

# СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Республика Коми

ноябрь 2022

**Текущий объем строительства, м<sup>2</sup>**  
на ноябрь 2022

**62 110**

-9,7% к ноябрю 2021

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

за последние 12 мес.

Росстат

**5 867**

-36,3% к предшествующим 12 мес.

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

за сентябрь 2022

Банк России

**213**

-13,8% к сентябрю 2021

**Средняя площадь строящихся квартир, м<sup>2</sup>**  
на ноябрь 2022

**44,3**

-10,4% к ноябрю 2021

**Средняя цена за 1 м<sup>2</sup>, ₽**  
на ноябрь 2022

**54 679**

-2,1% к ноябрю 2021

**Доля ввода жилья застройщиками**

за последние 12 мес.

Росстат

**33,4%**

-14,9 п.п. к предшествующим 12 мес.

**Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %**  
за сентябрь 2022

Банк России

**4,08**

-2,04 п.п. к сентябрю 2021

## 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.....	16
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Коми.....	16
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Коми.....	17
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Республике Коми.....	20
11. Ипотечное кредитование для жителей Республики Коми (официальная статистика Банка России).....	22
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Коми .....	22
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Коми.....	26
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Коми.....	34
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Коми.....	39
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата) .....	46
13. Ввод жилья в Республике Коми (официальная статистика Росстата).....	48
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Республике Коми, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2023 г. ....	59
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Республики Коми по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	60
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Коми, по средней площади жилых единиц .....	61
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ .....	63

## Источники информации для составления аналитического обзора

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

Обработка информации, использованной для составления аналитического обзора, осуществлена с помощью программного обеспечения портала [www.erzrf.ru](http://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 ноябрь 2022 года выявлено **8 строящихся застройщиками домов** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

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

В указанных домах строится **1 402 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **62 110 м<sup>2</sup>** (Таблица 1).

Таблица 1

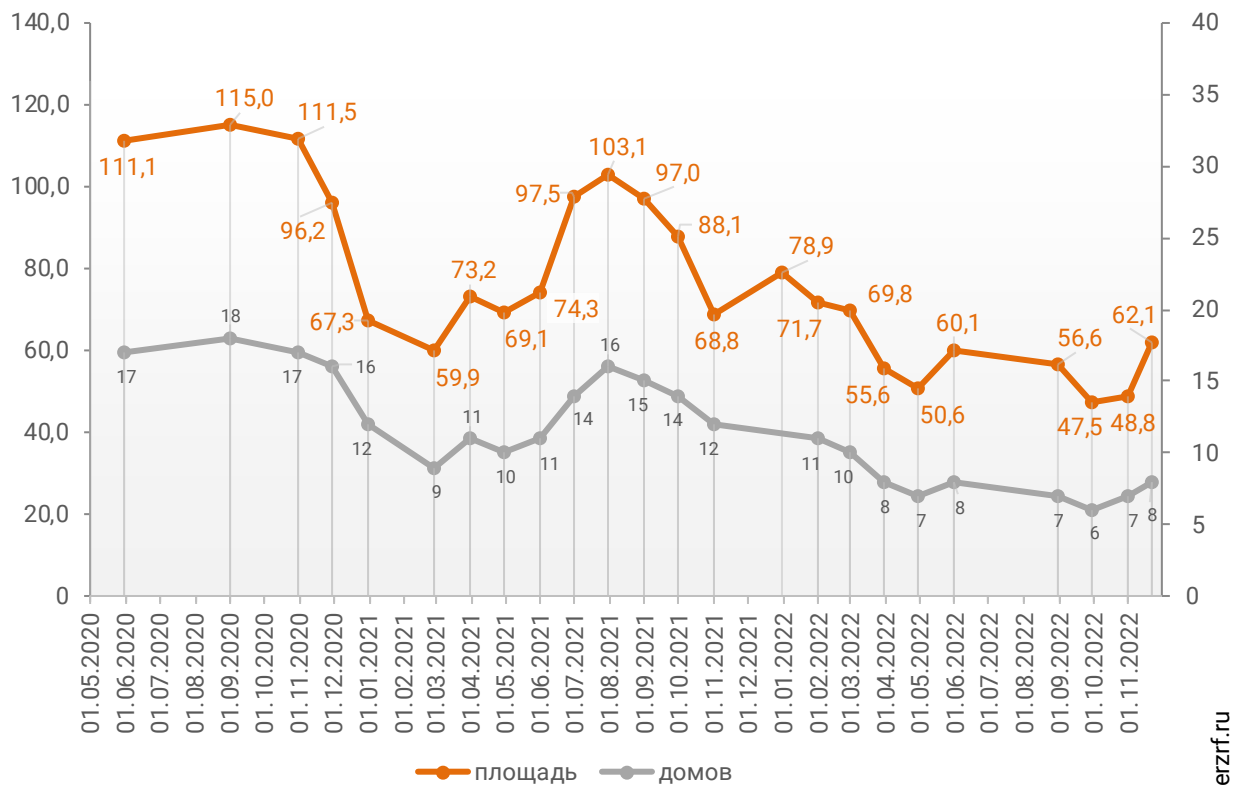
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
многоквартирный дом	8	100%	1 402	100%	62 110	100%
<b>Общий итог</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>1 402</b>	<b>100%</b>	<b>62 110</b>	<b>100%</b>

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**

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



© erzrf.ru

## 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 <sup>2</sup>	%
<b>Сыктывкар</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>1 402</b>	<b>100%</b>	<b>62 110</b>	<b>100%</b>
	8	100%	1 402	100%	62 110	100%

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

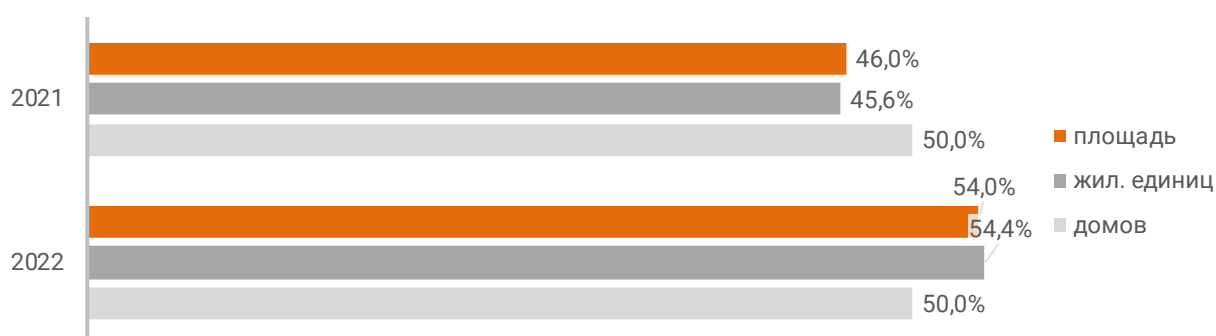
Застройщики жилья в Республике Коми осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с мая 2021 г. по октябрь 2022 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
2021	4	50,0%	640	45,6%	28 559	46,0%
2022	4	50,0%	762	54,4%	33 551	54,0%
<b>Общий итог</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>1 402</b>	<b>100%</b>	<b>62 110</b>	<b>100%</b>

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Республики Коми по годам выдачи разрешения на строительство



© erzif.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2022 г. (54,0% по площади жилых единиц). Значительное количество строящихся домов приходится на разрешения на строительство, выданные в 2021 г. Доля количества таких домов составляет 50,0% от общего количества строящихся домов в Республике Коми.

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

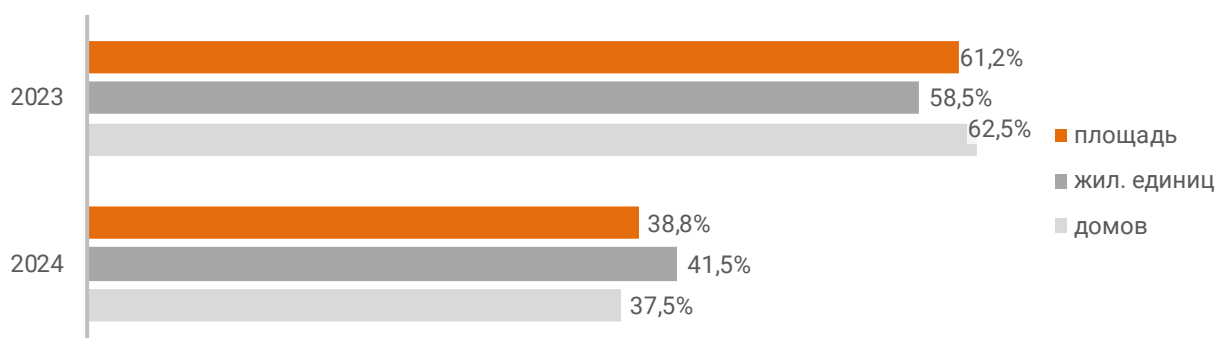
В Республике Коми наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
2023	5	62,5%	820	58,5%	38 020	61,2%
2024	3	37,5%	582	41,5%	24 090	38,8%
<b>Общий итог</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>1 402</b>	<b>100%</b>	<b>62 110</b>	<b>100%</b>

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Республики Коми по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2023 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 38 020 м<sup>2</sup> жилья (Приложение 1).



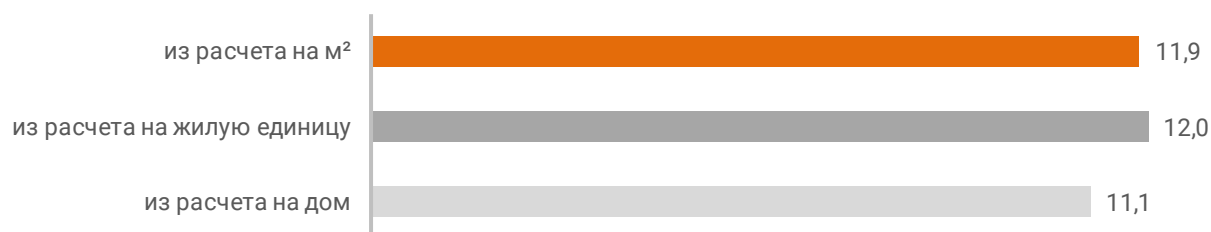
## 5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Коми по этажности строящихся домов

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

- 11,1 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 12,0 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 11,9 этажа – из расчета на строящийся м<sup>2</sup>.

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Республики Коми

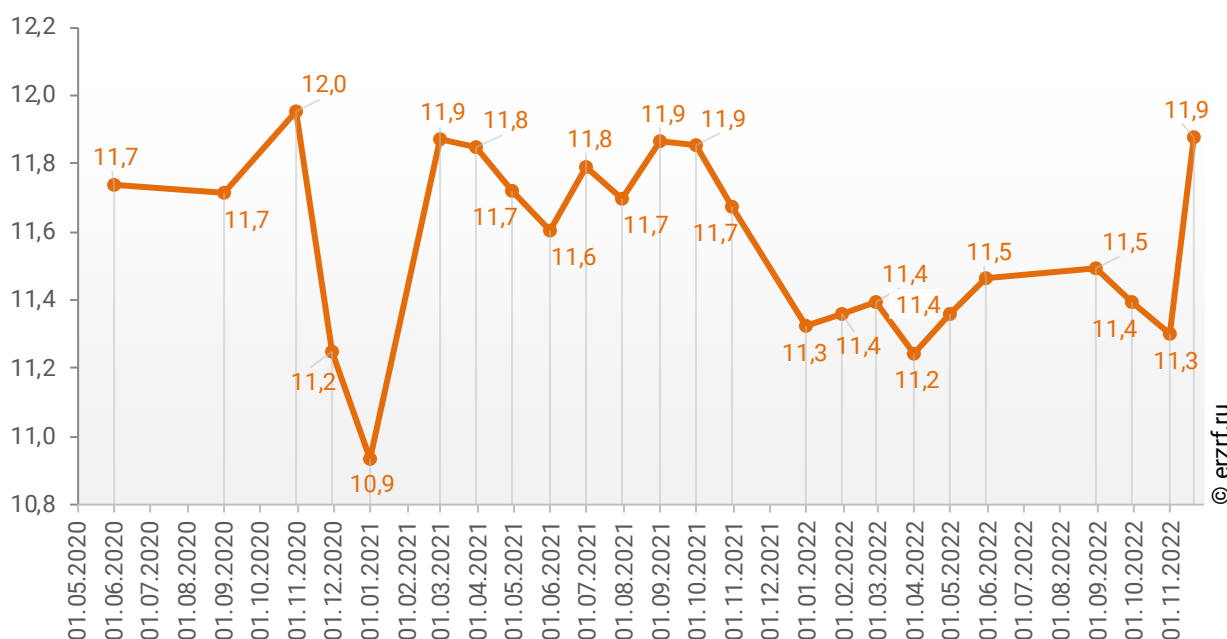


© erzrf.ru

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 м<sup>2</sup>)

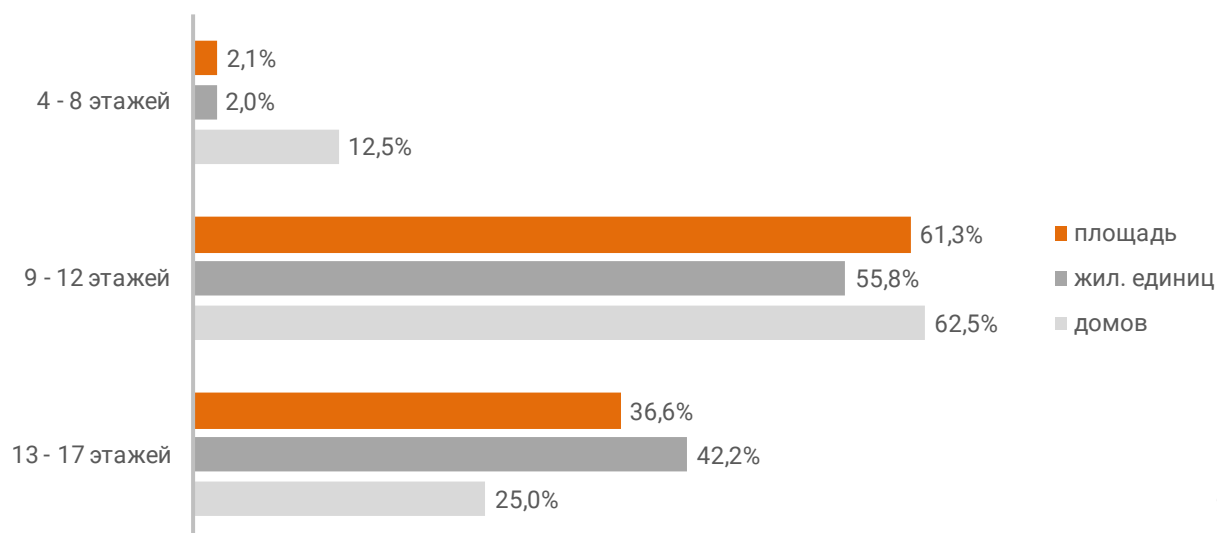


© erzrf.ru

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 <sup>2</sup>	%
4 - 8 этажей	1	12,5%	28	2,0%	1 317	2,1%
9 - 12 этажей	5	62,5%	782	55,8%	38 059	61,3%
13 - 17 этажей	2	25,0%	592	42,2%	22 734	36,6%
<b>Общий итог</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>1 402</b>	<b>100%</b>	<b>62 110</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 4**
**Распределение жилых новостроек Республики Коми по этажности**


© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 61,3% 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 26,0%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Республике Коми является 14-этажный многоквартирный дом в ЖК «Урман», застройщик «ГКС». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 6.

**Таблица 6**

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	14	<i>ГКС</i>	многоквартирный дом	Урман
2	13	<i>ГК КС Альфа</i>	многоквартирный дом	Прага
3	12	<i>ГКС</i>	многоквартирный дом	Бьярма
		<i>ГКС</i>	многоквартирный дом	Платон
4	10	<i>ГКС</i>	многоквартирный дом	Русская роща
5	8	<i>ГК КС Альфа</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Интернациональная, 58

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

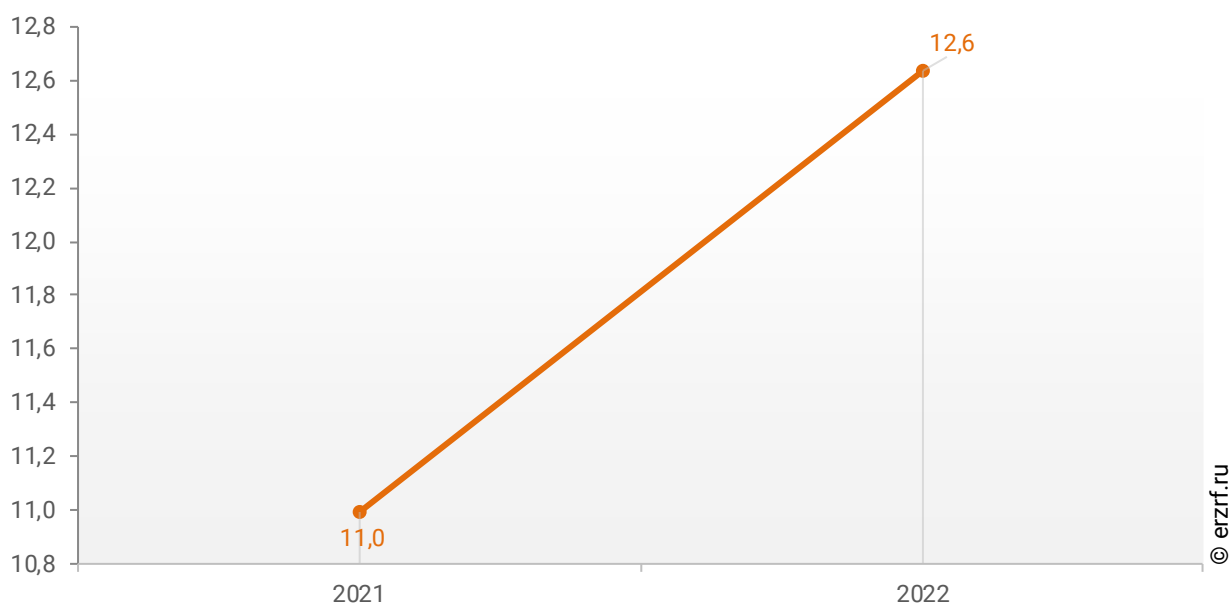
**Таблица 7**

№	Площадь, м <sup>2</sup>	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	13 630	<i>ГКС</i>	многоквартирный дом	Русская роща
2	13 315	<i>ГКС</i>	многоквартирный дом	Урман
3	9 461	<i>ГКС</i>	многоквартирный дом	Платон
4	9 458	<i>ГКС</i>	многоквартирный дом	Бьярма
5	9 419	<i>ГК КС Альфа</i>	многоквартирный дом	Прага

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Республики Коми, разрешение на строительство которых выдано в 2022 году, составляет 12,6 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 <sup>2</sup>	%
кирпич	8	100%	1 402	100%	62 110	100%
<b>Общий итог</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>1 402</b>	<b>100%</b>	<b>62 110</b>	<b>100%</b>

Гистограмма 5

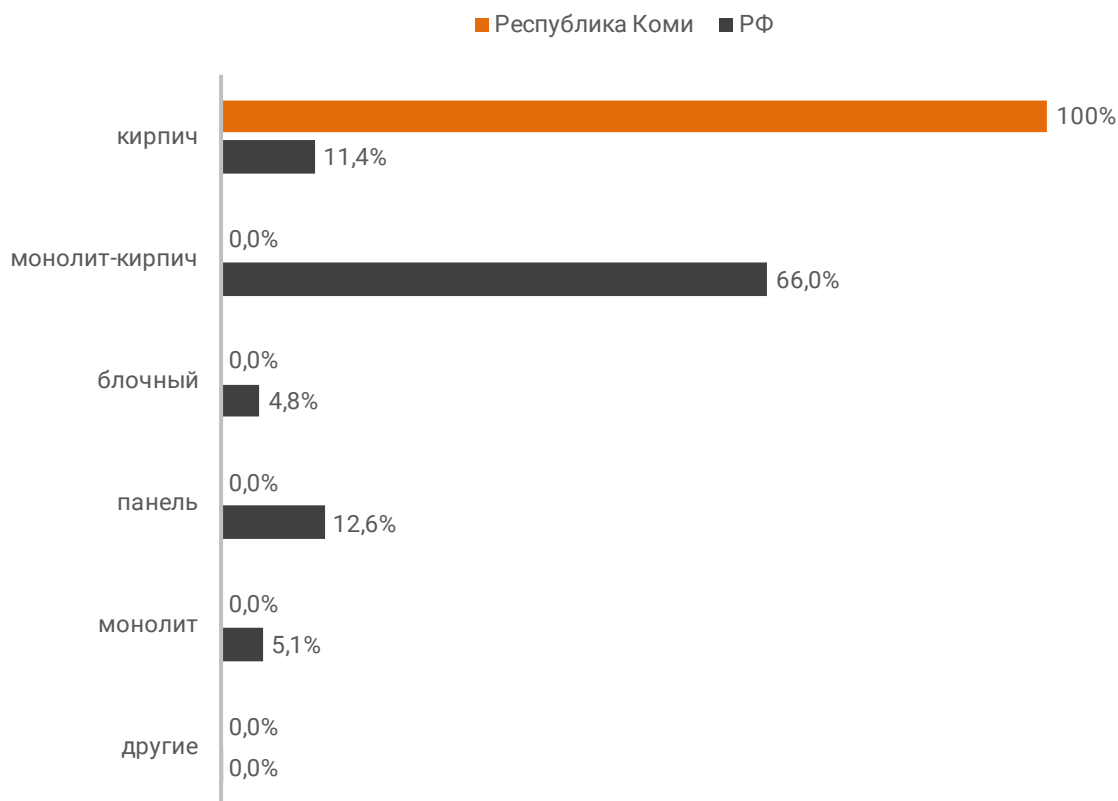
Распределение жилых новостроек Республики Коми по материалам стен



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 – 11,4% (Гистограмма 6).

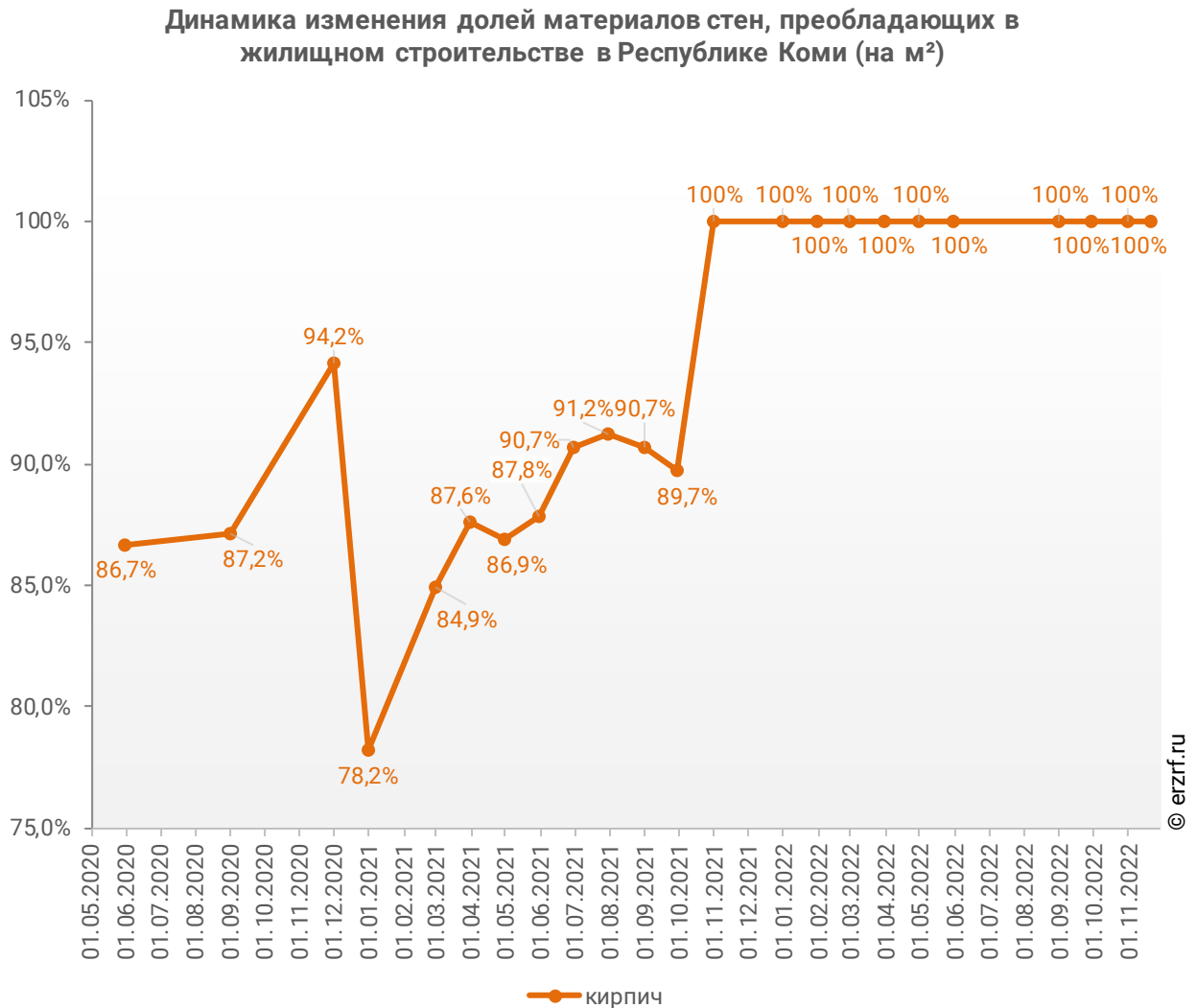
**Гистограмма 6**

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**



У всего строящегося жилья Республики Коми материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016.

Весь объем жилищного строительства приходится на бескаркасные объекты со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

## 7. ТОП застройщиков Республики Коми по объемам строительства

По состоянию на ноябрь 2022 года строительство жилья в Республике Коми осуществляют 2 застройщика (бренда), которые представлены 3 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Республике Коми на ноябрь 2022 года представлен в таблице 9.

**Таблица 9**

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1	<b>ГКС</b>	4	50,0%	1 035	73,8%	45 864	73,8%
2	<b>ГК КС Альфа</b>	4	50,0%	367	26,2%	16 246	26,2%
<b>Общий итог</b>		<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>1 402</b>	<b>100%</b>	<b>62 110</b>	<b>100%</b>

## 8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Коми

В Республике Коми возводится 6 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 «Прага» (город Сыктывкар). В этом жилом комплексе застройщик «ГК КС Альфа» возводит 3 дома, включающих 339 жилых единиц, совокупной площадью 14 929 м<sup>2</sup>.



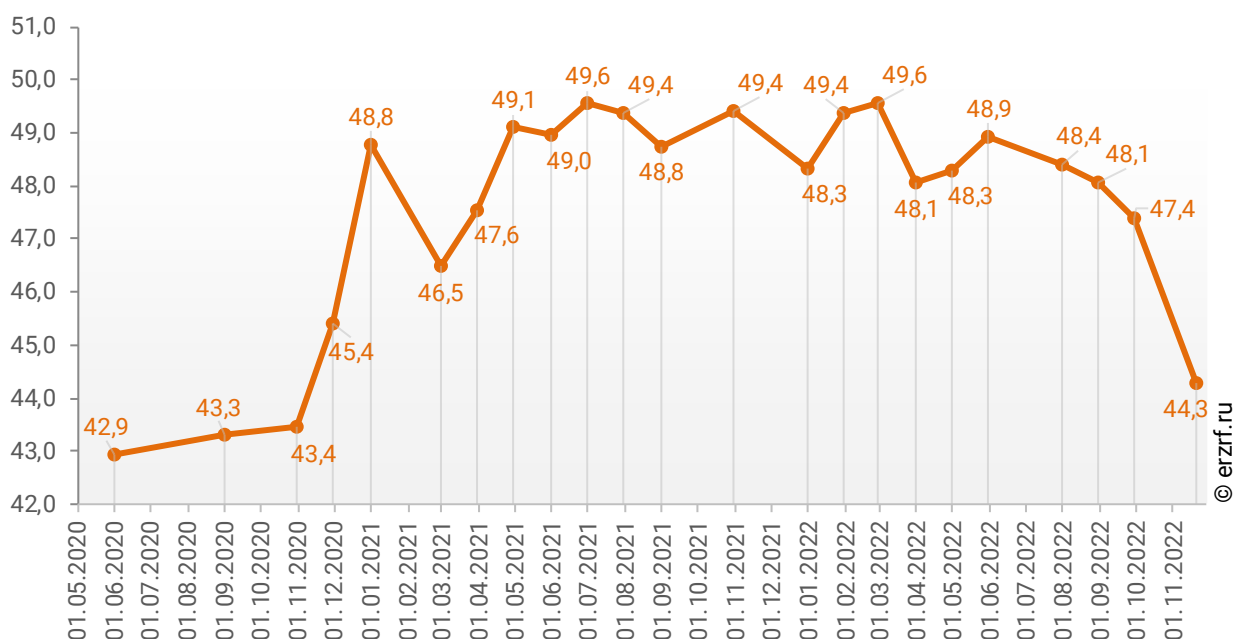
## 9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Коми

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Республике Коми, составляет 44,3 м<sup>2</sup>. По Российской Федерации этот показатель составляет 49,5 м<sup>2</sup>.

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

**График 5**

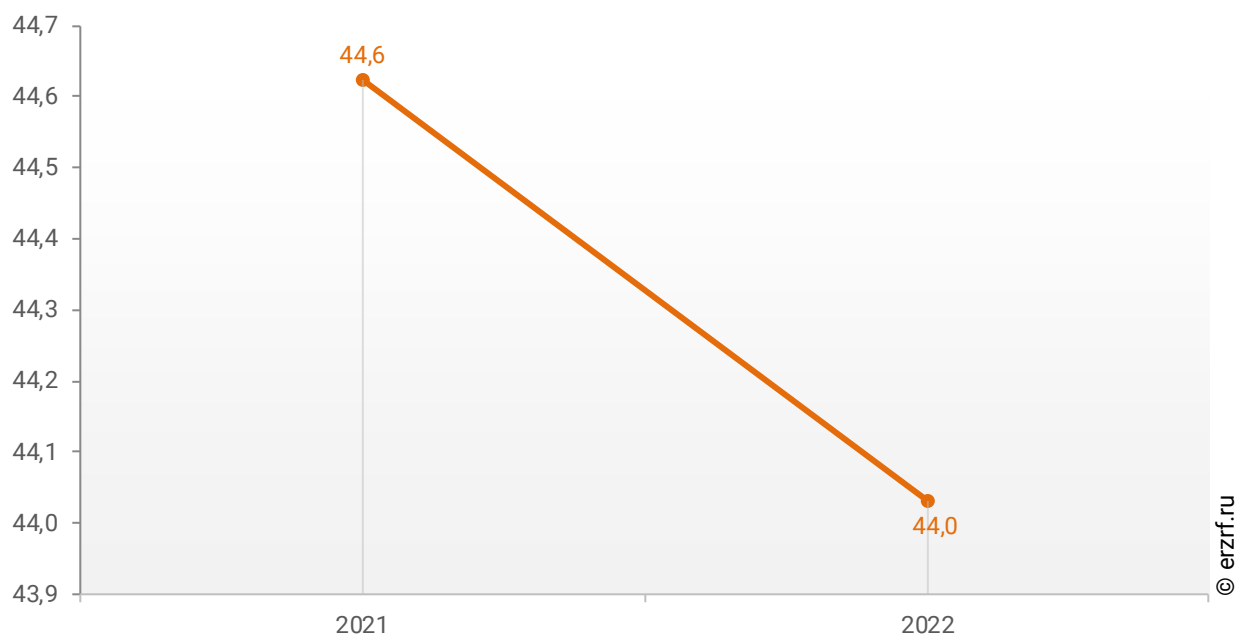
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Республике Коми, м<sup>2</sup>



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Республики Коми, разрешение на строительство которых выдано в 2022 году, составляет 44 м<sup>2</sup>. 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, м<sup>2</sup>



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ГК КС Альфа» – 44,3 м<sup>2</sup>. Самая большая – у застройщика «ГКС» – 44,3 м<sup>2</sup> (Таблица 10).

**Таблица 10**

<b>Застройщик</b>	<b>Ср. площадь квартиры, м<sup>2</sup></b>
ГК КС Альфа	44,3
ГКС	44,3
<b>Общий итог</b>	<b>44,3</b>

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Коми, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Урман» – 35,8 м<sup>2</sup>, застройщик «ГКС». Наибольшая – в ЖК «Платон» – 52,6 м<sup>2</sup>, застройщик «ГКС».

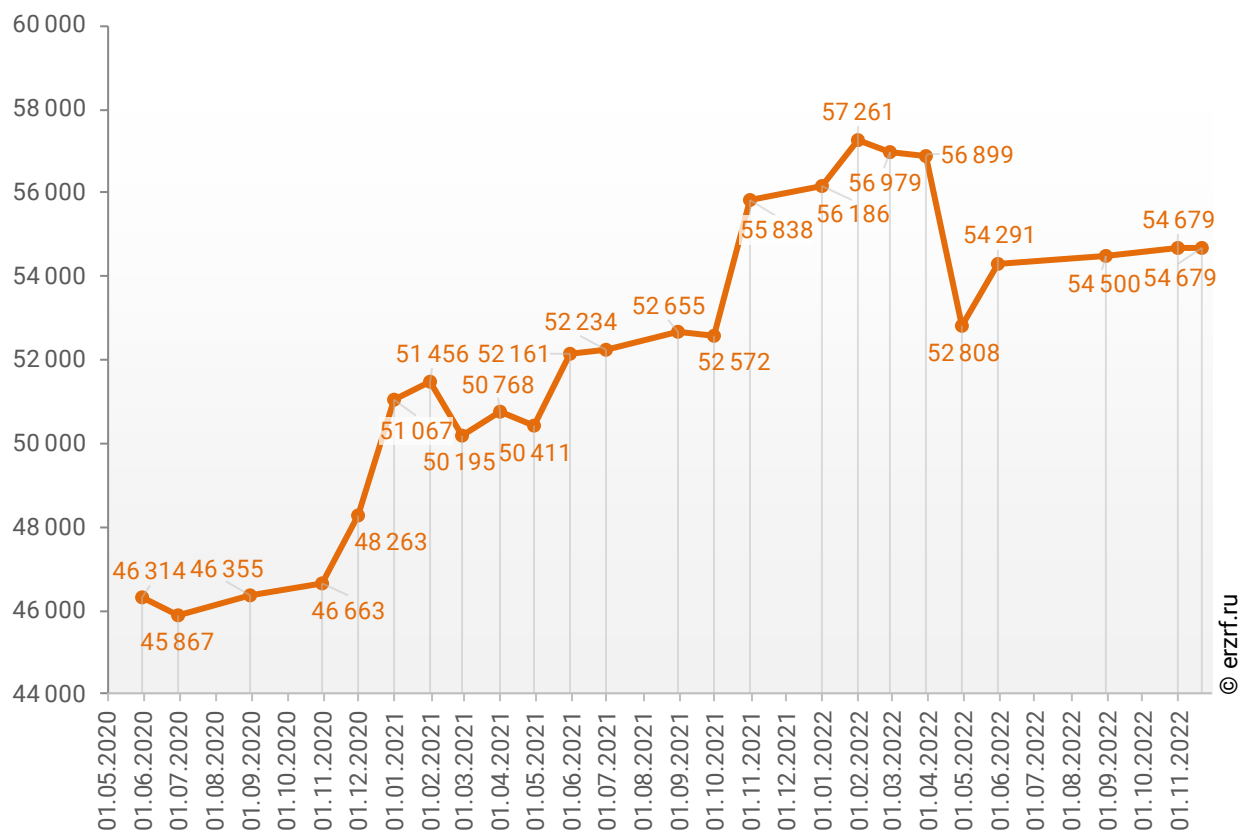
## 10. Цена предложения на строящиеся объекты в Республике Коми

По состоянию на ноябрь 2022 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Республики Коми составила 54 679 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, ₽/м<sup>2</sup>



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

**График 8**



© erzrf.ru

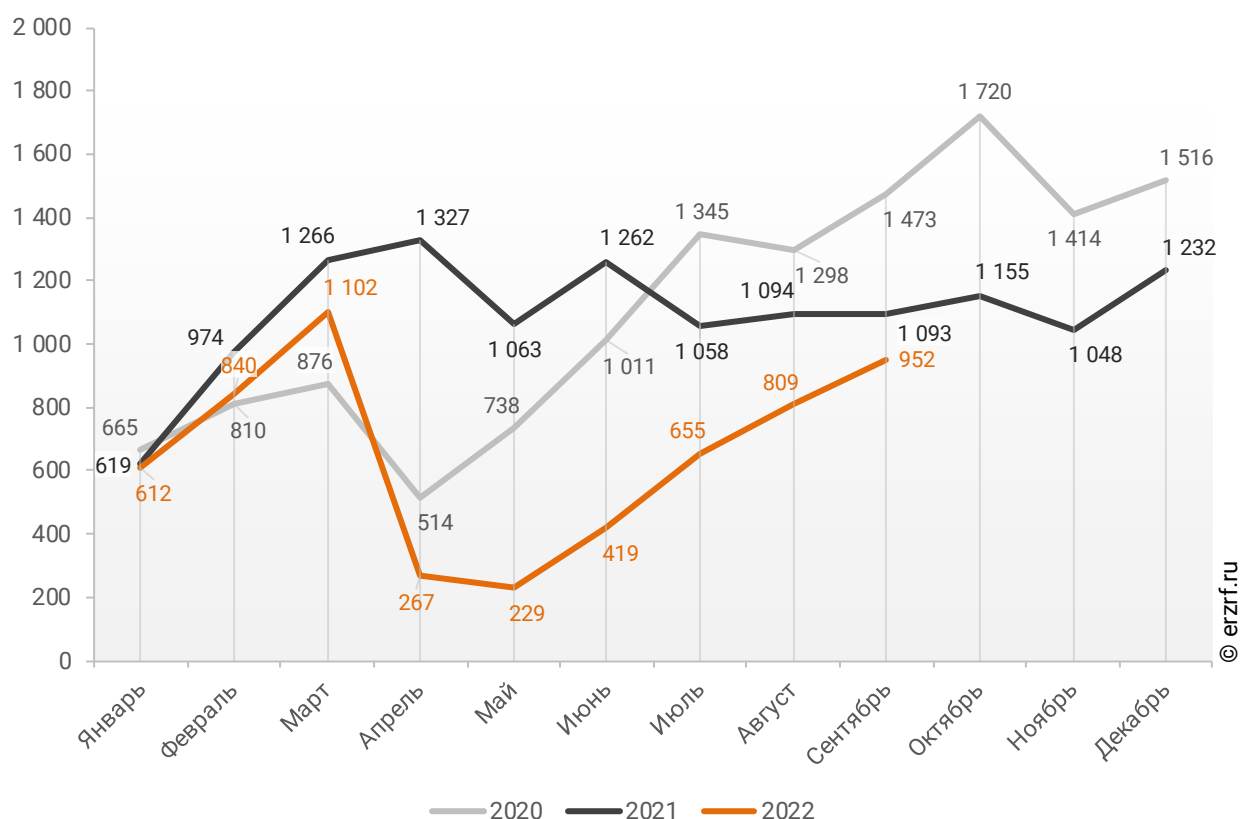
## 11. Ипотечное кредитование для жителей Республики Коми (официальная статистика Банка России)

### 11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Коми

По данным Банка России за 9 месяцев 2022 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Республики Коми, составило 5 885, что на 39,7% меньше уровня 2021 г. (9 756 ИЖК), и на 32,6% меньше уровня, достигнутого в 2020 г. (8 730 ИЖК).

График 9

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

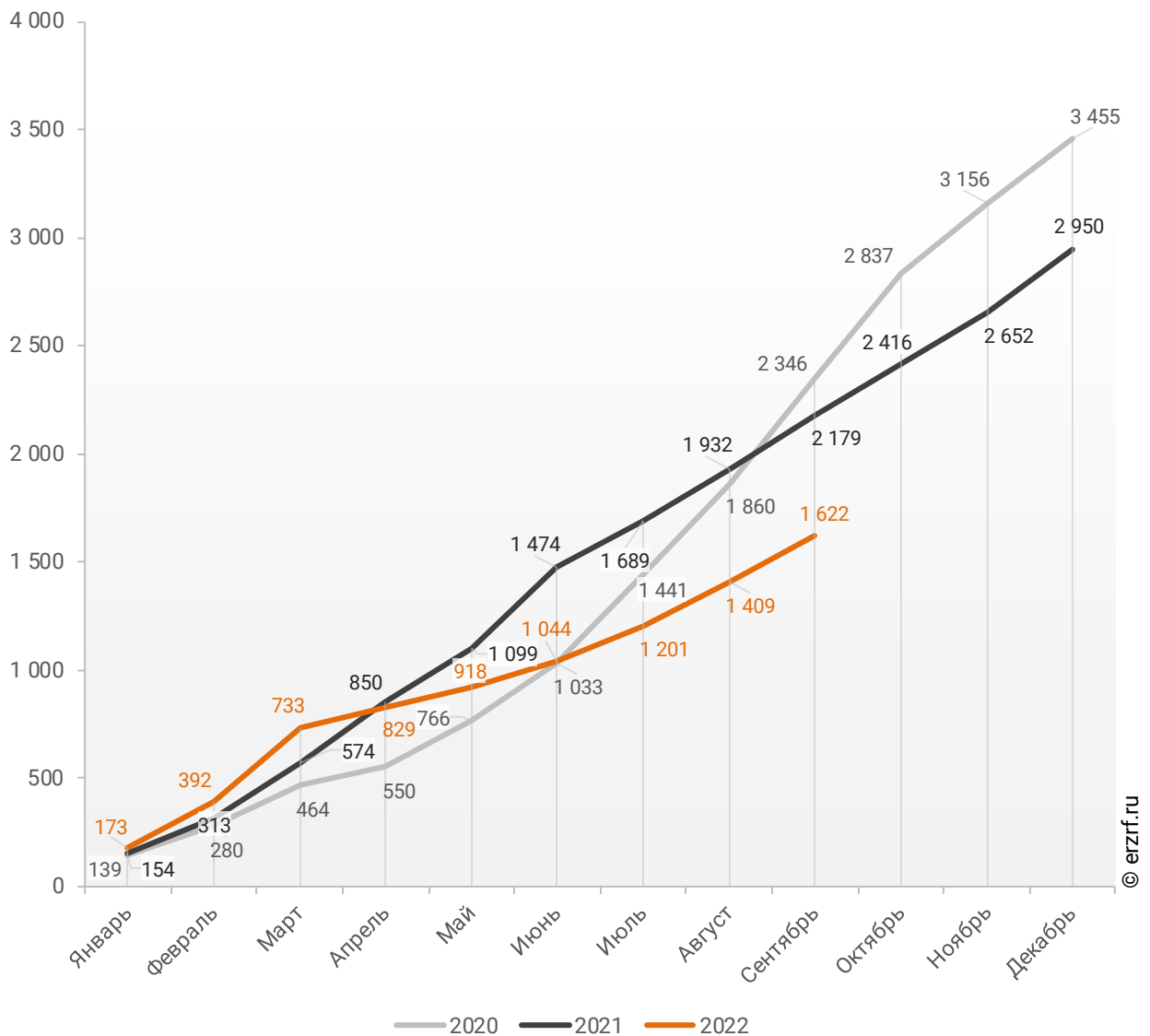


За 9 месяцев 2022 г. количество ИЖК, выданных жителям Республики Коми под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 1 622, что на 25,6% меньше, чем в 2021 г. (2 179 ИЖК), и на 30,9% меньше соответствующего значения 2020 г. (2 346 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 10.

**График 10**

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

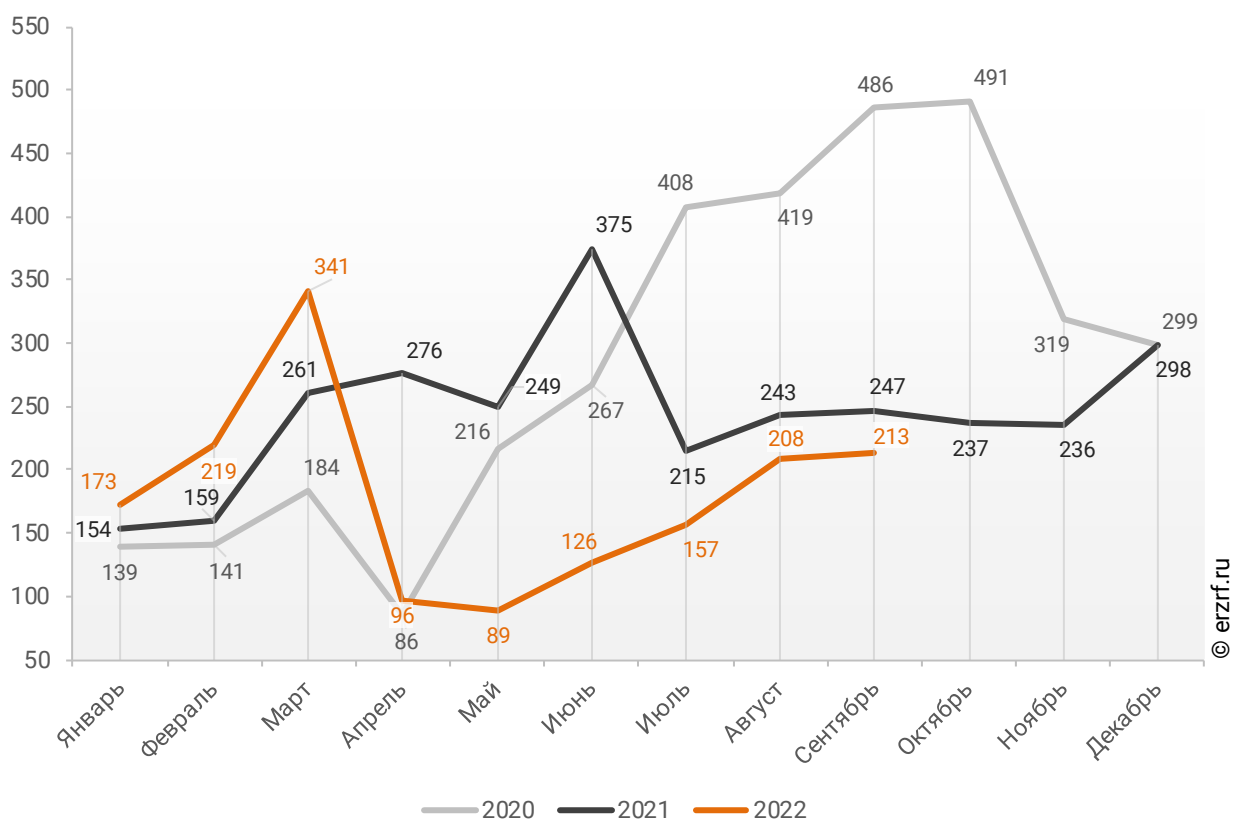


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Республике Коми в сентябре 2022 года уменьшилось на 13,8% по сравнению с сентябрем 2021 года (213 против 247 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 11.

**График 11**

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



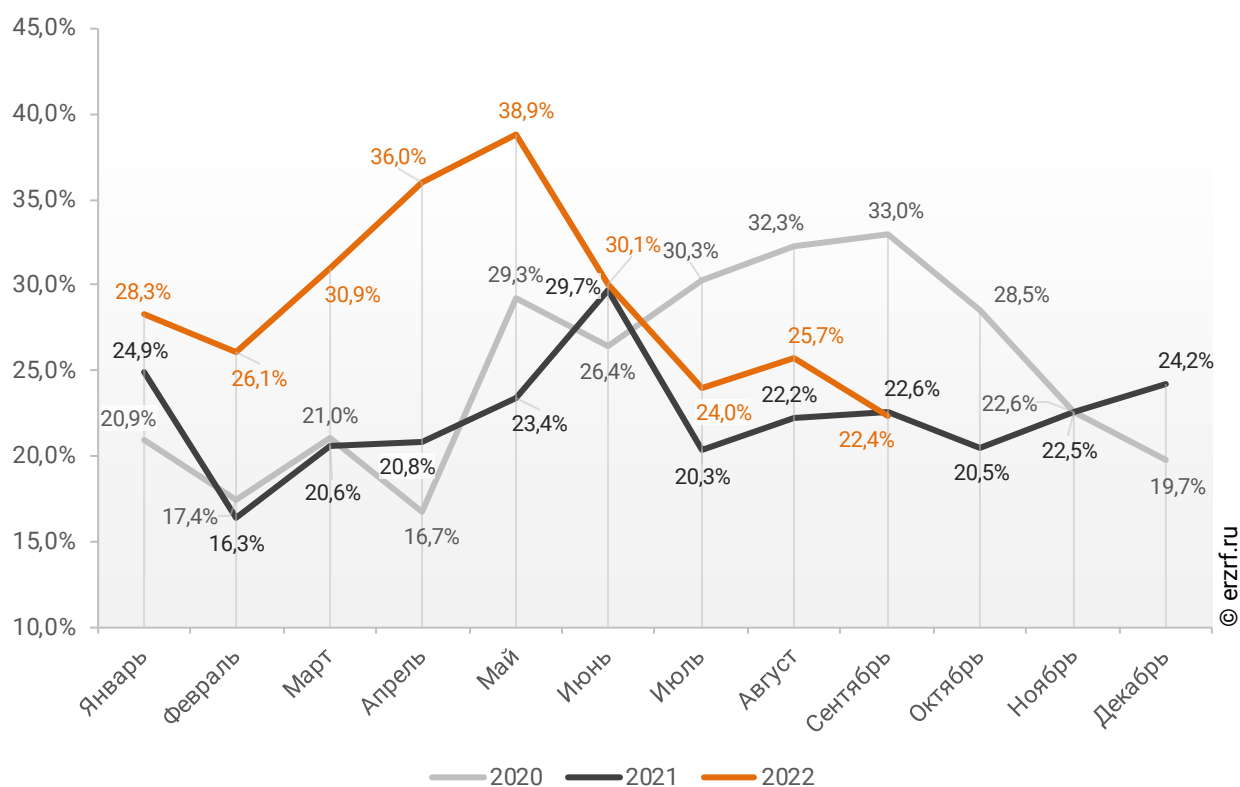


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2022 г., составила 27,6% от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Коми за этот же период, что на 5,3 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (22,3%), и на 0,7 п.п. больше уровня 2020 г. (26,9%).

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

**График 12**

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



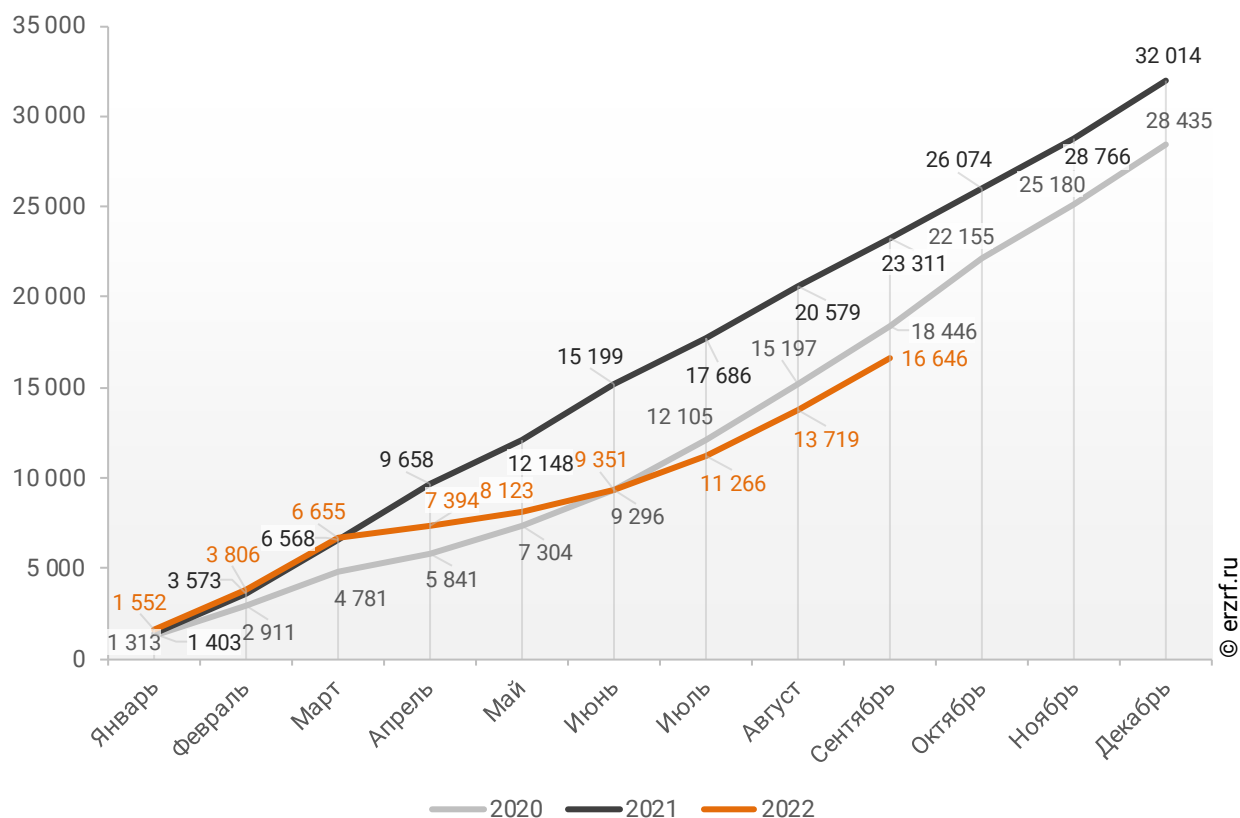
## 11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Коми

По данным Банка России за 9 месяцев 2022 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Коми, составил 16 646 млн ₽, что на 28,6% меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (23 311 млн ₽), и на 9,8% меньше аналогичного значения 2020 г. (18 446 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Республики Коми в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 13.

График 13

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

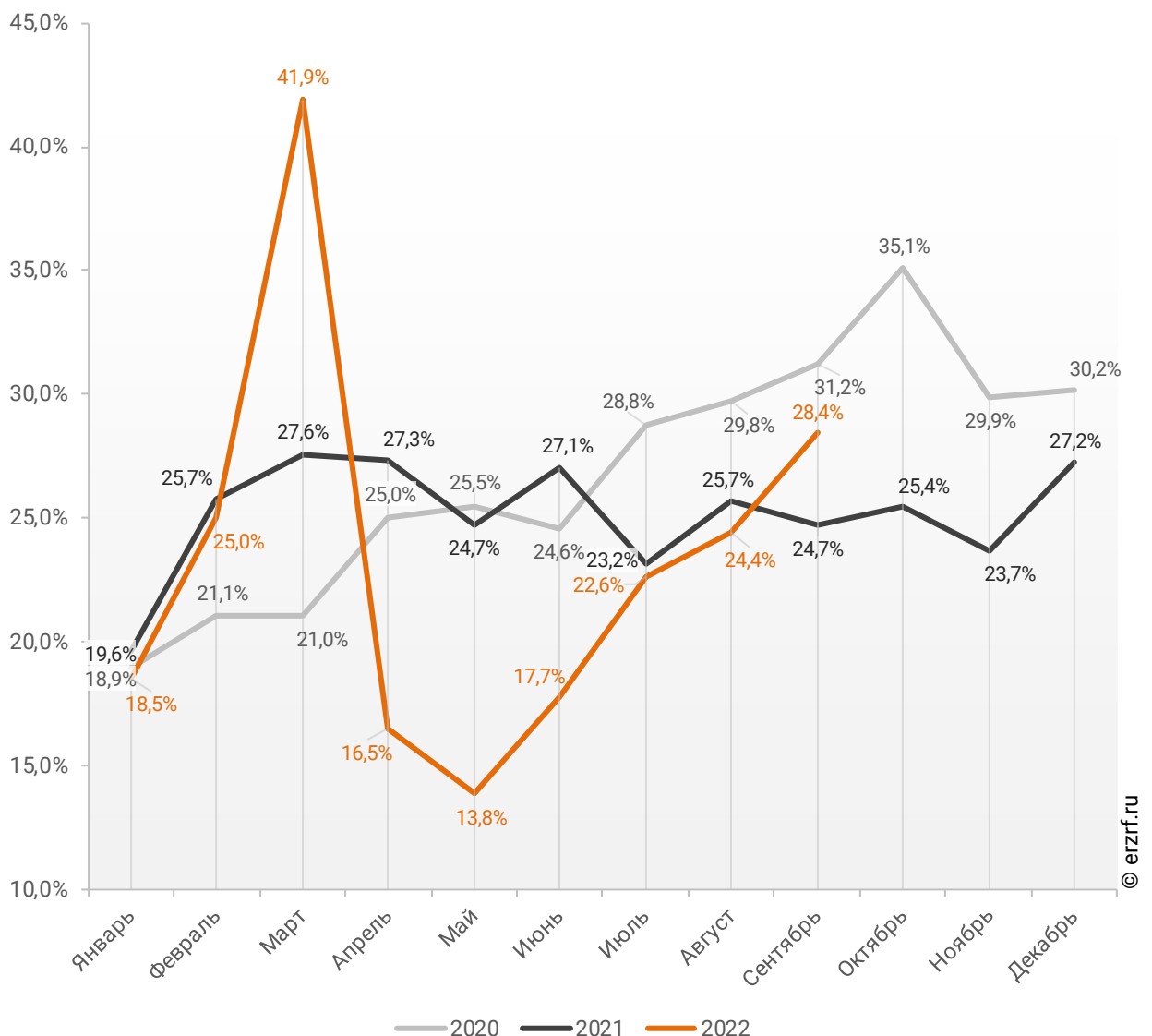


В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2022 г. жителям Республики Коми (69 712 млн ₽), доля ИЖК составила 23,9%, что на 1,4 п.п. меньше соответствующего значения 2021 г. (25,3%), и на 1,7 п.п. меньше уровня 2020 г. (25,6%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Коми в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 14.

**График 14**

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

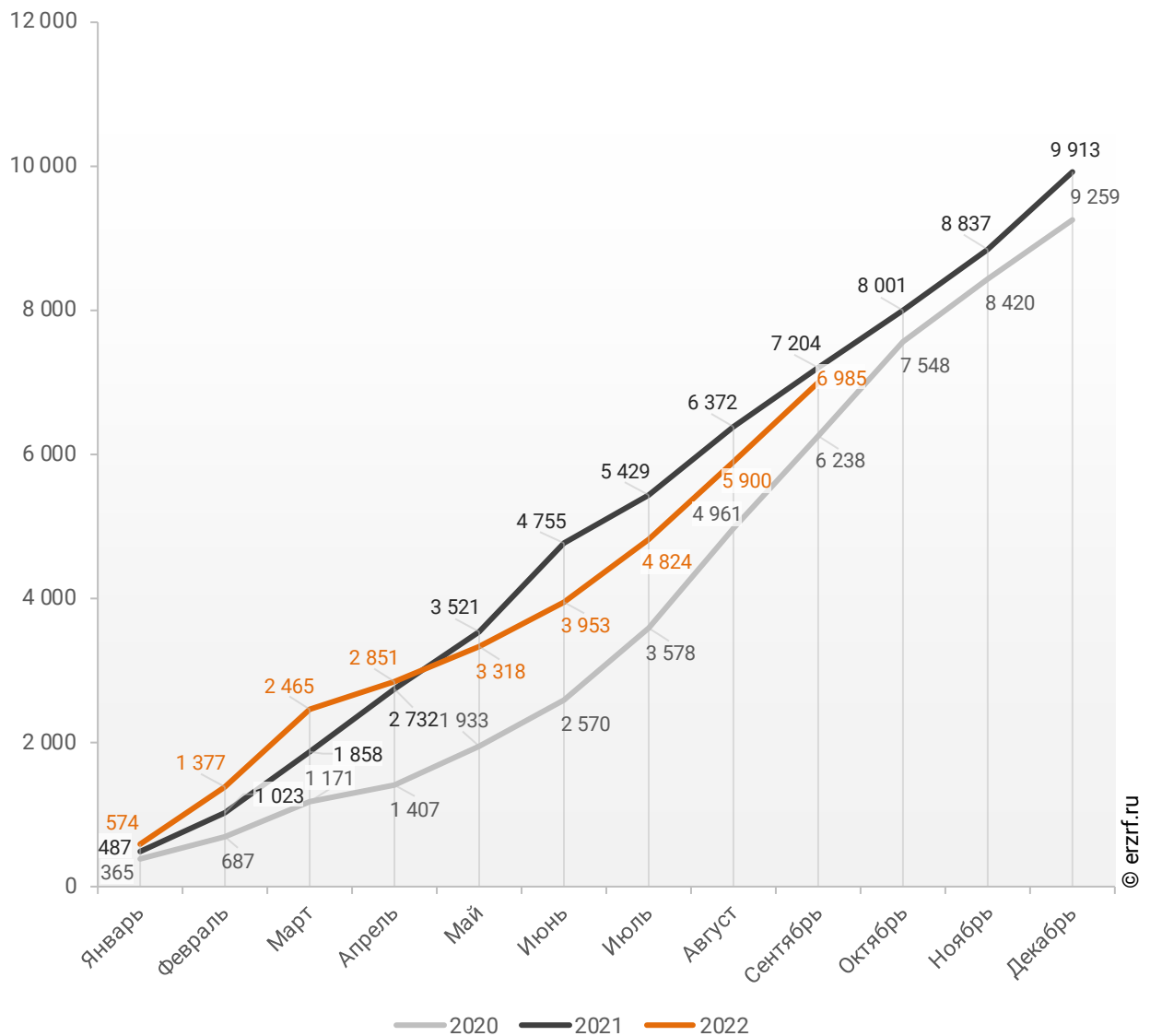


За 9 месяцев 2022 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Коми под залог ДДУ, составил 6 985 млн ₽ (42,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Коми). Это на 3,0% меньше аналогичного значения 2021 г. (7 204 млн ₽), и на 12,0% больше, чем в 2020 г. (6 238 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 15.

**График 15**

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

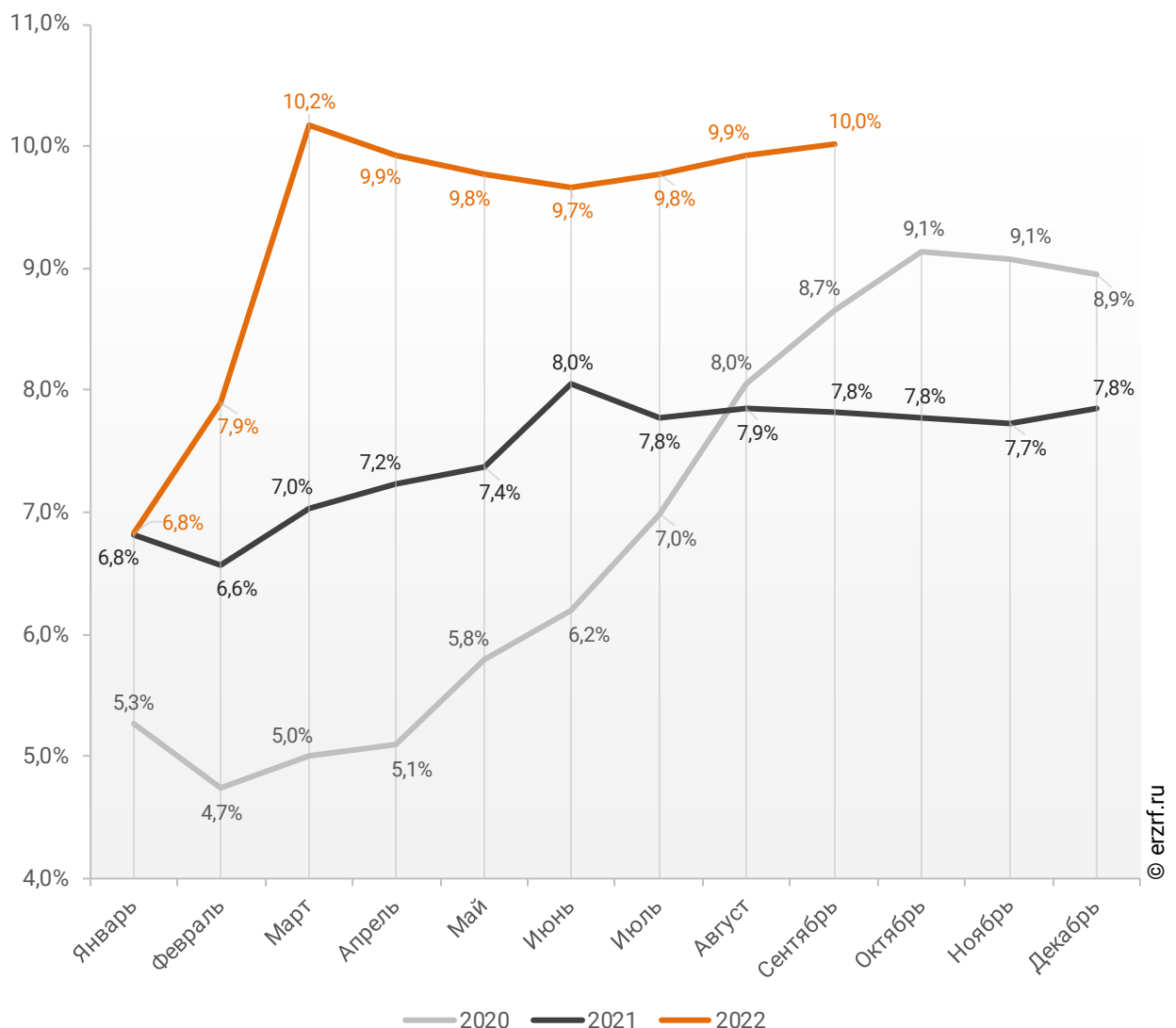


В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2022 г. жителям Республики Коми (69 712 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 10,0%, что на 2,2 п.п. больше уровня 2021 г. (7,8%), и на 1,3 п.п. больше уровня, достигнутого в 2020 г. (8,7%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Коми в 2020 – 2022 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 16 и 17.

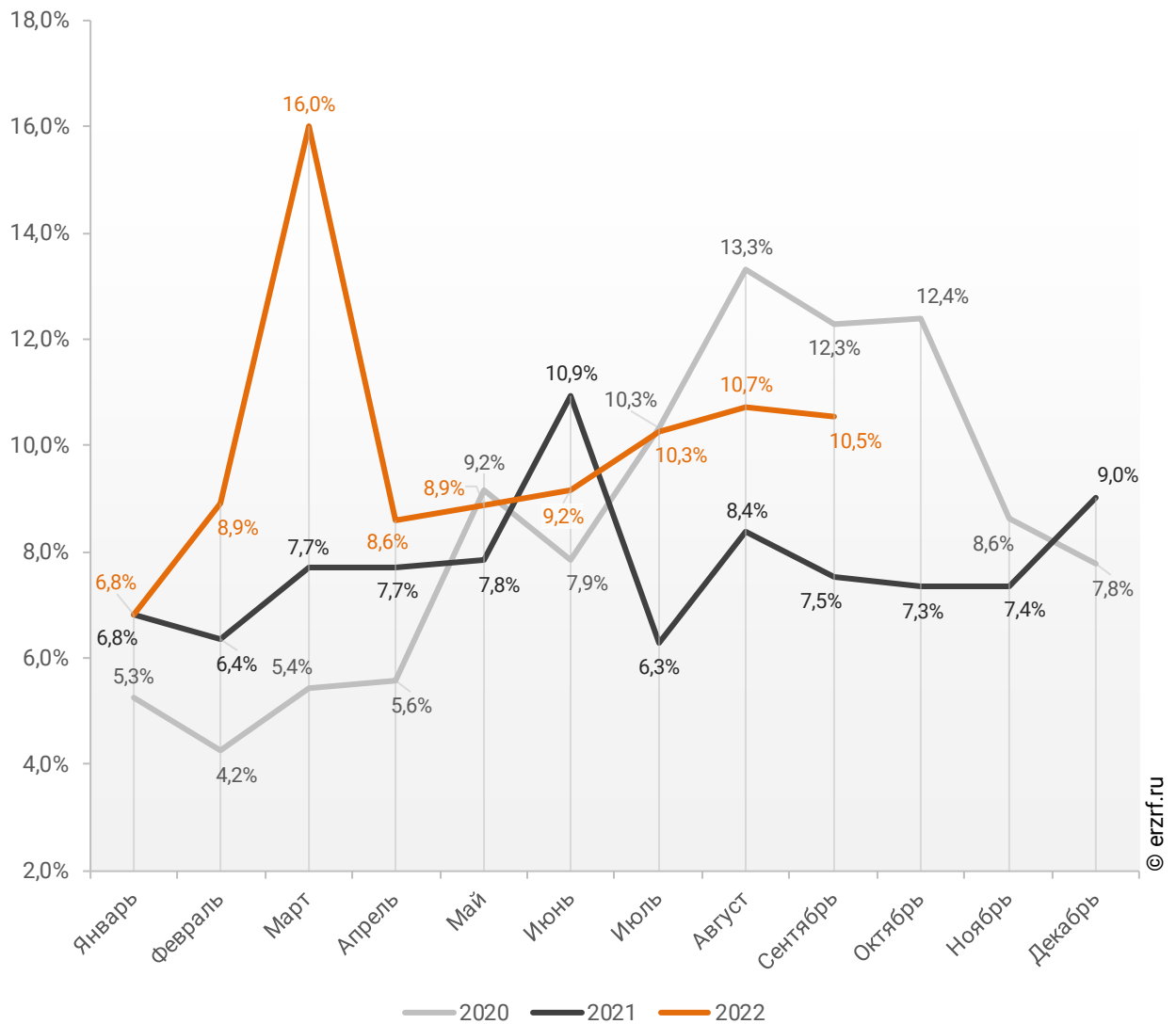
**График 16**

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



**График 17**

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



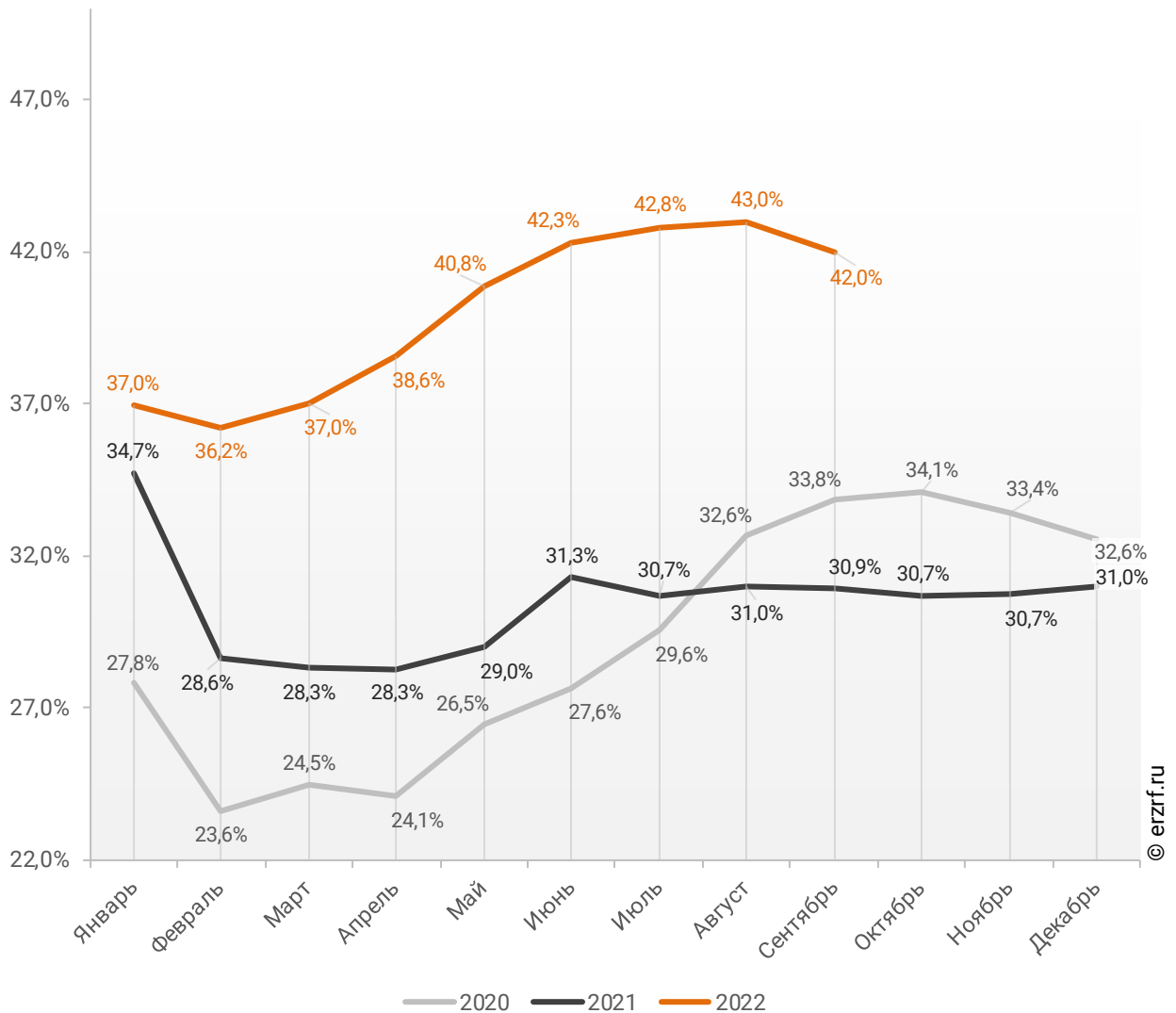
© erzrf.ru

Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2022 г., составила 42,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Коми за этот же период, что на 11,1 п.п. больше, чем в 2021 г. (30,9%), и на 8,2 п.п. больше соответствующего значения 2020 г. (33,8%).

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

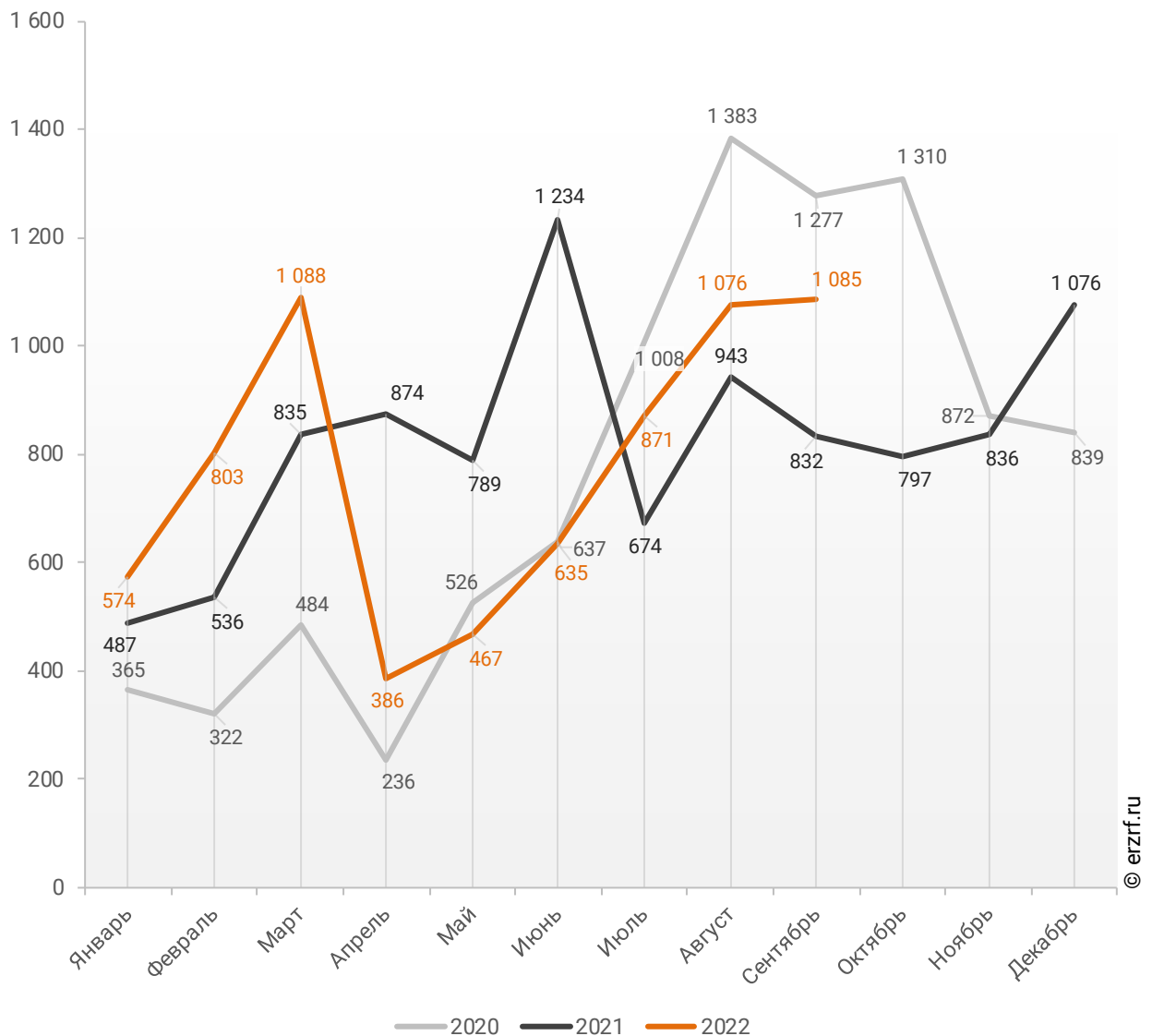


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Республике Коми в сентябре 2022 года, увеличился на 30,4% по сравнению с сентябрем 2021 года (1,1 млрд ₽ против 832 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 19.

**График 19**

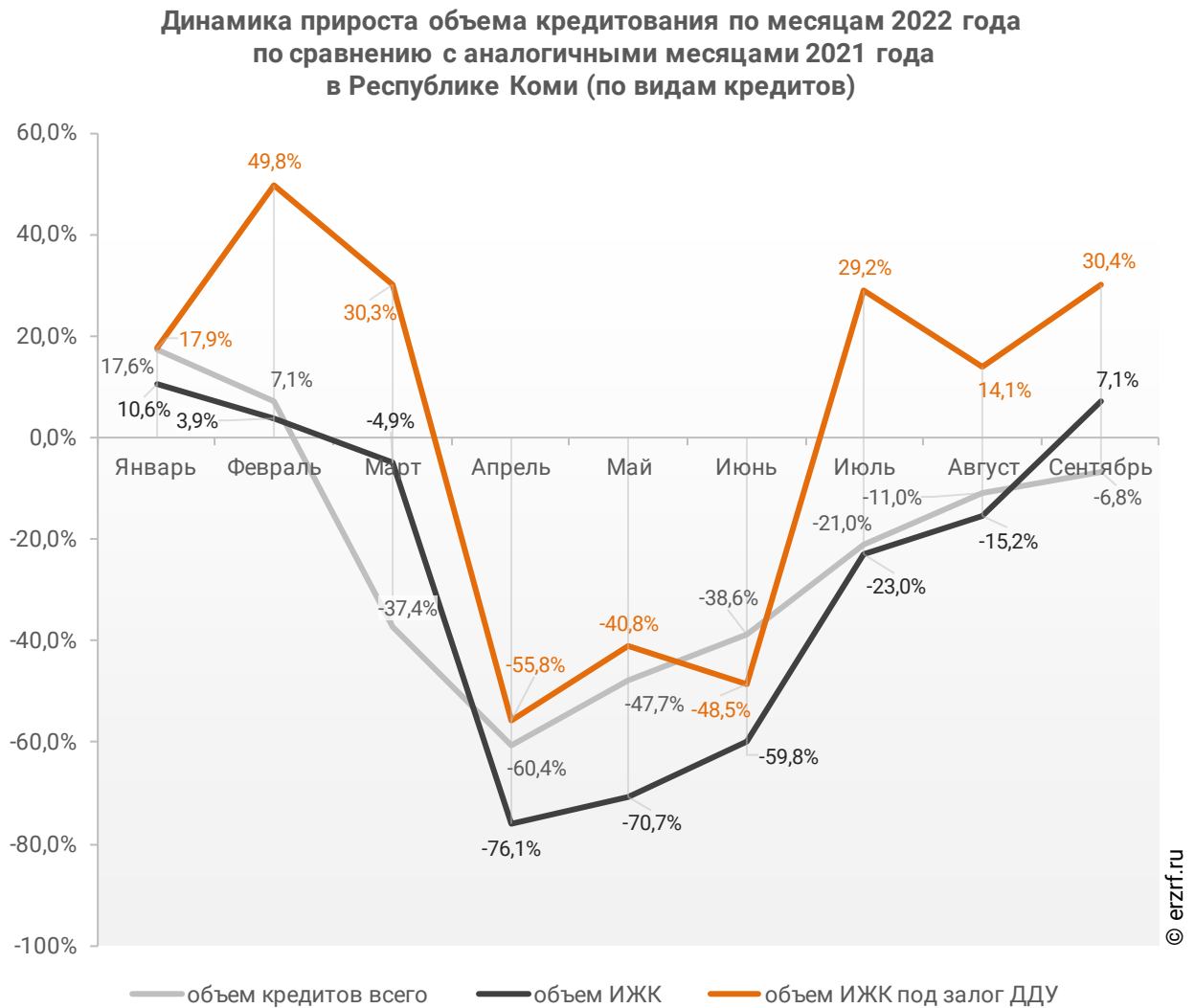
**Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2020 – 2022 гг., млн ₽**





Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 30,4% в сентябре 2022 года по сравнению с сентябрем 2021 года сопровождался падением объема всех видов кредитов на 6,8% (10,3 против 11,1 млрд ₹ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 7,1% (2,9 против 2,7 млрд ₹ годом ранее) (График 20).

**График 20**



По данным Банка России доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Республике Коми кредитов всех видов в сентябре составила 10,5%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 37,1%.

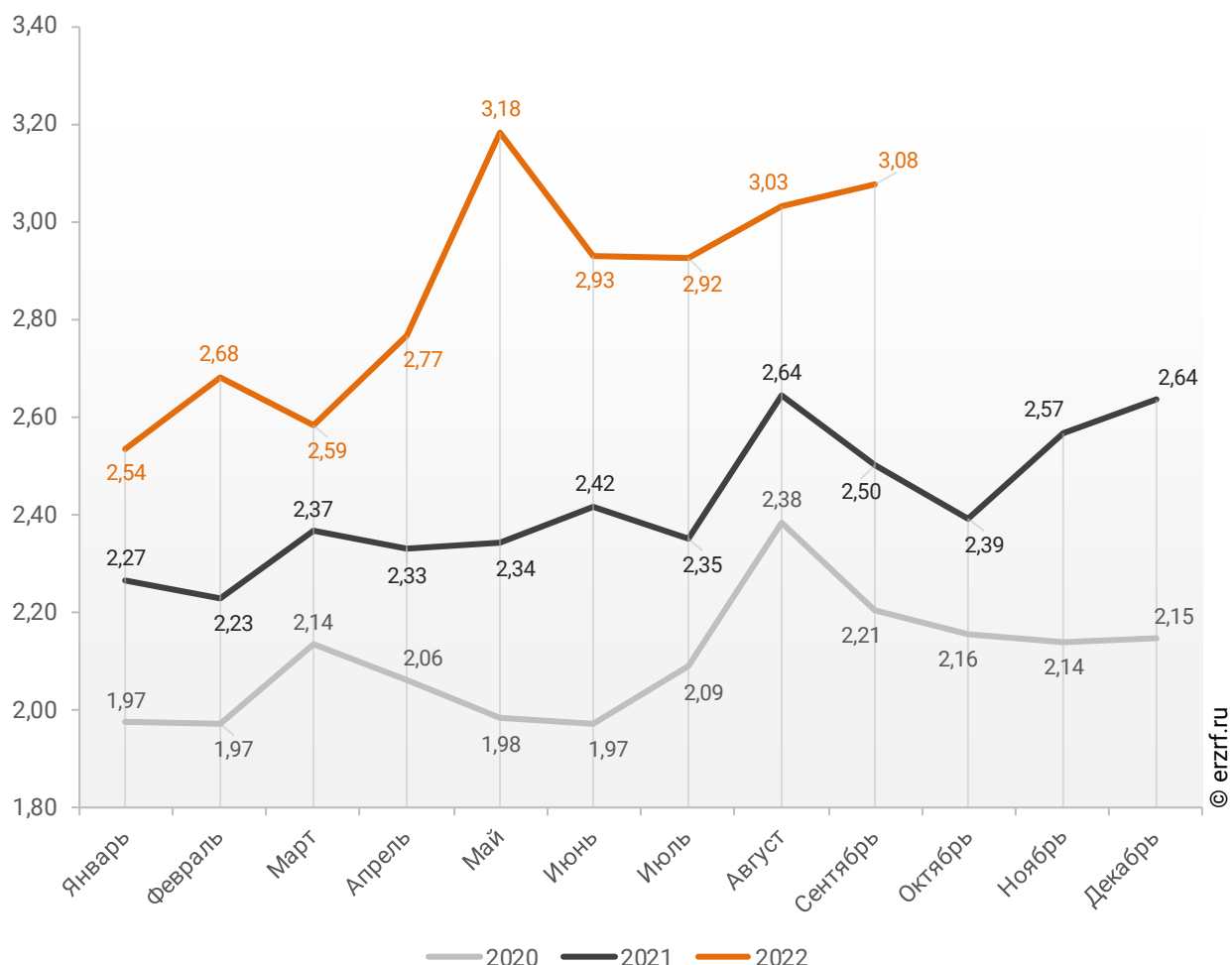
### 11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Коми

По официальной статистике Банка России в сентябре 2022 г. средний размер ИЖК в Республике Коми составил 3,08 млн ₽, что на 23,0% больше уровня, достигнутого в 2021 г. (2,50 млн ₽), и на 39,4% больше аналогичного значения 2020 г. (2,21 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Коми в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

**График 21**

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

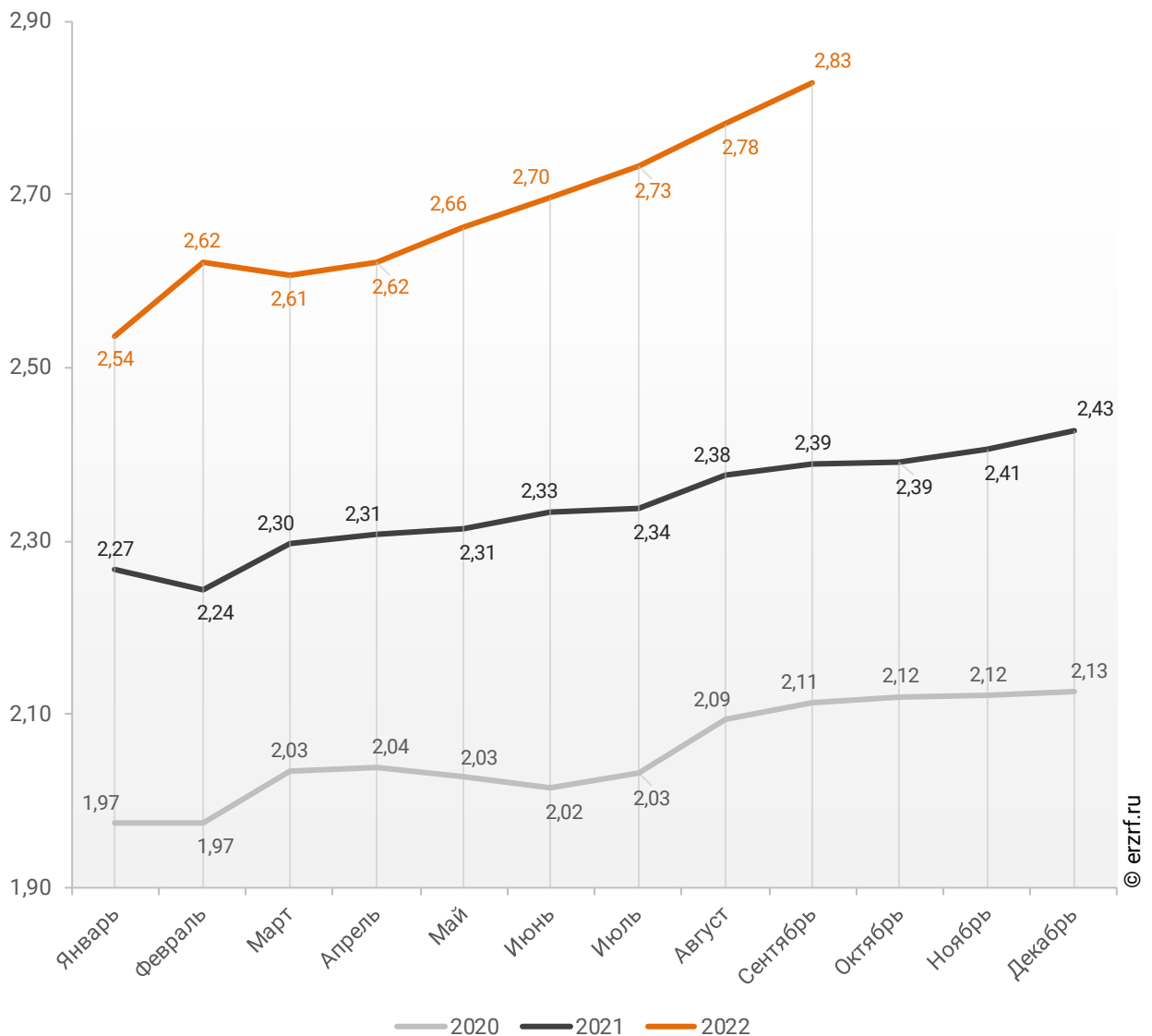


По данным Банка России за 9 месяцев 2022 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Республики Коми, накопленным итогом составил 2,83 млн ₽, что на 18,4% больше, чем в 2021 г. (2,39 млн ₽), и на 33,9% больше соответствующего значения 2020 г. (2,11 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Коми в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

**График 22**

**Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Коми в 2020 – 2022 гг., млн ₽**

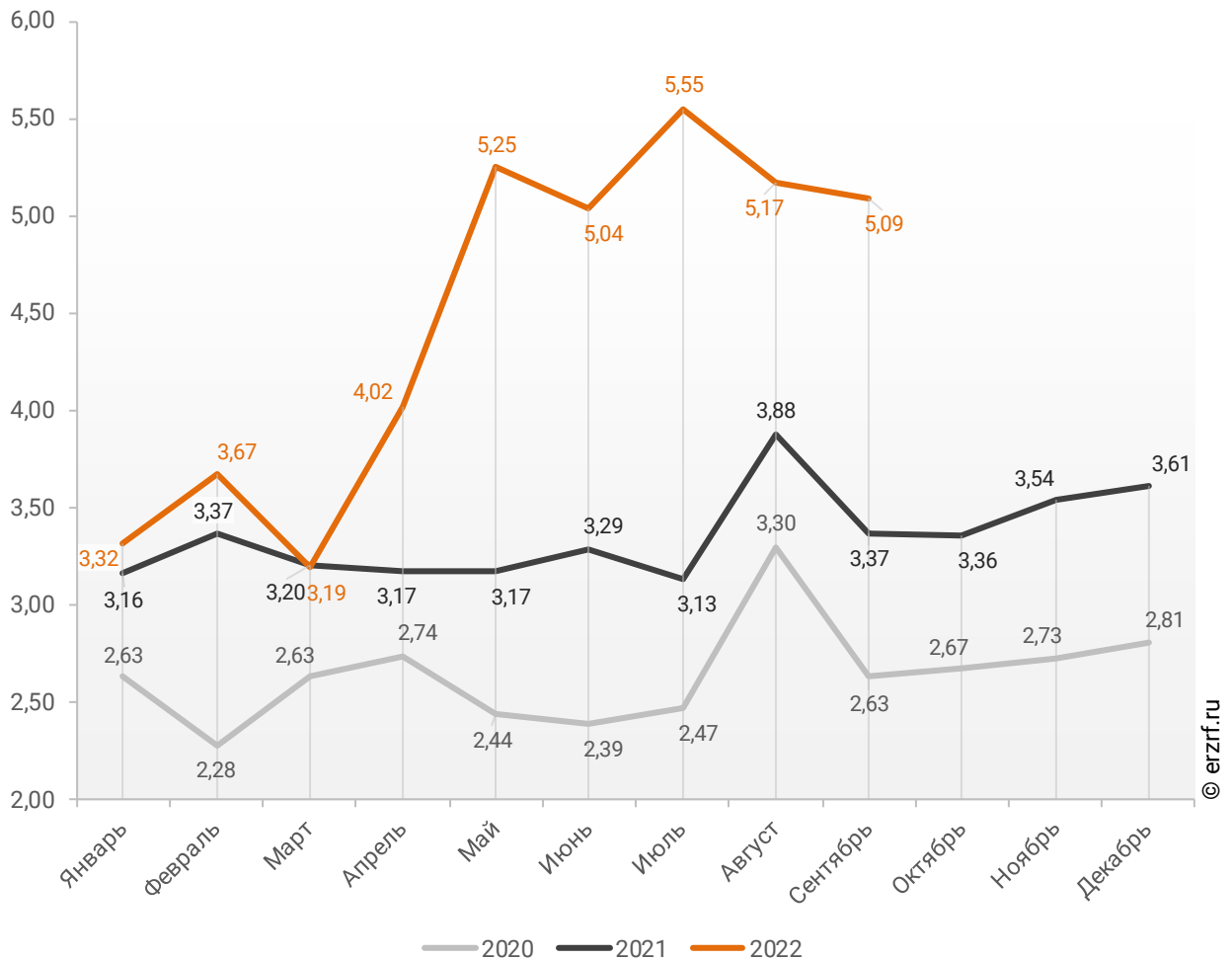


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Республике Коми в сентябре 2022 года увеличился на 51,0% по сравнению с сентябрем 2021 года (5,09 против 3,37 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 1,5%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

**График 23**

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

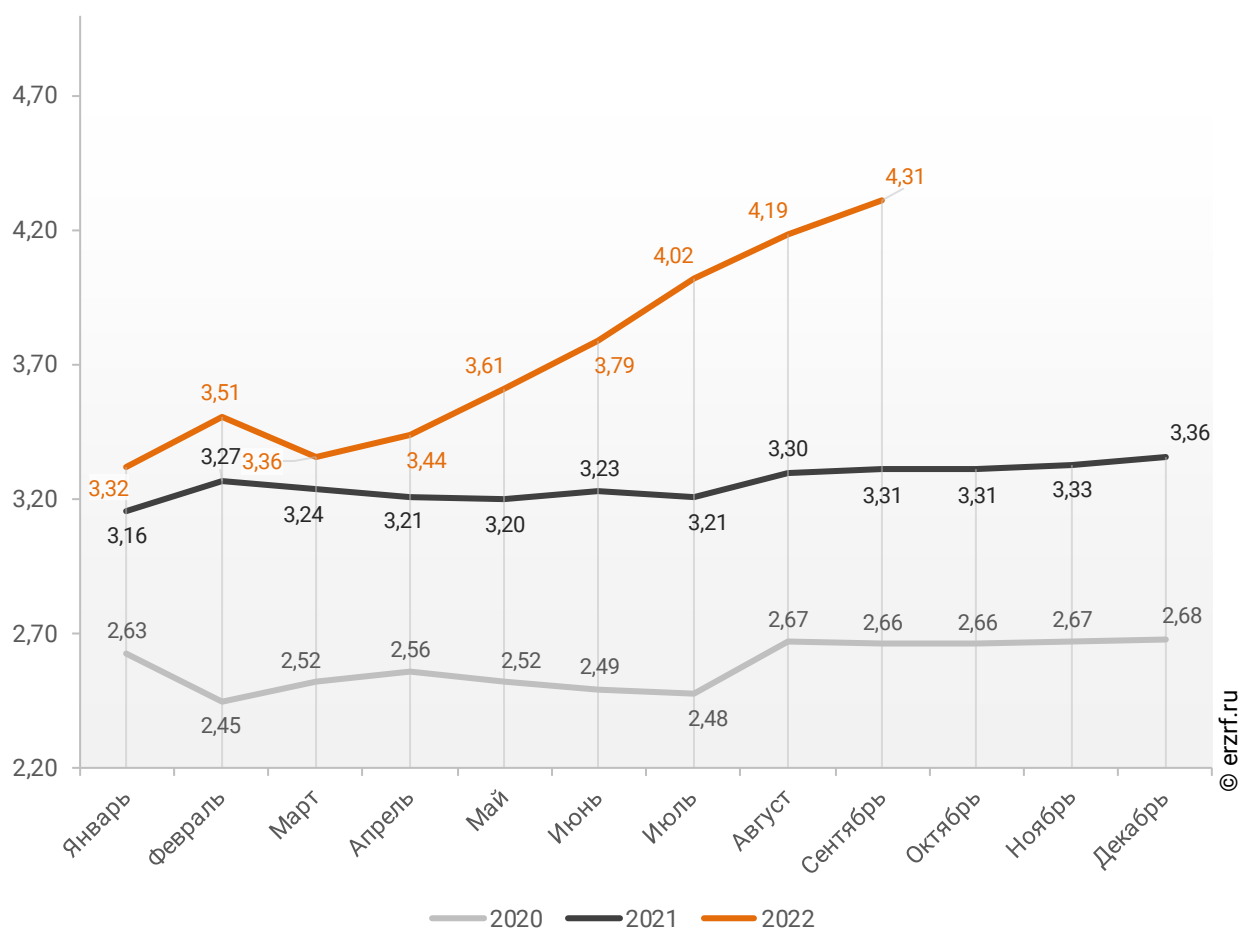


По данным Банка России за 9 месяцев 2022 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми, накопленным итогом составил 4,31 млн ₽ (на 52,4% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Коми). Это на 30,2% больше соответствующего значения 2021 г. (3,31 млн ₽), и на 62,0% больше уровня 2020 г. (2,66 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

**График 24**

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

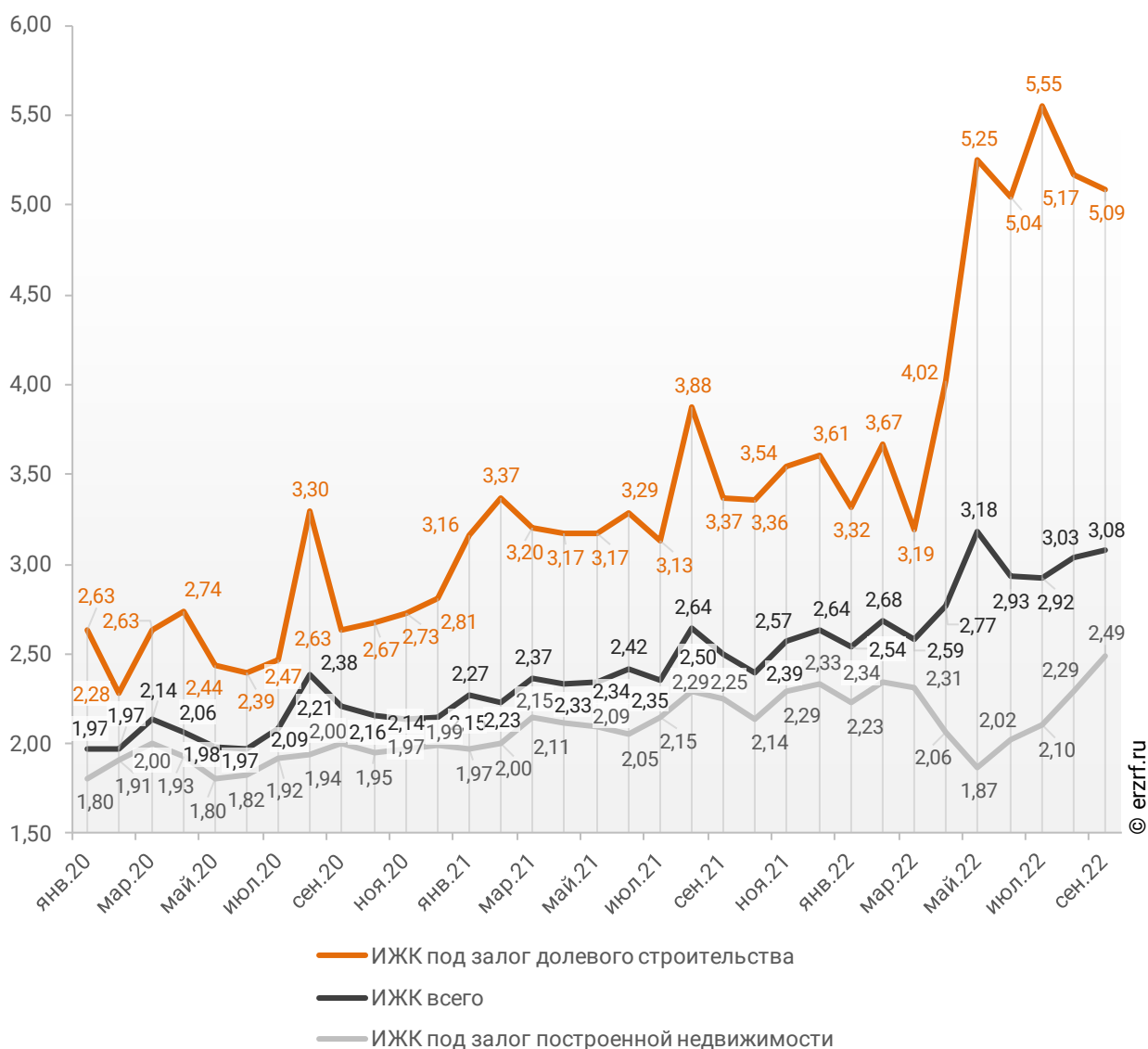


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 10,7% – с 2,25 до 2,49 млн ₽.

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 выросла на 54,6 п.п. – с 49,8% до 104,4%.

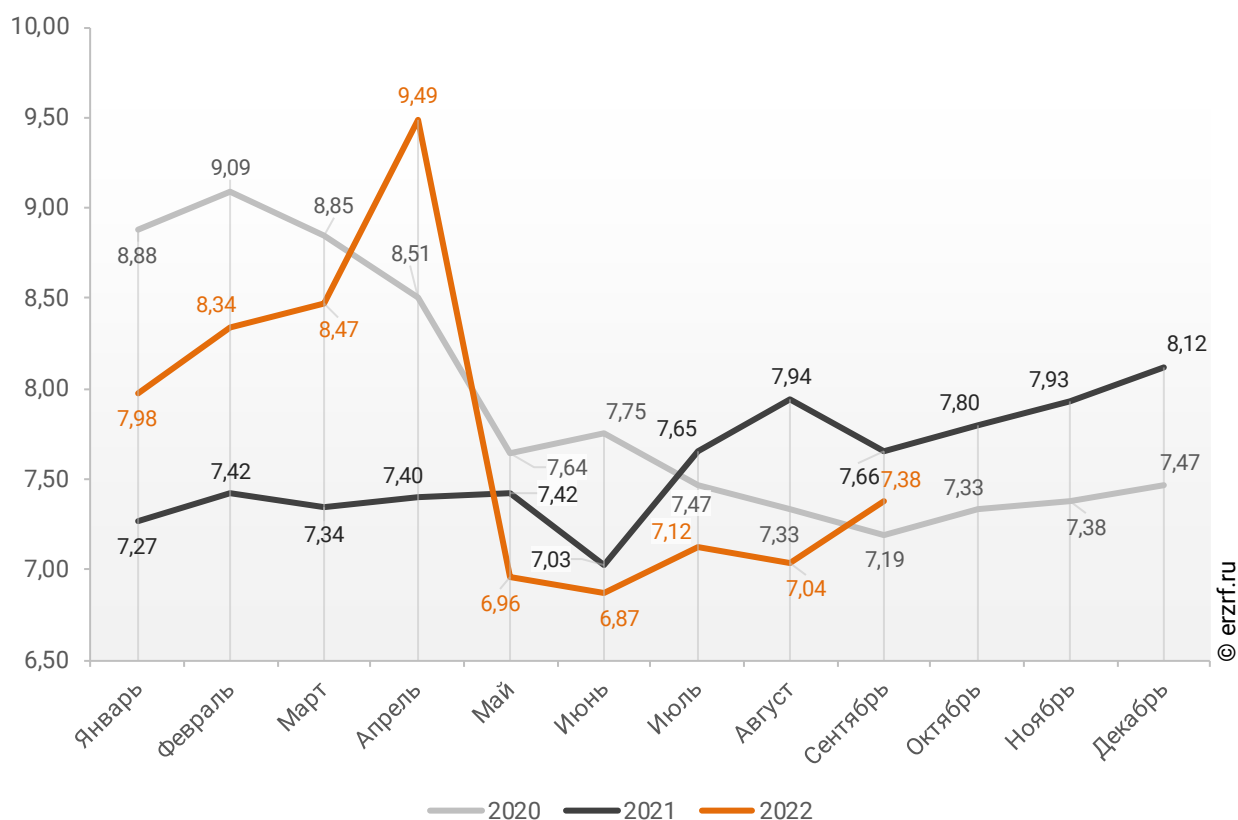
## 11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Коми

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в сентябре 2022 года в Республике Коми, средневзвешенная ставка составила 7,38%. По сравнению с таким же показателем сентября 2021 года произошло снижение ставки на 0,28 п.п. (с 7,66 до 7,38%).

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

**График 26**

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

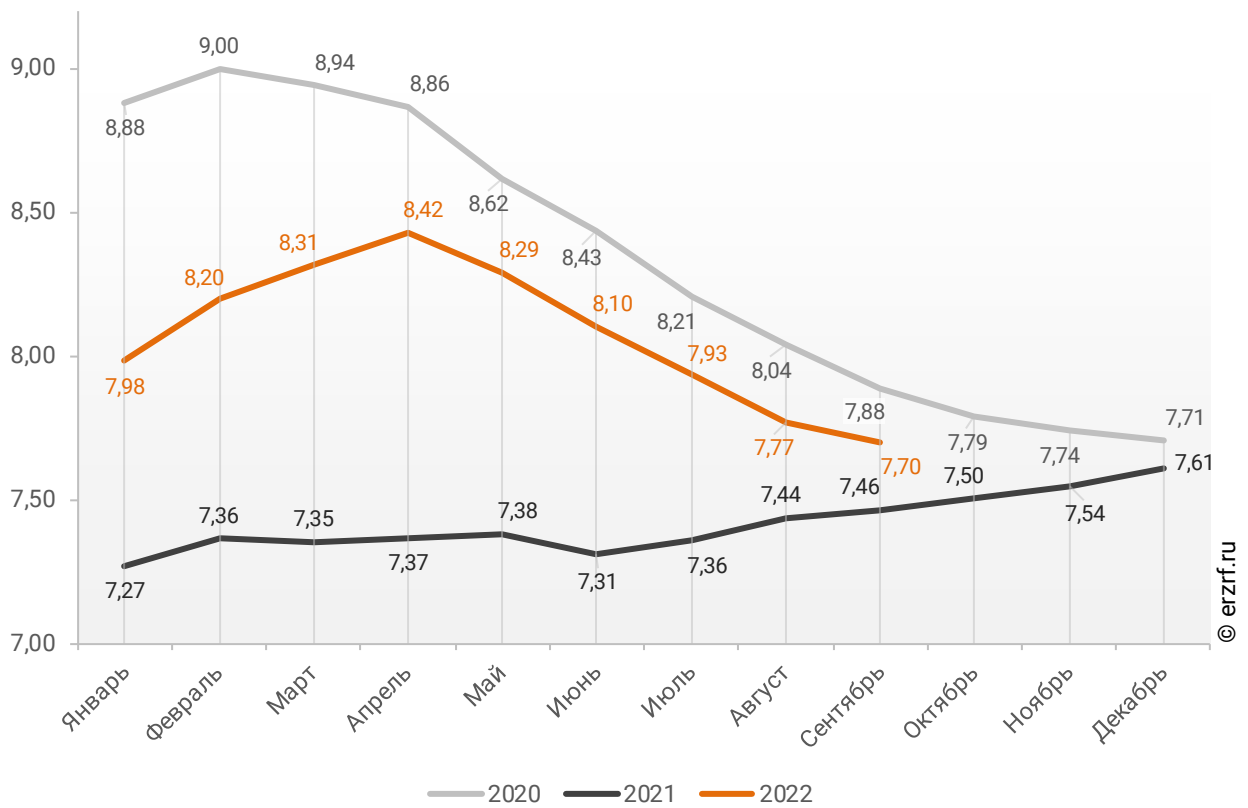


По данным Банка России за 9 месяцев 2022 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Республики Коми, накопленным итогом составила 7,70%, что на 0,24 п.п. больше, чем в 2021 г. (7,46%), и на 0,18 п.п. меньше соответствующего значения 2020 г. (7,88%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Республики Коми, накопленным итогом в 2020 – 2022 гг., представлена на графике 27.

**График 27**

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



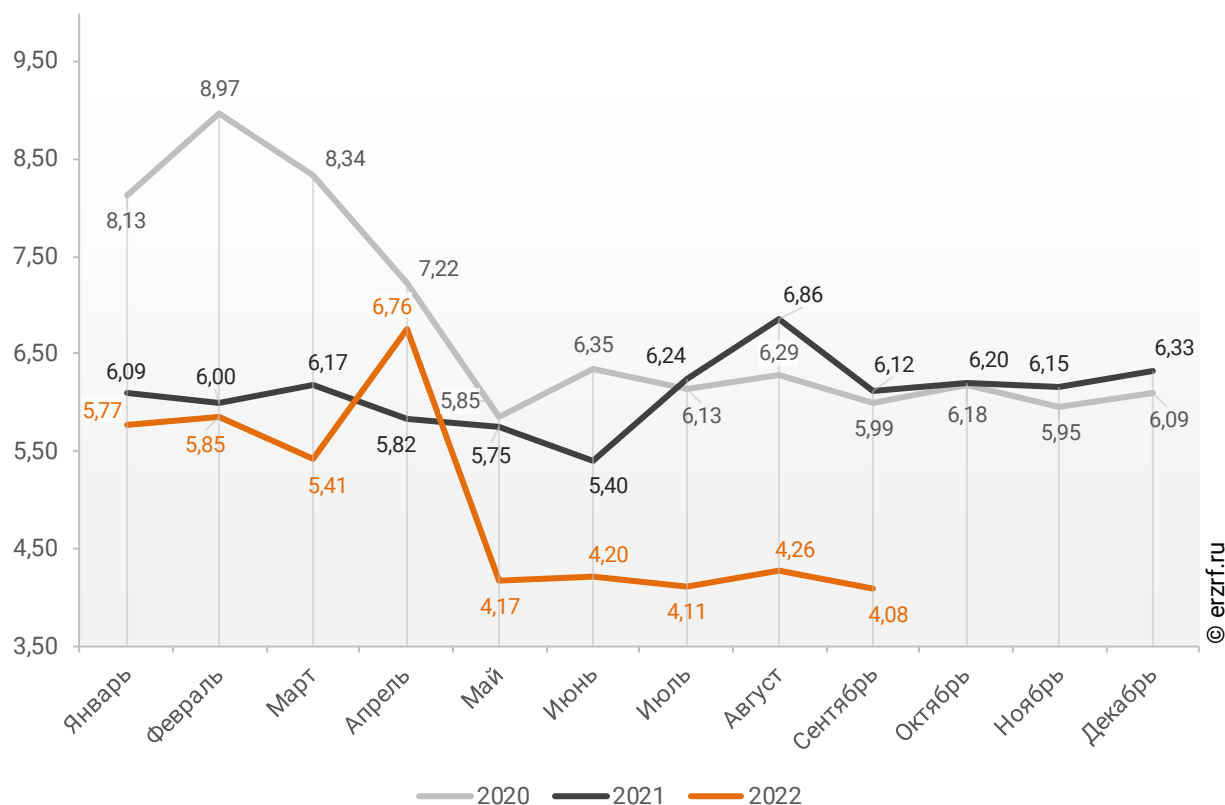


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Республике Коми в сентябре 2022 года, составила 4,08%, что на 2,04 п.п. меньше аналогичного значения за сентябрь 2021 года (6,12%).

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

**График 28**

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

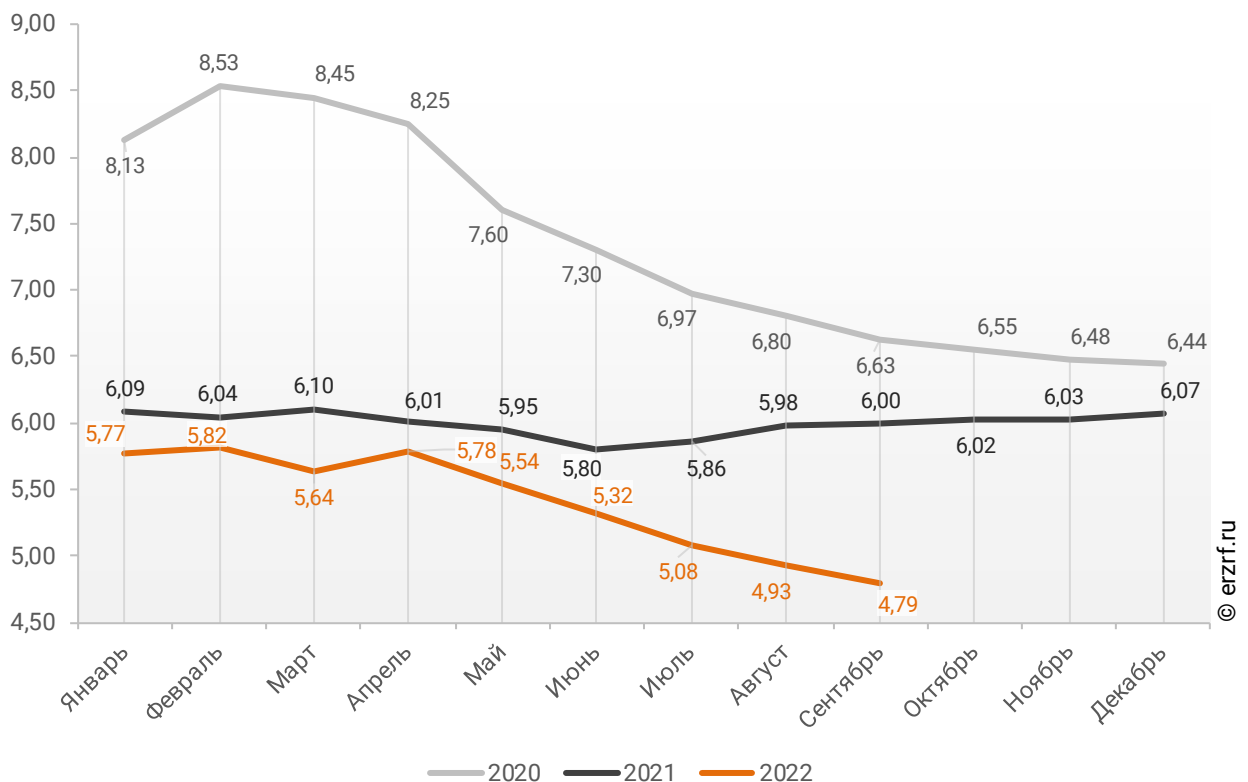


По данным Банка России за 9 месяцев 2022 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Республики Коми, накопленным итогом составила 4,79% (на 2,91 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 1,21 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (6,00%), и на 1,84 п.п. меньше аналогичного значения 2020 г. (6,63%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Коми в 2020 – 2022 гг., представлена на графике 29.

**График 29**

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

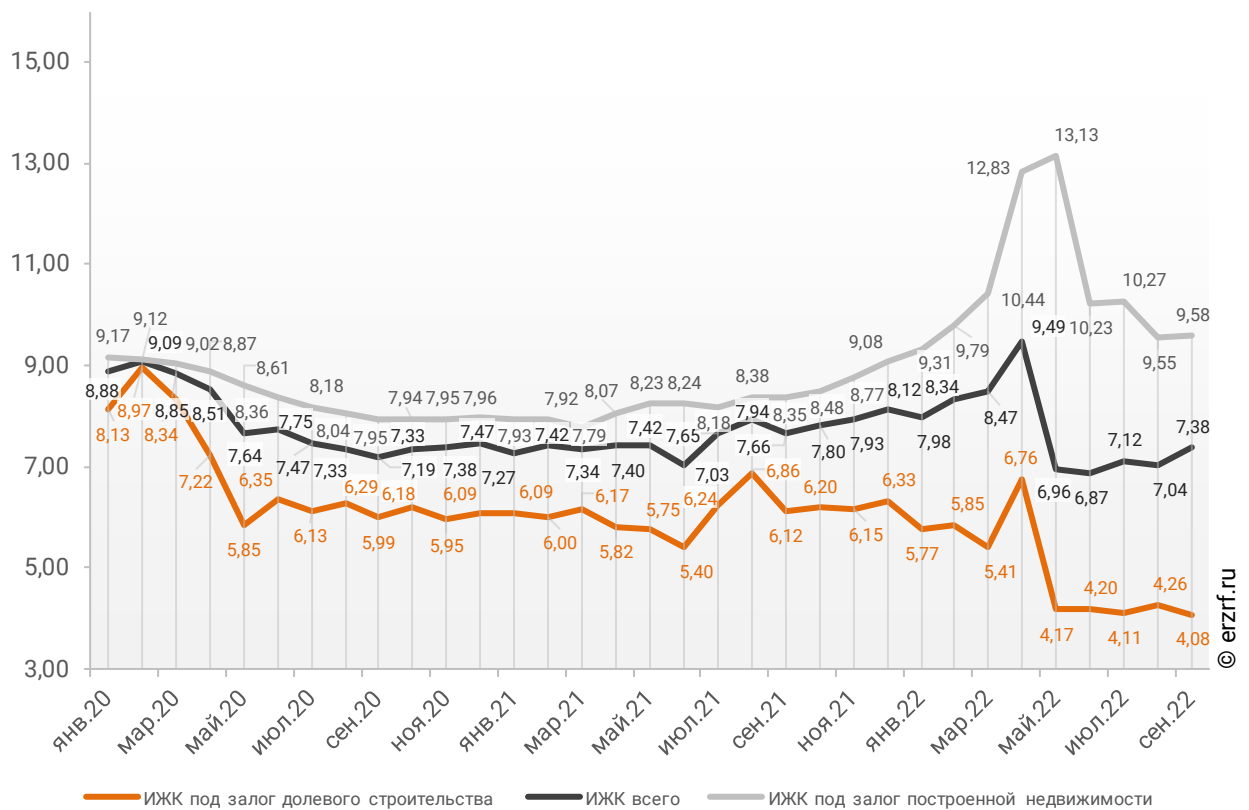


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Республике Коми в сентябре 2022 года составила 9,58%, что на 1,23 п.п. больше значения за сентябрь 2021 года (8,35%).

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

**График 30**

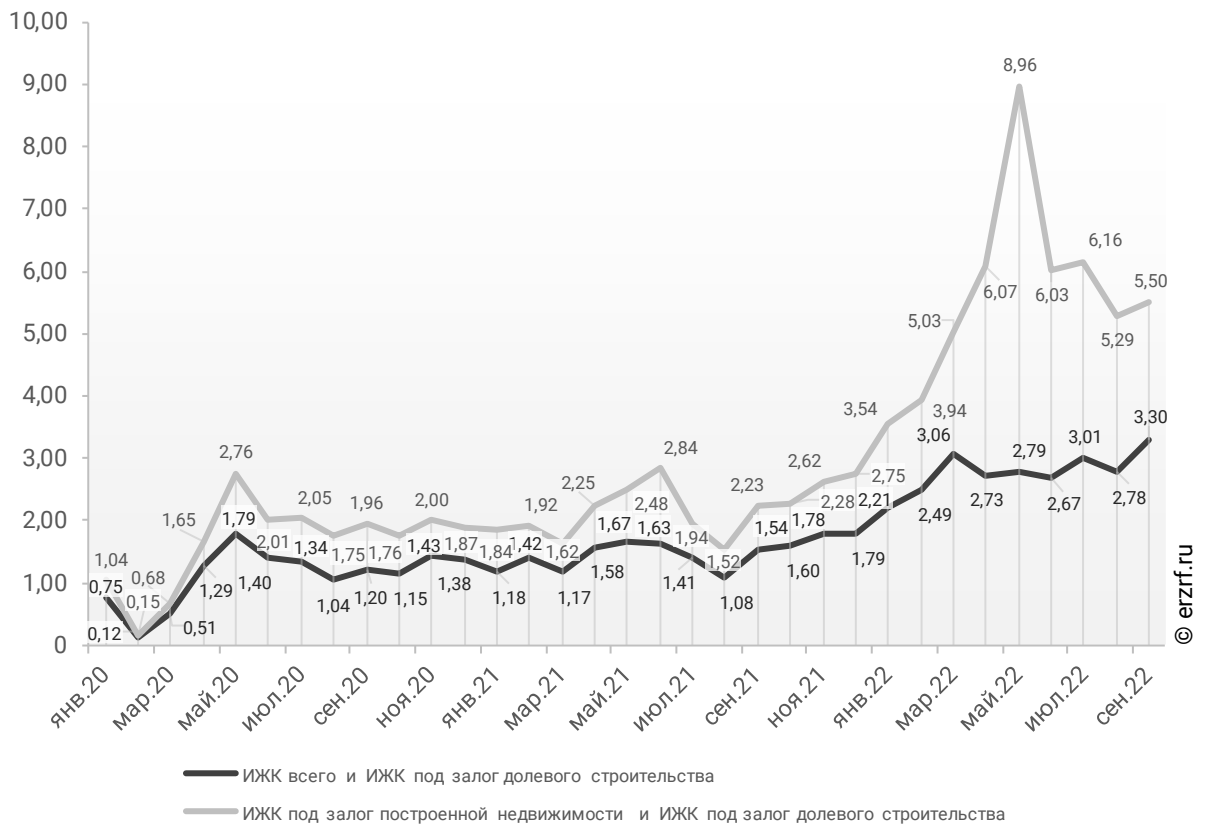
**Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Республике Коми, %**



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Республике Коми увеличилась в 2,1 раза с 1,54 п.п. до 3,3 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Республике Коми за год увеличилась в 2,5 раза с 2,23 п.п. до 5,5 п.п. (График 31).

**График 31**

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

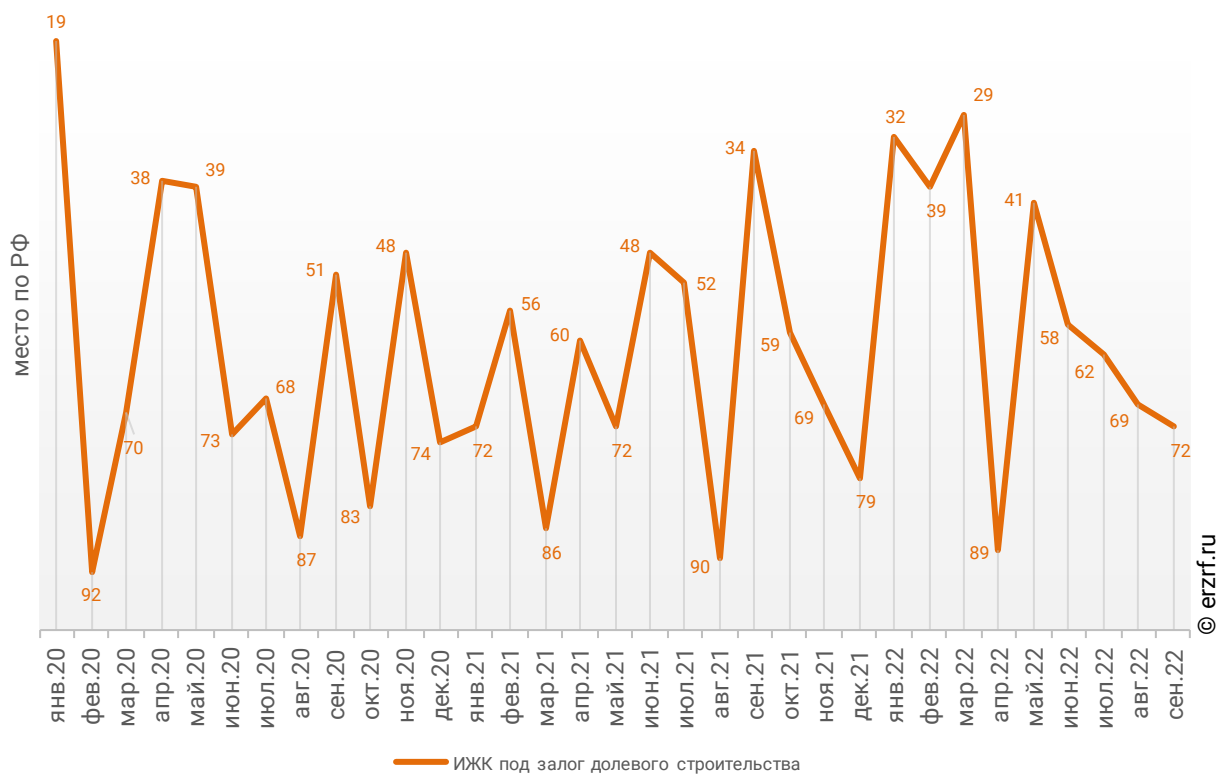


Республика Коми занимает 61-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Республика Коми занимает 72-е место, и 62-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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**

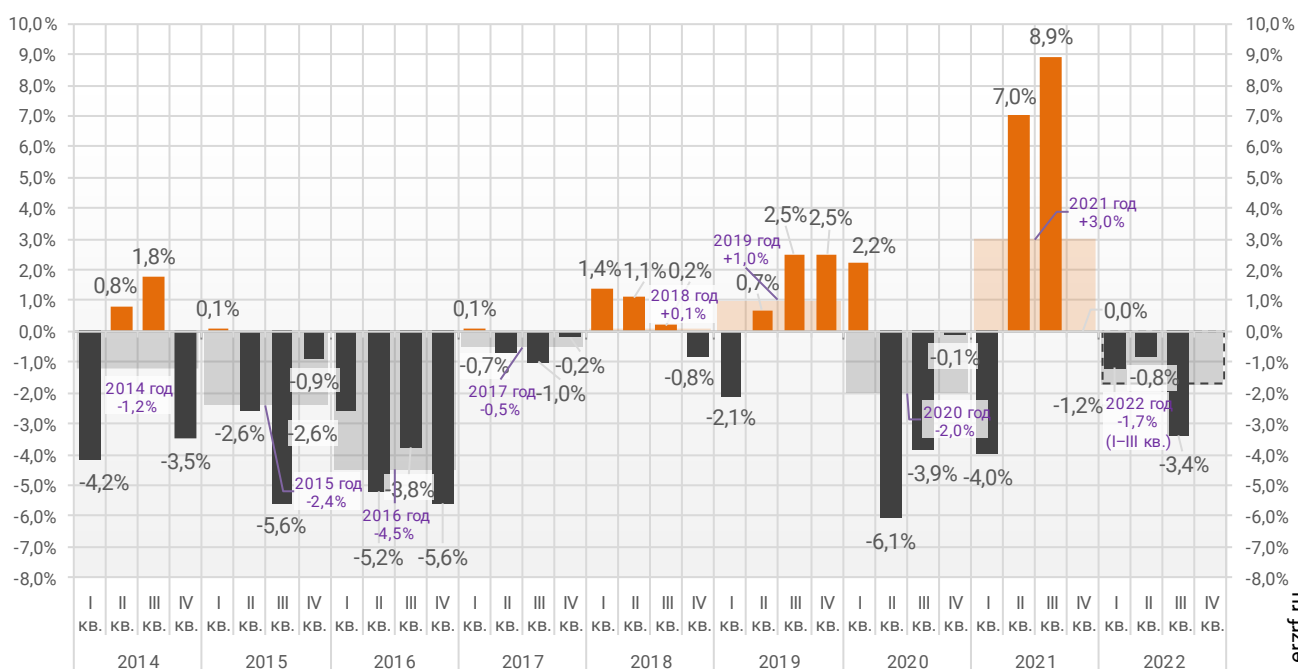


## 12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата реальные располагаемые доходы населения в III квартале 2022 года снизились на 3,4% (квартал к кварталу прошлого года). За три квартала падение реальных доходов населения составило 1,7% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 33).

График 33

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

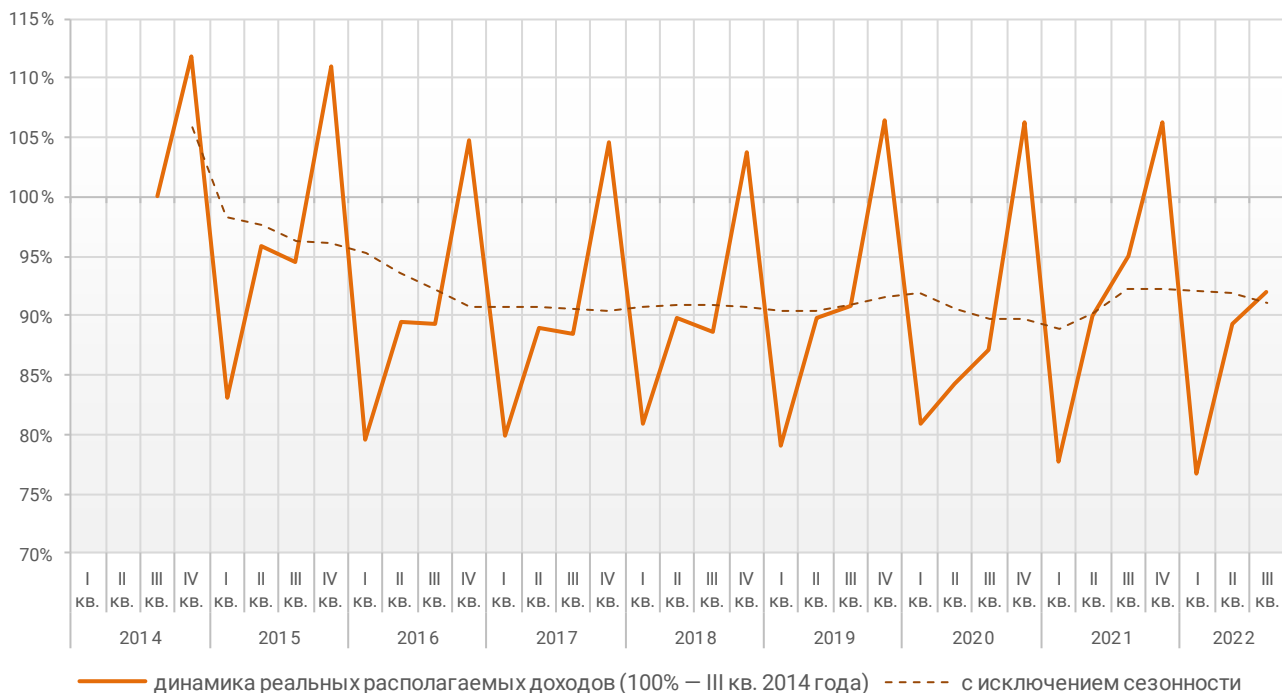


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к III кварталу 2022 года составило 8,0% (График 34).

**График 34**

**Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения**



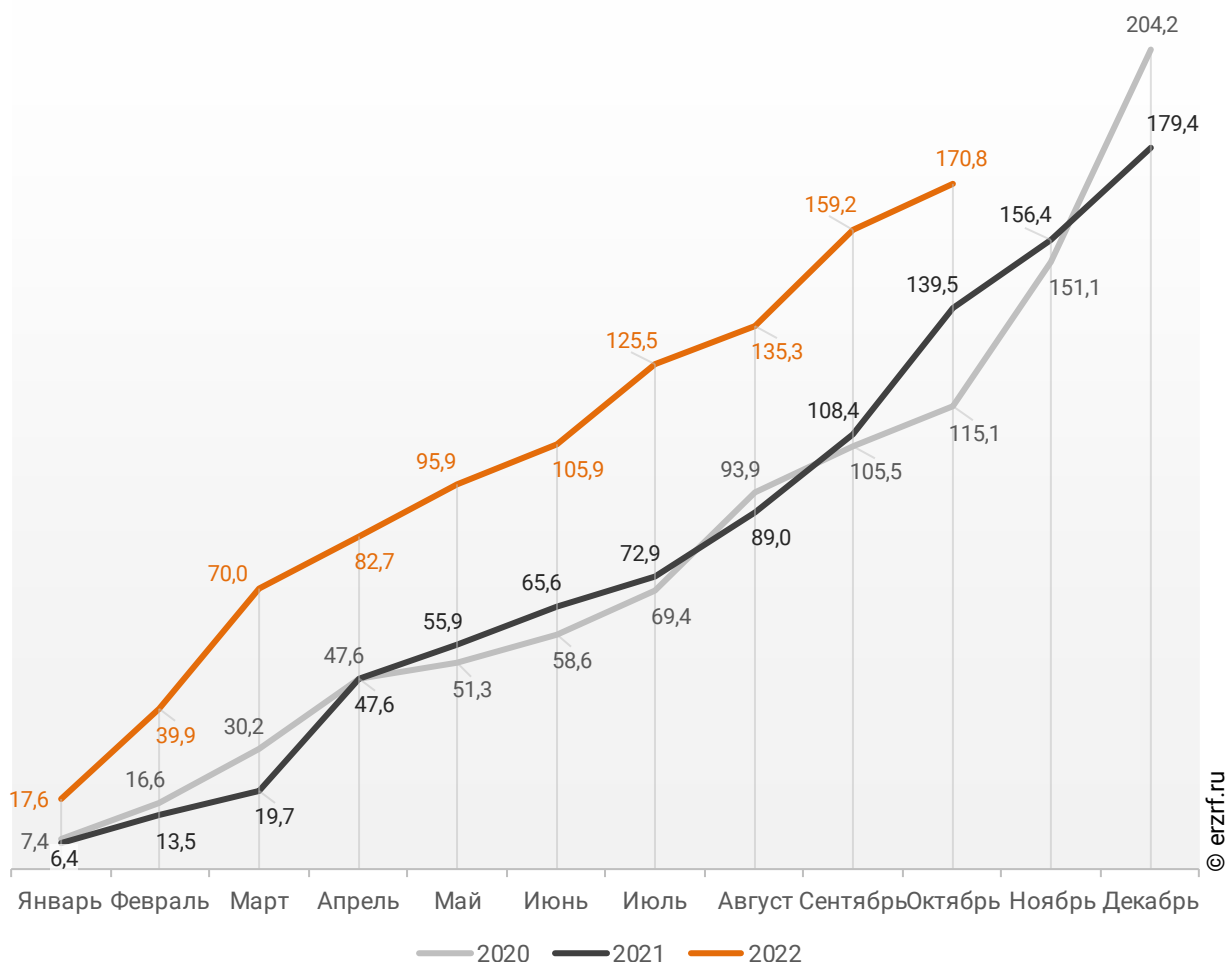
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 10 месяцев 2022 г. показывает превышение на 22,4% графика ввода жилья в Республике Коми в 2022 г. по сравнению с 2021 г. и превышение на 48,4% по отношению к 2020 г. (График 35).

График 35

Ввод жилья в Республике Коми  
накопленным итогом по годам в 2020 – 2022 гг., тыс. м<sup>2</sup>

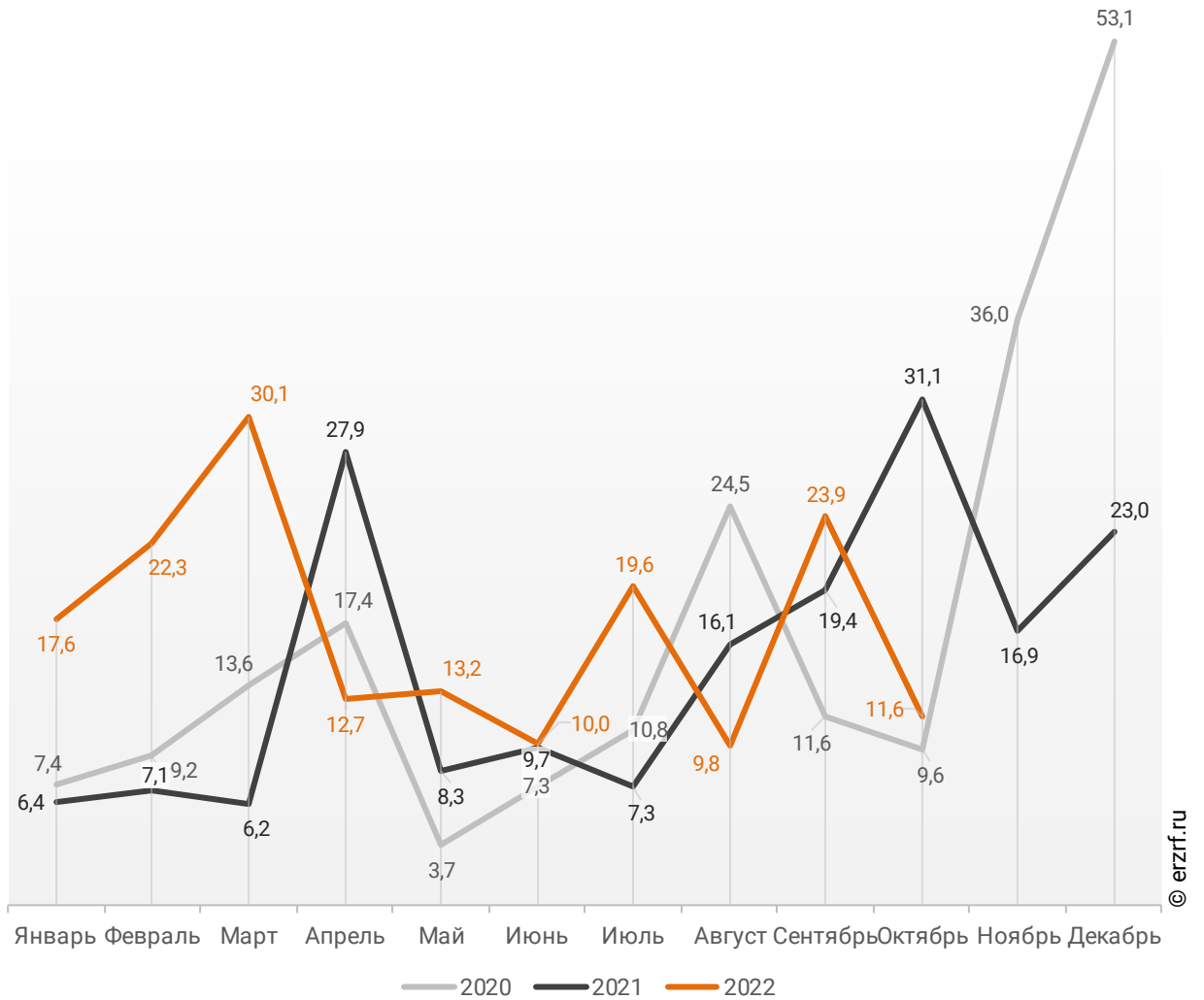




В октябре 2022 года в Республике Коми введено 11,6 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Это на 62,7% или на 19,5 тыс. м<sup>2</sup> меньше, чем за аналогичный период 2021 года (График 36).

**График 36**

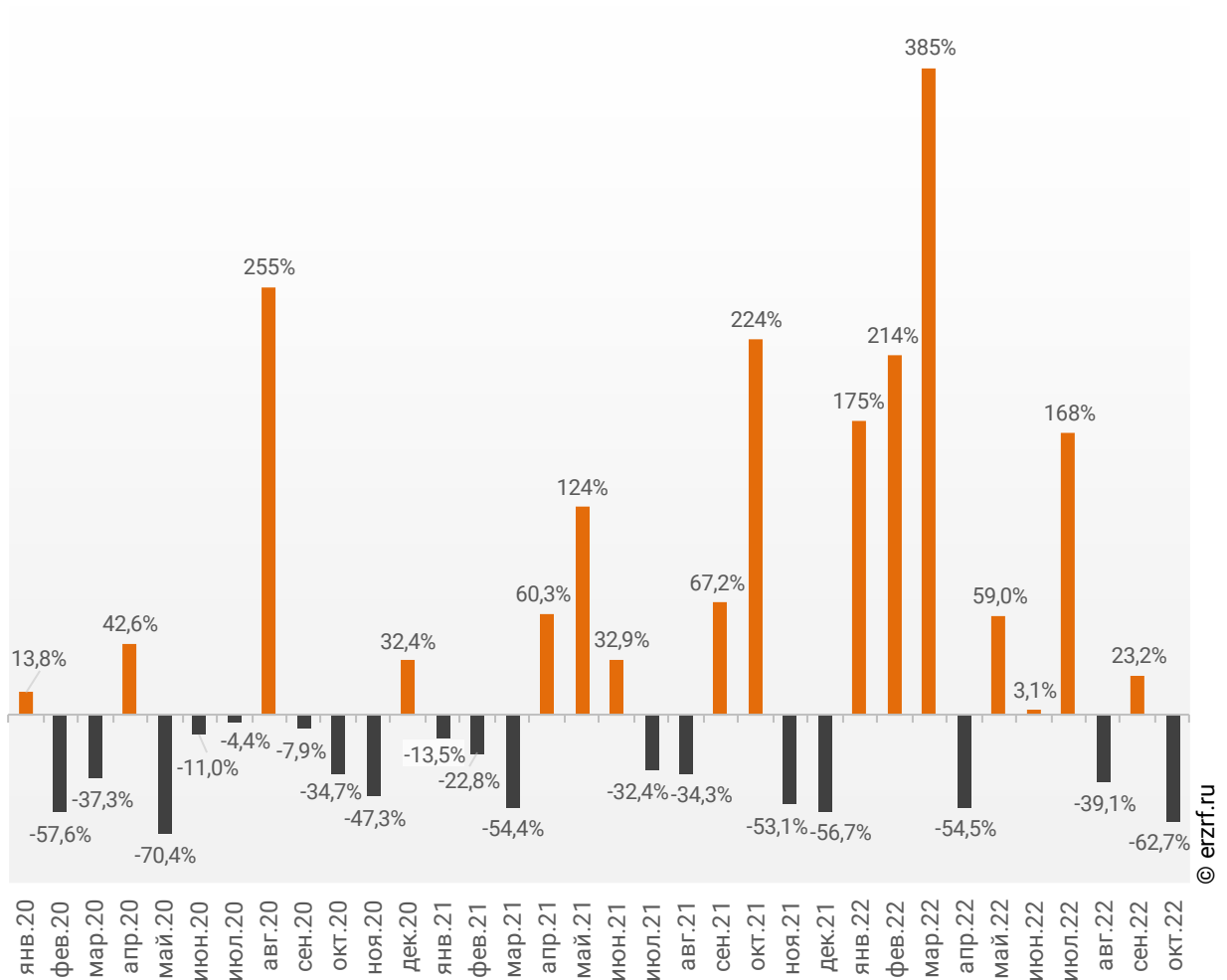
**Динамика ввода жилья по месяцам  
в Республике Коми, тыс. м<sup>2</sup>**



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Республике Коми после положительной динамики в прошлом месяце.

**График 37**

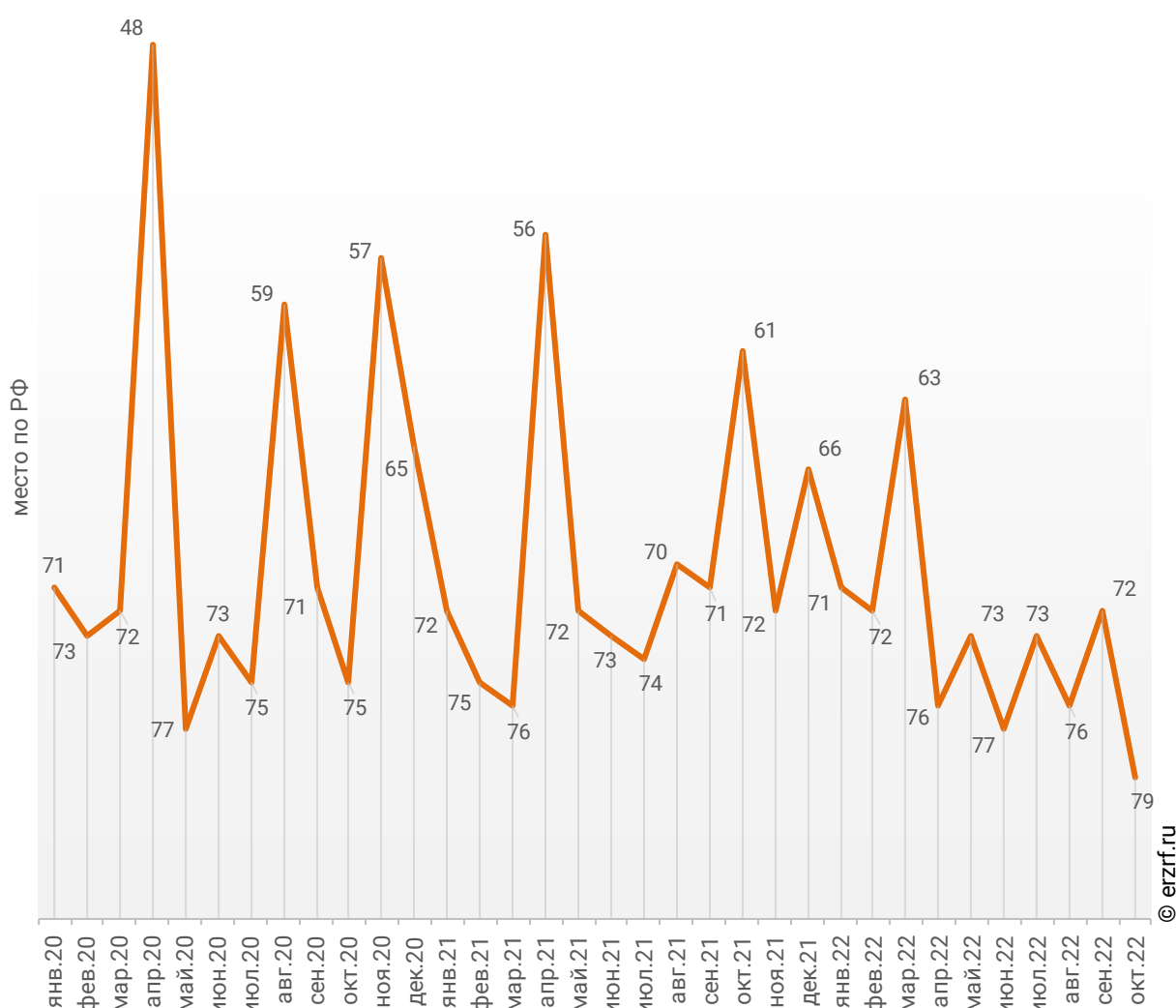
**Динамика прироста ввода жилья в Республике Коми, месяц к месяцу прошлого года, %**



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Республика Коми занимает 79-е место по показателю ввода жилья за октябрь 2022 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 64-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 83-м месте. (График 38).

**График 38**

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

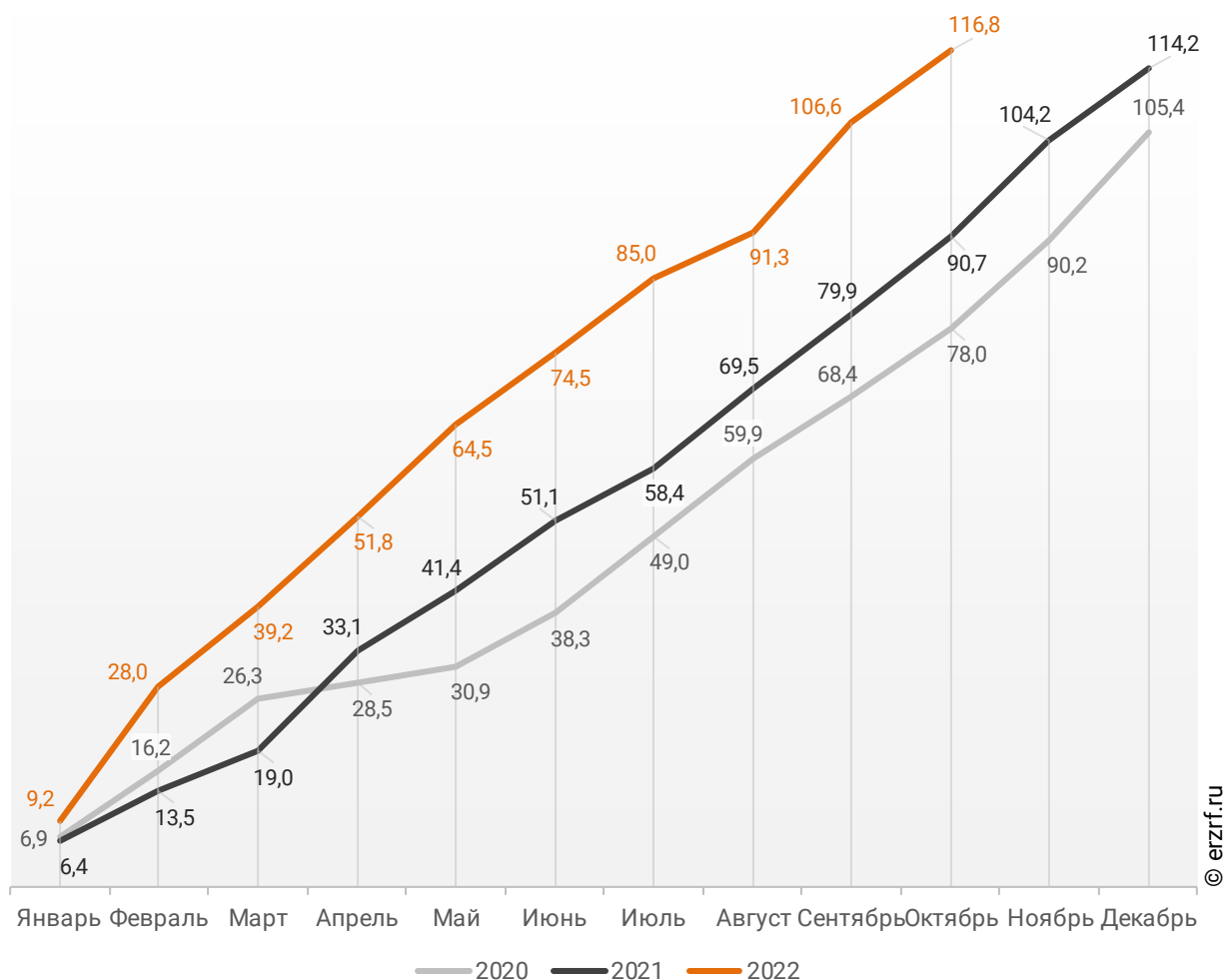


За январь-октябрь 2022 года по показателю ввода жилья Республика Коми занимает 75-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 64-е место, а по динамике относительного прироста – 38-е место.

В Республике Коми за 10 месяцев 2022 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 28,8% по отношению к аналогичному периоду 2021 г. и превышение на 49,7% по отношению к 2020 г. (График 39).

**График 39**

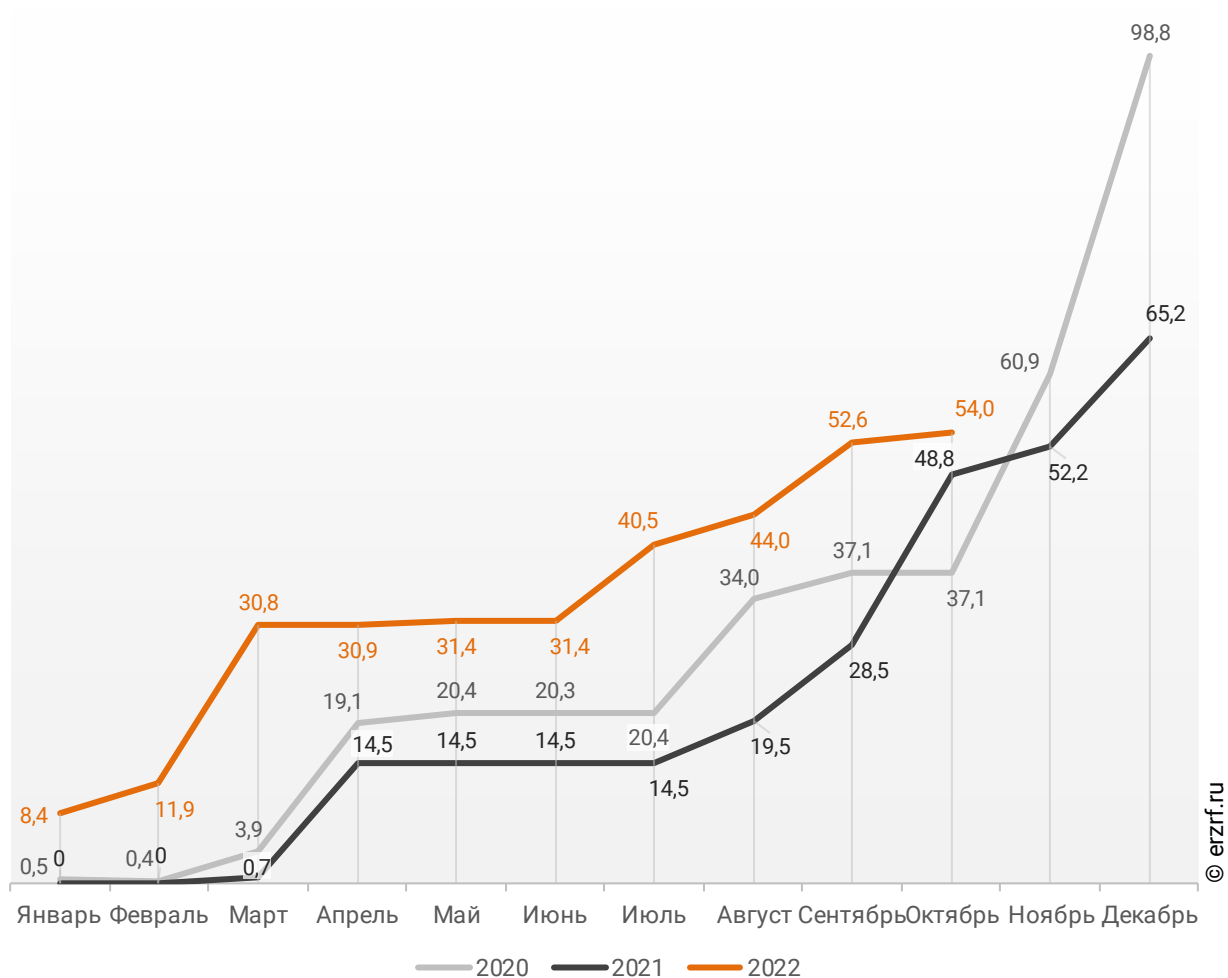
**Ввод жилья населением в Республике Коми  
накопленным итогом по годам в 2020 – 2022 гг., тыс. м<sup>2</sup>**



Объемы ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2022 г. показывают превышение на 10,7% к уровню 2021 г. и превышение на 45,6% к 2020 г. (График 40).

**График 40**

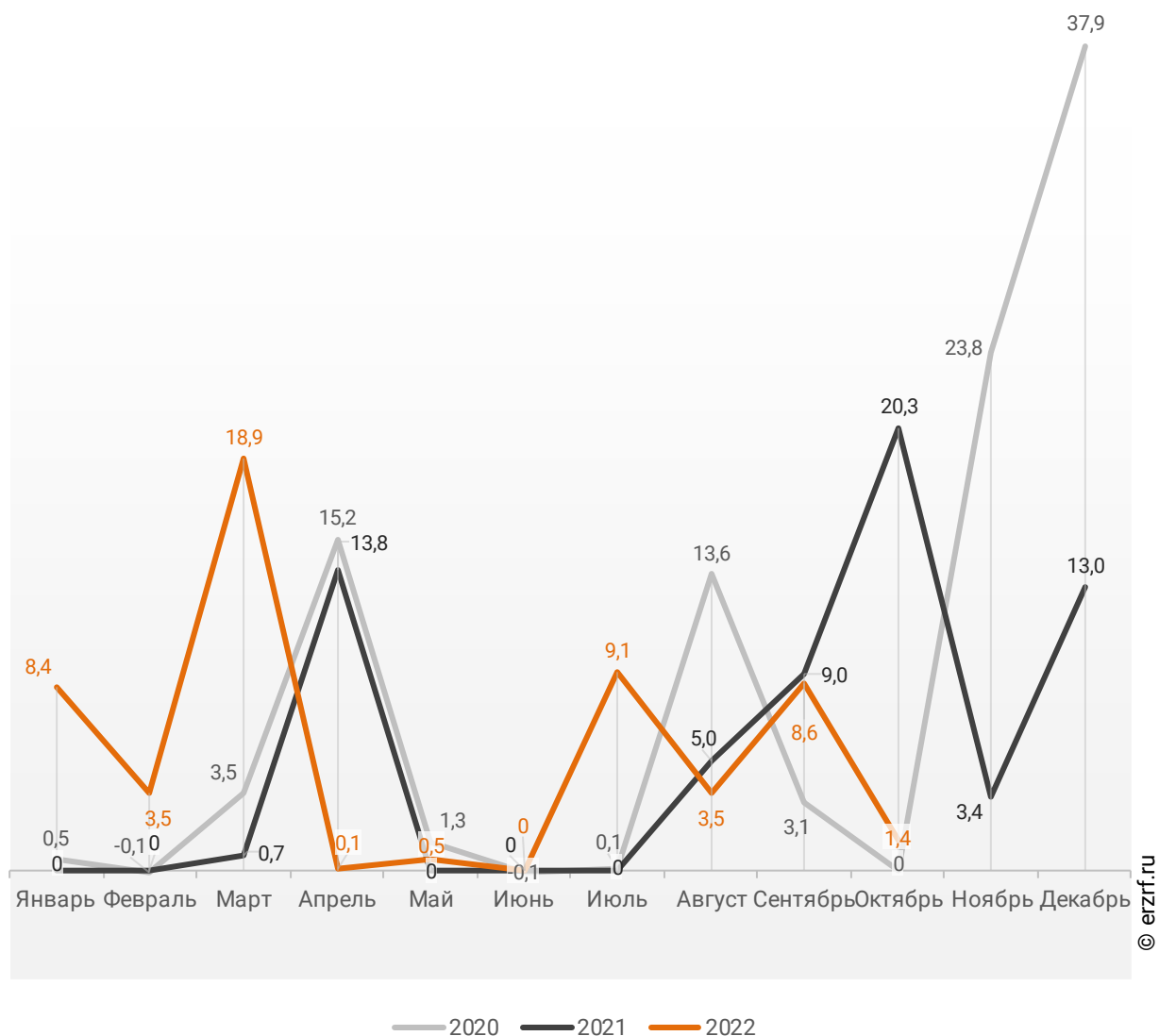
**Ввод жилья застройщиками в Республике Коми  
накопленным итогом по годам в 2020 – 2022 гг., тыс. м<sup>2</sup>**



В октябре 2022 года в Республике Коми застройщиками введено 1,4 тыс. м<sup>2</sup> многоквартирных домов, что на 93,1% или на 18,9 тыс. м<sup>2</sup> меньше аналогичного значения за тот же период 2021 года (График 41).

**График 41**

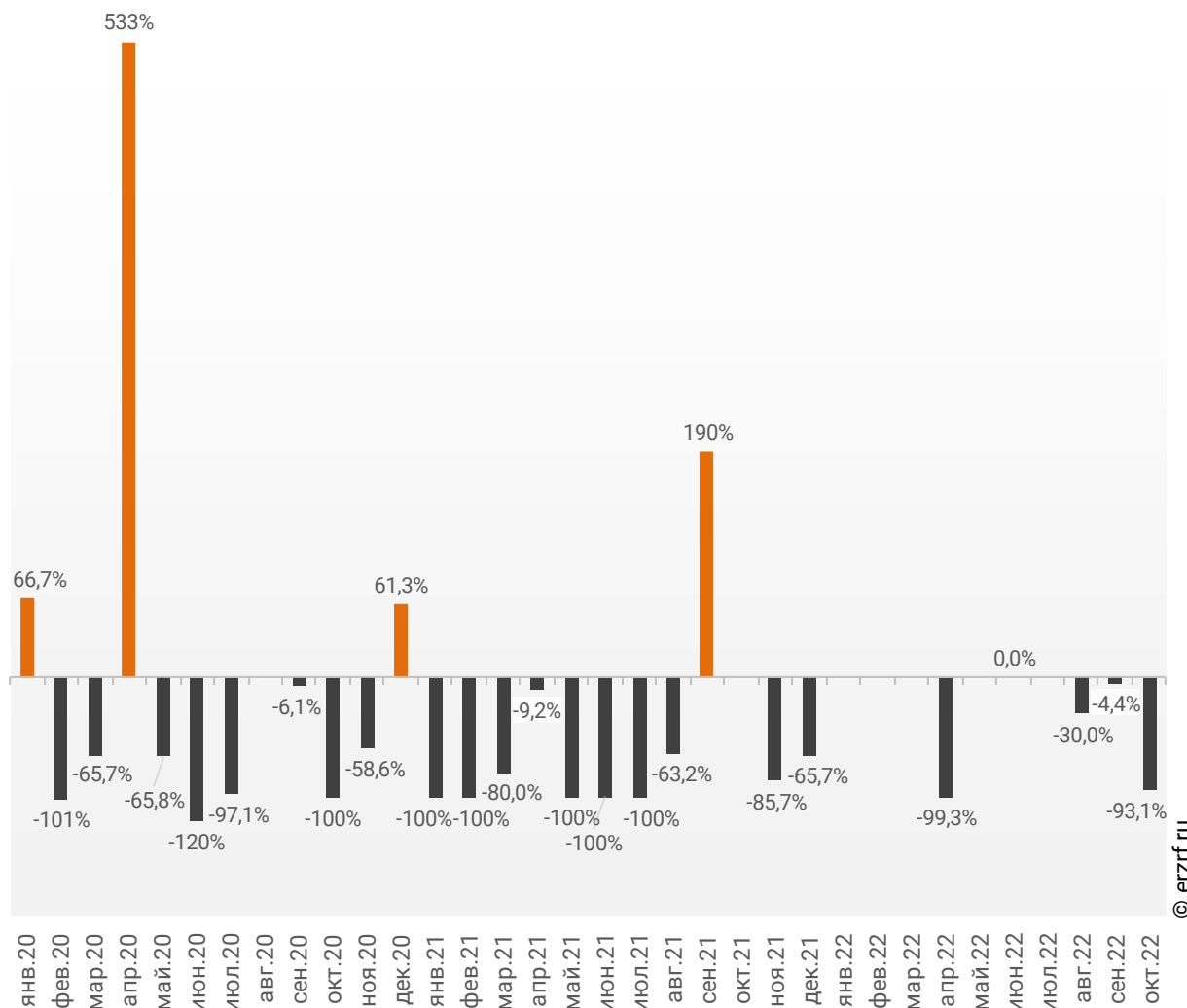
**Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Республике Коми, тыс. м<sup>2</sup>**



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

**График 42**

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

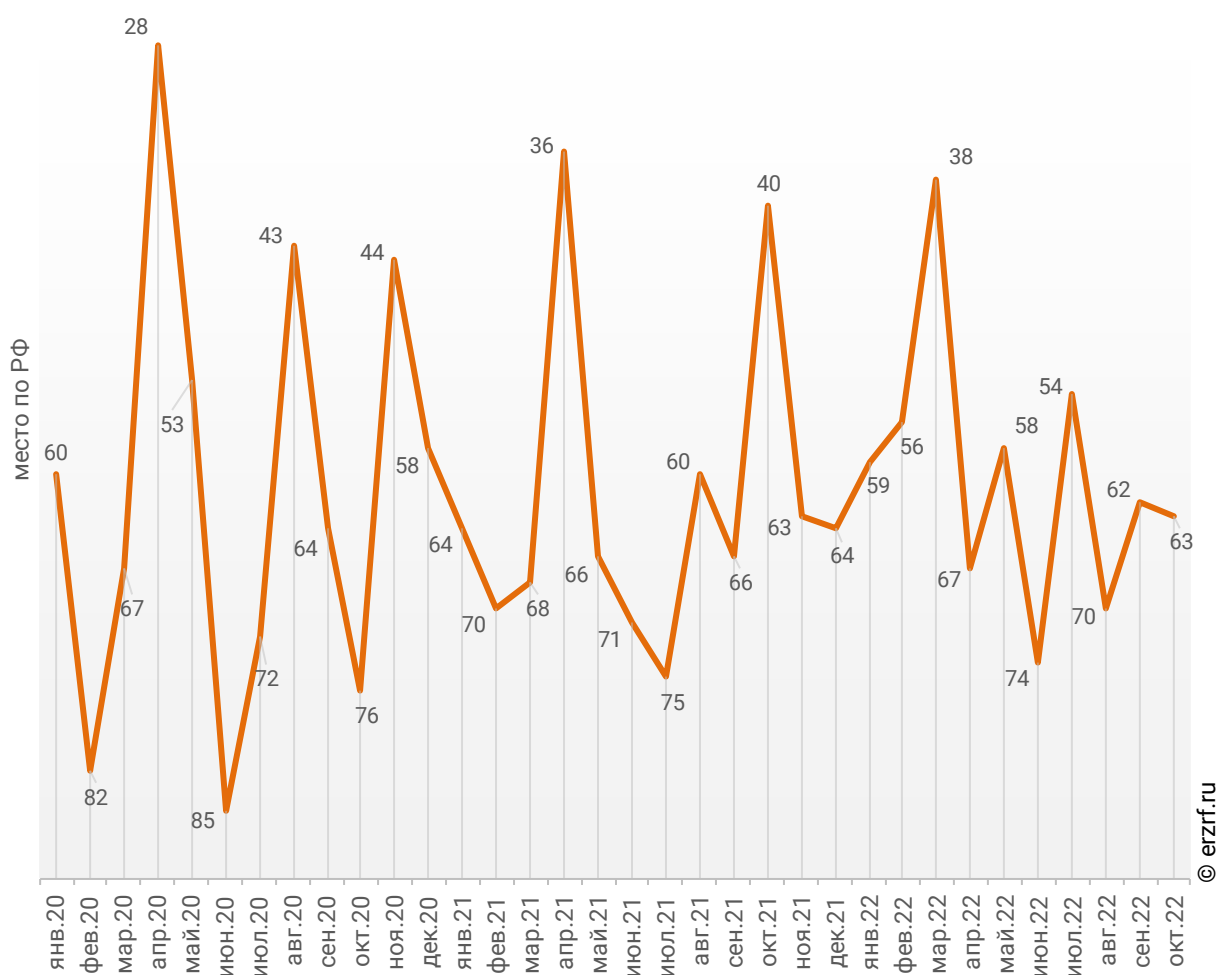


© erzrf.ru

По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за октябрь 2022 года Республика Коми занимает 63-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 68-е место, по динамике относительного прироста – 69-е место. (График 43).

**График 43**

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



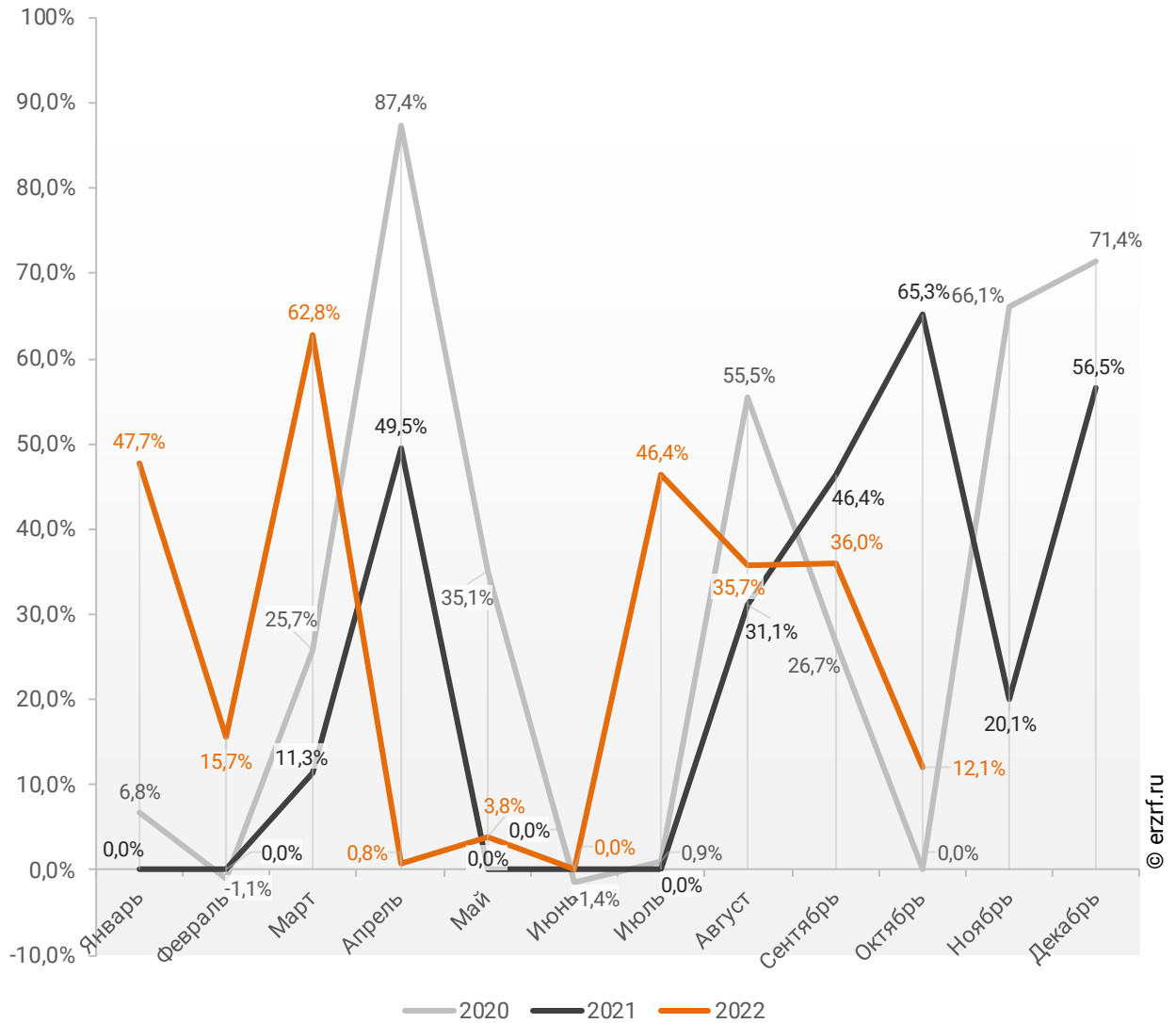
По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-октябрь 2022 года Республика Коми занимает 72-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 53-е место, по динамике относительного прироста – 43-е место.



В октябре 2022 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Республике Коми составила 12,1%, что на 53,2 п.п. меньше аналогичного значения за тот же период 2021 года.

**График 44**

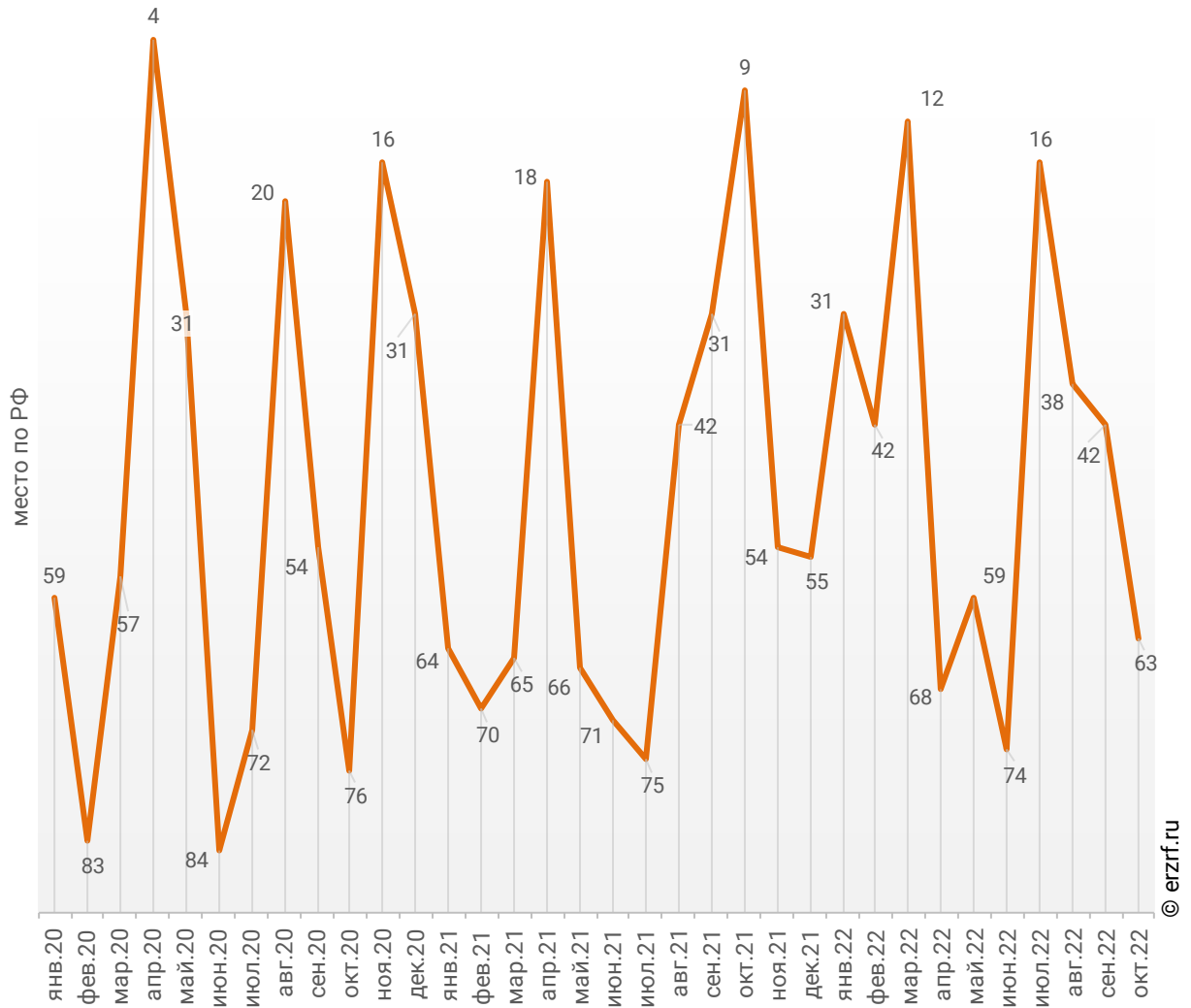
**Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Республике Коми, %**



По этому показателю Республика Коми занимает 63-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**



Доля ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2022 г. составила 31,6% против 35,0% за этот же период 2021 г. и 32,2% – за этот же период 2020 г. По этому показателю Республика Коми занимает 49-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 2023 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м <sup>2</sup>
I квартал 2023	ГК КС Альфа	Прага	2	119	5 510
III квартал 2023	ГК КС Альфа	Прага	1	220	9 419
IV квартал 2023	ГКС	Русская роща	1	301	13 630
IV квартал 2023	ГКС	Платон	1	180	9 461
<b>Общий итог</b>			<b>5</b>	<b>820</b>	<b>38 020</b>

## 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 <sup>2</sup>
1	<i>Прага</i>	Сыктывкар	ГК КС Альфа	3	339	14 929
2	<i>Русская роща</i>	Сыктывкар	ГКС	1	301	13 630
3	<i>Урман</i>	Сыктывкар	ГКС	1	372	13 315
4	<i>Платон</i>	Сыктывкар	ГКС	1	180	9 461
5	<i>Бьярма</i>	Сыктывкар	ГКС	1	182	9 458
6	<i>Дом по ул. Интернациональная, 58</i>	Сыктывкар	ГК КС Альфа	1	28	1 317
<b>Общий итог</b>				<b>8</b>	<b>1 402</b>	<b>62 110</b>

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
1	<i>Урман</i>	Сыктывкар	ГКС	35,8
2	<i>Прага</i>	Сыктывкар	ГК КС Альфа	44,0
3	<i>Русская роща</i>	Сыктывкар	ГКС	45,3
4	<i>Дом по ул. Интернациональная, 58</i>	Сыктывкар	ГК КС Альфа	47,0
5	<i>Бьярма</i>	Сыктывкар	ГКС	52,0
6	<i>Платон</i>	Сыктывкар	ГКС	52,6
<b>Общий итог</b>				<b>44,3</b>



# ООО «Институт развития строительной отрасли»

## Основные направления деятельности:

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

## Нашими услугами пользуются:

- Минстрой России
- АО «ДОМ.РФ»
- Комитет Государственной Думы ФС РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям
- Рабочая группа по обманутым дольщикам партии «Единая Россия»
- Департамент градостроительной политики г. Москвы, министерства строительства субъектов РФ
- Некоммерческие организации: Национальное объединение застройщиков жилья, Национальное объединение строителей, Национальное объединение проектировщиков и изыскателей, РСПП, ТПП РФ
- Банки: Сбербанк России, Банк ВТБ, иные банки
- Консалтинговые компании: KPMG, PricewaterhouseCoopers, Oliver Wyman
- Страховщики: ВСК, Респект, Проминстрах, ОВС
- Застройщики: Группа ПИК, Группа ЛСР, Брусника, Баркли, ГК Стрижи, Унистрой, Холдинг СДС, многие другие
- Производители: ОТИС, 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](mailto:info@erzrf.ru)  
Телефон: +7(495) 699-85-00  
Сайт: [www.inrso.ru](http://www.inrso.ru)

## Приложение 4. Услуги портала ЕРЗ.РФ

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

№	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: <a href="mailto:garbuzov_yv@erzrf.ru">garbuzov_yv@erzrf.ru</a>
		Вхождение в специальный каталог <a href="#">Партнеров ЕРЗ.РФ</a> 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		