

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Республика Коми

октябрь 2021

Текущий объем строительства, м²
на октябрь 2021

68 762

-38,3% к октябрю 2020

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

7 517

-26,1% к предшествующим 12 мес.

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

за август 2021

Банк России

243

-42,0% к августу 2020

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на октябрь 2021

49,4

+13,8% к октябрю 2020

Средняя цена за 1 м², ₽
на октябрь 2021

55 838

+19,7% к октябрю 2020

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

43,6%

-9,9 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %
за август 2021

Банк России

6,86

+0,57 п.п. к августу 2020

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Республике Коми.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Коми	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Коми по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Коми по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию.....	8
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Коми по этажности строящихся домов.....	9
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Коми по материалам стен строящихся домов.....	13
7. ТОП застройщиков Республики Коми по объемам строительства.....	17
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Коми.....	17
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Коми.....	18
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Республике Коми.....	21
11. Ипотечное кредитование для жителей Республики Коми (официальная статистика Банка России).....	23
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Коми	23
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Коми.....	27
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Коми.....	35
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Коми.....	40
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	47
13. Ввод жилья в Республике Коми (официальная статистика Росстата).....	49
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Республике Коми, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2021 г.	60
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Республики Коми по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	61
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Коми, по средней площади жилых единиц	62
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ	64

Источники информации для составления аналитического обзора

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

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

1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Республике Коми

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Республики Коми на октябрь 2021 года выявлено **12 строящихся застройщиками домов** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

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

В указанных домах строится **1 391 жилая единица** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **68 762 м²** (Таблица 1).

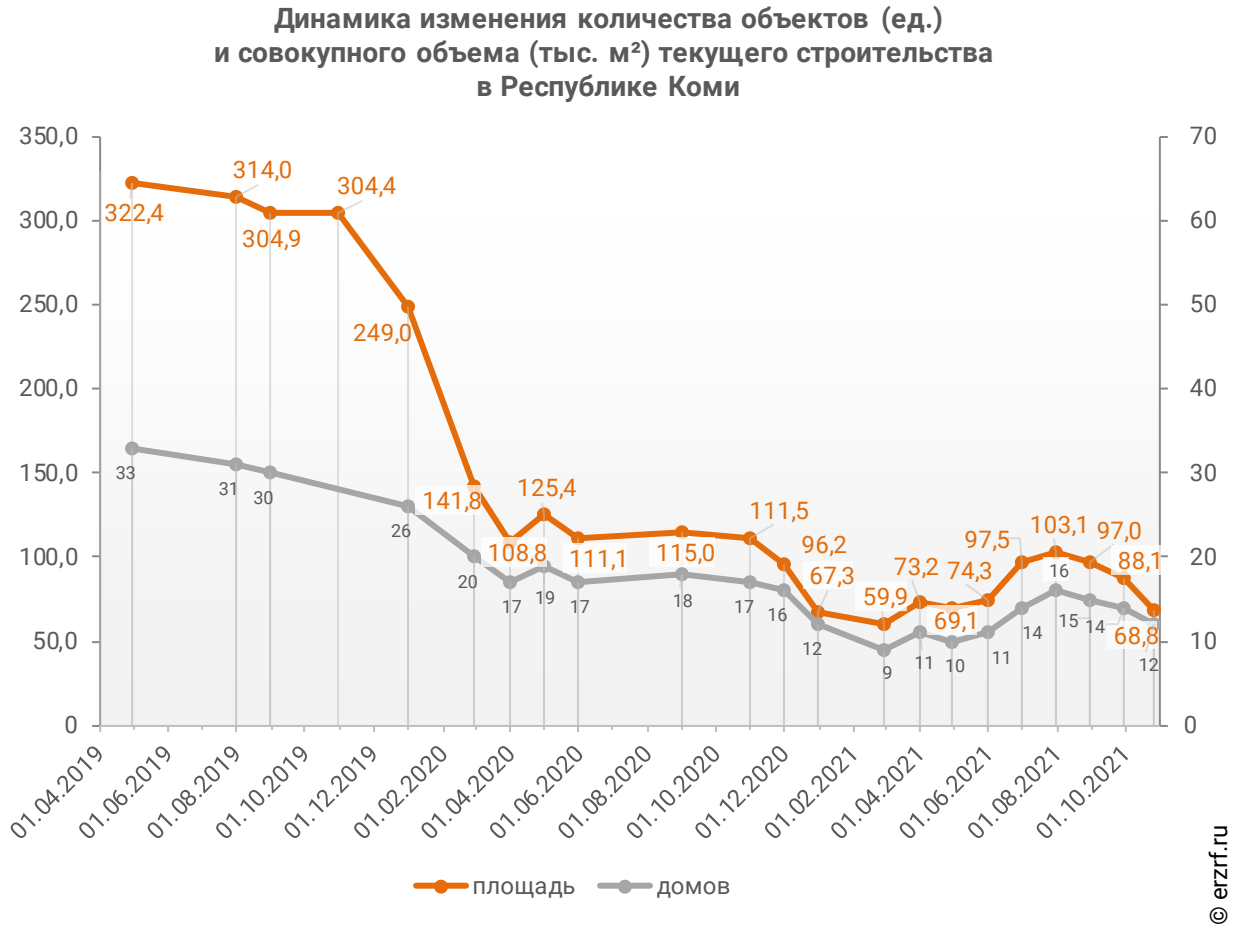
Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	12	100%	1 391	100%	68 762	100%
Общий итог	12	100%	1 391	100%	68 762	100%

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

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

График 1



2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Коми

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

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Сыктывкар	12	100%	1 391	100%	68 762	100%
	12	100%	1 391	100%	68 762	100%

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

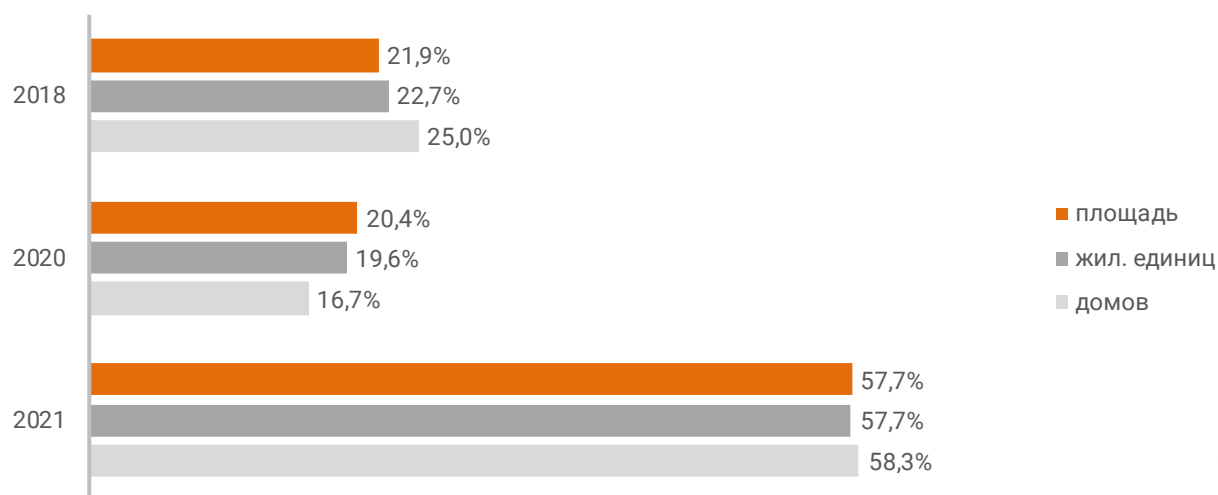
Застройщики жилья в Республике Коми осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с февраля 2018 г. по май 2021 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2018	3	25,0%	316	22,7%	15 068	21,9%
2020	2	16,7%	272	19,6%	13 994	20,4%
2021	7	58,3%	803	57,7%	39 700	57,7%
Общий итог	12	100%	1 391	100%	68 762	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Республики Коми по годам выдачи разрешения на строительство



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2021 г. (57,7% по площади жилых единиц).

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

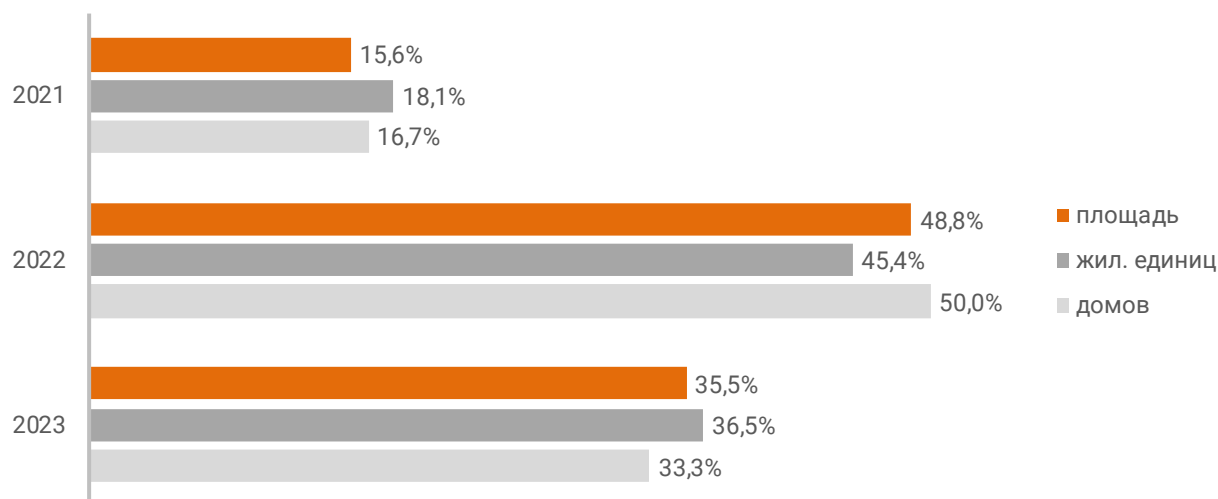
В Республике Коми наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2021	2	16,7%	252	18,1%	10 755	15,6%
2022	6	50,0%	631	45,4%	33 590	48,8%
2023	4	33,3%	508	36,5%	24 417	35,5%
Общий итог	12	100%	1 391	100%	68 762	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Республики Коми по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2021 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 10 755 м² жилья (Приложение 1).

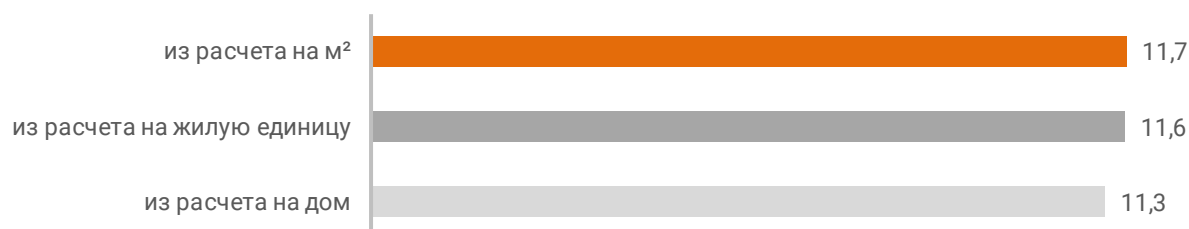
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Коми по этажности строящихся домов

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

- 11,3 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 11,6 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 11,7 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Республики Коми

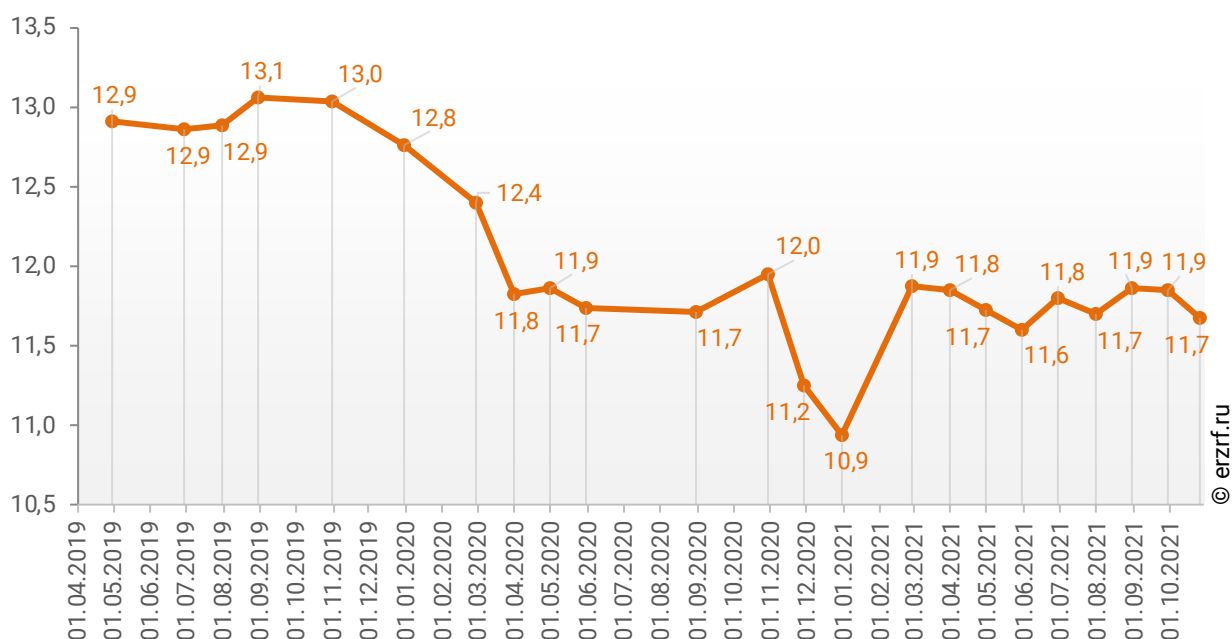


© erzrf.ru

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Республике Коми представлена на графике 2.

График 2

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



© erzrf.ru

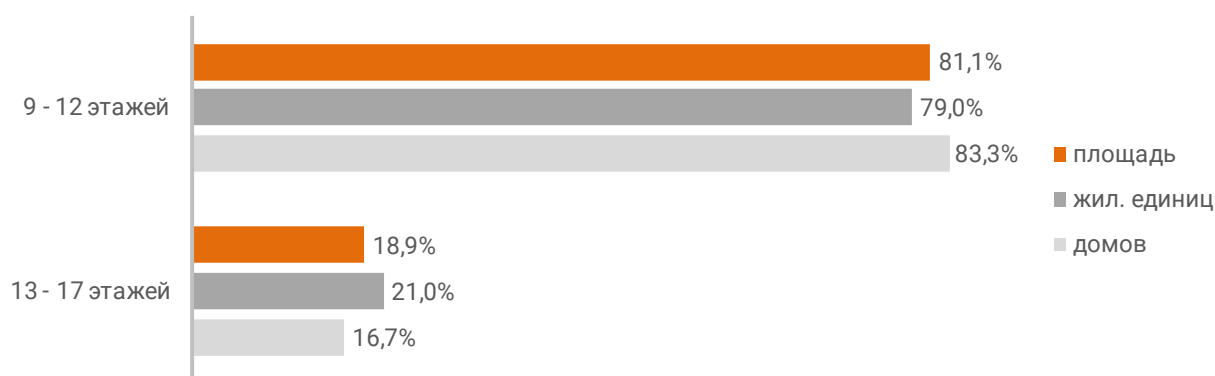
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 5, Гистограмма 4).

Таблица 5

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
9 - 12 этажей	10	83,3%	1 099	79,0%	55 735	81,1%
13 - 17 этажей	2	16,7%	292	21,0%	13 027	18,9%
Общий итог	12	100%	1 391	100%	68 762	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Республики Коми по этажности



© erztf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 81,1% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Республике Коми не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,6%.

Самыми высокими строящимися домами с жилыми единицами в Республике Коми являются 13-этажные многоквартирные дома в ЖК «Лондон 3» и ЖК «Прага» от застройщика «ГК КС Альфа». ТОП лидеров высотного строительства представлен в таблице 6.

Таблица 6

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	13	<i>ГК КС Альфа</i>	многоквартирный дом	Лондон 3
		<i>ГК КС Альфа</i>	многоквартирный дом	Прага
2	12	<i>ГК КС Альфа</i>	многоквартирный дом	Клубный дом
		<i>ГКС</i>	многоквартирный дом	Аура
3	11	<i>ГКС</i>	многоквартирный дом	Платон
		<i>ГК КС Альфа</i>	многоквартирный дом	Тиман
4	10	<i>ГК КС Альфа</i>	многоквартирный дом	Нагорный 2
		<i>ГКС</i>	многоквартирный дом	Русская роща 1

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Республике Коми является многоквартирный дом в ЖК «Платон», застройщик «ГКС». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 7.

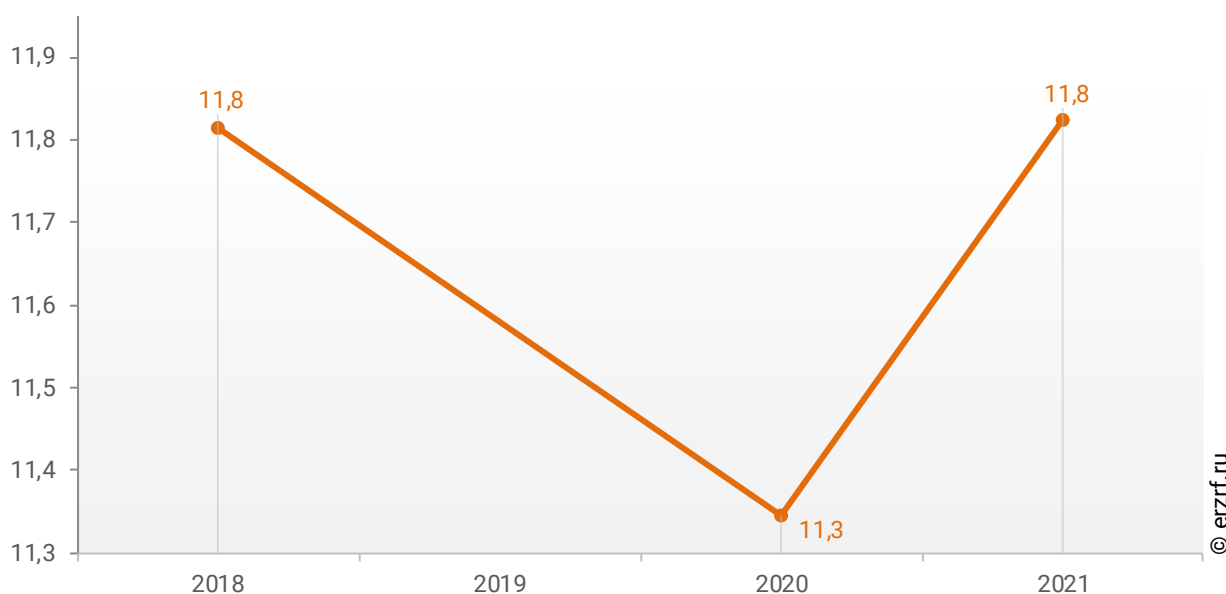
Таблица 7

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	9 874	<i>ГКС</i>	многоквартирный дом	Платон
2	9 419	<i>ГК КС Альфа</i>	многоквартирный дом	Прага
3	9 056	<i>ГКС</i>	многоквартирный дом	Аура
4	7 147	<i>ГК КС Альфа</i>	многоквартирный дом	Тиман
5	4 938	<i>ГКС</i>	многоквартирный дом	Русская роща 1

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Республики Коми, разрешение на строительство которых выдано в 2021 году, составляет 11,8 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Республики Коми по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 3.

График 3

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



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

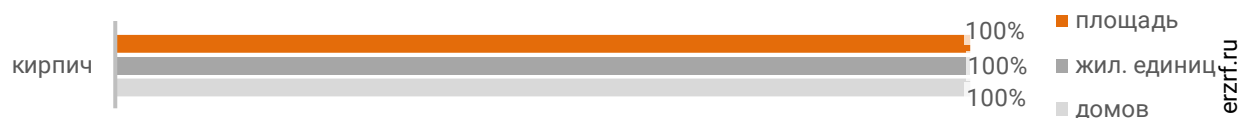
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 8, Гистограмма 5).

Таблица 8

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
кирпич	12	100%	1 391	100%	68 762	100%
Общий итог	12	100%	1 391	100%	68 762	100%

Гистограмма 5

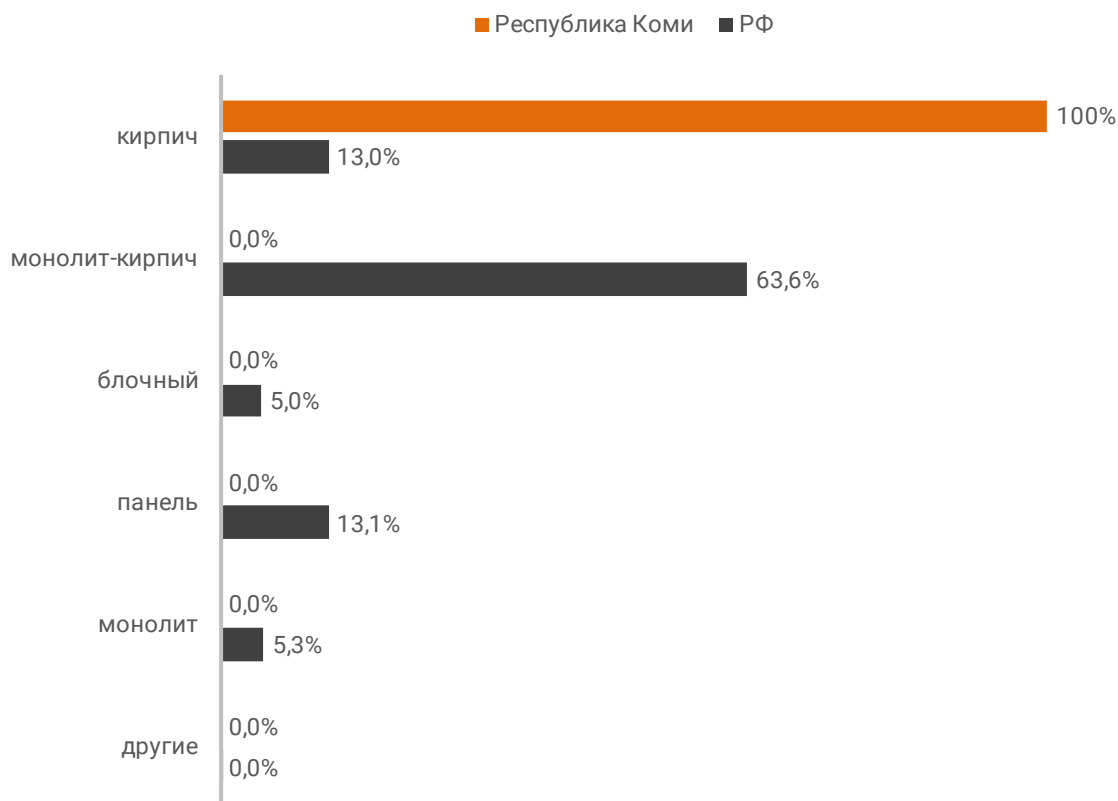
Распределение жилых новостроек Республики Коми по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Республике Коми является кирпич. Из него возводится 100% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 13,0% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

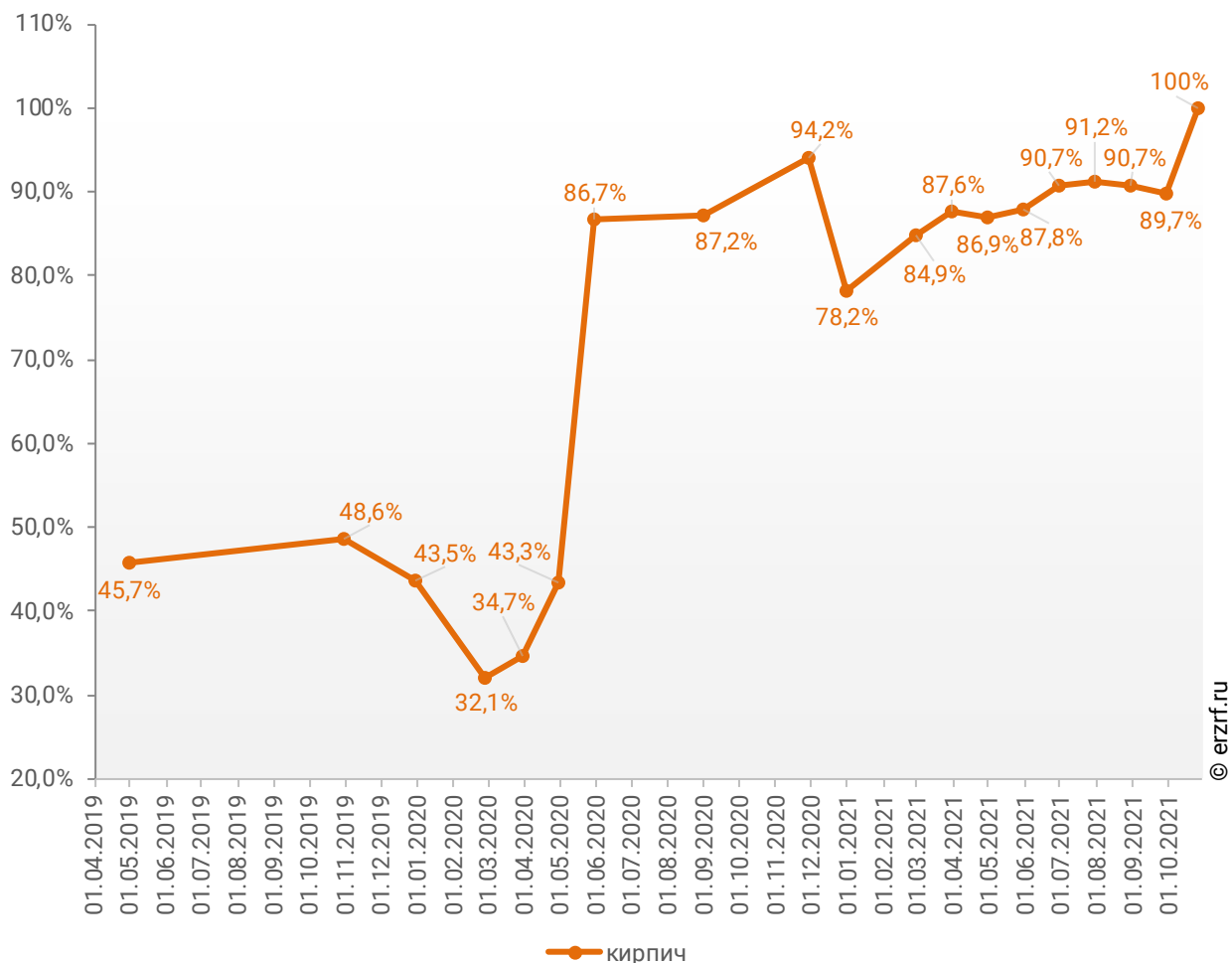
Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Республике Коми



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

График 4

Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Республике Коми (на м²)



Среди строящегося жилья Республики Коми у 92,0% 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 85,7% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

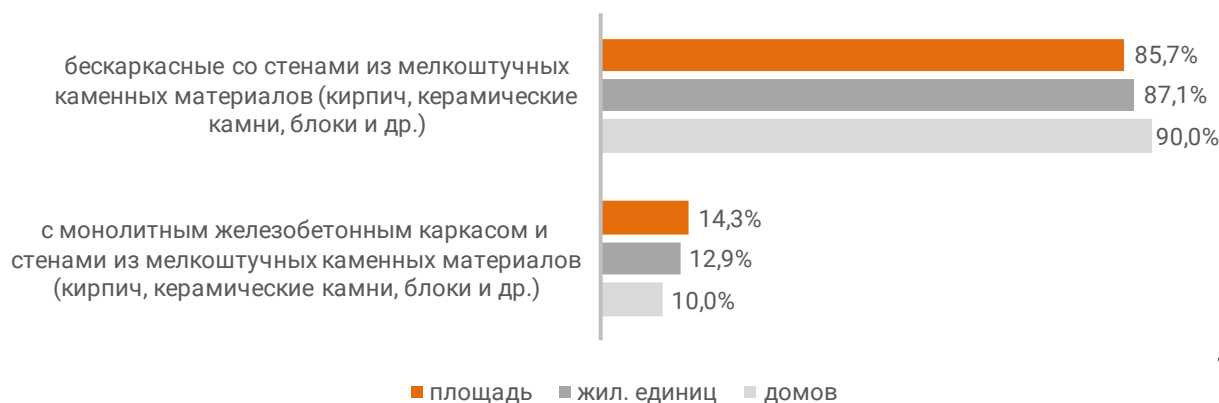
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 9, Гистограмма 7).

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.)	9	90,0%	1 108	87,1%	54 196	85,7%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	1	10,0%	164	12,9%	9 056	14,3%
Общий итог	10	100%	1 272	100%	63 252	100%

Гистограмма 7

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



7. ТОП застройщиков Республики Коми по объемам строительства

По состоянию на октябрь 2021 года строительство жилья в Республике Коми осуществляют 2 застройщика (бренда), которые представлены 6 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Республике Коми на октябрь 2021 года представлен в таблице 10.

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	<i>ГК КС Альфа</i>	8	66,7%	763	54,9%	35 406	51,5%
2	<i>ГКС</i>	4	33,3%	628	45,1%	33 356	48,5%
Общий итог		12	100%	1 391	100%	68 762	100%

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Коми

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

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Платон» (город Сыктывкар). В этом жилом комплексе застройщик «ГКС» возводит 2 дома, включающих 356 жилых единиц, совокупной площадью 19 362 м².

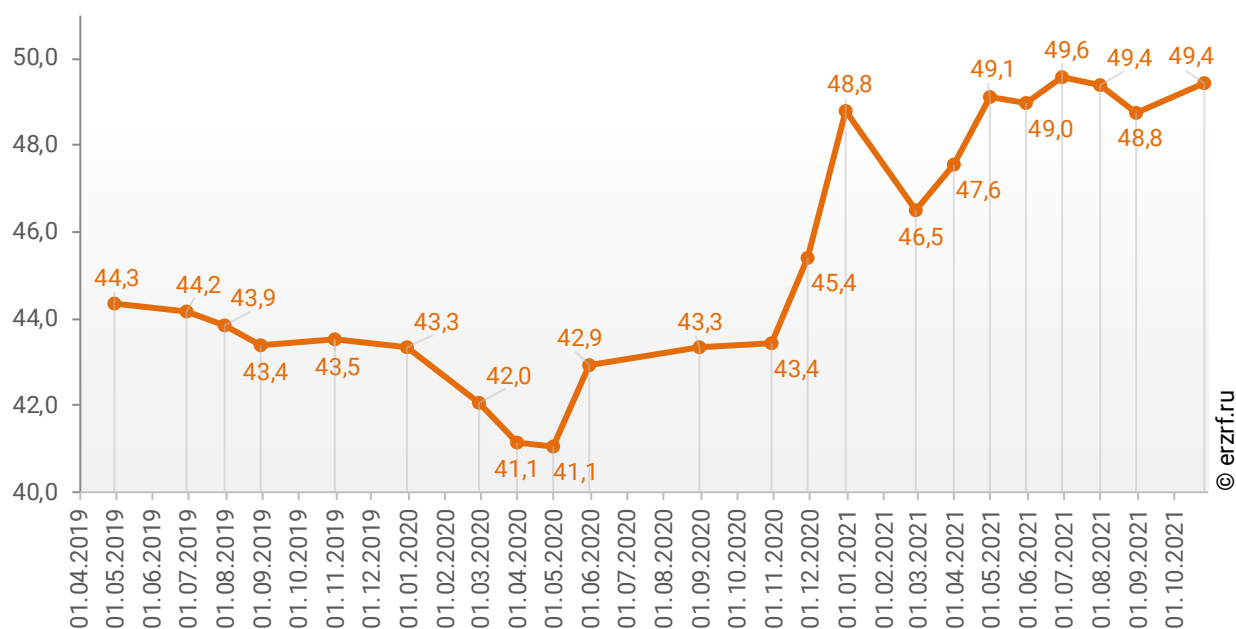
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Коми

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Республике Коми, составляет 49,4 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,9 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Республике Коми представлена на графике 5.

График 5

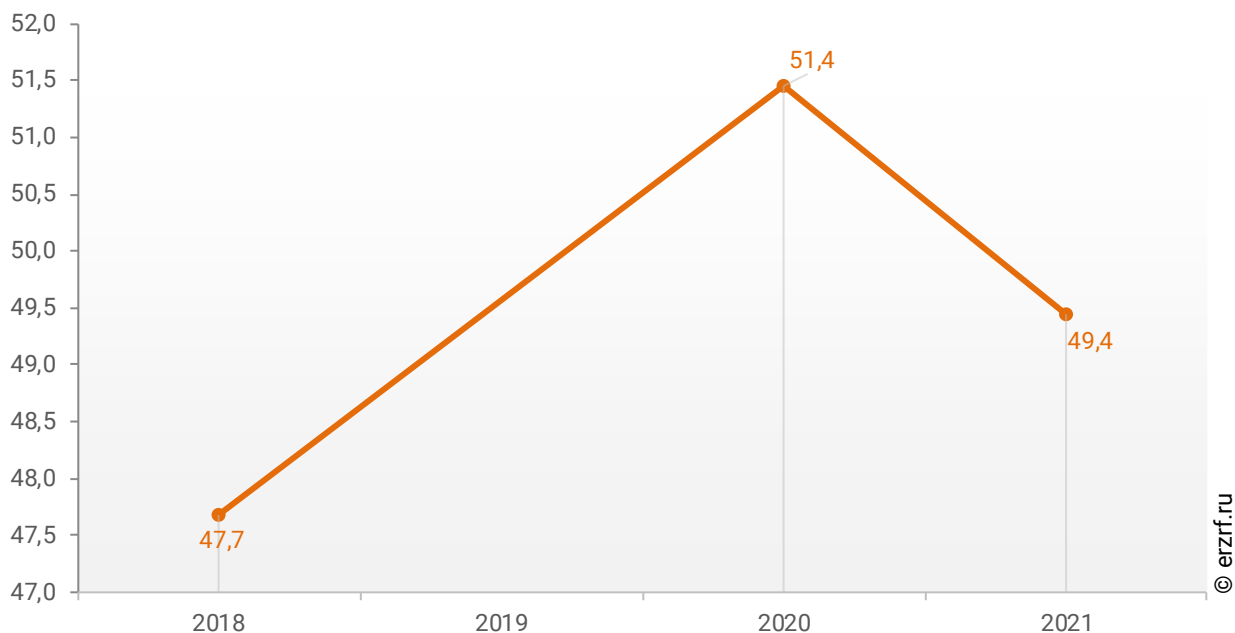
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Республике Коми, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Республики Коми, разрешение на строительство которых выдано в 2021 году, составляет 49,4 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Республики Коми по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 6.

График 6

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ГК КС Альфа» – 46,4 м². Самая большая – у застройщика «ГКС» – 53,1 м² (Таблица 11).

Таблица 11

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
ГК КС Альфа	46,4
ГКС	53,1
Общий итог	49,4

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Коми, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Тиман» – 39,7 м², застройщик «ГК КС Альфа». Наибольшая – в ЖК «Клубный дом» – 67,4 м², застройщик «ГК КС Альфа».

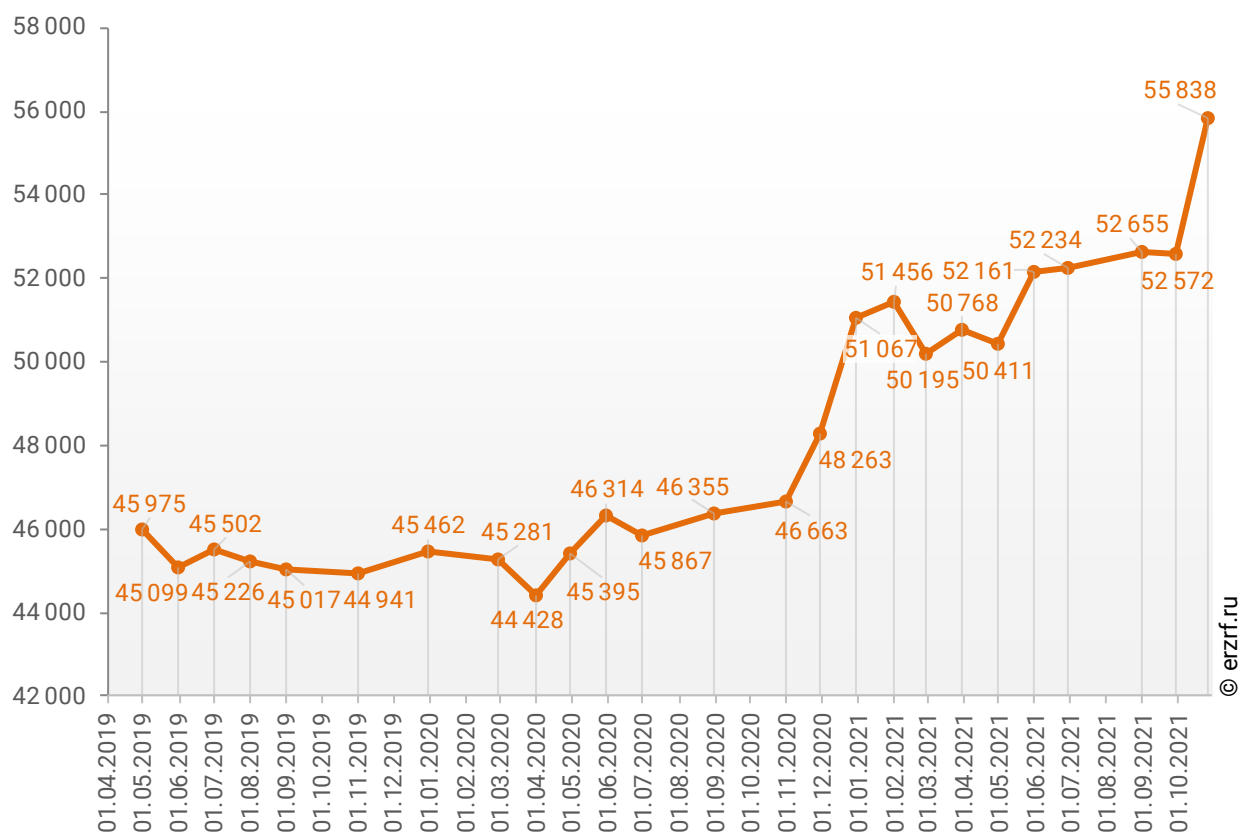
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Республике Коми

По состоянию на октябрь 2021 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Республики Коми составила 55 838 рублей за квадратный метр.

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Республике Коми представлена на графике 7.

График 7

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Республике Коми, $\text{Р}/\text{м}^2$



Зависимость средневзвешенной цены предложений Республики Коми от планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию представлена на графике 8.

График 8



© erzrf.ru

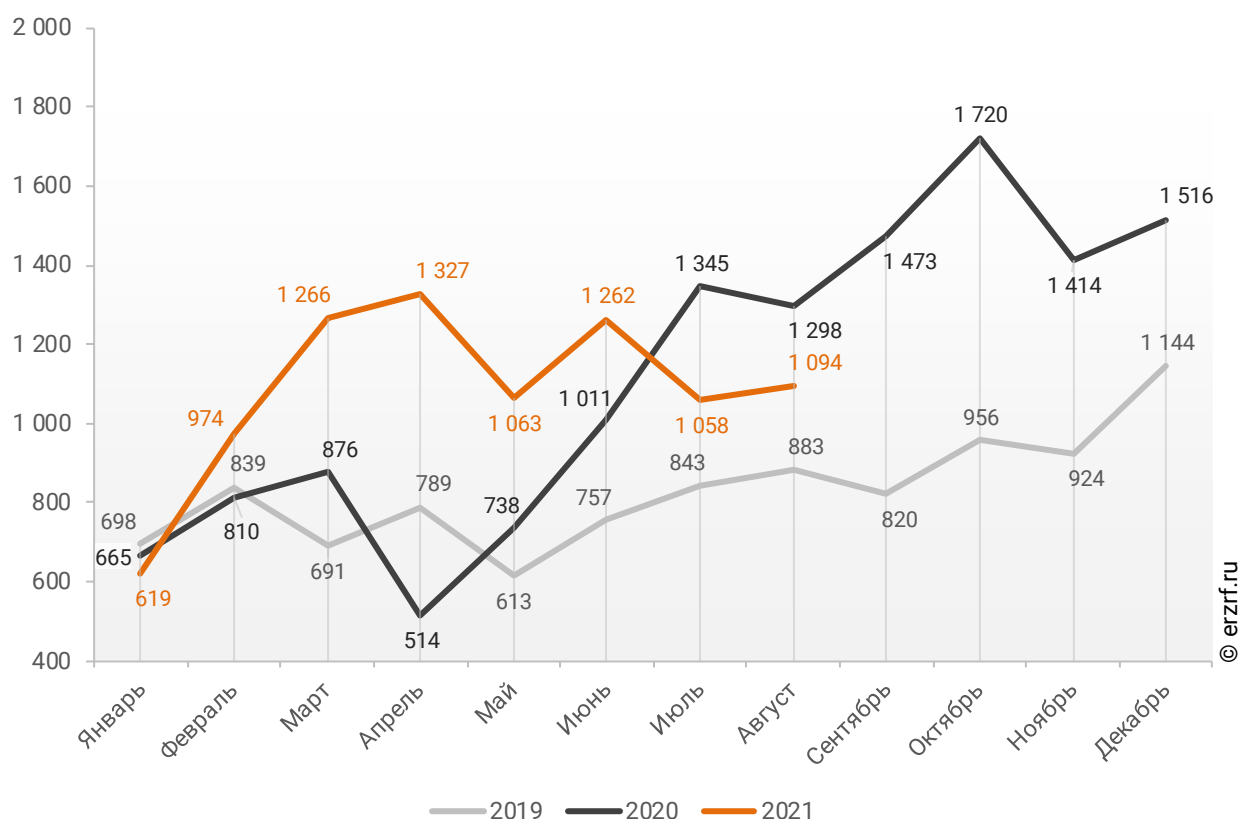
11. Ипотечное кредитование для жителей Республики Коми (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Коми

По данным Банка России за 8 месяцев 2021 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Республики Коми, составило 8 663, что на 19,4% больше уровня 2020 г. (7 257 ИЖК), и на 41,7% больше уровня, достигнутого в 2019 г. (6 113 ИЖК).

График 9

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг.

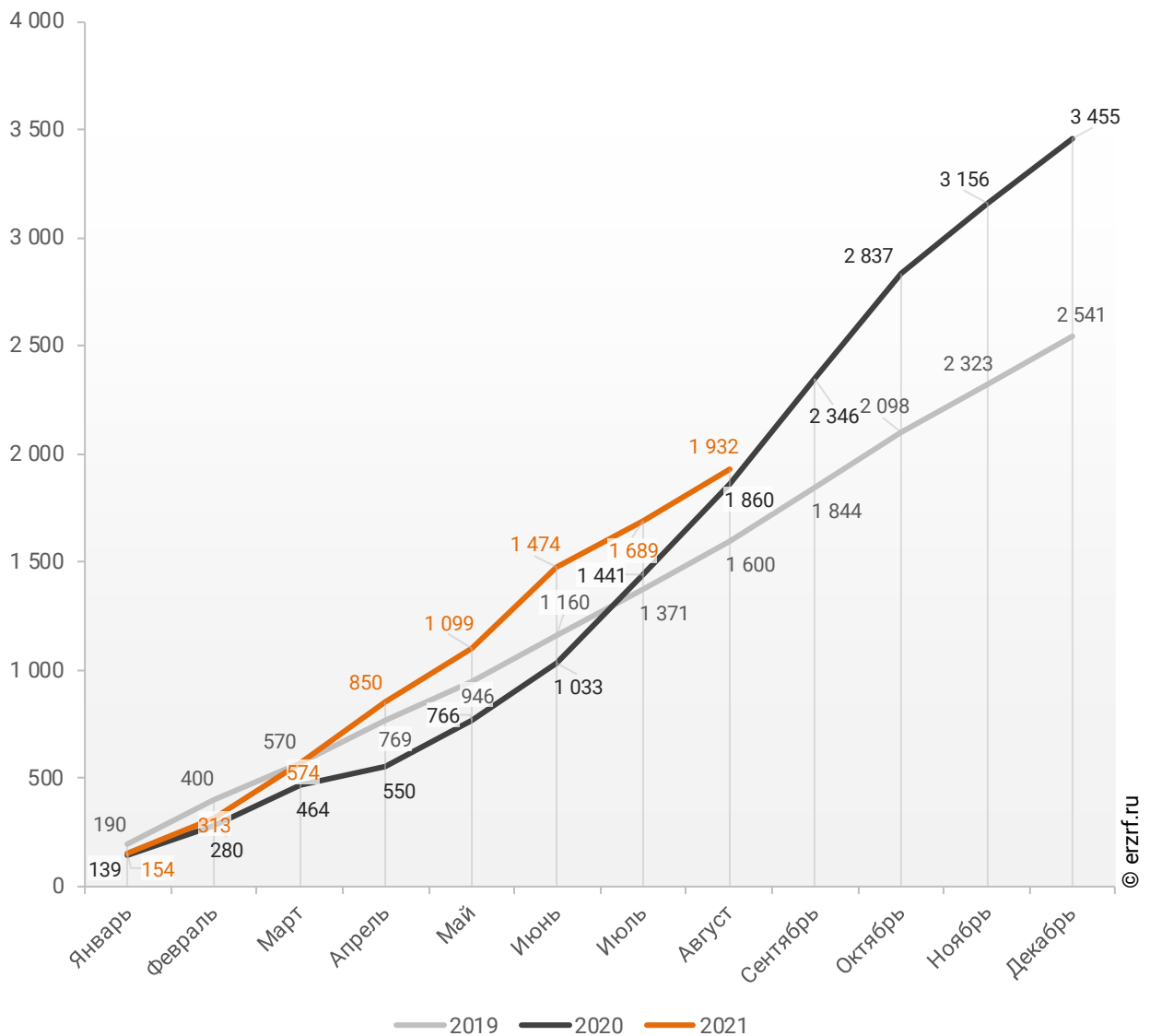


За 8 месяцев 2021 г. количество ИЖК, выданных жителям Республики Коми под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 1 932, что на 3,9% больше, чем в 2020 г. (1 860 ИЖК), и на 20,8% больше соответствующего значения 2019 г. (1 600 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг., приведена на графике 10.

График 10

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг.

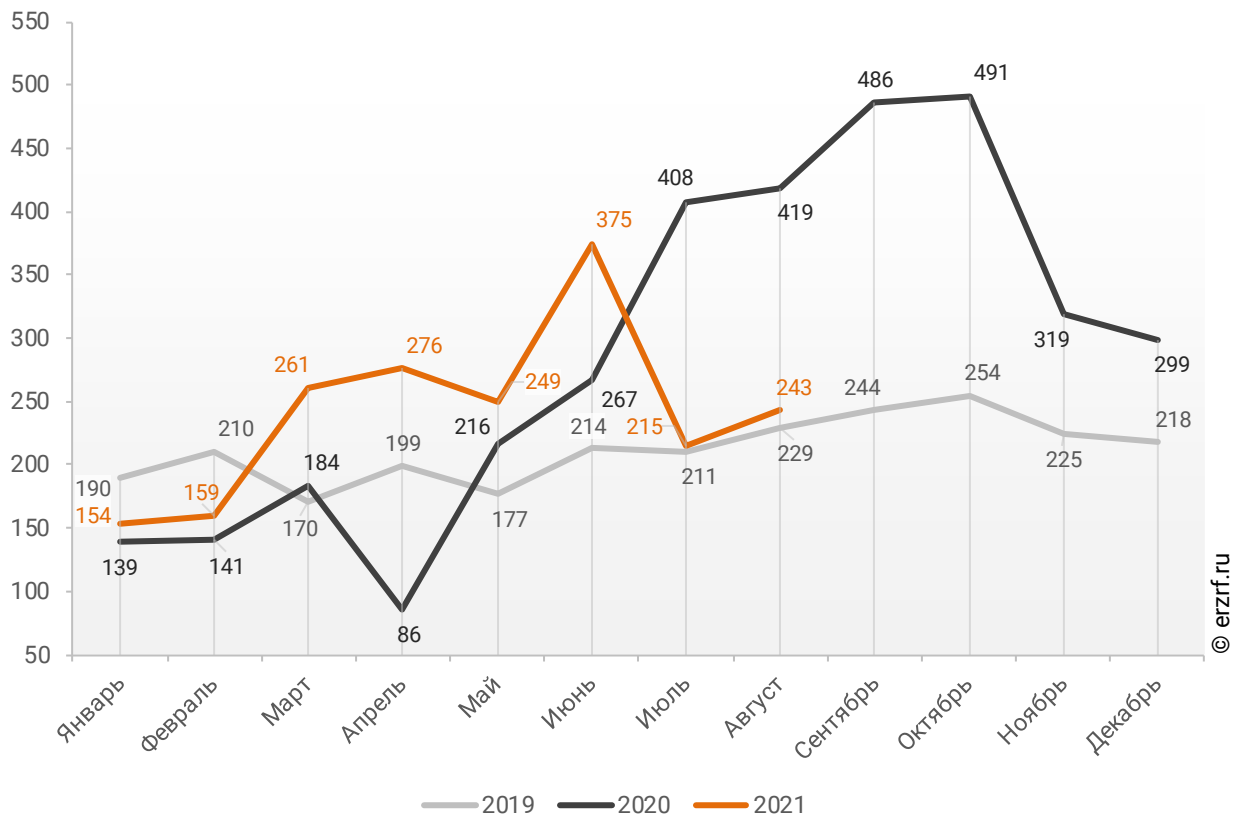


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Республике Коми в августе 2021 года уменьшилось на 42,0% по сравнению с августом 2020 года (243 против 419 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг.

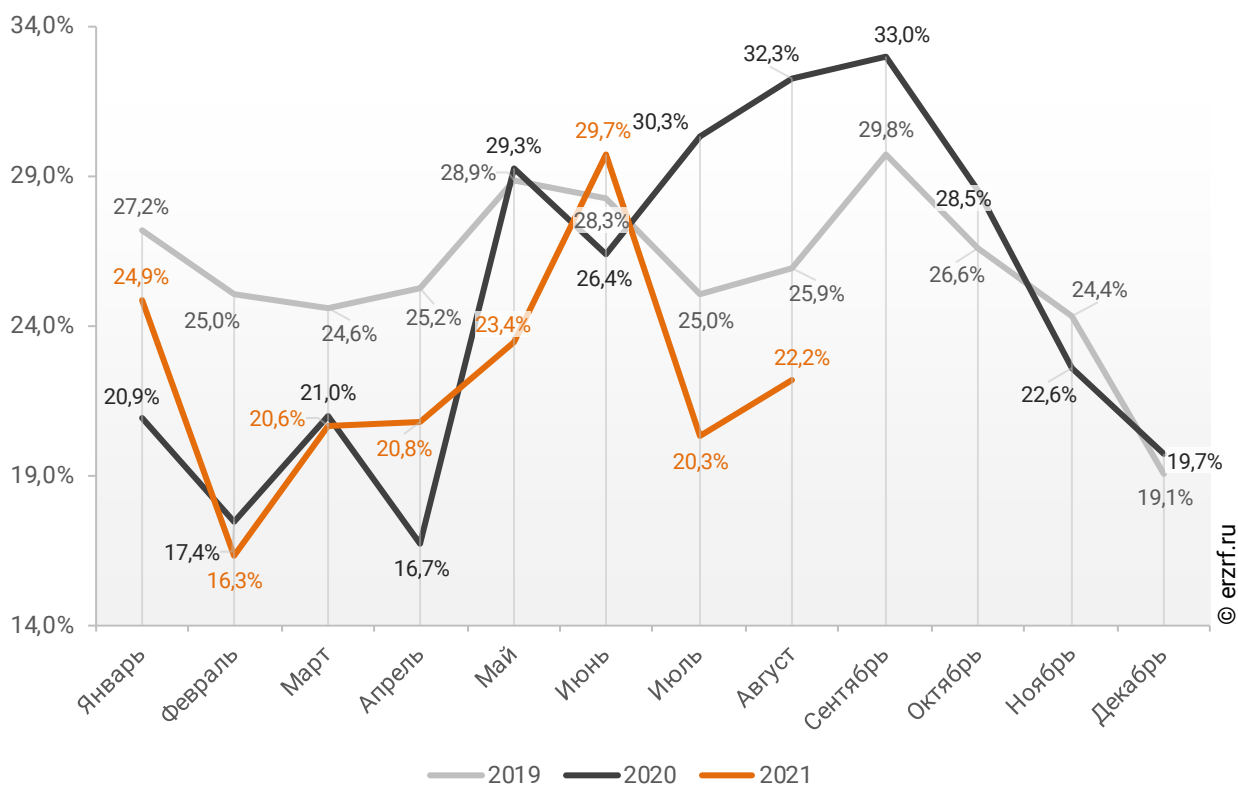


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 8 месяцев 2021 г., составила 22,3% от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Коми за этот же период, что на 3,3 п.п. меньше соответствующего значения 2020 г. (25,6%), и на 3,9 п.п. меньше уровня 2019 г. (26,2%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг., приведена на графике 12.

График 12

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг.



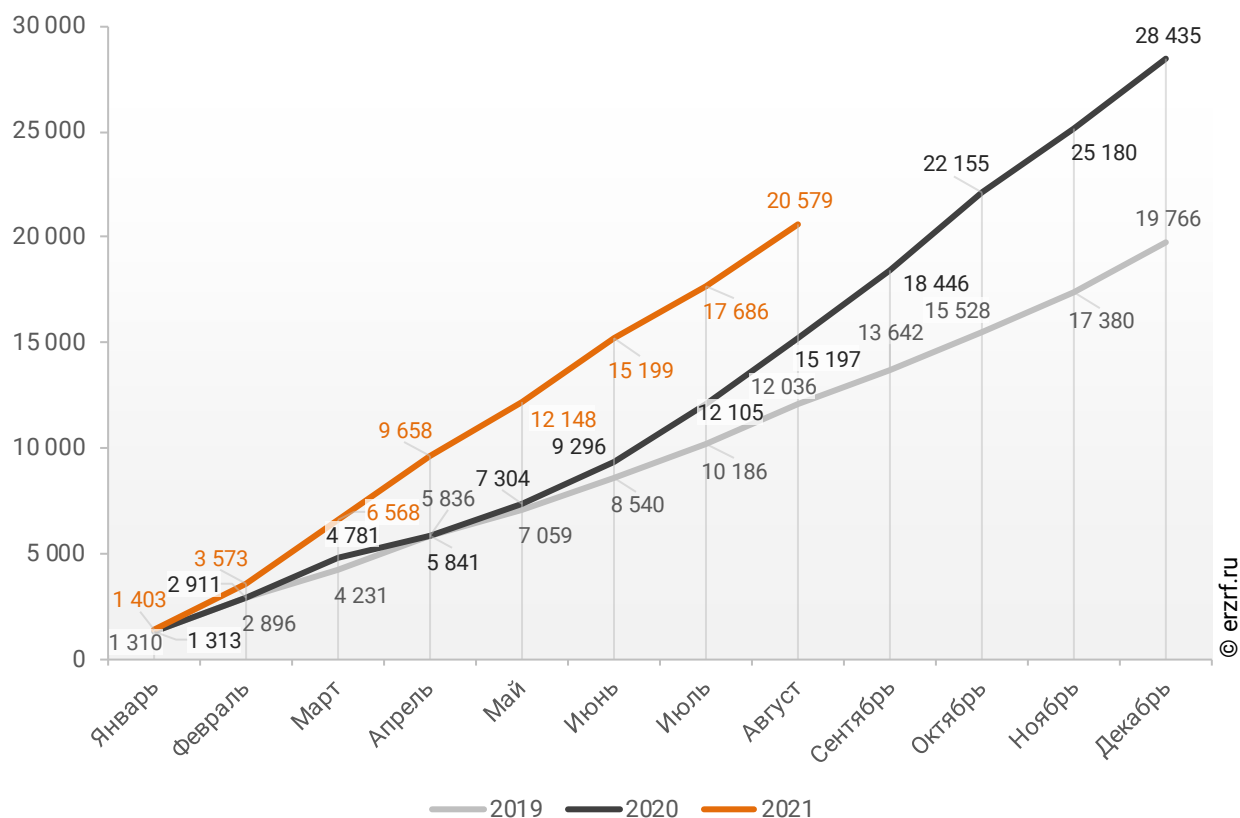
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Коми

По данным Банка России за 8 месяцев 2021 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Коми, составил 20 579 млн ₽, что на 35,4% больше уровня, достигнутого в 2020 г. (15 197 млн ₽), и на 71,0% больше аналогичного значения 2019 г. (12 036 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг., млн ₽, приведена на графике 13.

График 13

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг., млн ₽

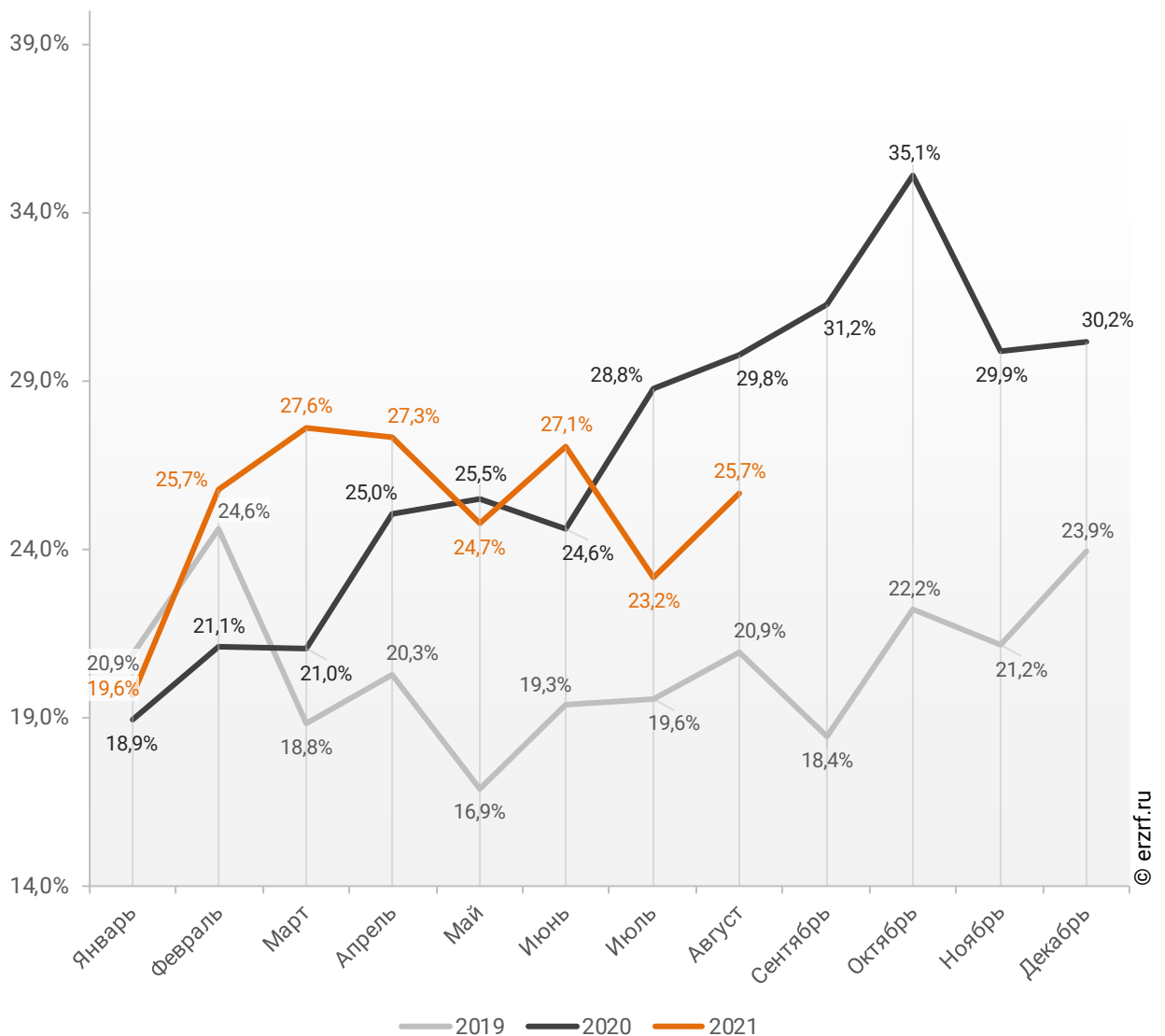


В общем объеме кредитов, выданных за 8 месяцев 2021 г. жителям Республики Коми (81 103 млн ₽), доля ИЖК составила 25,4%, что на 0,7 п.п. больше соответствующего значения 2020 г. (24,7%), и на 5,3 п.п. больше уровня 2019 г. (20,1%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг., приведена на графике 14.

График 14

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг.

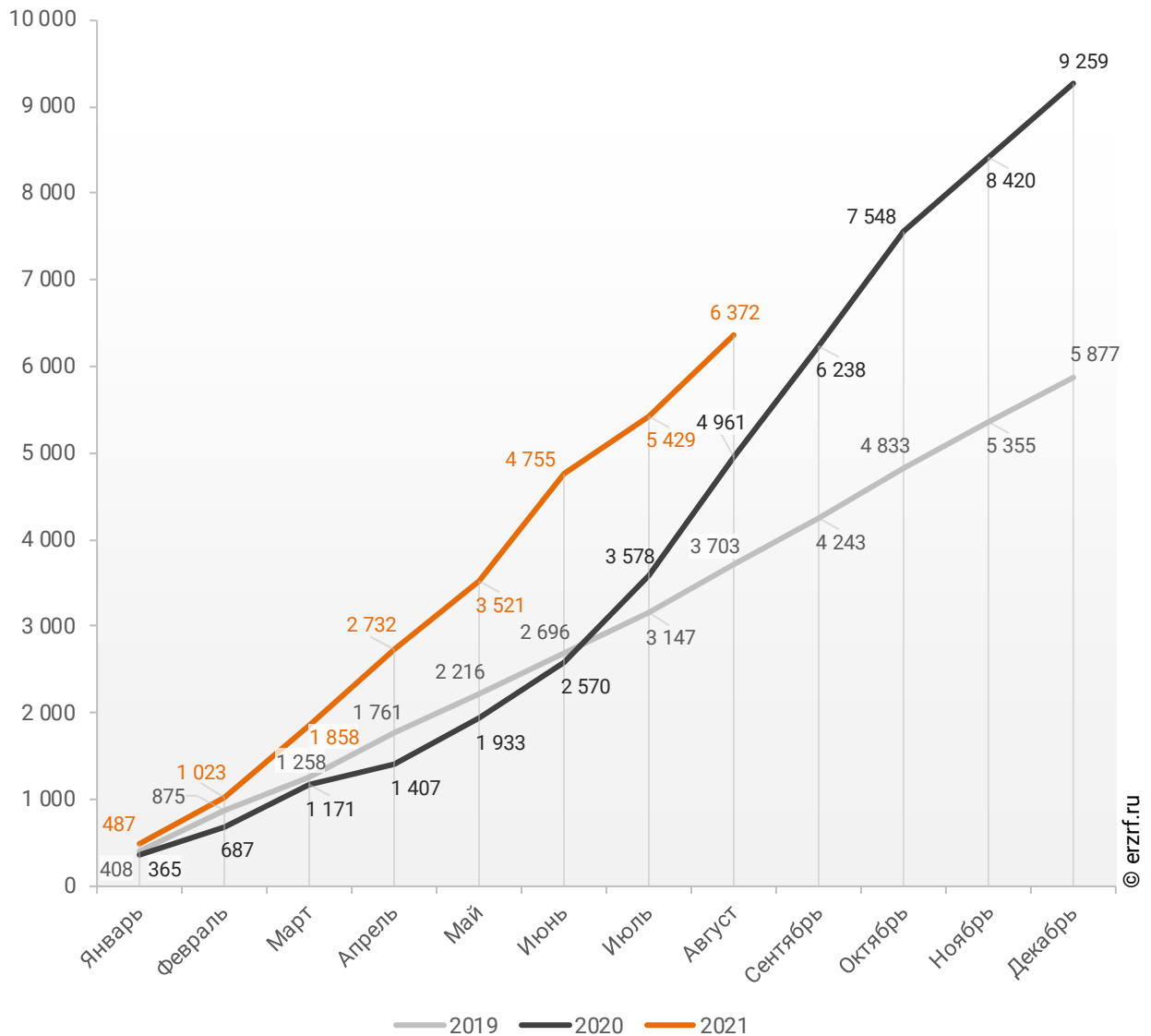


За 8 месяцев 2021 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Коми под залог ДДУ, составил 6 372 млн ₽ (31,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Коми). Это на 28,4% больше аналогичного значения 2020 г. (4 961 млн ₽), и на 72,1% больше, чем в 2019 г. (3 703 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг., млн ₽, приведена на графике 15.

График 15

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг., млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 8 месяцев 2021 г. жителям Республики Коми (81 103 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 7,9%, что на 0,1 п.п. меньше уровня 2020 г. (8,0%), и на 1,7 п.п. больше уровня, достигнутого в 2019 г. (6,2%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 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 Коми в 2019 – 2021 гг.

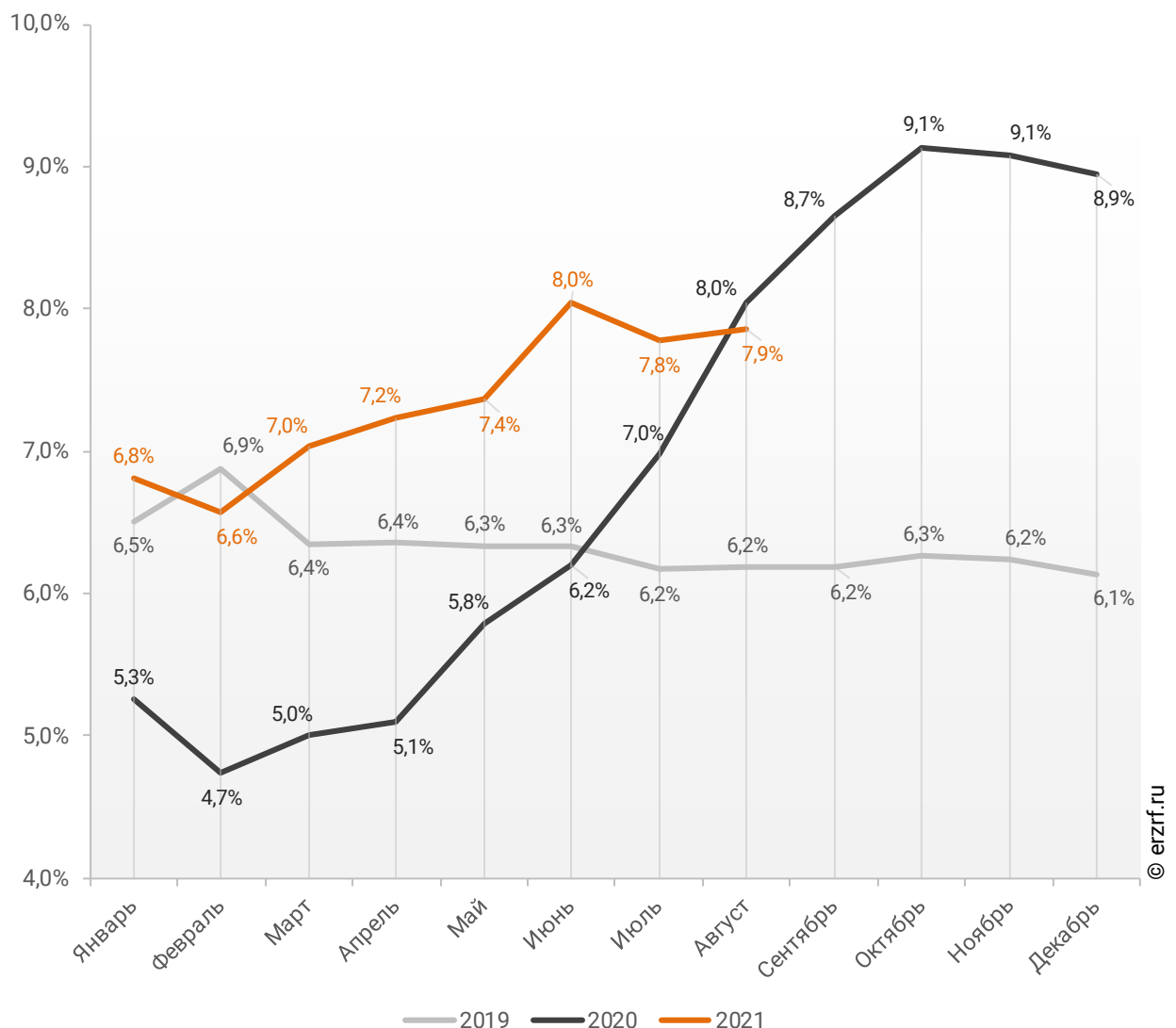
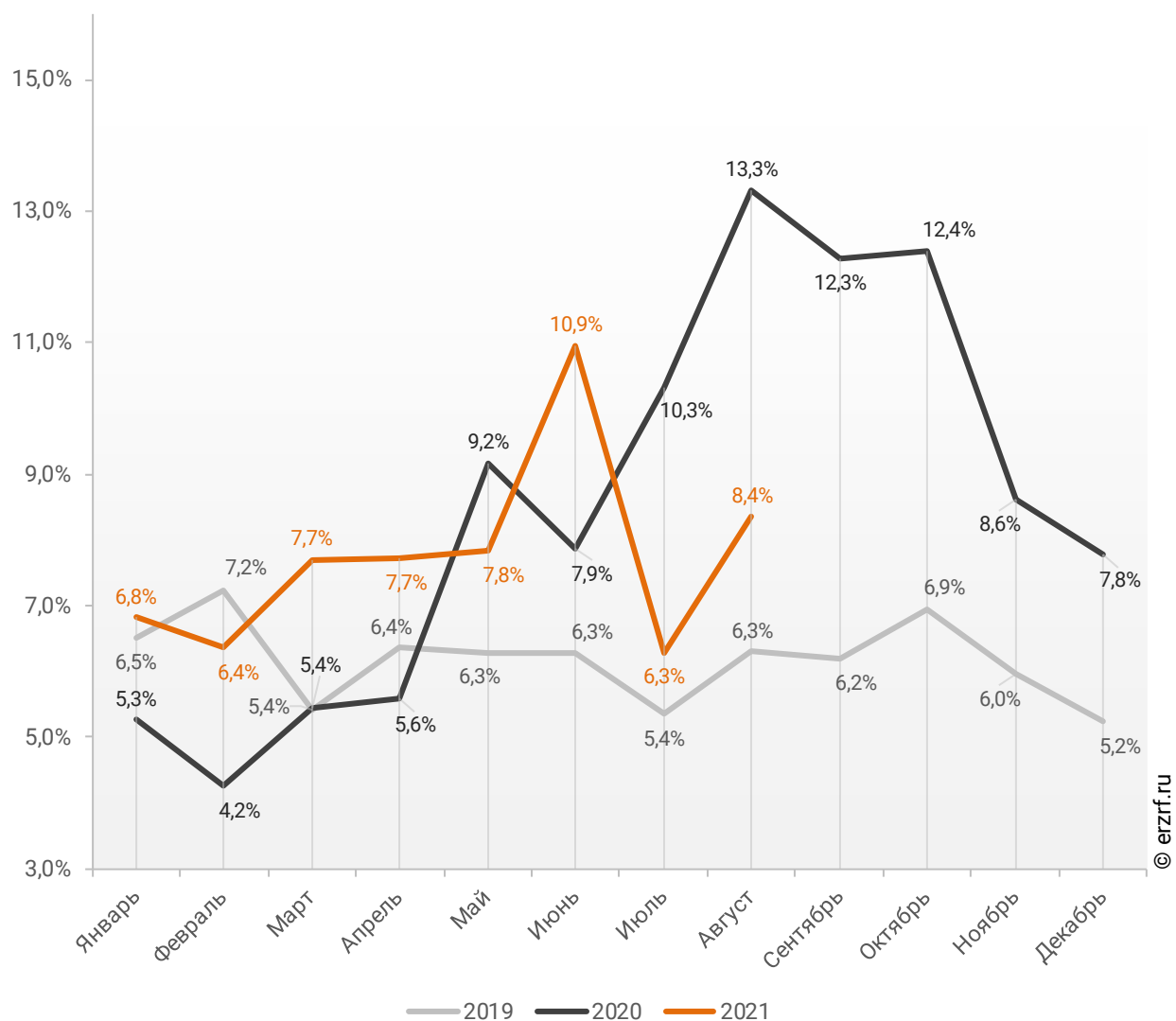


График 17

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Республики Коми в 2019 – 2021 гг.**



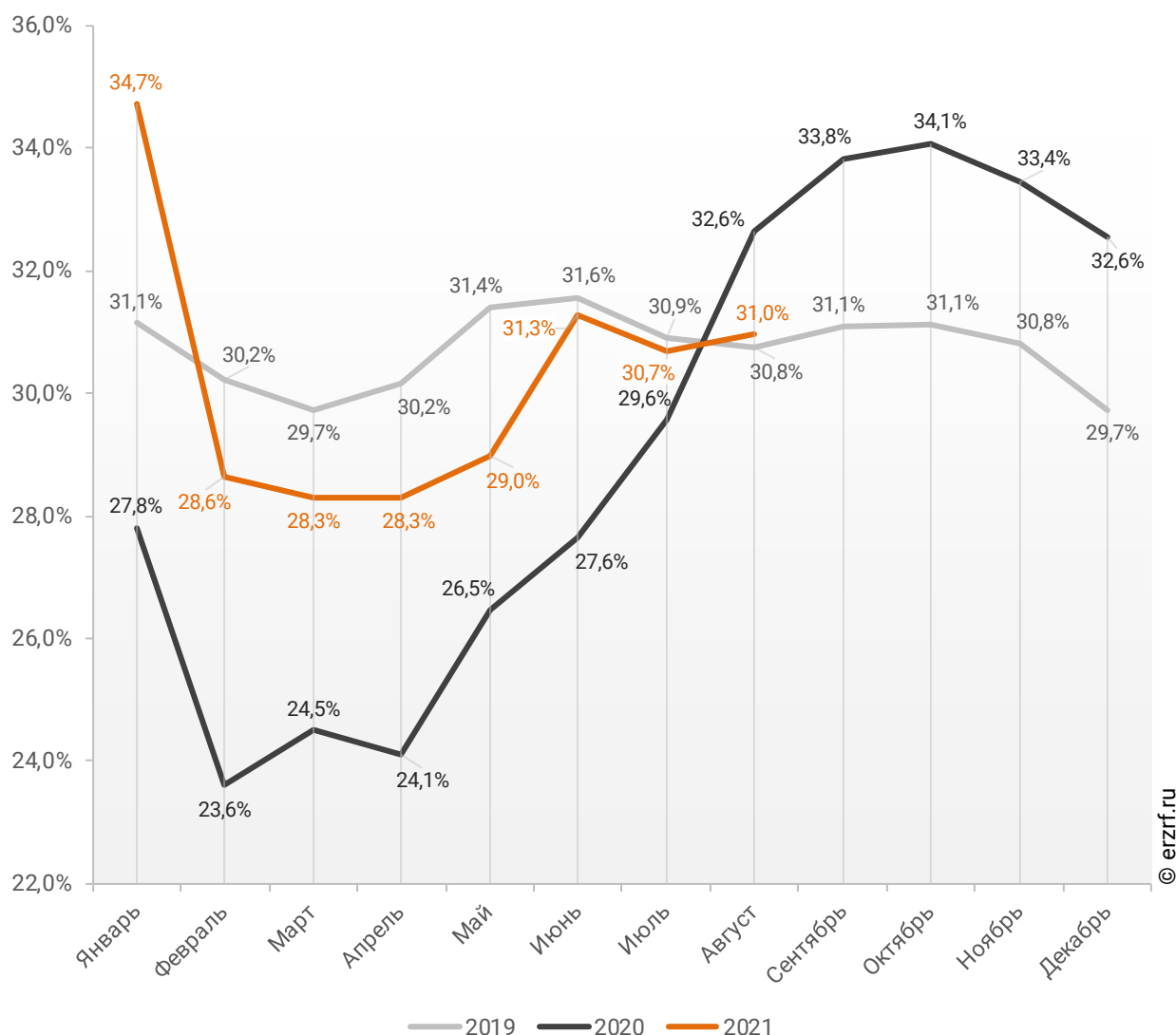
© erzrf.ru

Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 8 месяцев 2021 г., составила 31,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Коми за этот же период, что на 1,6 п.п. меньше, чем в 2020 г. (32,6%), и на 0,2 п.п. больше соответствующего значения 2019 г. (30,8%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг., приведена на графике 18.

График 18

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг.

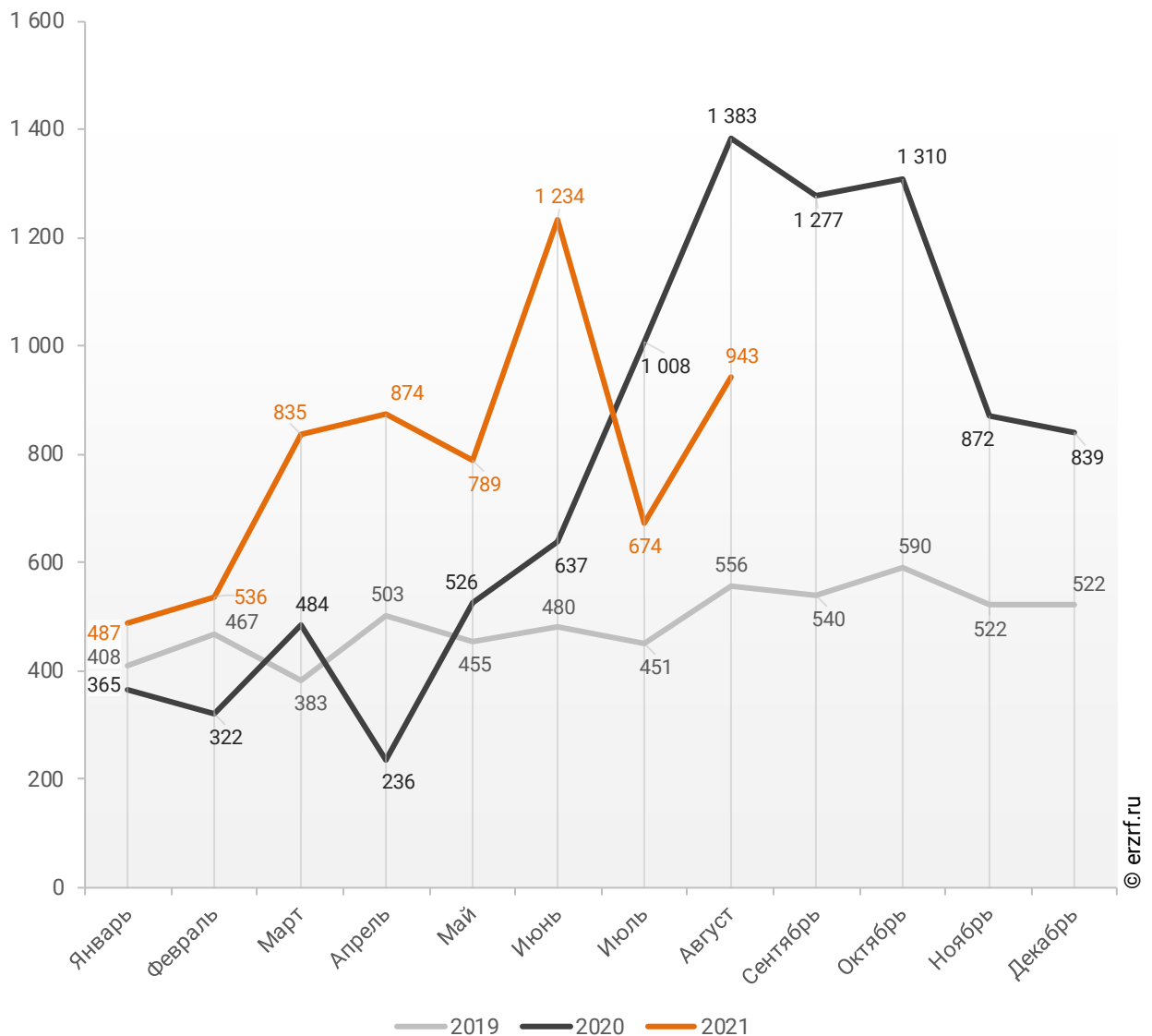


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Республике Коми в августе 2021 года, уменьшился на 31,8% по сравнению с августом 2020 года (943 млн ₹ против 1,4 млрд ₹ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг., млн ₹, приведена на графике 19.

График 19

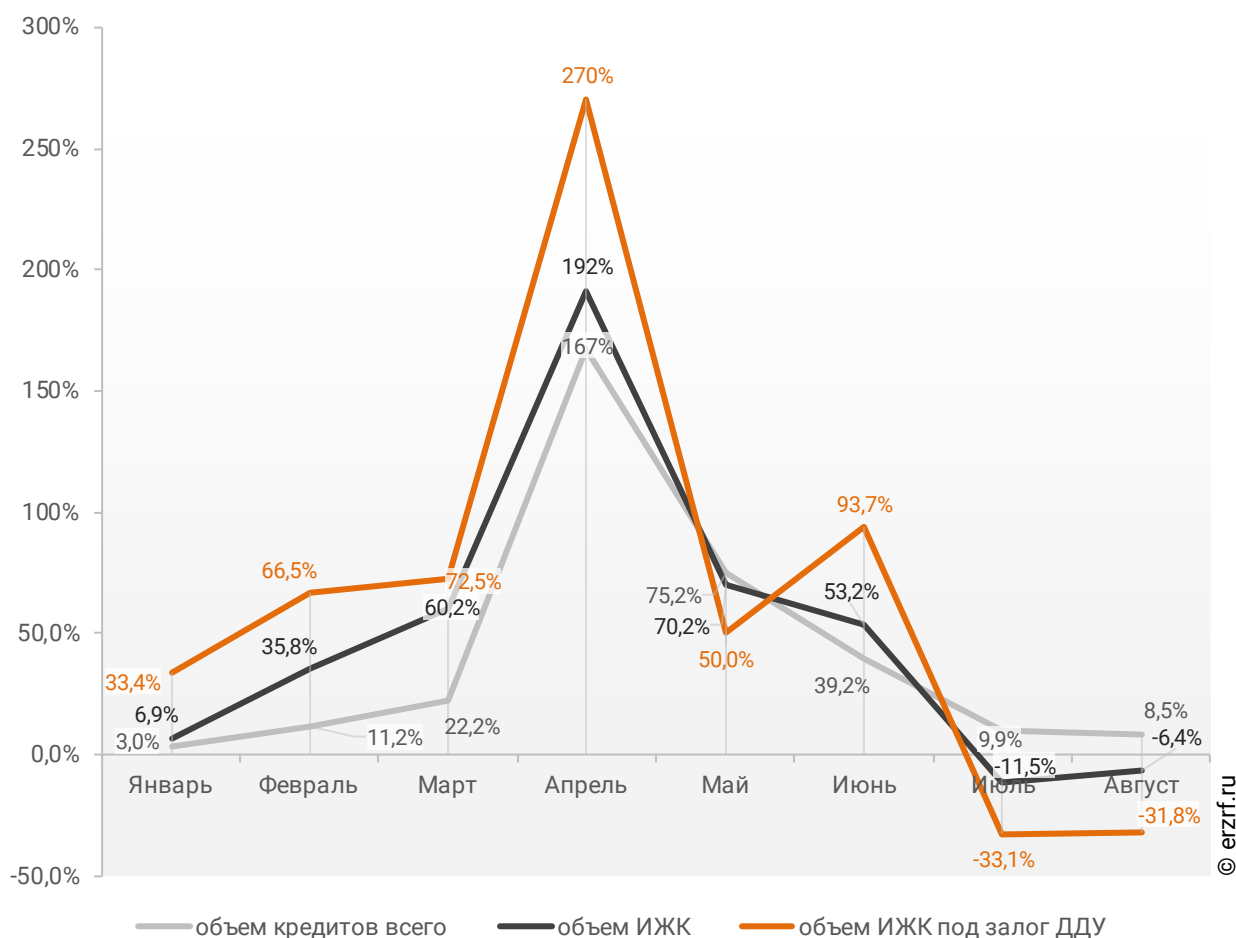
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг., млн ₹



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 31,8% в августе 2021 года по сравнению с августом 2020 года сопровождалось ростом объема всех видов кредитов на 8,5% (11,3 против 10,4 млрд ₽ годом ранее), а также падением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 6,4% (2,9 против 3,1 млрд ₽ годом ранее) (График 20).

График 20

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2021 года по сравнению с аналогичными месяцами 2020 года в Республике Коми (по видам кредитов)



По данным Банка России доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Республике Коми кредитов всех видов в августе составила 8,4%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 32,6%.

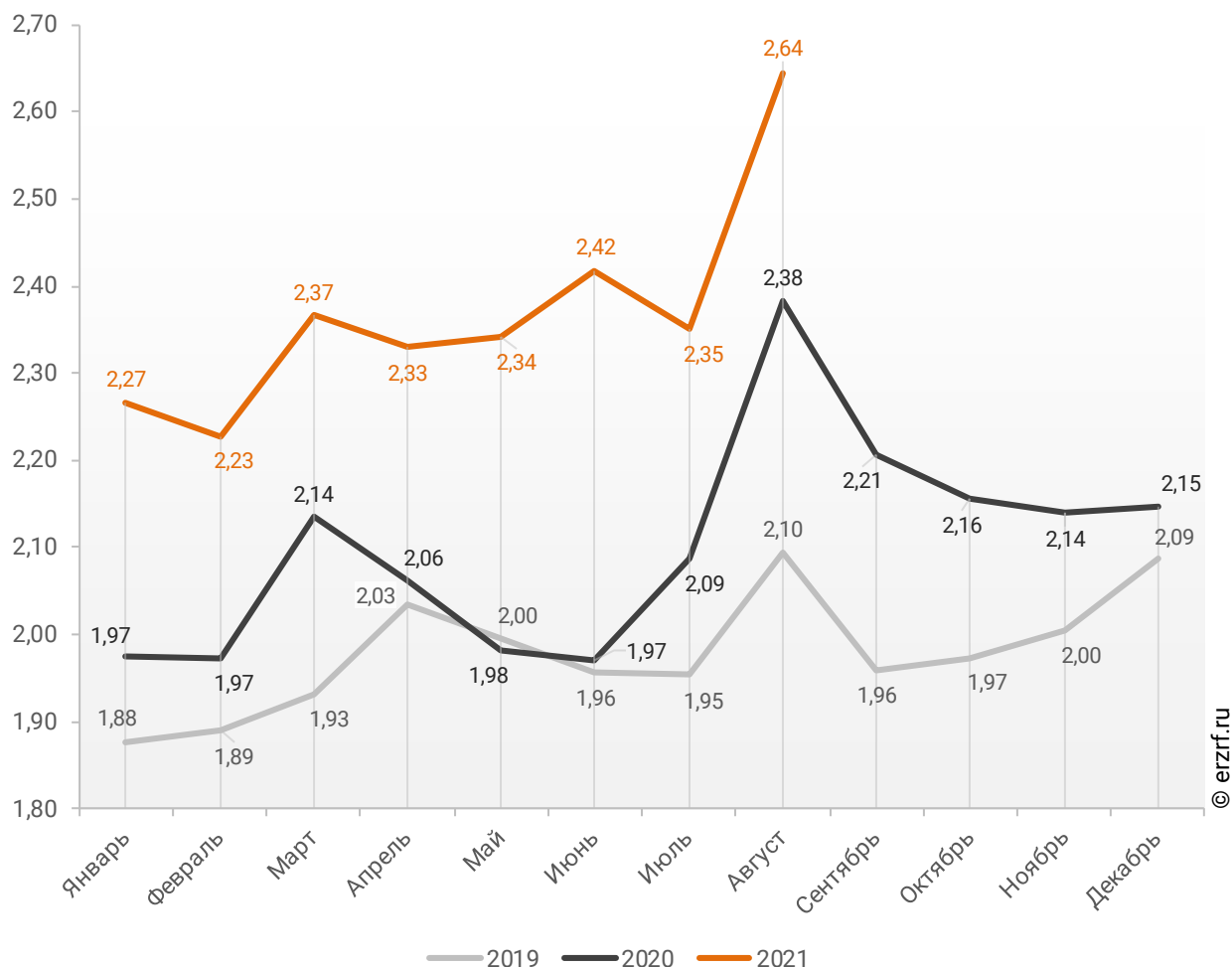
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Коми

По официальной статистике Банка России в августе 2021 г. средний размер ИЖК в Республике Коми составил 2,64 млн ₽, что на 11,0% больше уровня, достигнутого в 2020 г. (2,38 млн ₽), и на 26,2% больше аналогичного значения 2019 г. (2,10 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг., млн ₽

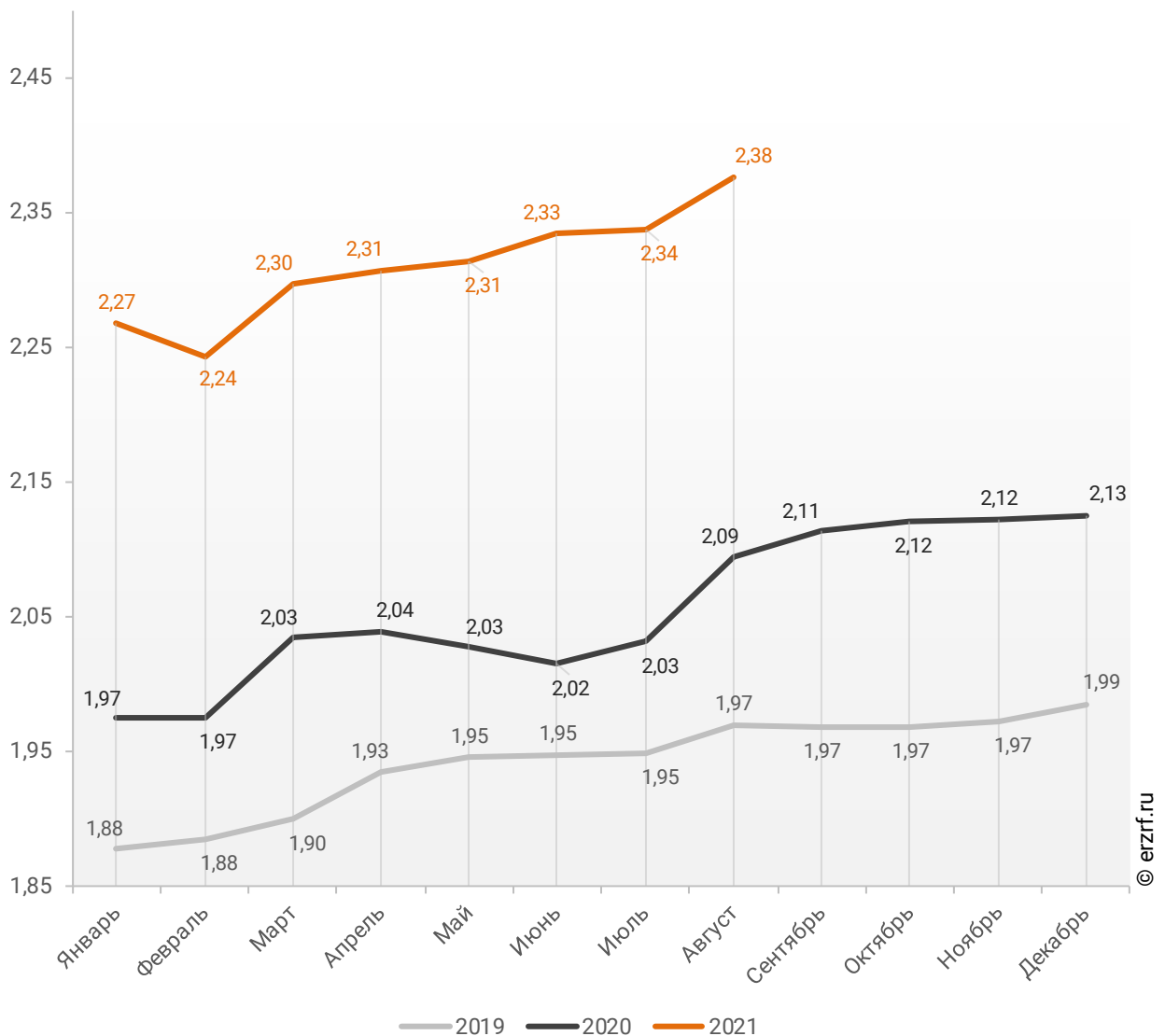


По данным Банка России за 8 месяцев 2021 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Республики Коми, накопленным итогом составил 2,38 млн ₽, что на 13,5% больше, чем в 2020 г. (2,09 млн ₽), и на 20,7% больше соответствующего значения 2019 г. (1,97 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг., млн ₽

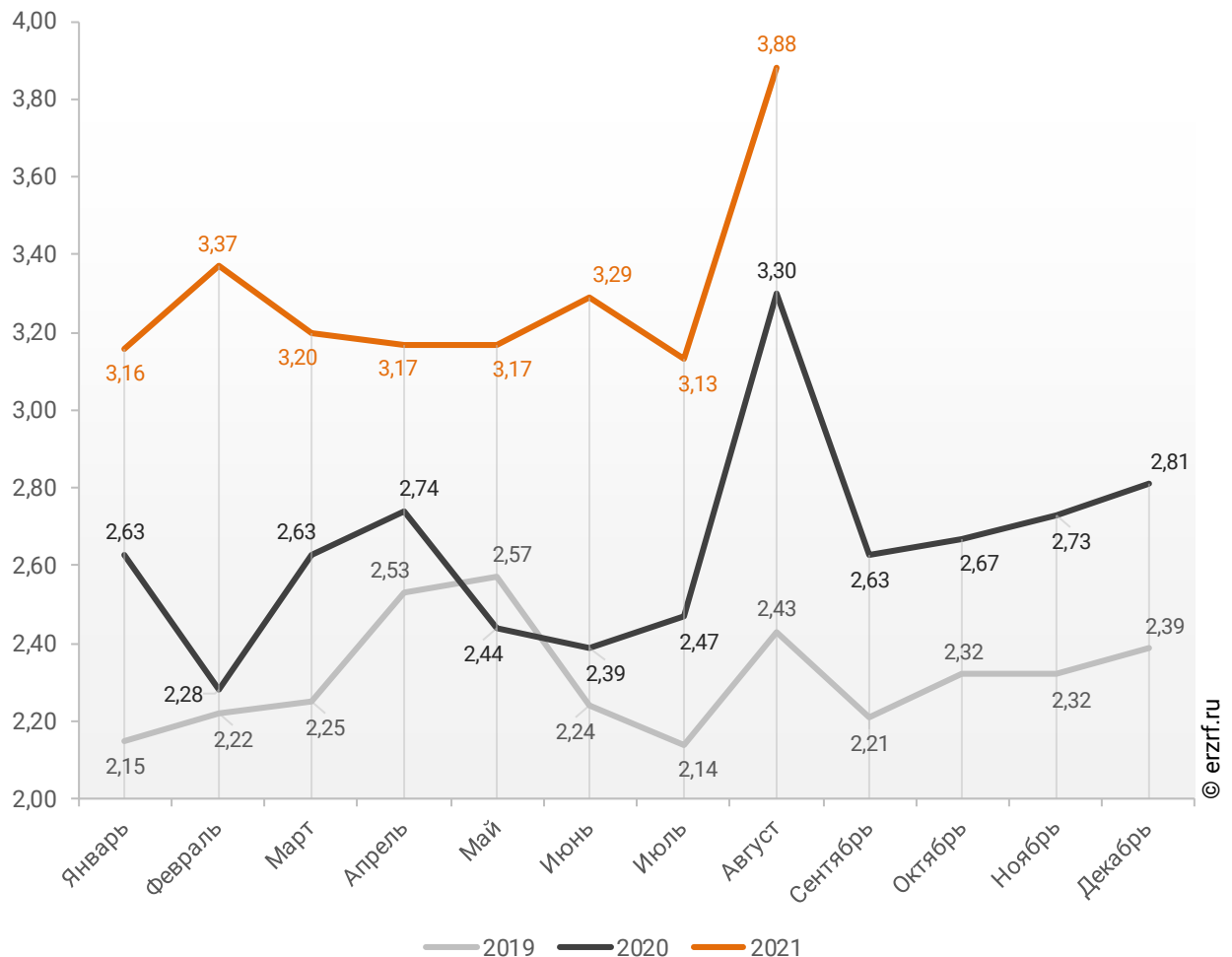


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Республике Коми в августе 2021 года увеличился на 17,6% по сравнению с августом 2020 года (3,88 против 3,30 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 24,0%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после падения в прошлом месяце.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг., млн ₽

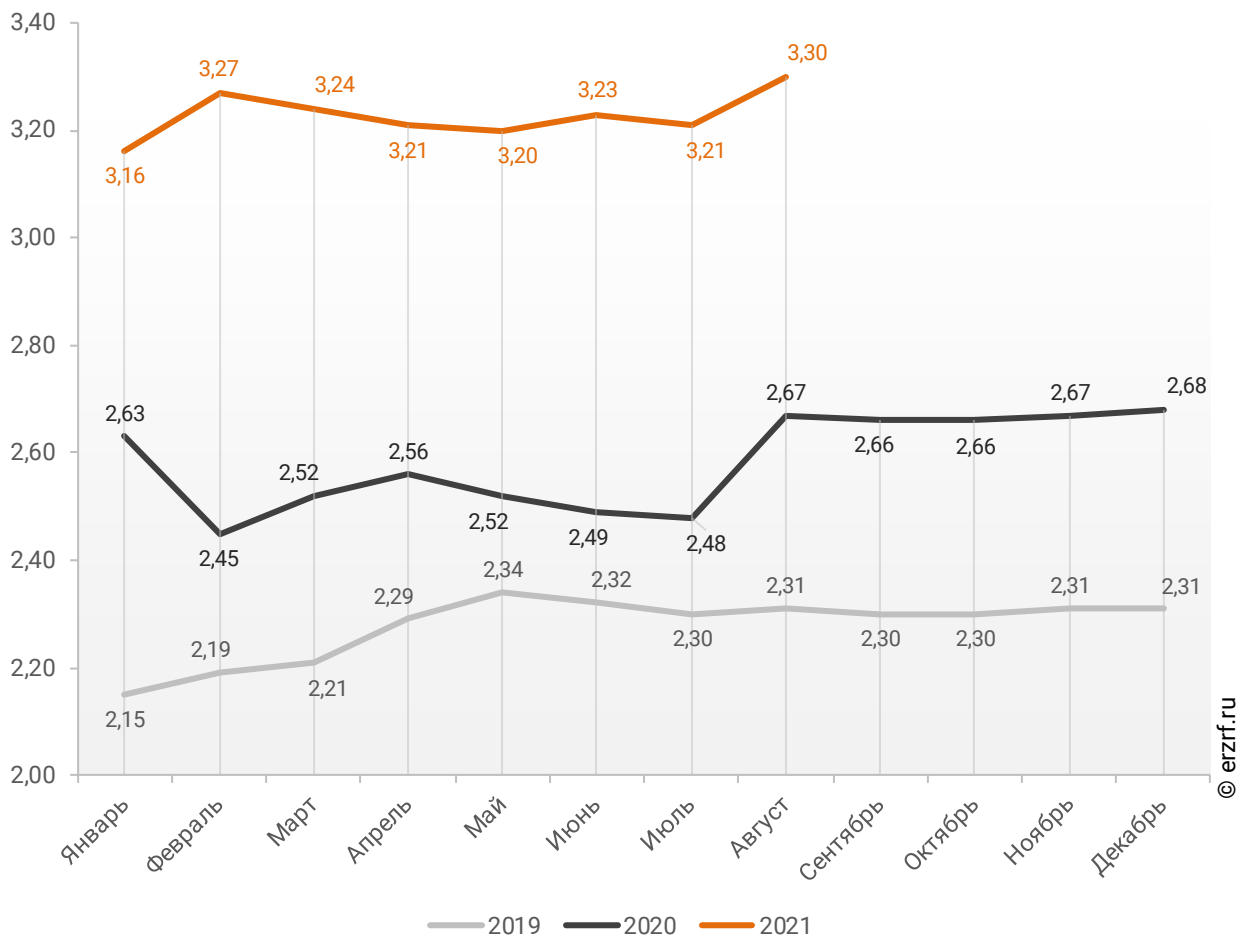


По данным Банка России за 8 месяцев 2021 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми, накопленным итогом составил 3,30 млн ₽ (на 38,9% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Коми). Это на 23,6% больше соответствующего значения 2020 г. (2,67 млн ₽), и на 42,9% больше уровня 2019 г. (2,31 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг., млн ₽

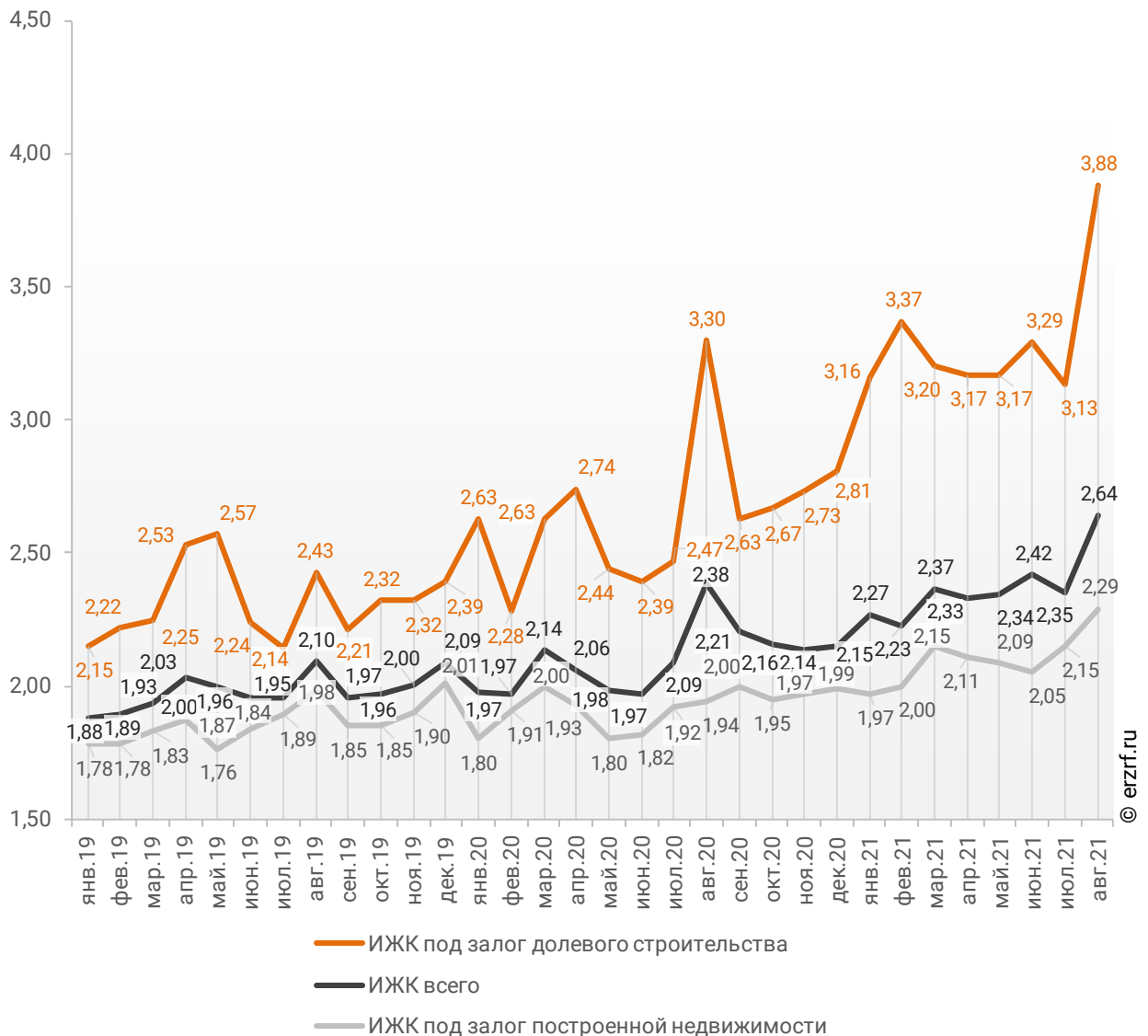


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 18,0% – с 1,94 до 2,29 млн ₽.

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

График 25

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



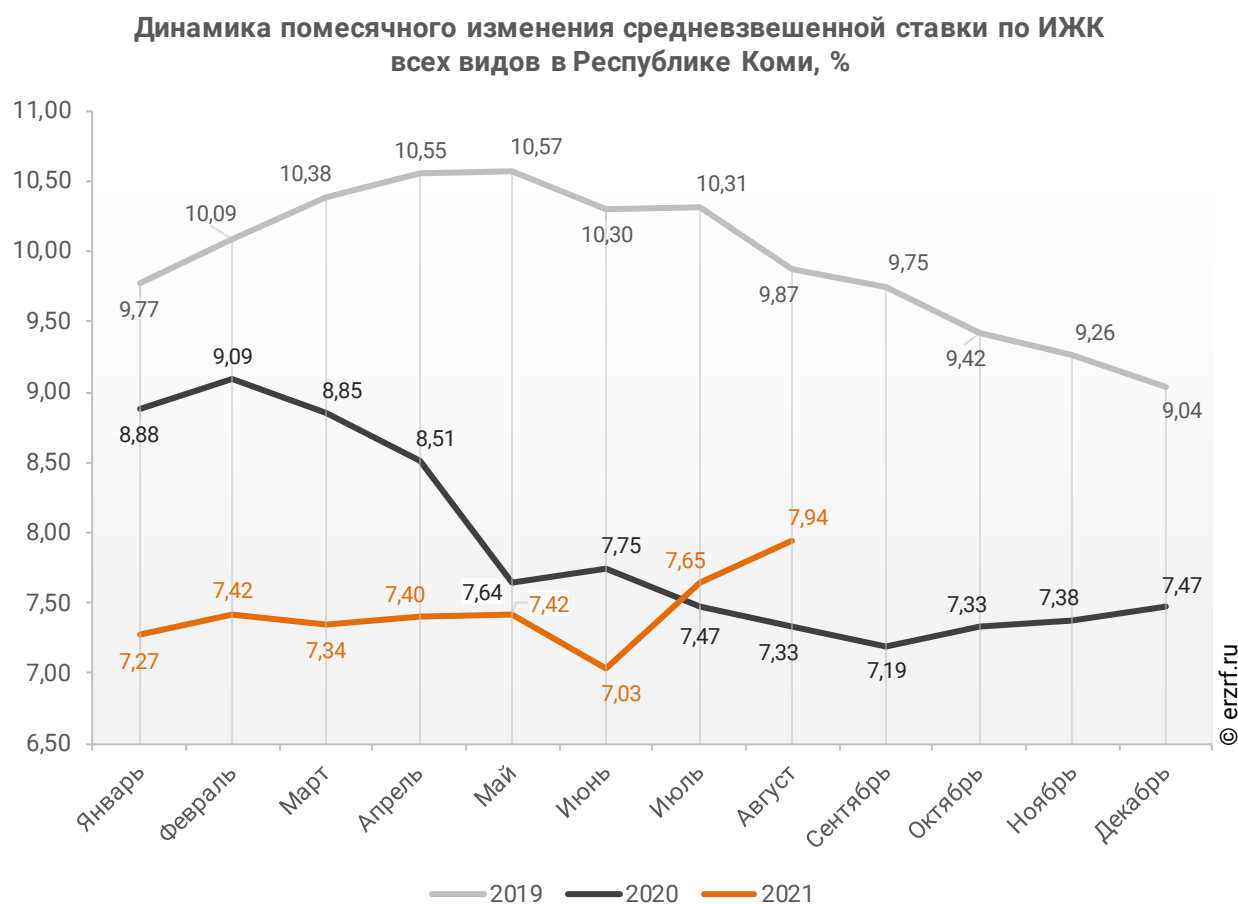
За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 0,7 п.п. – с 70,1% до 69,4%.

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

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в августе 2021 года в Республике Коми, средневзвешенная ставка составила 7,94%. По сравнению с таким же показателем августа 2020 года произошел рост ставки на 0,61 п.п. (с 7,33 до 7,94%).

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

График 26

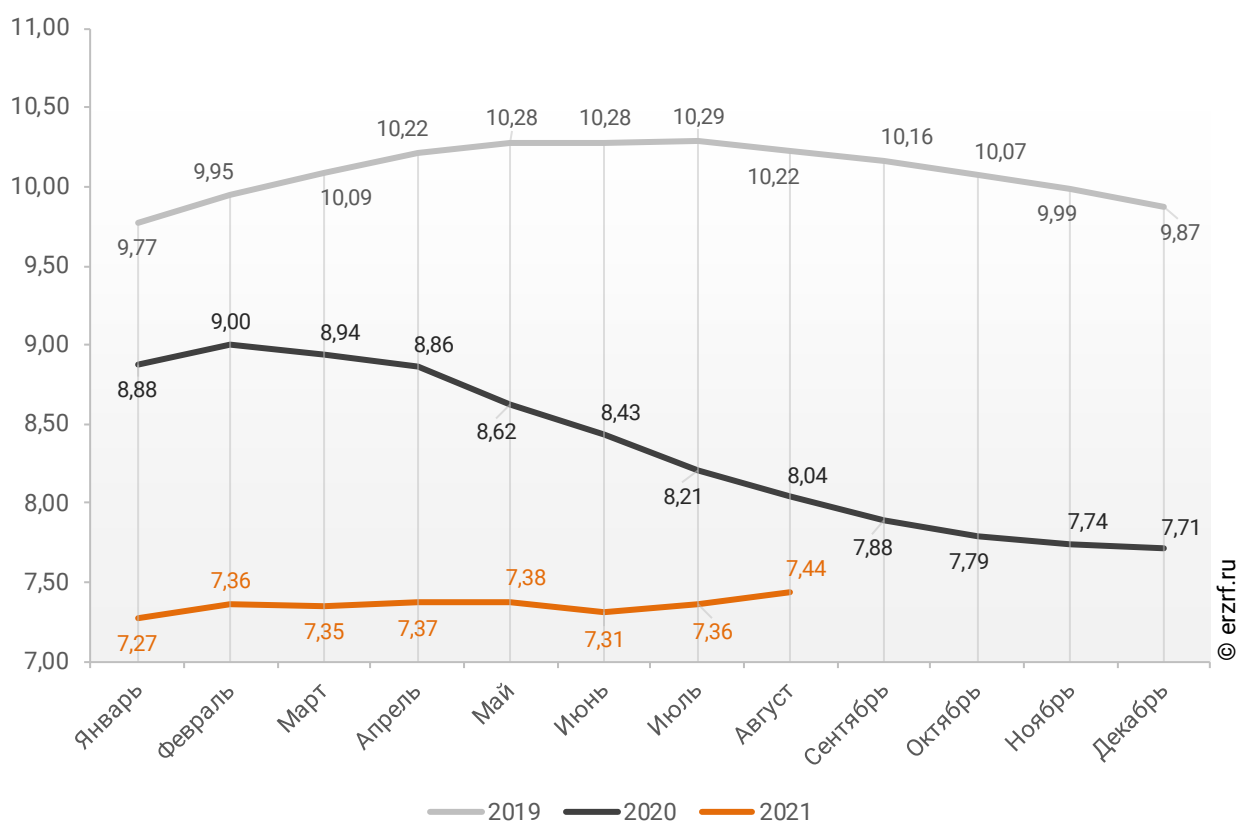


По данным Банка России за 8 месяцев 2021 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Республики Коми, накопленным итогом составила 7,44%, что на 0,60 п.п. меньше, чем в 2020 г. (8,04%), и на 2,78 п.п. меньше соответствующего значения 2019 г. (10,22%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Республики Коми, накопленным итогом в 2019 – 2021 гг., представлена на графике 27.

График 27

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Республики Коми, накопленным итогом в 2019 – 2021 гг.

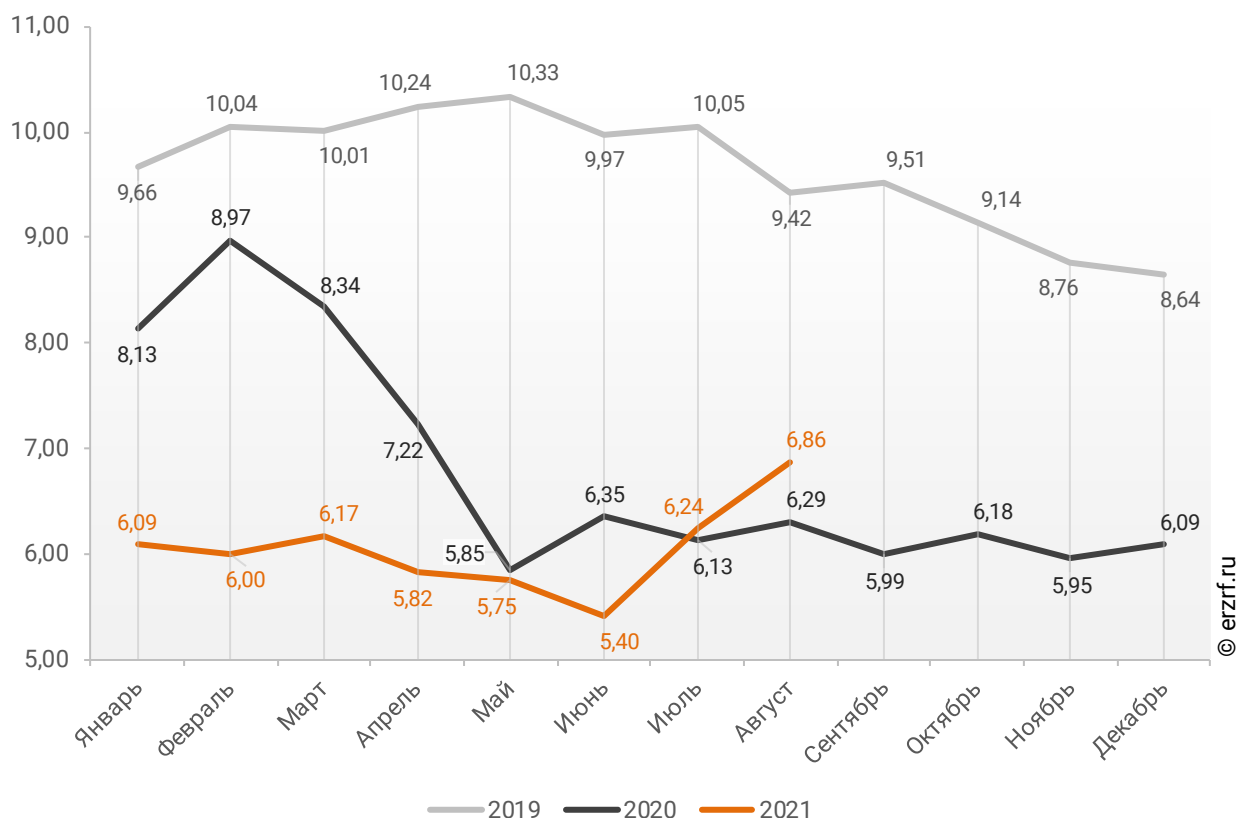


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Республике Коми в августе 2021 года, составила 6,86%, что на 0,57 п.п. больше аналогичного значения за август 2020 года (6,29%).

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

График 28

Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Республике Коми, %

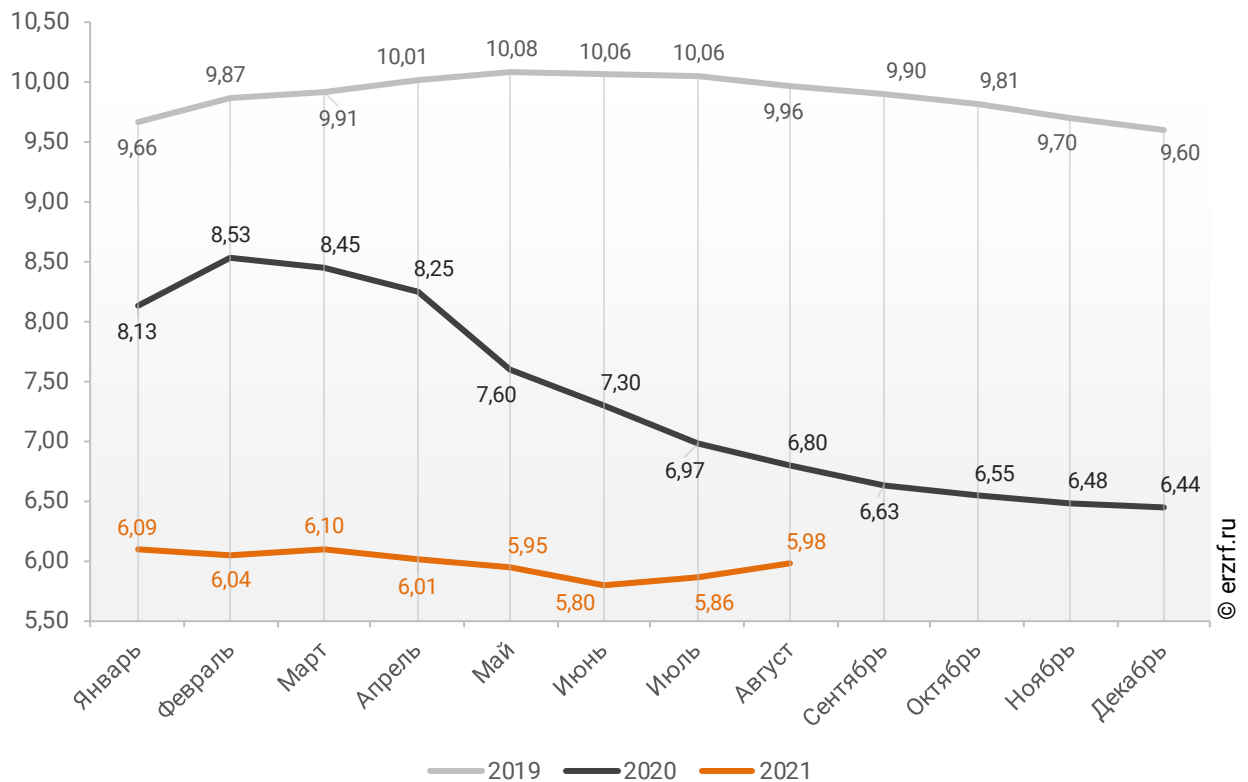


По данным Банка России за 8 месяцев 2021 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Республики Коми, накопленным итогом составила 5,98% (на 1,46 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,82 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2020 г. (6,80%), и на 3,98 п.п. меньше аналогичного значения 2019 г. (9,96%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг., представлена на графике 29.

График 29

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2019 – 2021 гг.

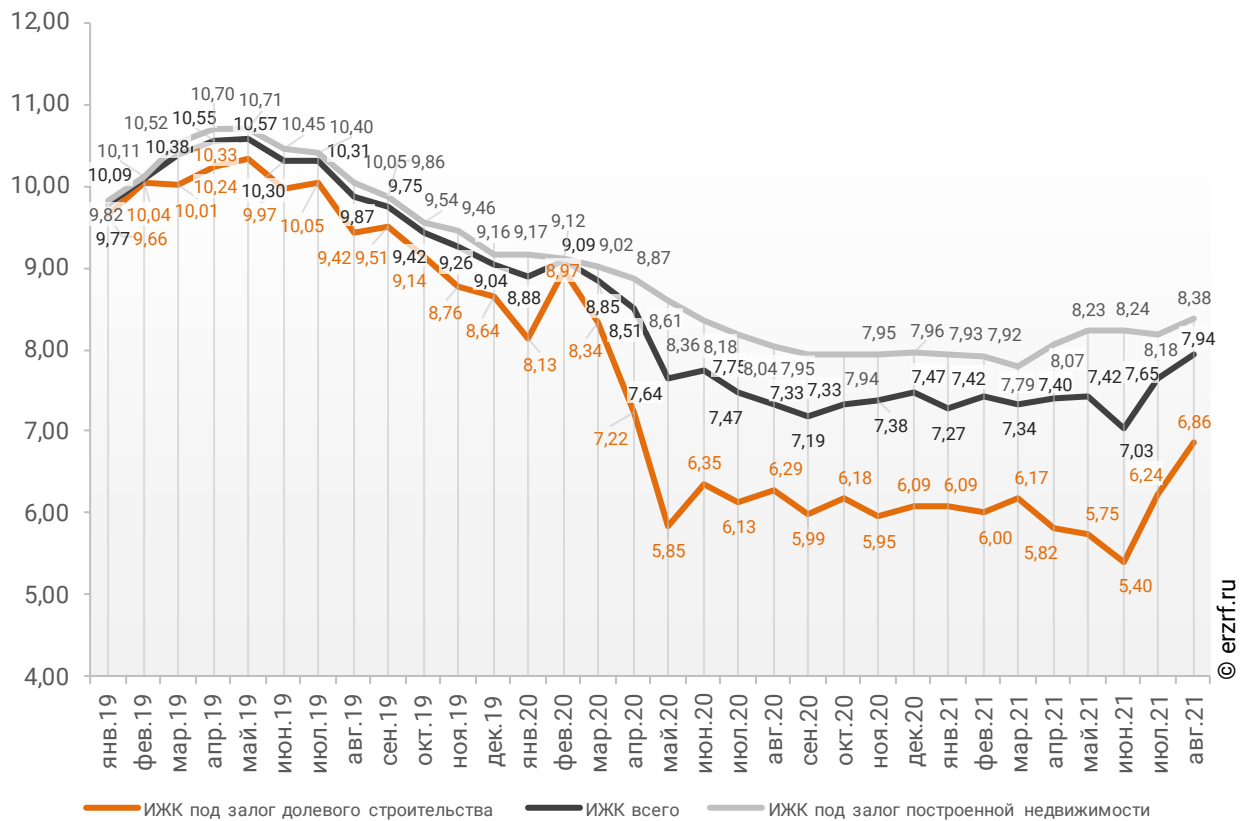


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Республике Коми в августе 2021 года составила 8,38%, что на 0,34 п.п. больше значения за август 2020 года (8,04%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Республике Коми, представлено на графике 30.

График 30

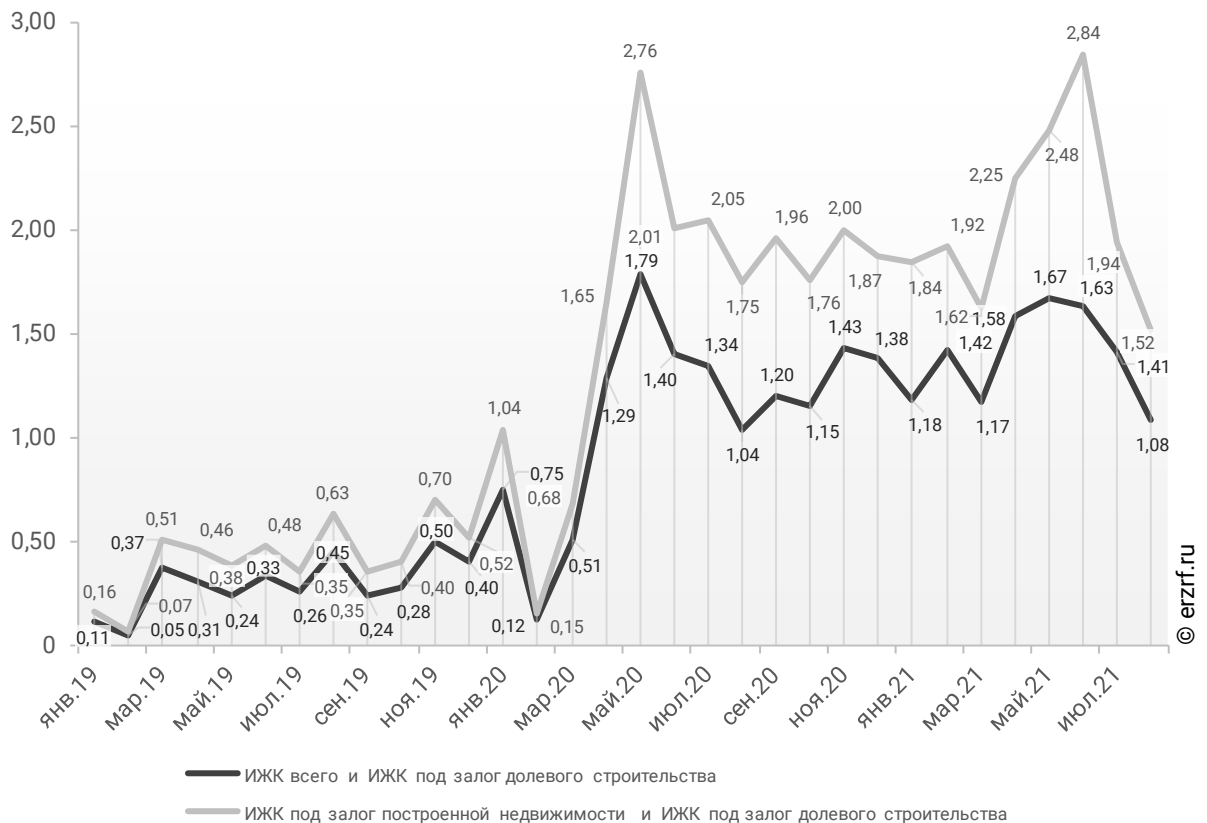
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Республике Коми, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Республике Коми увеличилась в 1,0 раза с 1,04 п.п. до 1,08 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Республике Коми за год уменьшилась в 1,2 раза с 1,75 п.п. до 1,52 п.п. (График 31).

График 31

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

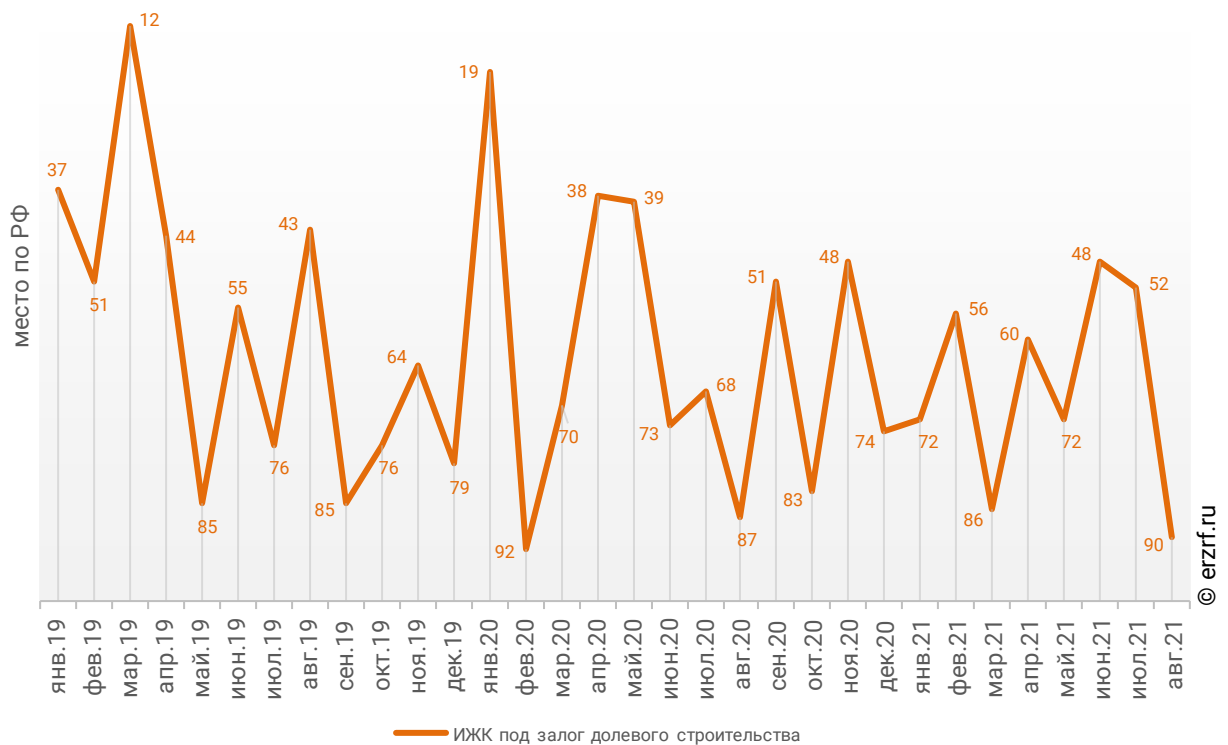


Республика Коми занимает 78-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Республика Коми занимает 90-е место, и 71-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

График 32

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



12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата реальные располагаемые доходы населения во II квартале 2021 года выросли на 6,8% (квартал к кварталу прошлого года). За полгода рост реальных доходов населения составил 1,7% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 33).

График 33

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

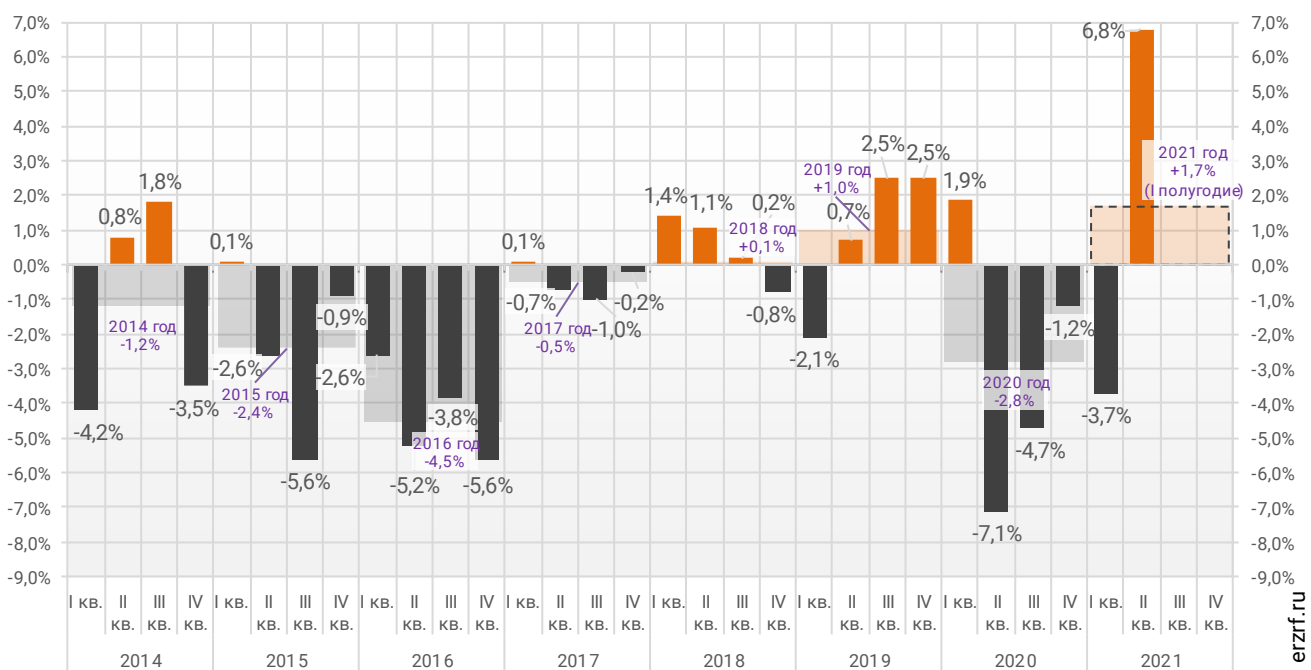
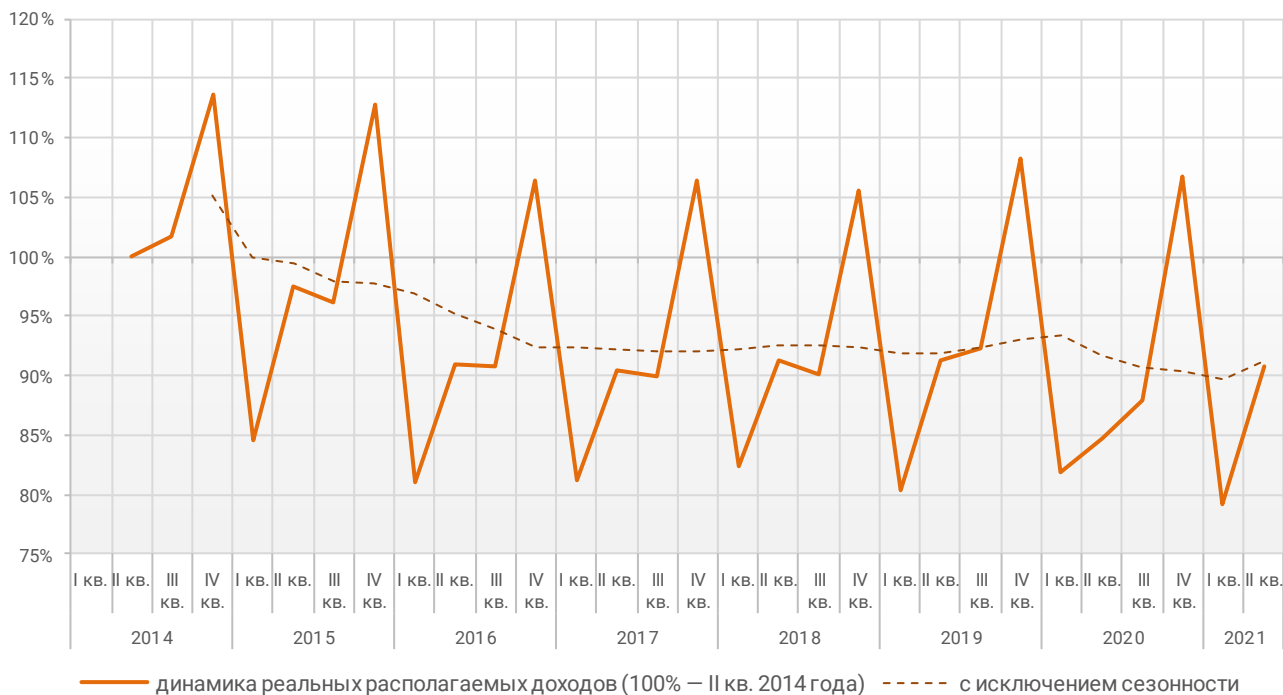


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов ко II кварталу 2021 года составило 9,3% (График 34).

График 34

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



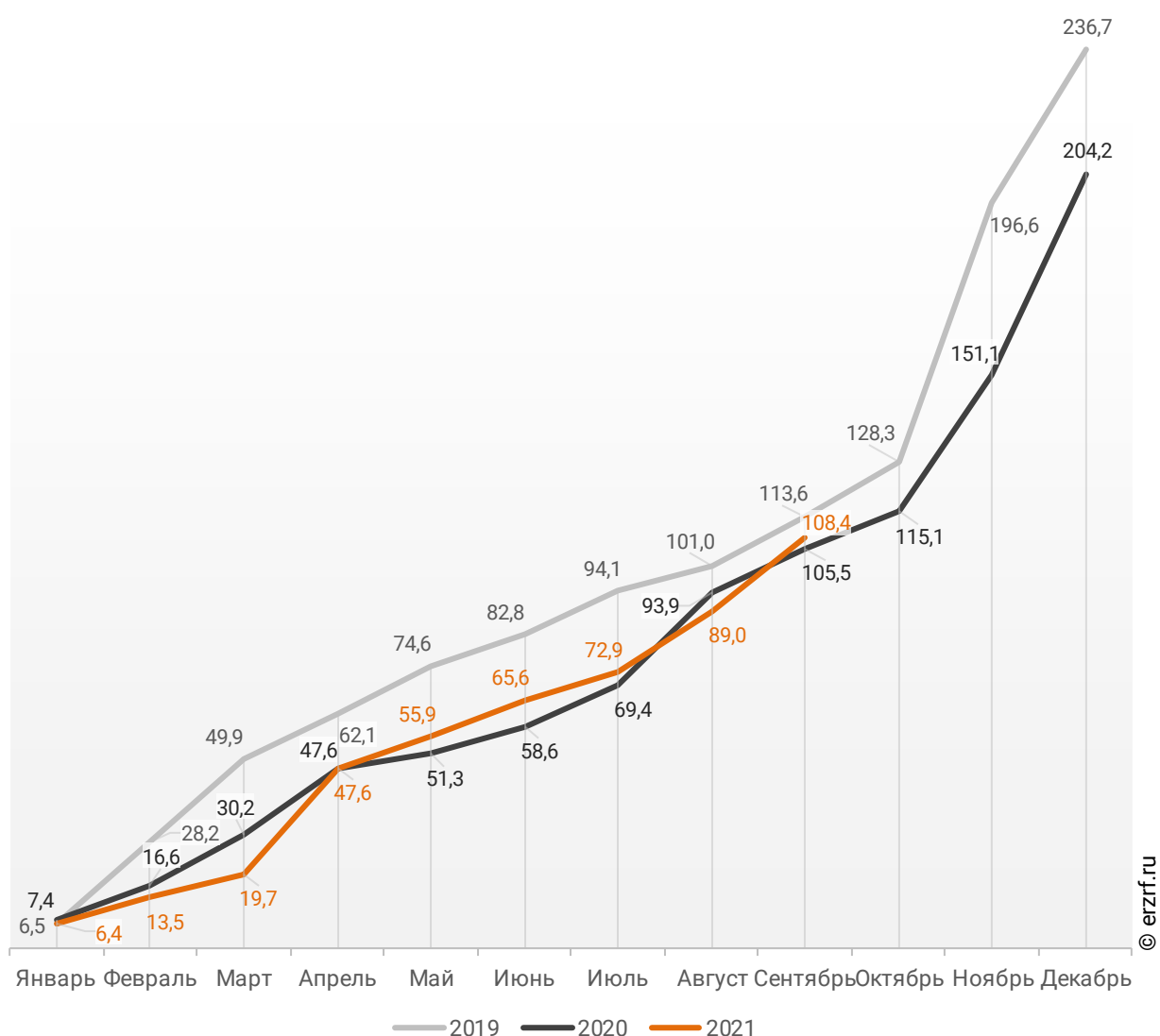
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 9 месяцев 2021 г. показывает превышение на 2,7% графика ввода жилья в Республике Коми в 2021 г. по сравнению с 2020 г. и снижение на 4,6% по отношению к 2019 г. (График 35).

График 35

Ввод жилья в Республике Коми
накопленным итогом по годам в 2019 – 2021 гг., тыс. м²

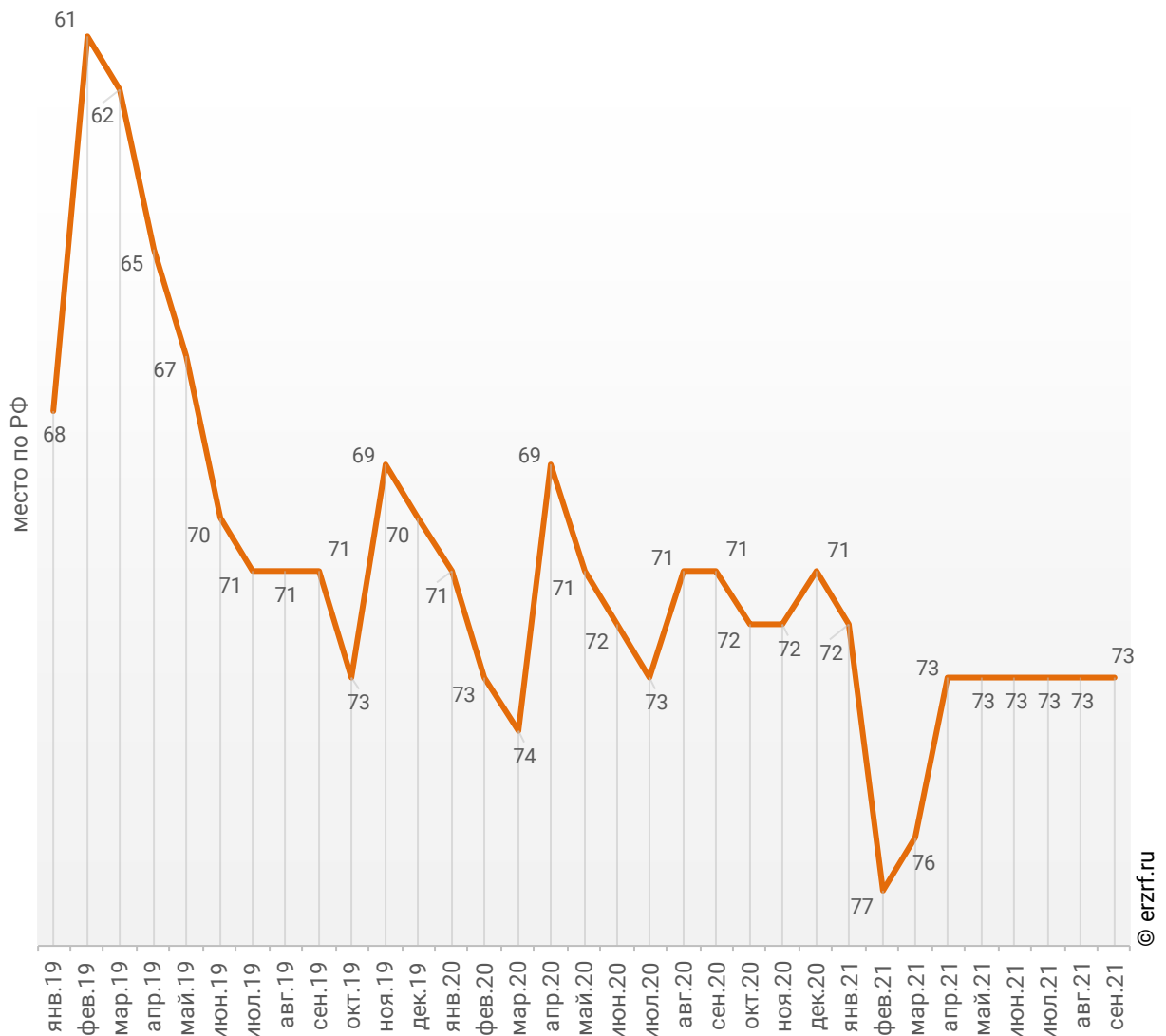


За январь-сентябрь 2021 года по показателю ввода жилья Республика Коми занимает 73-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 73-е место, а по динамике относительного прироста – 74-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Республикой Коми среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья, представлена на графике 36.

График 36

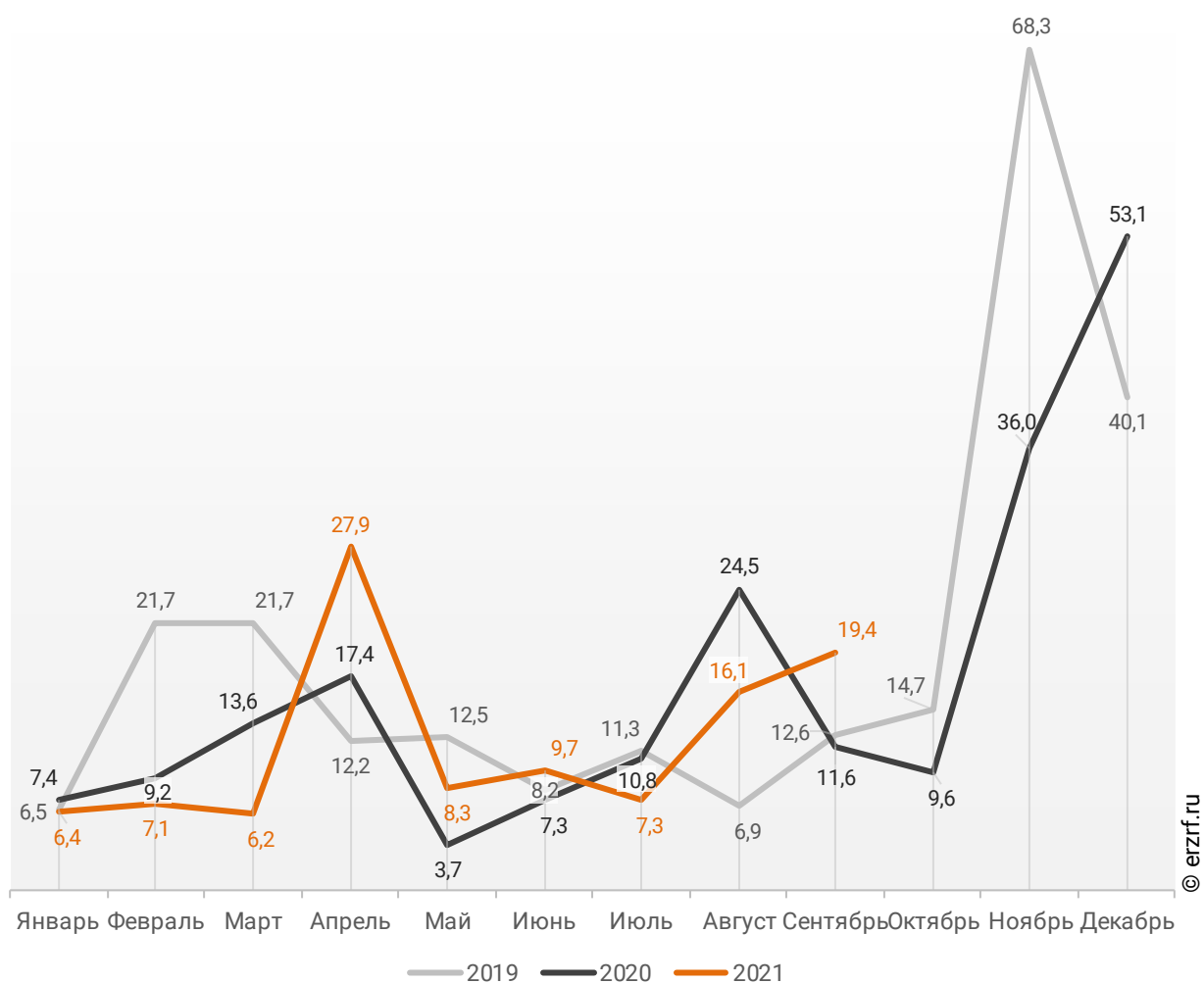
Динамика изменения места, занимаемого Республикой Коми среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



В сентябре 2021 года в Республике Коми введено 19,4 тыс. м² жилья. Это на 67,2% или на 7,8 тыс. м² больше, чем за аналогичный период 2020 года (График 37).

График 37

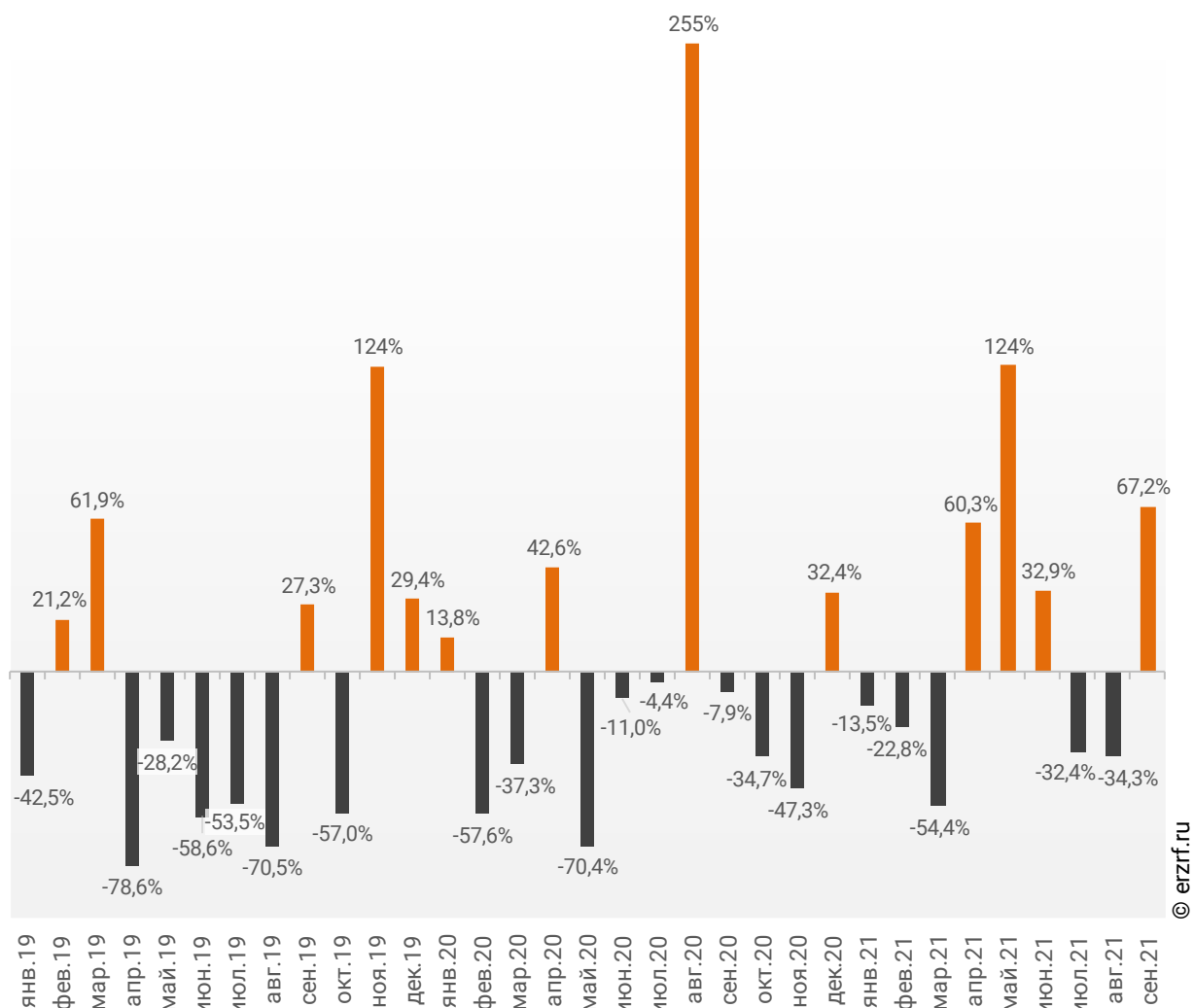
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Республике Коми, тыс. м²**



Опережение темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Республике Коми впервые после двух месяцев отрицательной динамики.

График 38

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

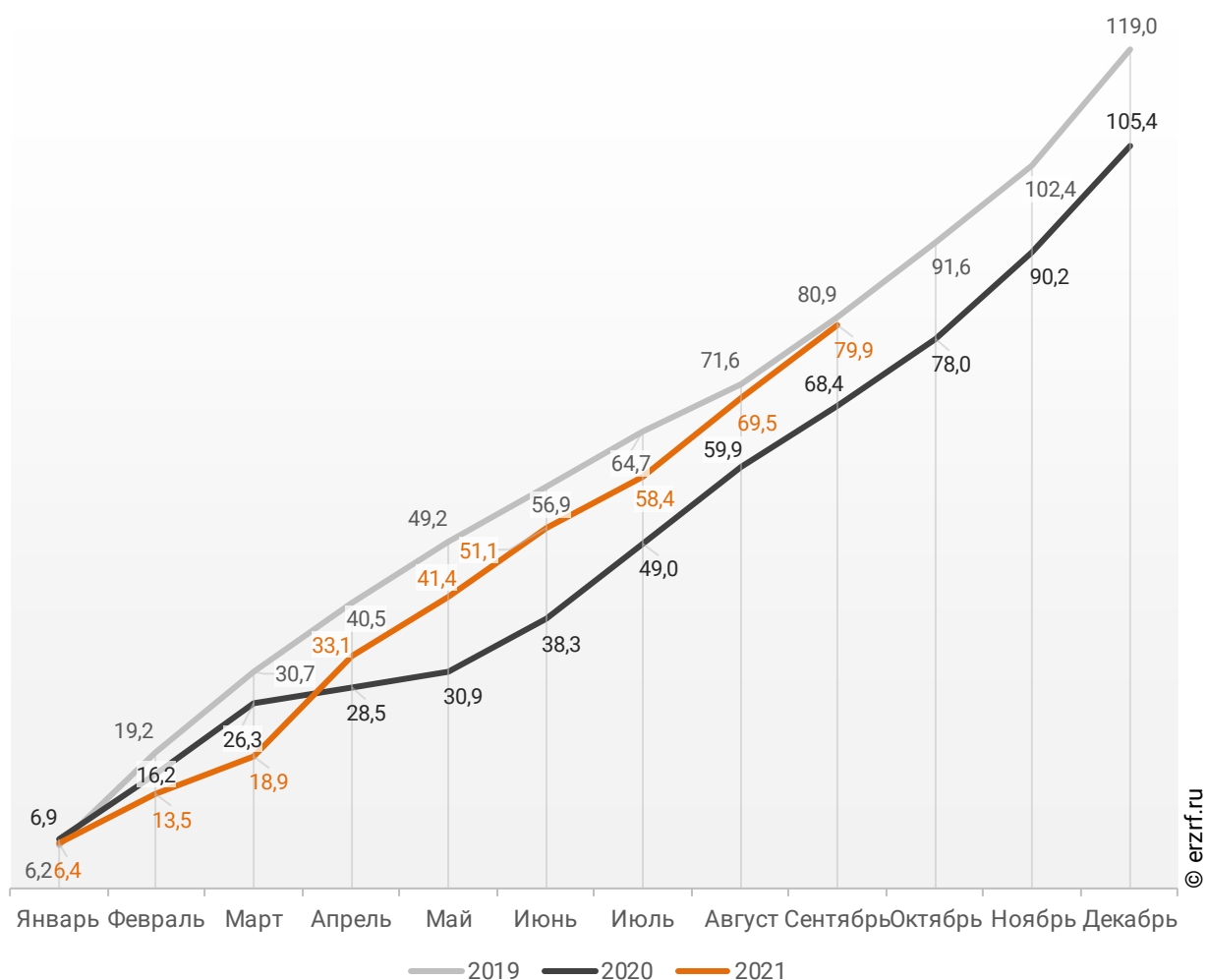


Среди 85-ти регионов Российской Федерации Республика Коми занимает 71-е место по показателю ввода жилья за сентябрь 2021 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 44-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 20-м месте.

В Республике Коми за 9 месяцев 2021 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 16,8% по отношению к аналогичному периоду 2020 г. и снижение на 1,2% по отношению к 2019 г. (График 39).

График 39

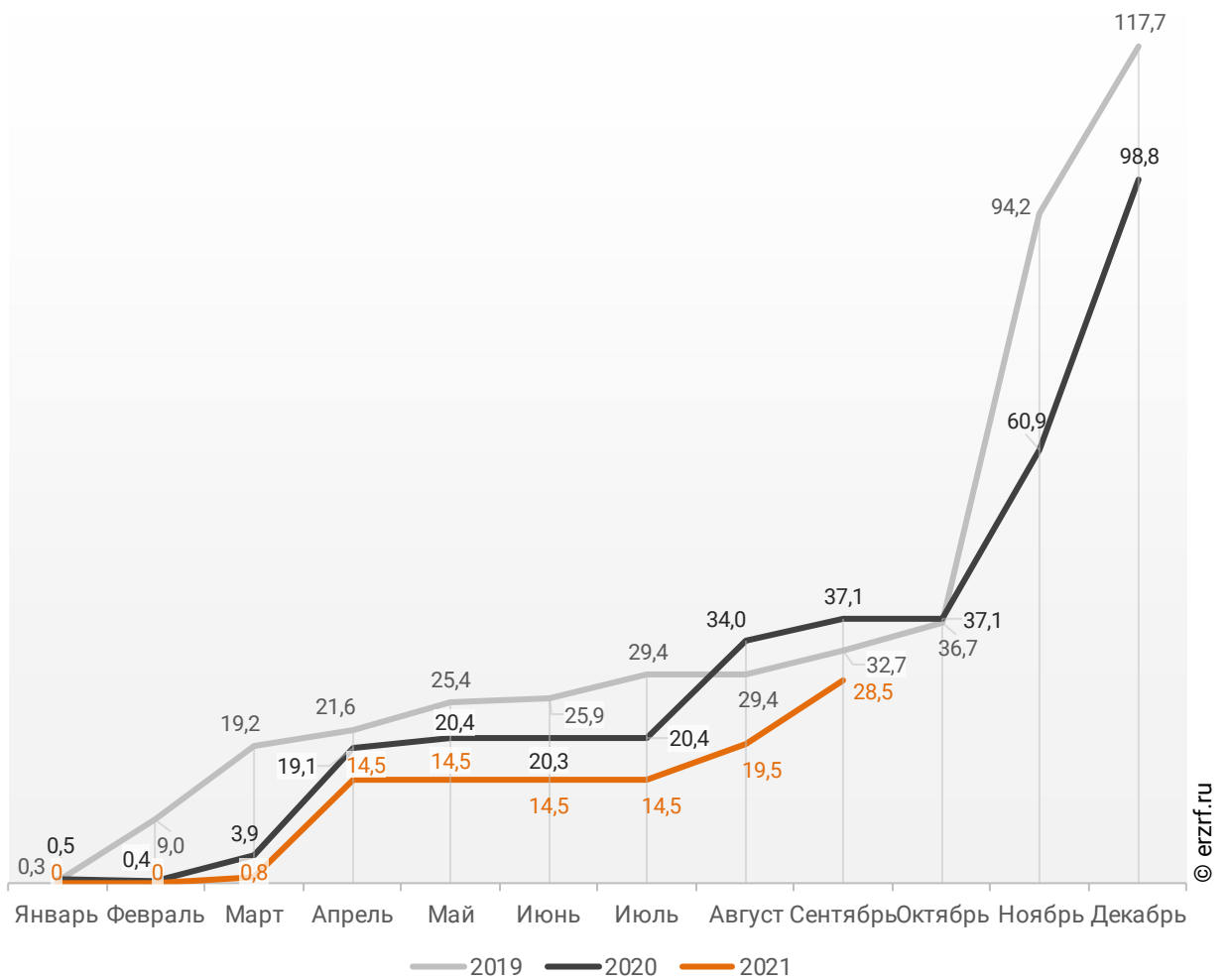
**Ввод жилья населением в Республике Коми
накопленным итогом по годам в 2019 – 2021 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 9 месяцев 2021 г. показывают снижение на 23,2% к уровню 2020 г. и снижение на 12,8% к 2019 г. (График 40).

График 40

**Ввод жилья застройщиками в Республике Коми
накопленным итогом по годам в 2019 – 2021 гг., тыс. м²**

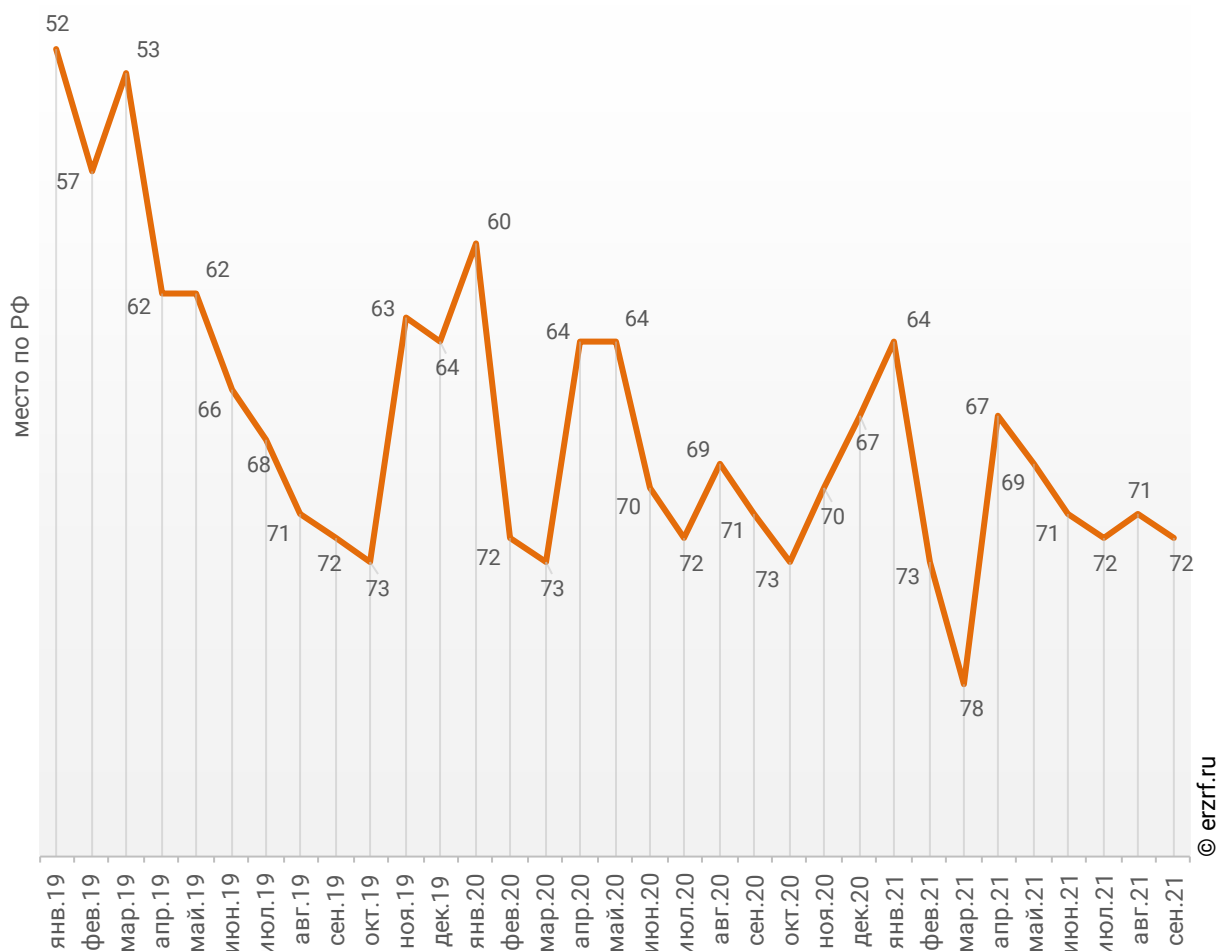


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-сентябрь 2021 года Республика Коми занимает 72-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 62-е место, по динамике относительного прироста – 72-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Республикой Коми среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками, представлена на графике 41.

График 41

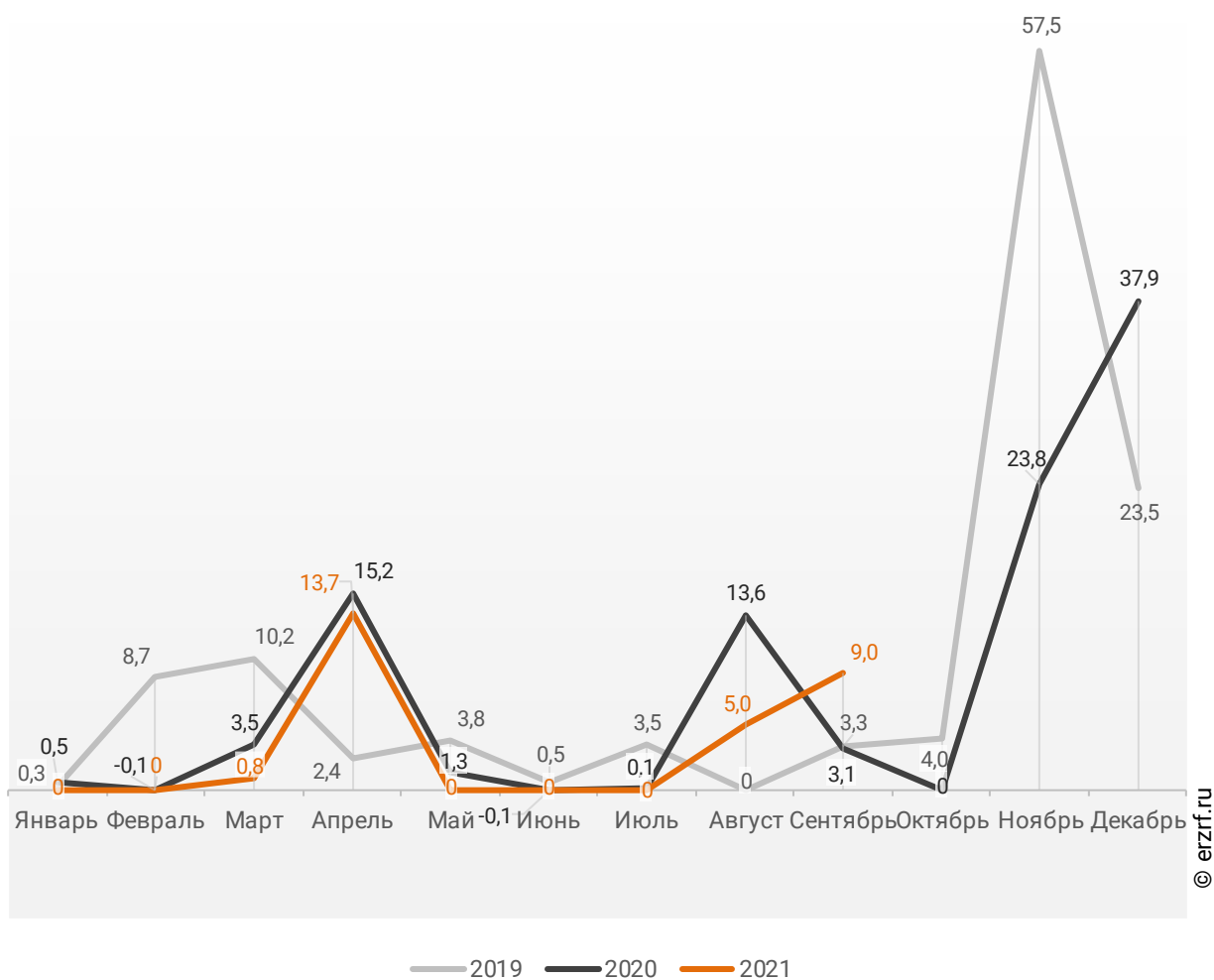
Динамика изменения места, занимаемого Республикой Коми среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



В сентябре 2021 года в Республике Коми застройщиками введено 9,0 тыс. м² многоквартирных домов, что на 190,3% или на 5,9 тыс. м² больше аналогичного значения за тот же период 2020 года (График 42).

График 42

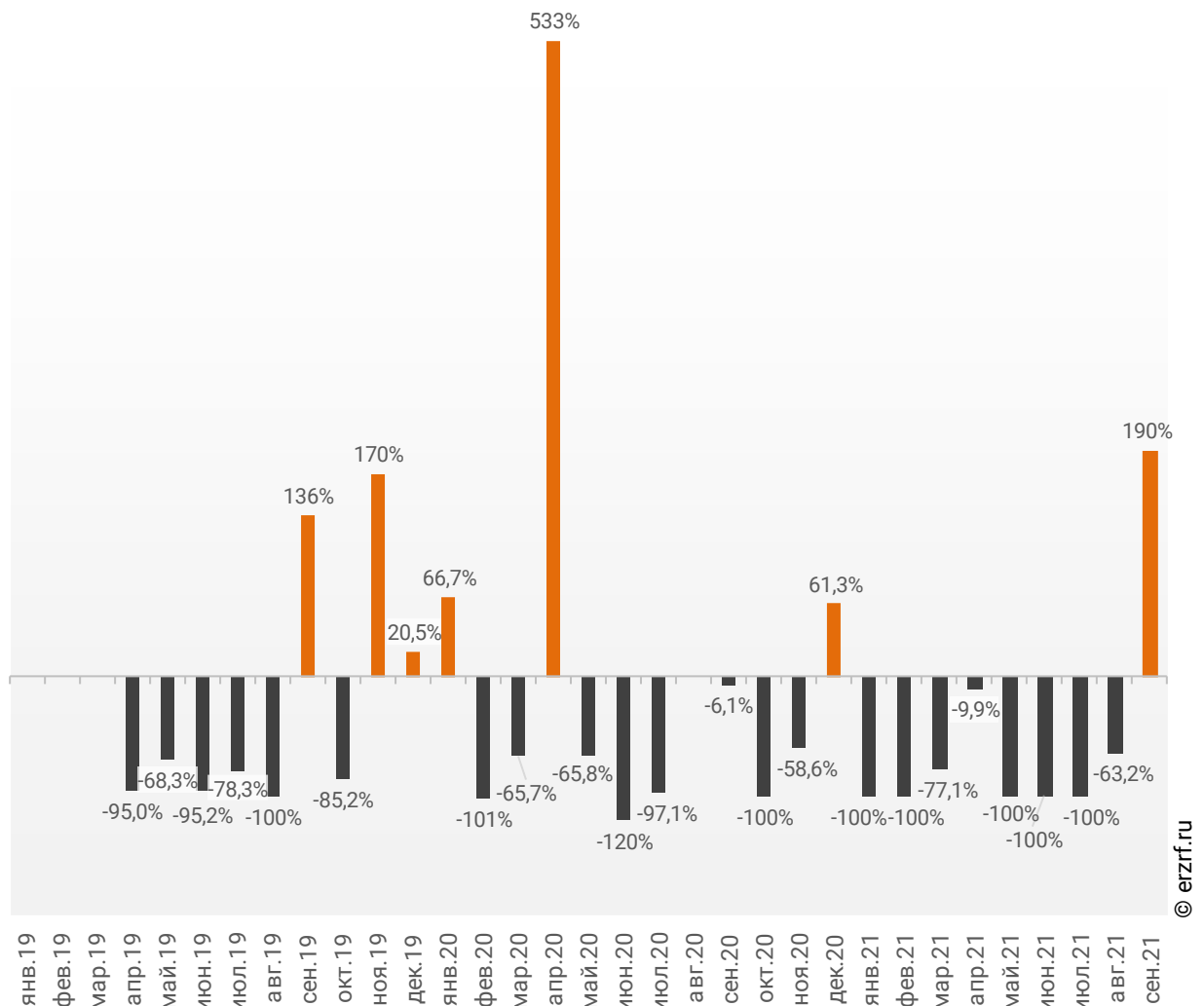
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Республике Коми, тыс. м²



Опережение темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Республике Коми впервые после восьми месяцев отрицательной динамики.

График 43

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

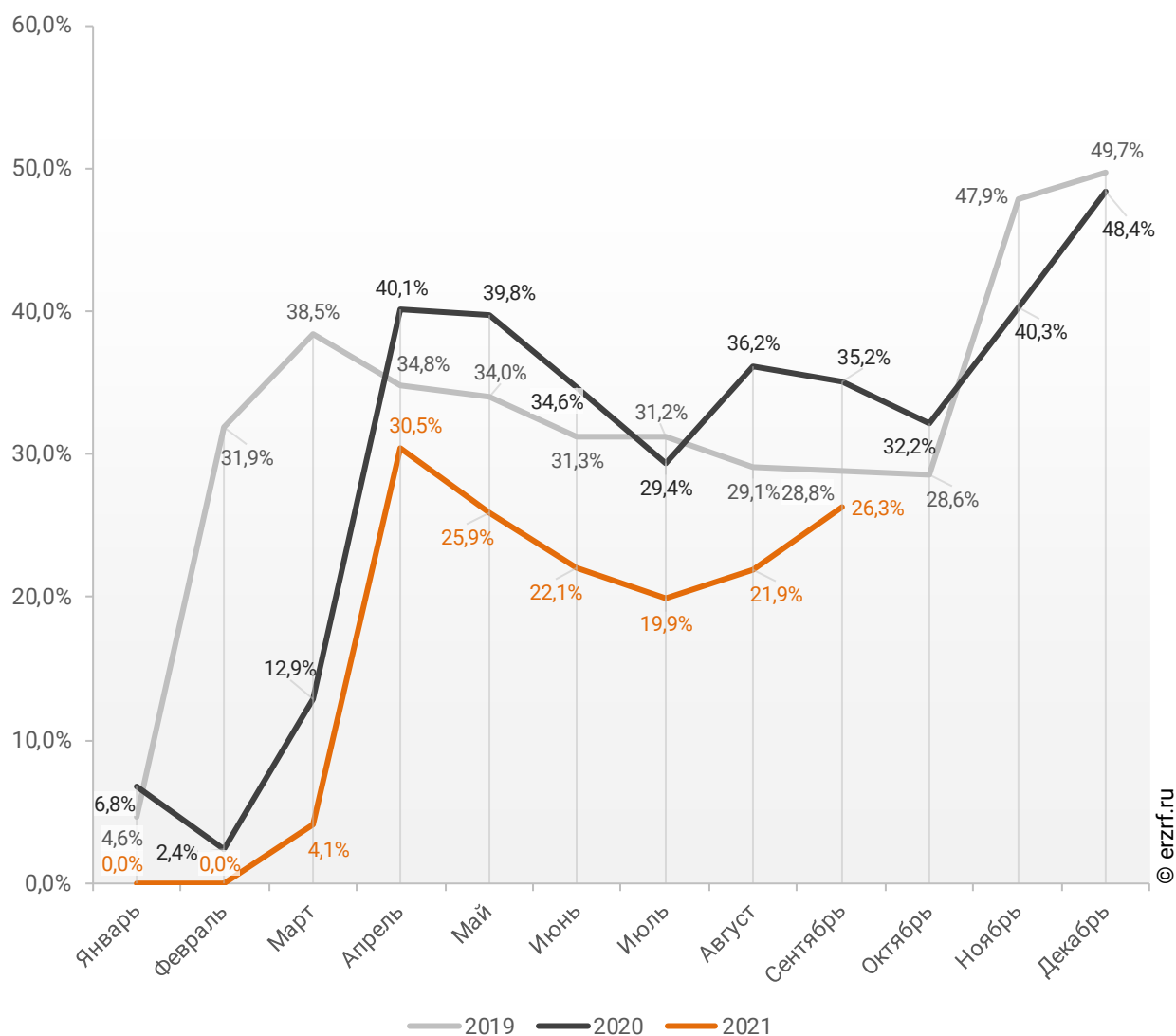


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за сентябрь 2021 года Республика Коми занимает 66-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 41-е место, по динамике относительного прироста – 16-е место.

Доля ввода жилья застройщиками за 9 месяцев 2021 г. составила 26,3% против 35,2% за этот же период 2020 г. и 28,8% – за этот же период 2019 г.

График 44

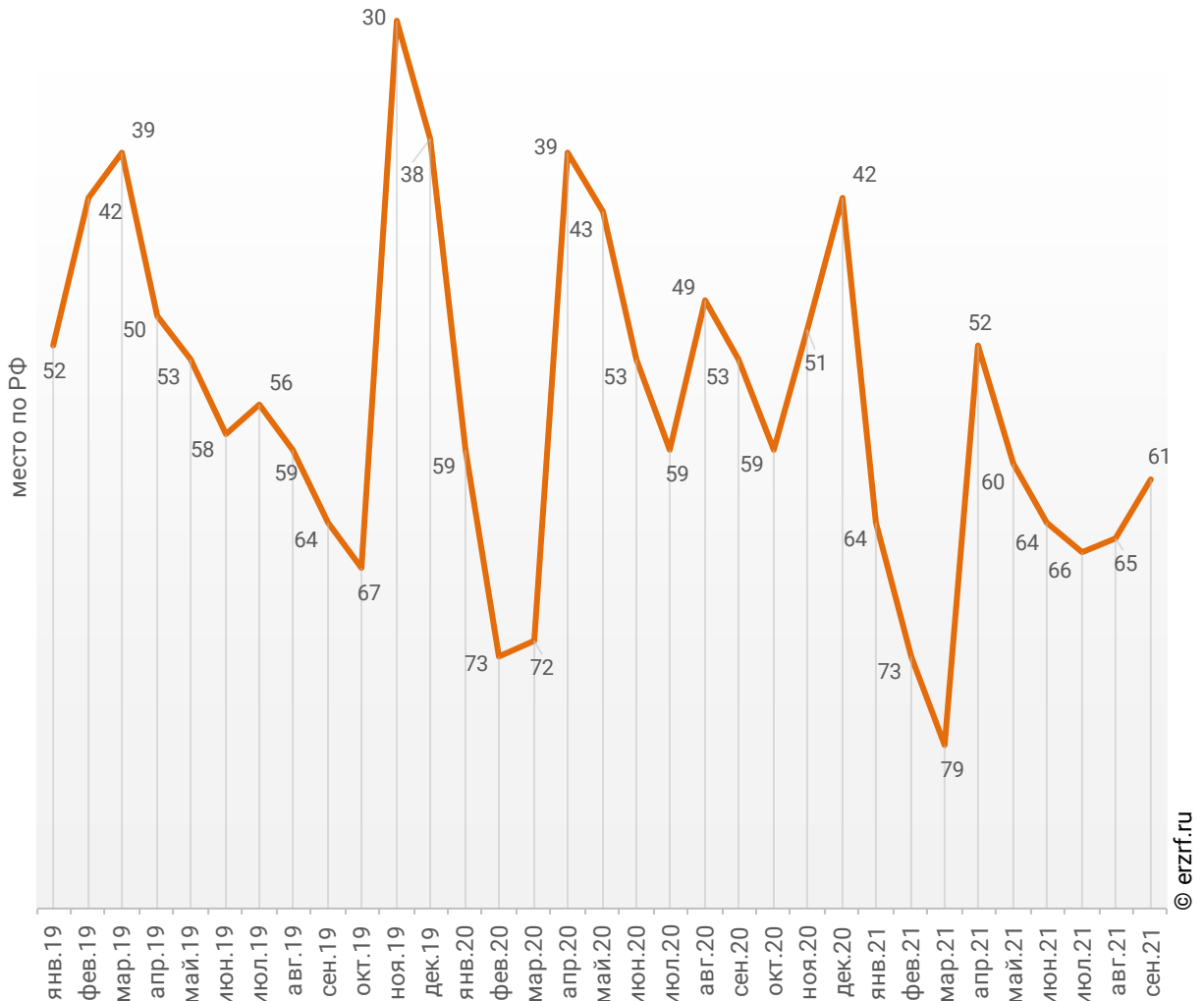
Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья в Республике Коми накопленным итогом по годам в 2019 – 2021 гг.



По этому показателю Республика Коми занимает 61-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 45

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



В сентябре 2021 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Республике Коми составила 46,4%, что на 19,7 п.п. больше аналогичного значения за тот же период 2020 года. По этому показателю Республика Коми занимает 31-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Республике Коми, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2021 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
IV квартал 2021	ГК КС Альфа	Тиман	1	180	7 147
IV квартал 2021	ГК КС Альфа	Лондон 3	1	72	3 608
Общий итог			2	252	10 755

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Республики Коми по совокупной площади строящихся жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	<i>Платон</i>	Сыктывкар	ГКС	2	356	19 362
2	<i>Прага</i>	Сыктывкар	ГК КС Альфа	4	402	18 363
3	<i>Аура</i>	Сыктывкар	ГКС	1	164	9 056
4	<i>Тиман</i>	Сыктывкар	ГК КС Альфа	1	180	7 147
5	<i>Русская роща 1</i>	Сыктывкар	ГКС	1	108	4 938
6	<i>Клубный дом</i>	Сыктывкар	ГК КС Альфа	1	64	4 313
7	<i>Лондон 3</i>	Сыктывкар	ГК КС Альфа	1	72	3 608
8	<i>Нагорный 2</i>	Сыктывкар	ГК КС Альфа	1	45	1 975
Общий итог				12	1 391	68 762

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Тиман</i>	Сыктывкар	ГК КС Альфа	39,7
2	<i>Нагорный 2</i>	Сыктывкар	ГК КС Альфа	43,9
3	<i>Прага</i>	Сыктывкар	ГК КС Альфа	45,7
4	<i>Русская роща 1</i>	Сыктывкар	ГКС	45,7
5	<i>Лондон 3</i>	Сыктывкар	ГК КС Альфа	50,1
6	<i>Платон</i>	Сыктывкар	ГКС	54,4
7	<i>Аура</i>	Сыктывкар	ГКС	55,2
8	<i>Клубный дом</i>	Сыктывкар	ГК КС Альфа	67,4
Общий итог				49,4



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: <ul style="list-style-type: none"> • 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

№	Услуги портала ЕРЗ.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
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:	24 000 руб. в год	
		• участвовать в мероприятиях ЕРЗ.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ЕРЗ.РФ.		
		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	