

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Новгородская область

май 2023

Текущий объем строительства, м²
на май 2023

80 403

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на май 2023

54,3

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

9 723

+23,2% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за март 2023

Банк России

127

-36,8% к марта 2022

Средняя цена за 1 м², ₽

на апрель 2023

СберИндекс

81 091

+19,7% к апрелю 2022

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

32,3%

+5,5 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за март 2023

Банк России

5,03

-0,25 п.п. к марта 2022

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Новгородской области.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области по срокам выдачи разрешения на строительство.....	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области по этажности строящихся домов	11
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области по материалам стен строящихся домов	15
7. ТОП застройщиков Новгородской области по объемам строительства	19
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Новгородской области	20
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Новгородской области.....	21
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Новгородской области	24
11. Ипотечное кредитование для жителей Новгородской области (официальная статистика Банка России).....	25
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Новгородской области	25
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Новгородской области	29
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Новгородской области	37
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Новгородской области	42
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	49
13. Ввод жилья в Новгородской области (официальная статистика Росстата)...	51
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Новгородской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2023 г	62
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Новгородской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	63
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Новгородской области, по средней площади жилых единиц	64
Приложение 4. Услуги портала EP3.RF	66

Источники информации для составления аналитического обзора

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

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

1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Новгородской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Новгородской области на май 2023 года выявлено **12 строящихся застройщиками домов** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

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

В указанных домах строится **1 480 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **80 403 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

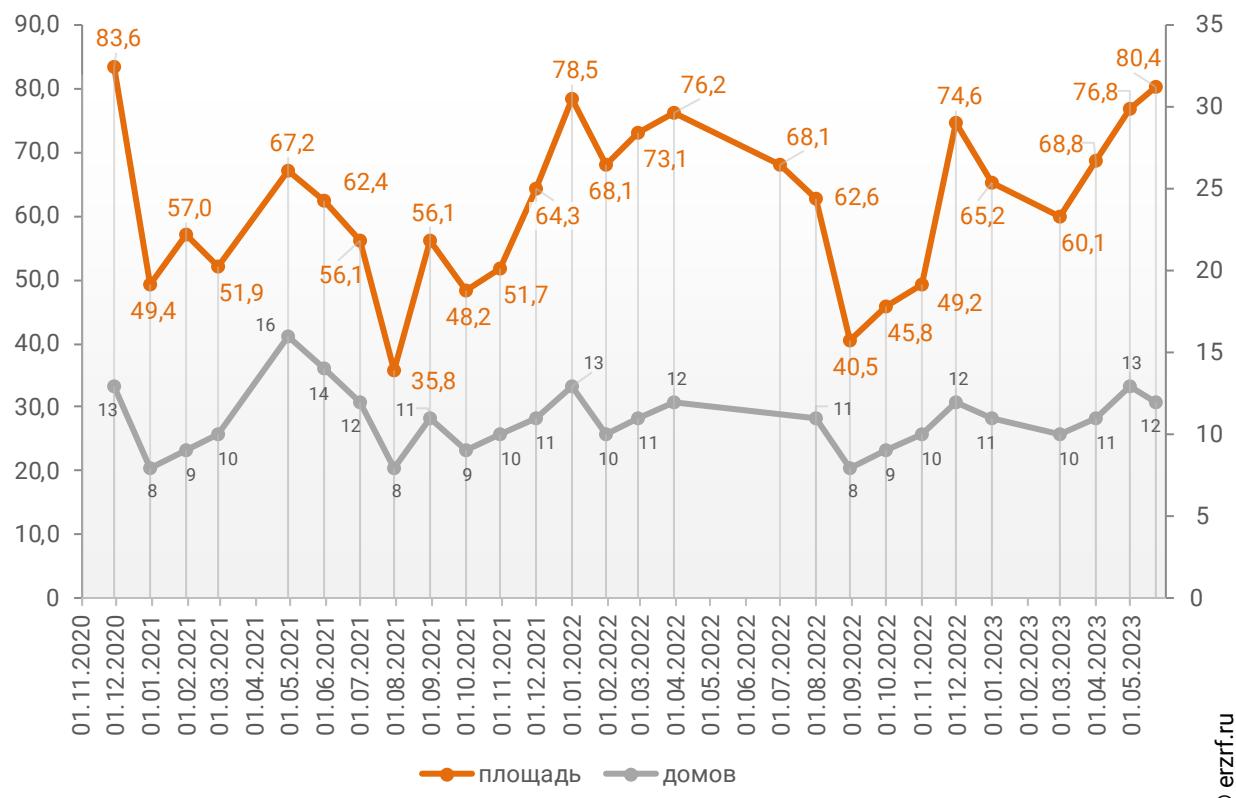
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	12	100%	1 480	100%	80 403	100%
Общий итог	12	100%	1 480	100%	80 403	100%

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

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

График 1

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



2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области

Застройщики жилья в Новгородской области 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	%
Великий Новгород	12	100%	1 480	100%	80 403	100%
	12	100%	1 480	100%	80 403	100%

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

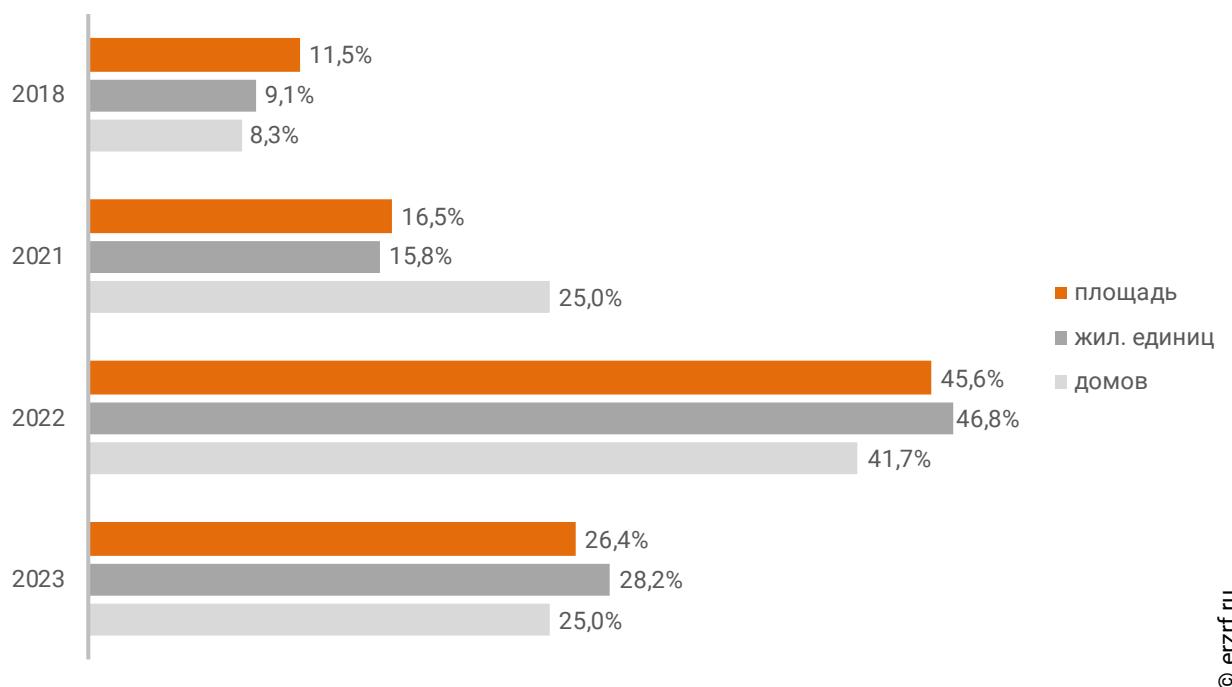
Застройщики жилья в Новгородской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с февраля 2018 г. по апрель 2023 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2018	1	8,3%	135	9,1%	9 265	11,5%
2021	3	25,0%	234	15,8%	13 253	16,5%
2022	5	41,7%	693	46,8%	36 660	45,6%
2023	3	25,0%	418	28,2%	21 225	26,4%
Общий итог	12	100%	1 480	100%	80 403	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Новгородской области по годам выдачи разрешения на строительство



Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2022 г. (45,6% по площади жилых единиц).

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

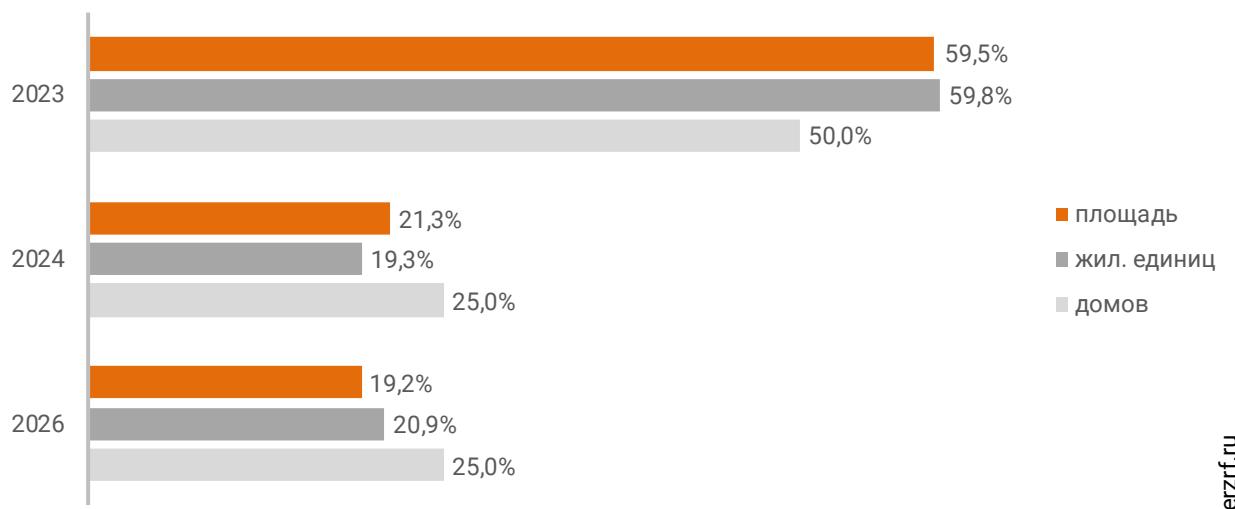
В Новгородской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2023	6	50,0%	885	59,8%	47 833	59,5%
2024	3	25,0%	286	19,3%	17 117	21,3%
2026	3	25,0%	309	20,9%	15 453	19,2%
Общий итог	12	100%	1 480	100%	80 403	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Новгородской области по планируемому году ввода в эксплуатацию



До конца 2023 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 47 833 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	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов	
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц
2023	47 833	2023	3 046
Общий итог	80 403		3 046
			6,4%
			3,8%

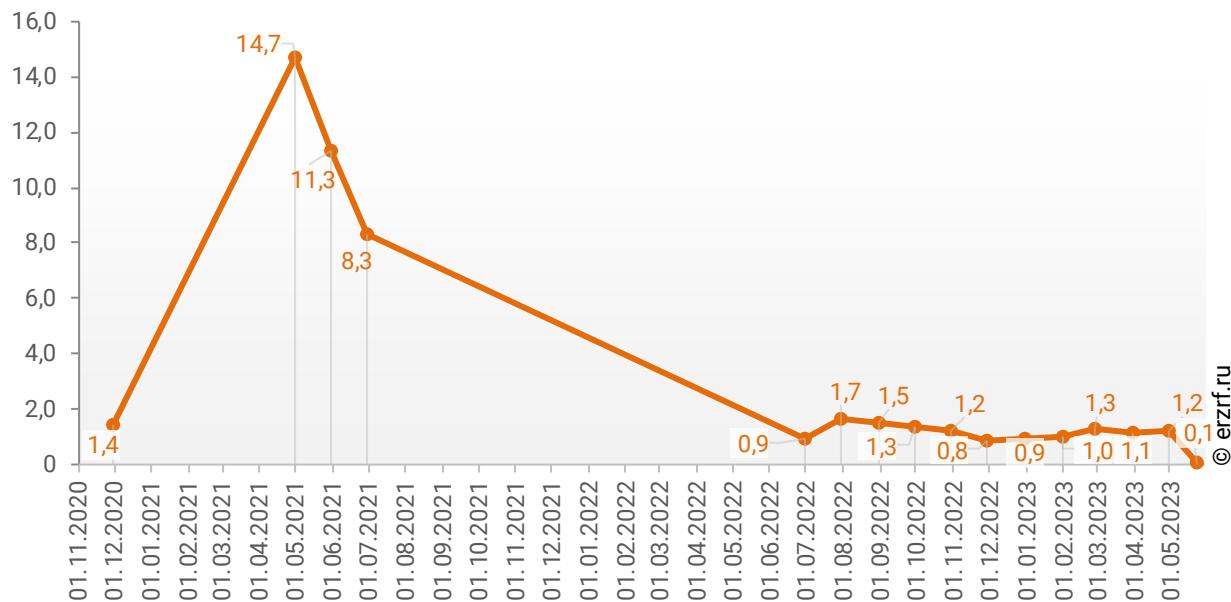
Все выявленные переносы планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходятся на переносы в пределах 2023 года (3 046 м²), что составляет 6,4% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Новгородской области в 2023 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Новгородской области по состоянию на май 2023 года составляет 0,1 месяца.

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Новгородской области представлена на графике 2.

График 2

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Новгородской области, месяцев



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

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

- 10,8 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 11,1 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 11,0 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3



Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Новгородской области представлена на графике 3.

График 3



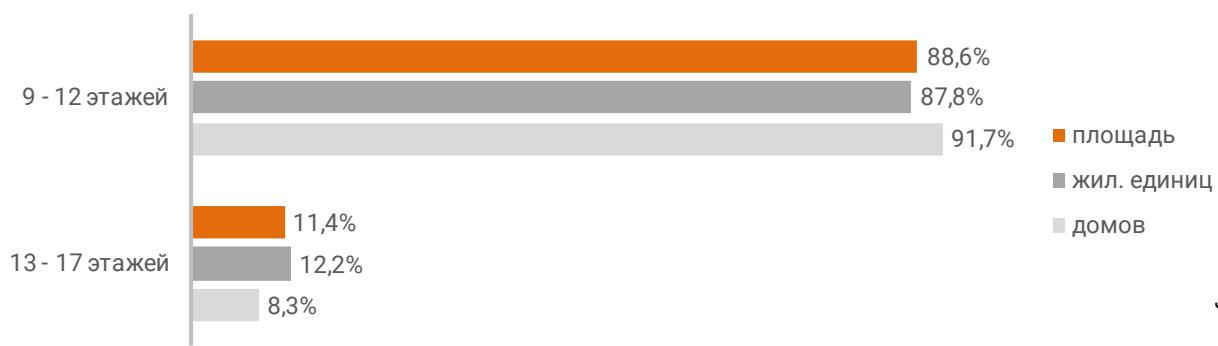
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
9 - 12 этажей	11	91,7%	1 300	87,8%	71 261	88,6%
13 - 17 этажей	1	8,3%	180	12,2%	9 142	11,4%
Общий итог	12	100%	1 480	100%	80 403	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Новгородской области по этажности



Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 88,6% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Новгородской области не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,2%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Новгородской области является 14-этажный многоквартирный дом в ЖК «Ившушки», застройщик «Проектстрой». ТОП лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	14	<i>Проектстрой</i>	многоквартирный дом	Ившушки
2	12	<i>CX Scandinavia</i>	многоквартирный дом	Инфинити
3	11	<i>ГК Деловой партнер</i>	многоквартирный дом	Заречный
		<i>Гlorия</i>	многоквартирный дом	Раздолье
		<i>ГК Деловой партнер</i>	многоквартирный дом	Союз
4	10	<i>СЗ СК Возрождение-23</i>	многоквартирный дом	Лето-Лето
		<i>Спецзастройщик</i>	многоквартирный дом	По ул.Якова Павлова
		<i>Новгородсельстрой</i>	многоквартирный дом	
		<i>CX Scandinavia</i>	многоквартирный дом	Барселона

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Новгородской области является многоквартирный дом в ЖК «Ившушки», застройщик «Проектстрой». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

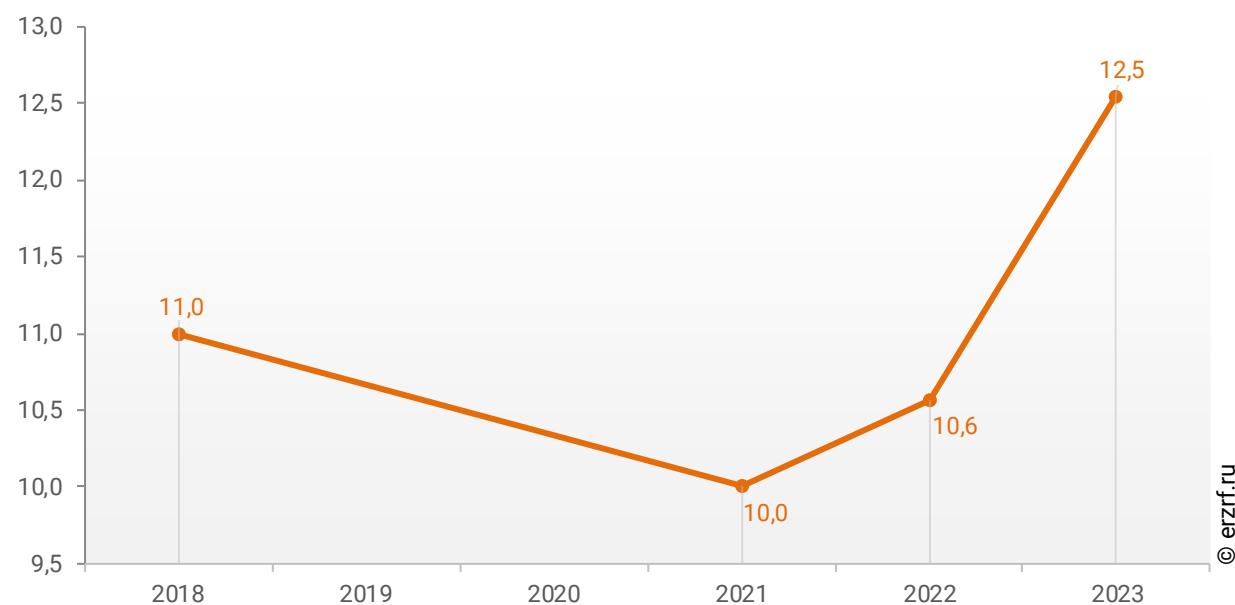
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	16 113	<i>Проектстрой</i>	многоквартирный дом	Ившушки
2	9 267	<i>Гlorия</i>	многоквартирный дом	Раздолье
3	8 714	<i>CX Scandinavia</i>	многоквартирный дом	Инфинити
4	5 533	<i>Спецзастройщик</i> <i>Новгородсельстрой</i>	многоквартирный дом	По ул.Якова Павлова
5	4 734	<i>ГК Деловой партнер</i>	многоквартирный дом	Заречный

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Новгородской области, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 12,5 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Новгородской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

График 4

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



6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области по материалам стен строящихся домов

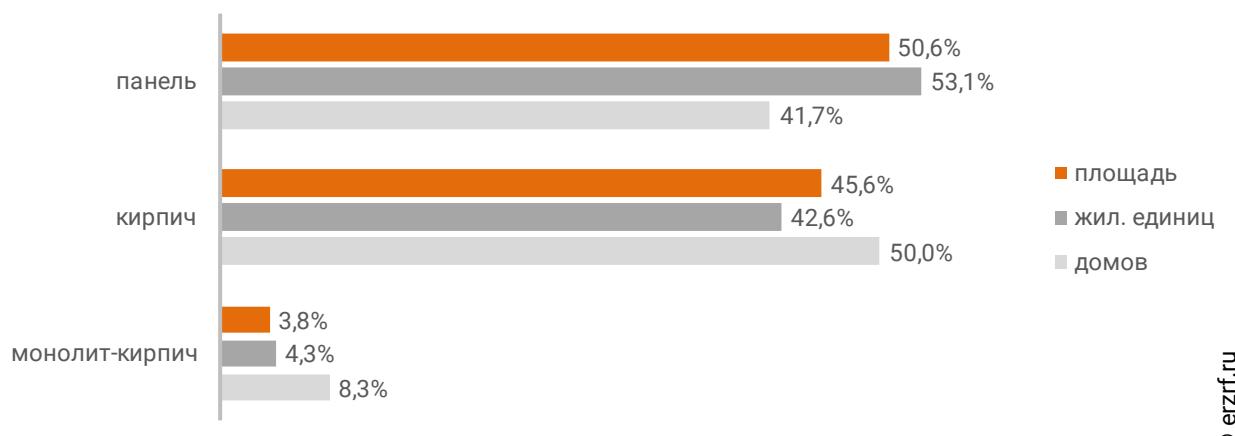
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
панель	5	41,7%	786	53,1%	40 708	50,6%
кирпич	6	50,0%	630	42,6%	36 649	45,6%
монолит-кирпич	1	8,3%	64	4,3%	3 046	3,8%
Общий итог	12	100%	1 480	100%	80 403	100%

Гистограмма 5

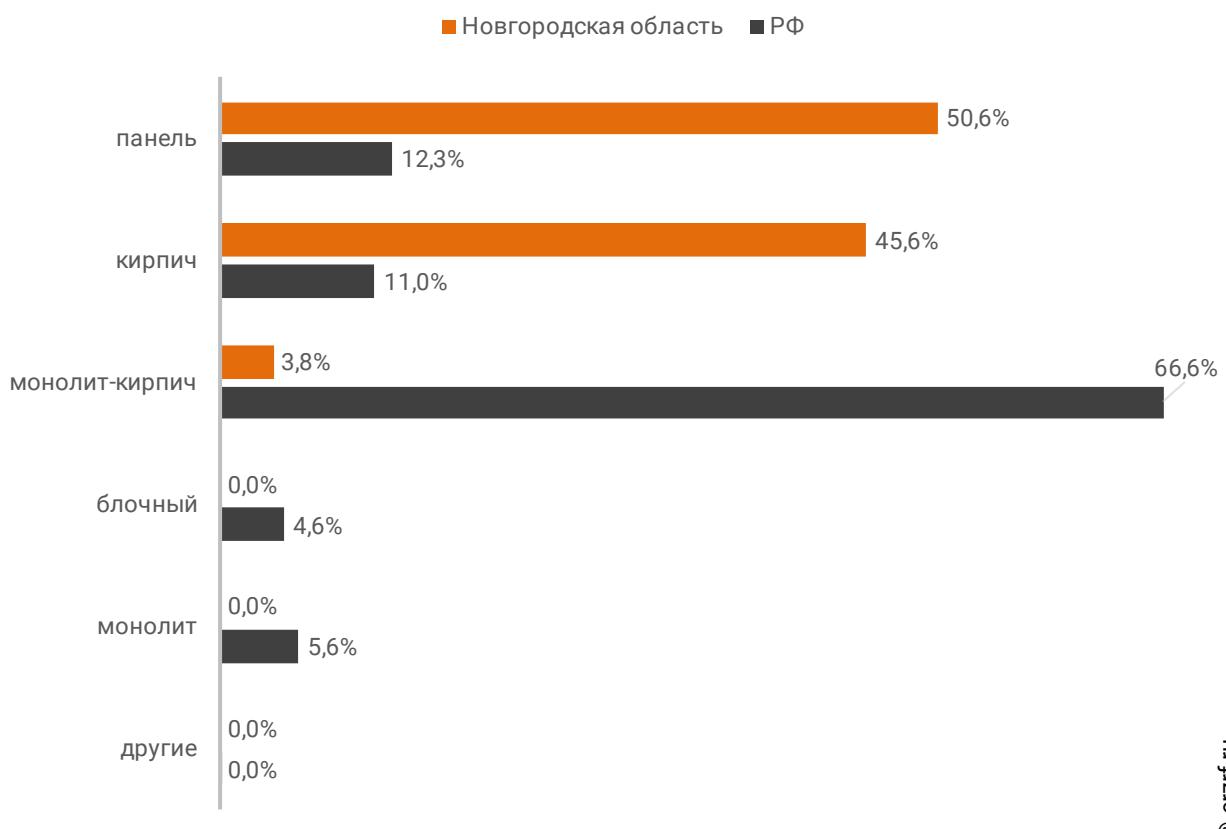
Распределение жилых новостроек Новгородской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Новгородской области является панель. Из нее возводится 50,6% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля панельного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 12,3% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

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



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Новгородской области, представлена на графике 5.

График 5



Среди строящегося жилья Новгородской области у 77,0% материалов наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016.

Наибольший объем жилищного строительства приходится на бескаркасные объекты со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 59,2% 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	%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	6	75,0%	630	56,9%	36 649	59,2%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	2	25,0%	477	43,1%	25 255	40,8%
Общий итог	8	100%	1 107	100%	61 904	100%

Гистограмма 7

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



7. ТОП застройщиков Новгородской области по объемам строительства

По состоянию на май 2023 года строительство жилья в Новгородской области осуществляют 6 застройщиков

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Новгородской области на май 2023 года представлен в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	<i>Проектстрой</i>	2	16,7%	477	32,2%	25 255	31,4%
2	<i>Глория</i>	2	16,7%	288	19,5%	18 532	23,0%
3	<i>CX Scandinavia</i>	2	16,7%	240	16,2%	11 760	14,6%
4	<i>Спецзастройщик Новгородсельстрой</i>	2	16,7%	170	11,5%	10 207	12,7%
5	<i>ГК Деловой партнер</i>	2	16,7%	172	11,6%	7 910	9,8%
6	<i>СЗ СК Возрождение-23</i>	2	16,7%	133	9,0%	6 739	8,4%
Общий итог		12	100%	1 480	100%	80 403	100%

Сведения о переносе с прошлых периодов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию по ТОП застройщиков Новгородской области представлены в таблице 12.

Таблица 12

№	Рейтинг EP3*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока	
			в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов				
			всего	м ²	%		
1	★ 4,0	<i>Проектстрой</i>	25 255	0	0,0%	-	
2	★ 5,0	<i>Глория</i>	18 532	0	0,0%	-	
3	★ 1,0	<i>CX Scandinavia</i>	11 760	3 046	25,9%	0,8	
4	н/р	<i>Спецзастройщик Новгородсельстрой</i>	10 207	0	0,0%	-	
5	★ 4,5	<i>ГК Деловой партнер</i>	7 910	0	0,0%	-	
6	н/р	<i>СЗ СК Возрождение-23</i>	6 739	0	0,0%	-	
Общий итог			80 403	3 046	3,8%	0,1	

* Рейтинг EP3 – показатель (от 0 до 5) соблюдения декларируемого срока ввода жилья в эксплуатацию и/или передачи квартир дольщикам;
н/р – нет рейтинга EP3, недостаточный опыт ввода многоквартирных домов.

Уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «CX Scandinavia» и составляет 0,8 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Новгородской области

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

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Ивушки» (город Великий Новгород). В этом жилом комплексе застройщик «Проектстрой» возводит 2 дома, включающих 477 жилых единиц, совокупной площадью 25 255 м².

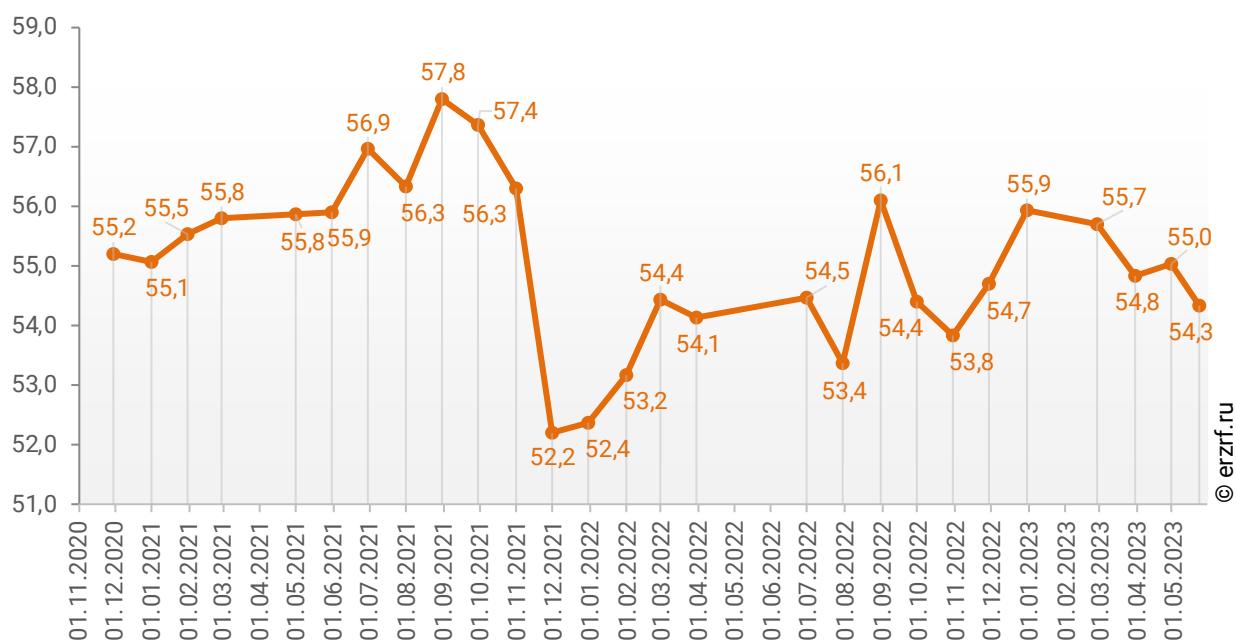
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Новгородской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Новгородской области, составляет 54,3 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,4 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Новгородской области представлена на графике 6.

График 6

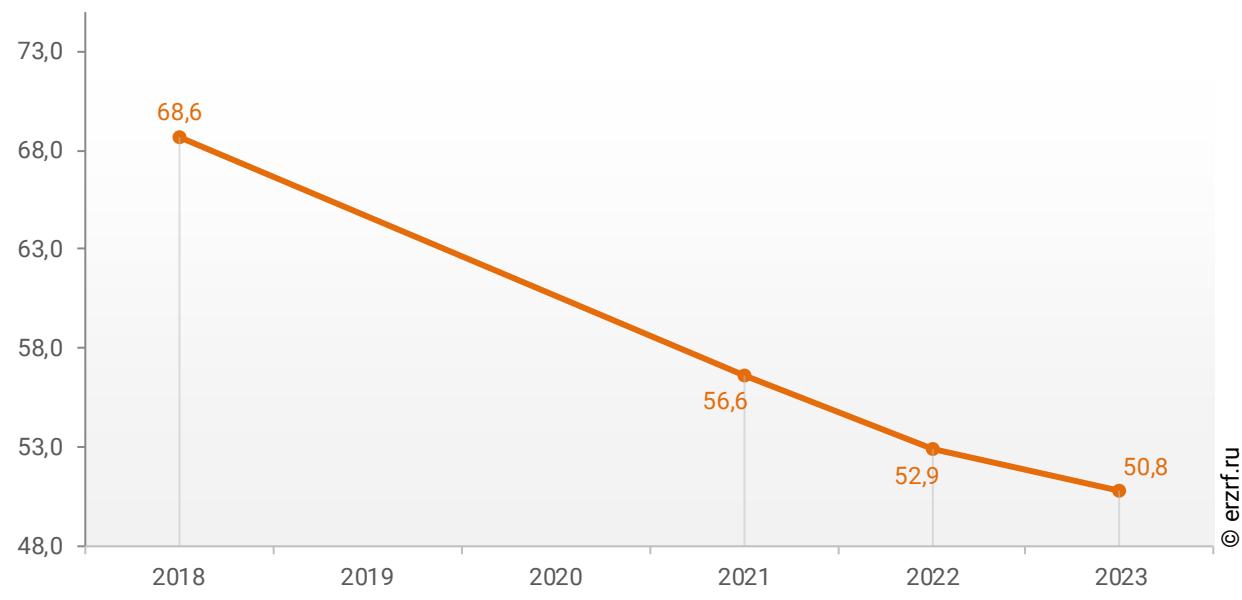
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц
в Новгородской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Новгородской области, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет $50,8 \text{ м}^2$. Распределение средней площади строящихся жилых единиц Новгородской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

График 7

Распределение средней площади строящихся жилых единиц
Новгородской области по годам выдачи разрешения на
строительство, м^2



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ГК Деловой партнер» – 46,0 м². Самая большая – у застройщика «Глория» – 64,3 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
ГК Деловой партнер	46,0
CX Scandinavia	49,0
С3 СК Возрождение-23	50,7
Проектстрой	52,9
Спецзастройщик Новгородсельстрой	60,0
Глория	64,3
Общий итог	54,3

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Новгородской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Заречный» – 39,8 м², застройщик «ГК Деловой партнер». Наибольшая – в ЖК «Раздолье» – 64,3 м², застройщик «Глория».

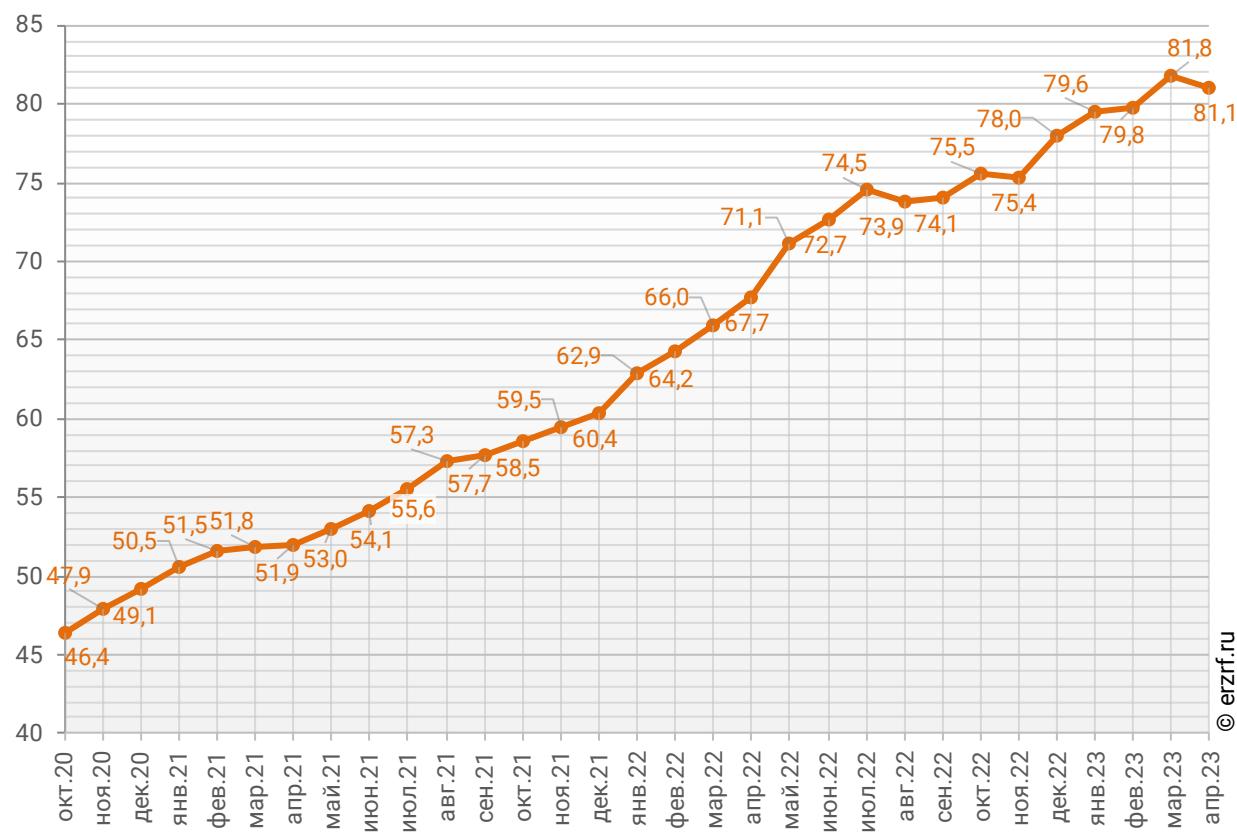
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Новгородской области

По состоянию на апрель 2023 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Новгородской области, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 81 091 рубль. За месяц цена снизилась на 0,9%. За год цена увеличилась на 19,7%.¹

Динамика изменения средней цены новостроек в Новгородской области представлена на графике 8.

График 8

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



¹ По данным sberindex.ru

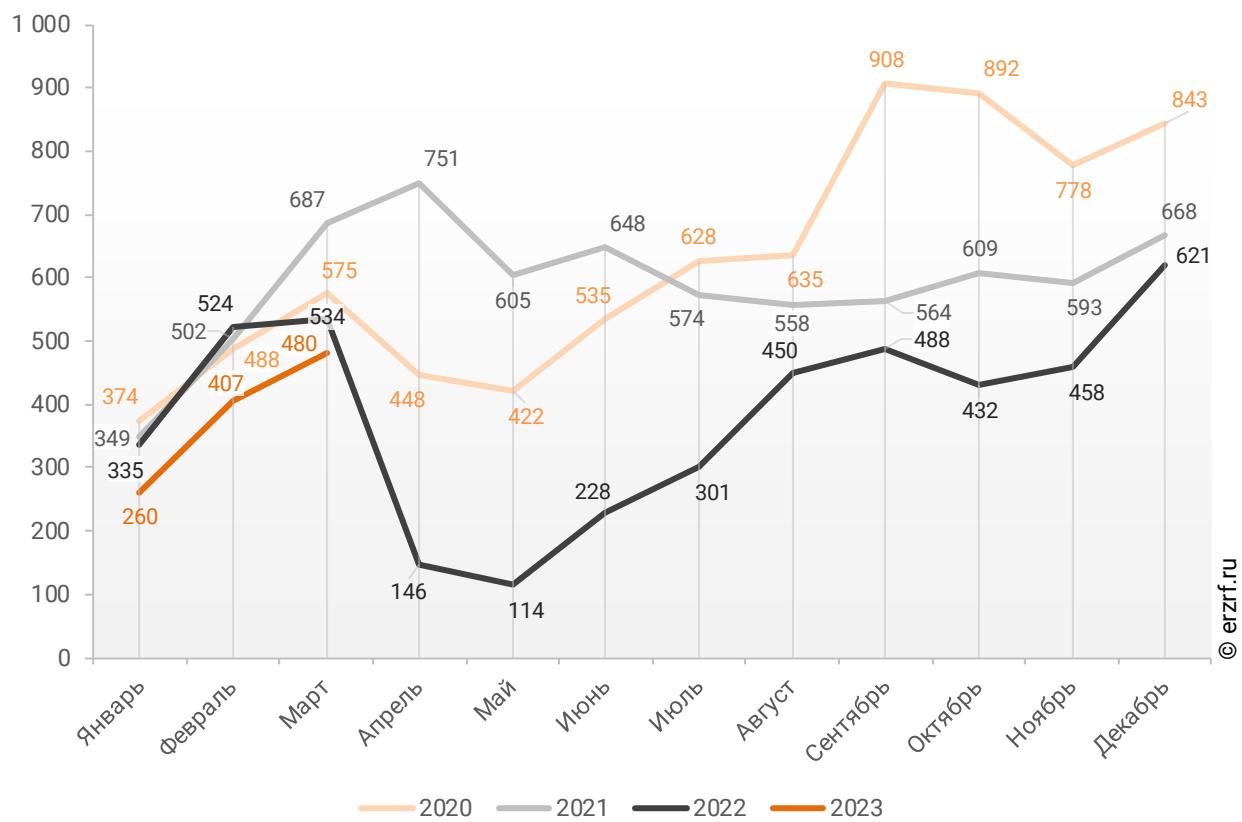
11. Ипотечное кредитование для жителей Новгородской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Новгородской области

По данным Банка России, за 3 месяца 2023 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Новгородской области, составило 1 147, что на 17,7% меньше уровня 2022 г. (1 393 ИЖК), и на 25,4% меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (1 538 ИЖК).

График 9

Динамика помесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг.

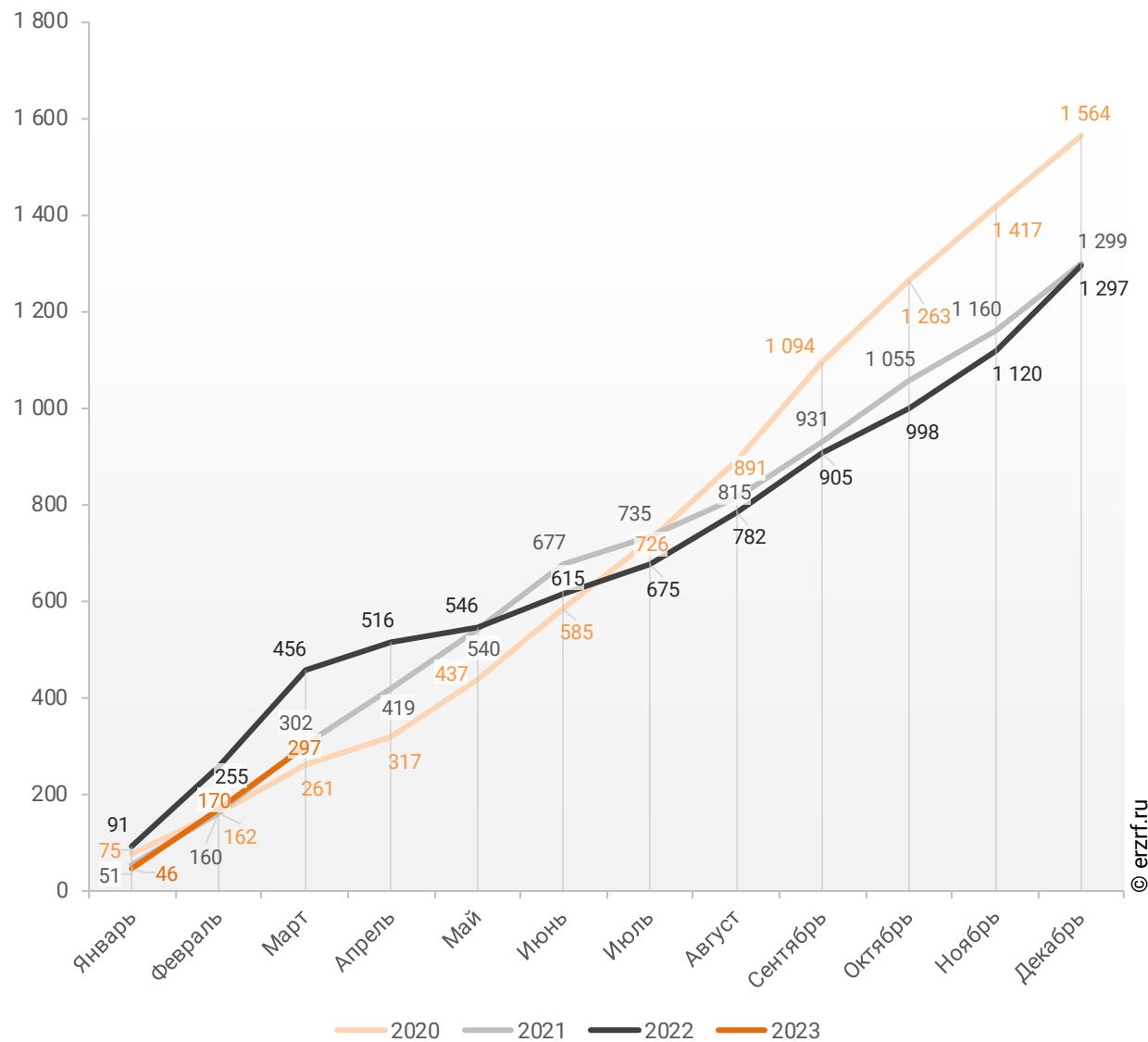


За 3 месяца 2023 г. количество ИЖК, выданных жителям Новгородской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 297, что на 34,9% меньше, чем в 2022 г. (456 ИЖК), и на 1,7% меньше соответствующего значения 2021 г. (302 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг., приведена на графике 10.

График 10

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг.

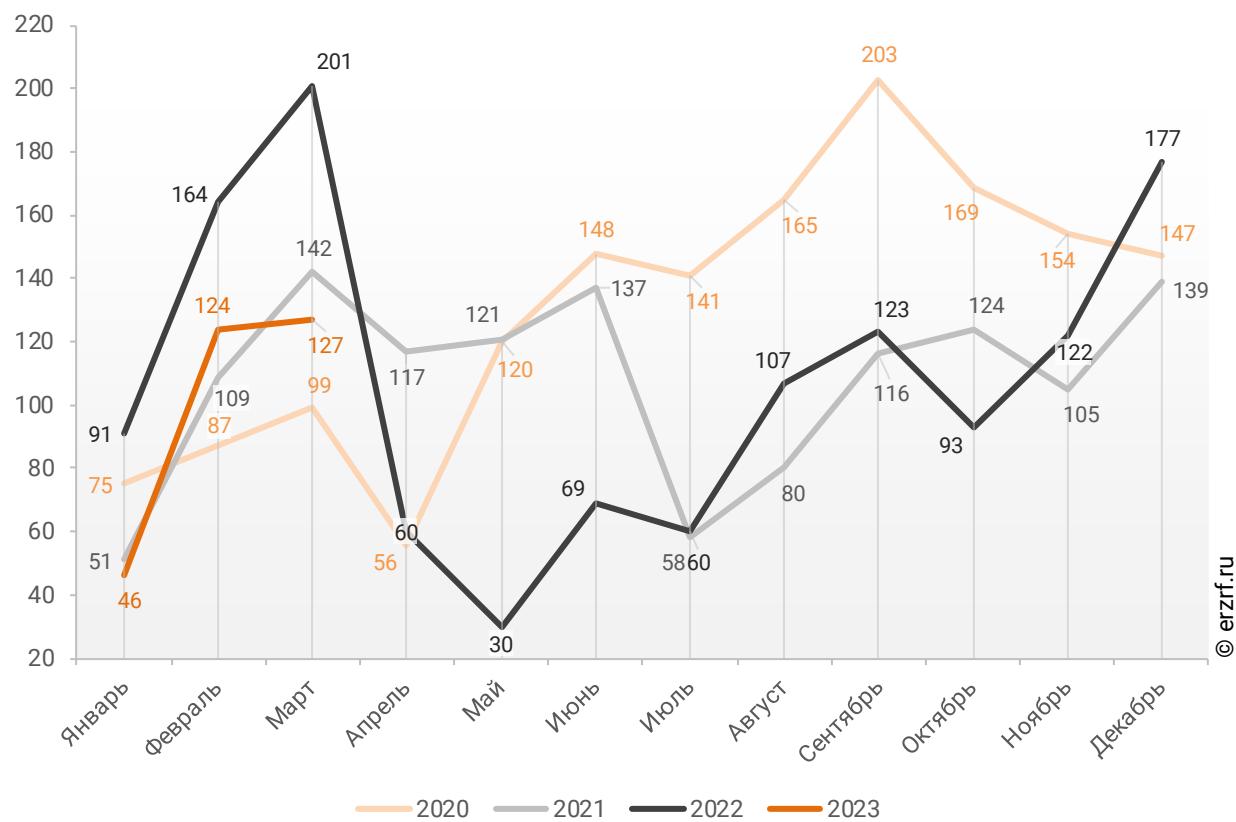


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Новгородской области в марте 2023 года уменьшилось на 36,8% по сравнению с марта 2022 года (127 против 201 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог **ДДУ**, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика помесячного изменения количества ИЖК под залог **ДДУ**, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг.

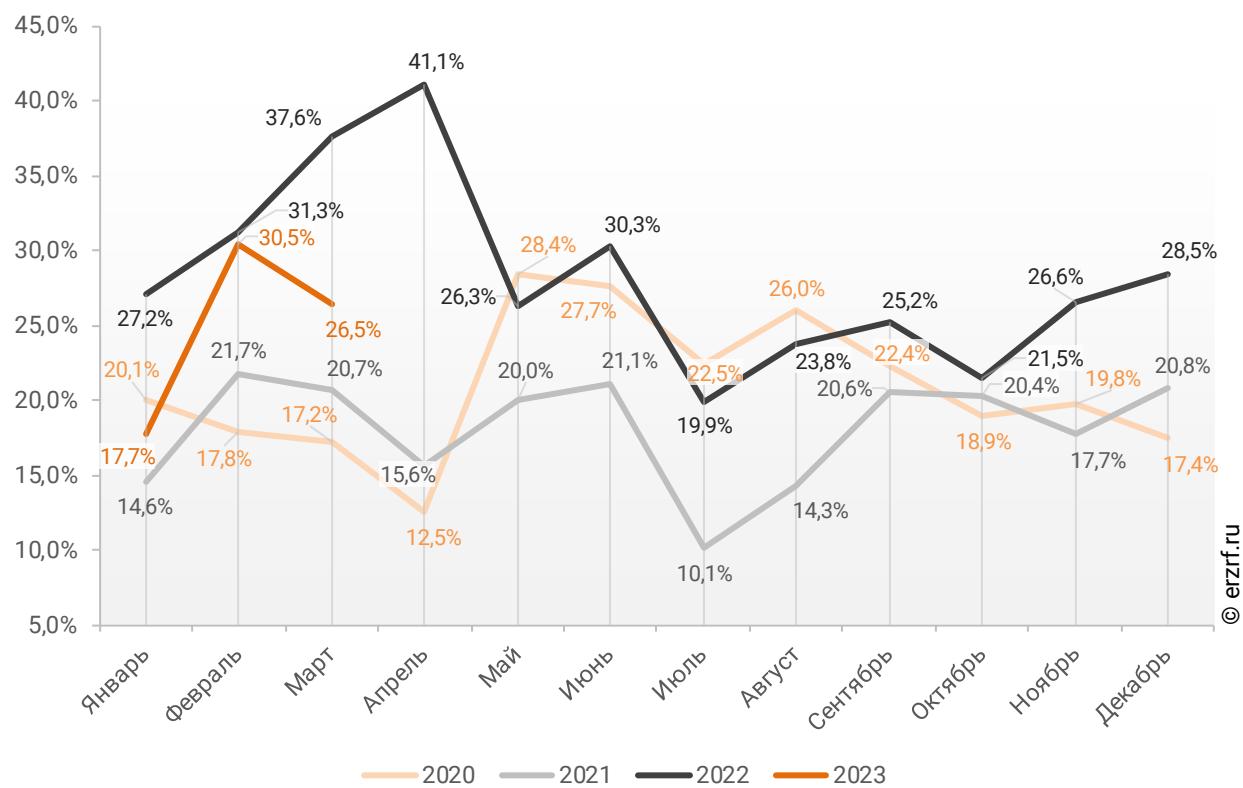


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 3 месяца 2023 г., составила 25,9% от общего количества ИЖК, выданных жителям Новгородской области за этот же период, что на 6,8 п.п. меньше соответствующего значения 2022 г. (32,7%), и на 6,3 п.п. больше уровня 2021 г. (19,6%).

Помесчная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг., приведена на графике 12.

График 12

Динамика помесчного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг.



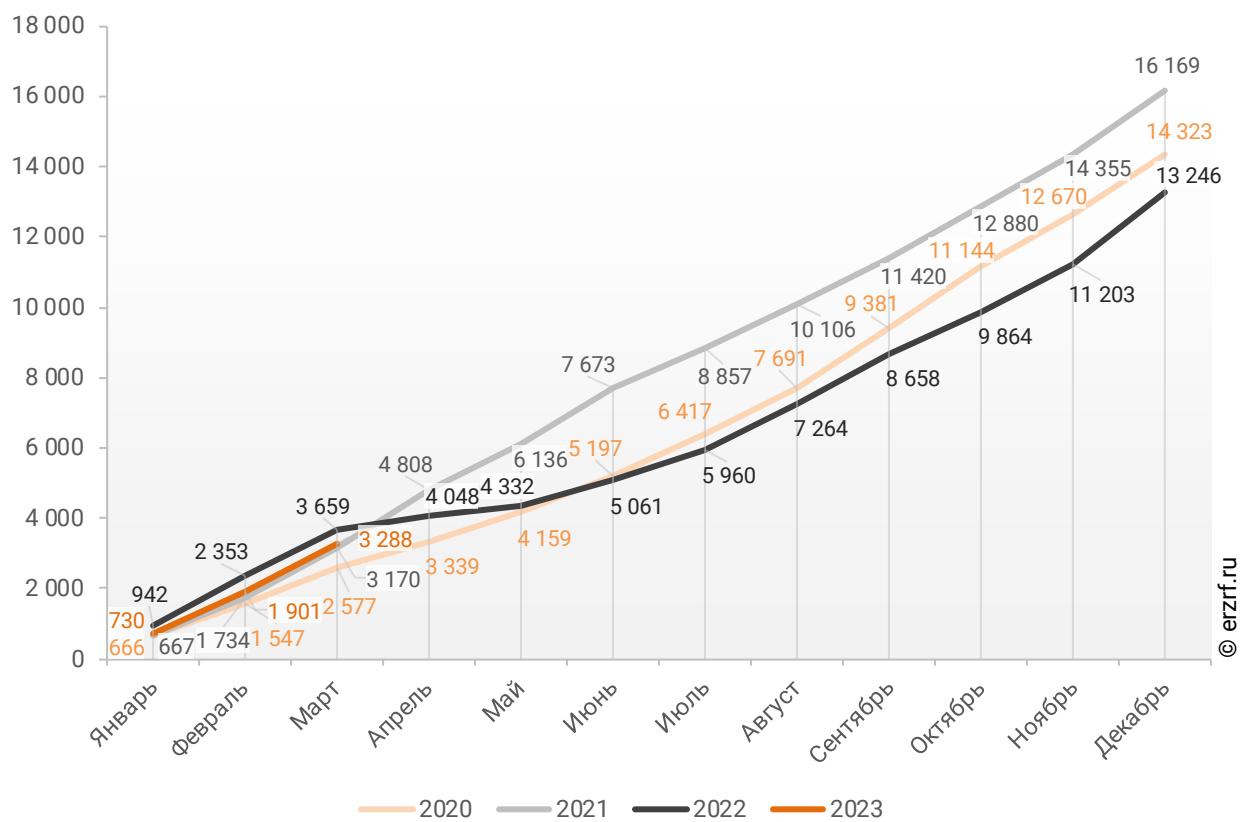
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Новгородской области

По данным Банка России, за 3 месяца 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Новгородской области, составил 3,29 млрд ₽, что на 10,1% меньше уровня, достигнутого в 2022 г. (3,66 млрд ₽), и на 3,7% больше аналогичного значения 2021 г. (3,17 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 13.

График 13

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽

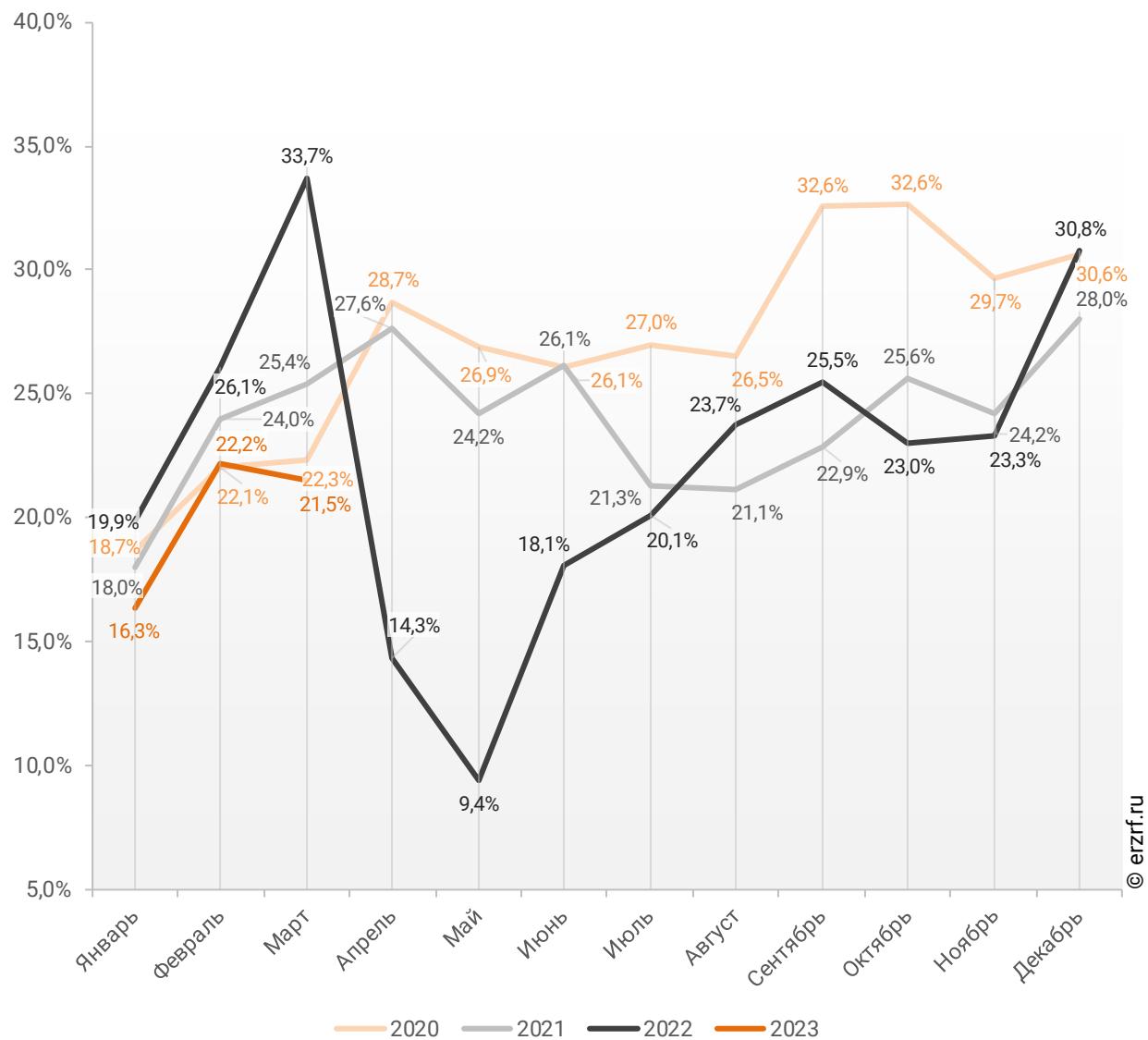


В общем объеме кредитов, выданных за 3 месяца 2023 г. жителям Новгородской области (16,21 млрд ₽), доля ИЖК составила 20,3%, что на 5,8 п.п. меньше соответствующего значения 2022 г. (26,1%), и на 2,7 п.п. меньше уровня 2021 г. (23,0%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг., приведена на графике 14.

График 14

Динамика помесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг.

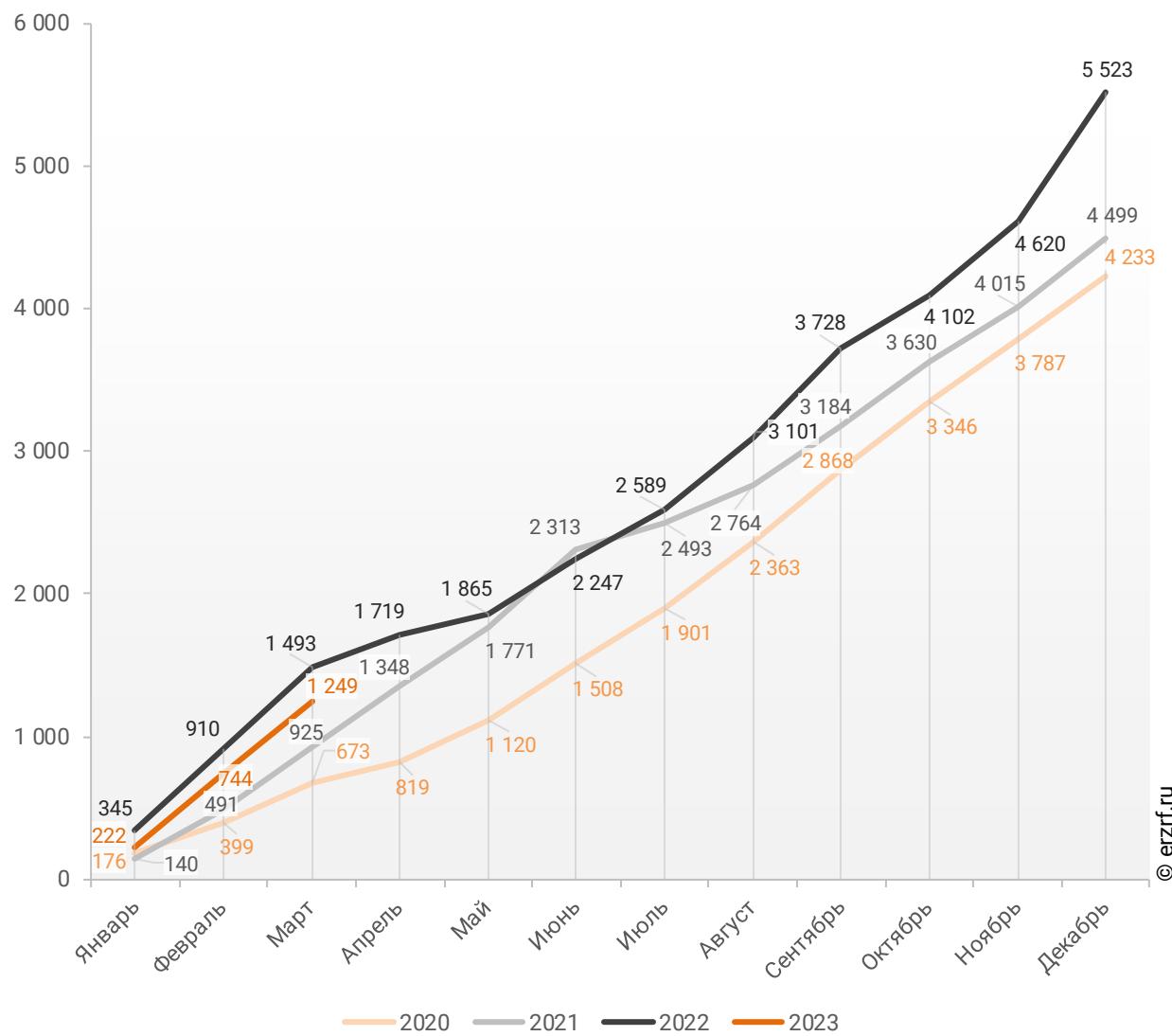


За 3 месяца 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Новгородской области под залог ДДУ, составил 1,25 млрд ₽ (38,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Новгородской области). Это на 16,3% меньше аналогичного значения 2022 г. (1,49 млрд ₽), и на 35,0% больше, чем в 2021 г. (925 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 15.

График 15

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 3 месяца 2023 г. жителям Новгородской области (16,21 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 7,7%, что на 2,9 п.п. меньше уровня 2022 г. (10,6%), и на 1,0 п.п. больше уровня, достигнутого в 2021 г. (6,7%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг., накопленным итогом и помесячно приведена на графиках 16 и 17.

График 16

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Новгородской области в 2020 – 2023 гг.

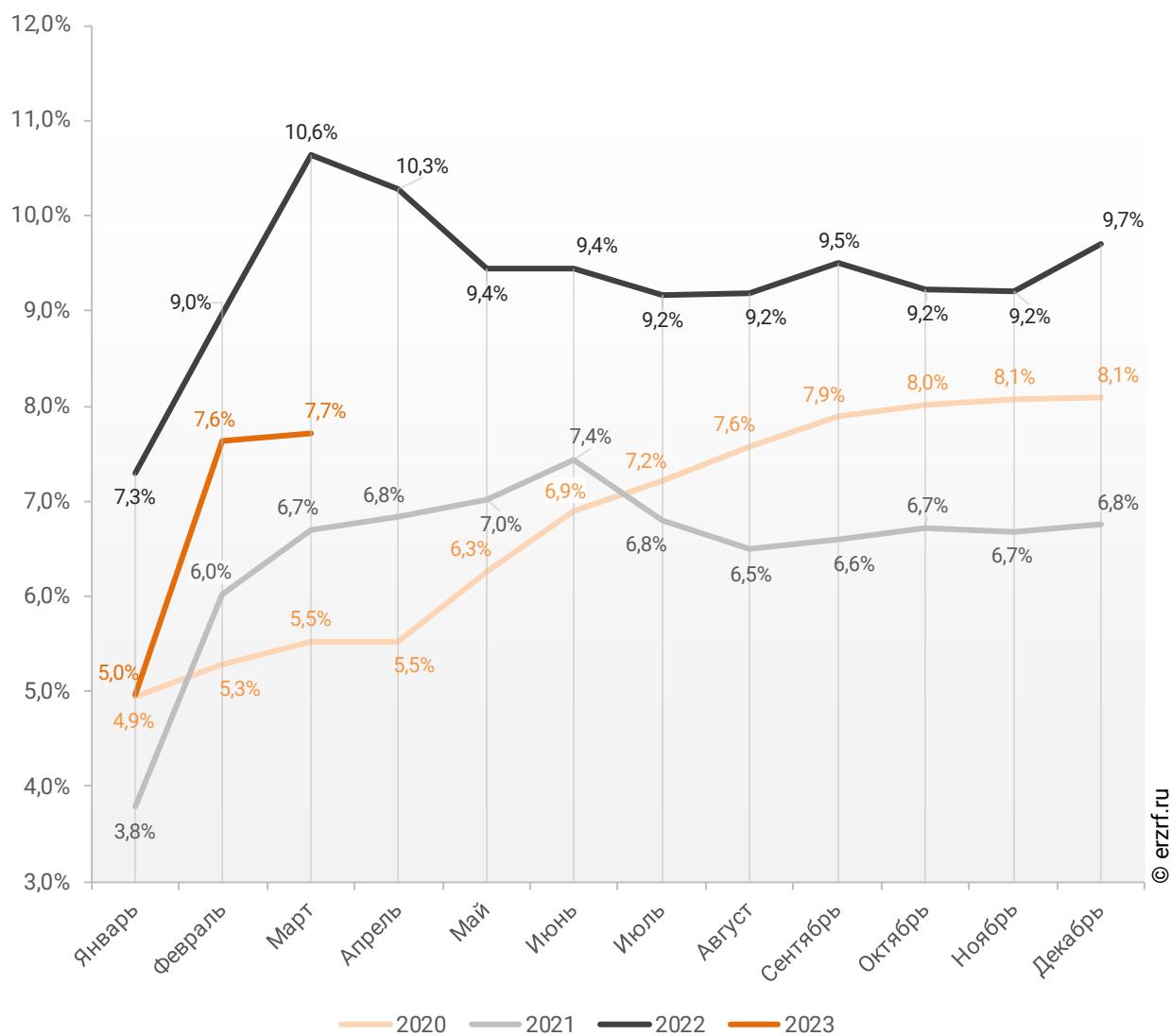
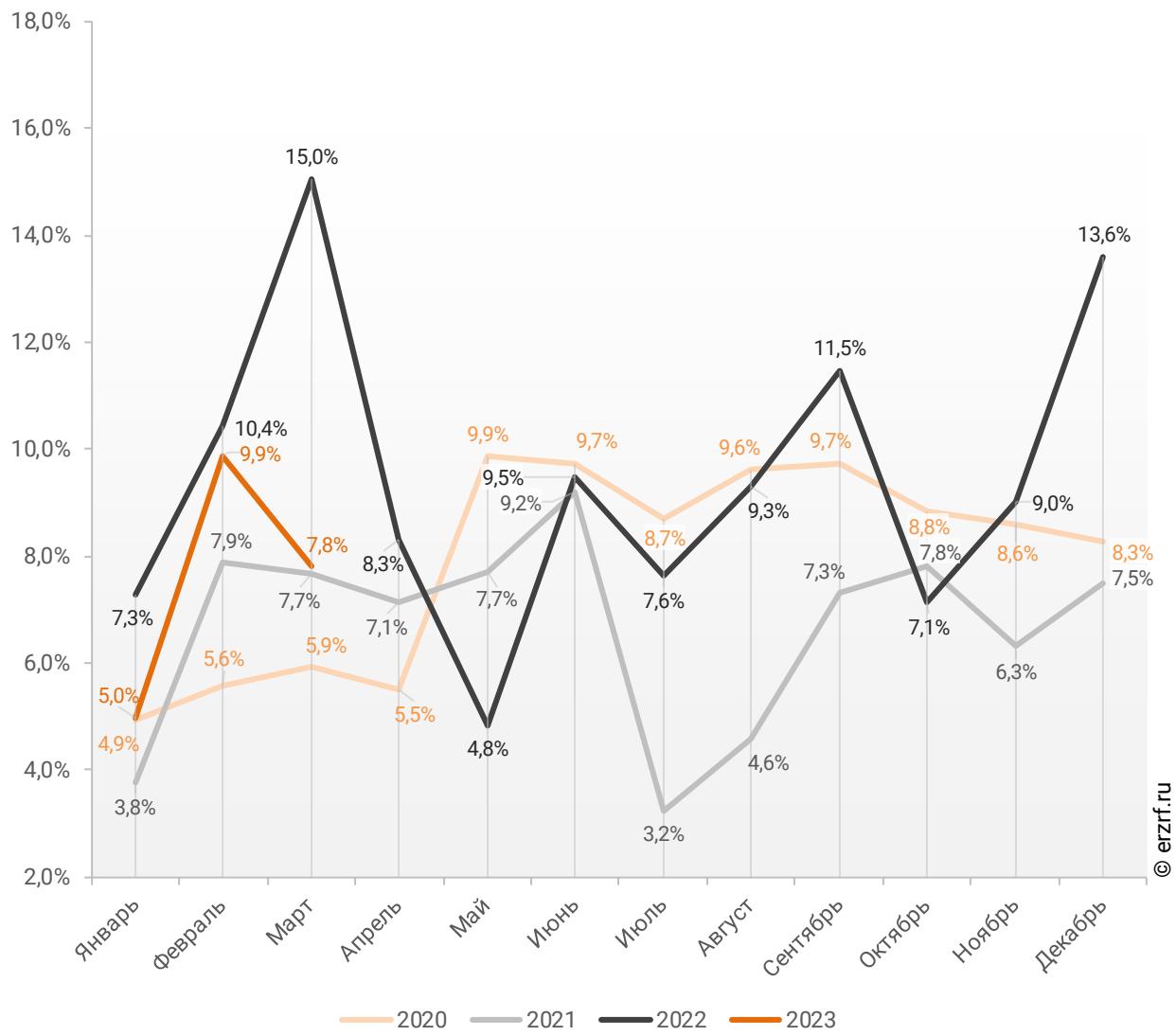


График 17

**Динамика помесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Новгородской области в 2020 – 2023 гг.**

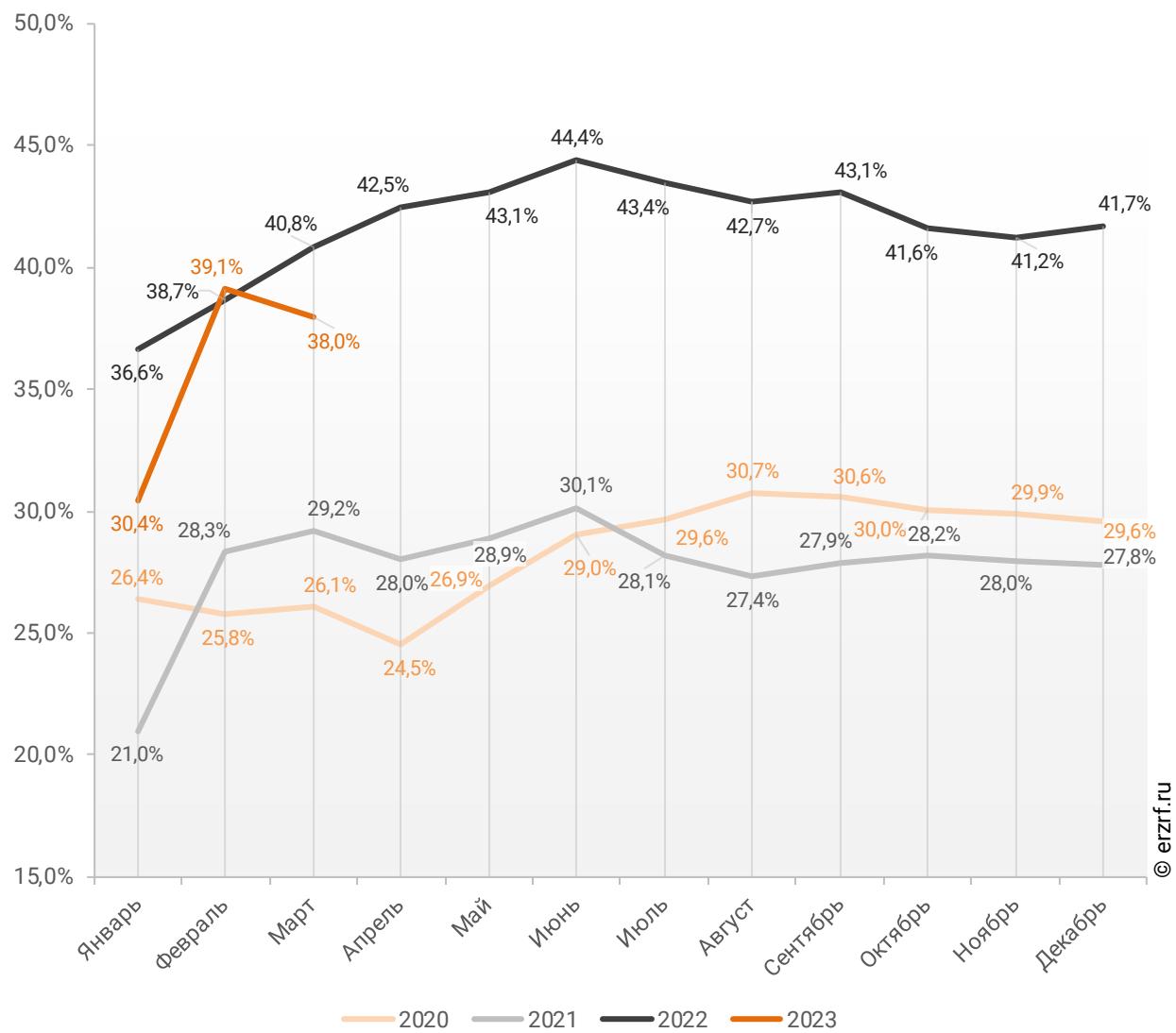


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 3 месяца 2023 г., составила 38,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Новгородской области за этот же период, что на 2,8 п.п. меньше, чем в 2022 г. (40,8%), и на 8,8 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (29,2%).

Помесчная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг., приведена на графике 18.

График 18

Динамика помесчного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг.

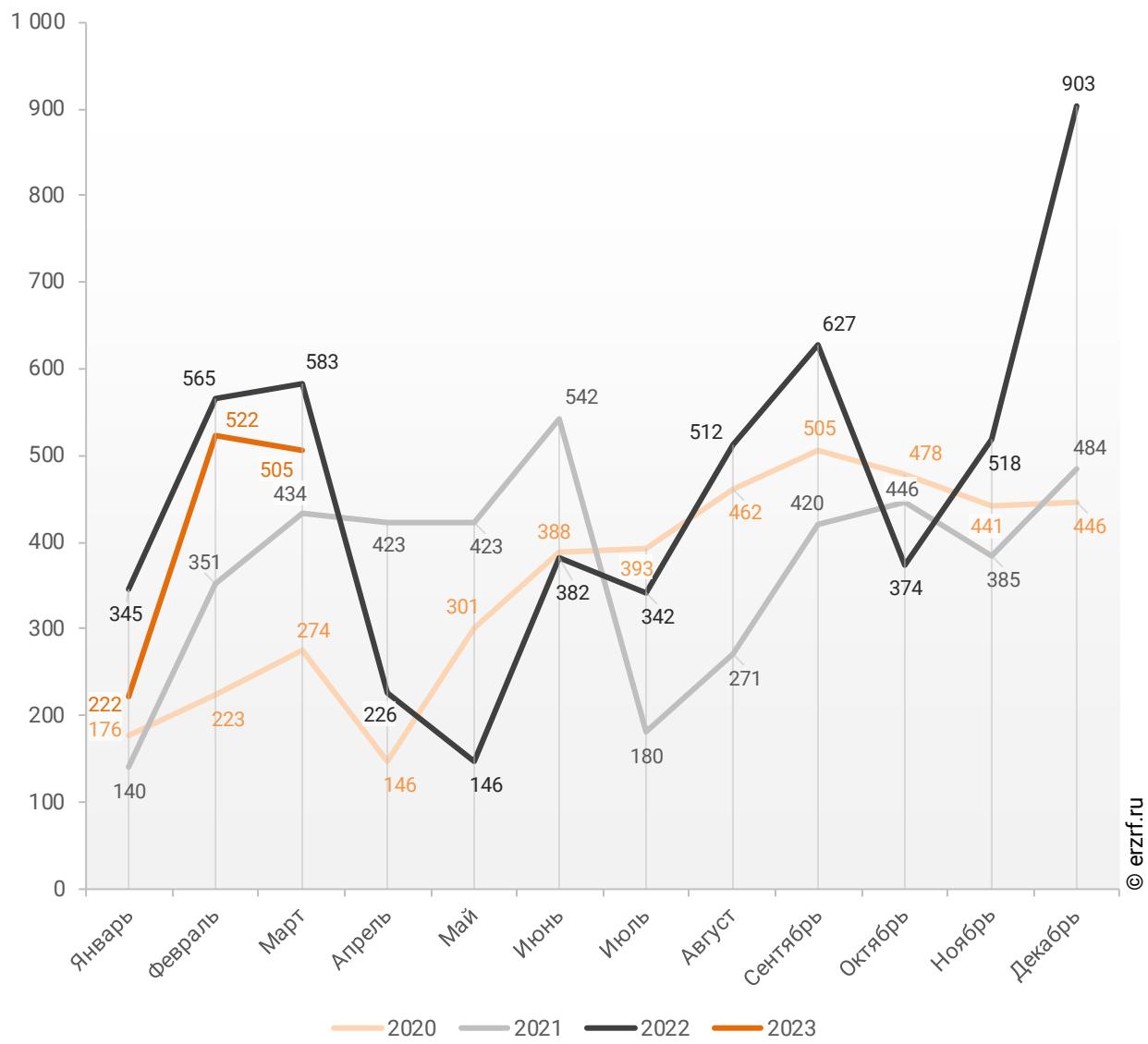


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Новгородской области в марте 2023 года, уменьшился на 13,4% по сравнению с марта 2022 года (505 млн ₽ против 583 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 19.

График 19

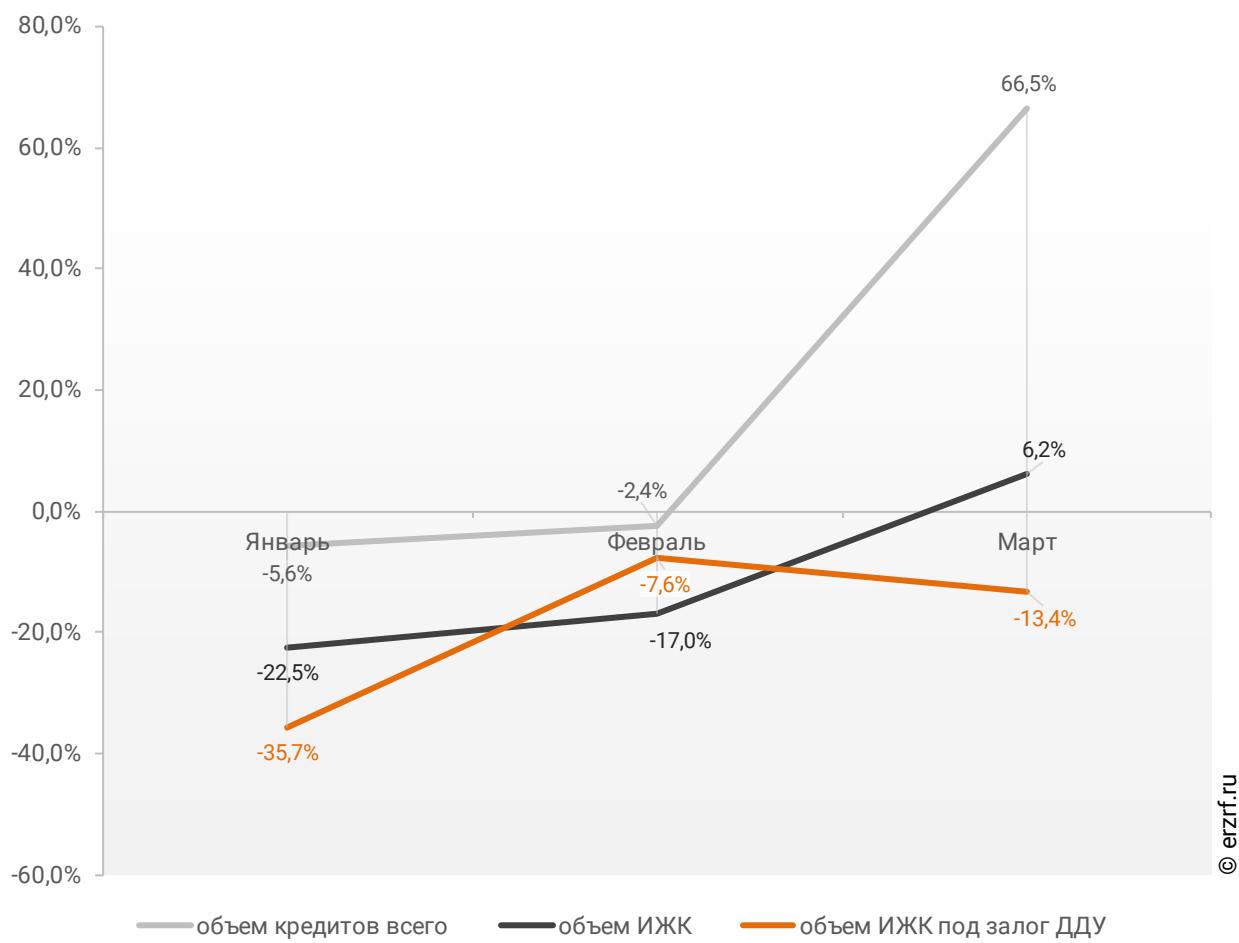
Динамика помесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 13,4% в марте 2023 года по сравнению с марта 2022 года сопровождалось ростом объема всех видов кредитов на 66,5% (6,46 млрд ₽ против 3,88 млрд ₽ годом ранее), а также увеличением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 6,2% (1,39 млрд ₽ против 1,31 млрд ₽ годом ранее) (График 20).

График 20

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2023 года
по сравнению с аналогичными месяцами 2022 года
в Новгородской области (по видам кредитов)



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Новгородской области кредитов всех видов за январь – март составила 7,7%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 38,0%.

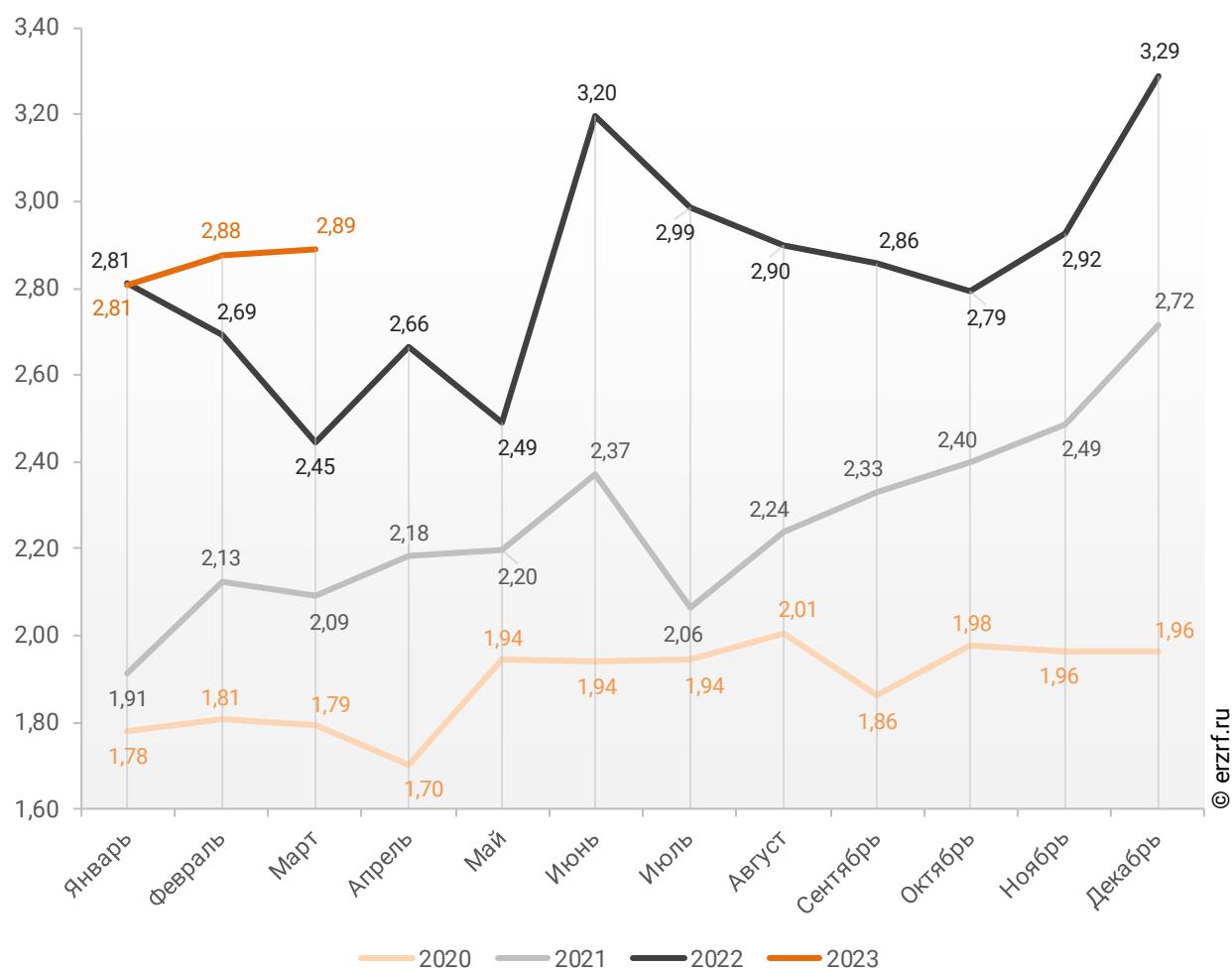
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Новгородской области

По официальной статистике Банка России в марте 2023 г. средний размер ИЖК в Новгородской области составил 2,89 млн ₽, что на 18,2% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (2,45 млн ₽), и на 38,3% больше аналогичного значения 2021 г. (2,09 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

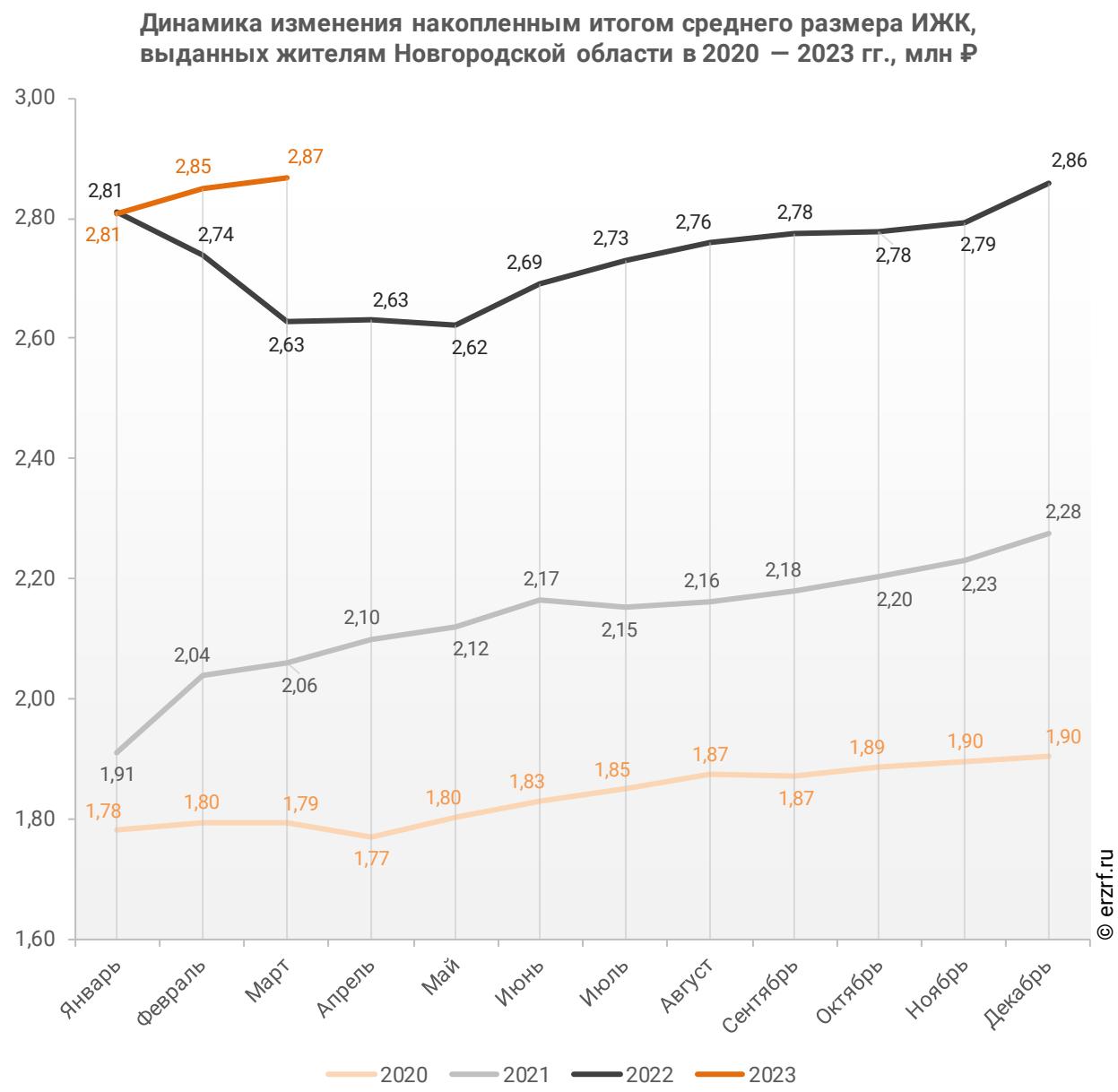
Динамика помесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽



По данным Банка России, за 3 месяца 2023 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Новгородской области, накопленным итогом составил 2,87 млн ₽, что на 9,1% больше, чем в 2022 г. (2,63 млн ₽), и на 39,1% больше соответствующего значения 2021 г. (2,06 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

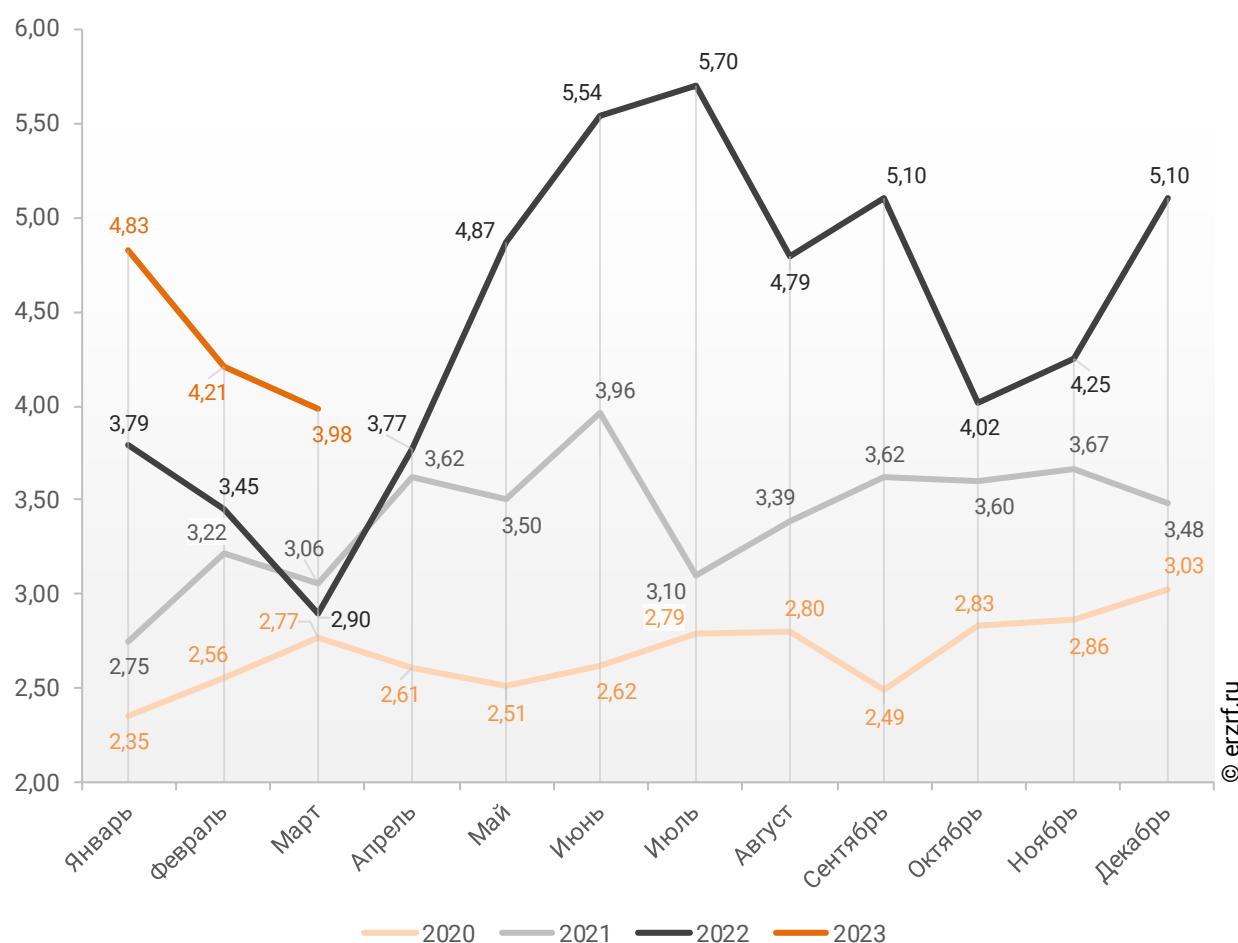


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Новгородской области в марте 2023 года увеличился на 37,2% по сравнению с марта 2022 года (3,98 млн ₽ против 2,90 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 5,5%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается третий месяц подряд.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика помесячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽

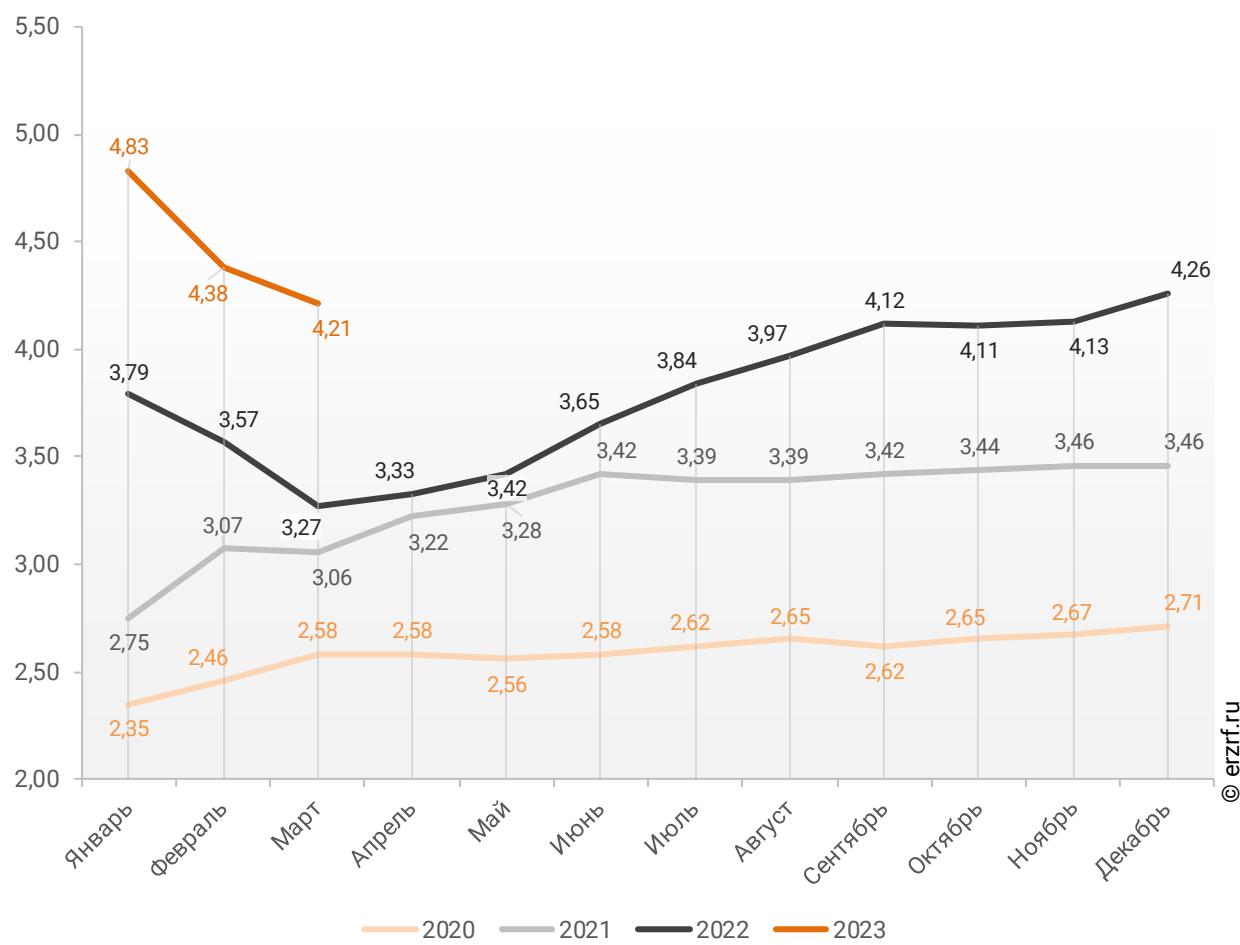


По данным Банка России, за 3 месяца 2023 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области, накопленным итогом составил 4,21 млн ₽ (на 46,8% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Новгородской области). Это на 28,7% больше соответствующего значения 2022 г. (3,27 млн ₽), и на 37,6% больше уровня 2021 г. (3,06 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽

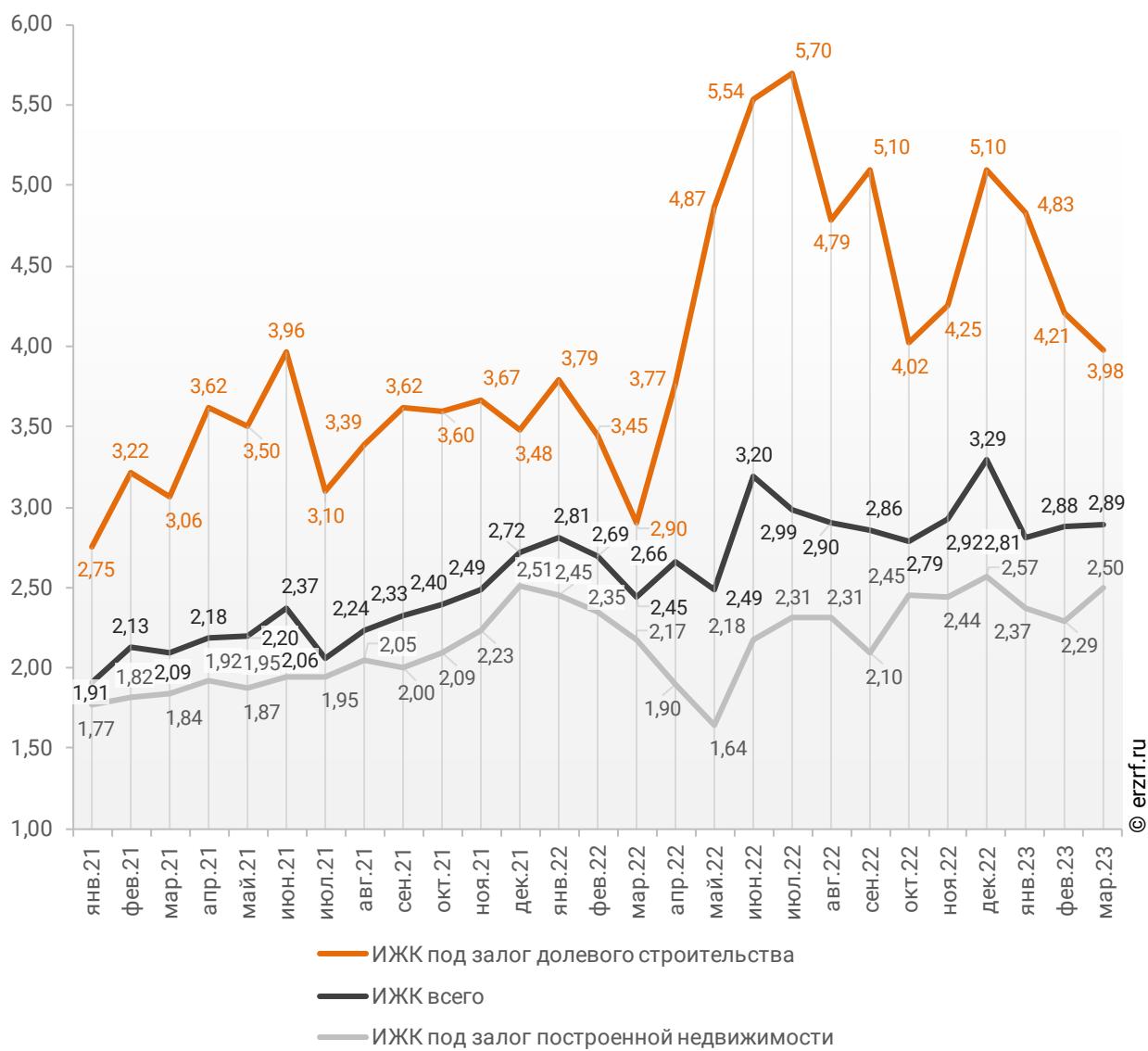


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 15,2% – с 2,17 млн ₽ до 2,50 млн ₽.

Динамика помесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Новгородской области, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 25.

График 25

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



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 25,6 п.п. – с 33,6% до 59,2%.

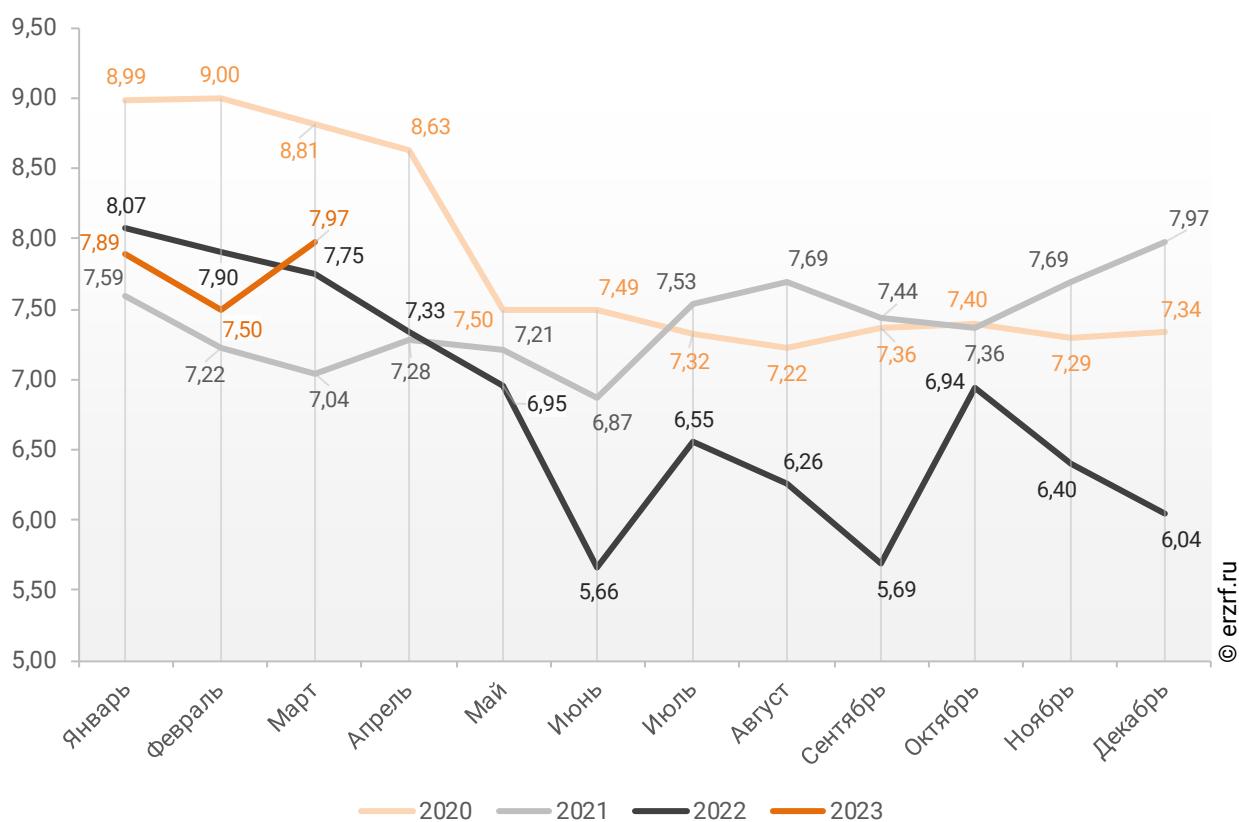
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Новгородской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в марте 2023 года в Новгородской области, средневзвешенная ставка составила 7,97%. По сравнению с мартом 2022 года ставка выросла на 0,22 п.п. (с 7,75% до 7,97%).

Динамика помесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Новгородской области представлена на графике 26.

График 26

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

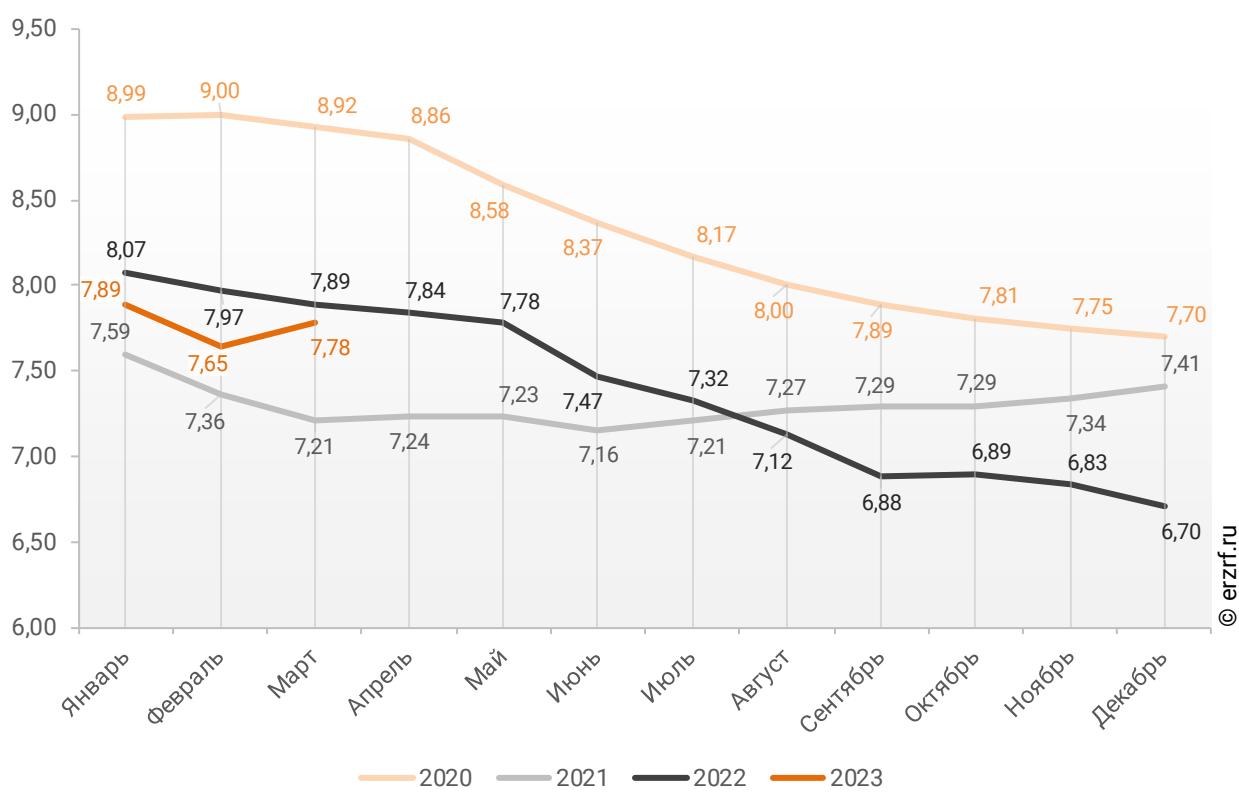


По данным Банка России, за 3 месяца 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Новгородской области, накопленным итогом составила 7,78%, что на 0,11 п.п. меньше, чем в 2022 г. (7,89%), и на 0,57 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (7,21%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Новгородской области, накопленным итогом в 2020 – 2023 гг., представлена на графике 27.

График 27

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Новгородской области, накопленным итогом в 2020 – 2023 гг.

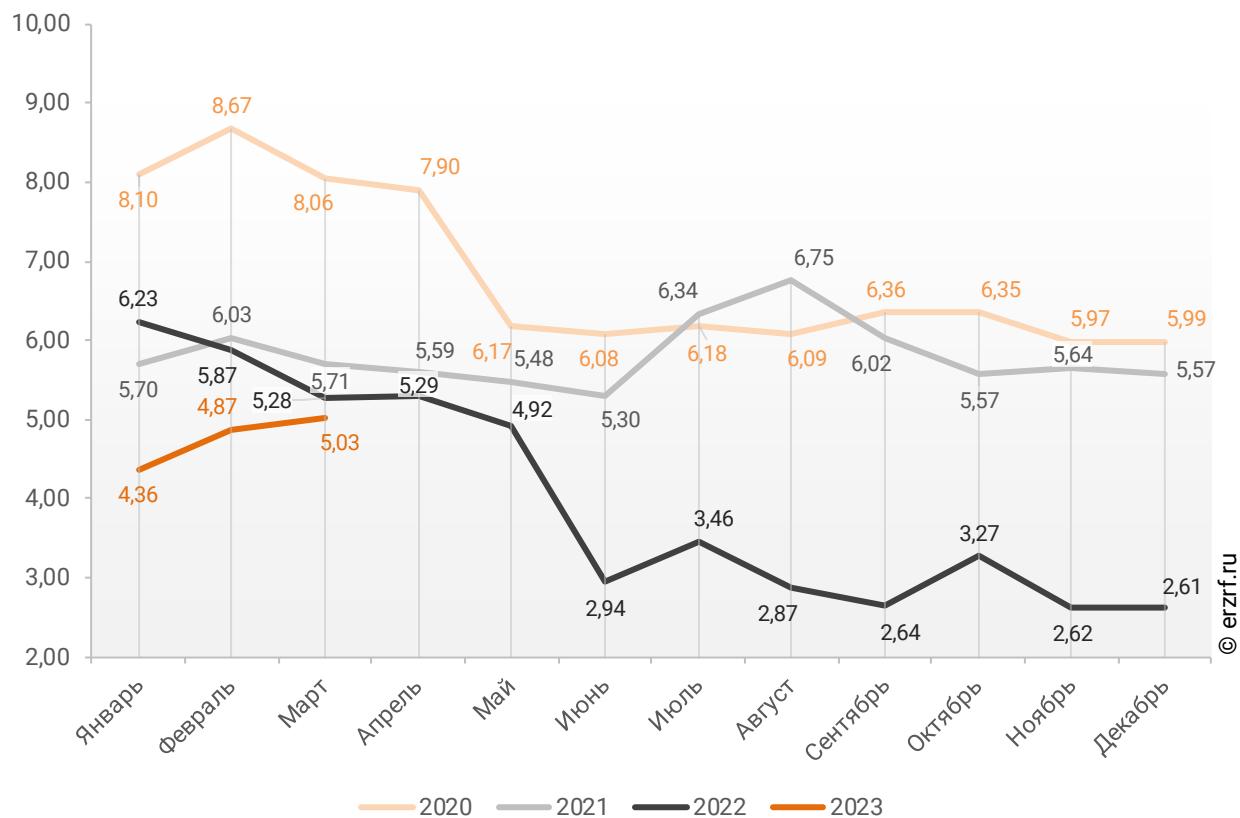


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Новгородской области в марте 2023 года, составила 5,03%, что на 0,25 п.п. меньше аналогичного значения за март 2022 года (5,28%).

Динамика помесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Новгородской области представлена на графике 28.

График 28

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

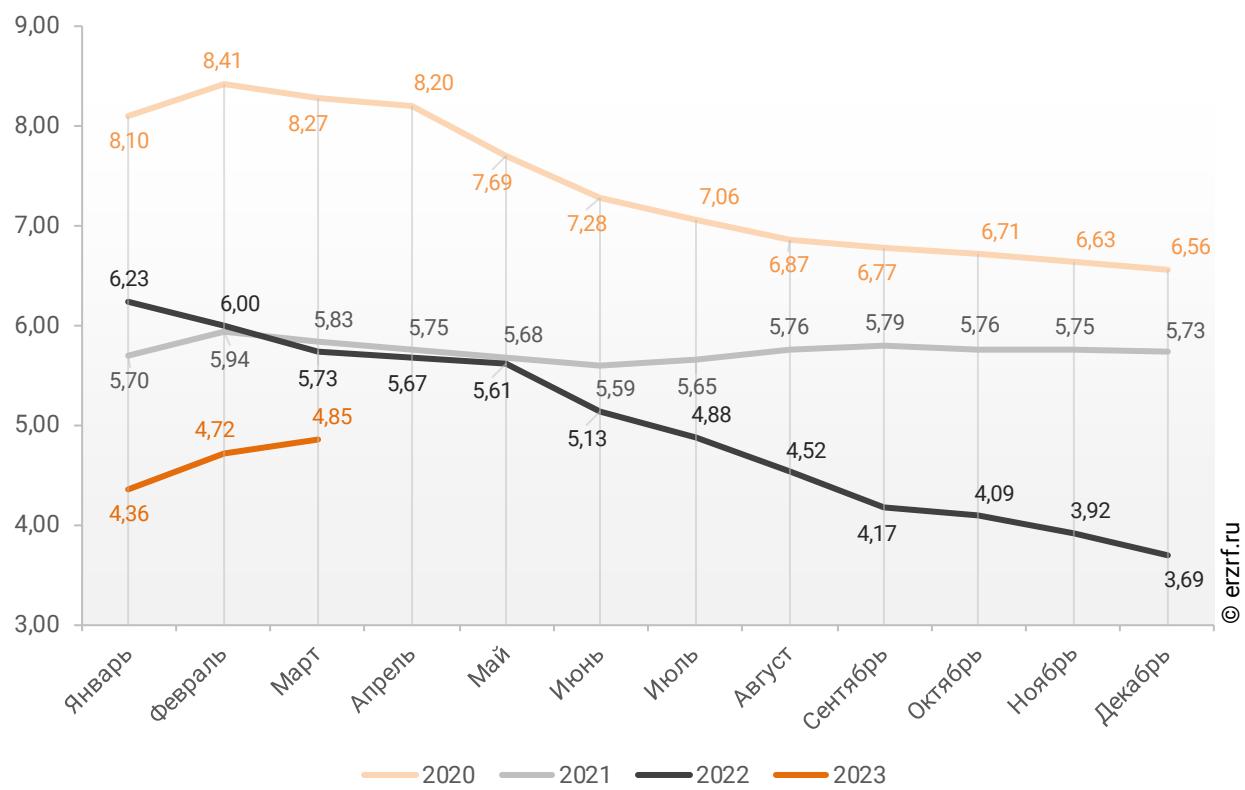


По данным Банка России, за 3 месяца 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Новгородской области, накопленным итогом составила 4,85% (на 2,93 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,88 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2022 г. (5,73%), и на 0,98 п.п. меньше аналогичного значения 2021 г. (5,83%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг., представлена на графике 29.

График 29

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2020 – 2023 гг.

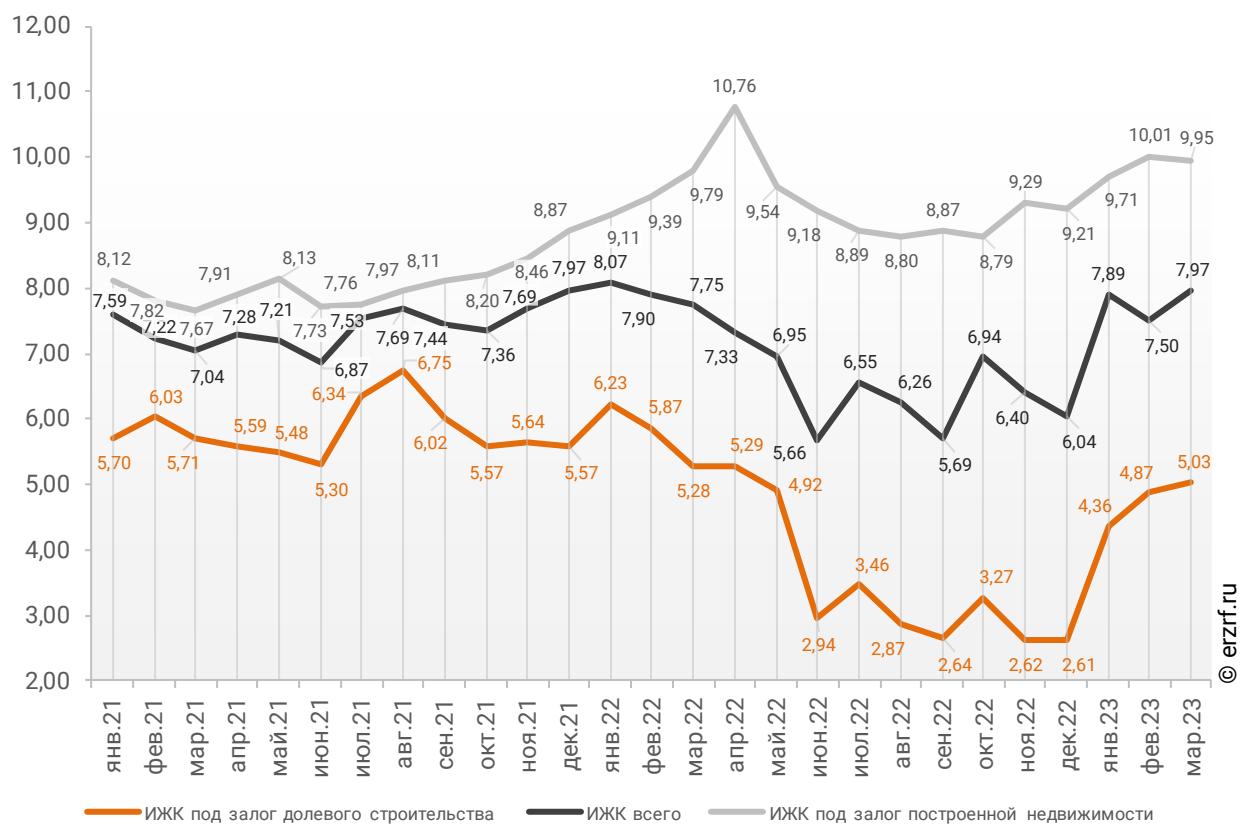


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Новгородской области в марте 2023 года составила 9,95%, что на 0,16 п.п. больше значения за март 2022 года (9,79%).

Сравнение помесячной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Новгородской области, представлено на графике 30.

График 30

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

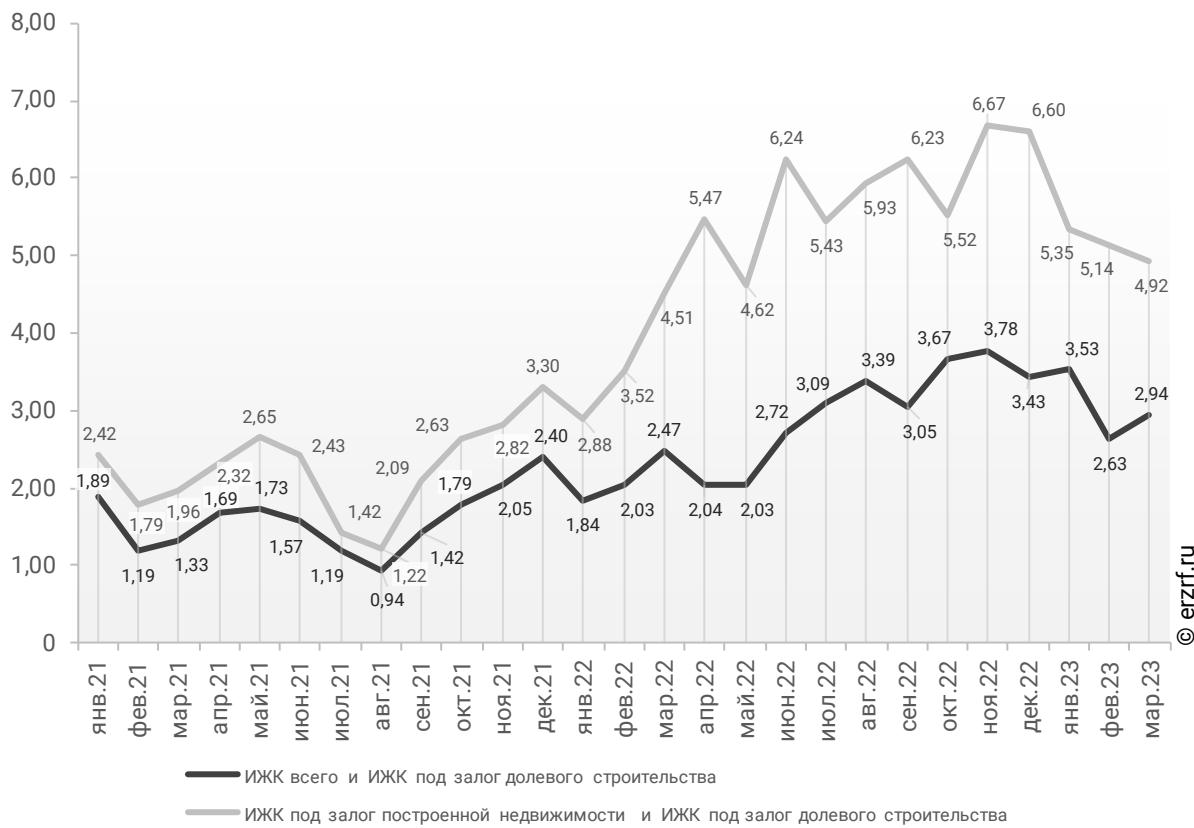


© erzf.ru

За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Новгородской области увеличилась в 1,2 раза, с 2,47 п.п. до 2,94 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Новгородской области за год увеличилась в 1,1 раза, с 4,51 п.п. до 4,92 п.п. (График 31).

График 31

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



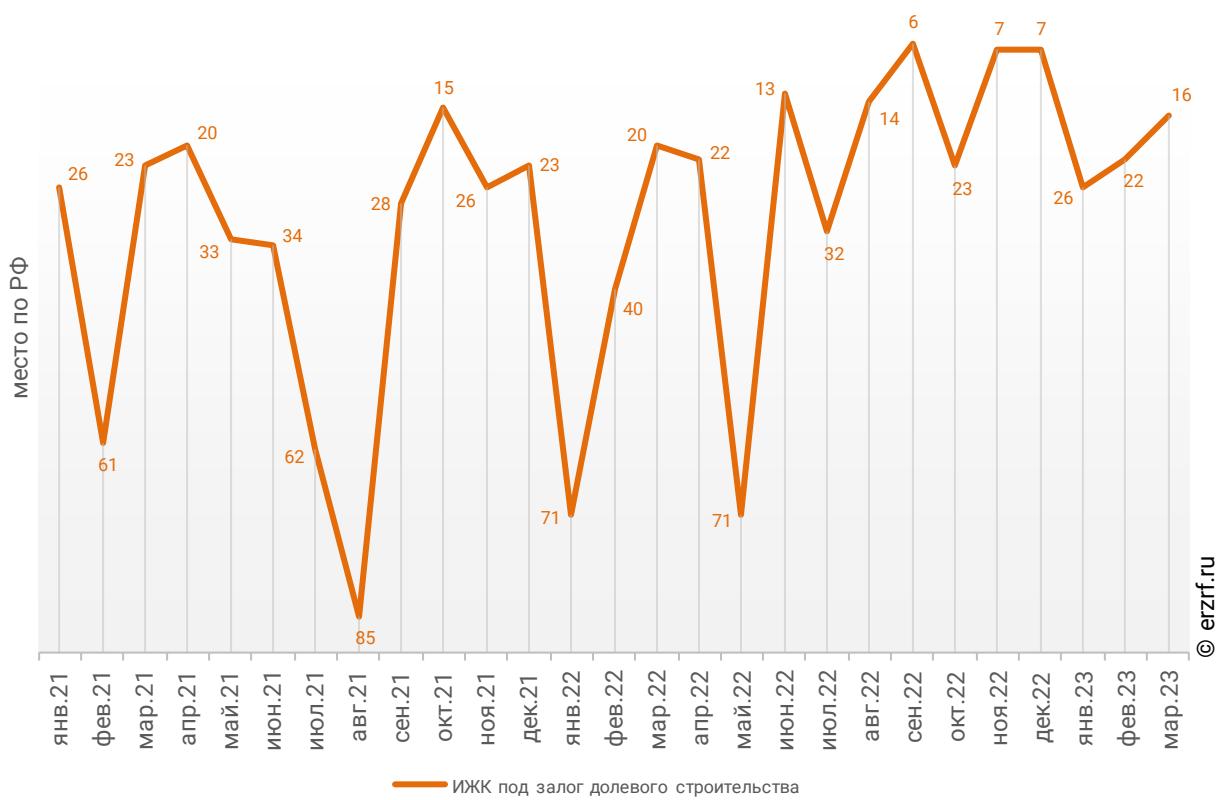
© erzrf.ru

Новгородская область занимает 24-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Новгородская область занимает 16-е место, и 33-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

График 32

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



12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения в I квартале 2023 года выросли на 0,1% (квартал к кварталу прошлого года). (График 33).

График 33

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

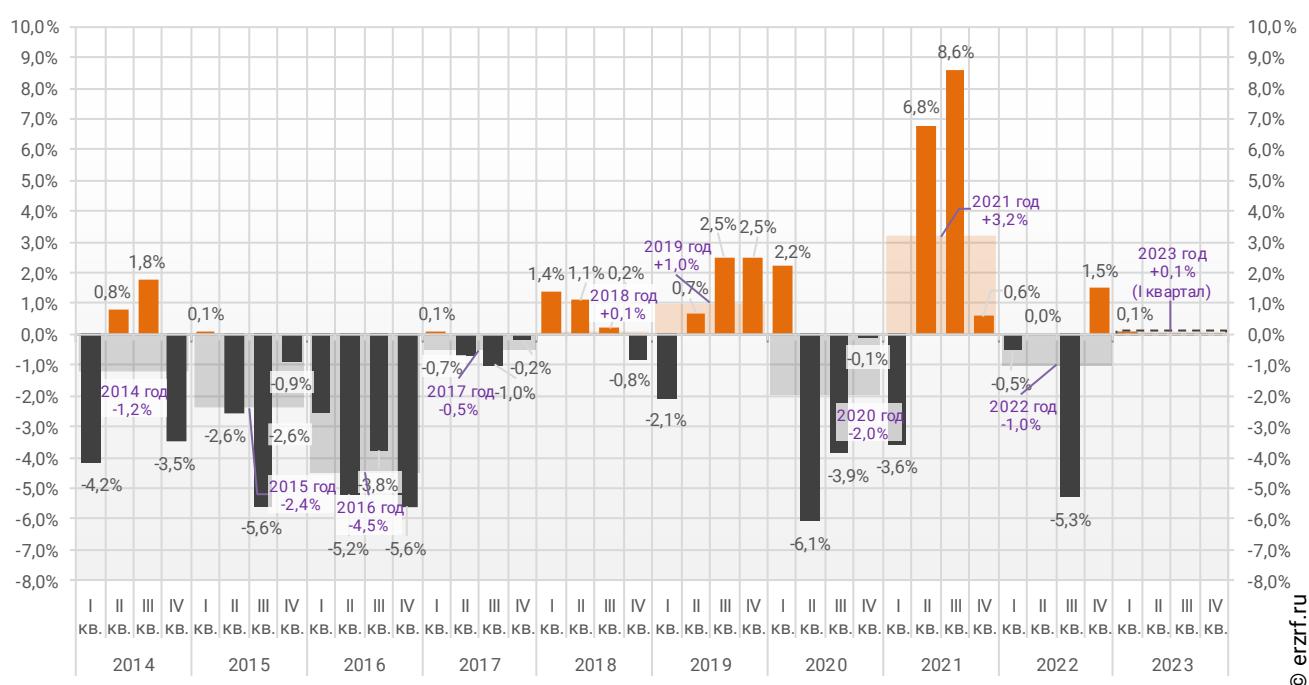
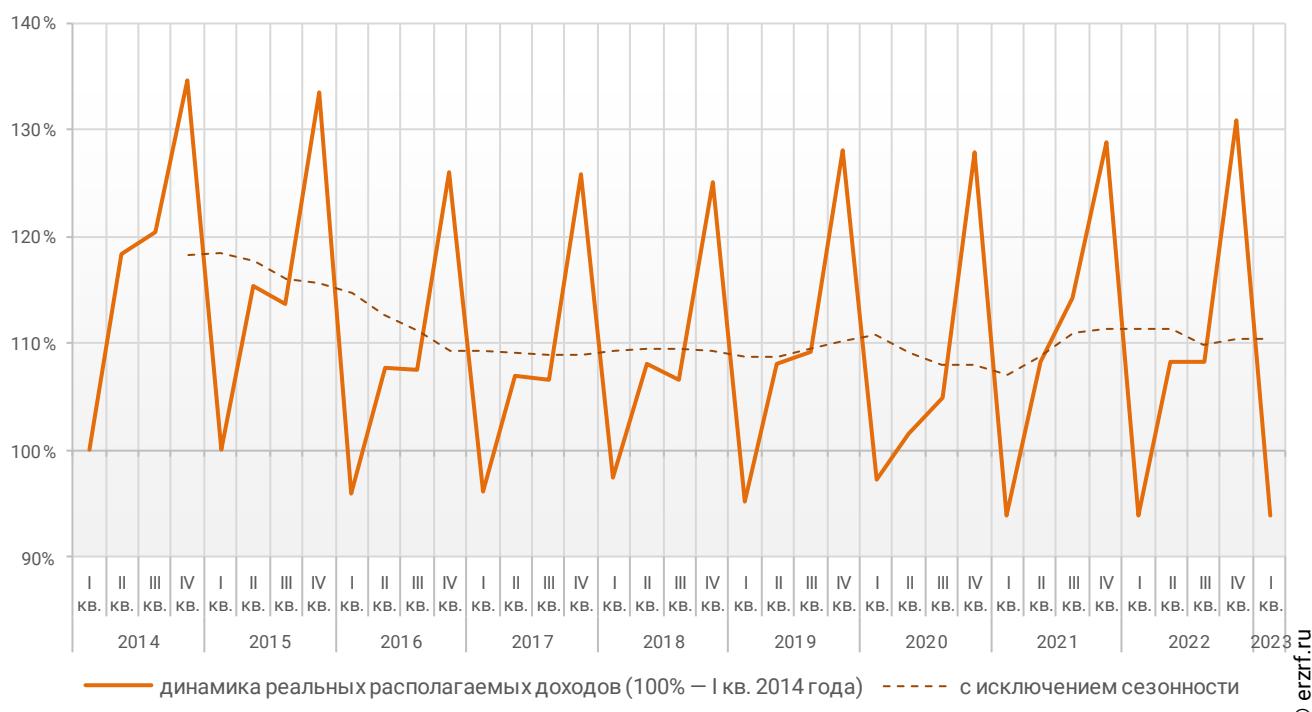


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к I кварталу 2023 года составило 6,0% (График 34).

График 34

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения

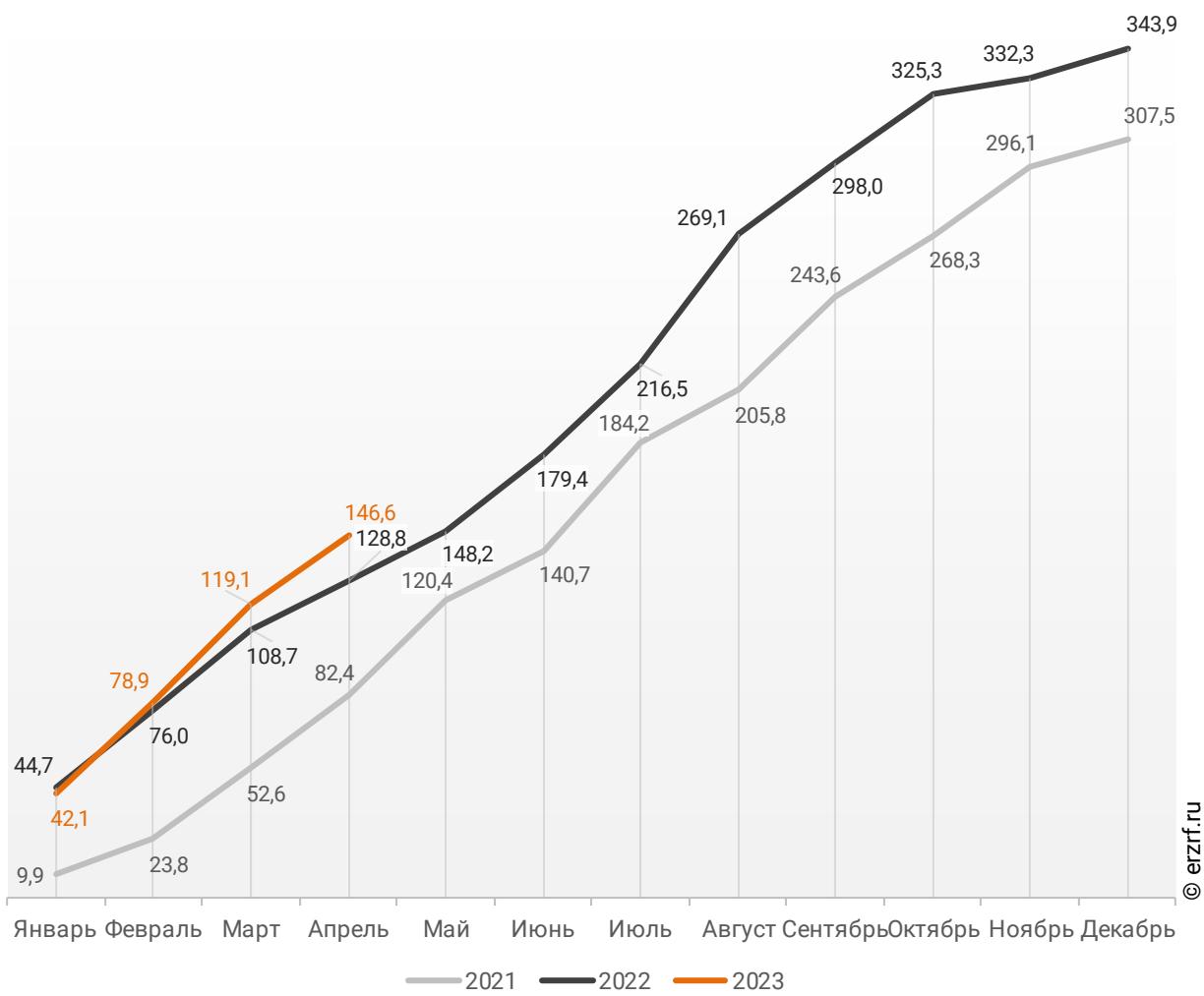


13. Ввод жилья в Новгородской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 4 месяца 2023 г. показывает превышение на 13,8% графика ввода жилья в Новгородской области в 2023 г. по сравнению с 2022 г. и превышение на 77,9% по отношению к 2021 г. (График 35).

График 35

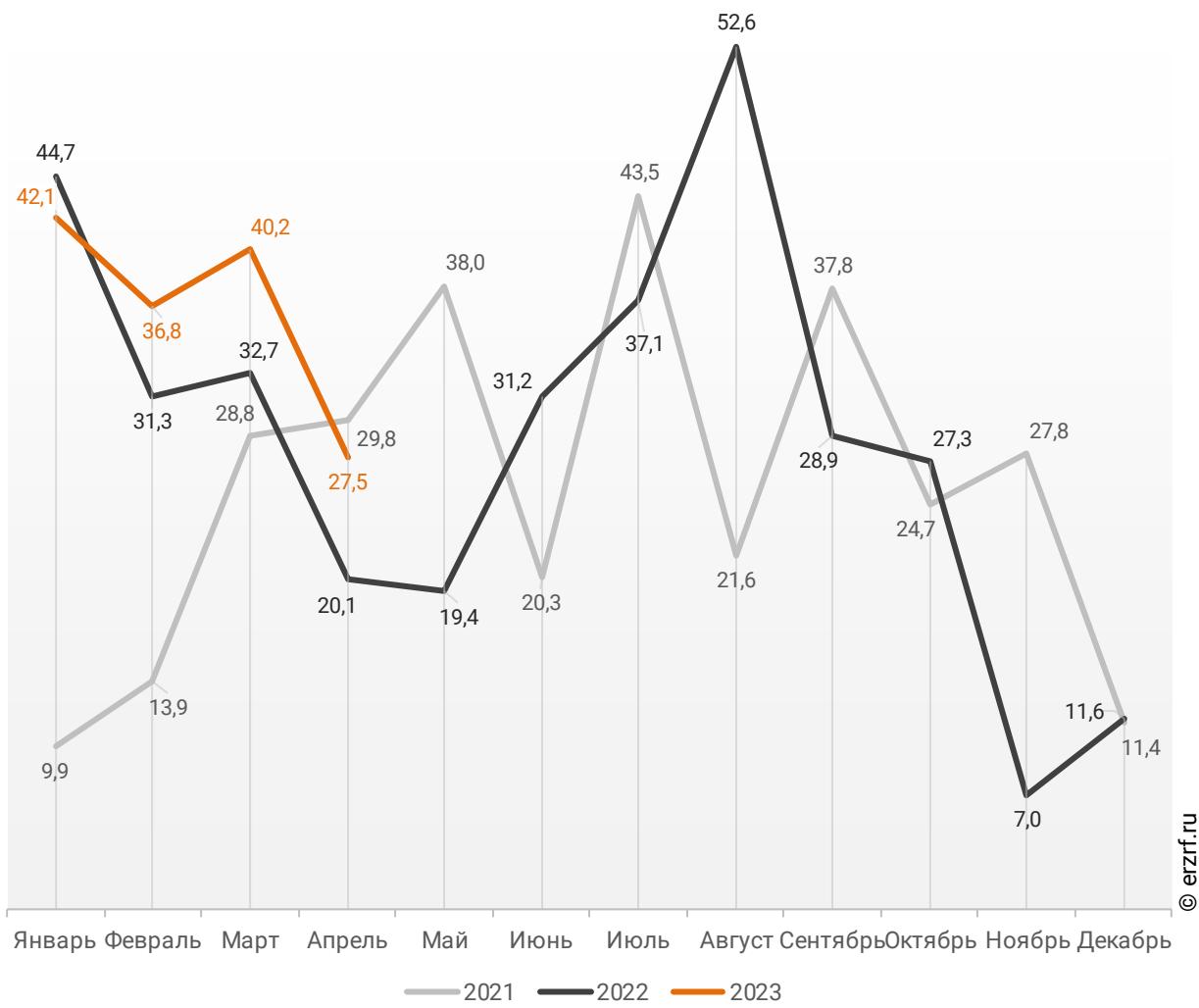
Ввод жилья в Новгородской области
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²



В апреле 2023 года в Новгородской области введено 27,5 тыс. м² жилья. Это на 36,8% или на 7,4 тыс. м² больше, чем за аналогичный период 2022 года (График 36).

График 36

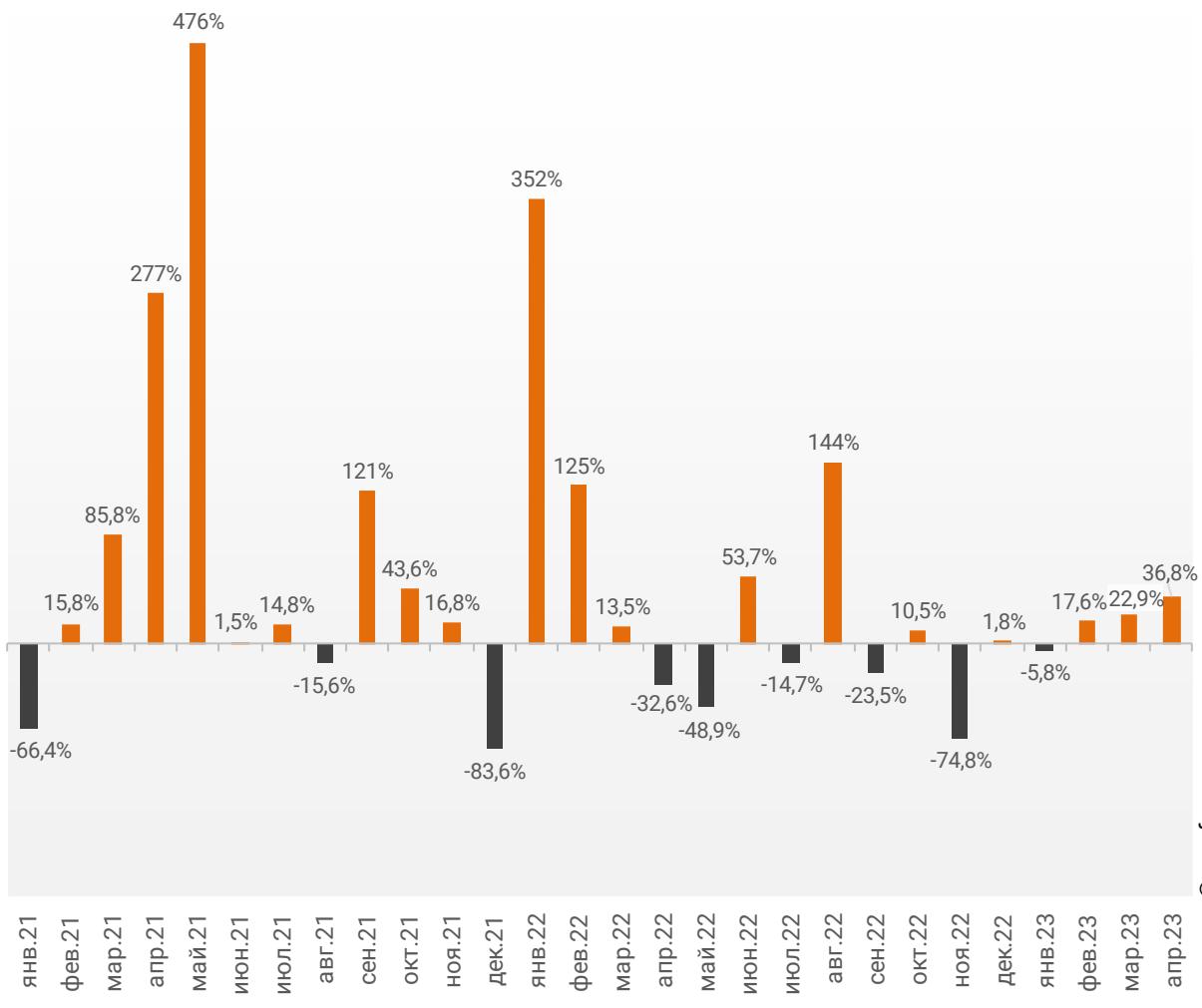
Динамика ввода жилья по месяцам
в Новгородской области, тыс. м²



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

График 37

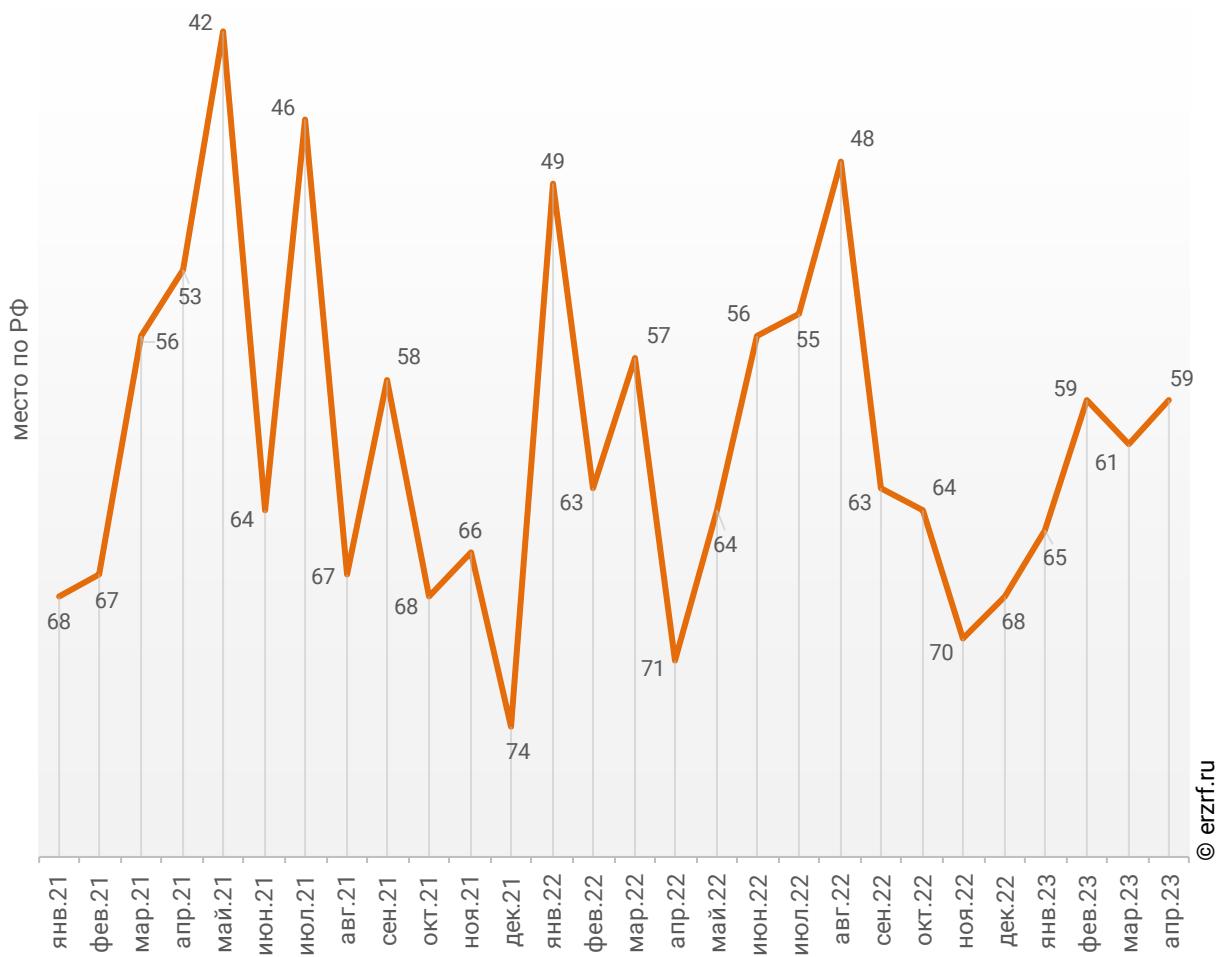
Динамика прироста ввода жилья в Новгородской области,
месяц к месяцу прошлого года, %



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Новгородская область занимает 59-е место по показателю ввода жилья за апрель 2023 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 24-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 20-м месте. (График 38).

График 38

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

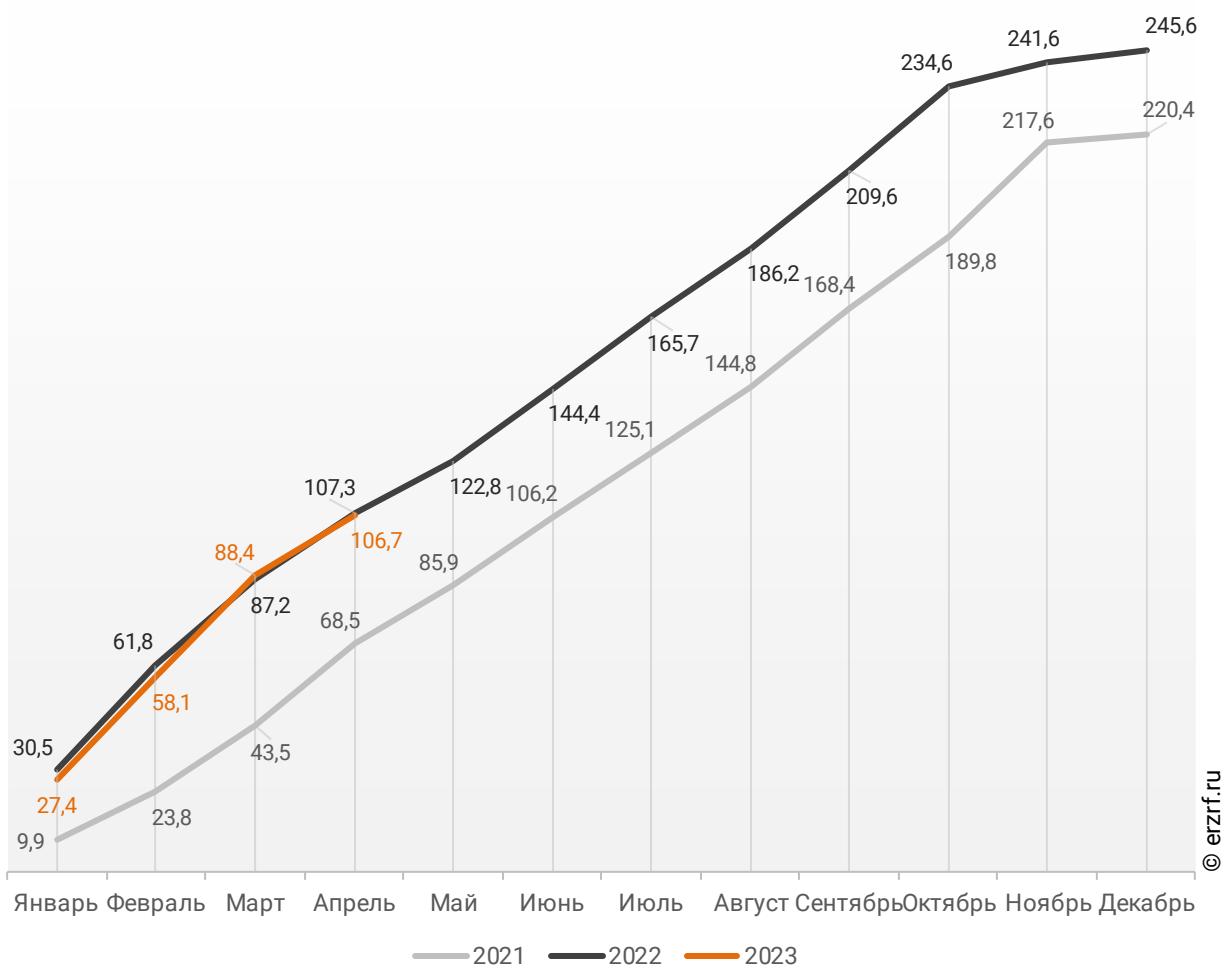


За январь-апрель 2023 года по показателю ввода жилья Новгородская область занимает 62-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 35-е место, а по динамике относительного прироста – 29-е место.

В Новгородской области за 4 месяца 2023 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 0,5% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. и превышение на 55,8% по отношению к 2021 г. (График 39).

График 39

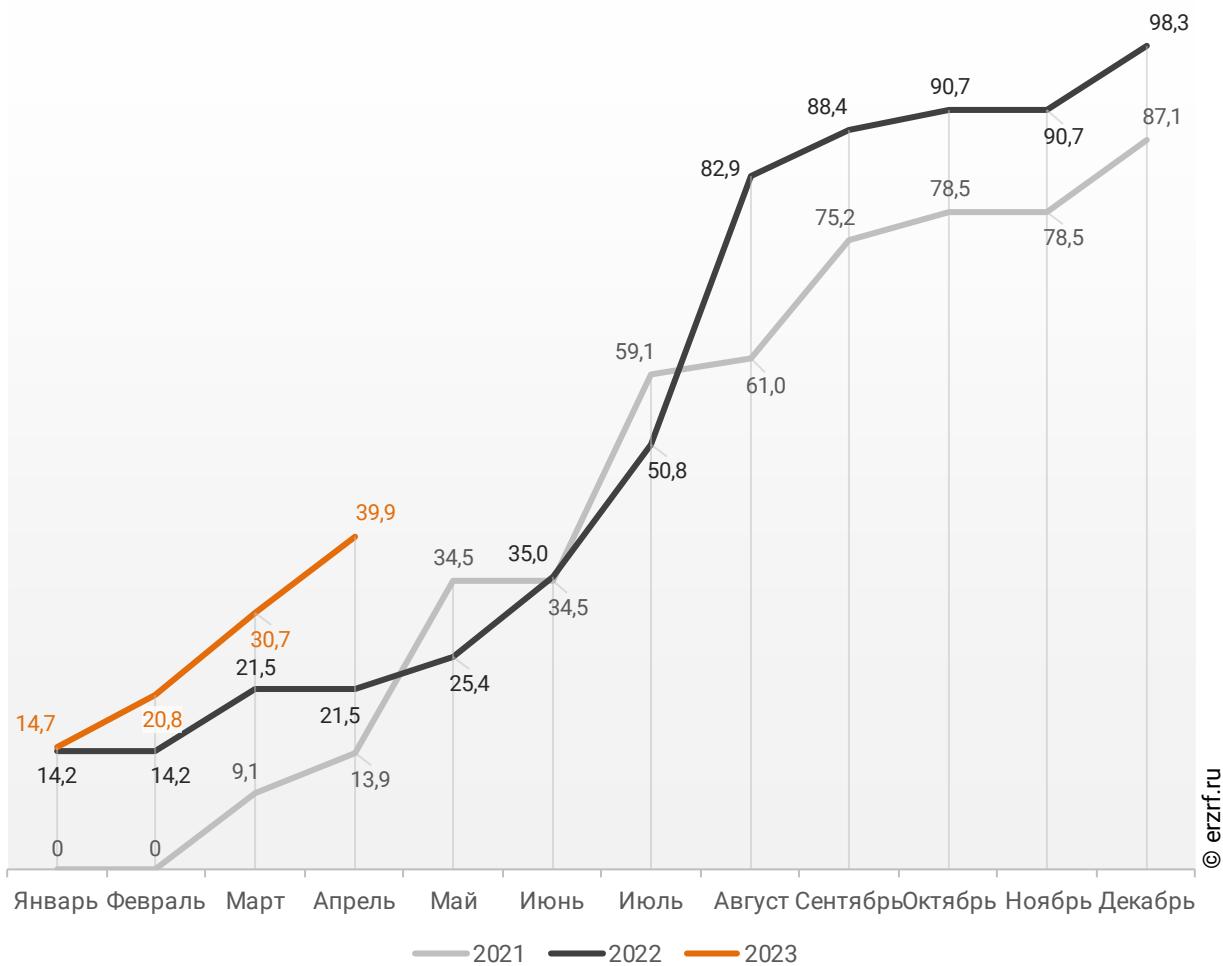
Ввод жилья населением в Новгородской области
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²



Объемы ввода жилья застройщиками за 4 месяца 2023 г. показывают превышение на 85,4% к уровню 2022 г. и превышение на 186,8% к 2021 г. (График 40).

График 40

**Ввод жилья застройщиками в Новгородской области
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²**



В апреле 2023 года в Новгородской области застройщиками введено 9,2 тыс. м² многоквартирных домов (График 41).

График 41

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

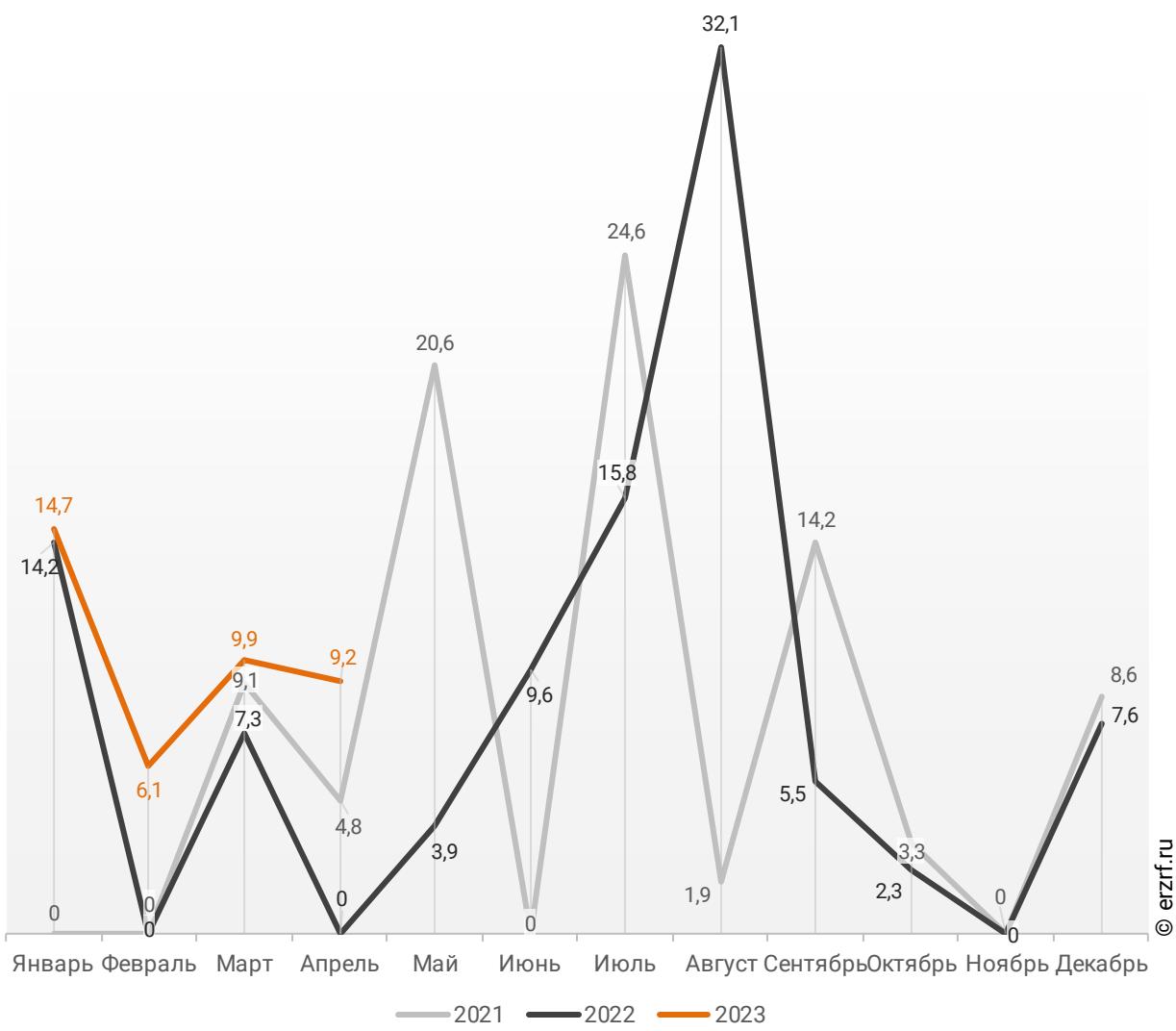
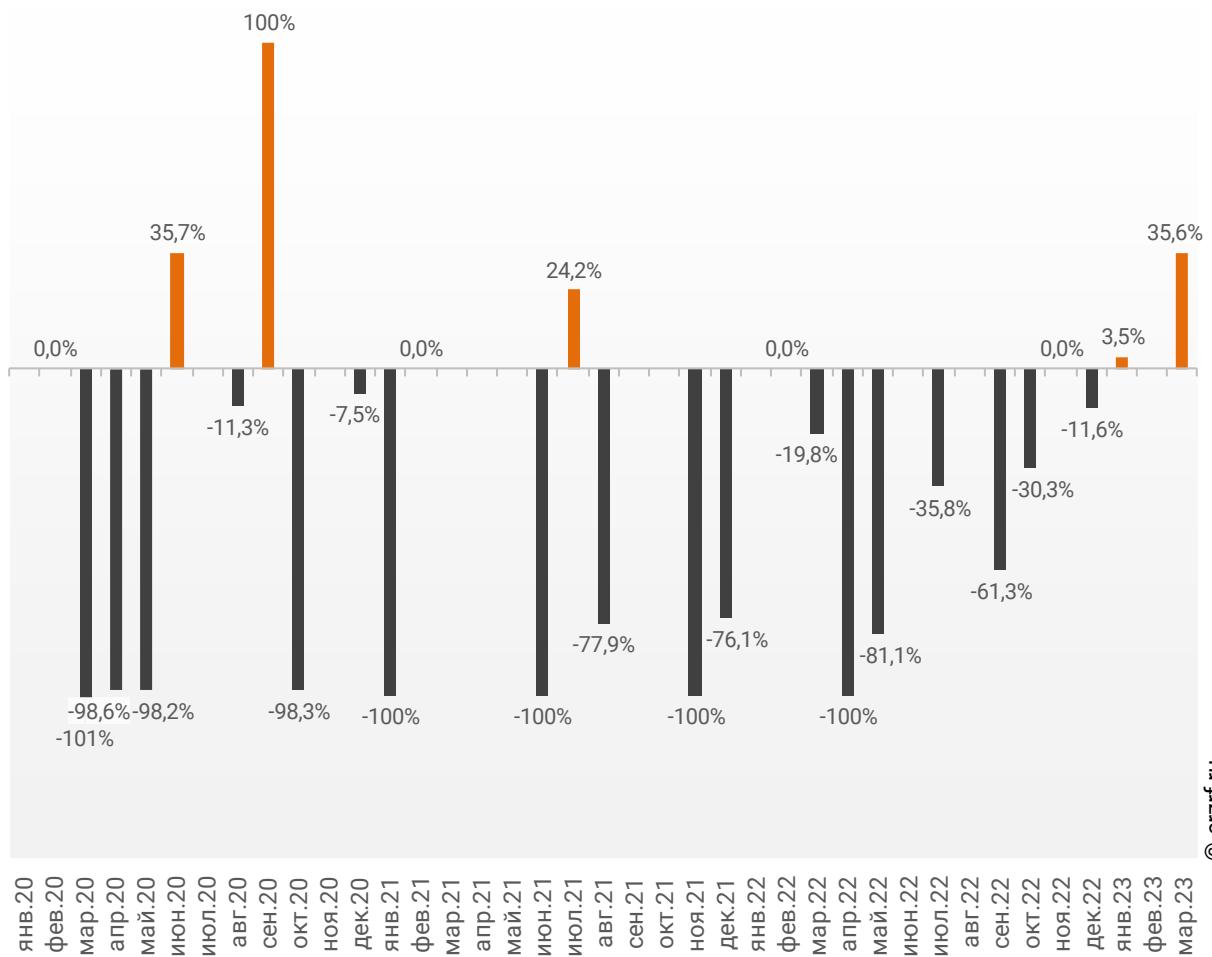


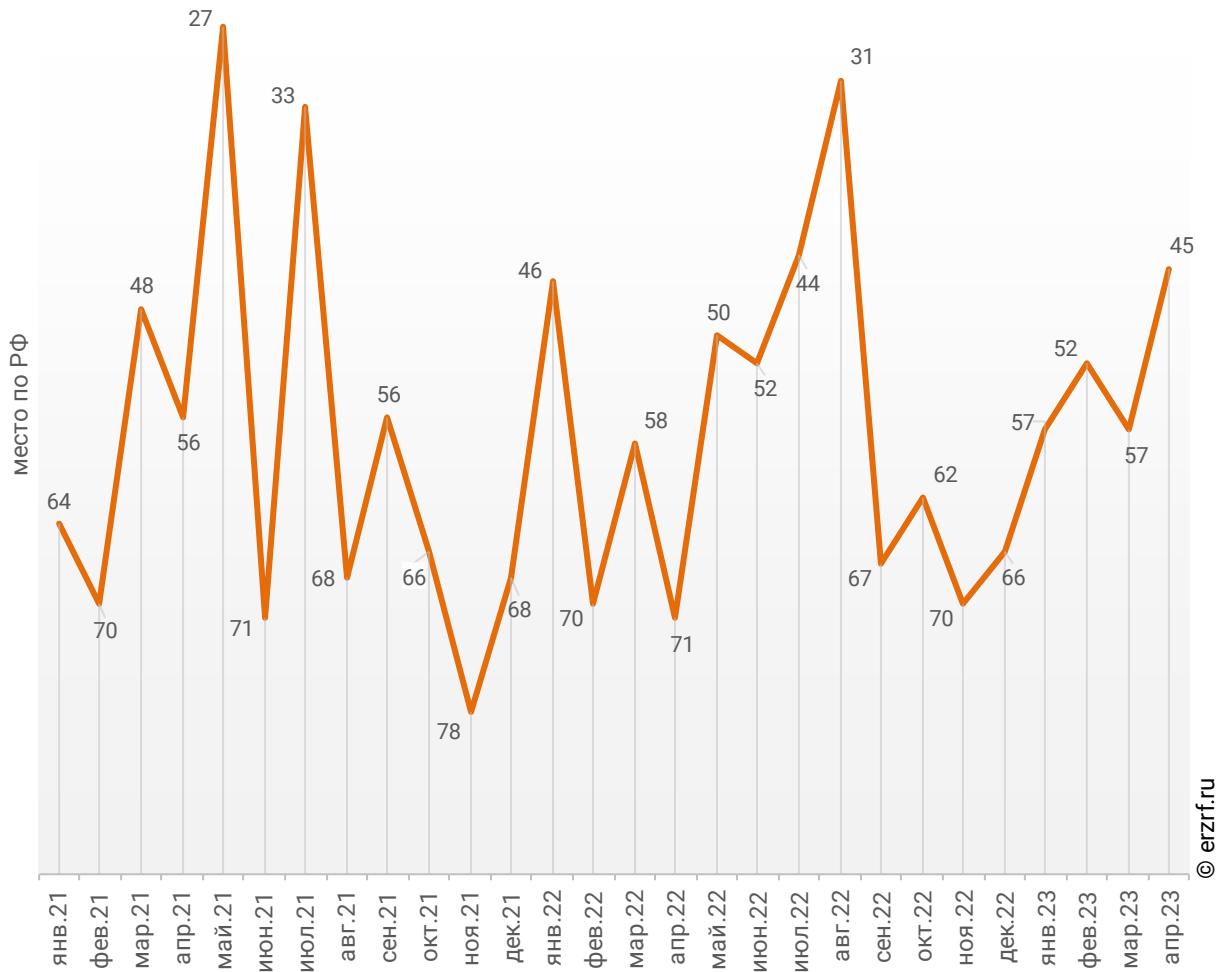
График 42

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

По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за апрель 2023 года Новгородская область занимает 45-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. (График 43).

График 43

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

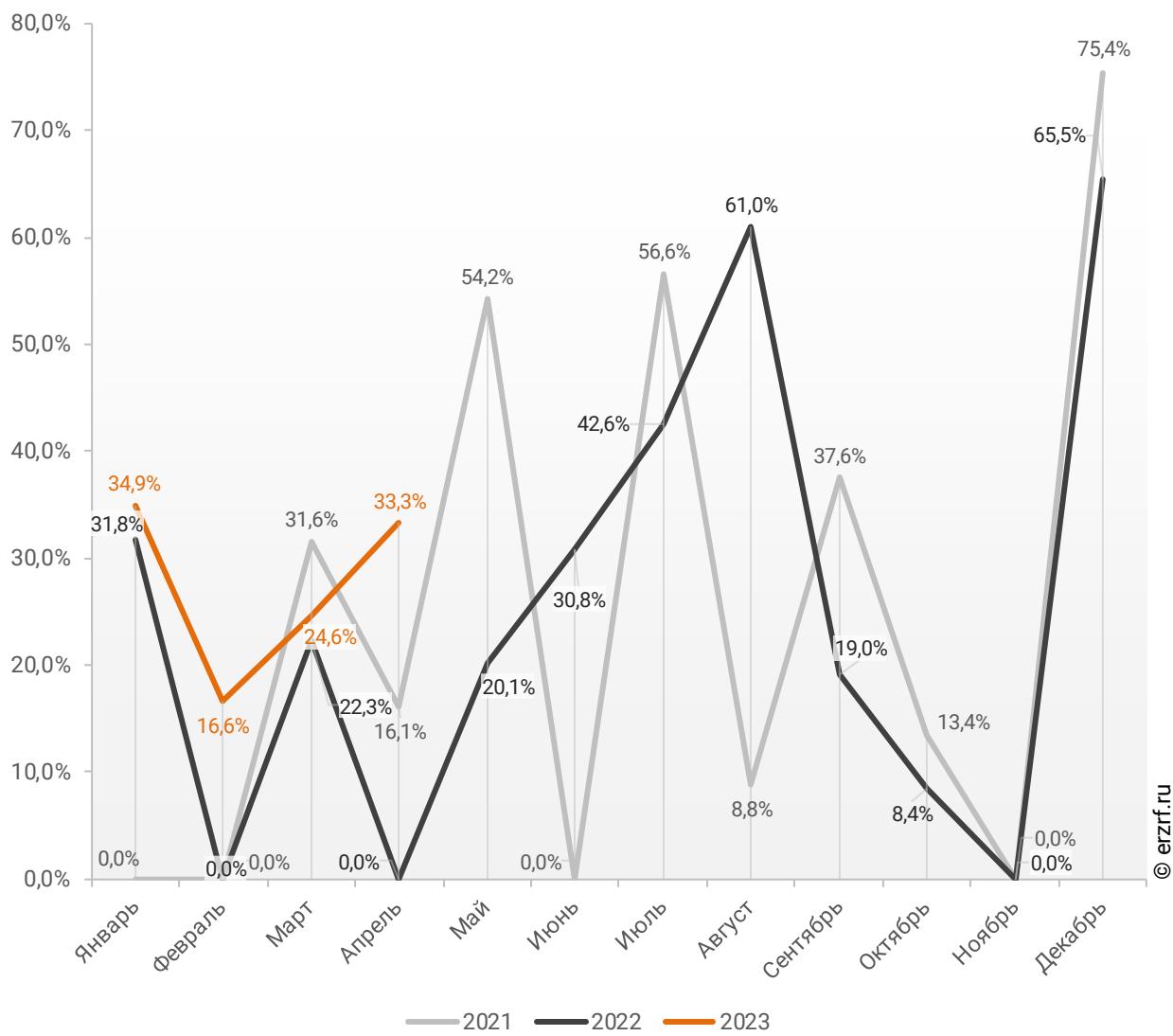


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-апрель 2023 года Новгородская область занимает 63-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 36-е место, по динамике относительного прироста – 18-е место.

В апреле 2023 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Новгородской области составила 33,3%, что на 33,3 п.п. больше аналогичного значения за тот же период 2022 года.

График 44

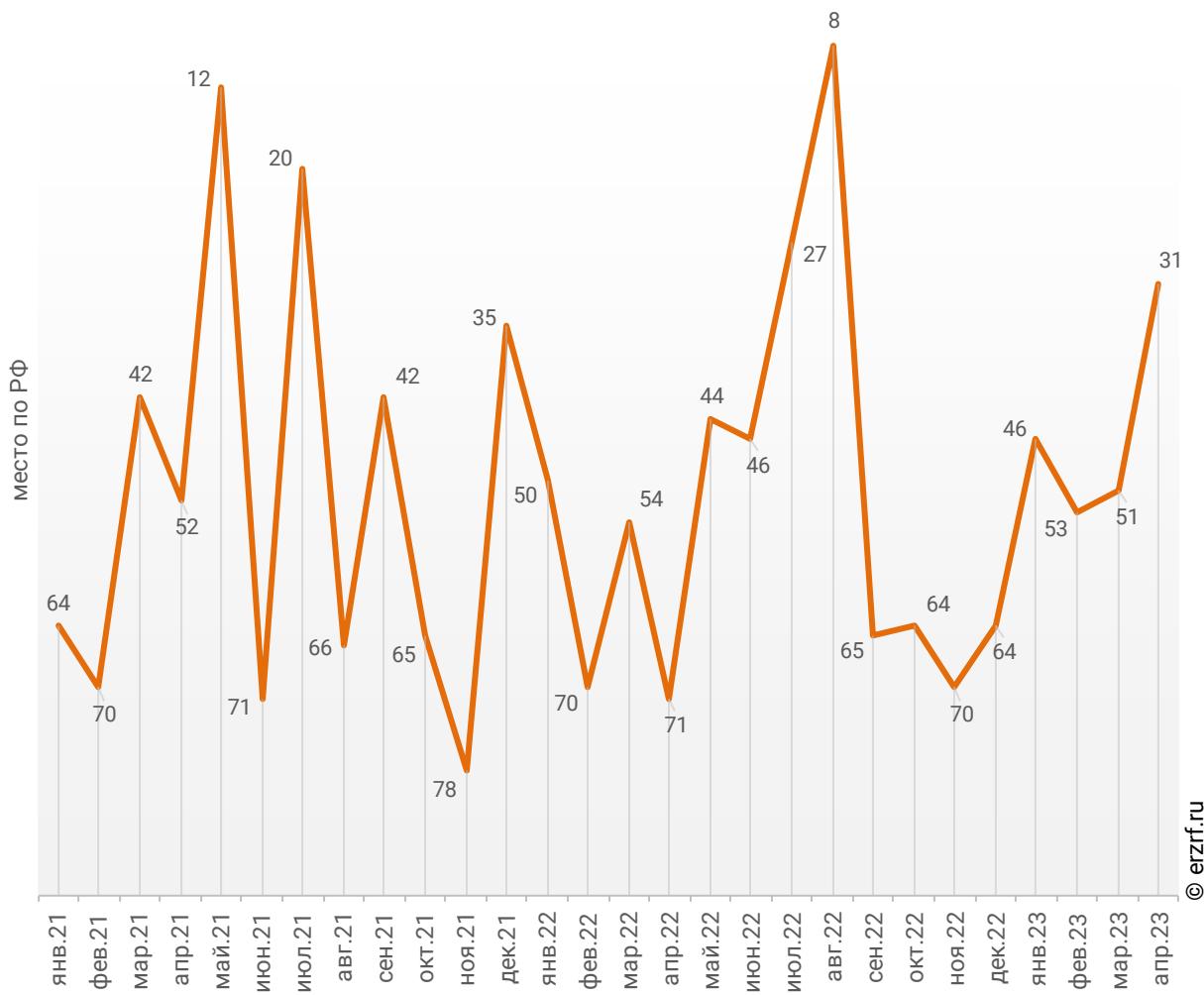
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Новгородской области, %



По этому показателю Новгородская область занимает 31-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 45

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



Доля ввода жилья застройщиками за 4 месяца 2023 г. составила 27,2% против 16,7% за этот же период 2022 г. и 16,9% – за этот же период 2021 г. По этому показателю Новгородская область занимает 54-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Новгородской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2023 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся		Совокупная S жилых единиц
			домов ед.	Жилых единиц ед.	
II квартал 2023	CX Scandinavia	Барселона	1	64	3 046
III квартал 2023	Спецзастройщик Новгородсельстрой	По ул.Якова Павлова	1	90	5 533
IV квартал 2023	Проектстрой	Ивушки	2	477	25 255
IV квартал 2023	Гlorия	Раздолье	1	135	9 265
IV квартал 2023	ГК Деловой партнер	Заречный	1	119	4 734
Общий итог			6	885	47 833

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых
				домов	единиц	единиц
				ед.	ед.	м ²
1	<i>Ивушки</i>	Великий Новгород	Проектстрой	2	477	25 255
2	<i>Раздолье</i>	Великий Новгород	Глория	2	288	18 532
3	<i>По ул.Якова Павлова</i>	Великий Новгород	Спецзастройщик Новгородсельстрой	2	170	10 207
4	<i>Инфинити</i>	Великий Новгород	CX Scandinavia	1	176	8 714
5	<i>Лето-Лето</i>	Великий Новгород	С3 СК Возрождение-23	2	133	6 739
6	<i>Заречный</i>	Великий Новгород	ГК Деловой партнер	1	119	4 734
7	<i>Союз</i>	Великий Новгород	ГК Деловой партнер	1	53	3 176
8	<i>Барселона</i>	Великий Новгород	CX Scandinavia	1	64	3 046
Общий итог				12	1 480	80 403

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартир, м ²
1	Заречный	Великий Новгород	ГК Деловой партнер	39,8
2	Барселона	Великий Новгород	CX Scandinavia	47,6
3	Инфинити	Великий Новгород	CX Scandinavia	49,5
4	Лето-Лето	Великий Новгород	СЗ СК Возрождение-23	50,7
5	Ивушки	Великий Новгород	Проектстрой	52,9
6	Союз	Великий Новгород	ГК Деловой партнер	59,9
7	По ул.Якова Павлова	Великий Новгород	Спецзастройщик Новгородсельстрой	60,0
8	Раздолье	Великий Новгород	Глория	64,3
Общий итог				54,3



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

Нашиими услугами пользуются:

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

Основан
в 2012 году

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

Приложение 4. Услуги портала ЕРЗ.РФ

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