

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Чеченская Республика

сентябрь 2022

Текущий объем строительства, м²
на сентябрь 2022

248 210

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на сентябрь 2022

72,3

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

7 125

-23,6% к предшествующим 12 мес.

Средняя цена за 1 м², ₽
на сентябрь 2022

87 652

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

4,5%

-6,5 п.п. к предшествующим 12 мес.

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

за июль 2022

Банк России

8

-50,0% к июлю 2021

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %
за июль 2022

Банк России

2,80

-4,60 п.п. к июлю 2021

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора.....	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Чеченской Республике.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике.....	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по срокам выдачи разрешения на строительство.....	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию.....	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по этажности строящихся домов.....	13
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по материалам стен строящихся домов.....	18
7. ТОП застройщиков Чеченской Республики по объемам строительства.....	22
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Чеченской Республике.....	23
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Чеченской Республике.....	24
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Чеченской Республике.....	27
11. Ипотечное кредитование для жителей Чеченской Республики (официальная статистика Банка России).....	29
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики.....	29
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики.....	33
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики.....	41
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики.....	46
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата).....	53
13. Ввод жилья в Чеченской Республике (официальная статистика Росстата)...	55
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Чеченской Республике, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2022 г.....	66
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Чеченской Республики по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	67
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Чеченской Республике, по средней площади жилых единиц.....	68
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ.....	70

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 Чеченской Республике

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Чеченской Республики на сентябрь 2022 года выявлено **13 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 **3 434 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **248 210 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

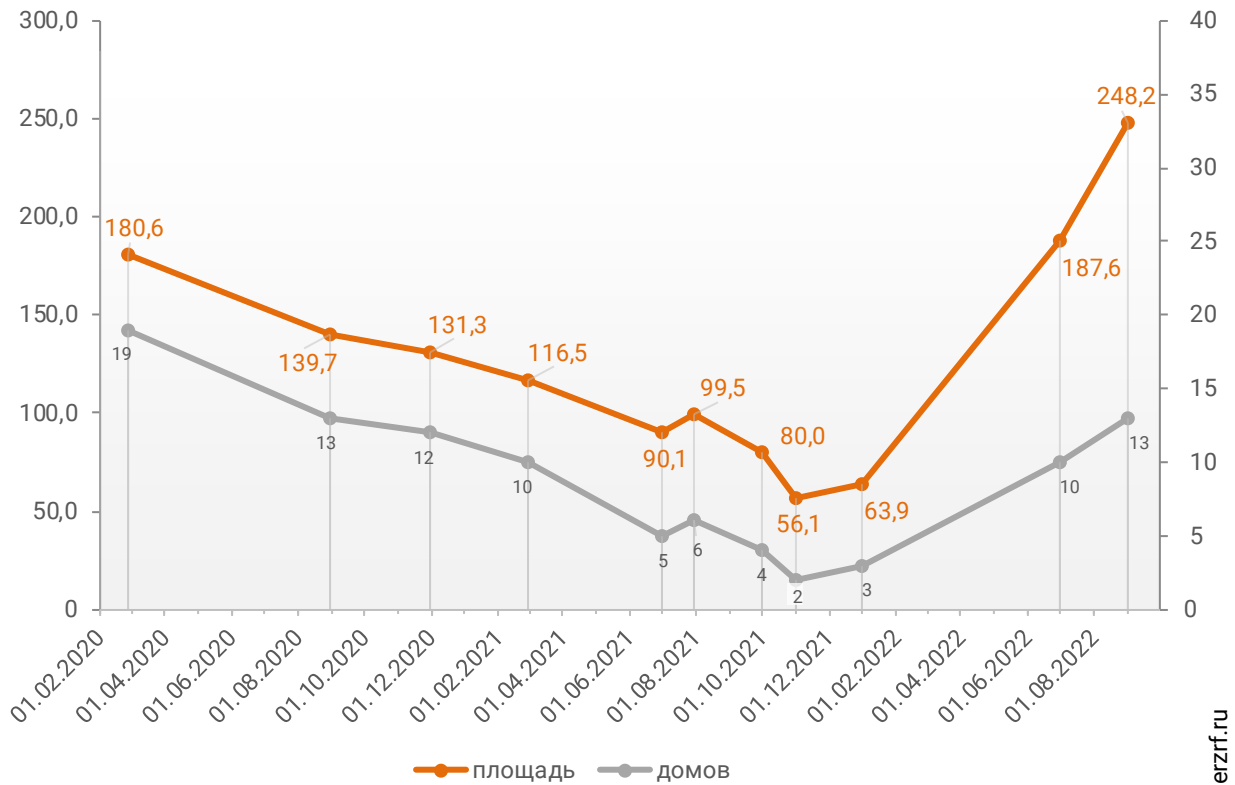
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	13	100%	3 434	100%	248 210	100%
Общий итог	13	100%	3 434	100%	248 210	100%

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

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

График 1

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



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике

Застройщики жилья в Чеченской Республике 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	%
Грозный	13	100%	3 434	100%	248 210	100%
	13	100%	3 434	100%	248 210	100%

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

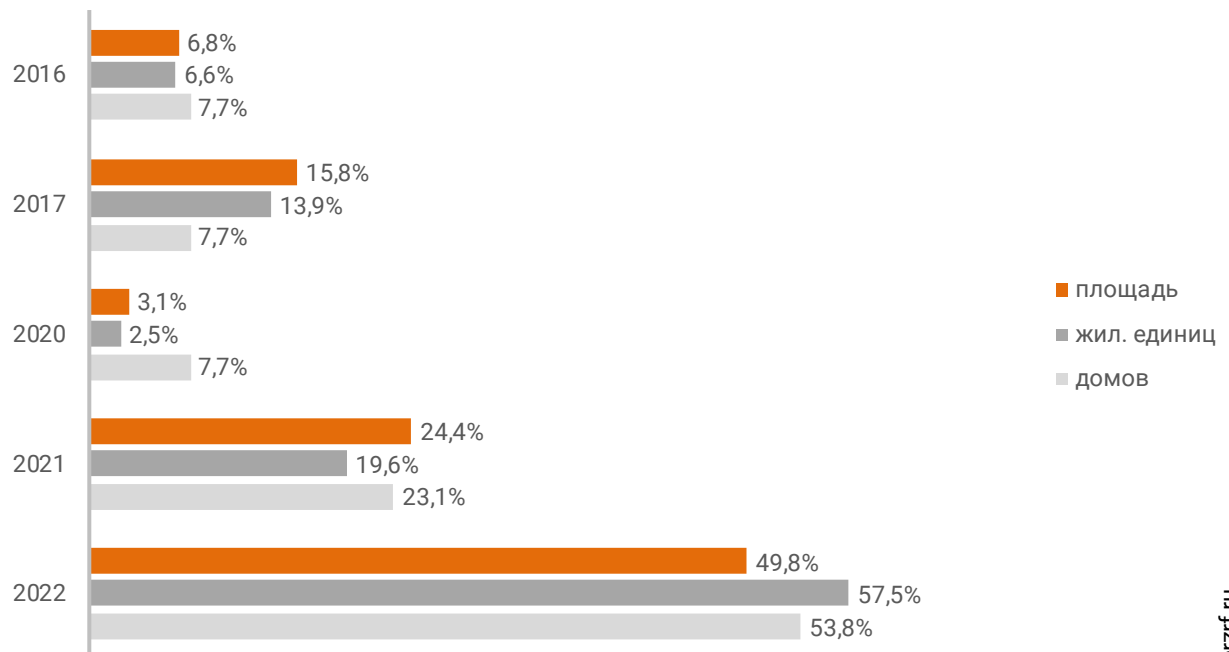
Застройщики жилья в Чеченской Республике осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с сентября 2016 г. по май 2022 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2016	1	7,7%	226	6,6%	16 888	6,8%
2017	1	7,7%	476	13,9%	39 260	15,8%
2020	1	7,7%	86	2,5%	7 714	3,1%
2021	3	23,1%	672	19,6%	60 660	24,4%
2022	7	53,8%	1 974	57,5%	123 688	49,8%
Общий итог	13	100%	3 434	100%	248 210	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Чеченской Республики по годам выдачи разрешения на строительство



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2022 г. (49,8% по площади жилых единиц).

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

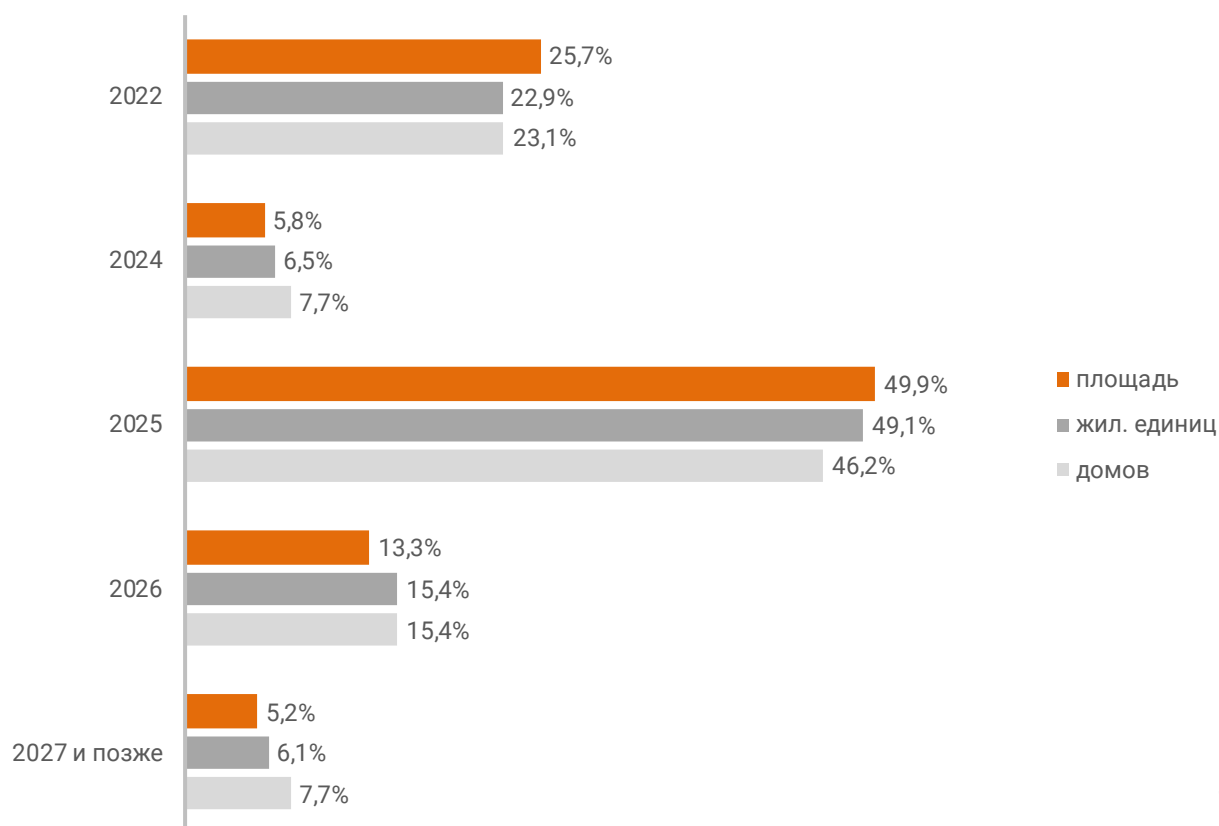
В Чеченской Республике наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2022	3	23,1%	788	22,9%	63 862	25,7%
2024	1	7,7%	224	6,5%	14 357	5,8%
2025	6	46,2%	1 686	49,1%	123 897	49,9%
2026	2	15,4%	528	15,4%	33 122	13,3%
2027 и позже	1	7,7%	208	6,1%	12 972	5,2%
Общий итог	13	100%	3 434	100%	248 210	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Чеченской Республики по
планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2022 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 63 862 м² 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 ²	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов	
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц м ² %
2022	63 862	2018	16 888 26,4%
		2020	39 260 61,5%
Общий итог	248 210		56 148 22,6%

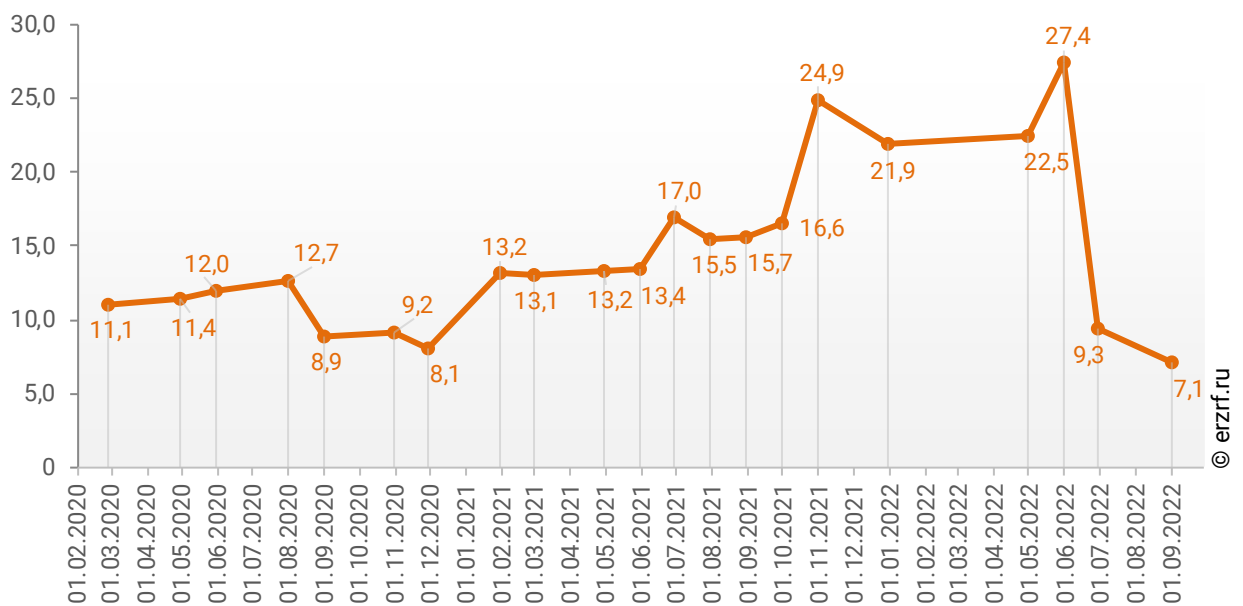
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2020 на 2022 год (39 260 м²), что составляет 61,5% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Чеченской Республике в 2022 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Чеченской Республике по состоянию на сентябрь 2022 года составляет 7,1 месяца.

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Чеченской Республике представлена на графике 2.

График 2

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Чеченской Республике, месяцев



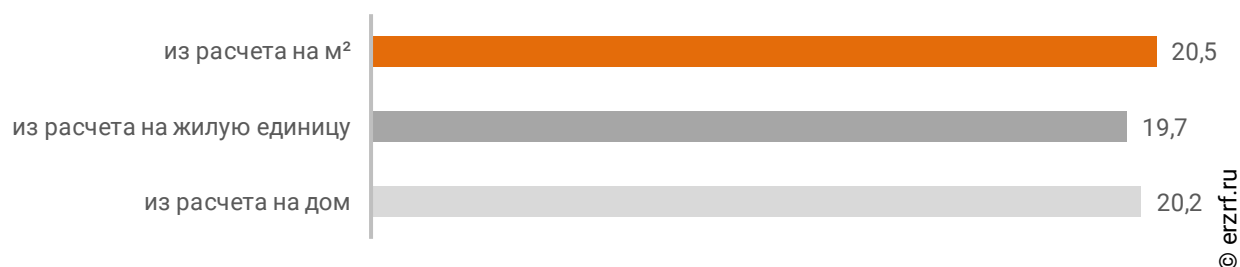
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по этажности строящихся домов

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

- 20,2 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 19,7 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 20,5 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

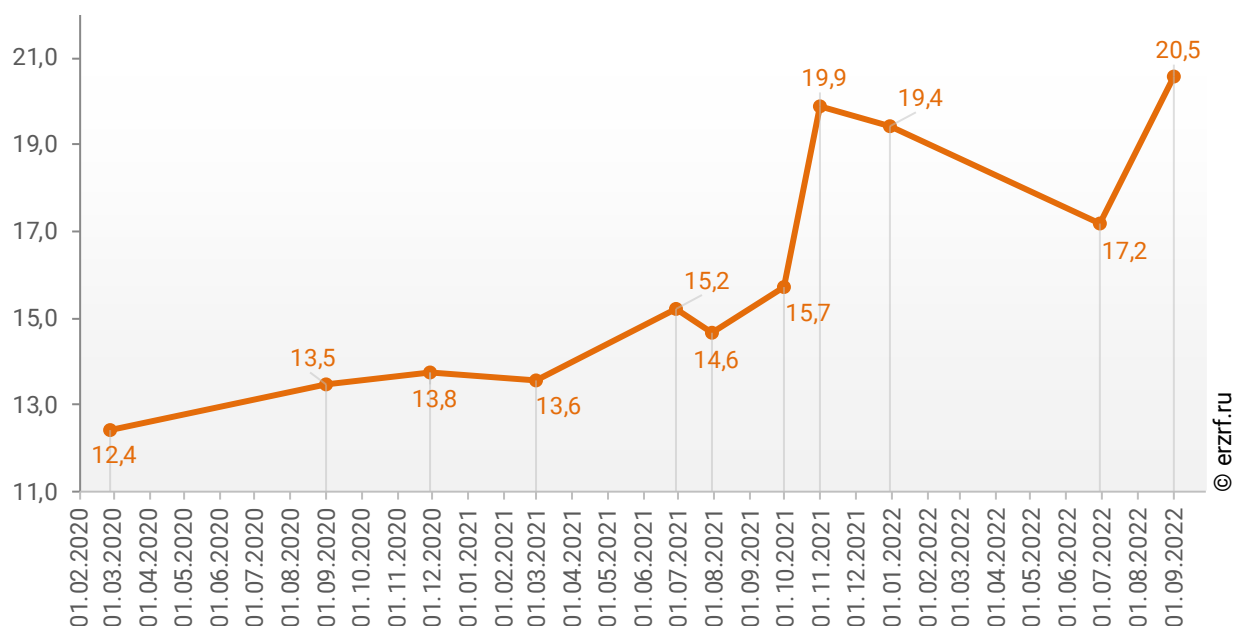
Средняя этажность новостроек Чеченской Республики



Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Чеченской Республике представлена на графике 3.

График 3

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



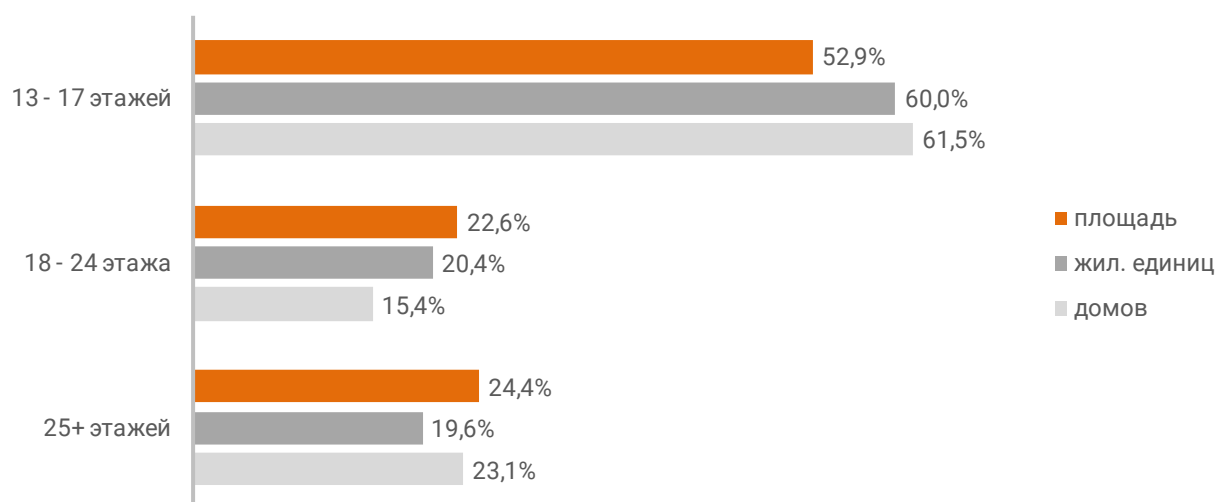
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
13 - 17 этажей	8	61,5%	2 060	60,0%	131 402	52,9%
18 - 24 этажа	2	15,4%	702	20,4%	56 148	22,6%
25+ этажей	3	23,1%	672	19,6%	60 660	24,4%
Общий итог	13	100%	3 434	100%	248 210	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Чеченской Республики по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 13 - 17 этажей – 52,9% от всей площади строящегося жилья.

Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Чеченской Республике составляет 24,4%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,4%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Чеченской Республике является 31-этажный многоквартирный дом в ЖК «GROZNY TOWERS», застройщик «ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	31	ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ	многоквартирный дом	GROZNY TOWERS
2	22	Юг-Строй	многоквартирный дом	Дом по ул. Лорсанова
3	19	Юг-Строй	многоквартирный дом	Дом по ул. Шерипова
4	16	ГЛОБАЛСТРОЙ	многоквартирный дом	Европейский
		Грозгражданстрой	многоквартирный дом	По ул. Х. Орзамиева

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
---	--------	------------	-------------	----

5

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
---	--------	------------	-------------	----

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Чеченской Республике является многоквартирный дом в ЖК «Дом по ул. Шерипова», застройщик «Юг-Строй». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

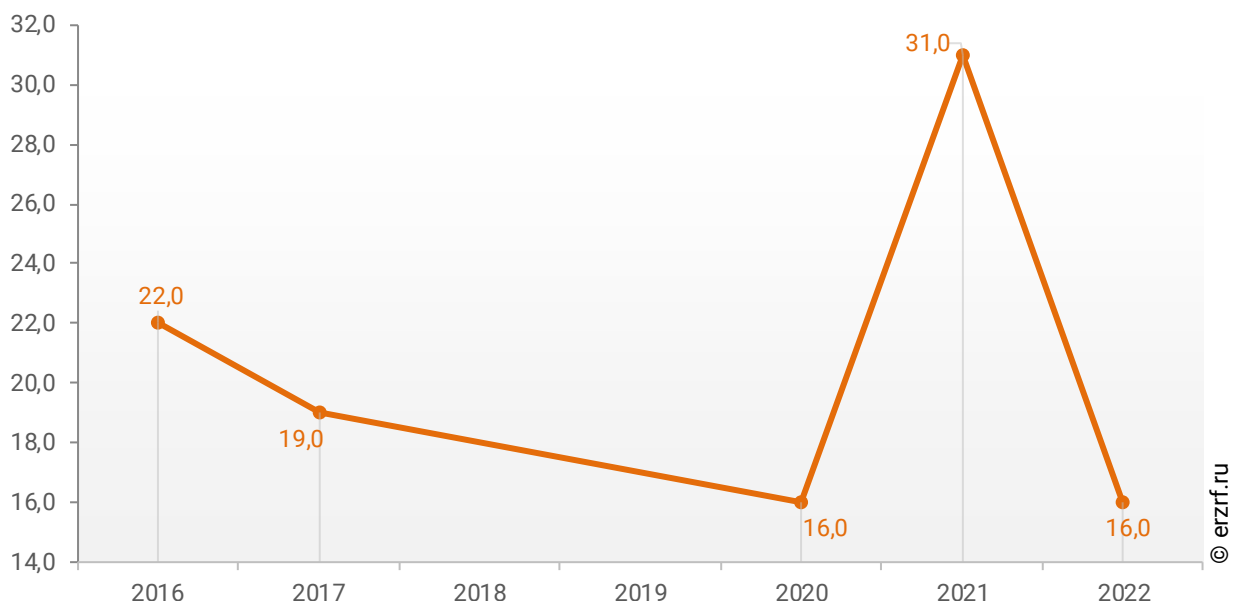
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	39 260	Юг-Строй	многоквартирный дом	Дом по ул. Шерипова
2	24 322	ГЛОБАЛСТРОЙ	многоквартирный дом	Европейский
3	20 220	ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ	многоквартирный дом	GROZNY TOWERS
4	16 888	Юг-Строй	многоквартирный дом	Дом по ул. Лорсанова
5	7 714	Грозгражданстрой	многоквартирный дом	По ул. Х. Орзаниева

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Чеченской Республики, разрешение на строительство которых выдано в 2022 году, составляет 16 этажей. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Чеченской Республики по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

График 4

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



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

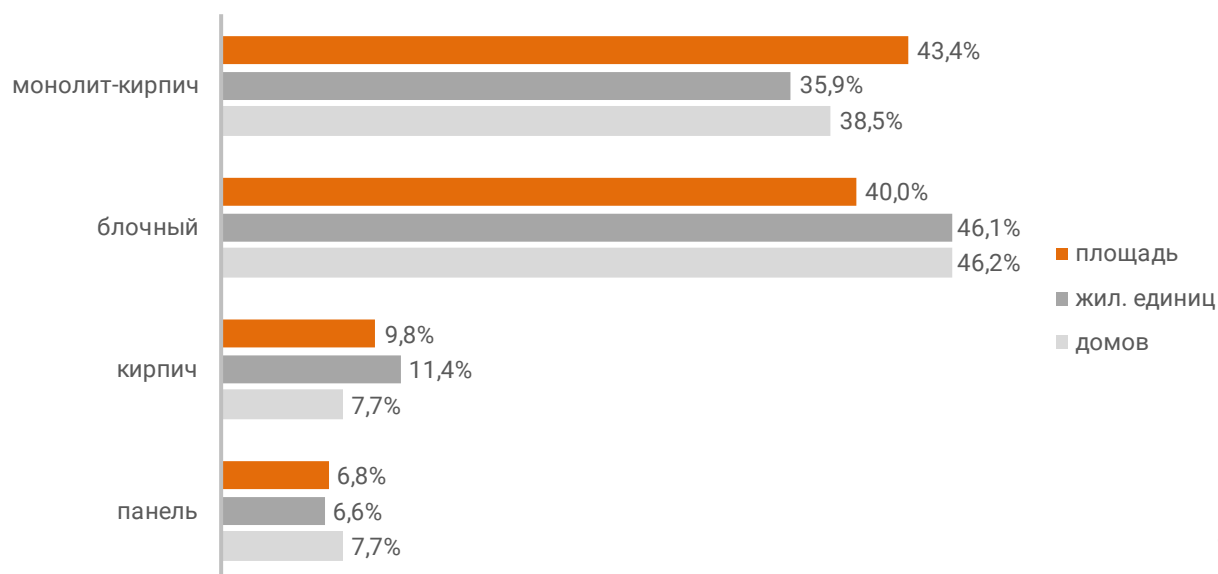
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	5	38,5%	1 234	35,9%	107 634	43,4%
блочный	6	46,2%	1 584	46,1%	99 366	40,0%
кирпич	1	7,7%	390	11,4%	24 322	9,8%
панель	1	7,7%	226	6,6%	16 888	6,8%
Общий итог	13	100%	3 434	100%	248 210	100%

Гистограмма 5

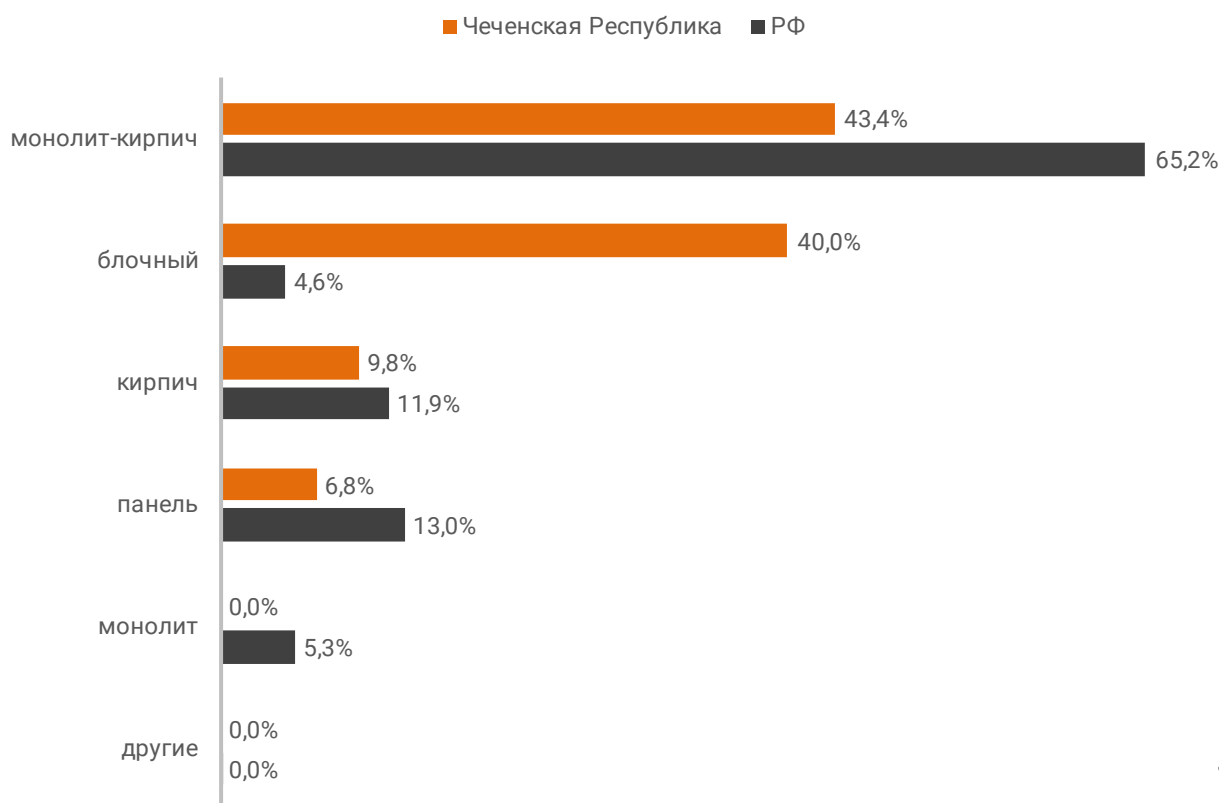
Распределение жилых новостроек Чеченской Республики по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Чеченской Республике является монолит-кирпич. Из него возводится 43,4% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 65,2% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

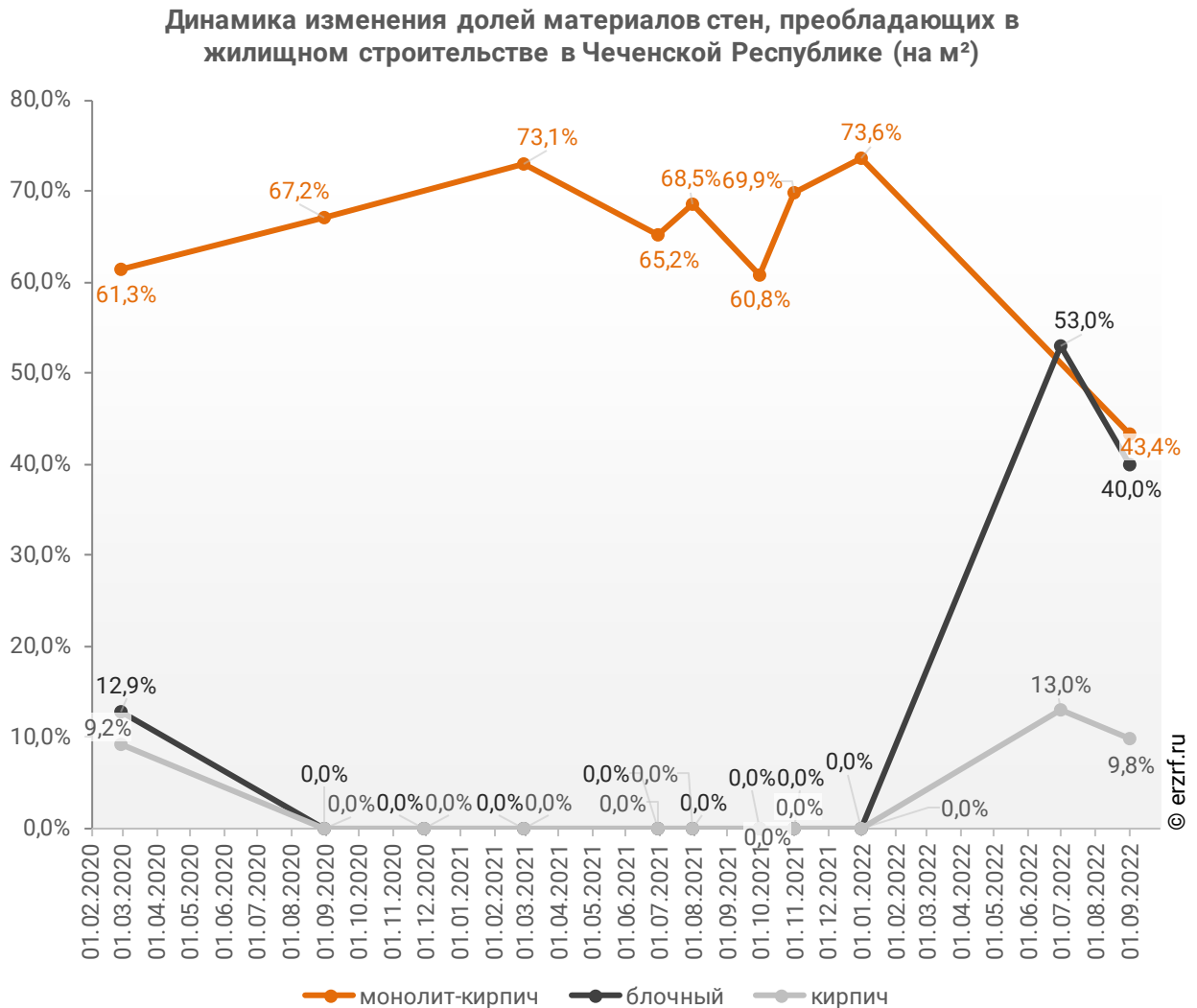
Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Чеченской Республике



© erzrf.ru

Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Чеченской Республике, представлена на графике 5.

График 5



Среди строящегося жилья Чеченской Республики у 77,4% 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 со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 64,4% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

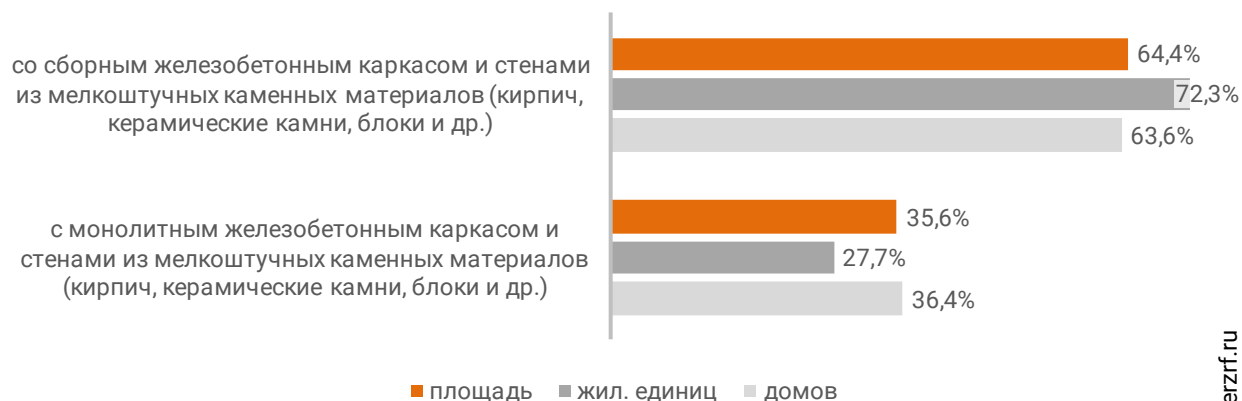
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 10, Гистограмма 7).

Таблица 10

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	7	63,6%	1 974	72,3%	123 688	64,4%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	4	36,4%	758	27,7%	68 374	35,6%
Общий итог	11	100%	2 732	100%	192 062	100%

Гистограмма 7

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



7. ТОП застройщиков Чеченской Республики по объемам строительства

По состоянию на сентябрь 2022 года строительство жилья в Чеченской Республике осуществляют 4 застройщика

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Чеченской Республике на сентябрь 2022 года представлен в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	ГЛОБАЛСТРОЙ	7	53,8%	1 974	57,5%	123 688	49,8%
2	ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ	3	23,1%	672	19,6%	60 660	24,4%
3	Юг-Строй	2	15,4%	702	20,4%	56 148	22,6%
4	Грозгражданстрой	1	7,7%	86	2,5%	7 714	3,1%
Общий итог		13	100%	3 434	100%	248 210	100%

Сведения о переносе с прошлых периодов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию по ТОП застройщиков Чеченской Республики 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 ²	м ²	
1	н/р	ГЛОБАЛСТРОЙ	123 688	0	0,0%	-
2	н/р	ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ	60 660	0	0,0%	-
3	★ 0,5	Юг-Строй	56 148	56 148	100%	31,2
4	н/р	Грозгражданстрой	7 714	0	0,0%	-
Общий итог			248 210	56 148	22,6%	7,1

* 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.

Уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «Юг-Строй» и составляет 31,2 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Чеченской Республике

В Чеченской Республике возводится 5 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Чеченской Республике, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Европейский» (город Грозный). В этом жилом комплексе застройщик «ГЛОБАЛСТРОЙ» возводит 7 домов, включающих 1 974 жилые единицы, совокупной площадью 123 688 м².

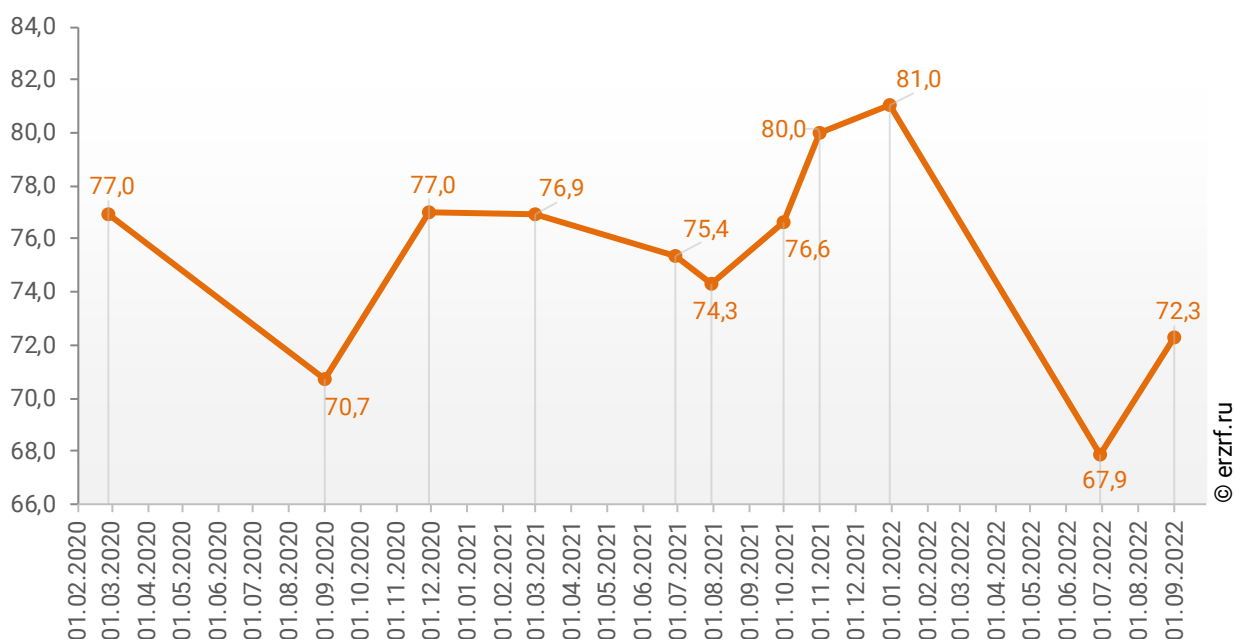
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Чеченской Республике

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Чеченской Республике, составляет 72,3 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,6 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Чеченской Республике представлена на графике 6.

График 6

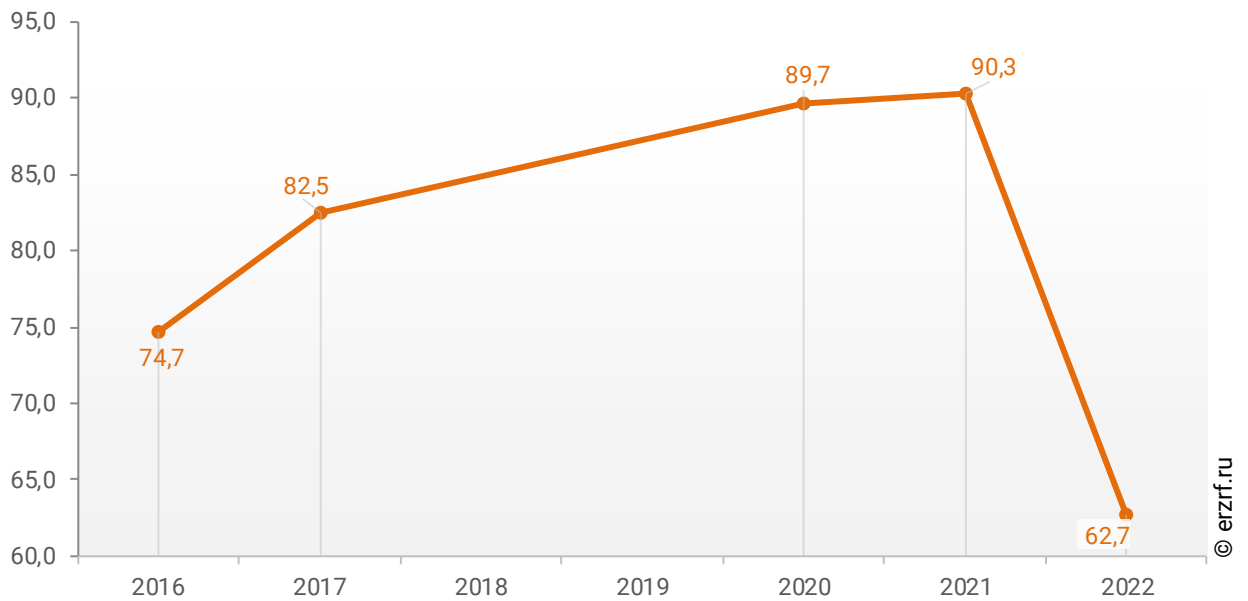
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Чеченской Республике, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Чеченской Республики, разрешение на строительство которых выдано в 2022 году, составляет 62,7 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Чеченской Республики по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

График 7

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ГЛОБАЛСТРОЙ» – 62,7 м². Самая большая – у застройщика «ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ» – 90,3 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
ГЛОБАЛСТРОЙ	62,7
Юг-Строй	80,0
Грозгражданстрой	89,7
ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ	90,3
Общий итог	72,3

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Чеченской Республике, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Европейский» – 62,7 м², застройщик «ГЛОБАЛСТРОЙ». Наибольшая – в ЖК «GROZNY TOWERS» – 90,3 м², застройщик «ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ».

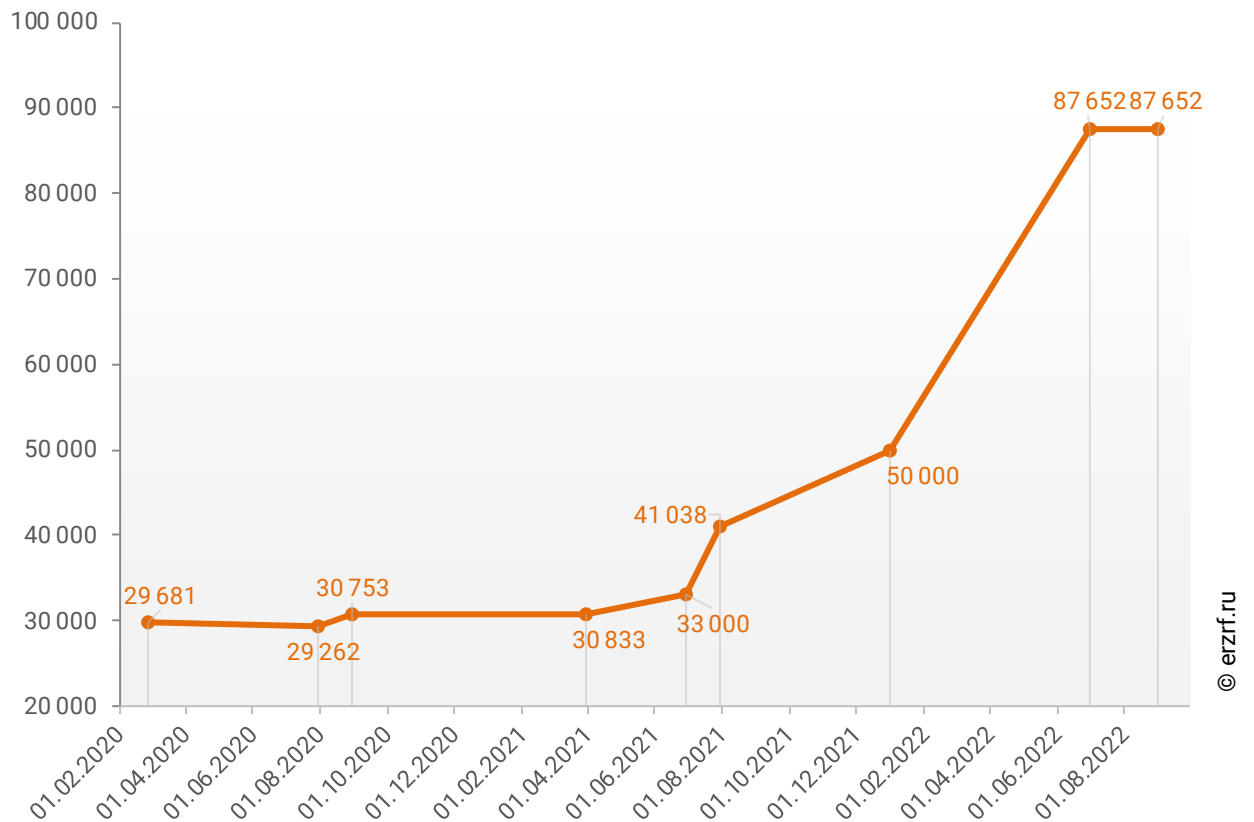
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Чеченской Республике

По состоянию на сентябрь 2022 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Чеченской Республики составила 87 652 рубля за квадратный метр.

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Чеченской Республике представлена на графике 8.

График 8

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Чеченской Республике, ₽/м²



© erzrf.ru

Зависимость средневзвешенной цены предложений Чеченской Республики от планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию представлена на графике 9.

График 9



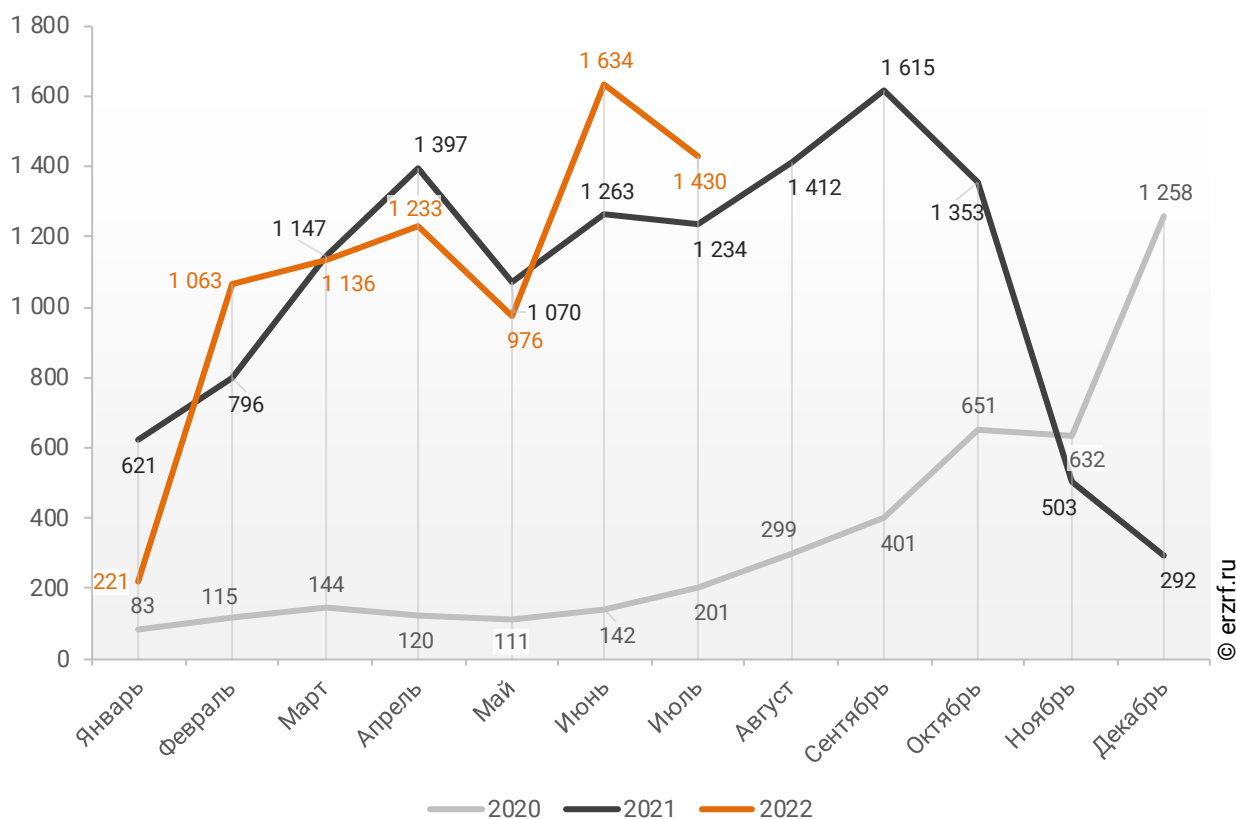
11. Ипотечное кредитование для жителей Чеченской Республики (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики

По данным Банка России за 7 месяцев 2022 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Чеченской Республики, составило 7 693, что на 2,2% больше уровня 2021 г. (7 528 ИЖК), и на 739,8% больше уровня, достигнутого в 2020 г. (916 ИЖК).

График 10

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг.

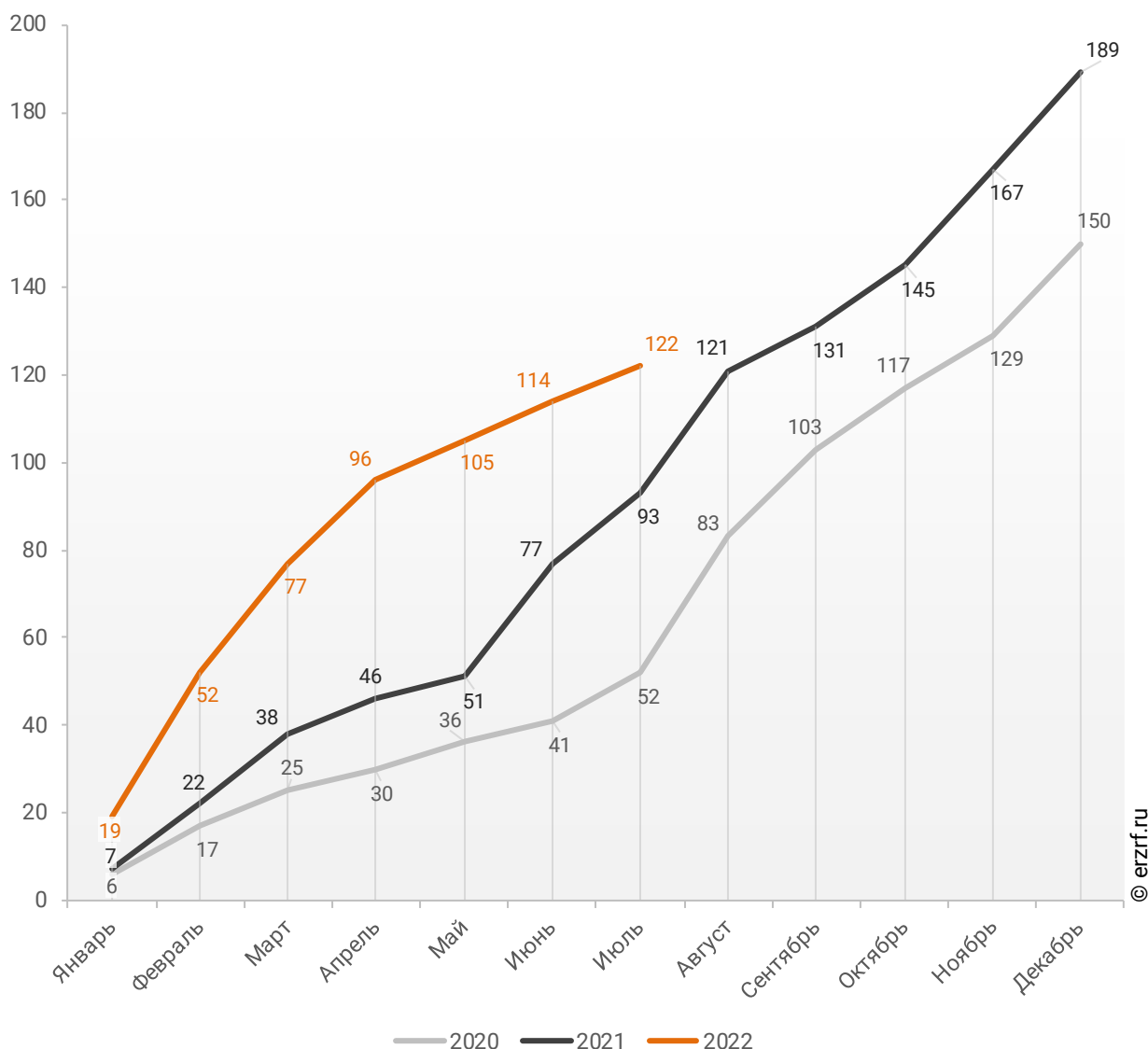


За 7 месяцев 2022 г. количество ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 122, что на 31,2% больше, чем в 2021 г. (93 ИЖК), и на 134,6% больше соответствующего значения 2020 г. (52 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг.

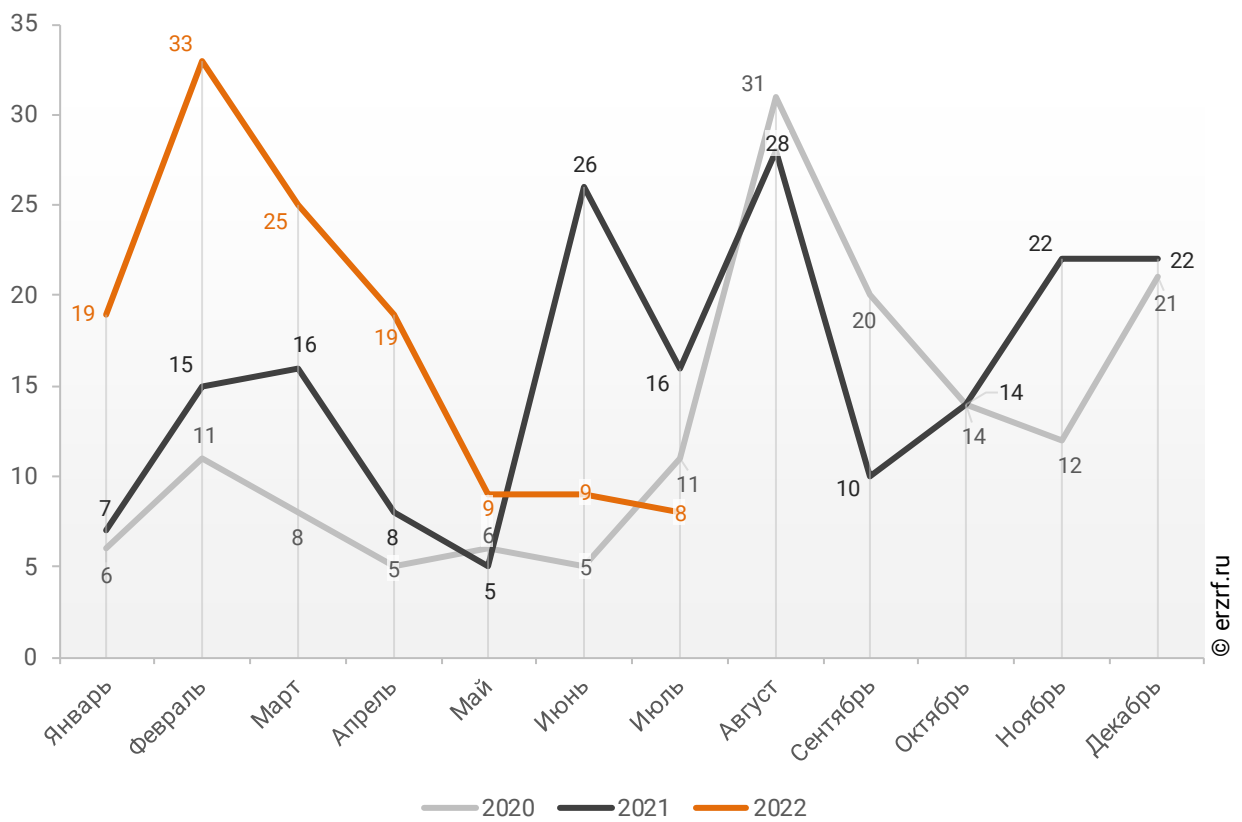


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Чеченской Республике в июле 2022 года уменьшилось на 50,0% по сравнению с июлем 2021 года (8 против 16 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 12.

График 12

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг.

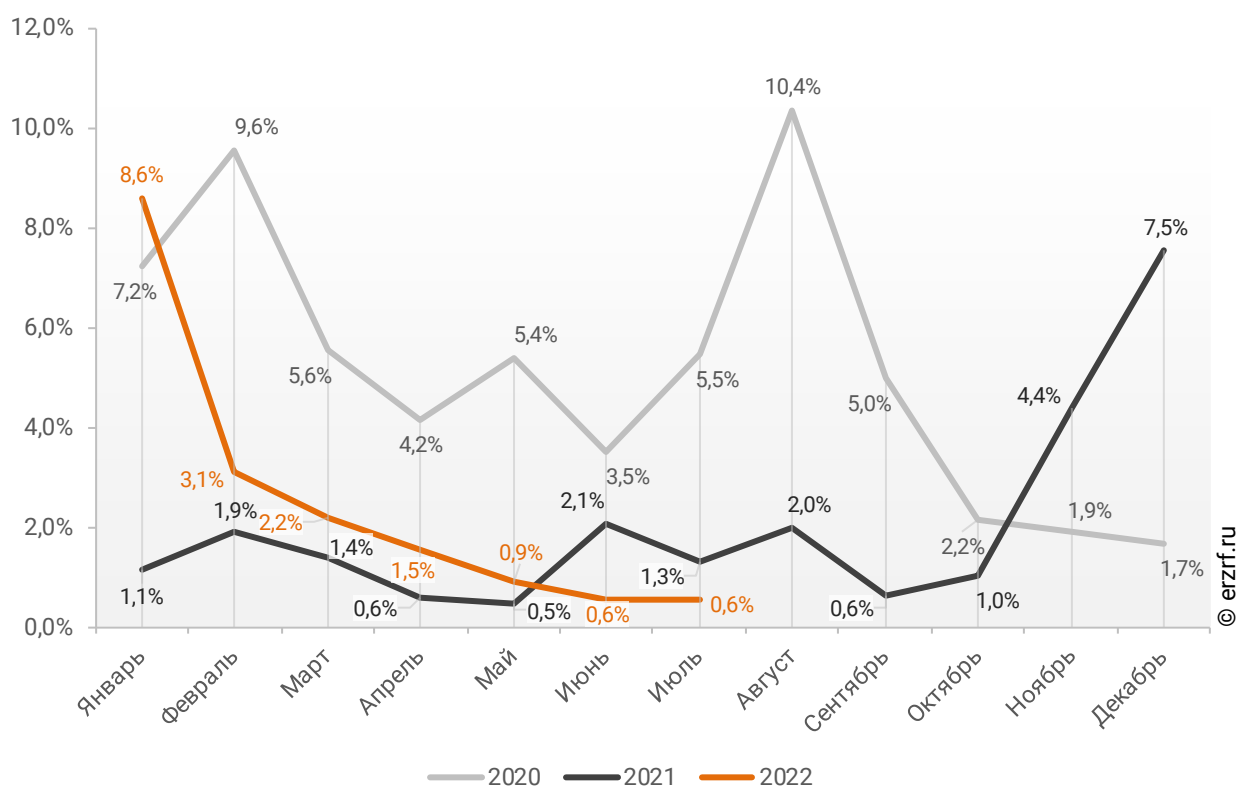


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 7 месяцев 2022 г., составила 1,6% от общего количества ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики за этот же период, что на 0,4 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (1,2%), и на 4,1 п.п. меньше уровня 2020 г. (5,7%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 13.

График 13

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг.



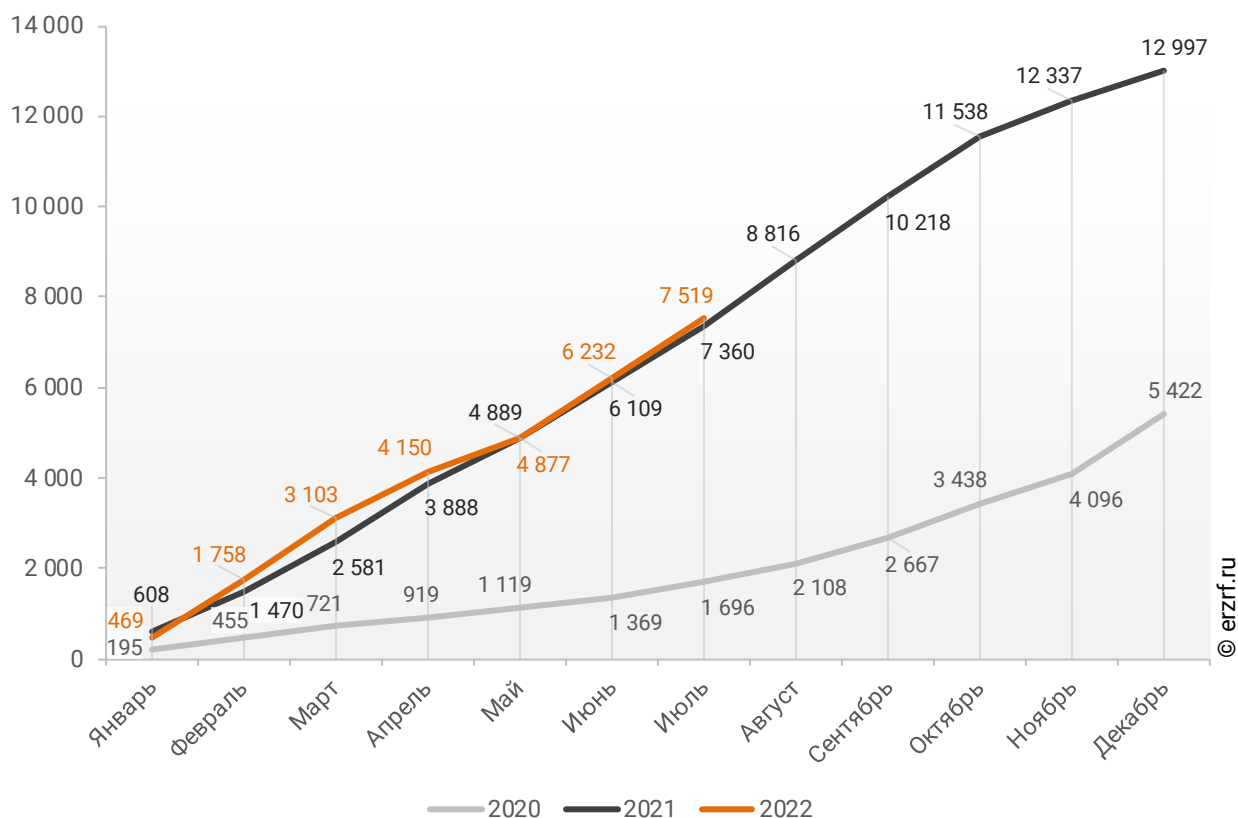
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики

По данным Банка России за 7 месяцев 2022 г. объем ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики, составил 7 519 млн ₽, что на 2,2% больше уровня, достигнутого в 2021 г. (7 360 млн ₽), и на 343,3% больше аналогичного значения 2020 г. (1 696 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

График 14

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг., млн ₽

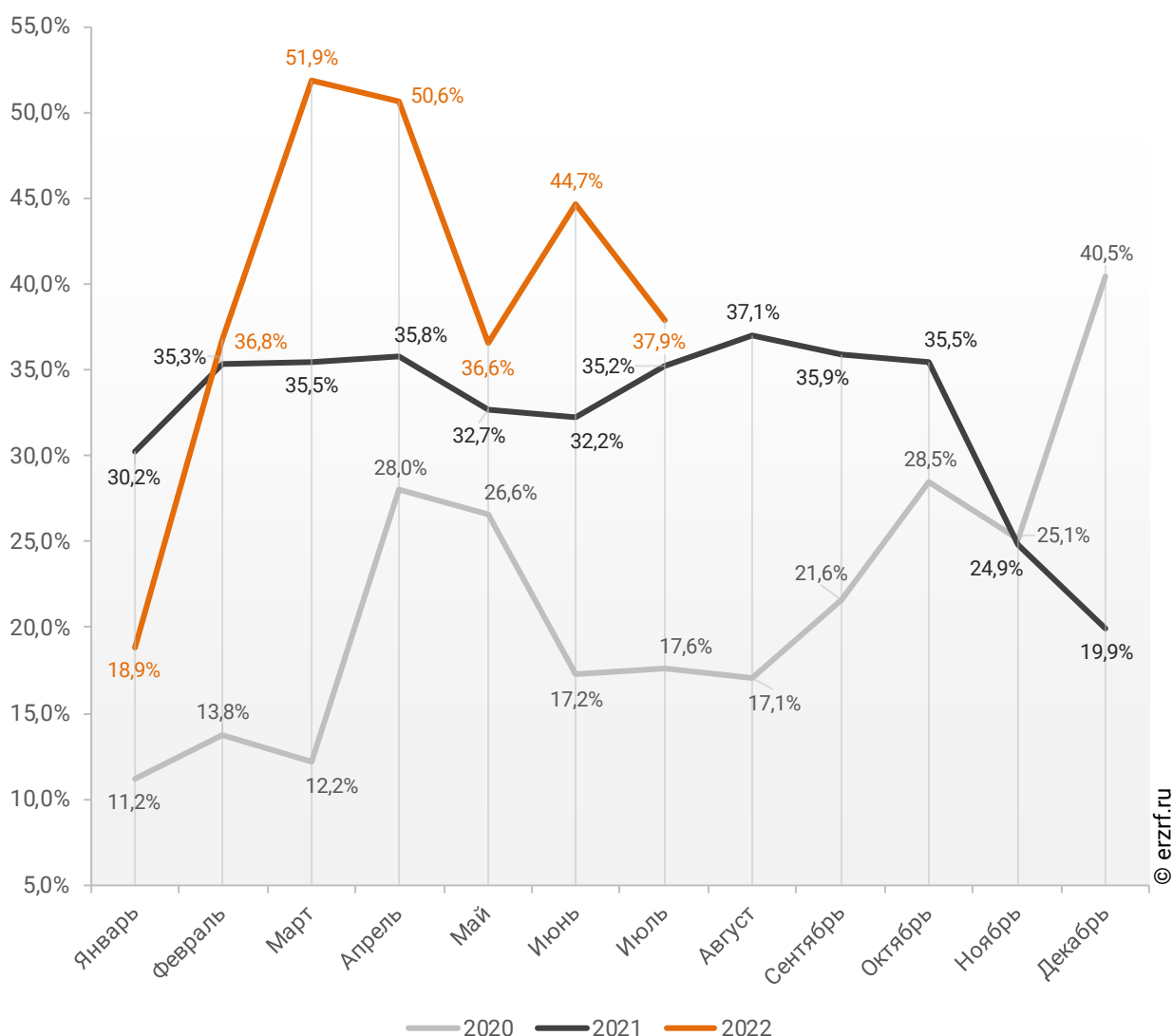


В общем объеме кредитов, выданных за 7 месяцев 2022 г. жителям Чеченской Республики (19 064 млн ₹), доля ИЖК составила 39,4%, что на 5,4 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (34,0%), и на 23,4 п.п. больше уровня 2020 г. (16,0%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 15.

График 15

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг.

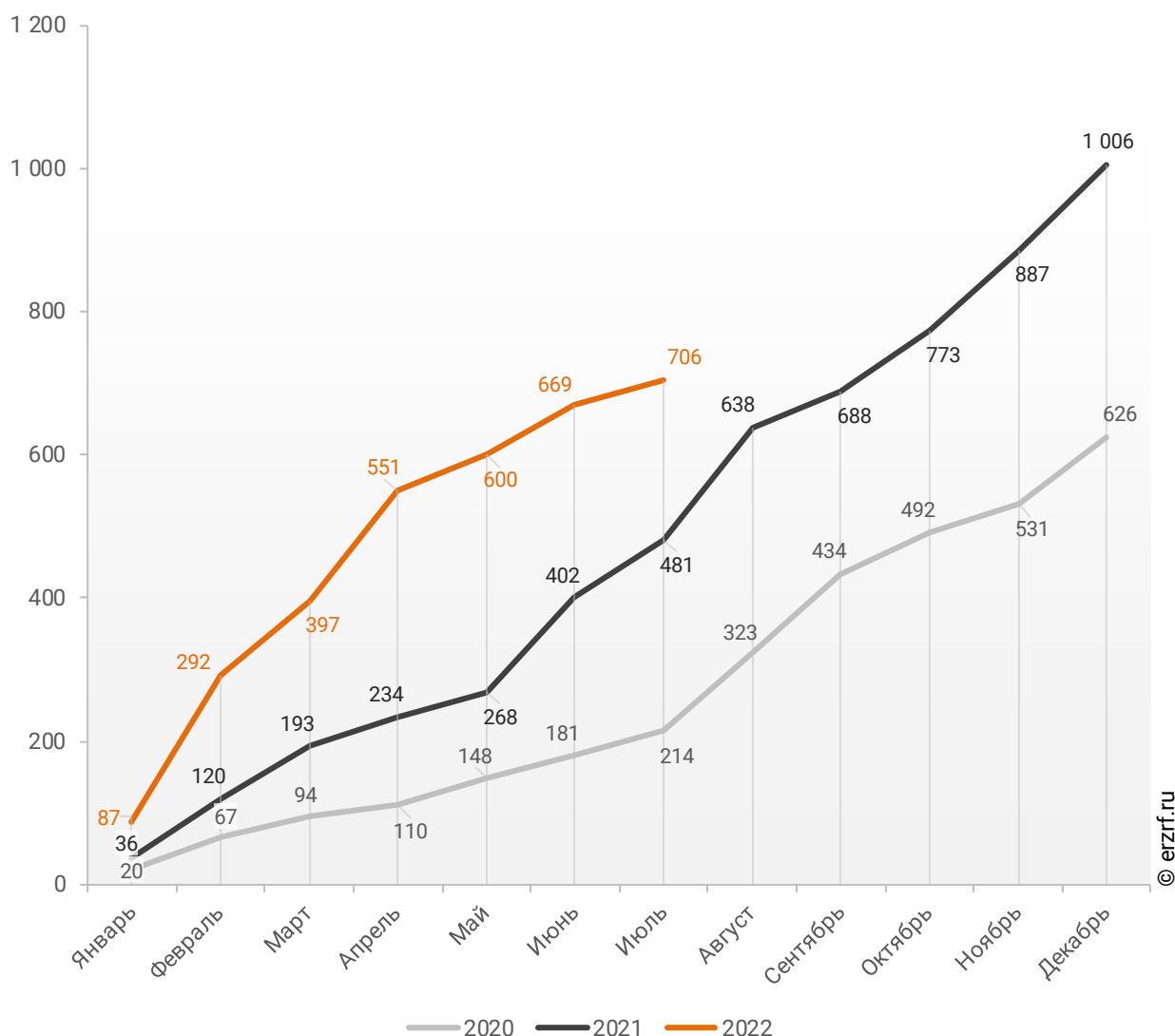


За 7 месяцев 2022 г. объем ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики под залог ДДУ, составил 706 млн ₹ (9,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики). Это на 46,8% больше аналогичного значения 2021 г. (481 млн ₹), и на 229,9% больше, чем в 2020 г. (214 млн ₹).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг., млн ₹, приведена на графике 16.

График 16

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг., млн ₹



В общем объеме кредитов, выданных за 7 месяцев 2022 г. жителям Чеченской Республики (19 064 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 3,7%, что на 1,5 п.п. больше уровня 2021 г. (2,2%), и на 1,7 п.п. больше уровня, достигнутого в 2020 г. (2,0%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 17 и 18.

График 17

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг.

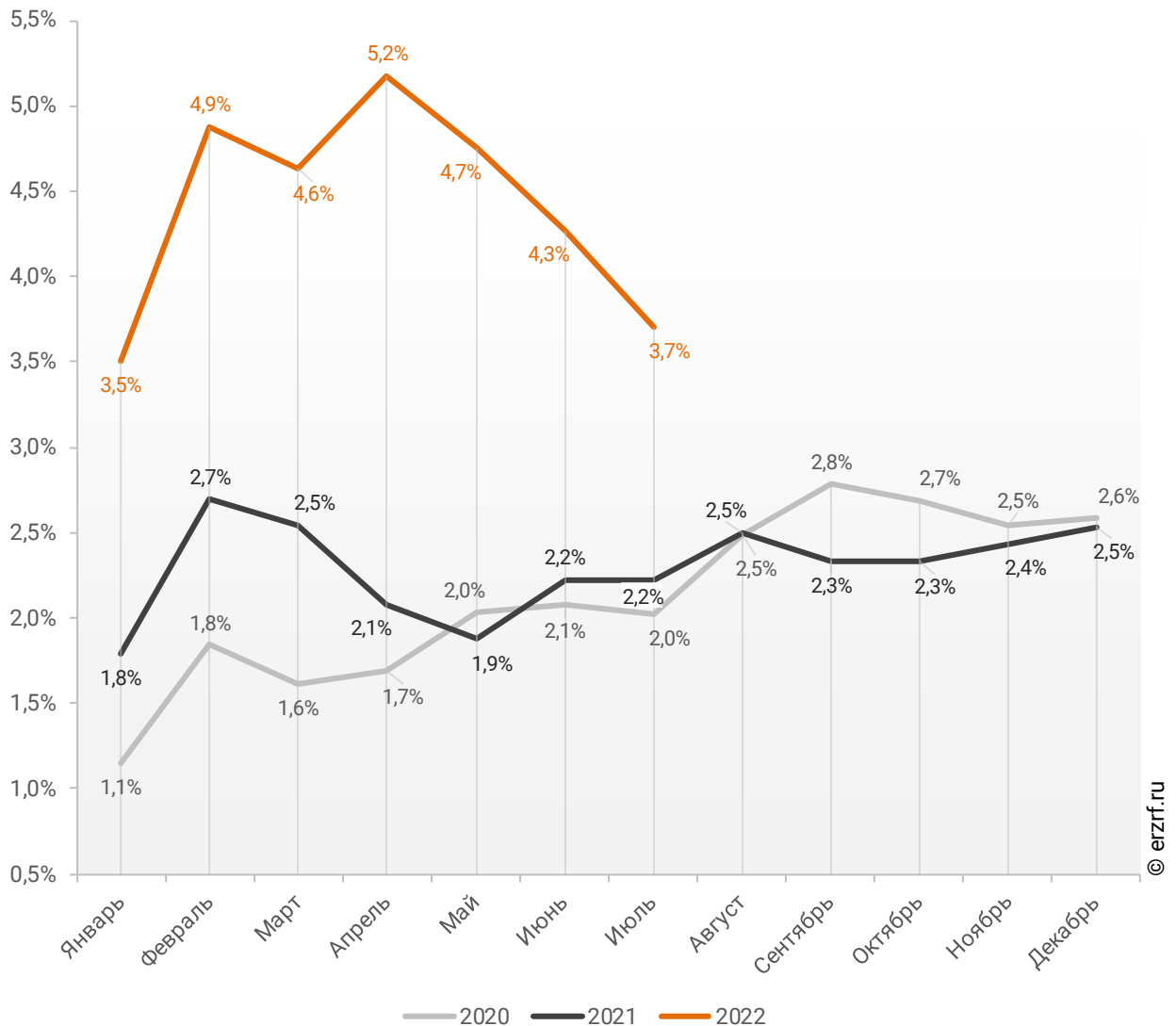
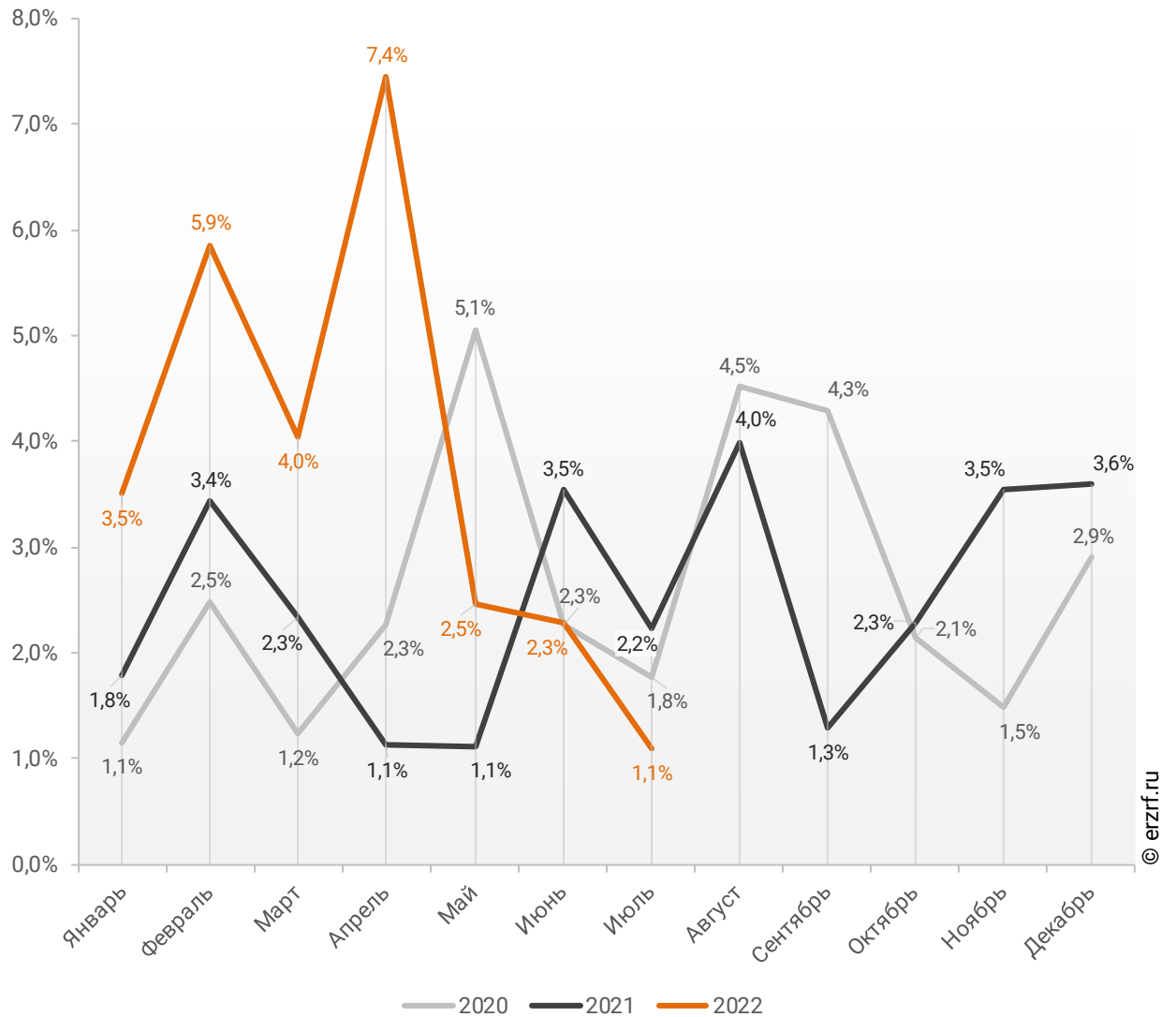


График 18

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг.**

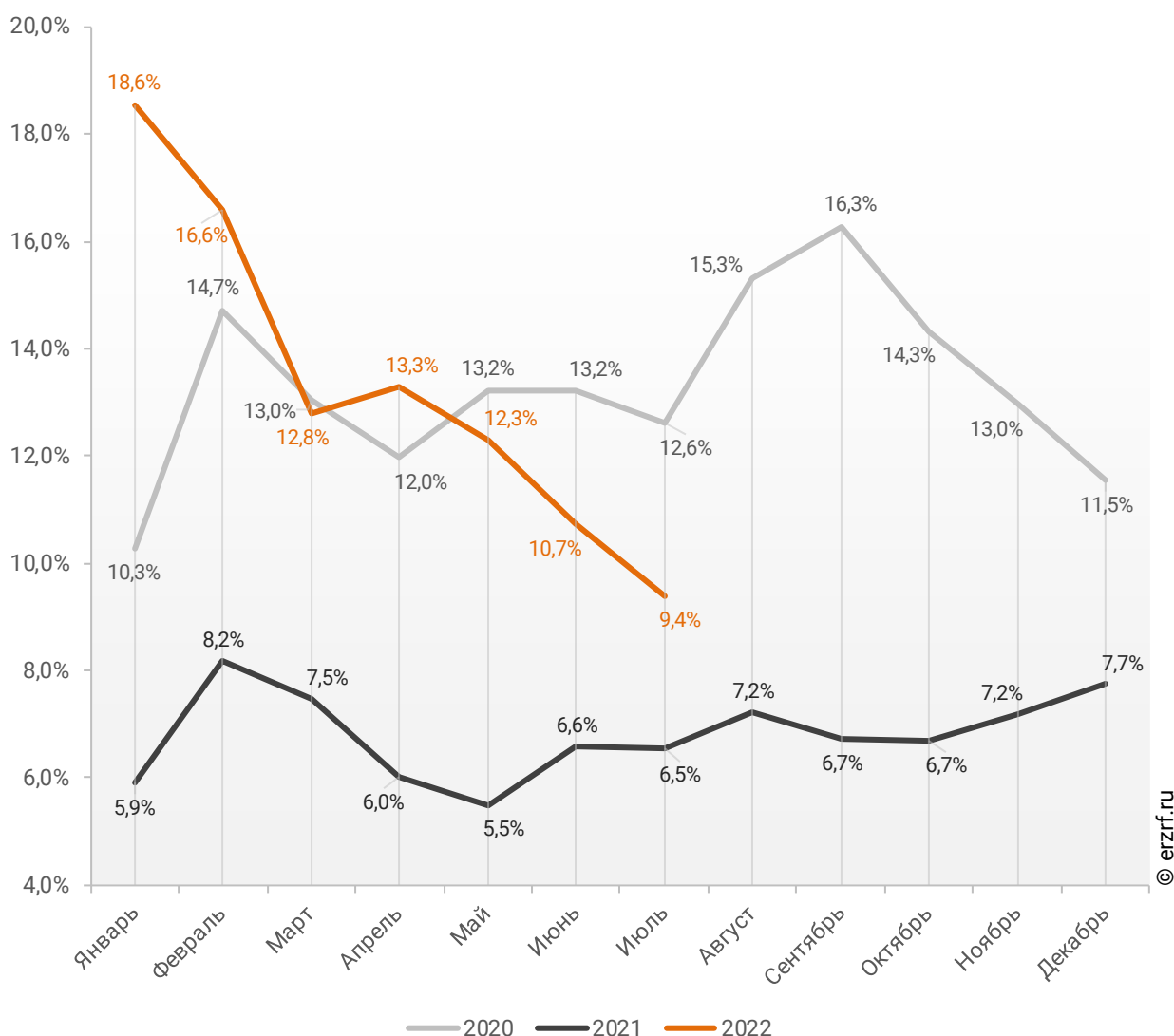


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 7 месяцев 2022 г., составила 9,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики за этот же период, что на 2,9 п.п. больше, чем в 2021 г. (6,5%), и на 3,2 п.п. меньше соответствующего значения 2020 г. (12,6%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 19.

График 19

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг.

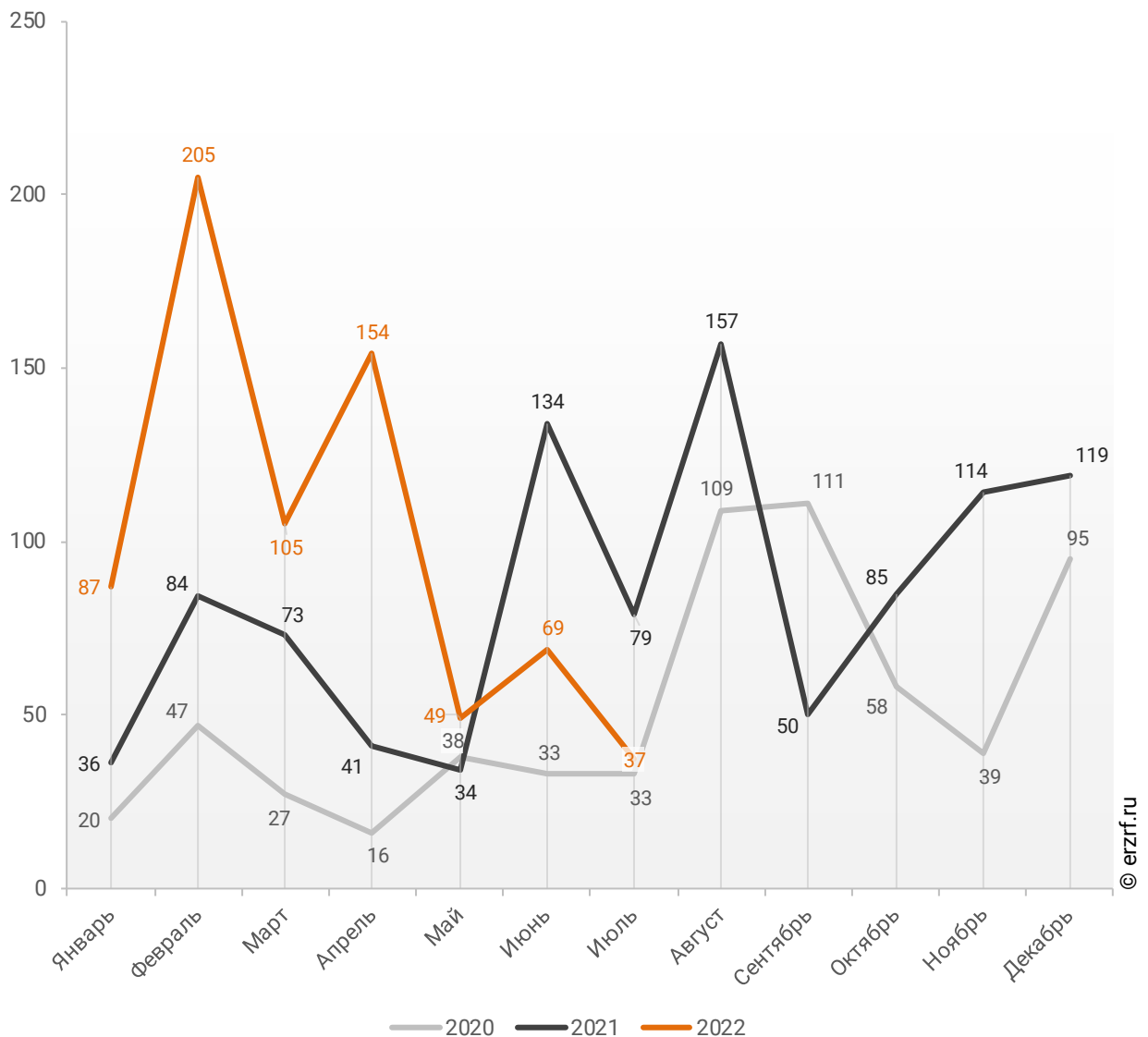


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Чеченской Республике в июле 2022 года, уменьшился на 53,2% по сравнению с июлем 2021 года (37 против 79 млн ₹ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг., млн ₹, приведена на графике 20.

График 20

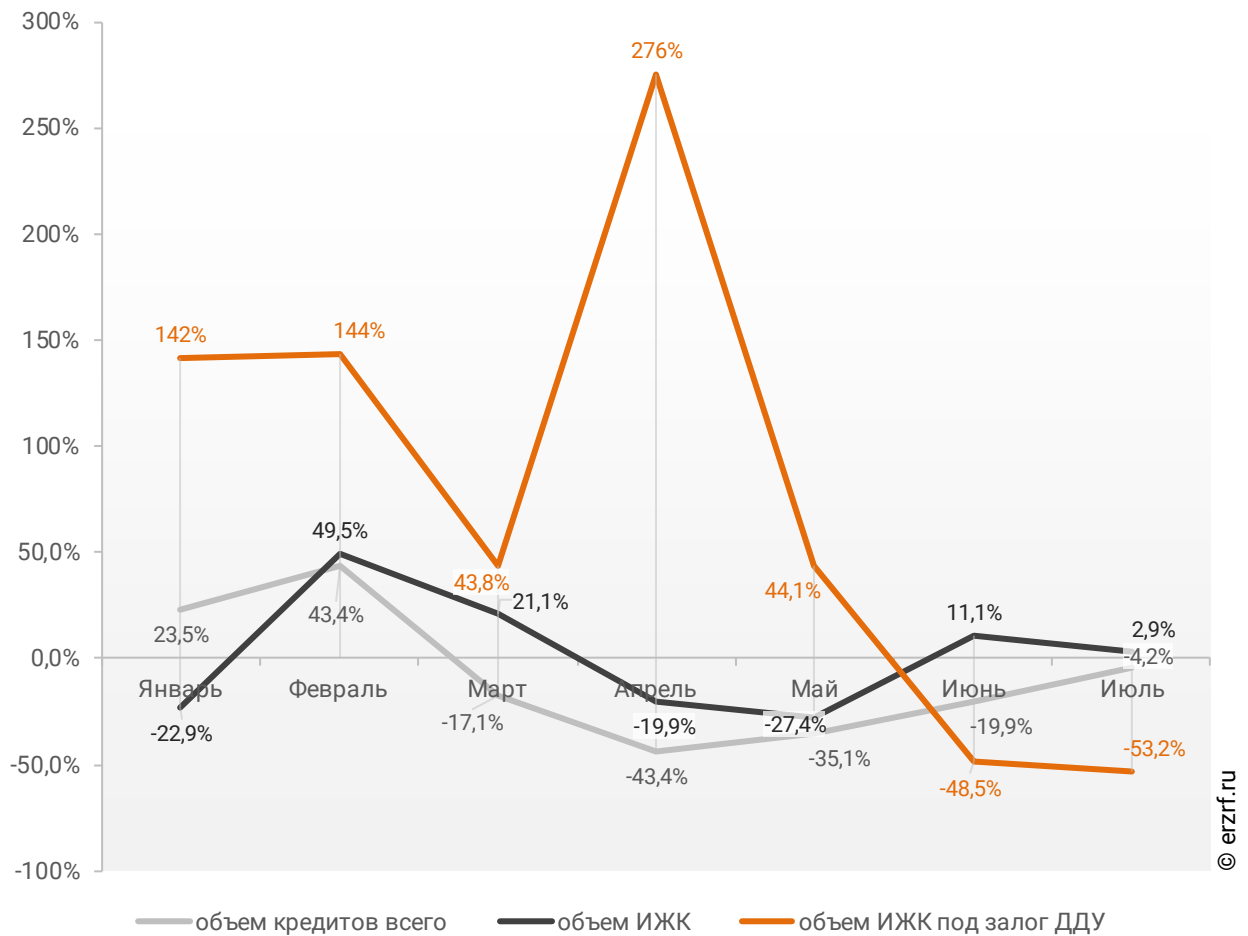
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг., млн ₹



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 53,2% в июле 2022 года по сравнению с июлем 2021 года сопровождалось падением объема всех видов кредитов на 4,2% (3,4 против 3,5 млрд ₹ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 2,9% (1,3 против 1,3 млрд ₹ годом ранее) (График 21).

График 21

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2022 года по сравнению с аналогичными месяцами 2021 года в Чеченской Республике (по видам кредитов)



По данным Банка России доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Чеченской Республике кредитов всех видов в июле составила 1,1%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 2,9%.

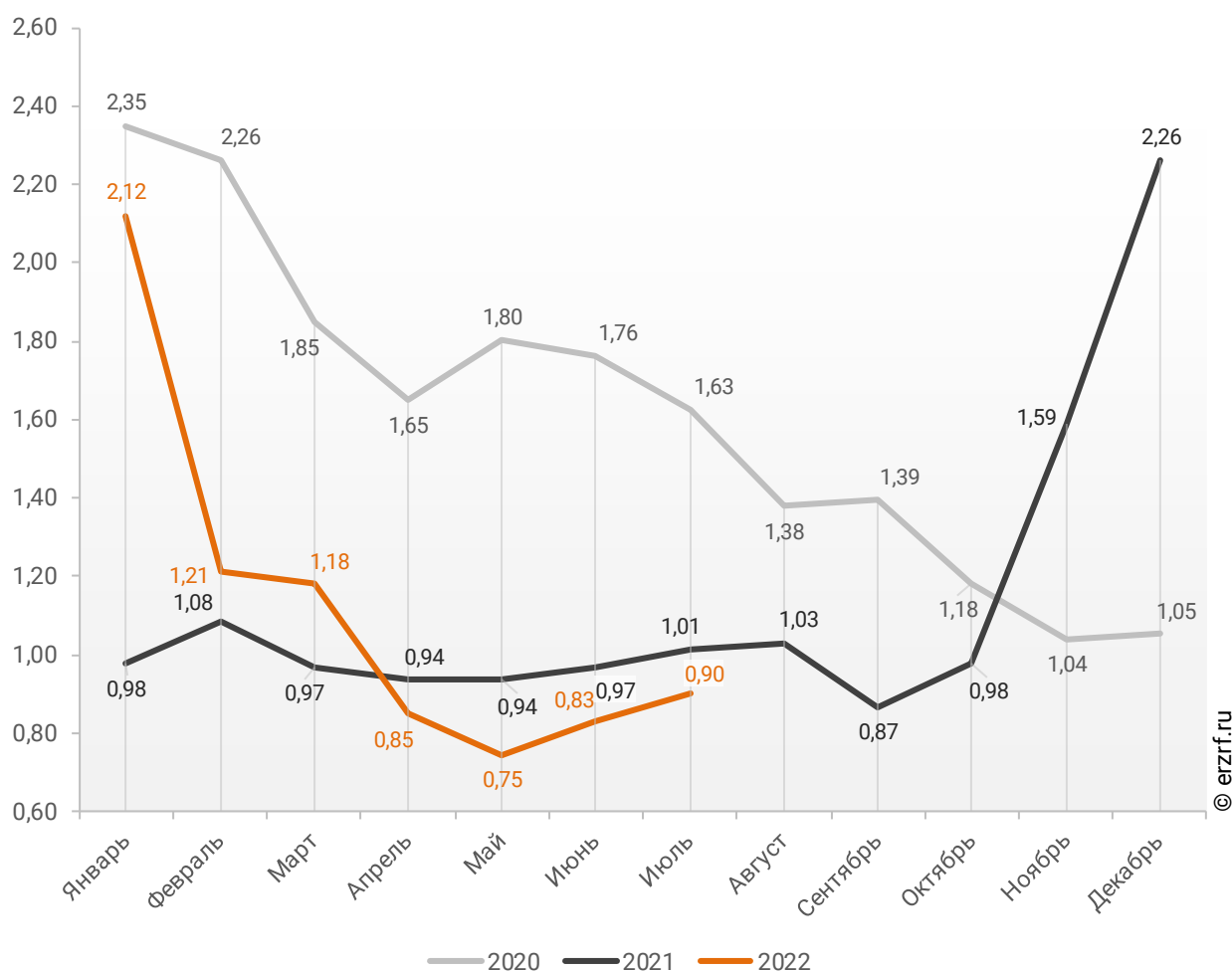
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики

По официальной статистике Банка России в июле 2022 г. средний размер ИЖК в Чеченской Республике составил 0,90 млн ₽, что на 11,2% меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (1,01 млн ₽), и на 44,7% меньше аналогичного значения 2020 г. (1,63 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг., млн ₽

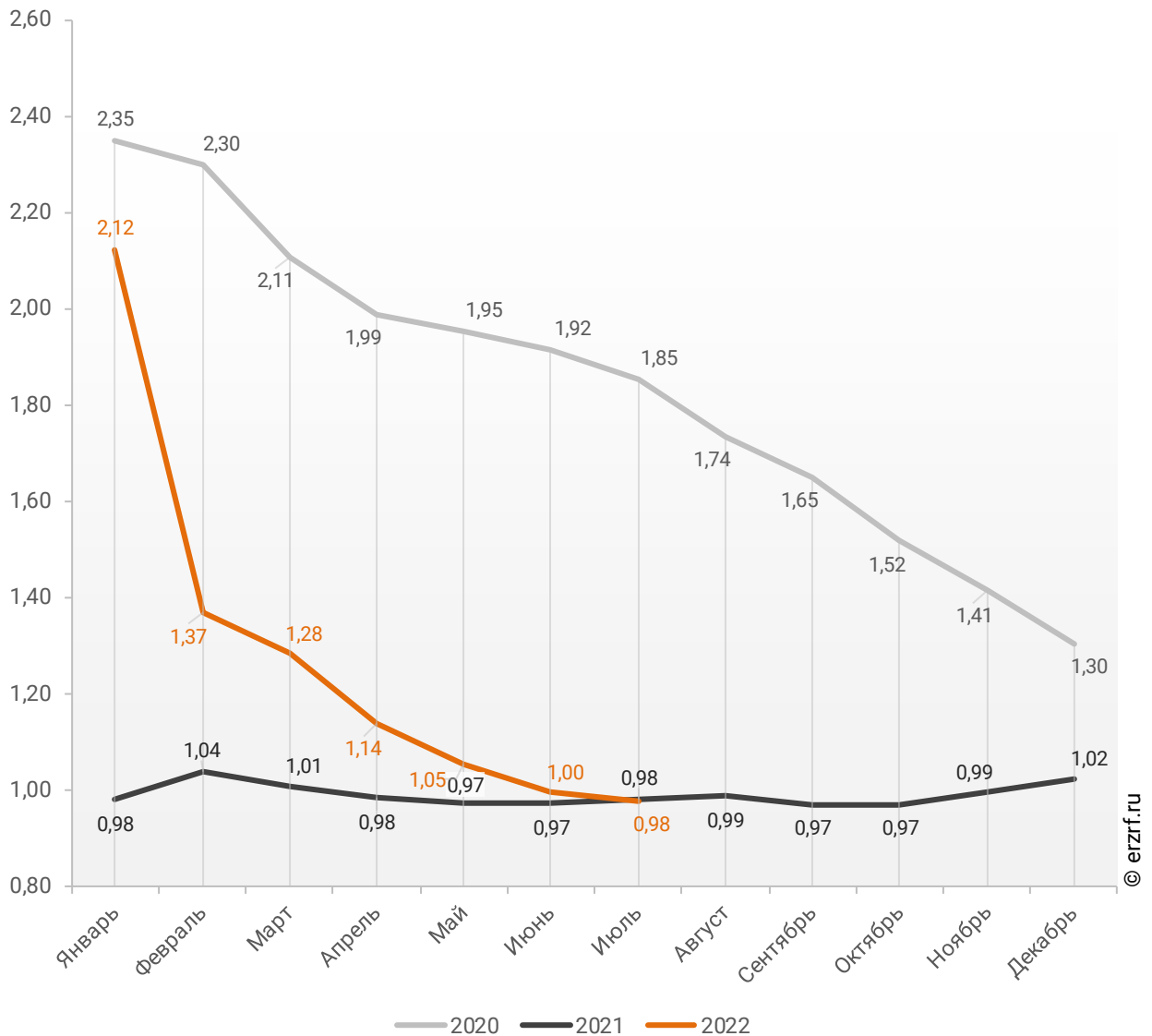


По данным Банка России за 7 месяцев 2022 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики, накопленным итогом составил 0,98 млн ₹, что на 0,1% меньше, чем в 2021 г. (0,98 млн ₹), и на 47,2% меньше соответствующего значения 2020 г. (1,85 млн ₹).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг., млн ₹, приведена на графике 23.

График 23

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг., млн ₹

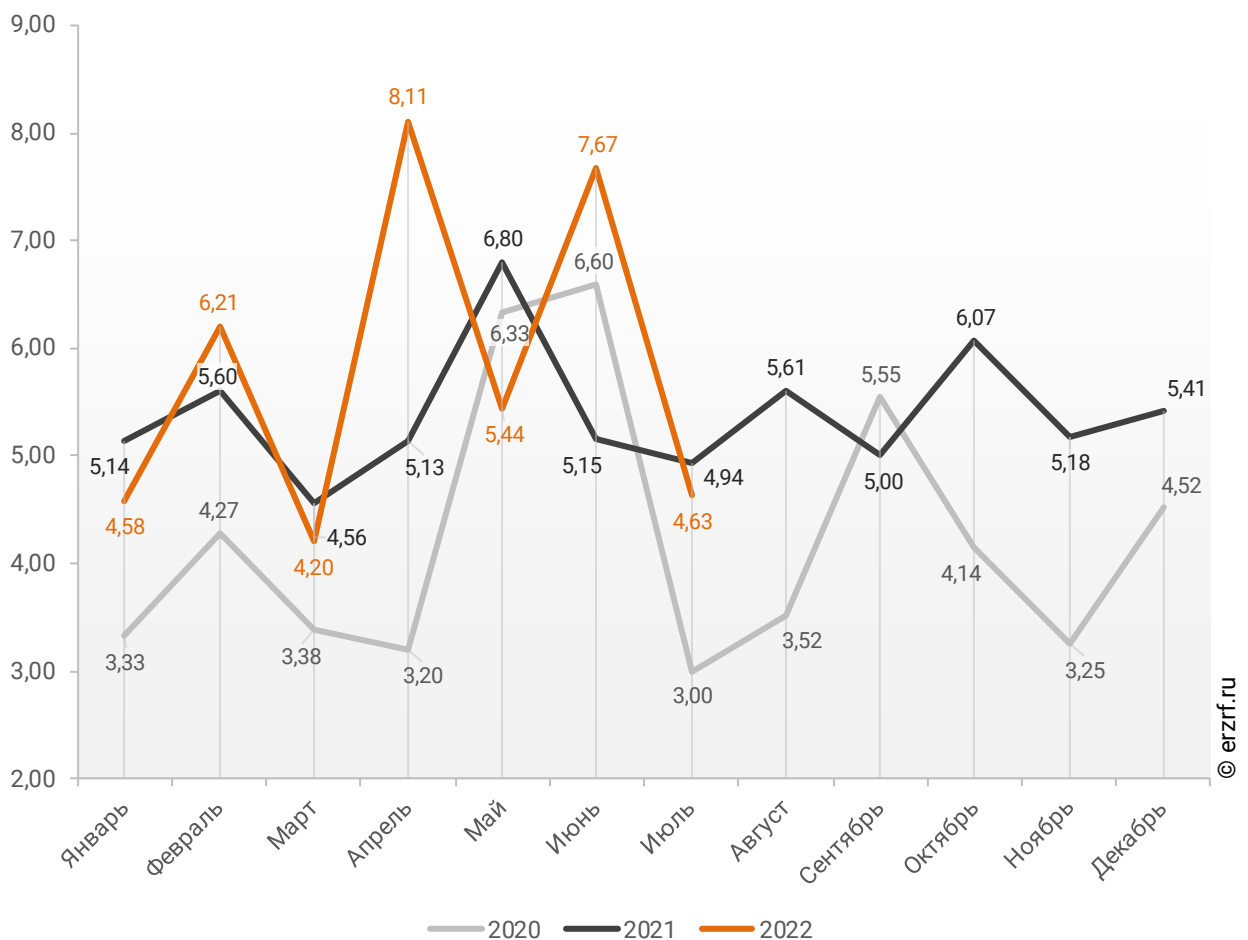


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Чеченской Республике в июле 2022 года уменьшился на 6,3% по сравнению с июлем 2021 года (4,63 против 4,94 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 39,6%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после роста в прошлом месяце.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг., млн ₽

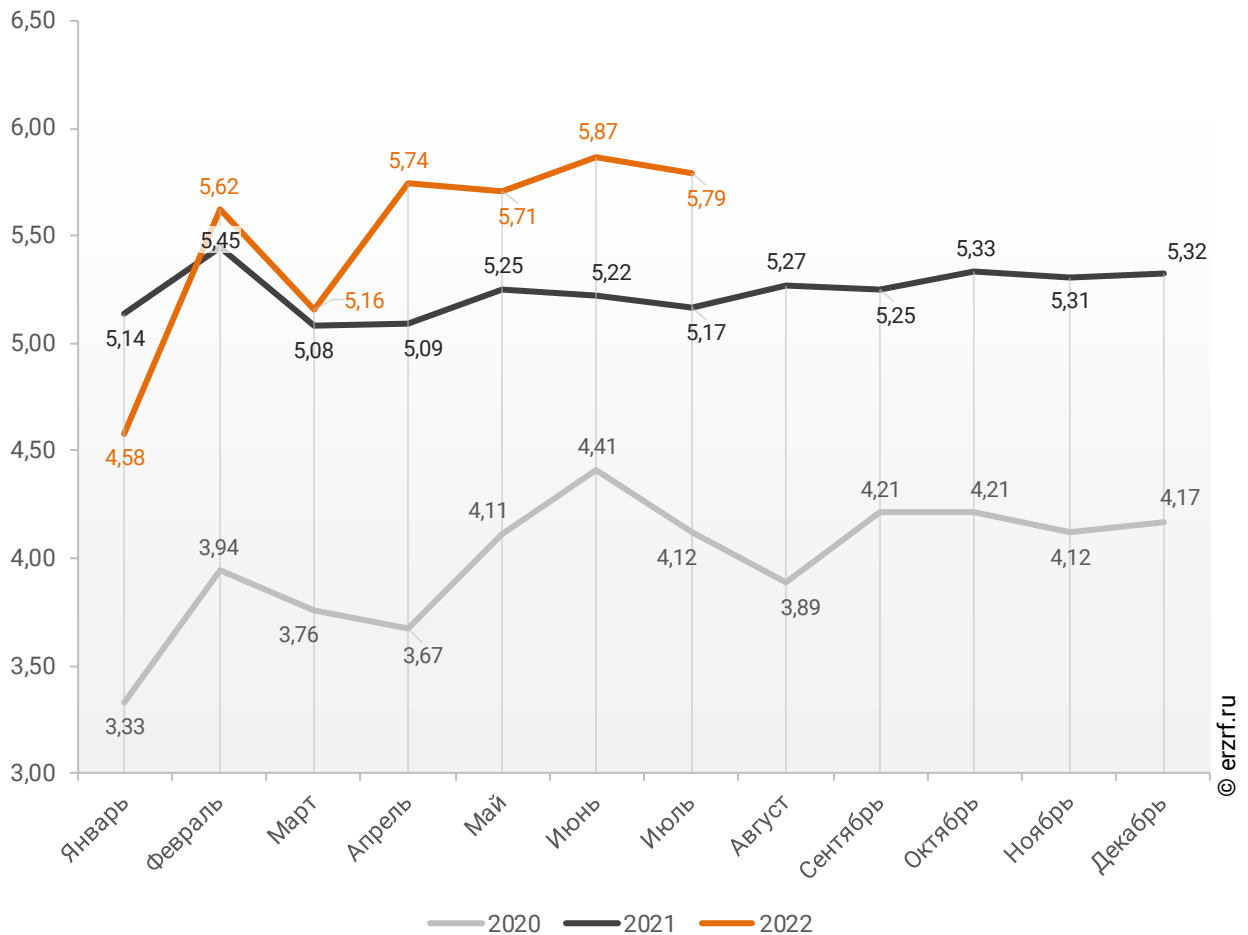


По данным Банка России за 7 месяцев 2022 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики, накопленным итогом составил 5,79 млн ₹ (на 492,6% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики). Это на 12,0% больше соответствующего значения 2021 г. (5,17 млн ₹), и на 40,5% больше уровня 2020 г. (4,12 млн ₹).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг., млн ₹, приведена на графике 25.

График 25

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг., млн ₹

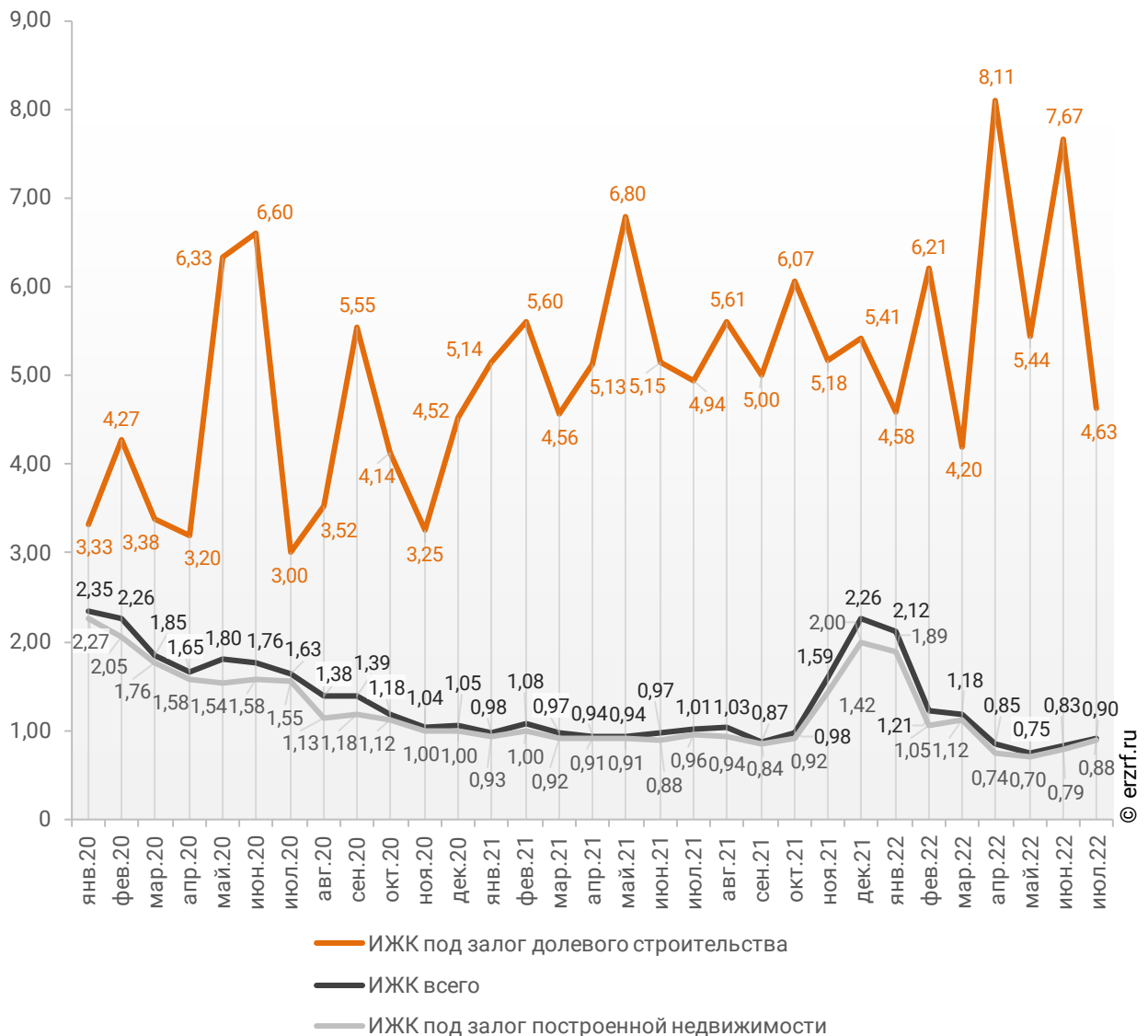


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило на 8,3% – с 0,96 до 0,88 млн ₹.

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Чеченской Республике, млн ₹, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 26.

График 26

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Чеченской Республике, млн ₹



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 11,5 п.п. – с 414,6% до 426,1%.

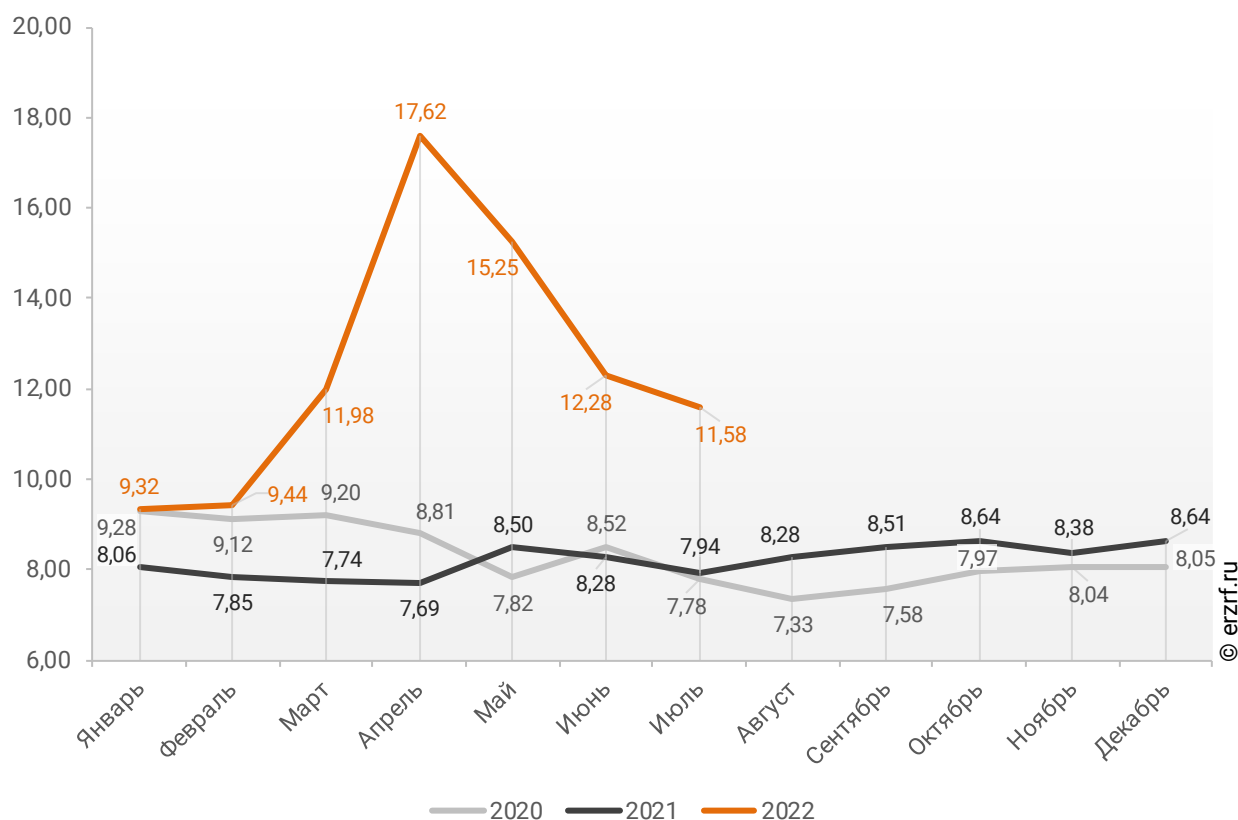
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в июле 2022 года в Чеченской Республике, средневзвешенная ставка составила 11,58%. По сравнению с таким же показателем июля 2021 года произошел рост ставки на 3,64 п.п. (с 7,94 до 11,58%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Чеченской Республике представлена на графике 27.

График 27

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Чеченской Республике, %

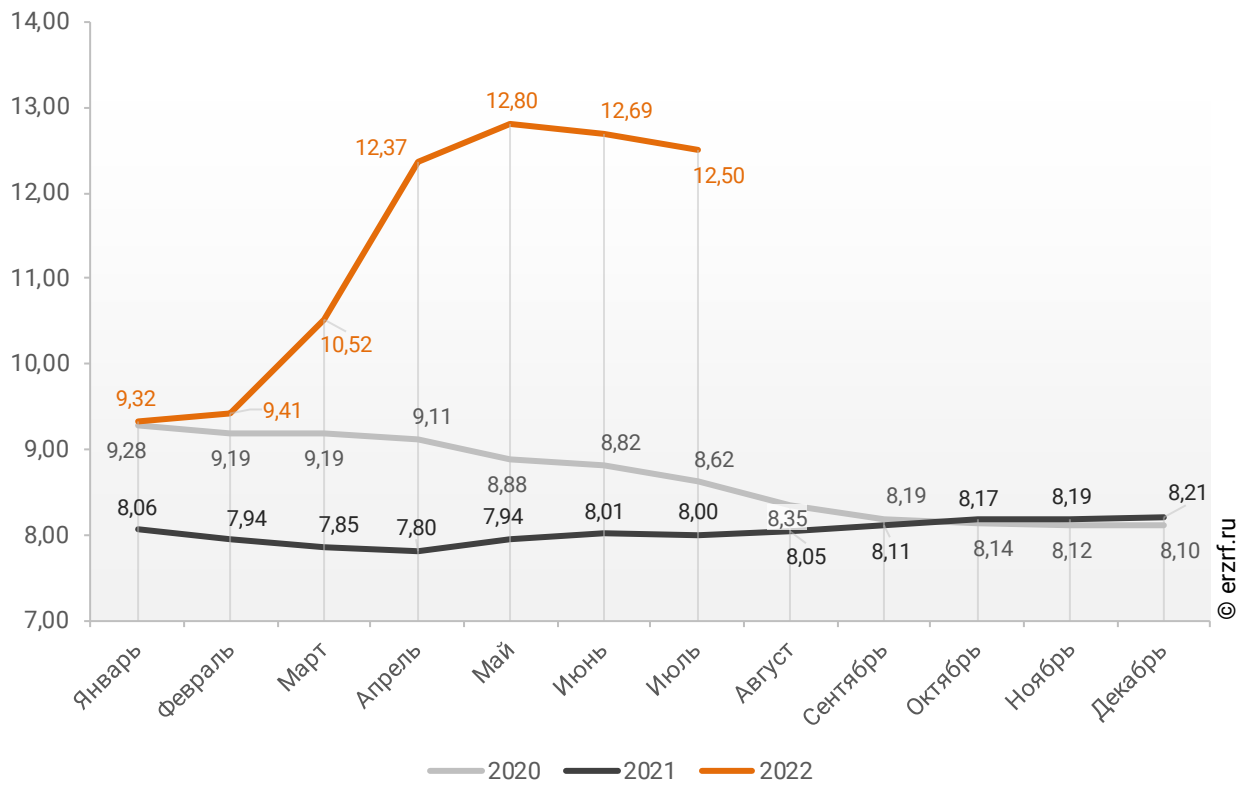


По данным Банка России за 7 месяцев 2022 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики, накопленным итогом составила 12,50%, что на 4,50 п.п. больше, чем в 2021 г. (8,00%), и на 3,88 п.п. больше соответствующего значения 2020 г. (8,62%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики, накопленным итогом в 2020 – 2022 гг., представлена на графике 28.

График 28

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики, накопленным итогом в 2020 – 2022 гг.

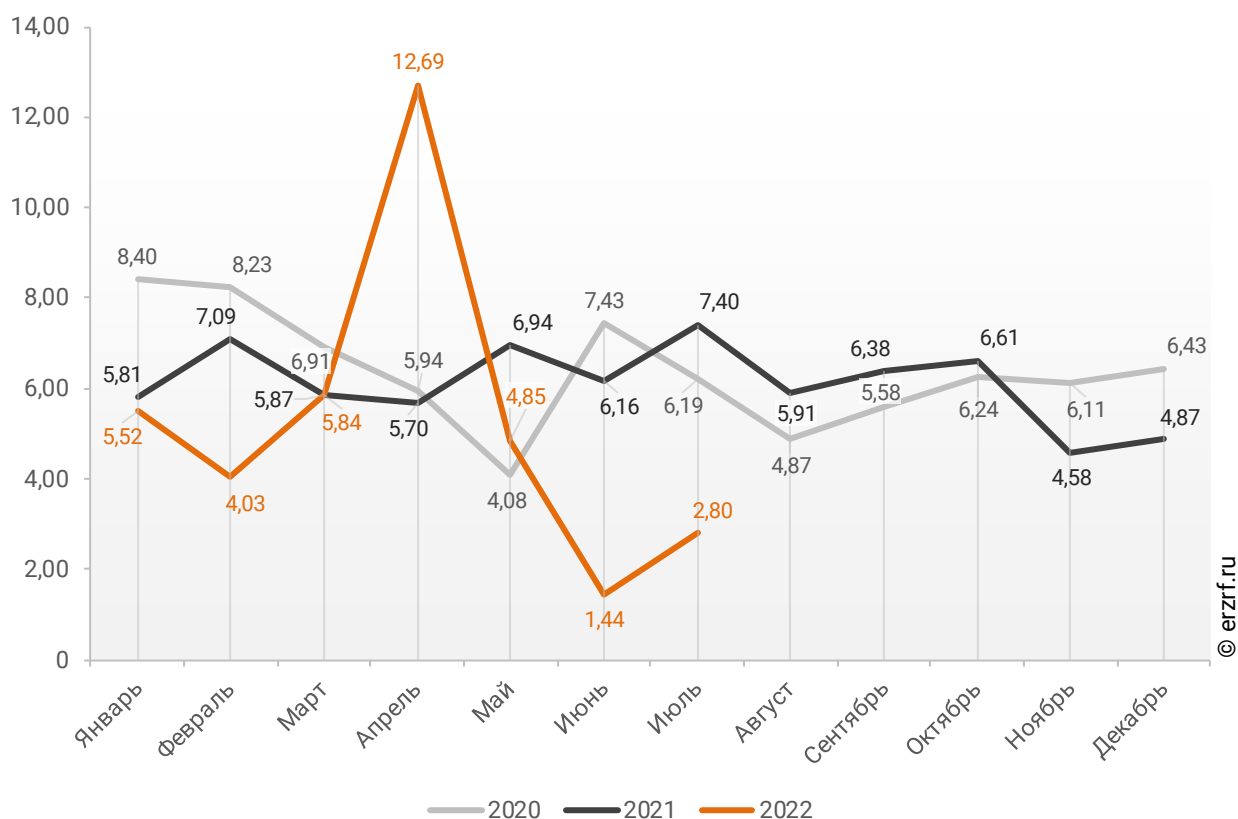


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Чеченской Республике в июле 2022 года, составила 2,80%, что на 4,60 п.п. меньше аналогичного значения за июль 2021 года (7,40%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Чеченской Республике представлена на графике 29.

График 29

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Чеченской Республике, %

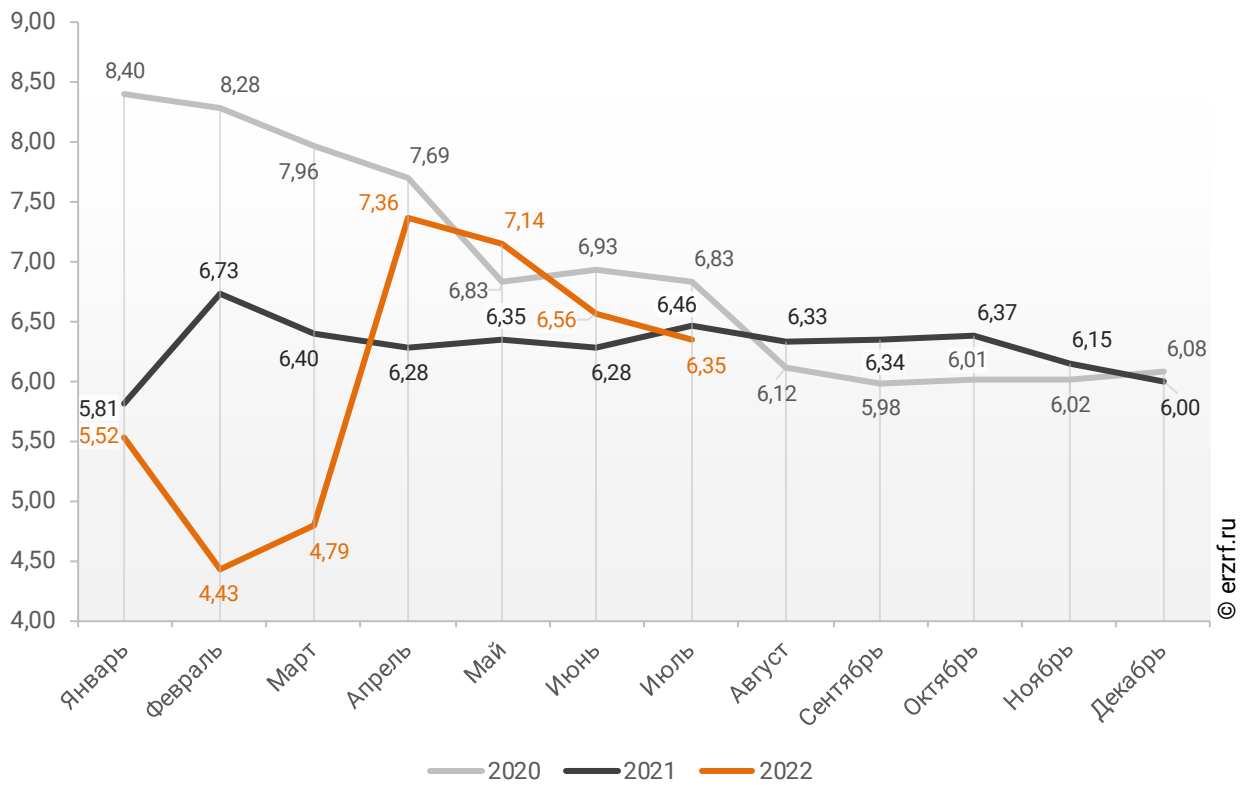


По данным Банка России за 7 месяцев 2022 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Чеченской Республики, накопленным итогом составила 6,35% (на 6,15 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,11 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (6,46%), и на 0,48 п.п. меньше аналогичного значения 2020 г. (6,83%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг., представлена на графике 30.

График 30

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2020 – 2022 гг.

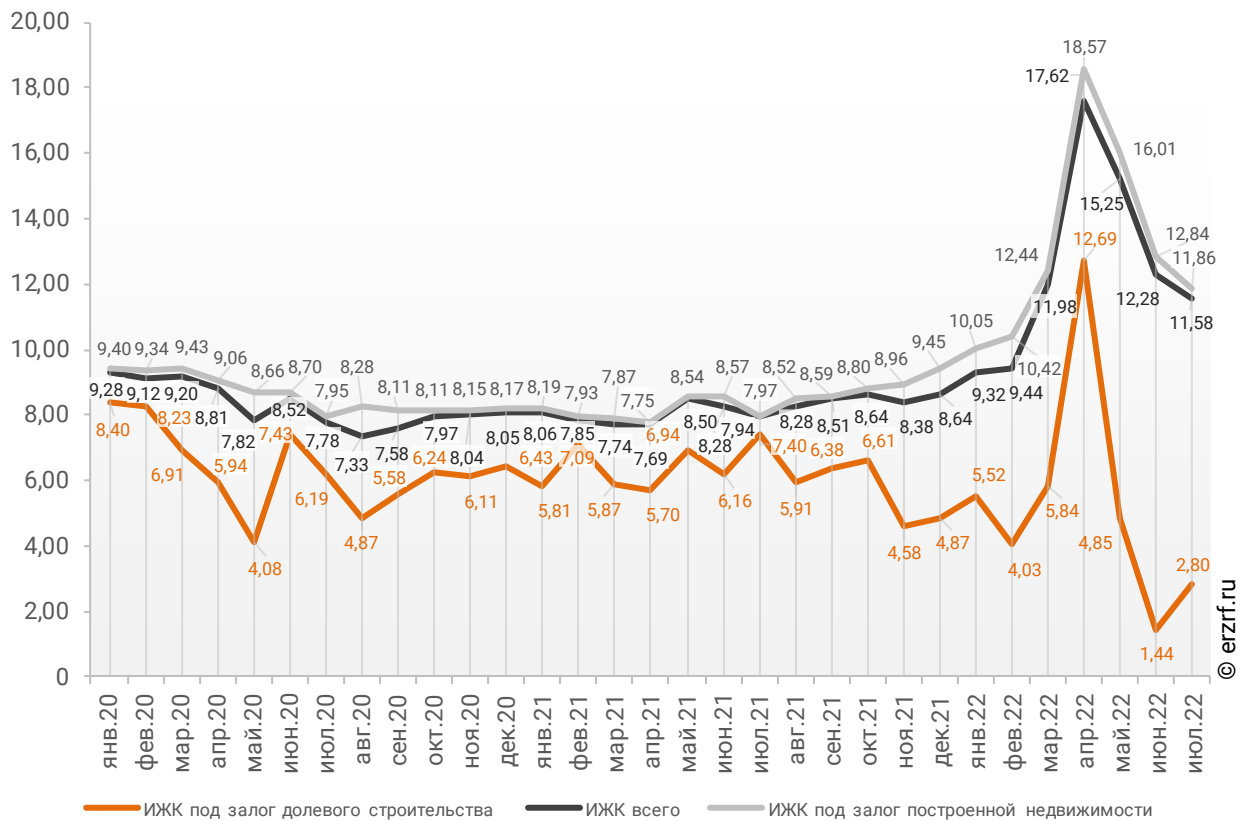


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Чеченской Республике в июле 2022 года составила 11,86%, что на 3,89 п.п. больше значения за июль 2021 года (7,97%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Чеченской Республике, представлено на графике 31.

График 31

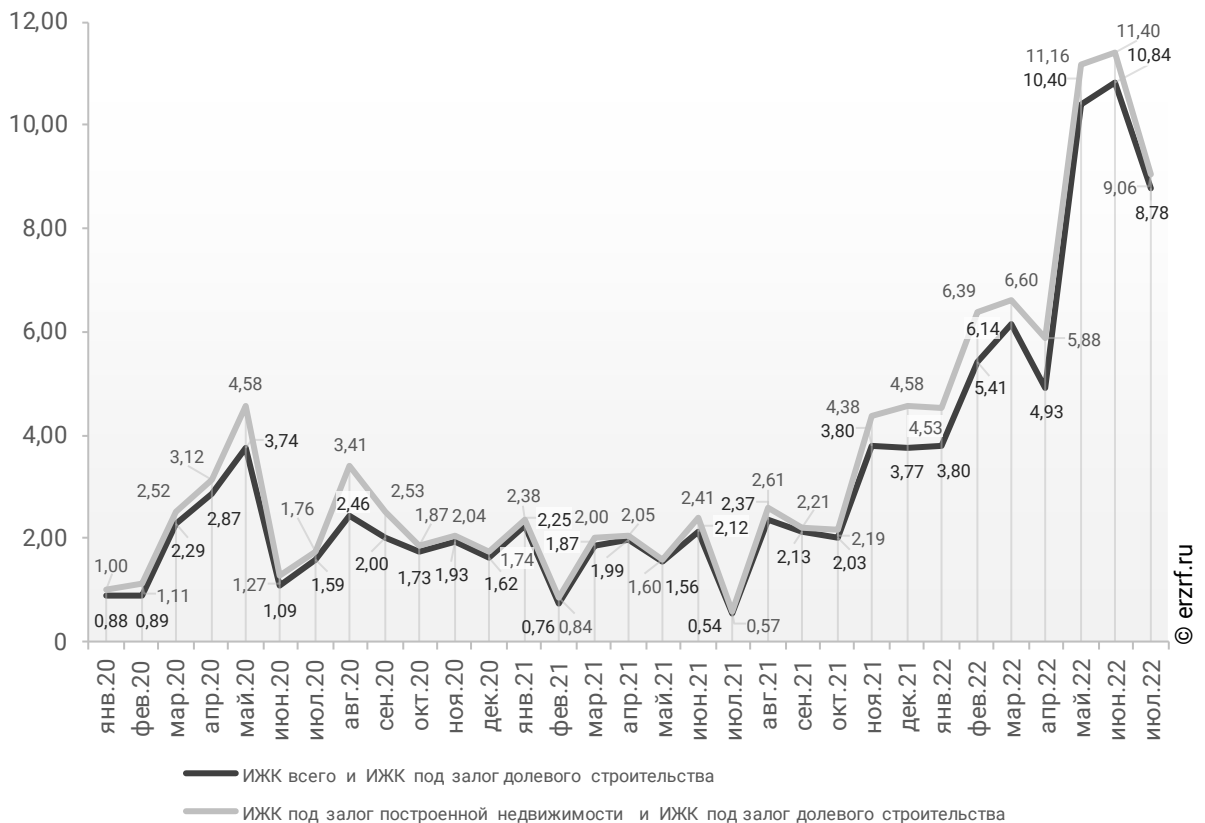
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Чеченской Республике, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Чеченской Республике увеличилась в 16,3 раза с 0,54 п.п. до 8,78 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Чеченской Республике за год увеличилась в 15,9 раза с 0,57 п.п. до 9,06 п.п. (График 32).

График 32

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

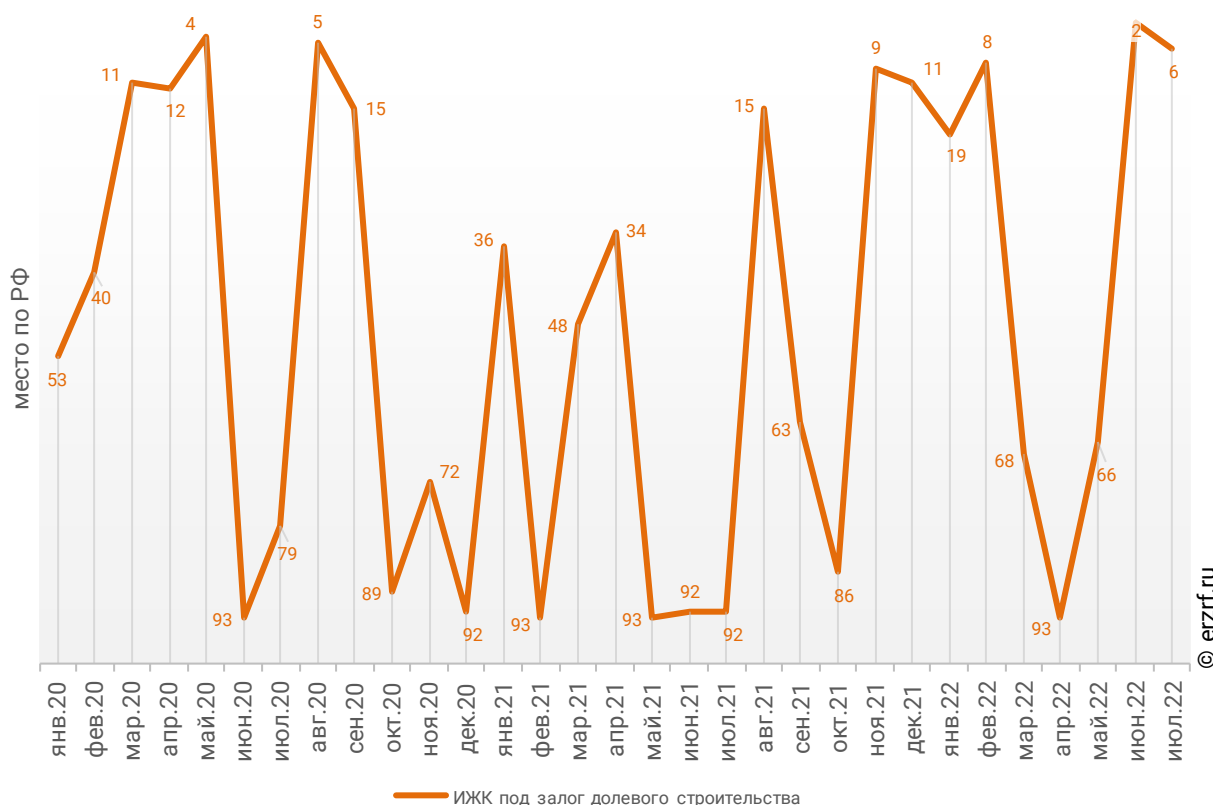


Чеченская Республика занимает 93-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Чеченская Республика занимает шестое место, и 93-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Чеченской Республикой по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 33.

График 33

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

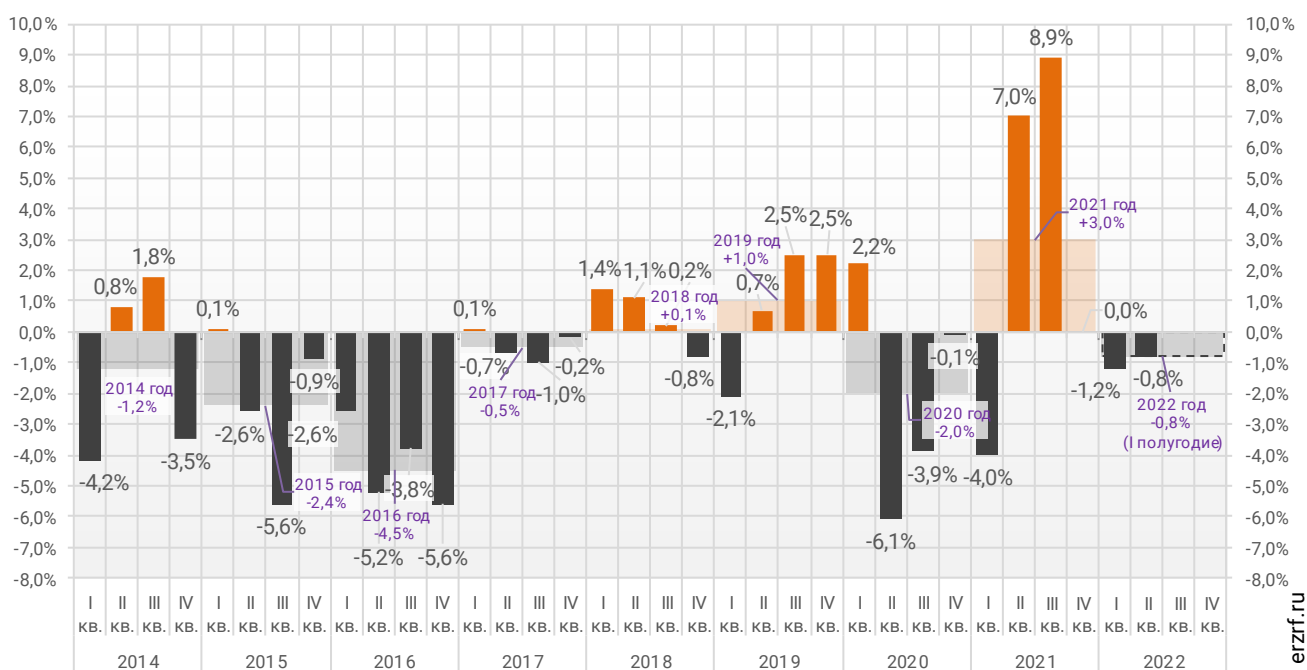


12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата реальные располагаемые доходы населения во II квартале 2022 года снизились на 0,8% (квартал к кварталу прошлого года). За полгода падение реальных доходов населения составило 0,8% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 34).

График 34

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

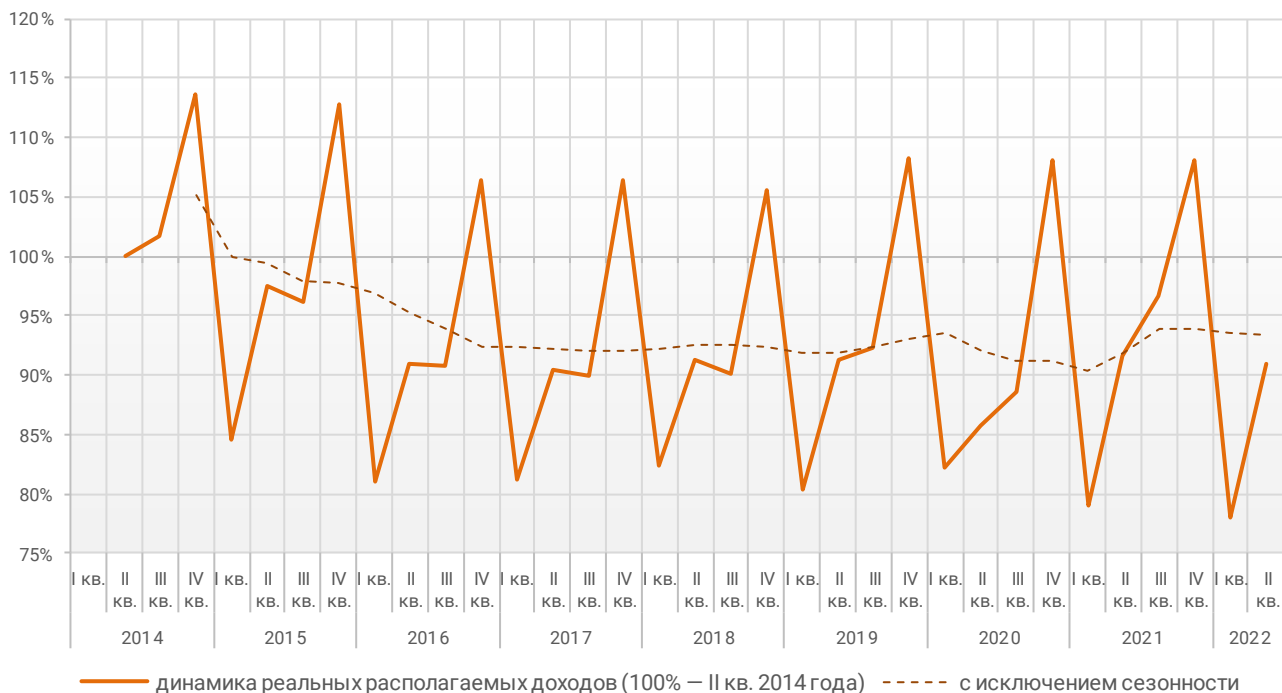


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов ко II кварталу 2022 года составило 9,1% (График 35).

График 35

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



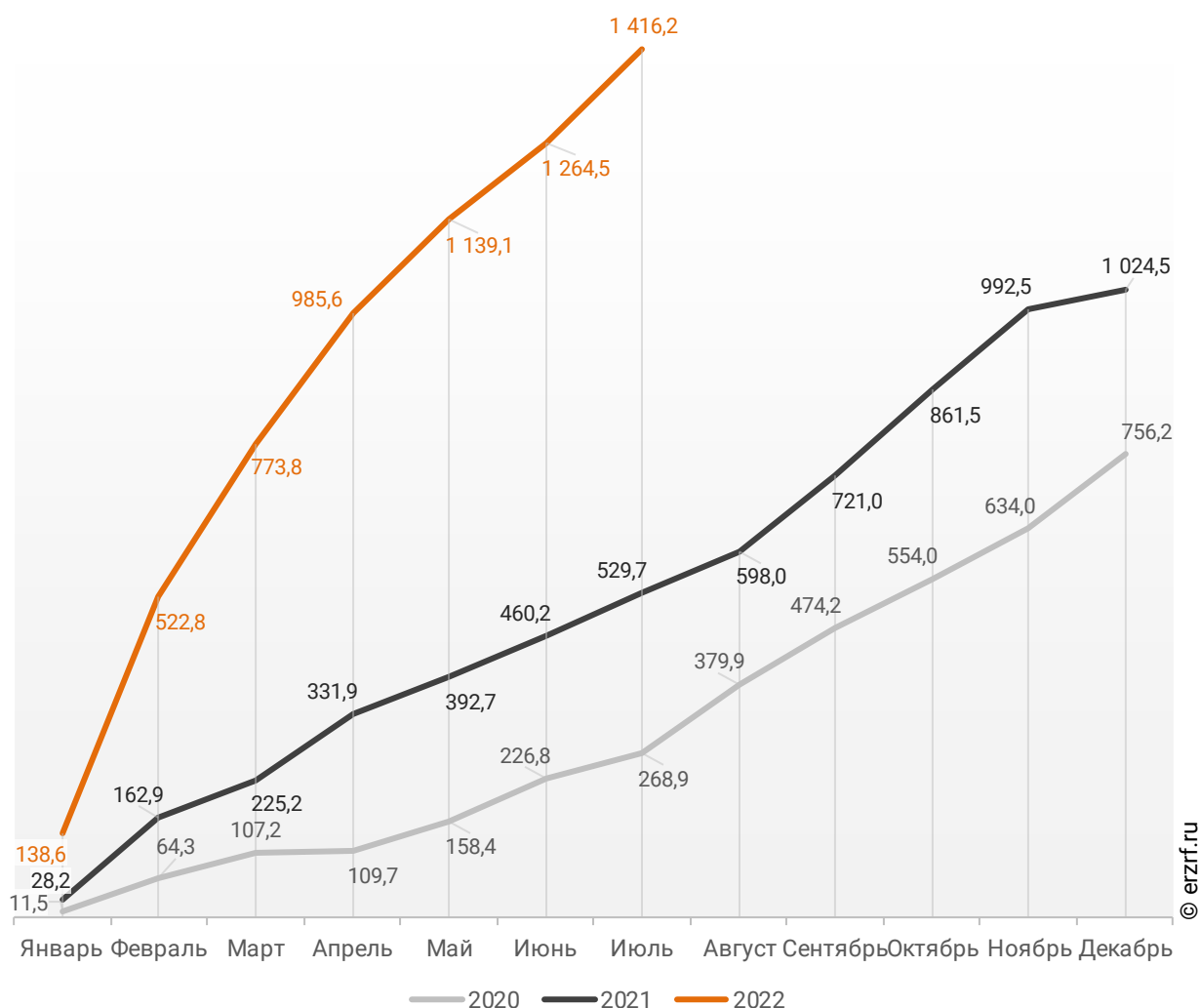
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 7 месяцев 2022 г. показывает превышение на 167,4% графика ввода жилья в Чеченской Республике в 2022 г. по сравнению с 2021 г. и превышение на 426,7% по отношению к 2020 г. (График 36).

График 36

Ввод жилья в Чеченской Республике
накопленным итогом по годам в 2020 – 2022 гг., тыс. м²

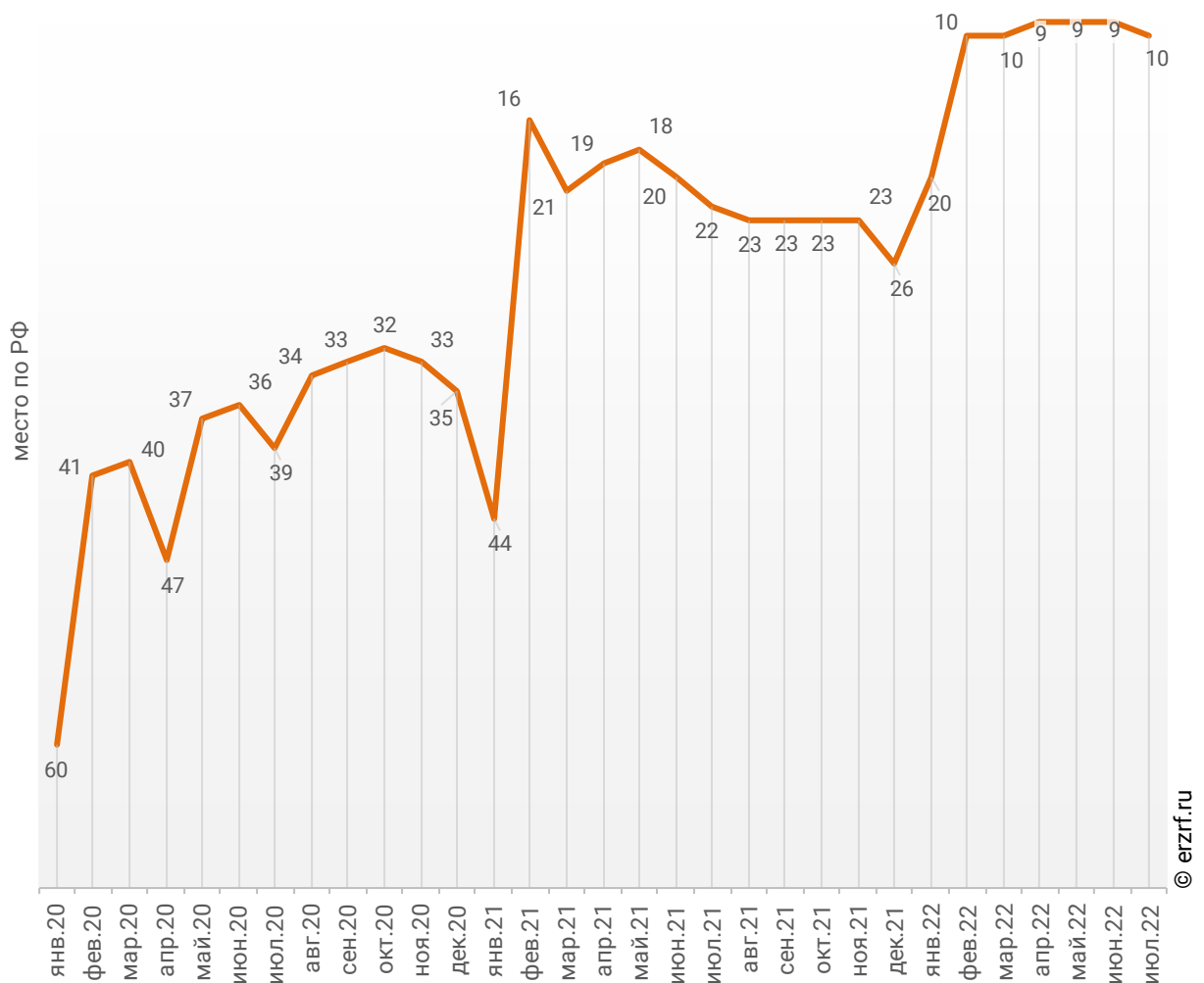


За январь-июль 2022 года по показателю ввода жилья Чеченская Республика занимает 10-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 3-е место, а по динамике относительного прироста – 7-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Чеченской Республикой среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья, представлена на графике 37.

График 37

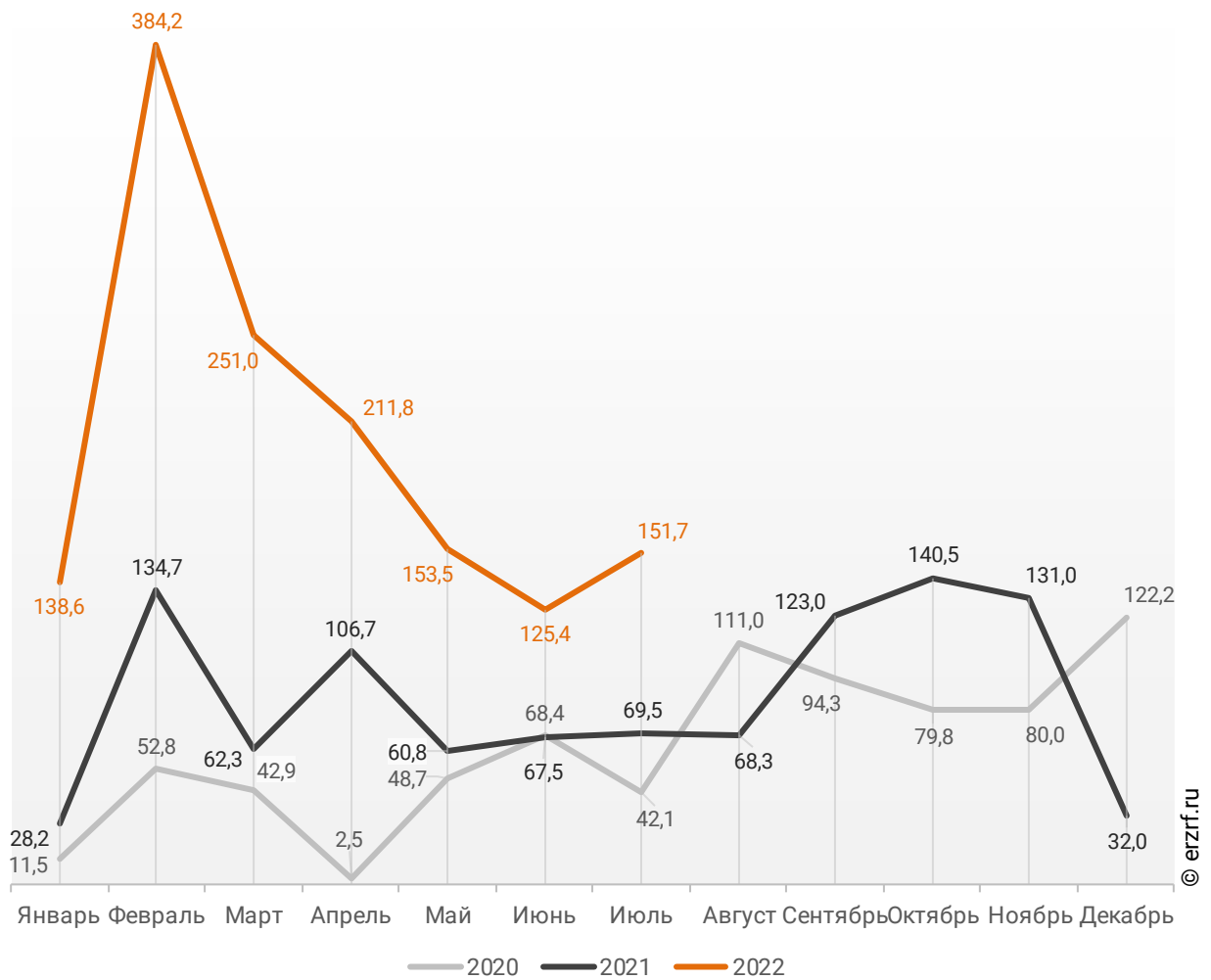
Динамика изменения места, занимаемого Чеченской Республикой среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



В июле 2022 года в Чеченской Республике введено 151,7 тыс. м² жилья. Это на 118,3% или на 82,2 тыс. м² больше, чем за аналогичный период 2021 года (График 38).

График 38

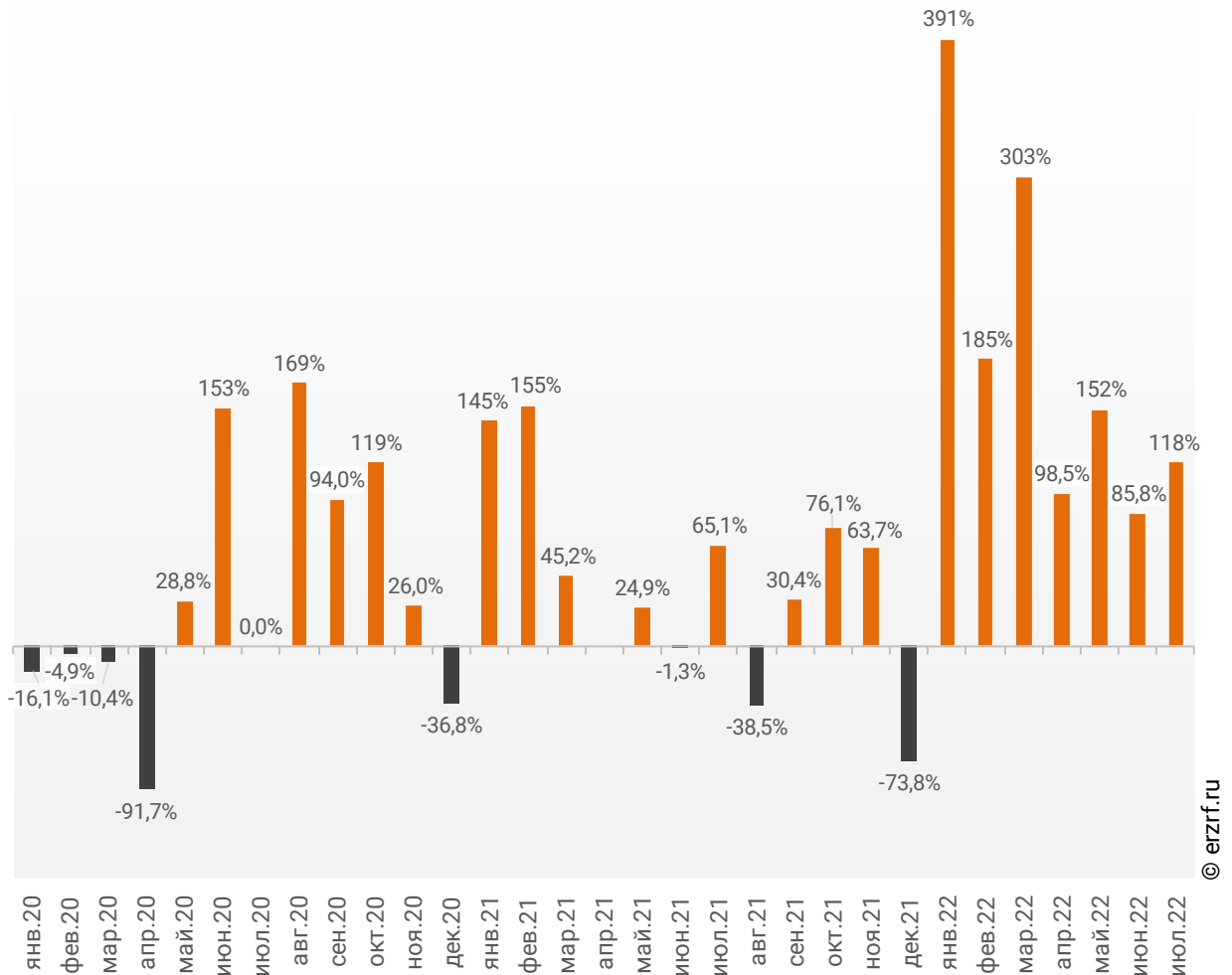
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Чеченской Республике, тыс. м²**



Опережение темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Чеченской Республике седьмой месяц подряд.

График 39

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

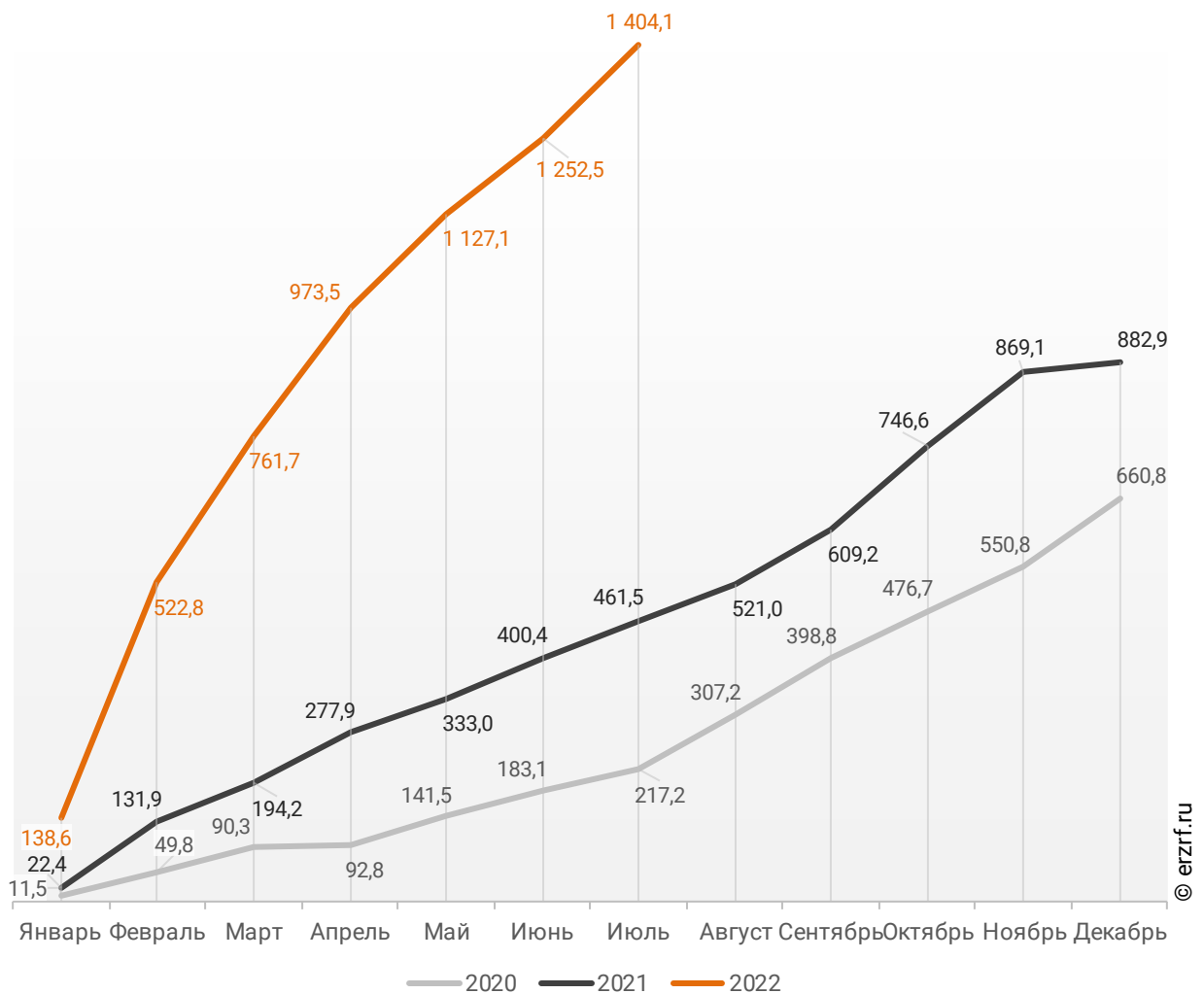


Среди 85-ти регионов Российской Федерации Чеченская Республика занимает 14-е место по показателю ввода жилья за июль 2022 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 4-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 12-м месте.

В Чеченской Республике за 7 месяцев 2022 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 204,2% по отношению к аналогичному периоду 2021 г. и превышение на 546,5% по отношению к 2020 г. (График 40).

График 40

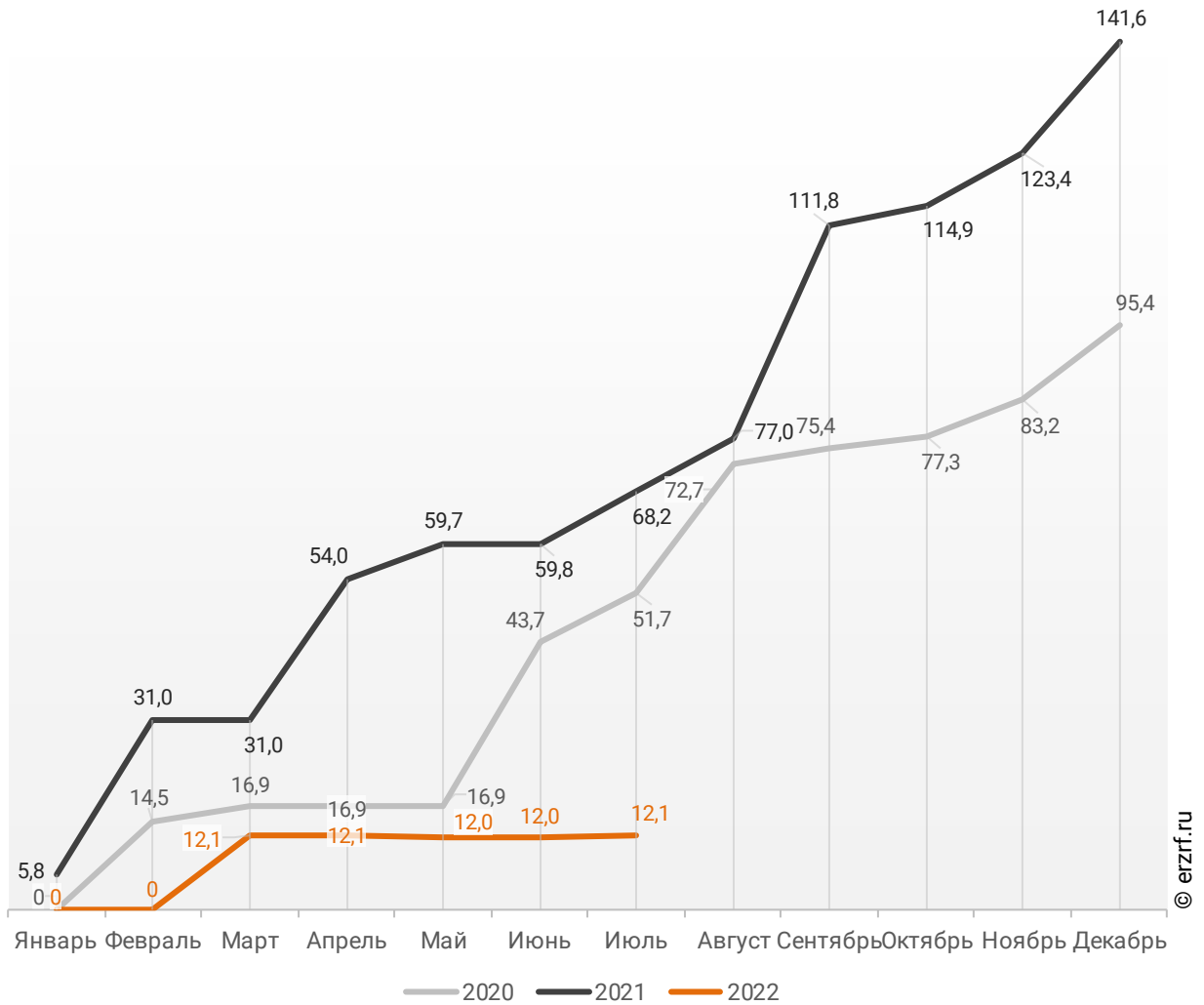
**Ввод жилья населением в Чеченской Республике
накопленным итогом по годам в 2020 – 2022 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 7 месяцев 2022 г. показывают снижение на 82,3% к уровню 2021 г. и снижение на 76,6% к 2020 г. (График 41).

График 41

**Ввод жилья застройщиками в Чеченской Республике
накопленным итогом по годам в 2020 – 2022 гг., тыс. м²**

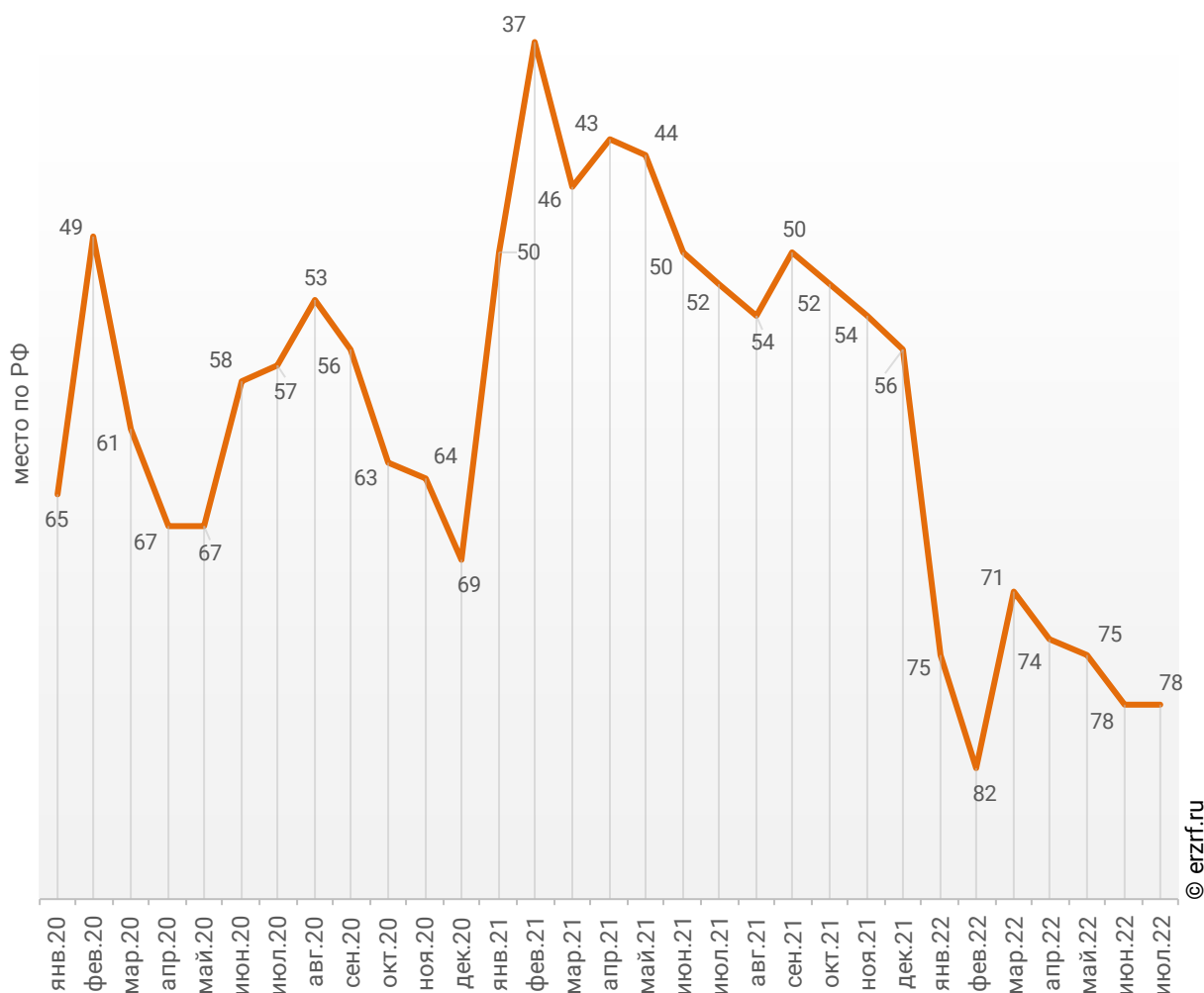


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-июль 2022 года Чеченская Республика занимает 78-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 77-е место, по динамике относительного прироста – 84-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Чеченской Республикой среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками, представлена на графике 42.

График 42

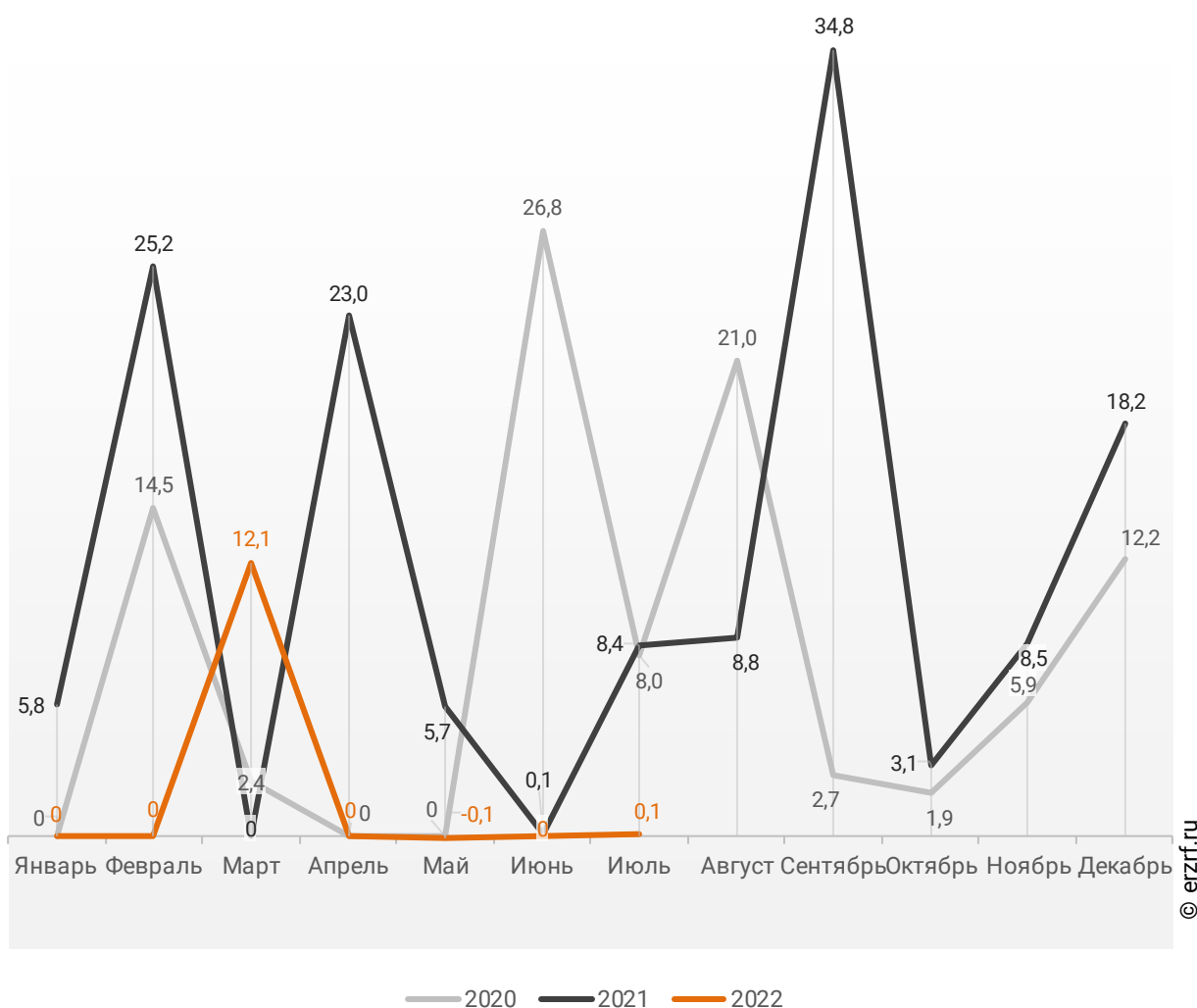
Динамика изменения места, занимаемого Чеченской Республикой среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



В июле 2022 года в Чеченской Республике застройщиками введено 0,1 тыс. м² многоквартирных домов, что на 98,8% или на 8,3 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2021 года (График 43).

График 43

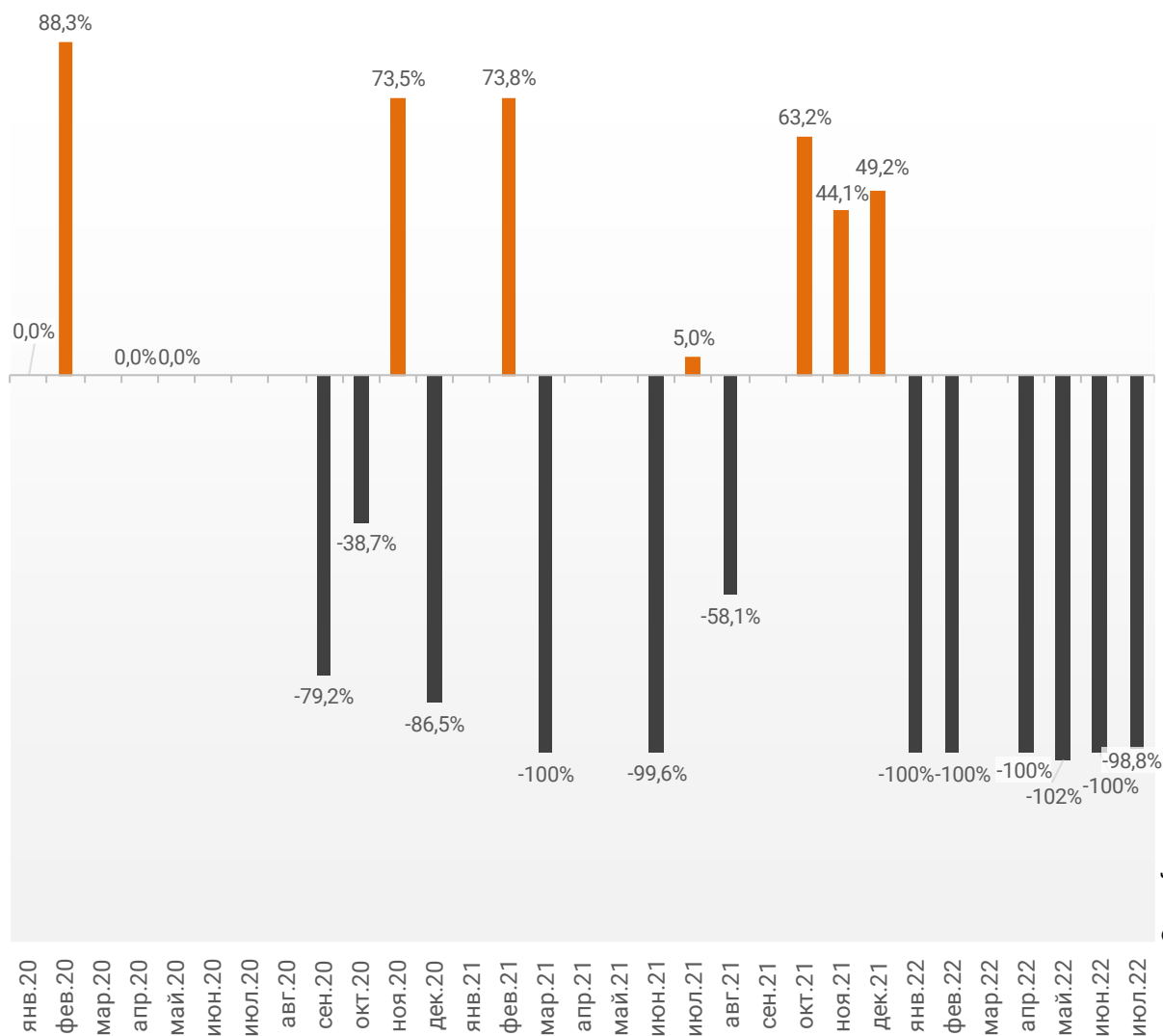
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Чеченской Республике, тыс. м²



Отставание от темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Чеченской Республике четвертый месяц подряд.

График 44

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



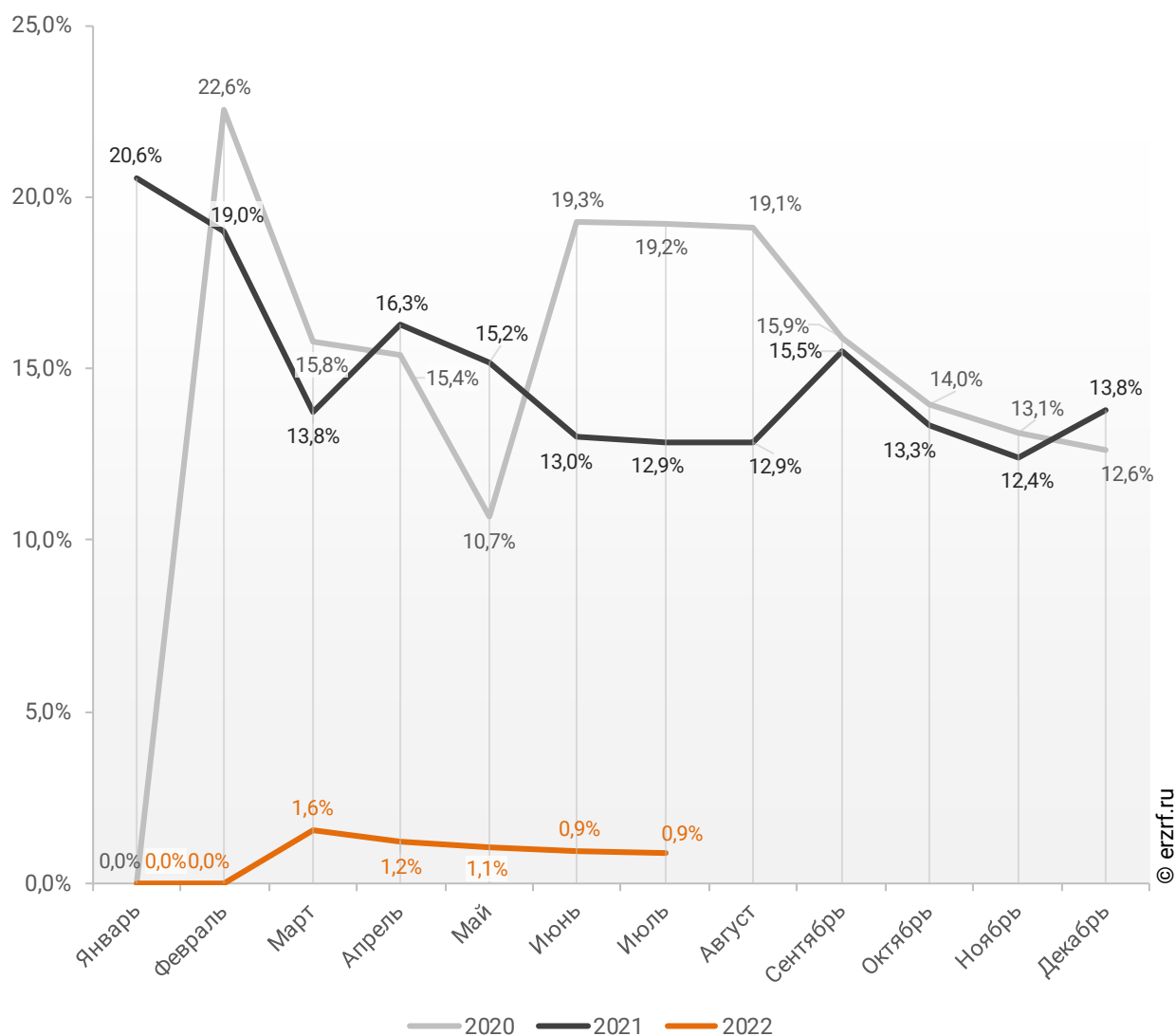
© erzrf.ru

По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за июль 2022 года Чеченская Республика занимает 76-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 59-е место, по динамике относительного прироста – 73-е место.

Доля ввода жилья застройщиками за 7 месяцев 2022 г. составила 0,9% против 12,9% за этот же период 2021 г. и 19,2% – за этот же период 2020 г.

График 45

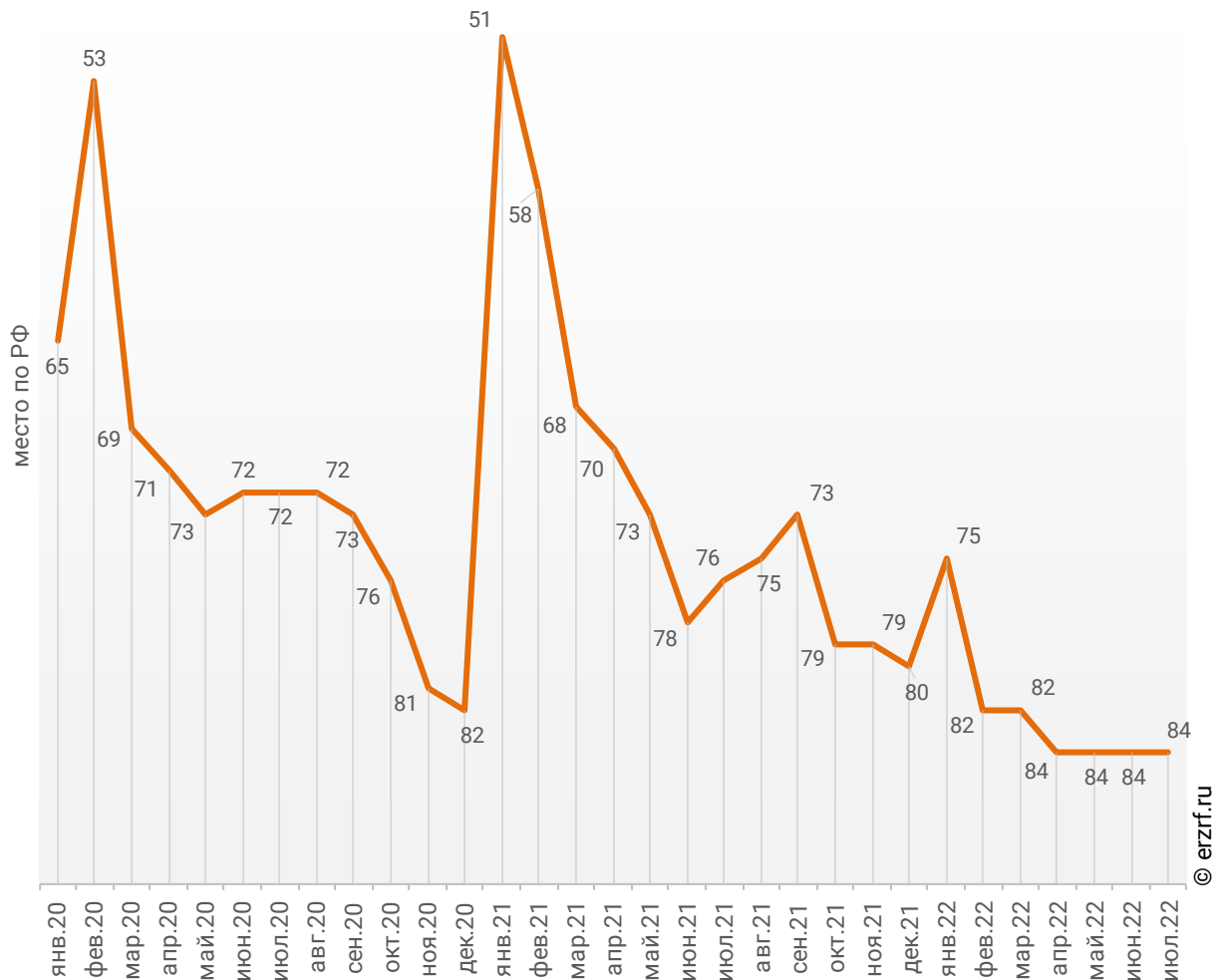
Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья в Чеченской Республике накопленным итогом по годам в 2020 – 2022 гг.



По этому показателю Чеченская Республика занимает 84-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 46

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



В июле 2022 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Чеченской Республике составила 0,1%, что на 12,0 п.п. меньше аналогичного значения за тот же период 2021 года. По этому показателю Чеченская Республика занимает 77-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Чеченской Республике, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2022 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
IV квартал 2022	Юг-Строй	Дом по ул. Шерипова	1	476	39 260
IV квартал 2022	Юг-Строй	Дом по ул. Лорсанова	1	226	16 888
IV квартал 2022	Грозгражданстрой	По ул. Х. Орзаниева	1	86	7 714
Общий итог			3	788	63 862

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых единиц м ²
				домов ед.	единиц ед.	
1	<i>Европейский</i>	Грозный	ГЛОБАЛСТРОЙ	7	1 974	123 688
2	<i>GROZNY TOWERS</i>	Грозный	ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ	3	672	60 660
3	<i>Дом по ул. Шерипова</i>	Грозный	Юг-Строй	1	476	39 260
4	<i>Дом по ул. Лорсанова</i>	Грозный	Юг-Строй	1	226	16 888
5	<i>По ул. Х. Орзаниева</i>	Грозный	Грозгражданстрой	1	86	7 714
Общий итог				13	3 434	248 210

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Европейский</i>	Грозный	ГЛОБАЛСТРОЙ	62,7
2	<i>Дом по ул. Лорсанова</i>	Грозный	Юг-Строй	74,7
3	<i>Дом по ул. Шерипова</i>	Грозный	Юг-Строй	82,5
4	<i>По ул. Х. Орзамиева</i>	Грозный	Грозгражданстрой	89,7
5	GROZNY TOWERS	Грозный	ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ	90,3
Общий итог				72,3



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

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

Нашими услугами пользуются:

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

**Основан
в 2012 году**

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

Приложение 4. Услуги портала ER3.РФ

№	Услуги портала ER3.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
1.	Предоставление выгрузок из базы данных «Новостройки и застройщики России»	Выгрузки содержат следующий объем информации: • жилых комплексов – более 13 000 (250 полей с данными); • объектов – более 42 000 (50 полей с данными); • застройщиков/брендов – более 18 000 (40 полей с данными).	По индивидуальному заказу – от 10 000 руб. Стандартный набор полей – от 50 руб.	Выгрузка данных ER3.РФ Магазин исследований
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала ER3.РФ. При индивидуальных заказах может проводиться дополнительный сбор информации, опросы участников рынка.	По индивидуальному заказу – от 100 000 руб. Стандартные исследования по текущему строительству, по вводу жилья – бесплатно	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru Магазин исследований
3.	Предоставление услуг застройщикам по размещению информации на портале ER3.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале ER3.РФ. Добавление сведений по планировкам, акциям, рассрочкам, ипотечным банкам, фото хода строительства, рекламные фото и т.п.	Договорная	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru

№	Услуги портала ER3.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 ER3.РФ дает возможность:	24 000 руб. в год	
		• участвовать в мероприятиях ER3.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ER3.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	