ₽, что на 31,2% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (16,17 млрд ₽), и на 12,8% больше аналогичного значения 2022 г. (9,86 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 12.

График 12

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

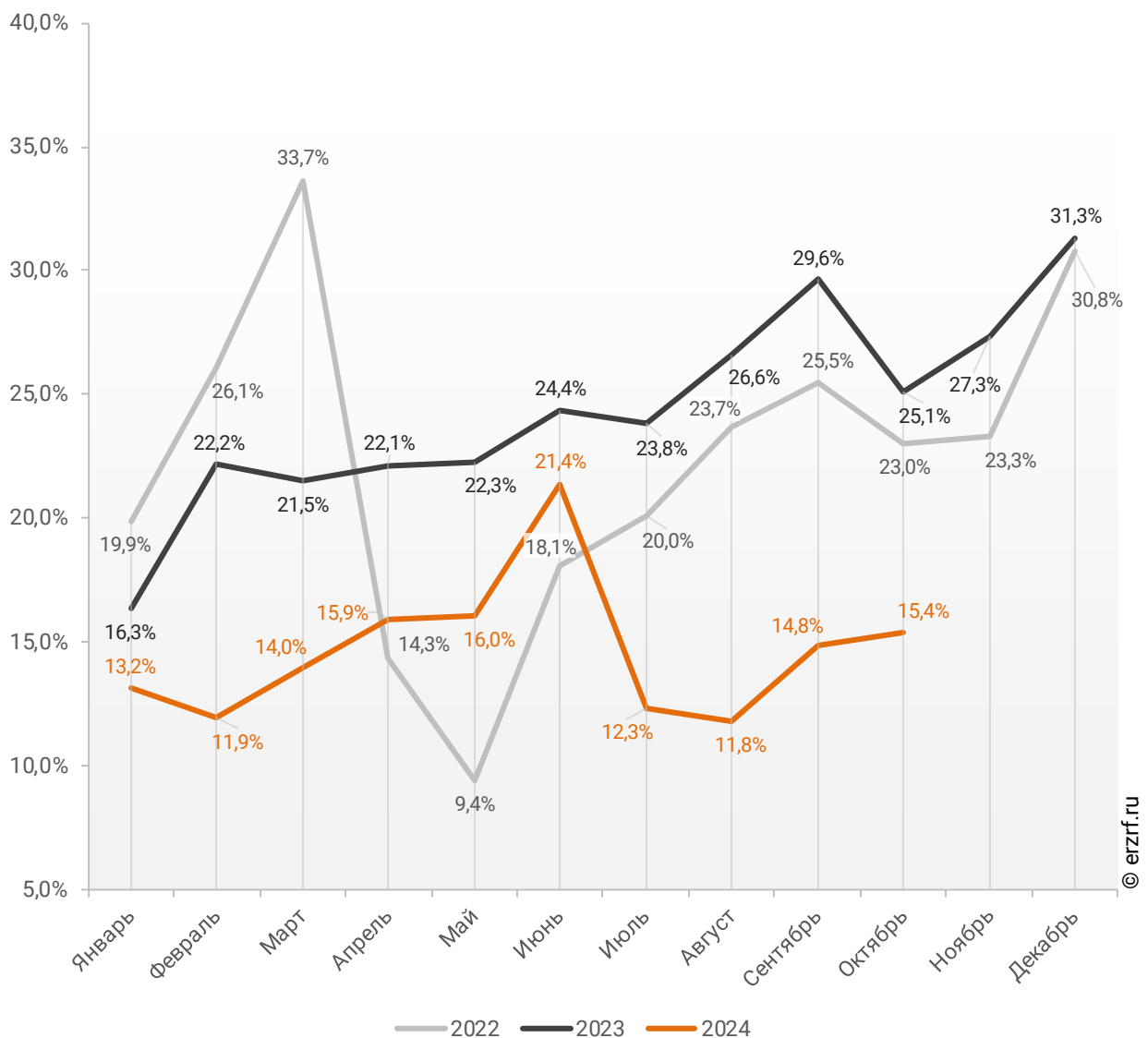


В общем объеме кредитов, выданных за 10 месяцев 2024 г. жителям Новгородской области (74,20 млрд ₽), доля ИЖК составила 15,0%, что на 8,9 п.п. меньше соответствующего значения 2023 г. (23,9%), и на 7,2 п.п. меньше уровня 2022 г. (22,2%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Новгородской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 13.

График 13

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

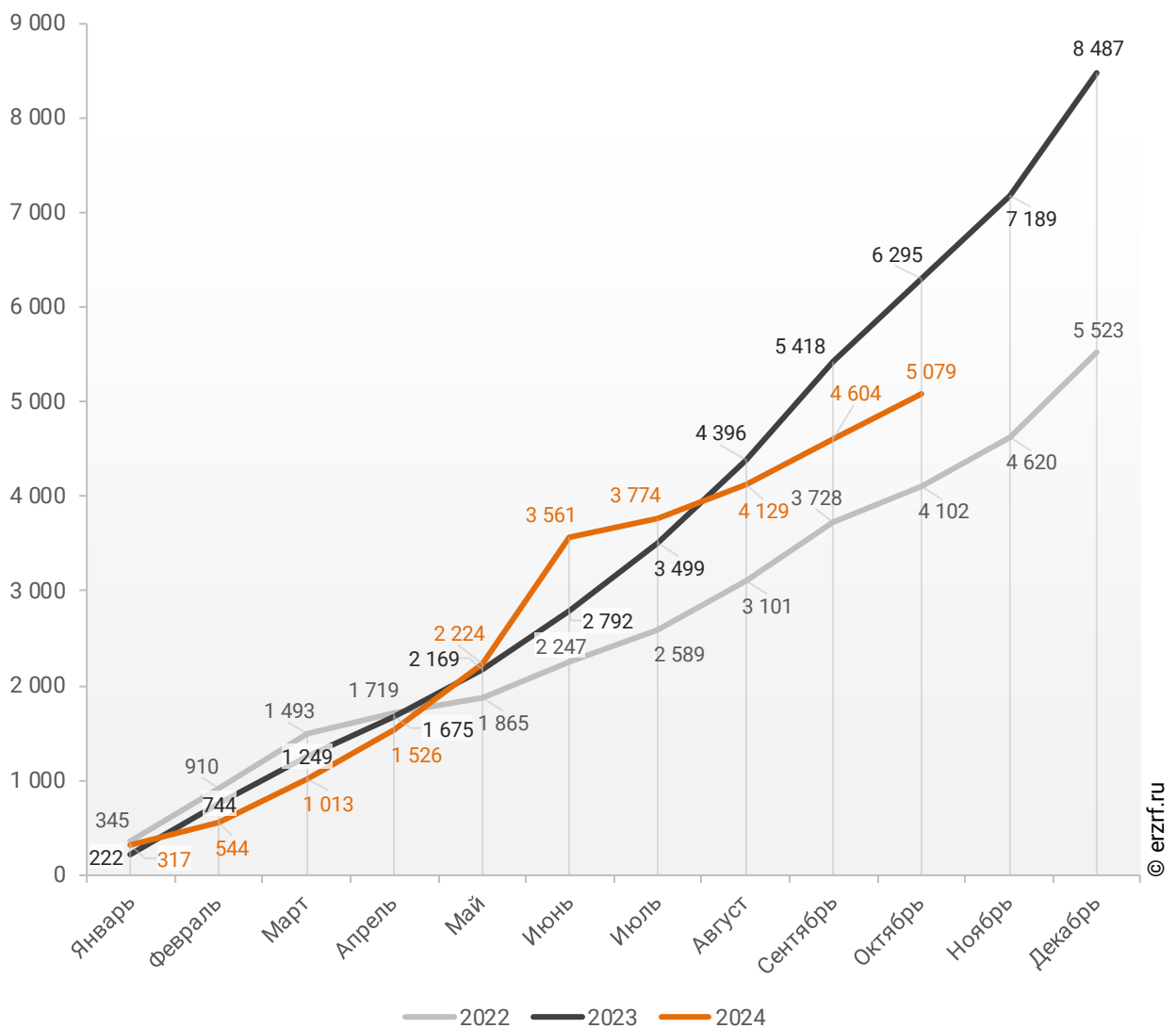


За 10 месяцев 2024 г. объем ИЖК, выданных жителям Новгородской области под залог ДДУ, составил 5,08 млрд ₽ (45,6% от общего объема ИЖК, выданных жителям Новгородской области). Это на 19,3% меньше аналогичного значения 2023 г. (6,30 млрд ₽), и на 23,8% больше, чем в 2022 г. (4,10 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

График 14

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



В общем объеме кредитов, выданных за 10 месяцев 2024 г. жителям Новгородской области (74,20 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 6,8%, что на 2,5 п.п. меньше уровня 2023 г. (9,3%), и на 2,4 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2022 г. (9,2%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Новгородской области в 2022 – 2024 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 15 и 16.

График 15

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

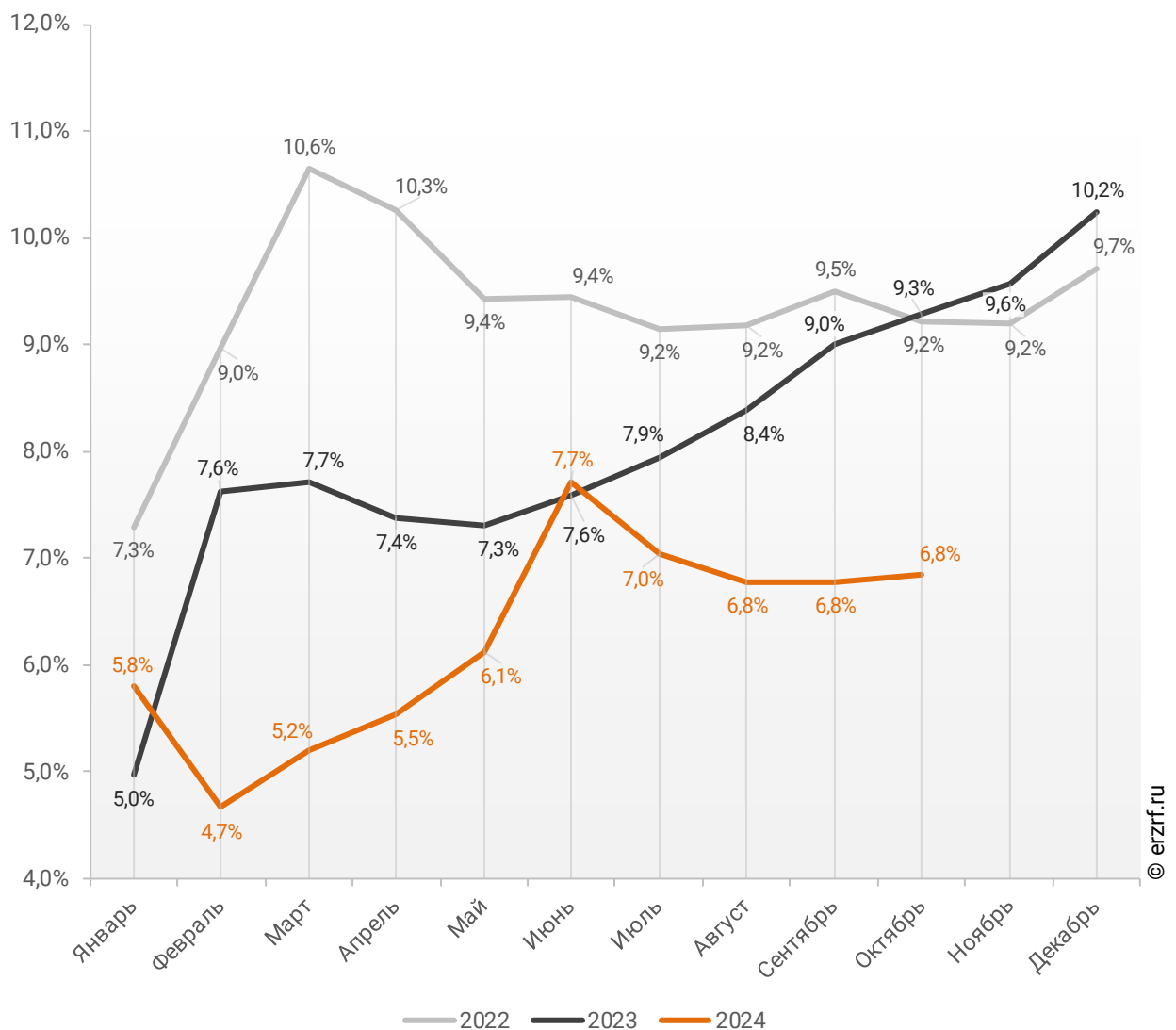
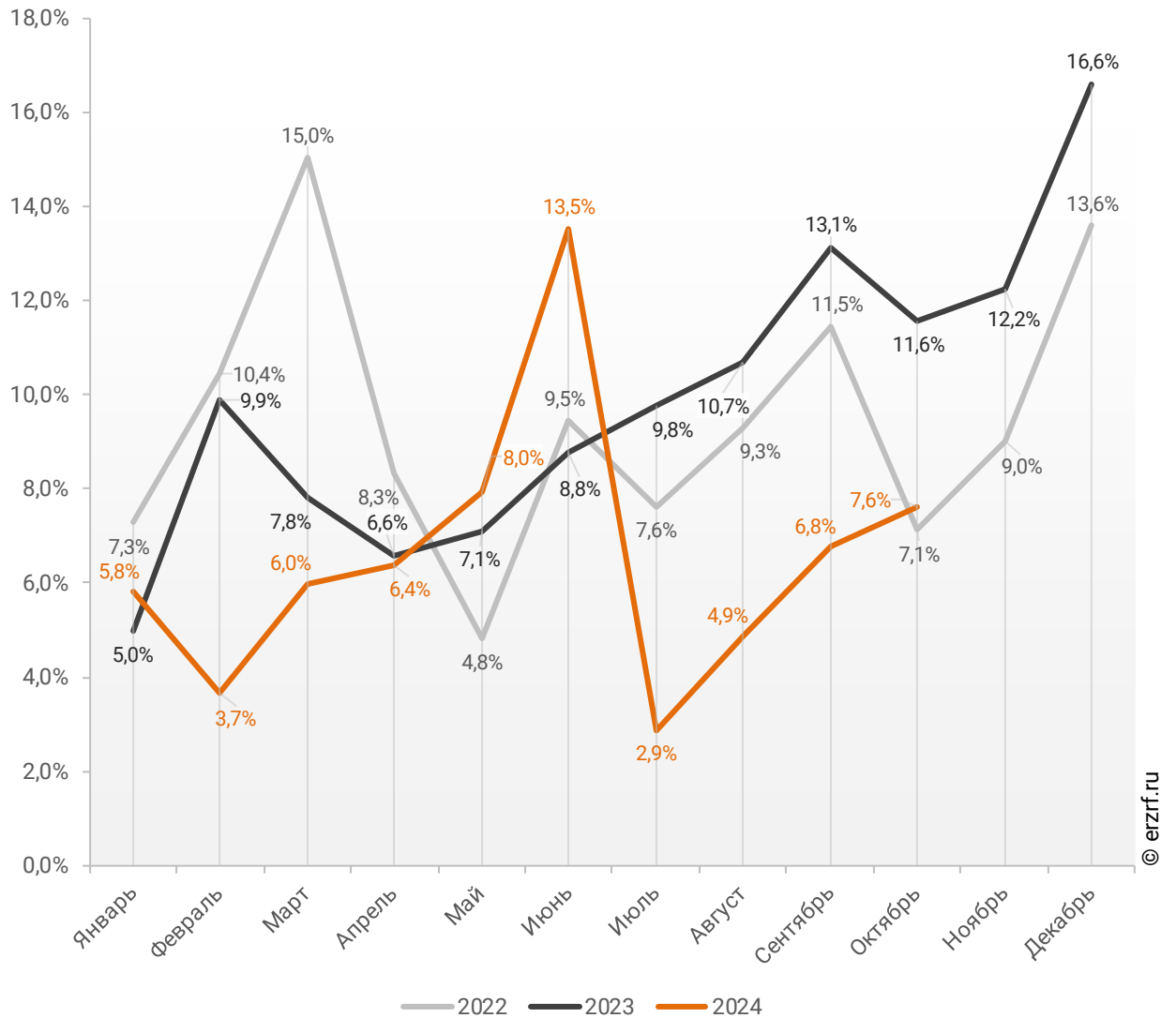


График 16

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

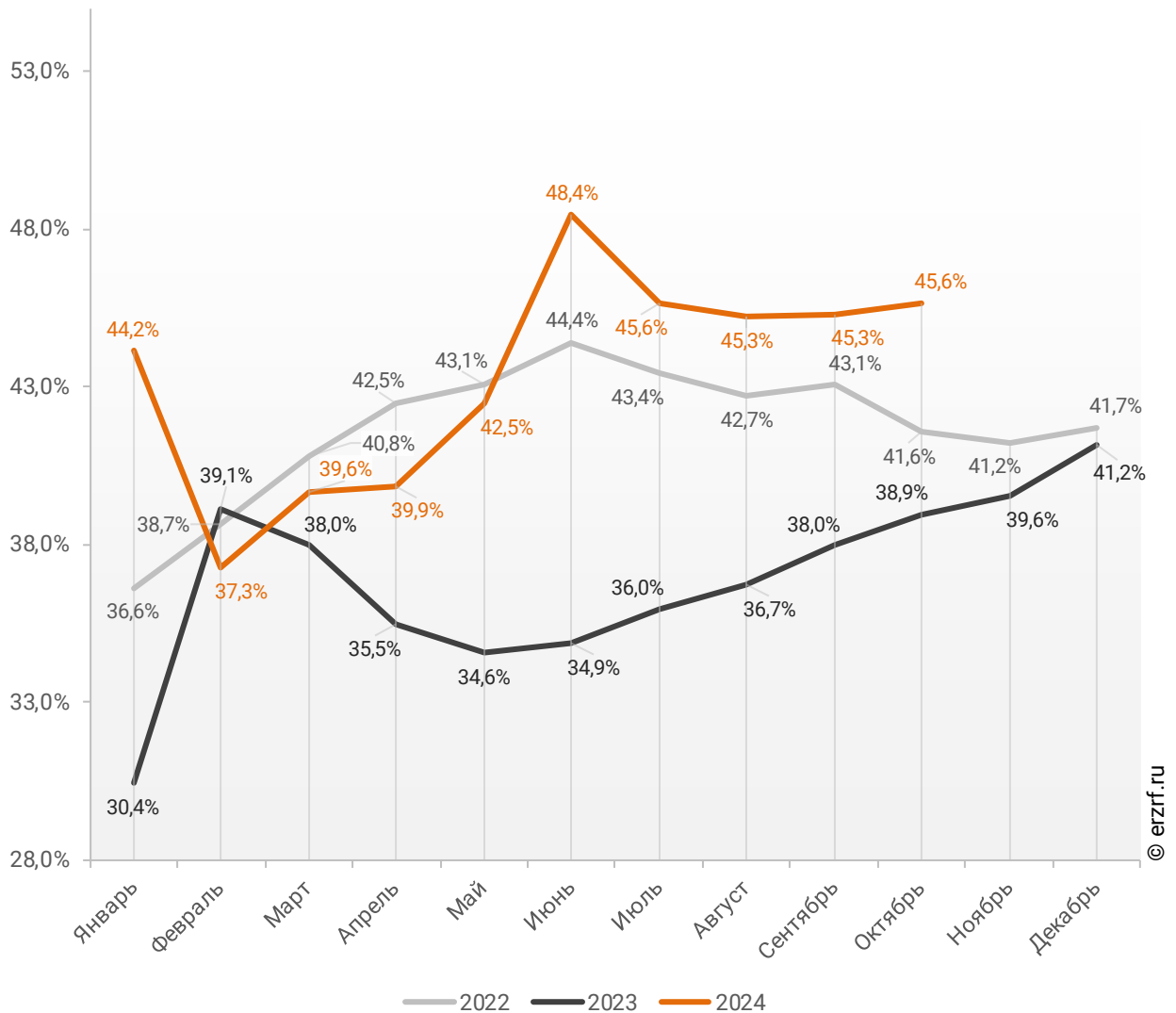


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 10 месяцев 2024 г., составила 45,6% от общего объема ИЖК, выданных жителям Новгородской области за этот же период, что на 6,7 п.п. больше, чем в 2023 г. (38,9%), и на 4,0 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (41,6%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 17.

График 17

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

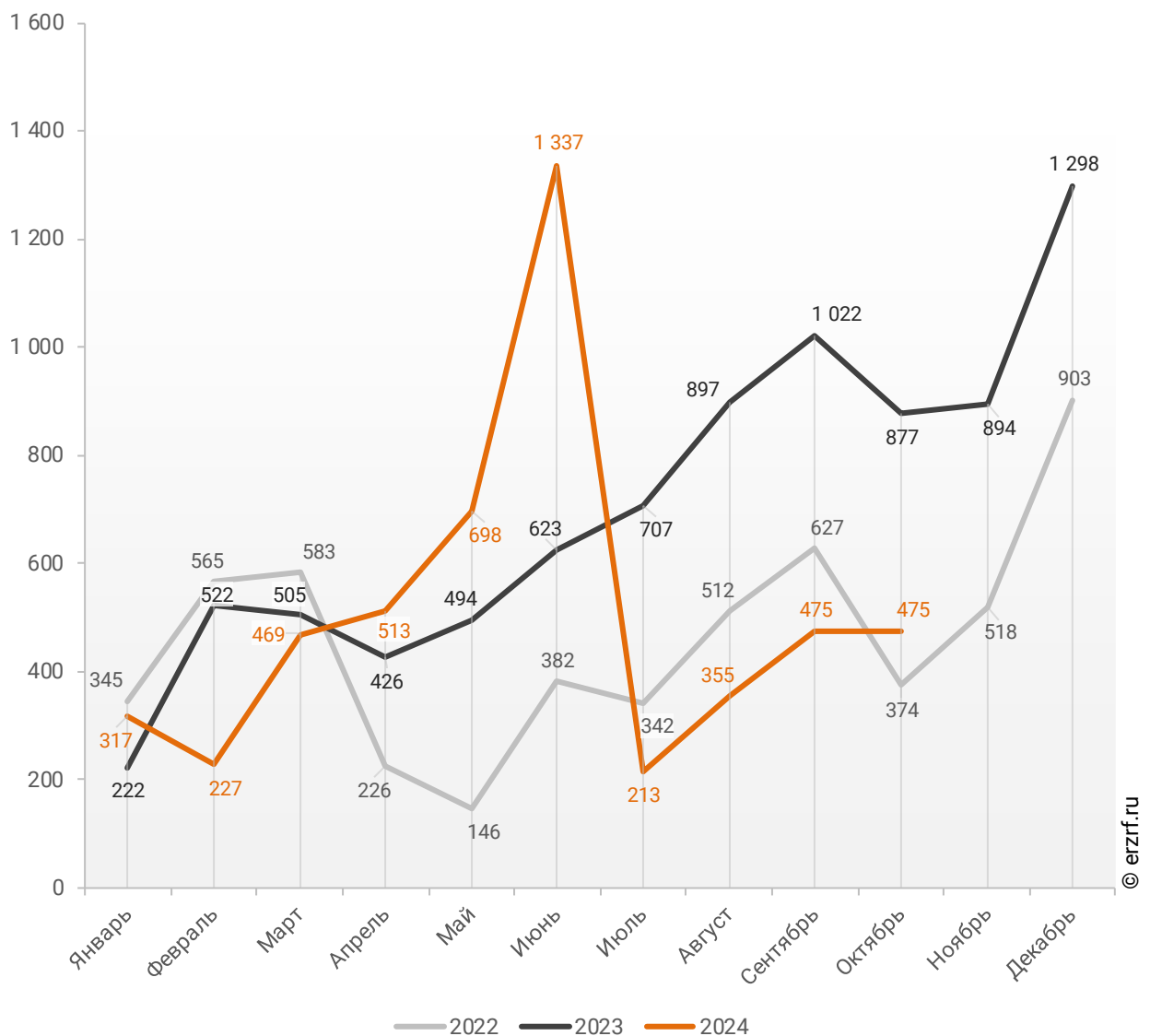


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Новгородской области в октябре 2024 года, уменьшился на 45,8% по сравнению с октябрём 2023 года (475 млн ₴ против 877 млн ₴ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2022 – 2024 гг., млн ₴, приведена на графике 18.

График 18

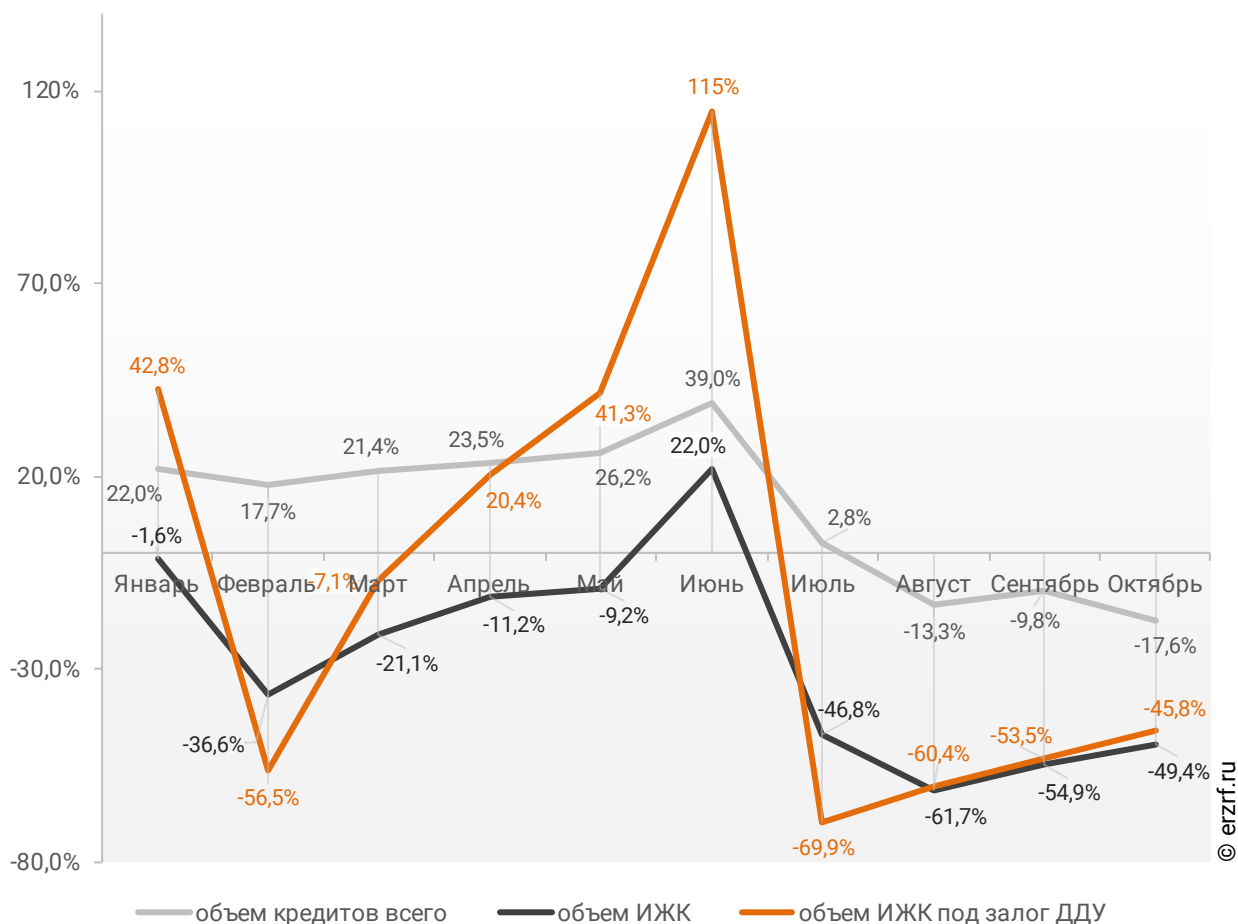
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2022 – 2024 гг., млн ₴



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 45,8% в октябре 2024 года по сравнению с октябрём 2023 года сопровождалось уменьшением объема всех видов кредитов на 17,6% (6,25 млрд ₹ против 7,58 млрд ₹ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 49,4% (963 млн ₹ против 1,90 млрд ₹ годом ранее) (График 19).

График 19

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



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Новгородской области кредитов всех видов за январь – октябрь составила 6,8%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 45,6%.

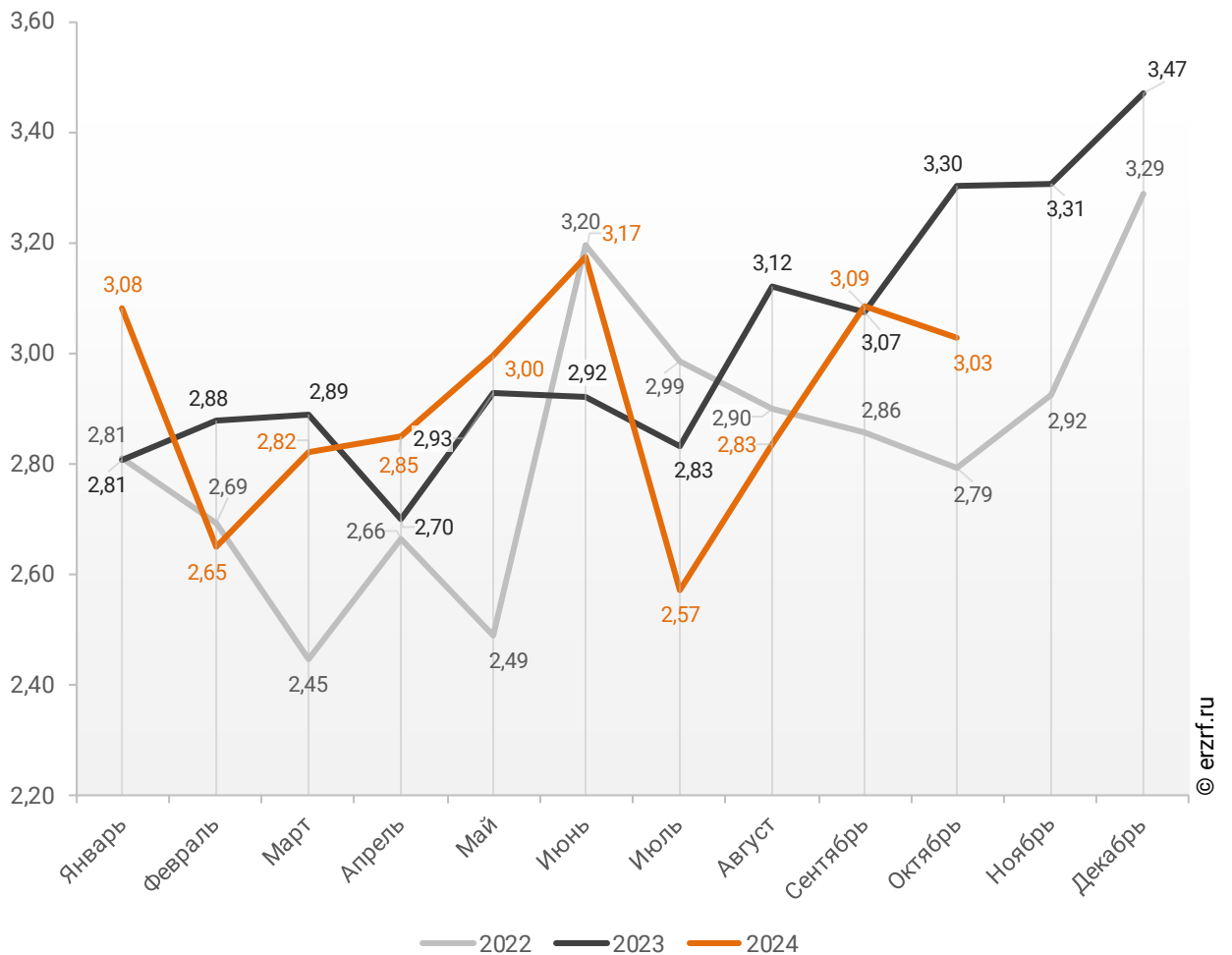
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Новгородской области

По официальной статистике Банка России в октябре 2024 г. средний размер ИЖК в Новгородской области составил 3,03 млн ₽, что на 8,3% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (3,30 млн ₽), и на 8,5% больше аналогичного значения 2022 г. (2,79 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

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

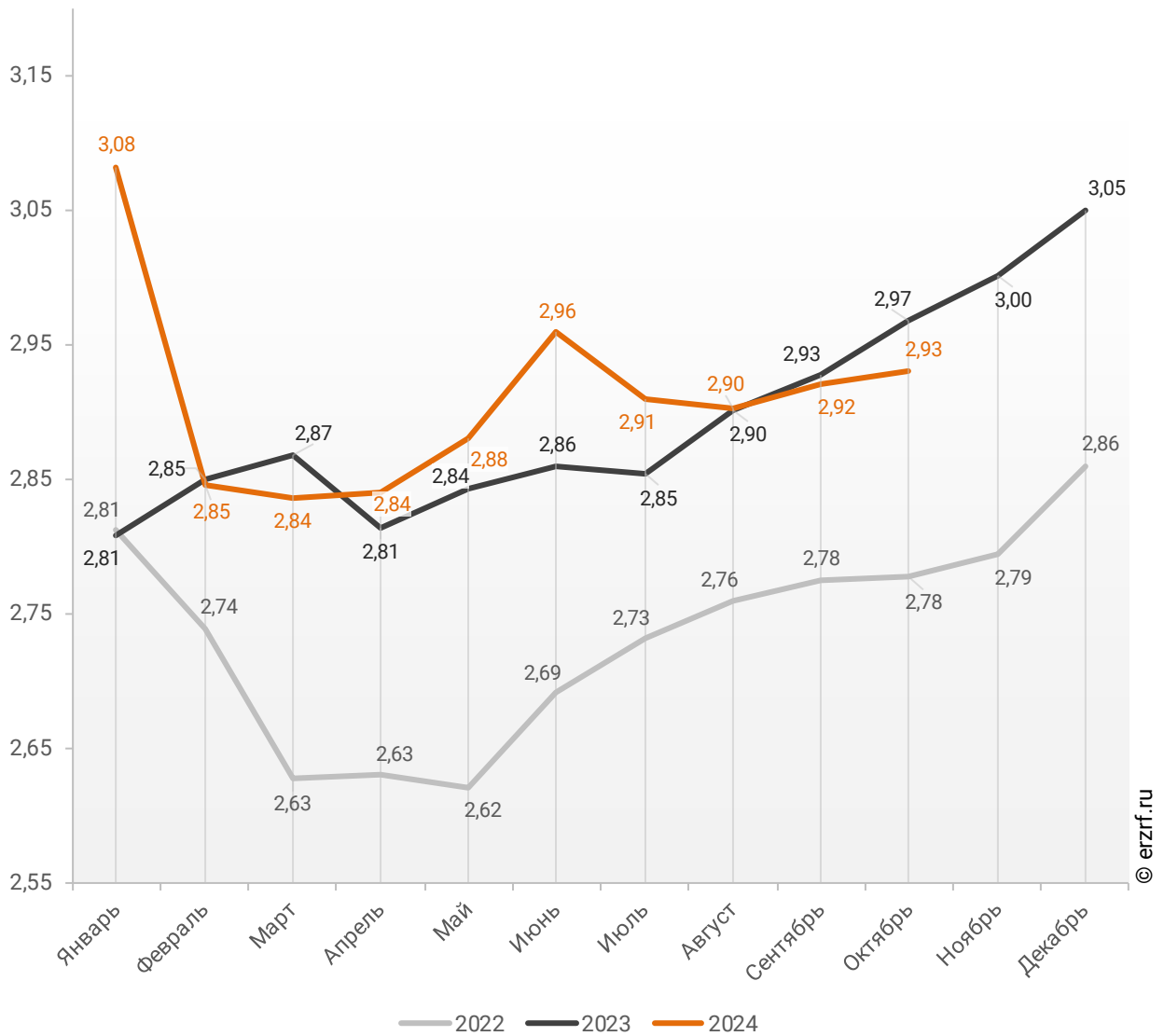


По данным Банка России, за 10 месяцев 2024 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Новгородской области, накопленным итогом составил 2,93 млн ₽, что на 1,2% меньше, чем в 2023 г. (2,97 млн ₽), и на 5,5% больше соответствующего значения 2022 г. (2,78 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

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

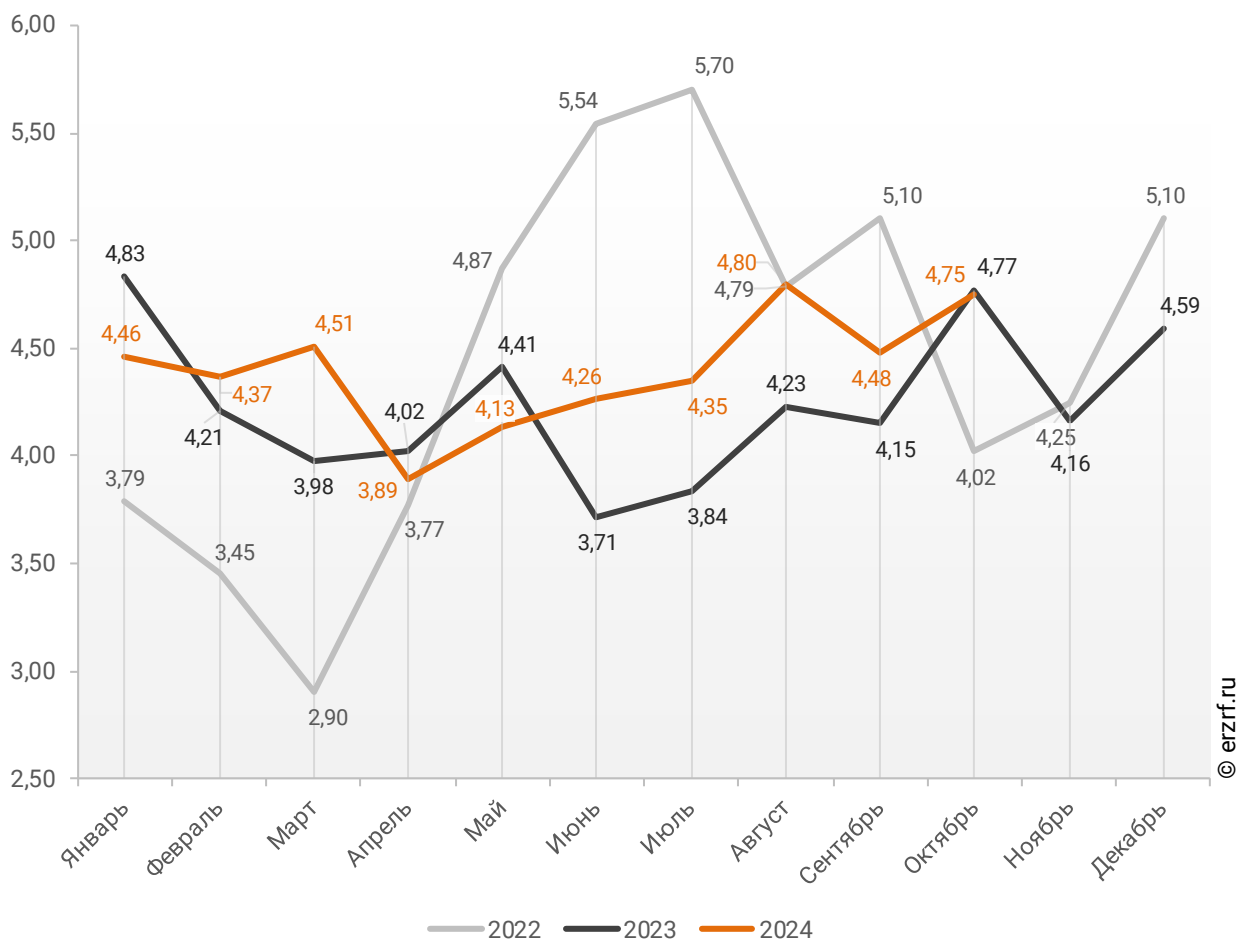


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Новгородской области в октябре 2024 года уменьшился на 0,4% по сравнению с октябрём 2023 года (4,75 млн ₴ против 4,77 млн ₴ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 6,0%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после падения в прошлом месяце.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2022 – 2024 гг., млн ₴, приведена на графике 22.

График 22

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2022 – 2024 гг., млн ₴

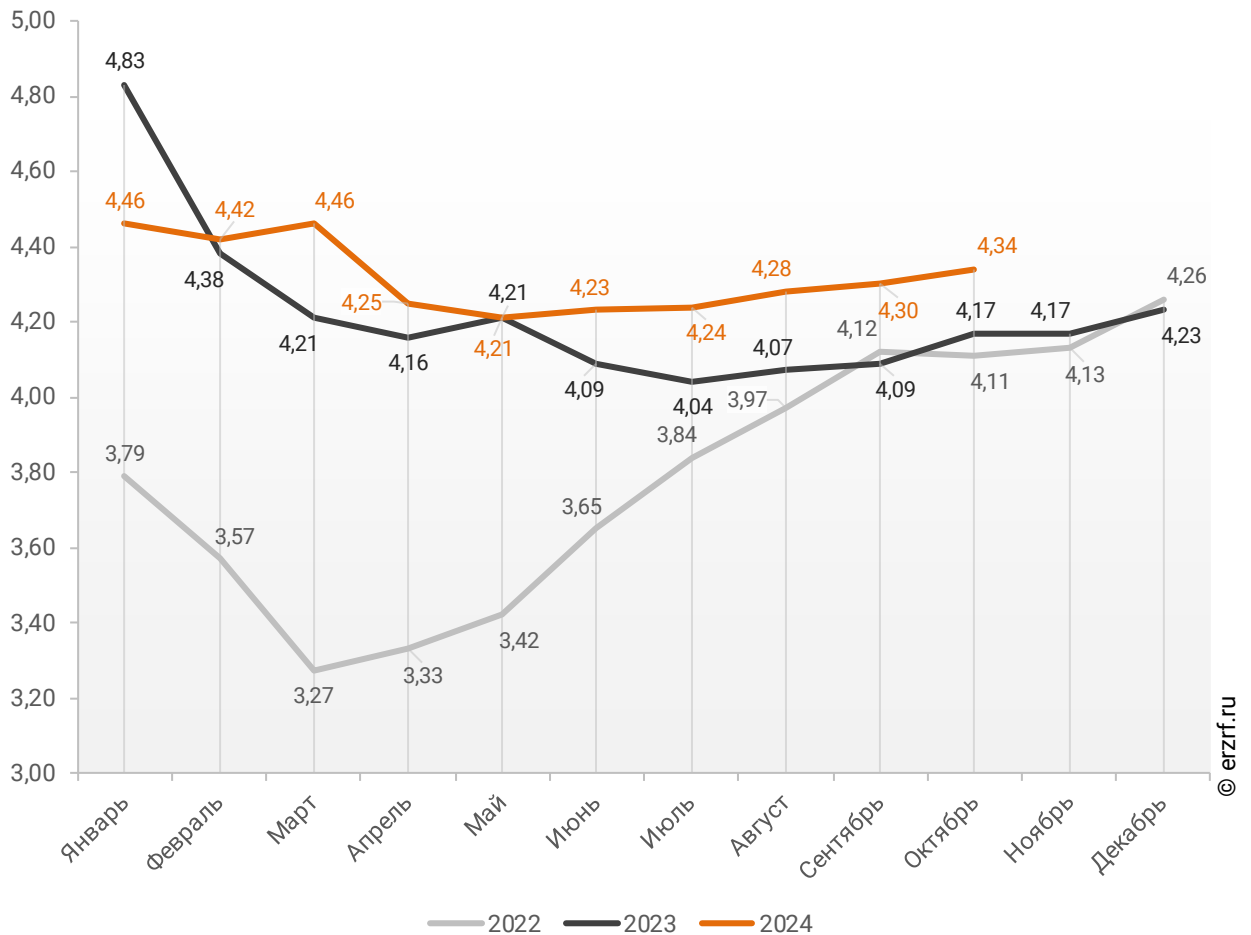


По данным Банка России, за 10 месяцев 2024 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области, накопленным итогом составил 4,34 млн ₽ (на 48,1% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Новгородской области). Это на 4,1% больше соответствующего значения 2023 г. (4,17 млн ₽), и на 5,6% больше уровня 2022 г. (4,11 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

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

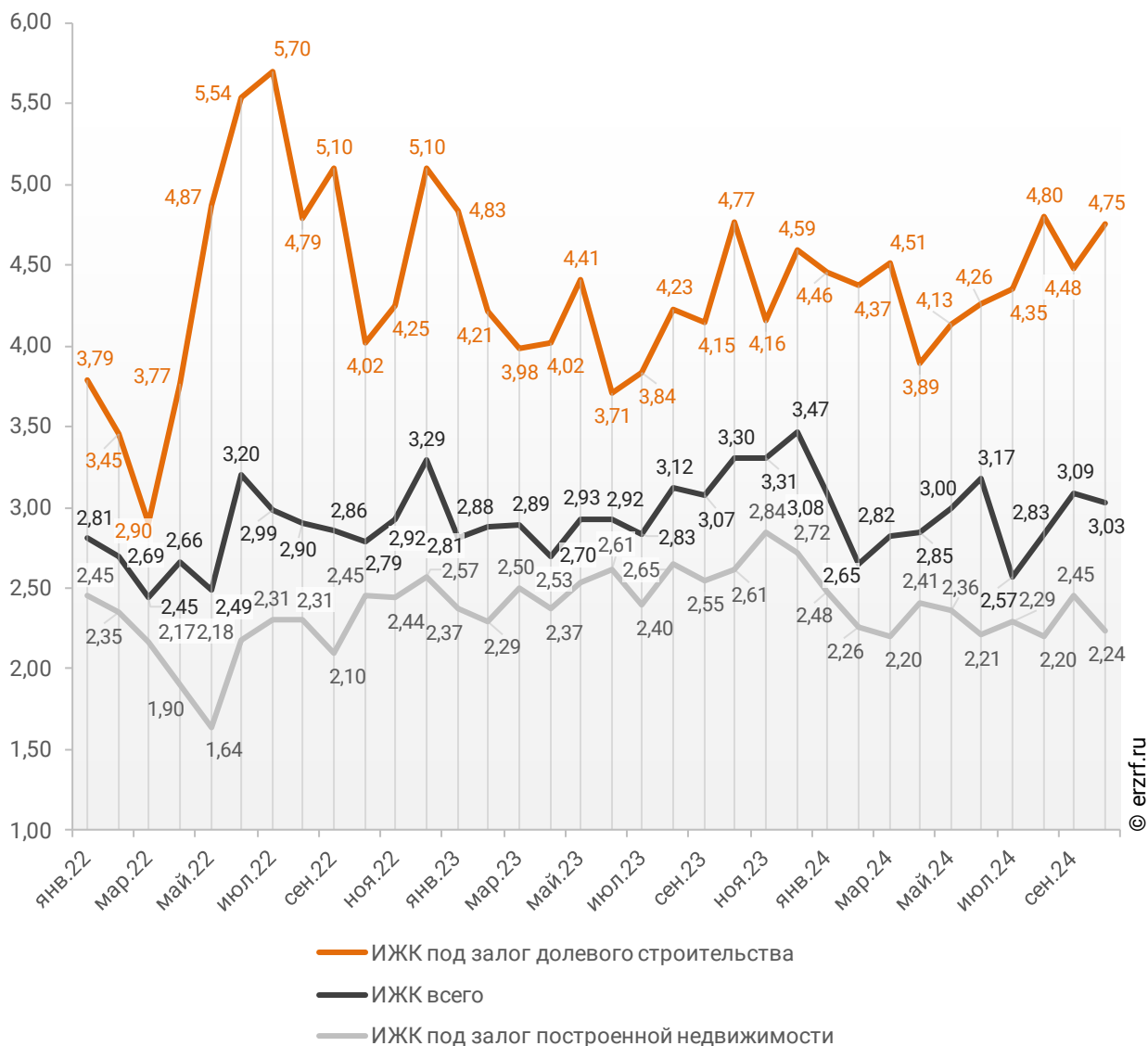


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило 14,2% – с 2,61 млн ₽ до 2,24 млн ₽.

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Новгородской области, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 24.

График 24

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Новгородской области, млн ₽



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 29,3 п. п. – с 82,8% до 112,1%.

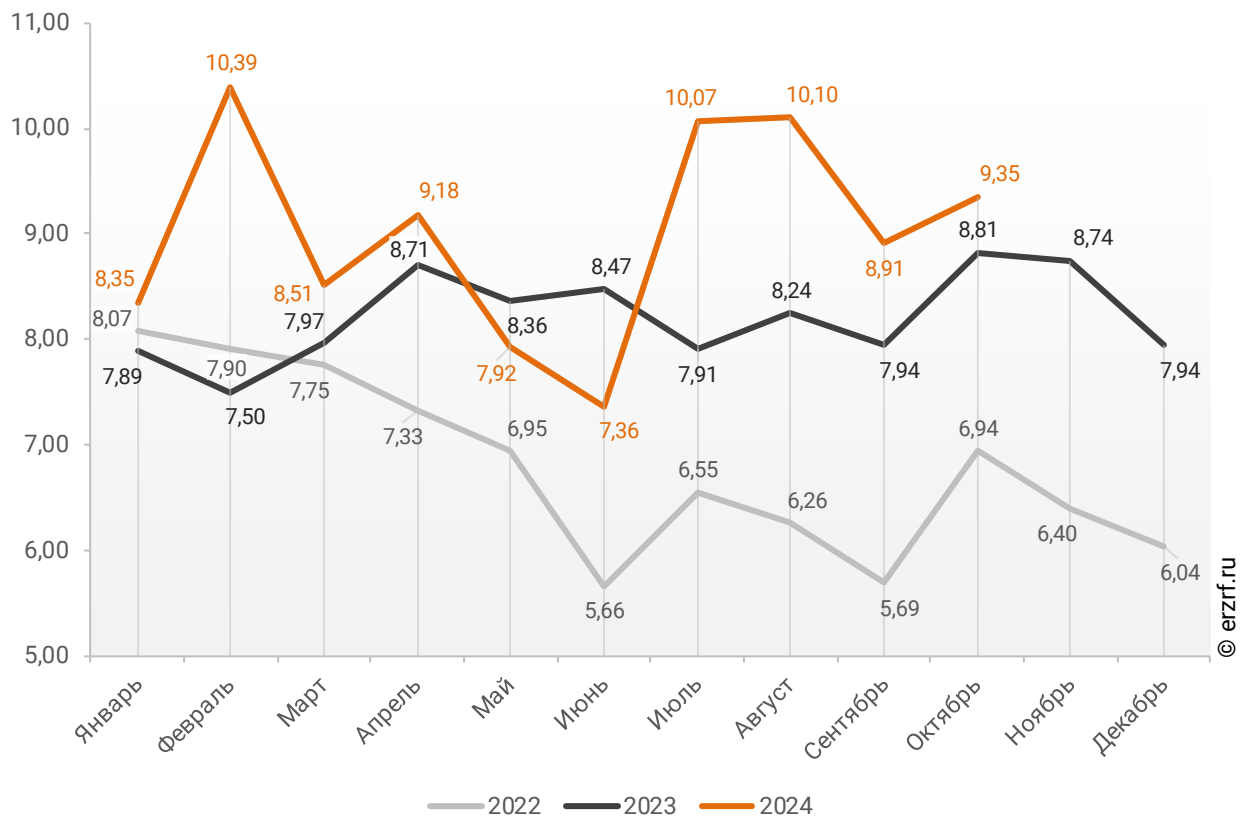
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Новгородской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в октябре 2024 года в Новгородской области, средневзвешенная ставка составила 9,35%. По сравнению с октябрём 2023 года ставка выросла на 0,54 п. п. (с 8,81% до 9,35%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Новгородской области представлена на графике 25.

График 25

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

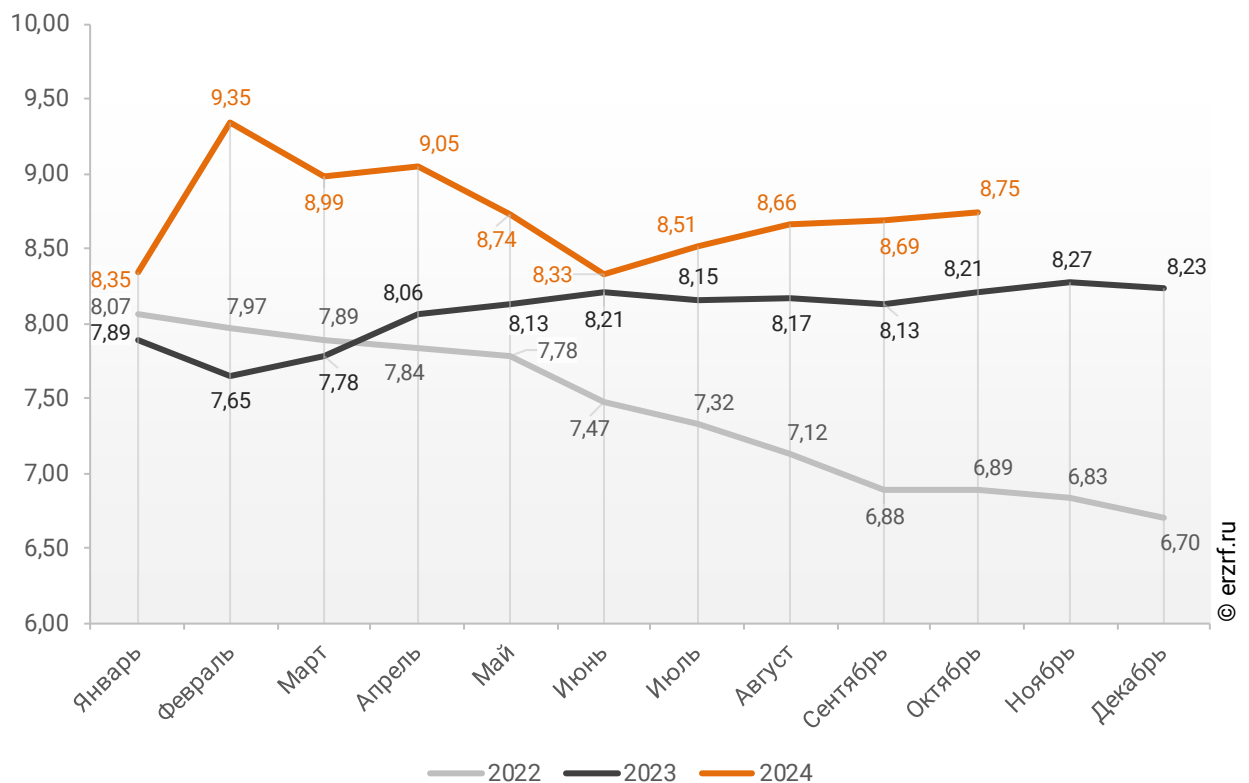


По данным Банка России, за 10 месяцев 2024 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Новгородской области, накопленным итогом составила 8,75%, что на 0,54 п.п. больше, чем в 2023 г. (8,21%), и на 1,86 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (6,89%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Новгородской области, накопленным итогом в 2022 – 2024 гг., представлена на графике 26.

График 26

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

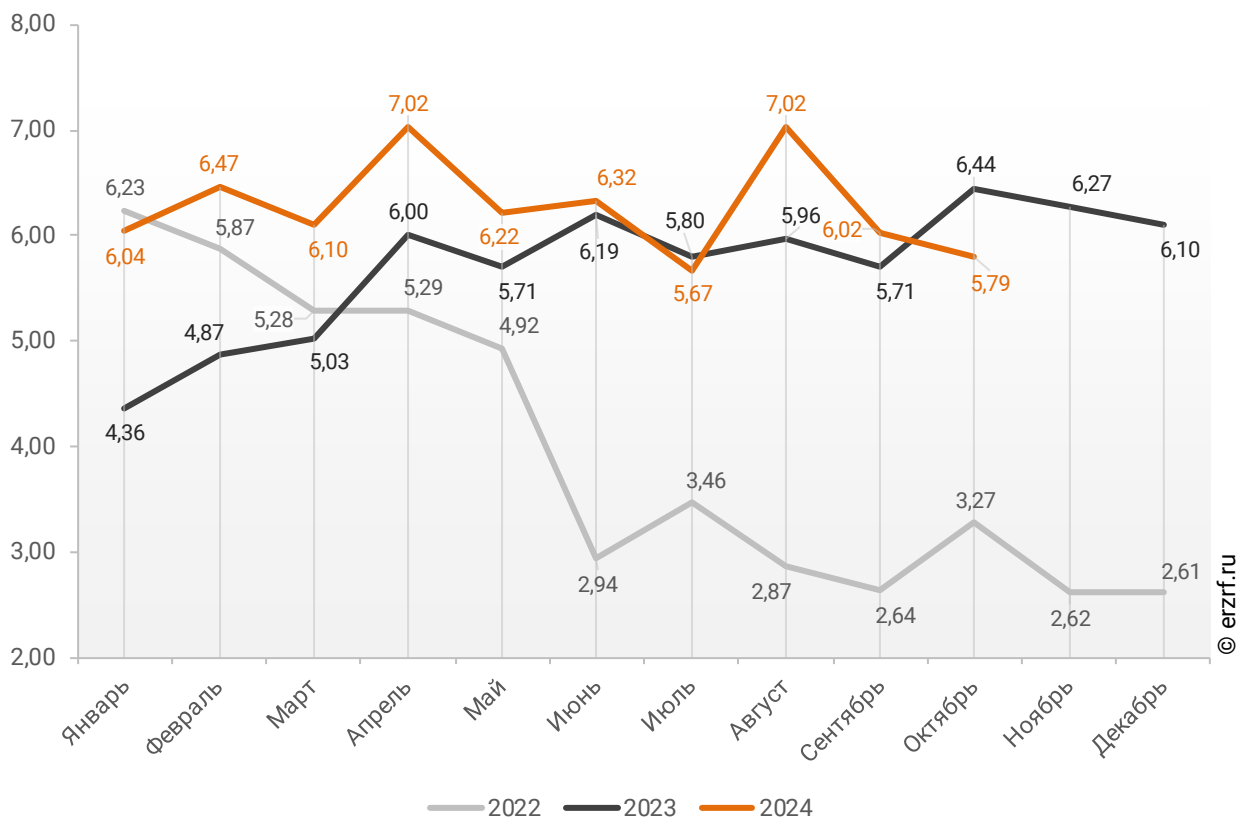


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Новгородской области в октябре 2024 года, составила 5,79%, что на 0,65 п. п. меньше аналогичного значения за октябрь 2023 года (6,44%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Новгородской области представлена на графике 27.

График 27

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

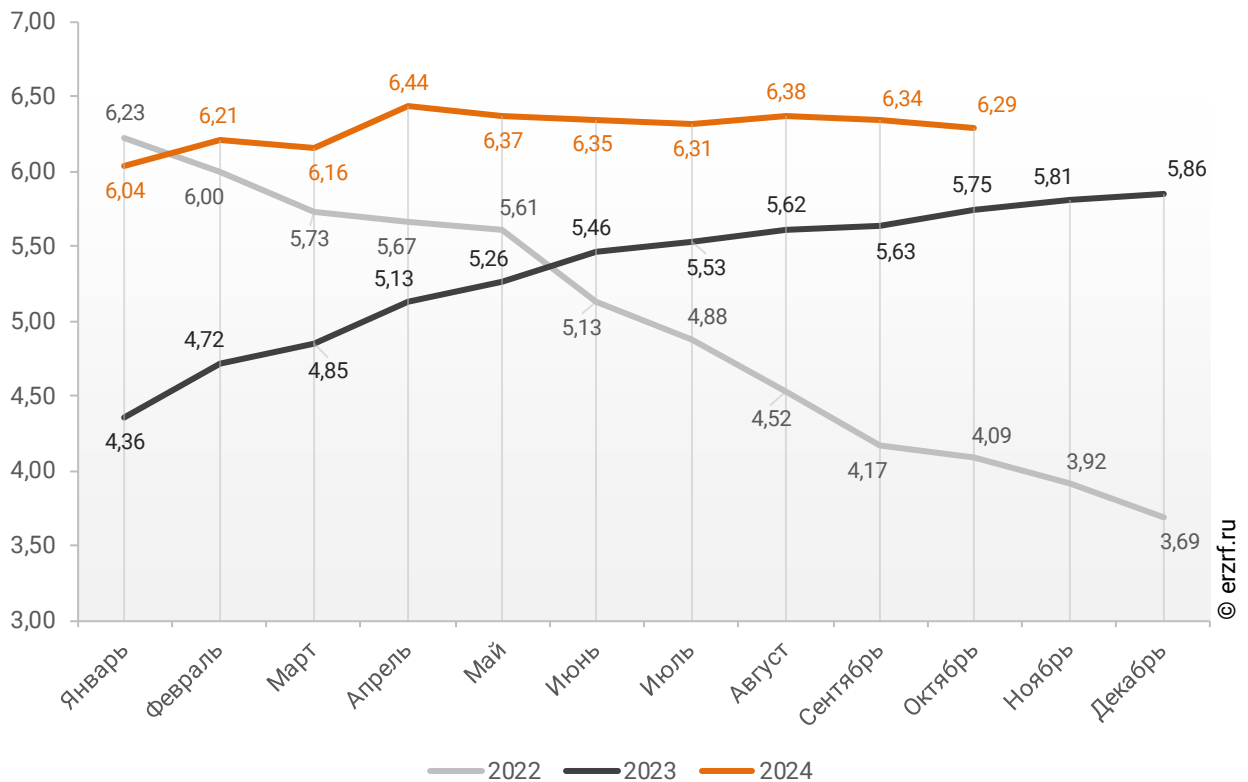


По данным Банка России, за 10 месяцев 2024 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Новгородской области, накопленным итогом составила 6,29% (на 2,46 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,54 п.п. больше уровня, достигнутого в 2023 г. (5,75%), и на 2,20 п.п. больше аналогичного значения 2022 г. (4,09%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2022 – 2024 гг., представлена на графике 28.

График 28

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

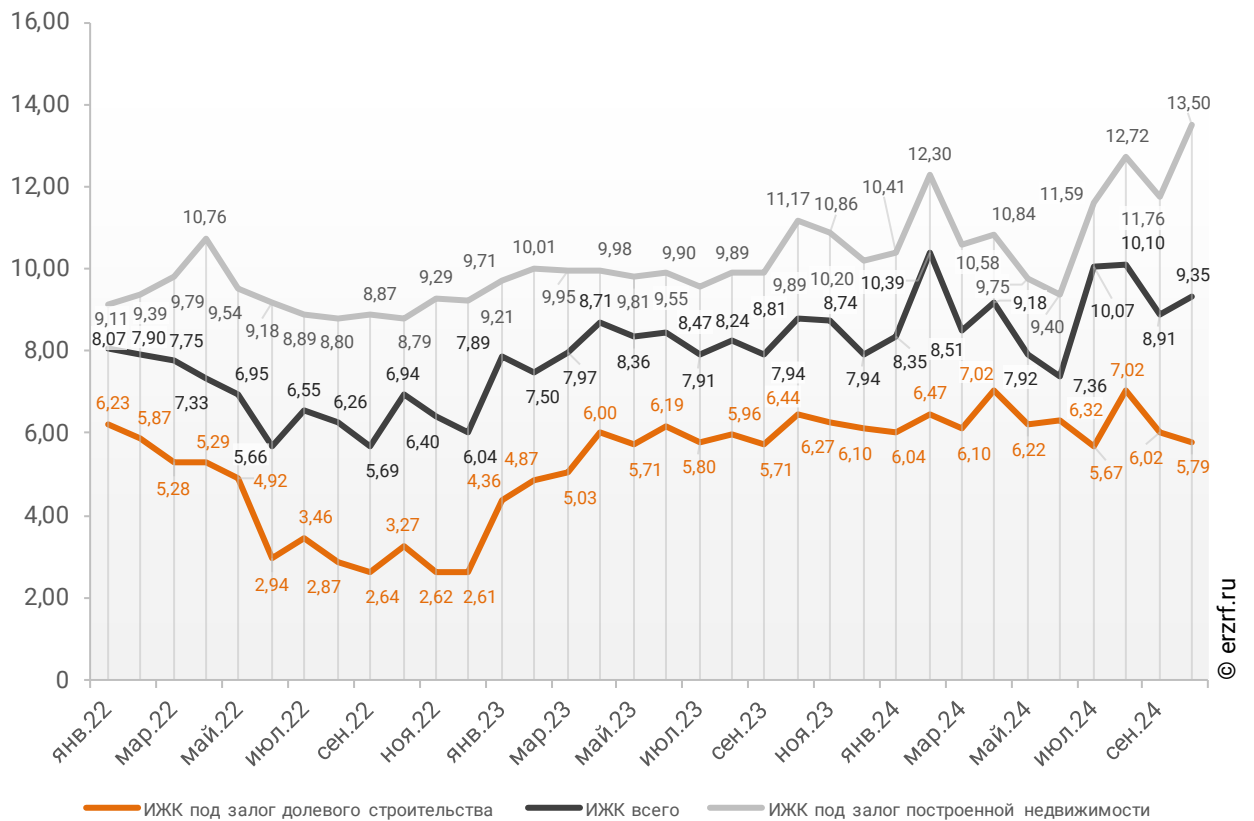


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Новгородской области в октябре 2024 года составила 13,50%, что на 2,33 п. п. больше значения за октябрь 2023 года (11,17%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Новгородской области, представлено на графике 29.

График 29

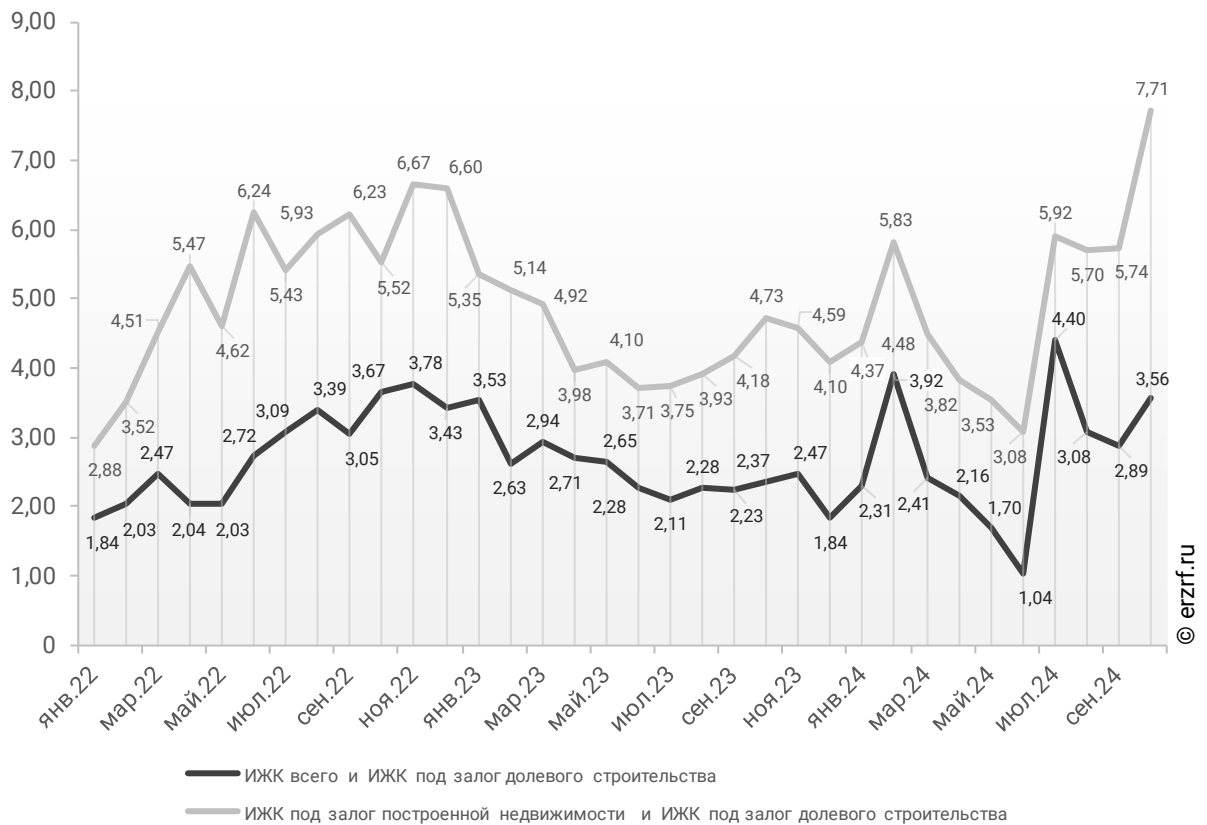
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Новгородской области, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Новгородской области увеличилась с 2,37 п. п. до 3,56 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Новгородской области за год увеличилась с 4,73 п. п. до 7,71 п. п. (График 30).

График 30

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

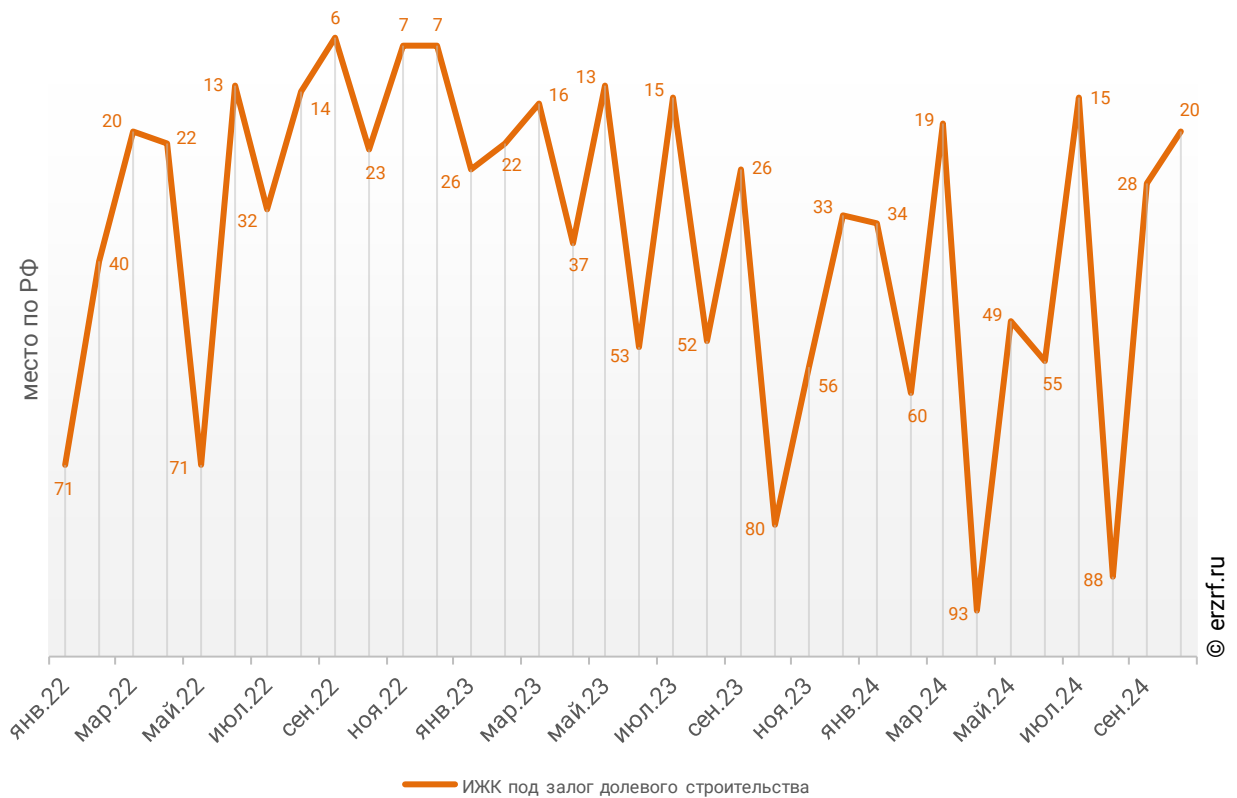


Новгородская область занимает 23-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Новгородская область занимает 20-е место, и 34-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Новгородской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 31.

График 31

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

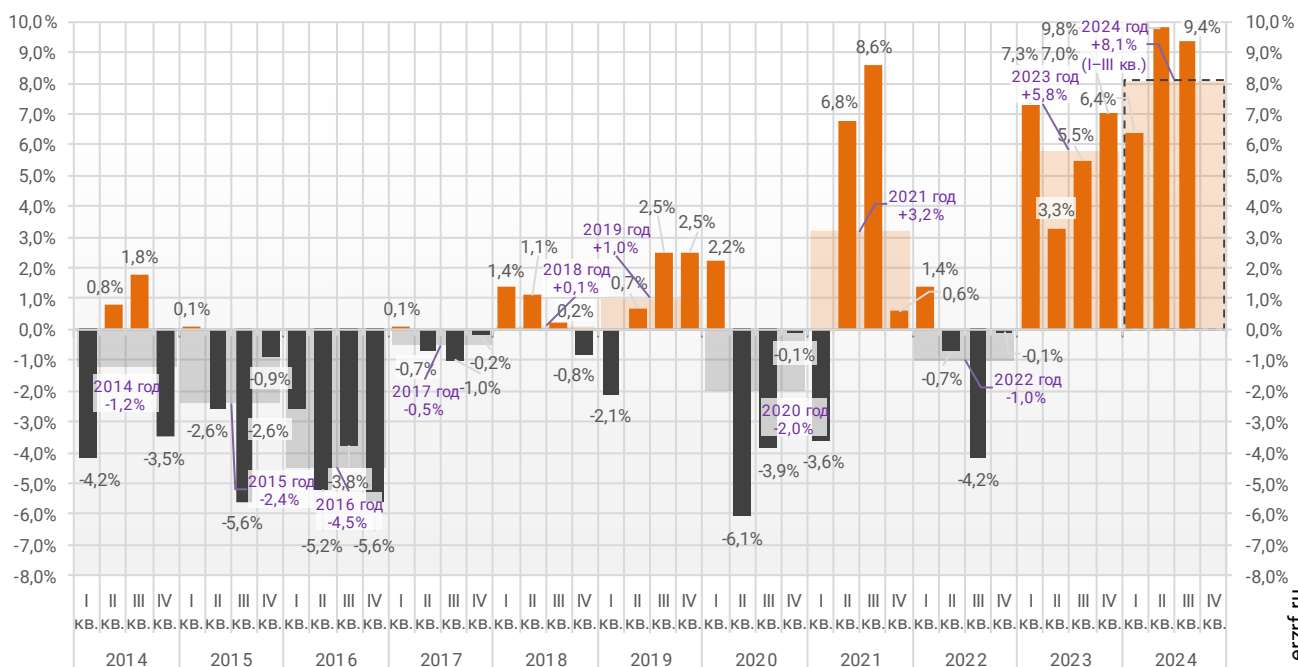


12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

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 32).

График 32

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

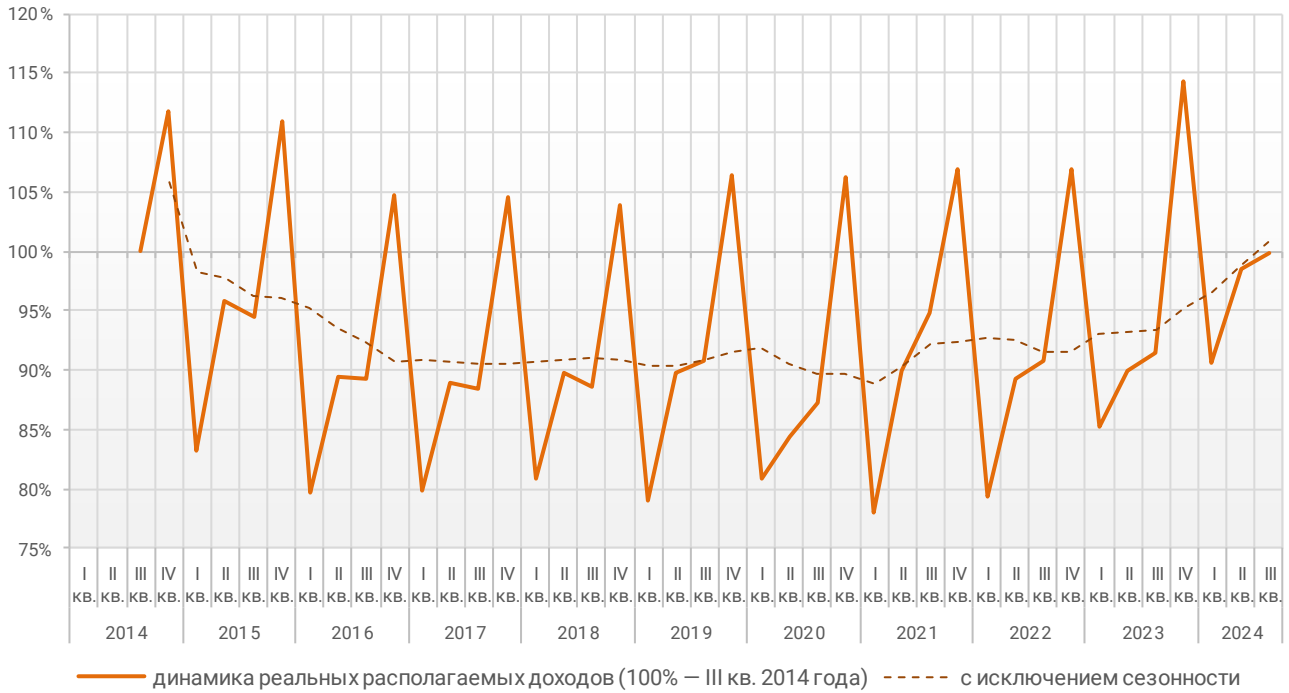


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к III кварталу 2024 года составило 0,1% (График 33).

График 33

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



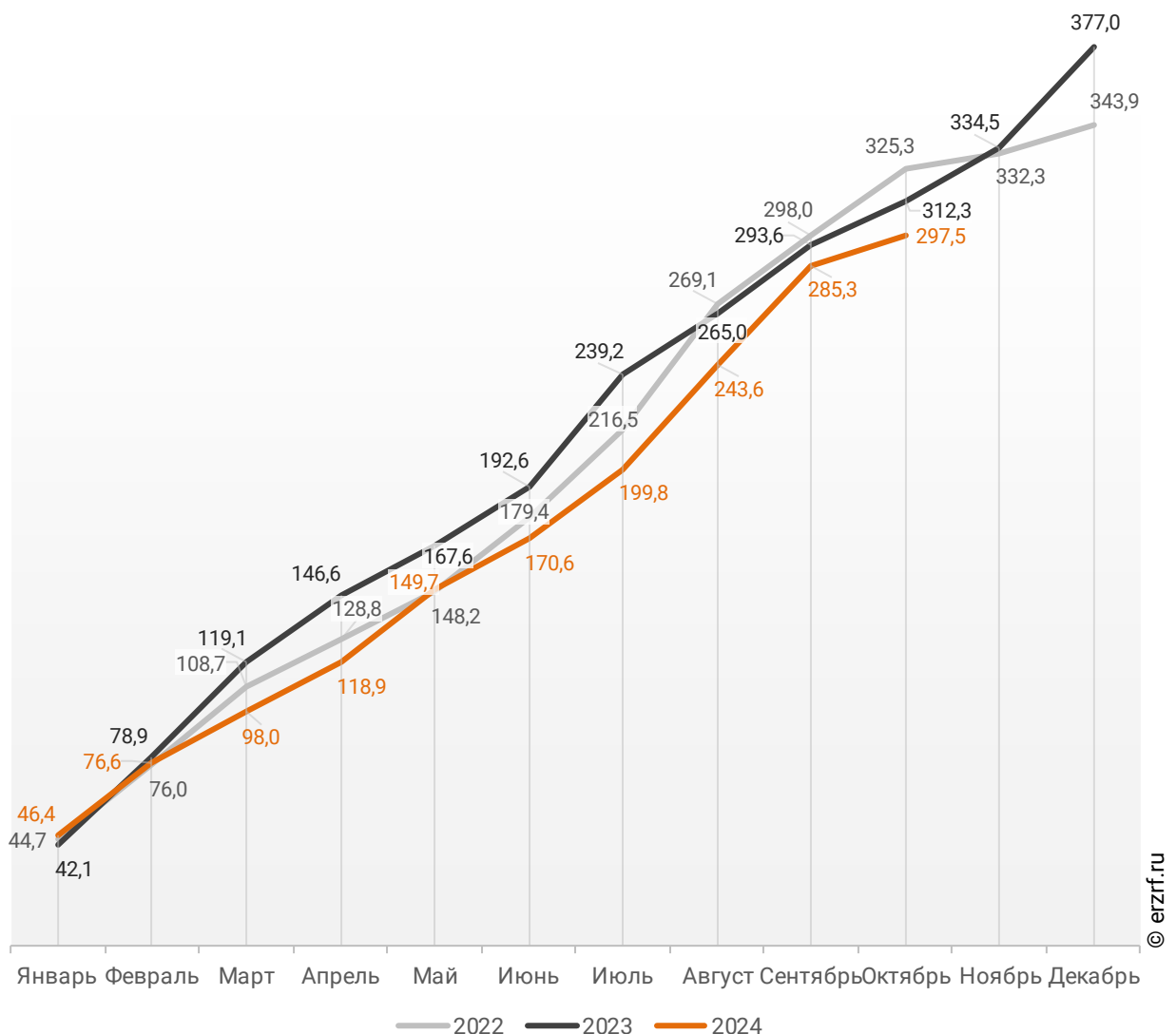
© erzrf.ru

13. Ввод жилья в Новгородской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 10 месяцев 2024 г. показывает снижение на 4,7% графика ввода жилья в Новгородской области в 2024 г. по сравнению с 2023 г. и снижение на 8,6% по отношению к 2022 г. (График 34).

График 34

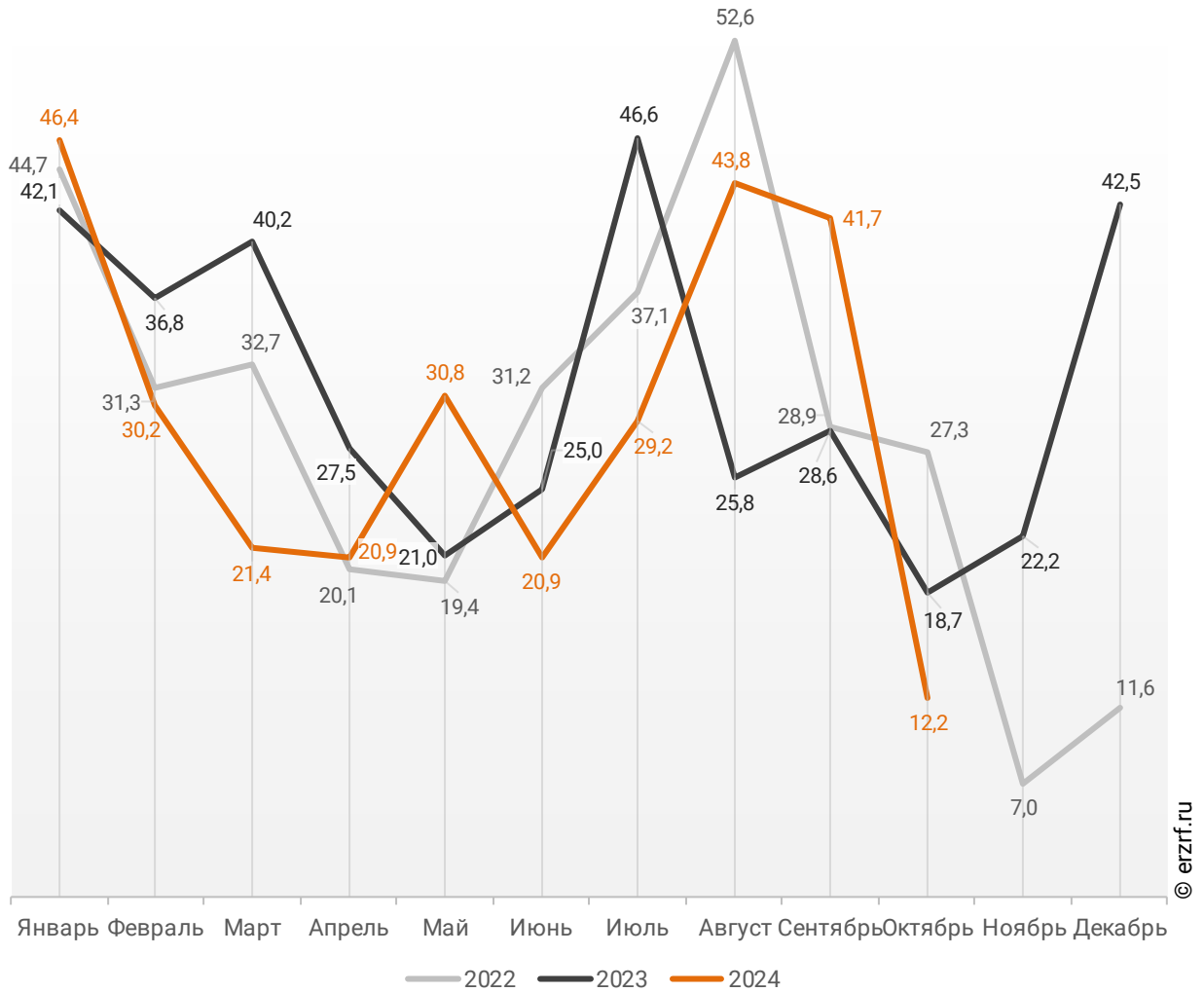
Ввод жилья в Новгородской области
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м²



В октябре 2024 года в Новгородской области введено 12,2 тыс. м² жилья. Это на 34,9%, или на 6,5 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2023 года (График 35).

График 35

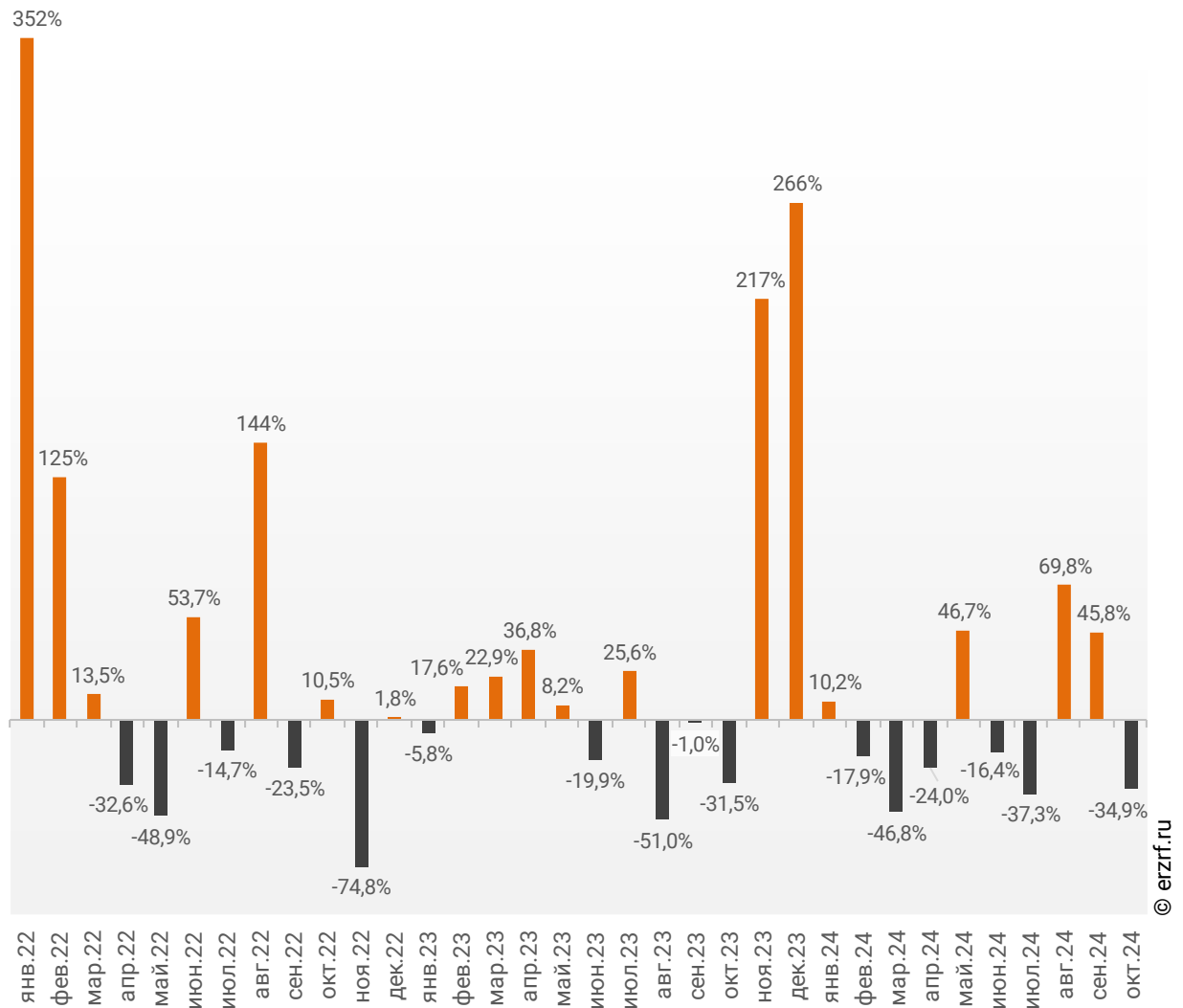
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Новгородской области, тыс. м²**



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Новгородской области впервые после двух месяцев положительной динамики.

График 36

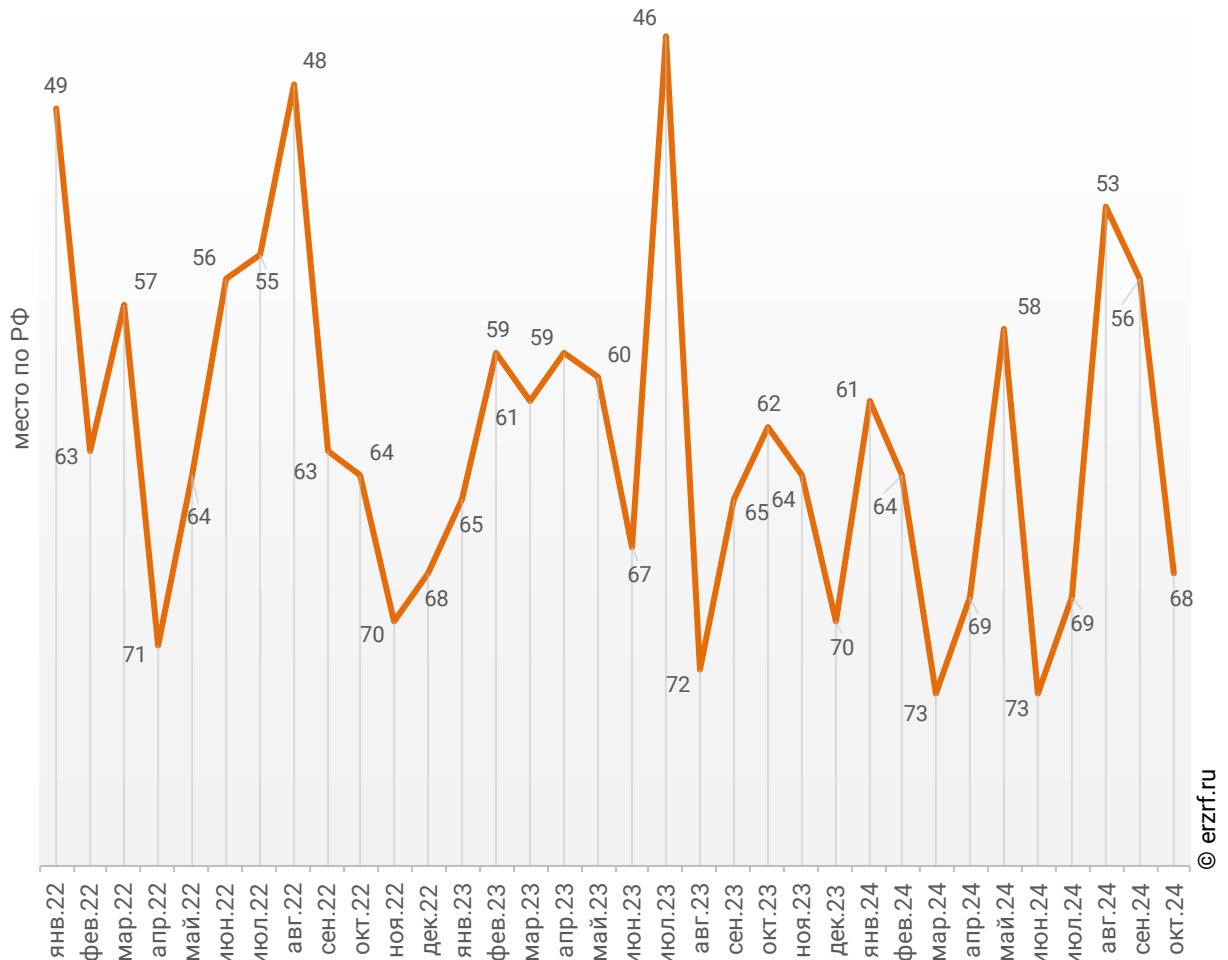
Динамика прироста ввода жилья в Новгородской области, месяц к месяцу прошлого года, %



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Новгородская область занимает 68-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 56-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 62-м месте. (График 37).

График 37

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

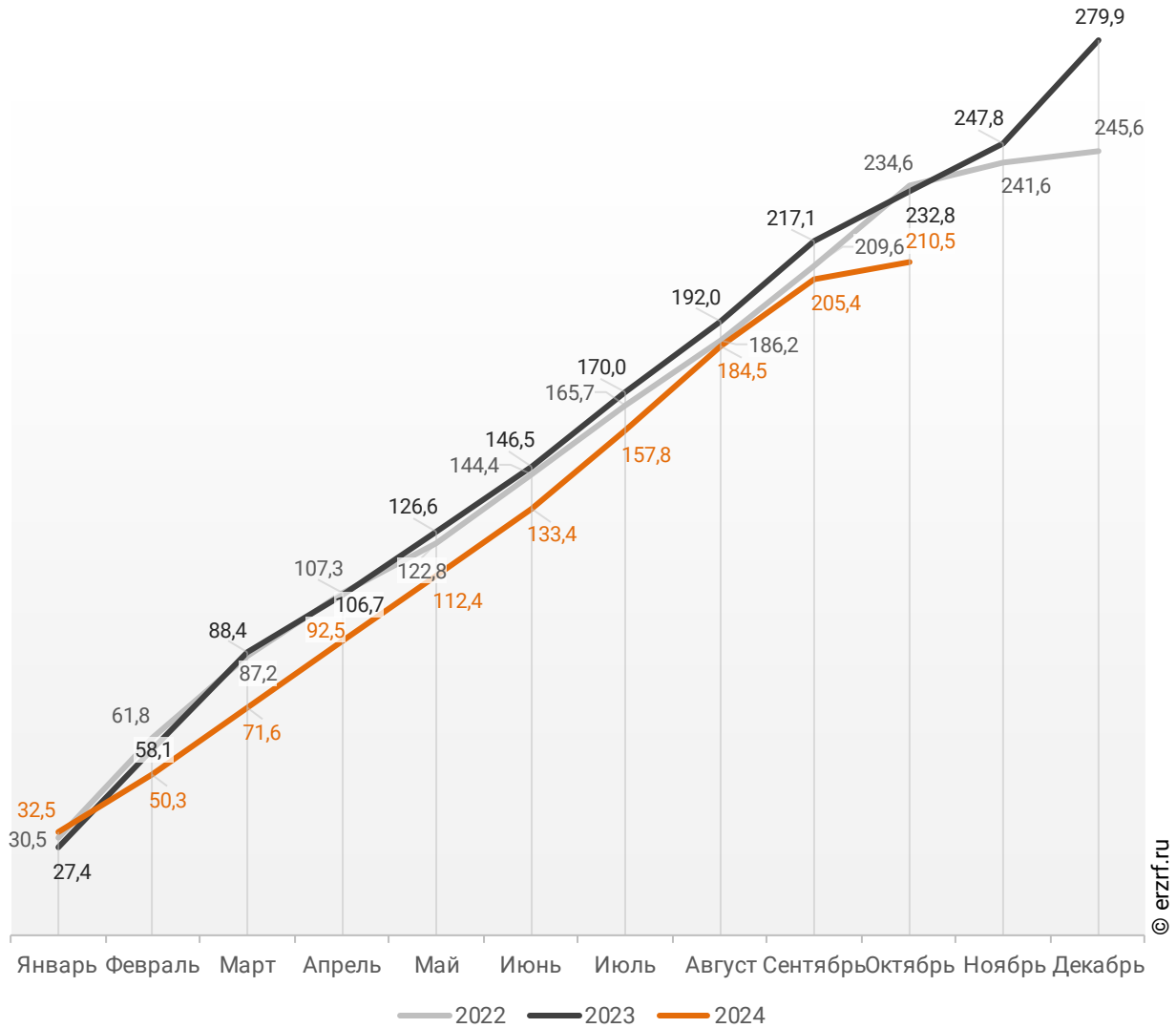


За январь – октябрь 2024 года по показателю ввода жилья Новгородская область занимает 67-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 55-е место, а по динамике относительного прироста – 57-е место.

В Новгородской области за 10 месяцев 2024 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 9,6% по отношению к аналогичному периоду 2023 г. и снижение на 10,3% по отношению к 2022 г. (График 38).

График 38

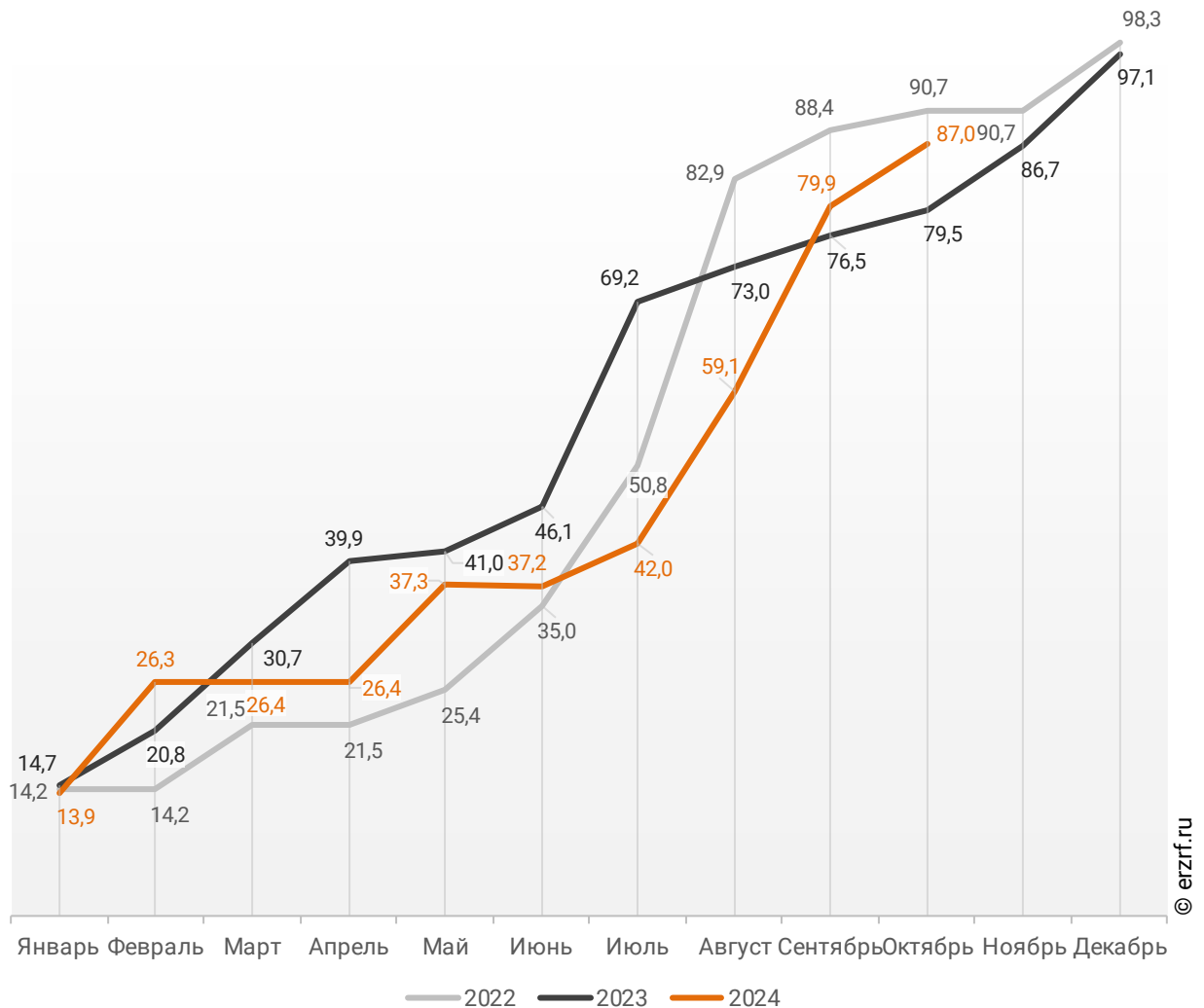
**Ввод жилья населением в Новгородской области
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2024 г. показывают превышение на 9,4% к уровню 2023 г. и снижение на 4,1% к 2022 г. (График 39).

График 39

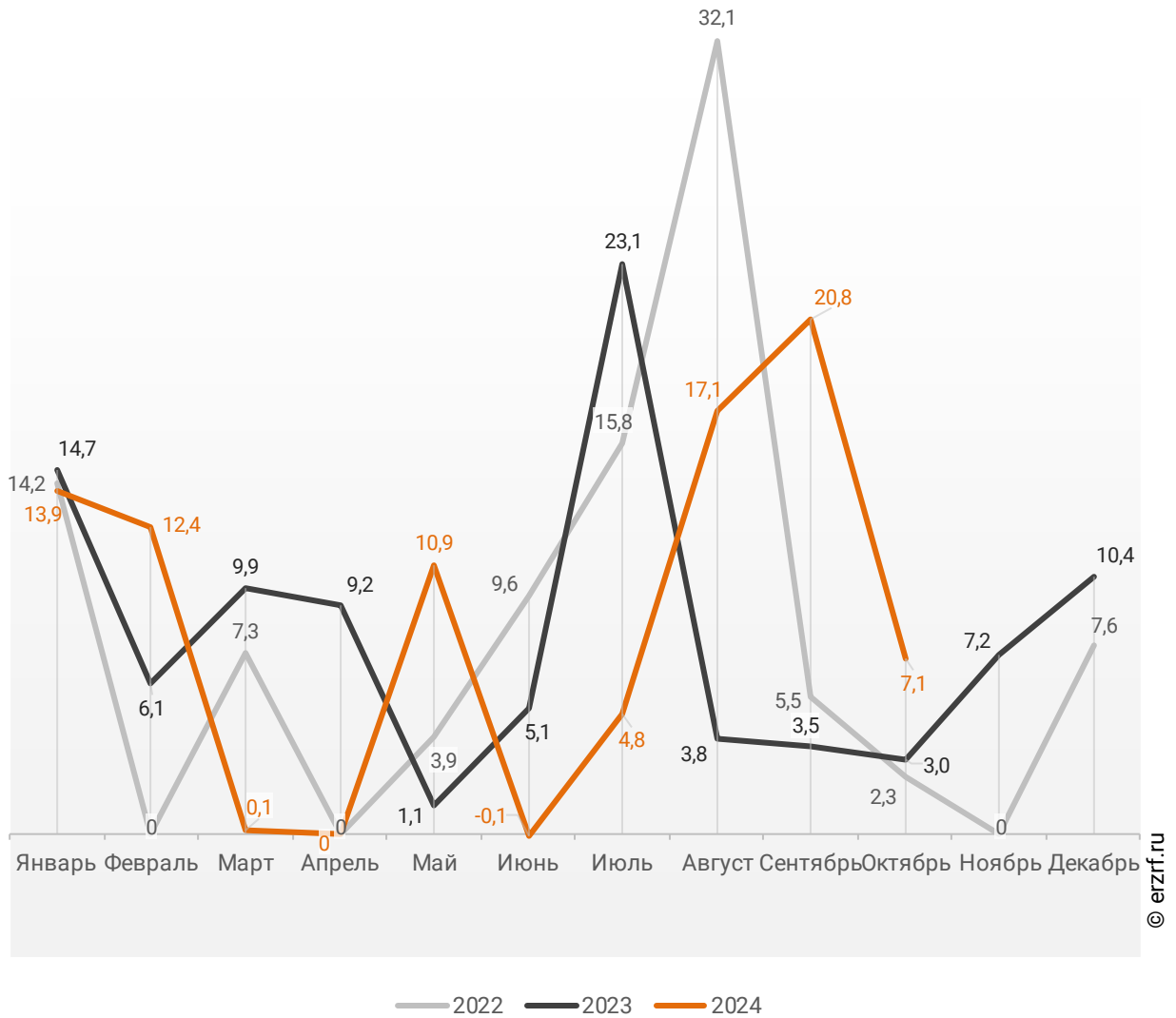
**Ввод жилья застройщиками в Новгородской области
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м²**



В октябре 2024 года в Новгородской области застройщиками введено 7,1 тыс. м² многоквартирных домов, что на 135,7%, или на 4,1 тыс. м² больше аналогичного значения за тот же период 2023 года (График 40).

График 40

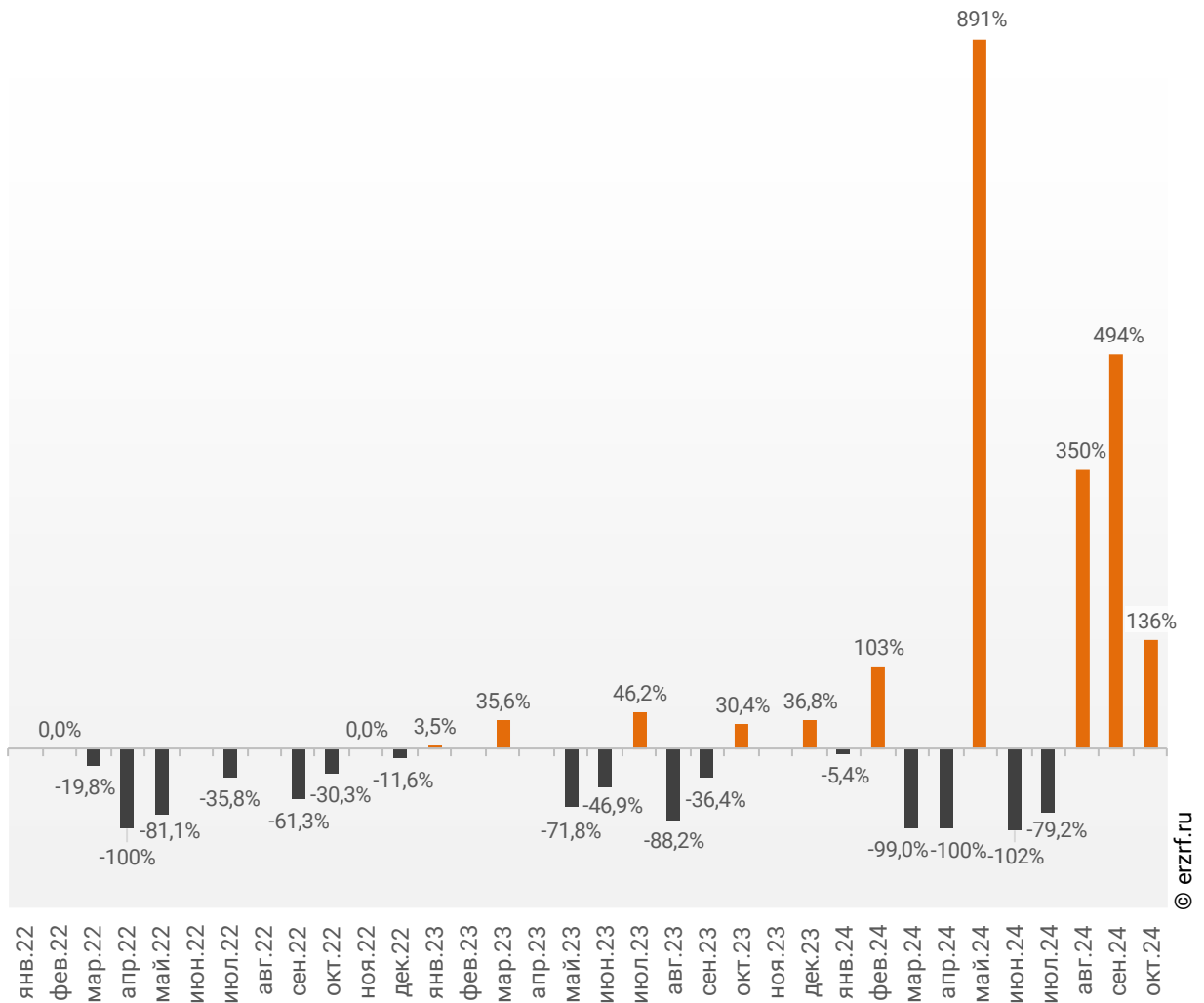
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Новгородской области, тыс. м²



Опережение темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Новгородской области третий месяц подряд.

График 41

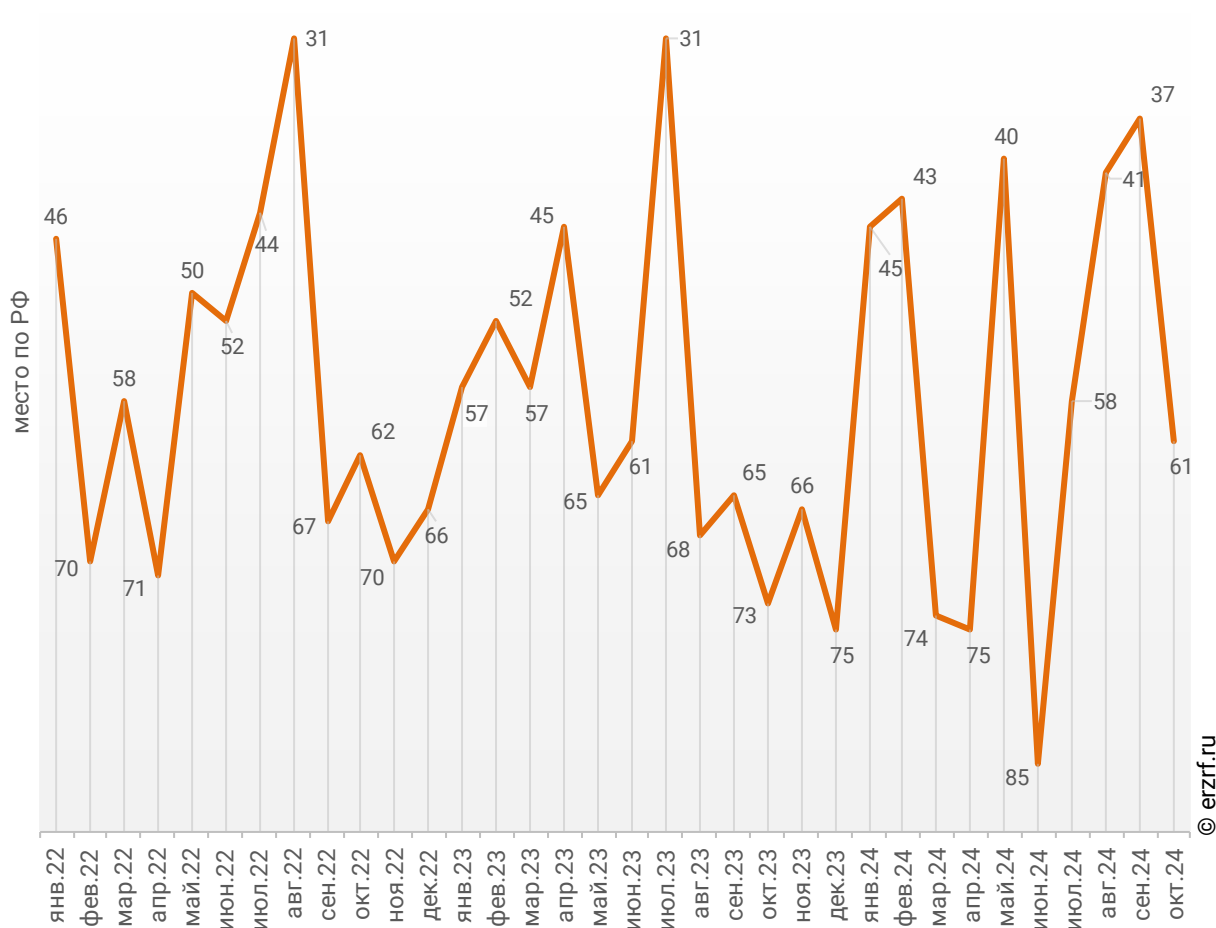
Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Новгородской области, месяц к месяцу прошлого года, %



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за октябрь 2024 года Новгородская область занимает 61-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 26-е место, по динамике относительного прироста – 9-е место. (График 42).

График 42

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

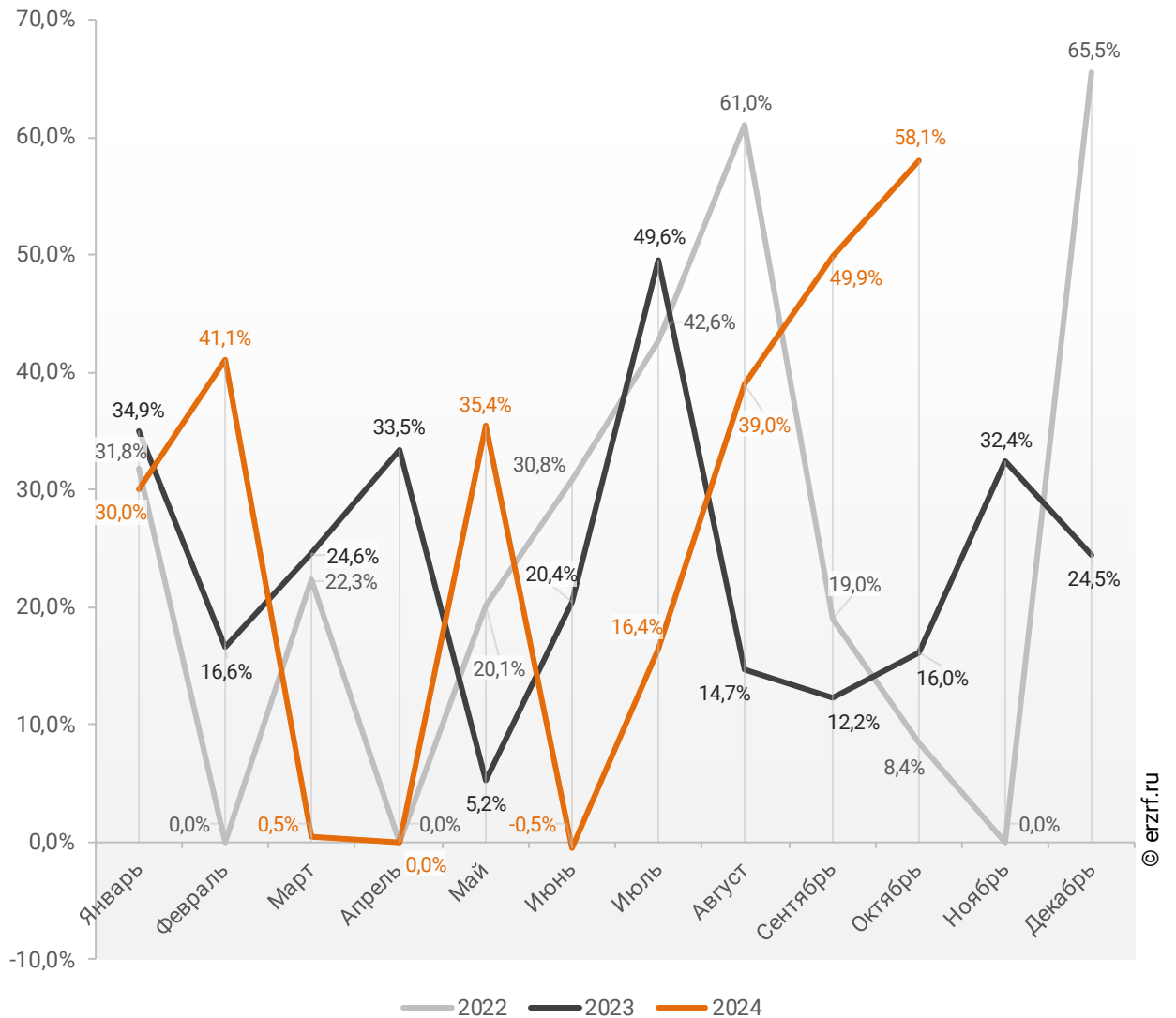


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – октябрь 2024 года Новгородская область занимает 64-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 17-е место, по динамике относительного прироста – 17-е место.

В октябре 2024 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Новгородской области составила 58,1%, что на 42,0 п. п. больше аналогичного значения за тот же период 2023 года.

График 43

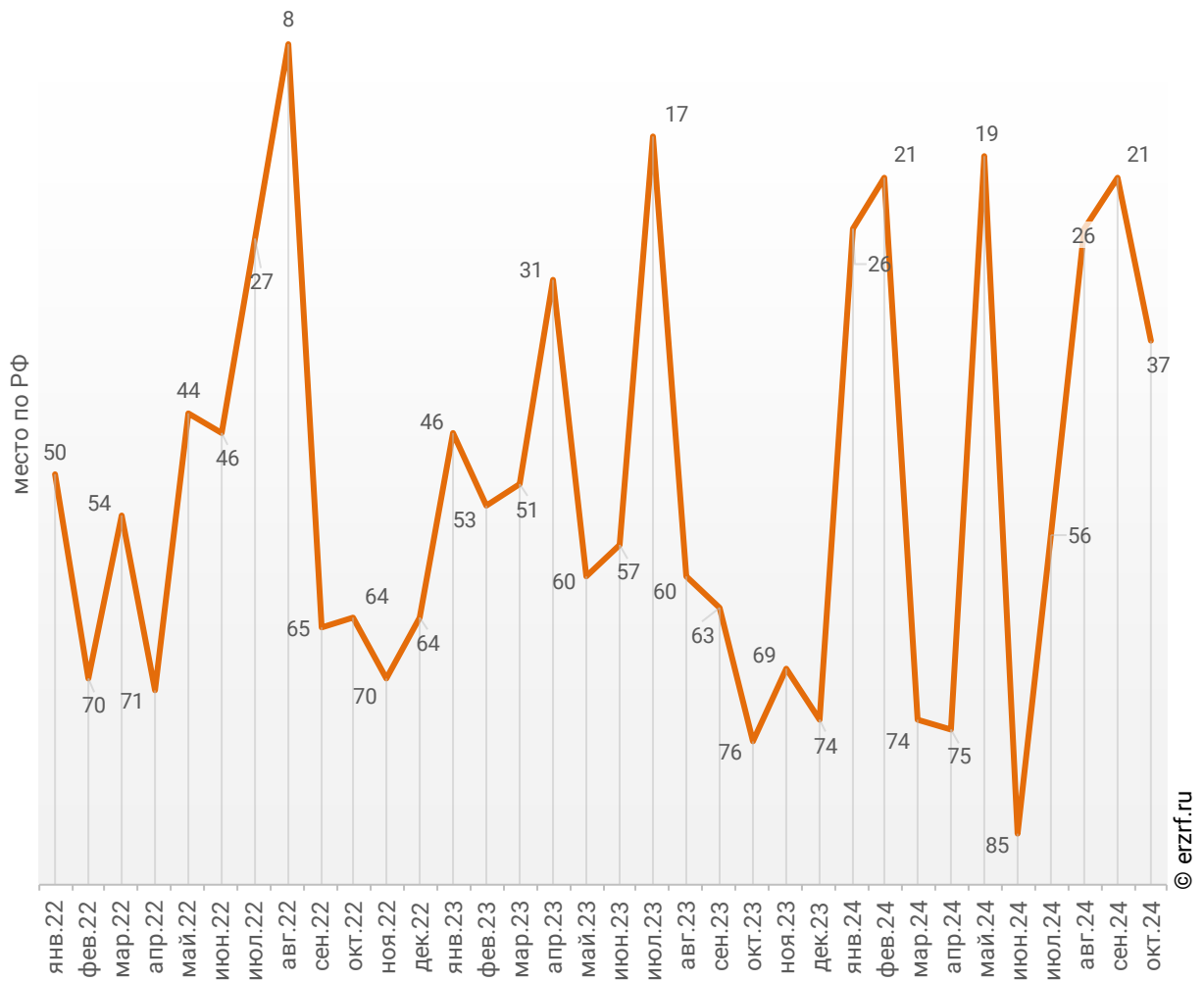
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Новгородской области, %



По этому показателю Новгородская область занимает 37-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 44

Динамика изменения места, занимаемого Новгородской 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 29,2% против 25,5% за этот же период 2023 г. и 27,9% – за этот же период 2022 г. По этому показателю Новгородская область занимает 44-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Новгородской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2025 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц м ²
			ед.	ед.	
I квартал 2025	Проектстрой	Ивушки	1	136	8 357
I квартал 2025	Спецзастройщик Новгородсельстрой	По ул. Профессора Сороки	1	80	3 746
II квартал 2025	Проектстрой	Ивушки	1	216	11 396
II квартал 2025	Глория	Раздолье	1	193	11 389
II квартал 2025	ГК Деловой партнер	Южный	1	71	4 113
II квартал 2025	Scandinavia	Возрождение	1	56	2 824
III квартал 2025	Проектстрой	Ивушки	1	162	9 137
III квартал 2025	Scandinavia	Романтик	1	28	1 499
IV квартал 2025	ГК Деловой партнер	Заречный	1	99	4 330
Общий итог			9	1 041	56 791

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Новгородской области по совокупной площади строящихся жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых
				домов	единиц	единиц
				ед.	ед.	м ²
1	Ивушки	Великий Новгород	Проектстрой	3	514	28 890
2	Раздолье	Великий Новгород	Глория	1	193	11 389
3	Инфинити	Великий Новгород	Scandinavia	1	176	8 714
4	Дом на набережной	Великий Новгород	Спецзастройщик Новгородсельстрой	1	140	7 147
5	Юннатов	Великий Новгород	Глория	1	116	6 745
6	Лето-Лето	Великий Новгород	Scandinavia	2	124	6 738
7	Заречный	Великий Новгород	ГК Деловой партнер	1	99	4 330
8	Южный	Великий Новгород	ГК Деловой партнер	1	71	4 113
9	По ул. Профессора Сороки	Великий Новгород	Спецзастройщик Новгородсельстрой	1	80	3 746
10	Возрождение	Старая Русса	Scandinavia	1	56	2 824
11	Романтик	Валдай	Scandinavia	1	28	1 499
Общий итог				14	1 597	86 135

Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Новгородской области, по средней площади жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Заречный</i>	Великий Новгород	ГК Деловой партнер	43,7
2	<i>По ул. Профессора Сороки</i>	Великий Новгород	Спецзастройщик Новгородсельстрой	46,8
3	<i>Инфинити</i>	Великий Новгород	Scandinavia	49,5
4	<i>Возрождение</i>	Старая Русса	Scandinavia	50,4
5	<i>Дом на набережной</i>	Великий Новгород	Спецзастройщик Новгородсельстрой	51,1
6	<i>Романтик</i>	Валдай	Scandinavia	53,5
7	<i>Лето-Лето</i>	Великий Новгород	Scandinavia	54,3
8	<i>Ивушки</i>	Великий Новгород	Проектстрой	56,2
9	<i>Южный</i>	Великий Новгород	ГК Деловой партнер	57,9
10	<i>Юннатов</i>	Великий Новгород	Глория	58,1
11	<i>Раздолье</i>	Великий Новгород	Глория	59,0
Общий итог				53,9



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, IEK, Винербергер Кирпич, Билайн, Ростелеком и другие

**Основан
в 2012 году**

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

Приложение 4. Услуги портала ЕРЗ.РФ

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