

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Чеченская Республика

сентябрь 2023

Текущий объем строительства, м²
на сентябрь 2023

244 187

-1,6% к сентябрю 2022

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

18 842

+195,2% к предшествующим 12 мес.

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

за июль 2023

Банк России

43

+437,5% к июлю 2022

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на сентябрь 2023

70,5

-2,5% к сентябрю 2022

Средняя цена за 1 м², ₽

на II квартал 2023

Росстат

57 735

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

12,8%

+9,0 п.п. к предшествующим 12 мес.

**Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ,
%**

за июль 2023

Банк России

6,98

+4,18 п.п. к июлю 2022

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Чеченской Республике	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике.....	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию.....	8
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по этажности строящихся домов.....	10
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по материалам стен строящихся домов.....	15
7. ТОП застройщиков Чеченской Республики по объемам строительства.....	19
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Чеченской Республике	20
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Чеченской Республике.....	21
10. Ипотечное кредитование для жителей Чеченской Республики (официальная статистика Банка России).....	24
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики	24
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики	28
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики.....	36
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики.....	41
11. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	48
12. Ввод жилья в Чеченской Республике (официальная статистика Росстата)...	50
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Чеченской Республике, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2023 г.	61
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Чеченской Республики по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	62
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Чеченской Республике, по средней площади жилых единиц.....	63
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ	65

Источники информации для составления аналитического обзора

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

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

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

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Чеченской Республики на сентябрь 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 **3 465 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **244 187 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

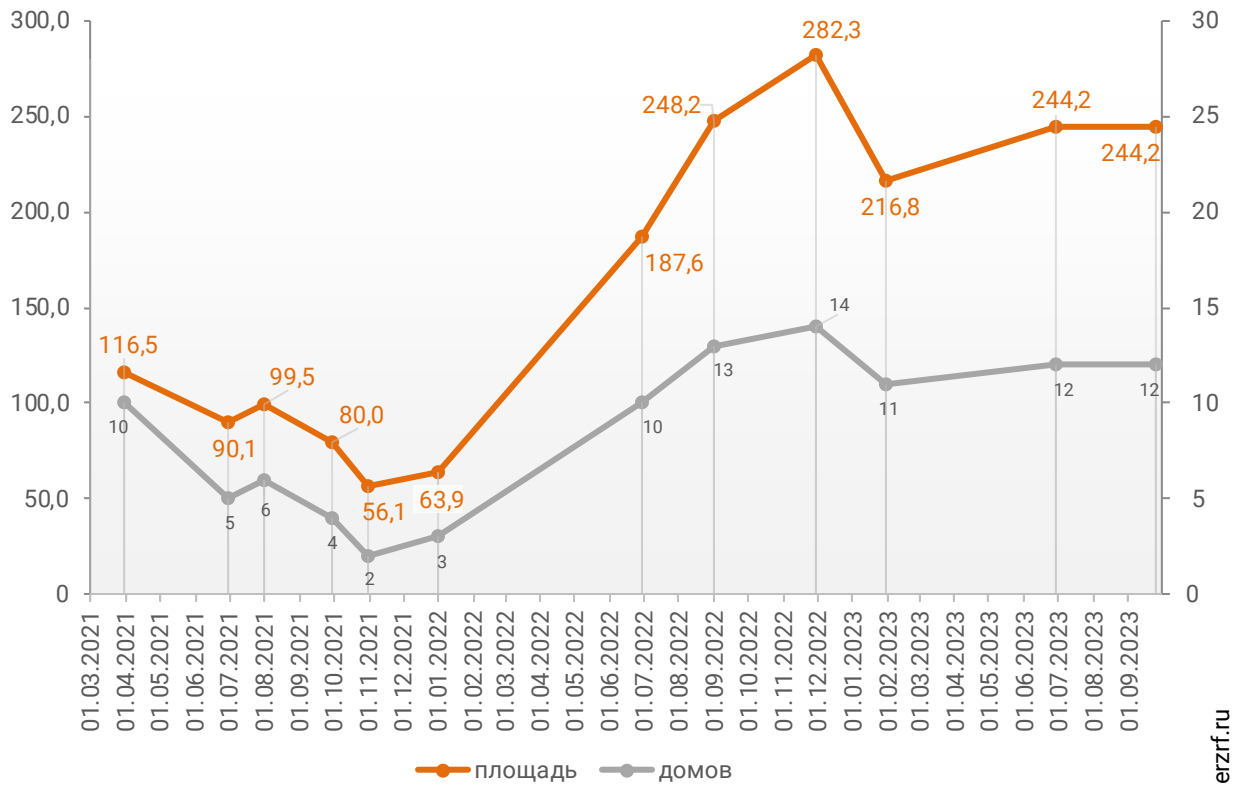
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	12	100%	3 465	100%	244 187	100%
Общий итог	12	100%	3 465	100%	244 187	100%

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

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

График 1

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



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике

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

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Грозный	12	100%	3 465	100%	244 187	100%
	12	100%	3 465	100%	244 187	100%

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

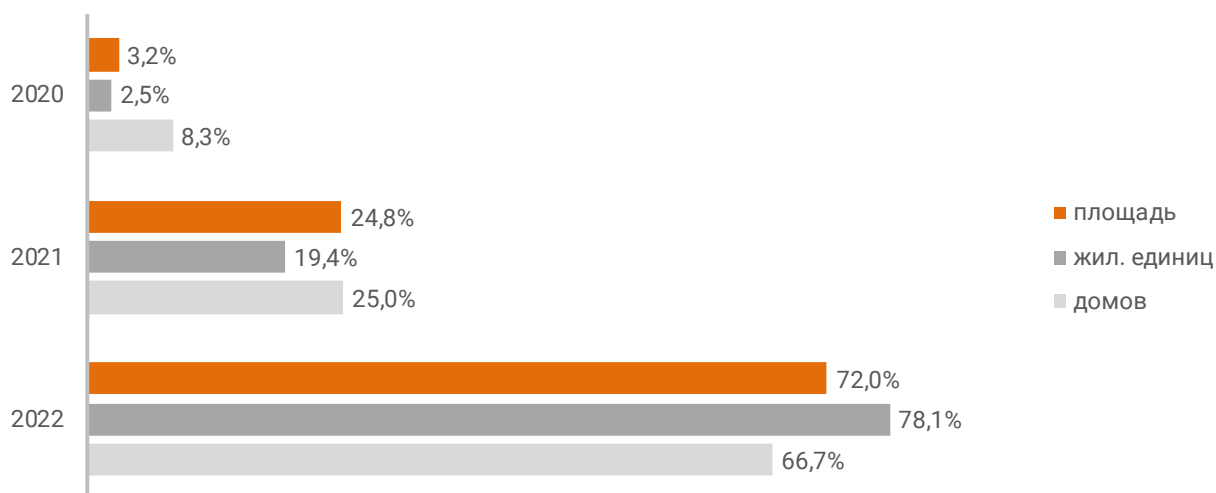
Застройщики жилья в Чеченской Республике осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с августа 2020 г. по октябрь 2022 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2020	1	8,3%	86	2,5%	7 714	3,2%
2021	3	25,0%	672	19,4%	60 660	24,8%
2022	8	66,7%	2 707	78,1%	175 813	72,0%
Общий итог	12	100%	3 465	100%	244 187	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Чеченской Республики по годам выдачи разрешения на строительство



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2022 г. (72,0% по площади жилых единиц).

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

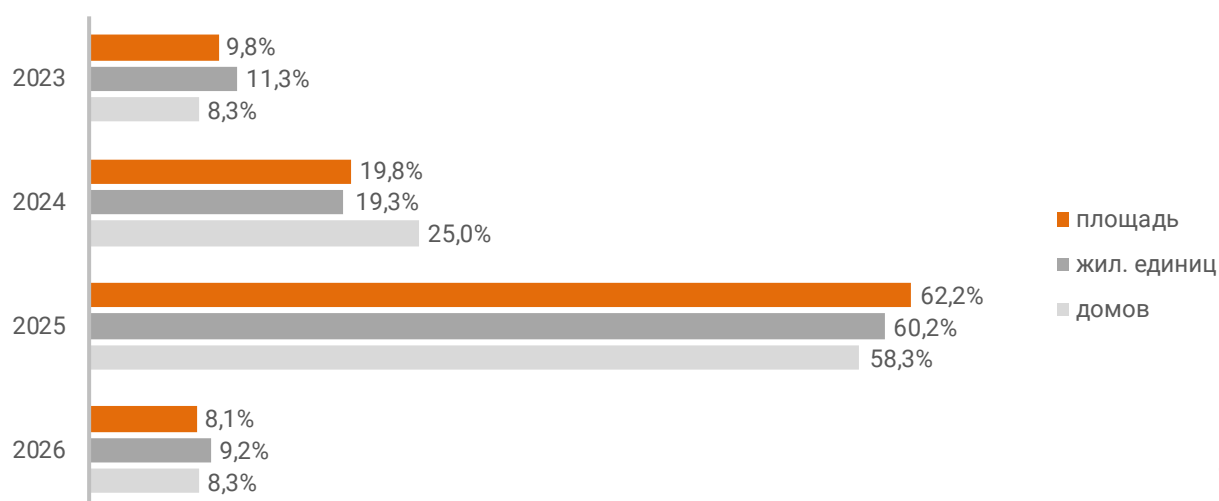
В Чеченской Республике наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2023	1	8,3%	390	11,3%	23 953	9,8%
2024	3	25,0%	669	19,3%	48 391	19,8%
2025	7	58,3%	2 086	60,2%	151 953	62,2%
2026	1	8,3%	320	9,2%	19 890	8,1%
Общий итог	12	100%	3 465	100%	244 187	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Чеченской Республики по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2023 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 23 953 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	48 391	2022	7 714 15,9%
Общий итог	244 187		7 714 3,2%

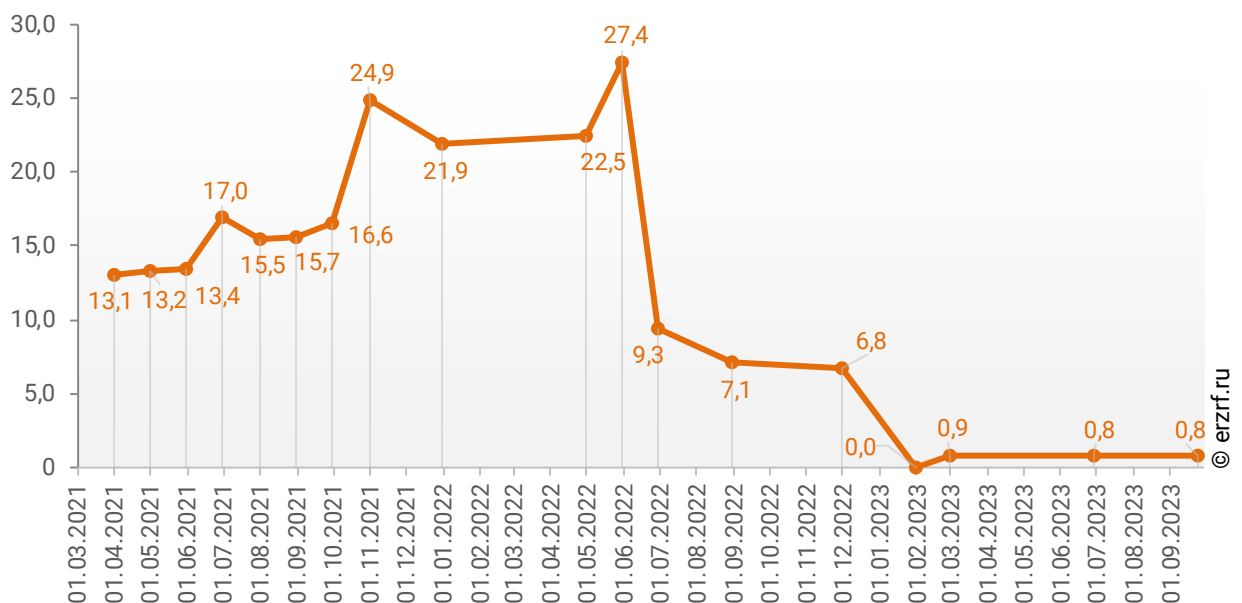
Все выявленные переносы планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2022 на 2024 год (7 714 м²), что составляет 15,9% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Чеченской Республике в 2024 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Чеченской Республике по состоянию на сентябрь 2023 года составляет 0,8 месяца.

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

График 2

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



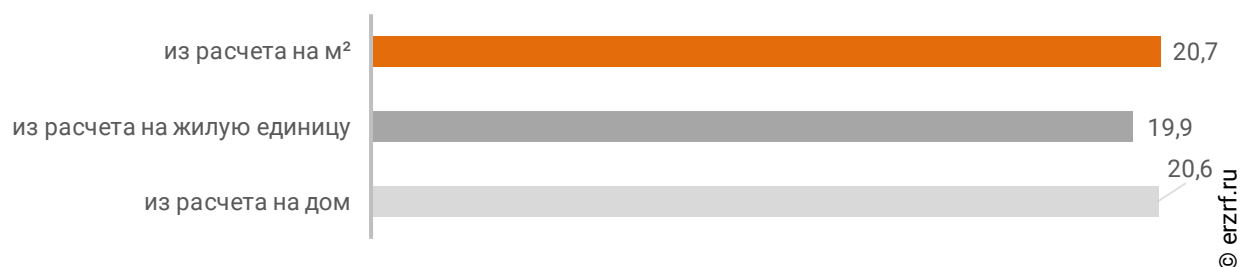
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по этажности строящихся домов

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

- 20,6 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 19,9 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 20,7 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

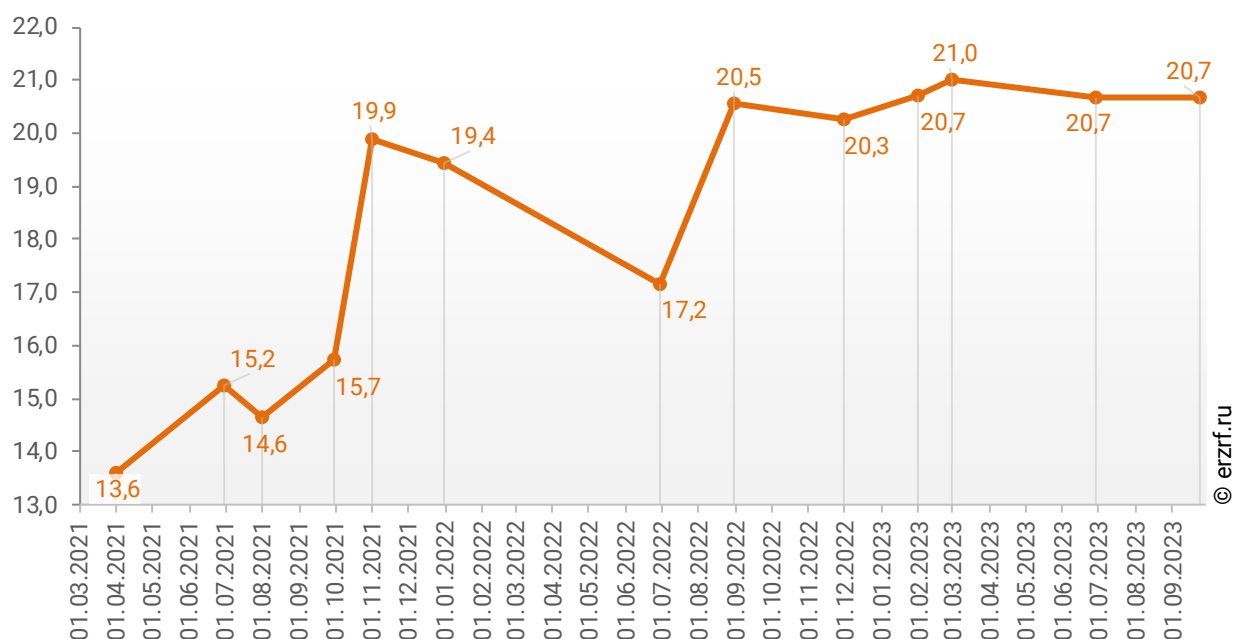
Средняя этажность новостроек Чеченской Республики



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

График 3

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



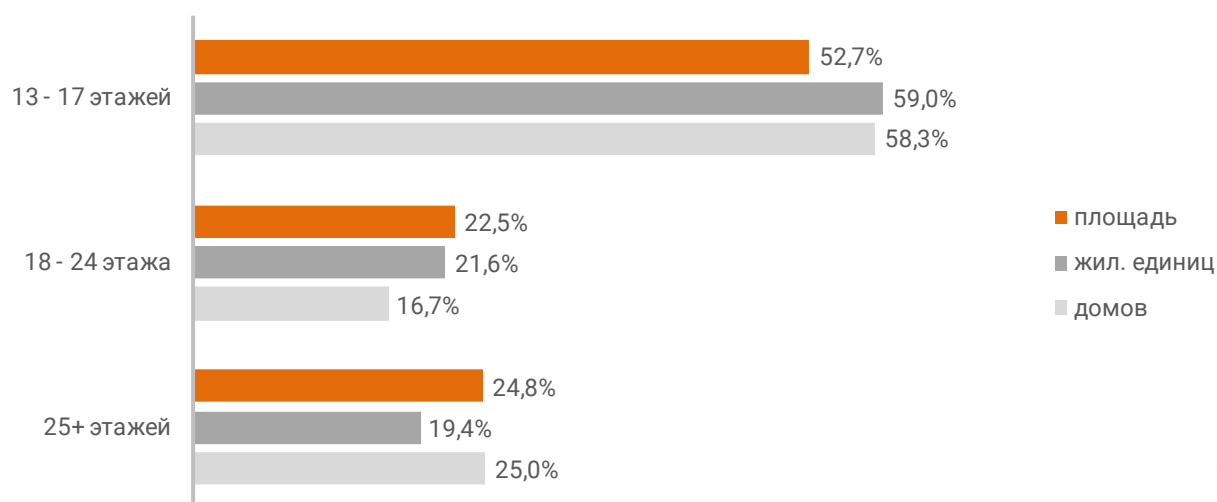
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
13 - 17 этажей	7	58,3%	2 045	59,0%	128 691	52,7%
18 - 24 этажа	2	16,7%	748	21,6%	54 836	22,5%
25+ этажей	3	25,0%	672	19,4%	60 660	24,8%
Общий итог	12	100%	3 465	100%	244 187	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Чеченской Республики по этажности



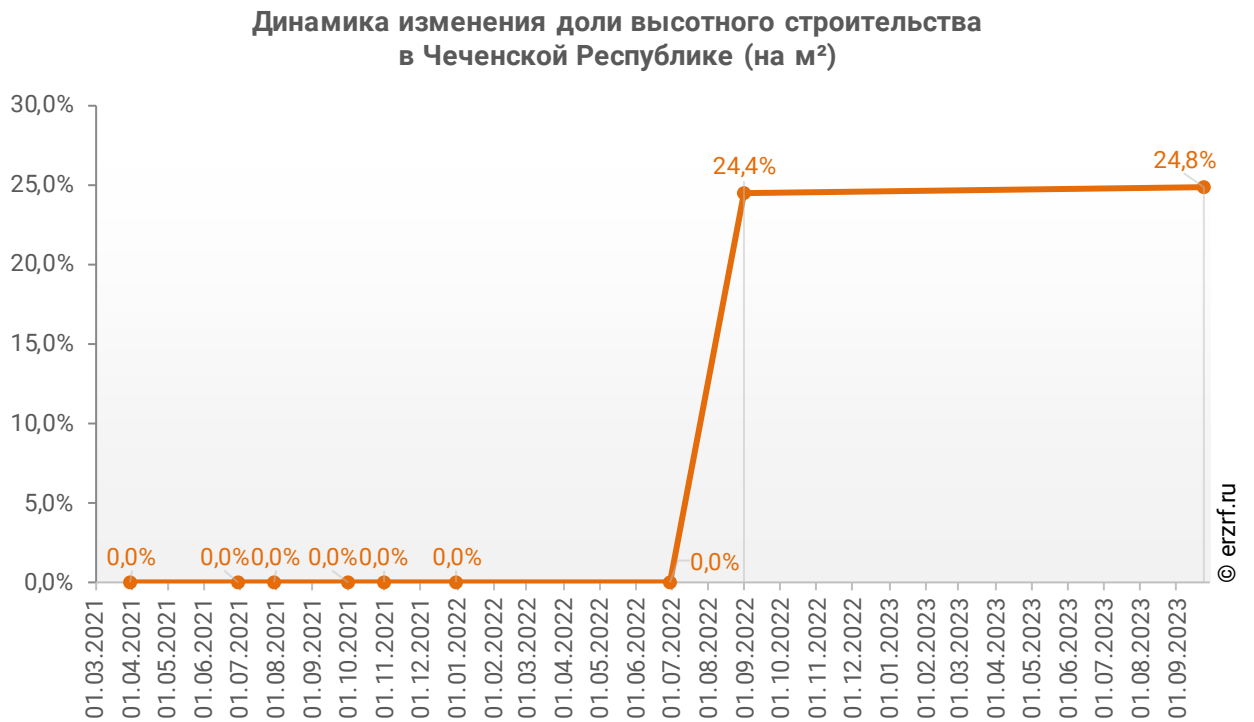
© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 13 - 17 этажей – 52,7% от всей площади строящегося жилья.

Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Чеченской Республике составляет 24,8%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,6%.

Динамика изменения доли высотного строительства в Чеченской Республике представлена на графике 4.

График 4



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

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	31	ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ	многоквартирный дом	GROZNY TOWERS
2	18	СК ЭКОСТРОЙ	многоквартирный дом	По ул. Хачукаева
3	17	ГЛОБАЛСТРОЙ	многоквартирный дом	Европейский
4	16	Грозгражданстрой	многоквартирный дом	По ул. Х. Орзаниева

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Чеченской Республике является многоквартирный дом в ЖК «Европейский», застройщик «ГЛОБАЛСТРОЙ». ТОП лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

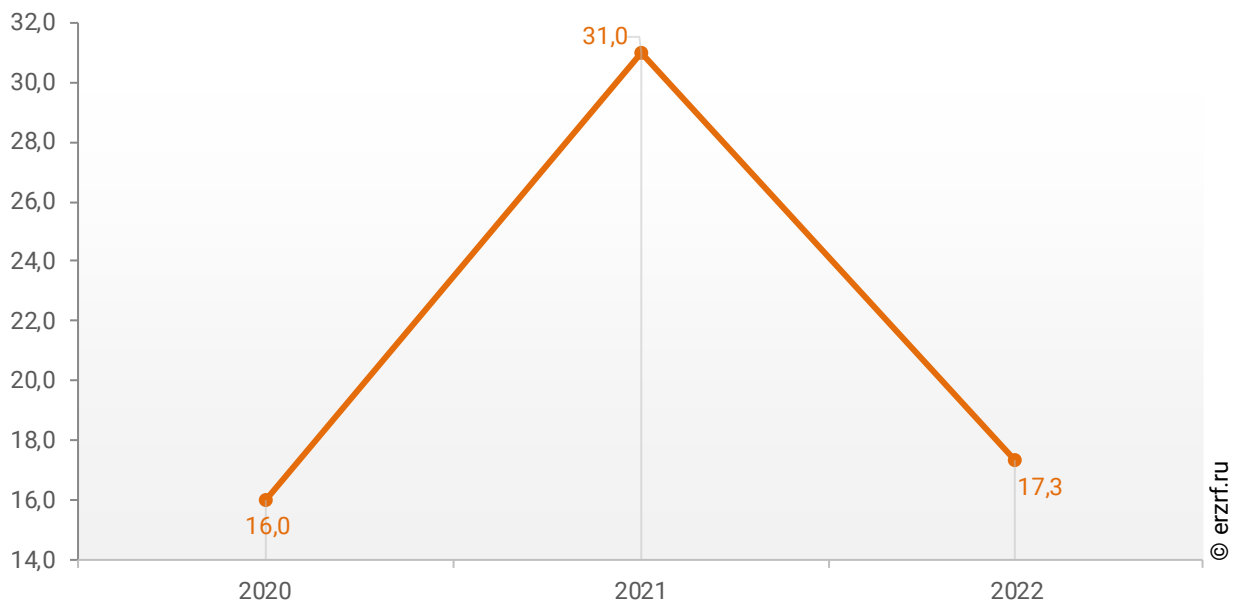
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	31 210	ГЛОБАЛСТРОЙ	многоквартирный дом	Европейский
2	27 418	СК ЭКОСТРОЙ	многоквартирный дом	По ул. Хачукаева
3	20 220	ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ	многоквартирный дом	GROZNY TOWERS
4	7 714	Грозгражданстрой	многоквартирный дом	По ул. Х. Орзаниева

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Чеченской Республики, разрешение на строительство которых выдано в 2022 году, составляет 17,3 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Чеченской Республики по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 5.

График 5

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



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

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

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	7	58,3%	1 896	54,7%	147 163	60,3%
блочный	5	41,7%	1 569	45,3%	97 024	39,7%
Общий итог	12	100%	3 465	100%	244 187	100%

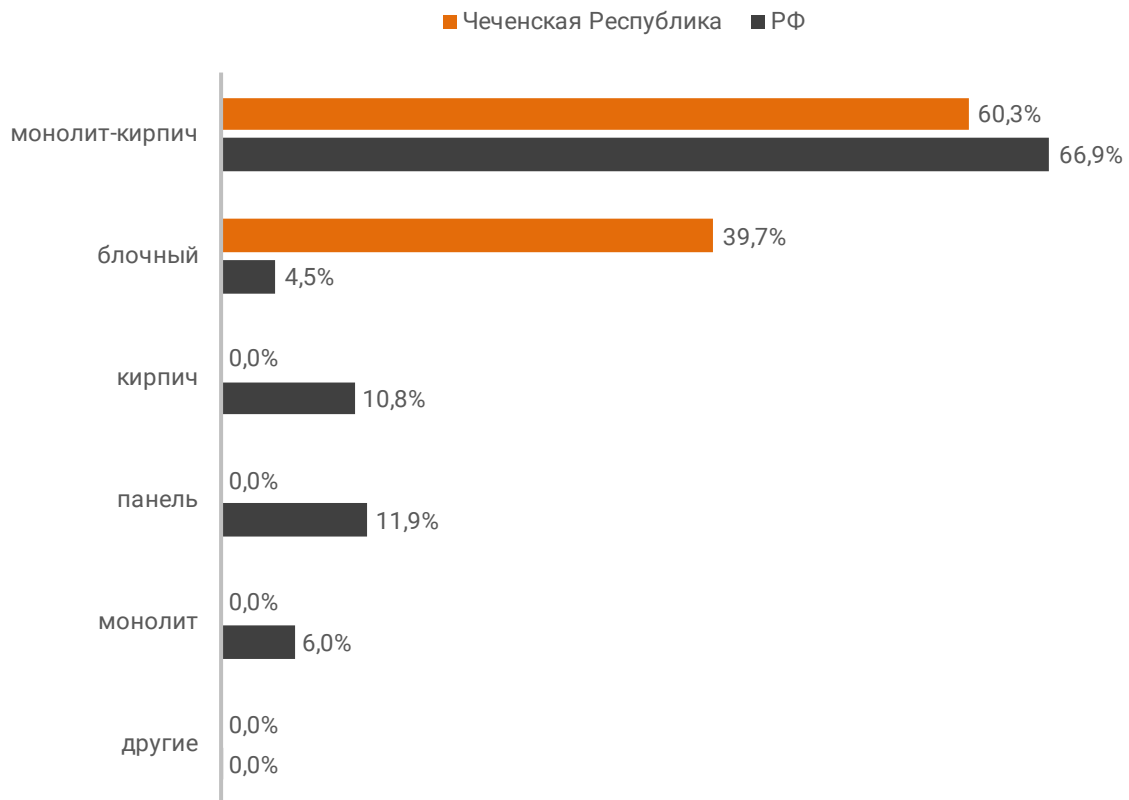
Гистограмма 5



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Чеченской Республике является монолит-кирпич. Из него возводится 60,3% 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).

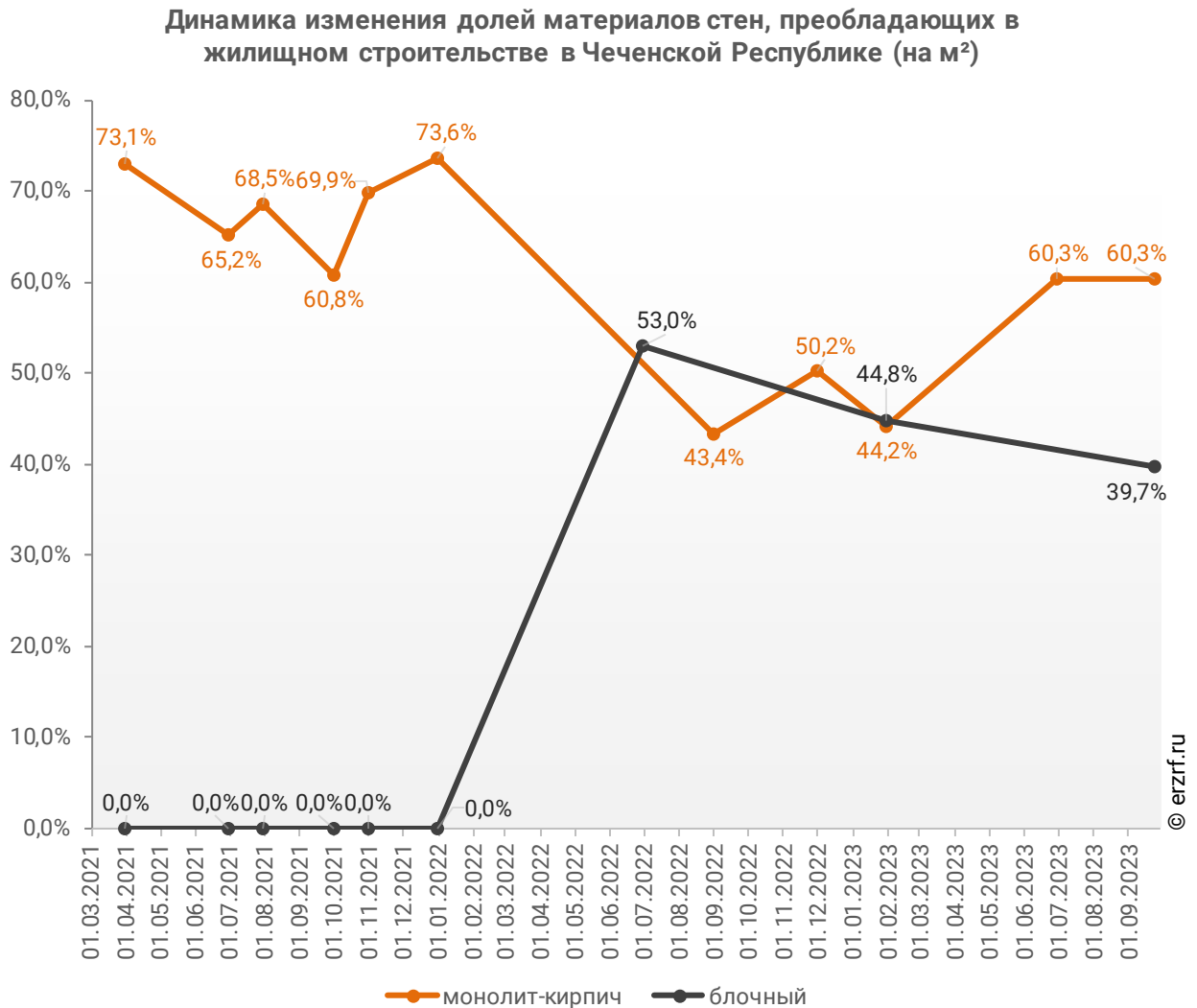
Гистограмма 6

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



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Чеченской Республике, представлена на графике 6.

График 6



Среди строящегося жилья Чеченской Республики у 77,5% материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016.

Наибольший объем жилищного строительства приходится на объекты со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 63,9% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

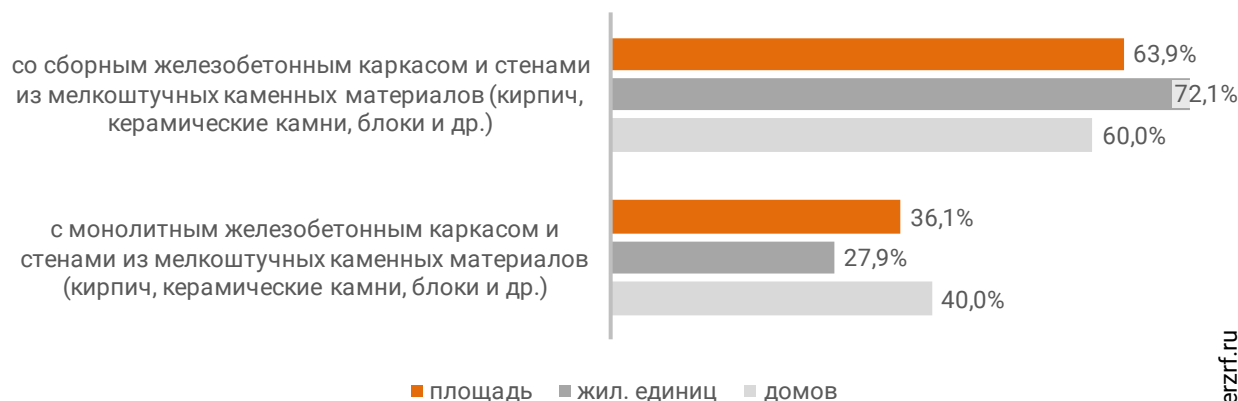
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 10, Гистограмма 7).

Таблица 10

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	6	60,0%	1 959	72,1%	120 977	63,9%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	4	40,0%	758	27,9%	68 374	36,1%
Общий итог	10	100%	2 717	100%	189 351	100%

Гистограмма 7

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



7. ТОП застройщиков Чеченской Республики по объемам строительства

По состоянию на сентябрь 2023 года строительство жилья в Чеченской Республике осуществляют 4 застройщика

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Чеченской Республике на сентябрь 2023 года представлен в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	ГЛОБАЛСТРОЙ	6	50,0%	1 959	56,5%	120 977	49,5%
2	ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ	3	25,0%	672	19,4%	60 660	24,8%
3	СК ЭКОСТРОЙ	2	16,7%	748	21,6%	54 836	22,5%
4	Грозгражданстрой	1	8,3%	86	2,5%	7 714	3,2%
Общий итог		12	100%	3 465	100%	244 187	100%

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

Таблица 12

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		Уточнение срока
				м ²	м ²	
1	н/р	ГЛОБАЛСТРОЙ	120 977	0	0,0%	-
2	н/р	ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ	60 660	0	0,0%	-
3	н/р	СК ЭКОСТРОЙ	54 836	0	0,0%	-
4	★ 3,5	Грозгражданстрой	7 714	7 714	100%	24,0
Общий итог			244 187	7 714	3,2%	0,8

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

Уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «Грозгражданстрой» и составляет 24,0 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Чеченской Республике

В Чеченской Республике возводится 4 жилых комплекса. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Чеченской Республике, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Европейский» (город Грозный). В этом жилом комплексе застройщик «ГЛОБАЛСТРОЙ» возводит 6 домов, включающих 1 959 жилых единиц, совокупной площадью 120 977 м².

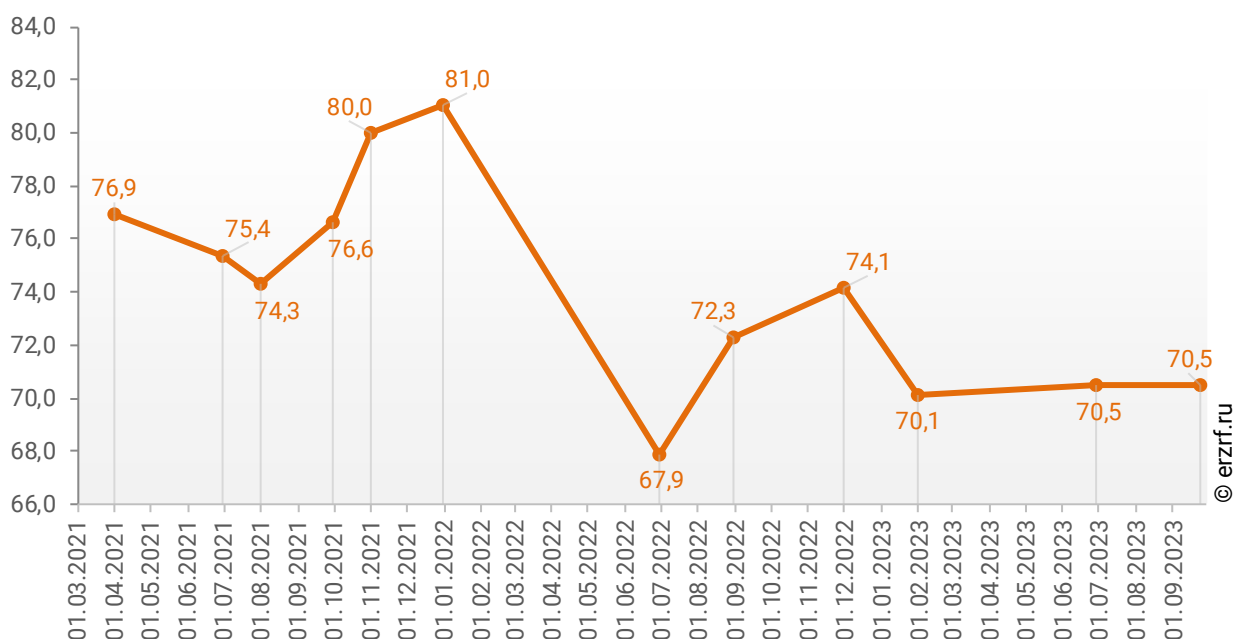
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Чеченской Республике

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Чеченской Республике, составляет 70,5 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,2 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Чеченской Республике представлена на графике 7.

График 7

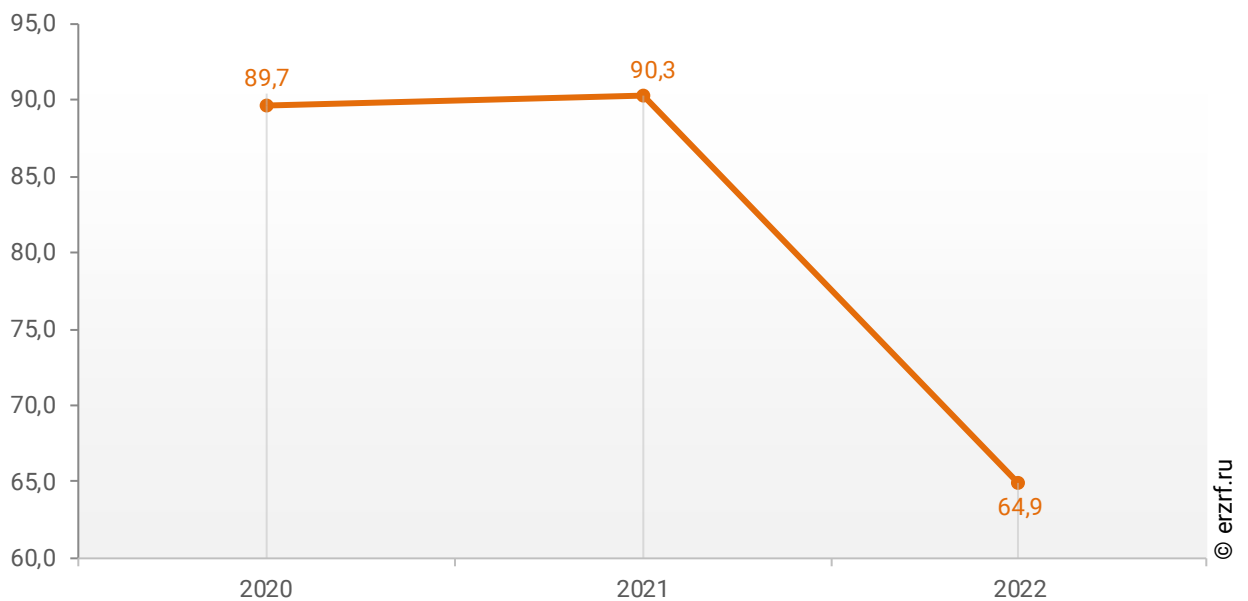
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Чеченской Республике, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Чеченской Республики, разрешение на строительство которых выдано в 2022 году, составляет 64,9 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Чеченской Республики по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 8.

График 8

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ГЛОБАЛСТРОЙ» – 61,8 м². Самая большая – у застройщика «ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ» – 90,3 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
ГЛОБАЛСТРОЙ	61,8
СК ЭКОСТРОЙ	73,3
Грозгражданстрой	89,7
ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ	90,3
Общий итог	70,5

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Чеченской Республике, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Европейский» – 61,8 м², застройщик «ГЛОБАЛСТРОЙ». Наибольшая – в ЖК «GROZNY TOWERS» – 90,3 м², застройщик «ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ».

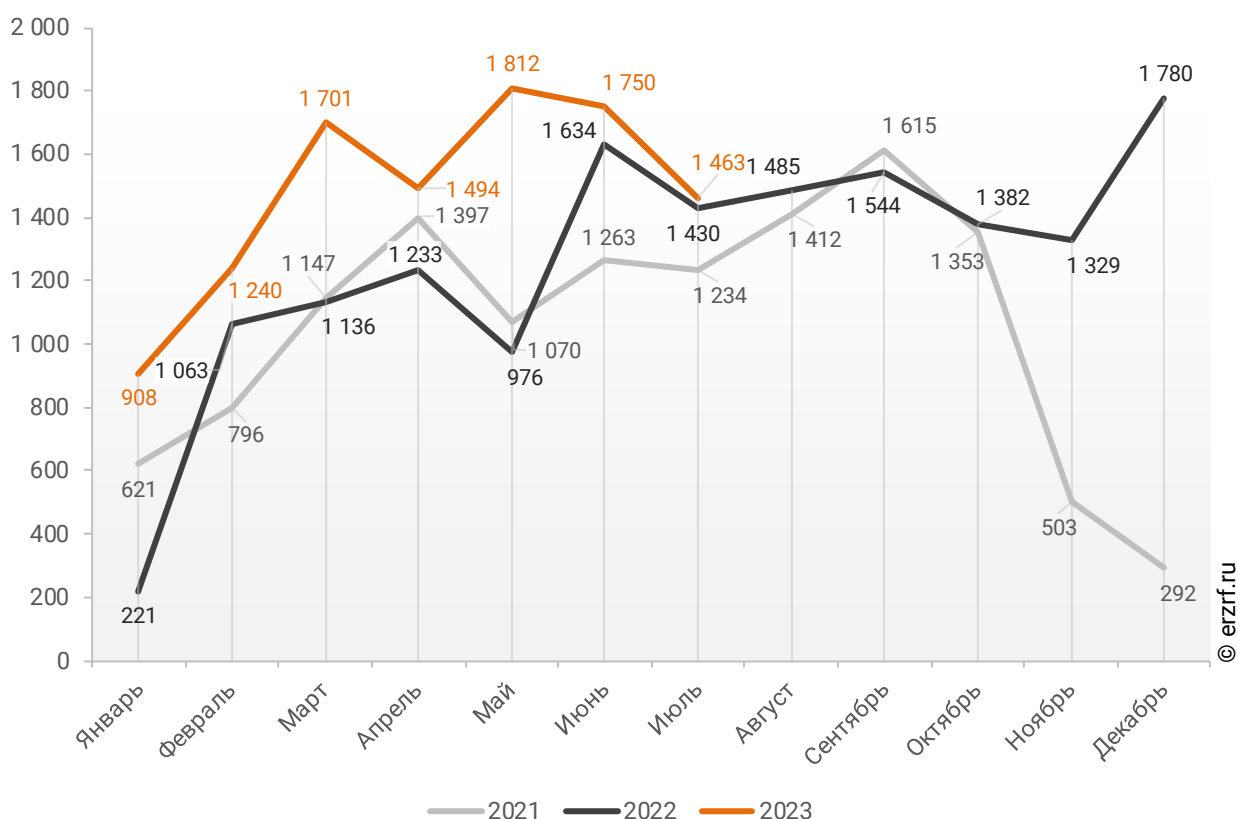
10. Ипотечное кредитование для жителей Чеченской Республики (официальная статистика Банка России)

10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики

По данным Банка России, за 7 месяцев 2023 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Чеченской Республики, составило 10 368, что на 34,8% больше уровня 2022 г. (7 693 ИЖК), и на 37,7% больше уровня, достигнутого в 2021 г. (7 528 ИЖК).

График 9

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

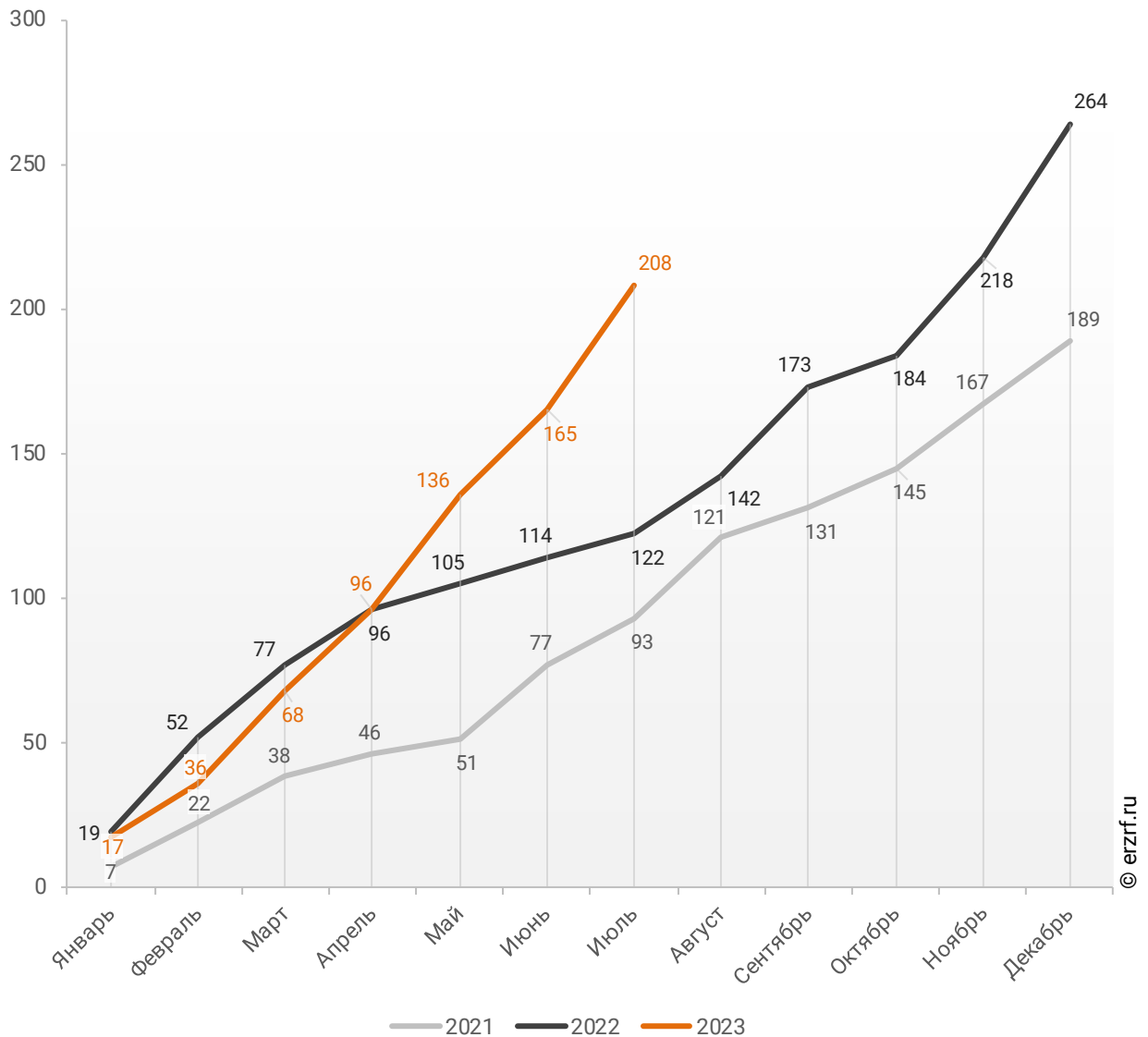


За 7 месяцев 2023 г. количество ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 208, что на 70,5% больше, чем в 2022 г. (122 ИЖК), и на 123,7% больше соответствующего значения 2021 г. (93 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 10.

График 10

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

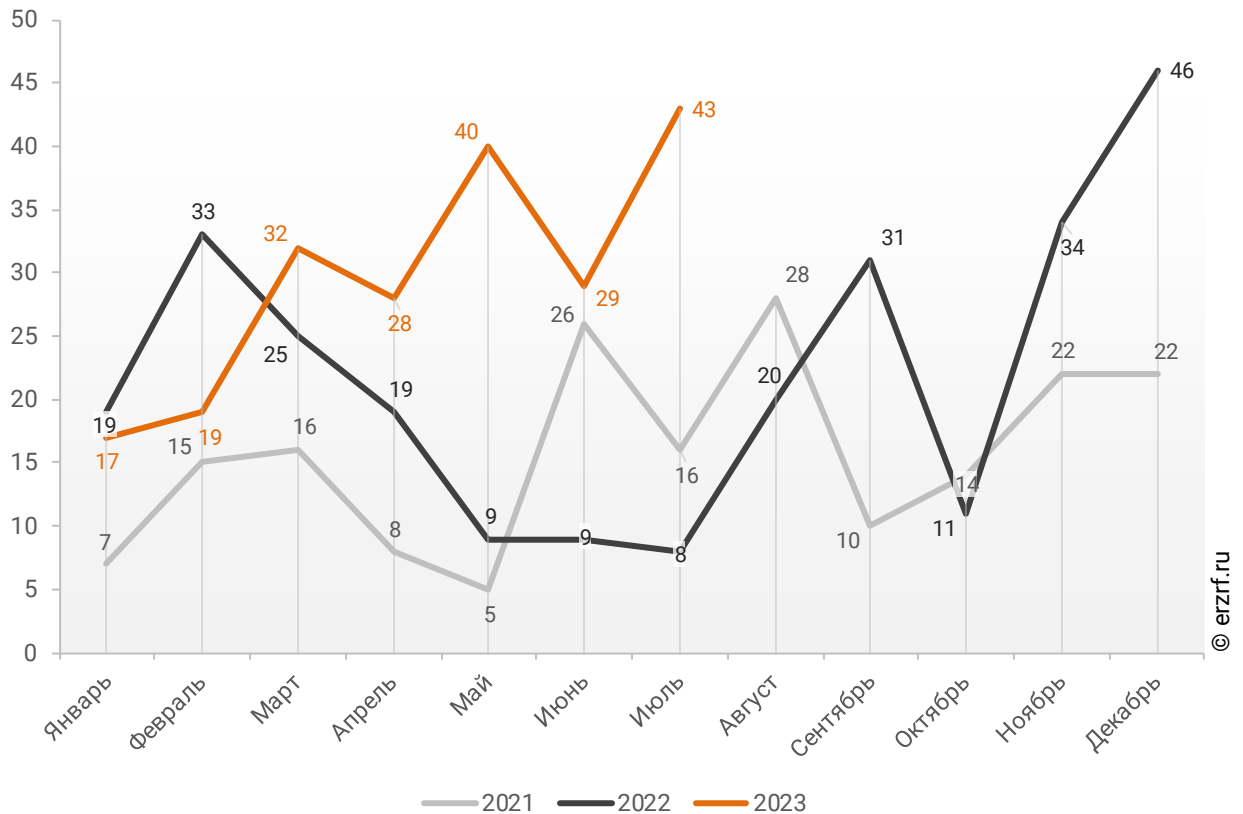


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Чеченской Республике в июле 2023 года увеличилось на 437,5% по сравнению с июлем 2022 года (43 против 8 годом ранее).

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

График 11

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

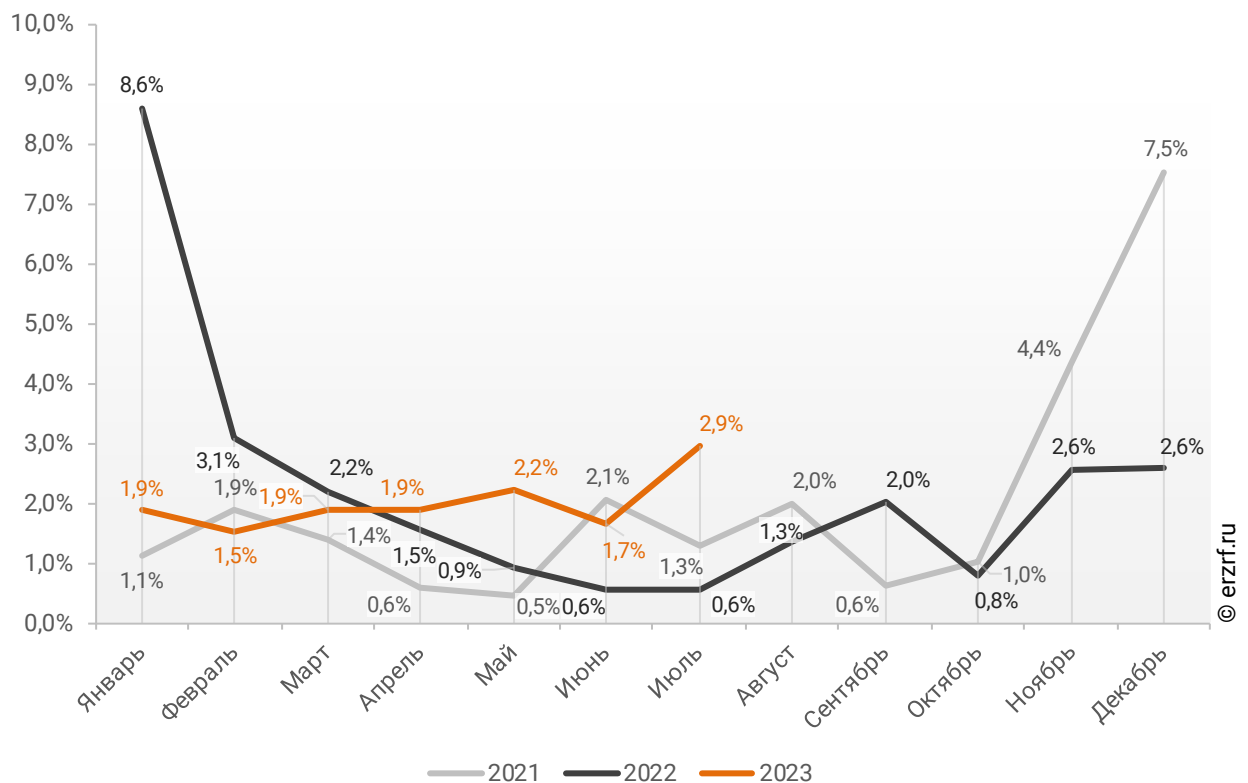


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 7 месяцев 2023 г., составила 2,0% от общего количества ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики за этот же период, что на 0,4 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (1,6%), и на 0,8 п.п. больше уровня 2021 г. (1,2%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 12.

График 12

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



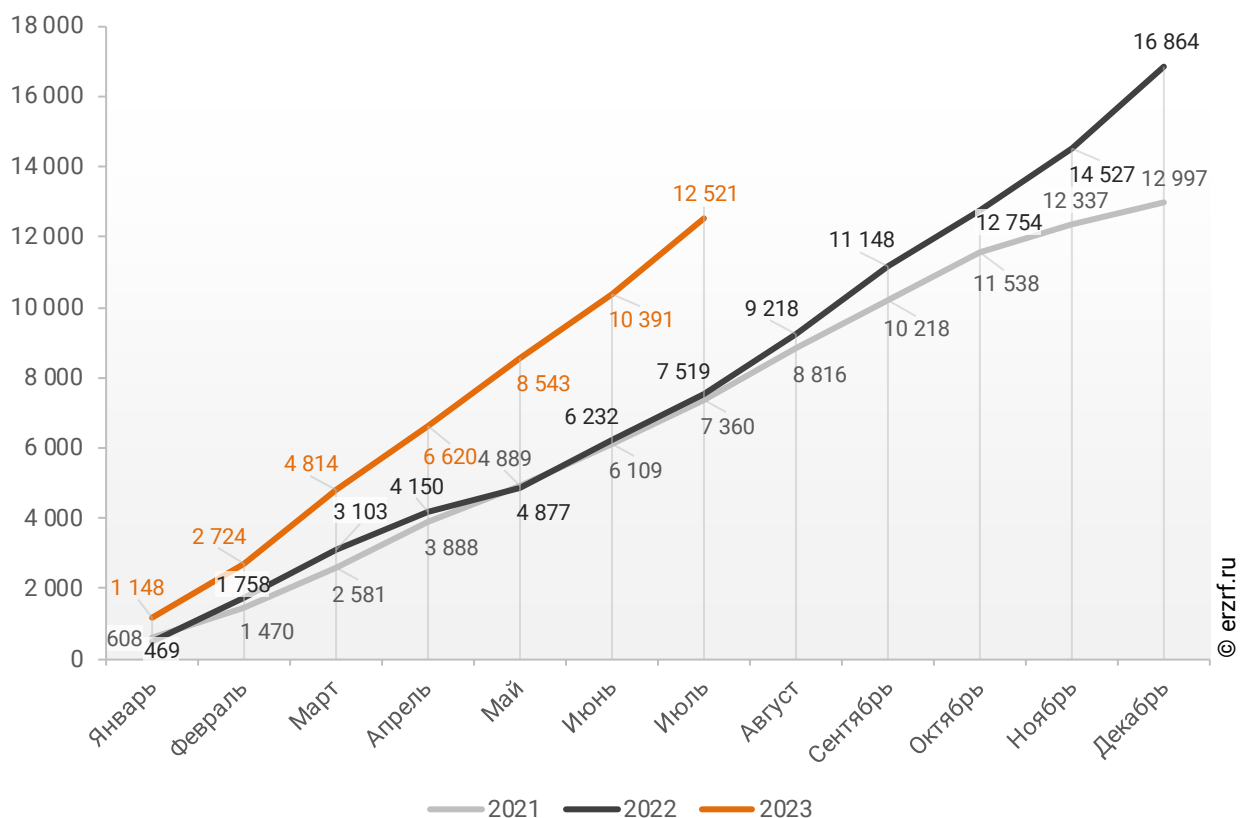
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики

По данным Банка России, за 7 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики, составил 12,52 млрд ₽, что на 66,5% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (7,52 млрд ₽), и на 70,1% больше аналогичного значения 2021 г. (7,36 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 13.

График 13

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

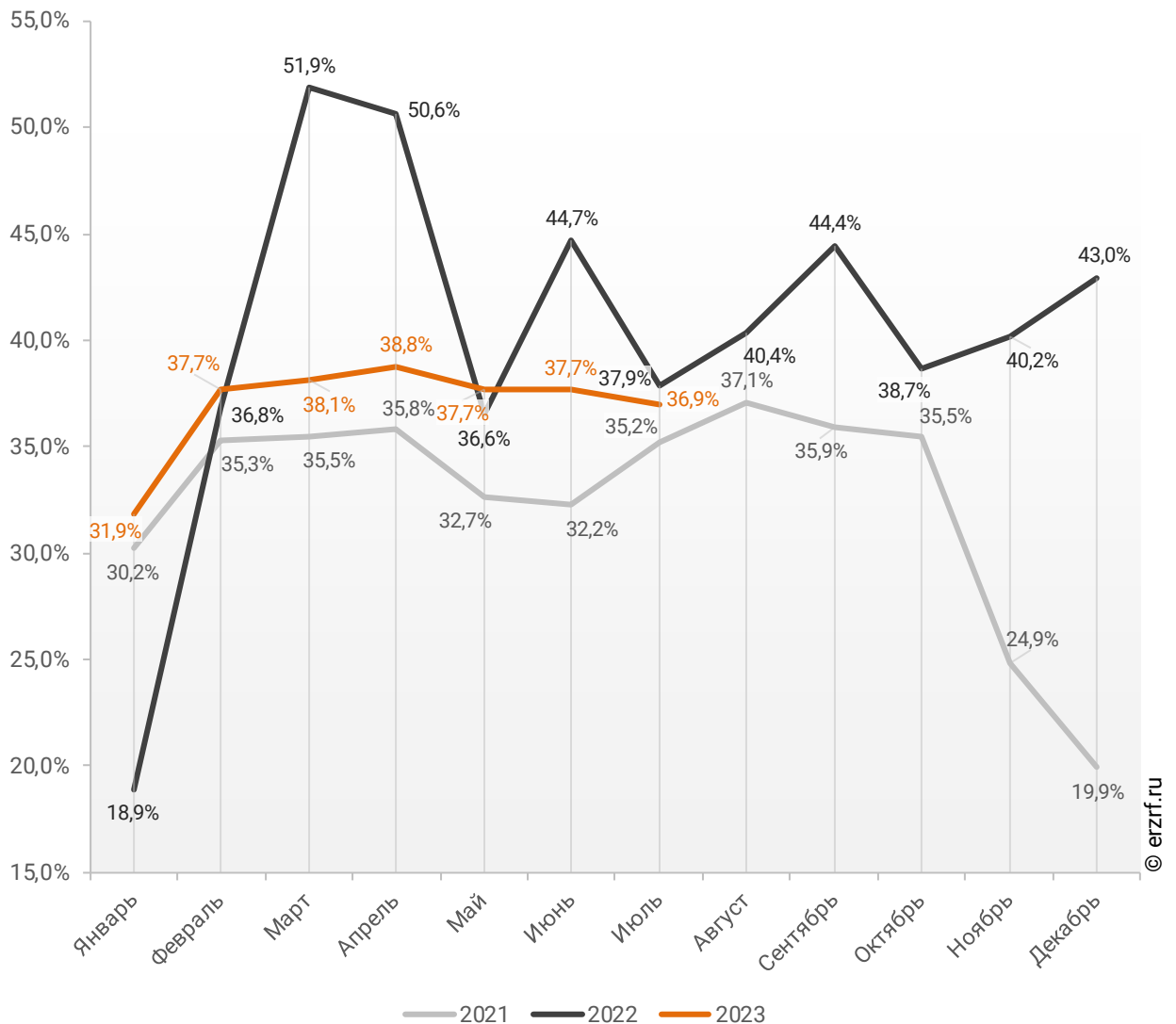


В общем объеме кредитов, выданных за 7 месяцев 2023 г. жителям Чеченской Республики (33,70 млрд ₹), доля ИЖК составила 37,2%, что на 2,2 п.п. меньше соответствующего значения 2022 г. (39,4%), и на 3,2 п.п. больше уровня 2021 г. (34,0%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 14.

График 14

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

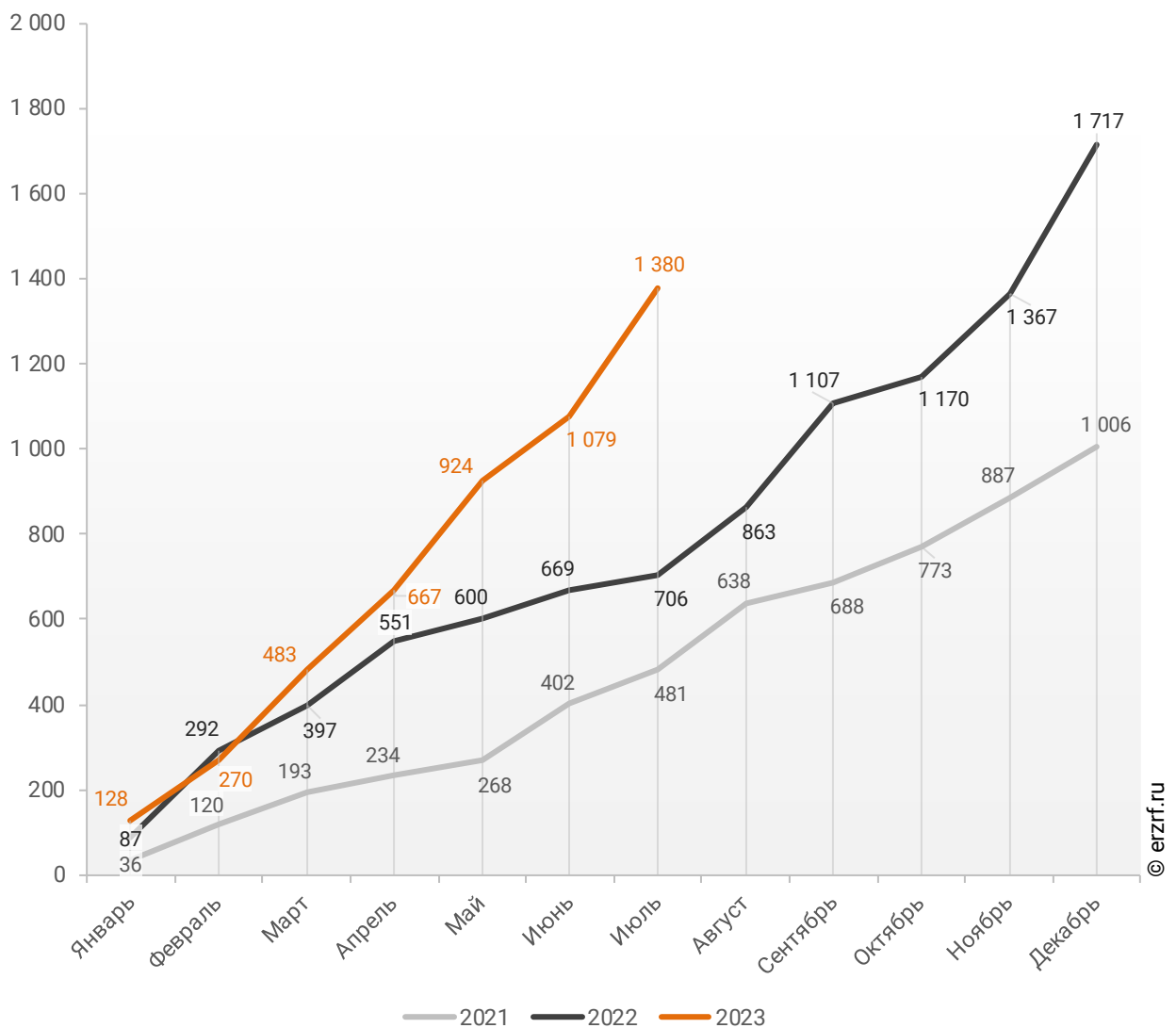


За 7 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики под залог ДДУ, составил 1,38 млрд ₹ (11,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики). Это на 95,5% больше аналогичного значения 2022 г. (706 млн ₹), и на 186,9% больше, чем в 2021 г. (481 млн ₹).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₹, приведена на графике 15.

График 15

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



В общем объеме кредитов, выданных за 7 месяцев 2023 г. жителям Чеченской Республики (33,70 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 4,1%, что на 0,4 п.п. больше уровня 2022 г. (3,7%), и на 1,9 п.п. больше уровня, достигнутого в 2021 г. (2,2%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 16 и 17.

График 16

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

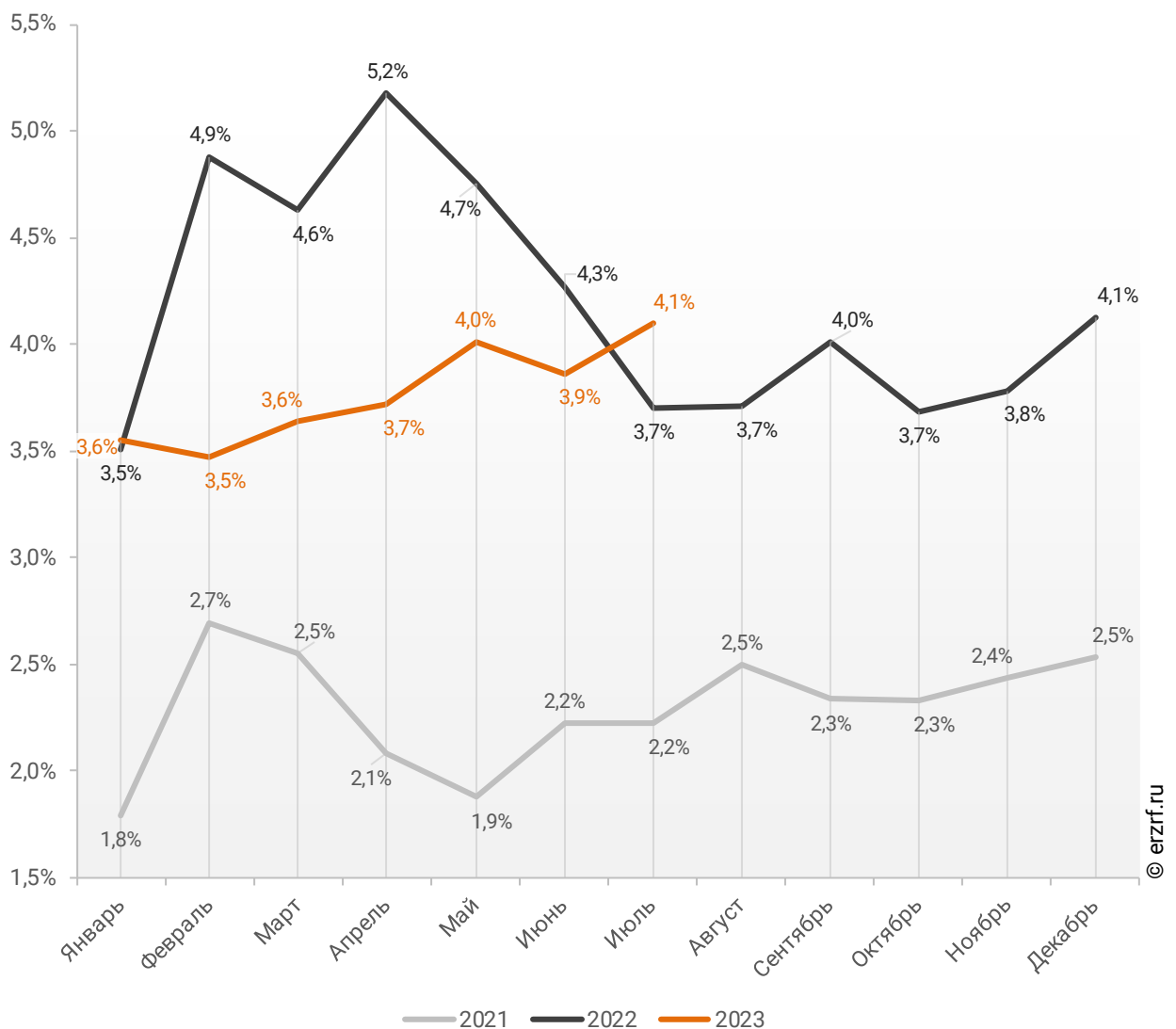
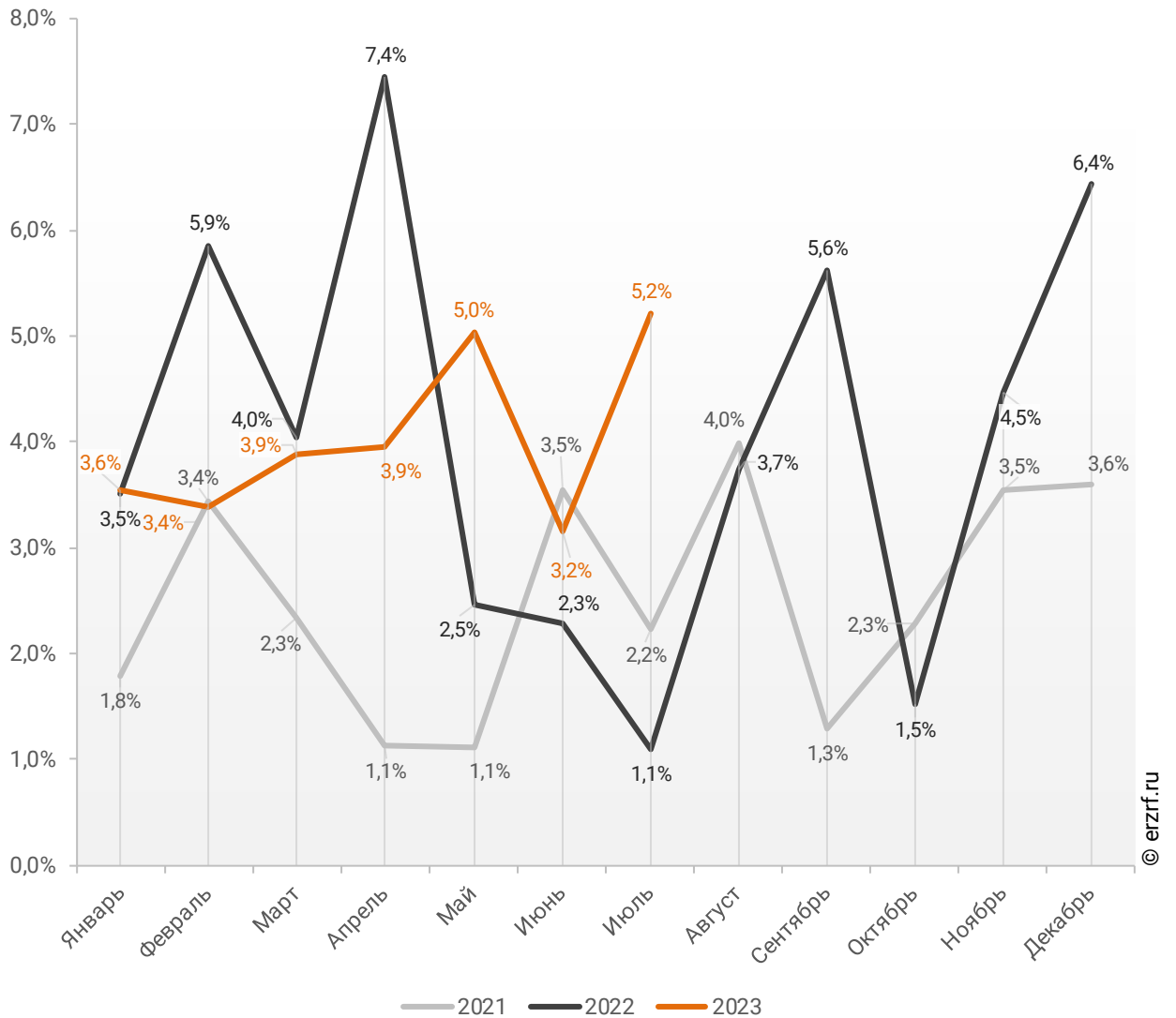


График 17

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

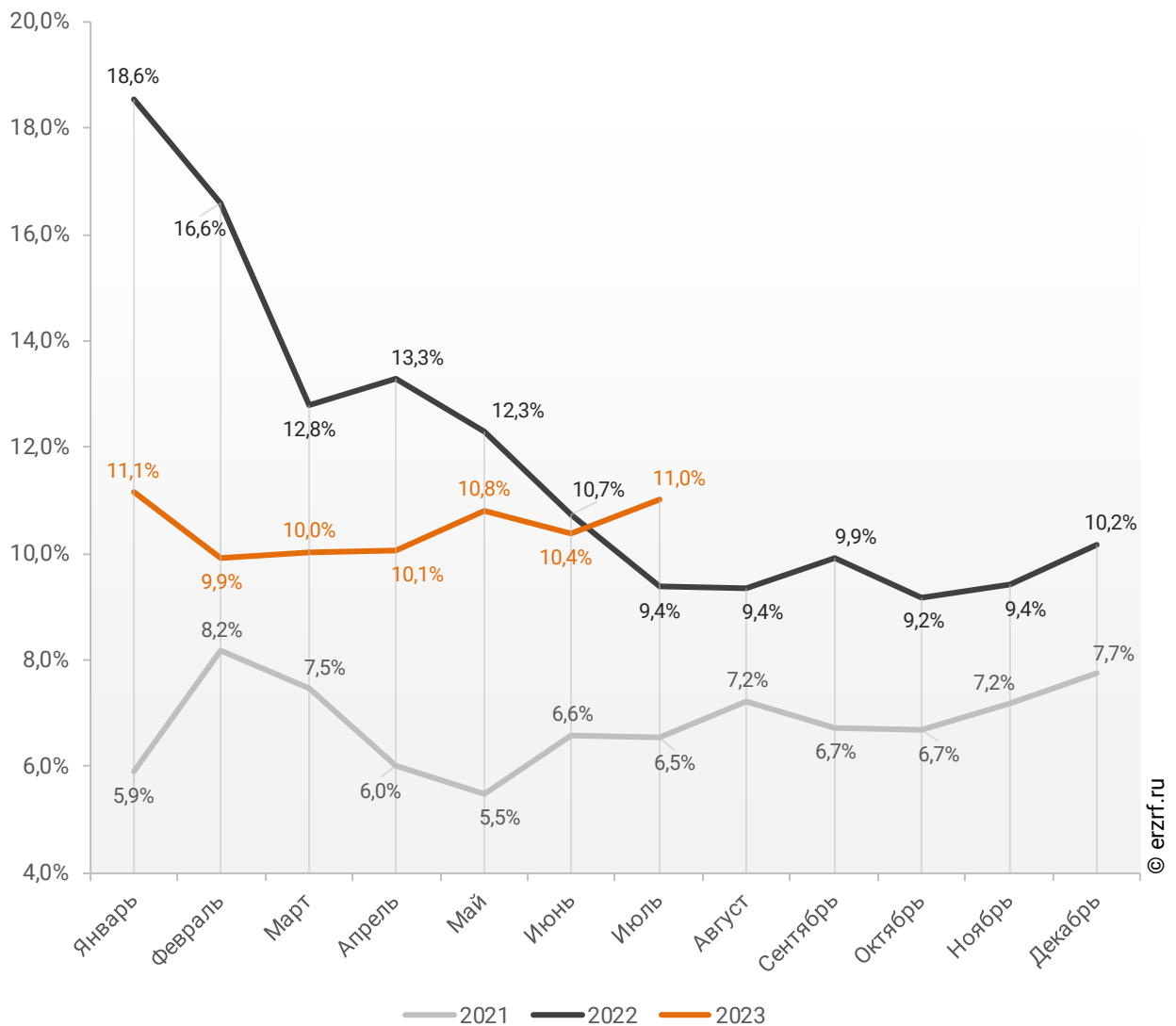


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 7 месяцев 2023 г., составила 11,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики за этот же период, что на 1,6 п.п. больше, чем в 2022 г. (9,4%), и на 4,5 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (6,5%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 18.

График 18

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

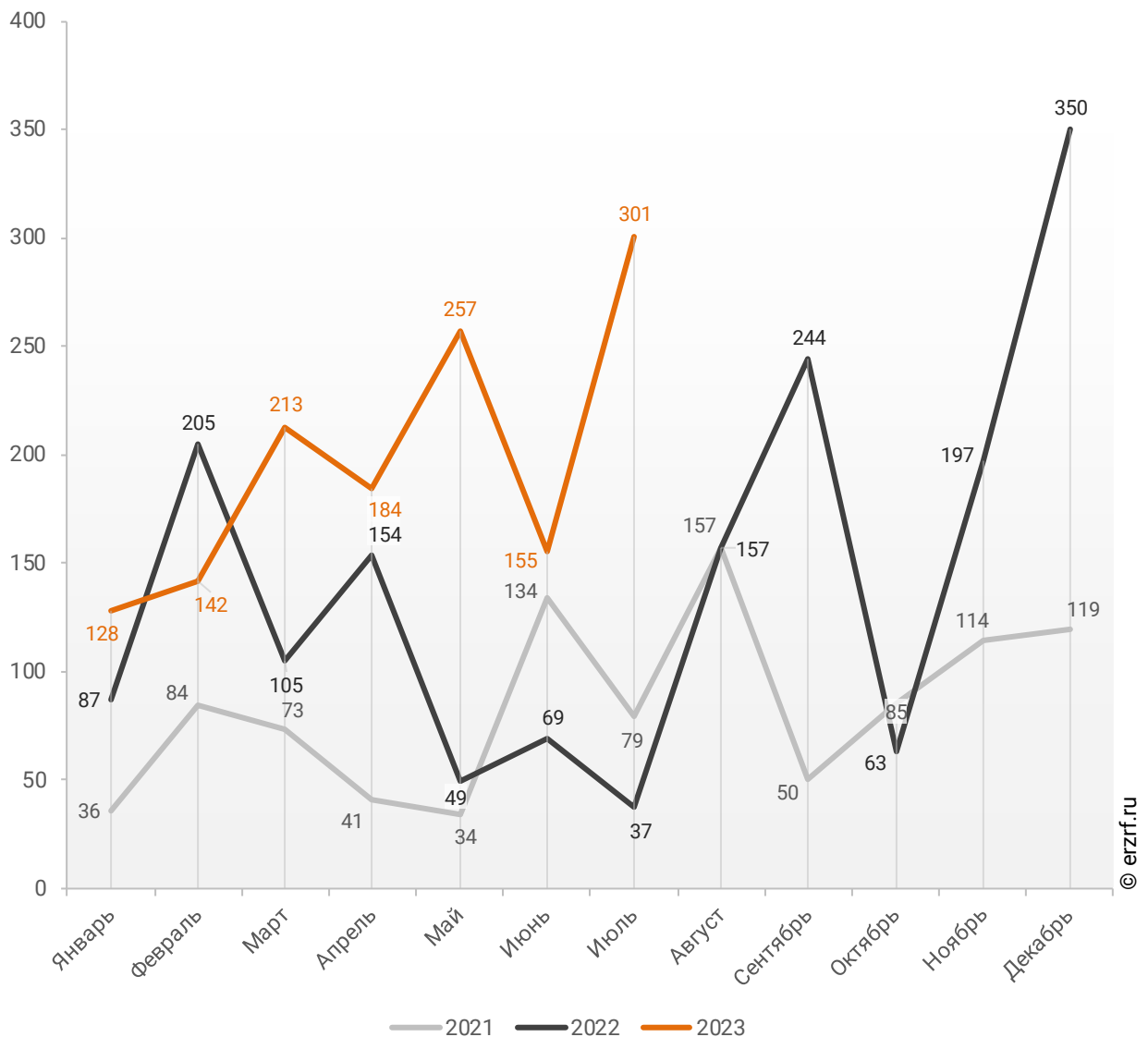


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Чеченской Республике в июле 2023 года, увеличился на 713,5% по сравнению с июлем 2022 года (301 млн ₹ против 37 млн ₹ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₹, приведена на графике 19.

График 19

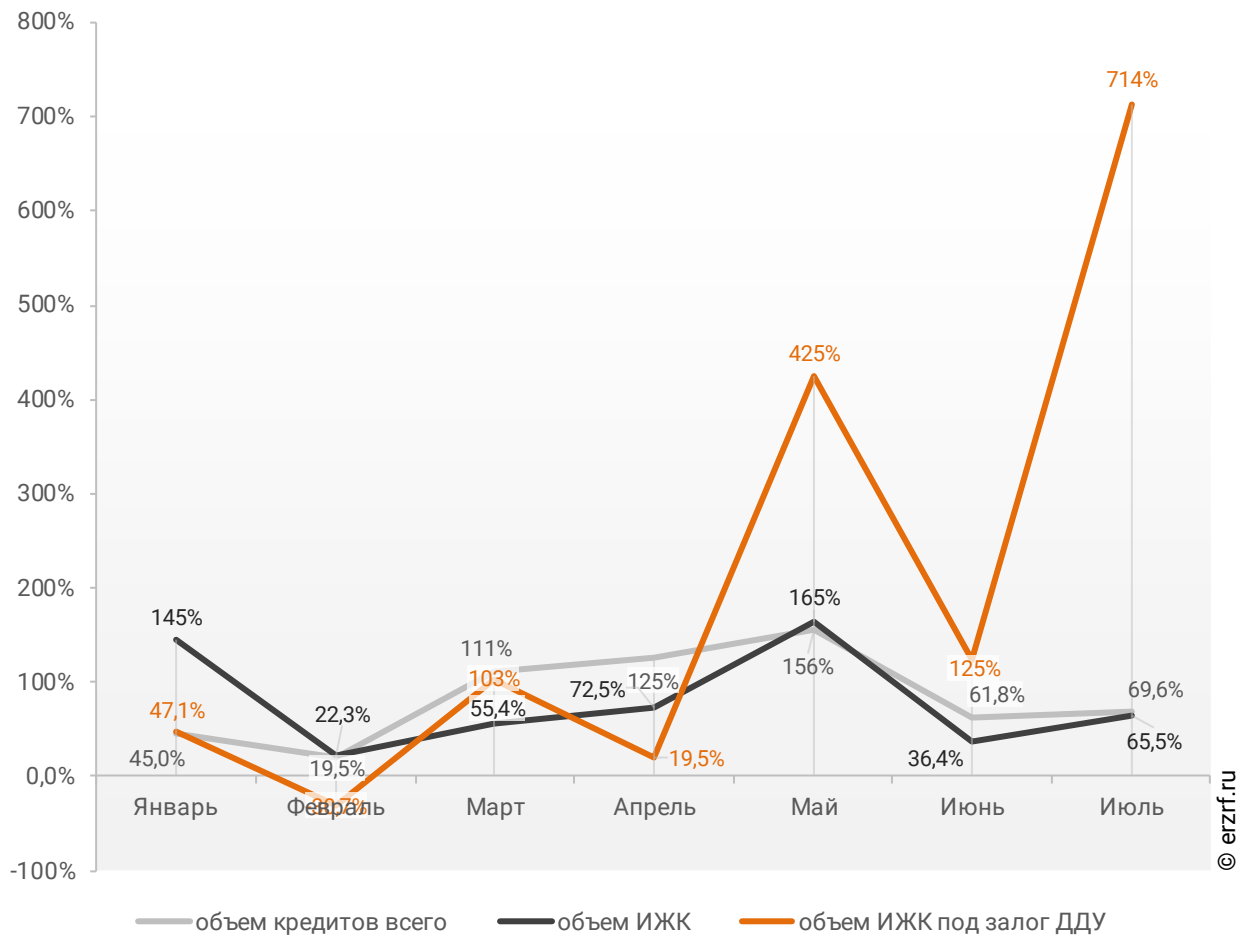
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₹



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 713,5% в июле 2023 года по сравнению с июлем 2022 года сопровождался увеличением объема всех видов кредитов на 69,6% (5,77 млрд ₹ против 3,40 млрд ₹ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 65,5% (2,13 млрд ₹ против 1,29 млрд ₹ годом ранее) (График 20).

График 20

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



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Чеченской Республике кредитов всех видов за январь – июль составила 4,1%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 11,0%.

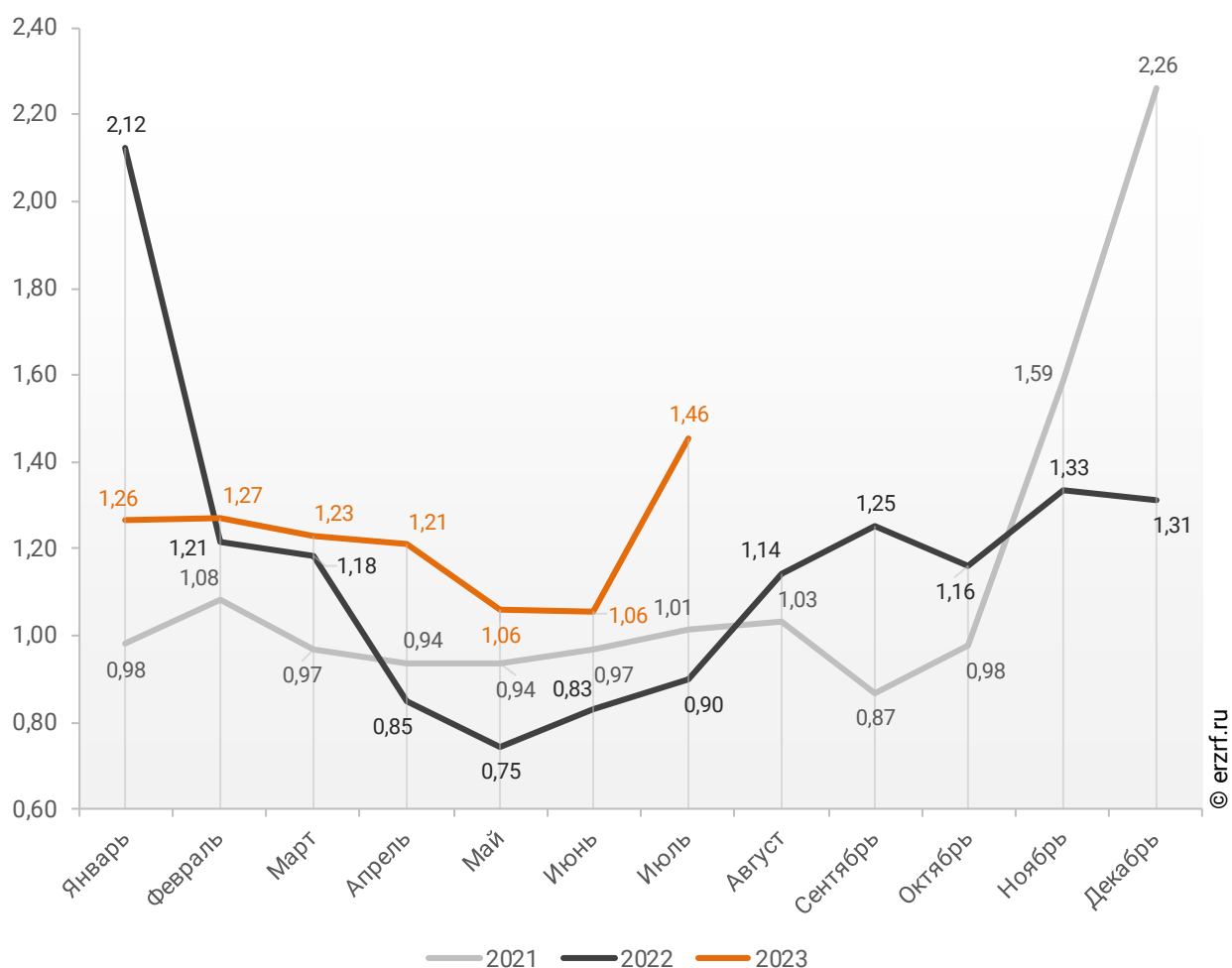
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики

По официальной статистике Банка России в июле 2023 г. средний размер ИЖК в Чеченской Республике составил 1,46 млн ₽, что на 61,8% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (0,90 млн ₽), и на 43,6% больше аналогичного значения 2021 г. (1,01 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

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

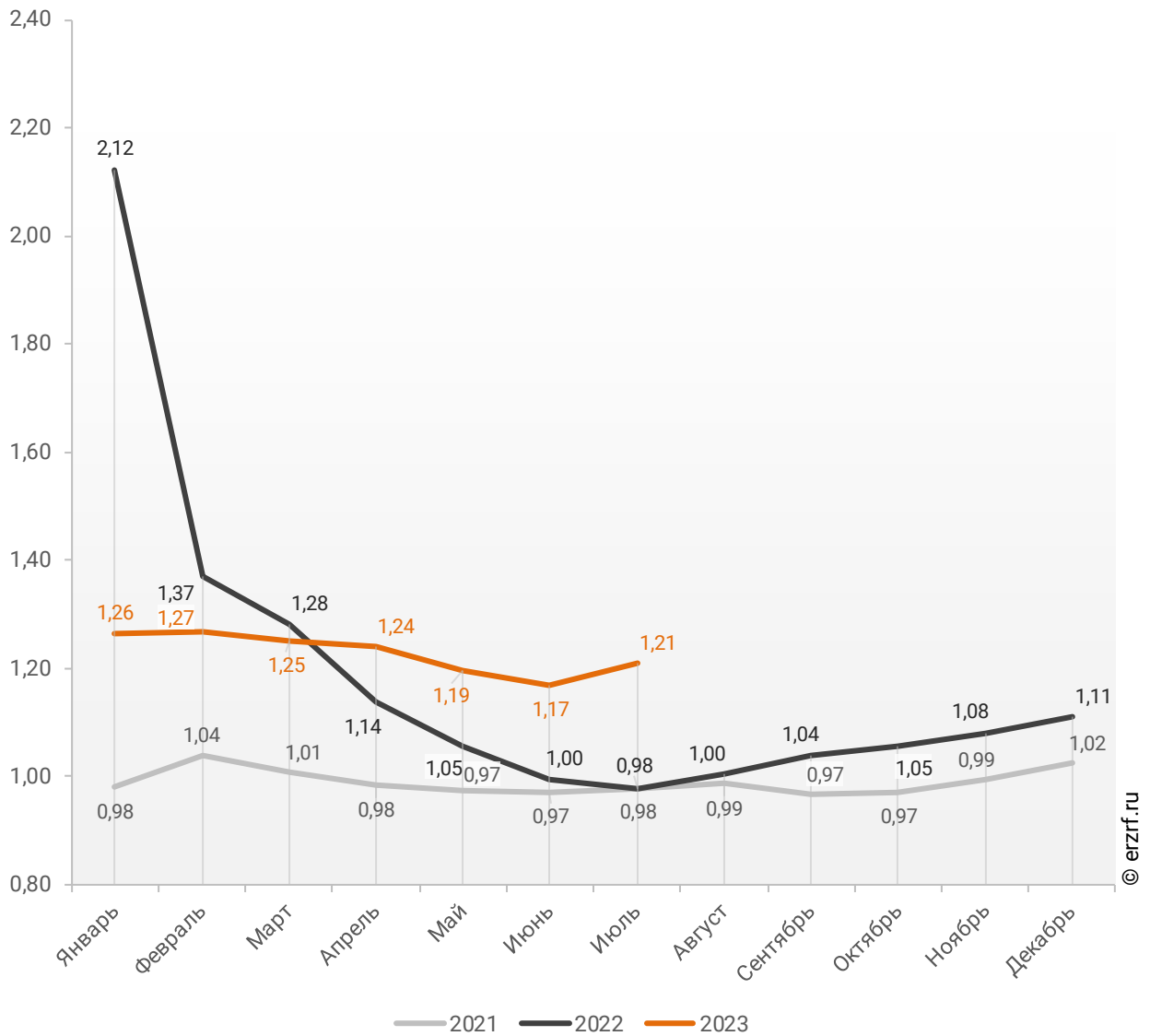


По данным Банка России, за 7 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики, накопленным итогом составил 1,21 млн ₽, что на 23,6% больше, чем в 2022 г. (0,98 млн ₽), и на 23,5% больше соответствующего значения 2021 г. (0,98 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

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

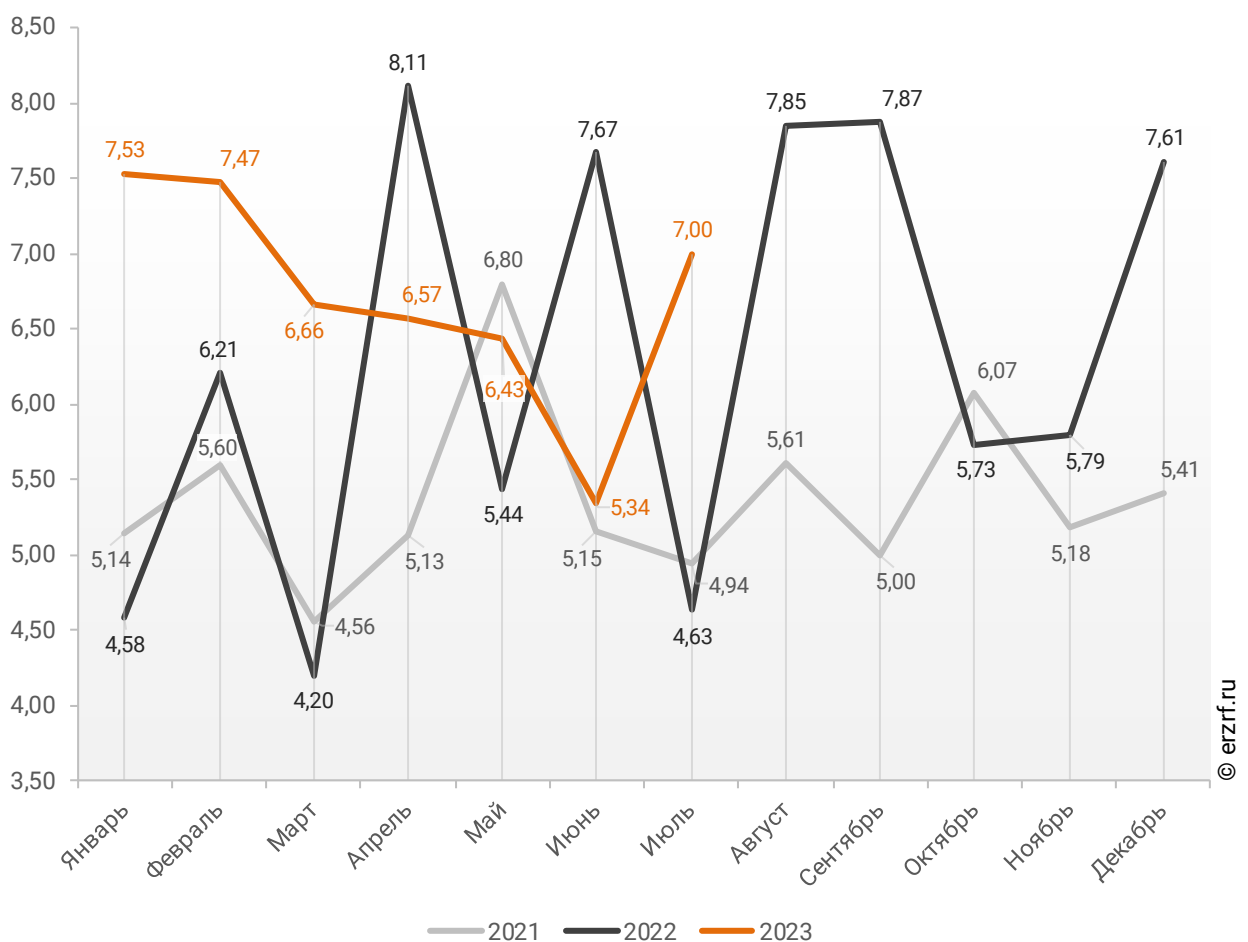


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Чеченской Республике в июле 2023 года увеличился на 51,2% по сравнению с июлем 2022 года (7,00 млн ₹ против 4,63 млн ₹ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 31,1%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается впервые после шести месяцев падения.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₹, приведена на графике 23.

График 23

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

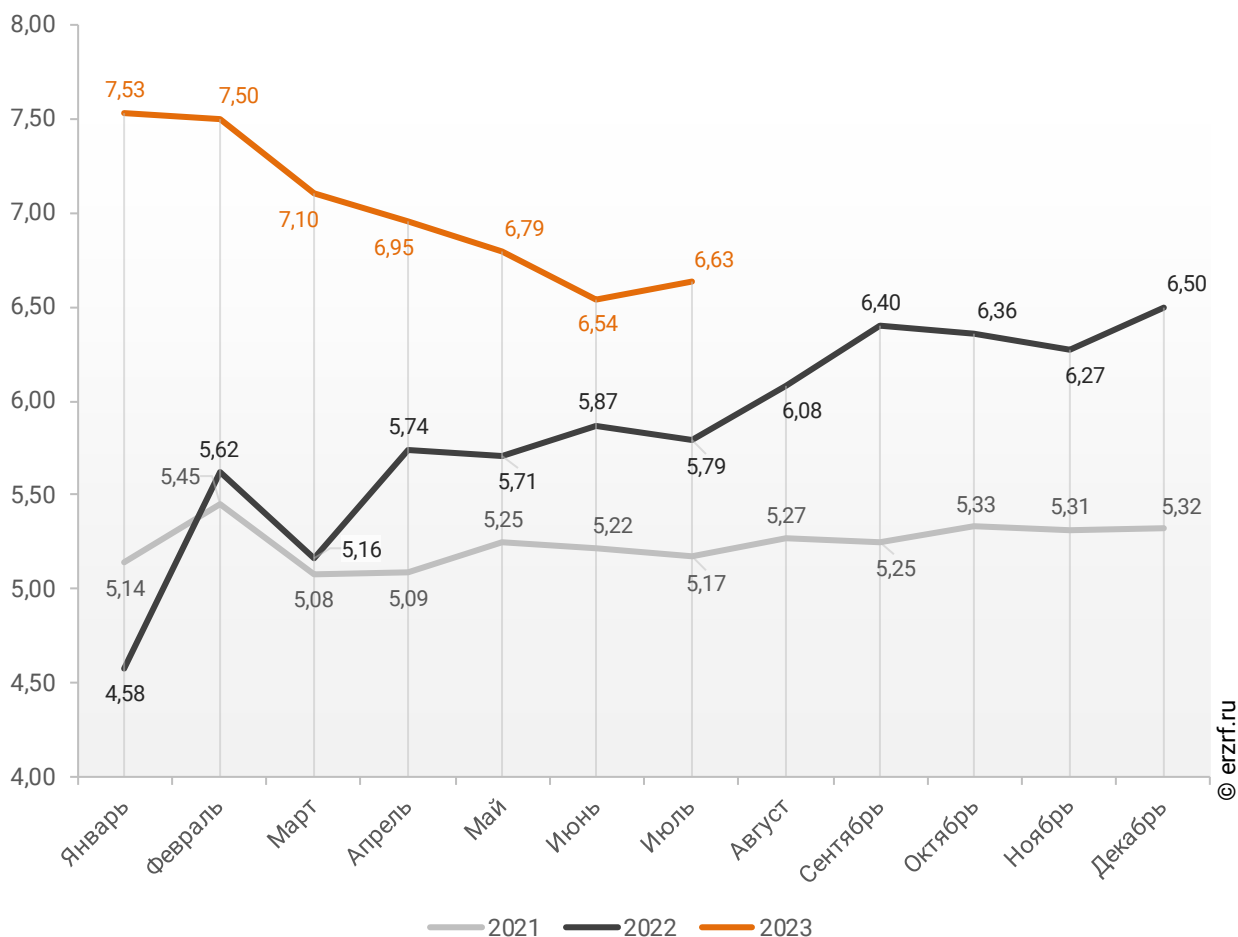


По данным Банка России, за 7 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики, накопленным итогом составил 6,63 млн ₹ (на 448,8% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики). Это на 14,5% больше соответствующего значения 2022 г. (5,79 млн ₹), и на 28,2% больше уровня 2021 г. (5,17 млн ₹).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., млн ₹, приведена на графике 24.

График 24

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

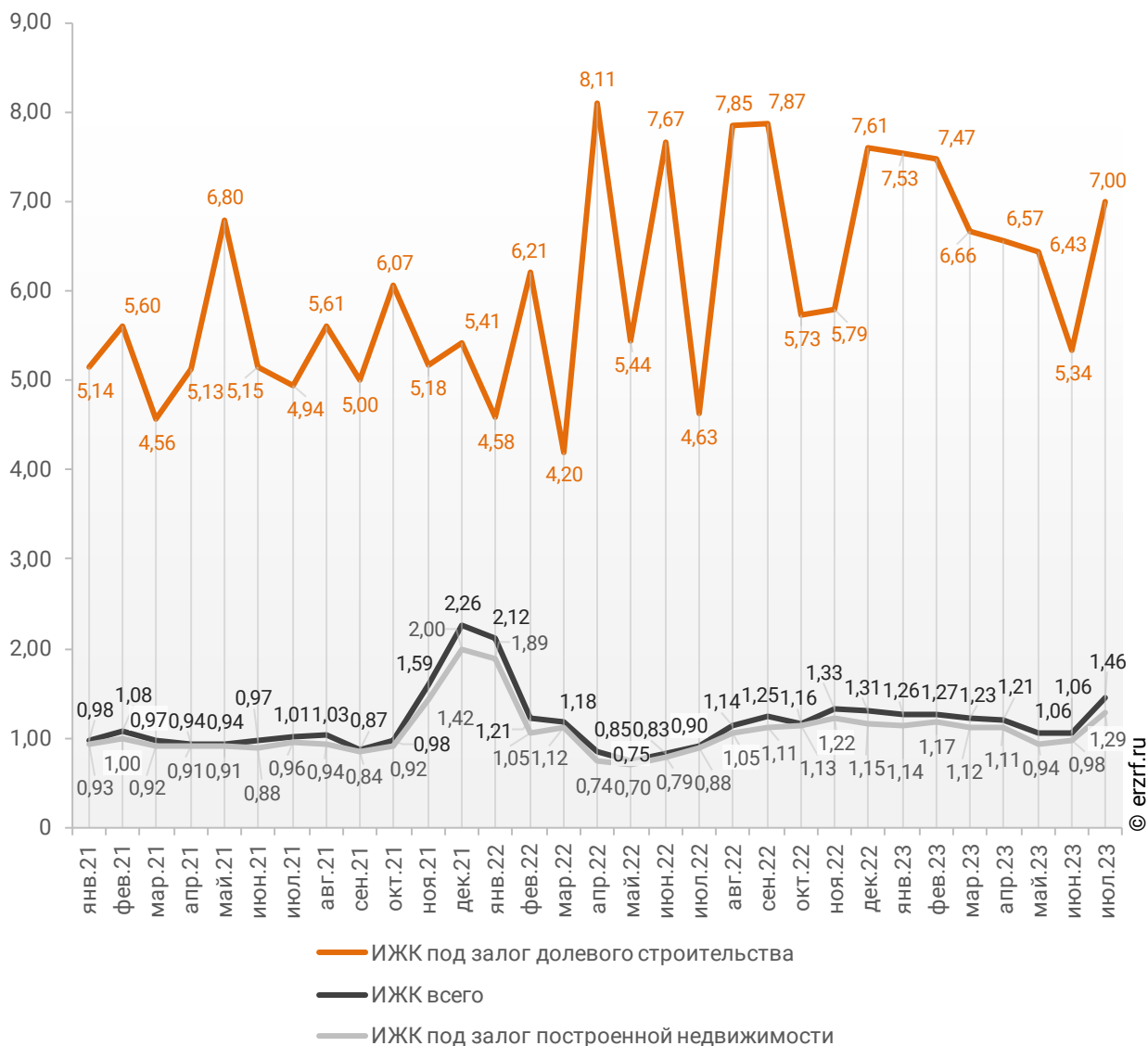


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 46,6% – с 0,88 млн ₹ до 1,29 млн ₹.

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

График 25

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



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 16,5 п. п. – с 426,1% до 442,6%.

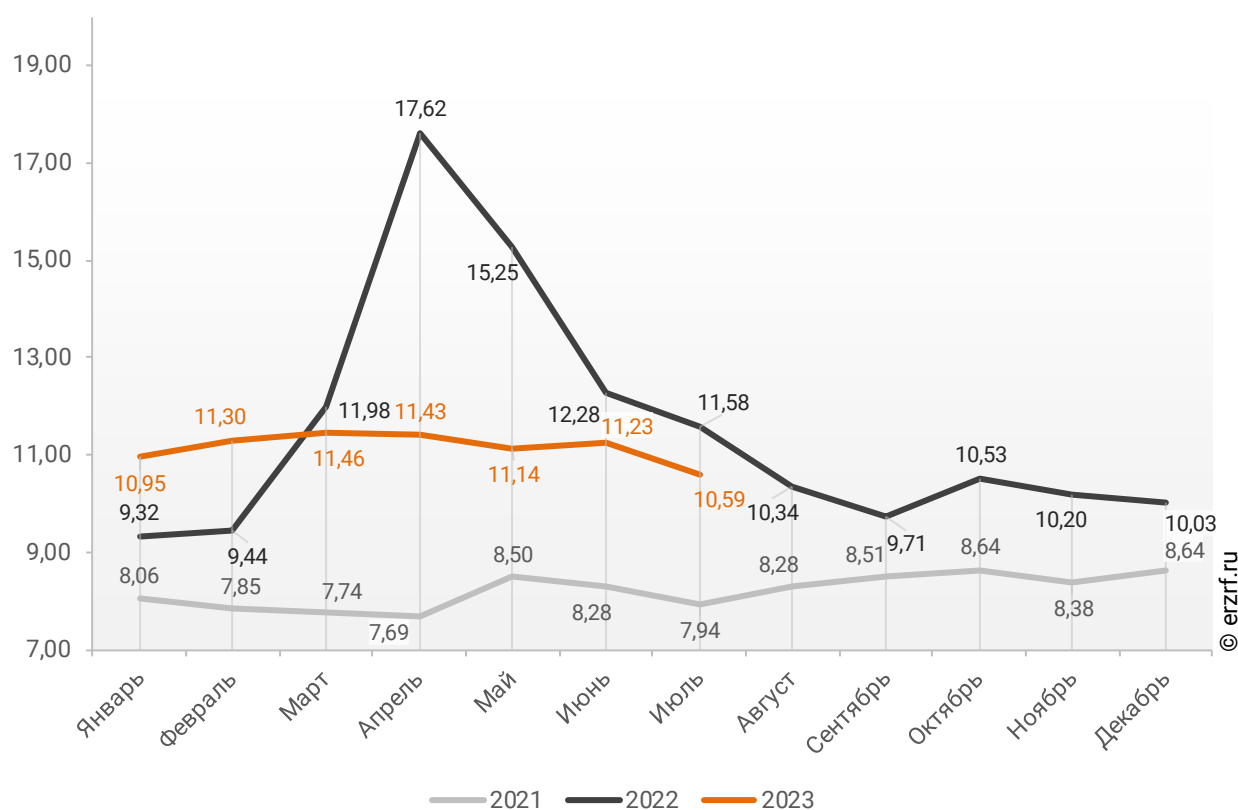
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в июле 2023 года в Чеченской Республике, средневзвешенная ставка составила 10,59%. По сравнению с июлем 2022 года ставка снизилась на 0,99 п. п. (с 11,58% до 10,59%).

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

График 26

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

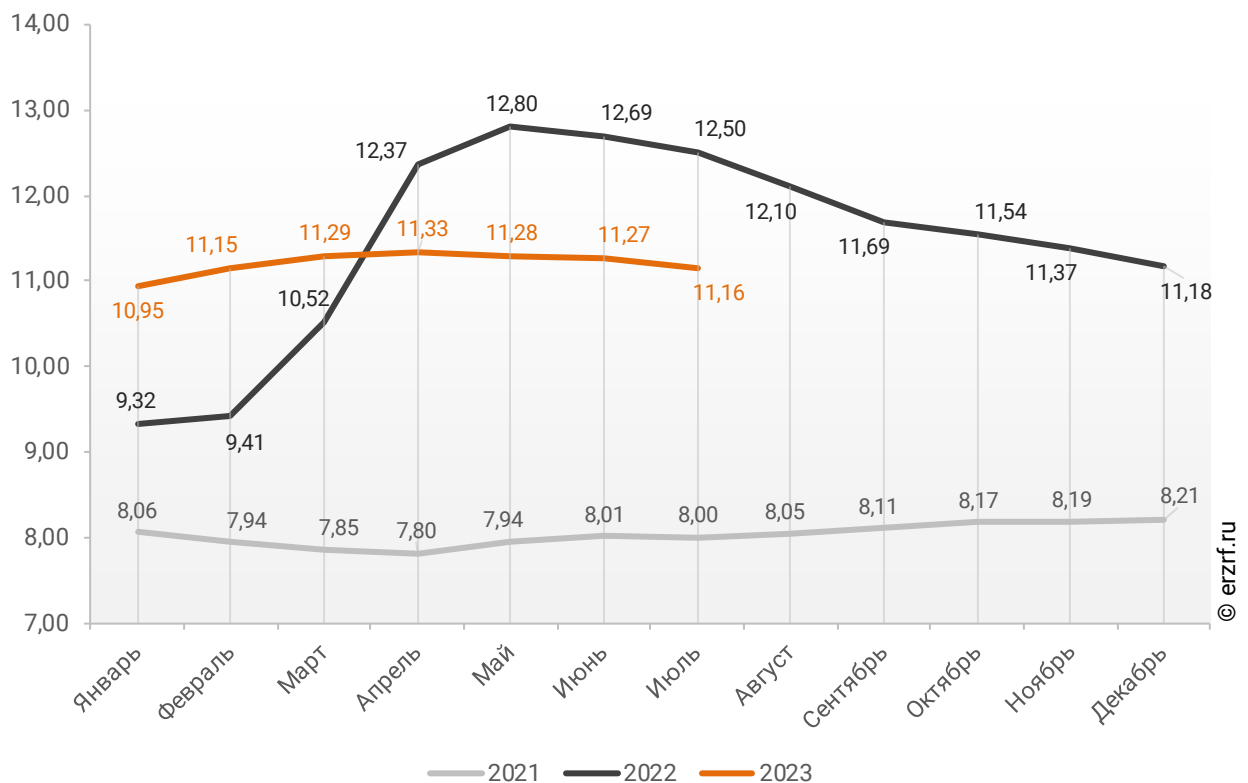


По данным Банка России, за 7 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики, накопленным итогом составила 11,16%, что на 1,34 п.п. меньше, чем в 2022 г. (12,50%), и на 3,16 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (8,00%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики, накопленным итогом в 2021 – 2023 гг., представлена на графике 27.

График 27

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

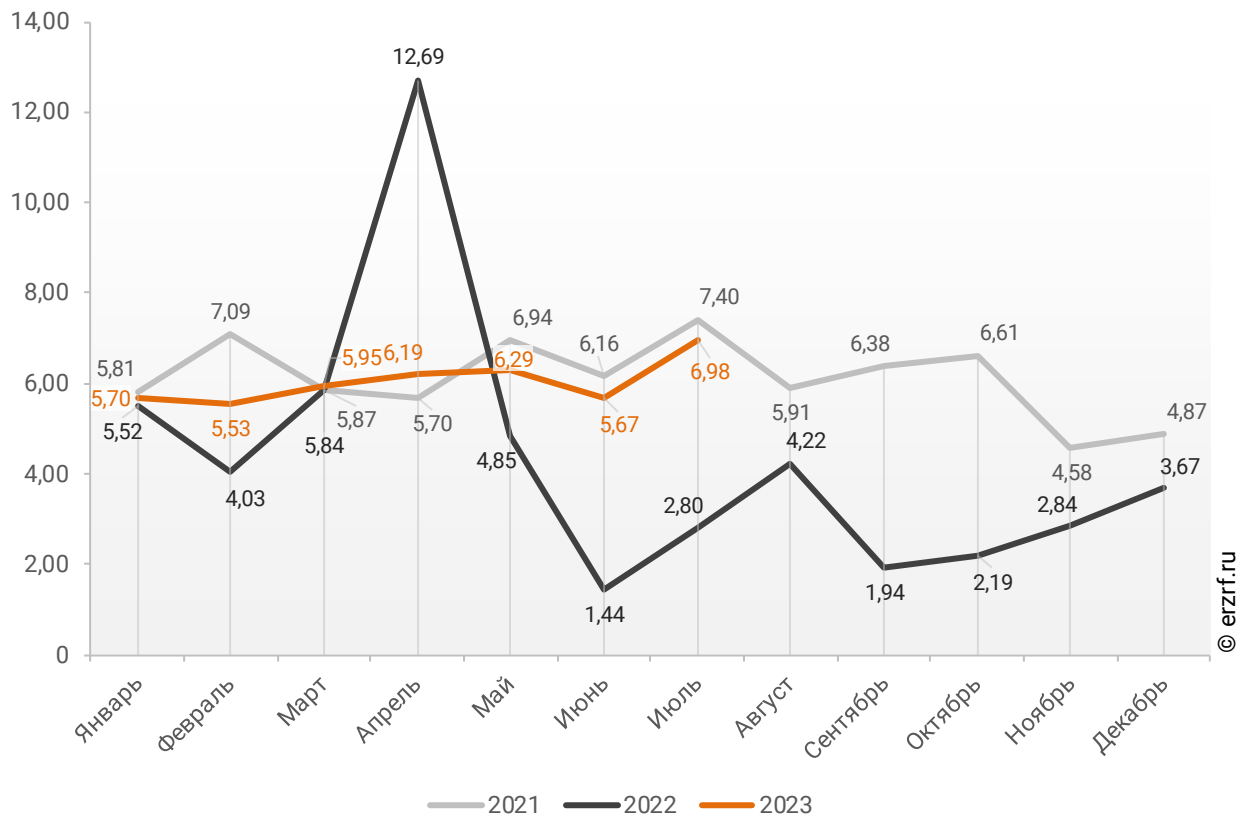


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Чеченской Республике в июле 2023 года, составила 6,98%, что на 4,18 п. п. больше аналогичного значения за июль 2022 года (2,80%).

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

График 28

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

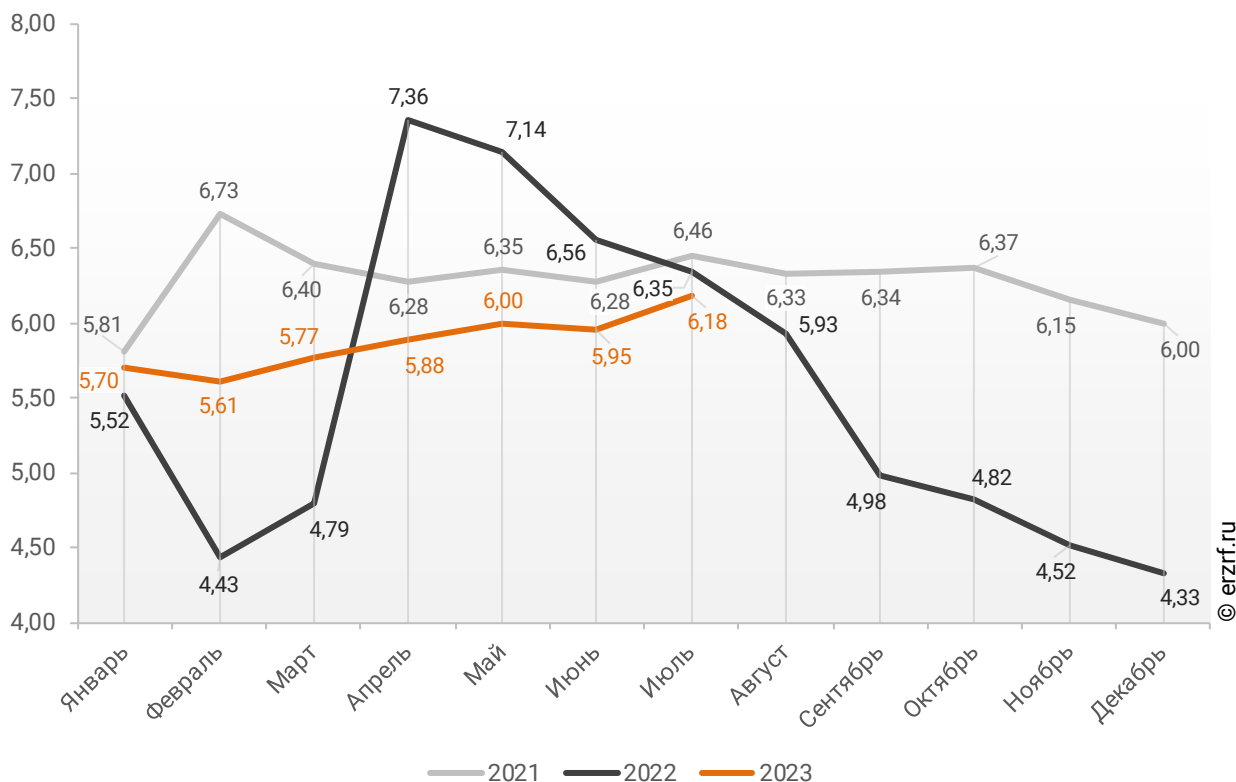


По данным Банка России, за 7 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Чеченской Республики, накопленным итогом составила 6,18% (на 4,98 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,17 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2022 г. (6,35%), и на 0,28 п.п. меньше аналогичного значения 2021 г. (6,46%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2021 – 2023 гг., представлена на графике 29.

График 29

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

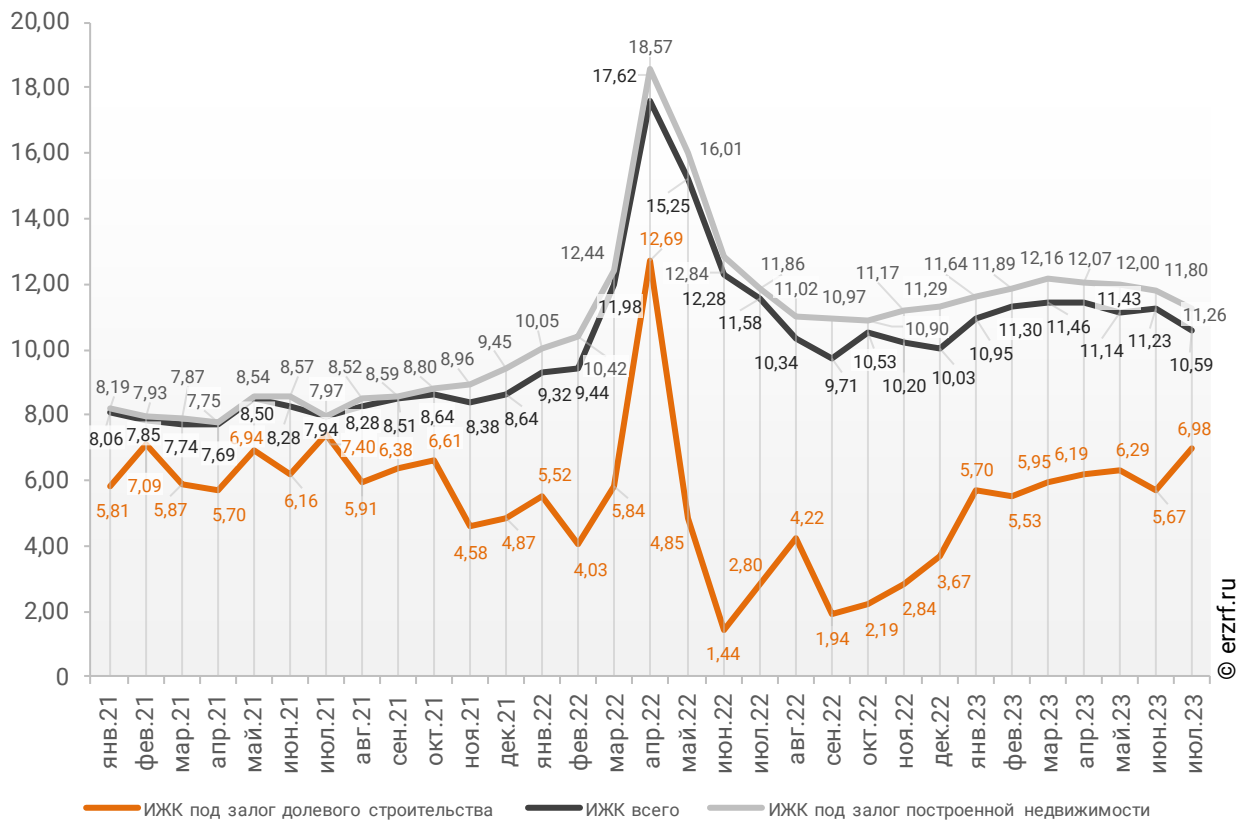


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Чеченской Республике в июле 2023 года составила 11,26%, что на 0,60 п. п. меньше значения за июль 2022 года (11,86%).

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

График 30

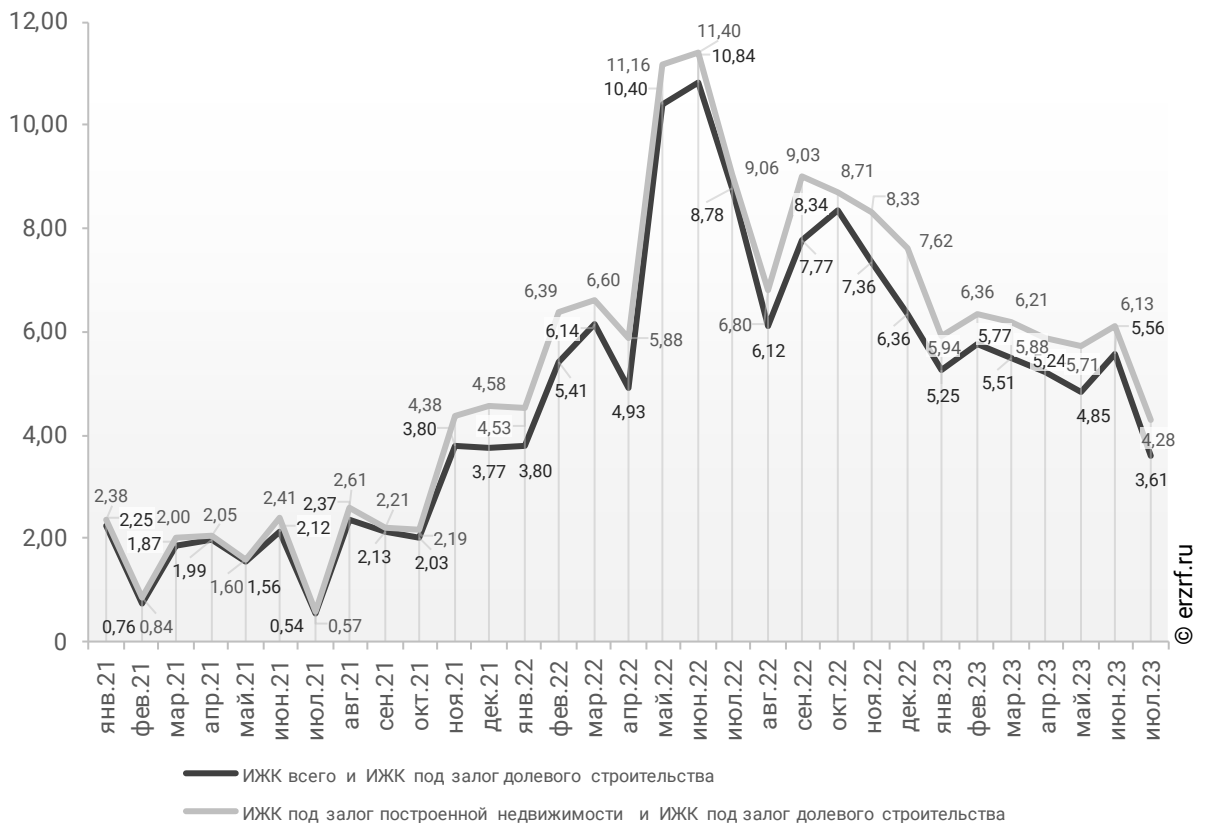
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Чеченской Республике, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Чеченской Республике уменьшилась с 8,78 п. п. до 3,61 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Чеченской Республике за год уменьшилась с 9,06 п. п. до 4,28 п. п. (График 31).

График 31

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

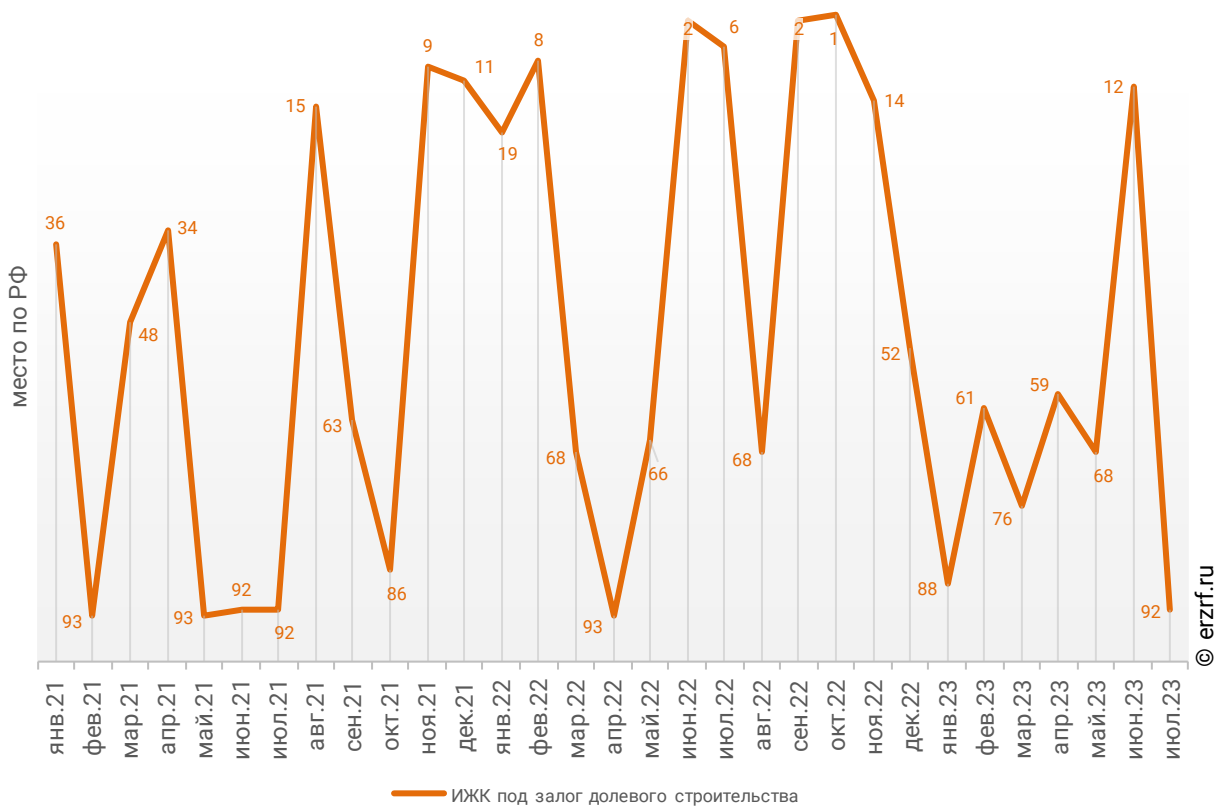


Чеченская Республика занимает 93-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Чеченская Республика занимает 92-е место, и 93-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

График 32

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

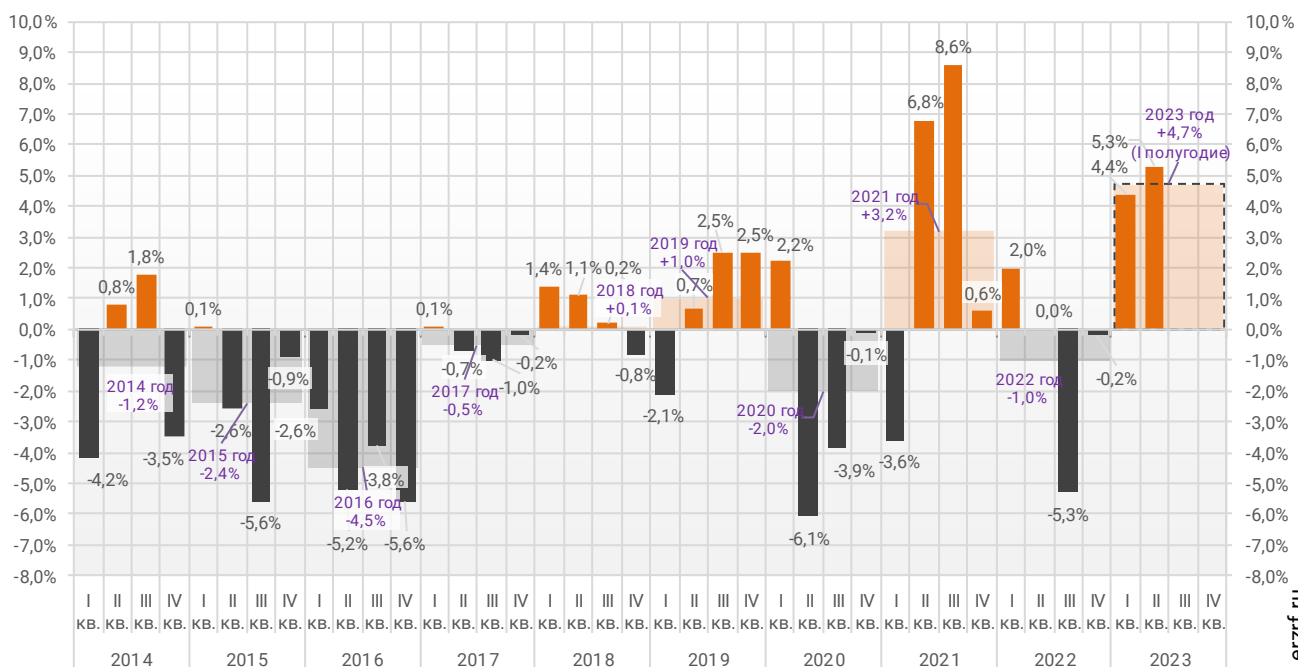


11. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

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 33).

График 33

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

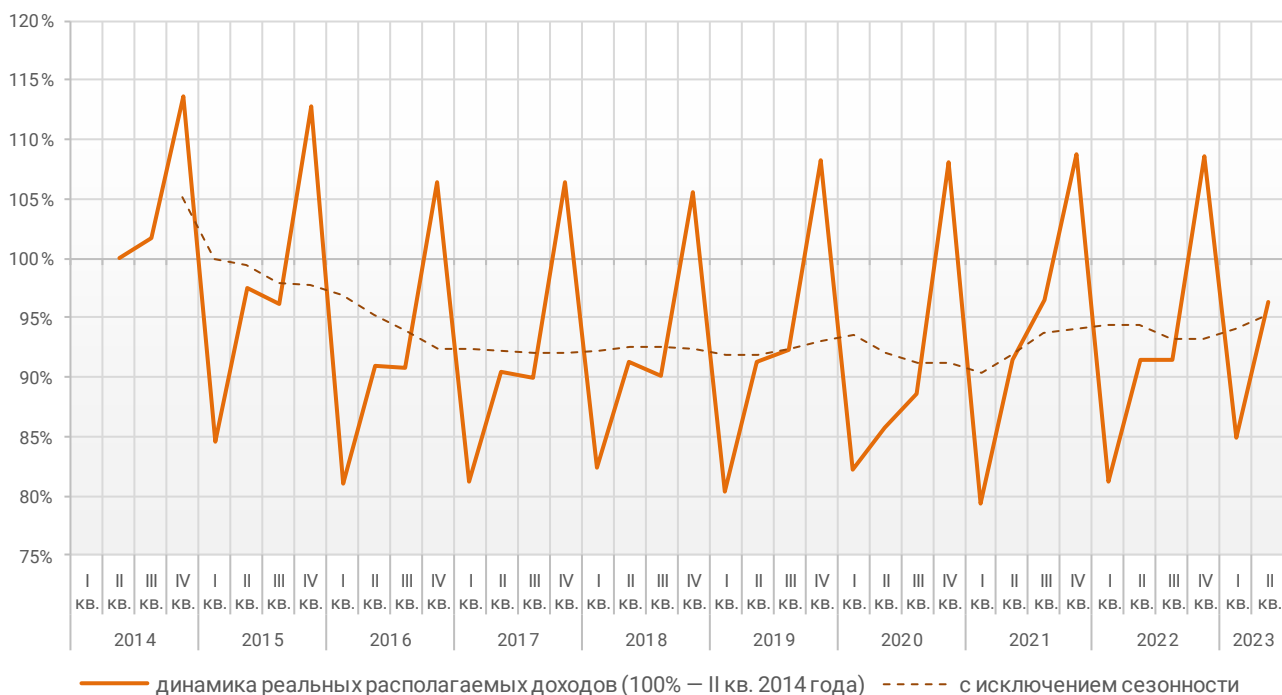


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов ко II кварталу 2023 года составило 3,7% (График 34).

График 34

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



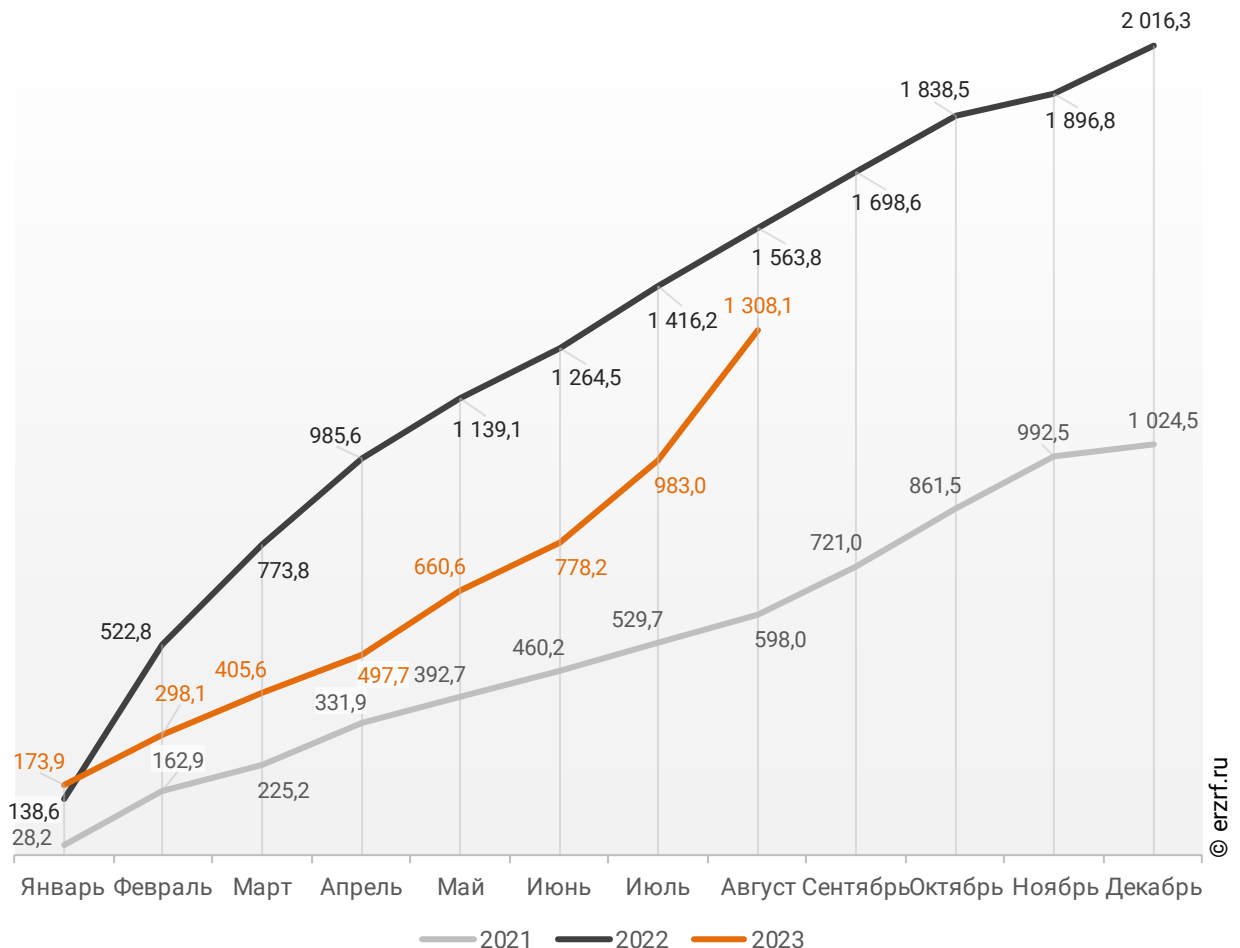
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 8 месяцев 2023 г. показывает снижение на 16,4% графика ввода жилья в Чеченской Республике в 2023 г. по сравнению с 2022 г. и превышение на 118,7% по отношению к 2021 г. (График 35).

График 35

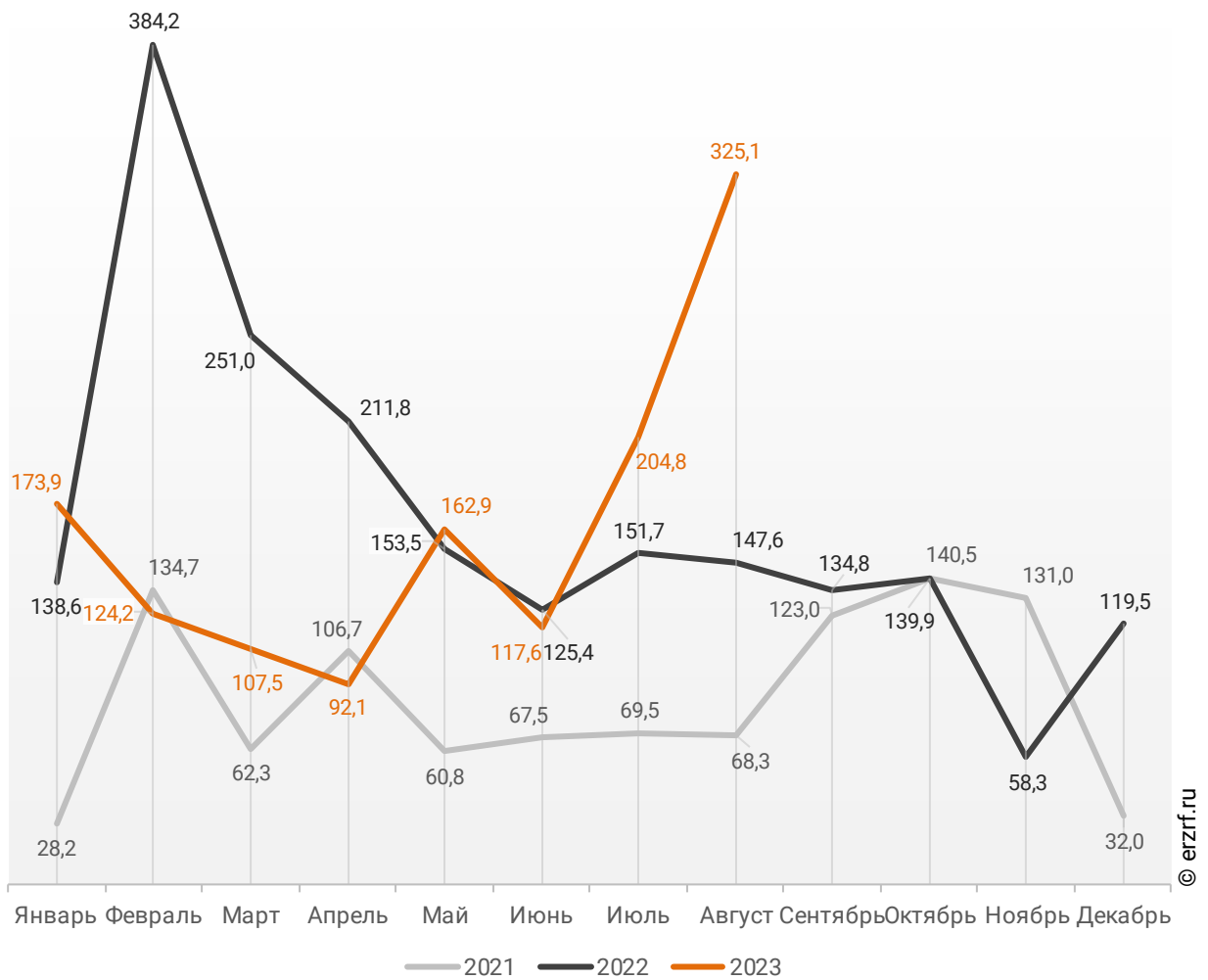
Ввод жилья в Чеченской Республике
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²



В августе 2023 года в Чеченской Республике введено 325,1 тыс. м² жилья. Это на 120,3%, или на 177,5 тыс. м² больше, чем за аналогичный период 2022 года (График 36).

График 36

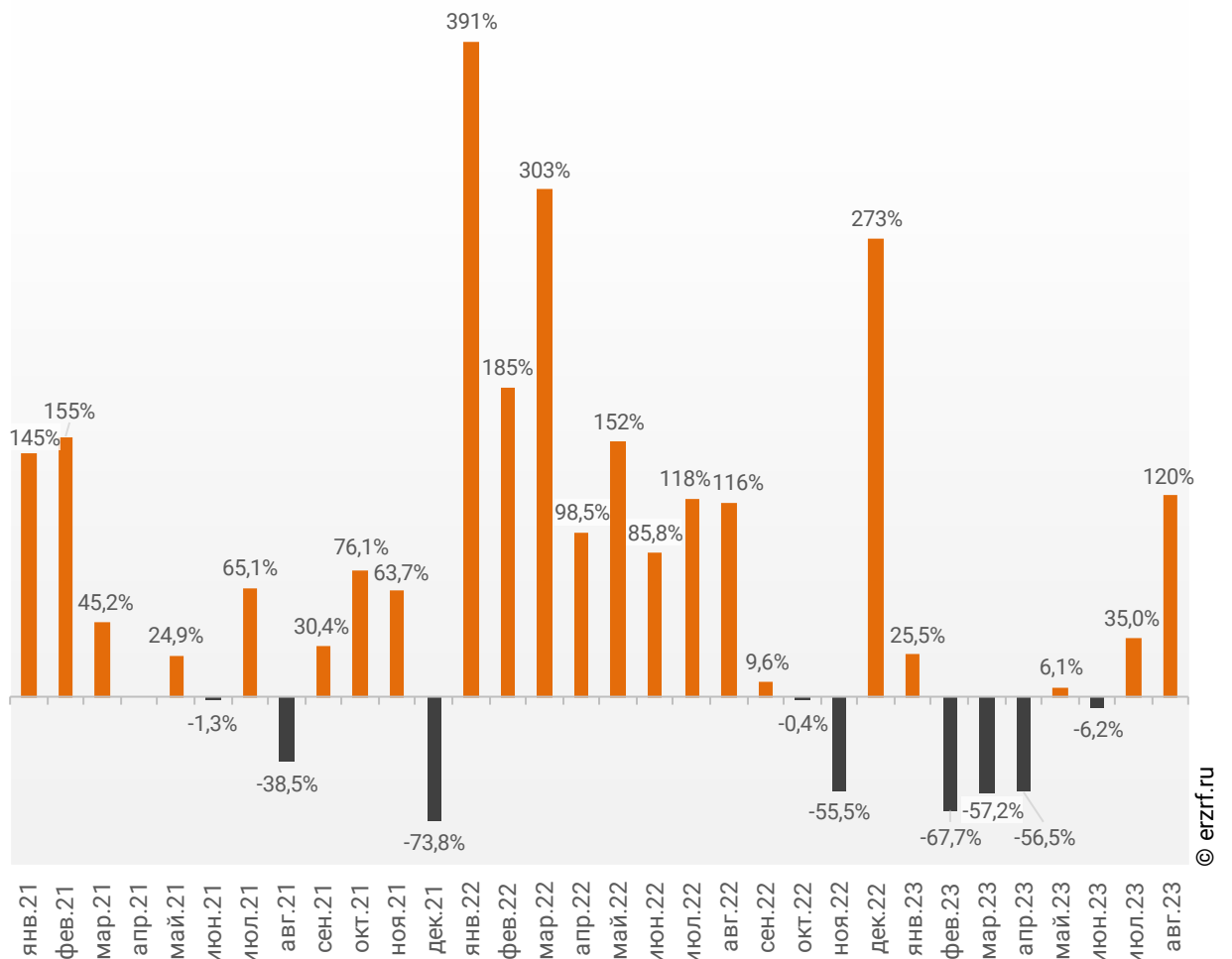
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Чеченской Республике, тыс. м²**



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

График 37

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

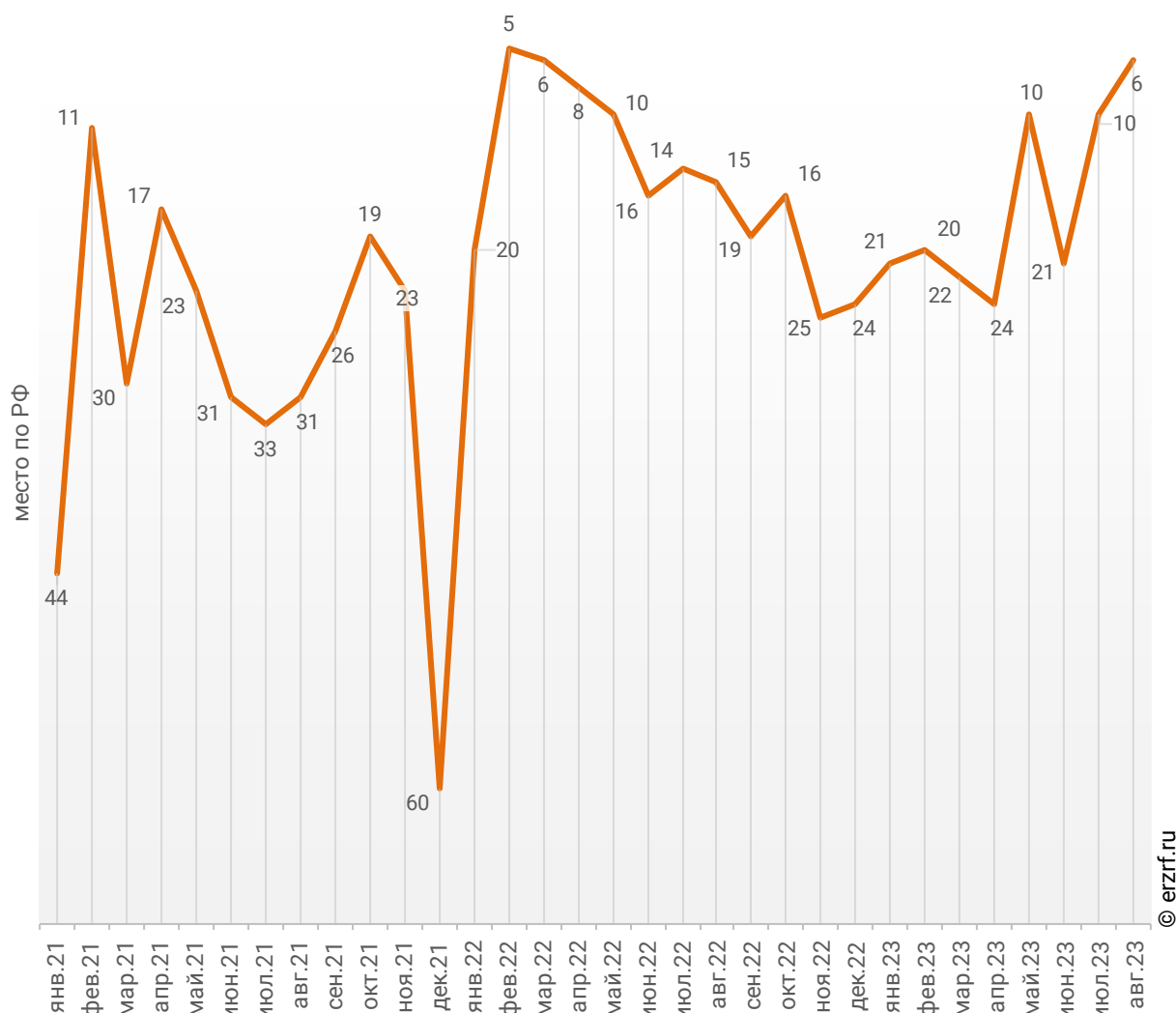


© erzrf.ru

Среди 85-ти регионов Российской Федерации Чеченская Республика занимает 6-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 2-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 10-м месте. (График 38).

График 38

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

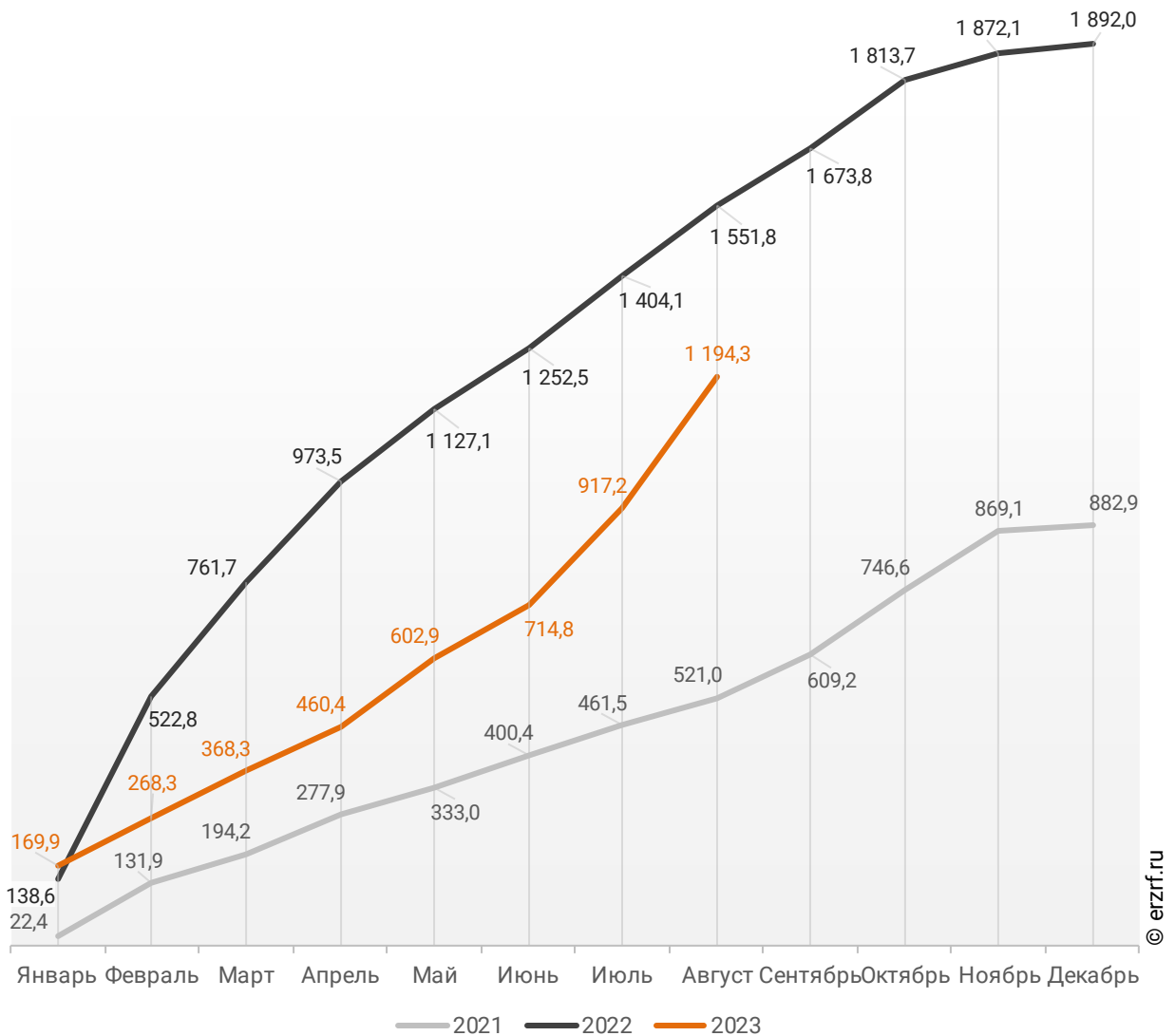


За январь – август 2023 года по показателю ввода жилья Чеченская Республика занимает 14-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 84-е место, а по динамике относительного прироста – 79-е место.

В Чеченской Республике за 8 месяцев 2023 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 23,0% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. и превышение на 129,2% по отношению к 2021 г. (График 39).

График 39

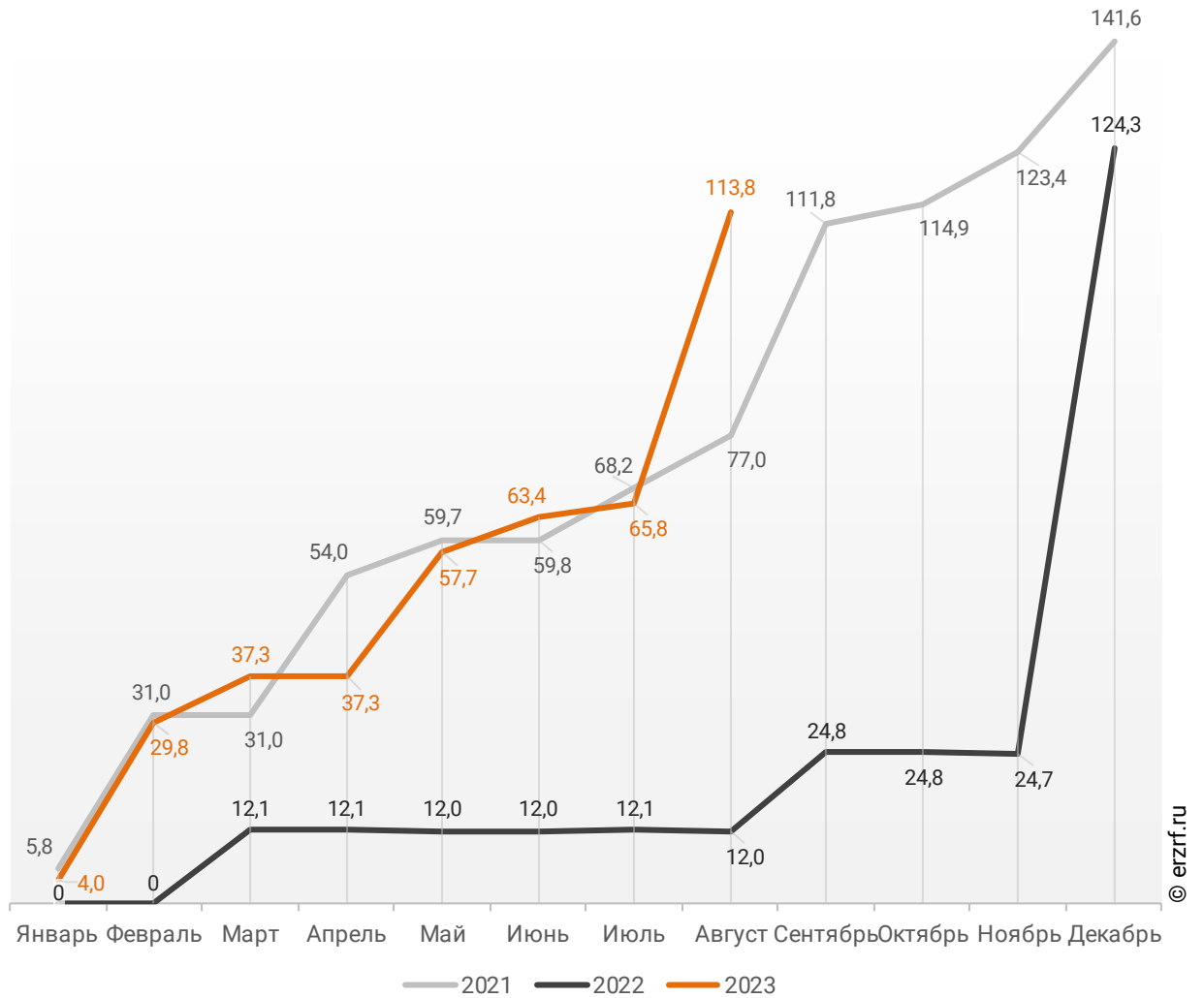
**Ввод жилья населением в Чеченской Республике
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 8 месяцев 2023 г. показывают превышение на 848,3% к уровню 2022 г. и превышение на 47,8% к 2021 г. (График 40).

График 40

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



В августе 2023 года в Чеченской Республике застройщиками введено 48,0 тыс. м² многоквартирных домов, что на 48100,0%, или на 48,1 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2022 года (График 41).

График 41

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

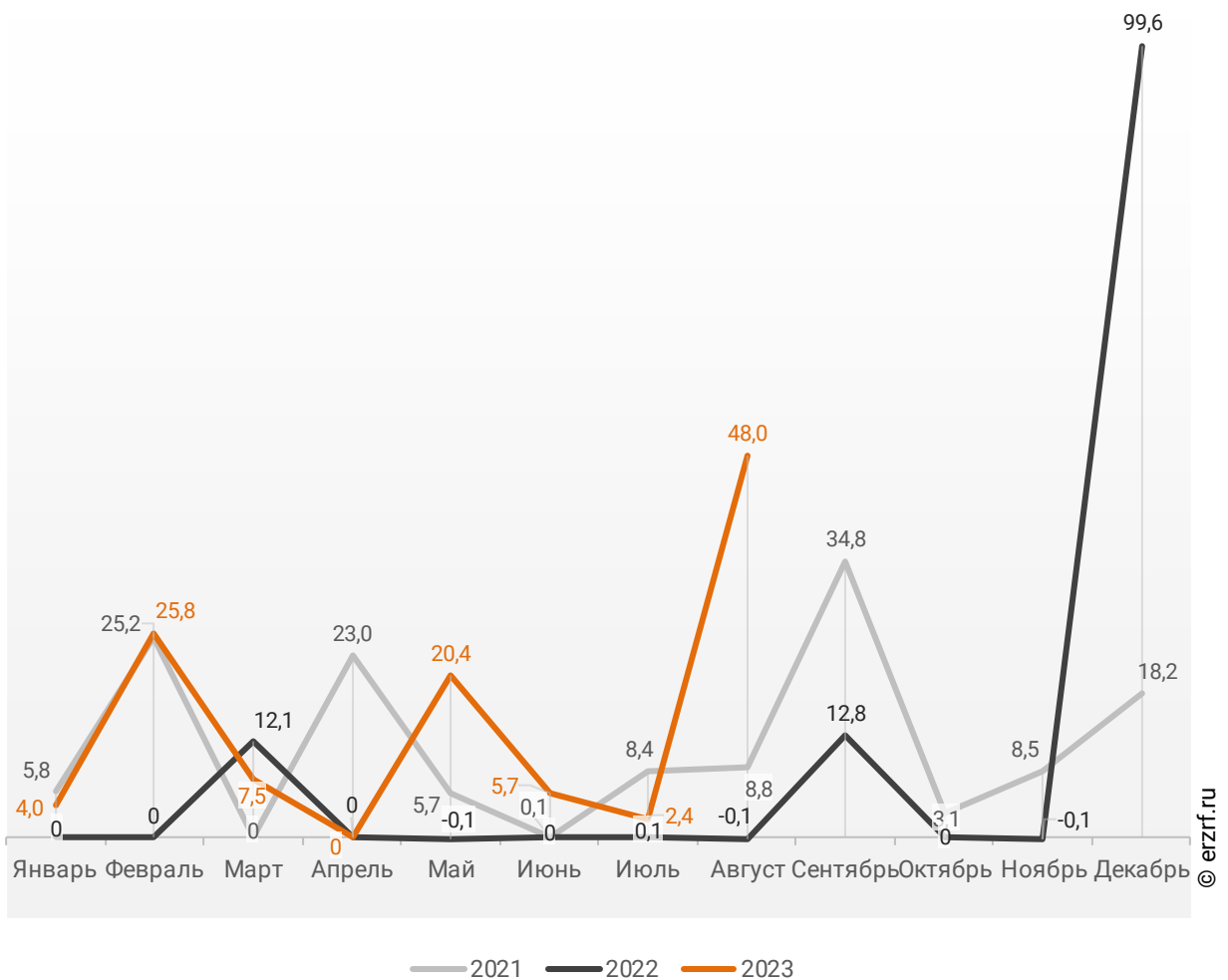
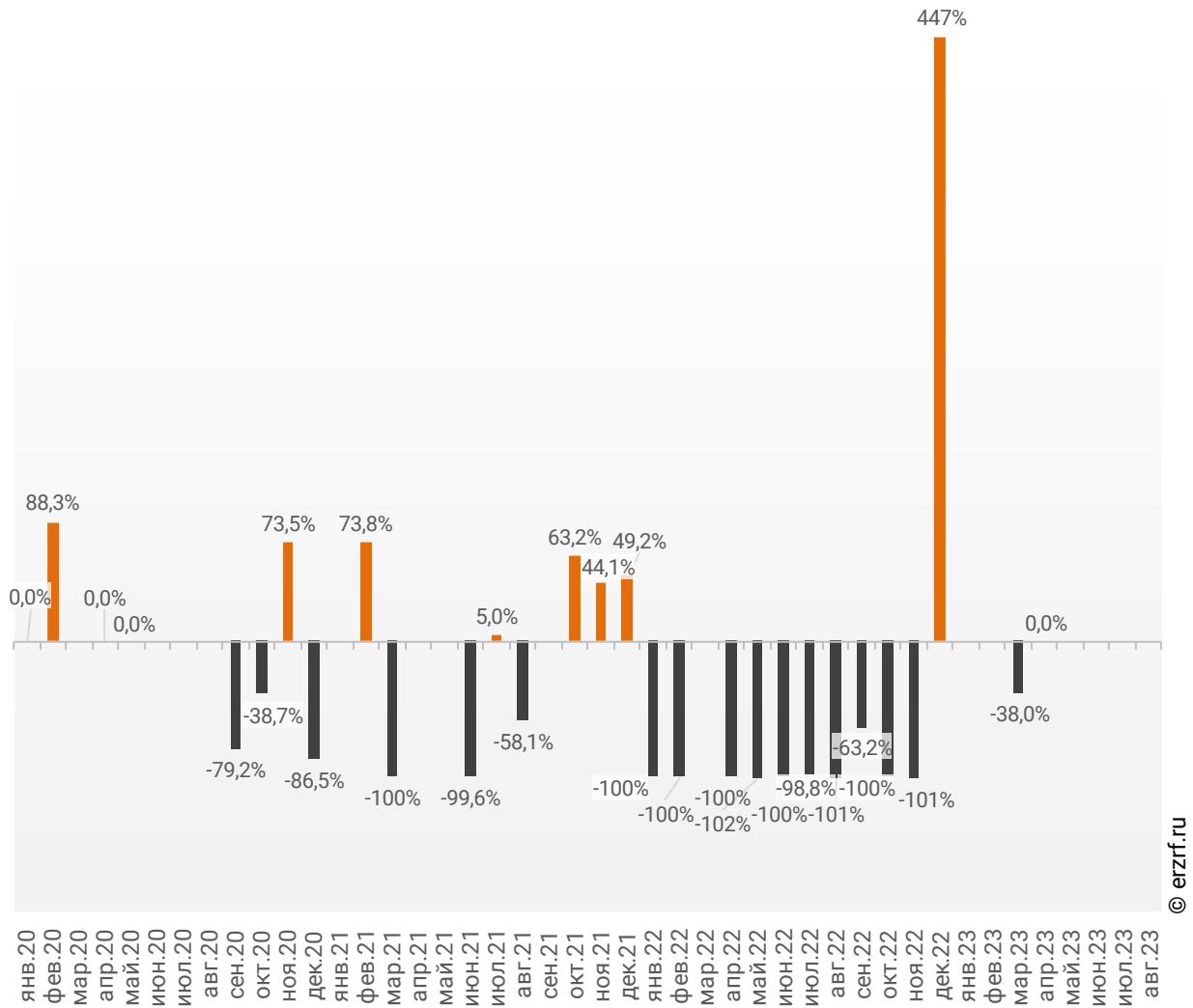


График 42

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

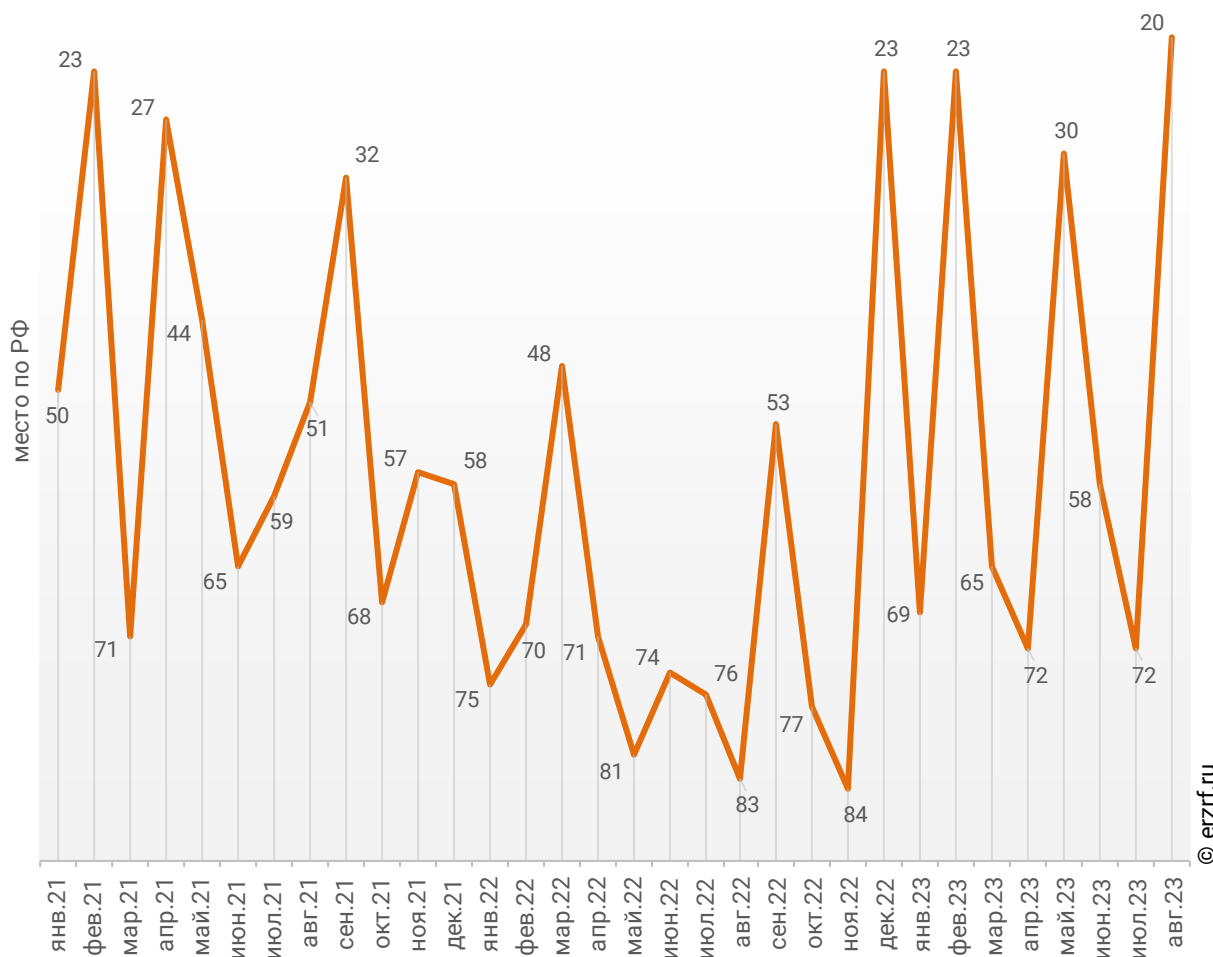


© erzrf.ru

По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за август 2023 года Чеченская Республика занимает 20-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 6-е место, по динамике относительного прироста – 82-е место. (График 43).

График 43

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

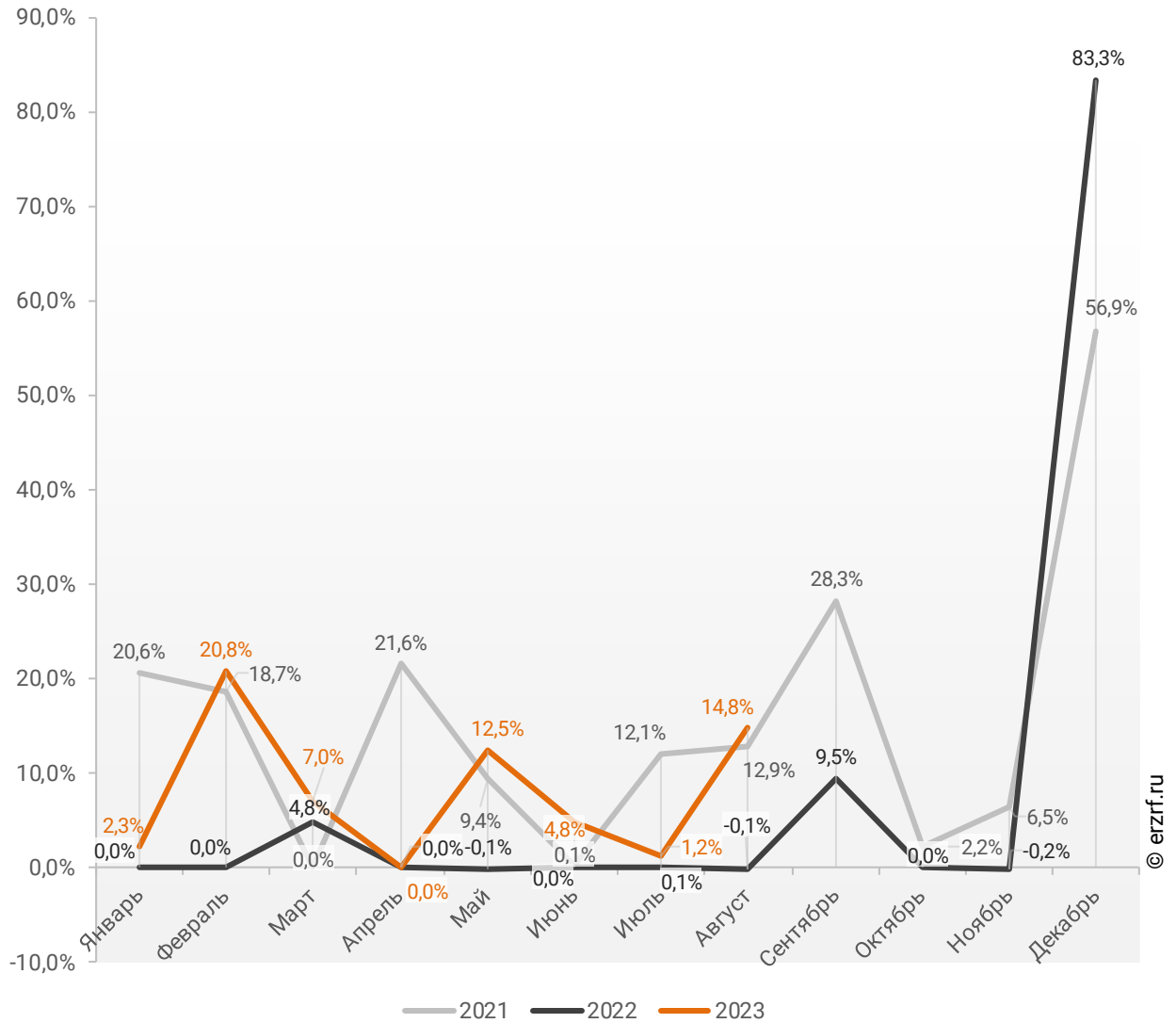


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – август 2023 года Чеченская Республика занимает 55-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 10-е место, по динамике относительного прироста – 1-е место.

В августе 2023 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Чеченской Республике составила 14,8%, что на 14,8 п. п. больше аналогичного значения за тот же период 2022 года.

График 44

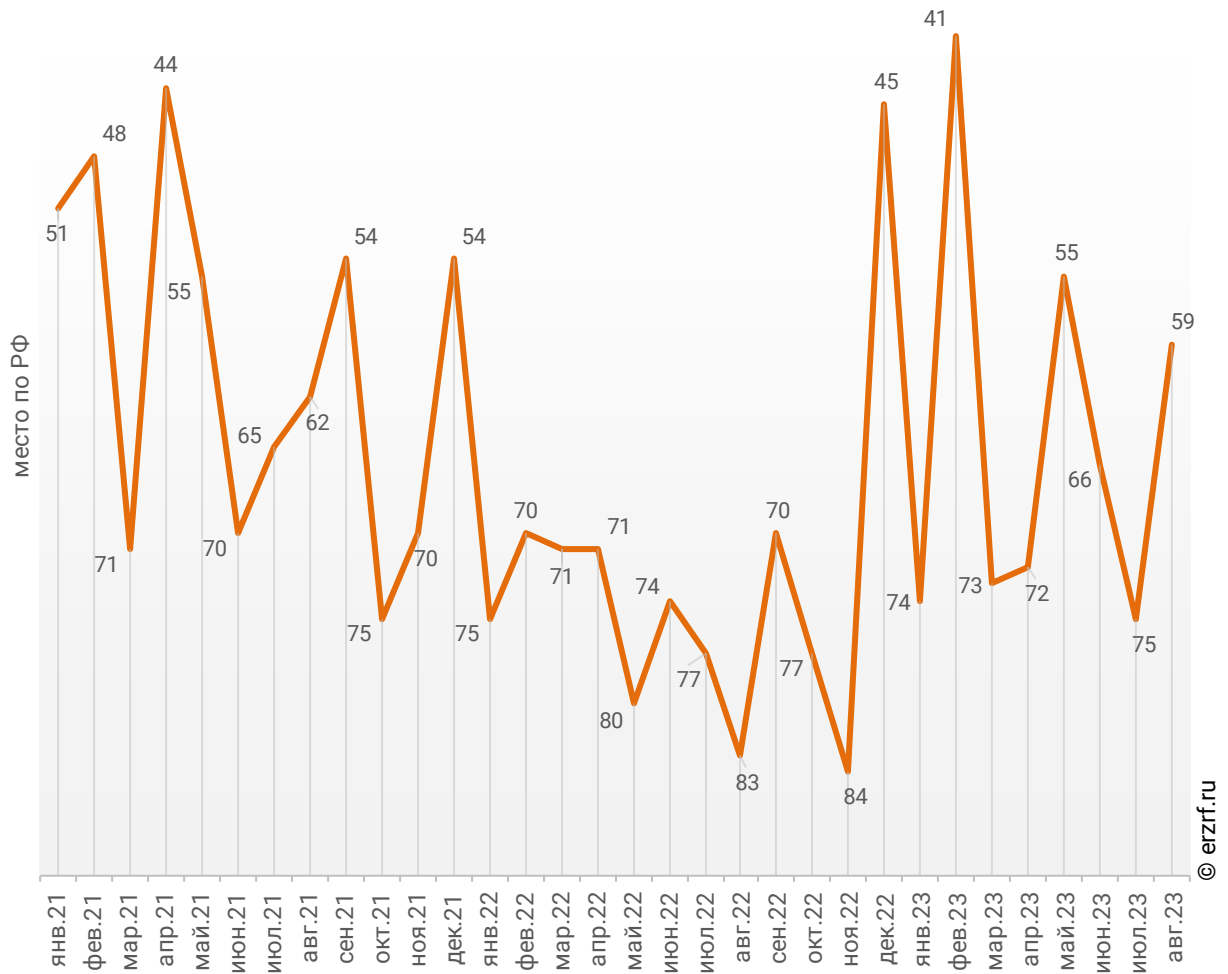
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Чеченской Республике, %



По этому показателю Чеченская Республика занимает 59-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 45

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



Доля ввода жилья застройщиками за 8 месяцев 2023 г. составила 8,7% против 0,8% за этот же период 2022 г. и 12,9% – за этот же период 2021 г. По этому показателю Чеченская Республика занимает 79-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

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

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц м ²
			ед.	ед.	
IV квартал 2023	ГЛОБАЛСТРОЙ	Европейский	1	390	23 953
Общий итог			1	390	23 953

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	Европейский	Грозный	ГЛОБАЛСТРОЙ	6	1 959	120 977
2	GROZNY TOWERS	Грозный	ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ	3	672	60 660
3	По ул. Хачукаева	Грозный	СК ЭКОСТРОЙ	2	748	54 836
4	По ул. Х. Орзаниева	Грозный	Грозгражданстрой	1	86	7 714
Общий итог				12	3 465	244 187

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Европейский</i>	Грозный	ГЛОБАЛСТРОЙ	61,8
2	<i>По ул. Хачукаева</i>	Грозный	СК ЭКОСТРОЙ	73,3
3	<i>По ул. Х. Орзамиева</i>	Грозный	Грозгражданстрой	89,7
4	GROZNY TOWERS	Грозный	ДИКА-СТРОЙПРОЕКТ	90,3
Общий итог				70,5



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		