

# СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Астраханская область

ноябрь 2024

**Текущий объем строительства, м<sup>2</sup>**  
на ноябрь 2024

**916 042**

+48,8% к ноябрю 2023

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

за последние 12 мес.

Росстат

**5 787**

-23,7% к предшествующим 12 мес.

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

за сентябрь 2024

Банк России

**246**

-61,7% к сентябрю 2023

**Средняя площадь строящихся квартир, м<sup>2</sup>**  
на ноябрь 2024

**45,1**

-11,7% к ноябрю 2023

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

на октябрь 2024

СберИндекс

**130 720**

+4,9% к октябрю 2023

**Доля ввода жилья застройщиками**

за последние 12 мес.

Росстат

**11,2%**

-4,8 п.п. к предшествующим 12 мес.

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

за сентябрь 2024

Банк России

**6,74**

+1,04 п.п. к сентябрю 2023

## Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора .....	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Астраханской области.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Астраханской области .....	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Астраханской области по срокам выдачи разрешения на строительство .....	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Астраханской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию .....	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Астраханской области по этажности строящихся домов .....	13
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Астраханской области по материалам стен строящихся домов .....	18
7. ТОП застройщиков Астраханской области по объемам строительства.....	23
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Астраханской области.....	25
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Астраханской области.....	26
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Астраханской области .....	29
11. Ипотечное кредитование для жителей Астраханской области (официальная статистика Банка России).....	30
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Астраханской области .....	30
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Астраханской области.....	34
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Астраханской области.....	42
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Астраханской области.....	47
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата) .....	54
13. Ввод жилья в Астраханской области (официальная статистика Росстата) ...	56
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Астраханской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2025 г. ....	67
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Астраханской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	69
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Астраханской области, по средней площади жилых единиц .....	71
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ .....	74

## Источники информации для составления аналитического обзора

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

Обработка информации, использованной для составления аналитического обзора, осуществлена с помощью программного обеспечения портала [www.erzrf.ru](http://www.erzrf.ru).

## 1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Астраханской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Астраханской области на ноябрь 2024 года выявлено **90 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 **20 302 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **916 042 м<sup>2</sup>** (Таблица 1).

**Таблица 1**

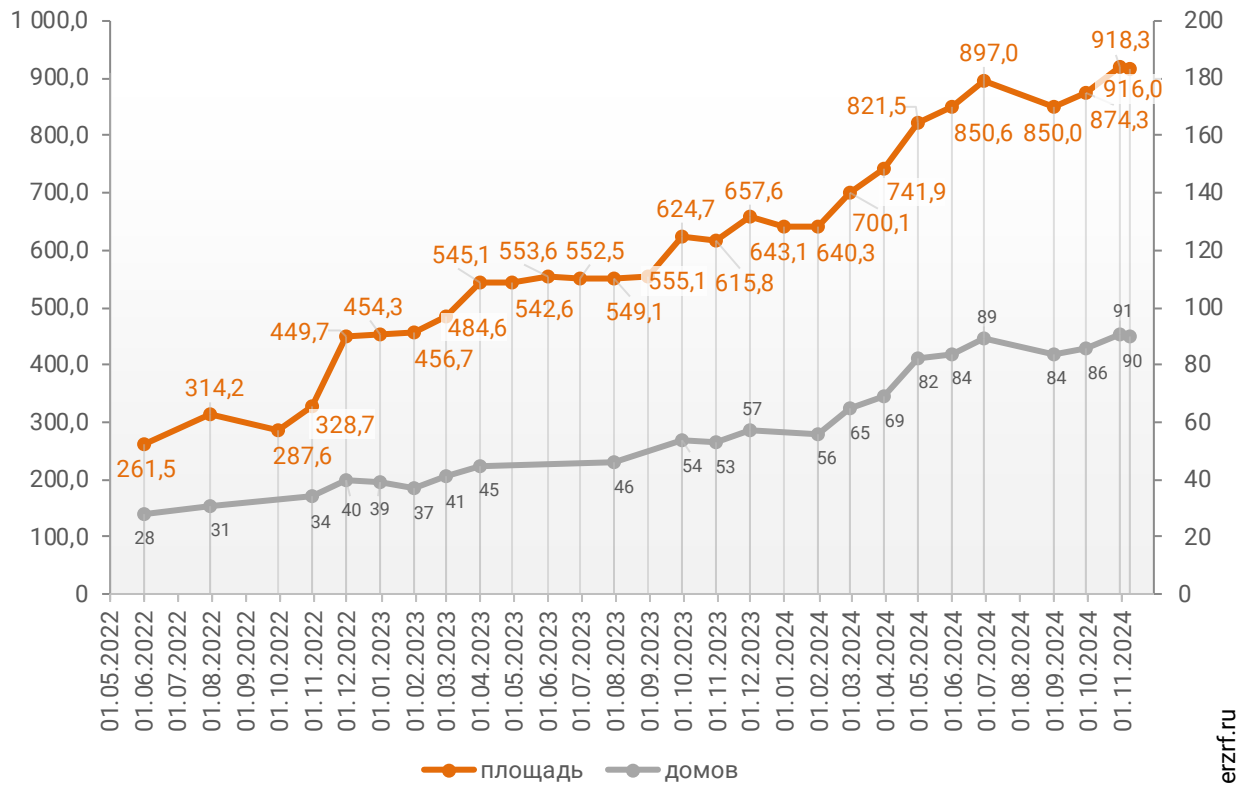
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
многоквартирный дом	90	100%	20 302	100%	916 042	100%
<b>Общий итог</b>	<b>90</b>	<b>100%</b>	<b>20 302</b>	<b>100%</b>	<b>916 042</b>	<b>100%</b>

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

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

**График 1**

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



© erzrf.ru

## 2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Астраханской области

Застройщики жилья в Астраханской области осуществляют строительство в 3 территориальных образованиях (Таблица 2).

**Таблица 2**

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
<b>Астрахань</b>	<b>87</b>	<b>96,7%</b>	<b>19 822</b>	<b>97,6%</b>	<b>896 699</b>	<b>97,9%</b>
<b>Наримановский</b>	<b>2</b>	<b>2,2%</b>	<b>441</b>	<b>2,2%</b>	<b>17 657</b>	<b>1,9%</b>
Нариманов	2	2,2%	441	2,2%	17 657	1,9%
<b>Приволжский</b>	<b>1</b>	<b>1,1%</b>	<b>39</b>	<b>0,2%</b>	<b>1 686</b>	<b>0,2%</b>
Началово	1	1,1%	39	0,2%	1 686	0,2%
	<b>90</b>	<b>100%</b>	<b>20 302</b>	<b>100%</b>	<b>916 042</b>	<b>100%</b>

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Астрахань (97,9% совокупной площади жилых единиц).

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

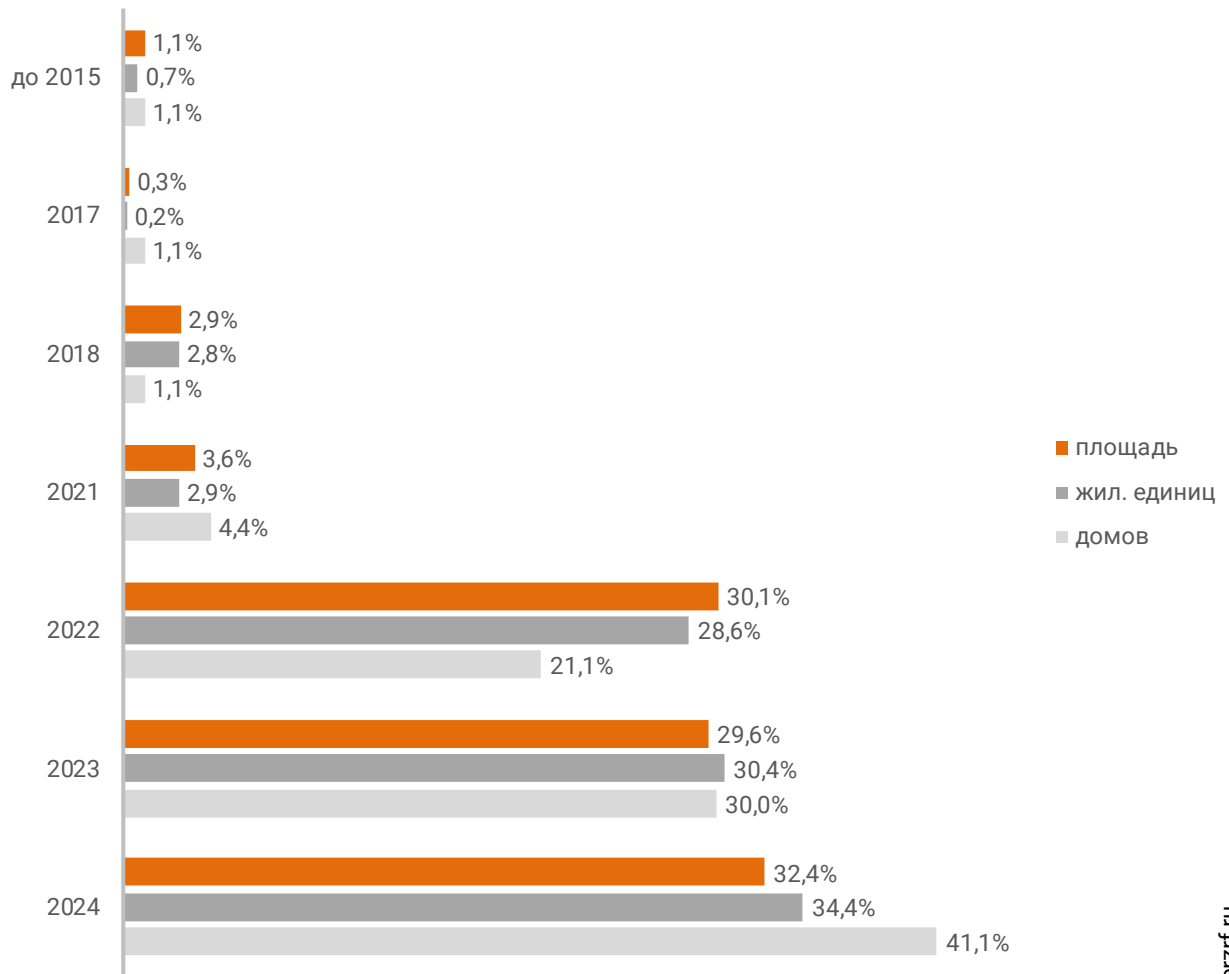
Застройщики жилья в Астраханской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с июля 2014 г. по сентябрь 2024 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
до 2015	1	1,1%	147	0,7%	10 346	1,1%
2017	1	1,1%	42	0,2%	2 778	0,3%
2018	1	1,1%	577	2,8%	26 733	2,9%
2021	4	4,4%	579	2,9%	33 293	3,6%
2022	19	21,1%	5 799	28,6%	275 374	30,1%
2023	27	30,0%	6 178	30,4%	270 742	29,6%
2024	37	41,1%	6 980	34,4%	296 776	32,4%
<b>Общий итог</b>	<b>90</b>	<b>100%</b>	<b>20 302</b>	<b>100%</b>	<b>916 042</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 1**

**Распределение жилых новостроек Астраханской области по годам выдачи разрешения на строительство**



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2024 г. (32,4% по площади жилых единиц).



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

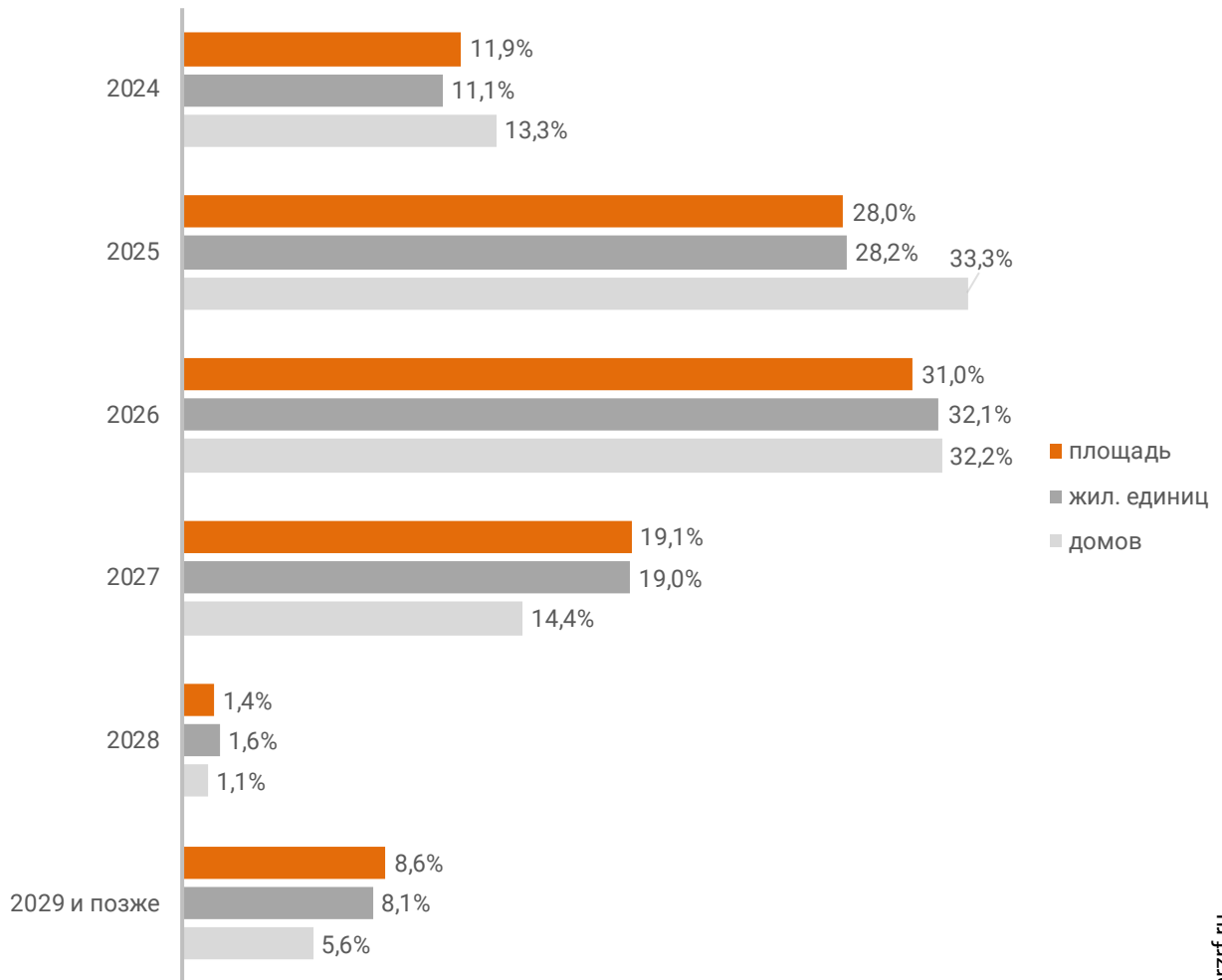
В Астраханской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
2024	12	13,3%	2 250	11,1%	108 610	11,9%
2025	30	33,3%	5 719	28,2%	256 895	28,0%
2026	29	32,2%	6 512	32,1%	283 914	31,0%
2027	13	14,4%	3 857	19,0%	174 759	19,1%
2028	1	1,1%	325	1,6%	12 804	1,4%
2029 и позже	5	5,6%	1 639	8,1%	79 060	8,6%
<b>Общий итог</b>	<b>90</b>	<b>100%</b>	<b>20 302</b>	<b>100%</b>	<b>916 042</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 2**

**Распределение жилых новостроек Астраханской области по планируемому году ввода в эксплуатацию**



© erzrf.ru

До конца 2025 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 365 505 м<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц м <sup>2</sup> %	
2024	108 610	2024	31 781	29,3%
2025	256 895	2019	2 778	1,1%
		2023	6 113	2,4%
<b>Общий итог</b>	<b>916 042</b>		<b>40 672</b>	<b>4,4%</b>

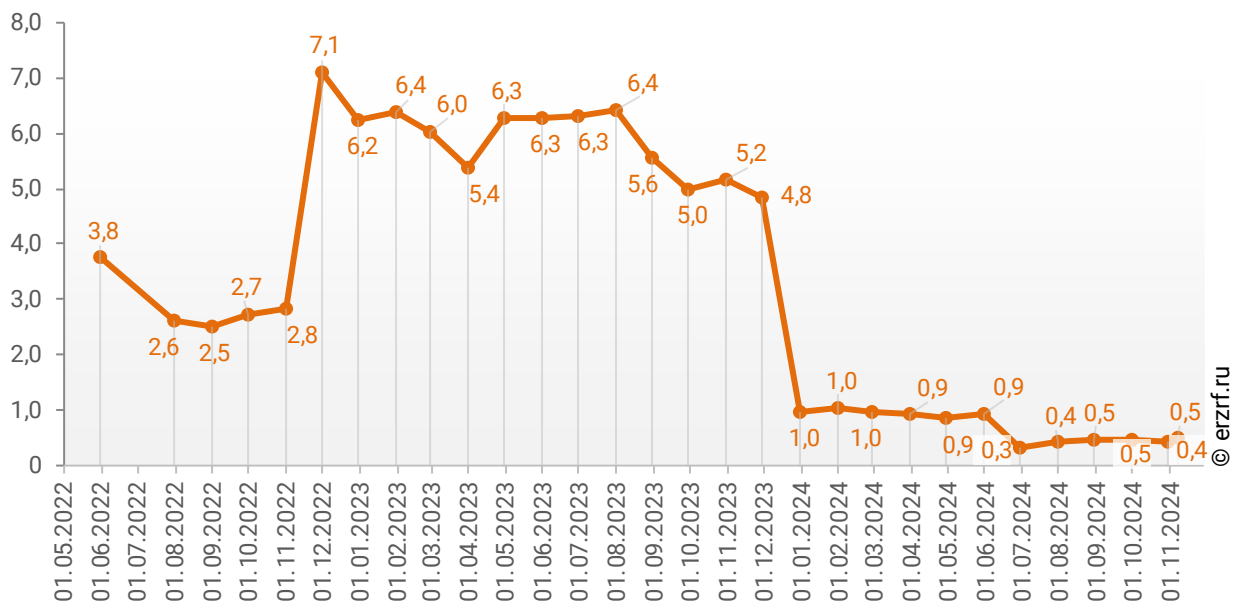
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы в пределах 2024 года (31 781 м<sup>2</sup>), что составляет 29,3% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Астраханской области в 2024 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Астраханской области по состоянию на ноябрь 2024 года составляет 0,5 месяца.

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

**График 2**

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



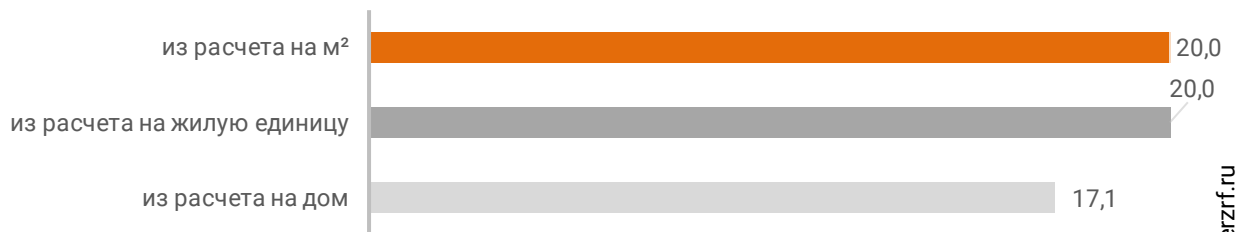
## 5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Астраханской области по этажности строящихся домов

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

- 17,1 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 20,0 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 20,0 этажа – из расчета на строящийся м<sup>2</sup>.

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Астраханской области

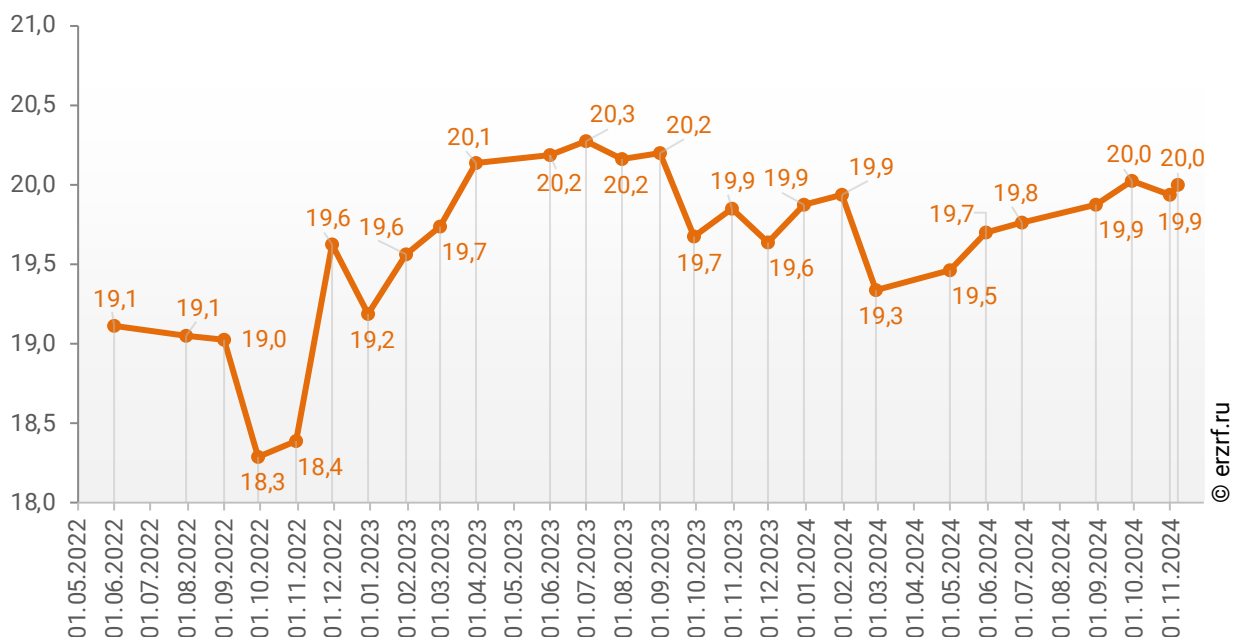


© erzrf.ru

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

График 3

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Астраханской области (на м<sup>2</sup>)



© erzrf.ru

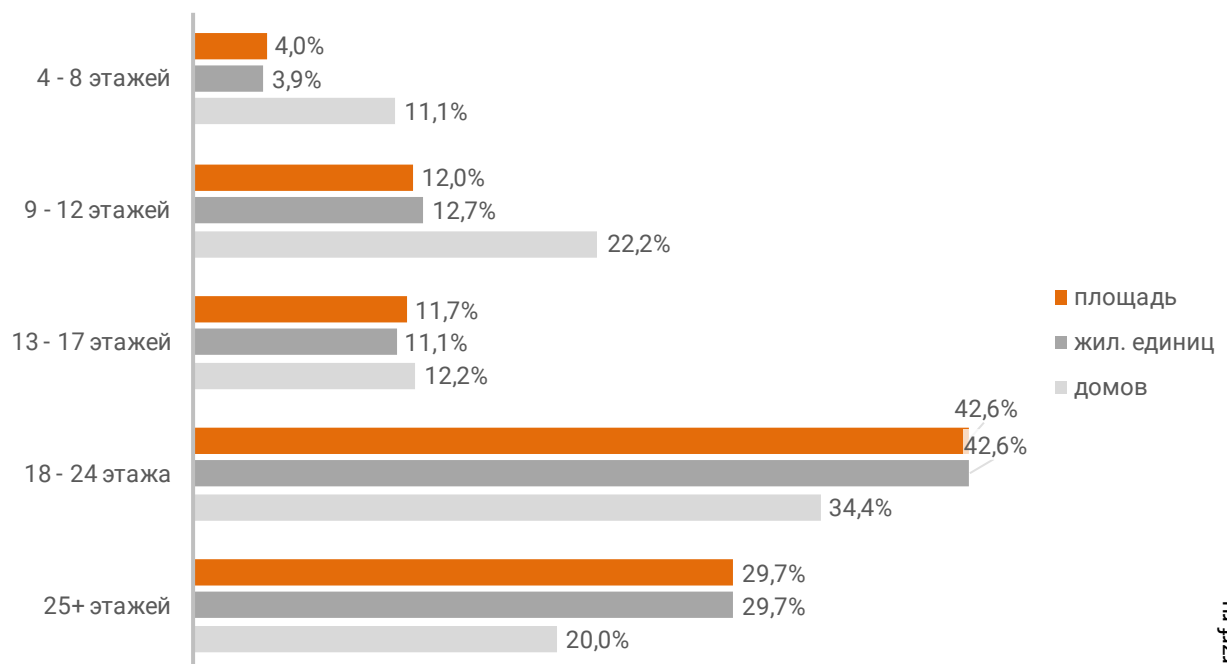
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

**Таблица 6**

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
4 - 8 этажей	10	11,1%	788	3,9%	36 683	4,0%
9 - 12 этажей	20	22,2%	2 572	12,7%	110 304	12,0%
13 - 17 этажей	11	12,2%	2 263	11,1%	107 392	11,7%
18 - 24 этажа	31	34,4%	8 658	42,6%	389 917	42,6%
25+ этажей	18	20,0%	6 021	29,7%	271 746	29,7%
<b>Общий итог</b>	<b>90</b>	<b>100%</b>	<b>20 302</b>	<b>100%</b>	<b>916 042</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 4**

Распределение жилых новостроек Астраханской области по этажности



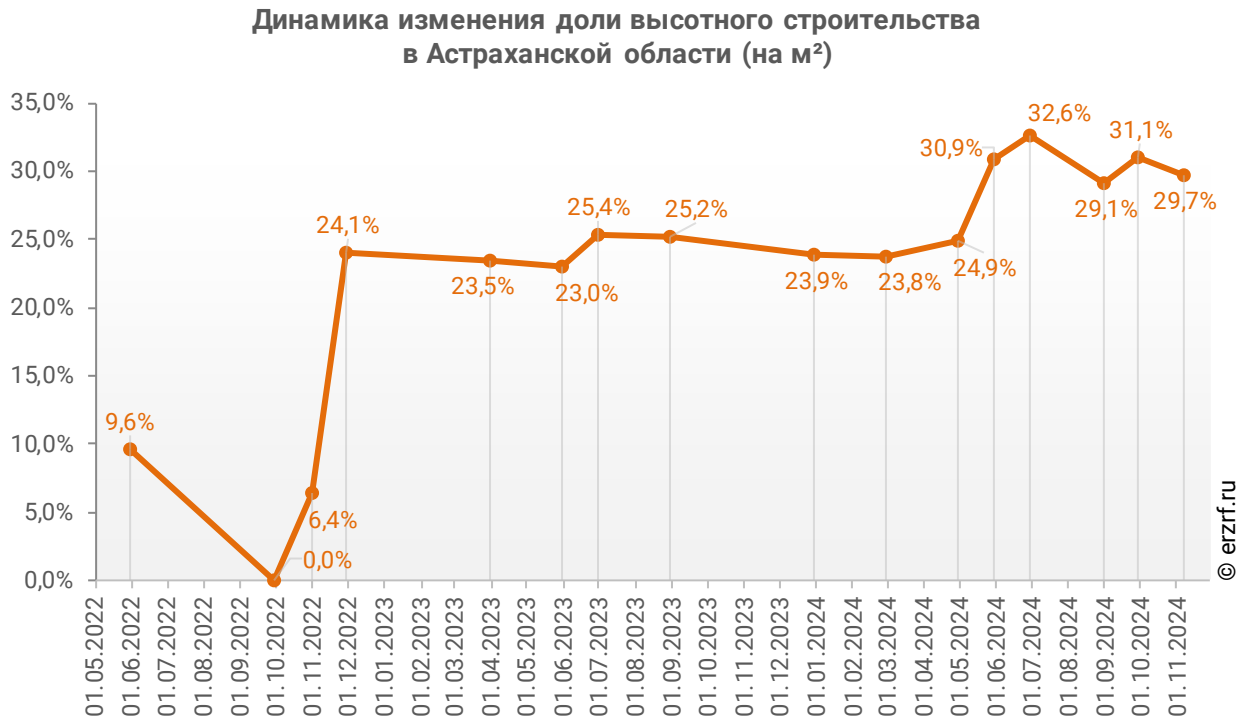
© eizrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 18 - 24 этажа – 42,6% от всей площади строящегося жилья.

Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Астраханской области составляет 29,7%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,3%.

Динамика изменения доли высотного строительства в Астраханской области представлена на графике 4.

**График 4**



Самыми высокими строящимися домами с жилыми единицами в Астраханской области являются 26-этажные многоквартирные дома в ЖК «Зеленые кварталы» и ЖК «РАЗУМ на Звездной» от застройщика «РАЗУМ», а также в ЖК «Слова» от застройщика «СЗ Пространство-Строй». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

**Таблица 7**

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	26	<i>РАЗУМ</i>	многоквартирный дом	Зеленые кварталы
		<i>РАЗУМ</i>	многоквартирный дом	РАЗУМ на Звездной
		<i>СЗ Пространство-Строй</i>	многоквартирный дом	Слова
2	25	<i>ДК Прогресс</i>	многоквартирный дом	PROGRESS Приволжский затон
		<i>РАЗУМ</i>	многоквартирный дом	Гагарин
		<i>СЗ Метр2менеджмент</i>	многоквартирный дом	Островский
		<i>СЗ Рэс-Скай</i>	многоквартирный дом	SKY
		<i>СЗ Союз Девелопмент</i>	многоквартирный дом	Клубный дом На Высоте
3	24	<i>СИК Девелопмент-Юг</i>	многоквартирный дом	Центральный
		<i>ГК RES DEVELOPMENT</i>	многоквартирный дом	Скандинавия
		<i>ДК Прогресс</i>	многоквартирный дом	Атмосфера
		<i>ДК Прогресс</i>	многоквартирный дом	PROGRESS Альбион
		<i>ДК Прогресс</i>	многоквартирный дом	PROGRESS Восточный
		<i>СЗ Тайгер</i>	многоквартирный дом	ПИПЛ
4	23	<i>ДК Прогресс</i>	многоквартирный дом	ПРОГРЕСС СИТИ
		<i>ДК Прогресс</i>	многоквартирный дом	PROGRESS Савушкина
5	22	<i>Буран</i>	многоквартирный дом	Лотос Парк

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

**Таблица 8**

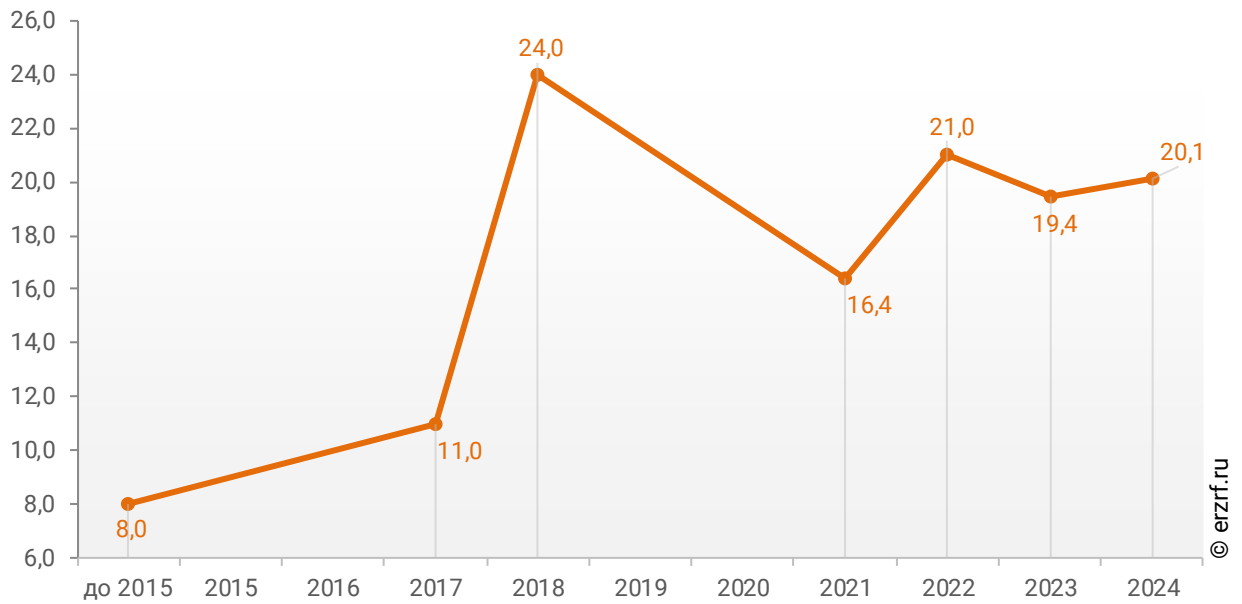
№	Площадь, м <sup>2</sup>	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	26 733	<i>ДК Прогресс</i>	многоквартирный дом	Атмосфера
2	22 841	<i>ДК Прогресс</i>	многоквартирный дом	PROGRESS Альбион
3	21 990	<i>ГК RES DEVELOPMENT</i>	многоквартирный дом	Скандинавия
4	21 271	<i>РАЗУМ</i>	многоквартирный дом	Зеленые кварталы
5	20 077	<i>СЗ Пространство-Строй</i>	многоквартирный дом	Слова



При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Астраханской области, разрешение на строительство которых выдано в 2024 году, составляет 20,1 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Астраханской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 5.

**График 5**

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



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

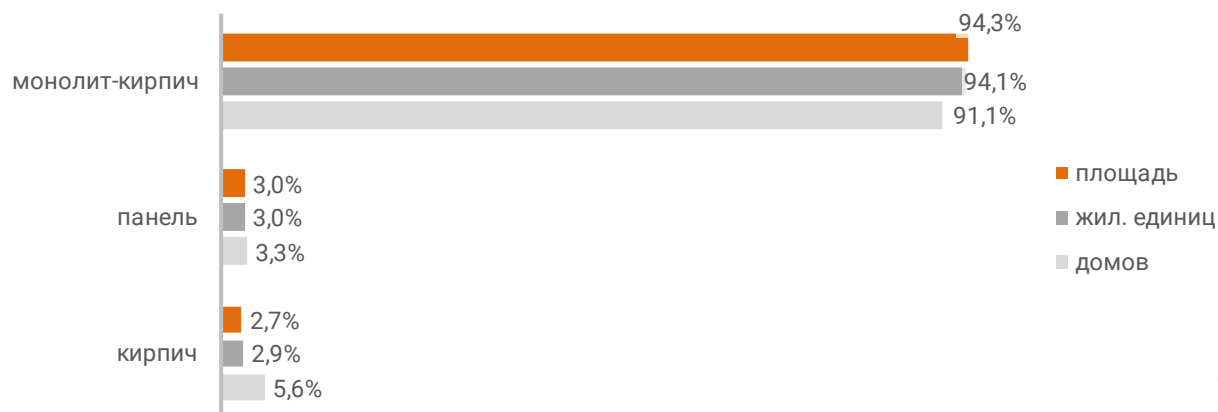
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
монолит-кирпич	82	91,1%	19 105	94,1%	863 458	94,3%
панель	3	3,3%	610	3,0%	27 733	3,0%
кирпич	5	5,6%	587	2,9%	24 851	2,7%
<b>Общий итог</b>	<b>90</b>	<b>100%</b>	<b>20 302</b>	<b>100%</b>	<b>916 042</b>	<b>100%</b>

Гистограмма 5

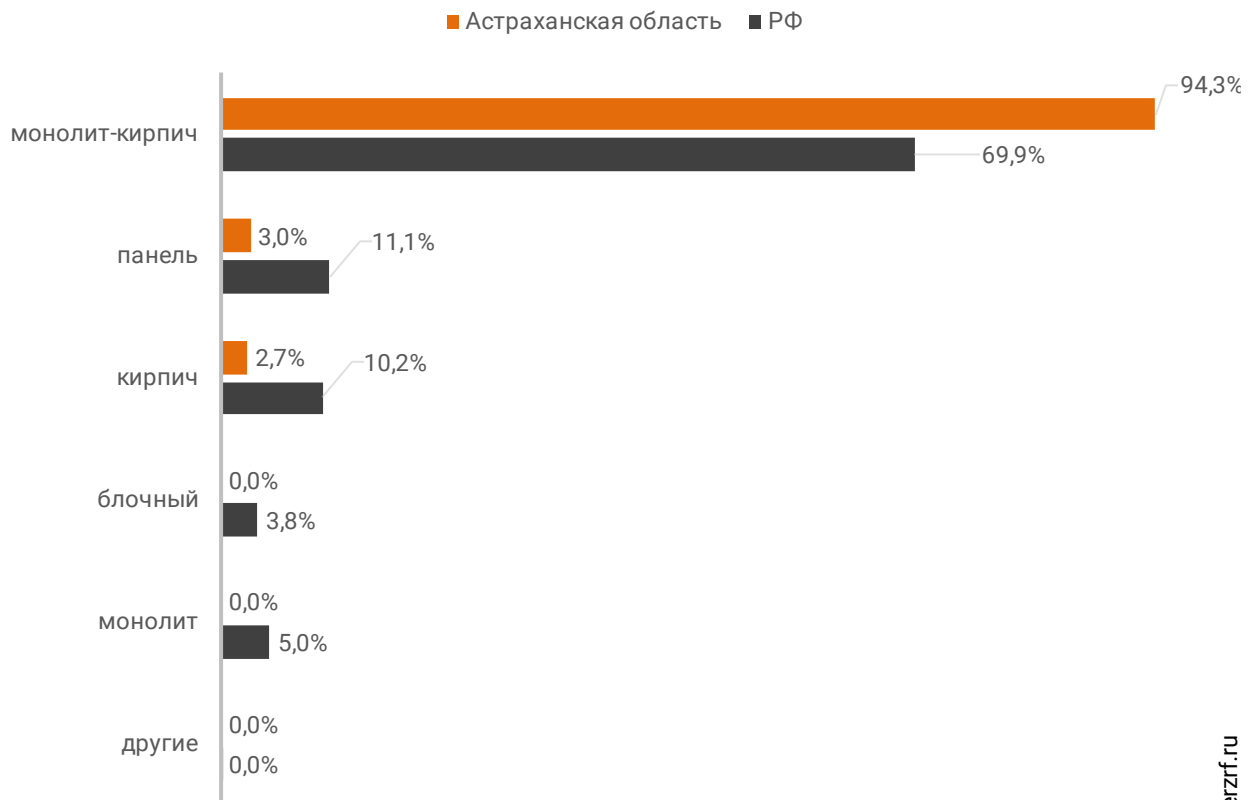
Распределение жилых новостроек Астраханской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Астраханской области является монолит-кирпич. Из него возводится 94,3% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 69,9% (Гистограмма 6).

**Гистограмма 6**

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



© erzrf.ru

Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Астраханской области, представлена на графике 6.

**График 6**



Среди строящегося жилья Астраханской области у 100,0% 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 с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 91,5% 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 10, Гистограмма 7).

**Таблица 10**

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	80	88,9%	18 482	91,0%	838 125	91,5%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	2	2,2%	623	3,1%	25 333	2,8%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	5	5,6%	587	2,9%	24 851	2,7%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	2	2,2%	499	2,5%	22 690	2,5%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	1	1,1%	111	0,5%	5 043	0,6%
<b>Общий итог</b>	<b>90</b>	<b>100%</b>	<b>20 302</b>	<b>100%</b>	<b>916 042</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 7**

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



© erzrf.ru

## 7. ТОП застройщиков Астраханской области по объемам строительства

По состоянию на ноябрь 2024 года строительство жилья в Астраханской области осуществляют 32 застройщика (бренда), которые представлены 54 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Астраханской области на ноябрь 2024 года представлен в таблице 11.

**Таблица 11**

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1	<b>РАЗУМ</b>	15	16,7%	4 682	23,1%	209 366	22,9%
2	<b>ДК Прогресс</b>	16	17,8%	4 596	22,6%	171 403	18,7%
3	<b>СИК Девелопмент-Юг</b>	8	8,9%	1 504	7,4%	81 239	8,9%
4	<b>ГК Аксиома</b>	12	13,3%	1 220	6,0%	52 378	5,7%
5	<b>Буран</b>	2	2,2%	649	3,2%	38 725	4,2%
6	<b>ГК Хорошо</b>	3	3,3%	720	3,5%	34 177	3,7%
7	<b>ГК RES DEVELOPMENT</b>	2	2,2%	835	4,1%	33 974	3,7%
8	<b>СЗ Тайгер</b>	2	2,2%	566	2,8%	29 019	3,2%
9	<b>СЗ Альвхейм</b>	3	3,3%	610	3,0%	27 733	3,0%
10	<b>ГК Нижневолжская СК</b>	2	2,2%	508	2,5%	27 186	3,0%
11	<b>СЗ Демус Групп</b>	2	2,2%	583	2,9%	24 923	2,7%
12	<b>СЗ Пространство-Строй</b>	1	1,1%	414	2,0%	20 077	2,2%
13	<b>СЗ Инвестстрой</b>	2	2,2%	441	2,2%	17 657	1,9%
14	<b>СЗ ВЕСНА</b>	1	1,1%	270	1,3%	14 411	1,6%
15	<b>Регион-Строй</b>	1	1,1%	274	1,3%	13 793	1,5%
16	<b>СЗ Метр2менеджмент</b>	1	1,1%	288	1,4%	13 349	1,5%
17	<b>СЗ Союз Девелопмент</b>	1	1,1%	288	1,4%	13 004	1,4%
18	<b>ИФК Астрстройинвест</b>	1	1,1%	192	0,9%	12 201	1,3%
19	<b>СЗ ЖБК КАРАГАЛИНСКИЙ</b>	1	1,1%	208	1,0%	11 917	1,3%
20	<b>СЗ МИГ ГРУПП</b>	1	1,1%	147	0,7%	10 346	1,1%
21	<b>СЗ Рэс-Скай</b>	1	1,1%	230	1,1%	9 846	1,1%
22	<b>СЗ Партикл-линейный</b>	1	1,1%	200	1,0%	8 539	0,9%
23	<b>СЗ Старт</b>	1	1,1%	162	0,8%	7 528	0,8%
24	<b>СЗ Мёд</b>	2	2,2%	158	0,8%	6 565	0,7%
25	<b>СЗ АЛЕГРАНТ-ГРУПП</b>	1	1,1%	176	0,9%	6 113	0,7%
26	<b>СЗ ВИРА</b>	1	1,1%	56	0,3%	4 601	0,5%
27	<b>СЗ Колос плюс</b>	1	1,1%	64	0,3%	3 432	0,4%
28	<b>ГК Квартал</b>	1	1,1%	42	0,2%	2 778	0,3%
29	<b>СЗ Нурстрой</b>	1	1,1%	61	0,3%	2 763	0,3%
30	<b>СЗ Домстрой-А</b>	1	1,1%	65	0,3%	2 730	0,3%
31	<b>УСК Стройкомплекс</b>	1	1,1%	54	0,3%	2 583	0,3%
32	<b>СЗ Глобал-строй</b>	1	1,1%	39	0,2%	1 686	0,2%
<b>Общий итог</b>		<b>90</b>	<b>100%</b>	<b>20 302</b>	<b>100%</b>	<b>916 042</b>	<b>100%</b>

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

**Таблица 12**

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	
месяцев						
1	★ 5,0	РАЗУМ	209 366	12 151	5,8%	0,2
2	★ 5,0	ДК Прогресс	171 403	0	0,0%	-
3	★ 5,0	СИК Девелопмент-Юг	81 239	13 343	16,4%	1,0
4	★ 3,5	ГК Аксиома	52 378	0	0,0%	-
5	н/р	Буран	38 725	0	0,0%	-
6	н/р	ГК Хорошо	34 177	0	0,0%	-
7	н/р	ГК RES DEVELOPMENT	33 974	0	0,0%	-
8	н/р	СЗ Тайгер	29 019	0	0,0%	-
9	н/р	СЗ Альвхейм	27 733	0	0,0%	-
10	★ 5,0	ГК Нижневолжская СК	27 186	0	0,0%	-
11	н/р	СЗ Демус Групп	24 923	0	0,0%	-
12	н/р	СЗ Пространство-Строй	20 077	0	0,0%	-
13	н/р	СЗ Инвестстрой	17 657	0	0,0%	-
14	н/р	СЗ ВЕСНА	14 411	0	0,0%	-
15	н/р	Регион-Строй	13 793	0	0,0%	-
16	н/р	СЗ Метр2менеджмент	13 349	0	0,0%	-
17	н/р	СЗ Союз Девелопмент	13 004	0	0,0%	-
18	н/р	ИФК Астрстройинвест	12 201	0	0,0%	-
19	н/р	СЗ ЖБК КАРАГАЛИНСКИЙ	11 917	0	0,0%	-
20	н/р	СЗ МИГ ГРУПП	10 346	0	0,0%	-
21	н/р	СЗ Рэс-Скай	9 846	0	0,0%	-
22	н/р	СЗ Партикл-линейный	8 539	0	0,0%	-
23	н/р	СЗ Старт	7 528	0	0,0%	-
24	н/р	СЗ Мёд	6 565	0	0,0%	-
25	н/р	СЗ АЛЕГРАНТ-ГРУПП	6 113	6 113	100%	15,0
26	н/р	СЗ ВИРА	4 601	4 601	100%	9,0
27	н/р	СЗ Колос плюс	3 432	0	0,0%	-
28	н/р	ГК Квартал	2 778	2 778	100%	69,0
29	н/р	СЗ Нурстрой	2 763	0	0,0%	-

\* 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.



№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	
30	н/р	<i>СЗ Домстрой-А</i>	2 730	0	0,0%	-
31	н/р	<i>УСК Стройкомплекс</i>	2 583	0	0,0%	-
32	н/р	<i>СЗ Глобал-строй</i>	1 686	1 686	100%	3,0
<b>Общий итог</b>			<b>916 042</b>	<b>40 672</b>	<b>4,4%</b>	<b>0,5</b>

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «ГК Квартал» и составляет 69,0 месяца.

## 8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Астраханской области

В Астраханской области возводится 48 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Астраханской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Зеленые кварталы» (город Астрахань). В этом жилом комплексе застройщик «РАЗУМ» возводит 6 домов, включающих 2 188 жилых единиц, совокупной площадью 108 798 м<sup>2</sup>.

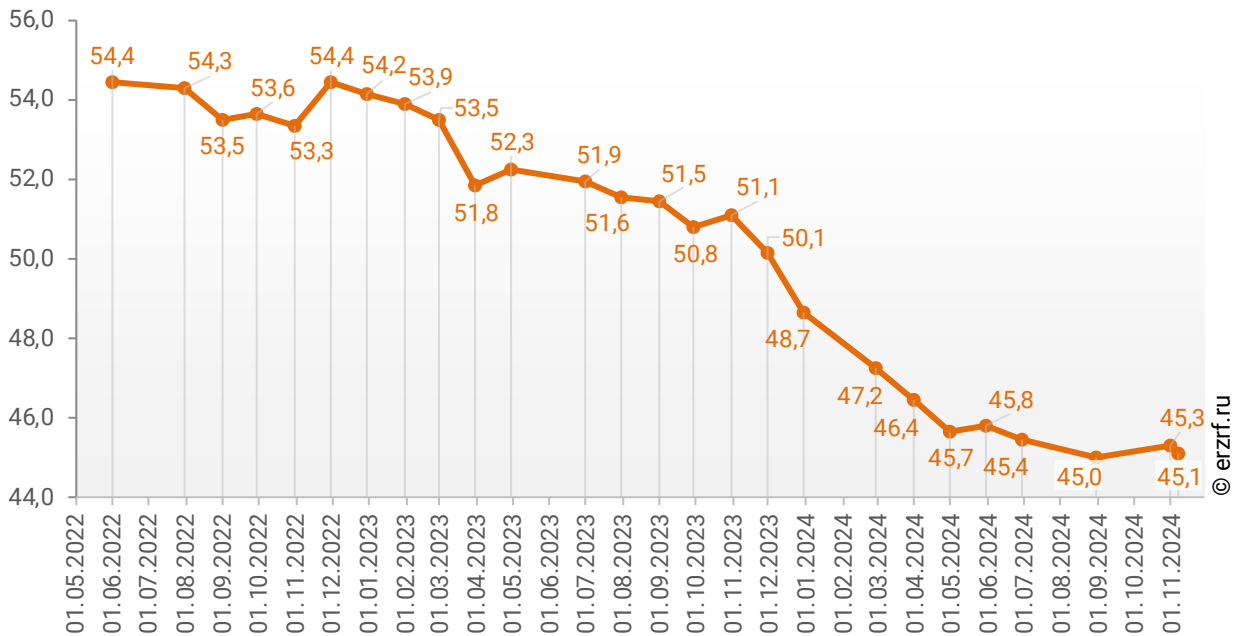
## 9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Астраханской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Астраханской области, составляет 45,1 м<sup>2</sup>. По Российской Федерации этот показатель составляет 49,1 м<sup>2</sup>.

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Астраханской области представлена на графике 7.

График 7

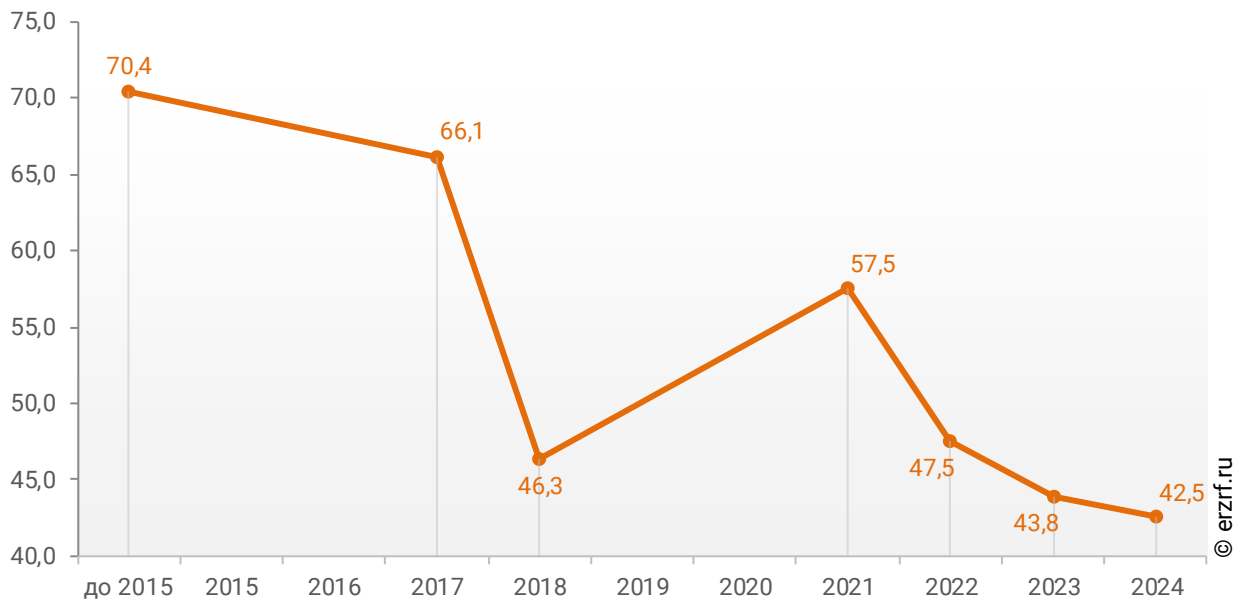
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Астраханской области, м<sup>2</sup>



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Астраханской области, разрешение на строительство которых выдано в 2024 году, составляет 42,5 м<sup>2</sup>. Распределение средней площади строящихся жилых единиц Астраханской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 8.

**График 8**

**Распределение средней площади строящихся жилых единиц Астраханской области по годам выдачи разрешения на строительство, м<sup>2</sup>**



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СЗ АЛЕГРАНТ-ГРУПП» – 34,7 м<sup>2</sup>. Самая большая – у застройщика «СЗ ВИРА» – 82,2 м<sup>2</sup> (Таблица 13).

**Таблица 13**

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
СЗ АЛЕГРАНТ-ГРУПП	34,7
ДК Прогресс	37,3
СЗ Инвестстрой	40,0
ГК RES DEVELOPMENT	40,7
СЗ Мёд	41,6
СЗ Домстрой-А	42,0
СЗ Партикл-линейный	42,7
СЗ Демус Групп	42,7
СЗ Рэс-Скай	42,8
ГК Аксиома	42,9
СЗ Глобал-строй	43,2
РАЗУМ	44,7
СЗ Союз Девелопмент	45,2
СЗ Нурстрой	45,3
СЗ Альвхейм	45,5
СЗ Метр2менеджмент	46,4
СЗ Старт	46,5
ГК Хорошо	47,5
УСК Стройкомплекс	47,8
СЗ Пространство-Строй	48,5
Регион-Строй	50,3
СЗ Тайгер	51,3
СЗ ВЕСНА	53,4
ГК Нижневолжская СК	53,5
СЗ Колос плюс	53,6
СИК Девелопмент-Юг	54,0
СЗ ЖБК КАРАГАЛИНСКИЙ	57,3
Буран	59,7
ИФК Астрстройинвест	63,5
ГК Квартал	66,1
СЗ МИГ ГРУПП	70,4
СЗ ВИРА	82,2
<b>Общий итог</b>	<b>45,1</b>

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Астраханской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «ПРОГРЕСС СИТИ» – 33,9 м<sup>2</sup>, застройщик «ДК Прогресс». Наибольшая – в ЖК «Клубный дом Петрово-Дворцовый» – 82,2 м<sup>2</sup>, застройщик «СЗ ВИРА».

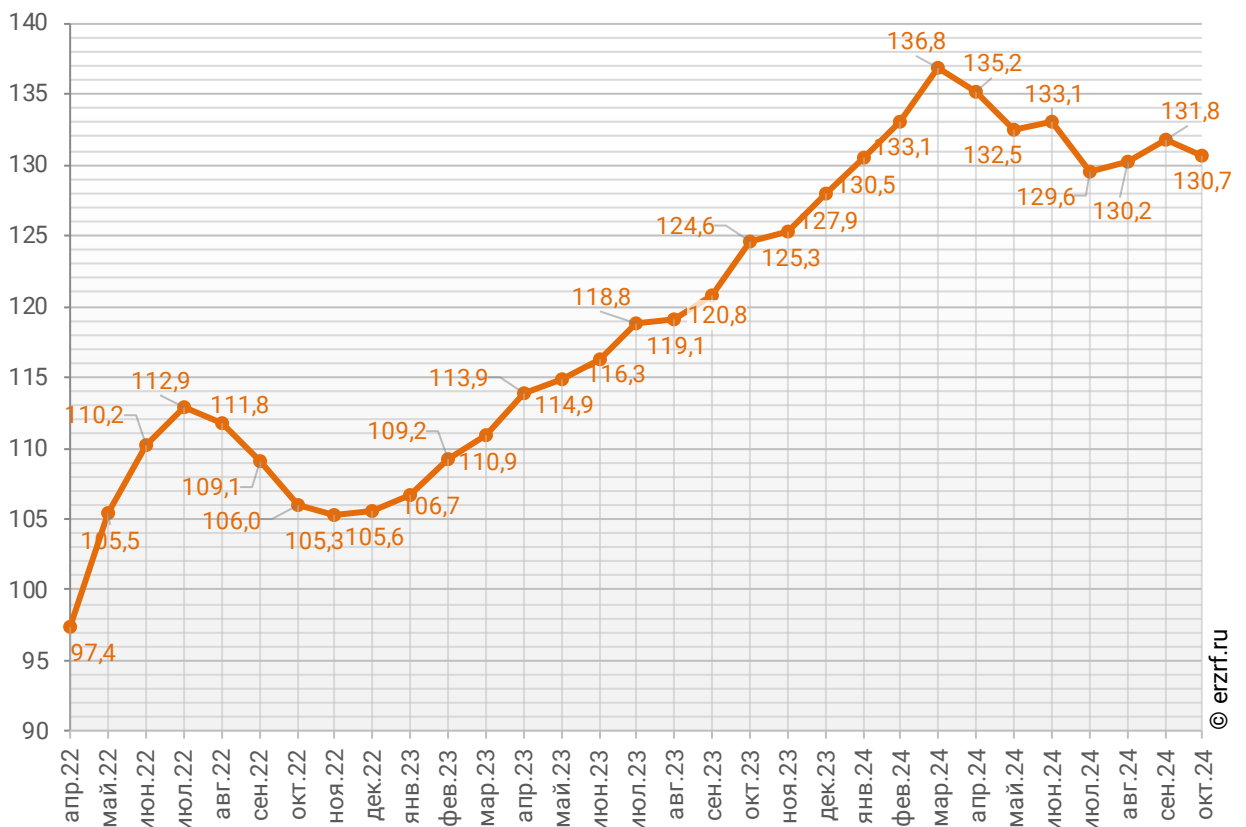
## 10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Астраханской области

По состоянию на октябрь 2024 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Астраханской области, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 130 720 рублей. За месяц цена снизилась на 0,8%. За год цена увеличилась на 4,9%.<sup>1</sup>

Динамика изменения средней цены новостроек в Астраханской области представлена на графике 9.

**График 9**

**Динамика изменения средней цены новостроек в Астраханской области, тыс. ₽/м<sup>2</sup>**



<sup>1</sup> По данным [sberindex.ru](https://sberindex.ru)

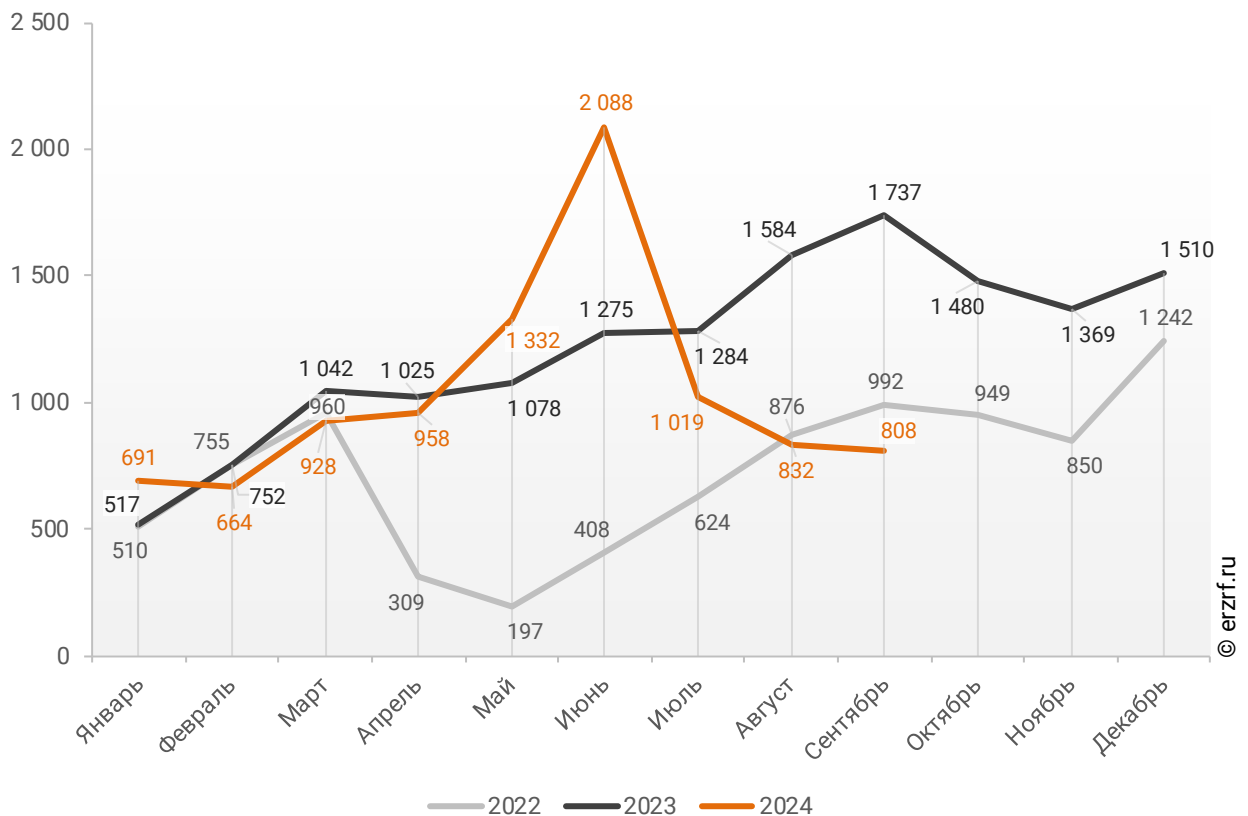
# 11. Ипотечное кредитование для жителей Астраханской области (официальная статистика Банка России)

## 11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Астраханской области

По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Астраханской области, составило 9 320, что на 9,5% меньше уровня 2023 г. (10 294 ИЖК), и на 65,5% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (5 631 ИЖК).

График 10

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг.

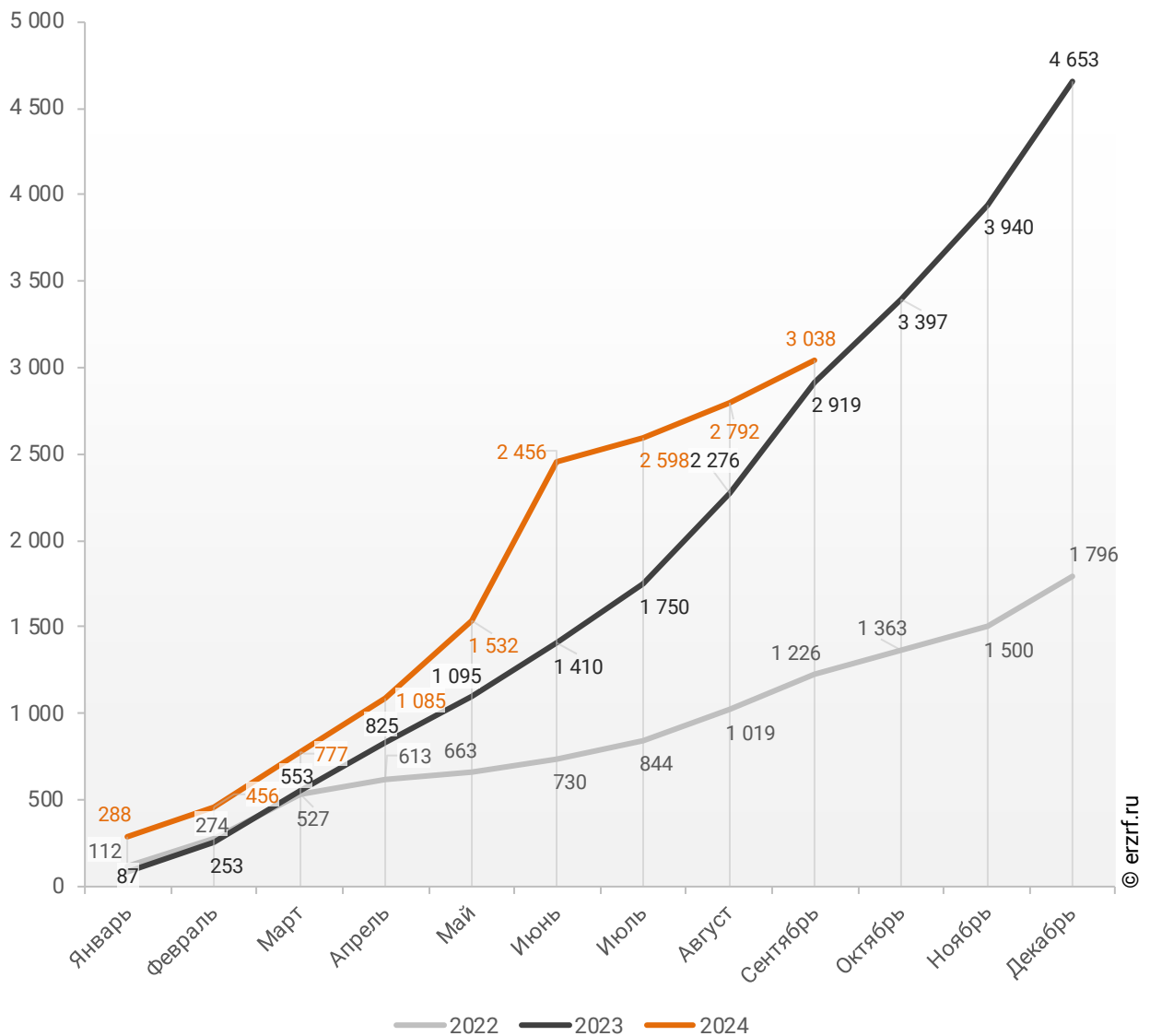


За 9 месяцев 2024 г. количество ИЖК, выданных жителям Астраханской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 3 038, что на 4,1% больше, чем в 2023 г. (2 919 ИЖК), и на 147,8% больше соответствующего значения 2022 г. (1 226 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 11.

**График 11**

**Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг.**

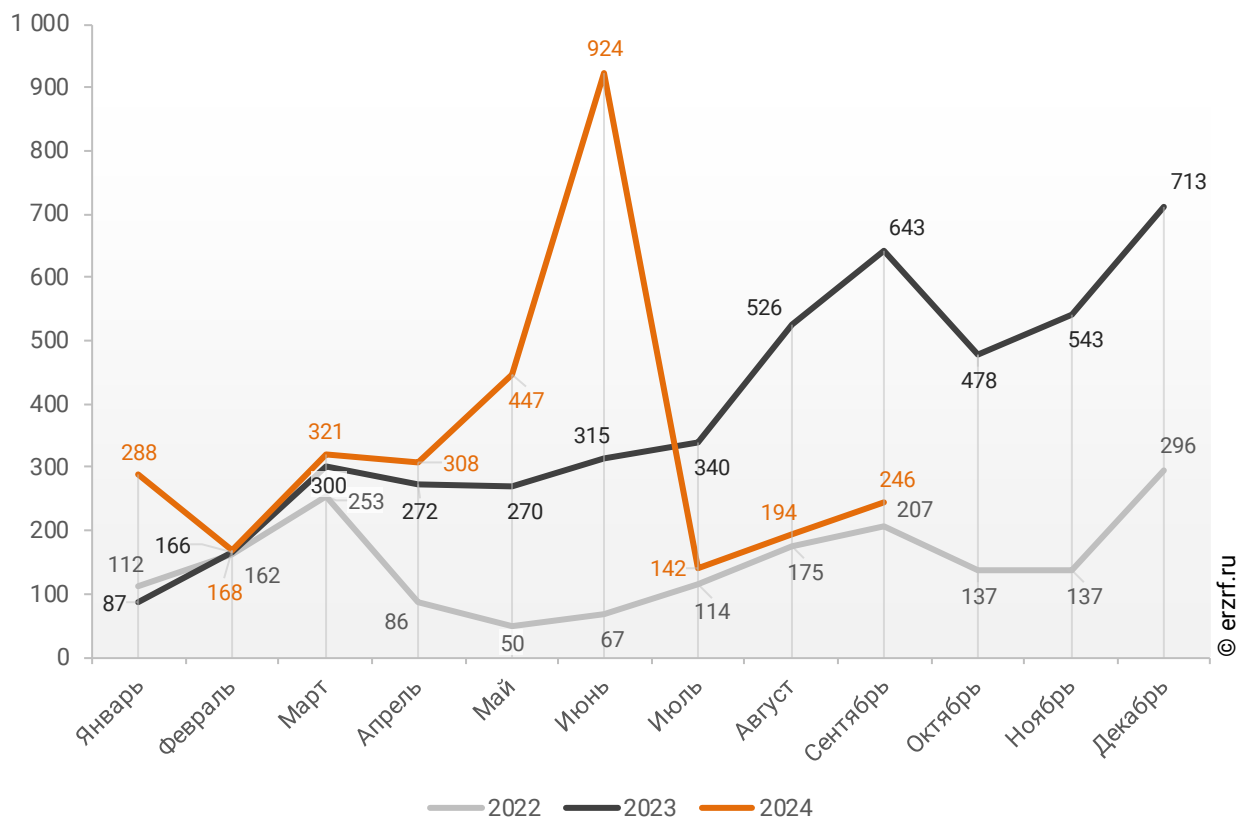


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Астраханской области в сентябре 2024 года уменьшилось на 61,7% по сравнению с сентябрем 2023 года (246 против 643 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 12.

**График 12**

**Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг.**



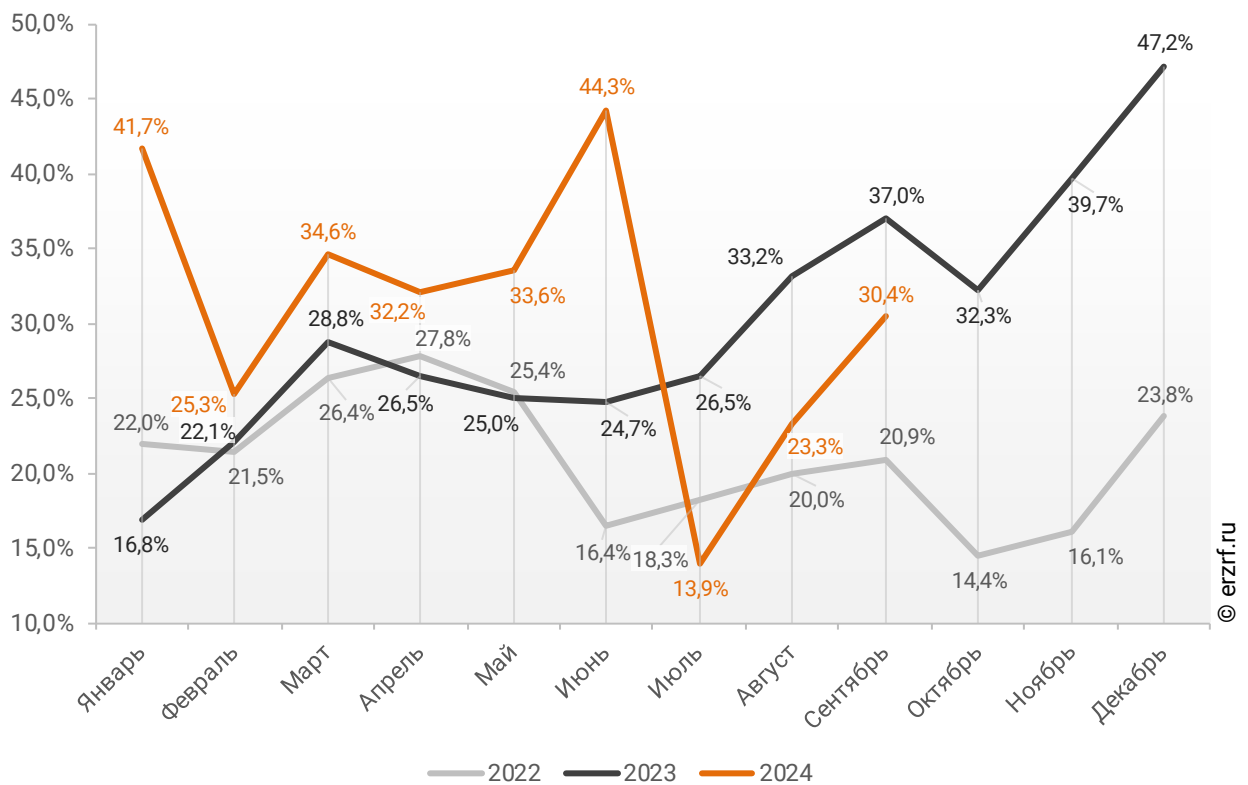


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2024 г., составила 32,6% от общего количества ИЖК, выданных жителям Астраханской области за этот же период, что на 4,2 п.п. больше соответствующего значения 2023 г. (28,4%), и на 10,8 п.п. больше уровня 2022 г. (21,8%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 13.

**График 13**

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг.**



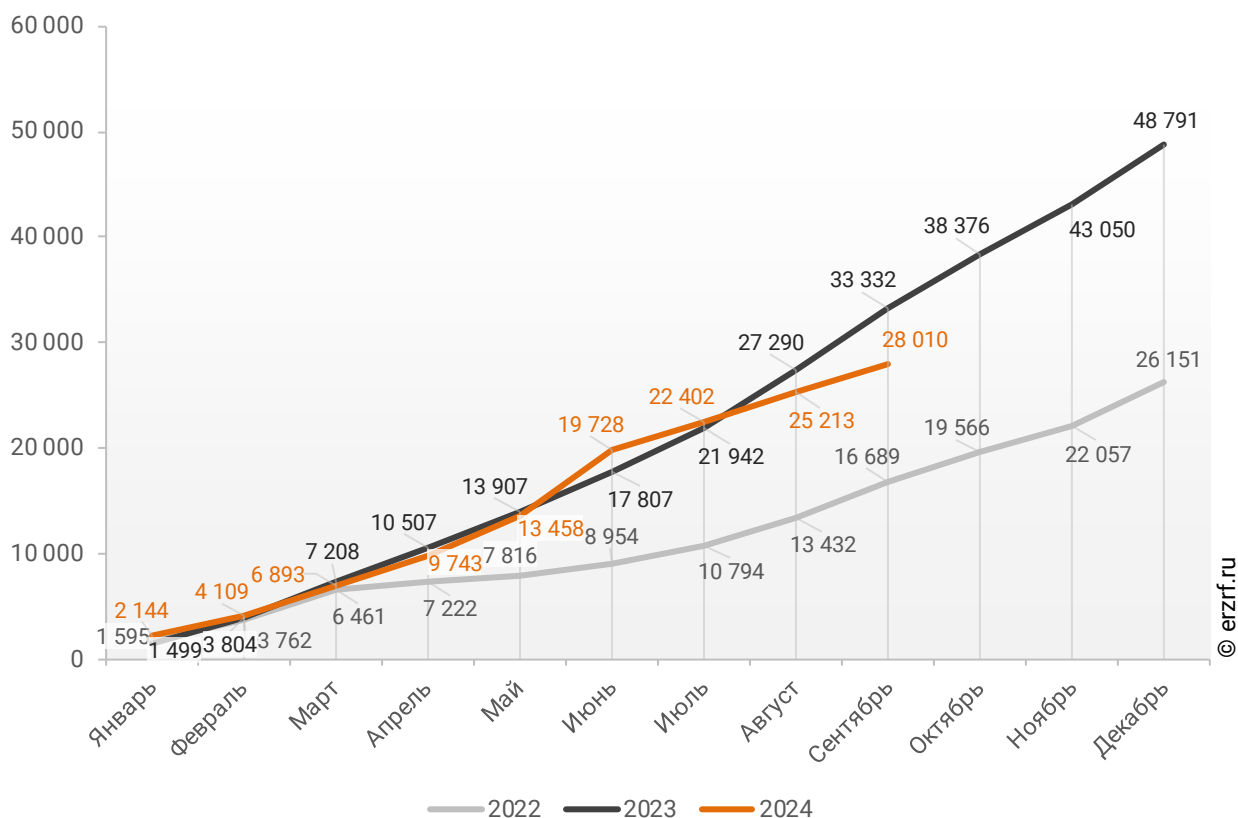
## 11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Астраханской области

По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. объем ИЖК, выданных жителям Астраханской области, составил 28,01 млрд ₽, что на 16,0% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (33,33 млрд ₽), и на 67,8% больше аналогичного значения 2022 г. (16,69 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

**График 14**

**Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽**

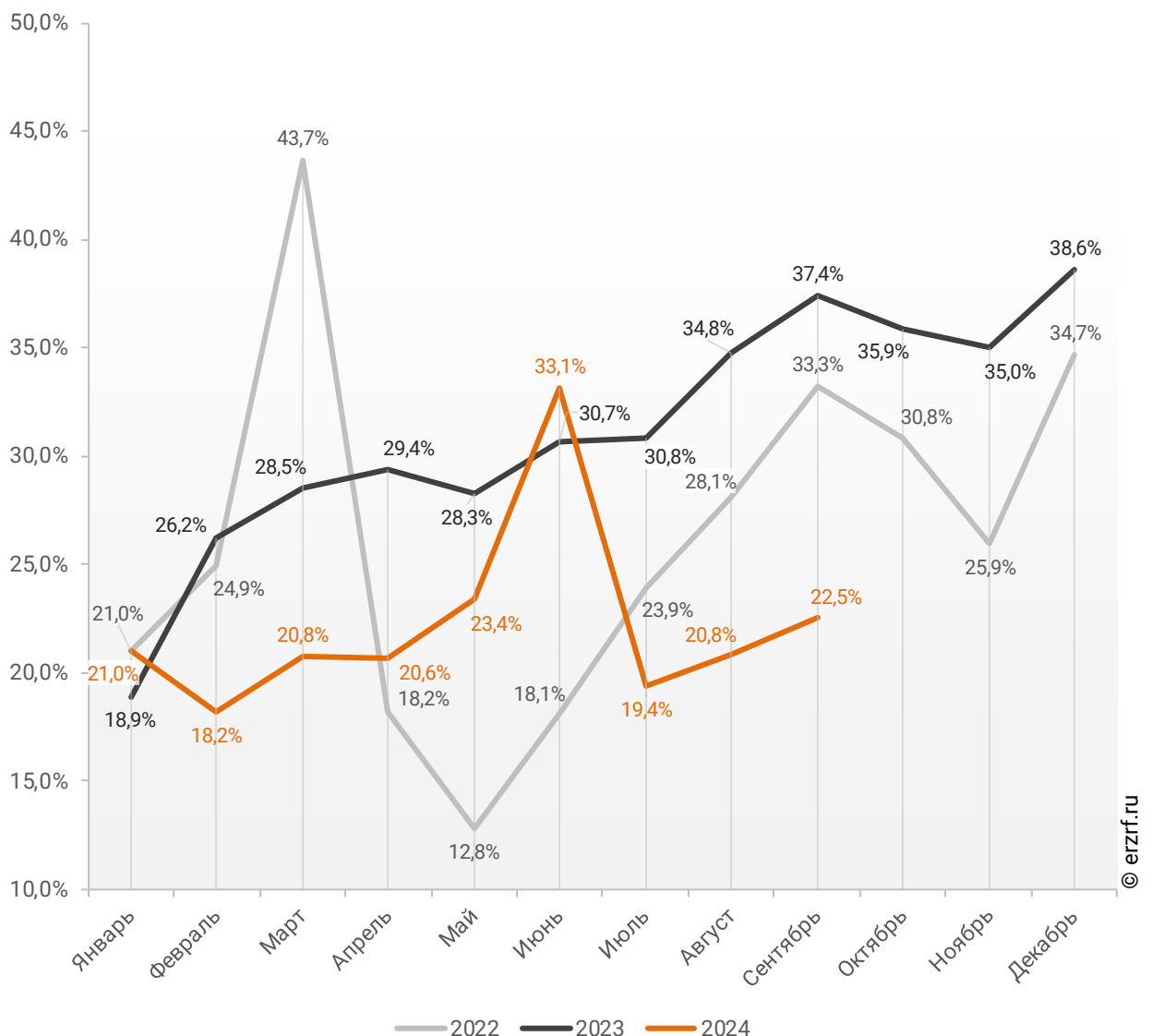


В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2024 г. жителям Астраханской области (122,74 млрд ₽), доля ИЖК составила 22,8%, что на 7,6 п.п. меньше соответствующего значения 2023 г. (30,4%), и на 3,1 п.п. меньше уровня 2022 г. (25,9%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 15.

**График 15**

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг.**

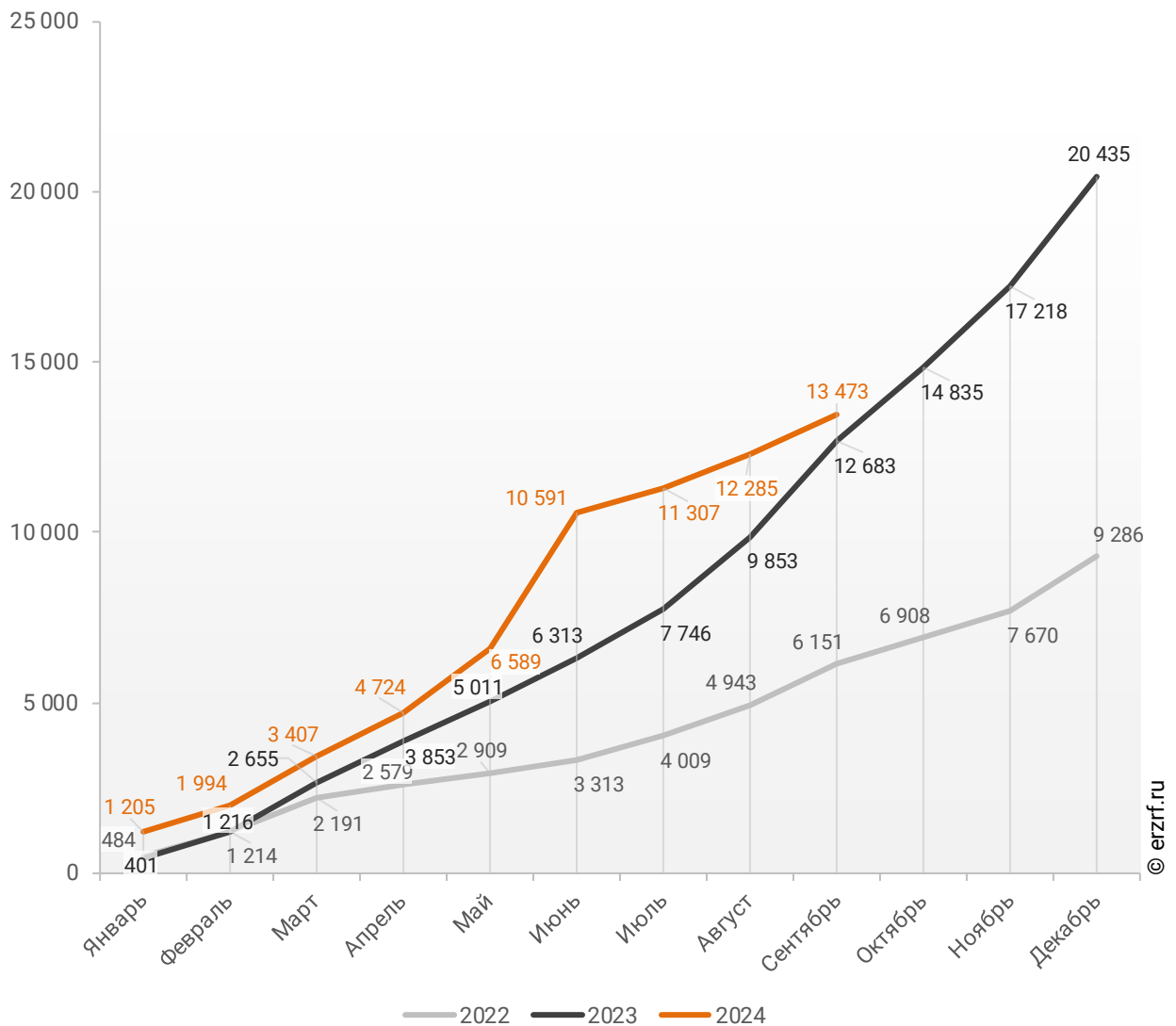


За 9 месяцев 2024 г. объем ИЖК, выданных жителям Астраханской области под залог ДДУ, составил 13,47 млрд ₽ (48,1% от общего объема ИЖК, выданных жителям Астраханской области). Это на 6,2% больше аналогичного значения 2023 г. (12,68 млрд ₽), и на 119,0% больше, чем в 2022 г. (6,15 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 16.

**График 16**

**Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽**

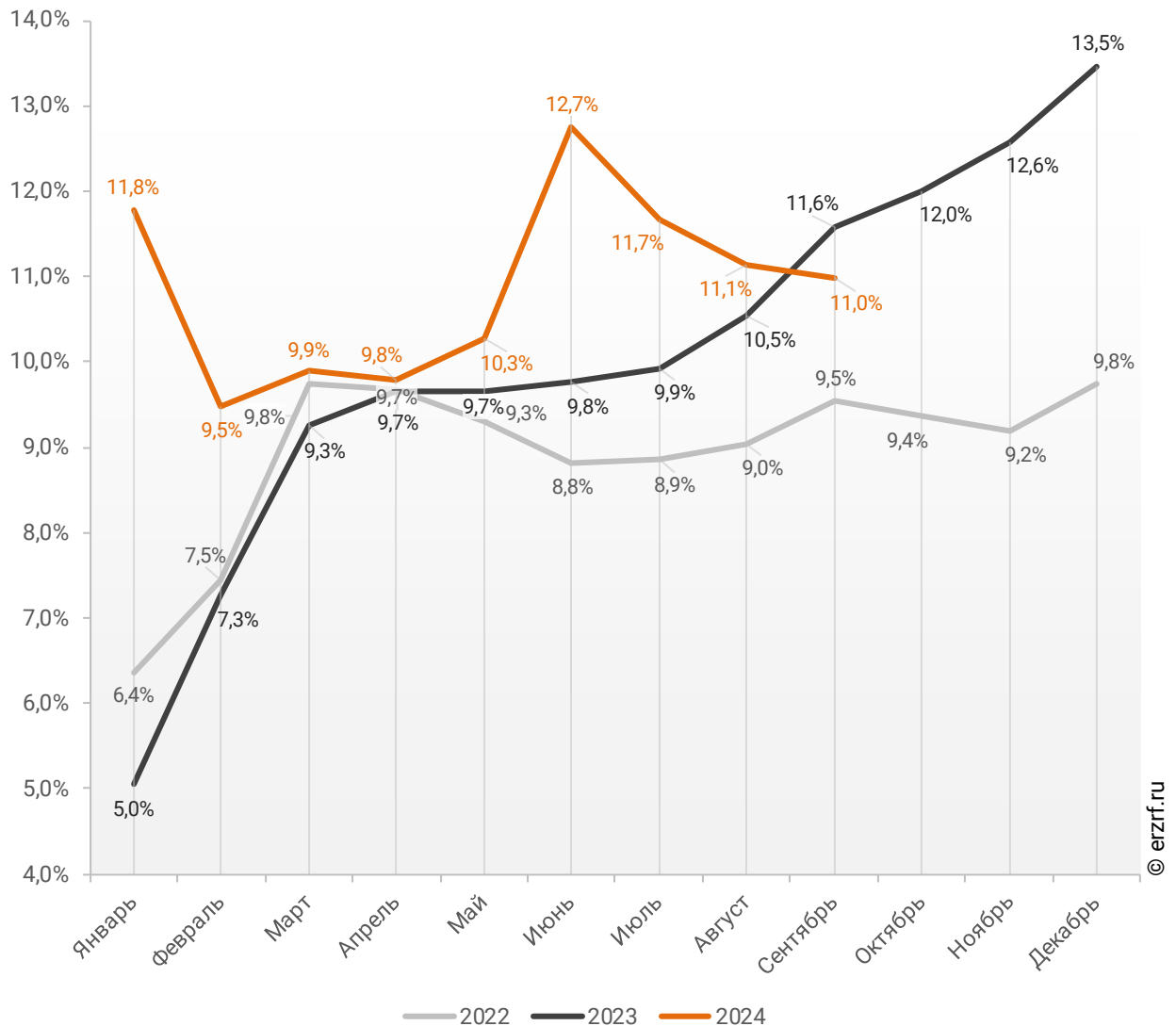


В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2024 г. жителям Астраханской области (122,74 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 11,0%, что на 0,6 п.п. меньше уровня 2023 г. (11,6%), и на 1,5 п.п. больше уровня, достигнутого в 2022 г. (9,5%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 17 и 18.

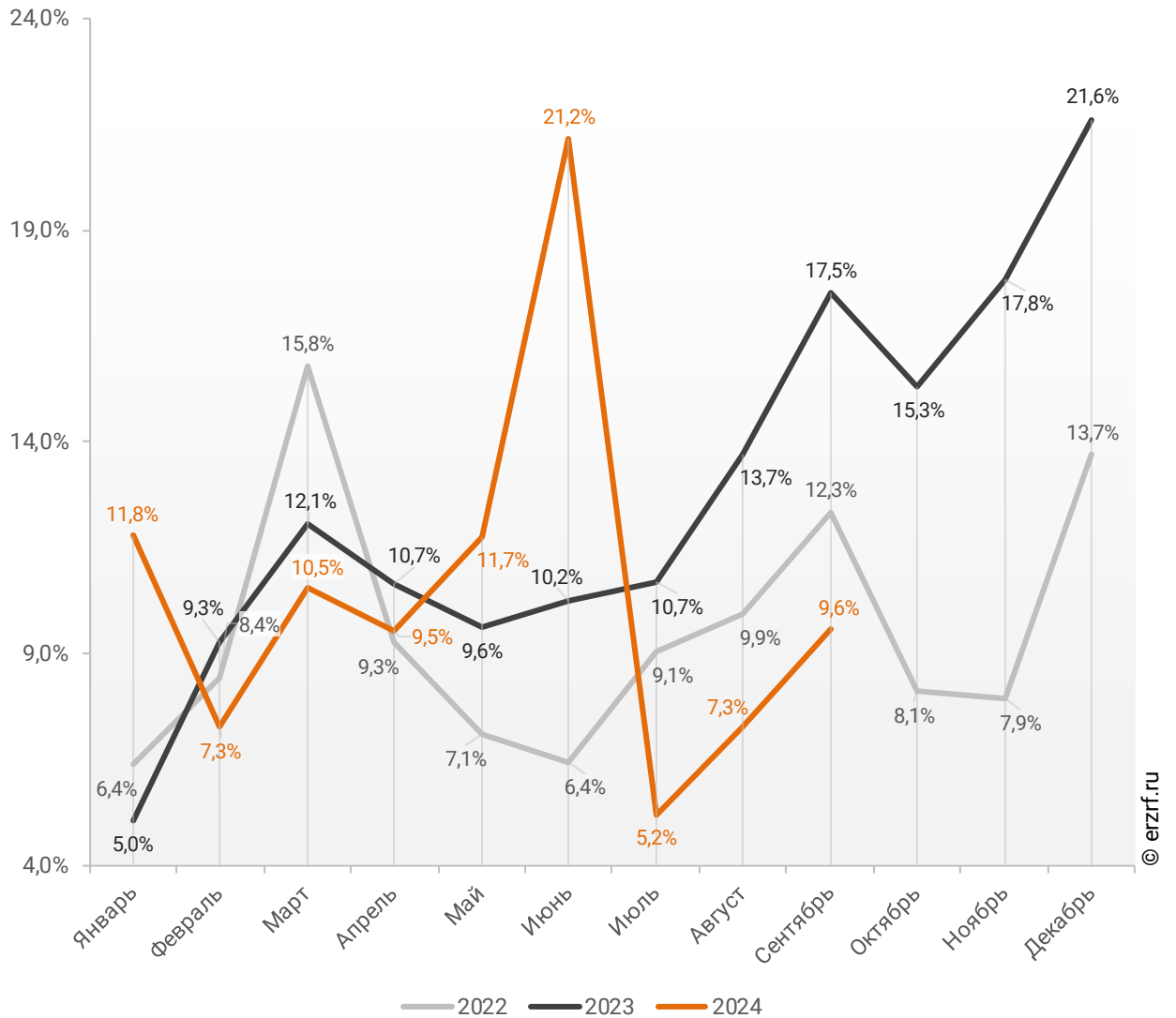
**График 17**

**Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг.**



**График 18**

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг.**

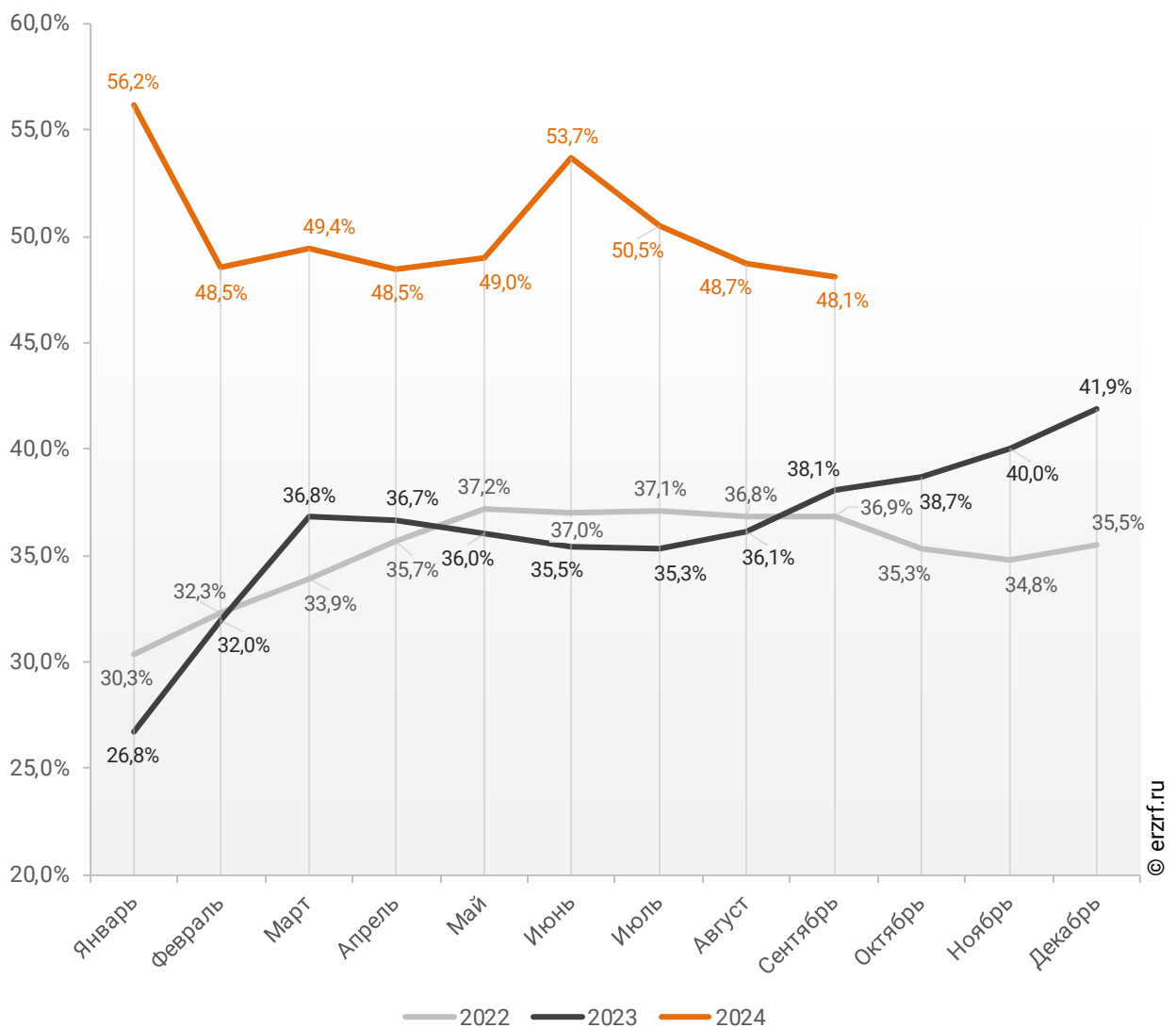


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2024 г., составила 48,1% от общего объема ИЖК, выданных жителям Астраханской области за этот же период, что на 10,0 п.п. больше, чем в 2023 г. (38,1%), и на 11,2 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (36,9%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 19.

**График 19**

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг.**

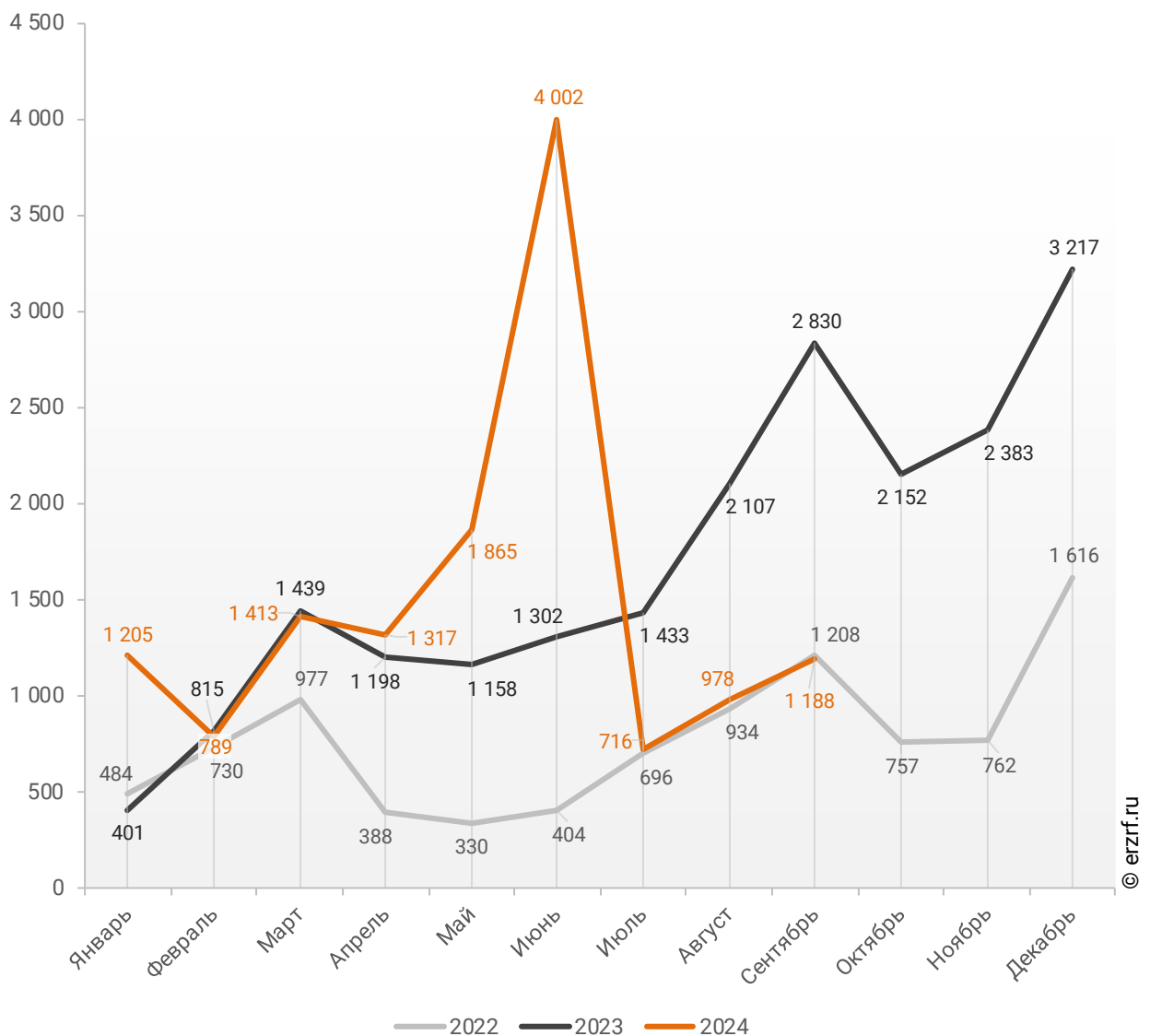


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Астраханской области в сентябре 2024 года, уменьшился на 58,0% по сравнению с сентябрем 2023 года (1,19 млрд ₹ против 2,83 млрд ₹ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг., млн ₹, приведена на графике 20.

**График 20**

**Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг., млн ₹**

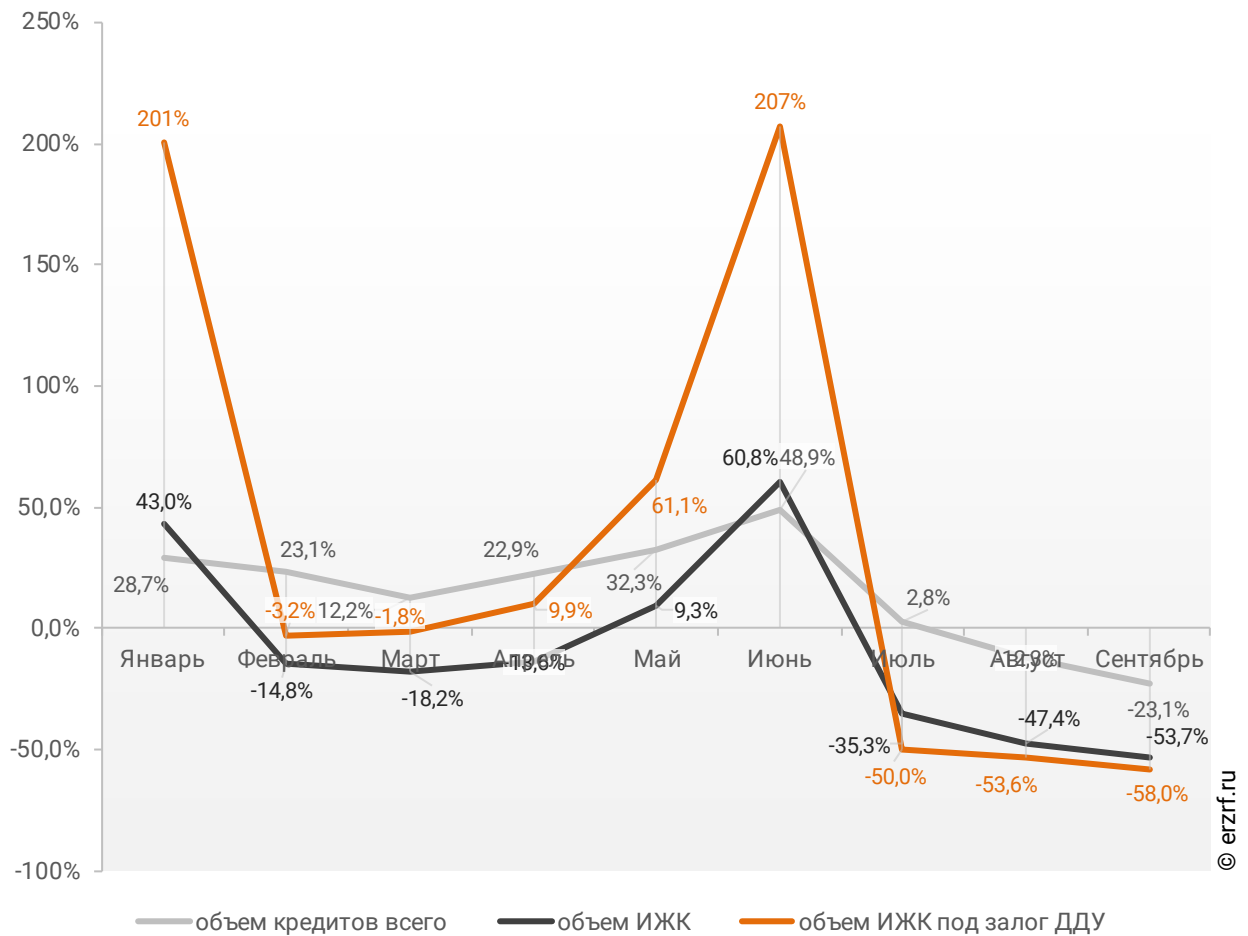




Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 58,0% в сентябре 2024 года по сравнению с сентябрем 2023 года сопровождалось уменьшением объема всех видов кредитов на 23,1% (12,41 млрд ₹ против 16,15 млрд ₹ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 53,7% (2,80 млрд ₹ против 6,04 млрд ₹ годом ранее) (График 21).

**График 21**

**Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2024 года по сравнению с аналогичными месяцами 2023 года в Астраханской области (по видам кредитов)**



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Астраханской области кредитов всех видов за январь – сентябрь составила 11,0%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 48,1%.

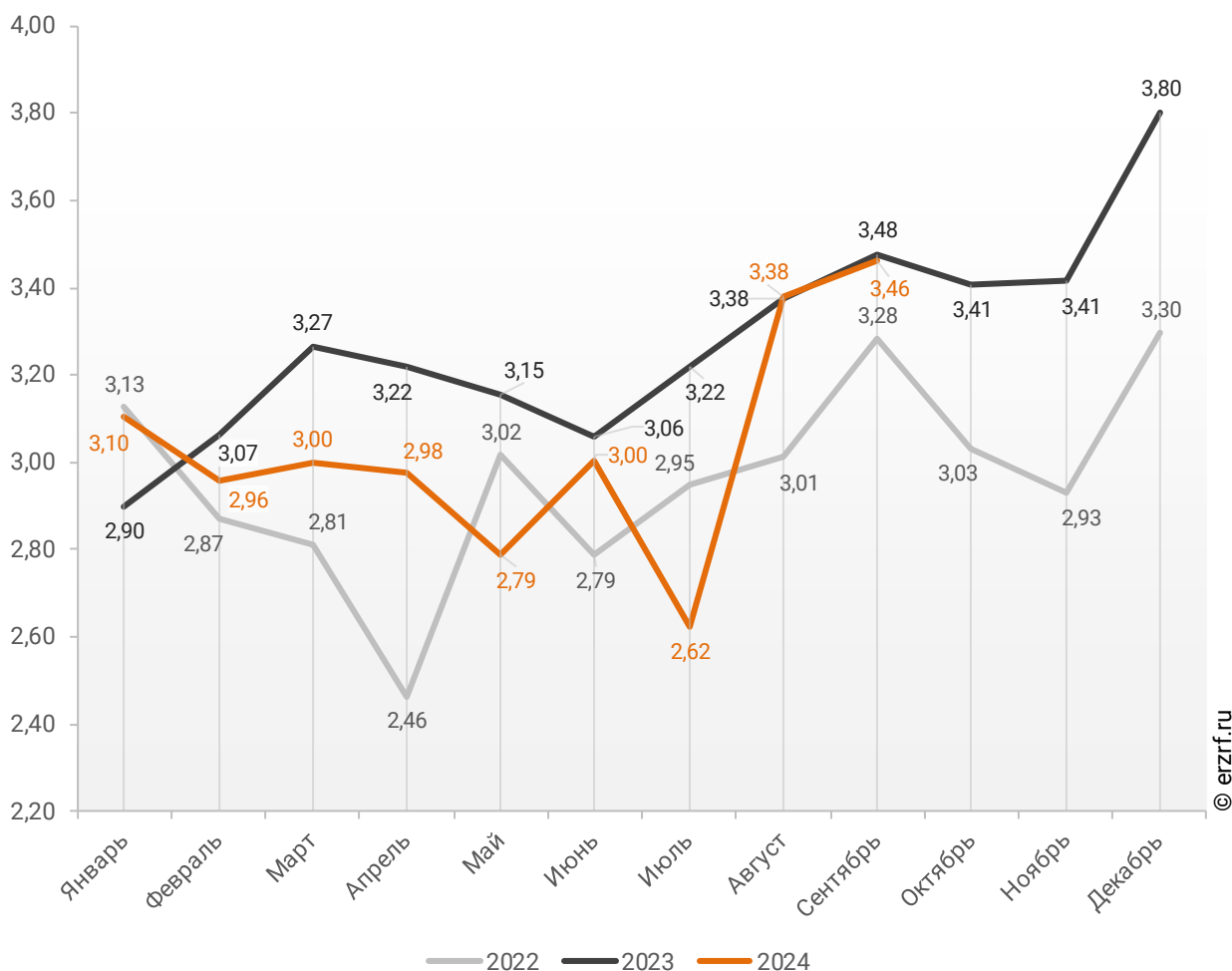
### 11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Астраханской области

По официальной статистике Банка России в сентябре 2024 г. средний размер ИЖК в Астраханской области составил 3,46 млн ₽, что на 0,5% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (3,48 млн ₽), и на 5,5% больше аналогичного значения 2022 г. (3,28 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

**График 22**

**Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽**

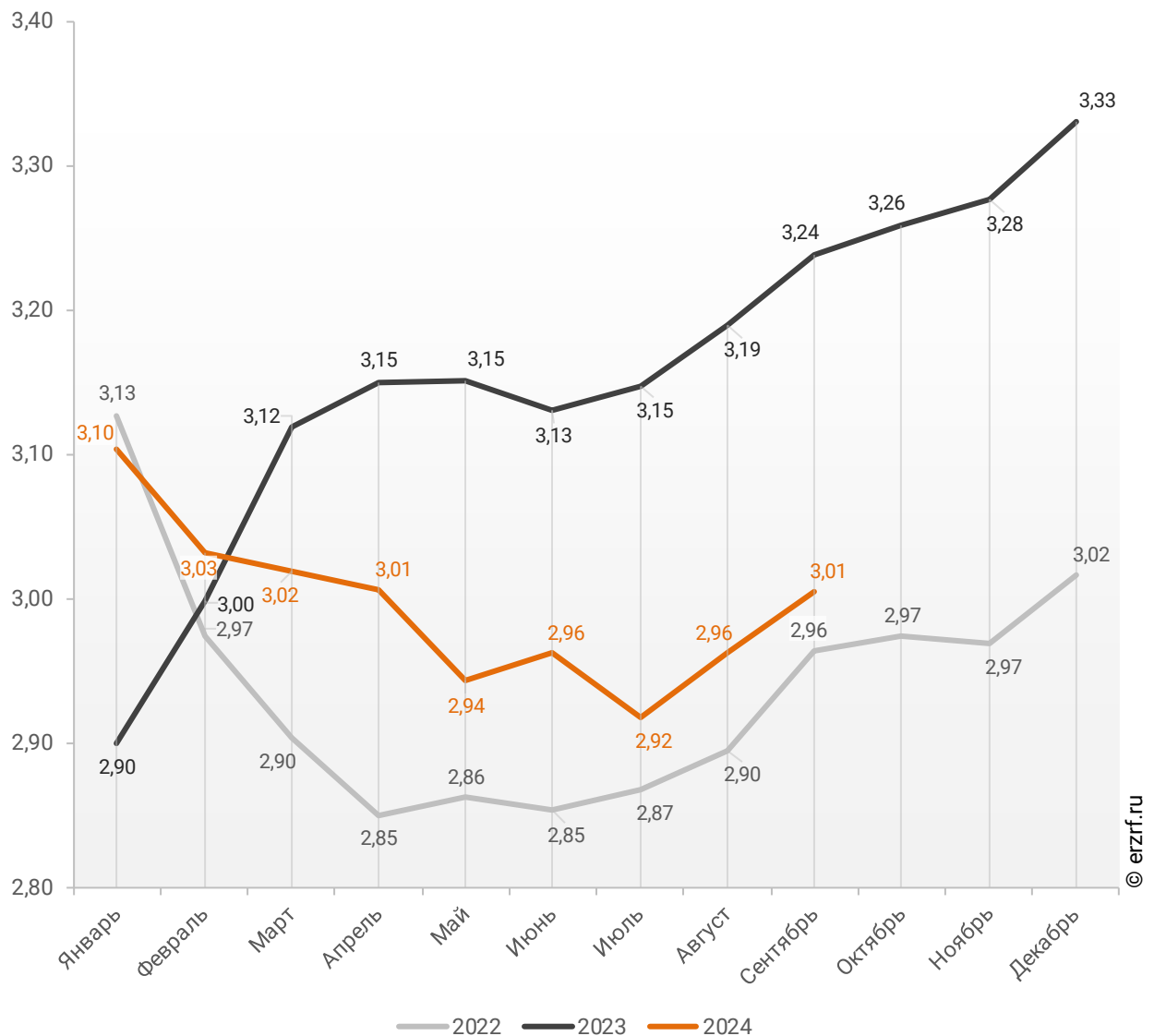


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Астраханской области, накопленным итогом составил 3,01 млн ₽, что на 7,2% меньше, чем в 2023 г. (3,24 млн ₽), и на 1,4% больше соответствующего значения 2022 г. (2,96 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

**График 23**

**Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽**

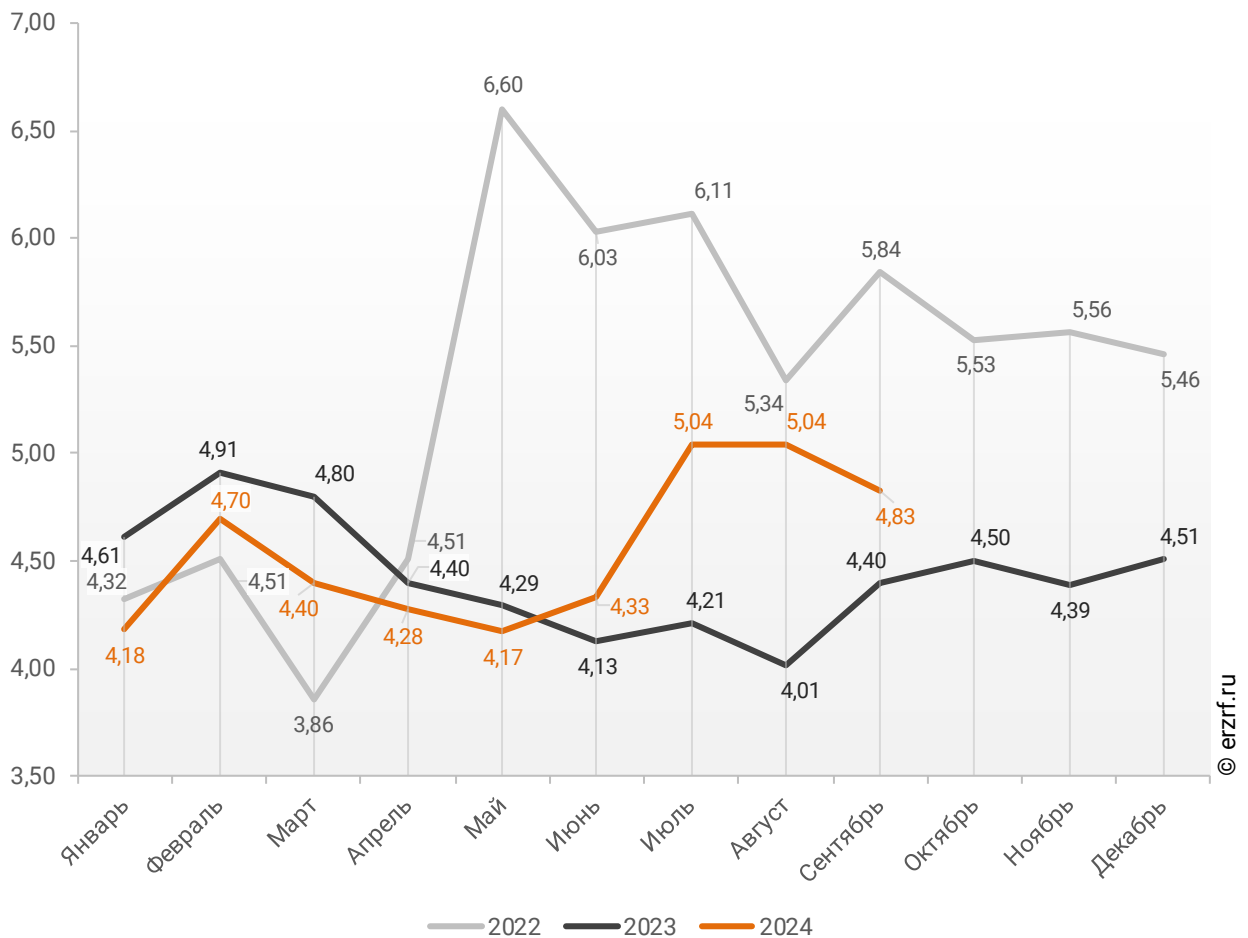


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Астраханской области в сентябре 2024 года увеличился на 9,8% по сравнению с сентябрем 2023 года (4,83 млн ₽ против 4,40 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 4,2%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после сохранения этого параметра без изменений в прошлом месяце.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

**График 24**

**Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽**

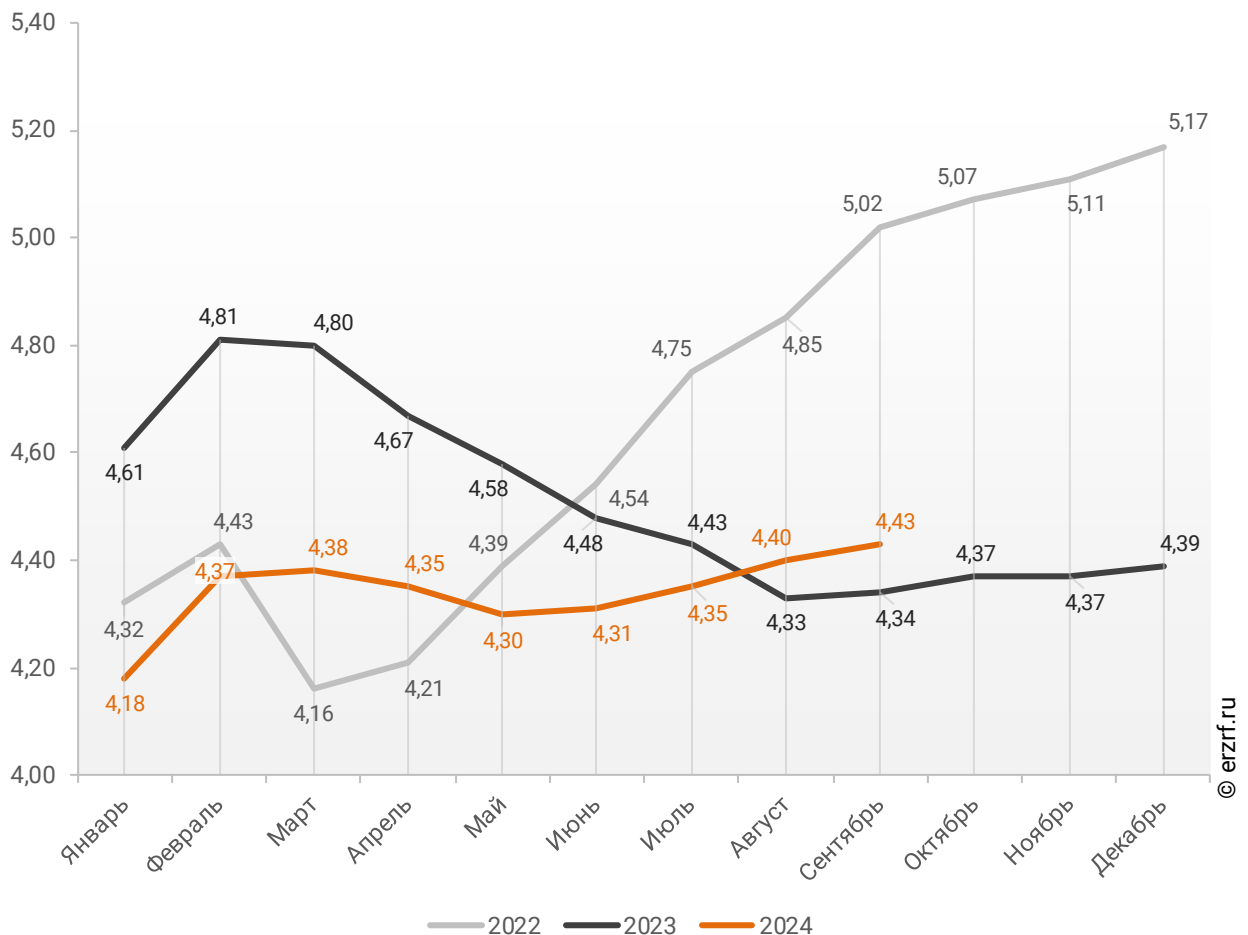


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области, накопленным итогом составил 4,43 млн ₽ (на 47,4% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Астраханской области). Это на 2,1% больше соответствующего значения 2023 г. (4,34 млн ₽), и на 11,8% меньше уровня 2022 г. (5,02 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 25.

**График 25**

**Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽**

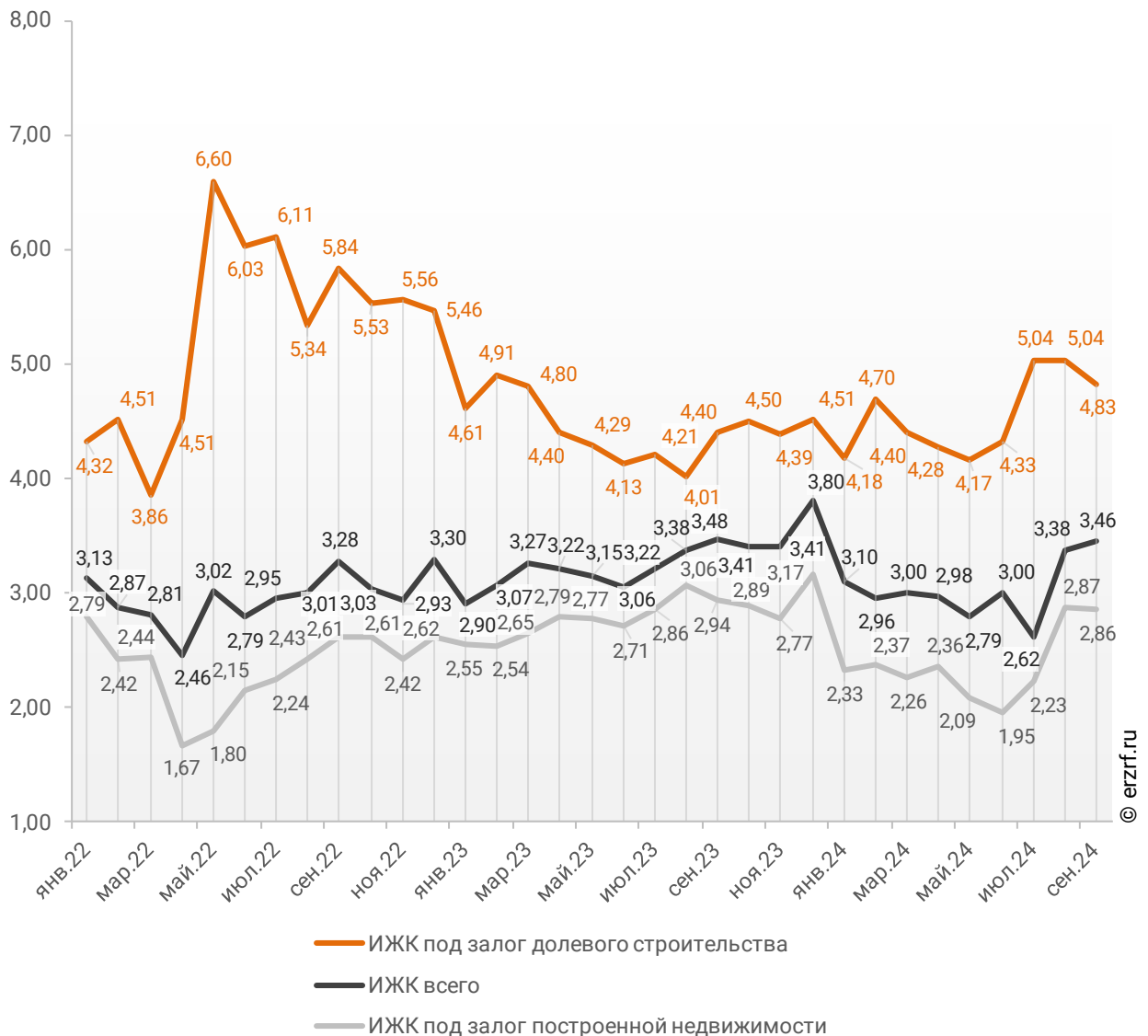


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило 2,7% – с 2,94 млн ₹ до 2,86 млн ₹.

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Астраханской области, млн ₹, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 26.

**График 26**

**Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Астраханской области, млн ₹**



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 19,2 п. п. – с 49,7% до 68,9%.

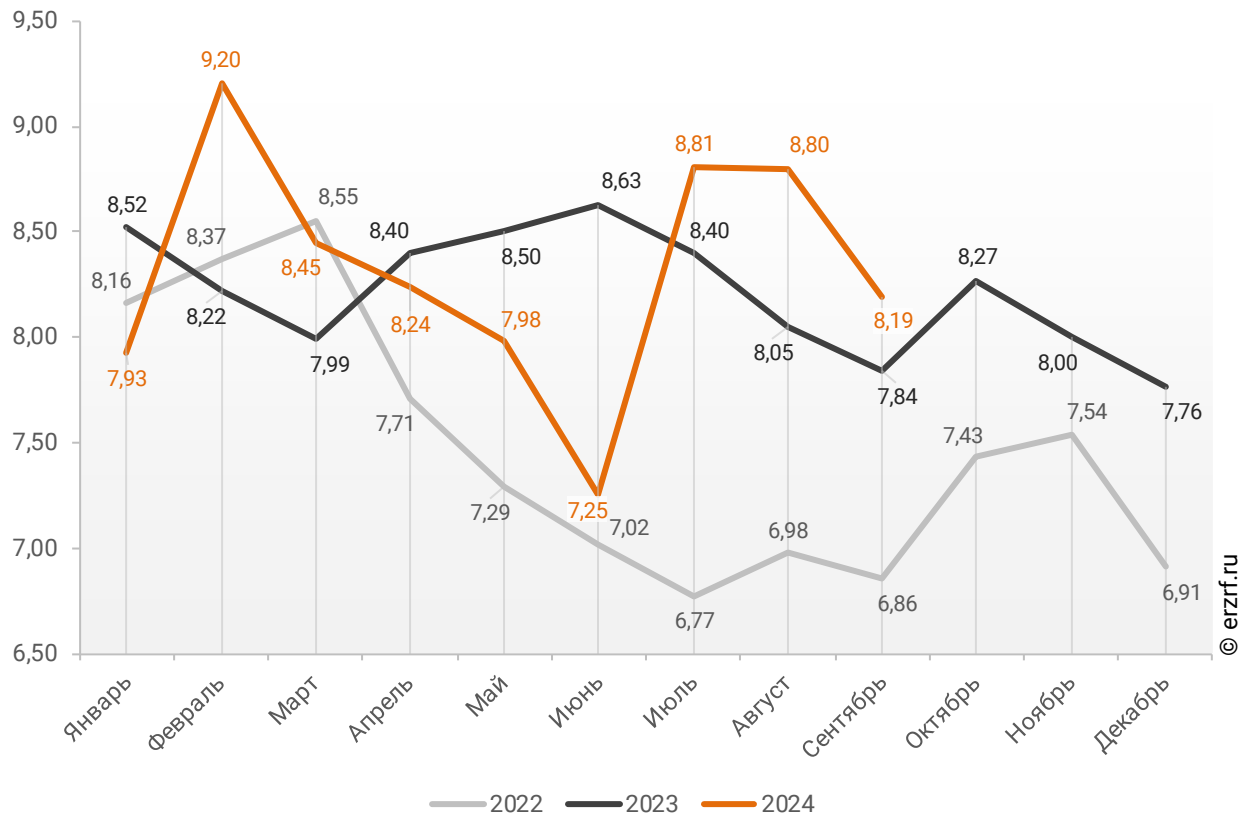
## 11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Астраханской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в сентябре 2024 года в Астраханской области, средневзвешенная ставка составила 8,19%. По сравнению с сентябрем 2023 года ставка выросла на 0,35 п. п. (с 7,84% до 8,19%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Астраханской области представлена на графике 27.

**График 27**

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

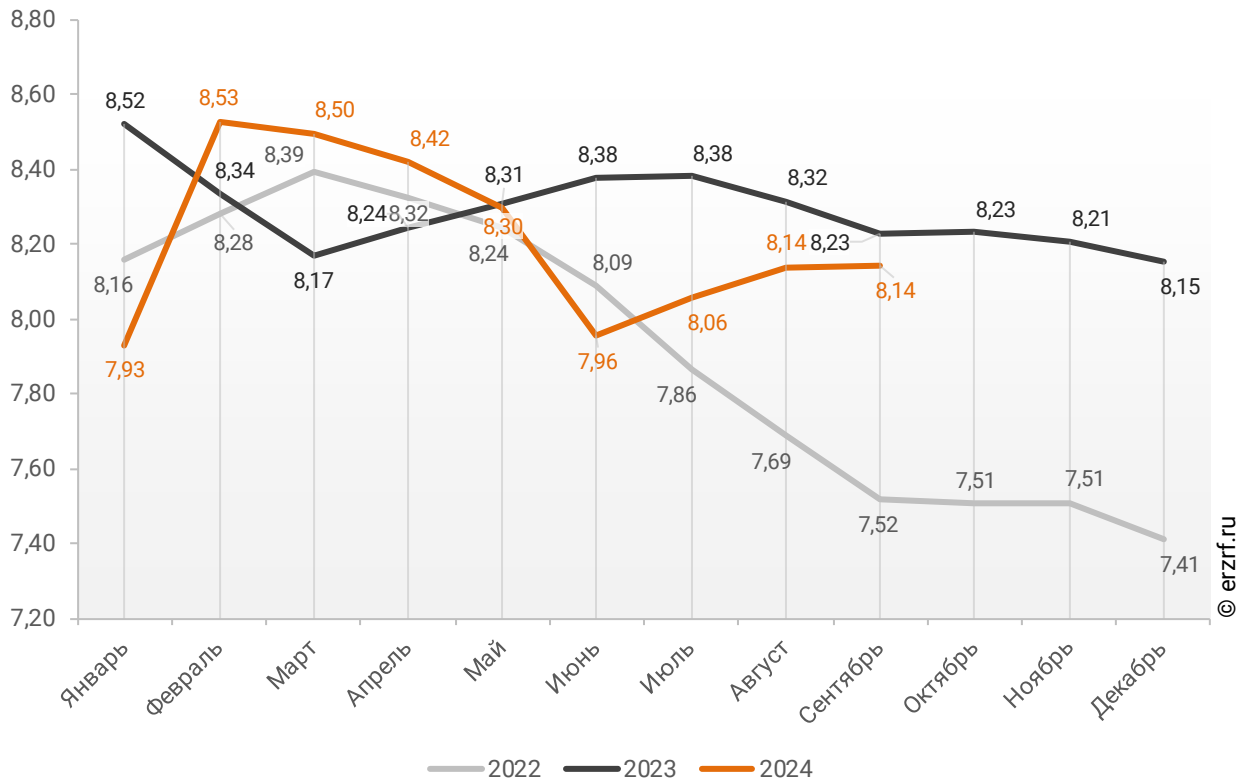


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Астраханской области, накопленным итогом составила 8,14%, что на 0,09 п.п. меньше, чем в 2023 г. (8,23%), и на 0,62 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (7,52%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Астраханской области, накопленным итогом в 2022 – 2024 гг., представлена на графике 28.

**График 28**

**Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Астраханской области, накопленным итогом в 2022 – 2024 гг.**

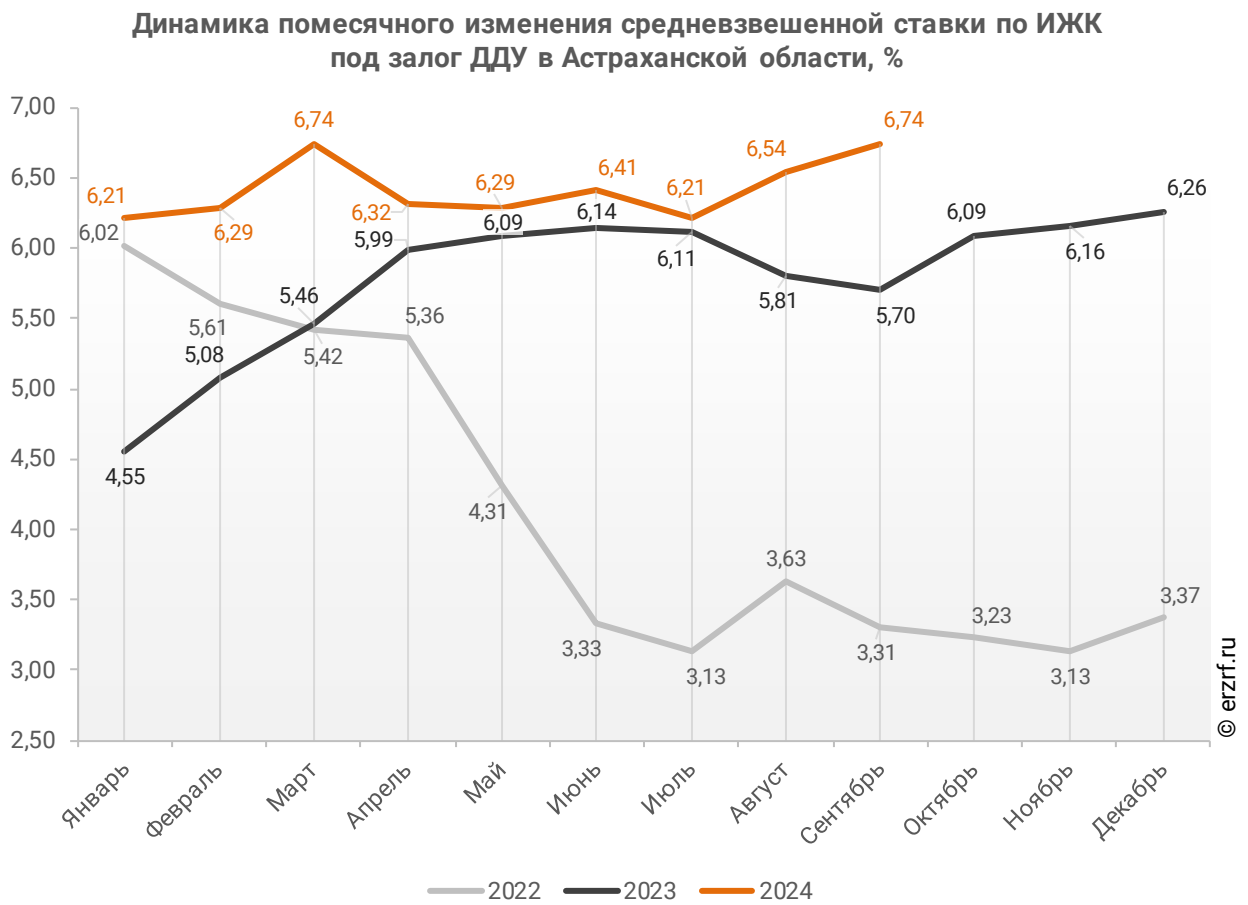




Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Астраханской области в сентябре 2024 года, составила 6,74%, что на 1,04 п. п. больше аналогичного значения за сентябрь 2023 года (5,70%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Астраханской области представлена на графике 29.

**График 29**

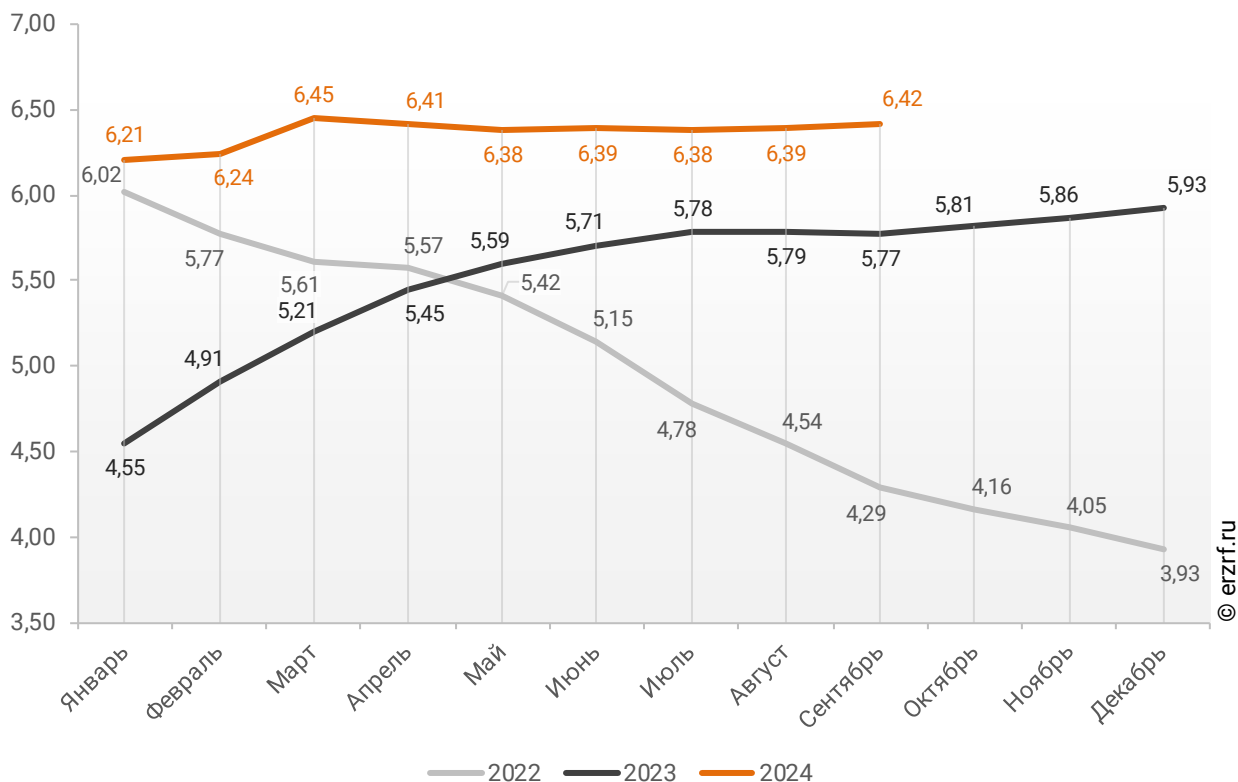


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Астраханской области, накопленным итогом составила 6,42% (на 1,72 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,65 п.п. больше уровня, достигнутого в 2023 г. (5,77%), и на 2,13 п.п. больше аналогичного значения 2022 г. (4,29%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг., представлена на графике 30.

**График 30**

**Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2022 – 2024 гг.**

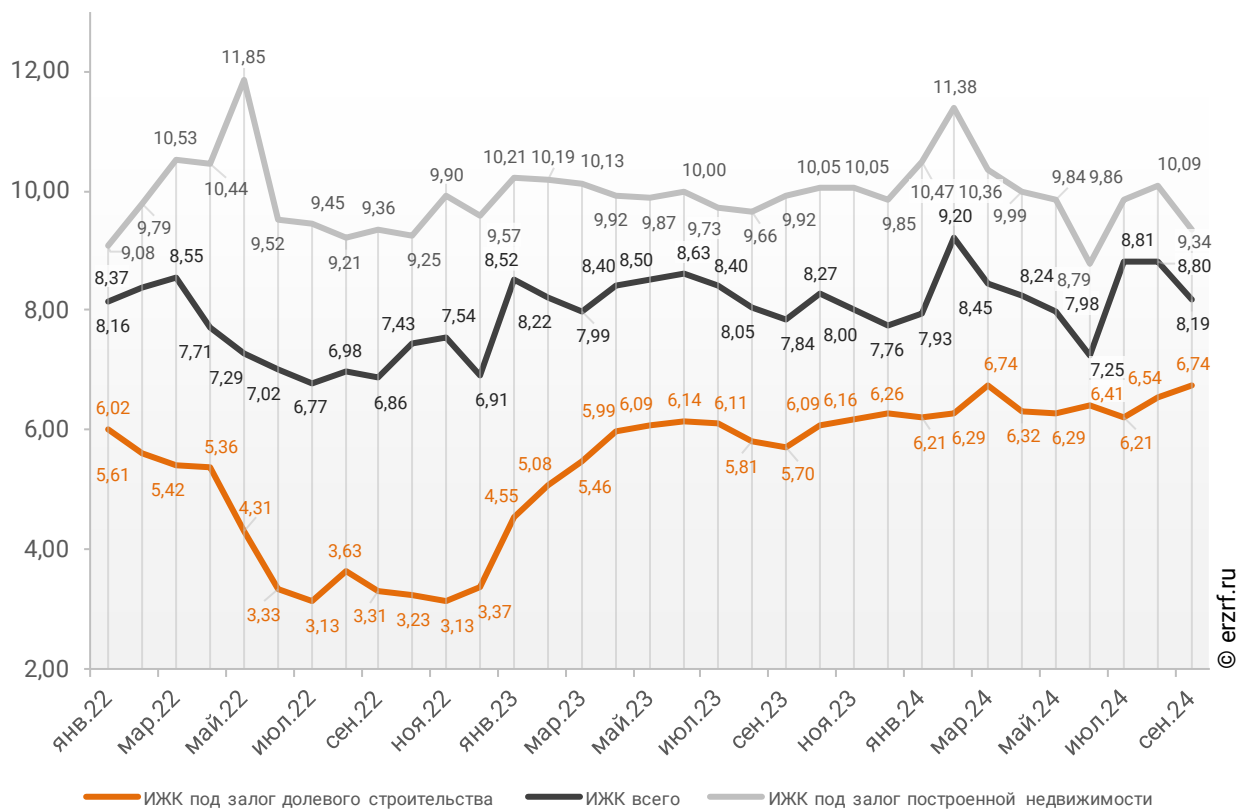


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Астраханской области в сентябре 2024 года составила 9,34%, что на 0,58 п. п. меньше значения за сентябрь 2023 года (9,92%).

Сравнение месячной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Астраханской области, представлено на графике 31.

**График 31**

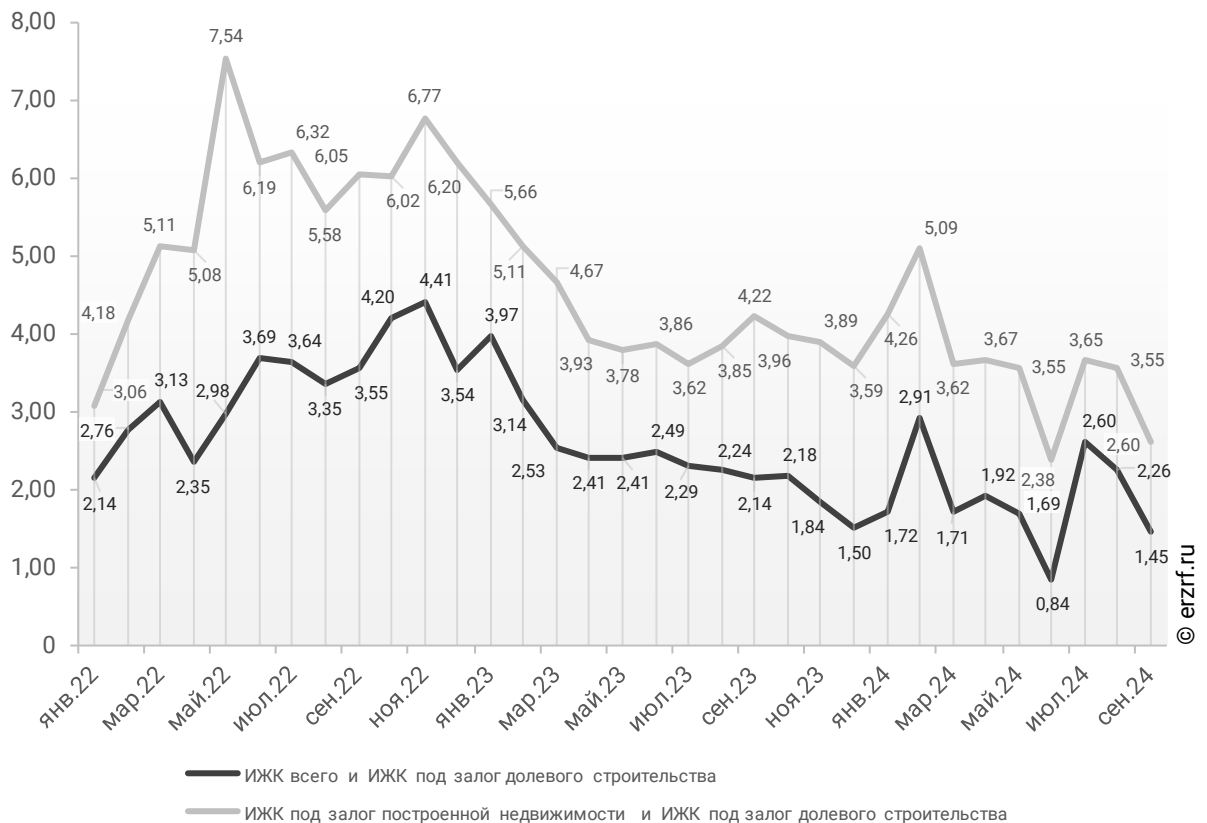
**Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Астраханской области, %**



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Астраханской области уменьшилась с 2,14 п. п. до 1,45 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Астраханской области за год уменьшилась с 4,22 п. п. до 2,6 п. п. (График 32).

**График 32**

**Динамика разрыва между ставками по ИЖК в Астраханской области, п. п.**

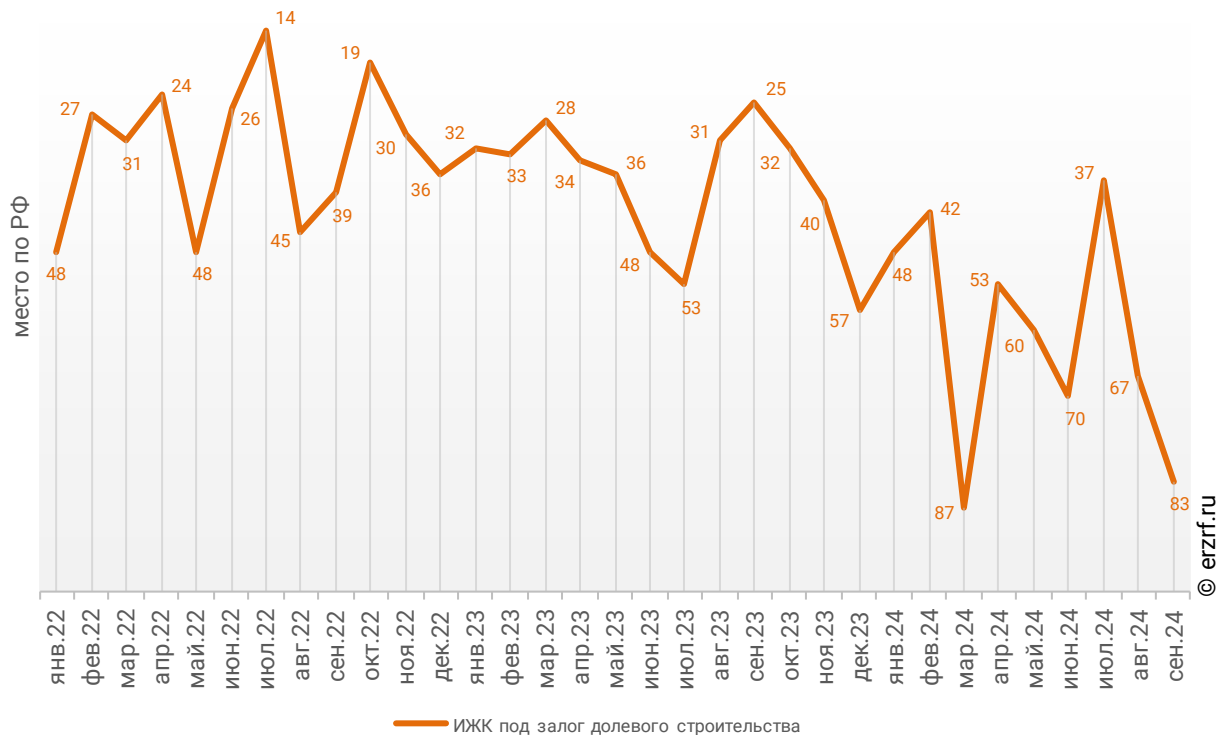


Астраханская область занимает 15-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Астраханская область занимает 83-е место, и 12-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Астраханской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 33.

**График 33**

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

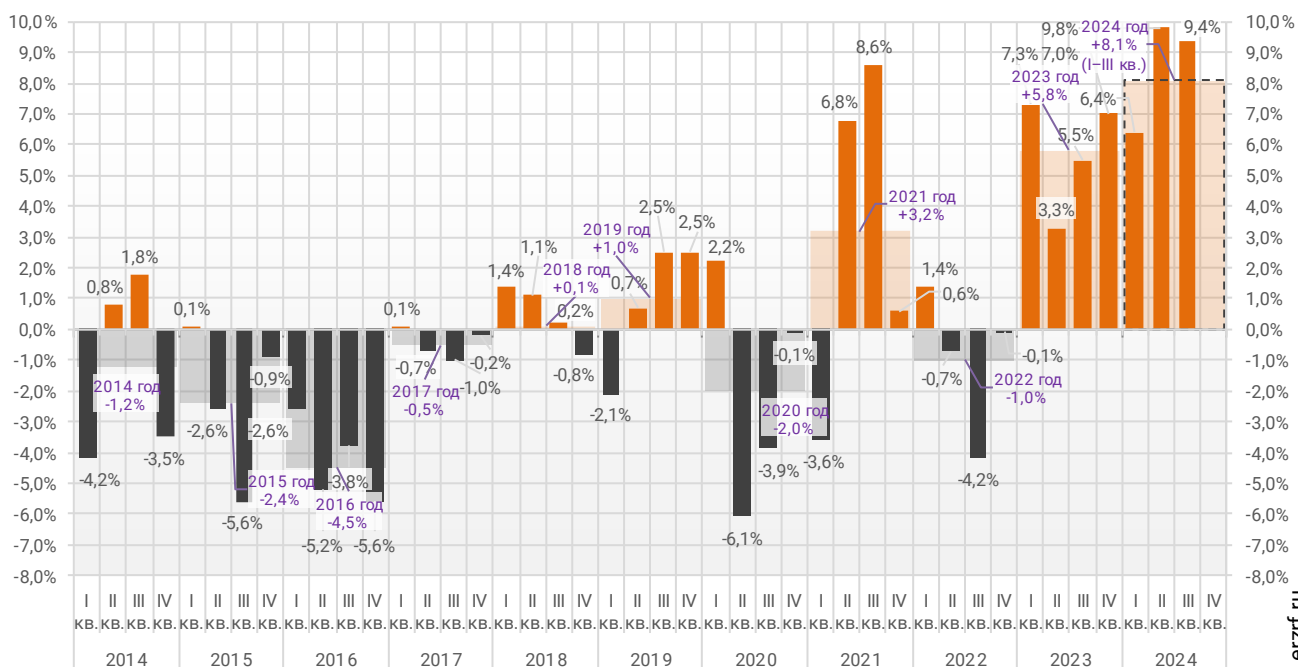


## 12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения в III квартале 2024 года выросли на 9,4% (квартал к кварталу прошлого года). За три квартала рост реальных доходов населения составил 8,1% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 34).

**График 34**

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

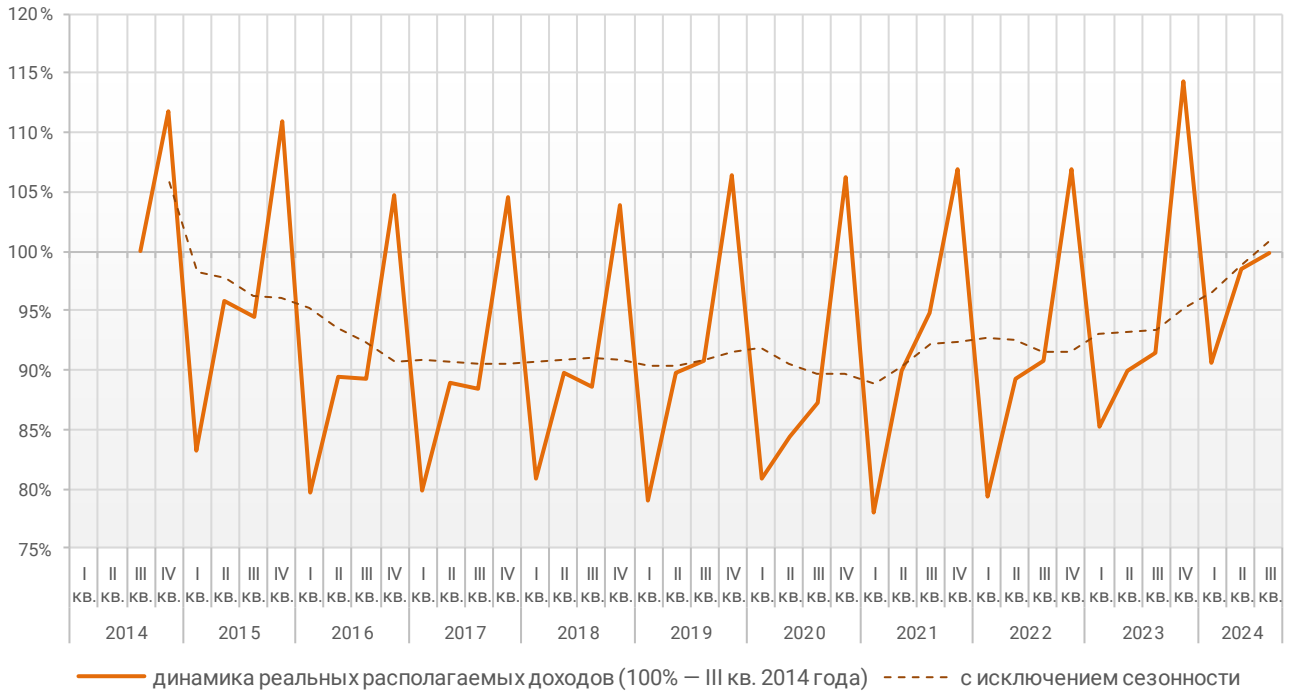


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к III кварталу 2024 года составило 0,1% (График 35).

**График 35**

**Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения**



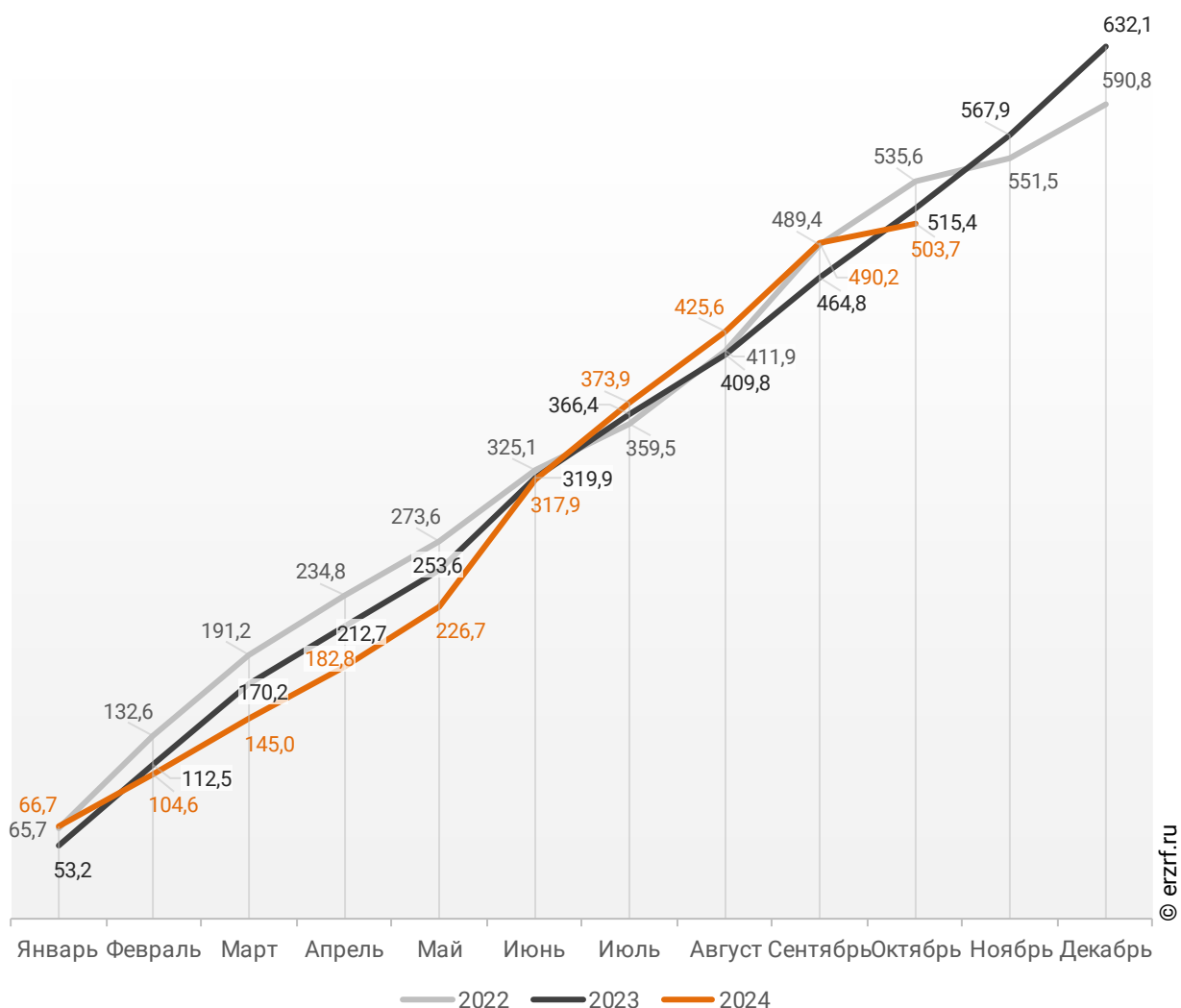
© erzrf.ru

## 13. Ввод жилья в Астраханской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 10 месяцев 2024 г. показывает снижение на 2,3% графика ввода жилья в Астраханской области в 2024 г. по сравнению с 2023 г. и снижение на 5,9% по отношению к 2022 г. (График 36).

График 36

Ввод жилья в Астраханской области  
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м<sup>2</sup>

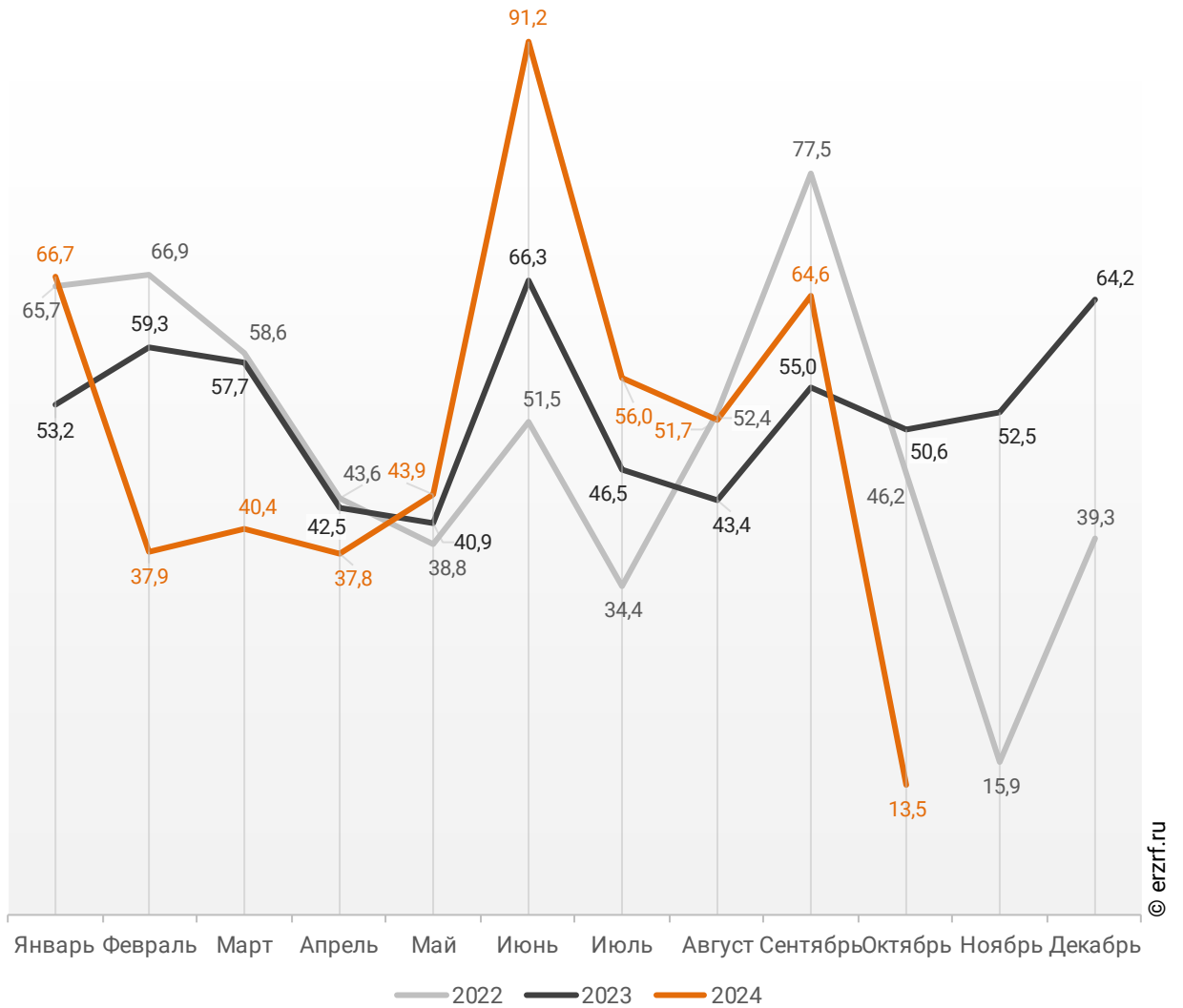




В октябре 2024 года в Астраханской области введено 13,5 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Это на 73,2%, или на 37,1 тыс. м<sup>2</sup> меньше, чем за аналогичный период 2023 года (График 37).

**График 37**

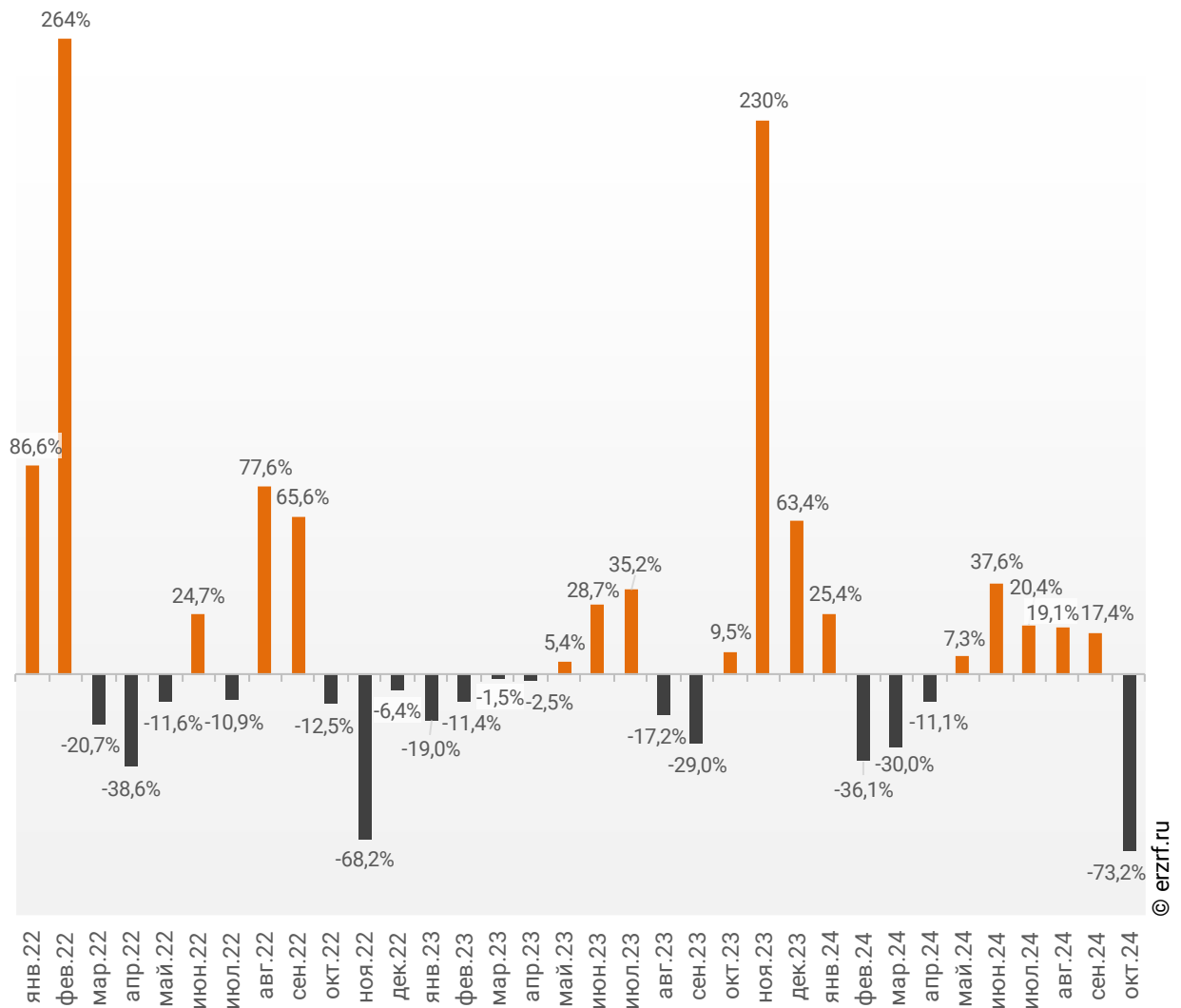
**Динамика ввода жилья по месяцам в Астраханской области, тыс. м<sup>2</sup>**



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Астраханской области впервые после пяти месяцев положительной динамики.

**График 38**

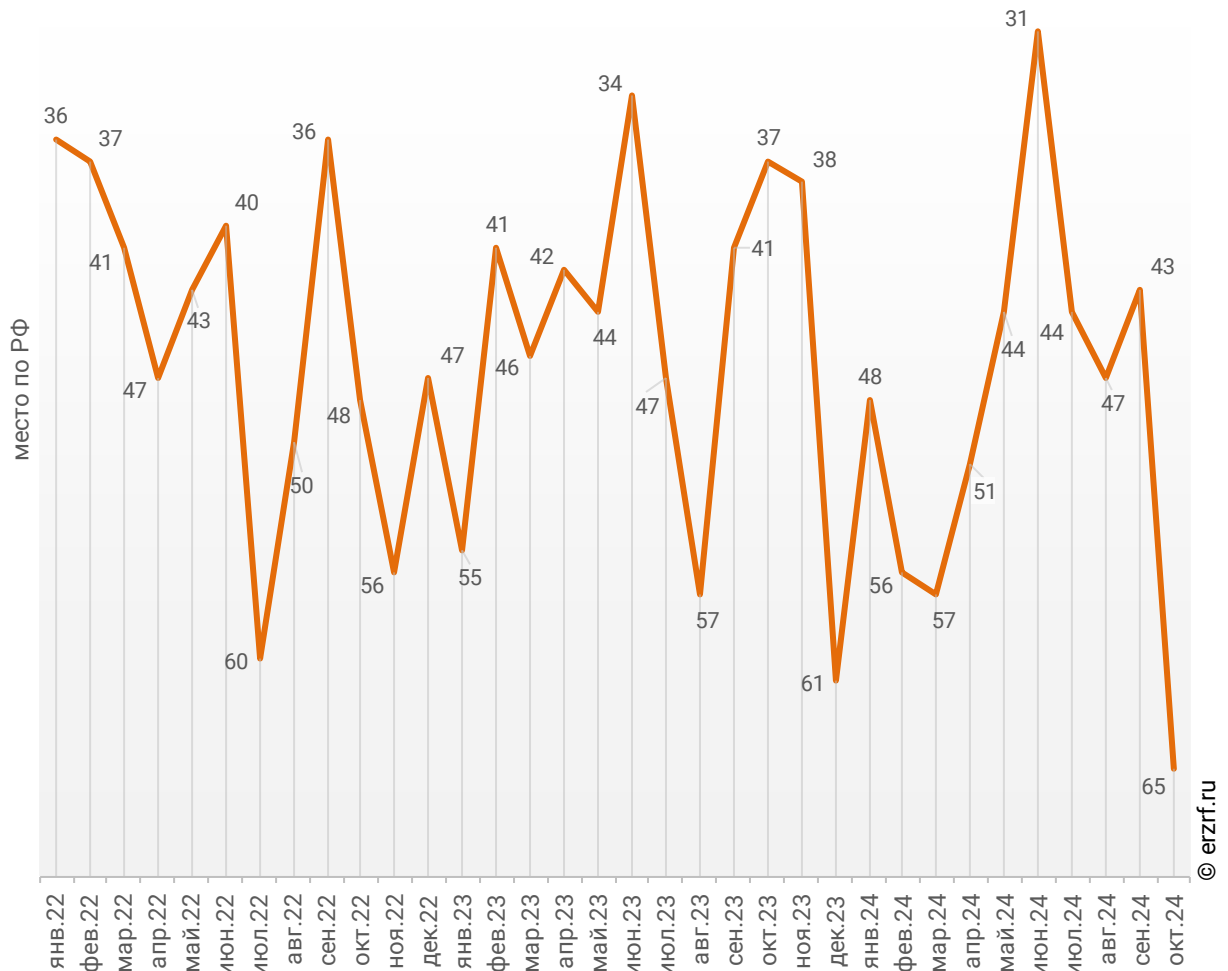
**Динамика прироста ввода жилья в Астраханской области, месяц к месяцу прошлого года, %**



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Астраханская область занимает 65-е место по показателю ввода жилья за октябрь 2024 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 74-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 79-м месте. (График 39).

**График 39**

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

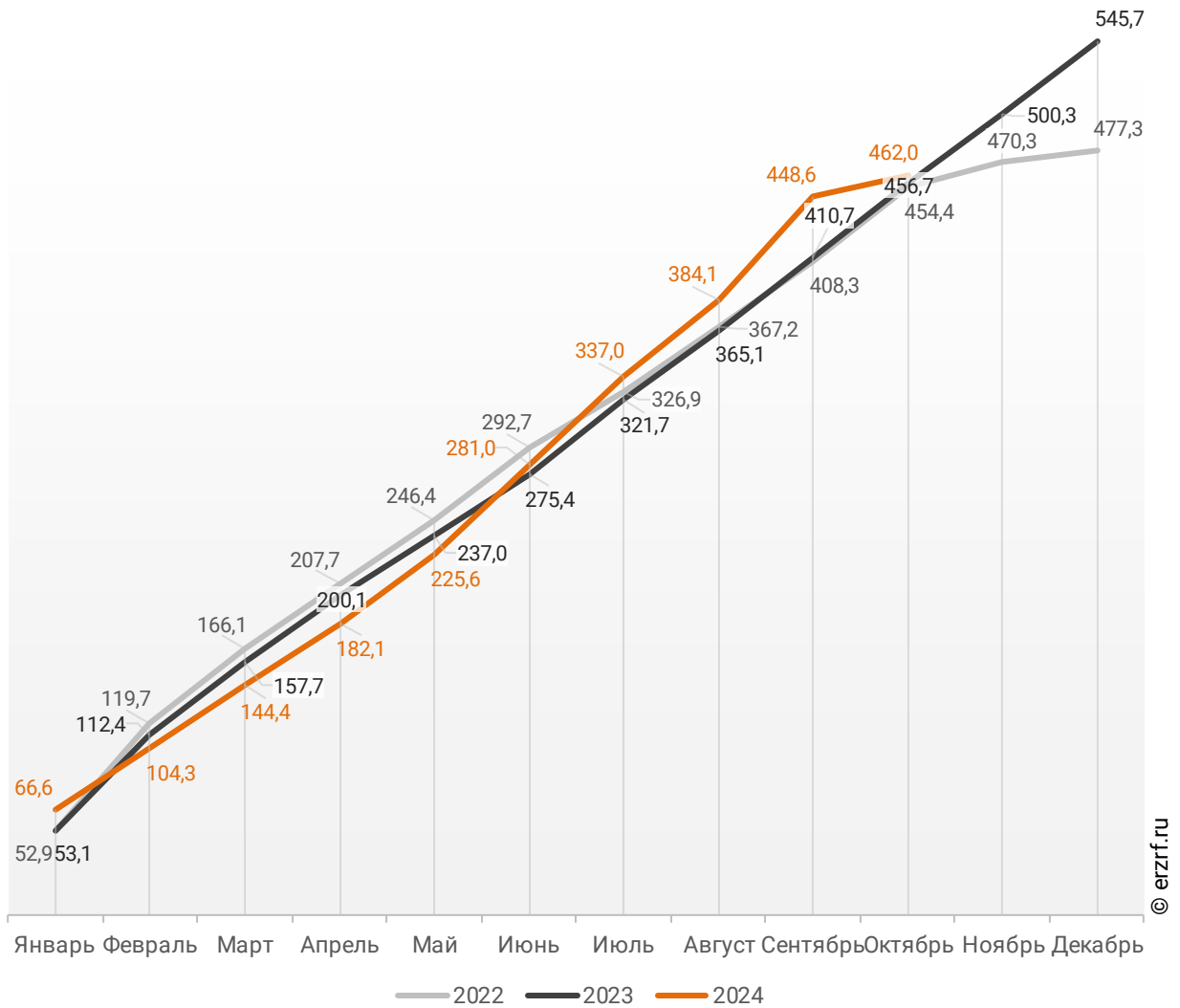


За январь – октябрь 2024 года по показателю ввода жилья Астраханская область занимает 48-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 52-е место, а по динамике относительного прироста – 53-е место.

В Астраханской области за 10 месяцев 2024 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 1,2% по отношению к аналогичному периоду 2023 г. и превышение на 1,7% по отношению к 2022 г. (График 40).

**График 40**

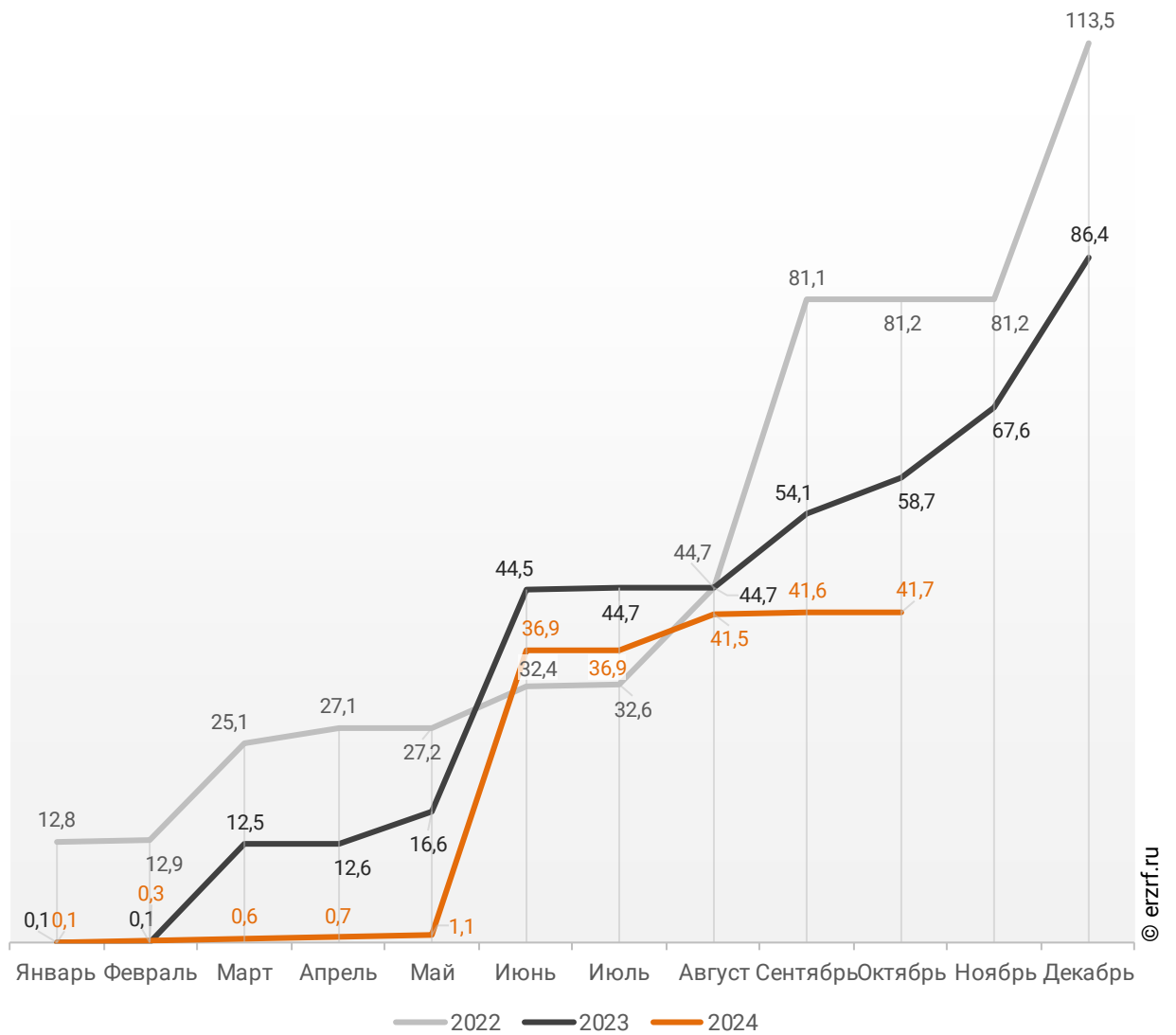
**Ввод жилья населением в Астраханской области накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м<sup>2</sup>**



Объемы ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2024 г. показывают снижение на 28,9% к уровню 2023 г. и снижение на 48,6% к 2022 г. (График 41).

**График 41**

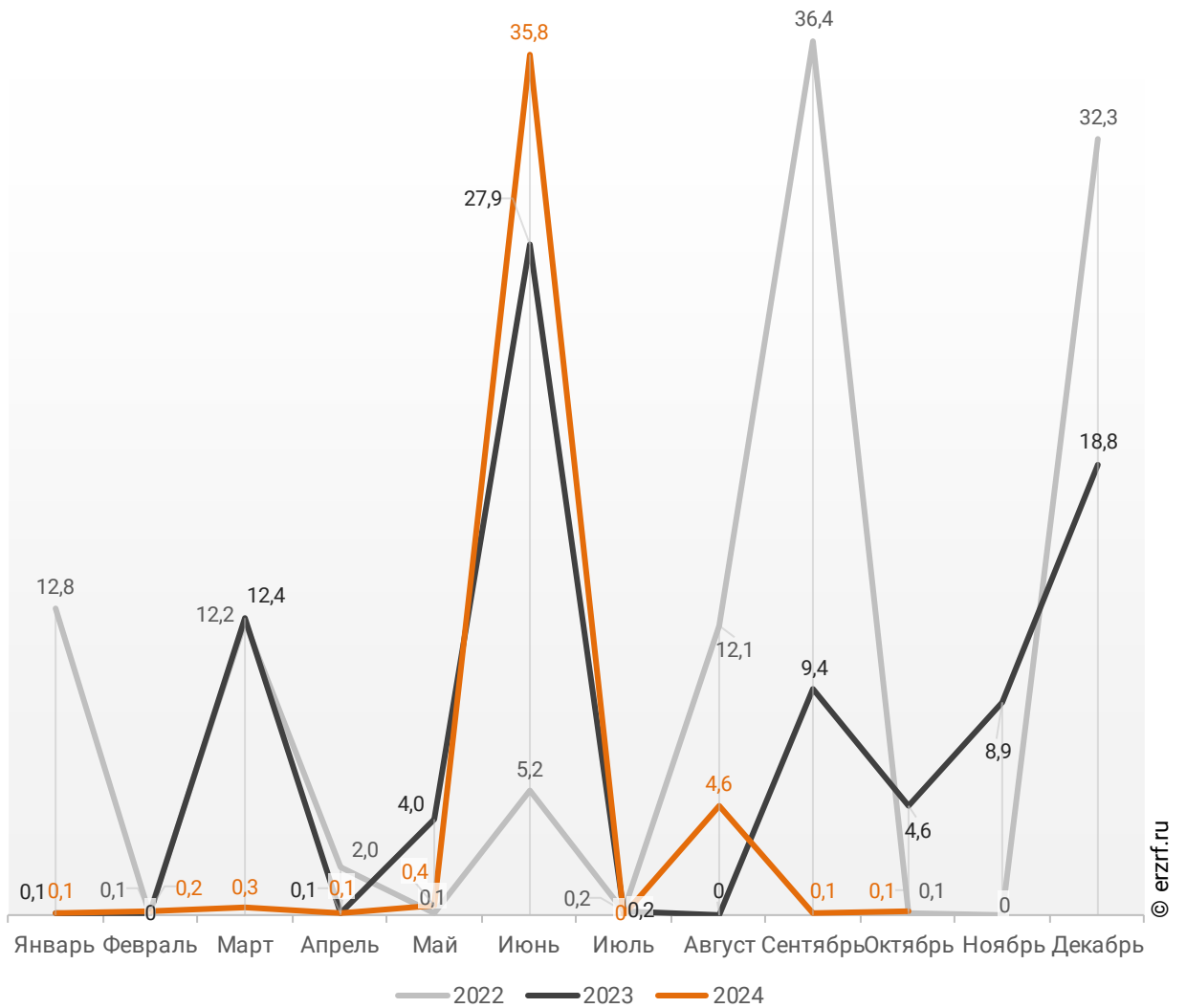
**Ввод жилья застройщиками в Астраханской области накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м<sup>2</sup>**



В октябре 2024 года в Астраханской области застройщиками введено 0,1 тыс. м<sup>2</sup> многоквартирных домов, что на 96,9%, или на 4,5 тыс. м<sup>2</sup> меньше аналогичного значения за тот же период 2023 года (График 42).

**График 42**

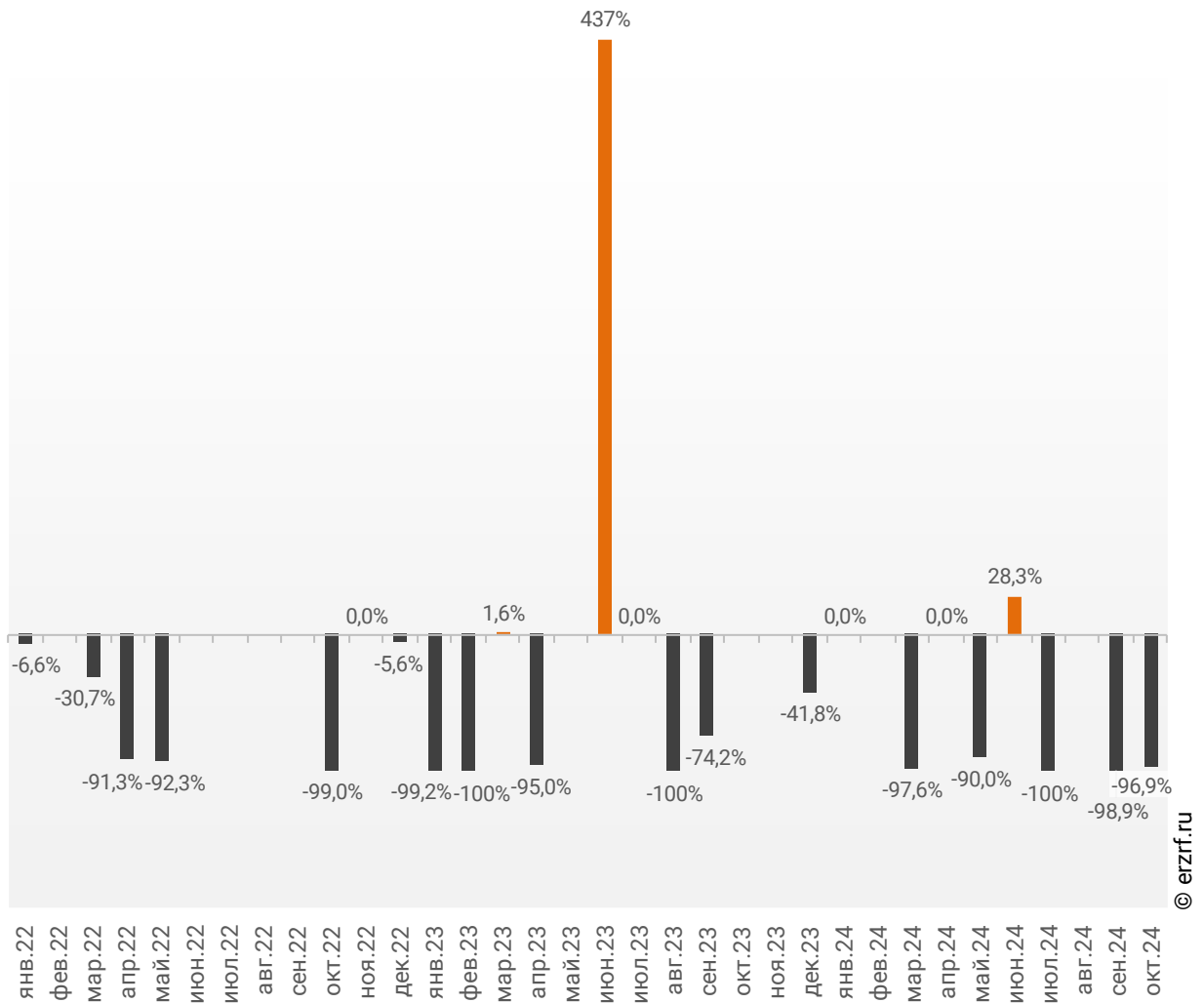
**Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Астраханской области, тыс. м<sup>2</sup>**



Отставание от темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Астраханской области второй месяц подряд.

**График 43**

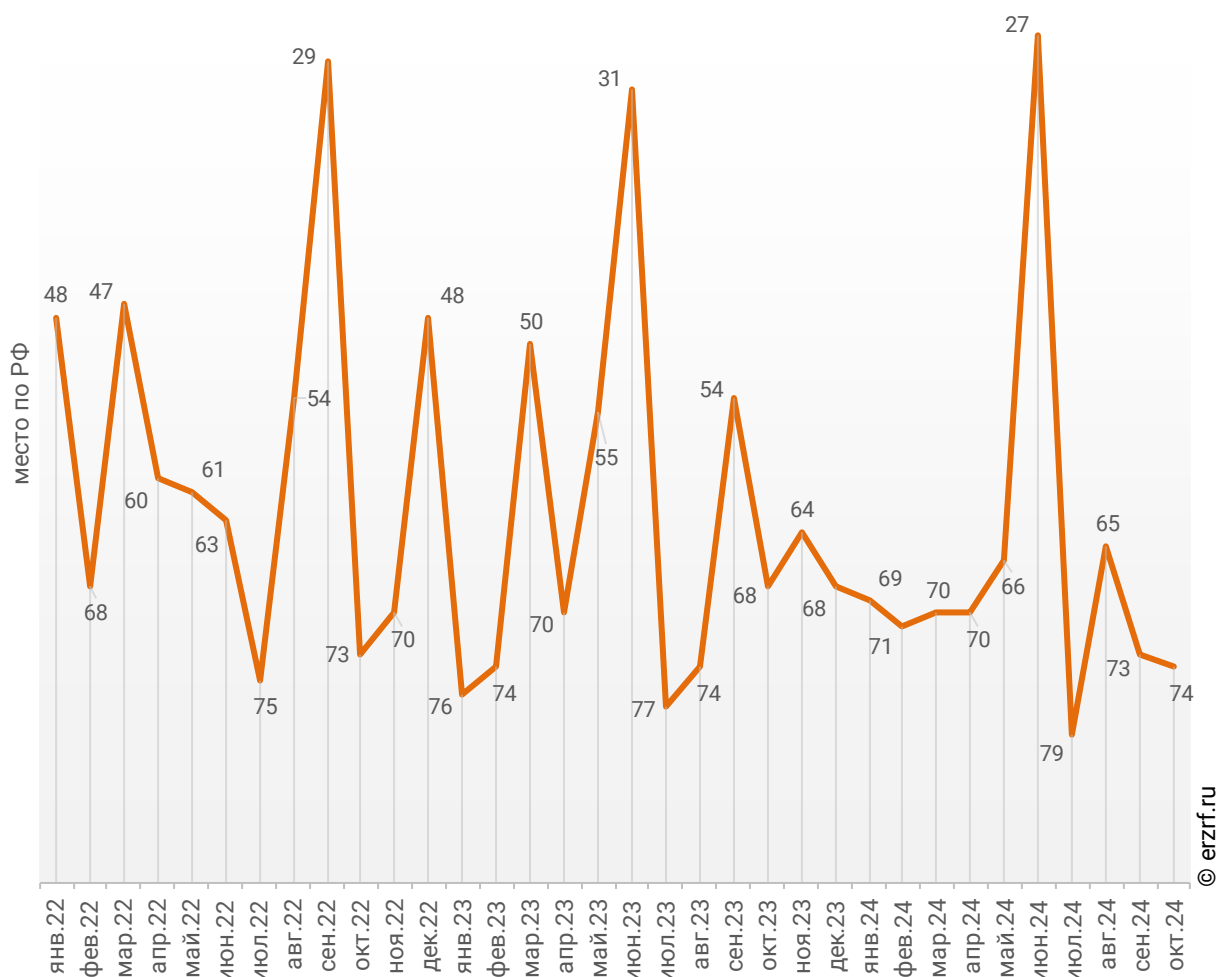
**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Астраханской области, месяц к месяцу прошлого года, %**



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за октябрь 2024 года Астраханская область занимает 74-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 44-е место, по динамике относительного прироста – 72-е место. (График 44).

**График 44**

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



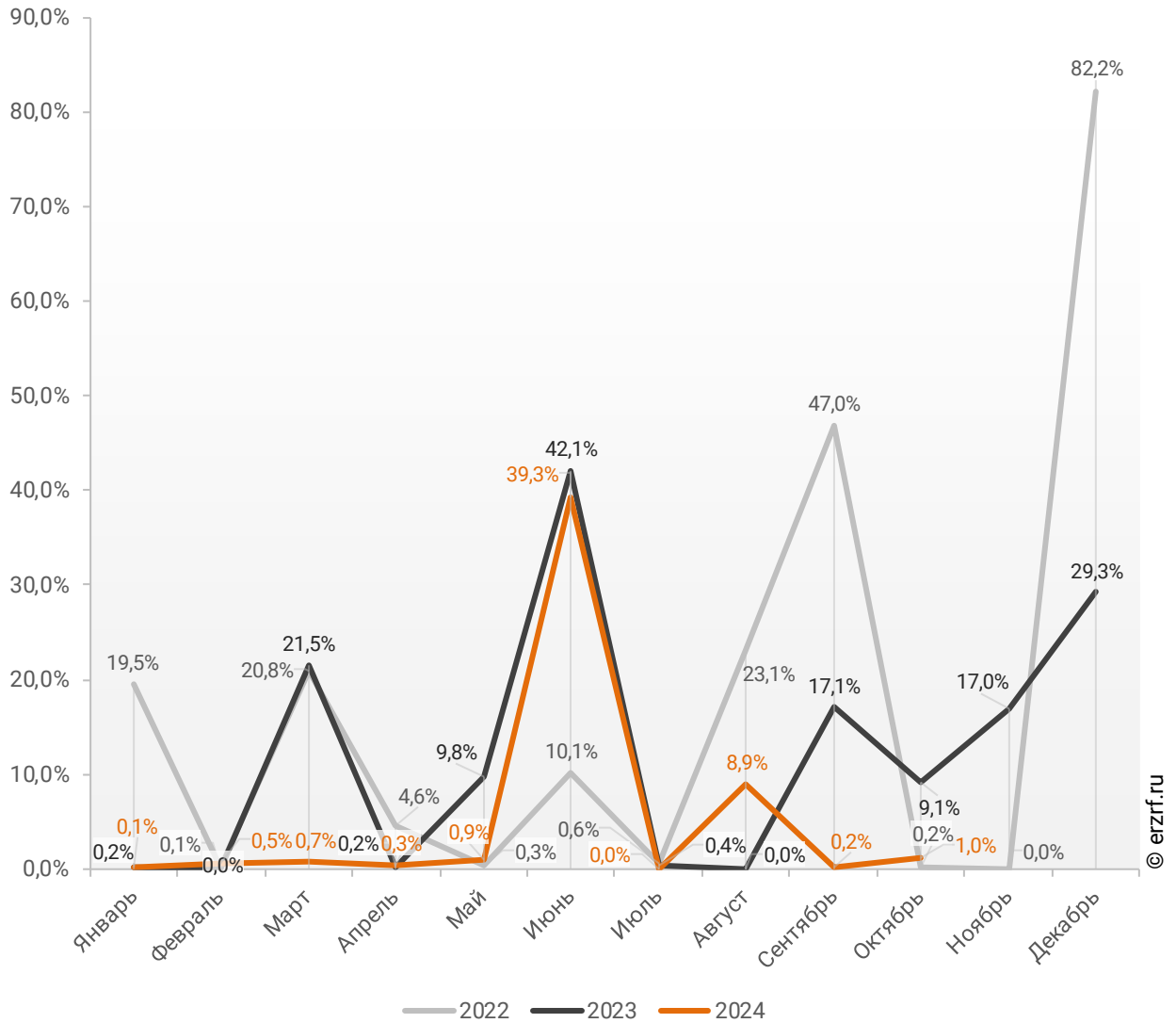
По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – октябрь 2024 года Астраханская область занимает 74-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 37-е место, по динамике относительного прироста – 63-е место.



В октябре 2024 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Астраханской области составила 1,0%, что на 8,0 п. п. меньше аналогичного значения за тот же период 2023 года.

**График 45**

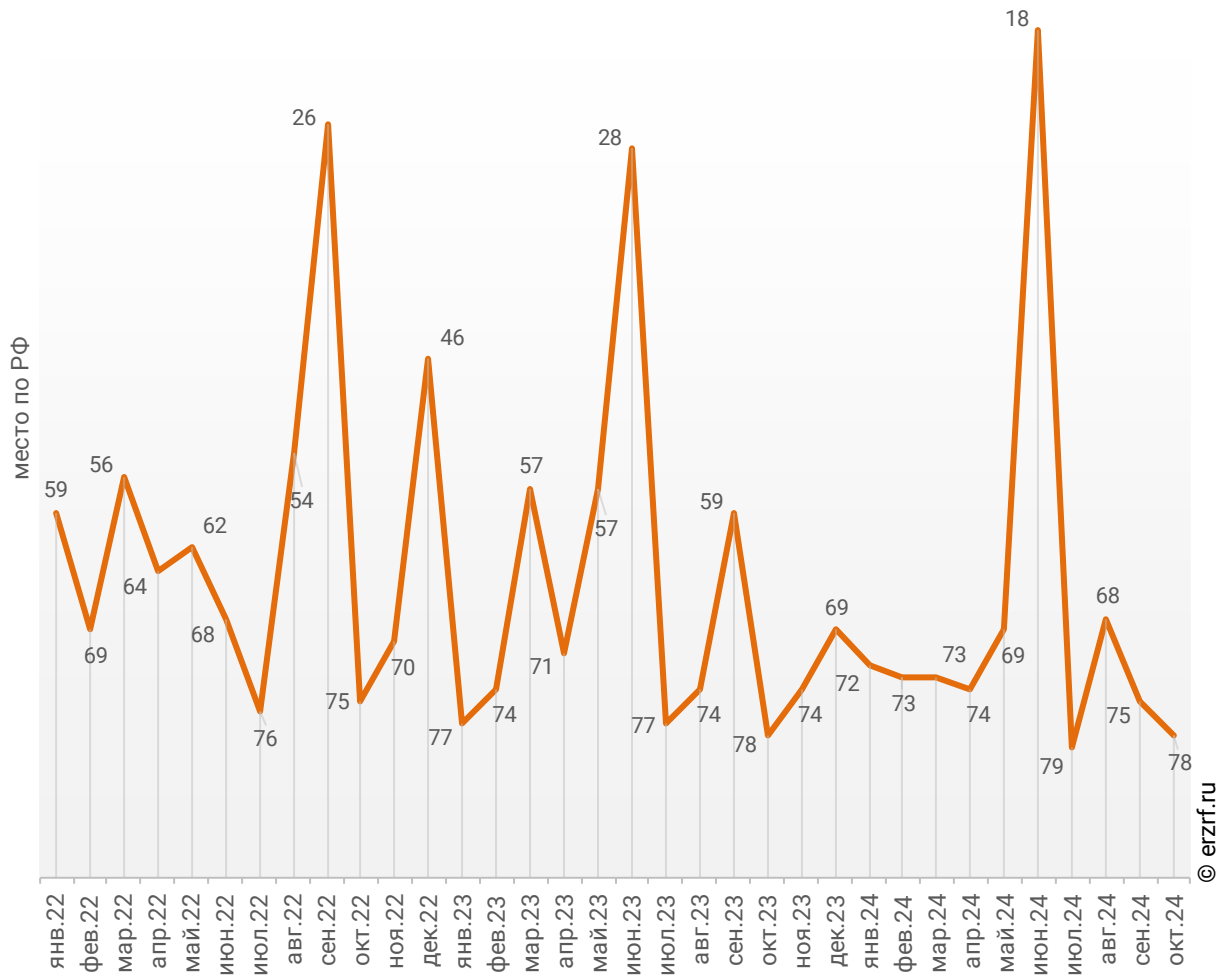
**Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Астраханской области, %**



По этому показателю Астраханская область занимает 78-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

**График 46**

**Динамика изменения места, занимаемого Астраханской 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 2024 г. составила 8,3% против 11,4% за этот же период 2023 г. и 15,2% – за этот же период 2022 г. По этому показателю Астраханская область занимает 83-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

## Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Астраханской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2025 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м <sup>2</sup>
IV квартал 2024	СЗ Инвестстрой	Нариманов	2	441	17 657
IV квартал 2024	ГК Хорошо	Бруклин	1	342	14 496
IV квартал 2024	СИК Девелопмент-Юг	Центральный	1	251	13 343
IV квартал 2024	СЗ Альвхейм	Бабаевского	1	277	12 604
IV квартал 2024	РАЗУМ	Гагарин	1	264	12 151
IV квартал 2024	СЗ ЖБК КАРАГАЛИНСКИЙ	По ул. Брестская	1	208	11 917
IV квартал 2024	СЗ МИГ ГРУПП	Клубный дом Кремлёвский	1	147	10 346
IV квартал 2024	ГК Аксиома	Аксиома на Минусинской	1	160	7 079
IV квартал 2024	СЗ ВИРА	Клубный дом Петрово-Дворцовый	1	56	4 601
IV квартал 2024	СЗ Домстрой-А	Вишнёвый сад	1	65	2 730
IV квартал 2024	СЗ Глобал-строй	Победа	1	39	1 686
I квартал 2025	Регион-Строй	Калина Парк	1	274	13 793
I квартал 2025	ГК RES DEVELOPMENT	Дом по ул. Адмирала Макарова	1	335	11 984
I квартал 2025	СЗ АЛЕГРАНТ-ГРУПП	Зацаревье квартал	1	176	6 113
I квартал 2025	СЗ Колос плюс	Клубный дом Велимир	1	64	3 432
II квартал 2025	Буран	Лотос Парк	1	329	19 833
II квартал 2025	СИК Девелопмент-Юг	Центральный	1	251	13 343
II квартал 2025	РАЗУМ	Гагарин	1	296	12 344
II квартал 2025	ГК Нижневолжская СК	Камертон	1	210	12 332
II квартал 2025	ИФК Астрстройинвест	По ул. Бакинская	1	192	12 201
II квартал 2025	СЗ Тайгер	ПИПЛ	1	218	11 171
II квартал 2025	ГК Аксиома	Аксиома на Минусинской	1	160	7 079
II квартал 2025	ГК Квартал	Дом по ул. Ярославская	1	42	2 778
II квартал 2025	ГК Аксиома	Аксиома на Тихореченской	1	60	2 609
III квартал 2025	РАЗУМ	Зеленые кварталы	1	437	21 271

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых
			домов	единиц	единиц
			ед.	ед.	м <sup>2</sup>
III квартал 2025	СЗ Альвхейм	Бабаевского	2	333	15 129
III квартал 2025	ГК Аксиома	Аксиома на Тихореченской	2	120	5 218
III квартал 2025	ГК Аксиома	Аксиома на Острове	1	120	4 951
III квартал 2025	УСК Стройкомплекс	Европейский	1	54	2 583
IV квартал 2025	ДК Прогресс	PROGRESS Восточный	2	590	21 596
IV квартал 2025	ДК Прогресс	PROGRESS Приволжский затон	1	552	19 198
IV квартал 2025	СЗ Метр2менеджмент	Островский	1	288	13 349
IV квартал 2025	ДК Прогресс	PROGRESS Брестская	2	279	10 309
IV квартал 2025	СЗ Мёд	Мёд	2	158	6 565
IV квартал 2025	ГК Аксиома	Аксиома на Острове	1	120	4 951
IV квартал 2025	СЗ Нурстрой	Резиденция	1	61	2 763
<b>Общий итог</b>			<b>42</b>	<b>7 969</b>	<b>365 505</b>

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м <sup>2</sup>
1	<i>Зеленые кварталы</i>	Астрахань	РАЗУМ	6	2 188	108 798
2	<i>Центральный</i>	Астрахань	СИК Девелопмент-Юг	8	1 504	81 239
3	<i>PROGRESS Восточный</i>	Астрахань	ДК Прогресс	5	1 144	40 776
4	<i>Лотос Парк</i>	Астрахань	Буран	2	649	38 725
5	<i>РАЗУМ на Звездной</i>	Астрахань	РАЗУМ	3	975	38 412
6	<i>Гагарин</i>	Астрахань	РАЗУМ	3	856	36 839
7	<i>ПИПЛ</i>	Астрахань	СЗ Тайгер	2	566	29 019
8	<i>Бабаевского</i>	Астрахань	СЗ Альвхейм	3	610	27 733
9	<i>Бруклин</i>	Астрахань	ГК Хорошо	2	576	27 391
10	<i>Атмосфера</i>	Астрахань	ДК Прогресс	1	577	26 733
11	<i>РАЗУМ на Боевой</i>	Астрахань	РАЗУМ	3	663	25 317
12	<i>Солнечный Город</i>	Астрахань	СЗ Демус Групп	2	583	24 923
13	<i>PROGRESS Брестская</i>	Астрахань	ДК Прогресс	5	630	23 328
14	<i>PROGRESS Альбион</i>	Астрахань	ДК Прогресс	1	598	22 841
15	<i>Скандинавия</i>	Астрахань	ГК RES DEVELOPMENT	1	500	21 990
16	<i>Слова</i>	Астрахань	СЗ Пространство-Строй	1	414	20 077
17	<i>PROGRESS Приволжский затон</i>	Астрахань	ДК Прогресс	1	552	19 198
18	<i>Нариманов</i>	Нариманов	СЗ Инвестстрой	2	441	17 657
19	<i>Аксиома.Свобода</i>	Астрахань	ГК Аксиома	3	360	15 273
20	<i>Лазурный</i>	Астрахань	ГК Нижневолжская СК	1	298	14 854
21	<i>Август</i>	Астрахань	СЗ ВЕСНА	1	270	14 411
22	<i>ПРОГРЕСС СИТИ</i>	Астрахань	ДК Прогресс	1	420	14 244
23	<i>Аксиома на Минусинской</i>	Астрахань	ГК Аксиома	2	320	14 158
24	<i>Калина Парк</i>	Астрахань	Регион-Строй	1	274	13 793
25	<i>Островский</i>	Астрахань	СЗ Метр2менеджмент	1	288	13 349

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м <sup>2</sup>
26	<i>Аксиома на Тихореченской</i>	Астрахань	ГК Аксиома	5	300	13 045
27	<i>Клубный дом На Высоте</i>	Астрахань	СЗ Союз Девелопмент	1	288	13 004
28	<i>PROGRESS Савушкина</i>	Астрахань	ДК Прогресс	1	330	12 518
29	<i>Камертон</i>	Астрахань	ГК Нижневолжская СК	1	210	12 332
30	<i>По ул. Бакинская</i>	Астрахань	ИФК Астрстройинвест	1	192	12 201
31	<i>Дом по ул. Адмирала Макарова</i>	Астрахань	ГК RES DEVELOPMENT	1	335	11 984
32	<i>По ул. Брестская</i>	Астрахань	СЗ ЖБК КАРАГАЛИНСКИЙ	1	208	11 917
33	<i>PROGRESS Новый</i>	Астрахань	ДК Прогресс	1	345	11 765
34	<i>Клубный дом Кремлёвский</i>	Астрахань	СЗ МИГ ГРУПП	1	147	10 346
35	<i>Аксиома на Острове</i>	Астрахань	ГК Аксиома	2	240	9 902
36	<i>SKY</i>	Астрахань	СЗ Рэс-Скай	1	230	9 846
37	<i>Кислород</i>	Астрахань	СЗ Партикл-линейный	1	200	8 539
38	<i>Аура</i>	Астрахань	СЗ Старт	1	162	7 528
39	<i>Бабайка</i>	Астрахань	ГК Хорошо	1	144	6 786
40	<i>Мёд</i>	Астрахань	СЗ Мёд	2	158	6 565
41	<i>Зацаревье квартал</i>	Астрахань	СЗ АЛЕГРАНТ-ГРУПП	1	176	6 113
42	<i>Клубный дом Петрово-Дворцовый</i>	Астрахань	СЗ ВИРА	1	56	4 601
43	<i>Клубный дом Велимир</i>	Астрахань	СЗ Колос плюс	1	64	3 432
44	<i>Дом по ул. Ярославская</i>	Астрахань	ГК Квартал	1	42	2 778
45	<i>Резиденция</i>	Астрахань	СЗ Нурстрой	1	61	2 763
46	<i>Вишнёвый сад</i>	Астрахань	СЗ Домстрой-А	1	65	2 730
47	<i>Европейский</i>	Астрахань	УСК Стройкомплекс	1	54	2 583
48	<i>Победа</i>	Началово	СЗ Глобал-строй	1	39	1 686
<b>Общий итог</b>				<b>90</b>	<b>20 302</b>	<b>916 042</b>

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
1	<b>ПРОГРЕСС СИТИ</b>	Астрахань	ДК Прогресс	33,9
2	<b>PROGRESS Новый</b>	Астрахань	ДК Прогресс	34,1
3	<b>Зацаревье квартал</b>	Астрахань	СЗ АЛЕГРАНТ-ГРУПП	34,7
4	<b>PROGRESS Приволжский затон</b>	Астрахань	ДК Прогресс	34,8
5	<b>PROGRESS Восточный</b>	Астрахань	ДК Прогресс	35,6
6	<b>Дом по ул. Адмирала Макарова</b>	Астрахань	ГК RES DEVELOPMENT	35,8
7	<b>PROGRESS Брестская</b>	Астрахань	ДК Прогресс	37,0
8	<b>PROGRESS Савушкина</b>	Астрахань	ДК Прогресс	37,9
9	<b>РАЗУМ на Боевой</b>	Астрахань	РАЗУМ	38,2
10	<b>PROGRESS Альбион</b>	Астрахань	ДК Прогресс	38,2
11	<b>РАЗУМ на Звездной</b>	Астрахань	РАЗУМ	39,4
12	<b>Нариманов</b>	Нариманов	СЗ Инвестстрой	40,0
13	<b>Аксиома на Острове</b>	Астрахань	ГК Аксиома	41,3
14	<b>Мёд</b>	Астрахань	СЗ Мёд	41,6
15	<b>Вишнёвый сад</b>	Астрахань	СЗ Домстрой-А	42,0
16	<b>Аксиома.Свобода</b>	Астрахань	ГК Аксиома	42,4
17	<b>Кислород</b>	Астрахань	СЗ Партикл-линейный	42,7
18	<b>Солнечный Город</b>	Астрахань	СЗ Демус Групп	42,7
19	<b>SKY</b>	Астрахань	СЗ Рэс-Скай	42,8
20	<b>Гагарин</b>	Астрахань	РАЗУМ	43,0
21	<b>Победа</b>	Началово	СЗ Глобал-строй	43,2
22	<b>Аксиома на Тихореченской</b>	Астрахань	ГК Аксиома	43,5
23	<b>Скандинавия</b>	Астрахань	ГК RES DEVELOPMENT	44,0
24	<b>Аксиома на Минусинской</b>	Астрахань	ГК Аксиома	44,2
25	<b>Клубный дом На Высоте</b>	Астрахань	СЗ Союз Девелопмент	45,2
26	<b>Резиденция</b>	Астрахань	СЗ Нурстрой	45,3

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
27	<i>Бабаевского</i>	Астрахань	СЗ Альвхейм	45,5
28	<i>Атмосфера</i>	Астрахань	ДК Прогресс	46,3
29	<i>Островский</i>	Астрахань	СЗ Метр2менеджмент	46,4
30	<i>Аура</i>	Астрахань	СЗ Старт	46,5
31	<i>Бабайка</i>	Астрахань	ГК Хорошо	47,1
32	<i>Бруклин</i>	Астрахань	ГК Хорошо	47,6
33	<i>Европейский</i>	Астрахань	УСК Стройкомплекс	47,8
34	<i>Слова</i>	Астрахань	СЗ Пространство-Строй	48,5
35	<i>Зеленые кварталы</i>	Астрахань	РАЗУМ	49,7
36	<i>Лазурный</i>	Астрахань	ГК Нижневолжская СК	49,8
37	<i>Калина Парк</i>	Астрахань	Регион-Строй	50,3
38	<i>ПИПЛ</i>	Астрахань	СЗ Тайгер	51,3
39	<i>Август</i>	Астрахань	СЗ ВЕСНА	53,4
40	<i>Клубный дом Велимир</i>	Астрахань	СЗ Колос плюс	53,6
41	<i>Центральный</i>	Астрахань	СИК Девелопмент-Юг	54,0
42	<i>По ул. Брестская</i>	Астрахань	СЗ ЖБК КАРАГАЛИНСКИЙ	57,3
43	<i>Камертон</i>	Астрахань	ГК Нижневолжская СК	58,7
44	<i>Лотос Парк</i>	Астрахань	Буран	59,7
45	<i>По ул. Бакинская</i>	Астрахань	ИФК Астрстройинвест	63,5
46	<i>Дом по ул. Ярославская</i>	Астрахань	ГК Квартал	66,1
47	<i>Клубный дом Кремлёвский</i>	Астрахань	СЗ МИГ ГРУПП	70,4
48	<i>Клубный дом Петрово-Дворцовый</i>	Астрахань	СЗ ВИРА	82,2
<b>Общий итог</b>				<b>45,1</b>





# ООО «Институт развития строительной отрасли»

## Основные направления деятельности:

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

## Нашими услугами пользуются:

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

**Основан  
в 2012 году**

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

## Приложение 4. Услуги портала ЕРЗ.РФ

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