

# СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Республика Северная  
Осетия-Алания

февраль 2025

**Текущий объем строительства, м<sup>2</sup>**  
на февраль 2025

**370 670**

+27,7% к февралю 2024

**Среднемесячный ввод жилья  
застройщиками, м<sup>2</sup>**

за последние 12 мес.

Росстат

**23 430**

+5,2% к предшествующим 12 мес.

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

за декабрь 2024

Банк России

**110**

-63,1% к декабрю 2023

**Средняя площадь строящихся квартир, м<sup>2</sup>**  
на февраль 2025

**62,9**

-0,9% к февралю 2024

**Средняя цена за 1 м<sup>2</sup>, ₽**

на январь 2025

СберИндекс

**107 813**

+13,0% к январю 2024

**Доля ввода жилья застройщиками**

за последние 12 мес.

Росстат

**55,0%**

-0,5 п.п. к предшествующим 12 мес.

**Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %**

за декабрь 2024

Банк России

**6,95**

+0,81 п.п. к декабрю 2023

## Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора .....	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Республике Северная Осетия-Алания .....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Северная Осетия-Алания .....	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Северная Осетия-Алания по срокам выдачи разрешения на строительство .....	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Северная Осетия-Алания по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию .....	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Северная Осетия-Алания по этажности строящихся домов .....	13
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Северная Осетия-Алания по материалам стен строящихся домов .....	17
7. ТОП застройщиков Республики Северная Осетия-Алания по объемам строительства .....	21
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Северная Осетия-Алания .....	23
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Северная Осетия-Алания .....	24
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Республике Северная Осетия-Алания .....	27
11. Ипотечное кредитование для жителей Республики Северная Осетия-Алания (официальная статистика Банка России) .....	28
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания .....	28
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания .....	32
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания .....	40
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания .....	45
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата) .....	52
13. Ввод жилья в Республике Северная Осетия-Алания (официальная статистика Росстата) .....	54
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Республике Северная Осетия-Алания, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2025 г. .	65
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Республики Северная Осетия-Алания по совокупной площади строящихся жилых единиц .....	66
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Северная Осетия-Алания, по средней площади жилых единиц .....	68
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ .....	71

## 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](http://www.erzrf.ru).

## 1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Республике Северная Осетия-Алания

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Республики Северная Осетия-Алания на февраль 2025 года выявлено **54 строящихся застройщиками дома** (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 **5 894 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **370 670 м<sup>2</sup>** (Таблица 1).

**Таблица 1**

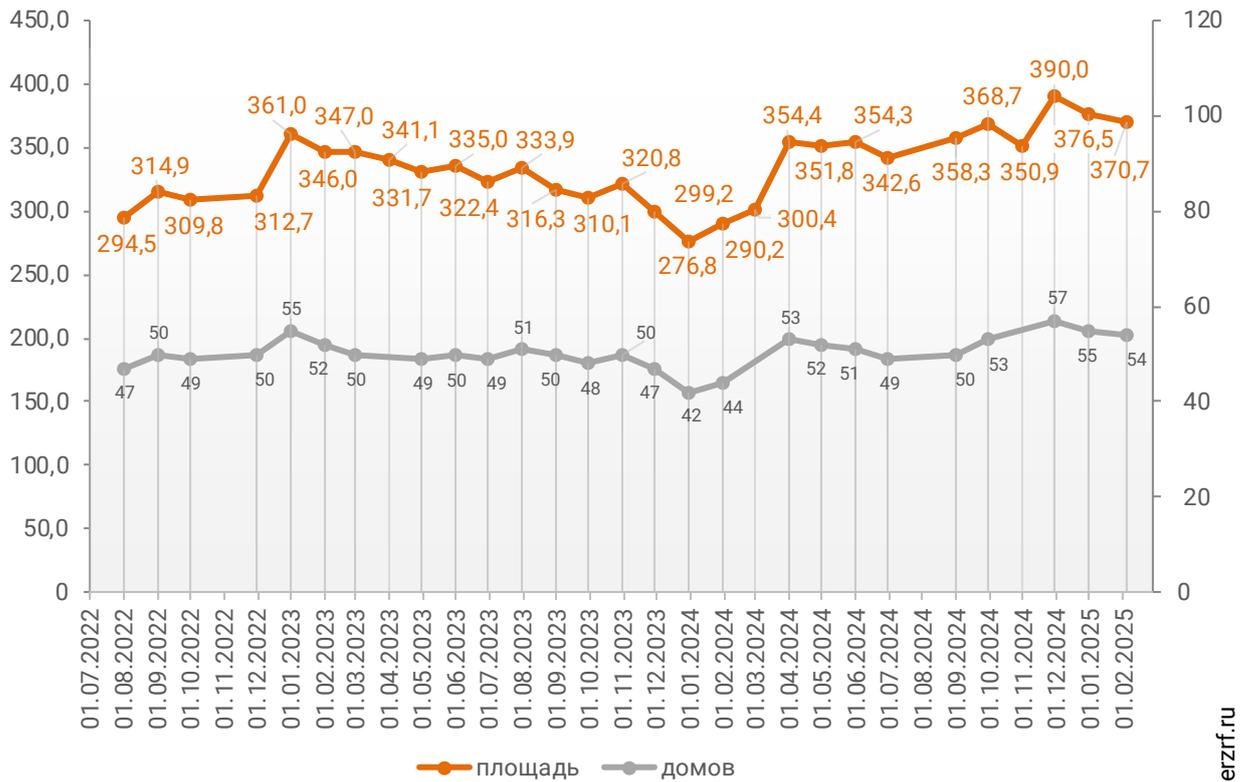
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
многоквартирный дом	54	100%	5 894	100%	370 670	100%
<b>Общий итог</b>	<b>54</b>	<b>100%</b>	<b>5 894</b>	<b>100%</b>	<b>370 670</b>	<b>100%</b>

Строительство домов блокированной застройки и домов с апартаментами на территории Республики Северная Осетия-Алания не выявлено.

Динамика изменения количества объектов и совокупного объема текущего строительства в Республике Северная Осетия-Алания представлена на графике 1.

**График 1**

**Динамика изменения количества объектов (ед.)  
и совокупного объема (тыс. м<sup>2</sup>) текущего строительства  
в Республике Северная Осетия-Алания**



© erzrf.ru

## 2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Северная Осетия-Алания

Застройщики жилья в Республике Северная Осетия-Алания осуществляют строительство в 3 территориальных образованиях (Таблица 2).

**Таблица 2**

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
<b>Владикавказ</b>	<b>47</b>	<b>87,0%</b>	<b>5 002</b>	<b>84,9%</b>	<b>319 679</b>	<b>86,2%</b>
<b>Пригородный</b>	<b>4</b>	<b>7,4%</b>	<b>692</b>	<b>11,7%</b>	<b>39 750</b>	<b>10,7%</b>
Гизель	4	7,4%	692	11,7%	39 750	10,7%
<b>Правобережный</b>	<b>3</b>	<b>5,6%</b>	<b>200</b>	<b>3,4%</b>	<b>11 241</b>	<b>3,0%</b>
Беслан	3	5,6%	200	3,4%	11 241	3,0%
	<b>54</b>	<b>100%</b>	<b>5 894</b>	<b>100%</b>	<b>370 670</b>	<b>100%</b>

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Владикавказ (86,2% совокупной площади жилых единиц).

### 3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Северная Осетия-Алания по срокам выдачи разрешения на строительство

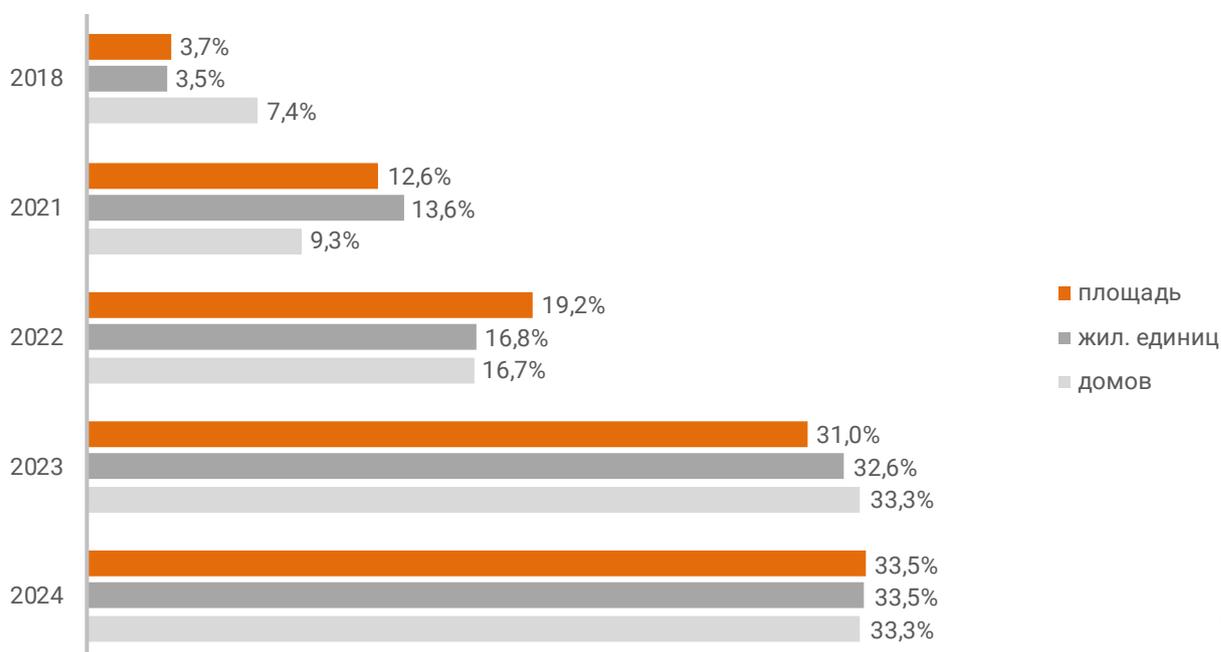
Застройщики жилья в Республике Северная Осетия-Алания осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с июня 2018 г. по ноябрь 2024 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

**Таблица 3**

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
2018	4	7,4%	204	3,5%	13 630	3,7%
2021	5	9,3%	804	13,6%	46 702	12,6%
2022	9	16,7%	989	16,8%	71 185	19,2%
2023	18	33,3%	1 923	32,6%	114 923	31,0%
2024	18	33,3%	1 974	33,5%	124 230	33,5%
<b>Общий итог</b>	<b>54</b>	<b>100%</b>	<b>5 894</b>	<b>100%</b>	<b>370 670</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 1**

**Распределение жилых новостроек Республики Северная Осетия-Алания по годам выдачи разрешения на строительство**



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2024 г. (33,5% по площади жилых единиц). Значительное количество строящихся домов приходится на разрешения на строительство, выданные в 2023 г. Доля количества таких домов составляет 33,3% от общего количества строящихся домов в Республике Северная Осетия-Алания.

## 4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Северная Осетия-Алания по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию

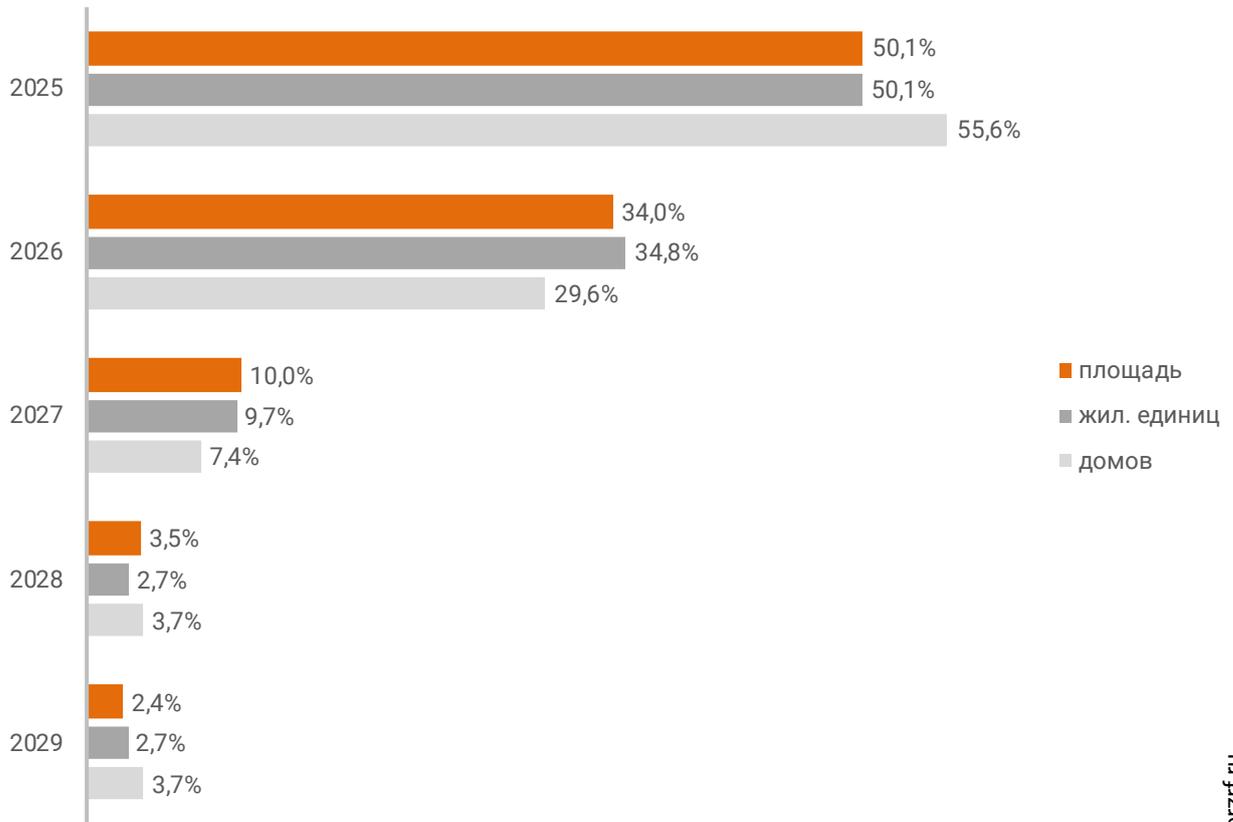
В Республике Северная Осетия-Алания наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

**Таблица 4**

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
2025	30	55,6%	2 950	50,1%	185 626	50,1%
2026	16	29,6%	2 050	34,8%	125 851	34,0%
2027	4	7,4%	572	9,7%	37 082	10,0%
2028	2	3,7%	162	2,7%	13 088	3,5%
2029	2	3,7%	160	2,7%	9 023	2,4%
<b>Общий итог</b>	<b>54</b>	<b>100%</b>	<b>5 894</b>	<b>100%</b>	<b>370 670</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 2**

**Распределение жилых новостроек Республики Северная Осетия-Алания по планируемому году ввода в эксплуатацию**



© erzrf.ru

До конца 2025 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 185 626 м<sup>2</sup> жилья (Приложение 1).

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

**Таблица 5**

Запланированный срок ввода в эксплуатацию	Совокупная S жилых единиц м <sup>2</sup>	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц м <sup>2</sup> %	
2025	185 626	2021	3 393	1,8%
		2022	6 786	3,7%
		2023	3 451	1,9%
		2024	61 570	33,2%
2026	125 851	2024	3 870	3,1%
<b>Общий итог</b>	<b>370 670</b>		<b>79 070</b>	<b>21,3%</b>

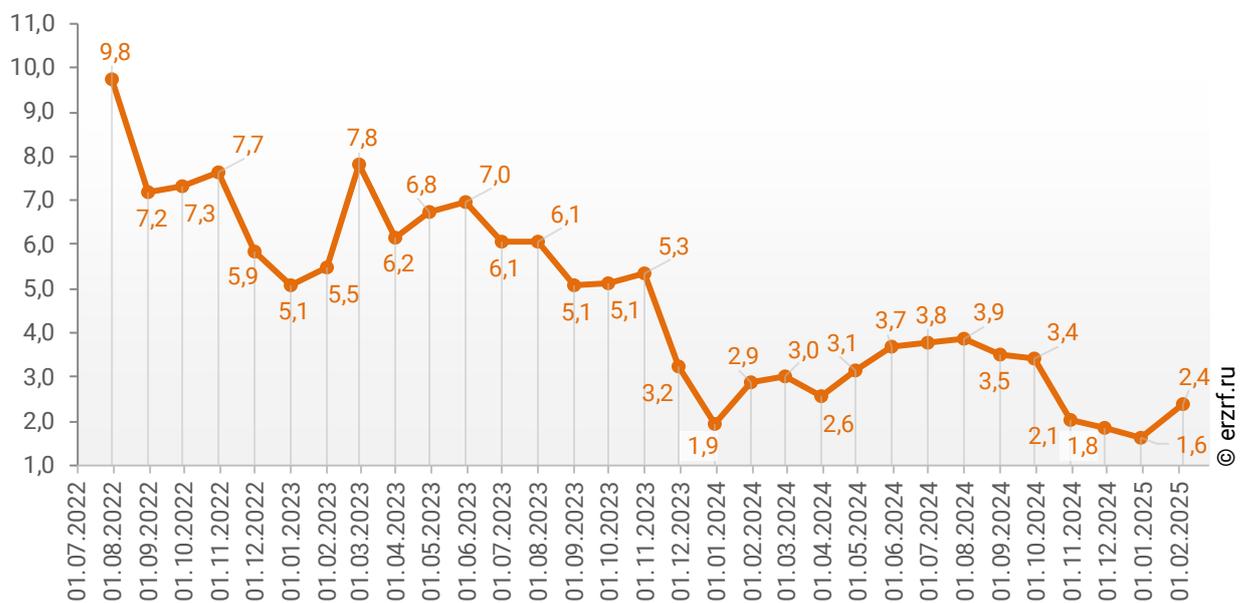
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2024 на 2025 год (61 570 м<sup>2</sup>), что составляет 33,2% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Республике Северная Осетия-Алания в 2025 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Республике Северная Осетия-Алания по состоянию на февраль 2025 года составляет 2,4 месяца.

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Республике Северная Осетия-Алания представлена на графике 2.

**График 2**

**Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Республике Северная Осетия-Алания, месяцев**



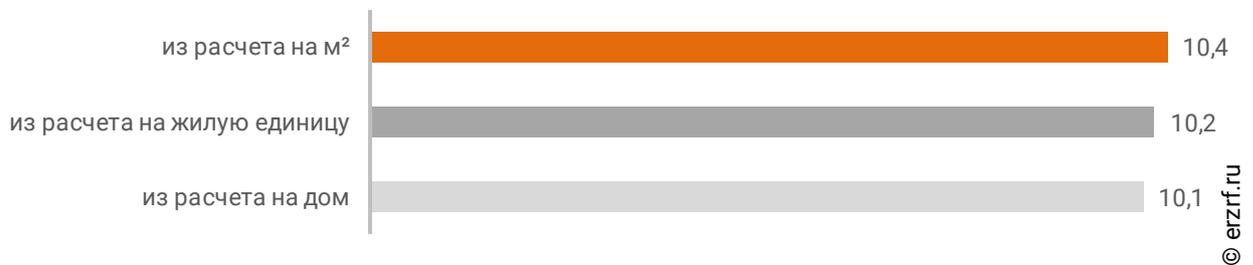
## 5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Северная Осетия-Алания по этажности строящихся домов

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Республике Северная Осетия-Алания составляет (Гистограмма 3):

- 10,1 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 10,2 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 10,4 этажа – из расчета на строящийся м<sup>2</sup>.

**Гистограмма 3**

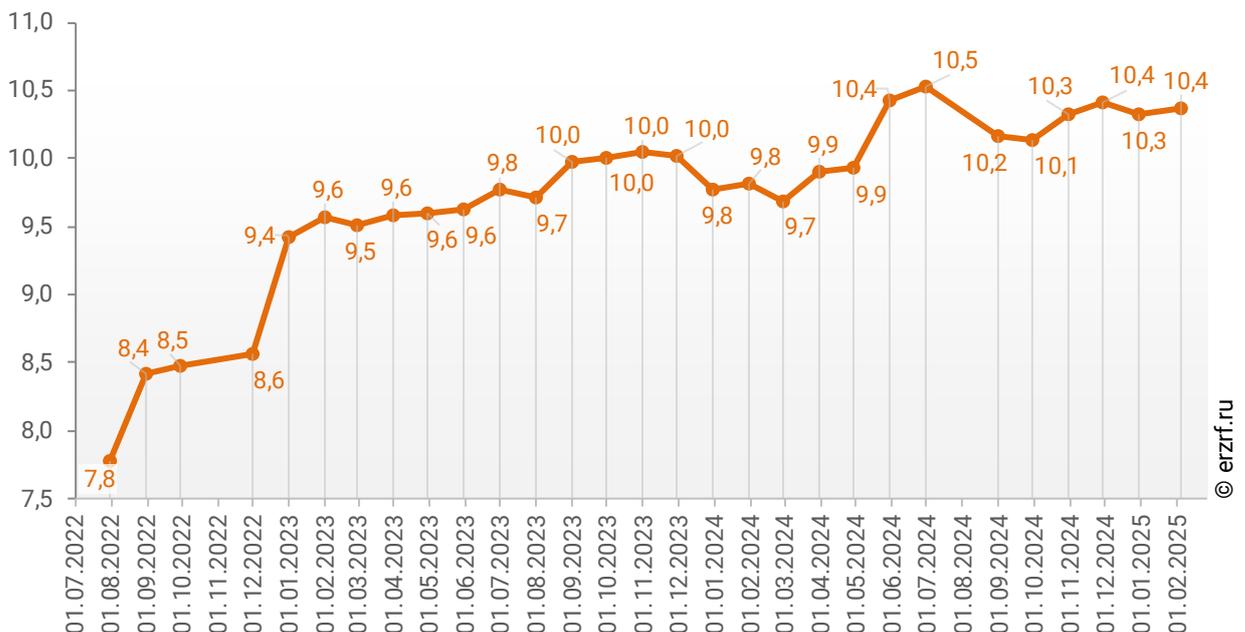
Средняя этажность новостроек Республики Северная Осетия-Алания



Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Республике Северная Осетия-Алания представлена на графике 3.

**График 3**

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Республике Северная Осетия-Алания (на м<sup>2</sup>)



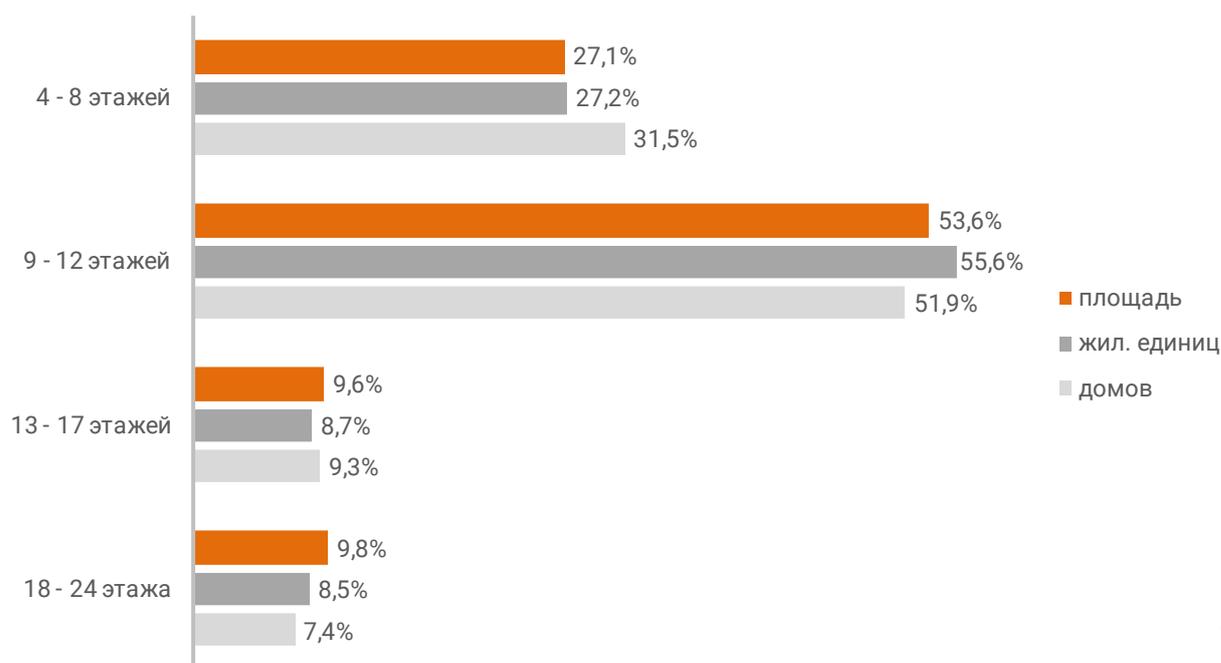
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

**Таблица 6**

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
4 - 8 этажей	17	31,5%	1 606	27,2%	100 280	27,1%
9 - 12 этажей	28	51,9%	3 279	55,6%	198 581	53,6%
13 - 17 этажей	5	9,3%	510	8,7%	35 453	9,6%
18 - 24 этажа	4	7,4%	499	8,5%	36 356	9,8%
<b>Общий итог</b>	<b>54</b>	<b>100%</b>	<b>5 894</b>	<b>100%</b>	<b>370 670</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 4**

**Распределение жилых новостроек Республики Северная Осетия-Алания по этажности**



© erzfr.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 53,6% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Республике Северная Осетия-Алания не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 27,3%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Республике Северная Осетия-Алания является 18-этажный многоквартирный дом в ЖК «Произведение на Первомайской», застройщик «СЗ НОВА-СТРОЙ». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

**Таблица 7**

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	18	<b>СЗ НОВА-СТРОЙ</b>	многоквартирный дом	Произведение на Первомайской
2	17	<b>СК СТК-59</b>	многоквартирный дом	По ул. Барбашова
3	13	<b>СК СТК-59</b>	многоквартирный дом	По ул. Гадиева
		<b>Эра-Строй</b>	многоквартирный дом	По ул. Курсантов Кировцев
4	12	<b>СУ-19</b>	многоквартирный дом	Каскад
		<b>ГК АСК-12</b>	многоквартирный дом	Пушкинский парк
		<b>Парус-строй</b>	многоквартирный дом	Парус1
5	11	<b>СЗ Высота</b>	многоквартирный дом	София
		<b>СК СТК-59</b>	многоквартирный дом	Легенда
		<b>СК СТК-59</b>	многоквартирный дом	Московский квартал

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Республике Северная Осетия-Алания является многоквартирный дом в ЖК «В с.Гизель», застройщик «ЖСК». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

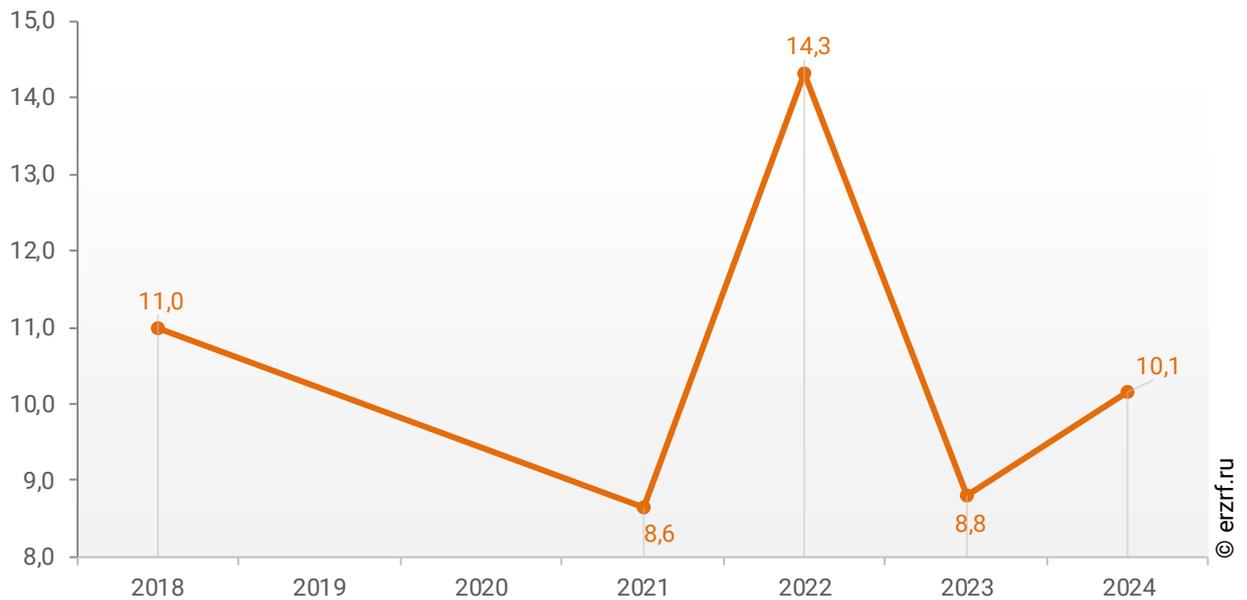
**Таблица 8**

№	Площадь, м <sup>2</sup>	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	19 177	<b>ЖСК</b>	многоквартирный дом	В с.Гизель
2	15 679	<b>СУ-19</b>	многоквартирный дом	Каскад
3	14 717	<b>Эра-Строй</b>	многоквартирный дом	По ул. Курсантов Кировцев
4	14 552	<b>Эра-Строй</b>	многоквартирный дом	По ул. Куйбышева
5	12 888	<b>СЗ Кит</b>	многоквартирный дом	По ул. Гагкаева

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Республики Северная Осетия-Алания, разрешение на строительство которых выдано в 2024 году, составляет 10,1 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Республики Северная Осетия-Алания по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

**График 4**

**Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Республики Северная Осетия-Алания по годам выдачи разрешения на строительство, этажей**



## 6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Северная Осетия-Алания по материалам стен строящихся домов

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

**Таблица 9**

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
монолит-кирпич	43	79,6%	4 697	79,7%	298 852	80,6%
кирпич	11	20,4%	1 197	20,3%	71 818	19,4%
<b>Общий итог</b>	<b>54</b>	<b>100%</b>	<b>5 894</b>	<b>100%</b>	<b>370 670</b>	<b>100%</b>

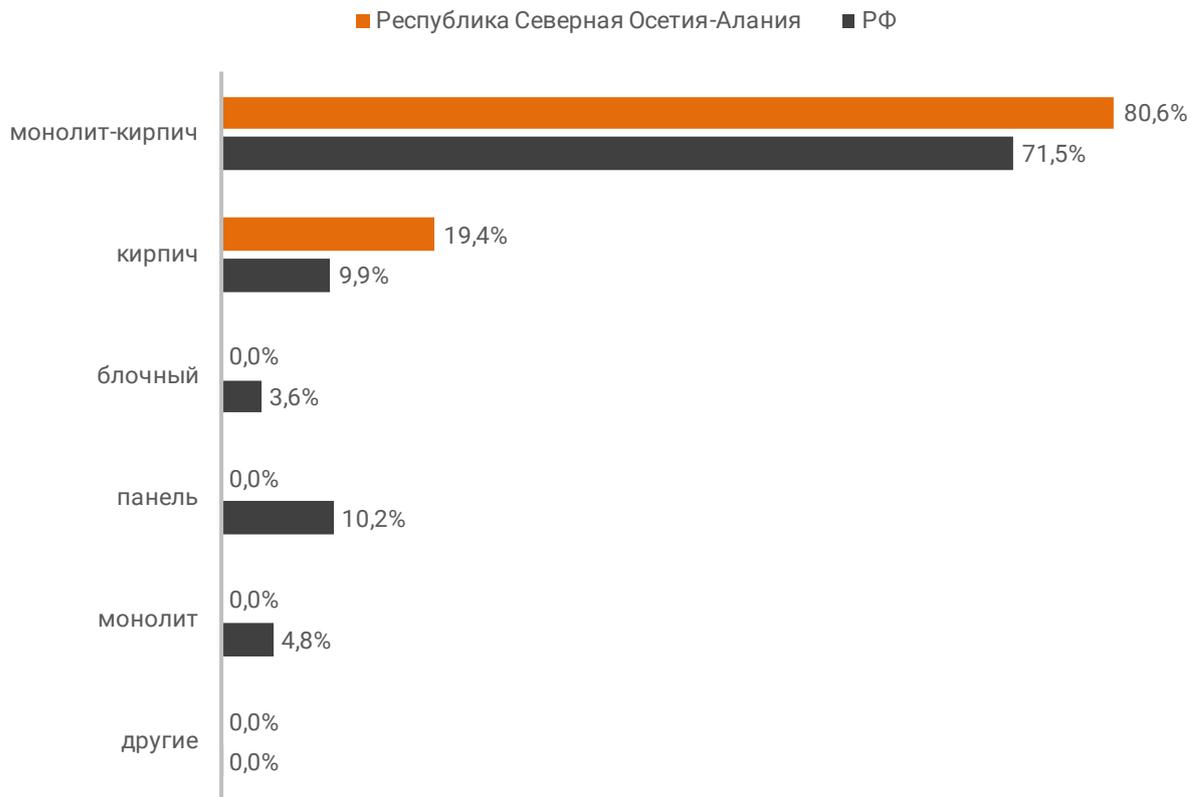
**Гистограмма 5**



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Республике Северная Осетия-Алания является монолит-кирпич. Из него возводится 80,6% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 71,5% (Гистограмма 6).

**Гистограмма 6**

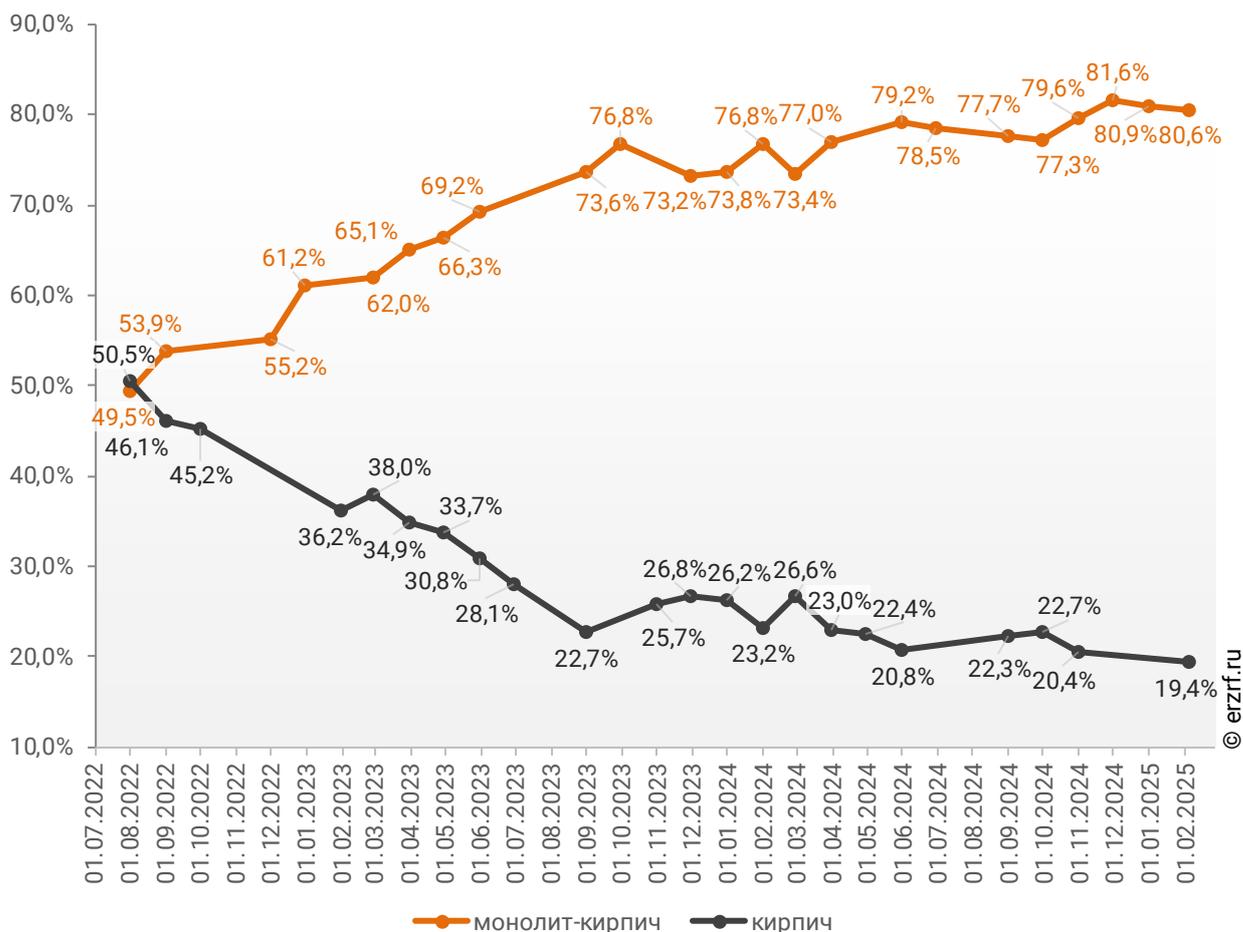
**Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Республике Северная Осетия-Алания**



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Республике Северная Осетия-Алания, представлена на графике 5.

**График 5**

**Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Республике Северная Осетия-Алания (на м<sup>2</sup>)**



Среди строящегося жилья Республики Северная Осетия-Алания 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 63,1% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

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

**Таблица 10**

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	34	63,0%	3 665	62,2%	233 852	63,1%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	12	22,2%	1 295	22,0%	77 936	21,0%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	6	11,1%	676	11,5%	41 824	11,3%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	2	3,7%	258	4,4%	17 058	4,6%
<b>Общий итог</b>	<b>54</b>	<b>100%</b>	<b>5 894</b>	<b>100%</b>	<b>370 670</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 7**

**Распределение жилых новостроек Республики Северная Осетия-Алания по материалам стен (по утвержденной форме ПД)**



## 7. ТОП застройщиков Республики Северная Осетия-Алания по объемам строительства

По состоянию на февраль 2025 года строительство жилья в Республике Северная Осетия-Алания осуществляет 21 застройщик (бренд), которые представлены 22 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Республике Северная Осетия-Алания на февраль 2025 года представлен в таблице 11.

**Таблица 11**

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1	<b>СК СТК-59</b>	7	13,0%	704	11,9%	46 585	12,6%
2	<b>Эра-Строй</b>	3	5,6%	620	10,5%	40 522	10,9%
3	<b>ЖСК</b>	4	7,4%	692	11,7%	39 750	10,7%
4	<b>СЗ НОВА-СТРОЙ</b>	4	7,4%	499	8,5%	36 356	9,8%
5	<b>Парус-строй</b>	7	13,0%	609	10,3%	35 610	9,6%
6	<b>СУ-19</b>	2	3,7%	341	5,8%	20 752	5,6%
7	<b>СЗ Кит</b>	2	3,7%	355	6,0%	20 648	5,6%
8	<b>Промжилстрой РСО-Алания</b>	2	3,7%	281	4,8%	17 705	4,8%
9	<b>СТК-2020</b>	3	5,6%	272	4,6%	15 192	4,1%
10	<b>ГК АСК-12</b>	4	7,4%	204	3,5%	13 630	3,7%
11	<b>Монолит-бетон</b>	2	3,7%	224	3,8%	13 620	3,7%
12	<b>МК-57</b>	1	1,9%	188	3,2%	12 064	3,3%
13	<b>СЗ Высота</b>	2	3,7%	135	2,3%	10 759	2,9%
14	<b>СК КИТ</b>	2	3,7%	170	2,9%	10 068	2,7%
15	<b>СЗ Виктория</b>	1	1,9%	119	2,0%	8 832	2,4%
16	<b>ДорЖилСтрой</b>	1	1,9%	112	1,9%	6 952	1,9%
17	<b>СК ИР-Стройкапитал</b>	1	1,9%	120	2,0%	6 103	1,6%
18	<b>Севосетинстрой</b>	2	3,7%	80	1,4%	5 138	1,4%
19	<b>Регионинвест</b>	1	1,9%	78	1,3%	4 632	1,2%
20	<b>СЗ Объединённая строительная компания</b>	2	3,7%	76	1,3%	4 346	1,2%
21	<b>АРТ-ПРОЕКТ</b>	1	1,9%	15	0,3%	1 406	0,4%
<b>Общий итог</b>		<b>54</b>	<b>100%</b>	<b>5 894</b>	<b>100%</b>	<b>370 670</b>	<b>100%</b>

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

**Таблица 12**

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
			м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	%	месяцев
1	★ 5,0	СК СТК-59	46 585	0	0,0%	-
2	н/р	Эра-Строй	40 522	0	0,0%	-
3	★ 4,5	ЖСК	39 750	0	0,0%	-
4	н/р	СЗ НОВА-СТРОЙ	36 356	0	0,0%	-
5	★ 3,0	Парус-строй	35 610	19 734	55,4%	3,7
6	★ 5,0	СУ-19	20 752	5 073	24,4%	1,5
7	н/р	СЗ Кит	20 648	7 760	37,6%	2,2
8	★ 4,5	Промжилстрой РСО-Алания	17 705	17 705	100%	3,0
9	н/р	СТК-2020	15 192	0	0,0%	-
10	★ 0,5	ГК АСК-12	13 630	13 630	100%	39,0
11	н/р	Монолит-бетон	13 620	0	0,0%	-
12	н/р	МК-57	12 064	0	0,0%	-
13	н/р	СЗ Высота	10 759	3 870	36,0%	5,4
14	★ 5,0	СК КИТ	10 068	0	0,0%	-
15	н/р	СЗ Виктория	8 832	0	0,0%	-
16	★ 5,0	ДорЖилСтрой	6 952	6 952	100%	3,0
17	н/р	СК ИР-Стройкапитал	6 103	0	0,0%	-
18	н/р	Севосетинстрой	5 138	0	0,0%	-
19	н/р	Регионинвест	4 632	0	0,0%	-
20	н/р	СЗ Объединённая строительная компания	4 346	4 346	100%	3,0
21	н/р	АРТ-ПРОЕКТ	1 406	0	0,0%	-
<b>Общий итог</b>			<b>370 670</b>	<b>79 070</b>	<b>21,3%</b>	<b>2,4</b>

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «ГК АСК-12» и составляет 39,0 месяца.

\* Рейтинг ЕРЗ – показатель (от 0 до 5) соблюдения декларируемого срока ввода жилья в эксплуатацию и/или передачи квартир дольщикам;  
 н/р – нет рейтинга ЕРЗ, недостаточный опыт ввода многоквартирных домов.

## 8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Северная Осетия-Алания

В Республике Северная Осетия-Алания возводится 28 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Северная Осетия-Алания, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «В с.Гизель» (село Гизель). В этом жилом комплексе застройщик «ЖСК» возводит 4 дома, включающих 692 жилые единицы, совокупной площадью 39 750 м<sup>2</sup>.

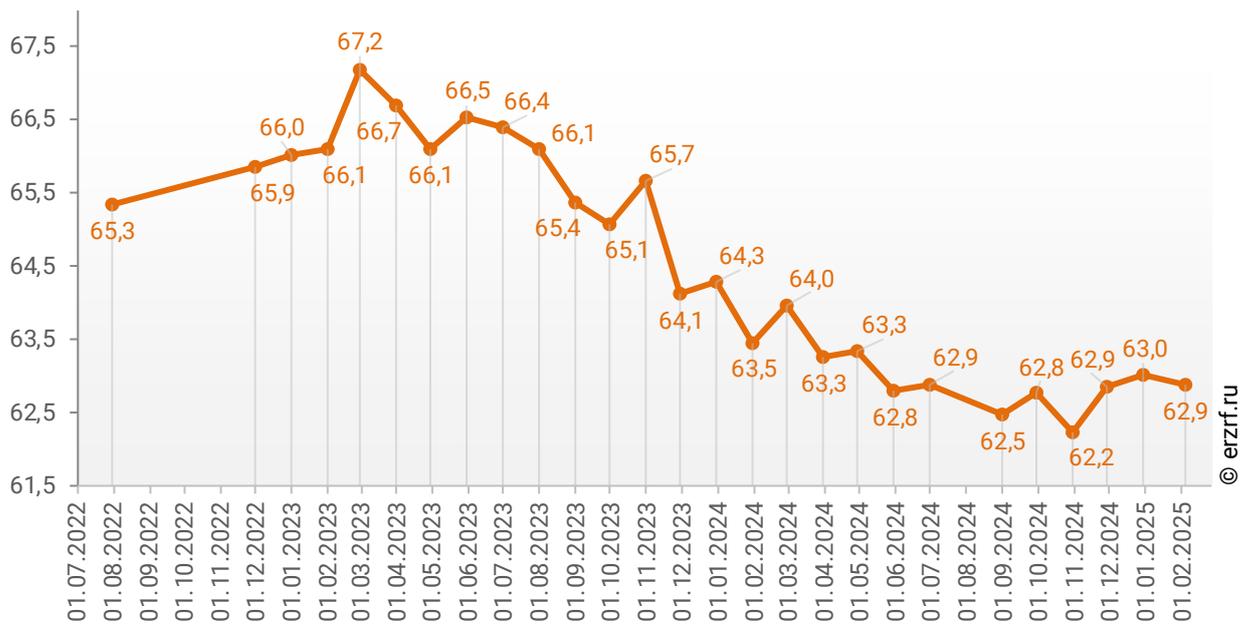
## 9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Северная Осетия-Алания

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Республике Северная Осетия-Алания, составляет 62,9 м<sup>2</sup>. По Российской Федерации этот показатель составляет 48,9 м<sup>2</sup>.

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Республике Северная Осетия-Алания представлена на графике 6.

**График 6**

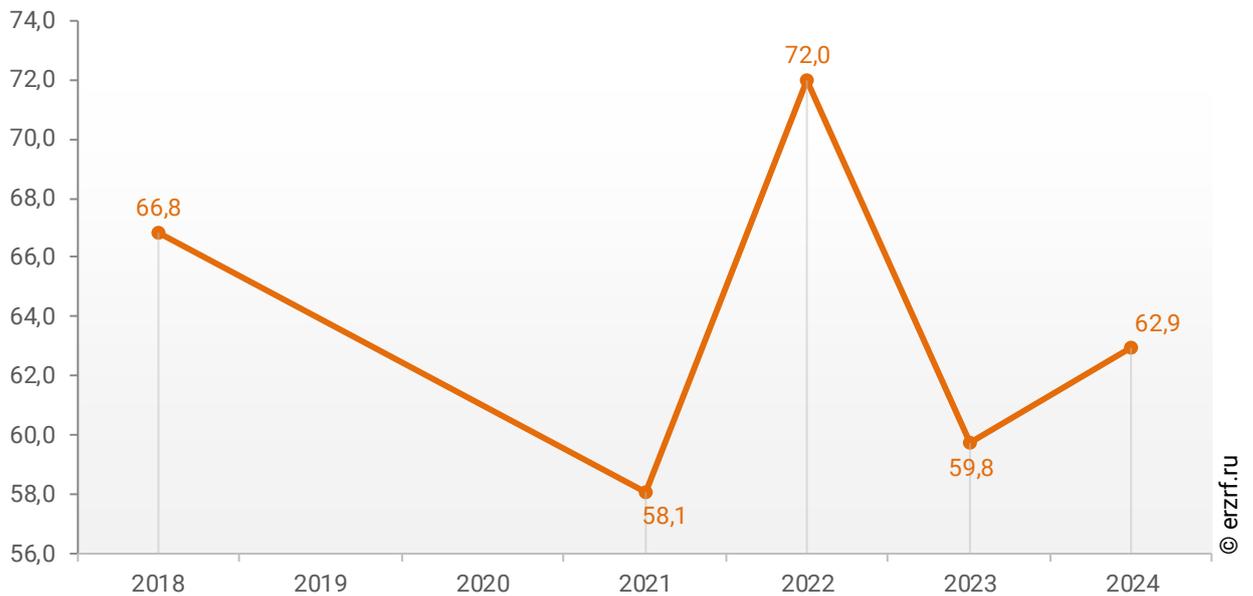
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Республике Северная Осетия-Алания, м<sup>2</sup>



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Республики Северная Осетия-Алания, разрешение на строительство которых выдано в 2024 году, составляет 62,9 м<sup>2</sup>. Распределение средней площади строящихся жилых единиц Республики Северная Осетия-Алания по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

**График 7**

**Распределение средней площади строящихся жилых единиц Республики Северная Осетия-Алания по годам выдачи разрешения на строительство, м<sup>2</sup>**



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СК ИР-Стройкапитал» – 50,9 м<sup>2</sup>. Самая большая – у застройщика «АРТ-ПРОЕКТ» – 93,7 м<sup>2</sup> (Таблица 13).

**Таблица 13**

<b>Застройщик</b>	<b>Ср. площадь квартиры, м<sup>2</sup></b>
СК ИР-Стройкапитал	50,9
СТК-2020	55,9
СЗ Объединённая строительная компания	57,2
ЖСК	57,4
СЗ Кит	58,2
Парус-строй	58,5
СК КИТ	59,2
Регионинвест	59,4
Монолит-бетон	60,8
СУ-19	60,9
ДорЖилСтрой	62,1
Промжилстрой РСО-Алания	63,0
МК-57	64,2
Севосетинстрой	64,2
Эра-Строй	65,4
СК СТК-59	66,2
ГК АСК-12	66,8
СЗ НОВА-СТРОЙ	72,9
СЗ Виктория	74,2
СЗ Высота	79,7
АРТ-ПРОЕКТ	93,7
<b>Общий итог</b>	<b>62,9</b>

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Северная Осетия-Алания, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Дом по ул. Фриева, 47в» – 50,9 м<sup>2</sup>, застройщик «СК ИР-Стройкапитал». Наибольшая – в ЖК «По ул. Бородинская, 16» – 93,7 м<sup>2</sup>, застройщик «АРТ-ПРОЕКТ».

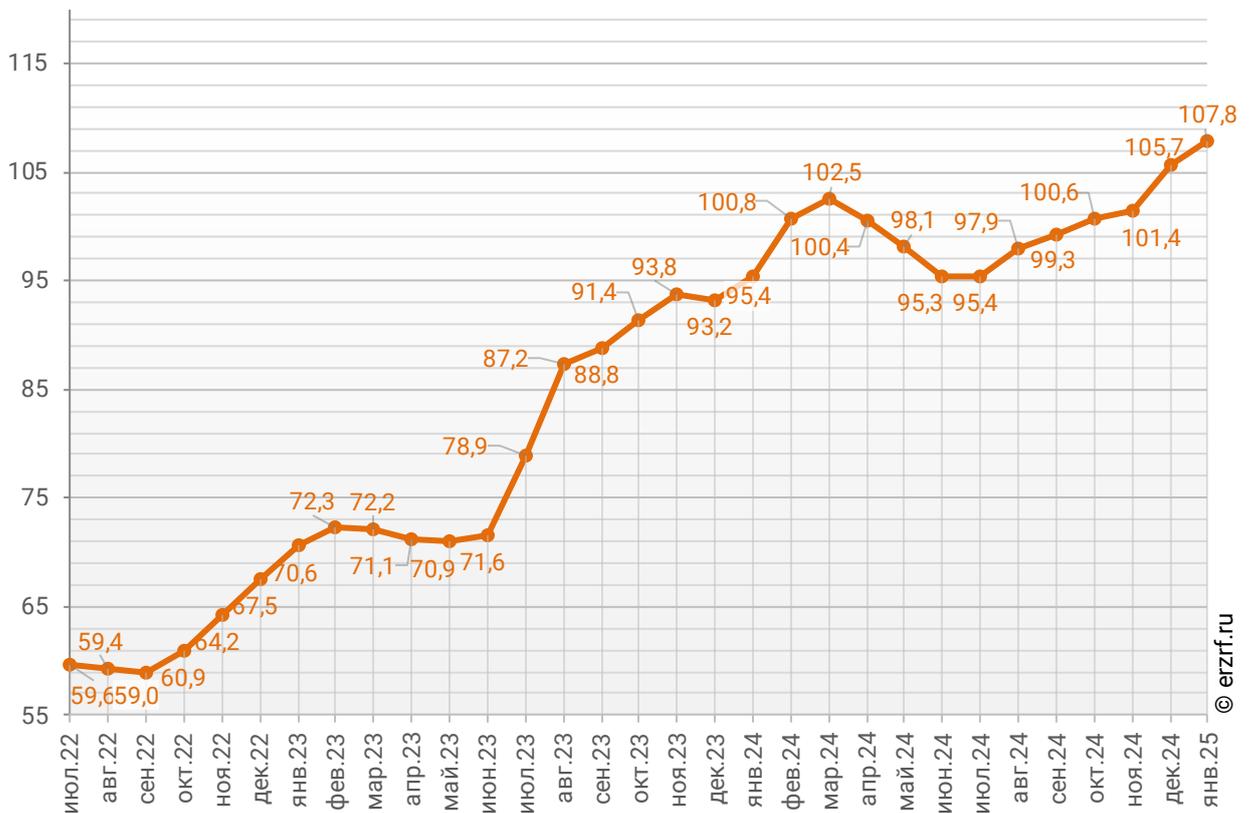
## 10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Республике Северная Осетия-Алания

По состоянию на январь 2025 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Республики Северная Осетия-Алания, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 107 813 рублей. За месяц цена выросла на 2,0%. За год цена увеличилась на 13,0%.<sup>1</sup>

Динамика изменения средней цены новостроек в Республике Северная Осетия-Алания представлена на графике 8.

**График 8**

**Динамика изменения средней цены новостроек в Республике Северная Осетия-Алания, тыс. ₴/м²**



<sup>1</sup> По данным [sberindex.ru](https://sberindex.ru)

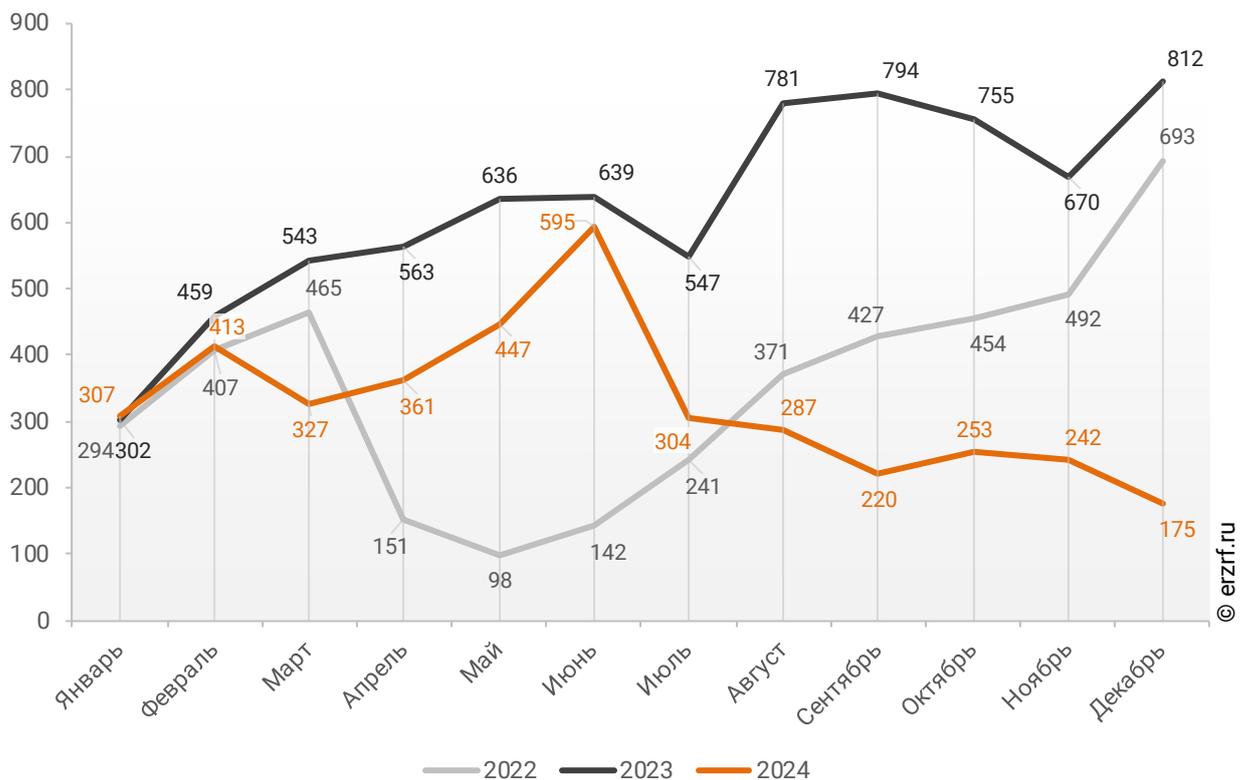
# 11. Ипотечное кредитование для жителей Республики Северная Осетия-Алания (официальная статистика Банка России)

## 11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания

По данным Банка России, за 12 месяцев 2024 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания, составило 3 931, что на 47,6% меньше уровня 2023 г. (7 501 ИЖК), и на 7,2% меньше уровня, достигнутого в 2022 г. (4 235 ИЖК).

**График 9**

**Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг.**

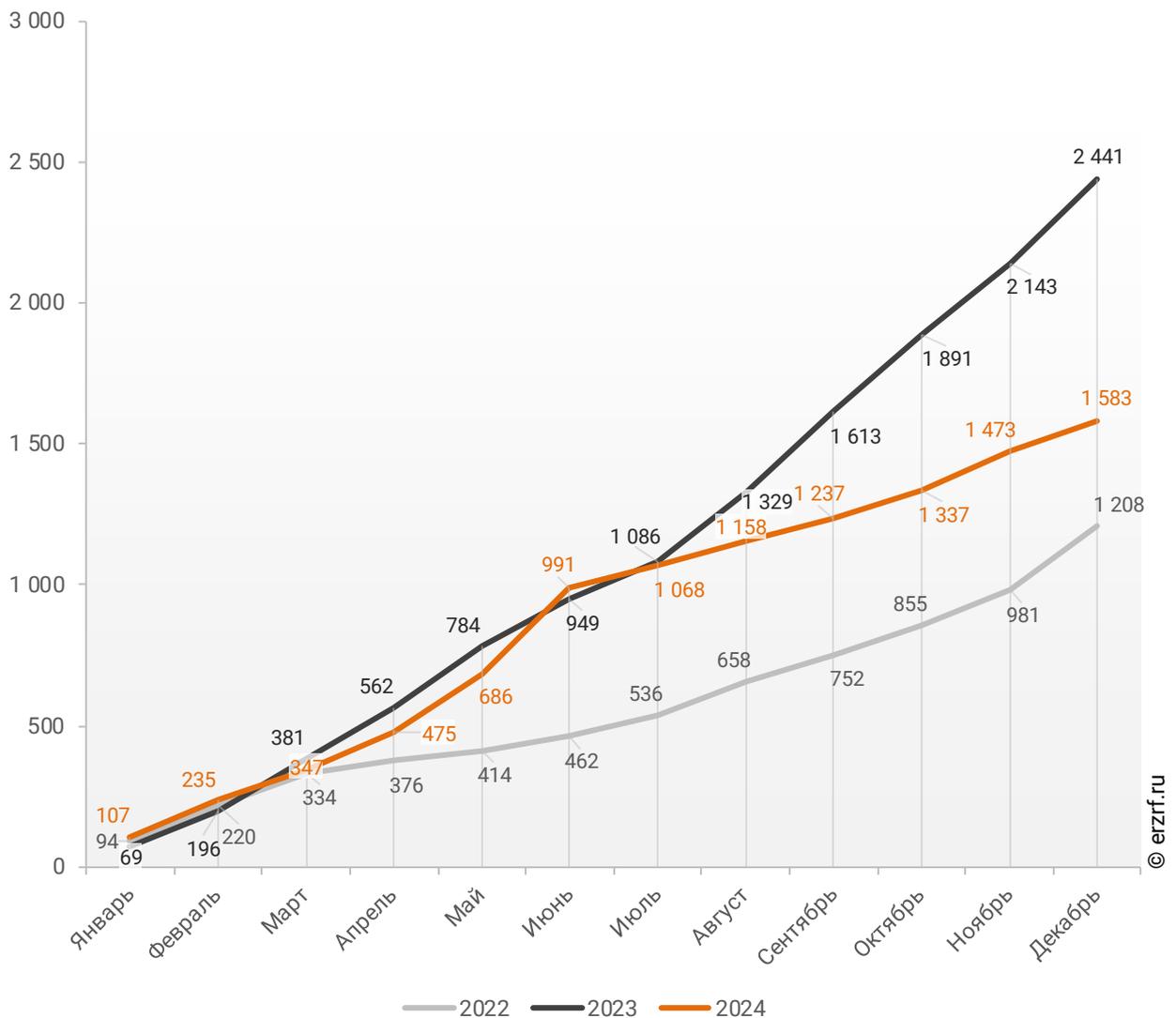


За 12 месяцев 2024 г. количество ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 1 583, что на 35,1% меньше, чем в 2023 г. (2 441 ИЖК), и на 31,0% больше соответствующего значения 2022 г. (1 208 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 10.

**График 10**

**Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг.**

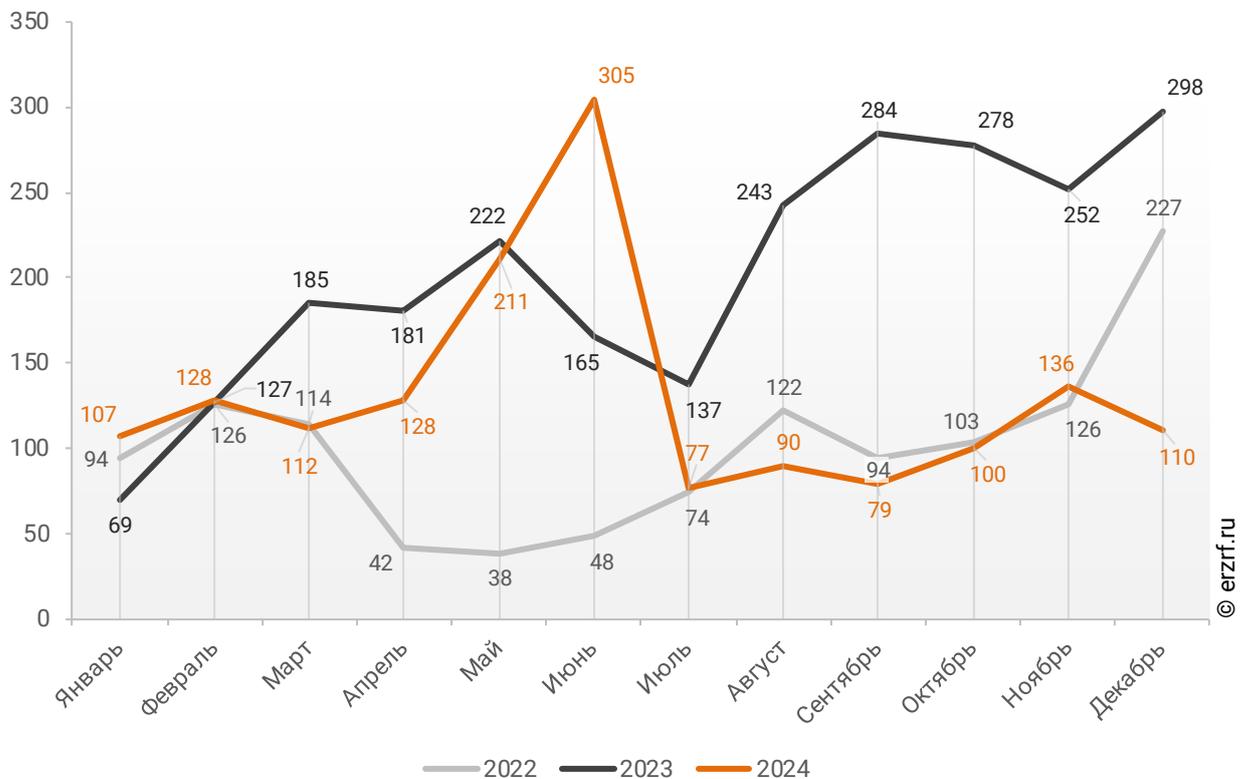


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Республике Северная Осетия-Алания в декабре 2024 года уменьшилось на 63,1% по сравнению с декабрем 2023 года (110 против 298 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 11.

**График 11**

**Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг.**

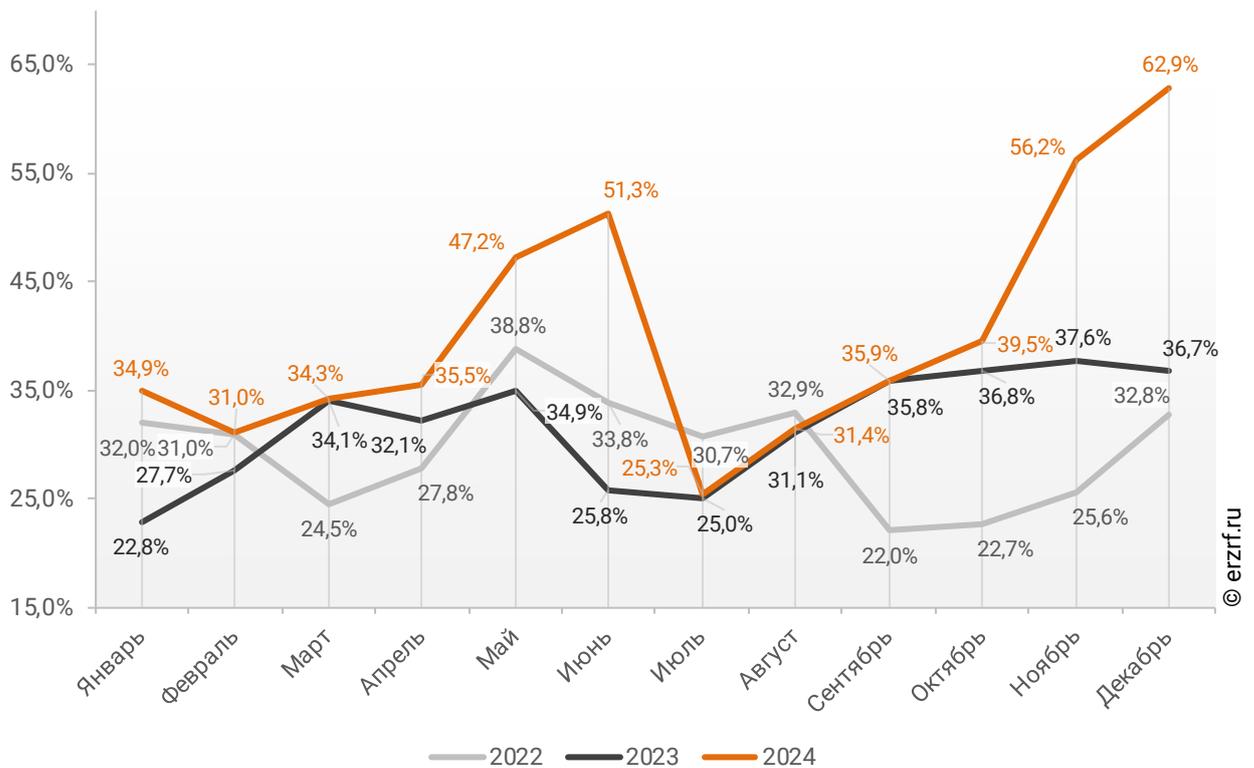


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2024 г., составила 40,3% от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания за этот же период, что на 7,8 п.п. больше соответствующего значения 2023 г. (32,5%), и на 11,8 п.п. больше уровня 2022 г. (28,5%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 12.

**График 12**

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг.**



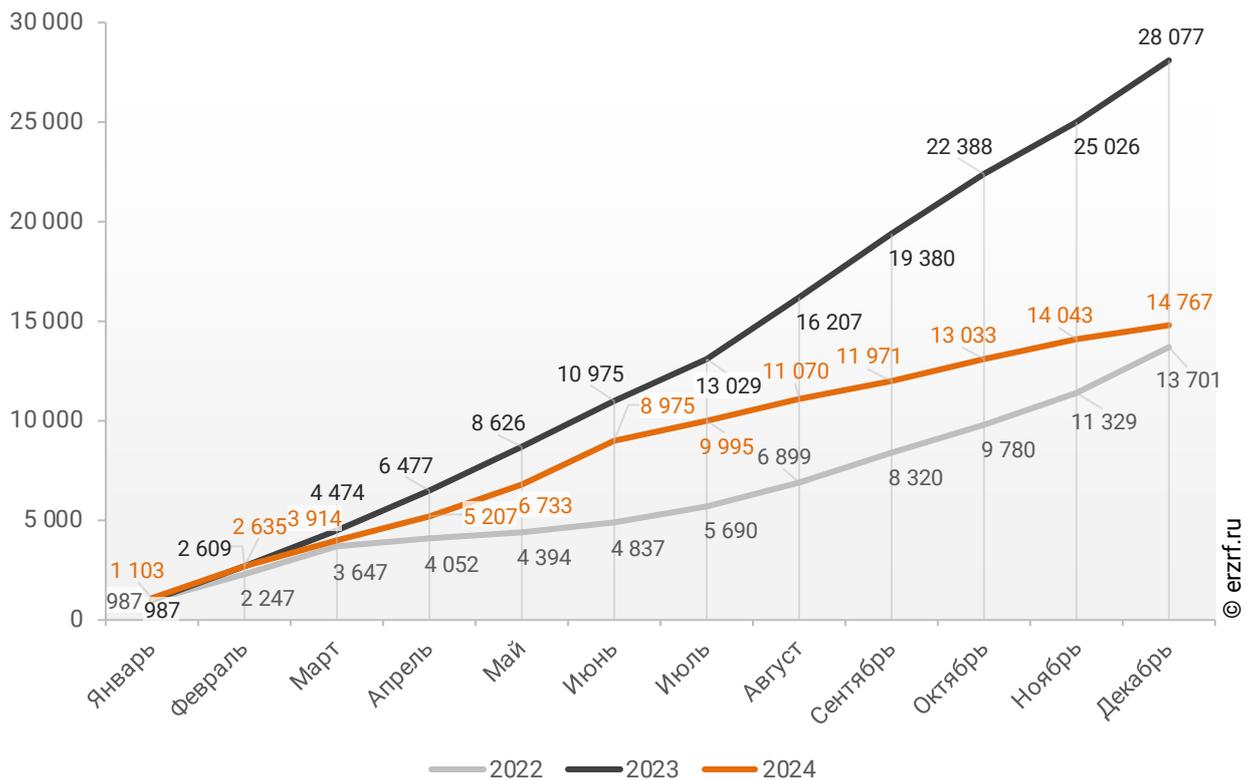
## 11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания

По данным Банка России, за 12 месяцев 2024 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания, составил 14,77 млрд ₪, что на 47,4% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (28,08 млрд ₪), и на 7,8% больше аналогичного значения 2022 г. (13,70 млрд ₪).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг., млн ₪, приведена на графике 13.

**График 13**

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг., млн ₪

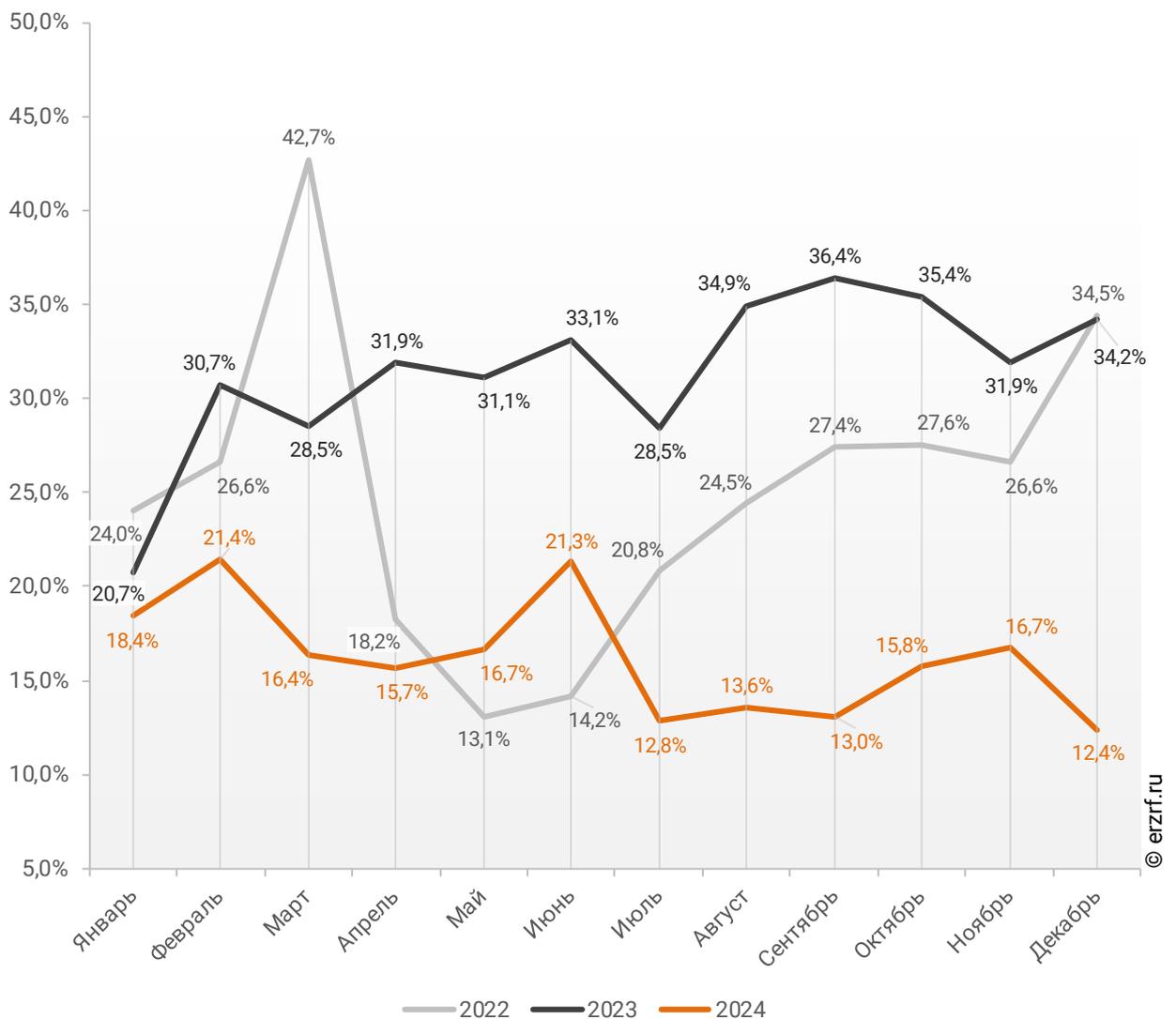


В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2024 г. жителям Республики Северная Осетия-Алания (90,26 млрд ₽), доля ИЖК составила 16,4%, что на 15,7 п.п. меньше соответствующего значения 2023 г. (32,1%), и на 9,8 п.п. меньше уровня 2022 г. (26,2%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 14.

**График 14**

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг.**

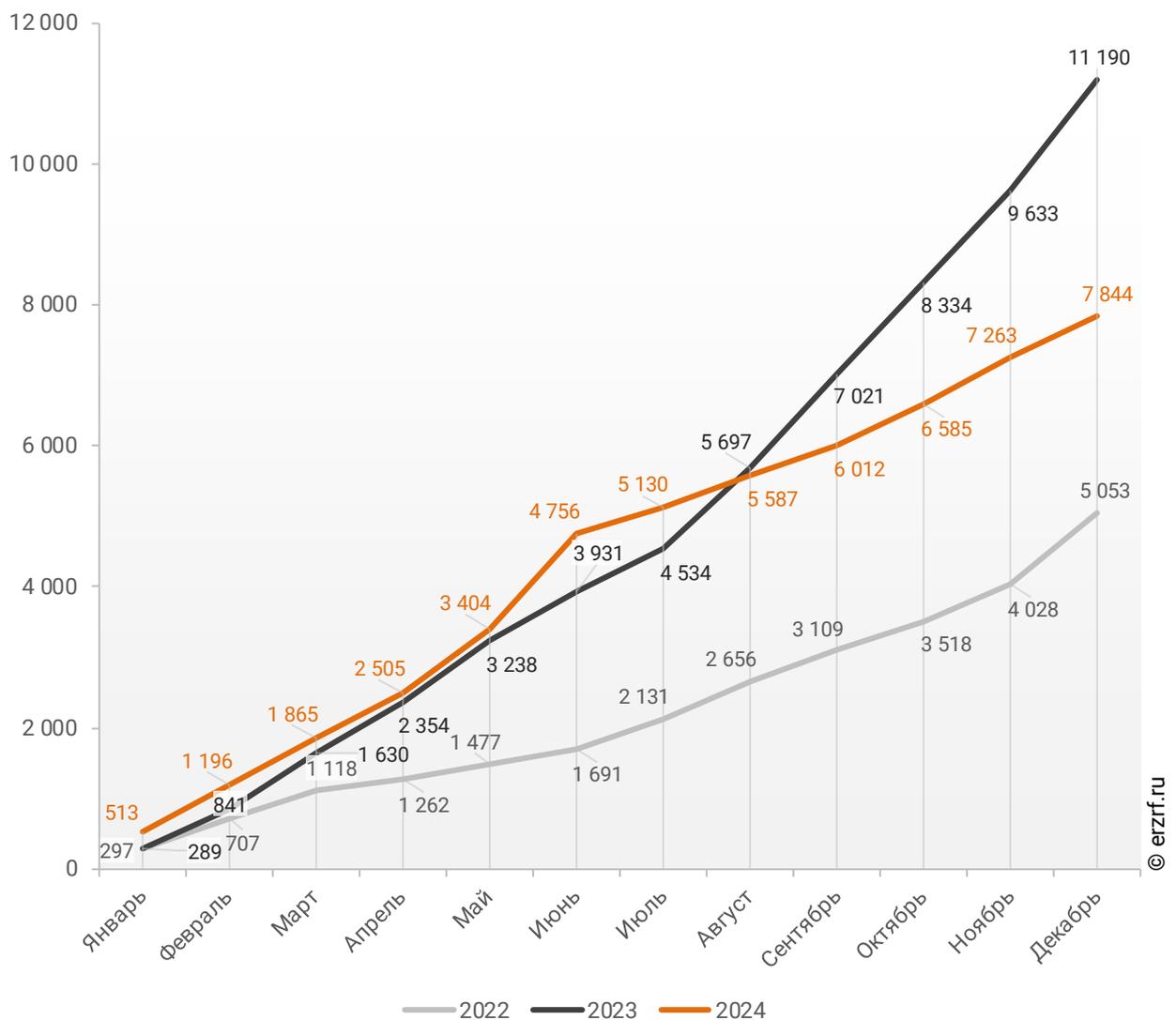


За 12 месяцев 2024 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания под залог ДДУ, составил 7,84 млрд ₽ (53,1% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания). Это на 29,9% меньше аналогичного значения 2023 г. (11,19 млрд ₽), и на 55,2% больше, чем в 2022 г. (5,05 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 15.

**График 15**

**Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг., млн ₽**

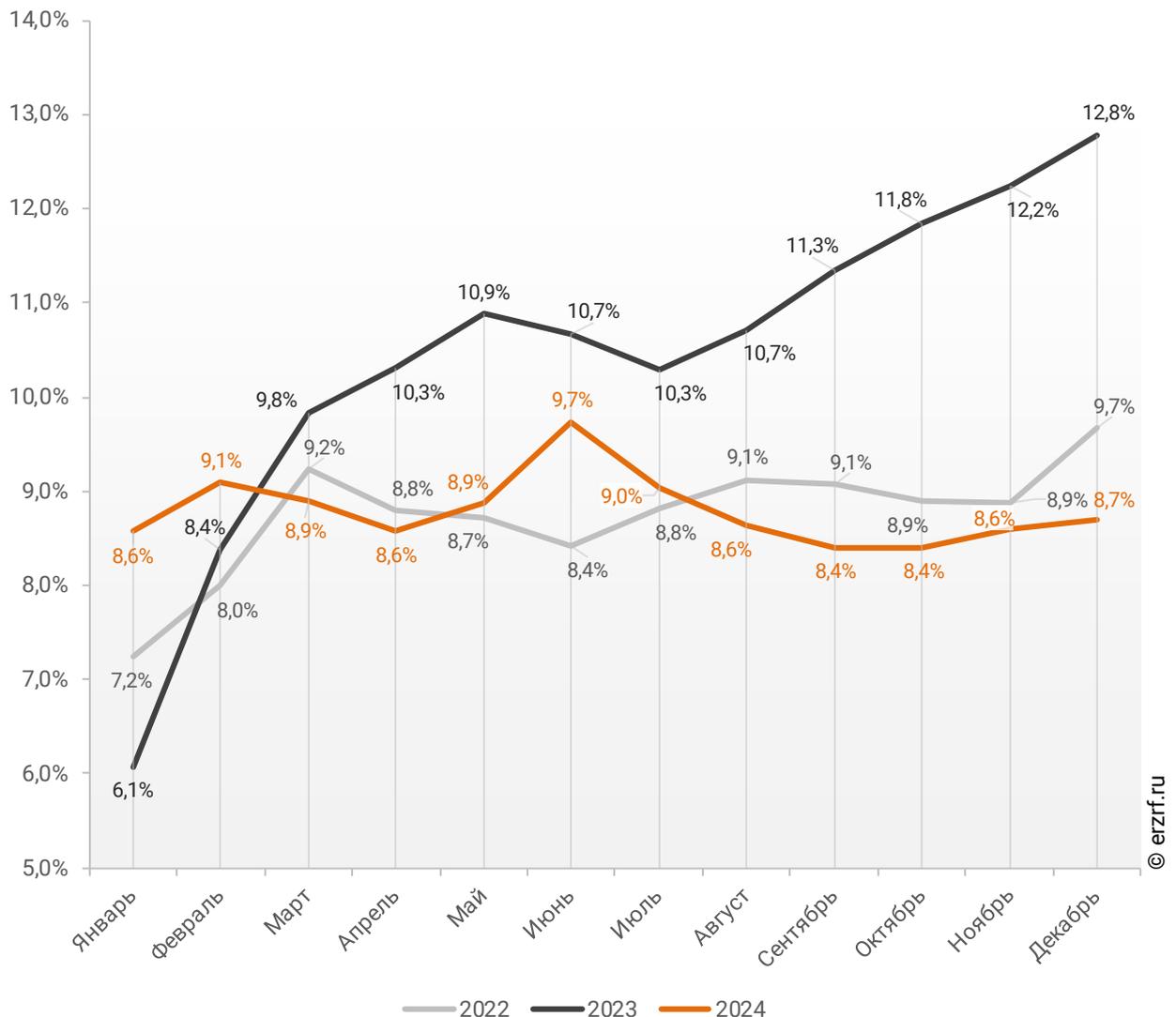


В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2024 г. жителям Республики Северная Осетия-Алания (90,26 млрд ₴), доля ИЖК под залог ДДУ составила 8,7%, что на 4,1 п.п. меньше уровня 2023 г. (12,8%), и на 1,0 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2022 г. (9,7%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 16 и 17.

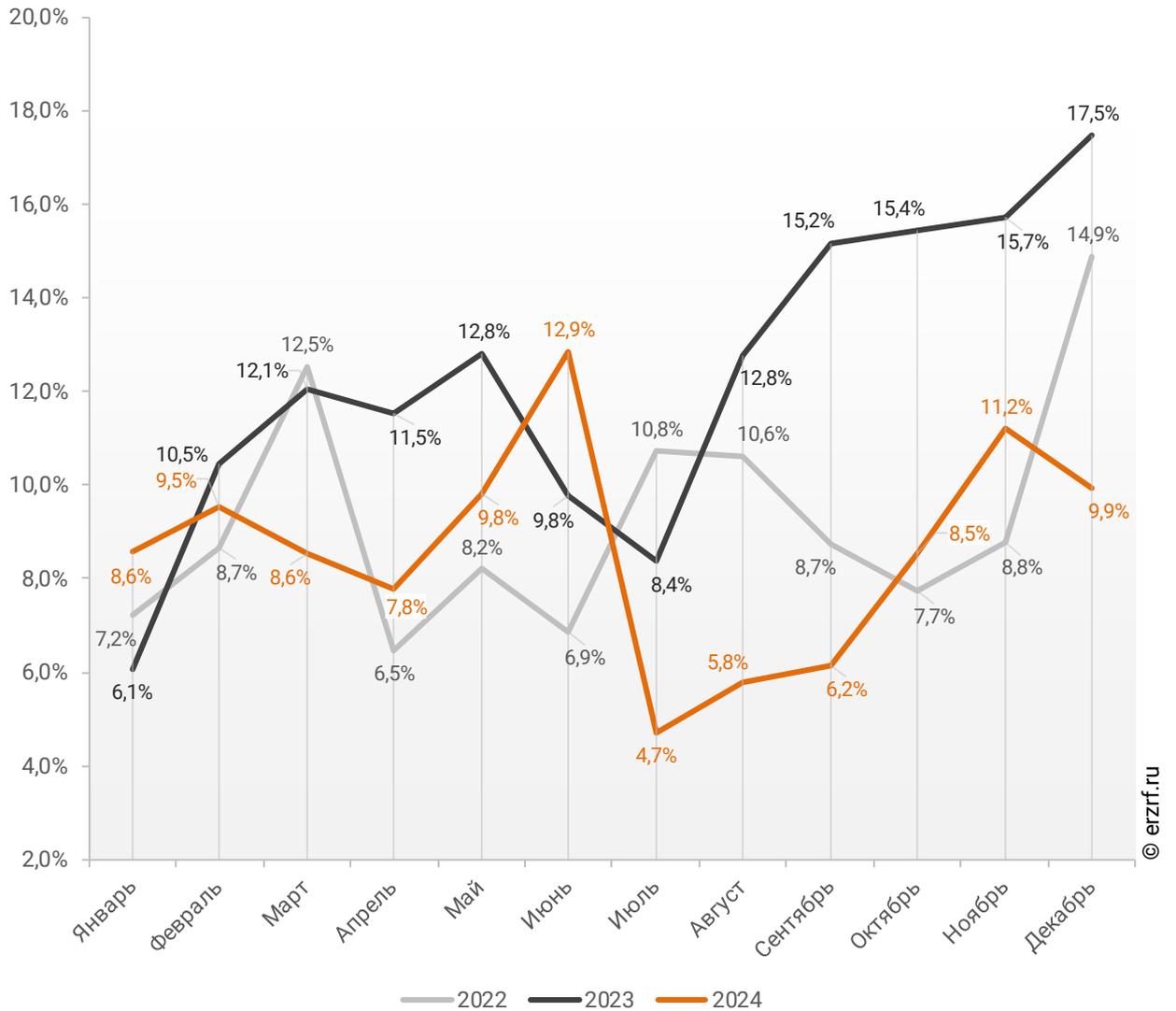
**График 16**

**Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг.**



**График 17**

**Динамика помесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ  
в общем объеме кредитов, выданных жителям  
Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг.**

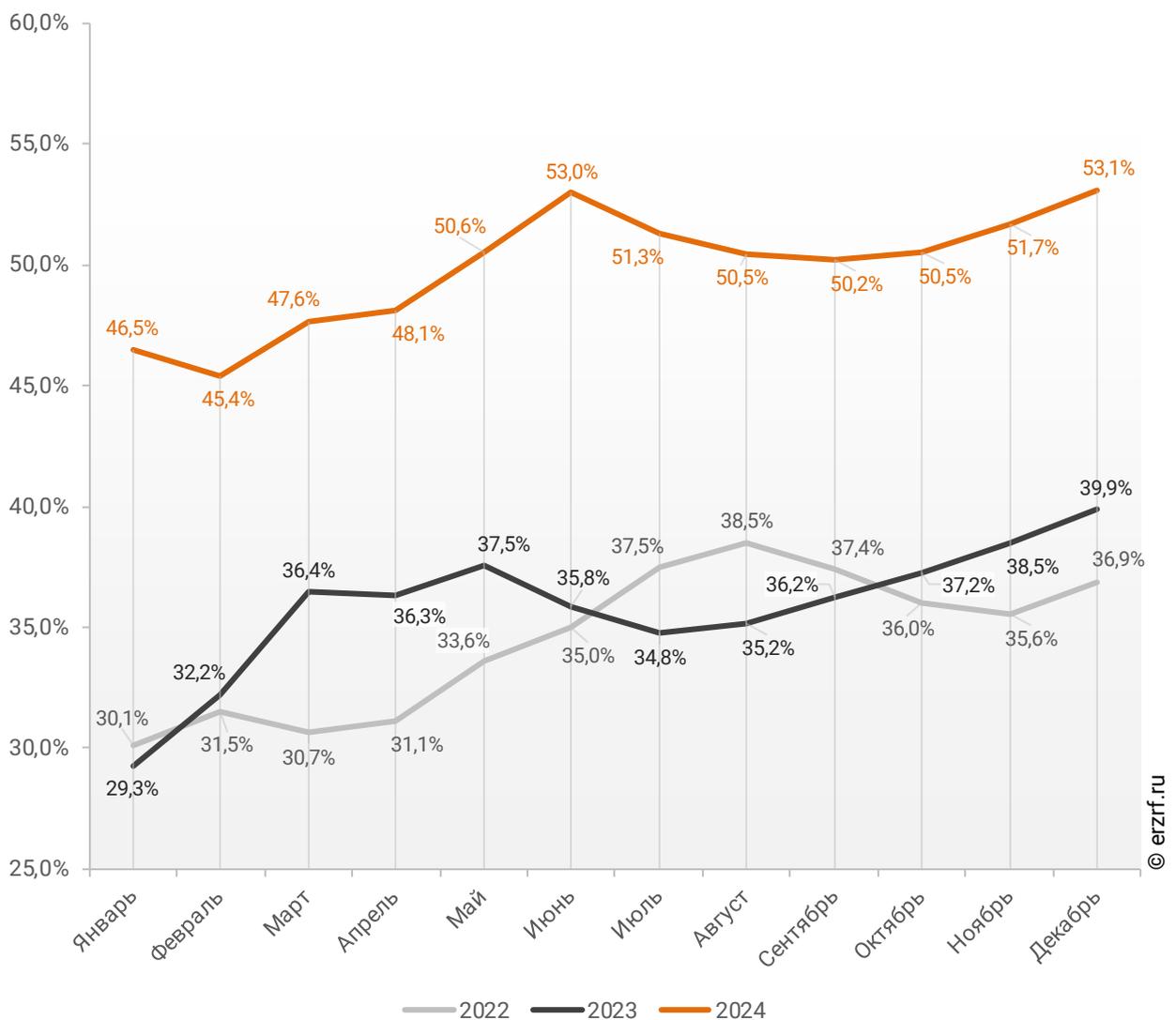


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2024 г., составила 53,1% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания за этот же период, что на 13,2 п.п. больше, чем в 2023 г. (39,9%), и на 16,2 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (36,9%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 18.

**График 18**

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг.**

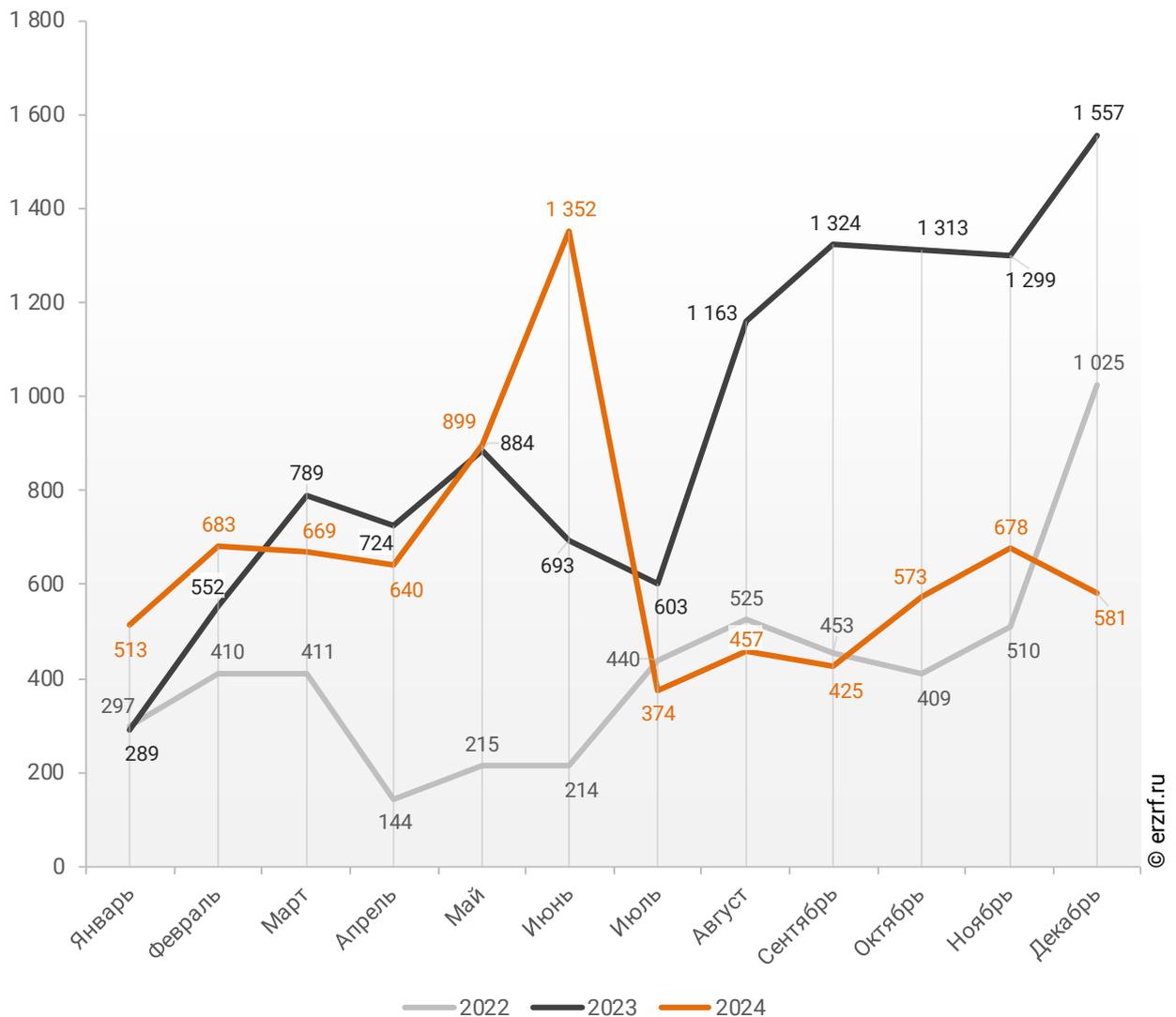


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Республике Северная Осетия-Алания в декабре 2024 года, уменьшился на 62,7% по сравнению с декабрем 2023 года (581 млн ₪ против 1,56 млрд ₪ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг., млн ₪, приведена на графике 19.

**График 19**

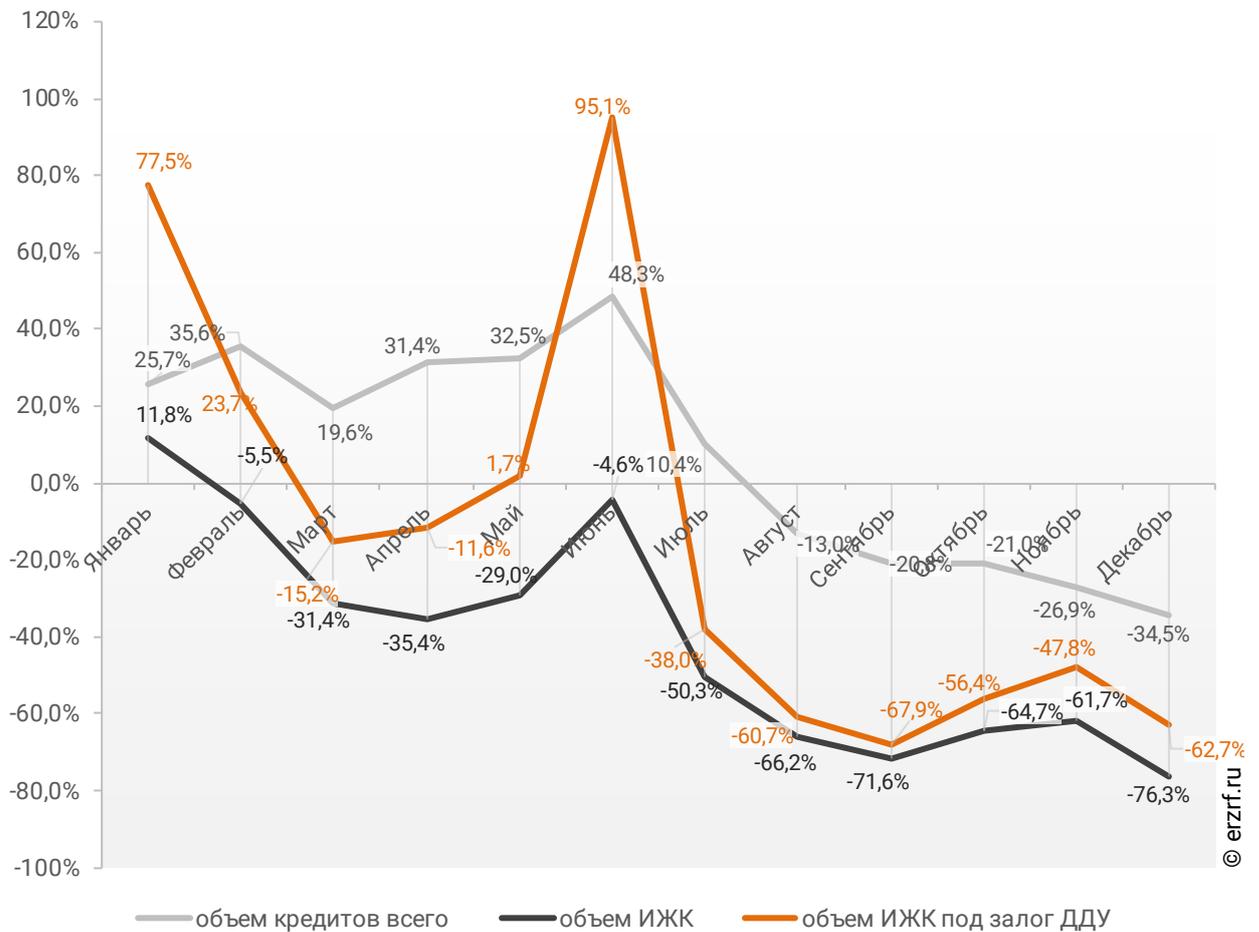
**Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг., млн ₪**



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 62,7% в декабре 2024 года по сравнению с декабрем 2023 года сопровождалось уменьшением объема всех видов кредитов на 34,5% (5,84 млрд ₹ против 8,91 млрд ₹ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 76,3% (724 млн ₹ против 3,05 млрд ₹ годом ранее) (График 20).

**График 20**

**Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2024 года по сравнению с аналогичными месяцами 2023 года в Республике Северная Осетия-Алания (по видам кредитов)**



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Республике Северная Осетия-Алания кредитов всех видов за январь – декабрь составила 8,7%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 53,1%.

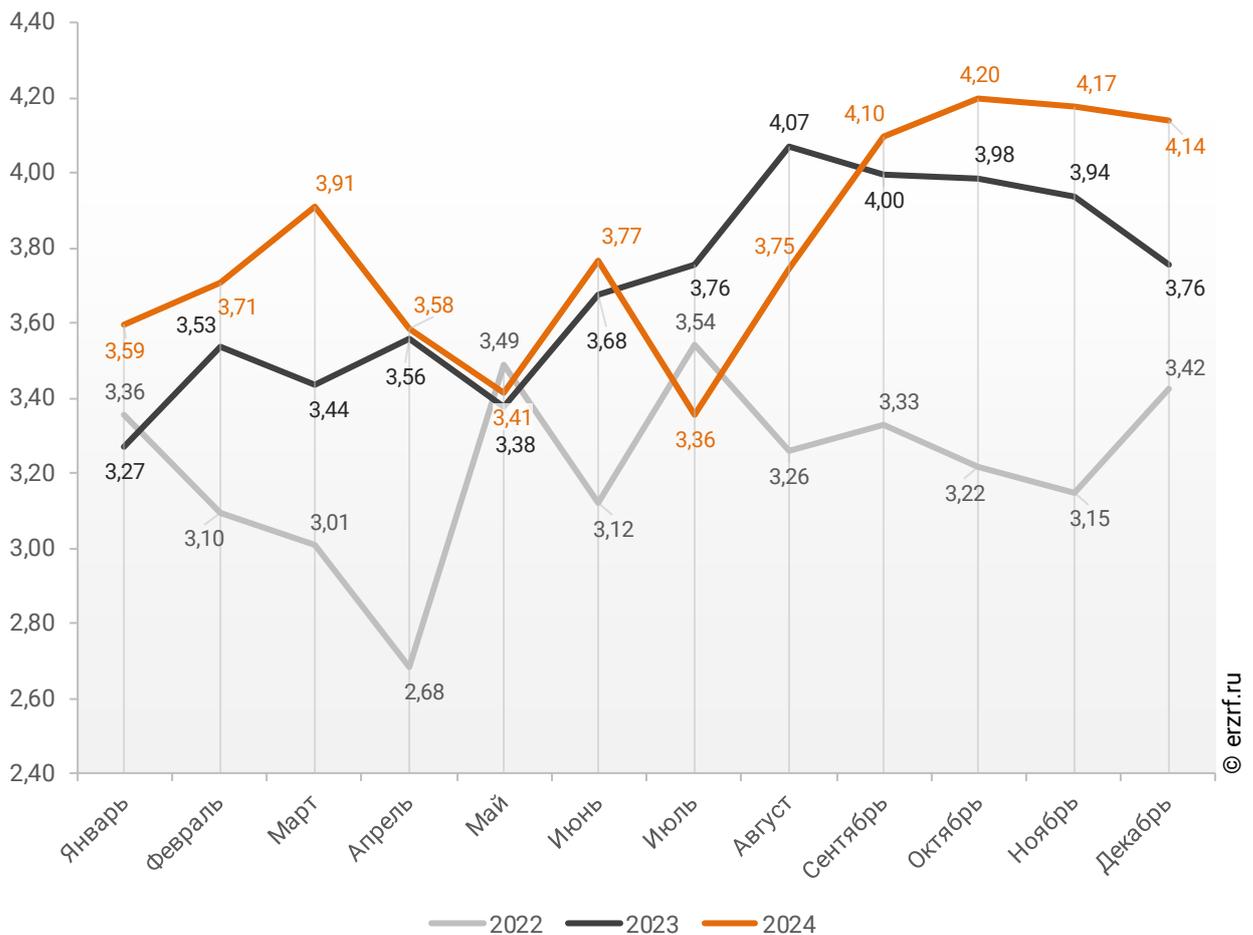
### 11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания

По официальной статистике Банка России в декабре 2024 г. средний размер ИЖК в Республике Северная Осетия-Алания составил 4,14 млн ₽, что на 10,1% больше уровня, достигнутого в 2023 г. (3,76 млн ₽), и на 20,9% больше аналогичного значения 2022 г. (3,42 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

**График 21**

**Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг., млн ₽**

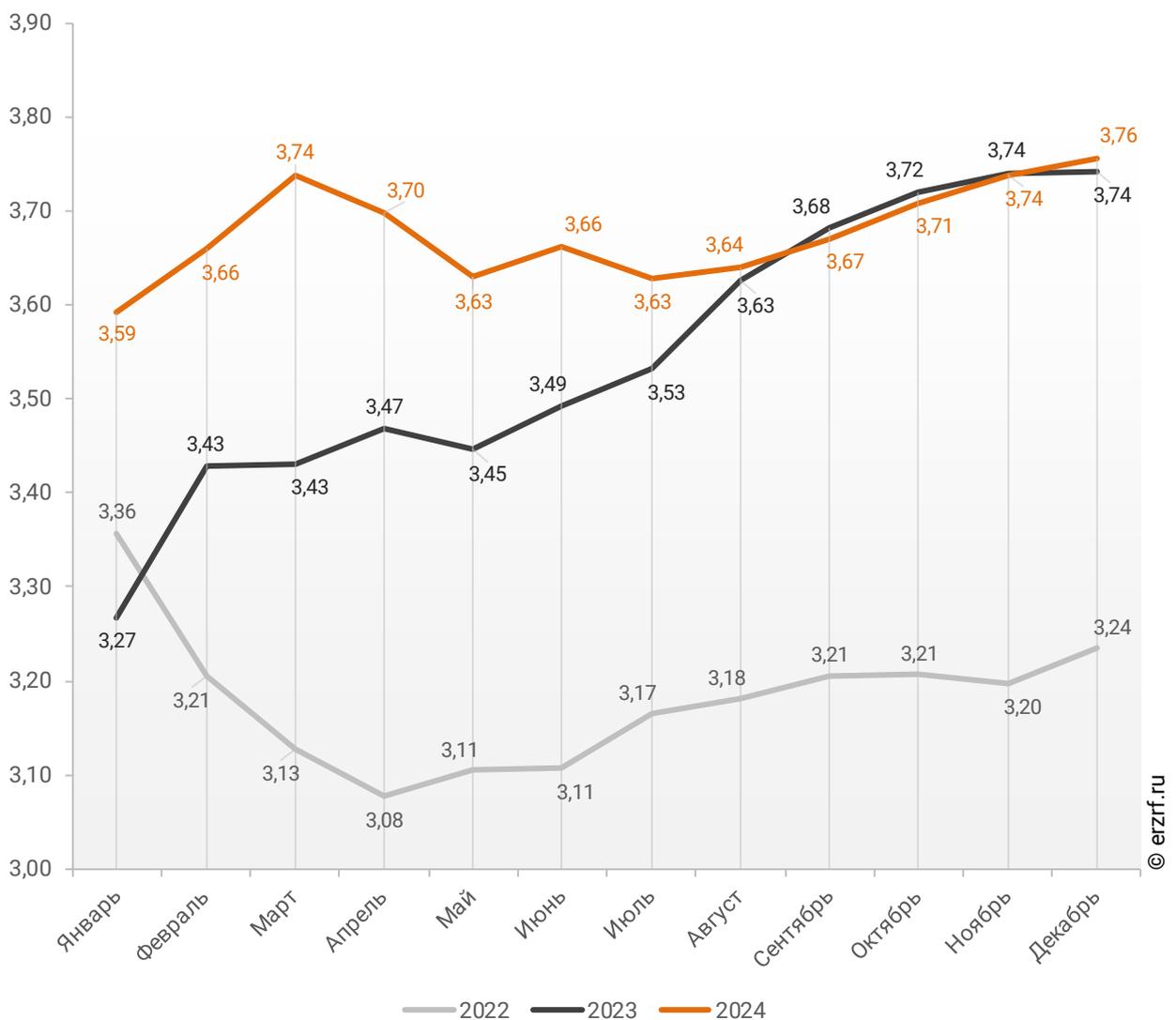


По данным Банка России, за 12 месяцев 2024 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания, накопленным итогом составил 3,76 млн ₽, что на 0,4% больше, чем в 2023 г. (3,74 млн ₽), и на 16,1% больше соответствующего значения 2022 г. (3,24 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

**График 22**

**Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг., млн ₽**

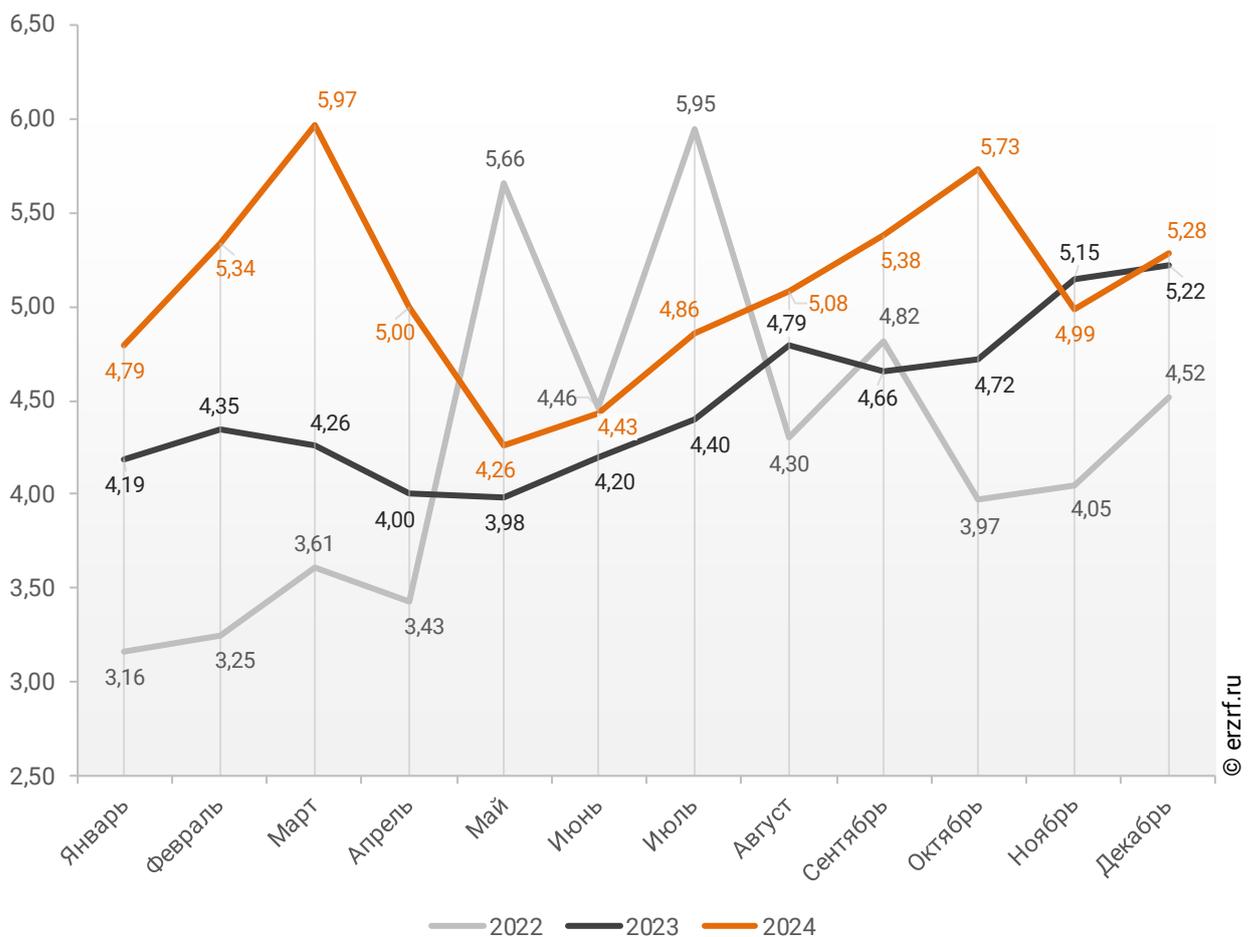


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Республике Северная Осетия-Алания в декабре 2024 года увеличился на 1,1% по сравнению с декабрем 2023 года (5,28 млн ₪ против 5,22 млн ₪ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 5,8%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после падения в прошлом месяце.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг., млн ₪, приведена на графике 23.

**График 23**

**Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг., млн ₪**

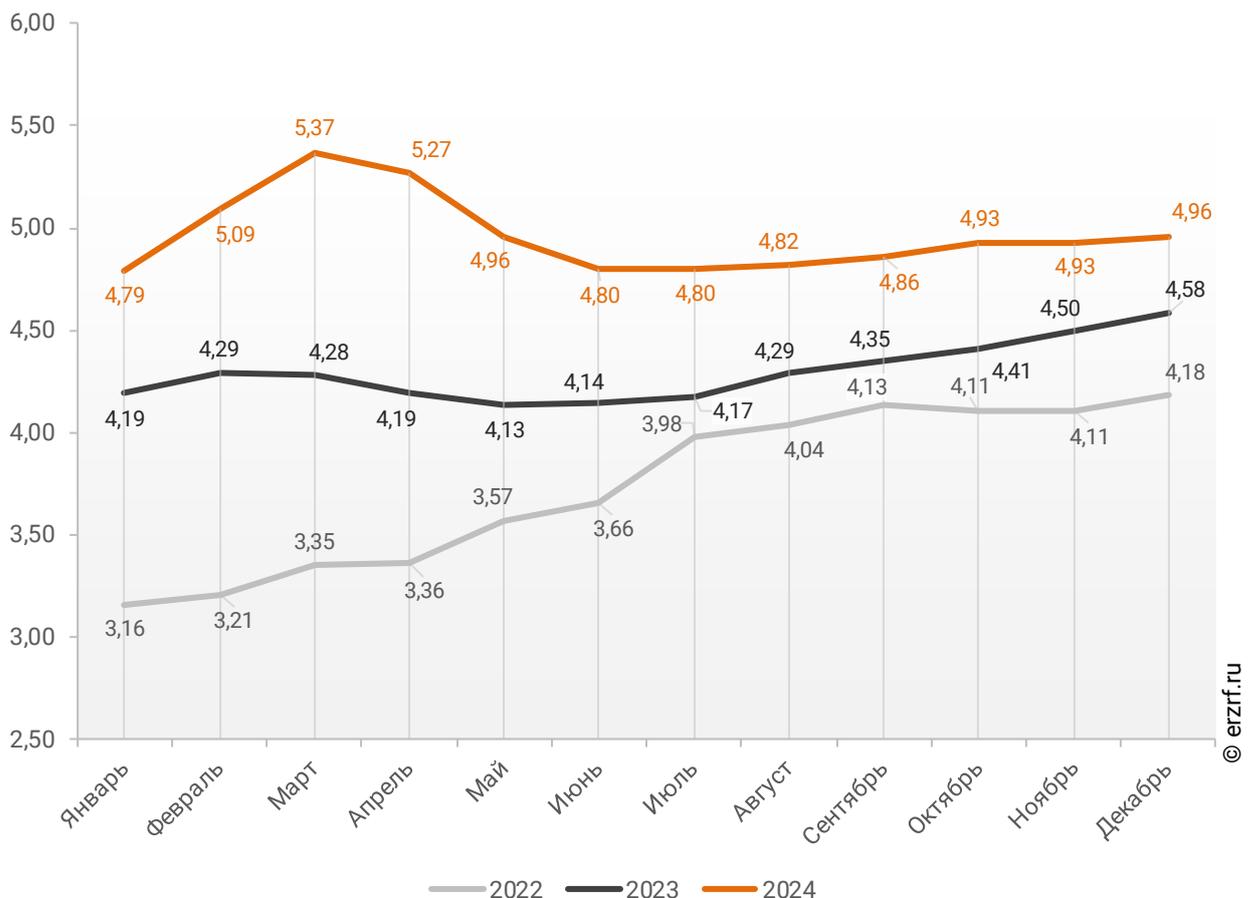


По данным Банка России, за 12 месяцев 2024 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания, накопленным итогом составил 4,96 млн ₴ (на 32,0% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания). Это на 8,3% больше соответствующего значения 2023 г. (4,58 млн ₴), и на 18,7% больше уровня 2022 г. (4,18 млн ₴).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг., млн ₴, приведена на графике 24.

**График 24**

**Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг., млн ₴**

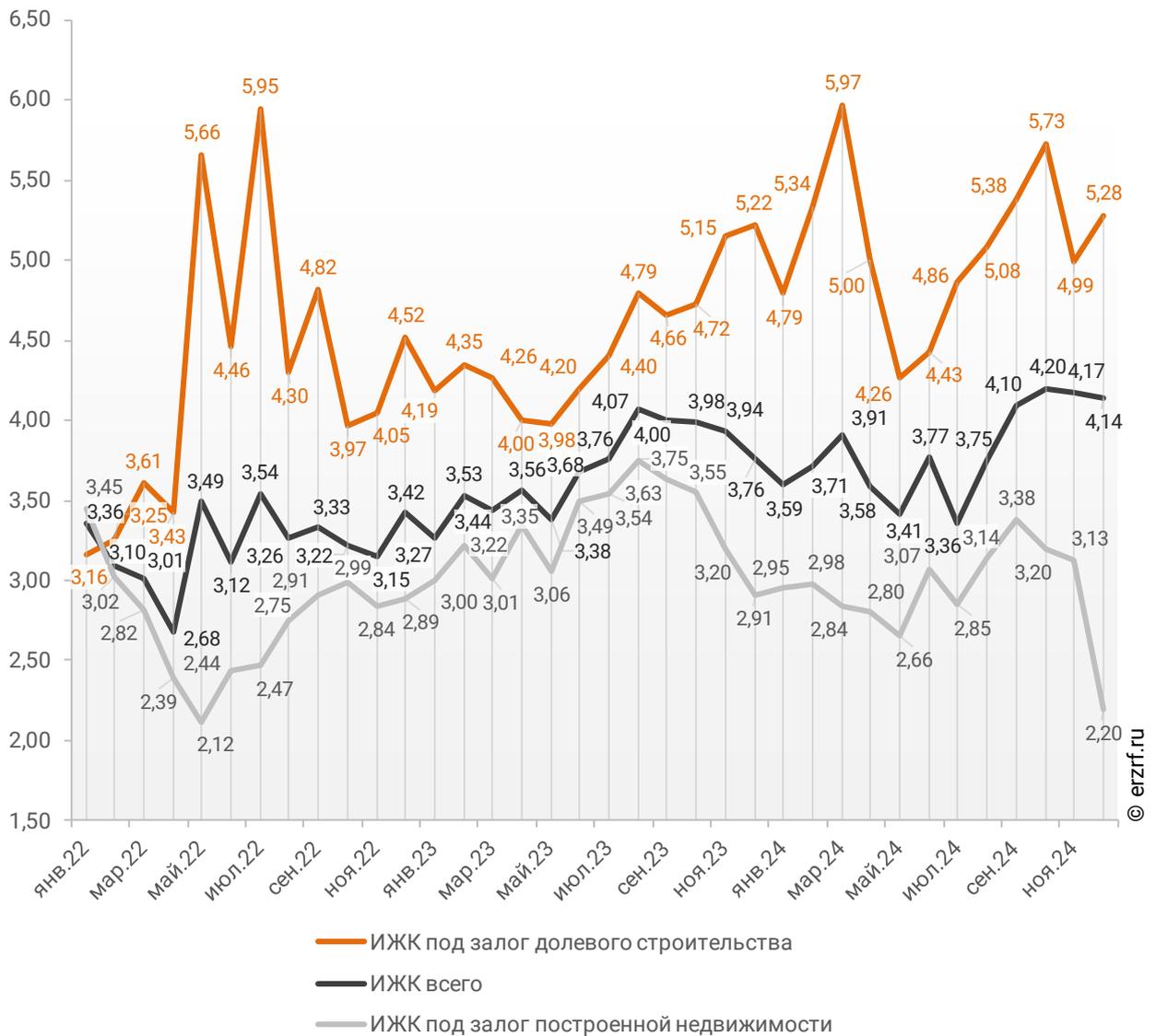


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило 24,4% – с 2,91 млн ₴ до 2,20 млн ₴.

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Республике Северная Осетия-Алания, млн ₴, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 25.

**График 25**

**Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Республике Северная Осетия-Алания, млн ₴**



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 60,6 п. п. – с 79,4% до 140,0%.

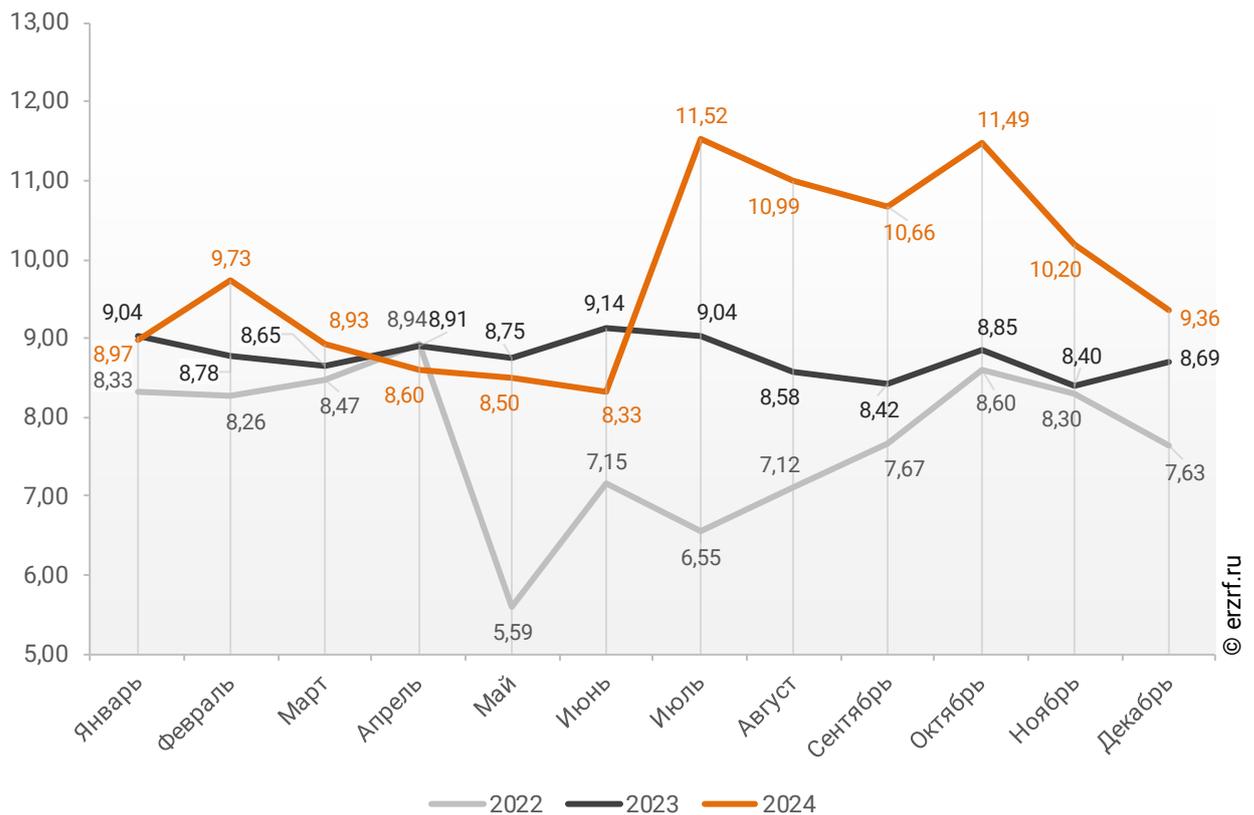
## 11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в декабре 2024 года в Республике Северная Осетия-Алания, средневзвешенная ставка составила 9,36%. По сравнению с декабрем 2023 года ставка выросла на 0,67 п. п. (с 8,69% до 9,36%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Республике Северная Осетия-Алания представлена на графике 26.

**График 26**

**Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Республике Северная Осетия-Алания, %**

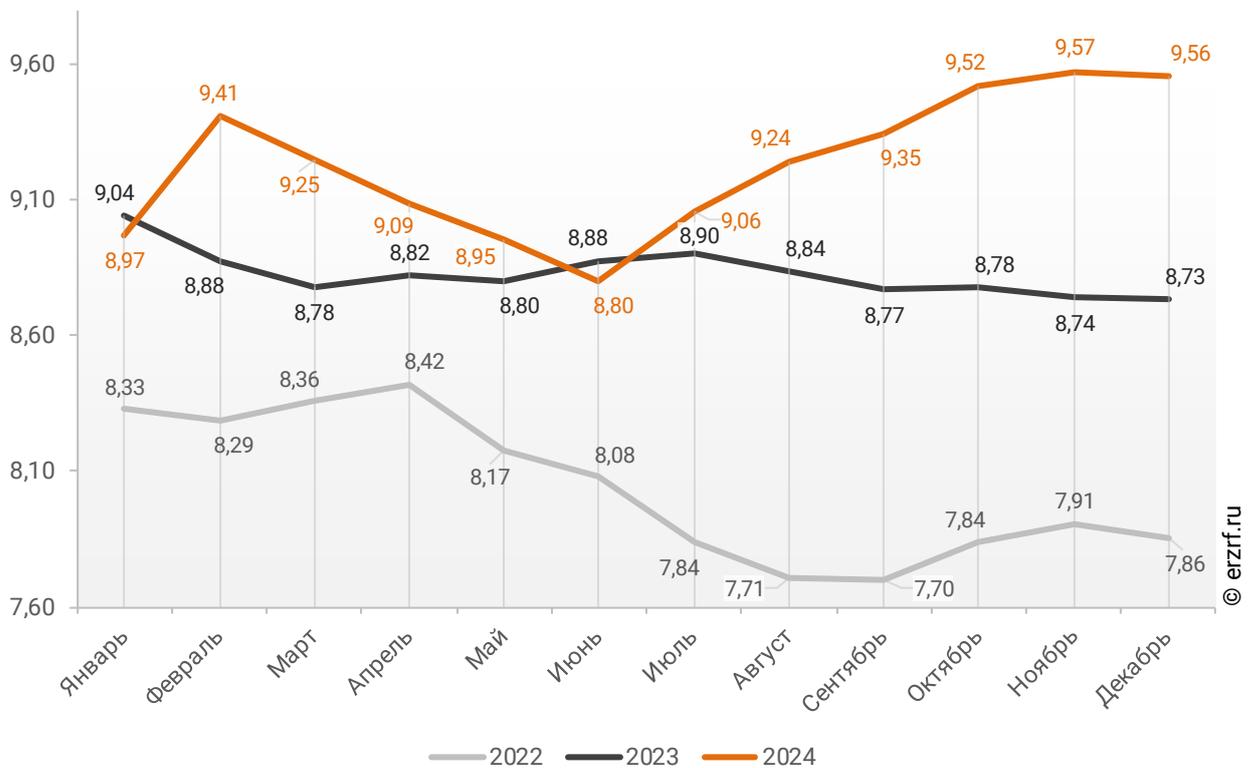


По данным Банка России, за 12 месяцев 2024 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания, накопленным итогом составила 9,56%, что на 0,83 п.п. больше, чем в 2023 г. (8,73%), и на 1,70 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (7,86%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания, накопленным итогом в 2022 – 2024 гг., представлена на графике 27.

**График 27**

**Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания, накопленным итогом в 2022 – 2024 гг.**

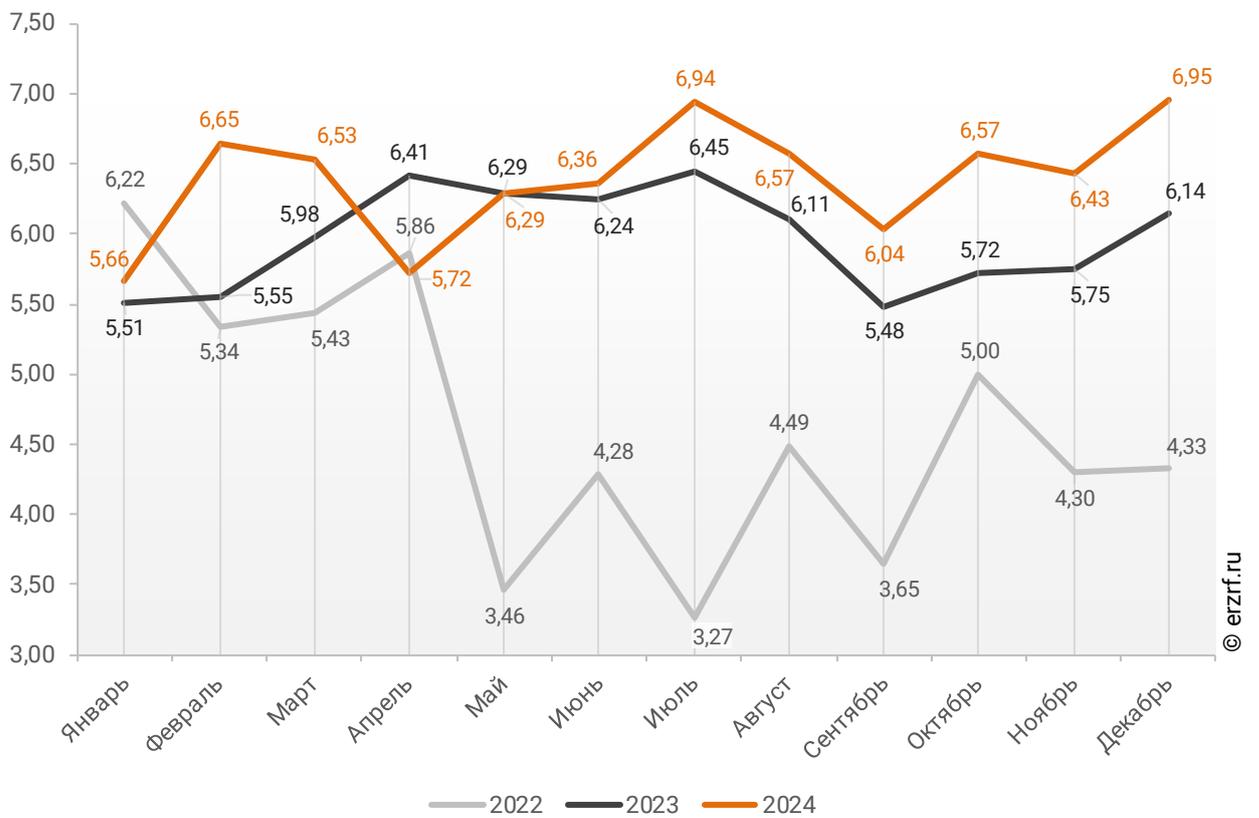


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Республике Северная Осетия-Алания в декабре 2024 года, составила 6,95%, что на 0,81 п. п. больше аналогичного значения за декабрь 2023 года (6,14%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Республике Северная Осетия-Алания представлена на графике 28.

**График 28**

**Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Республике Северная Осетия-Алания, %**

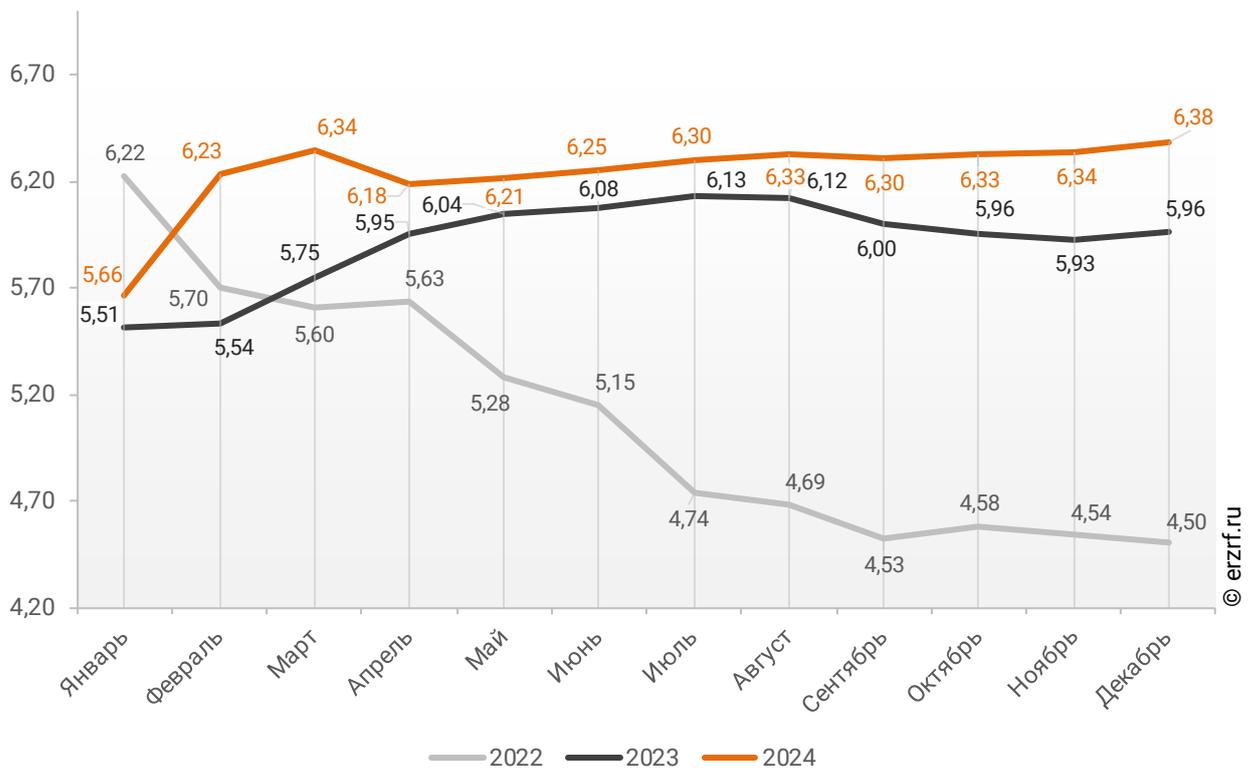


По данным Банка России, за 12 месяцев 2024 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Республики Северная Осетия-Алания, накопленным итогом составила 6,38% (на 3,18 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,42 п.п. больше уровня, достигнутого в 2023 г. (5,96%), и на 1,88 п.п. больше аналогичного значения 2022 г. (4,50%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг., представлена на графике 29.

**График 29**

**Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2022 – 2024 гг.**

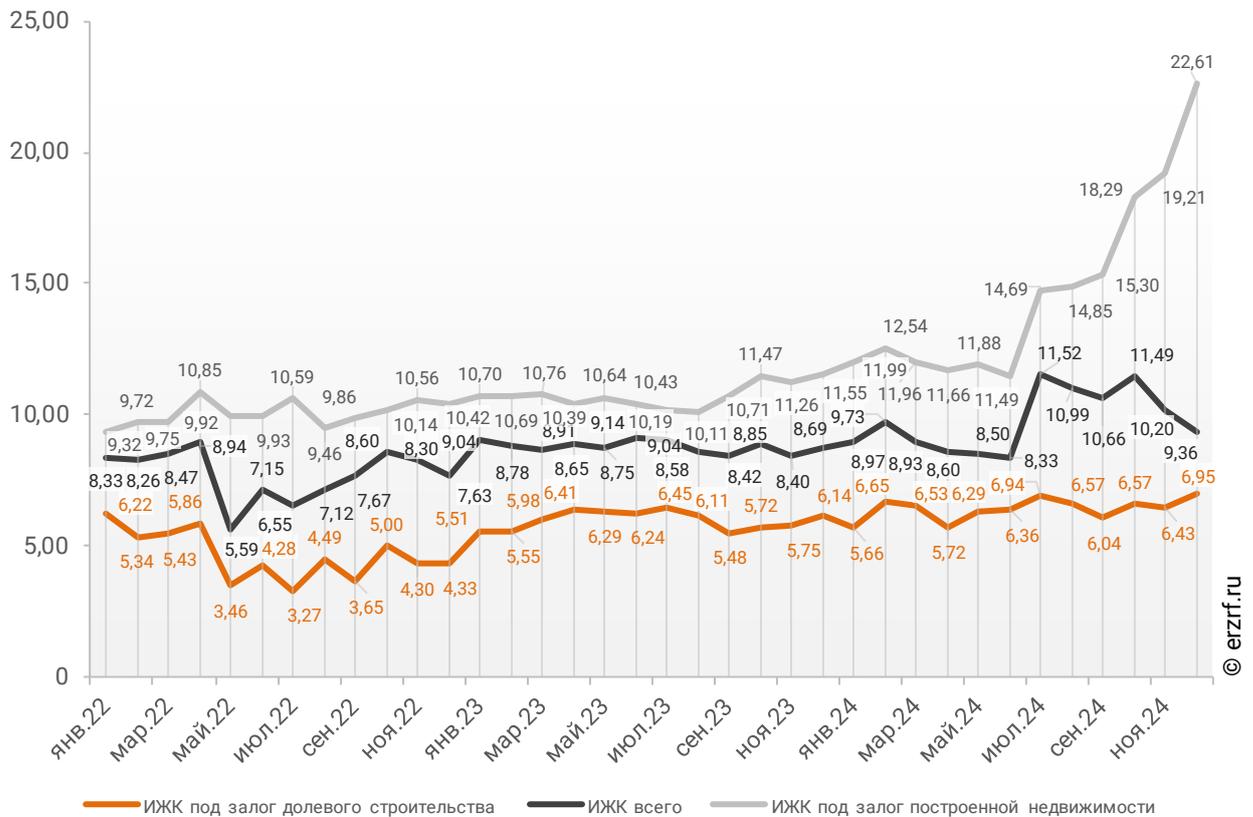


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Республике Северная Осетия-Алания в декабре 2024 года составила 22,61%, что на 11,06 п. п. больше значения за декабрь 2023 года (11,55%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Республике Северная Осетия-Алания, представлено на графике 30.

**График 30**

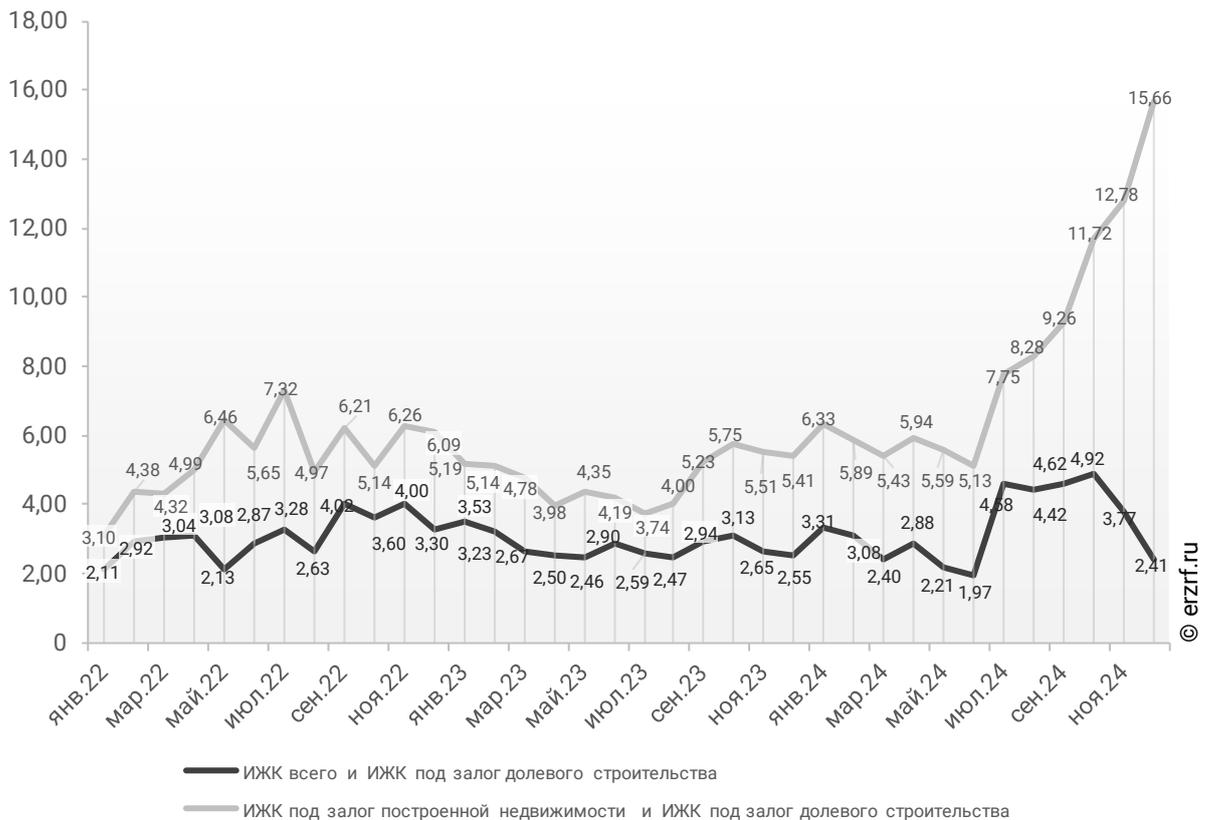
**Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Республике Северная Осетия-Алания, %**



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Республике Северная Осетия-Алания уменьшилась с 2,55 п. п. до 2,41 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Республике Северная Осетия-Алания за год увеличилась с 5,41 п. п. до 15,66 п. п. (График 31).

**График 31**

**Динамика разрыва между ставками по ИЖК в Республике Северная Осетия-Алания, п. п.**

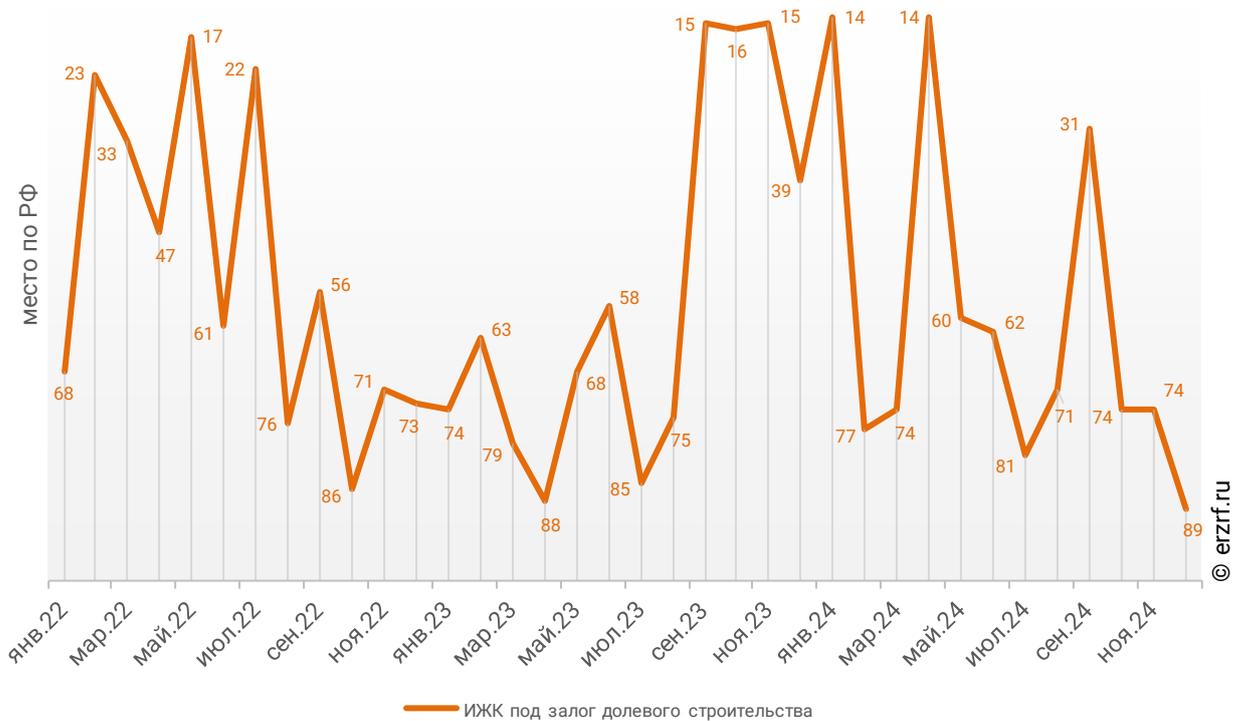


Республика Северная Осетия-Алания занимает 70-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Республика Северная Осетия-Алания занимает 89-е место, и 90-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Республикой Северная Осетия-Алания по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 32.

**График 32**

**Динамика изменения места, занимаемого Республикой Северная Осетия-Алания по величине ставки ИЖК под залог ДДУ**



## 12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения в IV квартале 2024 года выросли на 4,1% (квартал к кварталу прошлого года). За год рост реальных доходов населения составил 7,3% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 33).

**График 33**

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

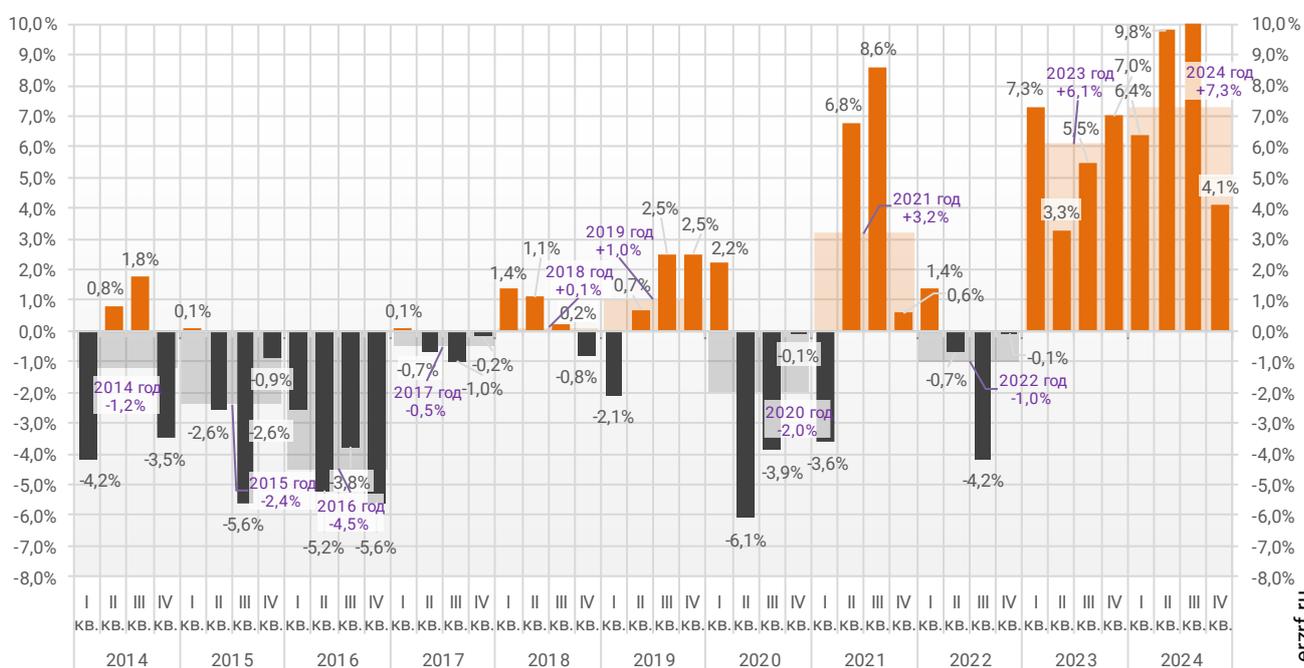
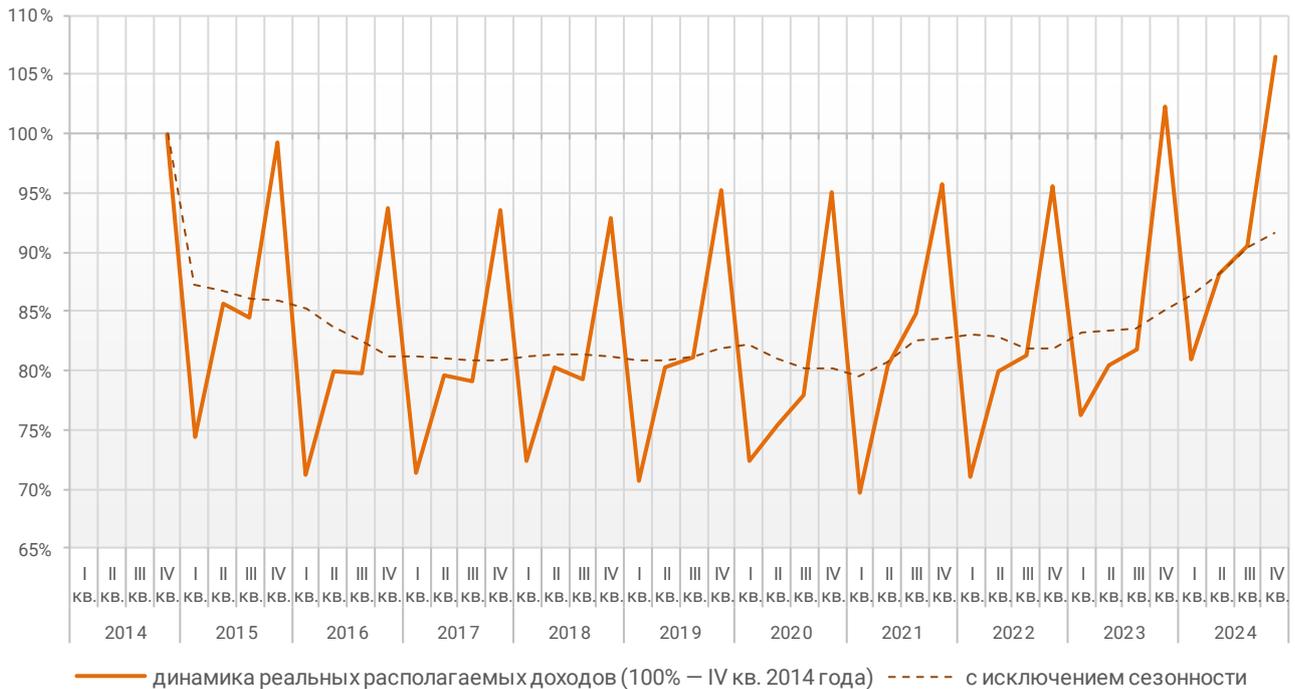


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленный с 2014 года рост реальных располагаемых доходов к IV кварталу 2024 года составил 6,4% (График 34).

**График 34**

**Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения**



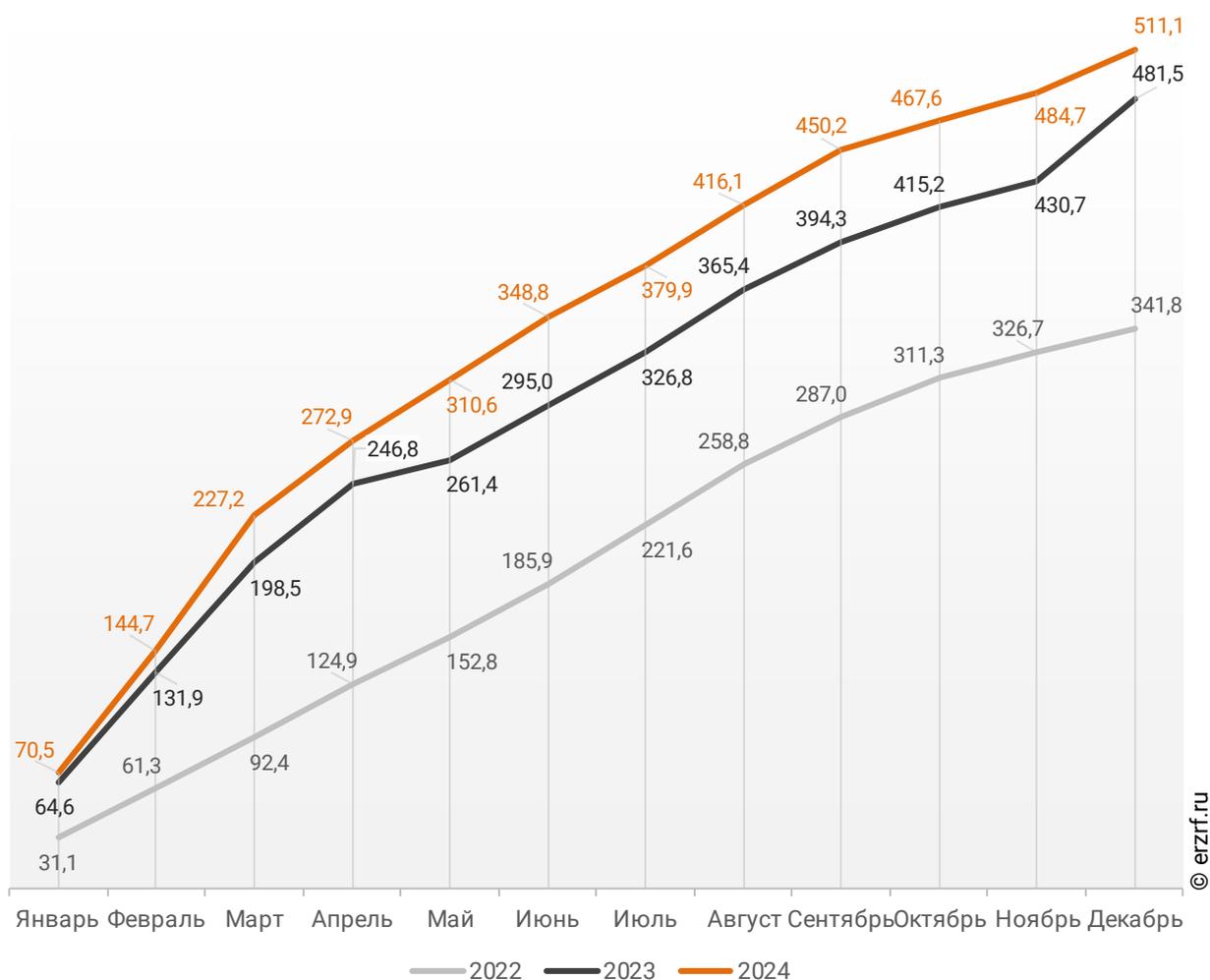
© erzrf.ru

## 13. Ввод жилья в Республике Северная Осетия-Алания (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 12 месяцев 2024 г. показывает превышение на 6,1% графика ввода жилья в Республике Северная Осетия-Алания в 2024 г. по сравнению с 2023 г. и превышение на 49,5% по отношению к 2022 г. (График 35).

График 35

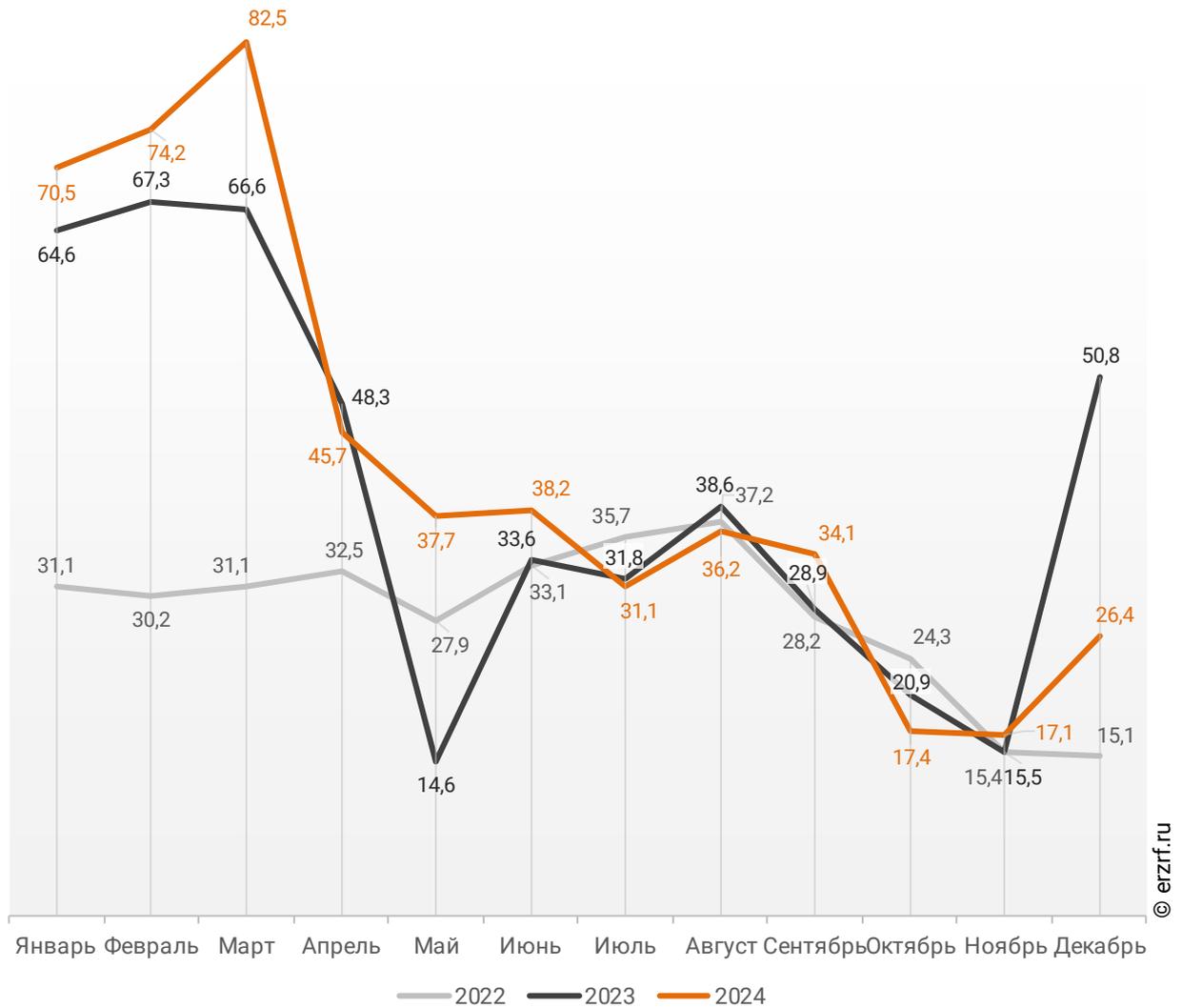
Ввод жилья в Республике Северная Осетия-Алания  
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м<sup>2</sup>



В декабре 2024 года в Республике Северная Осетия-Алания введено 26,4 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Это на 48,1%, или на 24,4 тыс. м<sup>2</sup> меньше, чем за аналогичный период 2023 года (График 36).

**График 36**

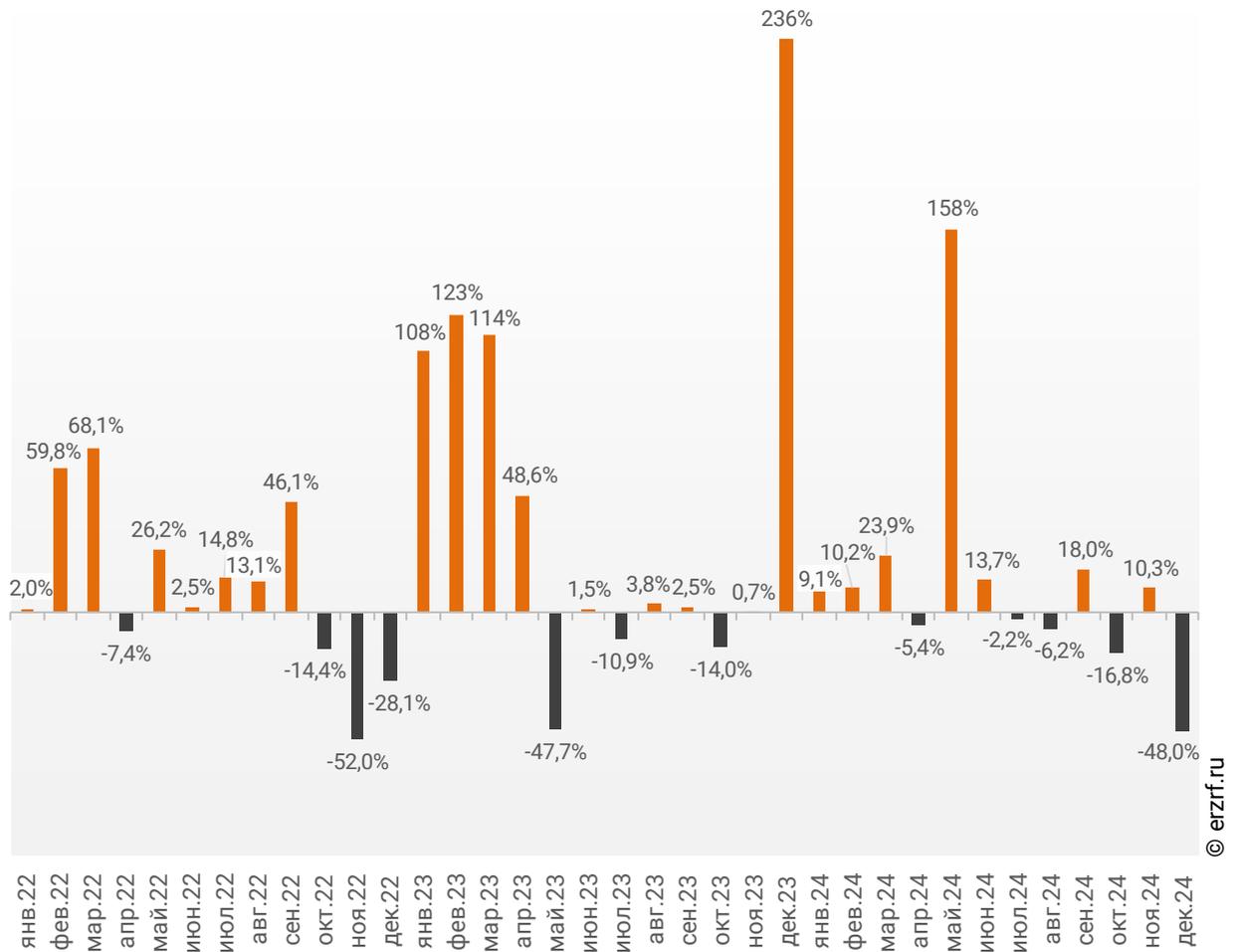
**Динамика ввода жилья по месяцам  
в Республике Северная Осетия-Алания, тыс. м<sup>2</sup>**



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Республике Северная Осетия-Алания после положительной динамики в прошлом месяце.

**График 37**

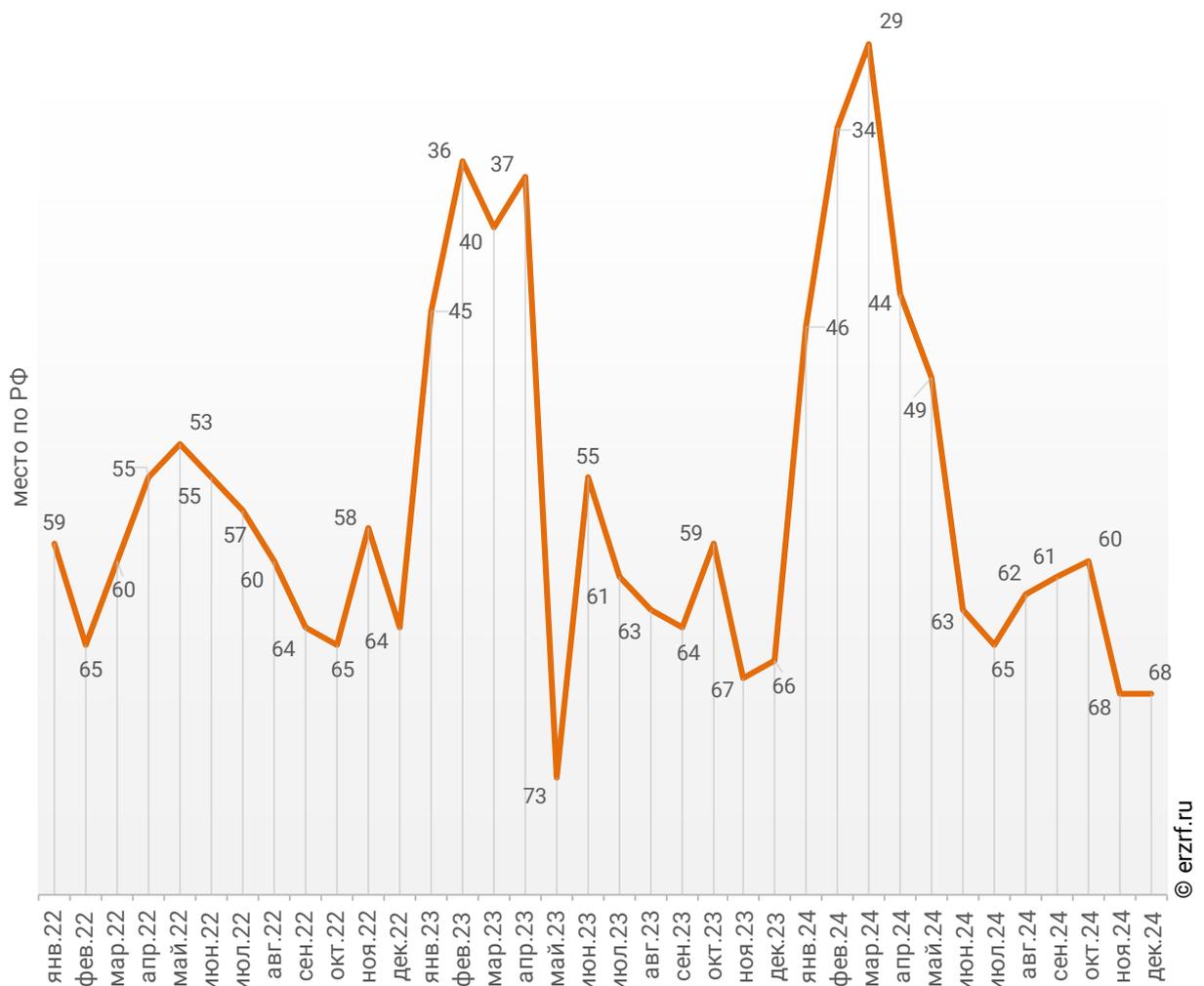
**Динамика прироста ввода жилья в Республике Северная Осетия-Алания, месяц к месяцу прошлого года, %**



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Республика Северная Осетия-Алания занимает 68-е место по показателю ввода жилья за декабрь 2024 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 50-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 61-м месте. (График 38).

**График 38**

**Динамика изменения места, занимаемого Республикой Северная Осетия-Алания среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья**

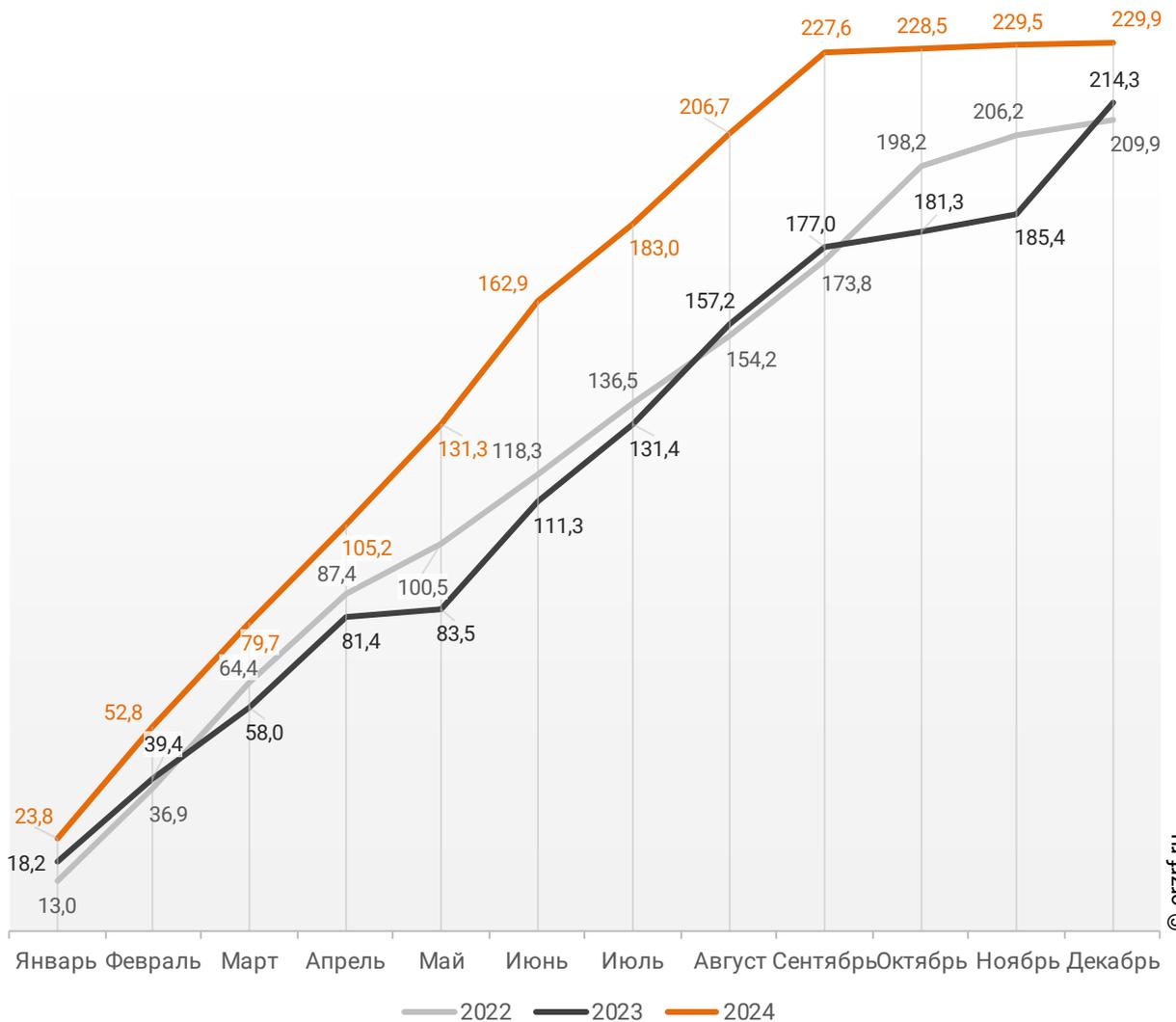


За январь – декабрь 2024 года по показателю ввода жилья Республика Северная Осетия-Алания занимает 55-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 25-е место, а по динамике относительного прироста – 22-е место.

В Республике Северная Осетия-Алания за 12 месяцев 2024 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 7,3% по отношению к аналогичному периоду 2023 г. и превышение на 9,5% по отношению к 2022 г. (График 39).

**График 39**

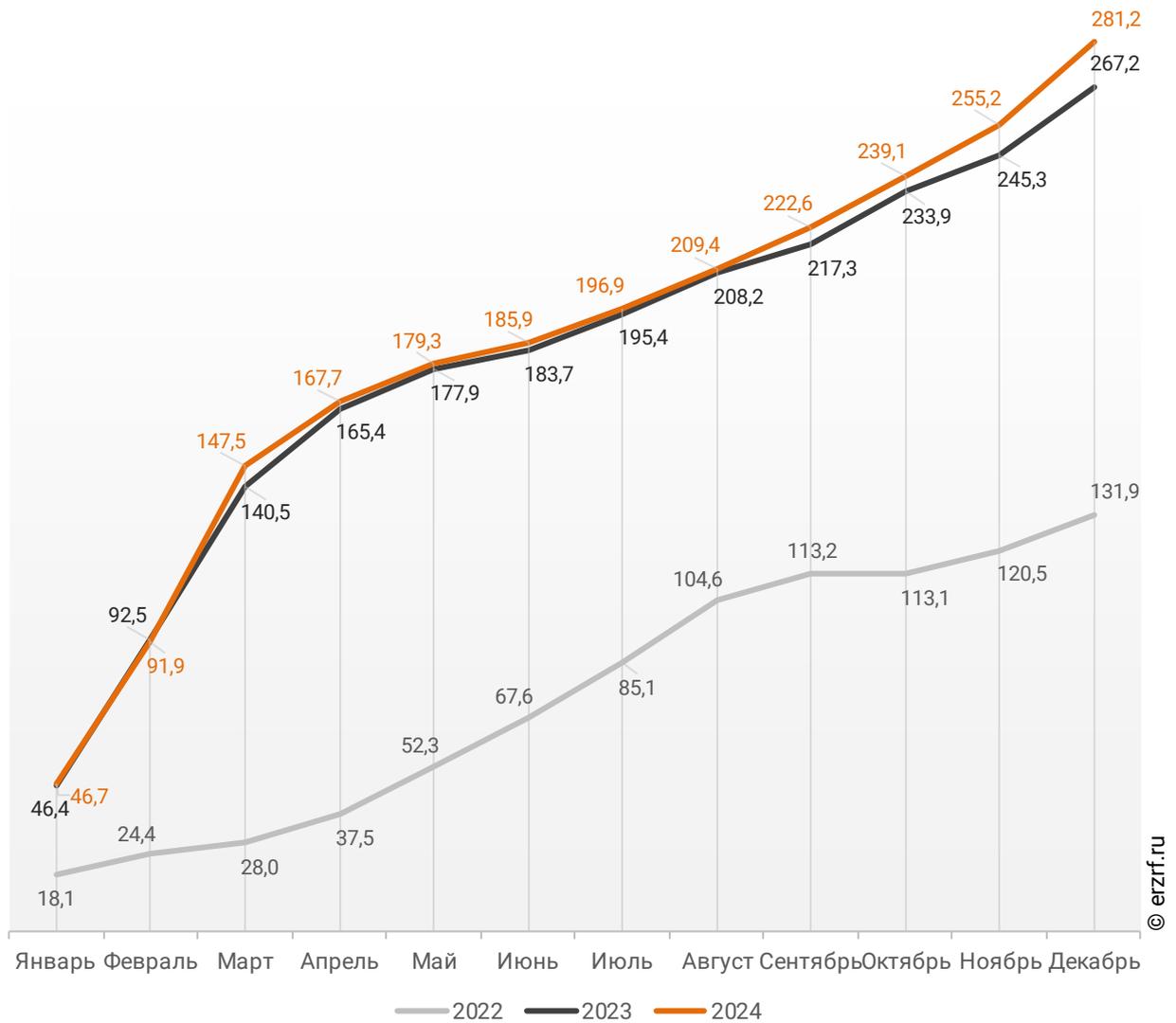
**Ввод жилья населением в Республике Северная Осетия-Алания  
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м<sup>2</sup>**



Объемы ввода жилья застройщиками за 12 месяцев 2024 г. показывают превышение на 5,2% к уровню 2023 г. и превышение на 113,2% к 2022 г. (График 40).

**График 40**

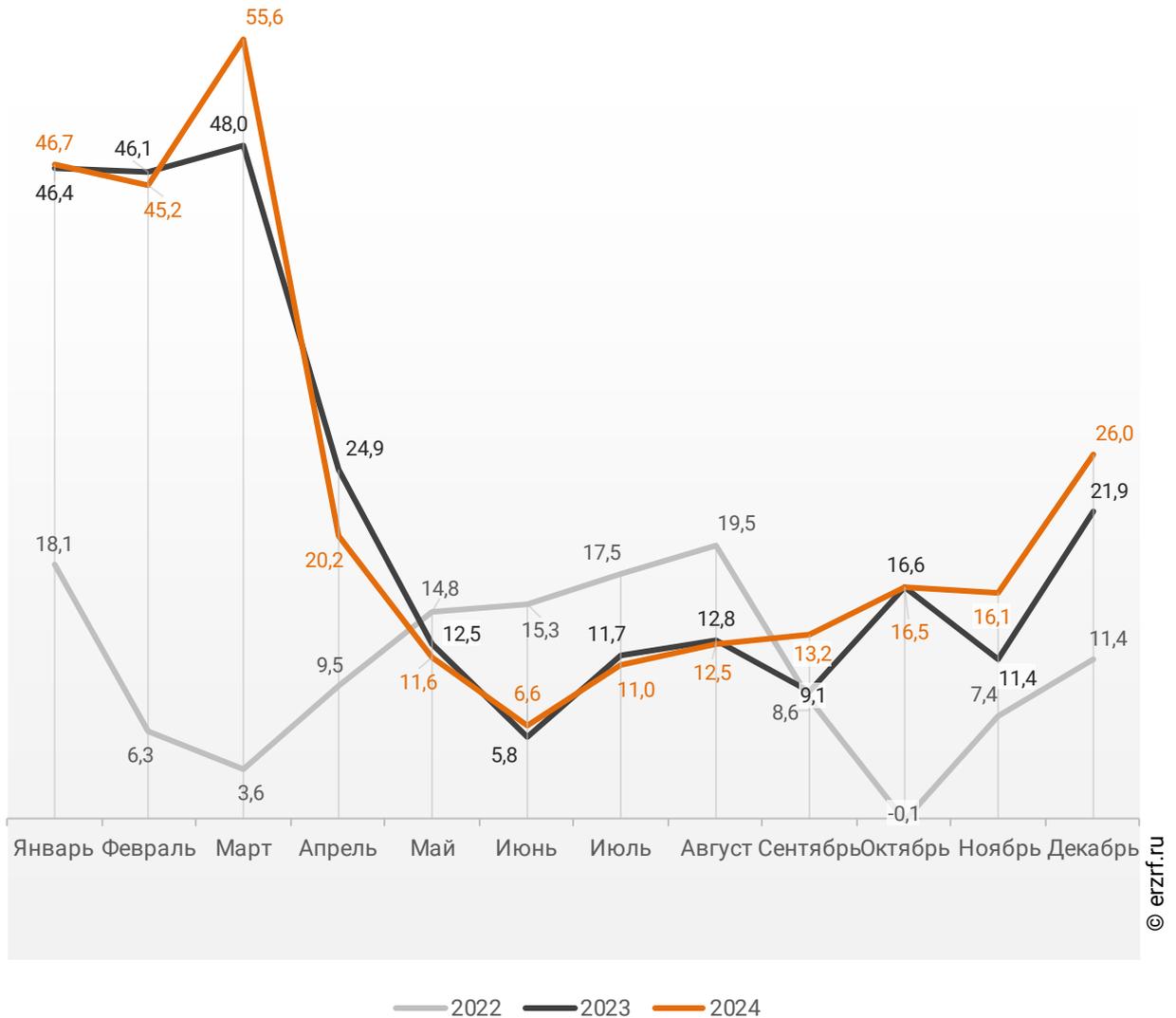
**Ввод жилья застройщиками в Республике Северная Осетия-Алания  
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м<sup>2</sup>**



В декабре 2024 года в Республике Северная Осетия-Алания застройщиками введено 26,0 тыс. м<sup>2</sup> многоквартирных домов, что на 18,5%, или на 4,1 тыс. м<sup>2</sup> больше аналогичного значения за тот же период 2023 года (График 41).

**График 41**

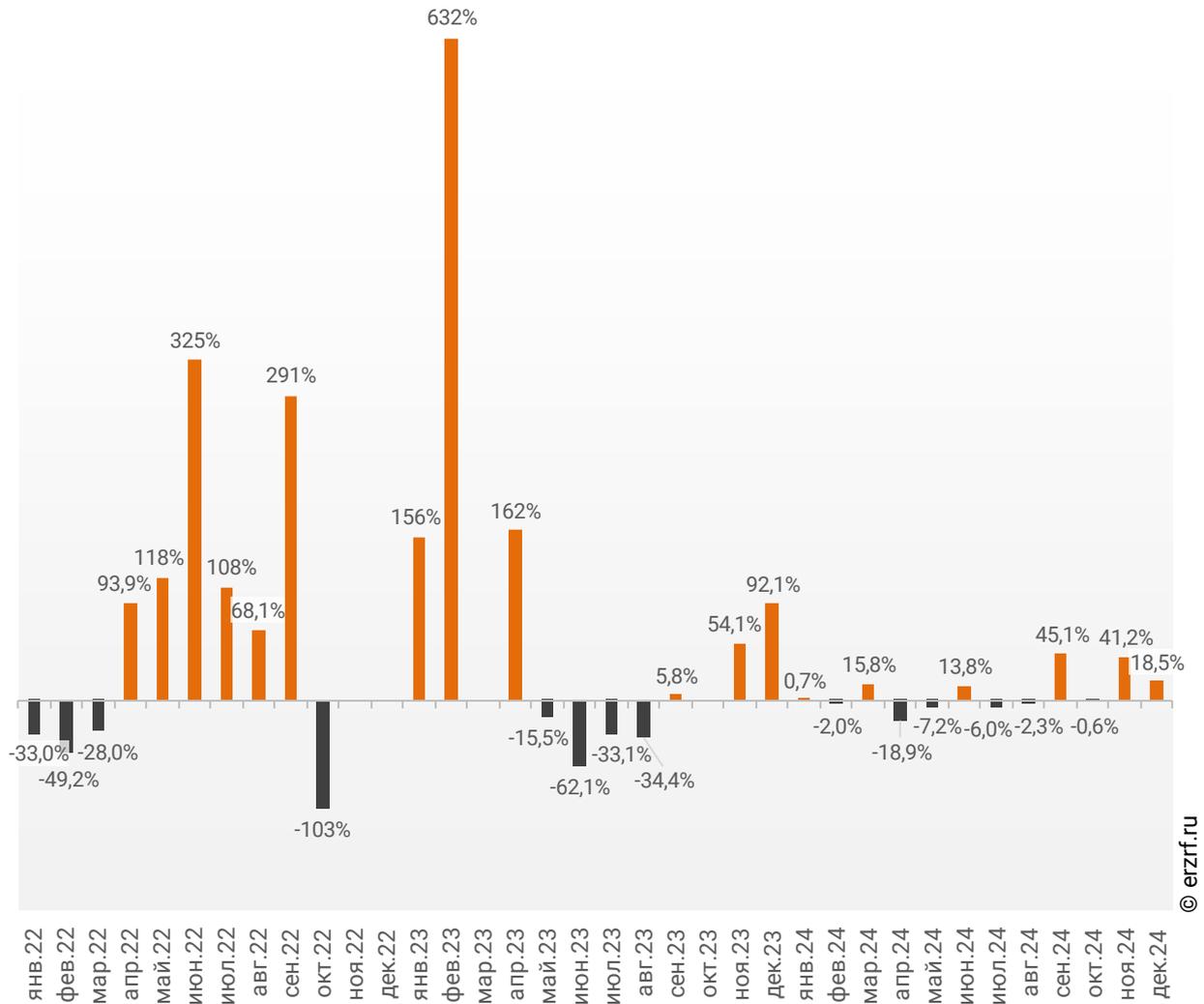
**Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Республике Северная Осетия-Алания, тыс. м<sup>2</sup>**



Опережение темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Республике Северная Осетия-Алания второй месяц подряд.

**График 42**

**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Республике Северная Осетия-Алания, месяц к месяцу прошлого года, %**

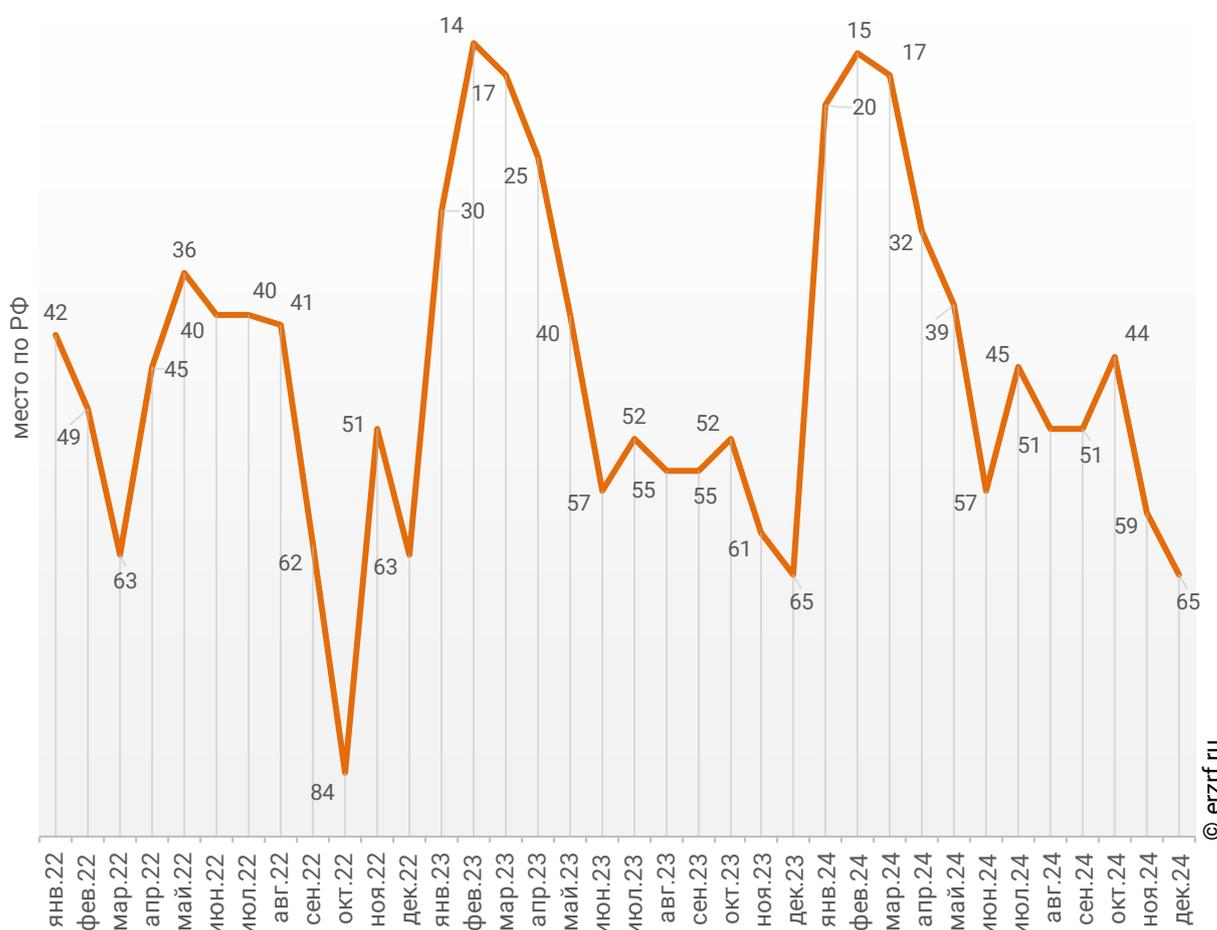


© erzrf.ru

По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за декабрь 2024 года Республика Северная Осетия-Алания занимает 65-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 47-е место, по динамике относительного прироста – 41-е место. (График 43).

**График 43**

**Динамика изменения места, занимаемого Республикой Северная Осетия-Алания среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками**

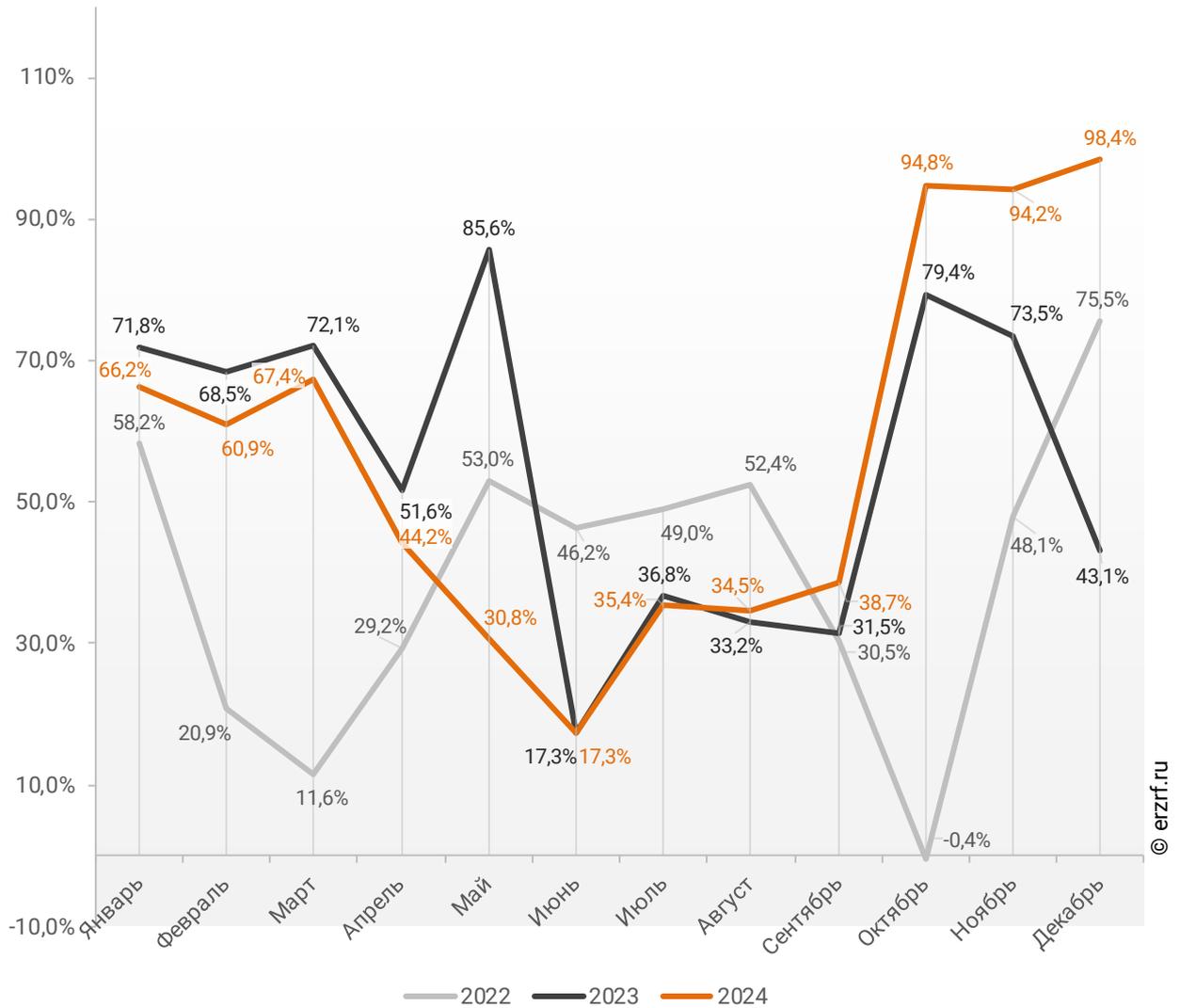


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – декабрь 2024 года Республика Северная Осетия-Алания занимает 44-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 18-е место, по динамике относительного прироста – 20-е место.

В декабре 2024 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Республике Северная Осетия-Алания составила 98,4%, что на 55,3 п. п. больше аналогичного значения за тот же период 2023 года.

**График 44**

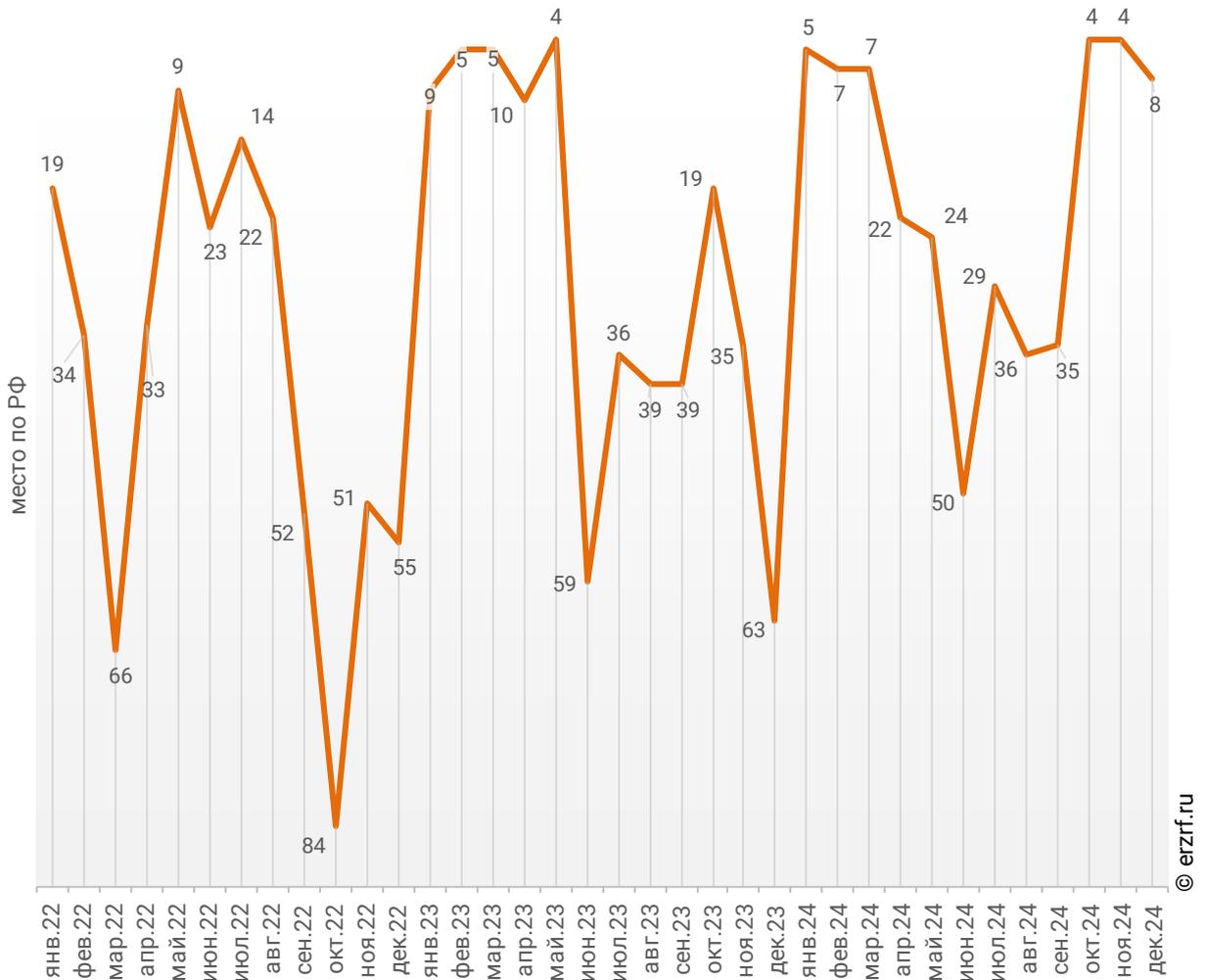
**Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Республике Северная Осетия-Алания, %**



По этому показателю Республика Северная Осетия-Алания занимает 8-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

**График 45**

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



Доля ввода жилья застройщиками за 12 месяцев 2024 г. составила 55,0% против 55,5% за этот же период 2023 г. и 38,6% – за этот же период 2022 г. По этому показателю Республика Северная Осетия-Алания занимает 14-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

## Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Республике Северная Осетия-Алания, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2025 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м <sup>2</sup>
I квартал 2025	Промжилстрой PCO-Алания	Сталинка	2	281	17 705
I квартал 2025	СЗ Кит	По ул. Гагкаева	1	237	12 888
I квартал 2025	МК-57	Новый Город	1	188	12 064
I квартал 2025	Парус-строй	Парус 2	2	196	11 508
I квартал 2025	Парус-строй	Парус1	1	140	8 226
I квартал 2025	ДорЖилСтрой	По ул. Зураба Магкаева	1	112	6 952
I квартал 2025	Севосетинстрой	По ул. Гагарина	2	80	5 138
I квартал 2025	СЗ Объединённая строительная компания	По ул. Николаева	2	76	4 346
II квартал 2025	СК КИТ	По ул.Весенняя/Дзусова	2	170	10 068
II квартал 2025	СЗ Кит	По ул. Гагкаева	1	118	7 760
II квартал 2025	СК СТК-59	Легенда	1	96	7 012
II квартал 2025	СК ИР-Стройкапитал	Дом по ул. Фриева, 47в	1	120	6 103
II квартал 2025	СУ-19	Каскад	1	78	5 073
II квартал 2025	Регионинвест	8 Марта	1	78	4 632
II квартал 2025	ГК АСК-12	Пушкинский парк	1	51	3 393
IV квартал 2025	СЗ НОВА-СТРОЙ	Произведение на Первомайской	4	499	36 356
IV квартал 2025	ГК АСК-12	Пушкинский парк	3	153	10 237
IV квартал 2025	СК СТК-59	Легенда	1	152	8 179
IV квартал 2025	ЖСК	В с.Гизель	2	125	7 986
<b>Общий итог</b>			<b>30</b>	<b>2 950</b>	<b>185 626</b>

## Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Республики Северная Осетия-Алания по совокупной площади строящихся жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых
				домов	единиц	единиц
				ед.	ед.	м <sup>2</sup>
1	<i>В с.Гизель</i>	Гизель	ЖСК	4	692	39 750
2	<i>Произведение на Первомайской</i>	Владикавказ	СЗ НОВА-СТРОЙ	4	499	36 356
3	<i>По ул. Курсантов Кировцев</i>	Владикавказ	Эра-Строй	2	404	25 970
4	<i>Каскад</i>	Владикавказ	СУ-19	2	341	20 752
5	<i>По ул. Гагкаева</i>	Владикавказ	СЗ Кит	2	355	20 648
6	<i>Сталинка</i>	Владикавказ	Промжилстрой PCO-Алания	2	281	17 705
7	<i>На Курсантов</i>	Владикавказ	СТК-2020	3	272	15 192
8	<i>Легенда</i>	Владикавказ	СК СТК-59	2	248	15 191
9	<i>По ул. Куйбышева</i>	Владикавказ	Эра-Строй	1	216	14 552
10	<i>Пушкинский парк</i>	Владикавказ	ГК АСК-12	4	204	13 630
11	<i>Парус 3</i>	Владикавказ	Монолит-бетон	2	224	13 620
12	<i>По ул. Гадиева</i>	Владикавказ	СК СТК-59	2	162	13 088
13	<i>Новый Город</i>	Владикавказ	МК-57	1	188	12 064
14	<i>Парус 2</i>	Владикавказ	Парус-строй	2	196	11 508
15	<i>По ул. Барбашова</i>	Владикавказ	СК СТК-59	2	168	11 112
16	<i>София</i>	Владикавказ	СЗ Высота	2	135	10 759
17	<i>По ул.Весенняя/Дзусова</i>	Владикавказ	СК КИТ	2	170	10 068
18	<i>Парус 5</i>	Владикавказ	Парус-строй	3	161	9 066
19	<i>Дом по ул. Калинина, д.62А</i>	Владикавказ	СЗ Виктория	1	119	8 832
20	<i>Парус1</i>	Владикавказ	Парус-строй	1	140	8 226
21	<i>Московский квартал</i>	Владикавказ	СК СТК-59	1	126	7 194
22	<i>По ул. Зураба Магкаева</i>	Владикавказ	ДорЖилСтрой	1	112	6 952
23	<i>Парус 4</i>	Владикавказ	Парус-строй	1	112	6 810
24	<i>Дом по ул. Фриева, 47в</i>	Беслан	СК ИР-Стройкапитал	1	120	6 103
25	<i>По ул. Гагарина</i>	Беслан	Севосетинстрой	2	80	5 138

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м <sup>2</sup>
26	<i>8 Марта</i>	Владикавказ	Регионинвест	1	78	4 632
27	<i>По ул. Николаева</i>	Владикавказ	СЗ Объединённая строительная компания	2	76	4 346
28	<i>По ул. Бородинская, 16</i>	Владикавказ	АРТ-ПРОЕКТ	1	15	1 406
<b>Общий итог</b>				<b>54</b>	<b>5 894</b>	<b>370 670</b>

## Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Северная Осетия-Алания, по средней площади жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
1	<i>Дом по ул. Фриева, 47в</i>	Беслан	СК ИР-Стройкапитал	50,9
2	<i>На Курсантов</i>	Владикавказ	СТК-2020	55,9
3	<i>Парус 5</i>	Владикавказ	Парус-строй	56,3
4	<i>Московский квартал</i>	Владикавказ	СК СТК-59	57,1
5	<i>По ул. Николаева</i>	Владикавказ	СЗ Объединённая строительная компания	57,2
6	<i>В с.Гизель</i>	Гизель	ЖСК	57,4
7	<i>По ул. Гагкаева</i>	Владикавказ	СЗ Кит	58,2
8	<i>Парус 2</i>	Владикавказ	Парус-строй	58,7
9	<i>Парус1</i>	Владикавказ	Парус-строй	58,8
10	<i>По ул.Весенняя/Дзусова</i>	Владикавказ	СК КИТ	59,2
11	<i>8 Марта</i>	Владикавказ	Регионинвест	59,4
12	<i>Парус 4</i>	Владикавказ	Парус-строй	60,8
13	<i>Парус 3</i>	Владикавказ	Монолит-бетон	60,8
14	<i>Каскад</i>	Владикавказ	СУ-19	60,9
15	<i>Легенда</i>	Владикавказ	СК СТК-59	61,3
16	<i>По ул. Зураба Магкаева</i>	Владикавказ	ДорЖилСтрой	62,1
17	<i>Сталинка</i>	Владикавказ	Промжилстрой РСО-Алания	63,0
18	<i>Новый Город</i>	Владикавказ	МК-57	64,2
19	<i>По ул. Гагарина</i>	Беслан	Севосетинстрой	64,2
20	<i>По ул. Курсантов Кировцев</i>	Владикавказ	Эра-Строй	64,3
21	<i>По ул. Барбашова</i>	Владикавказ	СК СТК-59	66,1
22	<i>Пушкинский парк</i>	Владикавказ	ГК АСК-12	66,8
23	<i>По ул. Куйбышева</i>	Владикавказ	Эра-Строй	67,4
24	<i>Произведение на Первомайской</i>	Владикавказ	СЗ НОВА-СТРОЙ	72,9
25	<i>Дом по ул. Калинина, д.62А</i>	Владикавказ	СЗ Виктория	74,2

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
26	<i>София</i>	Владикавказ	СЗ Высота	79,7
27	<i>По ул. Гадиева</i>	Владикавказ	СК СТК-59	80,8
28	<i>По ул. Бородинская, 16</i>	Владикавказ	АРТ-ПРОЕКТ	93,7
<b>Общий итог</b>				<b>62,9</b>



# ООО «Институт развития строительной отрасли»

## Основные направления деятельности:

- управление порталом ЕРЗ.РФ ([www.erzrf.ru](http://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](mailto:info@erzrf.ru)  
Телефон: +7(495) 699-85-00  
Сайт: [www.inrso.ru](http://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 – <b>от 10 000 руб.</b>  Стандартный набор полей – <b>от 50 руб.</b>	<a href="#">Выгрузка данных ЕРЗ.РФ</a>  <a href="#">Магазин исследований</a>
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 – <b>от 100 000 руб.</b>  Стандартные исследования по текущему строительству, по вводу жилья – <b>бесплатно</b>	Запрос направлять по E-mail: <a href="mailto:gdv@erzrf.ru">gdv@erzrf.ru</a>  <a href="#">Магазин исследований</a>
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.	<b>Договорная</b>	Запрос направлять по E-mail: <a href="mailto:gdv@erzrf.ru">gdv@erzrf.ru</a>
4.	Предоставление комплексных услуг для организаций, не являющихся застройщиками	Публикации информационного и рекламного характера на портале	<b>от 10 000 руб.</b>	Запрос направлять по E-mail: <a href="mailto:garbuzov_yv@erzrf.ru">garbuzov_yv@erzrf.ru</a>
		Вхождение в специальный каталог <a href="#">Партнеров ЕРЗ.РФ</a> дает возможность: • участвовать в мероприятиях ЕРЗ.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ЕРЗ.РФ.	<b>24 000 руб.</b> в год	
		Рассылка коммерческих предложений по застройщикам. Индивидуальная настройка целевой аудитории получателей, выбор оптимального способа направления (электронное письмо, почтовое отправление с обзвоном и без).	<b>от 20 000 руб.</b>	
		Организация индивидуальных переговоров с застройщиками о предложении заказчика. Результатом работы являются назначенные встречи застройщика и заказчика.	<b>от 20 000 руб.</b> за факт назначенной встречи	
	Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	Расчетное вознаграждение <b>от 100 000 руб.</b> в месяц		