

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Республика Ингушетия

сентябрь 2023

Текущий объем строительства, м²
на сентябрь 2023

39 497

+90,8% к сентябрю 2022

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

5 950

+16,5% к предшествующим 12 мес.

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

за июль 2023

Банк России

6

+200% к июлю 2022

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на сентябрь 2023

81,3

-8,9% к сентябрю 2022

Средняя цена за 1 м², ₽

на II квартал 2023

Росстат

47 627

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

41,7%

+4,6 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %
за июль 2023

Банк России

5,31

+2,20 п.п. к июлю 2022

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора.....	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Республике Ингушетия.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Ингушетия	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Ингушетия по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Ингушетия по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	8
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Ингушетия по этажности строящихся домов	11
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Ингушетия по материалам стен строящихся домов	15
7. ТОП застройщиков Республики Ингушетия по объемам строительства.....	18
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Ингушетия.....	19
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Ингушетия.....	19
10. Ипотечное кредитование для жителей Республики Ингушетия (официальная статистика Банка России).....	22
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Ингушетия	22
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Ингушетия	26
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Ингушетия.....	34
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Ингушетия.....	39
11. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	46
12. Ввод жилья в Республике Ингушетия (официальная статистика Росстата)...	48
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Республике Ингушетия, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2023 г.	59
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Республики Ингушетия по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	60
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Ингушетия, 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.

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

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Республики Ингушетия на сентябрь 2023 года выявлено **4 строящихся застройщиками дома** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

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

В указанных домах строится **486 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **39 497 м²** (Таблица 1).

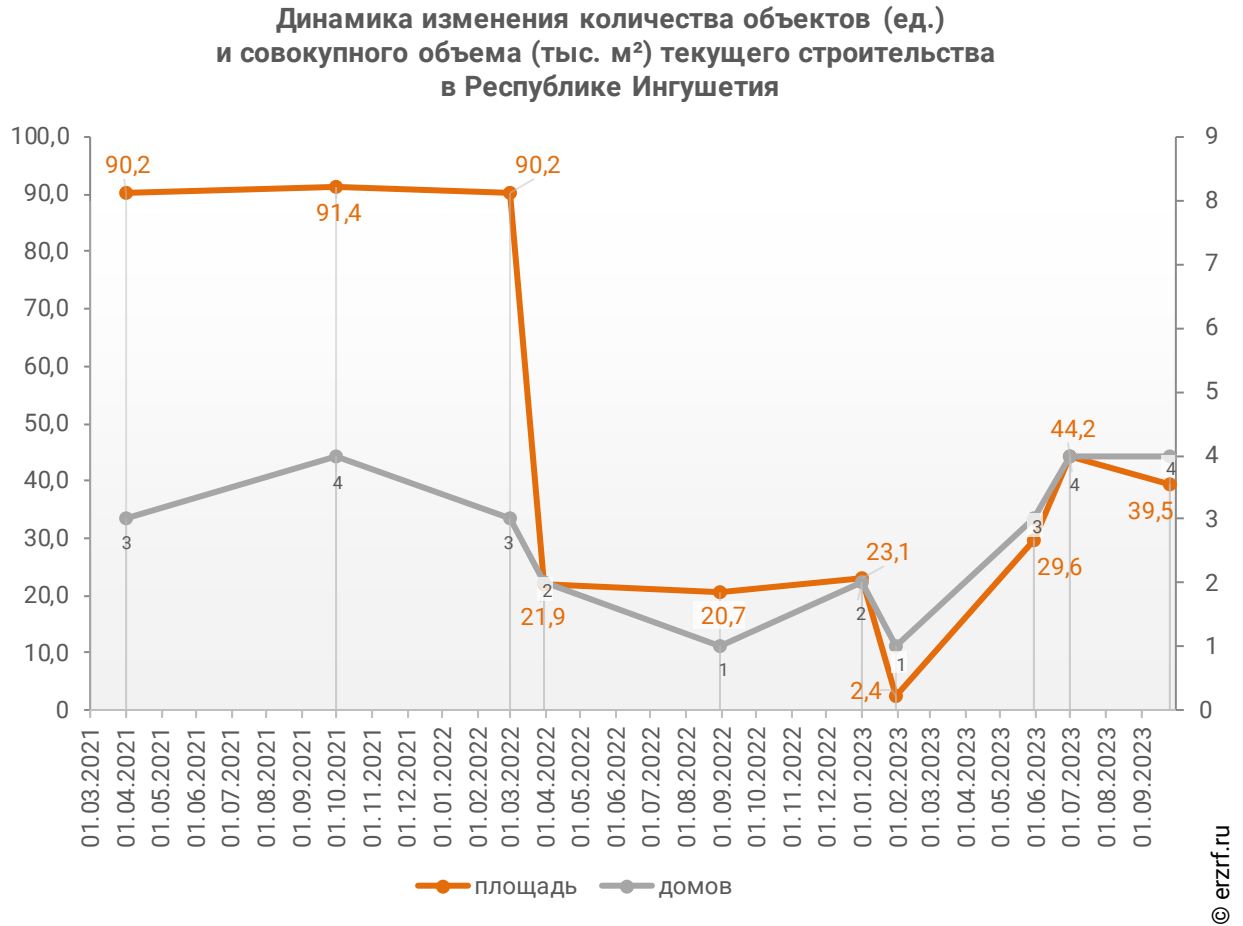
Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	4	100%	486	100%	39 497	100%
Общий итог	4	100%	486	100%	39 497	100%

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

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

График 1



2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Ингушетия

Застройщики жилья в Республике Ингушетия осуществляют строительство в 3 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Магас	2	50,0%	284	58,4%	22 557	57,1%
Назрань	1	25,0%	170	35,0%	14 562	36,9%
Сунженский	1	25,0%	32	6,6%	2 378	6,0%
Сунжа	1	25,0%	32	6,6%	2 378	6,0%
	4	100%	486	100%	39 497	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Магас (57,1% совокупной площади жилых единиц).

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

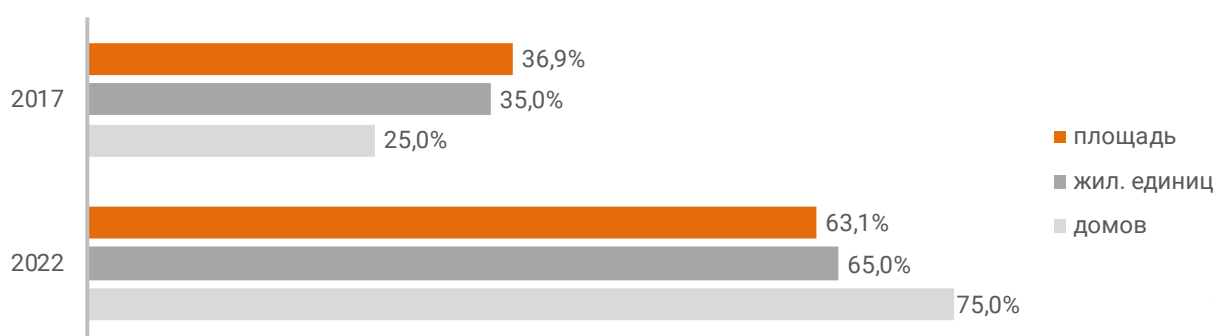
Застройщики жилья в Республике Ингушетия осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с мая 2017 г. по сентябрь 2022 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2017	1	25,0%	170	35,0%	14 562	36,9%
2022	3	75,0%	316	65,0%	24 935	63,1%
Общий итог	4	100%	486	100%	39 497	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Республики Ингушетия по годам выдачи разрешения на строительство



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2022 г. (63,1% по площади жилых единиц).

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

В Республике Ингушетия 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	1	25,0%	32	6,6%	2 378	6,0%
2024	3	75,0%	454	93,4%	37 119	94,0%
Общий итог	4	100%	486	100%	39 497	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Республики Ингушетия по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2023 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 2 378 м² жилья (Приложение 1).

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

Таблица 5

Запланированный срок ввода в эксплуатацию	Совокупная S жилых единиц м ²	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц м ² %	
2024	37 119	2019	14 562	39,2%
		2023	8 928	24,1%
Общий итог	39 497		23 490	59,5%

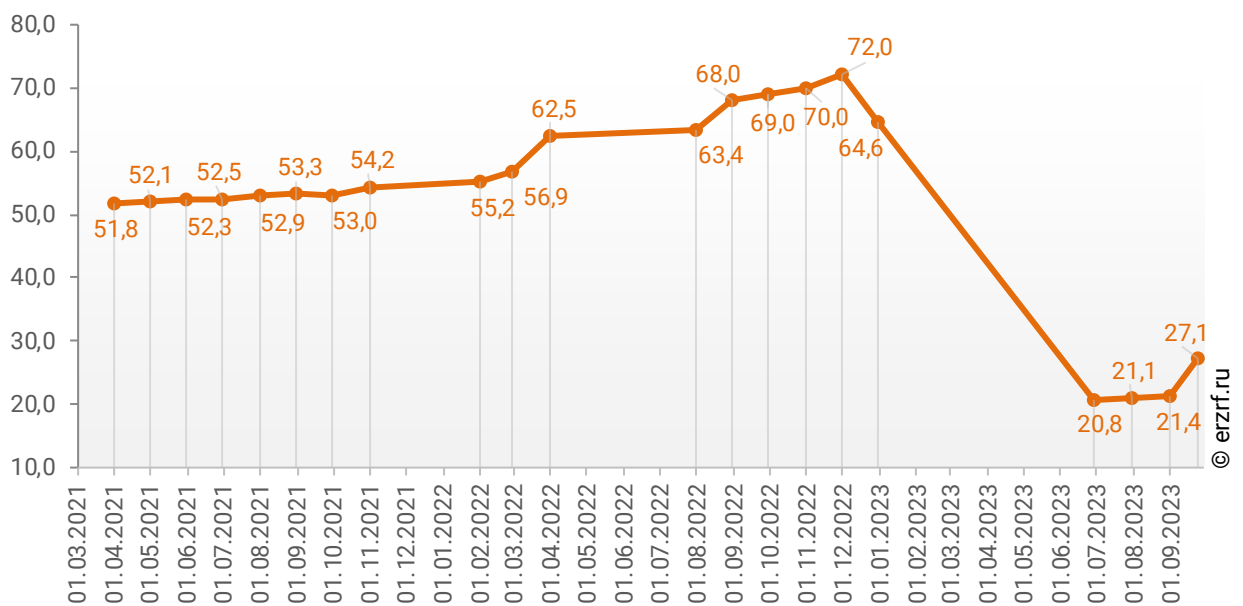
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2019 на 2024 год (14 562 м²), что составляет 39,2% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Республике Ингушетия в 2024 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Республике Ингушетия по состоянию на сентябрь 2023 года составляет 27,1 месяца.

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

График 2

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



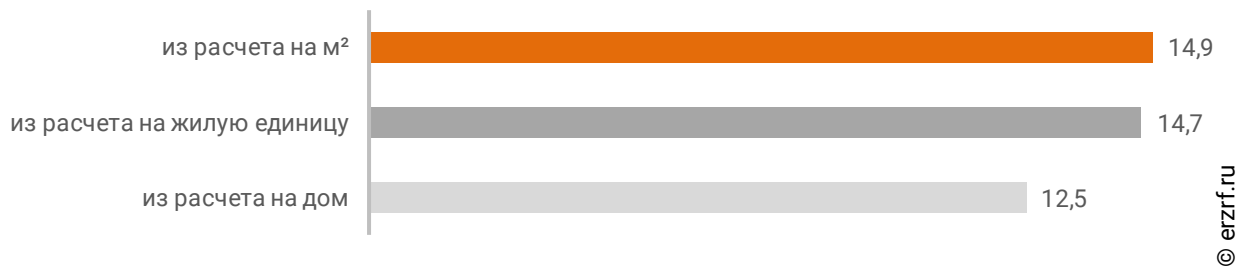
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Ингушетия по этажности строящихся домов

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

- 12,5 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 14,7 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 14,9 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

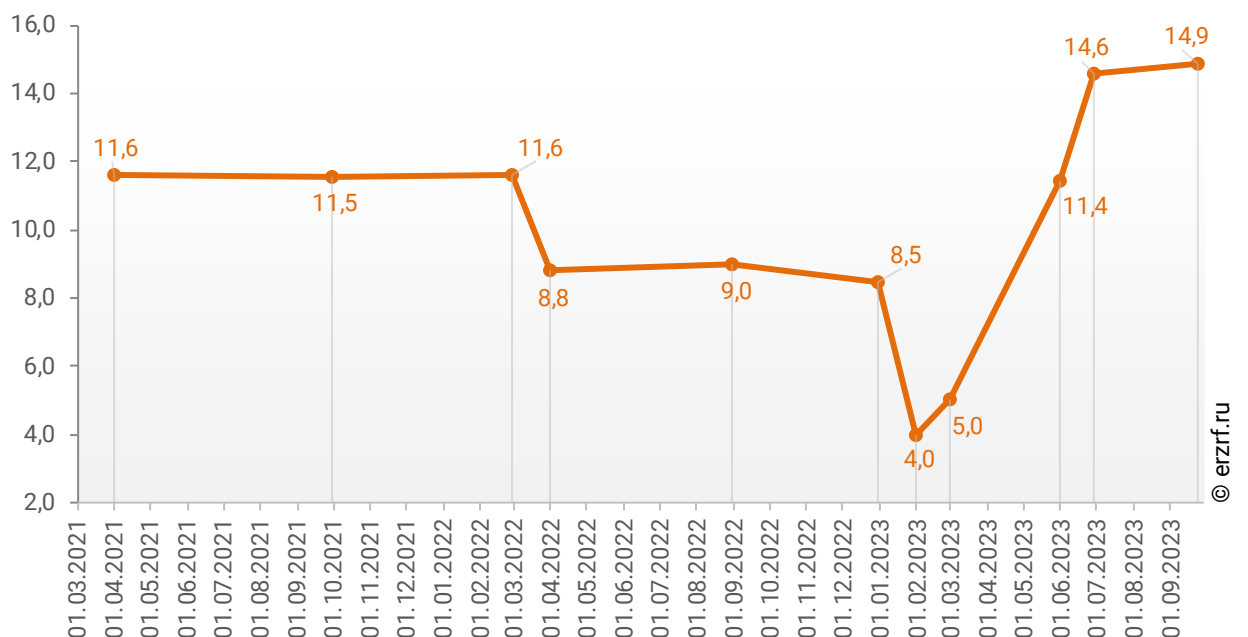
Средняя этажность новостроек Республики Ингушетия



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

График 3

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



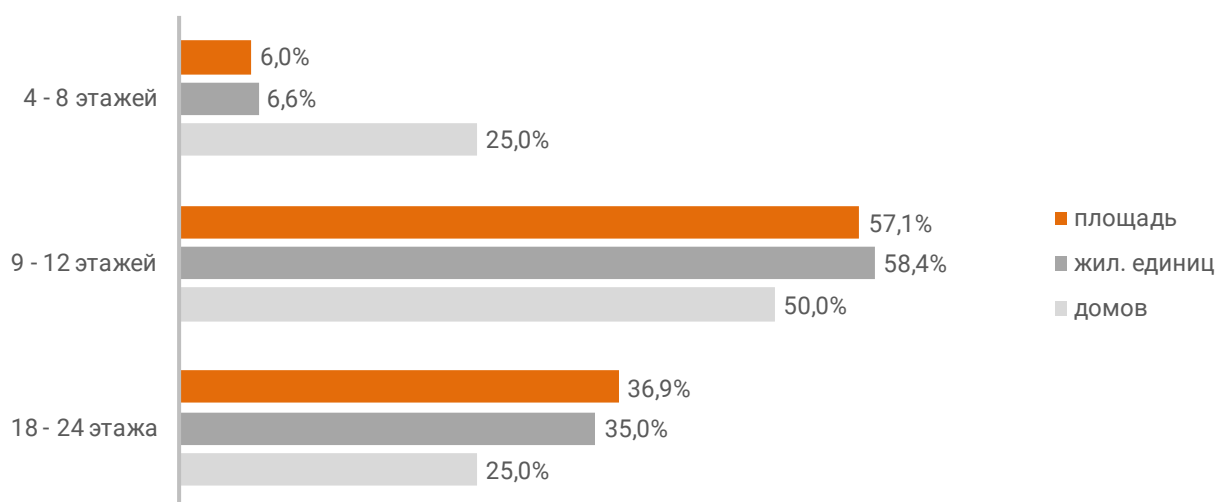
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
4 - 8 этажей	1	25,0%	32	6,6%	2 378	6,0%
9 - 12 этажей	2	50,0%	284	58,4%	22 557	57,1%
18 - 24 этажа	1	25,0%	170	35,0%	14 562	36,9%
Общий итог	4	100%	486	100%	39 497	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Республики Ингушетия по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 57,1% от всей площади строящегося жилья.

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

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Республике Ингушетия является 21-этажный многоквартирный дом в ЖК «Дом по пр-ту И. Базоркина», застройщик «СТРОЙ ГАЗ СЕРВИС». ТОП лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	21	СТРОЙ ГАЗ СЕРВИС	многоквартирный дом	Дом по пр-ту И. Базоркина
2	12	ТРАНС-СЕРВИС	многоквартирный дом	По ул. М.Б.Базоркина
3	5	Стройиндустрия	многоквартирный дом	По ул. Ленина

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Республике Ингушетия является многоквартирный дом в ЖК «Дом по пр-ту И. Базоркина», застройщик «СТРОЙ ГАЗ СЕРВИС». ТОП лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

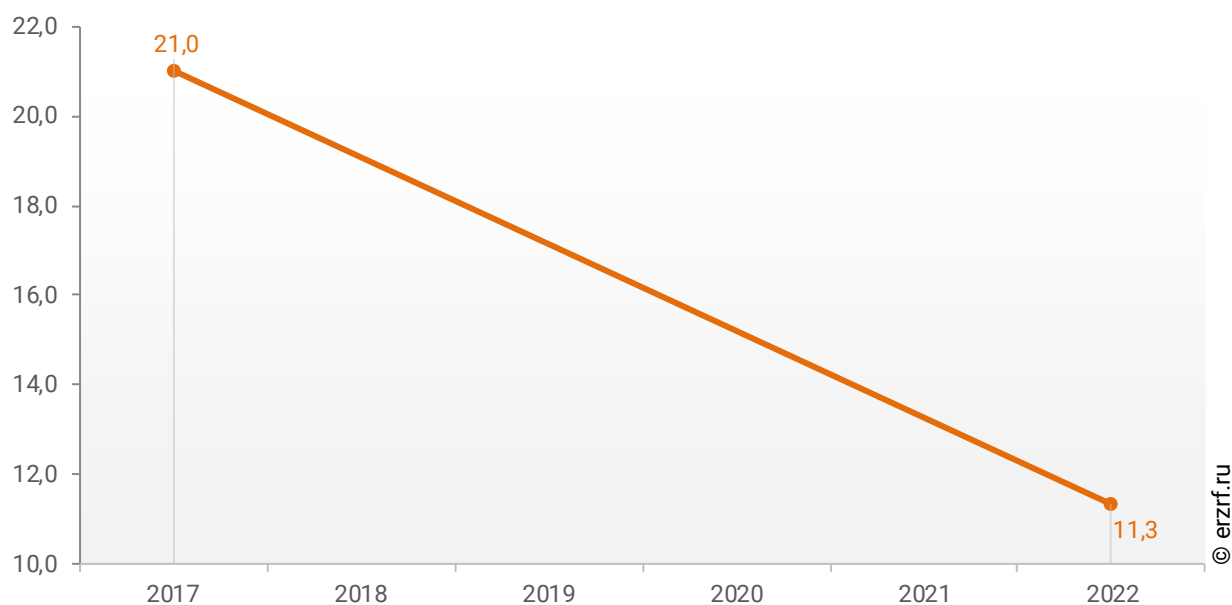
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	14 562	СТРОЙ ГАЗ СЕРВИС	многоквартирный дом	Дом по пр-ту И. Базоркина
2	13 629	ТРАНС-СЕРВИС	многоквартирный дом	По ул. М.Б.Базоркина
3	2 378	Стройиндустрия	многоквартирный дом	По ул. Ленина

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Республики Ингушетия, разрешение на строительство которых выдано в 2022 году, составляет 11,3 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Республики Ингушетия по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

График 4

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



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

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

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	4	100%	486	100%	39 497	100%
Общий итог	4	100%	486	100%	39 497	100%

Гистограмма 5

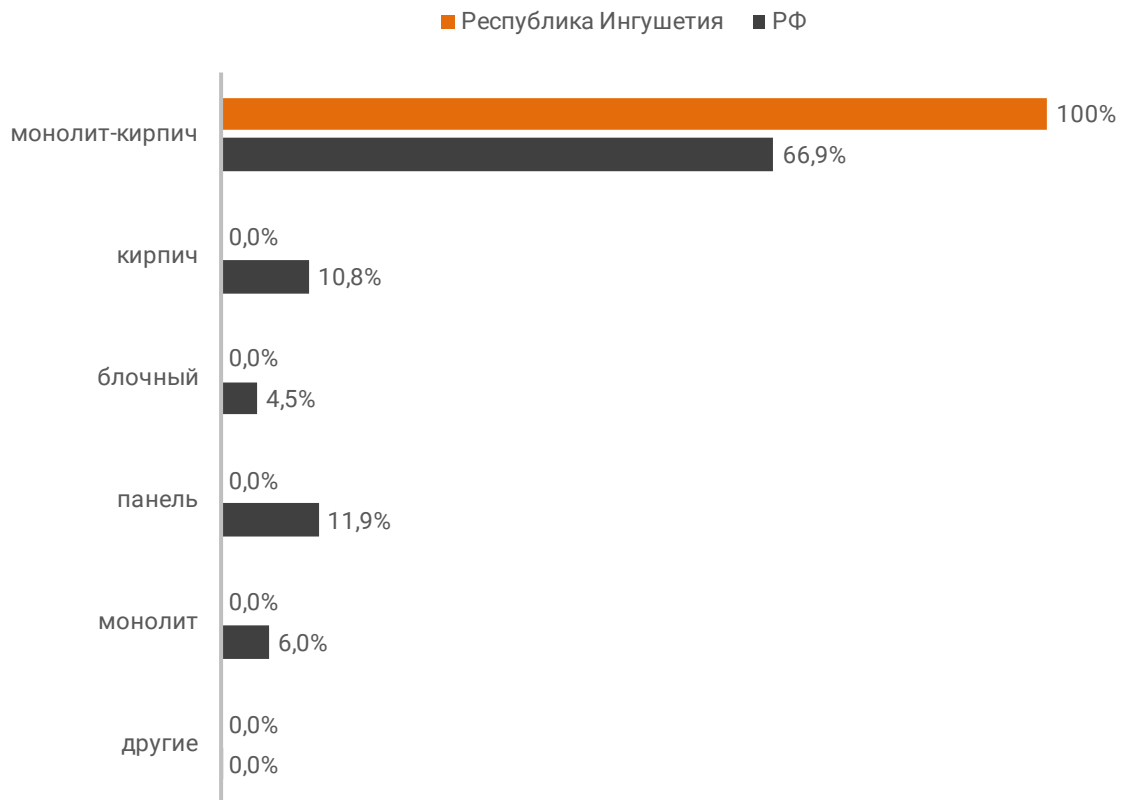
Распределение жилых новостроек Республики Ингушетия по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Республике Ингушетия является монолит-кирпич. Из него возводится 100% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 66,9% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

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



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

График 5



У всего строящегося жилья Республики Ингушетия 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 объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

7. ТОП застройщиков Республики Ингушетия по объемам строительства

По состоянию на сентябрь 2023 года строительство жилья в Республике Ингушетия осуществляют 3 застройщика

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Республике Ингушетия на сентябрь 2023 года представлен в таблице 10.

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	ТРАНС-СЕРВИС	2	50,0%	284	58,4%	22 557	57,1%
2	СТРОЙ ГАЗ СЕРВИС	1	25,0%	170	35,0%	14 562	36,9%
3	Стройиндустрия	1	25,0%	32	6,6%	2 378	6,0%
Общий итог		4	100%	486	100%	39 497	100%

Сведения о переносе с прошлых периодов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию по ТОП застройщиков Республики Ингушетия представлены в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Совокупная S жилых единиц				Уточнение срока месяцев
		всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов			
			м ²	м ²		
1	ТРАНС-СЕРВИС	22 557	8 928	39,6%	4,8	
2	СТРОЙ ГАЗ СЕРВИС	14 562	14 562	100%	66,0	
3	Стройиндустрия	2 378	0	0,0%	-	
Общий итог		39 497	23 490	59,5%	27,1	

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «СТРОЙ ГАЗ СЕРВИС» и составляет 66,0 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Ингушетия

В Республике Ингушетия возводится 3 жилых комплекса. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Ингушетия, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

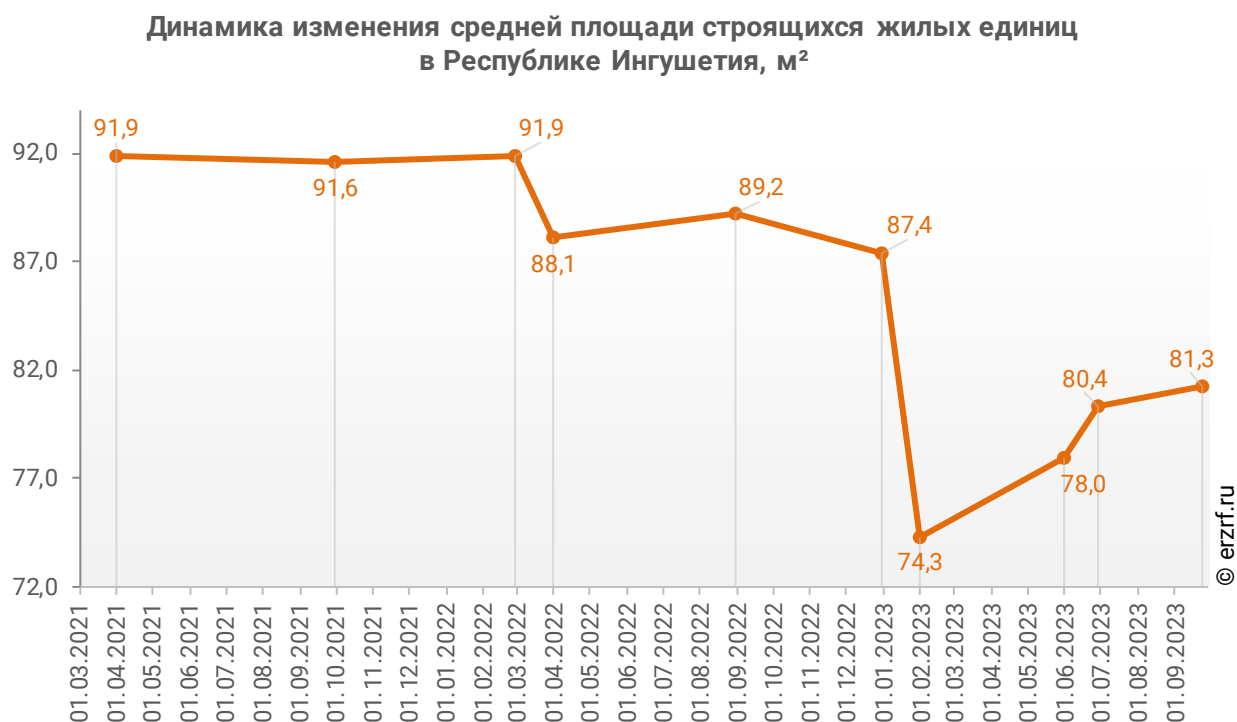
Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «По ул. М.Б.Базоркина» (город Магас). В этом жилом комплексе застройщик «ТРАНС-СЕРВИС» возводит 2 дома, включающих 284 жилые единицы, совокупной площадью 22 557 м².

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

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Республике Ингушетия, составляет 81,3 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,2 м².

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

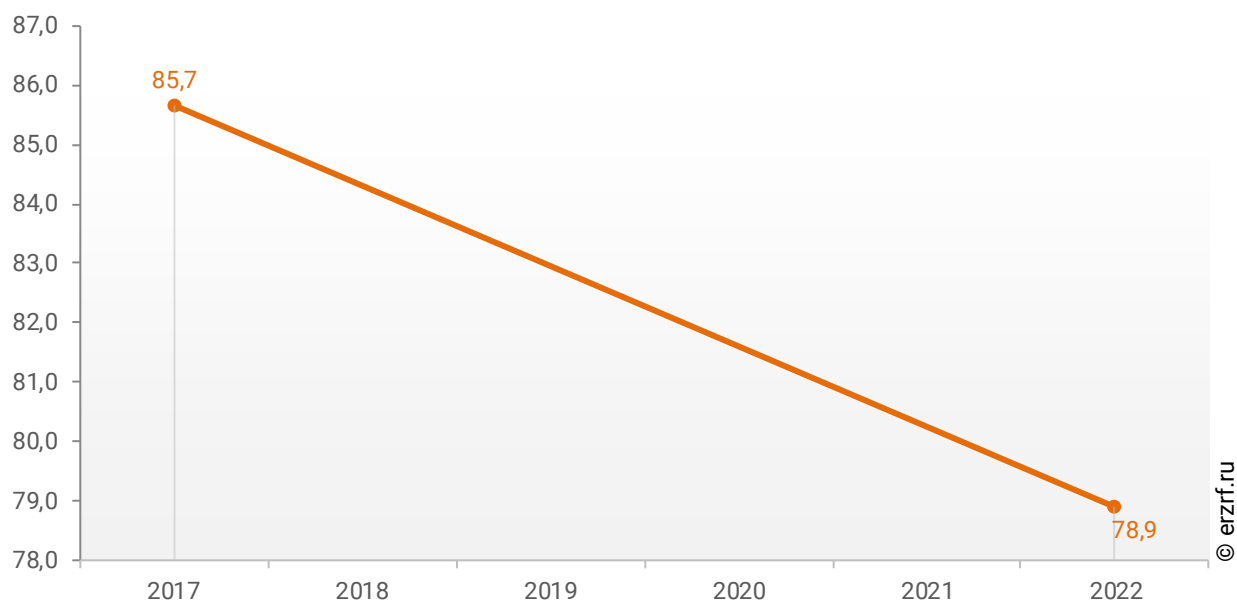
График 6



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Республики Ингушетия, разрешение на строительство которых выдано в 2022 году, составляет 78,9 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Республики Ингушетия по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

График 7

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «Стройиндустрия» – 74,3 м². Самая большая – у застройщика «СТРОЙ ГАЗ СЕРВИС» – 85,7 м² (Таблица 12).

Таблица 12

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
Стройиндустрия	74,3
ТРАНС-СЕРВИС	79,4
СТРОЙ ГАЗ СЕРВИС	85,7
Общий итог	81,3

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Ингушетия, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «По ул. Ленина» – 74,3 м², застройщик «Стройиндустрия». Наибольшая – в ЖК «Дом по пр-ту И. Базоркина» – 85,7 м², застройщик «СТРОЙ ГАЗ СЕРВИС».

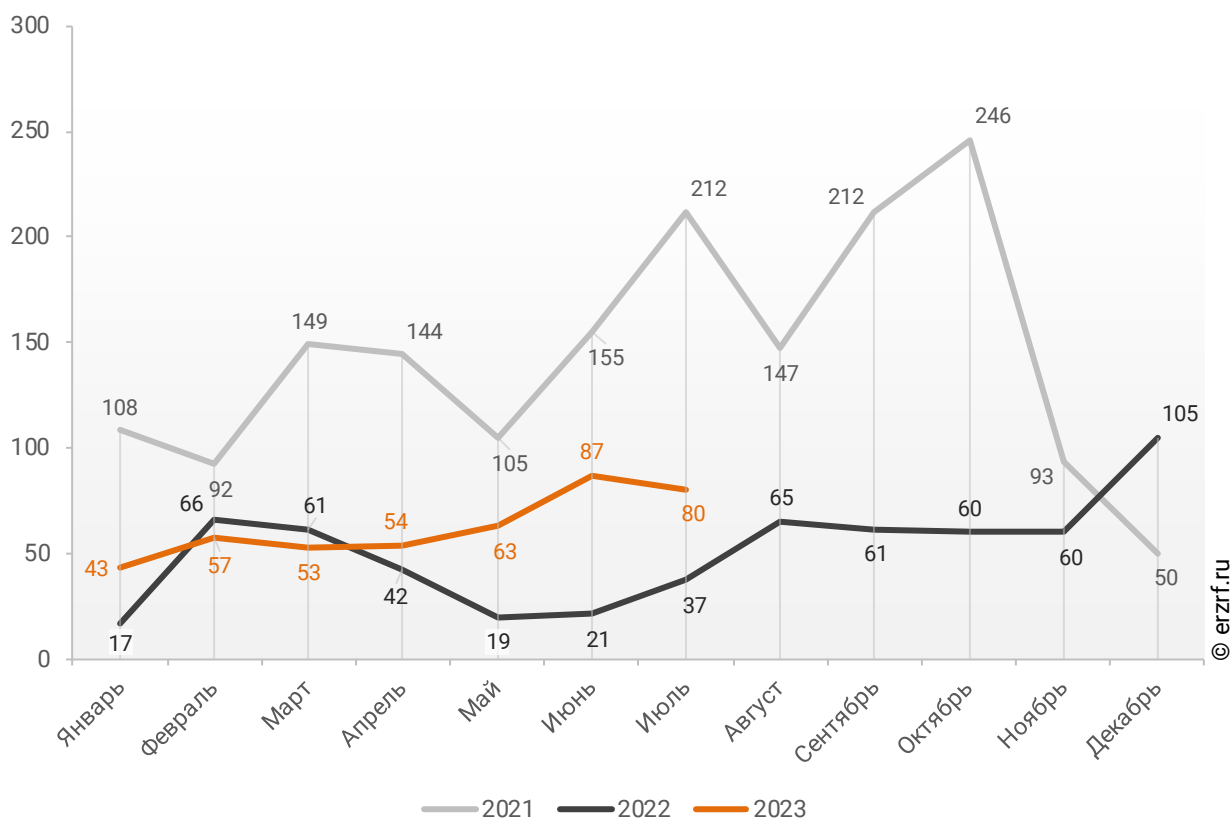
10. Ипотечное кредитование для жителей Республики Ингушетия (официальная статистика Банка России)

10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Ингушетия

По данным Банка России, за 7 месяцев 2023 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Республики Ингушетия, составило 437, что на 66,2% больше уровня 2022 г. (263 ИЖК), и на 54,7% меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (965 ИЖК).

График 8

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг.

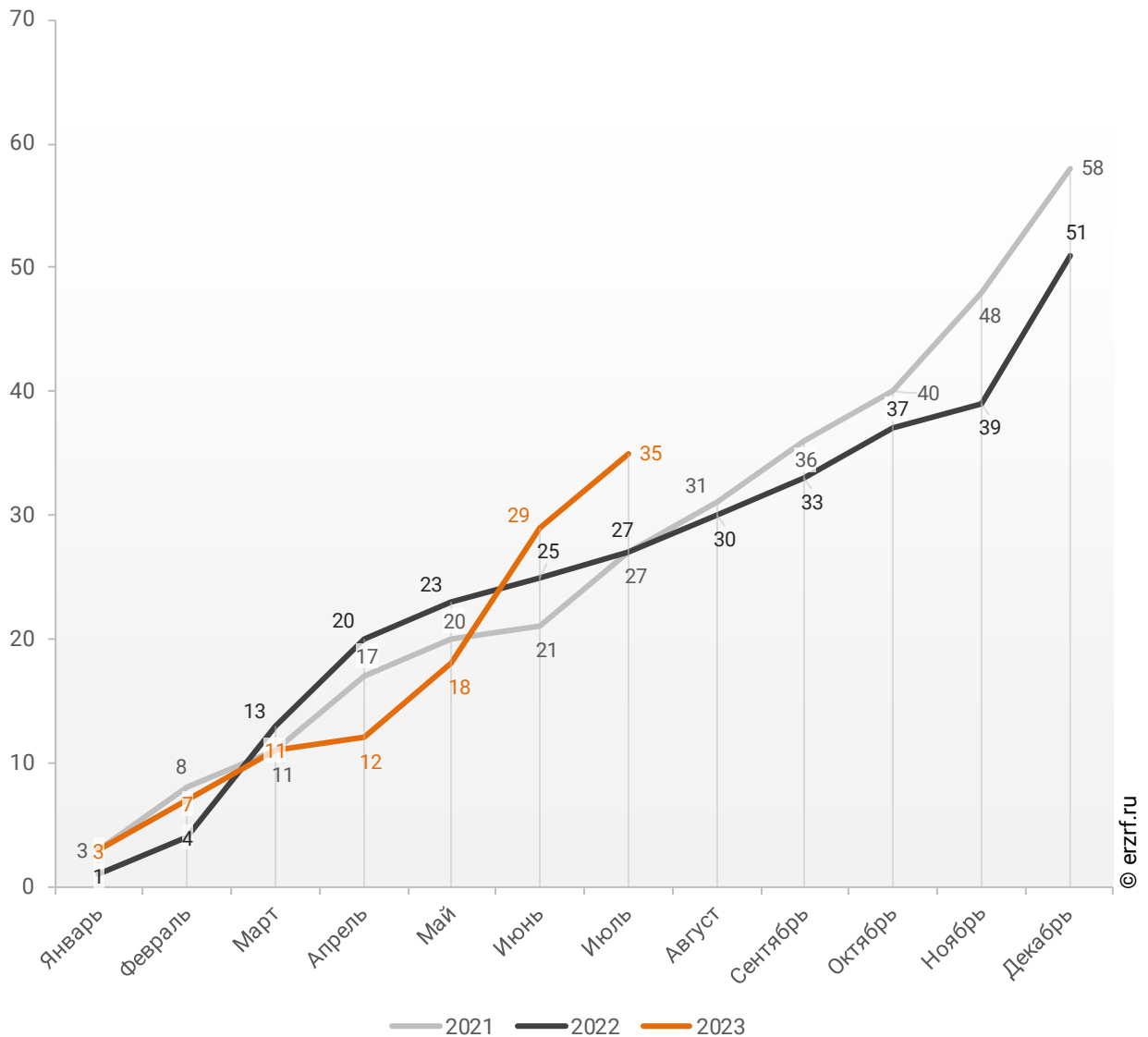


За 7 месяцев 2023 г. количество ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 35, что на 29,6% больше, чем в 2022 г. (27 ИЖК), и на 29,6% больше соответствующего значения 2021 г. (27 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 9.

График 9

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг.

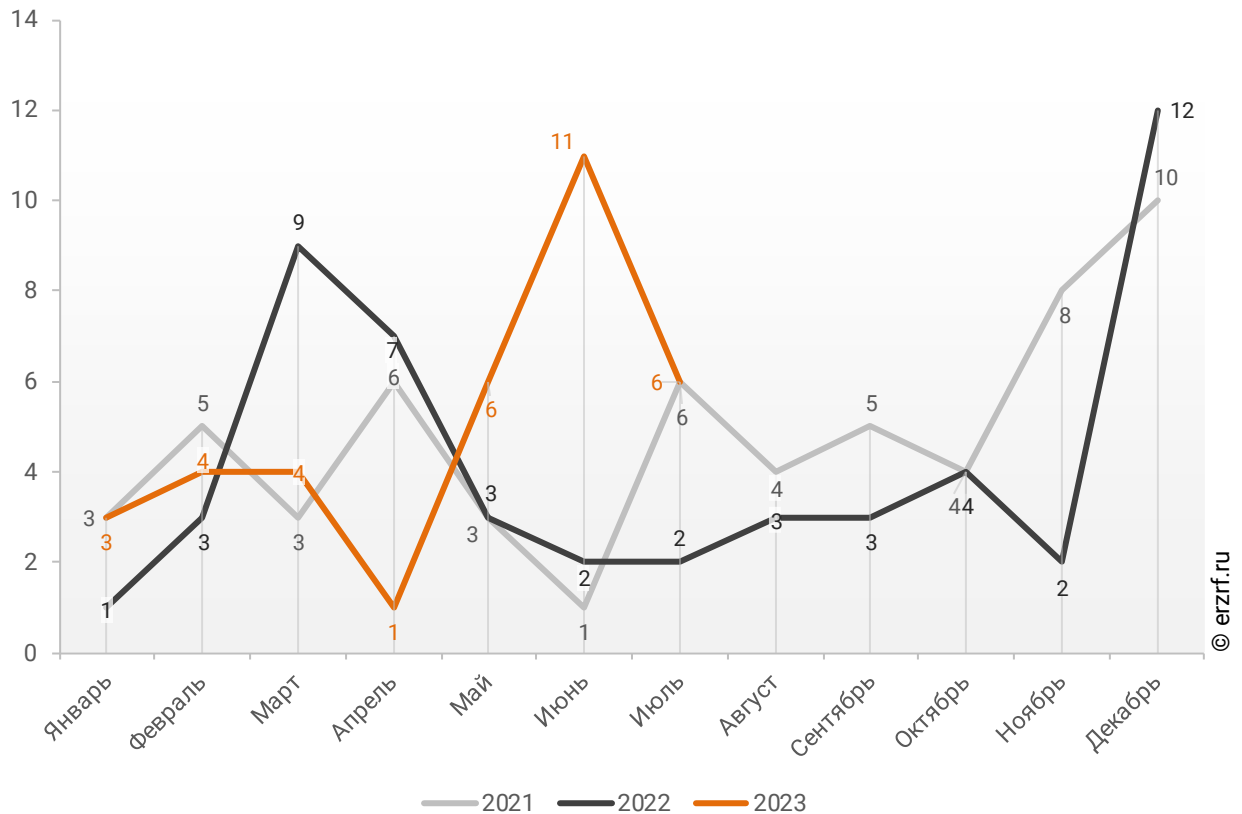


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Республике Ингушетия в июле 2023 года увеличилось на 200,0% по сравнению с июлем 2022 года (6 против 2 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 10.

График 10

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг.

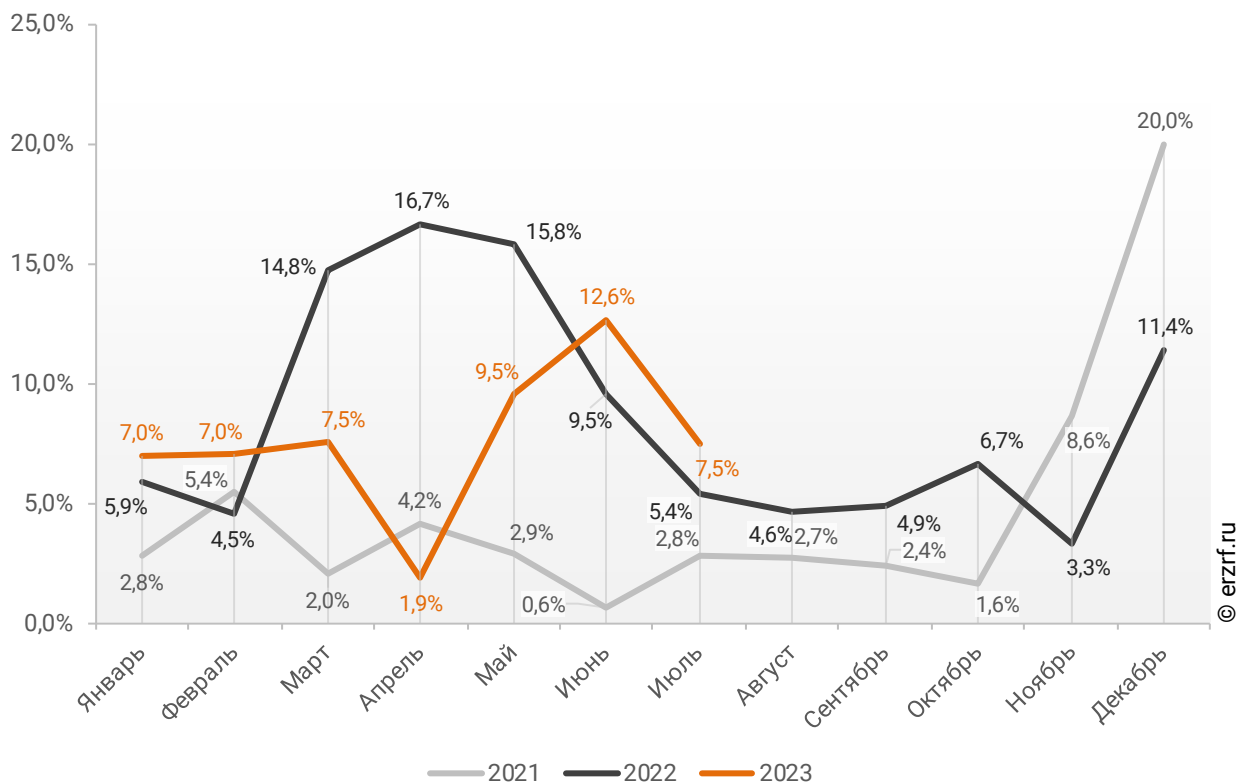


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 7 месяцев 2023 г., составила 8,0% от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия за этот же период, что на 2,3 п.п. меньше соответствующего значения 2022 г. (10,3%), и на 5,2 п.п. больше уровня 2021 г. (2,8%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг.



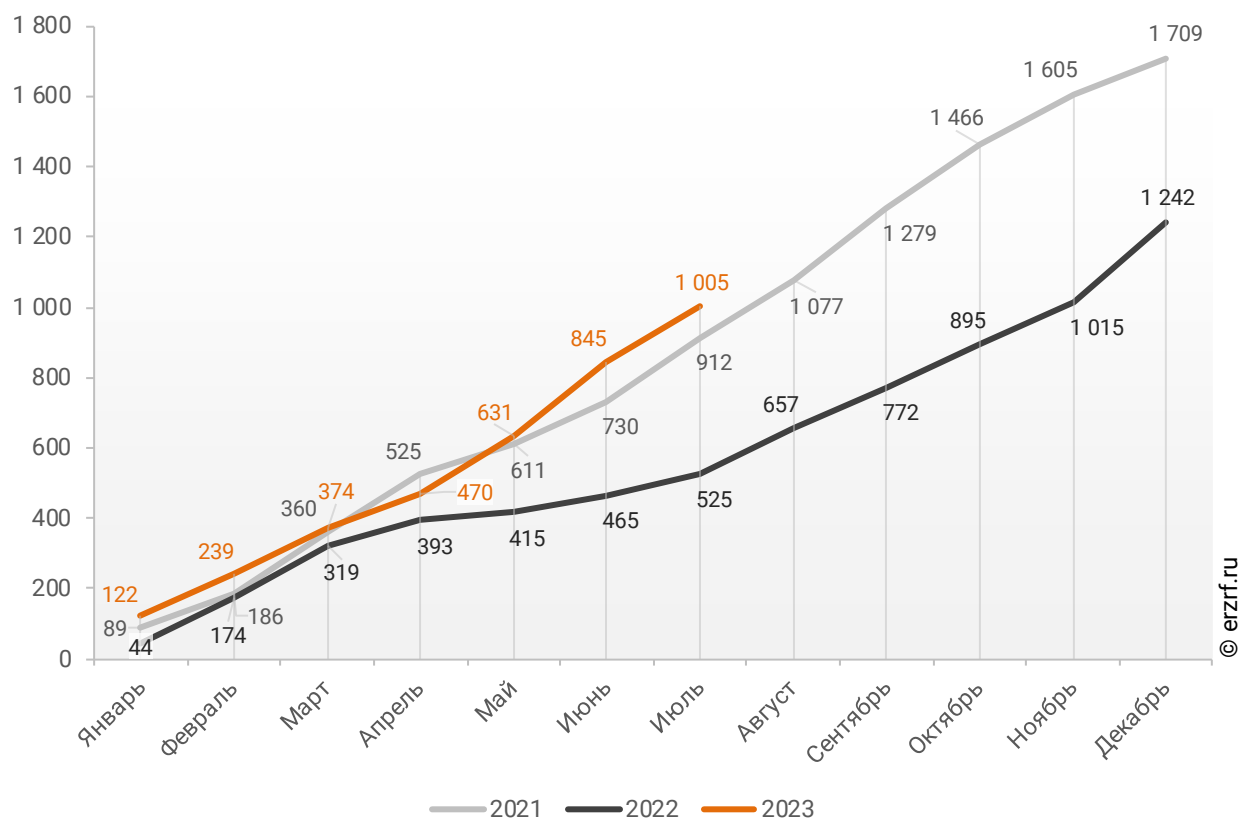
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Ингушетия

По данным Банка России, за 7 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия, составил 1,01 млрд ₽, что на 91,4% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (525 млн ₽), и на 10,2% больше аналогичного значения 2021 г. (912 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 12.

График 12

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг., млн ₽

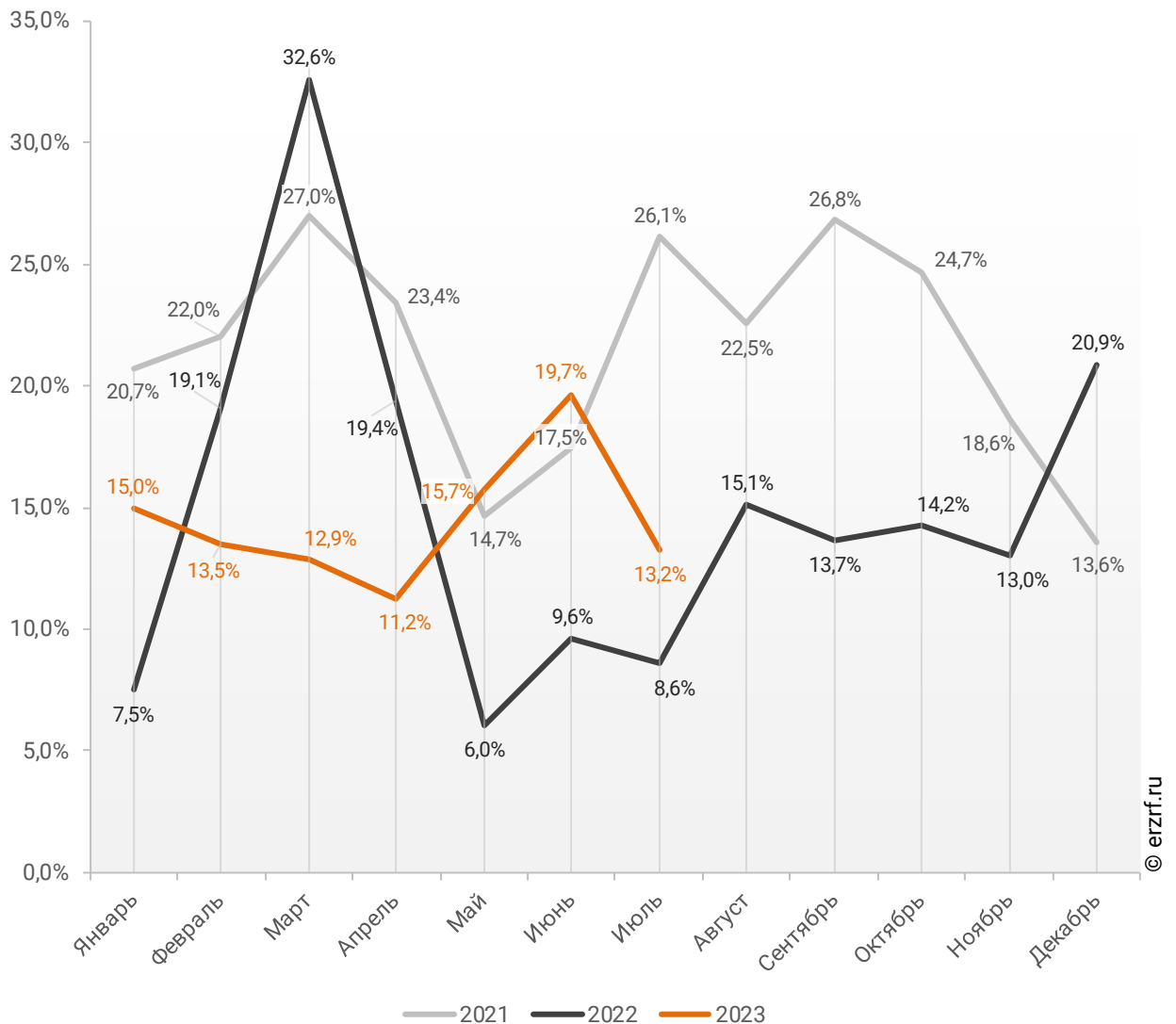


В общем объеме кредитов, выданных за 7 месяцев 2023 г. жителям Республики Ингушетия (6,91 млрд ₽), доля ИЖК составила 14,6%, что на 0,3 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (14,3%), и на 7,2 п.п. меньше уровня 2021 г. (21,8%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 13.

График 13

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг.

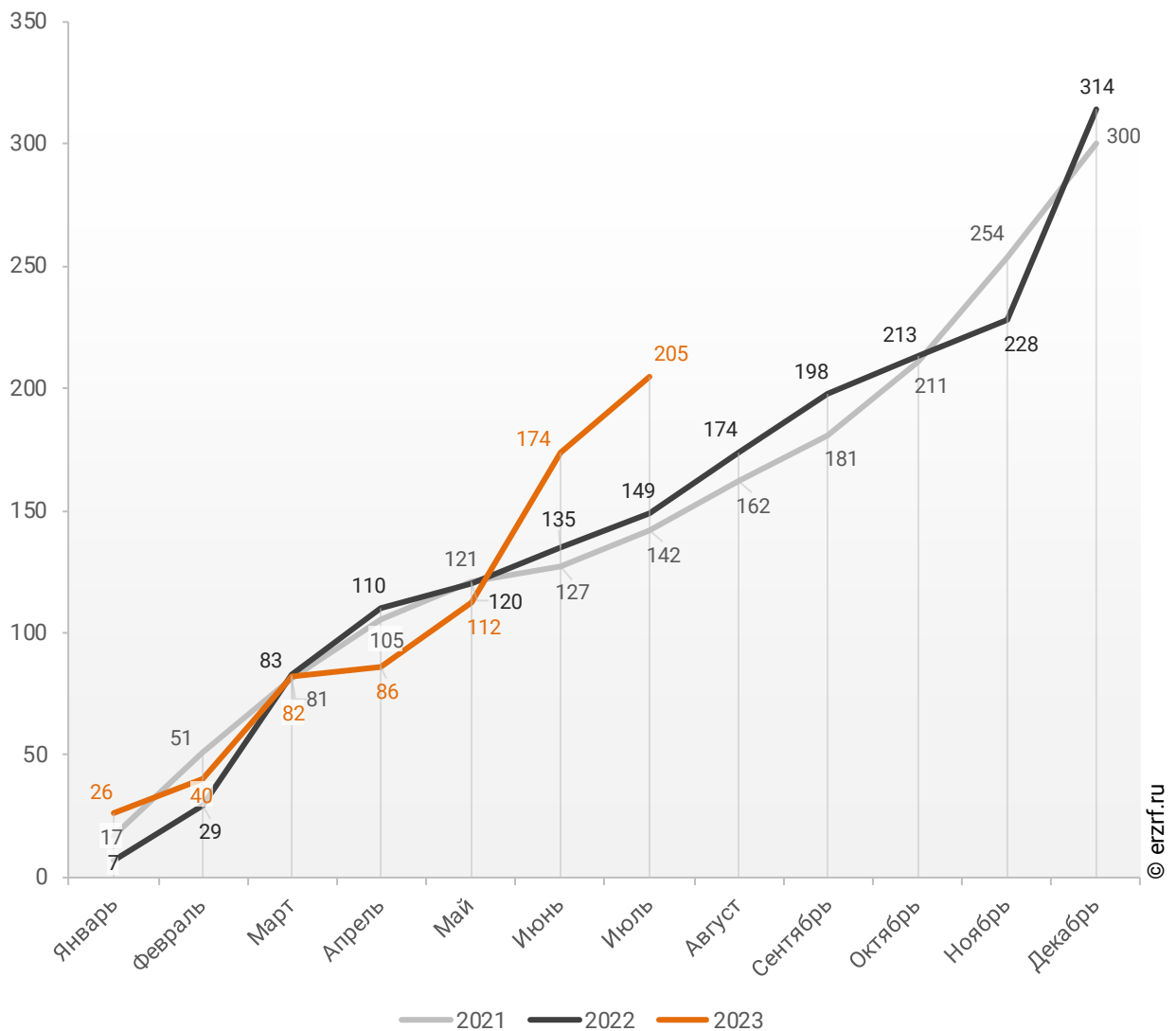


За 7 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия под залог ДДУ, составил 205 млн ₹ (20,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия). Это на 37,6% больше аналогичного значения 2022 г. (149 млн ₹), и на 44,4% больше, чем в 2021 г. (142 млн ₹).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг., млн ₹, приведена на графике 14.

График 14

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг., млн ₹



В общем объеме кредитов, выданных за 7 месяцев 2023 г. жителям Республики Ингушетия (6,91 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 3,0%, что на 1,1 п.п. меньше уровня 2022 г. (4,1%), и на 0,4 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (3,4%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 15 и 16.

График 15

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг.

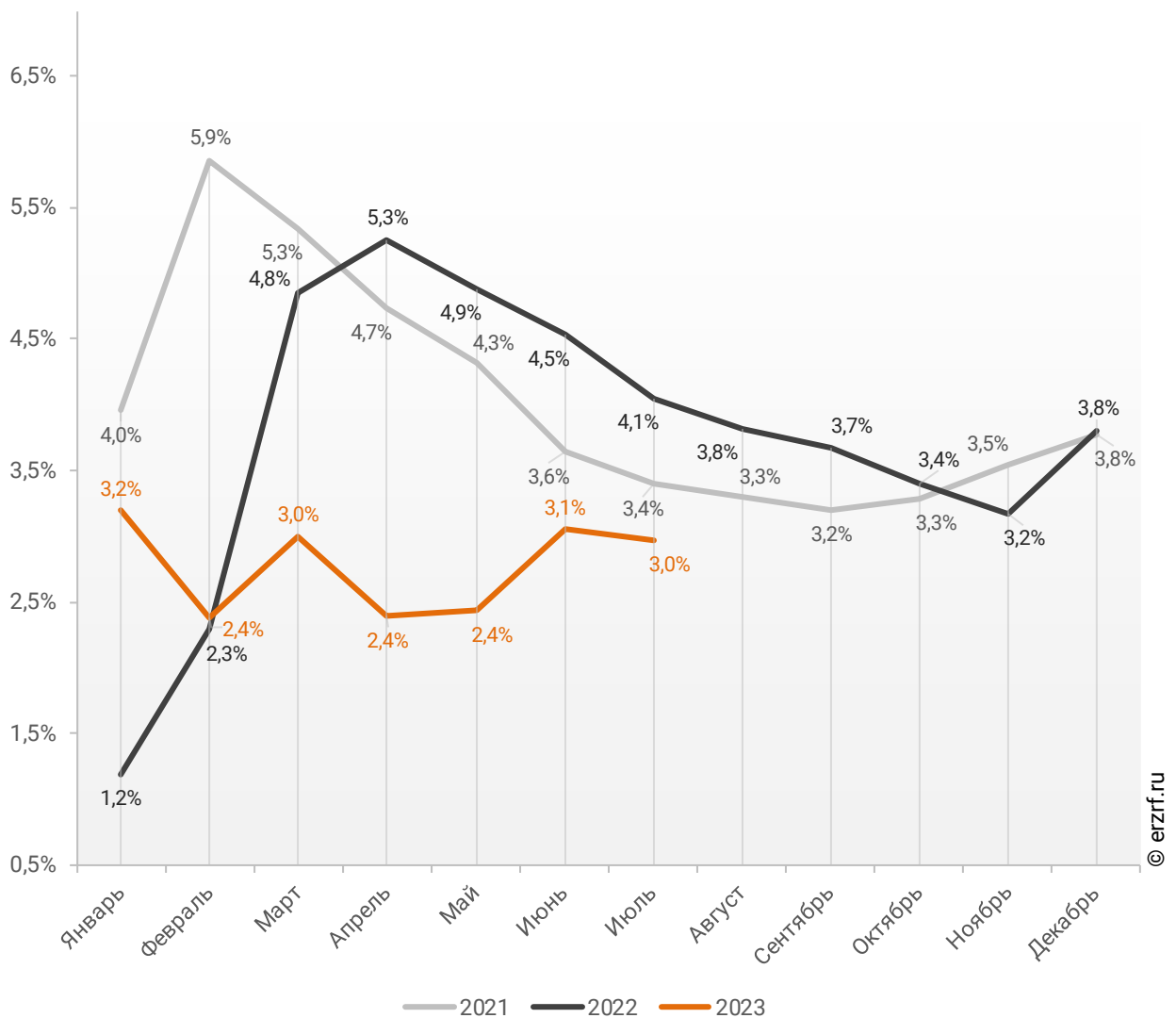
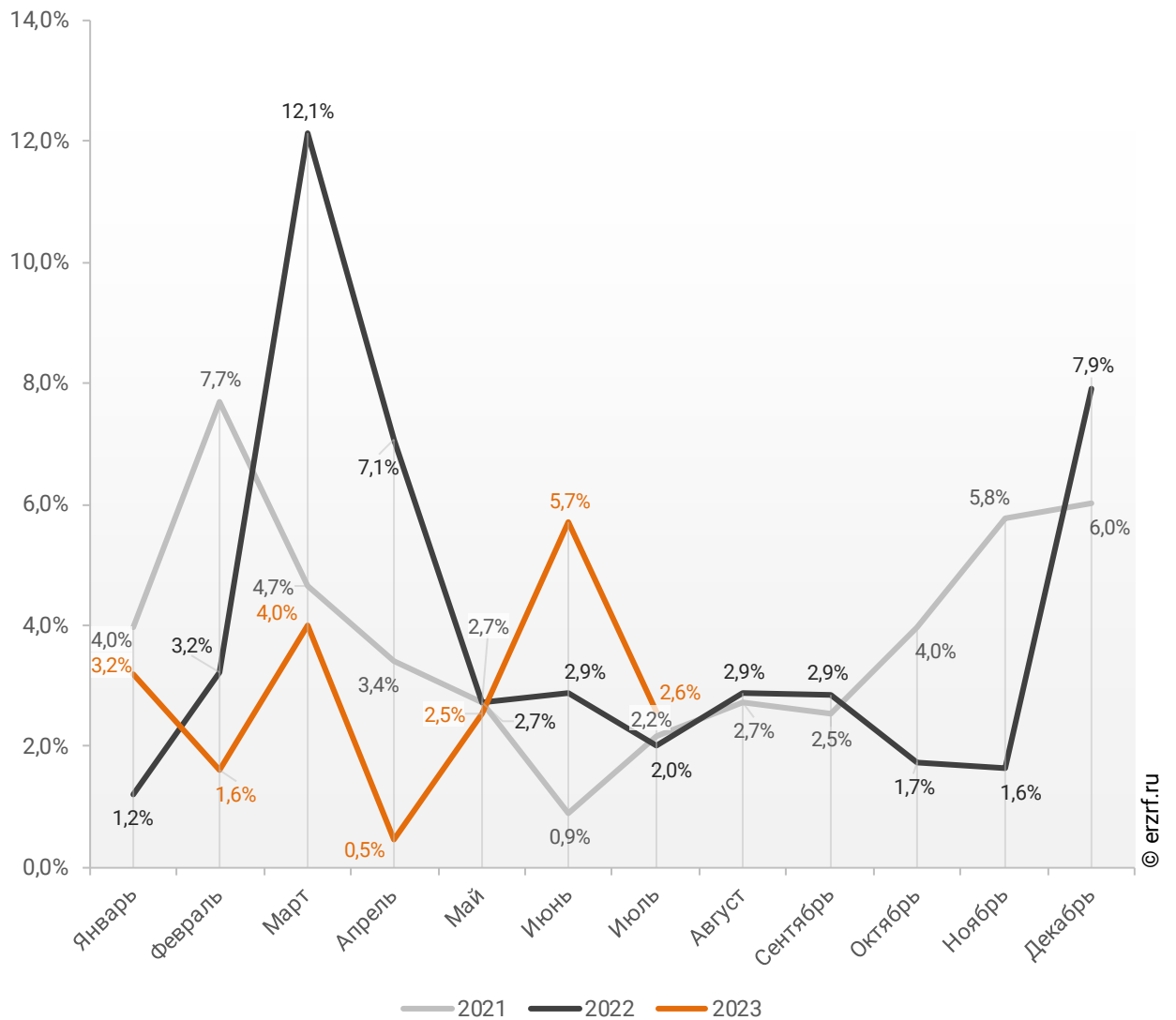


График 16

Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг.

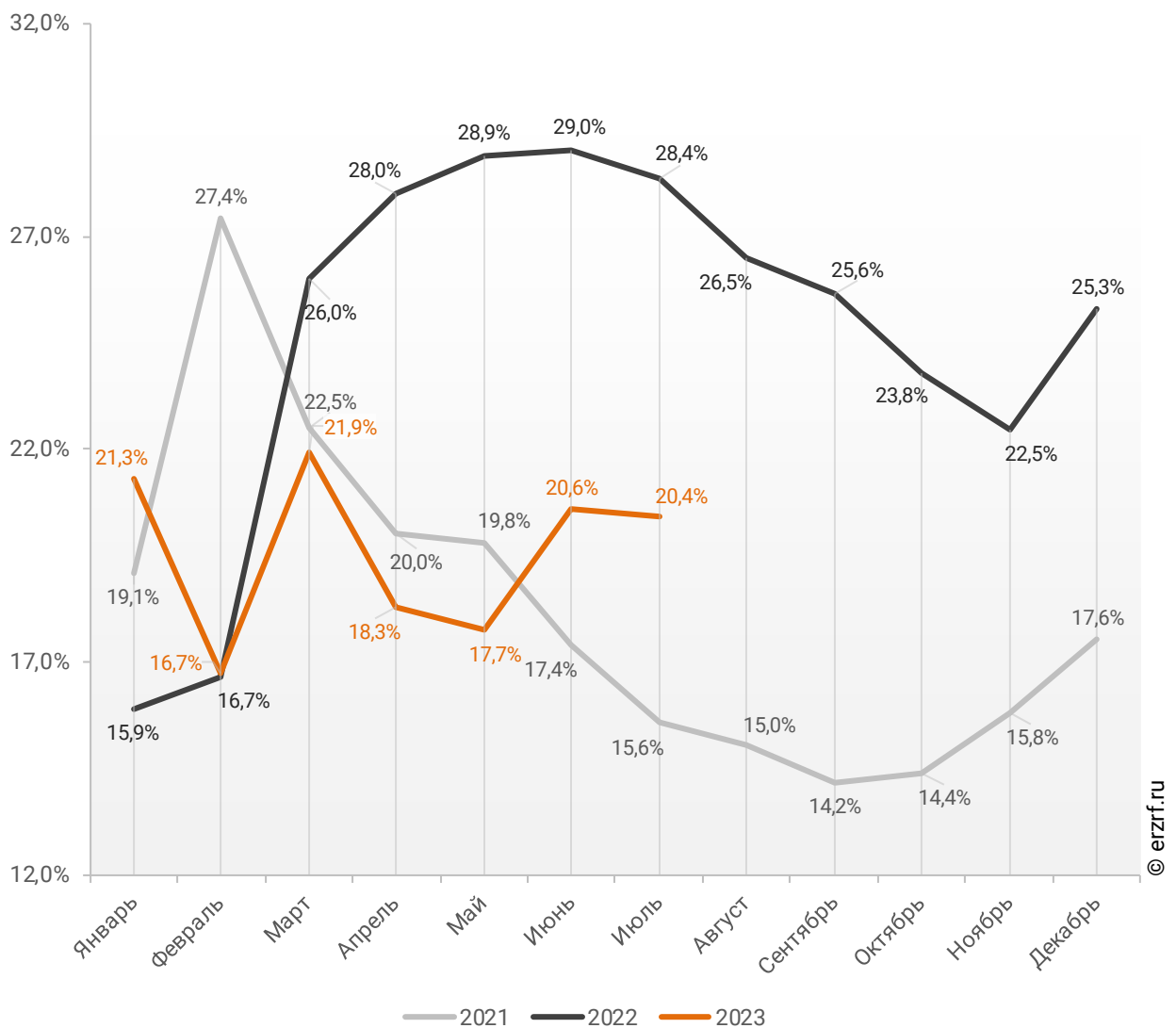


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 7 месяцев 2023 г., составила 20,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия за этот же период, что на 8,0 п.п. меньше, чем в 2022 г. (28,4%), и на 4,8 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (15,6%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 17.

График 17

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг.

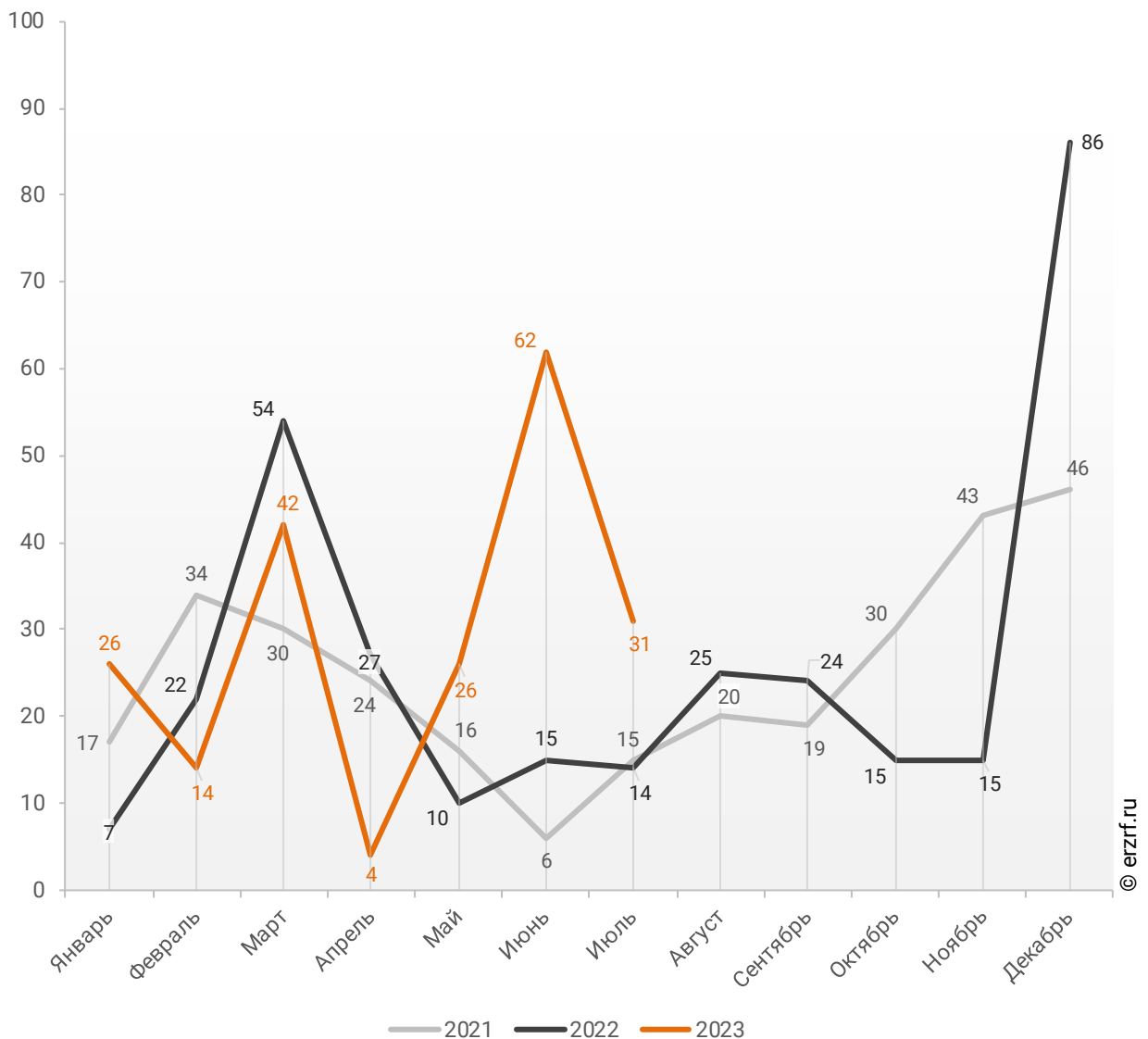


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Республике Ингушетия в июле 2023 года, увеличился на 121,4% по сравнению с июлем 2022 года (31 млн ₹ против 14 млн ₹ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг., млн ₹, приведена на графике 18.

График 18

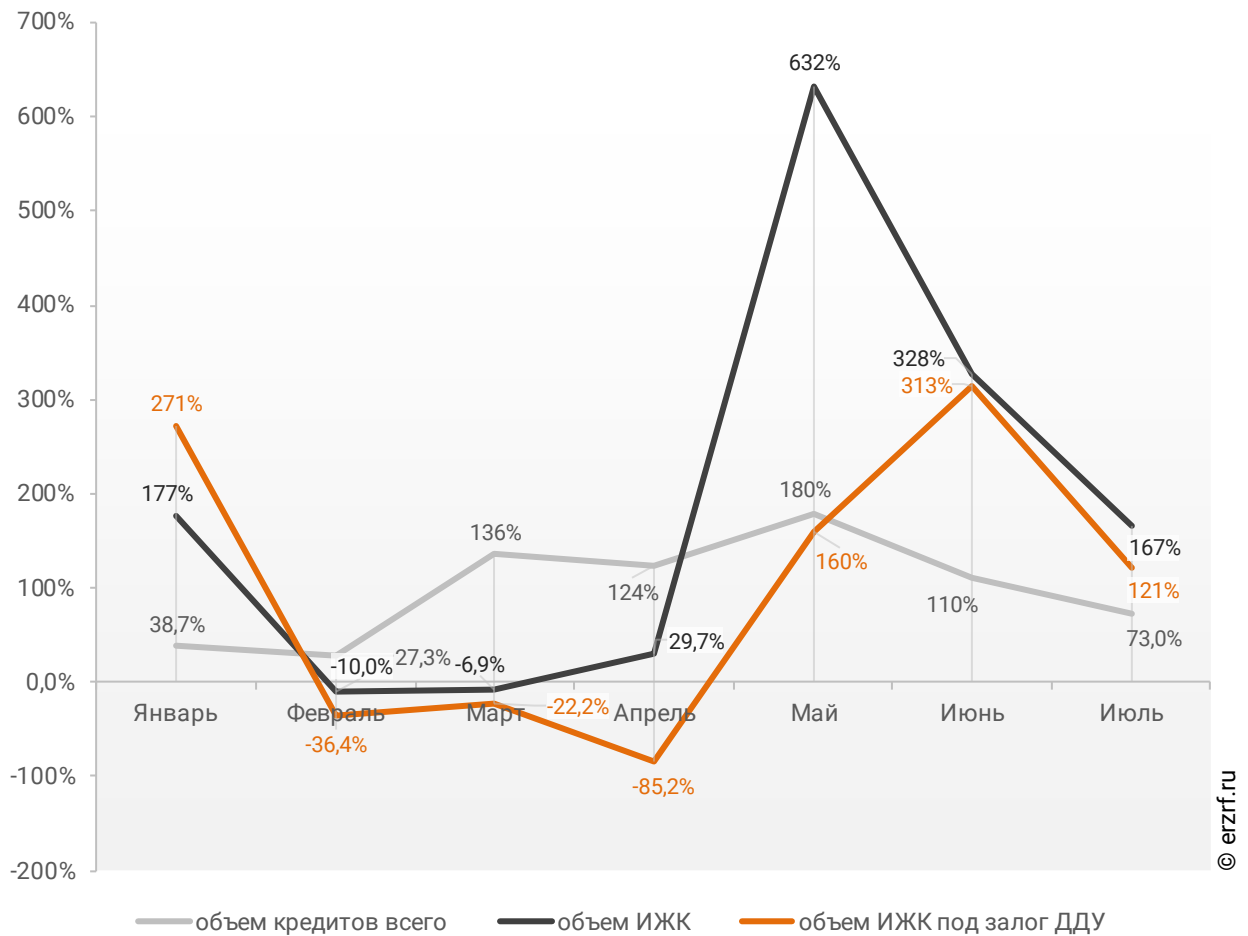
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг., млн ₹



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 121,4% в июле 2023 года по сравнению с июлем 2022 года сопровождался увеличением объема всех видов кредитов на 73,0% (1,21 млрд ₹ против 699 млн ₹ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 166,7% (160 млн ₹ против 60 млн ₹ годом ранее) (График 19).

График 19

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



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Республике Ингушетия кредитов всех видов за январь – июль составила 3,0%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 20,4%.

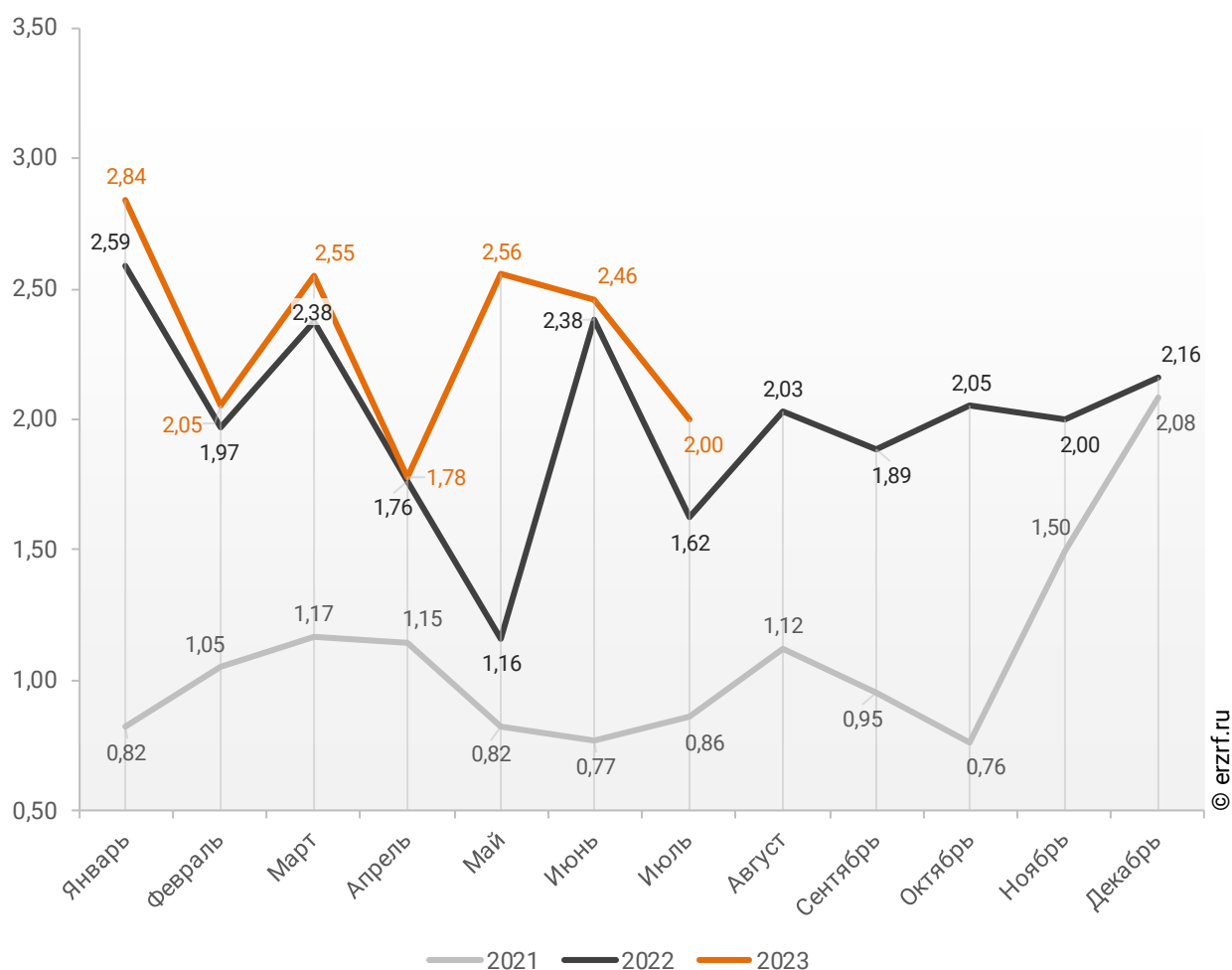
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Ингушетия

По официальной статистике Банка России в июле 2023 г. средний размер ИЖК в Республике Ингушетия составил 2,00 млн ₽, что на 23,3% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (1,62 млн ₽), и на 133,1% больше аналогичного значения 2021 г. (0,86 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг., млн ₽

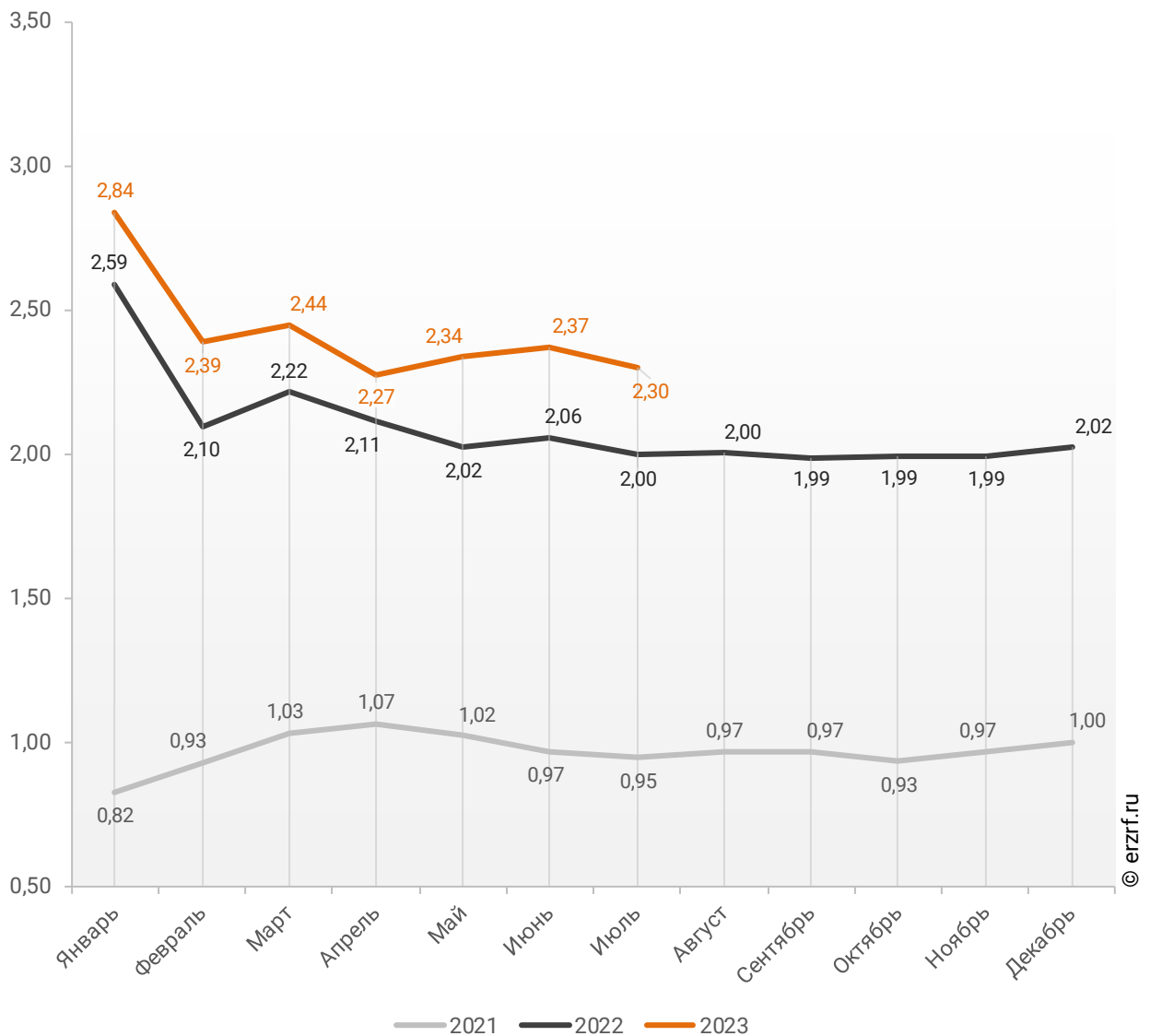


По данным Банка России, за 7 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия, накопленным итогом составил 2,30 млн ₽, что на 15,2% больше, чем в 2022 г. (2,00 млн ₽), и на 143,4% больше соответствующего значения 2021 г. (0,95 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг., млн ₽

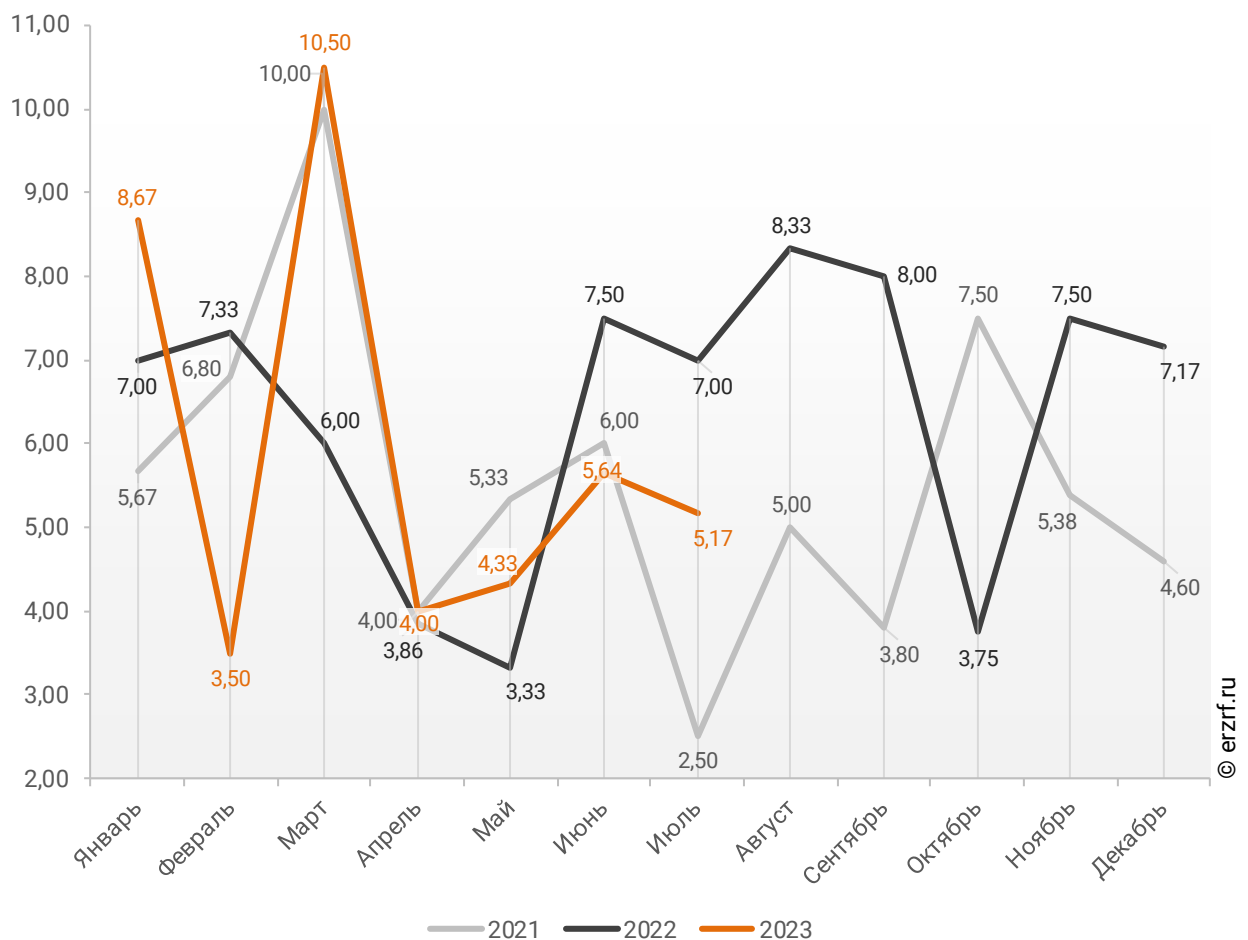


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Республике Ингушетия в июле 2023 года уменьшился на 26,1% по сравнению с июлем 2022 года (5,17 млн ₹ против 7,00 млн ₹ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 8,3%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается впервые после двух месяцев роста.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг., млн ₹, приведена на графике 22.

График 22

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг., млн ₹

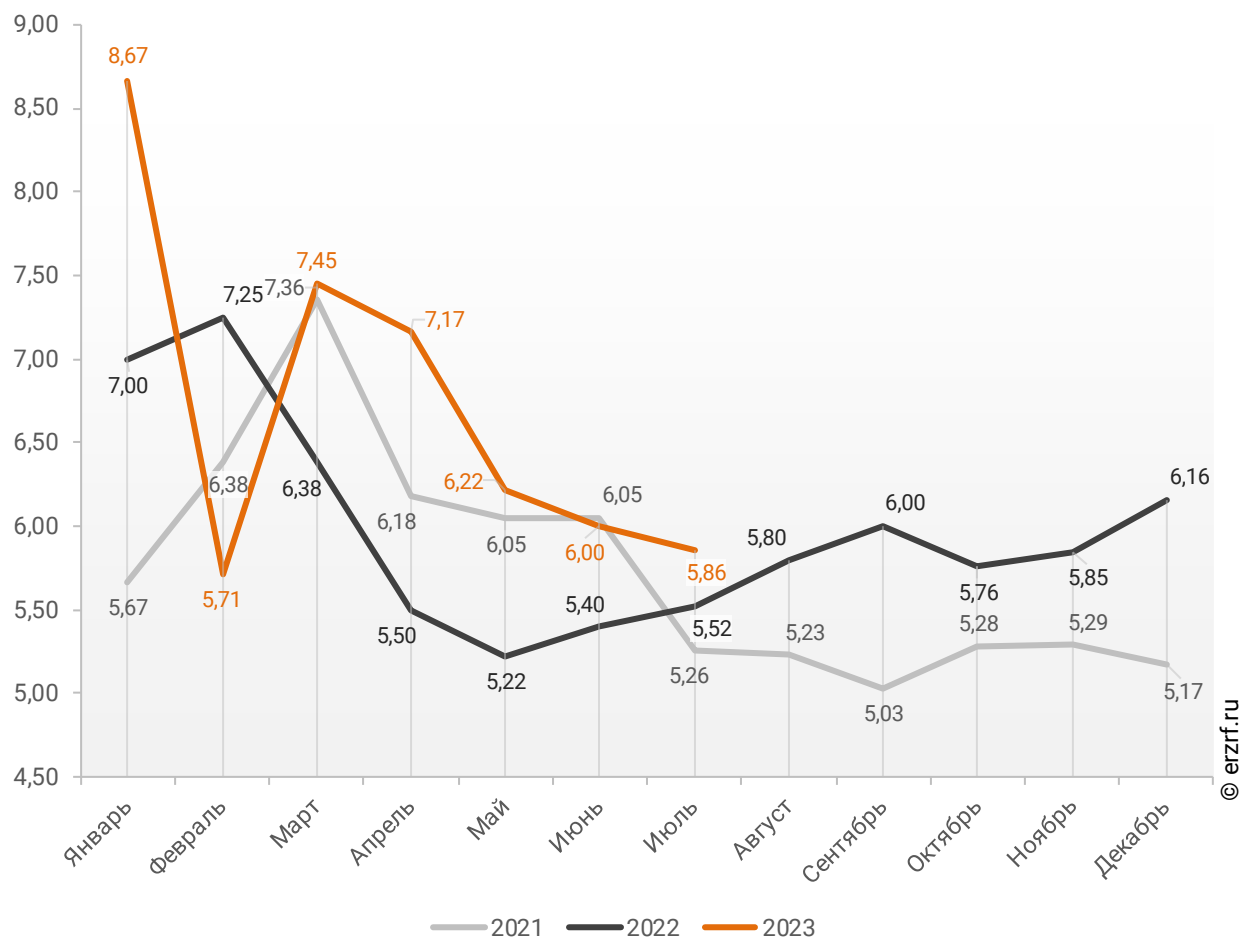


По данным Банка России, за 7 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия, накопленным итогом составил 5,86 млн ₹ (на 154,8% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия). Это на 6,2% больше соответствующего значения 2022 г. (5,52 млн ₹), и на 11,4% больше уровня 2021 г. (5,26 млн ₹).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг., млн ₹, приведена на графике 23.

График 23

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг., млн ₹

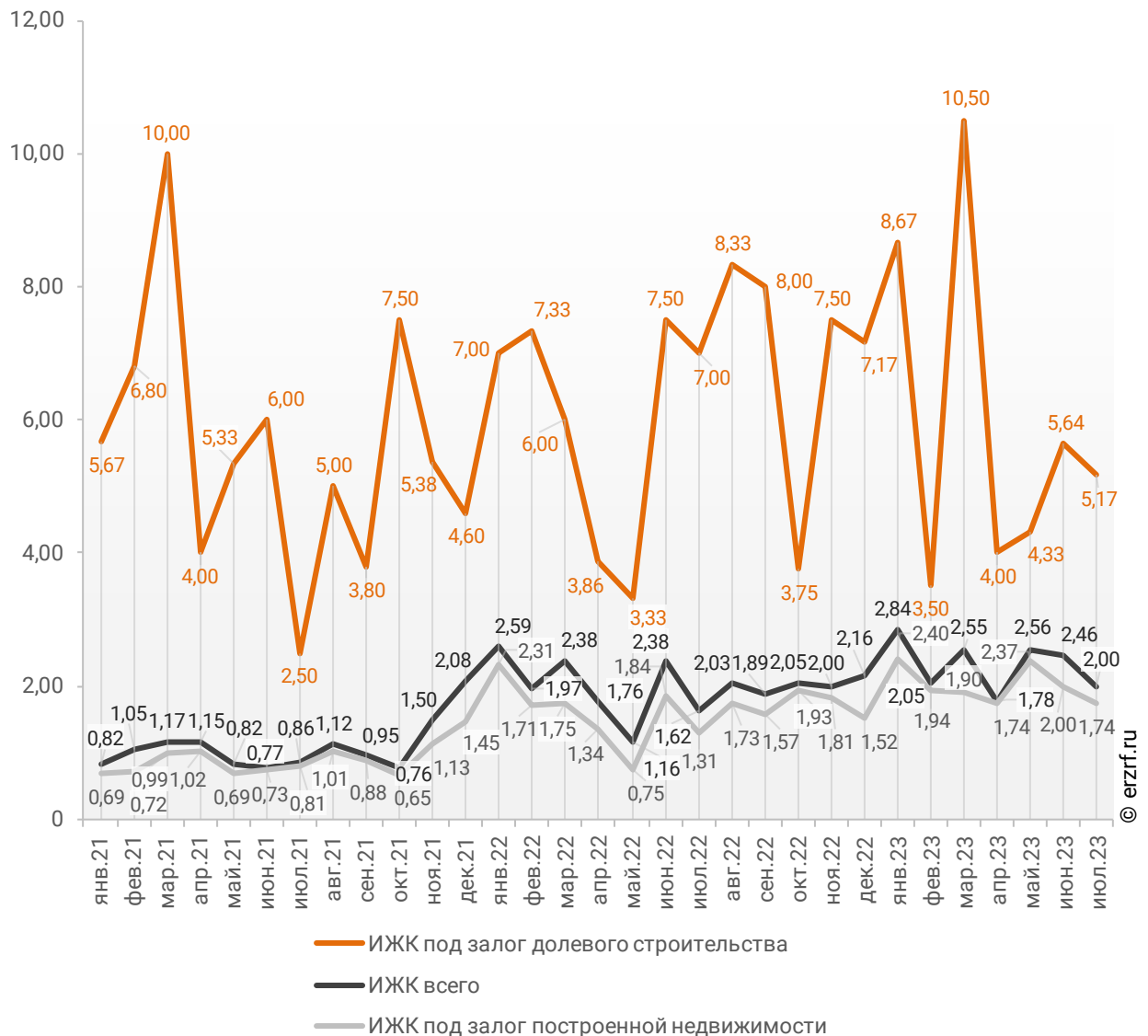


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 32,8% – с 1,31 млн ₹ до 1,74 млн ₹.

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Республике Ингушетия, млн ₹, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 24.

График 24

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Республике Ингушетия, млн ₹



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 237,3 п. п. – с 434,4% до 197,1%.

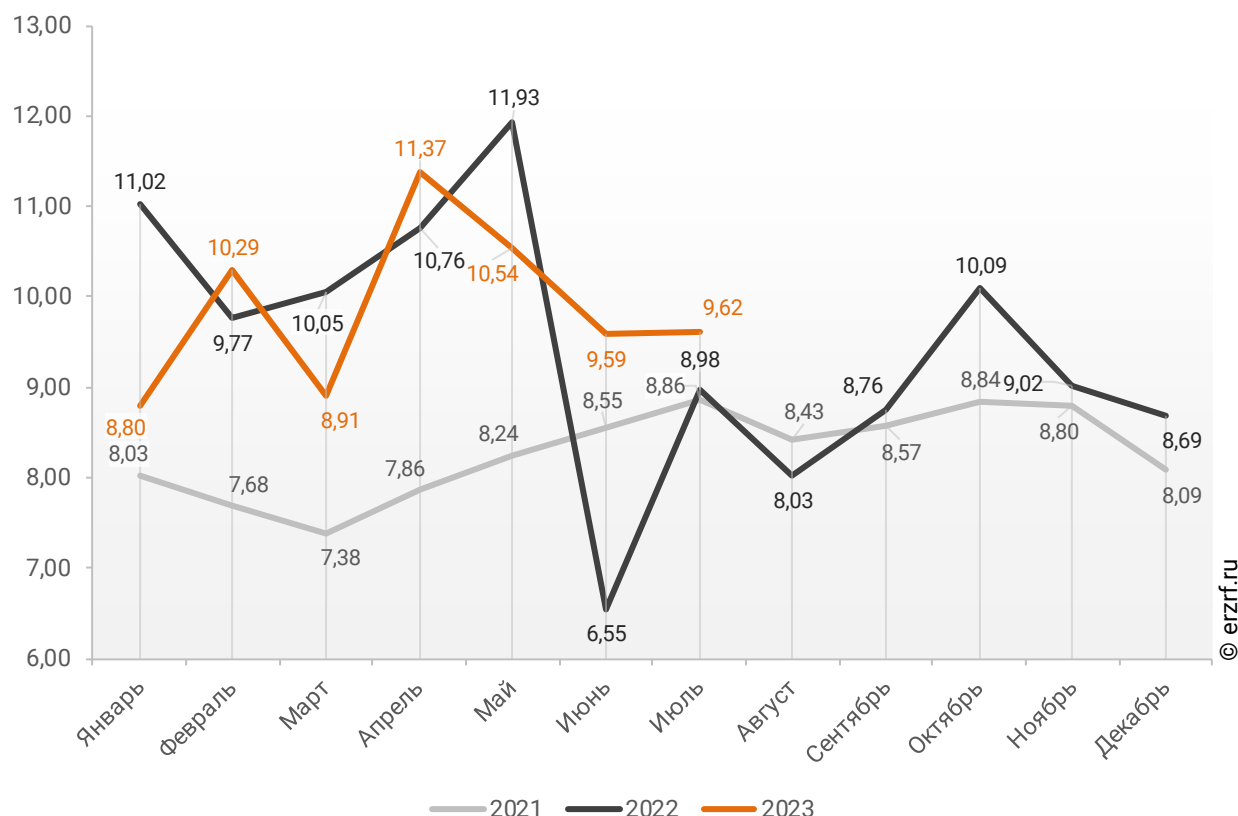
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Ингушетия

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в июле 2023 года в Республике Ингушетия, средневзвешенная ставка составила 9,62%. По сравнению с июлем 2022 года ставка выросла на 0,64 п. п. (с 8,98% до 9,62%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Республике Ингушетия представлена на графике 25.

График 25

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

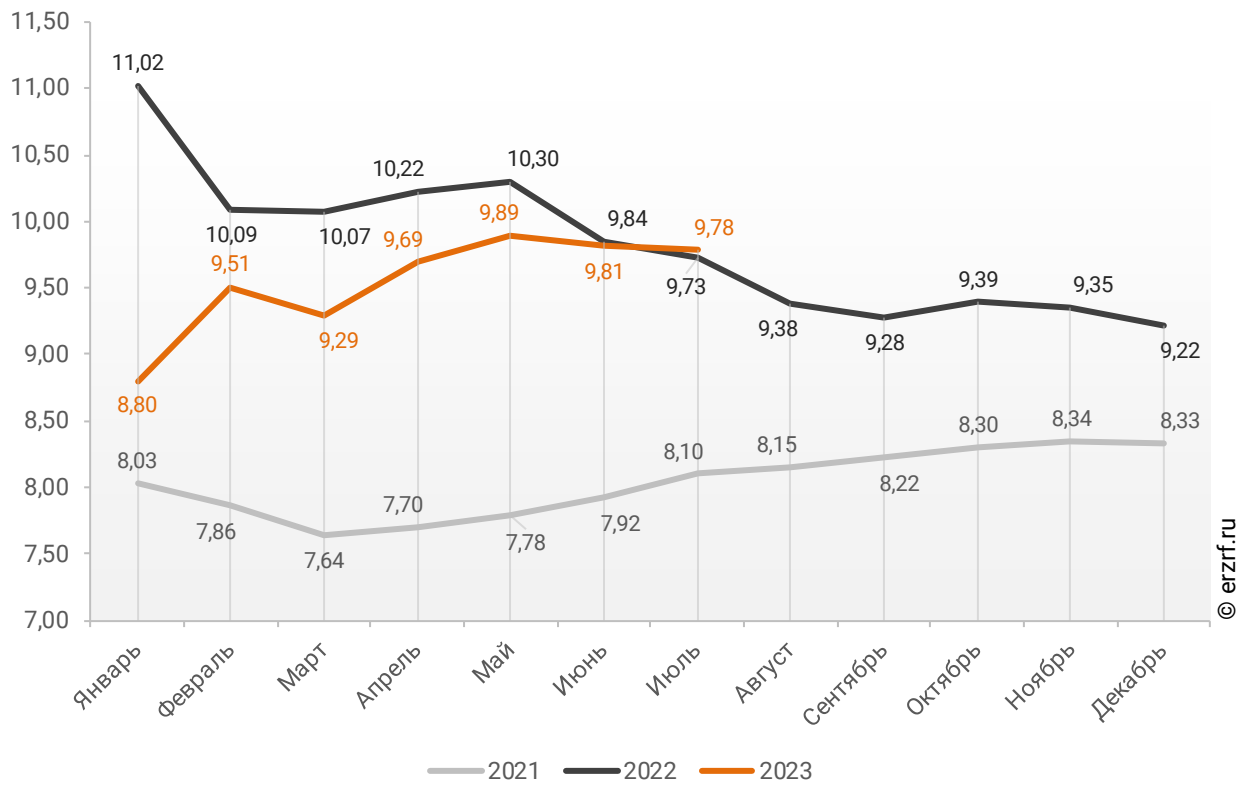


По данным Банка России, за 7 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия, накопленным итогом составила 9,78%, что на 0,05 п.п. больше, чем в 2022 г. (9,73%), и на 1,68 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (8,10%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия, накопленным итогом в 2021 – 2023 гг., представлена на графике 26.

График 26

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия, накопленным итогом в 2021 – 2023 гг.

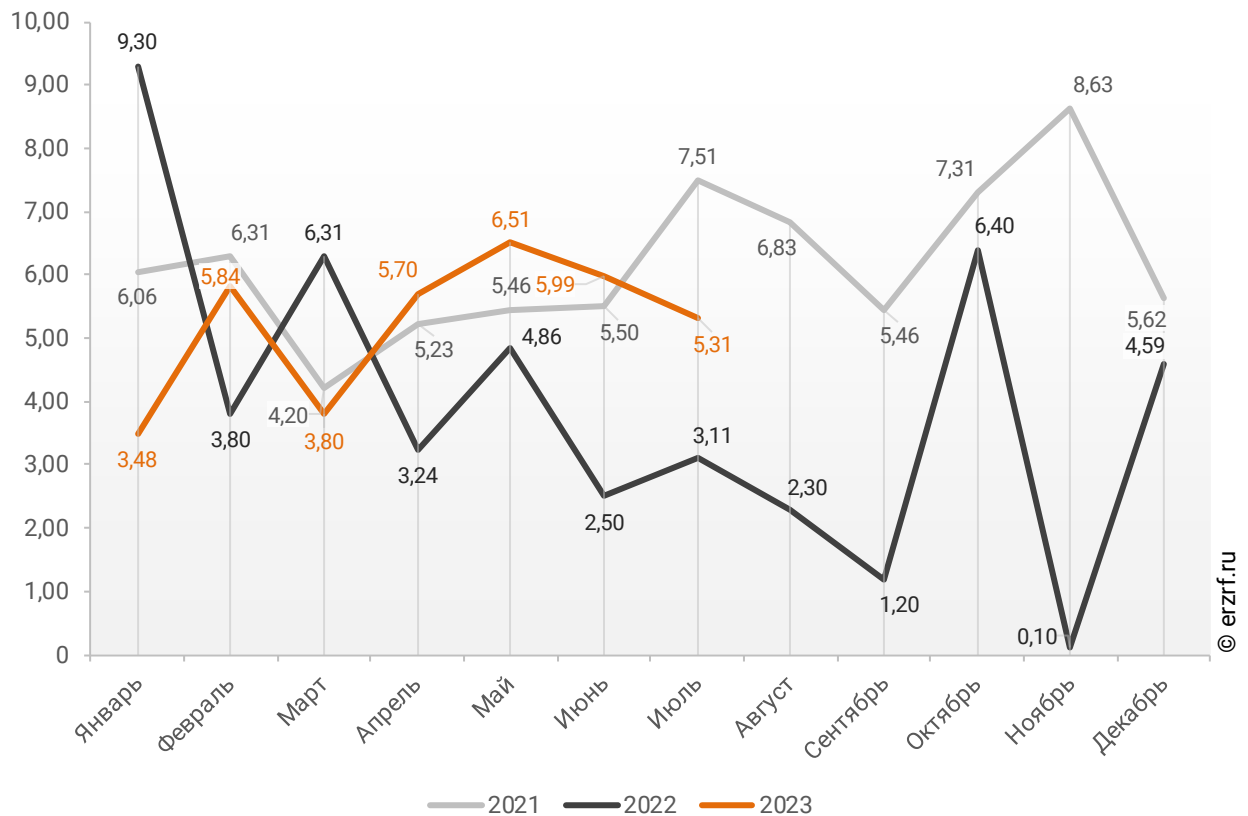


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Республике Ингушетия в июле 2023 года, составила 5,31%, что на 2,20 п. п. больше аналогичного значения за июль 2022 года (3,11%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Республике Ингушетия представлена на графике 27.

График 27

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

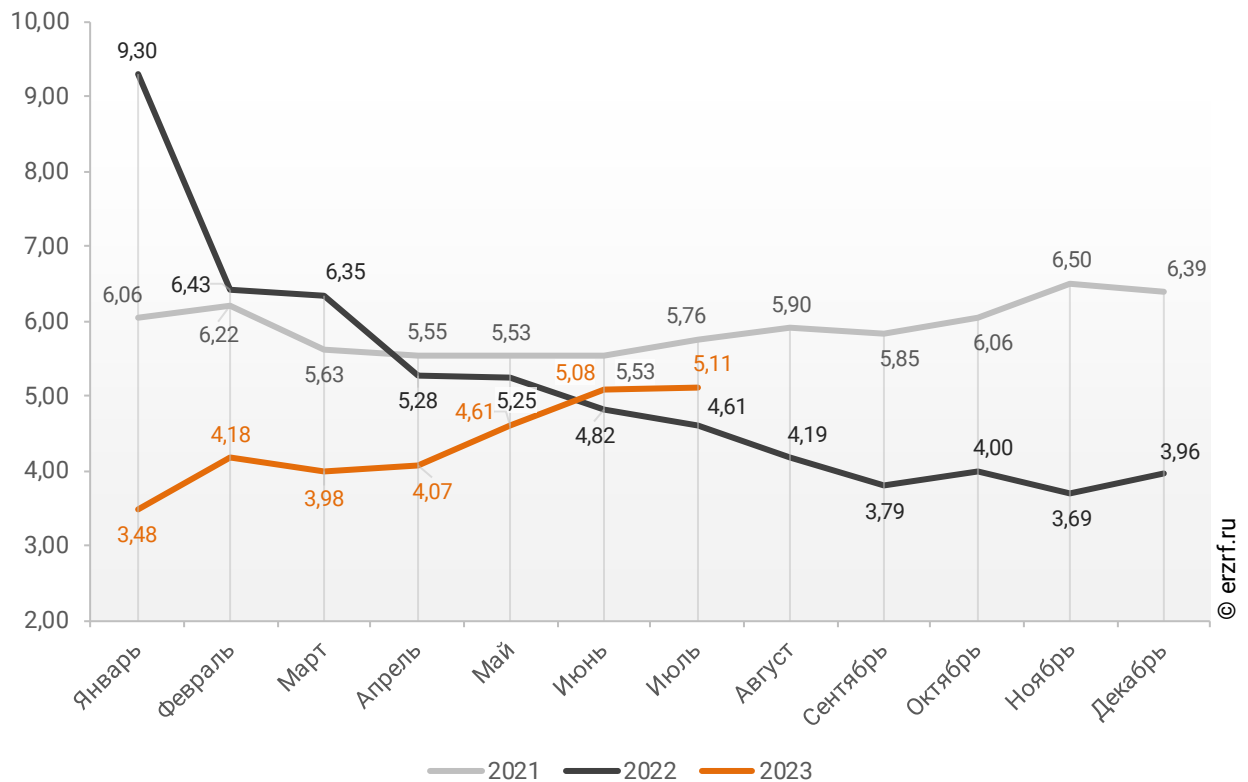


По данным Банка России, за 7 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Республики Ингушетия, накопленным итогом составила 5,11% (на 4,67 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,50 п.п. больше уровня, достигнутого в 2022 г. (4,61%), и на 0,65 п.п. меньше аналогичного значения 2021 г. (5,76%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг., представлена на графике 28.

График 28

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2021 – 2023 гг.

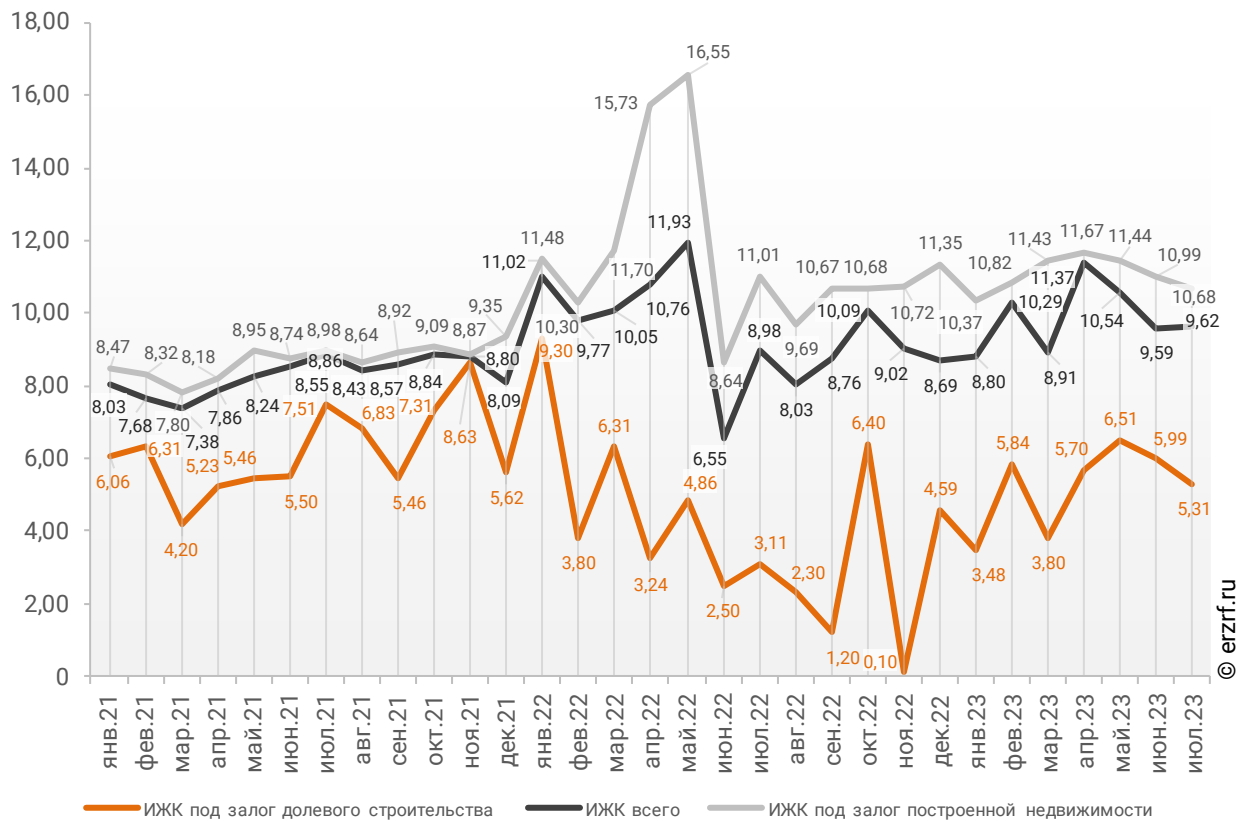


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Республике Ингушетия в июле 2023 года составила 10,68%, что на 0,33 п. п. меньше значения за июль 2022 года (11,01%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Республике Ингушетия, представлено на графике 29.

График 29

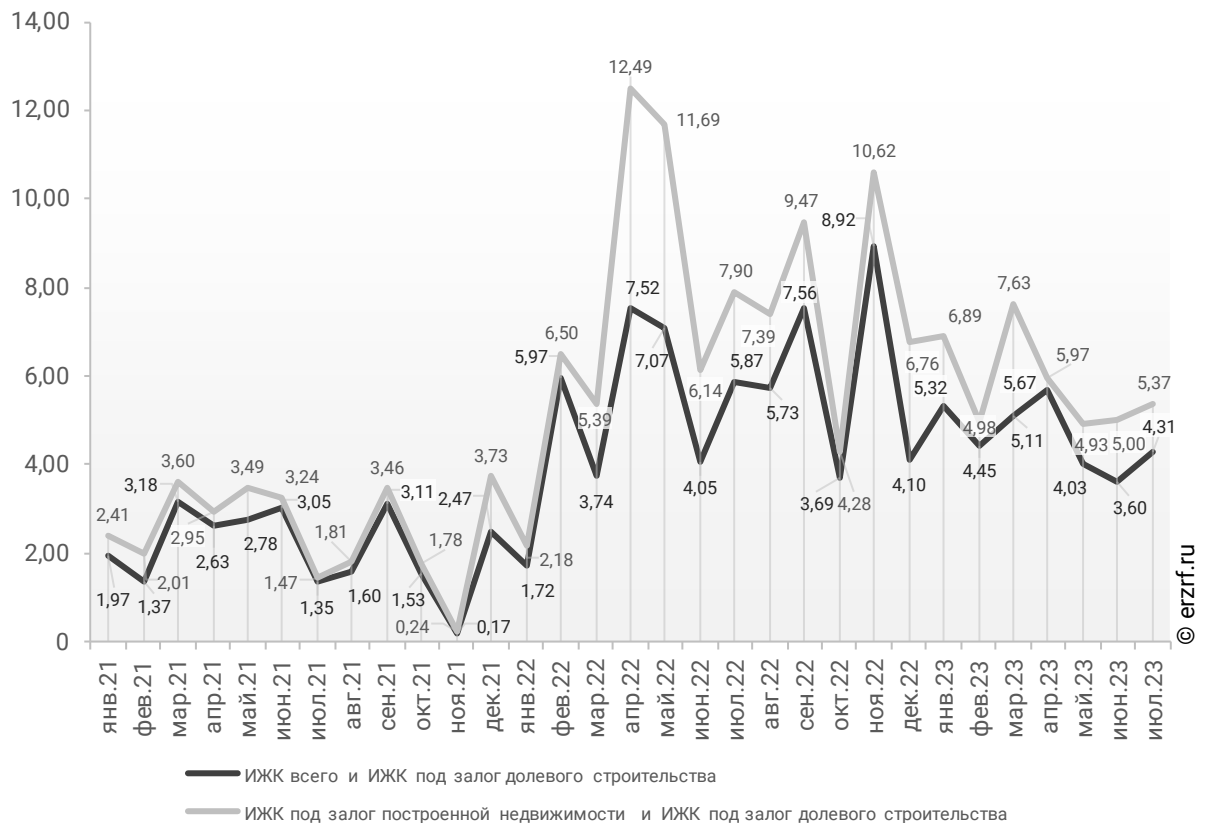
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Республике Ингушетия, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Республике Ингушетия уменьшилась с 5,87 п. п. до 4,31 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Республике Ингушетия за год уменьшилась с 7,9 п. п. до 5,37 п. п. (График 30).

График 30

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

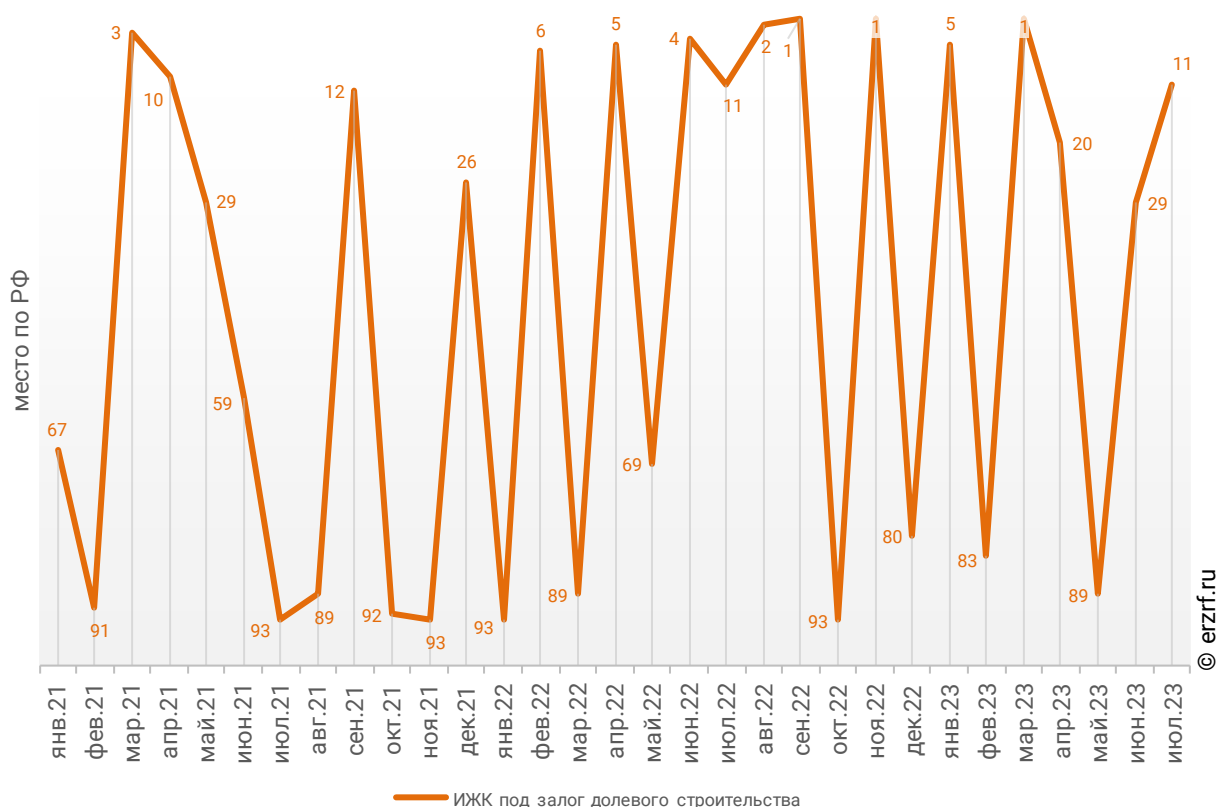


Республика Ингушетия занимает 91-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Республика Ингушетия занимает 11-е место, и 88-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Республикой Ингушетия по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 31.

График 31

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

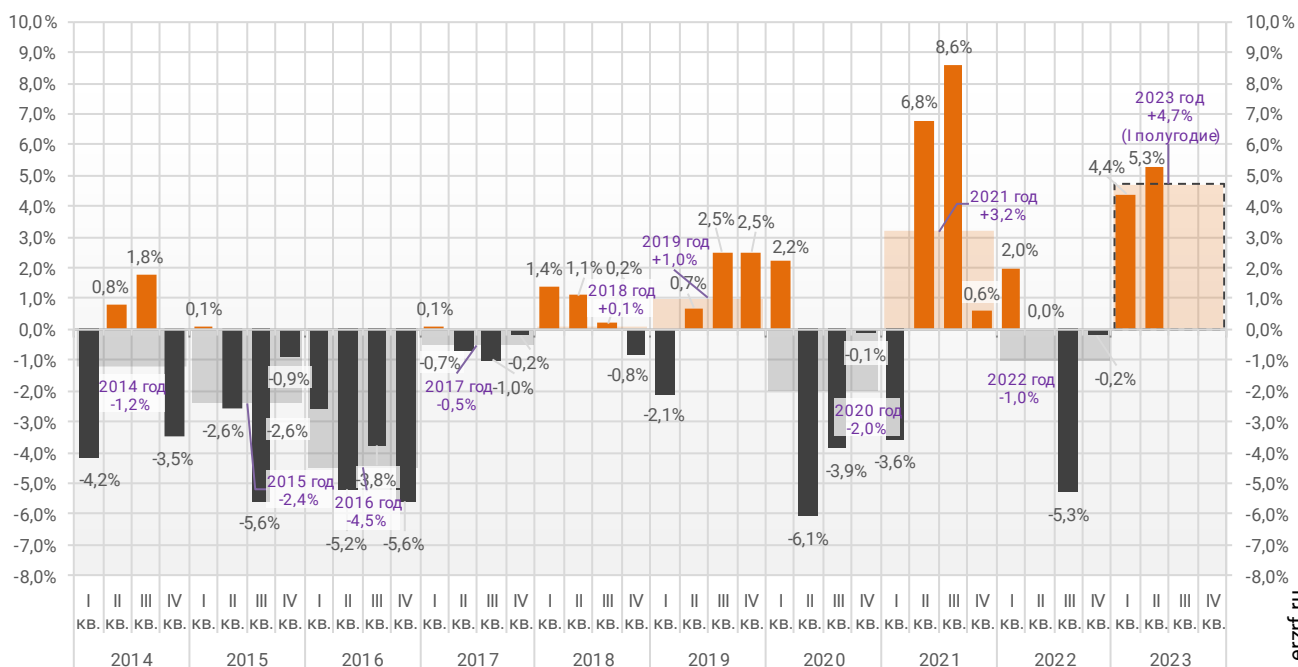


11. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения во II квартале 2023 года выросли на 5,3% (квартал к кварталу прошлого года). За полгода рост реальных доходов населения составил 4,7% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 32).

График 32

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

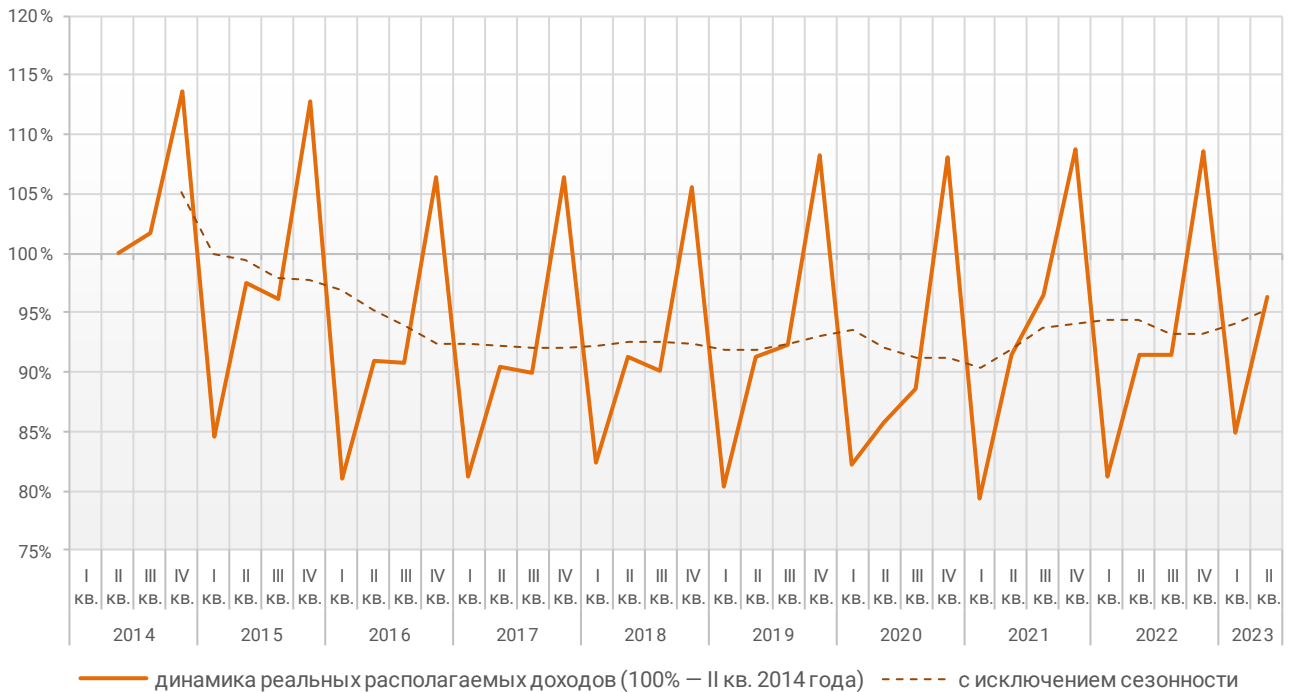


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов ко II кварталу 2023 года составило 3,7% (График 33).

График 33

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



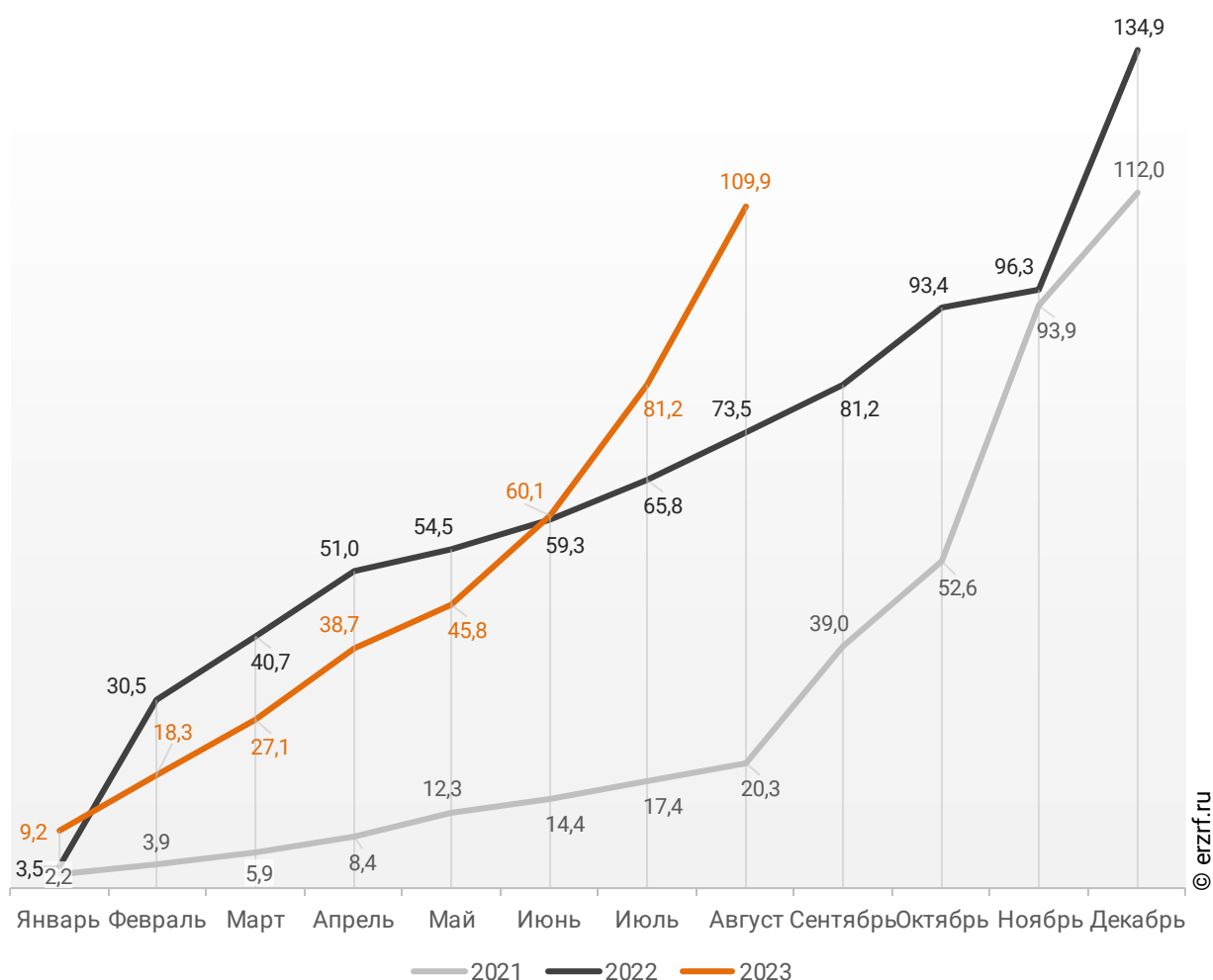
© erzrf.ru

12. Ввод жилья в Республике Ингушетия (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 8 месяцев 2023 г. показывает превышение на 49,5% графика ввода жилья в Республике Ингушетия в 2023 г. по сравнению с 2022 г. и превышение на 441,4% по отношению к 2021 г. (График 34).

График 34

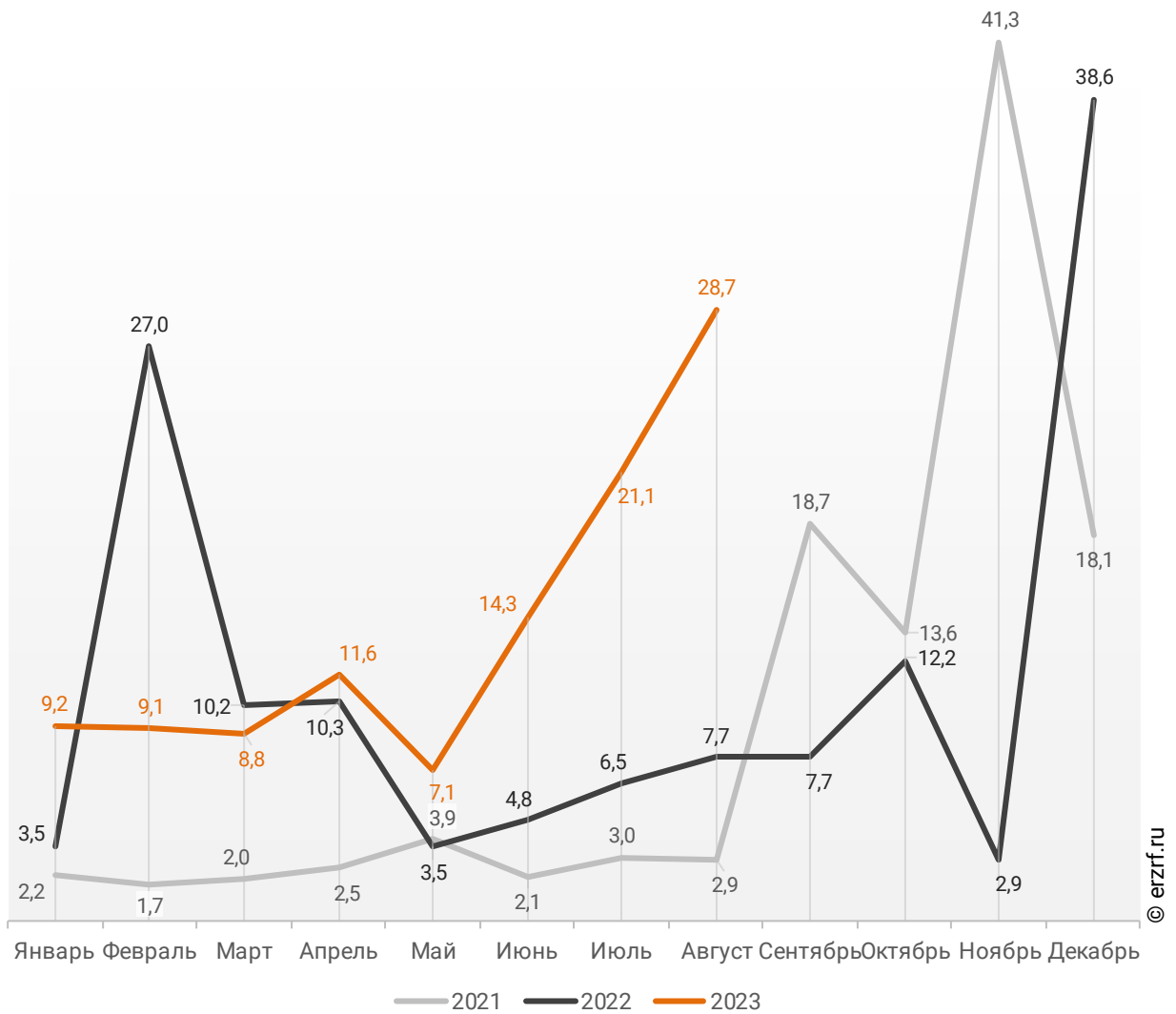
Ввод жилья в Республике Ингушетия
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²



В августе 2023 года в Республике Ингушетия введено 28,7 тыс. м² жилья. Это на 272,7%, или на 21,0 тыс. м² больше, чем за аналогичный период 2022 года (График 35).

График 35

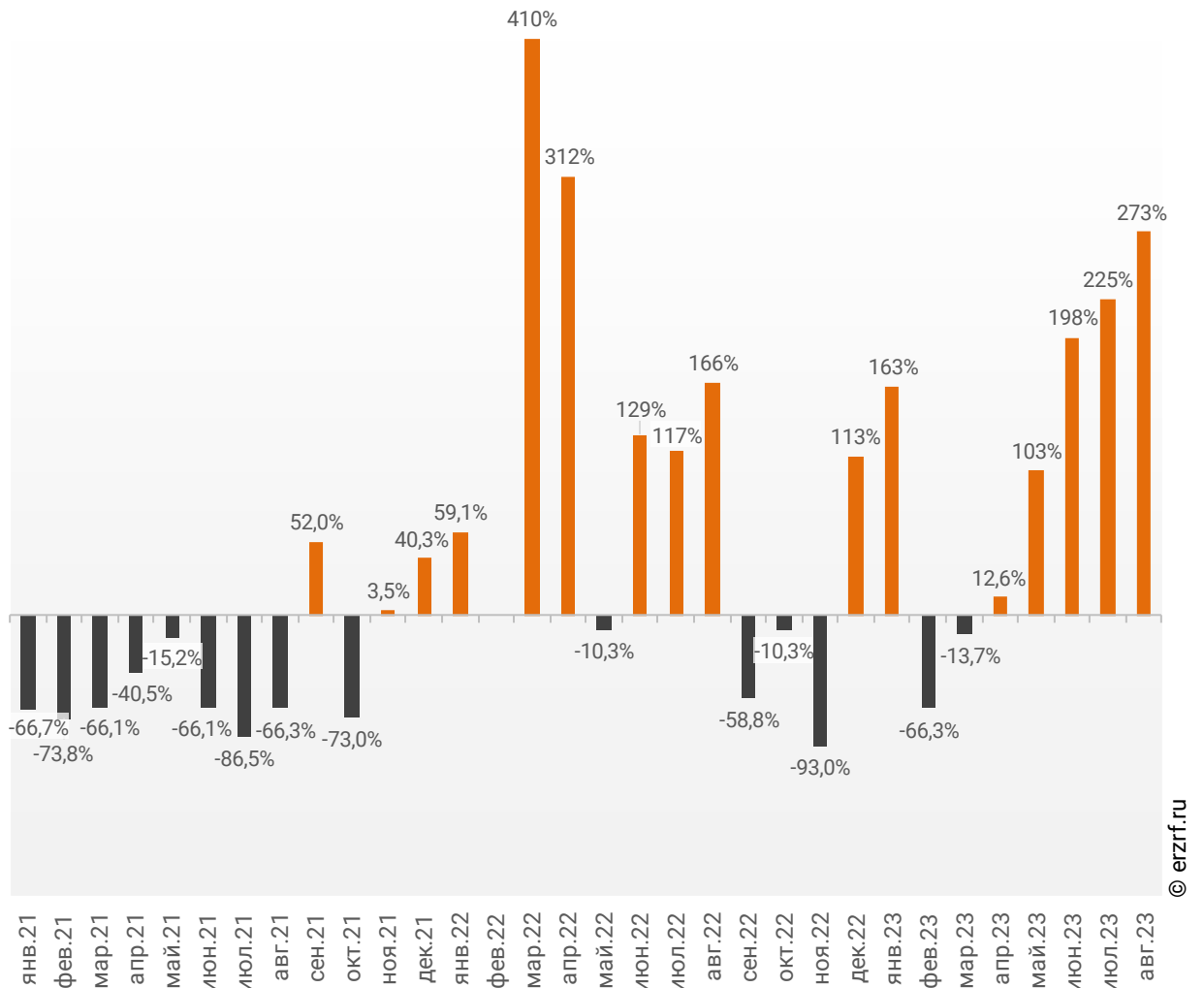
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Республике Ингушетия, тыс. м²**



Опережение темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Республике Ингушетия пятый месяц подряд.

График 36

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

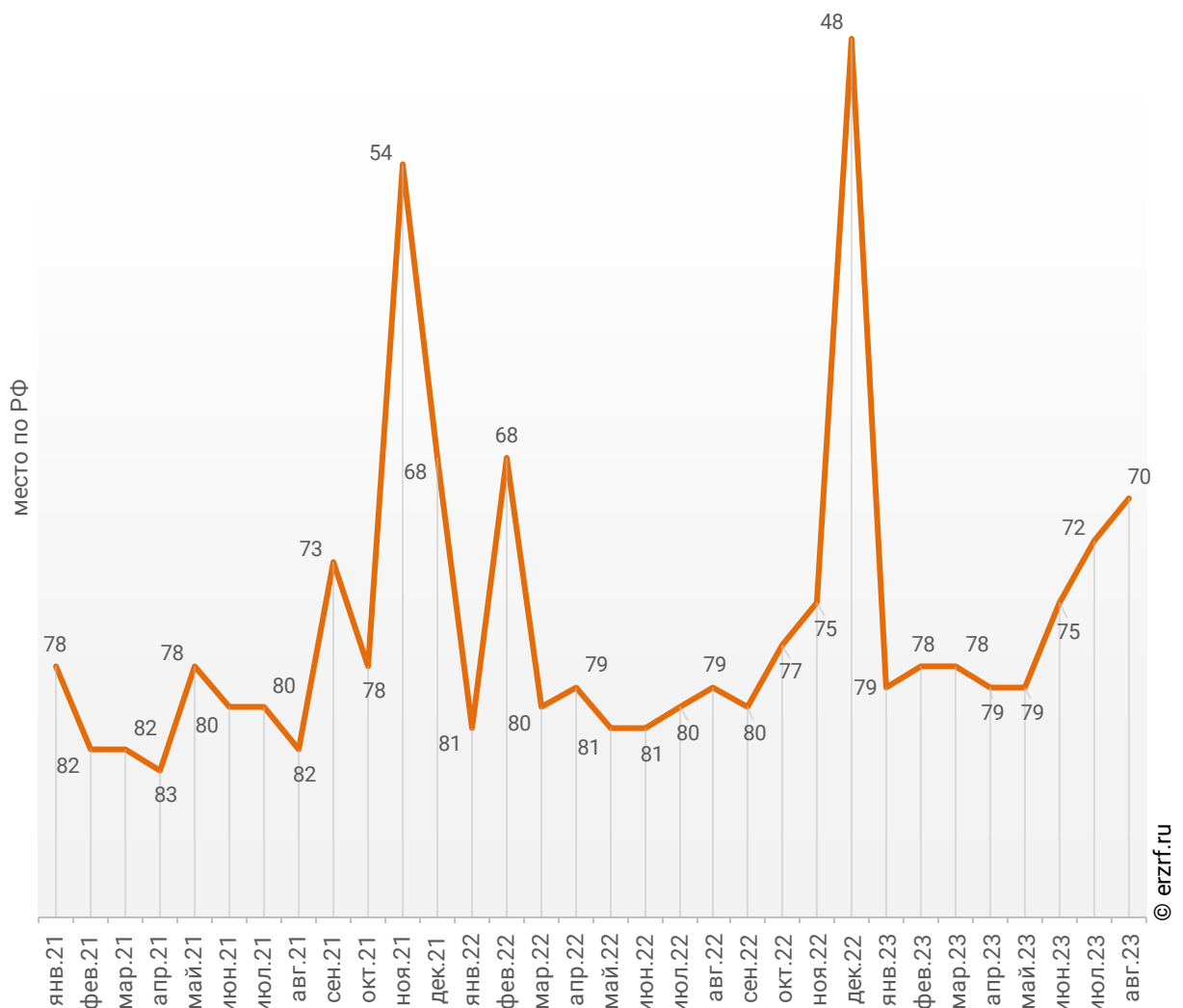


© erzrf.ru

Среди 85-ти регионов Российской Федерации Республика Ингушетия занимает 70-е место по показателю ввода жилья за август 2023 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 26-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 2-м месте. (График 37).

График 37

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

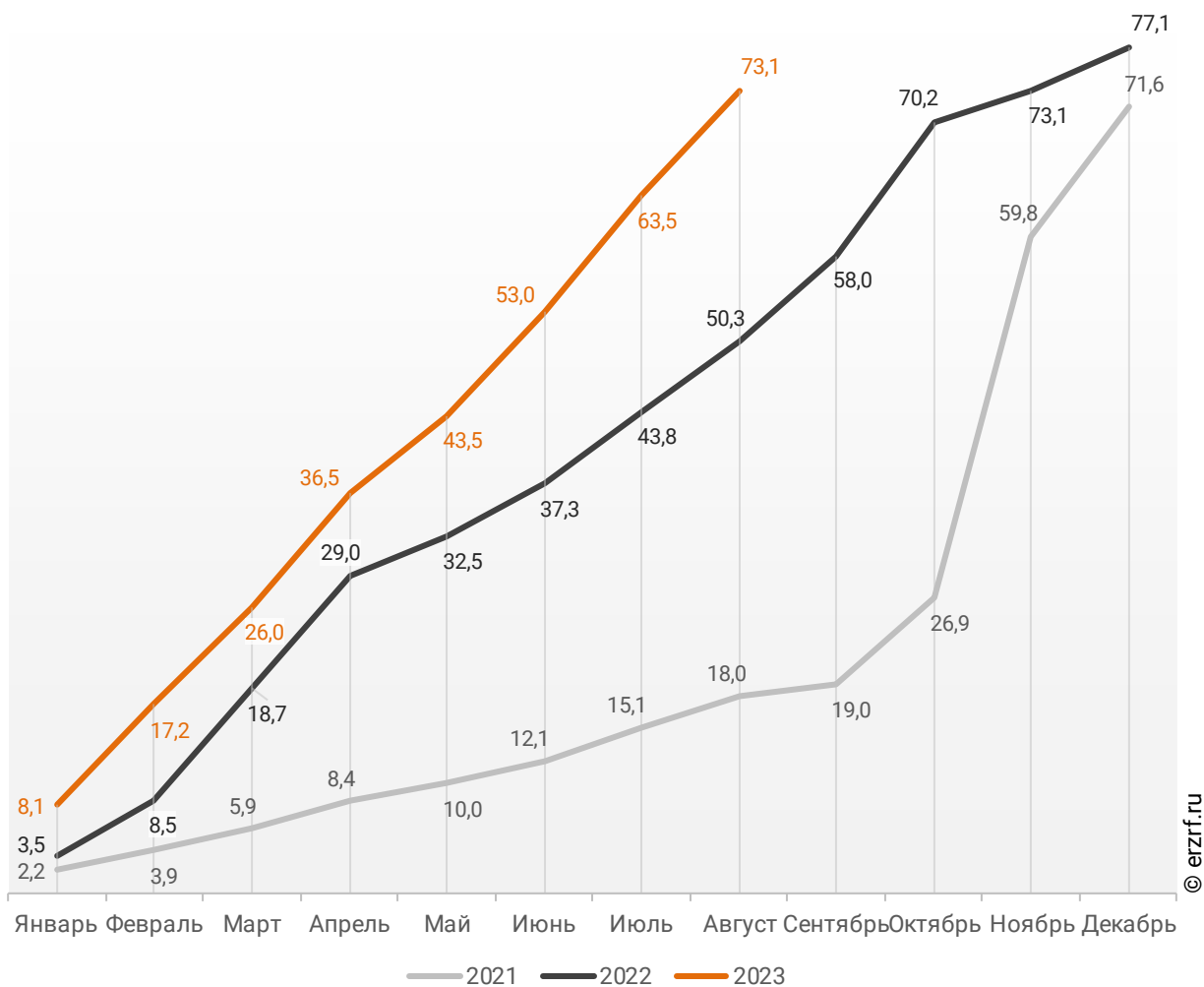


За январь – август 2023 года по показателю ввода жилья Республика Ингушетия занимает 78-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 39-е место, а по динамике относительного прироста – 4-е место.

В Республике Ингушетия за 8 месяцев 2023 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 45,3% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. и превышение на 306,1% по отношению к 2021 г. (График 38).

График 38

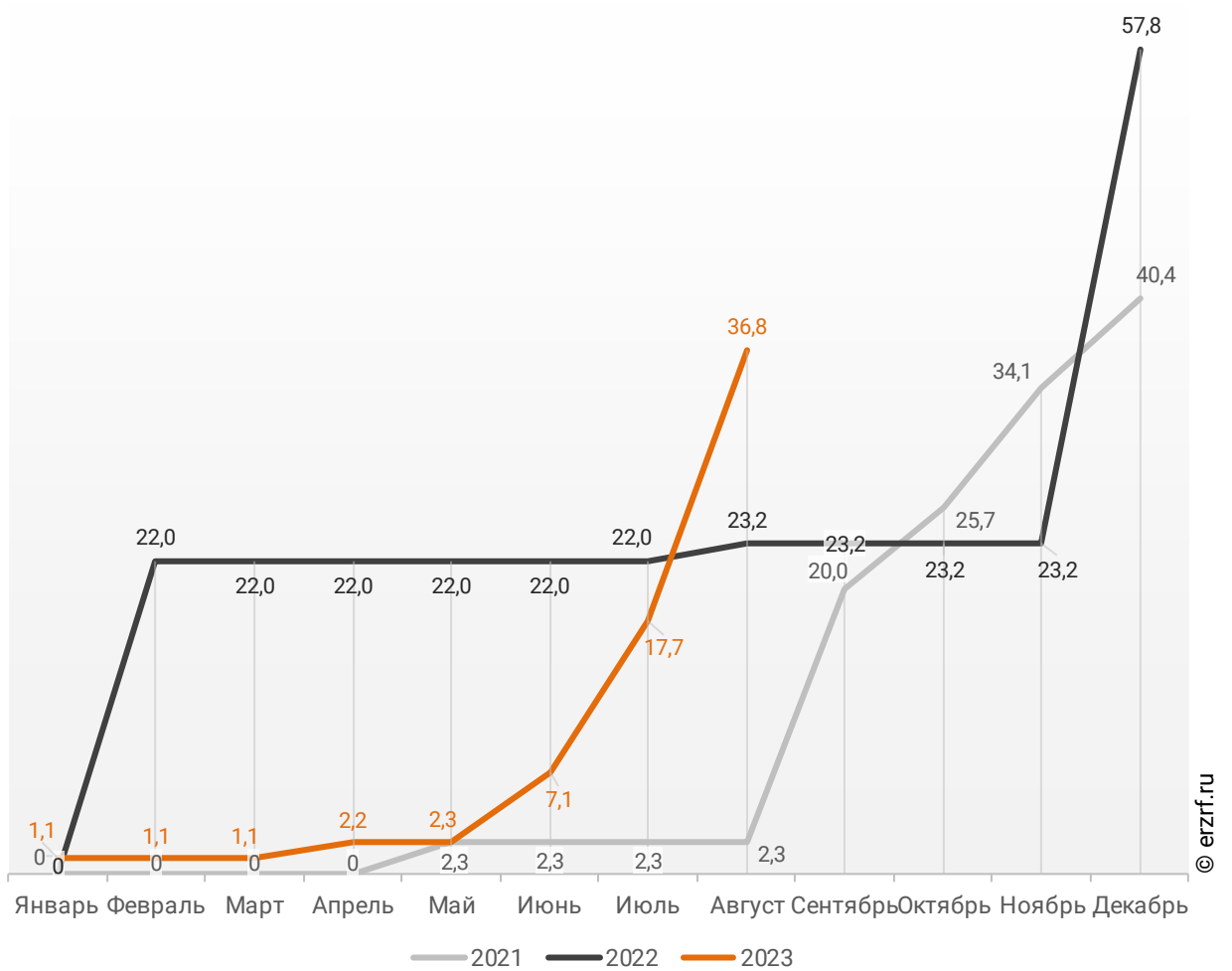
**Ввод жилья населением в Республике Ингушетия
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 8 месяцев 2023 г. показывают превышение на 58,6% к уровню 2022 г. и превышение на 1500,0% к 2021 г. (График 39).

График 39

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



В августе 2023 года в Республике Ингушетия застройщиками введено 19,1 тыс. м² многоквартирных домов, что на 1491,7%, или на 17,9 тыс. м² больше аналогичного значения за тот же период 2022 года (График 40).

График 40

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

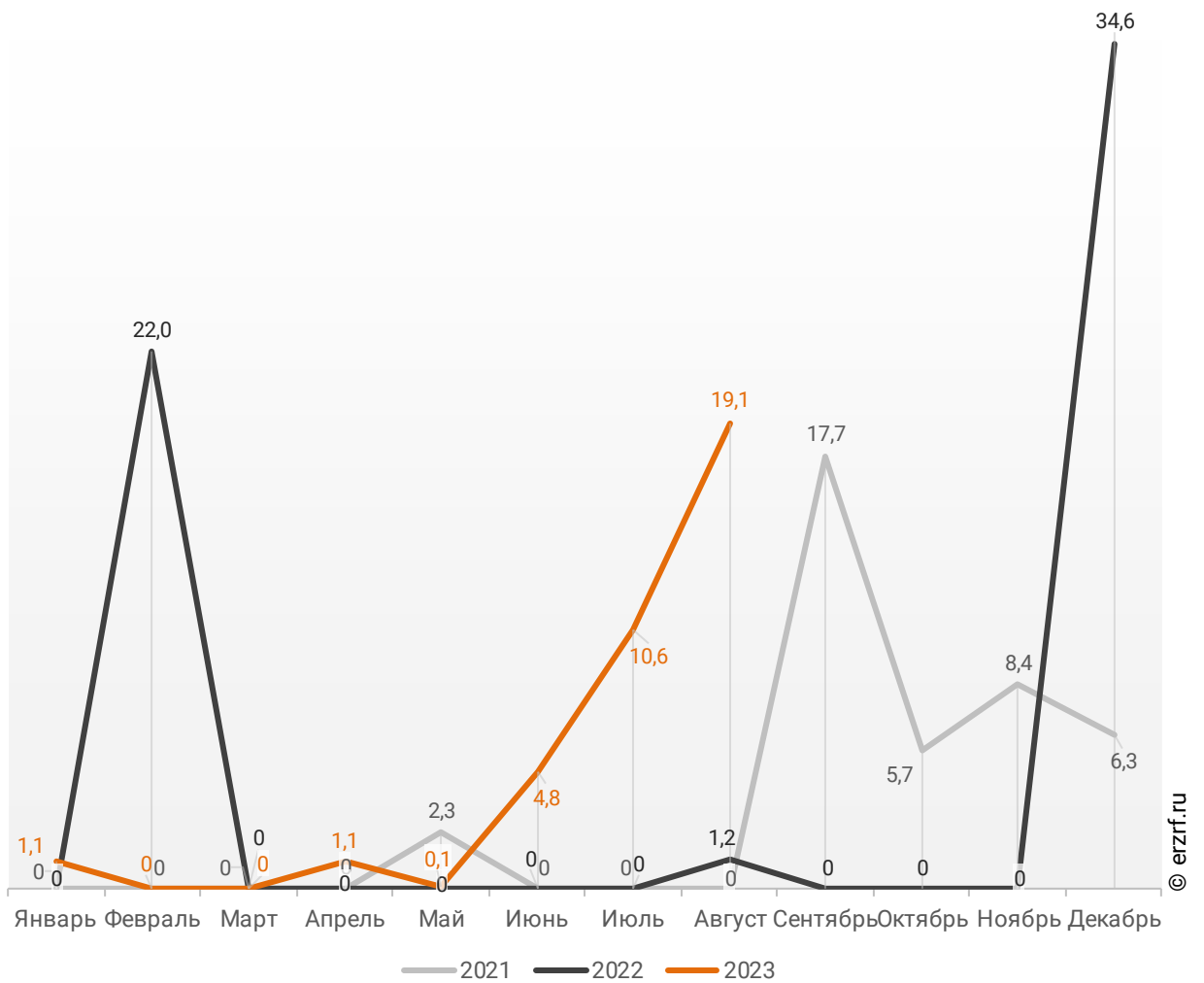
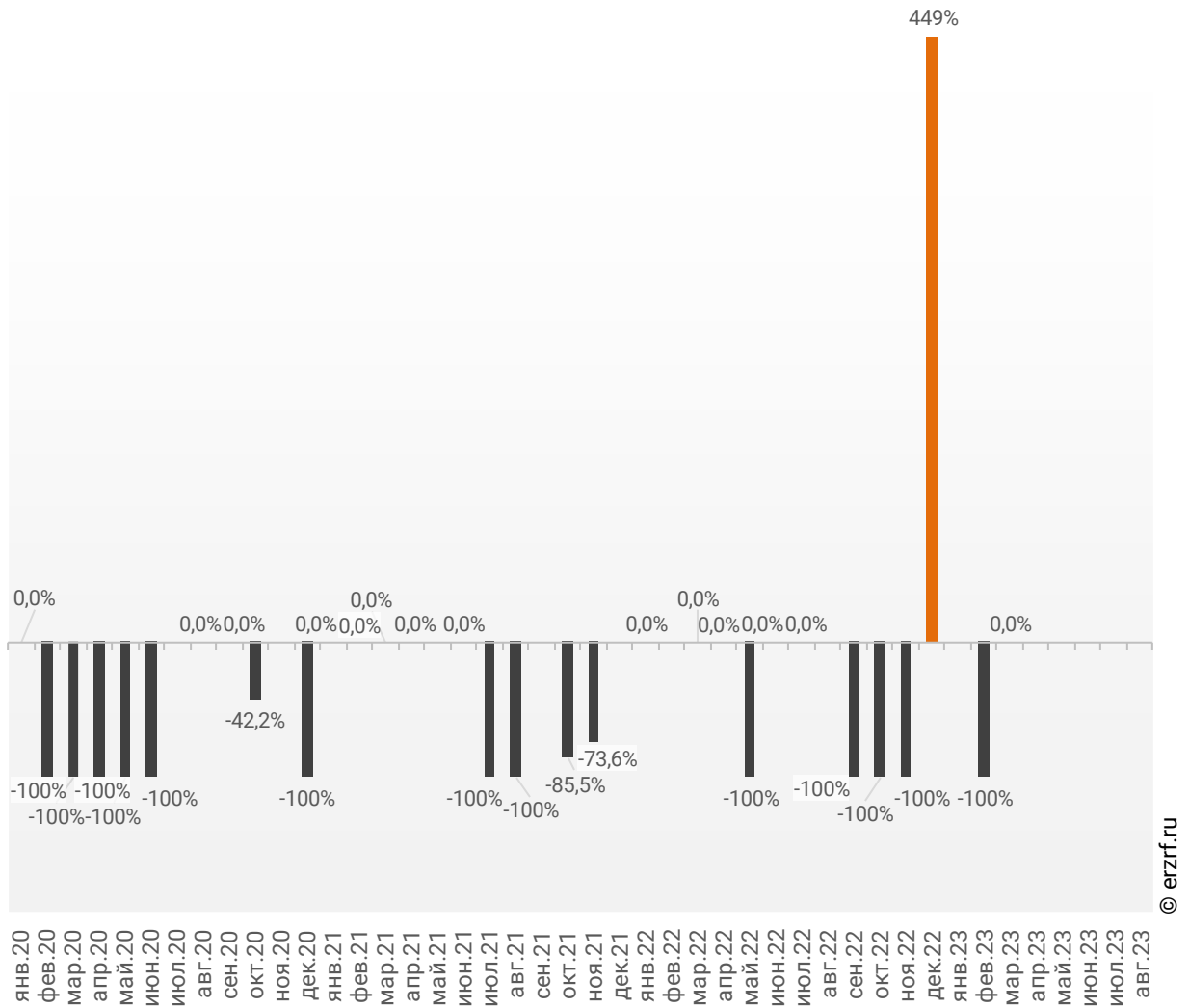


График 41

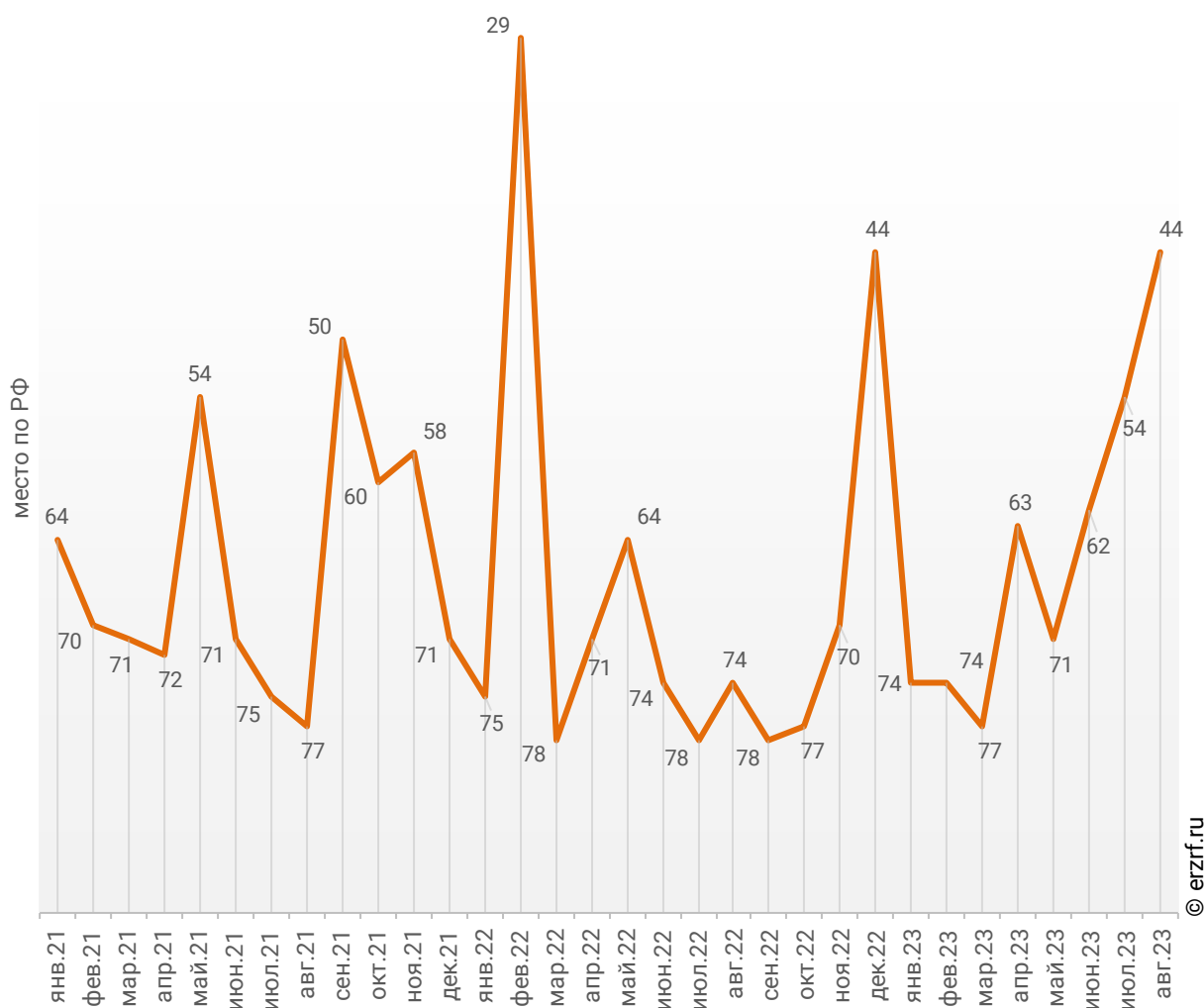
Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками
в Республике Ингушетия,
месяц к месяцу прошлого года, %



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за август 2023 года Республика Ингушетия занимает 44-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 19-е место, по динамике относительного прироста – 2-е место. (График 42).

График 42

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

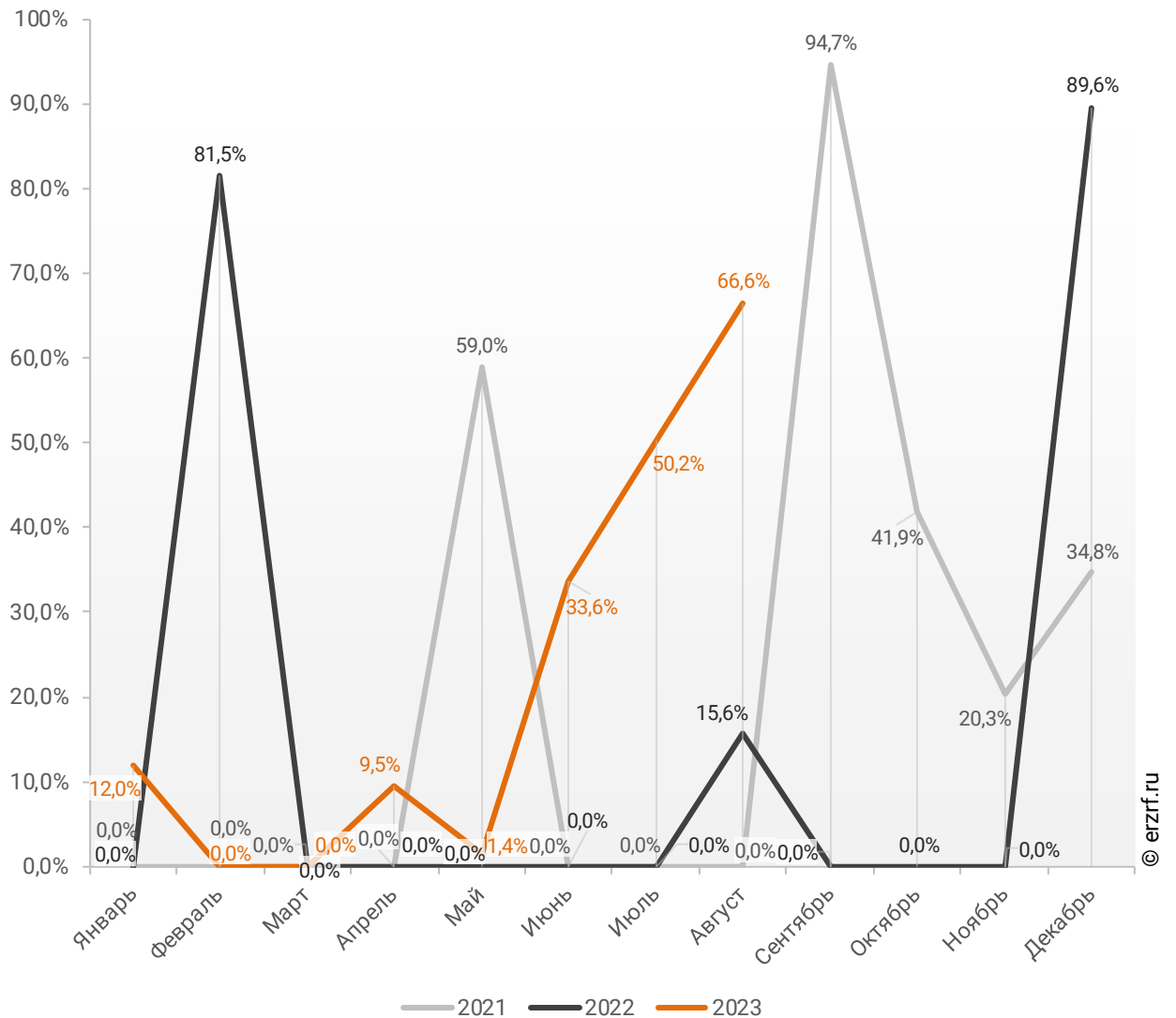


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – август 2023 года Республика Ингушетия занимает 75-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 46-е место, по динамике относительного прироста – 21-е место.

В августе 2023 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Республике Ингушетия составила 66,6%, что на 51,0 п. п. больше аналогичного значения за тот же период 2022 года.

График 43

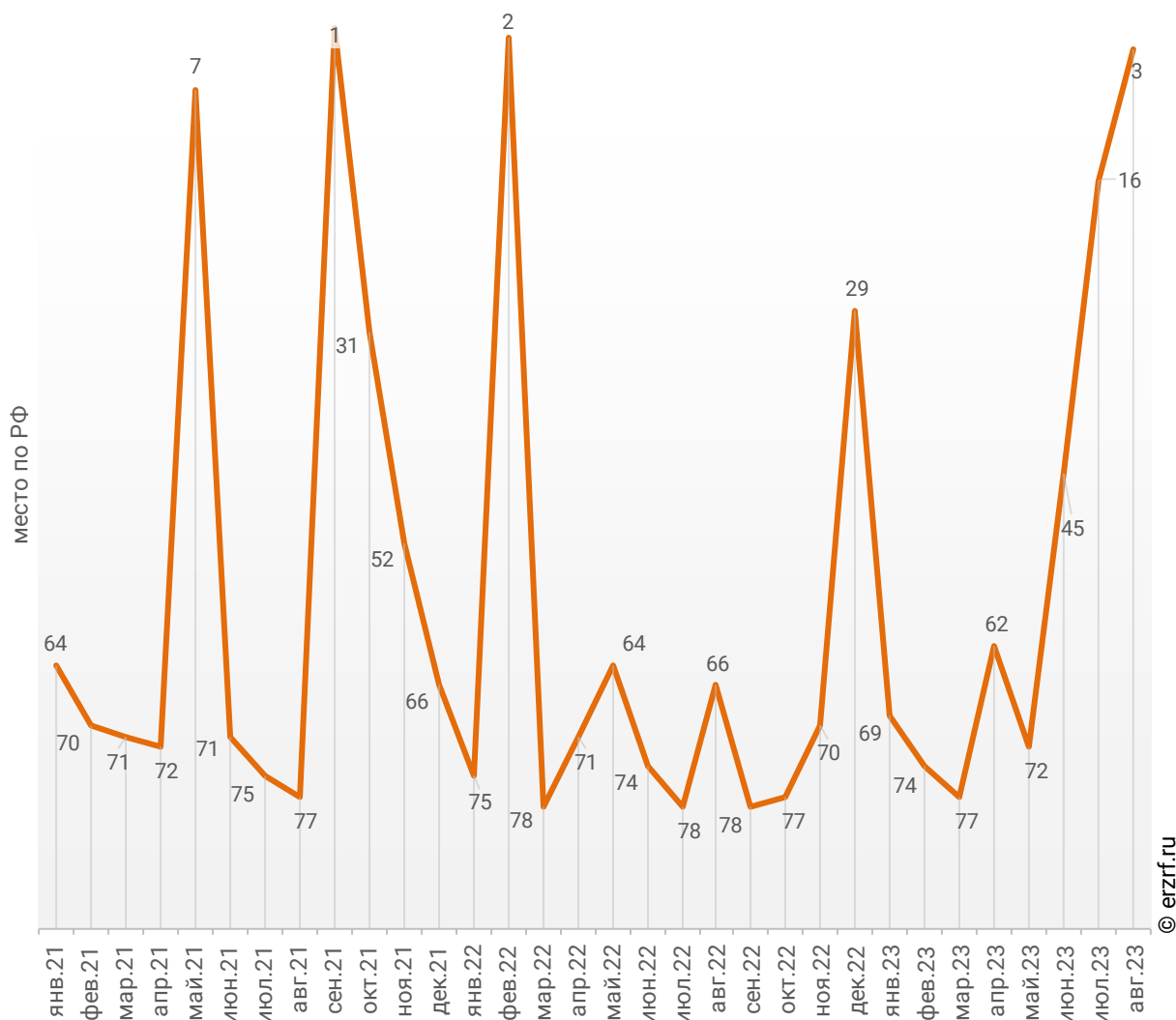
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Республике Ингушетия, %



По этому показателю Республика Ингушетия занимает 3-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 44

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



Доля ввода жилья застройщиками за 8 месяцев 2023 г. составила 33,5% против 31,6% за этот же период 2022 г. и 11,3% – за этот же период 2021 г. По этому показателю Республика Ингушетия занимает 42-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

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

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц м ²
			ед.	ед.	
IV квартал 2023	Стройиндустрия	По ул. Ленина	1	32	2 378
Общий итог			1	32	2 378

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых единиц
				домов	единиц	
				ед.	ед.	м ²
1	<i>По ул. М.Б.Базоркина</i>	Магас	ТРАНС-СЕРВИС	2	284	22 557
2	<i>Дом по пр-ту И. Базоркина</i>	Назрань	СТРОЙ ГАЗ СЕРВИС	1	170	14 562
3	<i>По ул. Ленина</i>	Сунжа	Стройиндустрия	1	32	2 378
Общий итог				4	486	39 497

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>По ул. Ленина</i>	Сунжа	Стройиндустрия	74,3
2	<i>По ул. М.Б.Базоркина</i>	Магас	ТРАНС-СЕРВИС	79,4
3	<i>Дом по пр-ту И. Базоркина</i>	Назрань	СТРОЙ ГАЗ СЕРВИС	85,7
Общий итог				81,3



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

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

Нашими услугами пользуются:

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

**Основан
в 2012 году**

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

Приложение 4. Услуги портала ER3.РФ

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