

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Новгородская область

ноябрь 2023

Текущий объем строительства, м²
на ноябрь 2023

91 595

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на ноябрь 2023

53,3

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

7 258

-12,3% к предшествующим 12 мес.

Средняя цена за 1 м², ₽

на октябрь 2023

СберИндекс

81 748

+8,2% к октябрю 2022

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

26,3%

-0,9 п.п. к предшествующим 12 мес.

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

за сентябрь 2023

Банк России

246

+100% к сентябрю 2022

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за сентябрь 2023

Банк России

5,71

+3,07 п.п. к сентябрю 2022

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Новгородской области.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	8
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области по этажности строящихся домов	9
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области по материалам стен строящихся домов	13
7. ТОП застройщиков Новгородской области по объемам строительства	17
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Новгородской области	17
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Новгородской области.....	18
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Новгородской области	21
11. Ипотечное кредитование для жителей Новгородской области (официальная статистика Банка России).....	22
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Новгородской области	22
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Новгородской области	26
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Новгородской области	34
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Новгородской области.....	39
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	46
13. Ввод жилья в Новгородской области (официальная статистика Росстата)...	48
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Новгородской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2024 г.	59
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Новгородской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	60
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Новгородской области, 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 Новгородской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Новгородской области на ноябрь 2023 года выявлено **15 строящихся застройщиками домов** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

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

В указанных домах строится **1 719 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **91 595 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

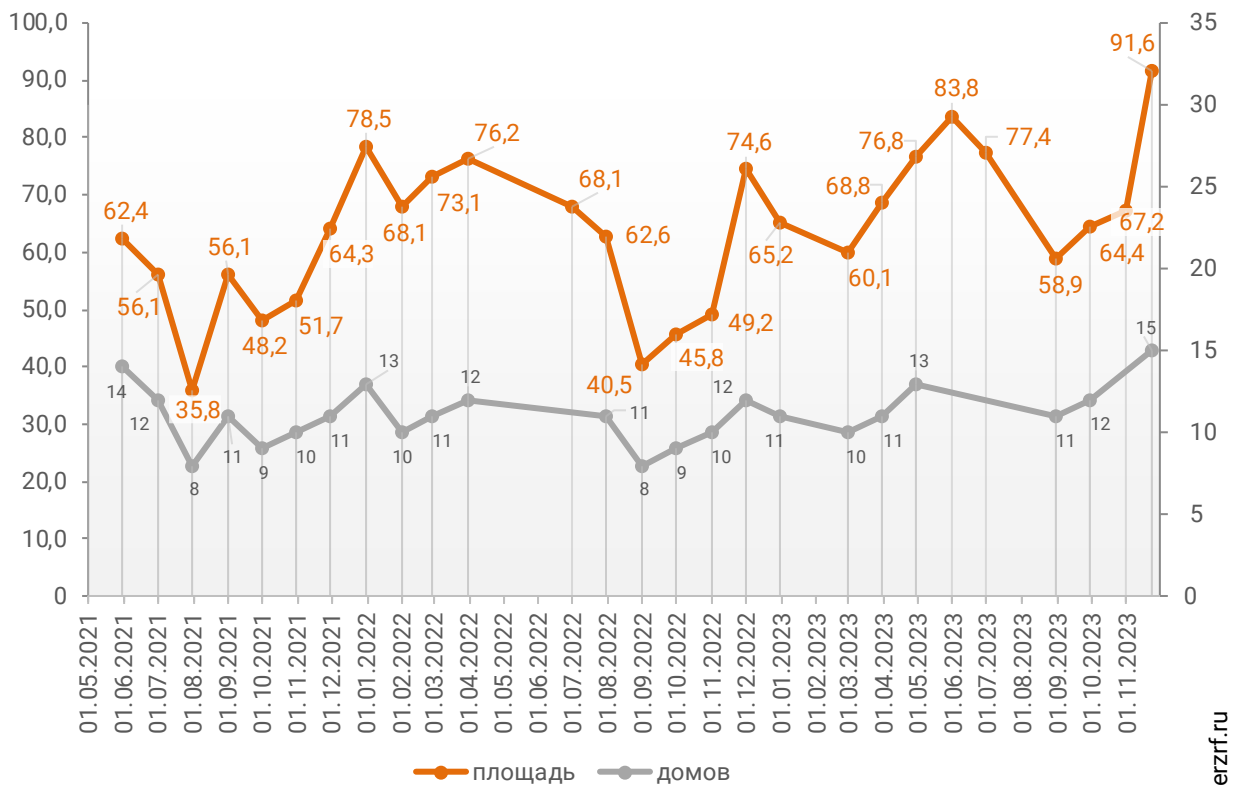
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	15	100%	1 719	100%	91 595	100%
Общий итог	15	100%	1 719	100%	91 595	100%

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

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

График 1

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



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области

Застройщики жилья в Новгородской области осуществляют строительство только в 1 территориальном образовании (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Великий Новгород	15	100%	1 719	100%	91 595	100%
	15	100%	1 719	100%	91 595	100%

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

Застройщики жилья в Новгородской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с июля 2021 г. по сентябрь 2023 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2021	1	6,7%	80	4,7%	4 674	5,1%
2022	2	13,3%	224	13,0%	12 637	13,8%
2023	12	80,0%	1 415	82,3%	74 284	81,1%
Общий итог	15	100%	1 719	100%	91 595	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Новгородской области по годам выдачи разрешения на строительство



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2023 г. (81,1% по площади жилых единиц).

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

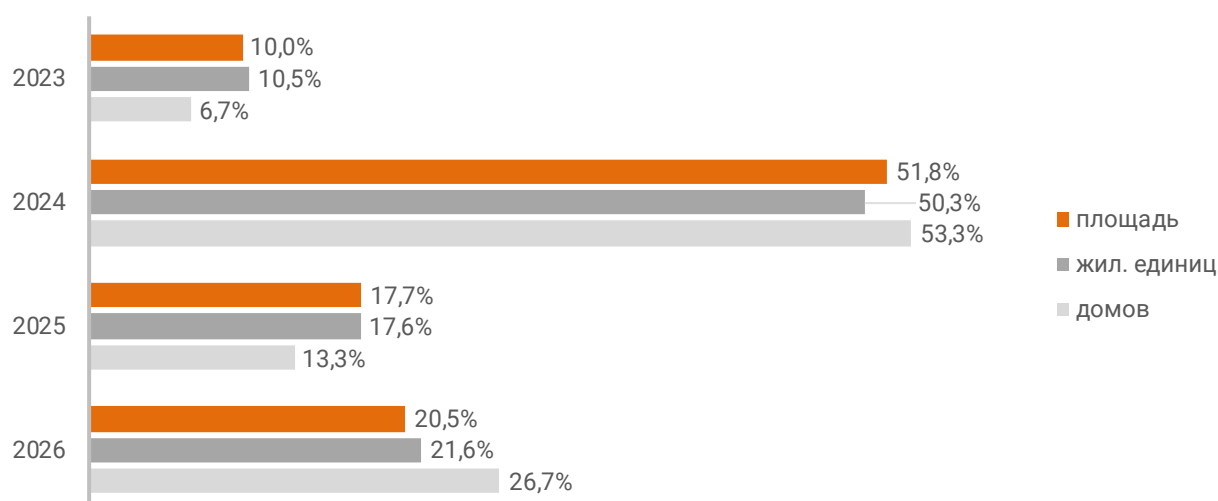
В Новгородской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2023	1	6,7%	180	10,5%	9 142	10,0%
2024	8	53,3%	865	50,3%	47 411	51,8%
2025	2	13,3%	303	17,6%	16 220	17,7%
2026	4	26,7%	371	21,6%	18 822	20,5%
Общий итог	15	100%	1 719	100%	91 595	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Новгородской области по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2024 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 56 553 м² жилья (Приложение 1).

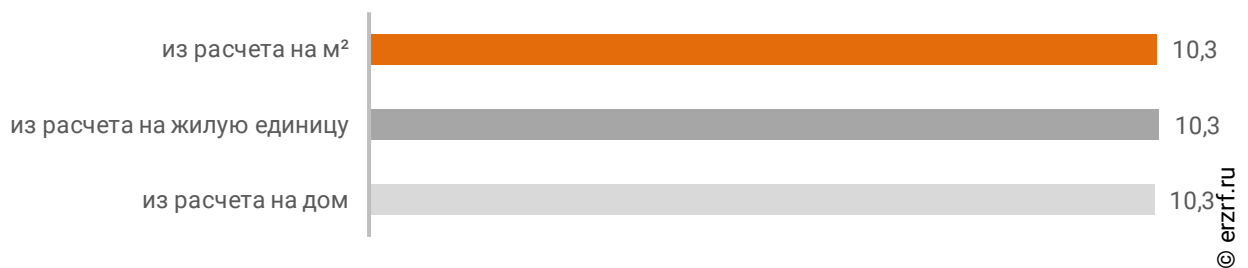
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Новгородской области по этажности строящихся домов

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

- 10,3 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 10,3 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 10,3 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

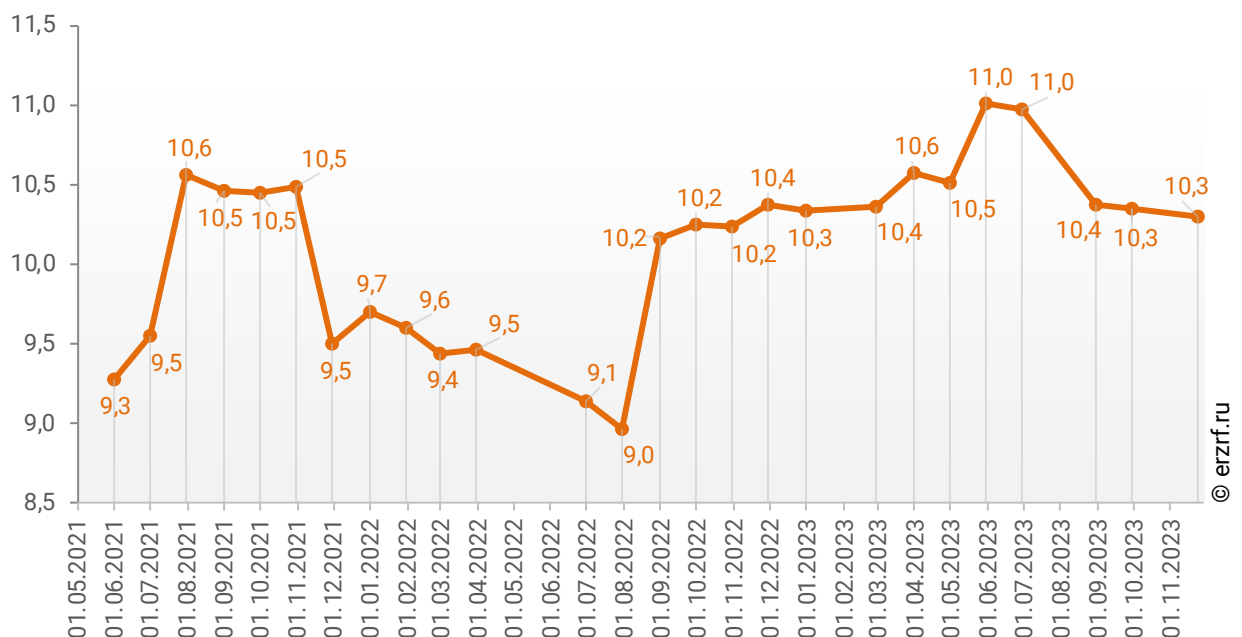
Средняя этажность новостроек Новгородской области



Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Новгородской области представлена на графике 2.

График 2

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Новгородской области (на м²)



Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 5, Гистограмма 4).

Таблица 5

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
9 - 12 этажей	15	100%	1 719	100%	91 595	100%
Общий итог	15	100%	1 719	100%	91 595	100%

Гистограмма 4



Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 100% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Новгородской области не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,5%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Новгородской области является 12-этажный многоквартирный дом в ЖК «Инфинити», застройщик «СХ Scandinavia». ТОП лидеров высотного строительства представлен в таблице 6.

Таблица 6

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	12	<i>СХ Scandinavia</i>	многоквартирный дом	Инфинити
2	11	<i>ГК Деловой партнер</i>	многоквартирный дом	Заречный
		<i>Проектстрой</i>	многоквартирный дом	Ивушки
		<i>Глория</i>	многоквартирный дом	Раздолье
3	10	<i>СЗ СК Возрождение-23</i>	многоквартирный дом	Лето-Лето
		<i>Спецзастройщик Новгородсельстрой</i>	многоквартирный дом	По ул. Профессора Сороки
		<i>Спецзастройщик Новгородсельстрой</i>	многоквартирный дом	По ул.Якова Павлова
4	9	<i>ГК Деловой партнер</i>	многоквартирный дом	Южный

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Новгородской области является многоквартирный дом в ЖК «Раздолье», застройщик «Глория». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 7.

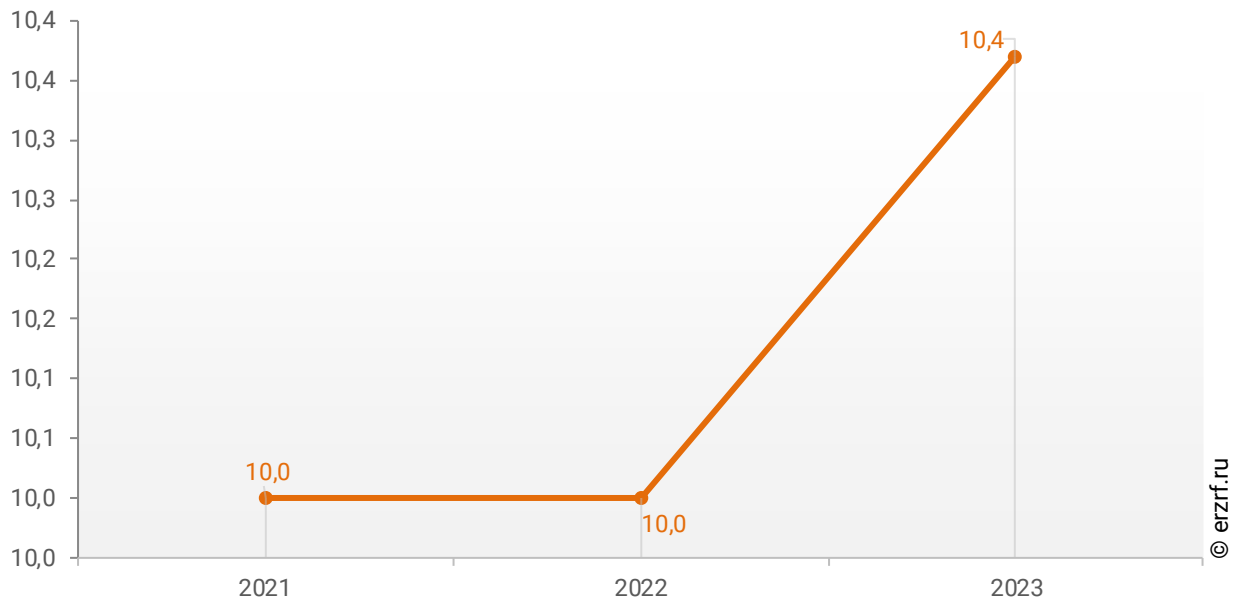
Таблица 7

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	11 385	<i>Глория</i>	многоквартирный дом	Раздолье
2	9 142	<i>Проектстрой</i>	многоквартирный дом	Ивушки
3	8 714	<i>СХ Scandinavia</i>	многоквартирный дом	Инфинити
4	5 582	<i>Спецзастройщик Новгородсельстрой</i>	многоквартирный дом	По ул. Профессора Сороки
5	4 835	<i>ГК Деловой партнер</i>	многоквартирный дом	Заречный

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Новгородской области, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 10,4 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Новгородской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 3.

График 3

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



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

Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 8, Гистограмма 5).

Таблица 8

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
панель	8	53,3%	895	52,1%	46 859	51,2%
кирпич	7	46,7%	824	47,9%	44 736	48,8%
Общий итог	15	100%	1 719	100%	91 595	100%

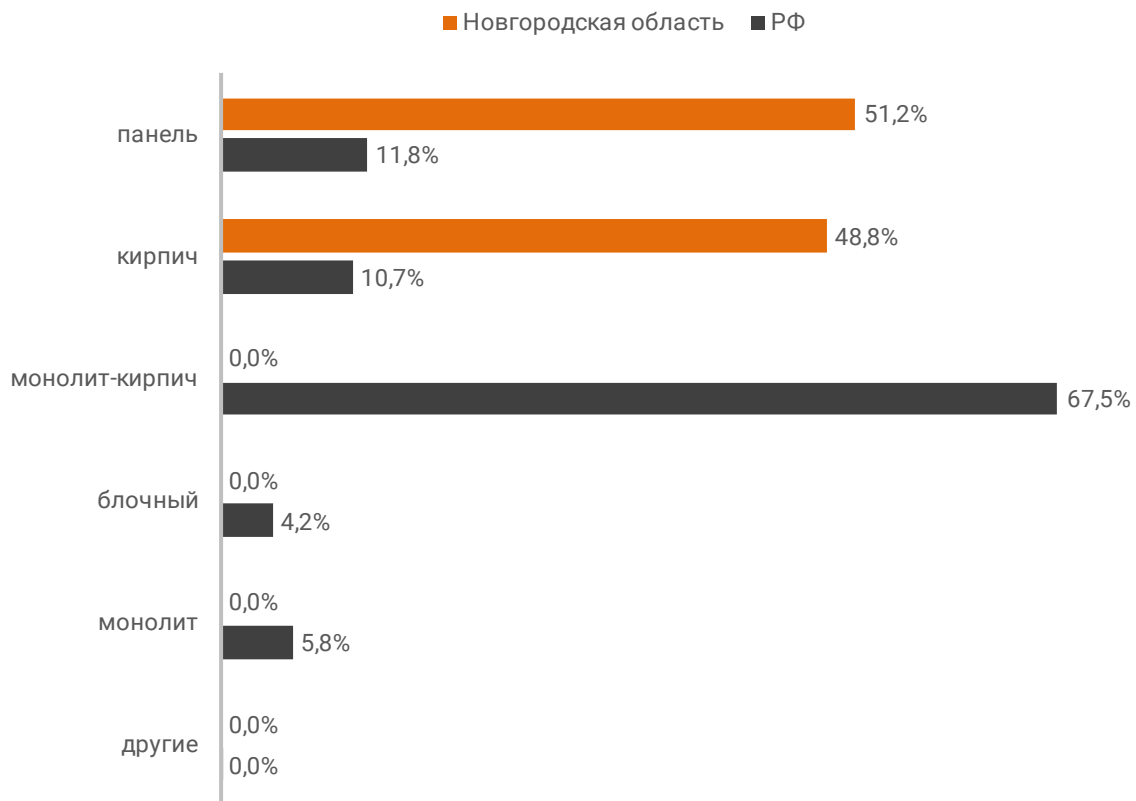
Гистограмма 5



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Новгородской области является панель. Из нее возводится 51,2% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля панельного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 11,8% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

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



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Новгородской области, представлена на графике 4.

График 4



Среди строящегося жилья Новгородской области у 79,5% 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 бескаркасные объекты со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 61,5% 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 9, Гистограмма 7).

Таблица 9

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	7	63,6%	824	61,1%	44 736	61,5%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	2	18,2%	272	20,2%	14 370	19,7%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	2	18,2%	252	18,7%	13 667	18,8%
Общий итог	11	100%	1 348	100%	72 773	100%

Гистограмма 7

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



7. ТОП застройщиков Новгородской области по объемам строительства

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

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Новгородской области на ноябрь 2023 года представлен в таблице 10.

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	<i>Проектстрой</i>	4	26,7%	524	30,5%	28 037	30,6%
2	<i>Глория</i>	2	13,3%	347	20,2%	20 652	22,5%
3	<i>ГК Деловой партнер</i>	3	20,0%	297	17,3%	13 828	15,1%
4	<i>Спецзастройщик Новгородсельстрой</i>	2	13,3%	180	10,5%	10 256	11,2%
5	<i>СЗ СК Возрождение-23</i>	3	20,0%	195	11,3%	10 108	11,0%
6	<i>СХ Scandinavia</i>	1	6,7%	176	10,2%	8 714	9,5%
Общий итог		15	100%	1 719	100%	91 595	100%

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Новгородской области

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

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Ивушки» (город Великий Новгород). В этом жилом комплексе застройщик «Проектстрой» возводит 4 дома, включающих 524 жилые единицы, совокупной площадью 28 037 м².

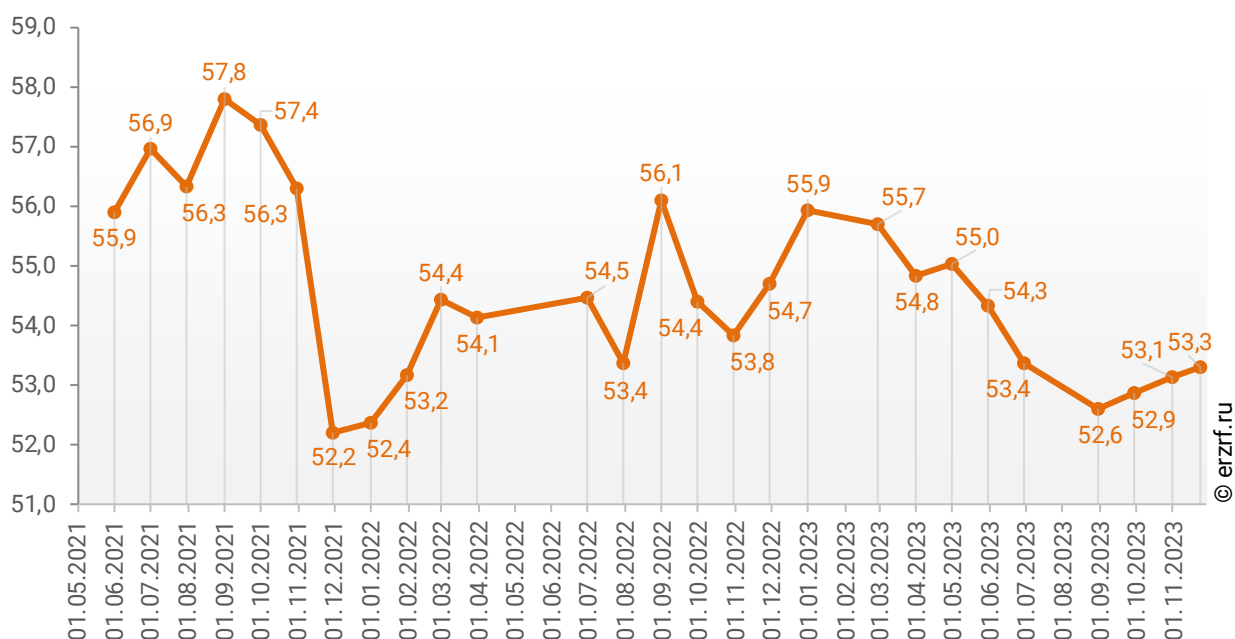
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Новгородской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Новгородской области, составляет 53,3 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,2 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Новгородской области представлена на графике 5.

График 5

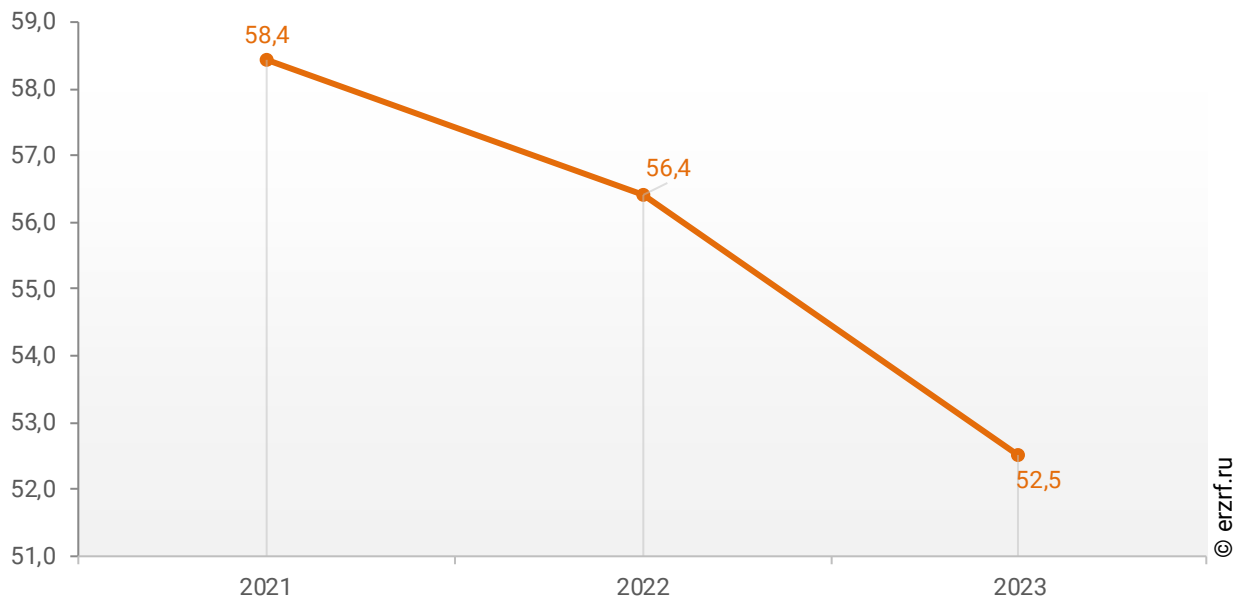
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Новгородской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Новгородской области, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 52,5 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Новгородской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 6.

График 6

Распределение средней площади строящихся жилых единиц Новгородской области по годам выдачи разрешения на строительство, м²



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ГК Деловой партнер» – 46,6 м². Самая большая – у застройщика «Глория» – 59,5 м² (Таблица 11).

Таблица 11

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
ГК Деловой партнер	46,6
CX Scandinavia	49,5
СЗ СК Возрождение-23	51,8
Проектстрой	53,5
Спецзастройщик Новгородсельстрой	57,0
Глория	59,5
Общий итог	53,3

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Новгородской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Заречный» – 44,3 м², застройщик «ГК Деловой партнер». Наибольшая – в ЖК «Раздолье» – 59,5 м², застройщик «Глория».

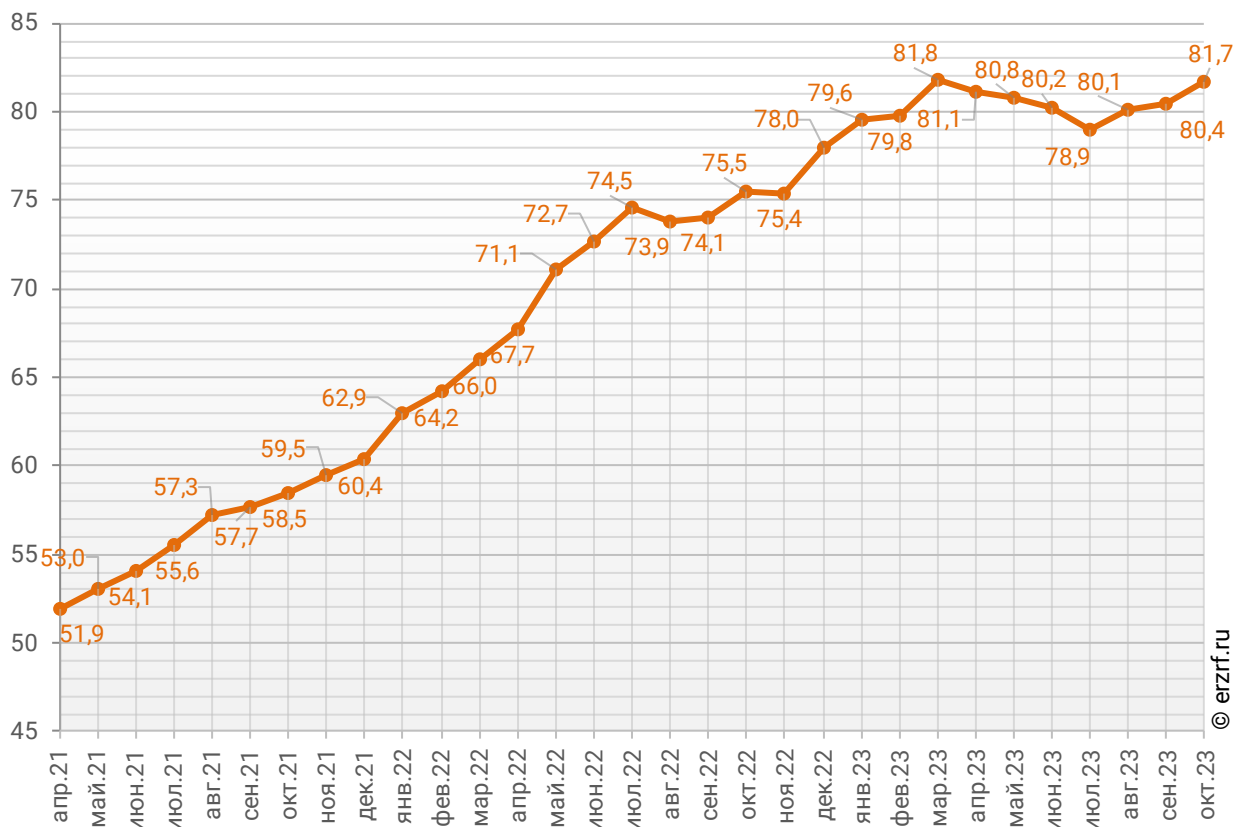
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Новгородской области

По состоянию на октябрь 2023 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Новгородской области, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 81 748 рублей. За месяц цена выросла на 1,7%. За год цена увеличилась на 8,2%.¹

Динамика изменения средней цены новостроек в Новгородской области представлена на графике 7.

График 7

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



¹ По данным sberindex.ru

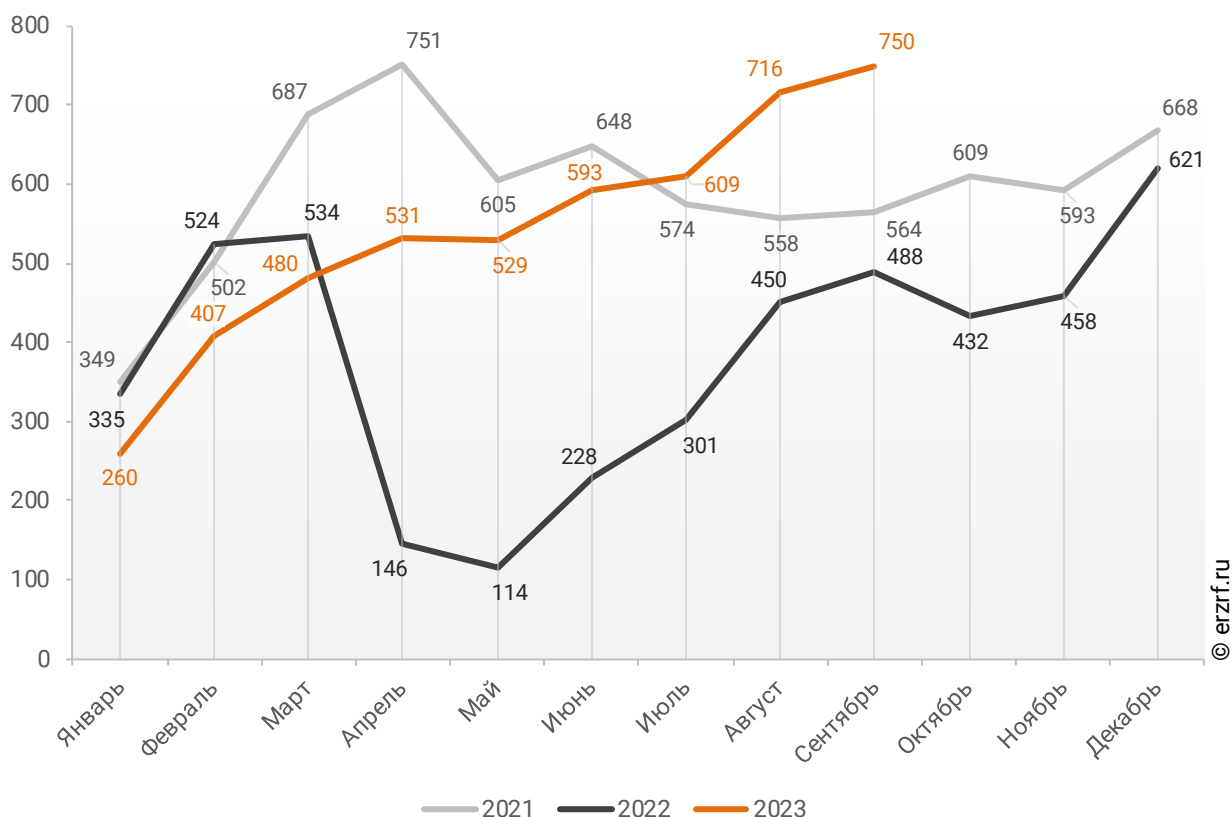
11. Ипотечное кредитование для жителей Новгородской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Новгородской области

По данным Банка России, за 9 месяцев 2023 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Новгородской области, составило 4 875, что на 56,3% больше уровня 2022 г. (3 120 ИЖК), и на 6,9% меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (5 238 ИЖК).

График 8

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Новгородской области в 2021 – 2023 гг.

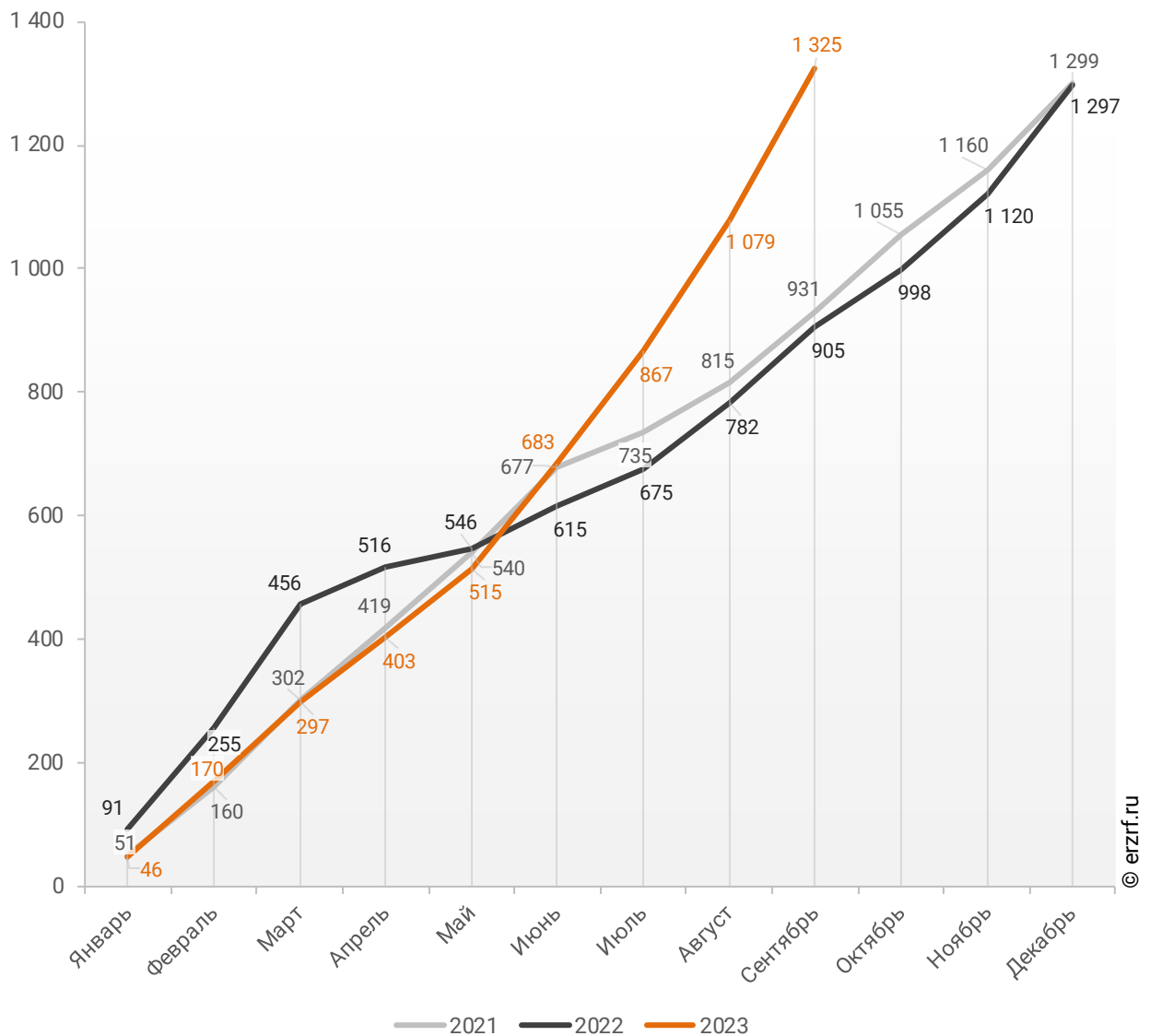


За 9 месяцев 2023 г. количество ИЖК, выданных жителям Новгородской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 1 325, что на 46,4% больше, чем в 2022 г. (905 ИЖК), и на 42,3% больше соответствующего значения 2021 г. (931 ИЖК).

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

График 9

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

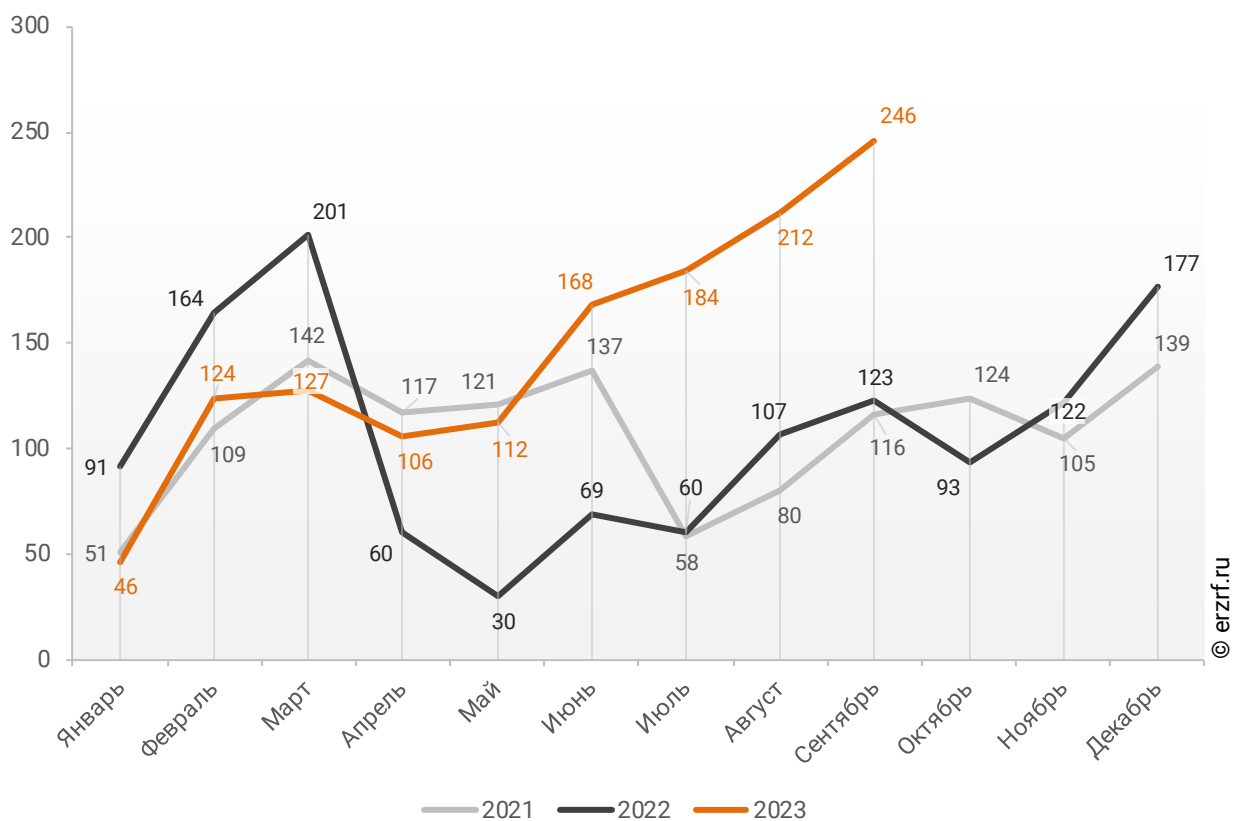


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Новгородской области в сентябре 2023 года увеличилось на 100,0% по сравнению с сентябрем 2022 года (246 против 123 годом ранее).

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

График 10

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

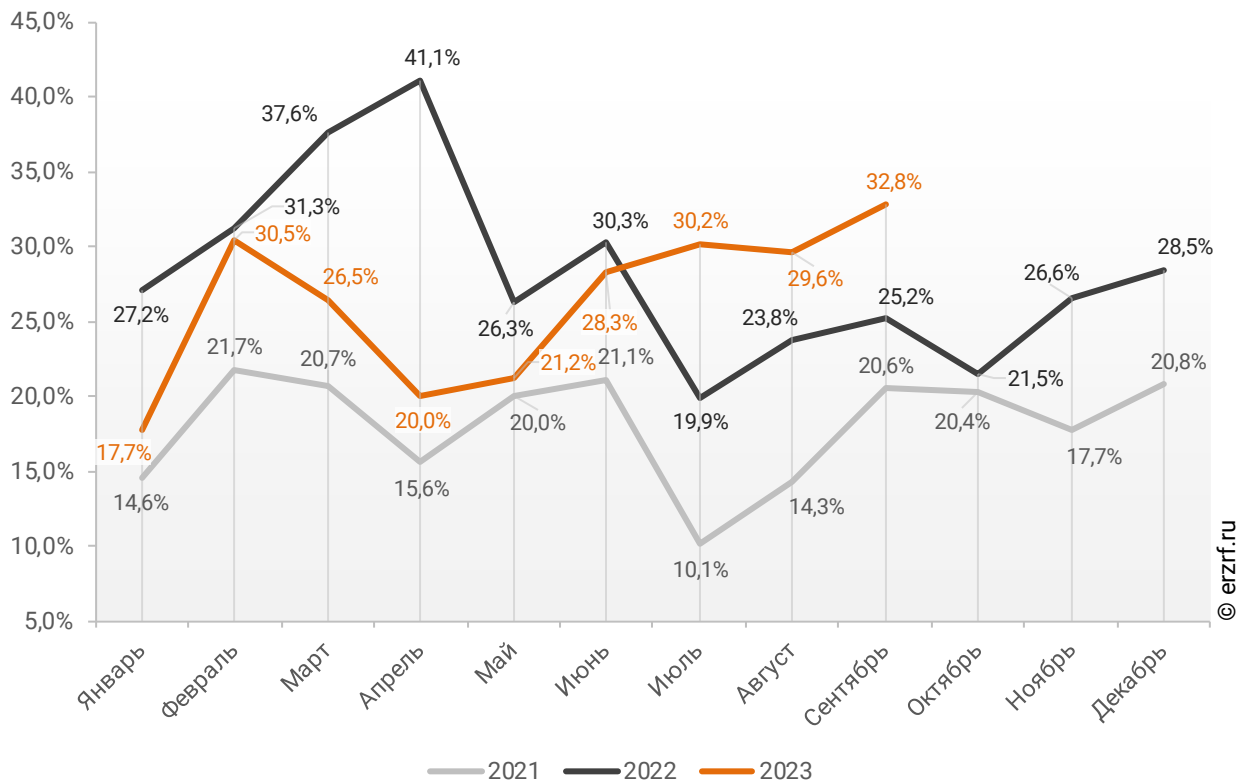


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2023 г., составила 27,2% от общего количества ИЖК, выданных жителям Новгородской области за этот же период, что на 1,8 п.п. меньше соответствующего значения 2022 г. (29,0%), и на 9,4 п.п. больше уровня 2021 г. (17,8%).

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

График 11

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



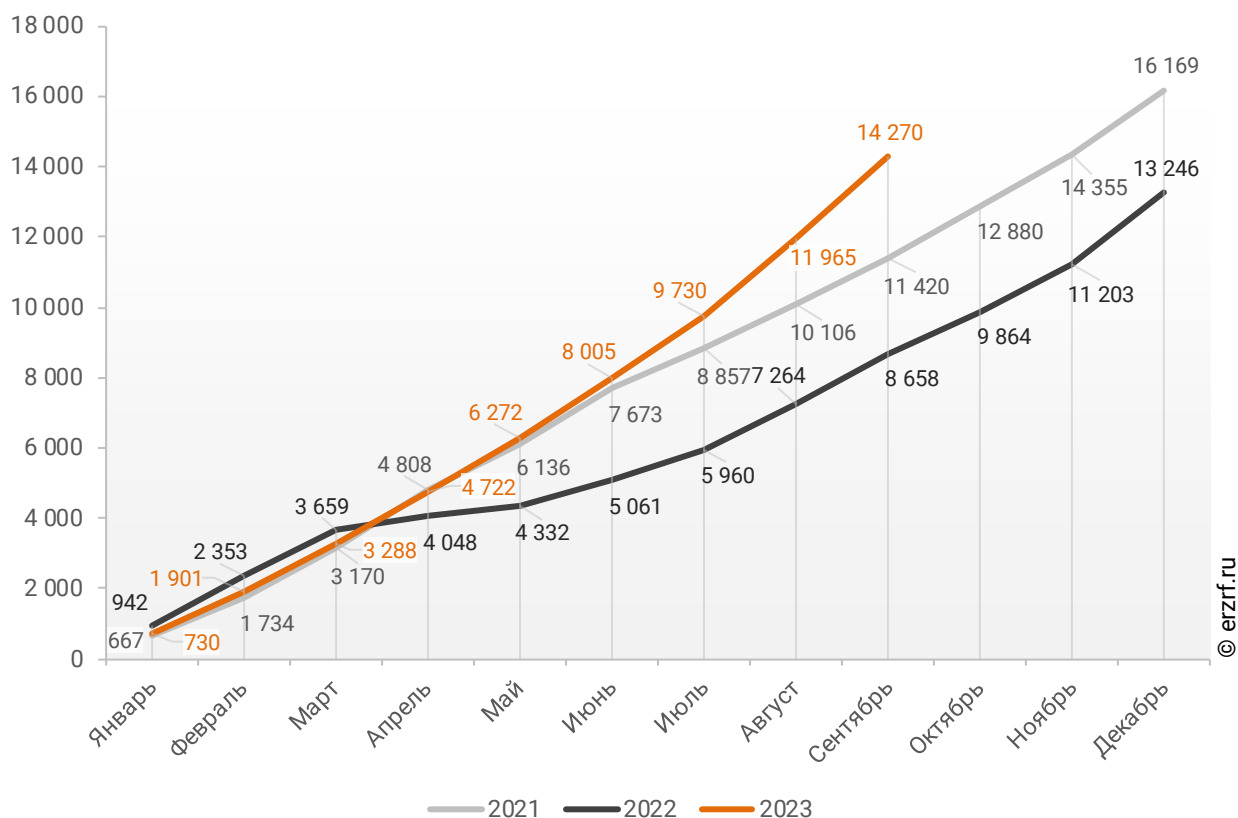
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Новгородской области

По данным Банка России, за 9 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Новгородской области, составил 14,27 млрд ₽, что на 64,8% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (8,66 млрд ₽), и на 25,0% больше аналогичного значения 2021 г. (11,42 млрд ₽).

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

График 12

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

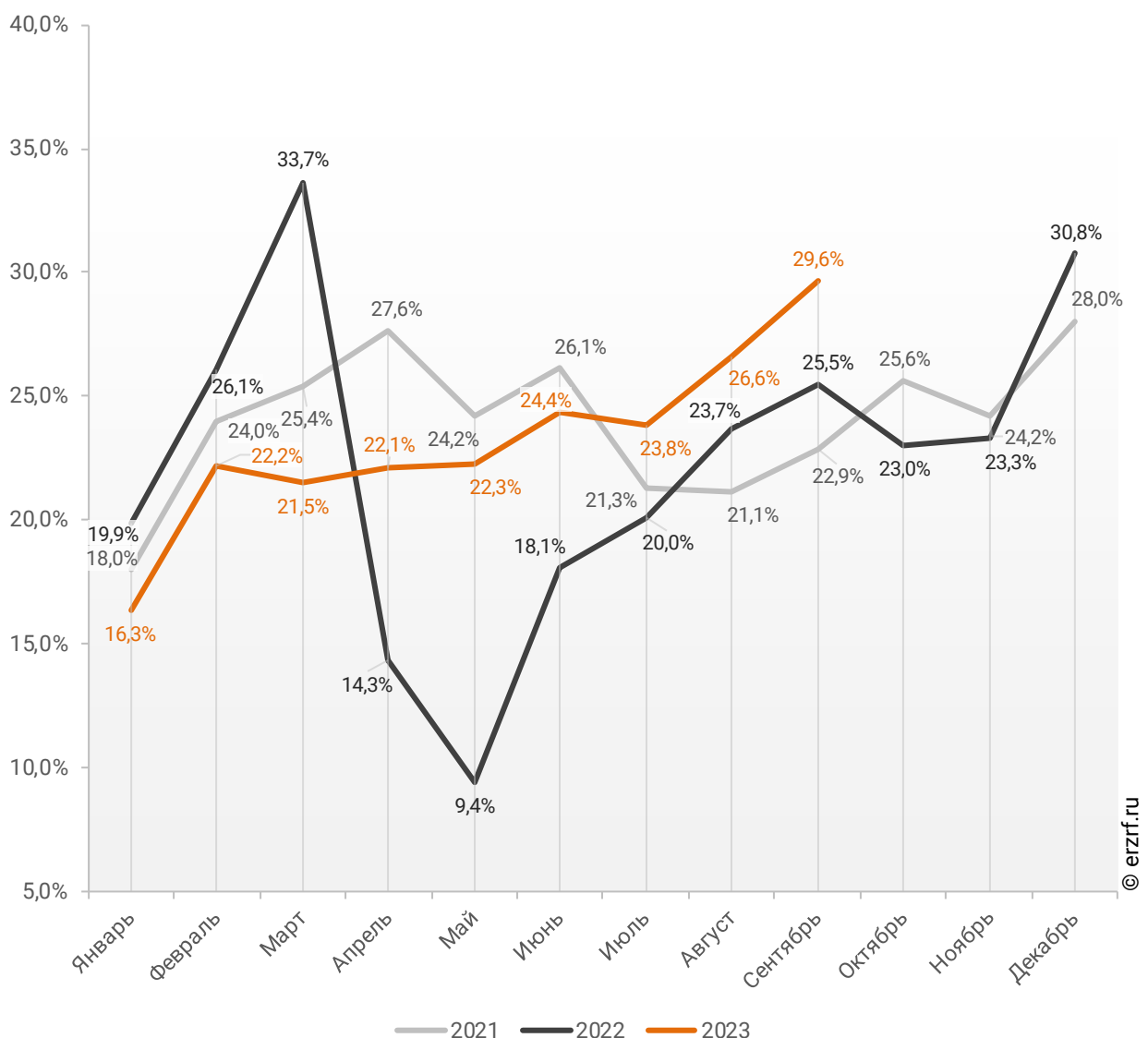


В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2023 г. жителям Новгородской области (60,21 млрд ₽), доля ИЖК составила 23,7%, что на 1,6 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (22,1%), и на 0,1 п.п. больше уровня 2021 г. (22,6%).

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

График 13

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

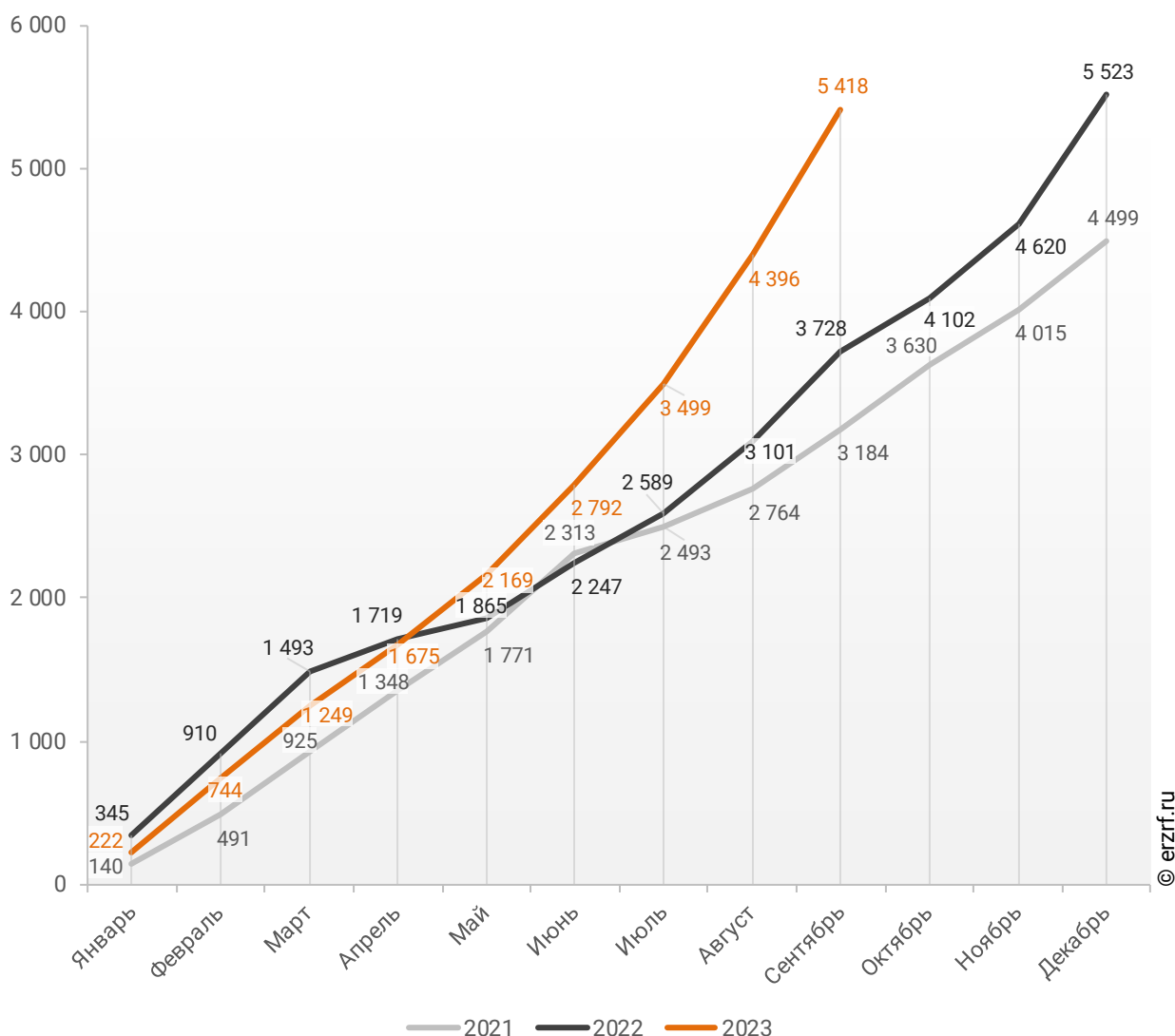


За 9 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Новгородской области под залог ДДУ, составил 5,42 млрд ₽ (38,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Новгородской области). Это на 45,3% больше аналогичного значения 2022 г. (3,73 млрд ₽), и на 70,2% больше, чем в 2021 г. (3,18 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

График 14

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2023 г. жителям Новгородской области (60,21 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 9,0%, что на 0,5 п.п. меньше уровня 2022 г. (9,5%), и на 2,4 п.п. больше уровня, достигнутого в 2021 г. (6,6%).

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

График 15

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

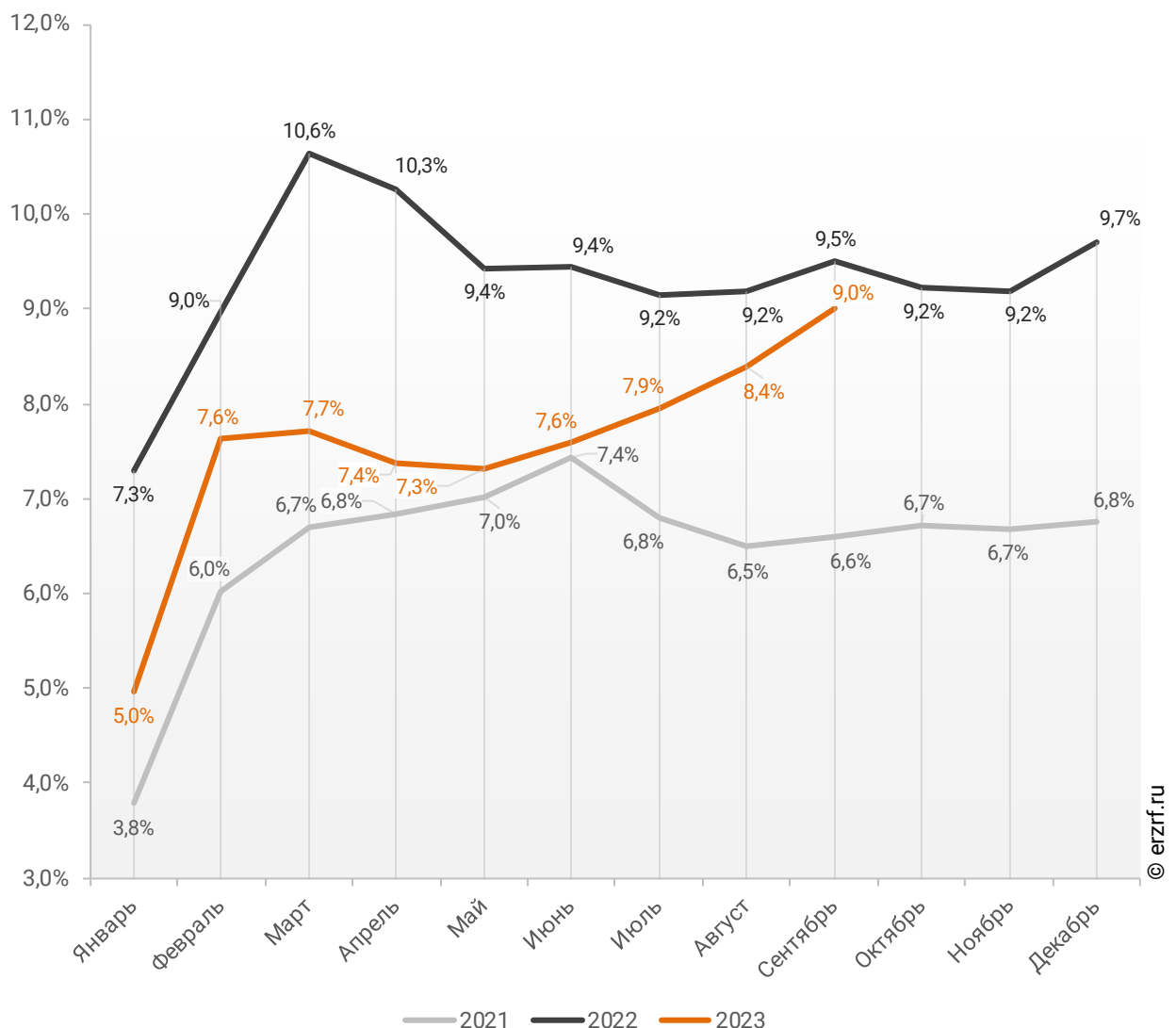
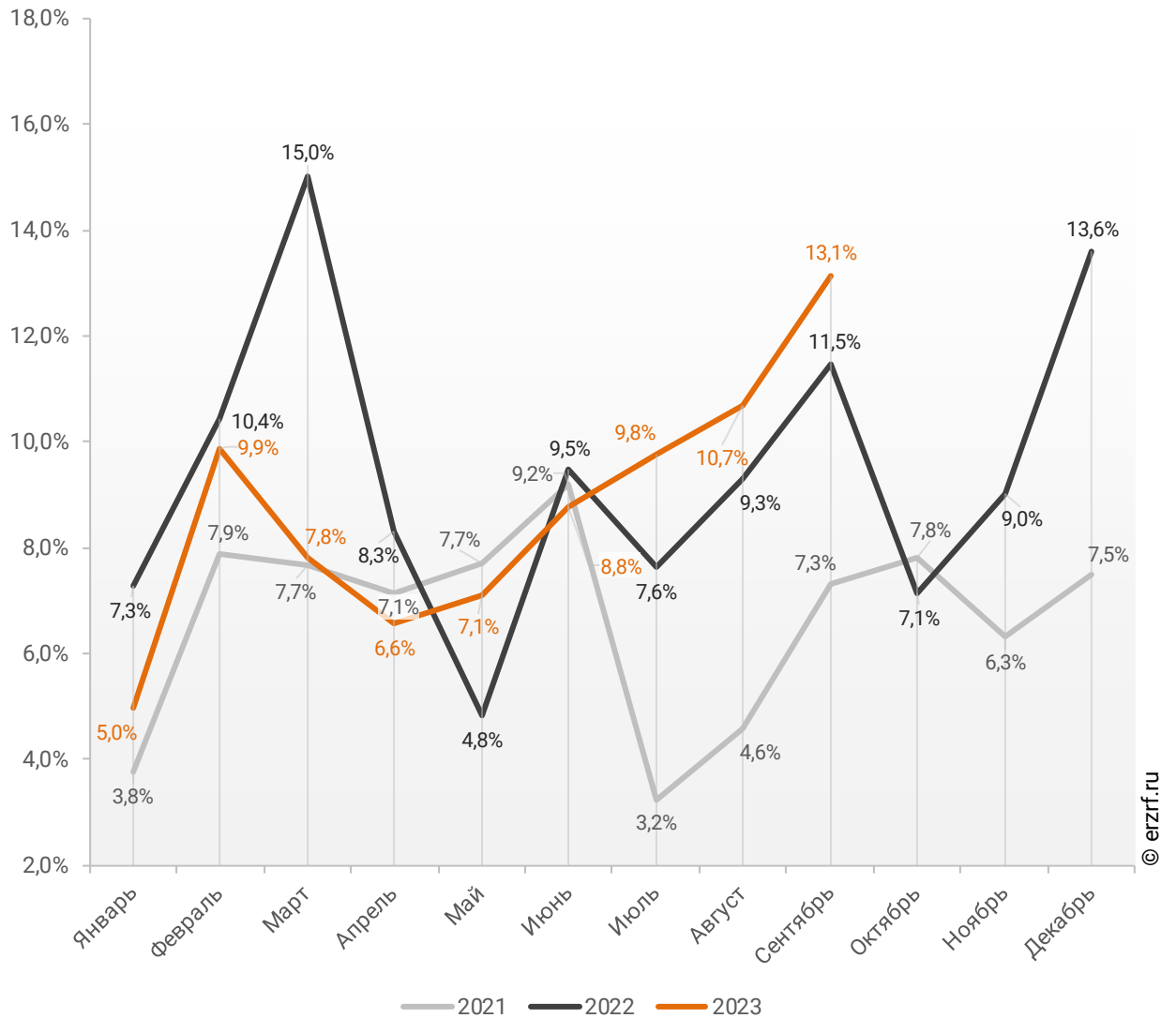


График 16

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



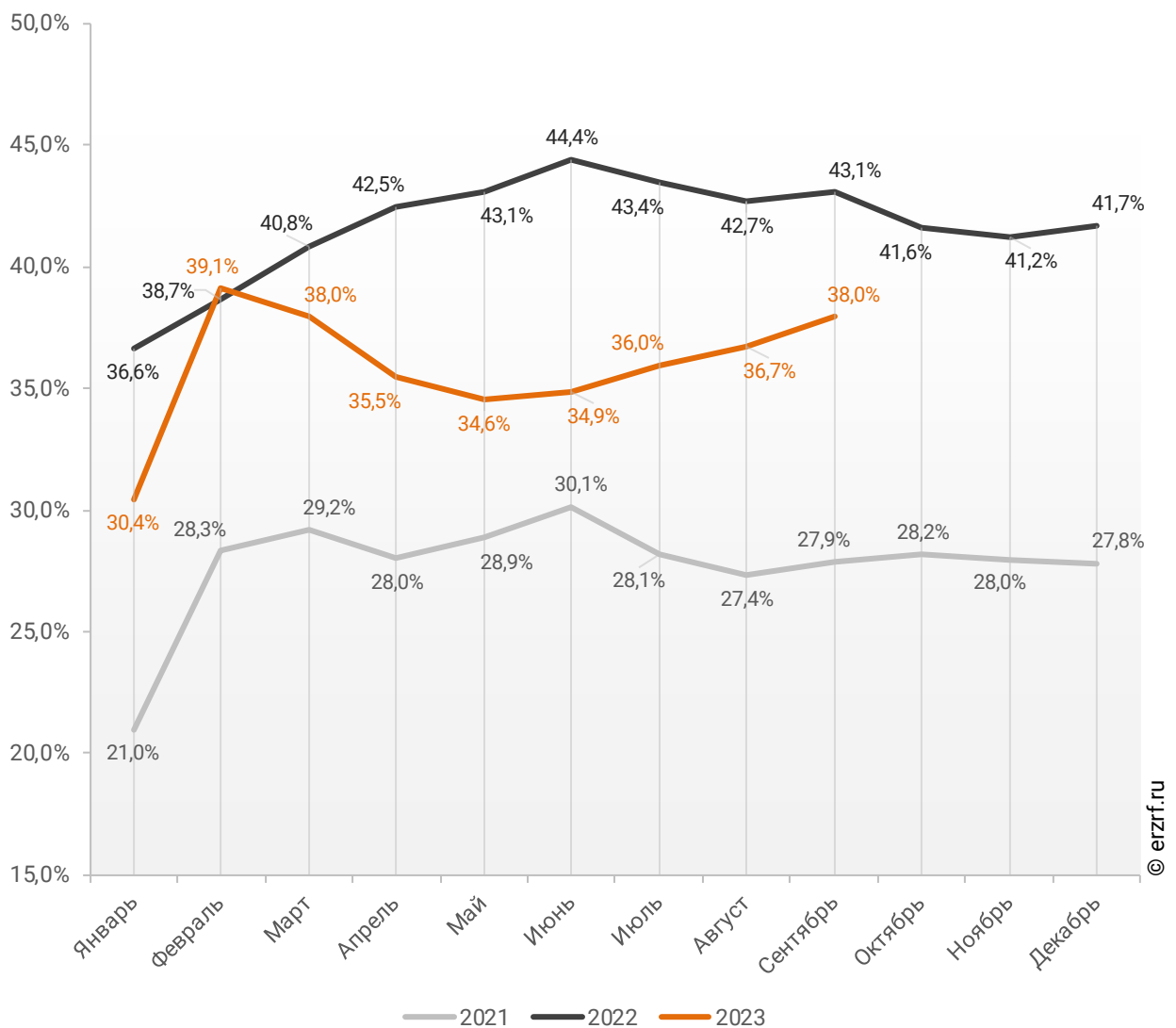
© erztf.ru

Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2023 г., составила 38,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Новгородской области за этот же период, что на 5,1 п.п. меньше, чем в 2022 г. (43,1%), и на 10,1 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (27,9%).

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

График 17

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

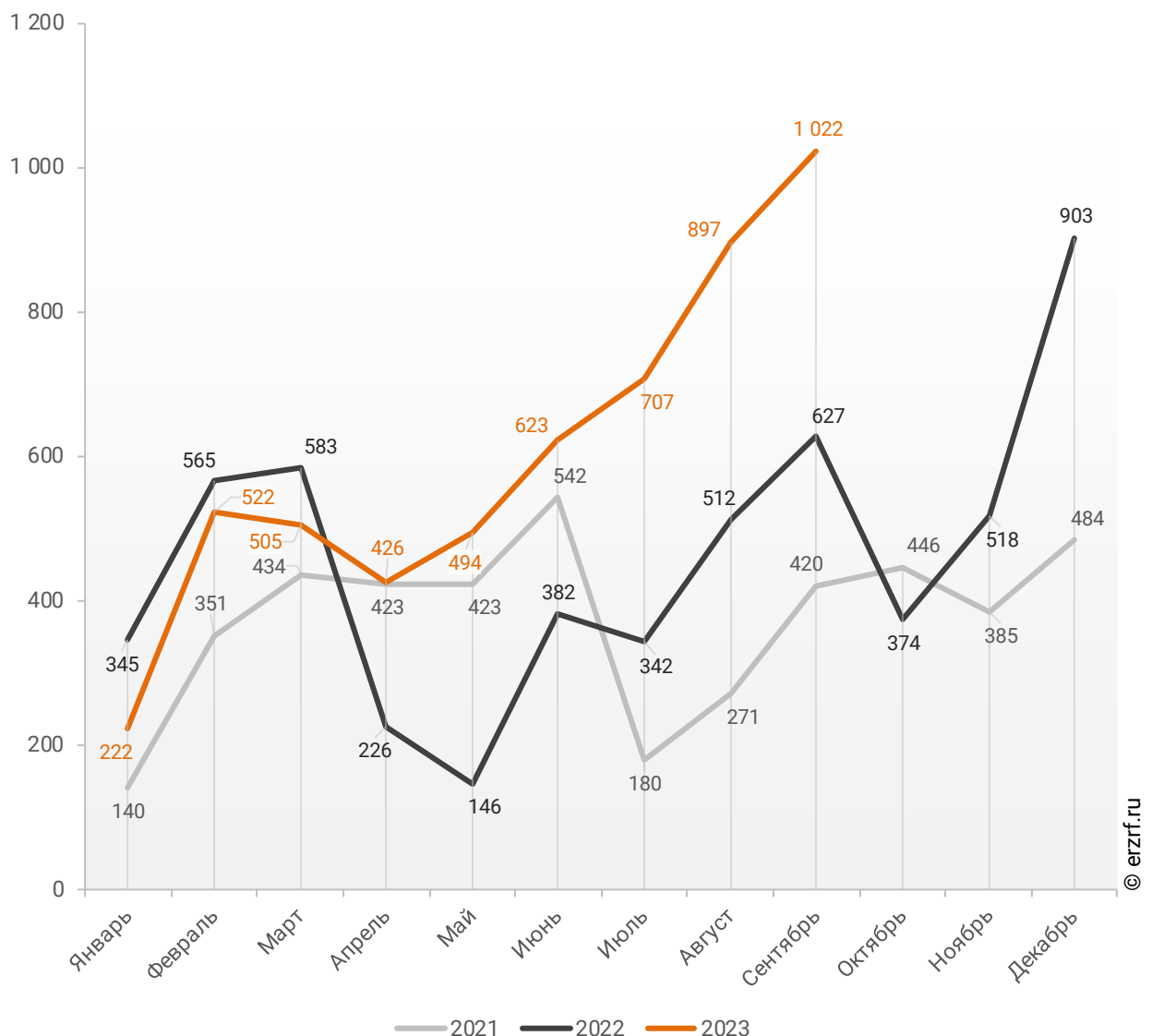


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Новгородской области в сентябре 2023 года, увеличился на 63,0% по сравнению с сентябрем 2022 года (1,02 млрд ₹ против 627 млн ₹ годом ранее).

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

График 18

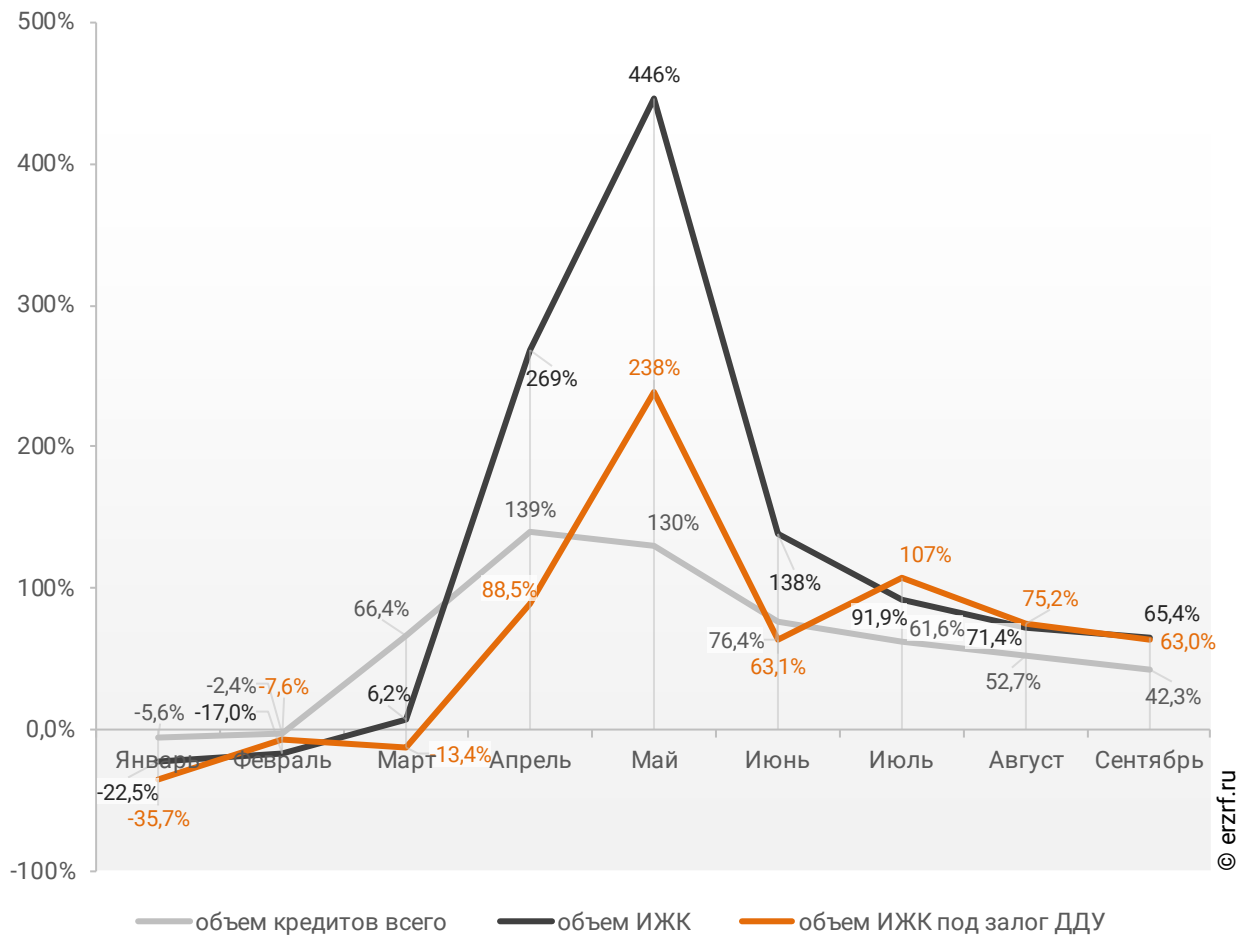
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2021 – 2023 гг., млн ₹



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 63,0% в сентябре 2023 года по сравнению с сентябрем 2022 года сопровождался увеличением объема всех видов кредитов на 42,3% (7,78 млрд ₹ против 5,47 млрд ₹ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 65,4% (2,31 млрд ₹ против 1,39 млрд ₹ годом ранее) (График 19).

График 19

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



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Новгородской области кредитов всех видов за январь – сентябрь составила 9,0%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 38,0%.

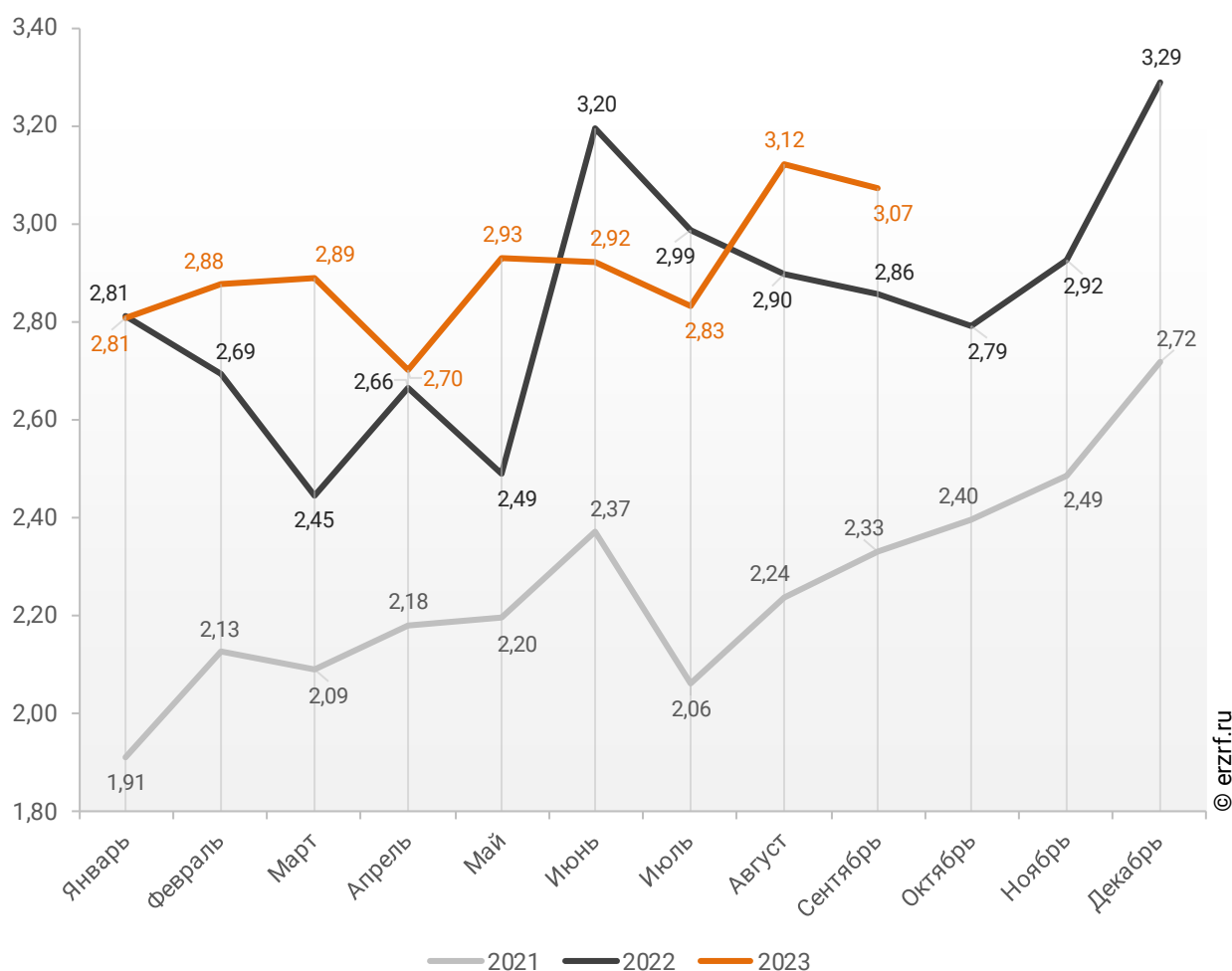
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Новгородской области

По официальной статистике Банка России в сентябре 2023 г. средний размер ИЖК в Новгородской области составил 3,07 млн ₽, что на 7,6% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (2,86 млн ₽), и на 31,9% больше аналогичного значения 2021 г. (2,33 млн ₽).

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

График 20

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

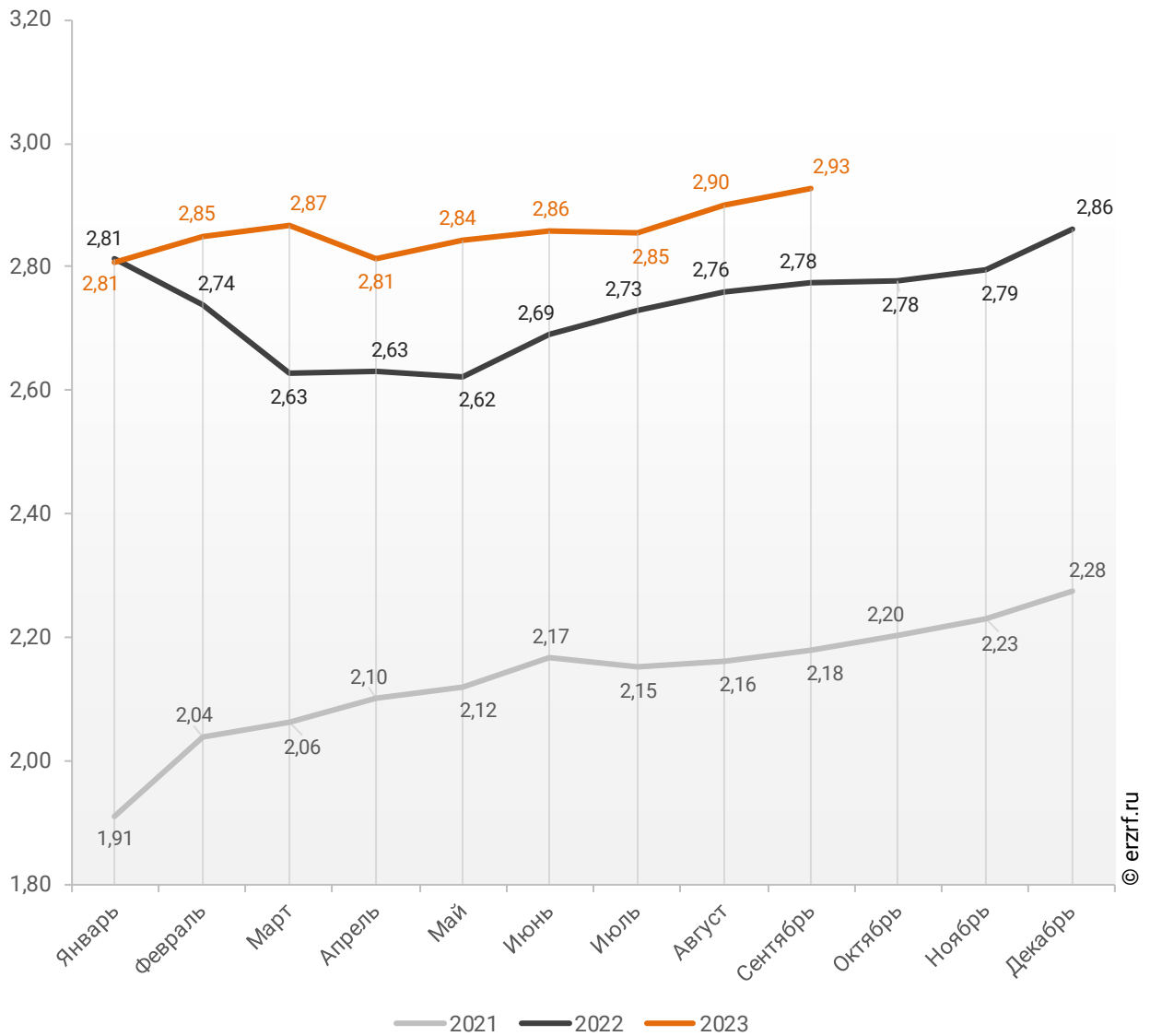


По данным Банка России, за 9 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Новгородской области, накопленным итогом составил 2,93 млн ₽, что на 5,5% больше, чем в 2022 г. (2,78 млн ₽), и на 34,3% больше соответствующего значения 2021 г. (2,18 млн ₽).

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

График 21

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

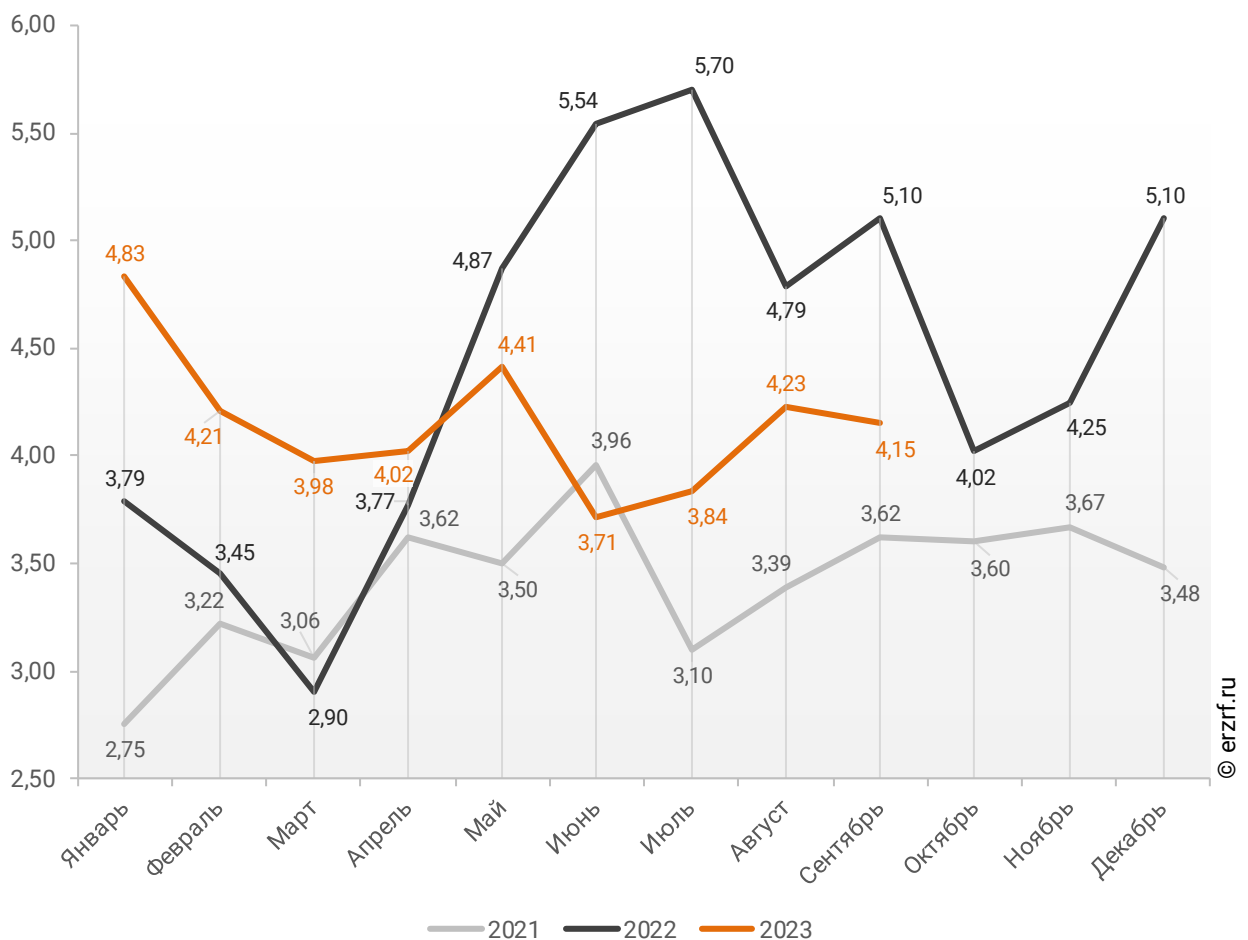


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Новгородской области в сентябре 2023 года уменьшился на 18,6% по сравнению с сентябрем 2022 года (4,15 млн ₹ против 5,10 млн ₹ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 1,9%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается впервые после двух месяцев роста.

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

График 22

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2021 – 2023 гг., млн ₹

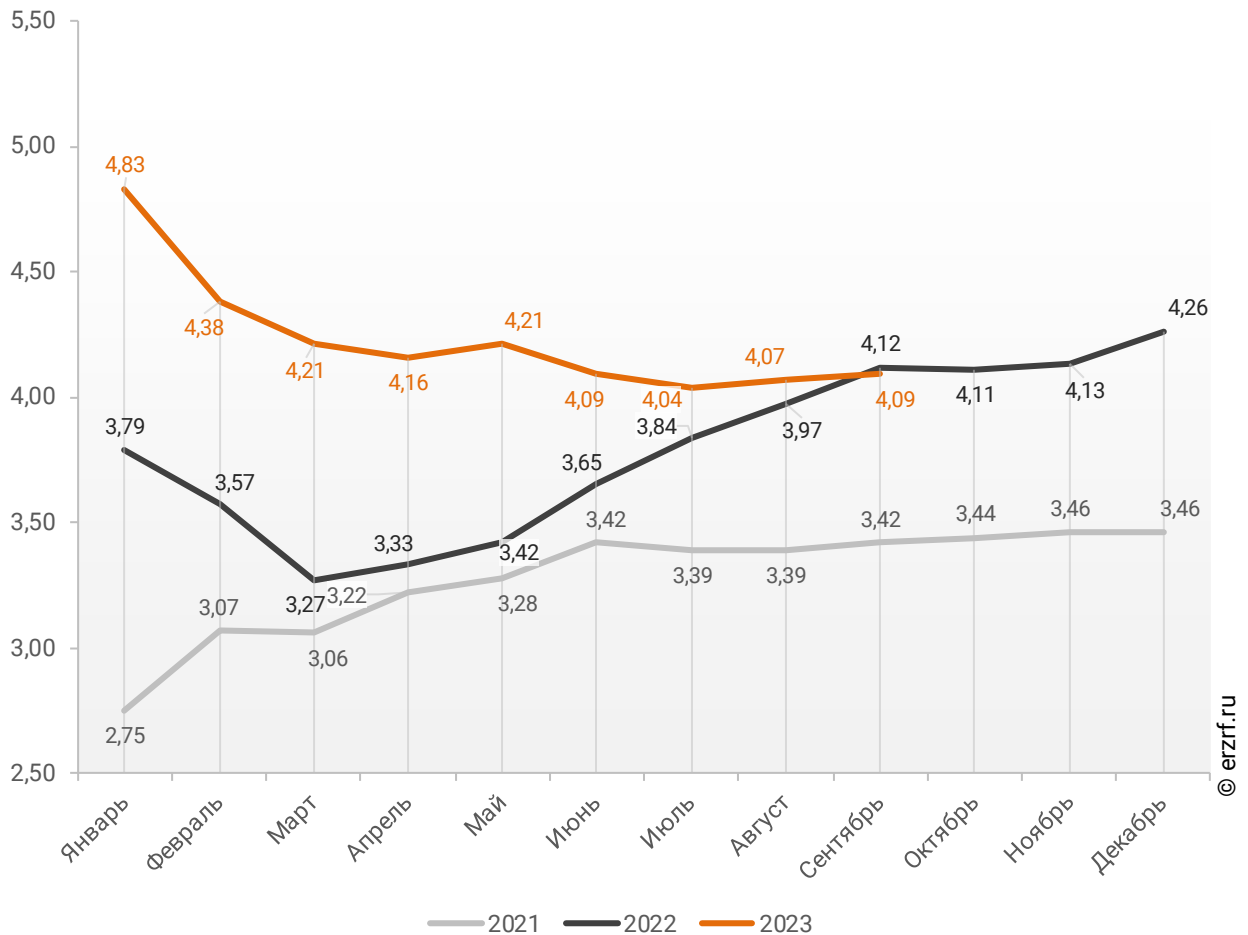


По данным Банка России, за 9 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области, накопленным итогом составил 4,09 млн ₽ (на 39,7% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Новгородской области). Это на 0,7% меньше соответствующего значения 2022 г. (4,12 млн ₽), и на 19,6% больше уровня 2021 г. (3,42 млн ₽).

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

График 23

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Новгородской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽

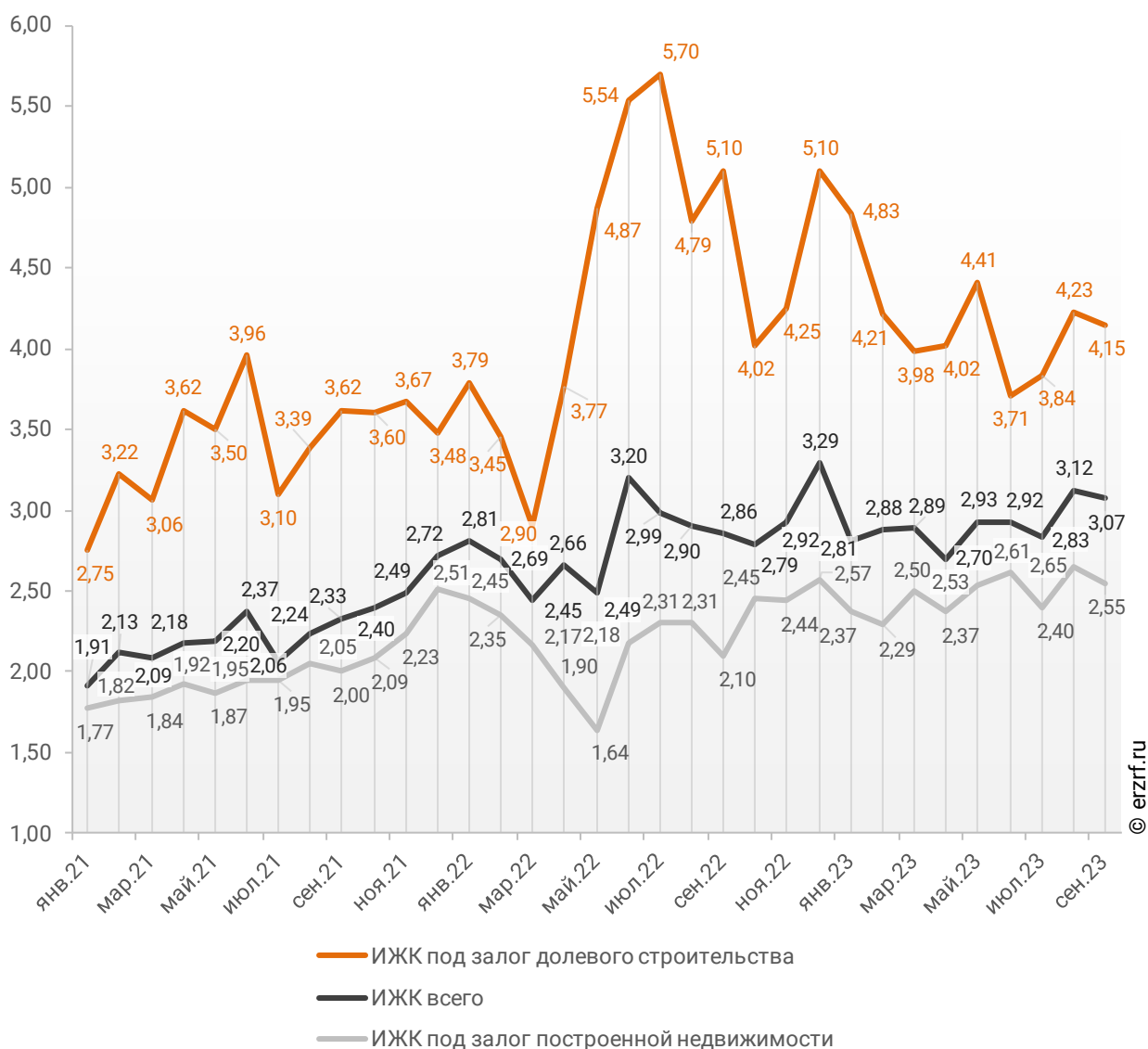


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 21,4% – с 2,10 млн ₽ до 2,55 млн ₽.

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Новгородской области, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 24.

График 24

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



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 80,2 п. п. – с 142,9% до 62,7%.

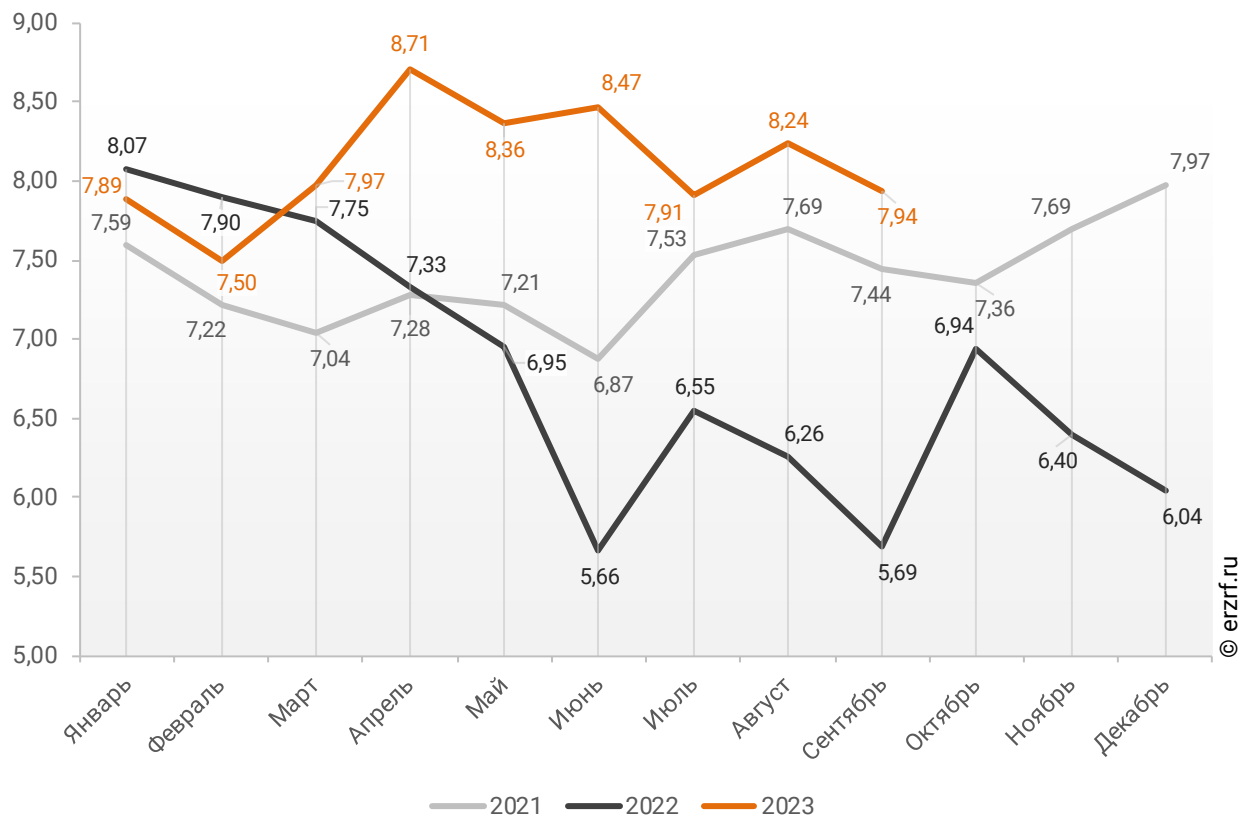
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Новгородской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в сентябре 2023 года в Новгородской области, средневзвешенная ставка составила 7,94%. По сравнению с сентябрем 2022 года ставка выросла на 2,25 п. п. (с 5,69% до 7,94%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Новгородской области представлена на графике 25.

График 25

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

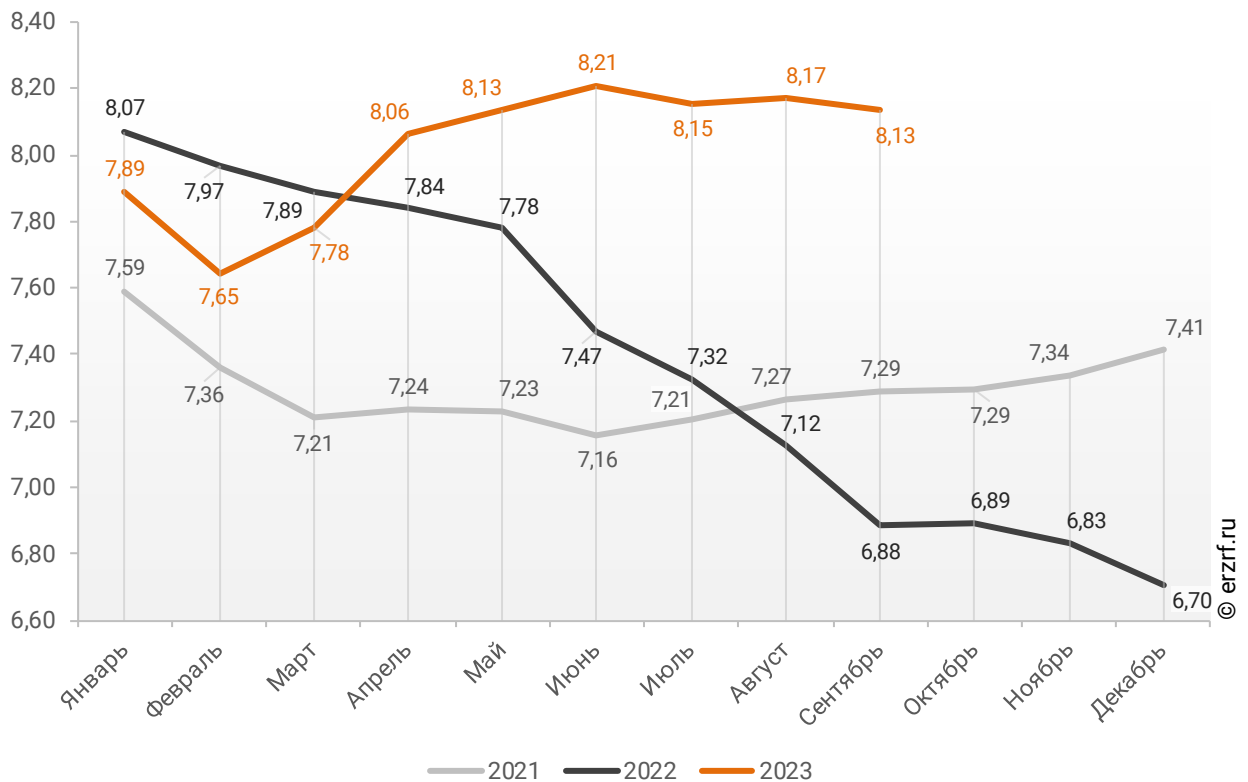


По данным Банка России, за 9 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Новгородской области, накопленным итогом составила 8,13%, что на 1,25 п.п. больше, чем в 2022 г. (6,88%), и на 0,84 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (7,29%).

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

График 26

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



Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Новгородской области в сентябре 2023 года, составила 5,71%, что на 3,07 п. п. больше аналогичного значения за сентябрь 2022 года (2,64%).

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

График 27

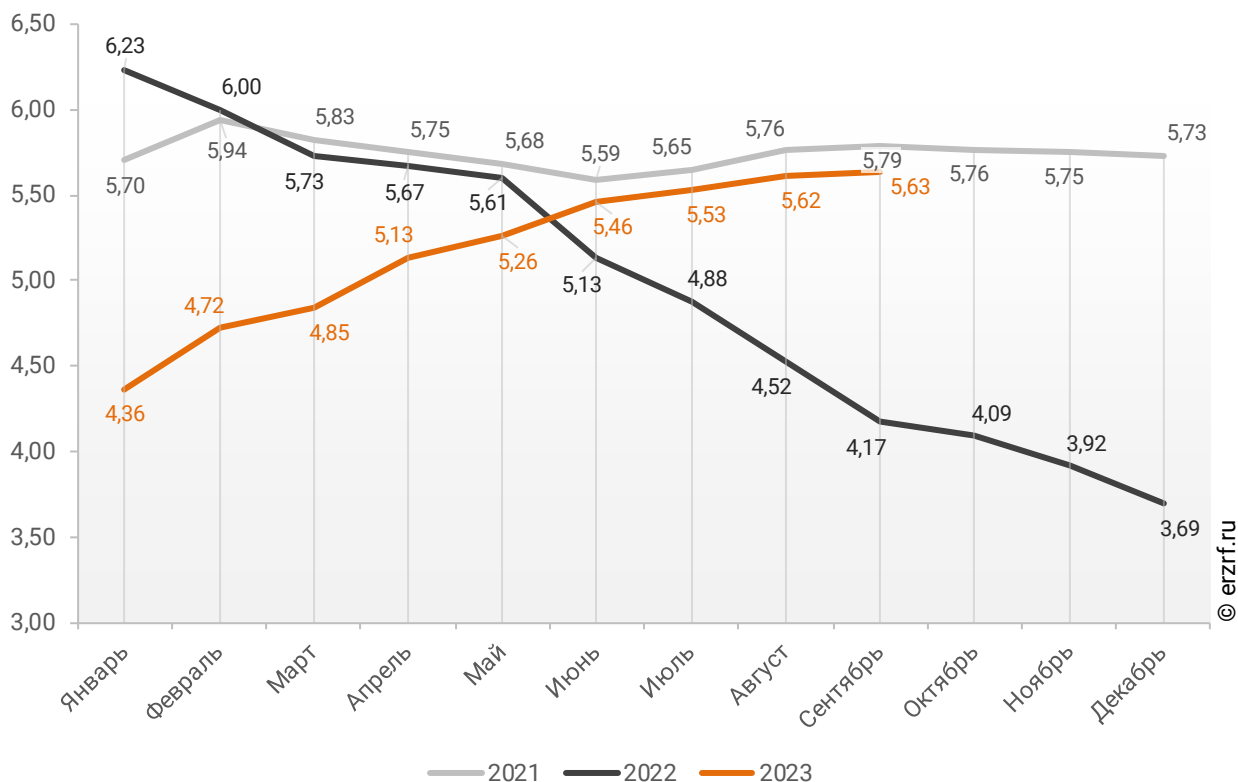


По данным Банка России, за 9 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Новгородской области, накопленным итогом составила 5,63% (на 2,50 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 1,46 п.п. больше уровня, достигнутого в 2022 г. (4,17%), и на 0,16 п.п. меньше аналогичного значения 2021 г. (5,79%).

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

График 28

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

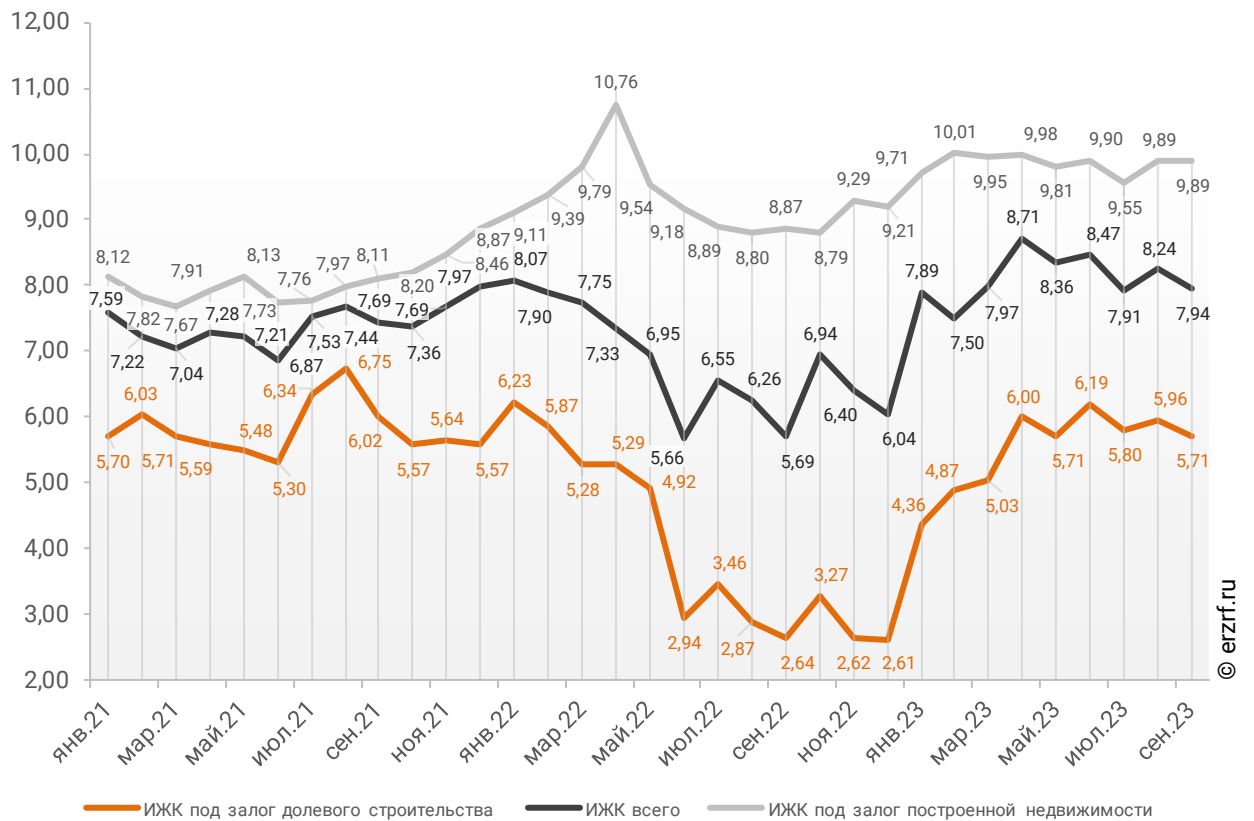


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Новгородской области в сентябре 2023 года составила 9,89%, что на 1,02 п. п. больше значения за сентябрь 2022 года (8,87%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Новгородской области, представлено на графике 29.

График 29

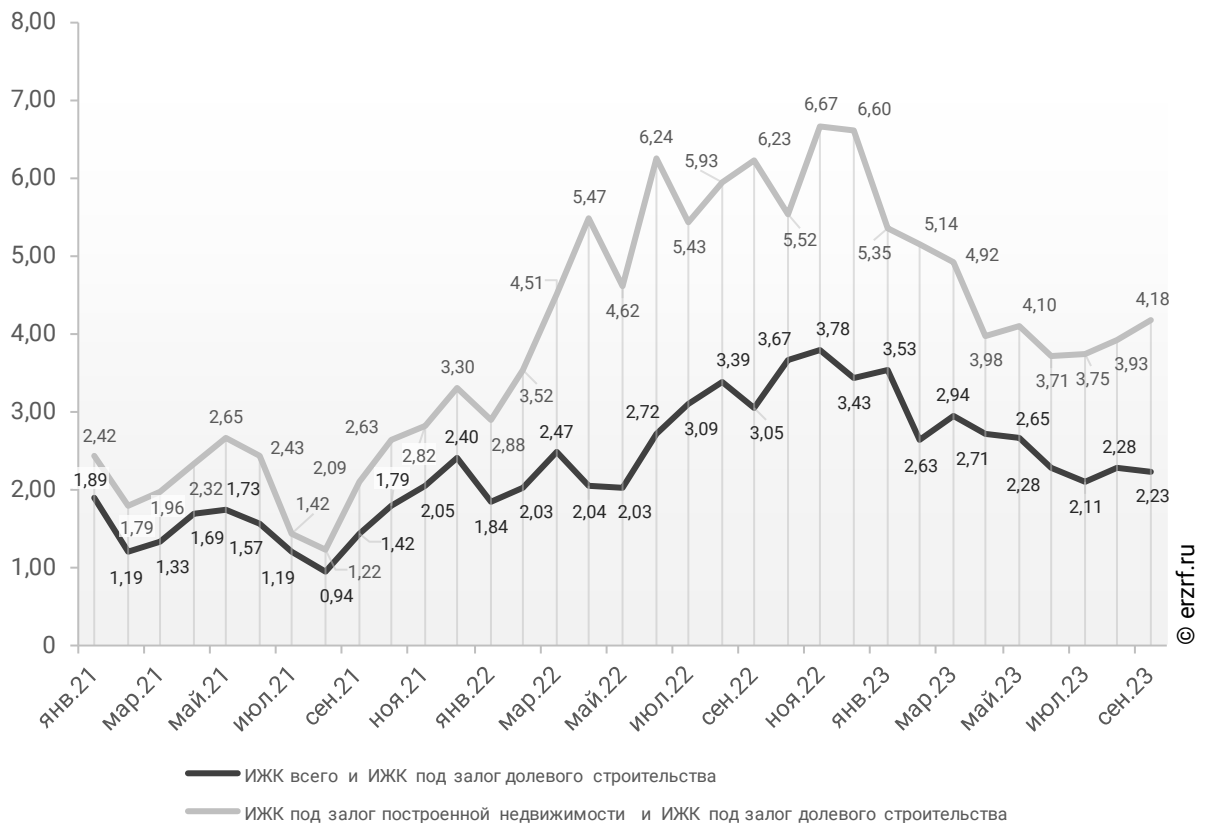
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Новгородской области, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Новгородской области уменьшилась с 3,05 п. п. до 2,23 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Новгородской области за год уменьшилась с 6,23 п. п. до 4,18 п. п. (График 30).

График 30

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

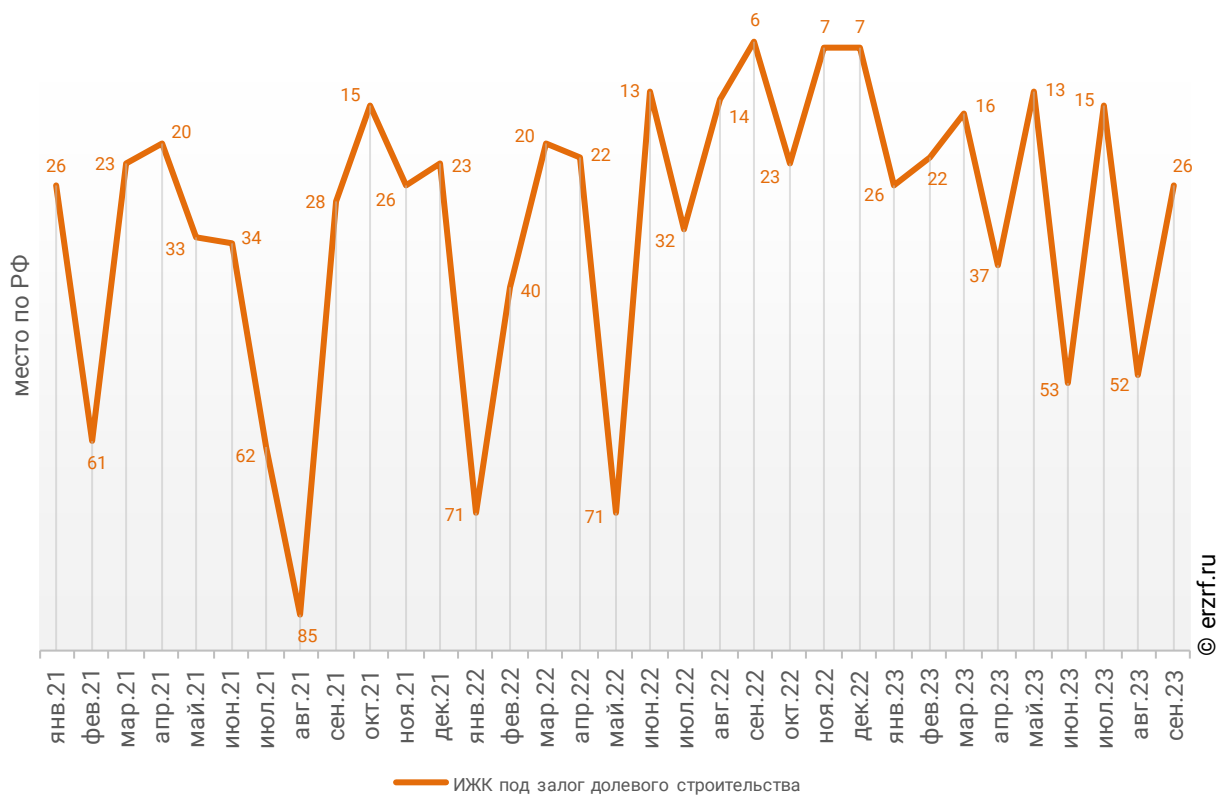


Новгородская область занимает 38-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Новгородская область занимает 26-е место, и 32-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

График 31

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

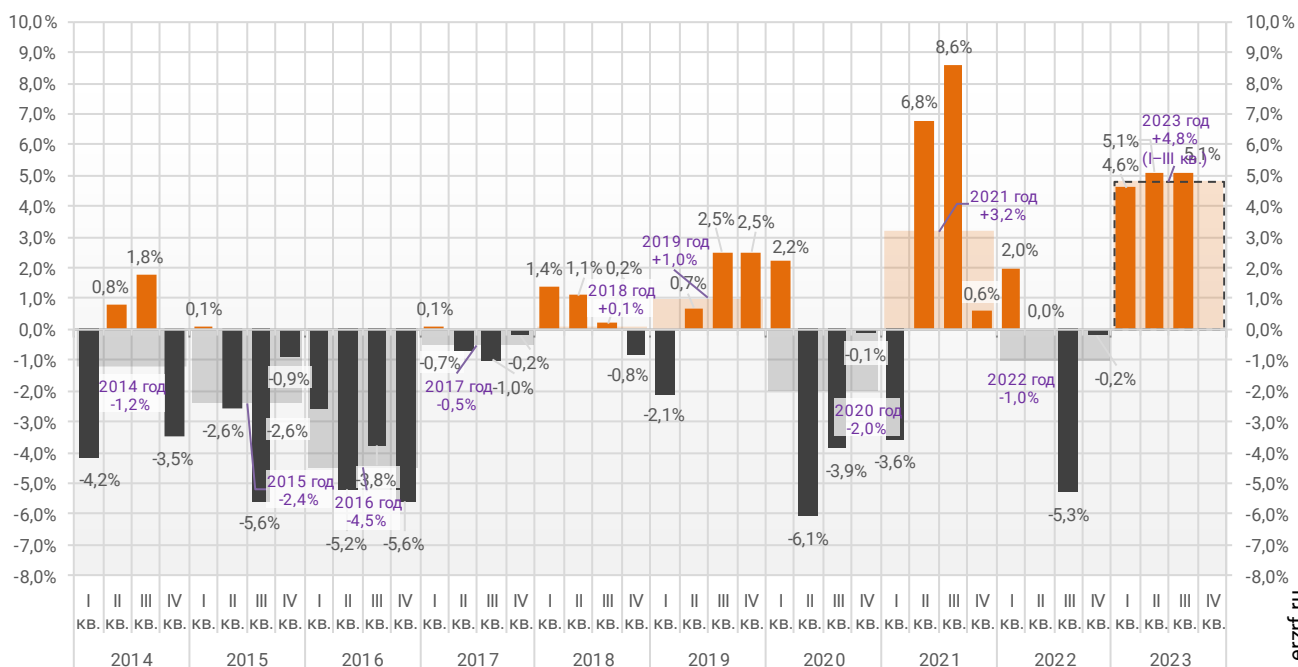


12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения в III квартале 2023 года выросли на 5,1% (квартал к кварталу прошлого года). За три квартала рост реальных доходов населения составил 4,8% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 32).

График 32

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

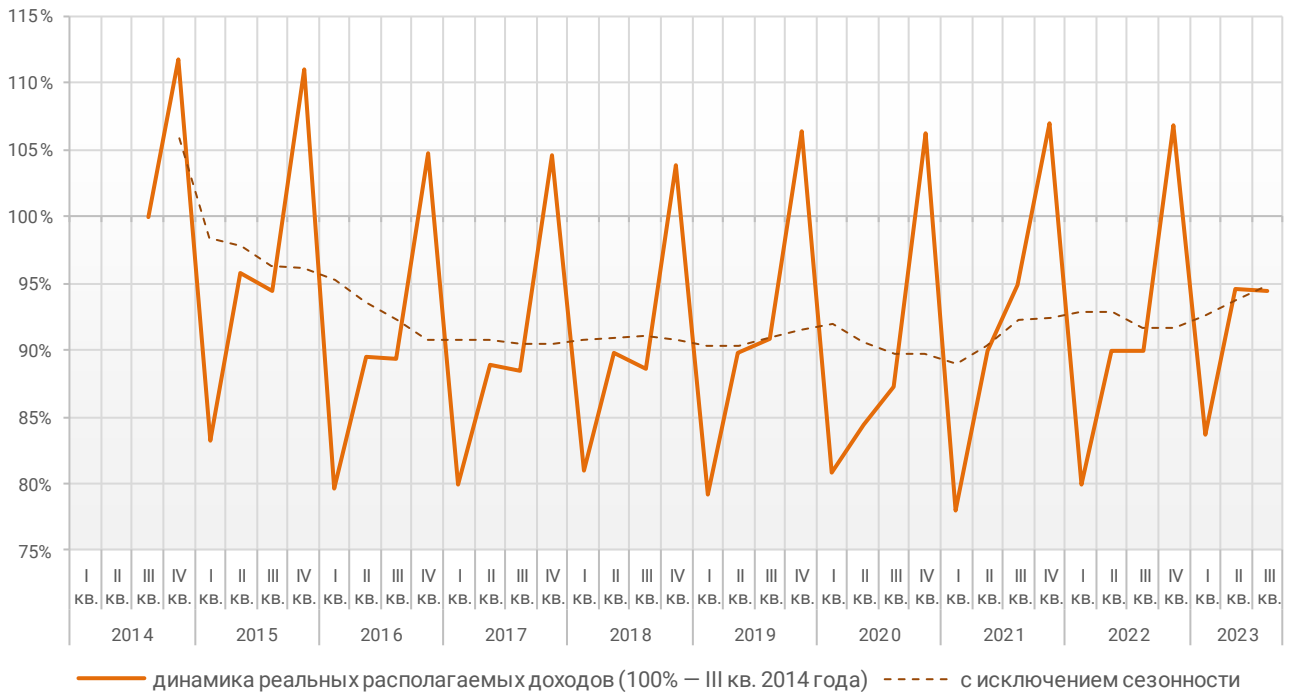


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к III кварталу 2023 года составило 5,6% (График 33).

График 33

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



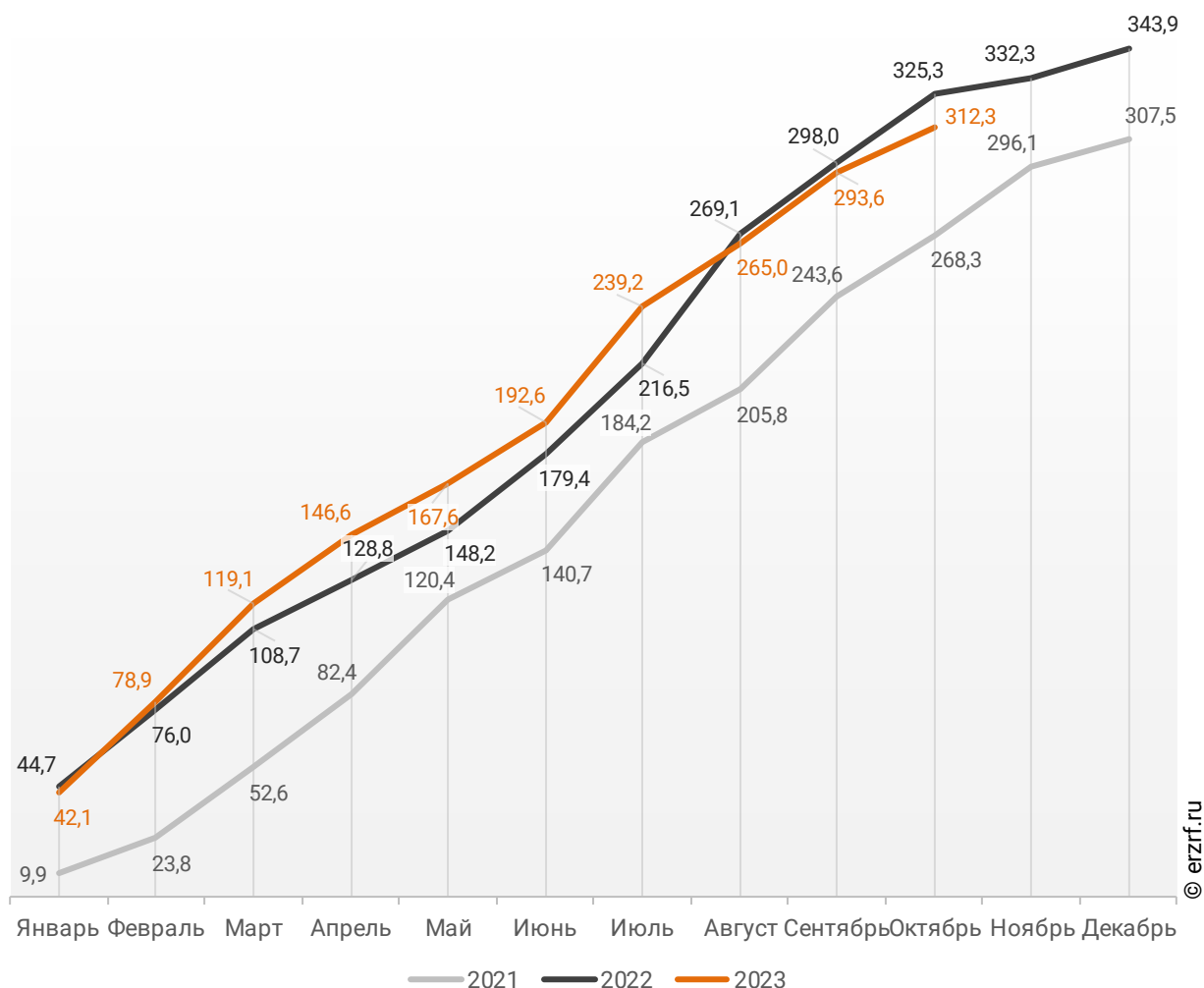
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 10 месяцев 2023 г. показывает снижение на 4,0% графика ввода жилья в Новгородской области в 2023 г. по сравнению с 2022 г. и превышение на 16,4% по отношению к 2021 г. (График 34).

График 34

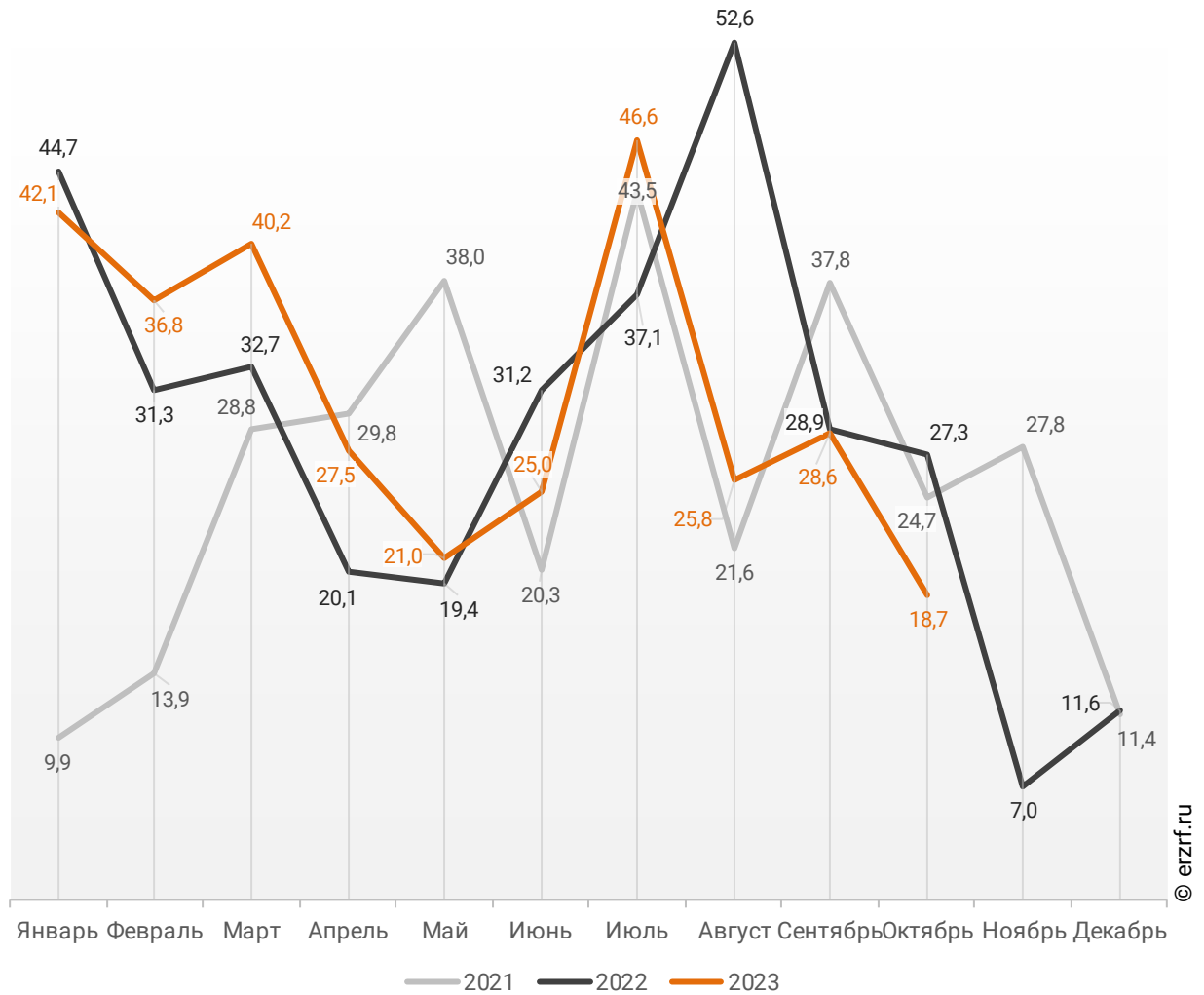
Ввод жилья в Новгородской области
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²



В октябре 2023 года в Новгородской области введено 18,7 тыс. м² жилья. Это на 31,5%, или на 8,6 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2022 года (График 35).

График 35

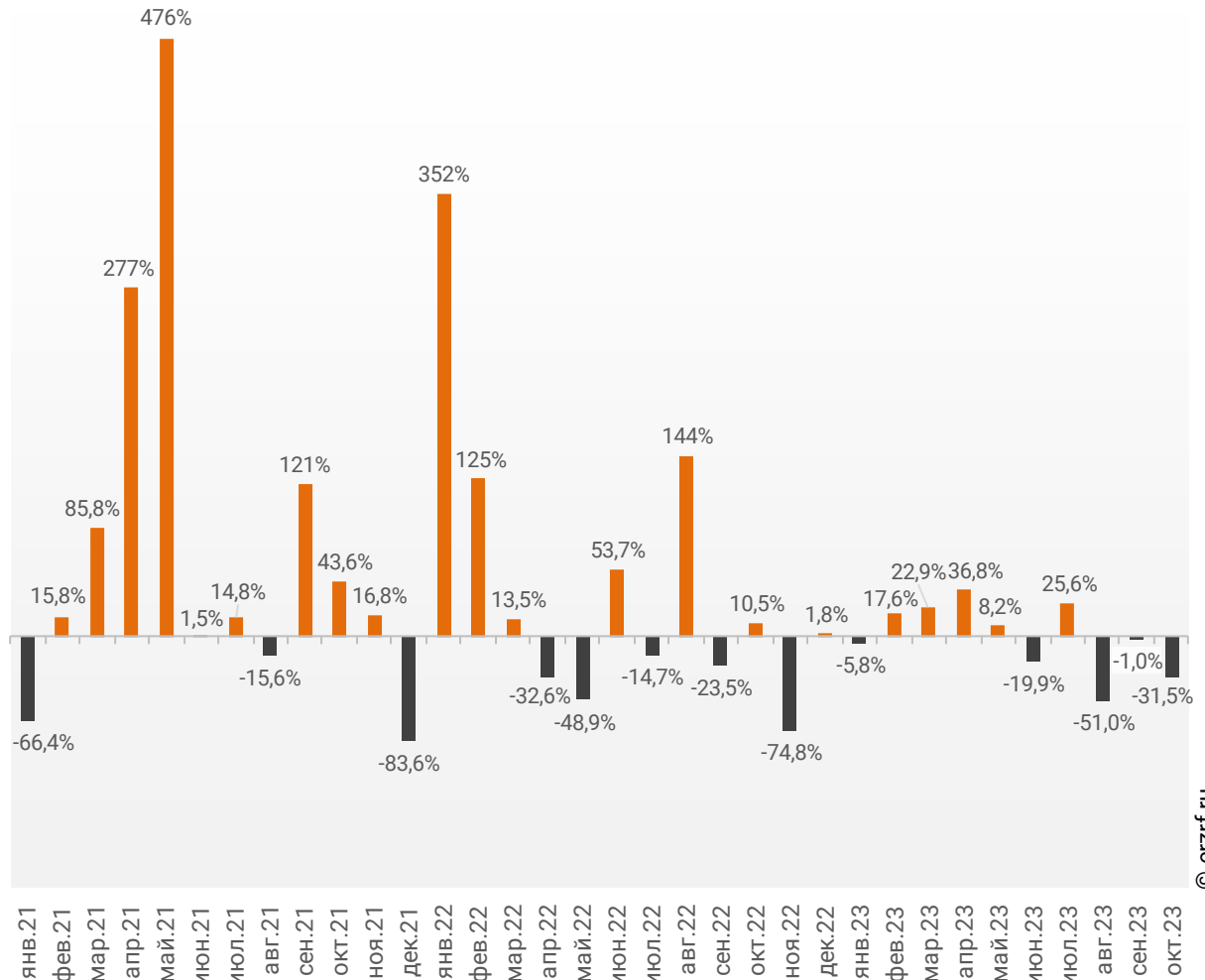
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Новгородской области, тыс. м²**



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

График 36

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

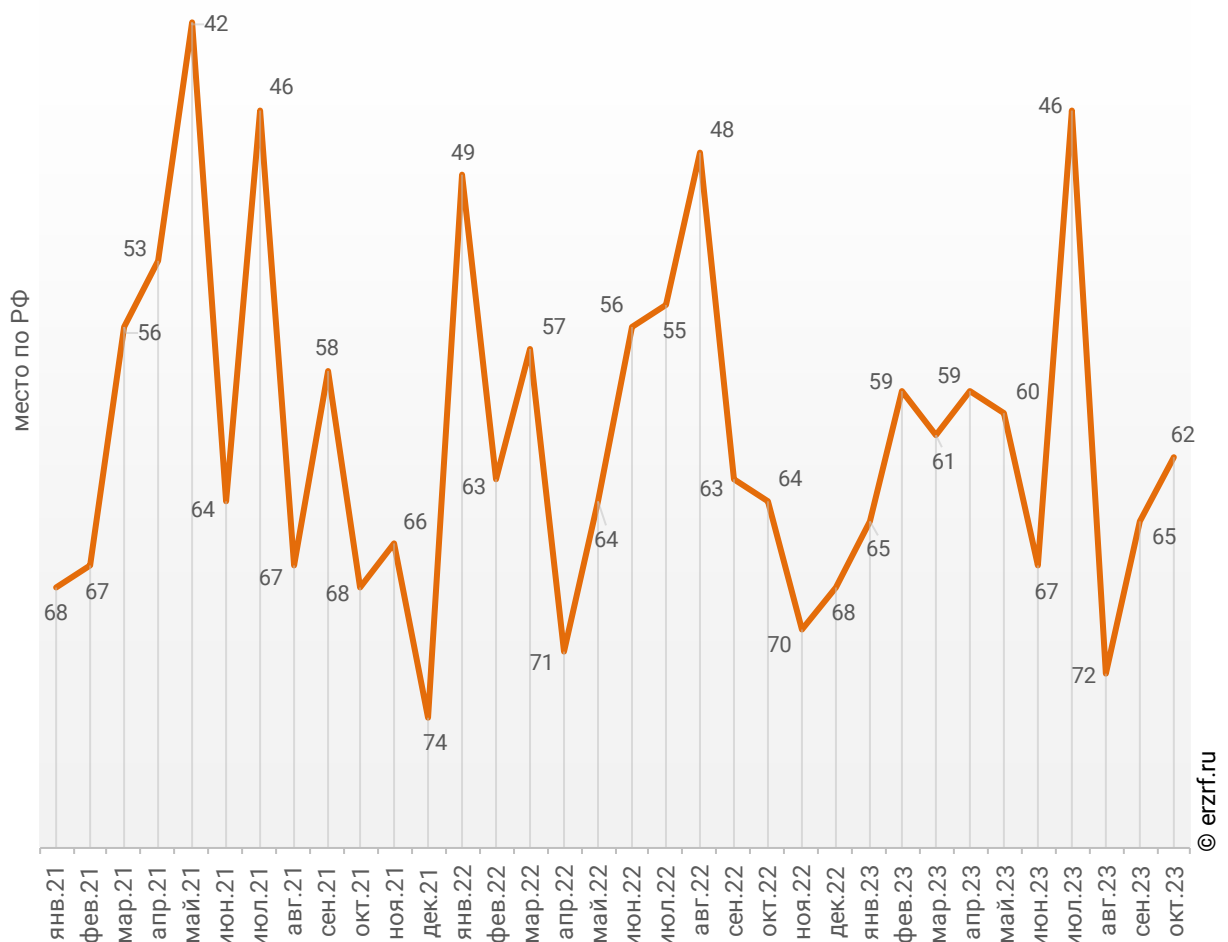


© erzrf.ru

Среди 85-ти регионов Российской Федерации Новгородская область занимает 62-е место по показателю ввода жилья за октябрь 2023 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 41-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 42-м месте. (График 37).

График 37

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

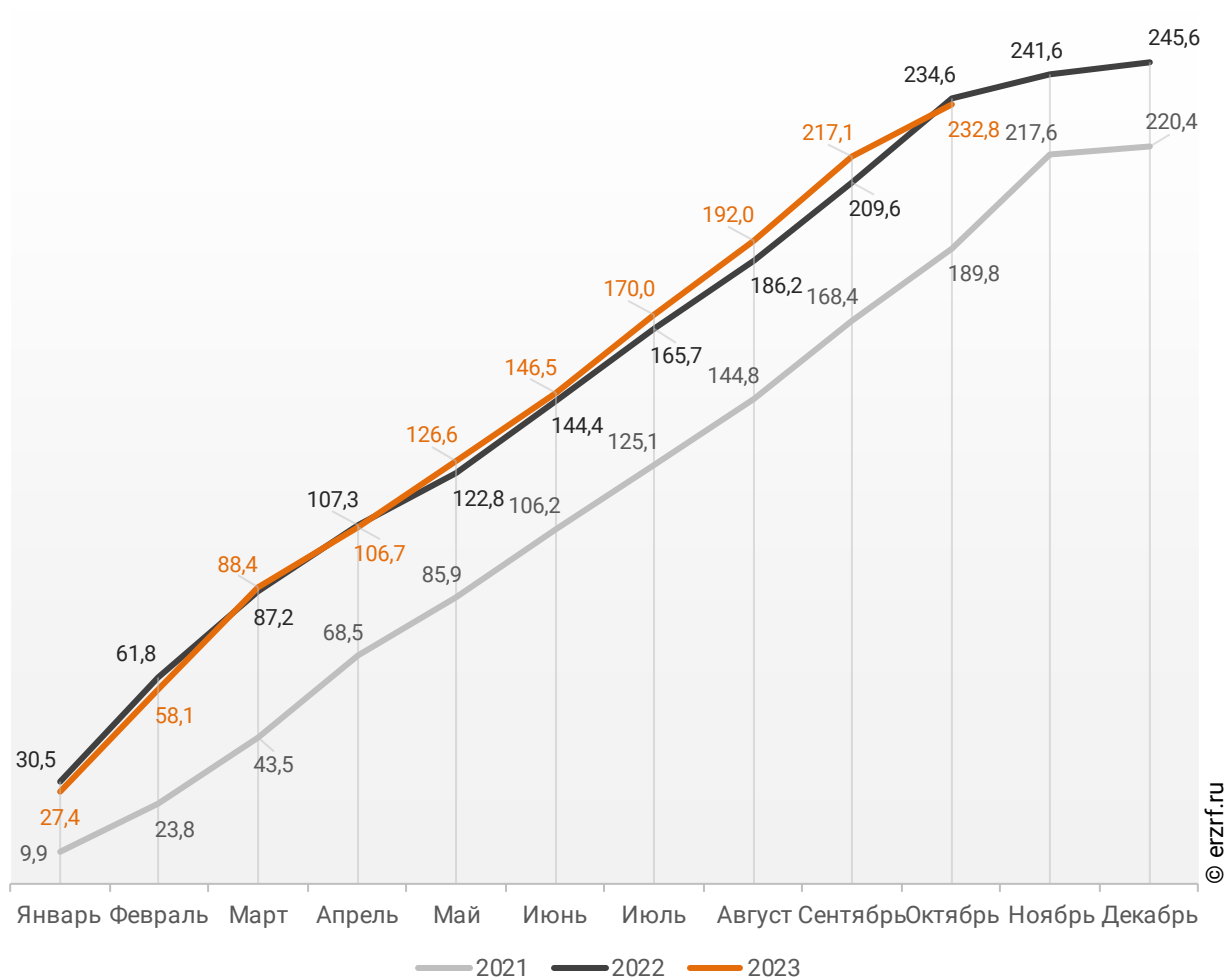


За январь – октябрь 2023 года по показателю ввода жилья Новгородская область занимает 65-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 57-е место, а по динамике относительного прироста – 61-е место.

В Новгородской области за 10 месяцев 2023 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 0,8% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. и превышение на 22,7% по отношению к 2021 г. (График 38).

График 38

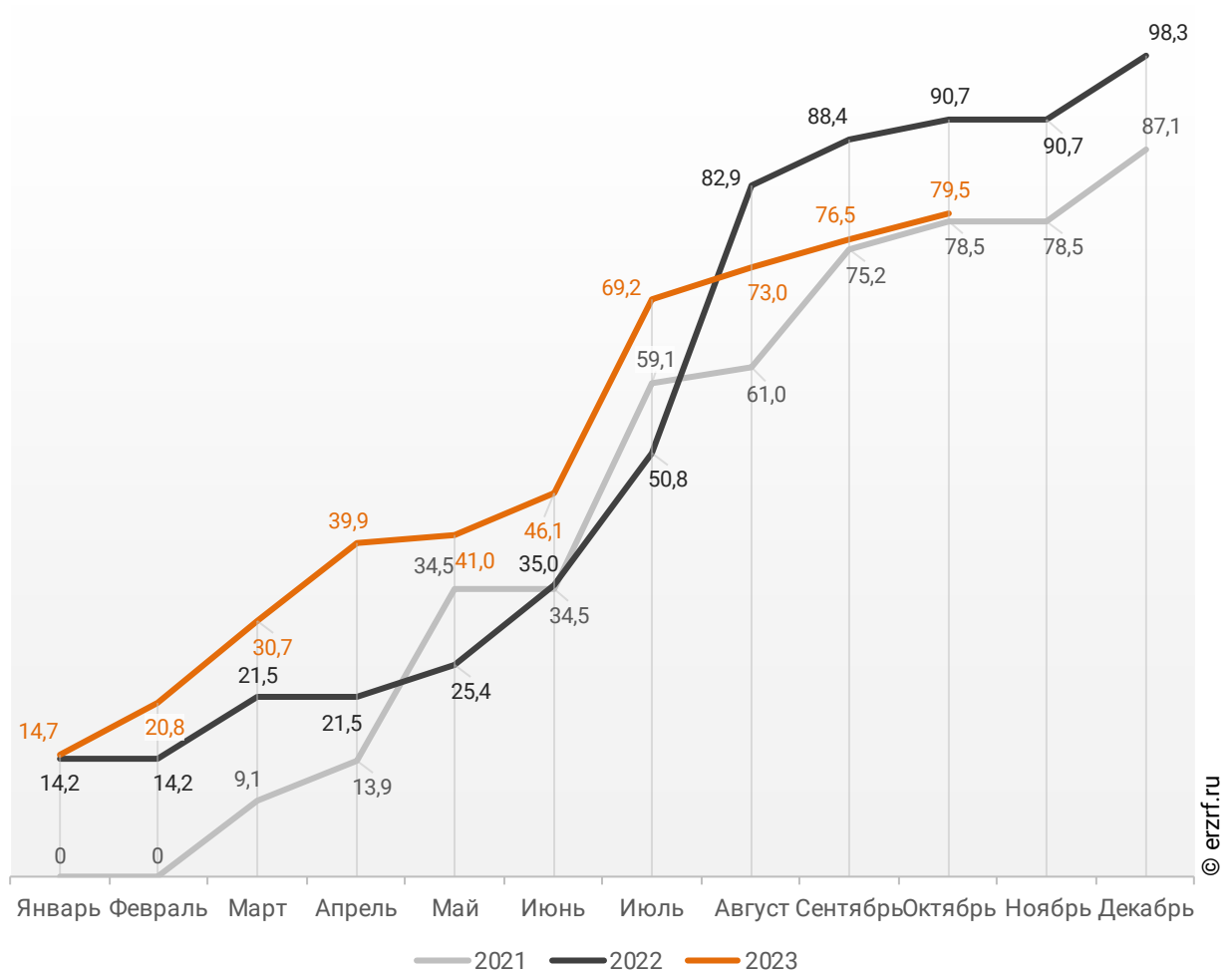
**Ввод жилья населением в Новгородской области
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2023 г. показывают снижение на 12,3% к уровню 2022 г. и превышение на 1,3% к 2021 г. (График 39).

График 39

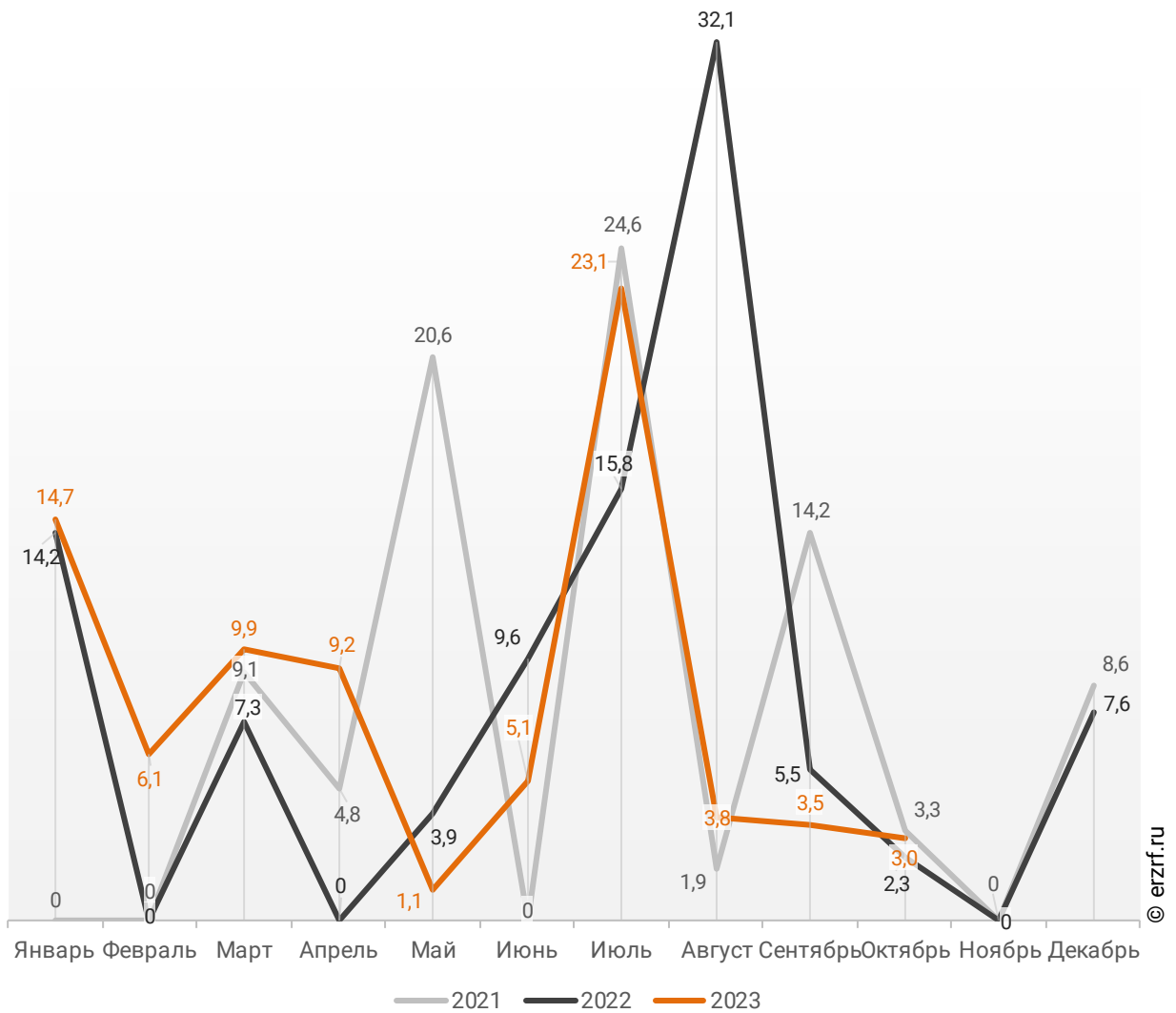
**Ввод жилья застройщиками в Новгородской области
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²**



В октябре 2023 года в Новгородской области застройщиками введено 3,0 тыс. м² многоквартирных домов, что на 30,4%, или на 0,7 тыс. м² больше аналогичного значения за тот же период 2022 года (График 40).

График 40

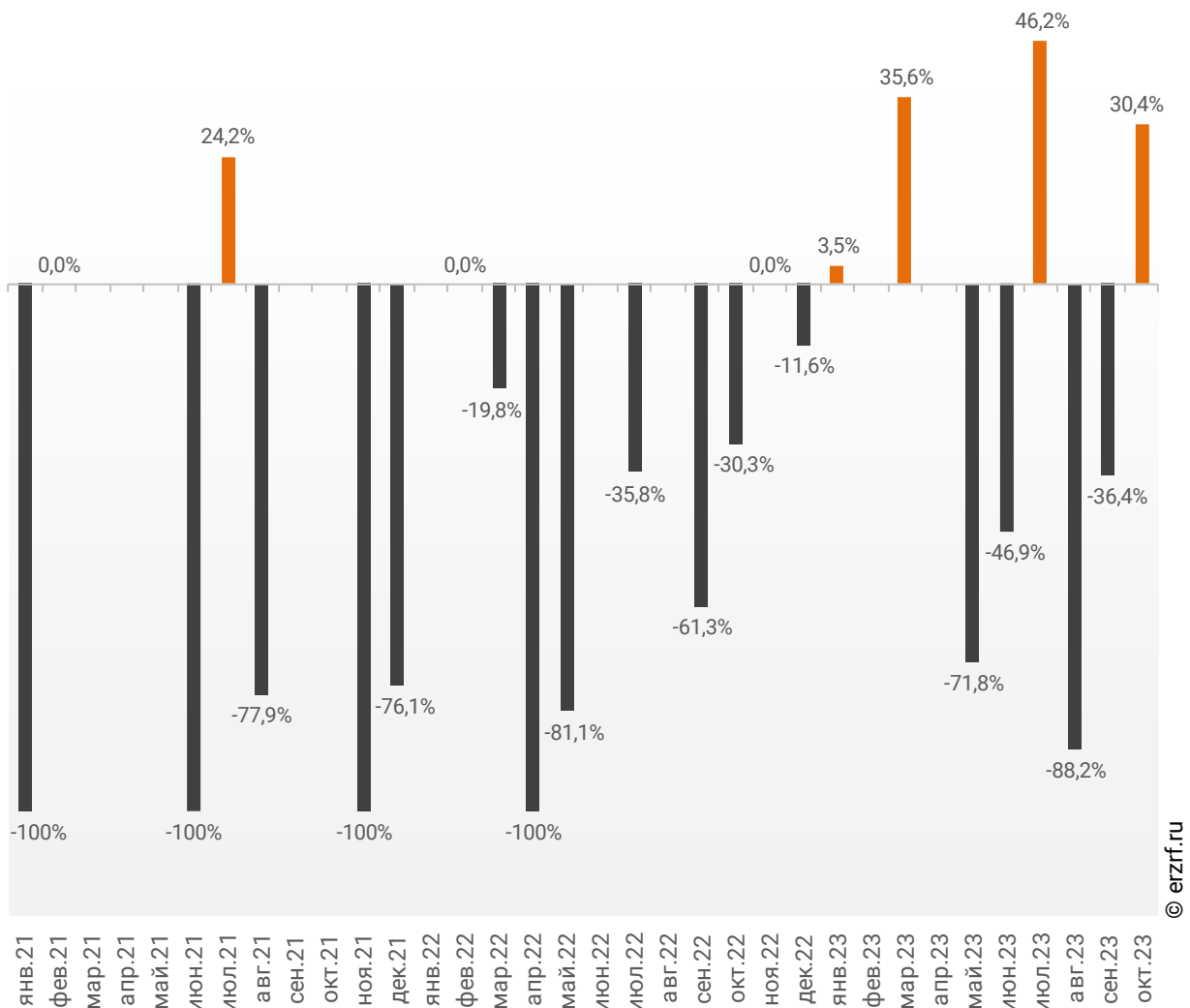
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Новгородской области, тыс. м²



Опережение темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Новгородской области впервые после двух месяцев отрицательной динамики.

График 41

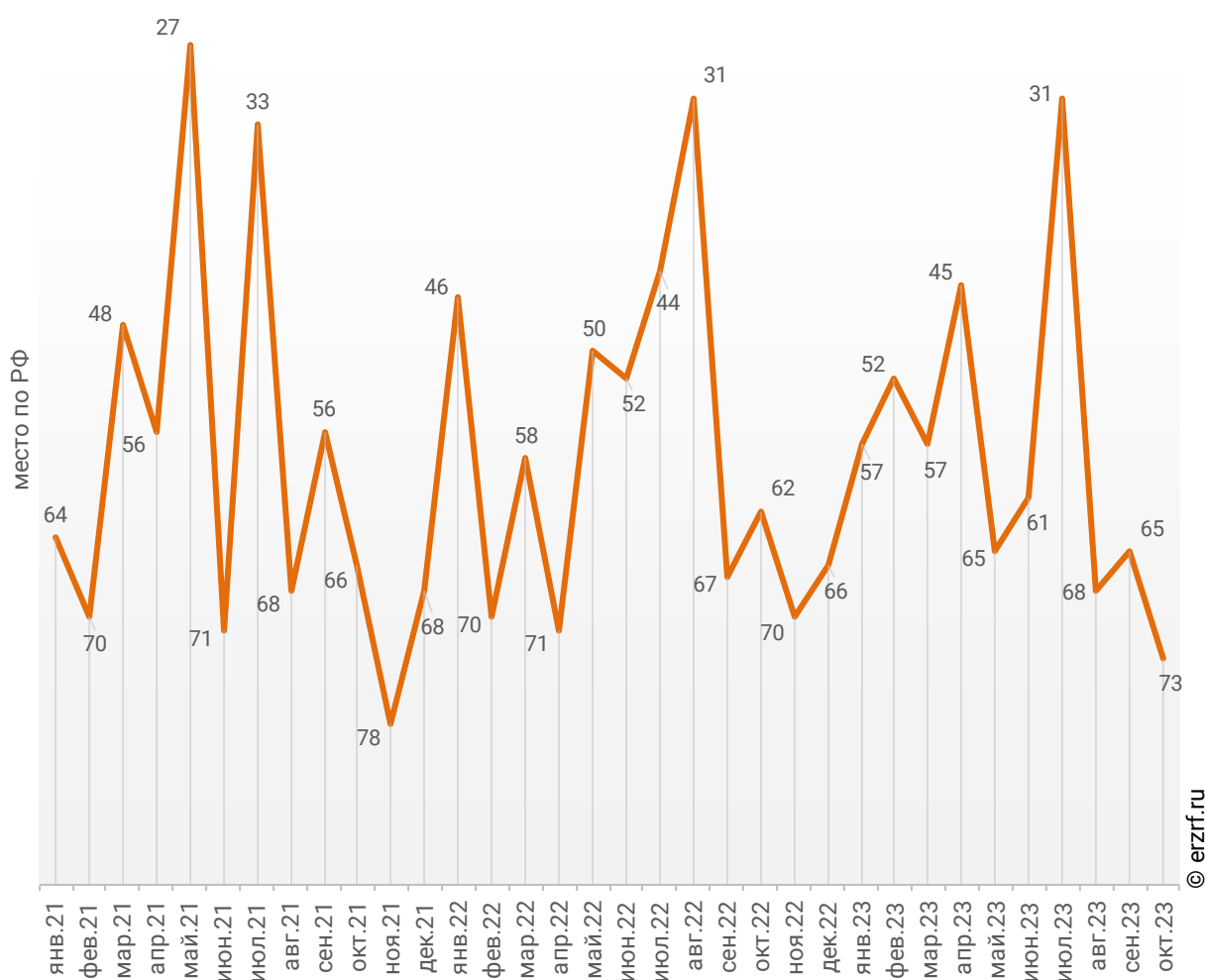
Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Новгородской области, месяц к месяцу прошлого года, %



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за октябрь 2023 года Новгородская область занимает 73-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 46-е место, по динамике относительного прироста – 37-е место. (График 42).

График 42

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

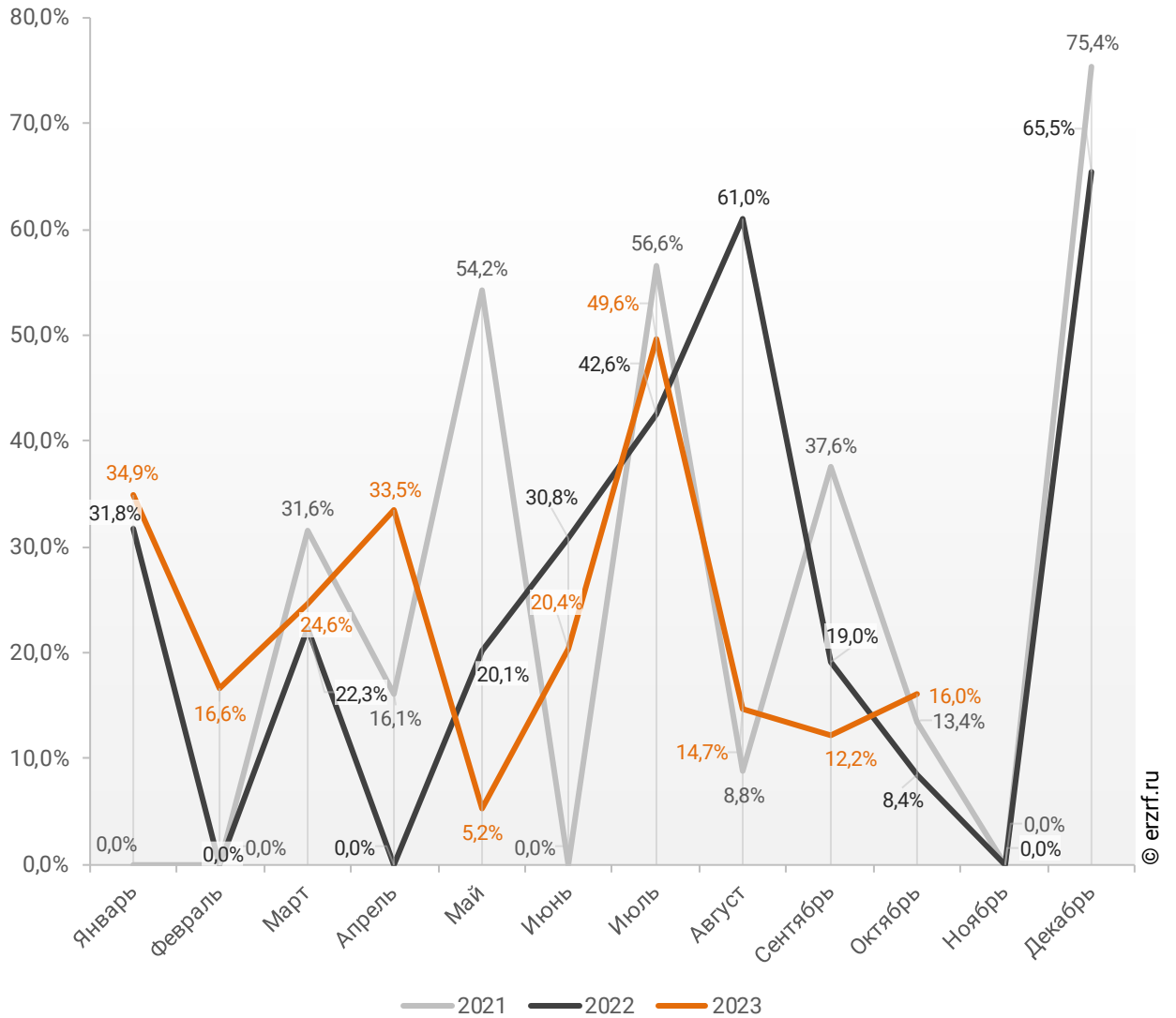


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – октябрь 2023 года Новгородская область занимает 69-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 58-е место, по динамике относительного прироста – 66-е место.

В октябре 2023 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Новгородской области составила 16,0%, что на 7,6 п. п. больше аналогичного значения за тот же период 2022 года.

График 43

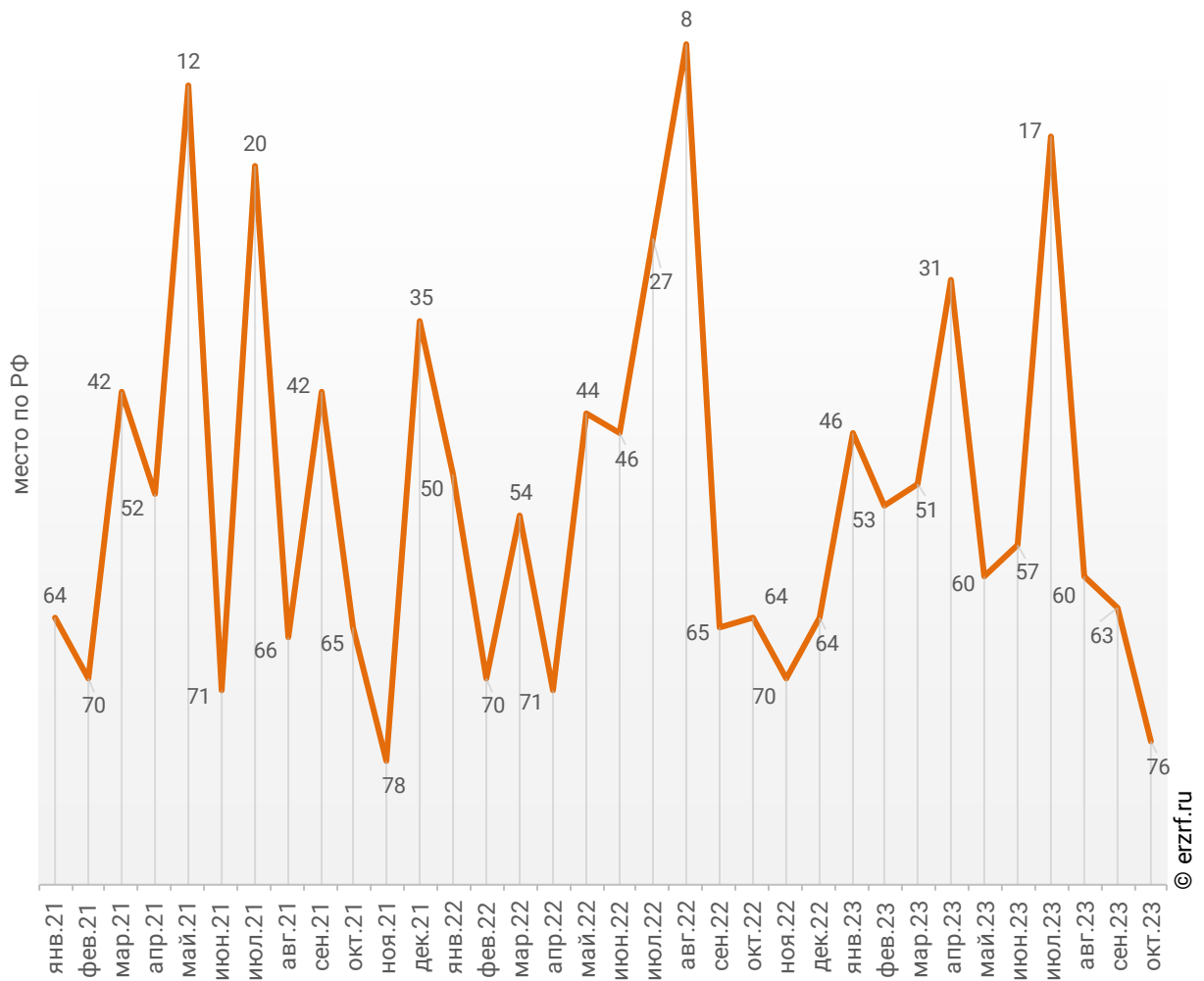
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Новгородской области, %



По этому показателю Новгородская область занимает 76-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 44

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



Доля ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2023 г. составила 25,5% против 27,9% за этот же период 2022 г. и 29,3% – за этот же период 2021 г. По этому показателю Новгородская область занимает 74-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Новгородской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2024 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц м ²
			ед.	ед.	
IV квартал 2023	Проектстрой	Ивушки	1	180	9 142
I квартал 2024	Спецзастройщик Новгородсельстрой	По ул.Якова Павлова	1	80	4 674
II квартал 2024	ГК Деловой партнер	Заречный	1	109	4 833
III квартал 2024	Проектстрой	Ивушки	3	344	18 895
III квартал 2024	Спецзастройщик Новгородсельстрой	По ул. Профессора Сороки	1	100	5 582
IV квартал 2024	Глория	Раздолье	1	153	9 267
IV квартал 2024	ГК Деловой партнер	Южный	1	79	4 160
Общий итог			9	1 045	56 553

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых
				домов	единиц	единиц
				ед.	ед.	м ²
1	<i>Ивушки</i>	Великий Новгород	Проектстрой	4	524	28 037
2	<i>Раздолье</i>	Великий Новгород	Глория	2	347	20 652
3	<i>Лето-Лето</i>	Великий Новгород	СЗ СК Возрождение-23	3	195	10 108
4	<i>Заречный</i>	Великий Новгород	ГК Деловой партнер	2	218	9 668
5	<i>Инфинити</i>	Великий Новгород	CX Scandinavia	1	176	8 714
6	<i>По ул. Профессора Сороки</i>	Великий Новгород	Спецзастройщик Новгородсельстрой	1	100	5 582
7	<i>По ул. Якова Павлова</i>	Великий Новгород	Спецзастройщик Новгородсельстрой	1	80	4 674
8	<i>Южный</i>	Великий Новгород	ГК Деловой партнер	1	79	4 160
Общий итог				15	1 719	91 595

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Заречный</i>	Великий Новгород	ГК Деловой партнер	44,3
2	<i>Инфинити</i>	Великий Новгород	CX Scandinavia	49,5
3	<i>Лето-Лето</i>	Великий Новгород	СЗ СК Возрождение-23	51,8
4	<i>Южный</i>	Великий Новгород	ГК Деловой партнер	52,7
5	<i>Ивушки</i>	Великий Новгород	Проектстрой	53,5
6	<i>По ул. Профессора Сороки</i>	Великий Новгород	Спецзастройщик Новгородсельстрой	55,8
7	<i>По ул.Якова Павлова</i>	Великий Новгород	Спецзастройщик Новгородсельстрой	58,4
8	<i>Раздолье</i>	Великий Новгород	Глория	59,5
Общий итог				53,3



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		