

# СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Мурманская область

ноябрь 2024

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

**57 691**

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

**51,5**

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

за последние 12 мес.

Росстат

**723**

+88,6% к предшествующим 12 мес.

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

на II квартал 2023

Росстат

**?**

**Доля ввода жилья застройщиками**

за последние 12 мес.

Росстат

**11,4%**

+2,0 п.п. к предшествующим 12 мес.

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

за сентябрь 2024

Банк России

**140**

-61,2% к сентябрю 2023

**Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %**  
за сентябрь 2024

Банк России

**6,84**

+0,96 п.п. к сентябрю 2023

## Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора .....	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Мурманской области.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Мурманской области.....	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Мурманской области по срокам выдачи разрешения на строительство .....	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Мурманской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию .....	8
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Мурманской области по этажности строящихся домов .....	9
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Мурманской области по материалам стен строящихся домов .....	13
7. ТОП застройщиков Мурманской области по объемам строительства .....	17
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Мурманской области .....	17
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Мурманской области.....	18
10. Ипотечное кредитование для жителей Мурманской области (официальная статистика Банка России).....	21
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Мурманской области .....	21
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Мурманской области .	25
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Мурманской области .....	33
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Мурманской области .....	38
11. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата) .....	45
12. Ввод жилья в Мурманской области (официальная статистика Росстата).....	47
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Мурманской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2025 г. ....	58
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Мурманской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	59
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Мурманской области, по средней площади жилых единиц .....	60
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ .....	62

## 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 Мурманской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Мурманской области на ноябрь 2024 года выявлено **8 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 **1 121 жилая единица** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **57 691 м<sup>2</sup>** (Таблица 1).

**Таблица 1**

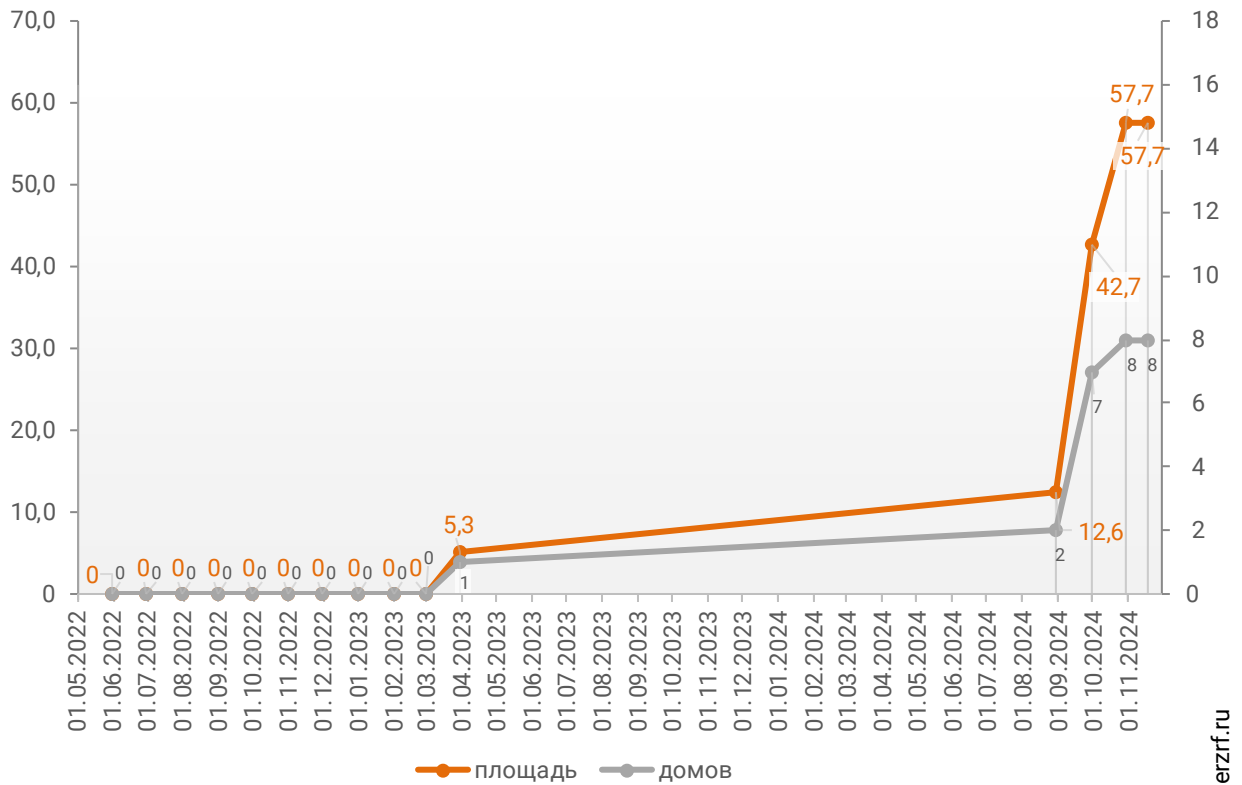
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
многоквартирный дом	8	100%	1 121	100%	57 691	100%
<b>Общий итог</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>1 121</b>	<b>100%</b>	<b>57 691</b>	<b>100%</b>

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

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

**График 1**

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



© erzrf.ru

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

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

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
<b>Кольский</b>	<b>6</b>	<b>75,0%</b>	<b>691</b>	<b>61,6%</b>	<b>34 918</b>	<b>60,5%</b>
Кола	5	62,5%	654	58,3%	30 108	52,2%
Кильдинстрой	1	12,5%	37	3,3%	4 810	8,3%
<b>Мурманск</b>	<b>2</b>	<b>25,0%</b>	<b>430</b>	<b>38,4%</b>	<b>22 773</b>	<b>39,5%</b>
	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>1 121</b>	<b>100%</b>	<b>57 691</b>	<b>100%</b>

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на район Кольский (60,5% совокупной площади жилых единиц).

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

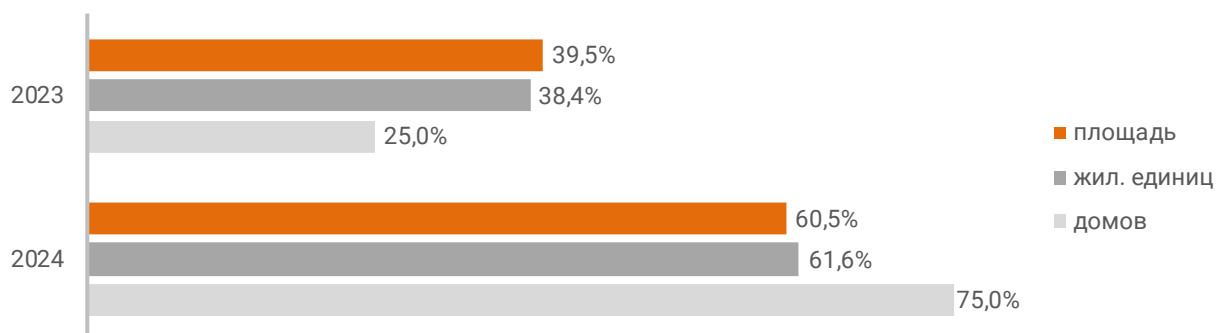
Застройщики жилья в Мурманской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с февраля 2023 г. по август 2024 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
2023	2	25,0%	430	38,4%	22 773	39,5%
2024	6	75,0%	691	61,6%	34 918	60,5%
<b>Общий итог</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>1 121</b>	<b>100%</b>	<b>57 691</b>	<b>100%</b>

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Мурманской 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. (60,5% по площади жилых единиц).

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

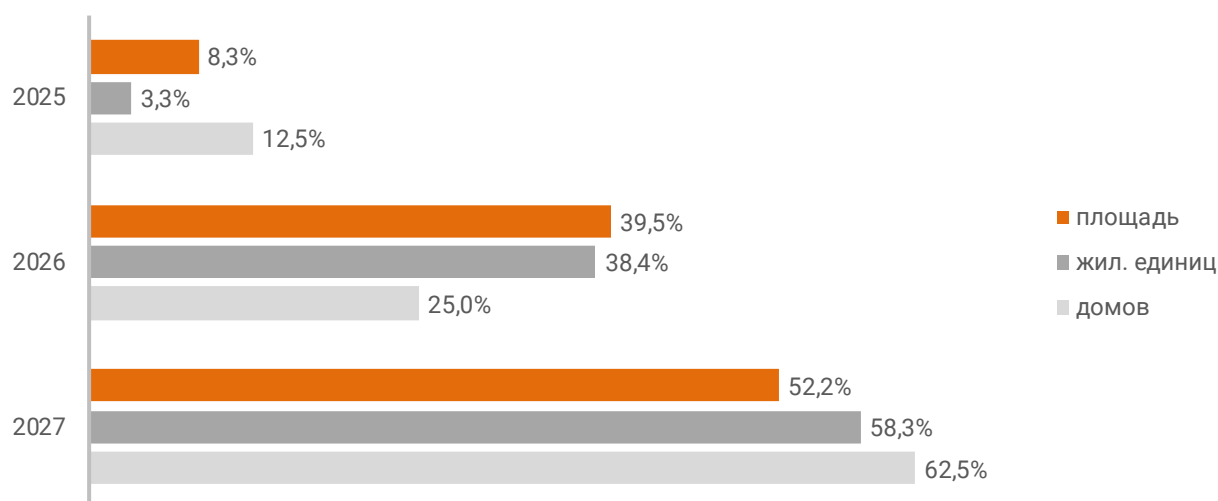
В Мурманской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

**Таблица 4**

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
2025	1	12,5%	37	3,3%	4 810	8,3%
2026	2	25,0%	430	38,4%	22 773	39,5%
2027	5	62,5%	654	58,3%	30 108	52,2%
<b>Общий итог</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>1 121</b>	<b>100%</b>	<b>57 691</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 2**

Распределение жилых новостроек Мурманской области по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2025 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 4 810 м<sup>2</sup> жилья (Приложение 1).



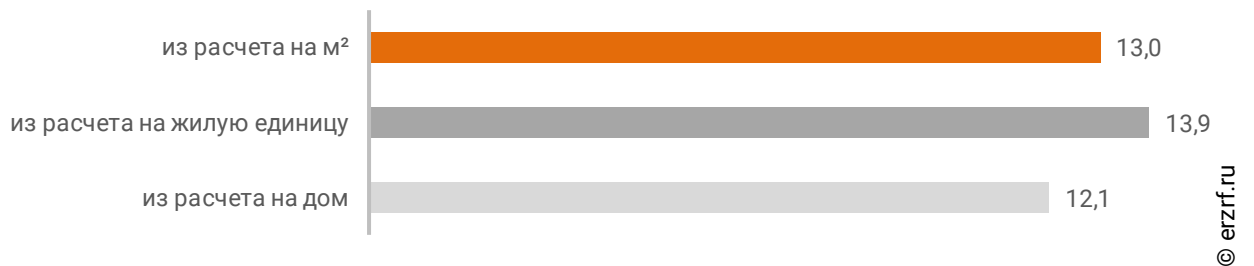
## 5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Мурманской области по этажности строящихся домов

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

- 12,1 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 13,9 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 13,0 этажа – из расчета на строящийся м<sup>2</sup>.

Гистограмма 3

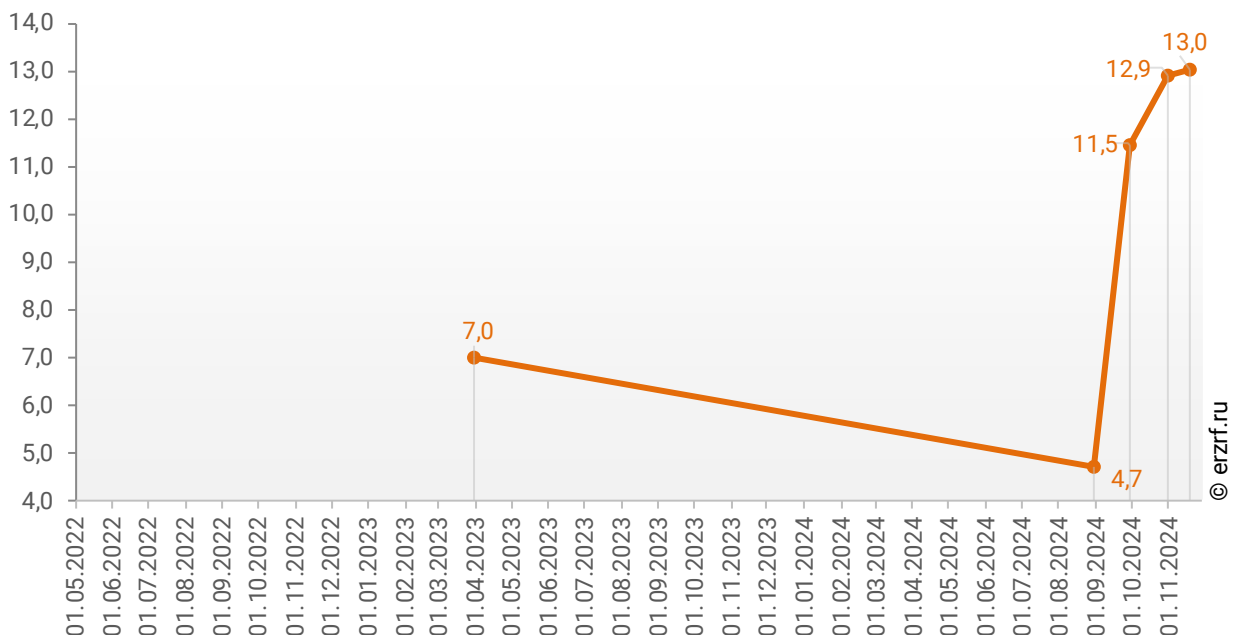
Средняя этажность новостроек Мурманской области



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

График 2

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



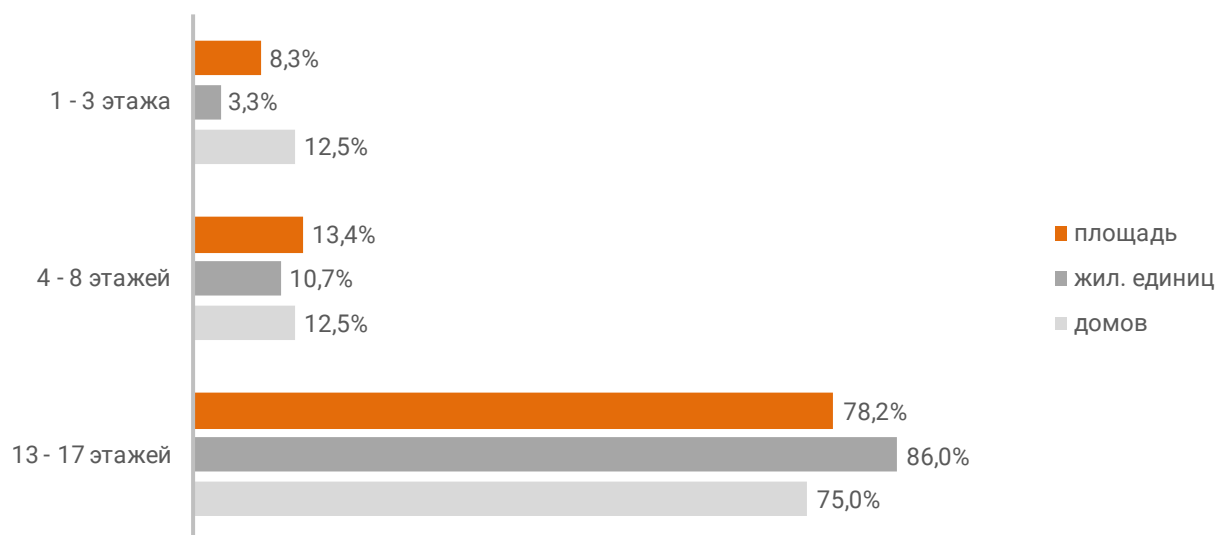
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 5, Гистограмма 4).

**Таблица 5**

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1 - 3 этажа	1	12,5%	37	3,3%	4 810	8,3%
4 - 8 этажей	1	12,5%	120	10,7%	7 754	13,4%
13 - 17 этажей	6	75,0%	964	86,0%	45 127	78,2%
<b>Общий итог</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>1 121</b>	<b>100%</b>	<b>57 691</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 4**

Распределение жилых новостроек Мурманской области по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 13 - 17 этажей – 78,2% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Мурманской области не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,3%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Мурманской области является 17-этажный многоквартирный дом в ЖК «Северное сияние», застройщик «ИнтерСтрой». ТОП лидеров высотного строительства представлен в таблице 6.

**Таблица 6**

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	17	<i>ИнтерСтрой</i>	многоквартирный дом	Северное сияние
2	15	<i>ГК Самолет</i>	многоквартирный дом	Кольские Огни
3	8	<i>СЗ АРКТИКУМ</i>	многоквартирный дом	Русский Север
4	1	<i>Инвестиции Севера</i>	многоквартирный дом	ПГТ Кильдинстрой

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Мурманской области является многоквартирный дом в ЖК «Северное сияние», застройщик «ИнтерСтрой». ТОП лидеров по самым большим домам представлен в таблице 7.

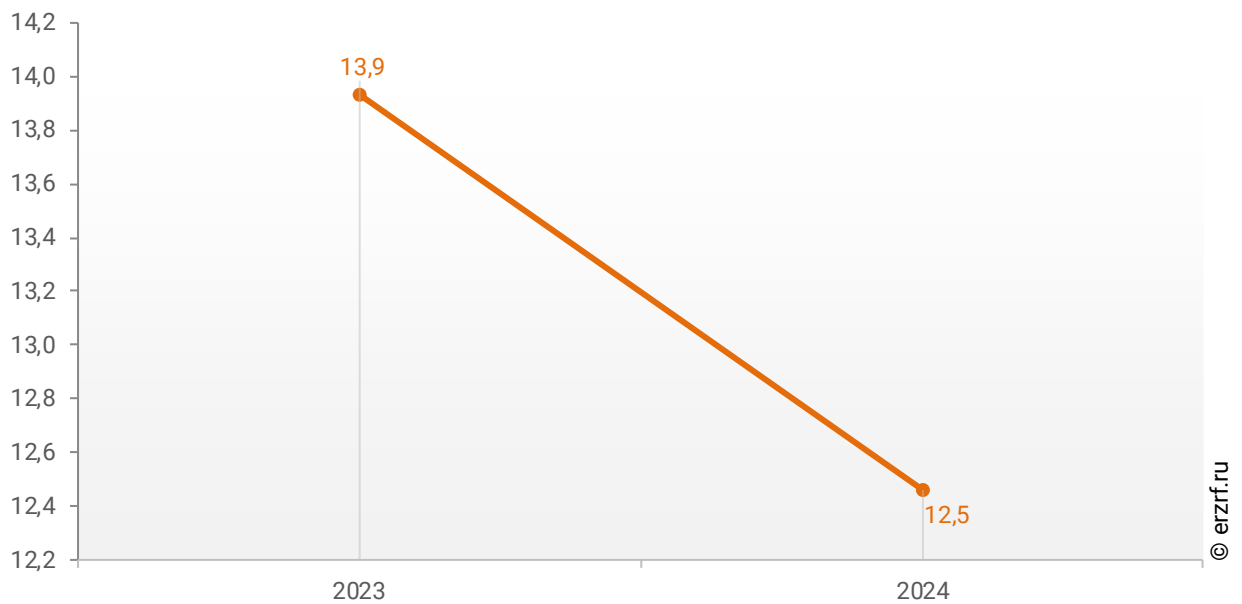
**Таблица 7**

№	Площадь, м <sup>2</sup>	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	15 019	<i>ИнтерСтрой</i>	многоквартирный дом	Северное сияние
2	7 754	<i>СЗ АРКТИКУМ</i>	многоквартирный дом	Русский Север
3	6 494	<i>ГК Самолет</i>	многоквартирный дом	Кольские Огни
4	4 810	<i>Инвестиции Севера</i>	многоквартирный дом	ПГТ Кильдинстрой

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Мурманской области, разрешение на строительство которых выдано в 2024 году, составляет 12,5 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Мурманской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 3.

**График 3**

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



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

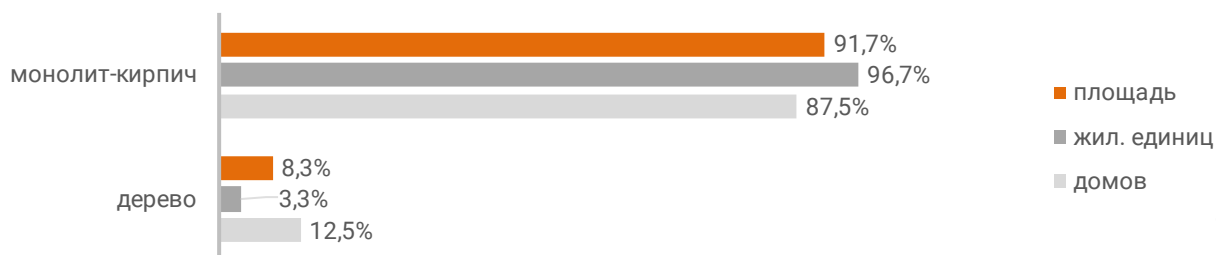
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 8, Гистограмма 5).

Таблица 8

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
монолит-кирпич	7	87,5%	1 084	96,7%	52 881	91,7%
дерево	1	12,5%	37	3,3%	4 810	8,3%
<b>Общий итог</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>1 121</b>	<b>100%</b>	<b>57 691</b>	<b>100%</b>

Гистограмма 5

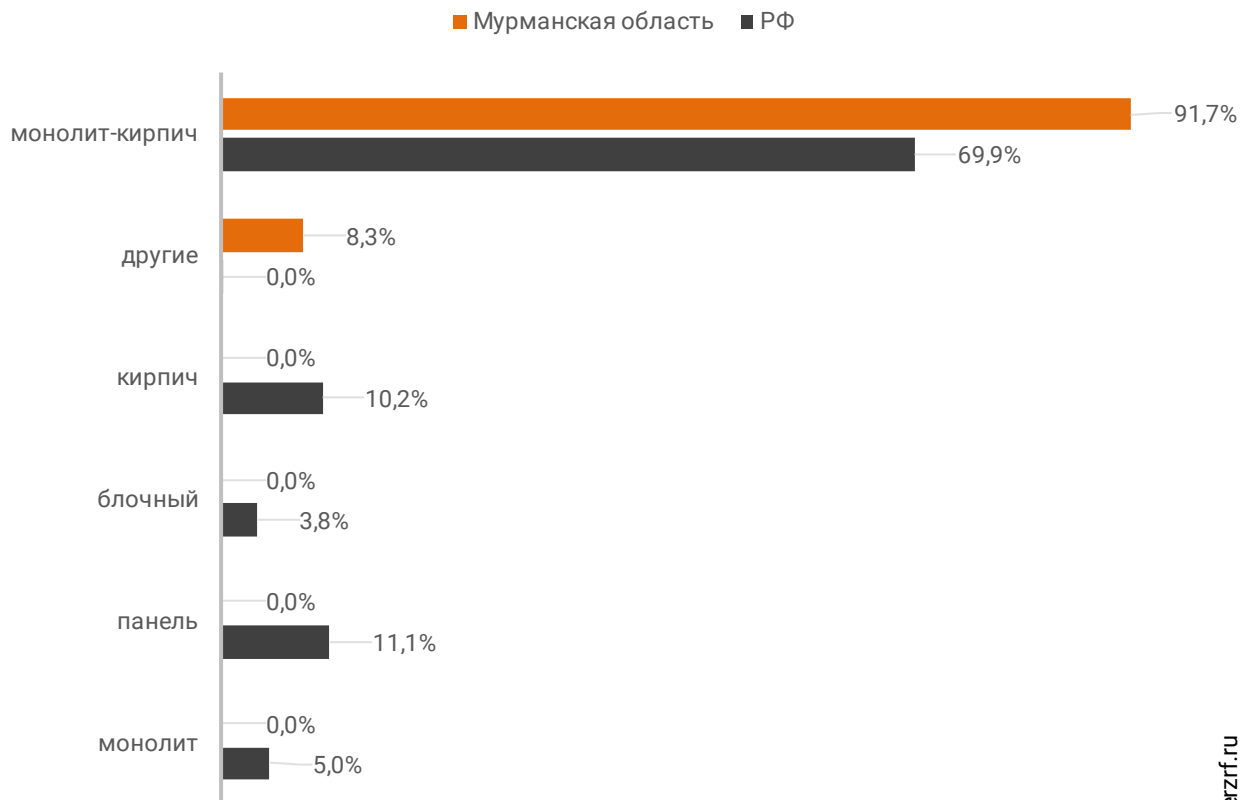
Распределение жилых новостроек Мурманской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Мурманской области является монолит-кирпич. Из него возводится 91,7% 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 Мурманской области**

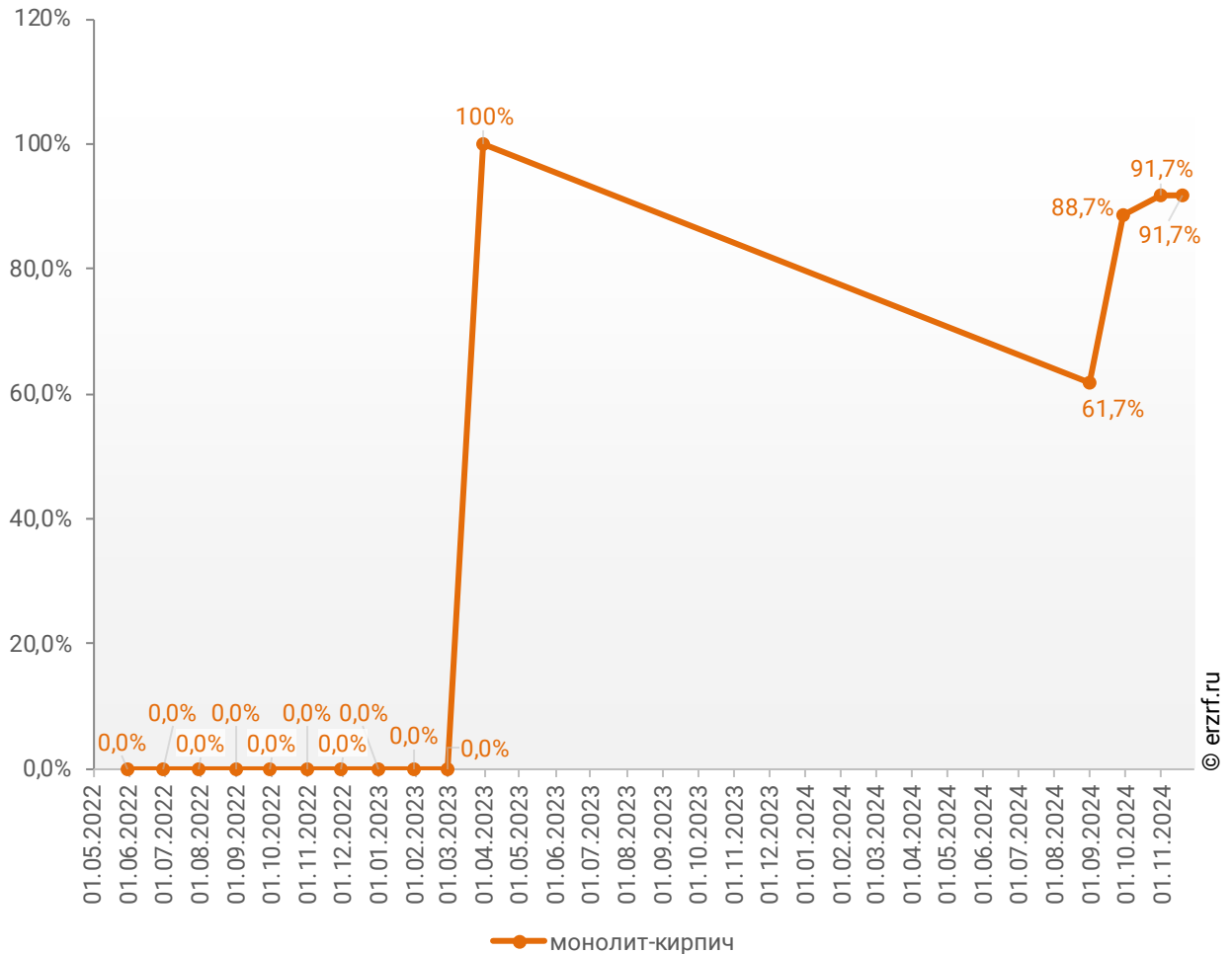


© erzrf.ru

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

**График 4**

**Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Мурманской области (на м<sup>2</sup>)**



Среди строящегося жилья Мурманской области у 74,0% 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 88,7% 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 <sup>2</sup>	%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	6	85,7%	774	95,4%	37 862	88,7%
деревянные, каркасно-щитовые	1	14,3%	37	4,6%	4 810	11,3%
<b>Общий итог</b>	<b>7</b>	<b>100%</b>	<b>811</b>	<b>100%</b>	<b>42 672</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 7**

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





## 7. ТОП застройщиков Мурманской области по объемам строительства

По состоянию на ноябрь 2024 года строительство жилья в Мурманской области осуществляют 4 застройщика

ТОП застройщиков по объёмам текущего жилищного строительства в Мурманской области на ноябрь 2024 года представлен в таблице 10.

**Таблица 10**

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1	<i>ГК Самолет</i>	5	62,5%	654	58,3%	30 108	52,2%
2	<i>ИнтерСтрой</i>	1	12,5%	310	27,7%	15 019	26,0%
3	<i>СЗ АРКТИКУМ</i>	1	12,5%	120	10,7%	7 754	13,4%
4	<i>Инвестиции Севера</i>	1	12,5%	37	3,3%	4 810	8,3%
<b>Общий итог</b>		<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>1 121</b>	<b>100%</b>	<b>57 691</b>	<b>100%</b>

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

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

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Кольские Огни» (город Кола). В этом жилом комплексе застройщик «ГК Самолет» возводит 5 домов, включающих 654 жилые единицы, совокупной площадью 30 108 м<sup>2</sup>.

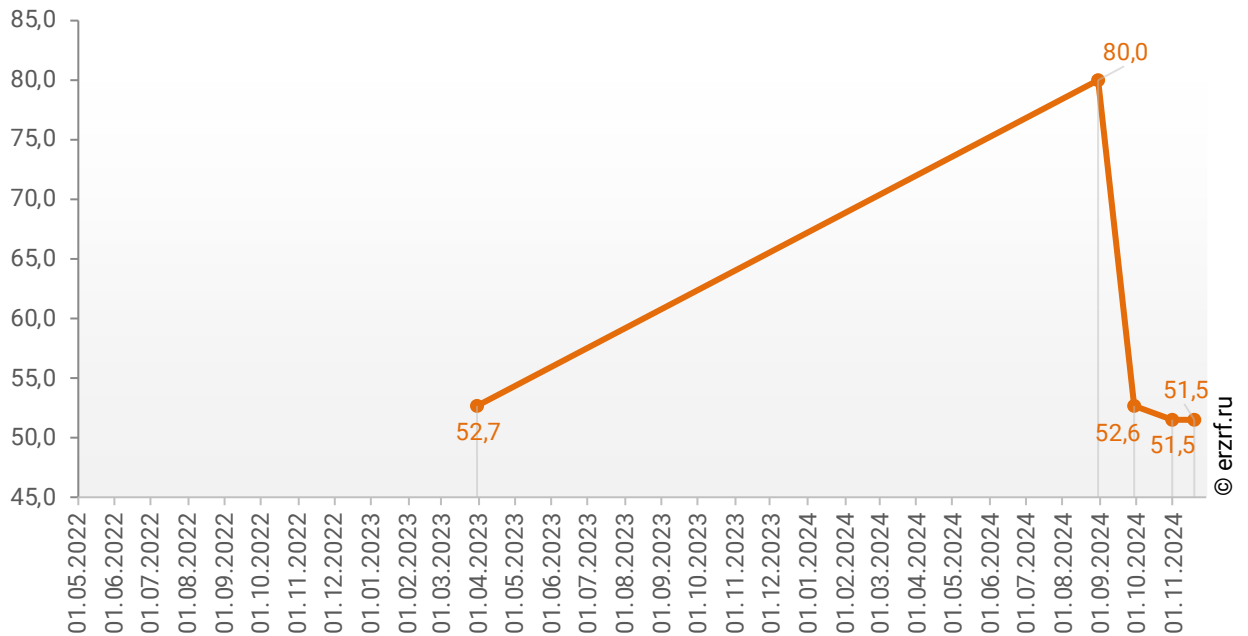
## 9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Мурманской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Мурманской области, составляет 51,5 м<sup>2</sup>. По Российской Федерации этот показатель составляет 49,1 м<sup>2</sup>.

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

График 5

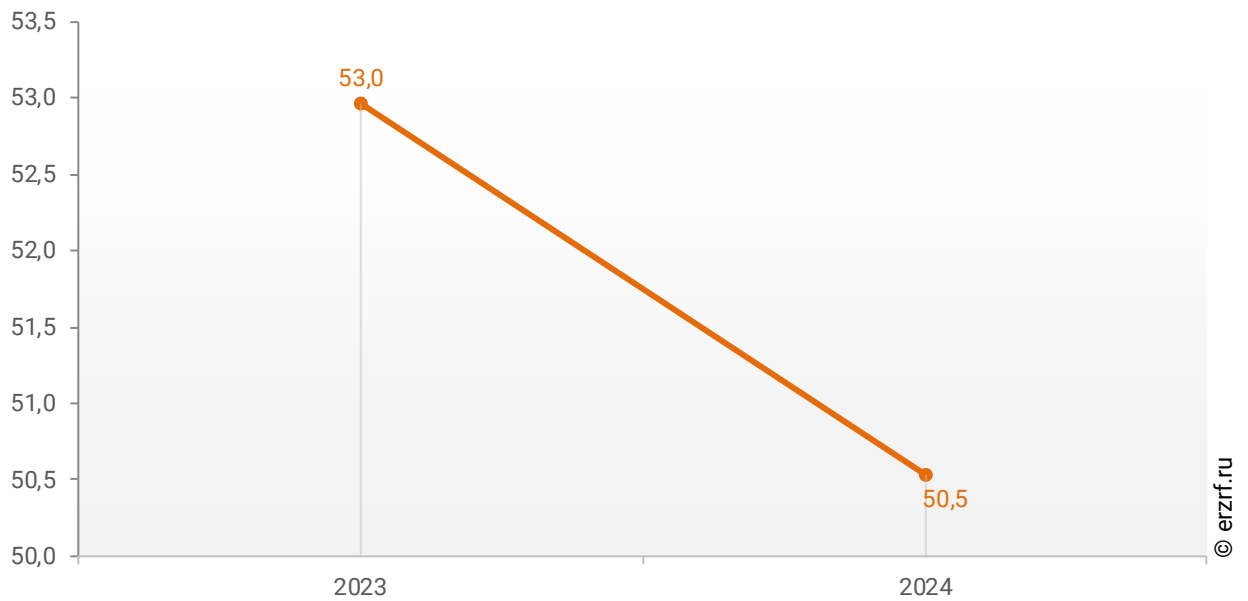
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Мурманской области, м<sup>2</sup>



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Мурманской области, разрешение на строительство которых выдано в 2024 году, составляет 50,5 м<sup>2</sup>. Распределение средней площади строящихся жилых единиц Мурманской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 6.

**График 6**

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ГК Самолет» – 46,0 м<sup>2</sup>. Самая большая – у застройщика «Инвестиции Севера» – 130,0 м<sup>2</sup> (Таблица 11).

**Таблица 11**

<b>Застройщик</b>	<b>Ср. площадь квартиры, м<sup>2</sup></b>
ГК Самолет	46,0
ИнтерСтрой	48,4
СЗ АРКТИКУМ	64,6
Инвестиции Севера	130,0
<b>Общий итог</b>	<b>51,5</b>

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Мурманской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Кольские Огни» – 46,0 м<sup>2</sup>, застройщик «ГК Самолет». Наибольшая – в ЖК «ПГТ Кильдинстрой» – 130,0 м<sup>2</sup>, застройщик «Инвестиции Севера».

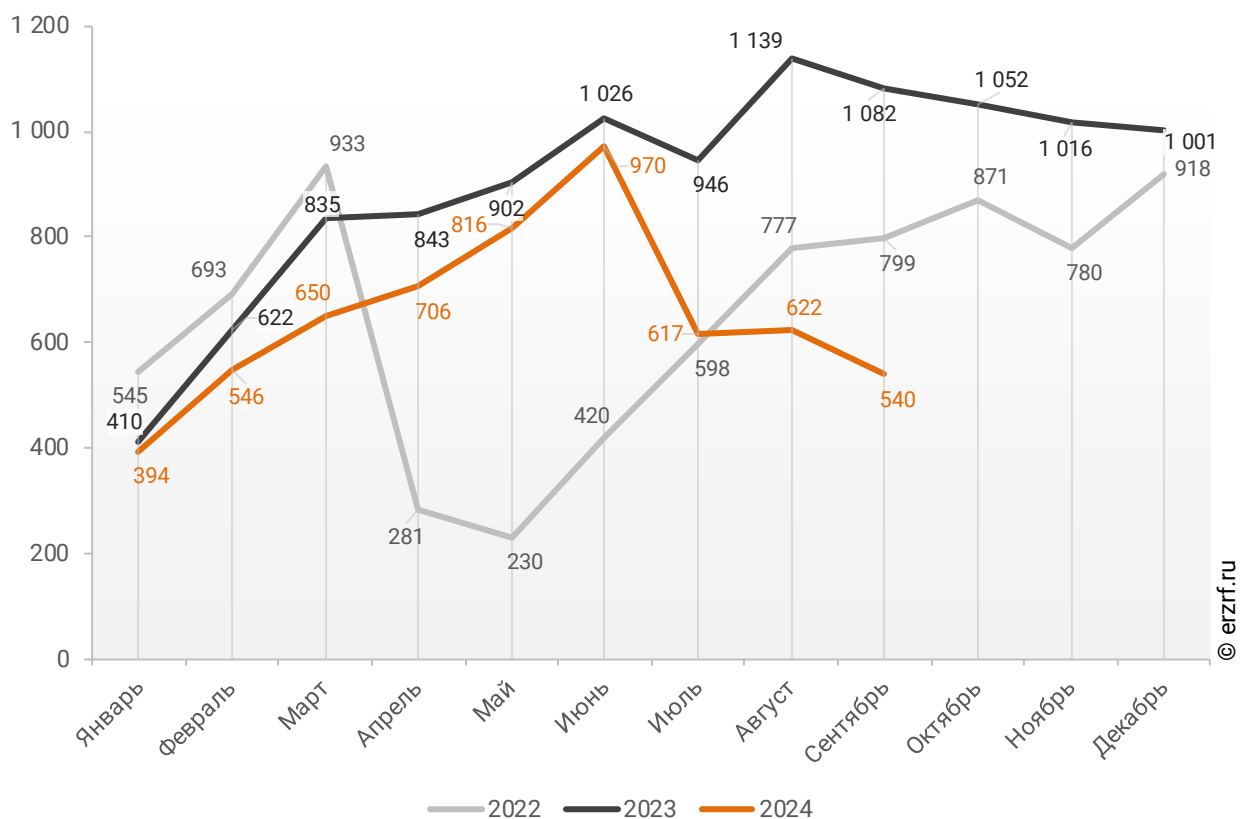
## 10. Ипотечное кредитование для жителей Мурманской области (официальная статистика Банка России)

### 10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Мурманской области

По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Мурманской области, составило 5 861, что на 24,9% меньше уровня 2023 г. (7 805 ИЖК), и на 11,1% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (5 276 ИЖК).

График 7

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

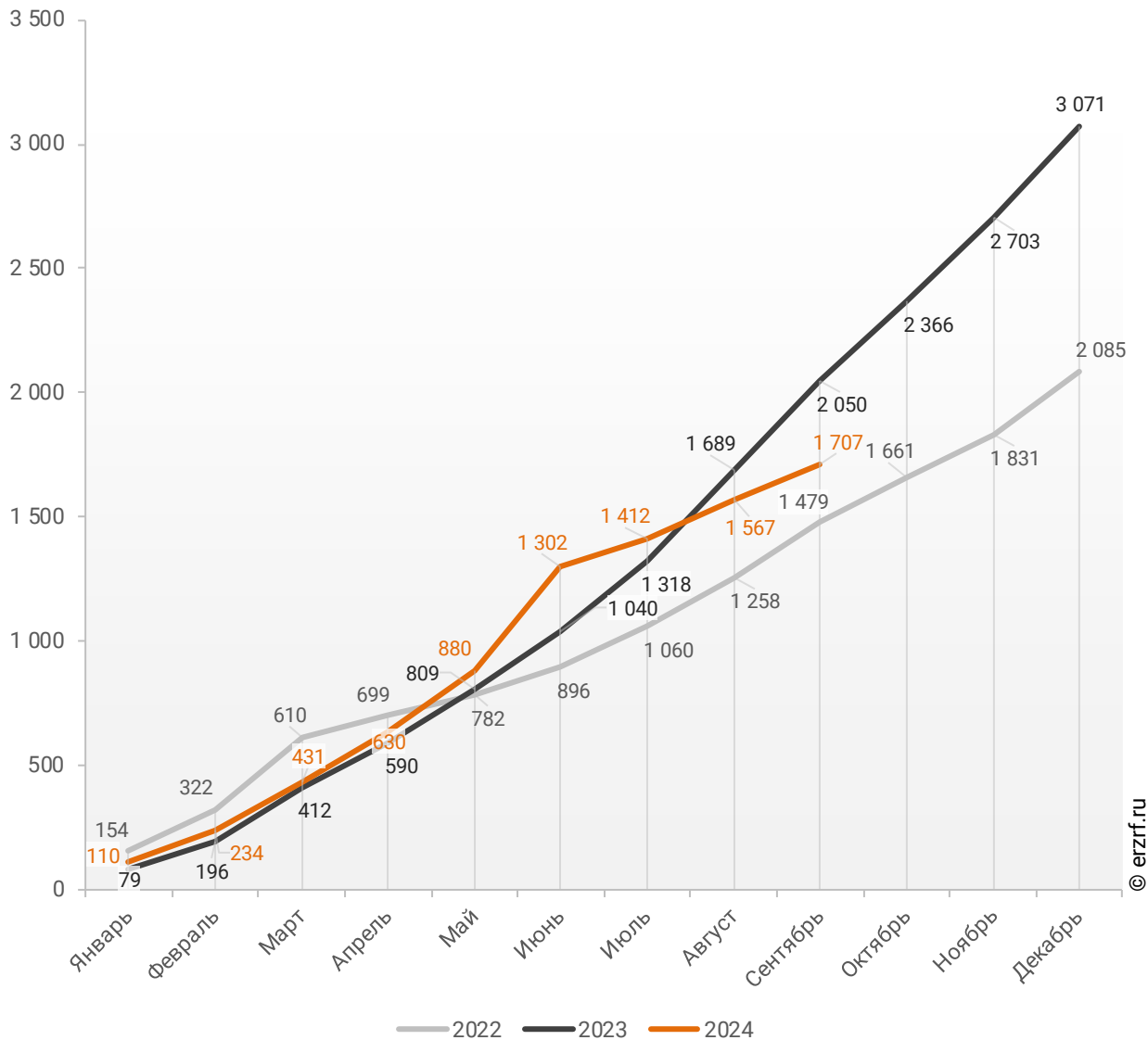


За 9 месяцев 2024 г. количество ИЖК, выданных жителям Мурманской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 1 707, что на 16,7% меньше, чем в 2023 г. (2 050 ИЖК), и на 15,4% больше соответствующего значения 2022 г. (1 479 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Мурманской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 8.

**График 8**

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

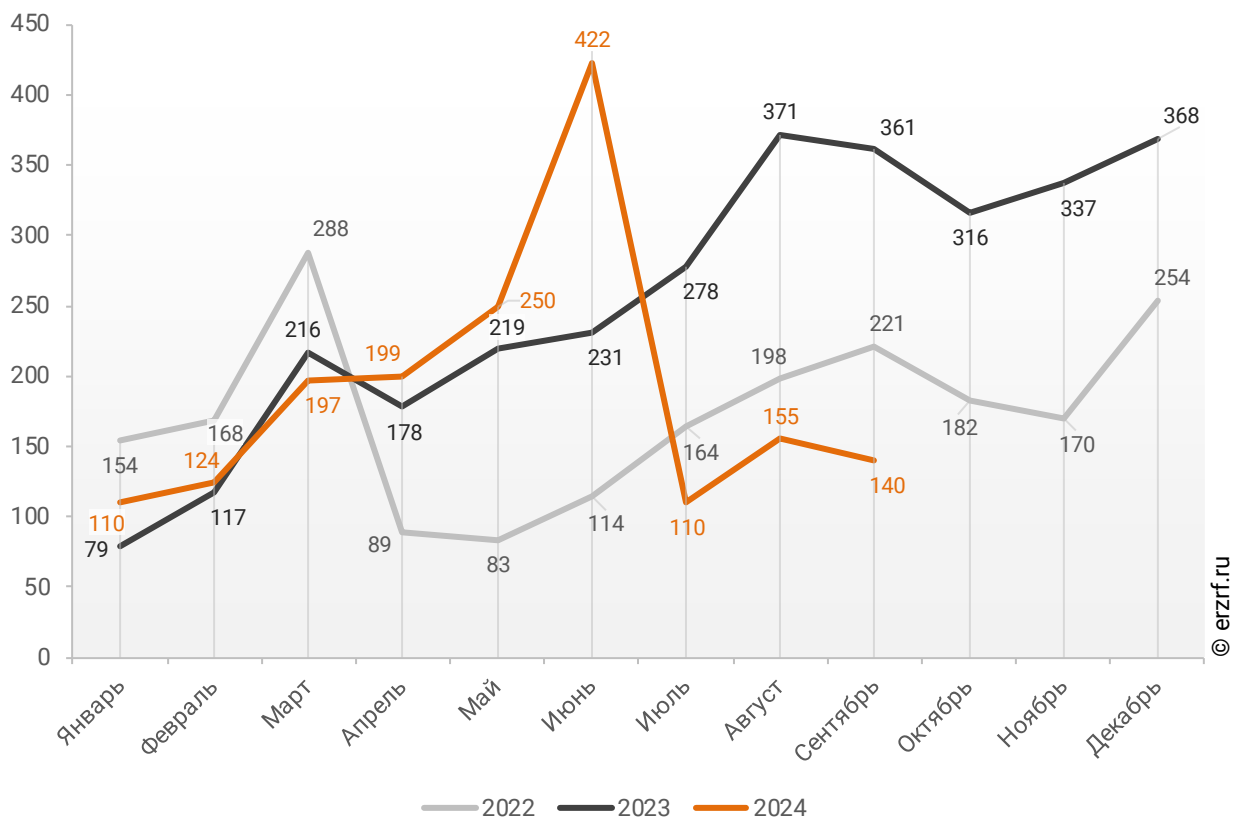


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Мурманской области в сентябре 2024 года уменьшилось на 61,2% по сравнению с сентябрем 2023 года (140 против 361 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Мурманской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 9.

**График 9**

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

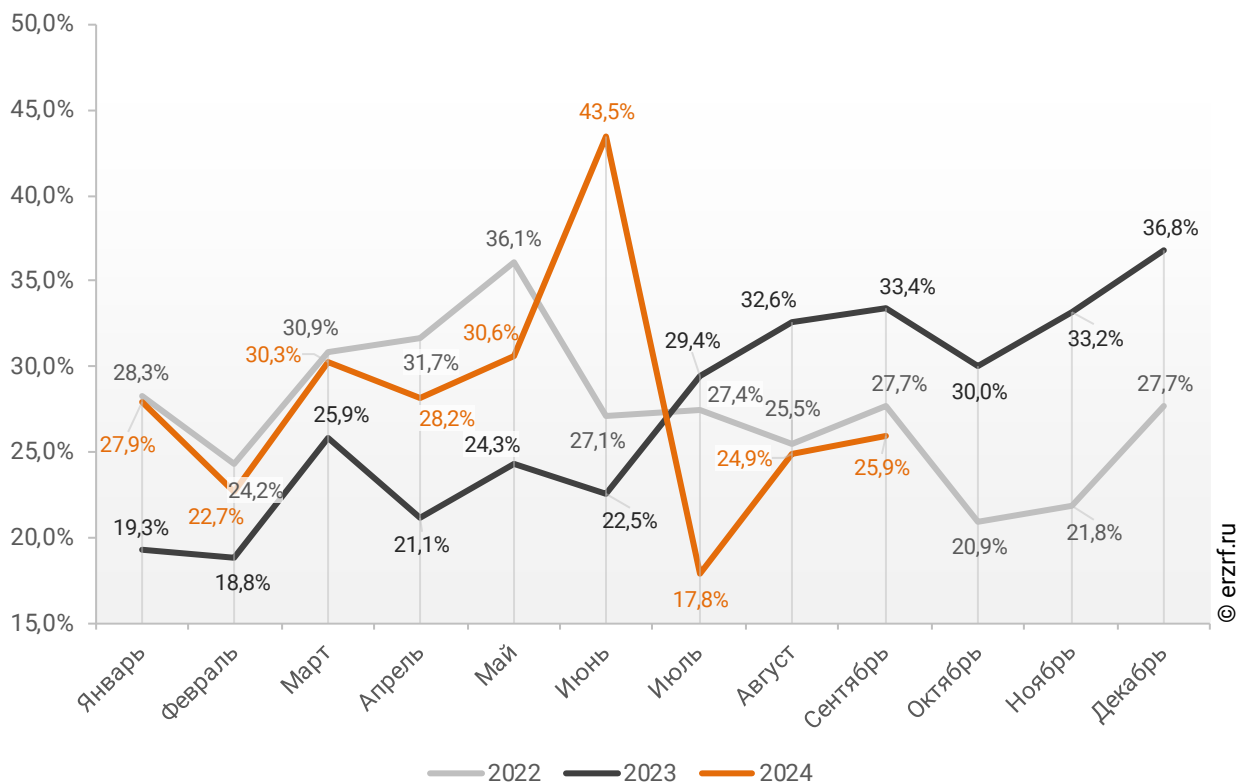


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2024 г., составила 29,1% от общего количества ИЖК, выданных жителям Мурманской области за этот же период, что на 2,8 п.п. больше соответствующего значения 2023 г. (26,3%), и на 1,1 п.п. больше уровня 2022 г. (28,0%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Мурманской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 10.

**График 10**

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





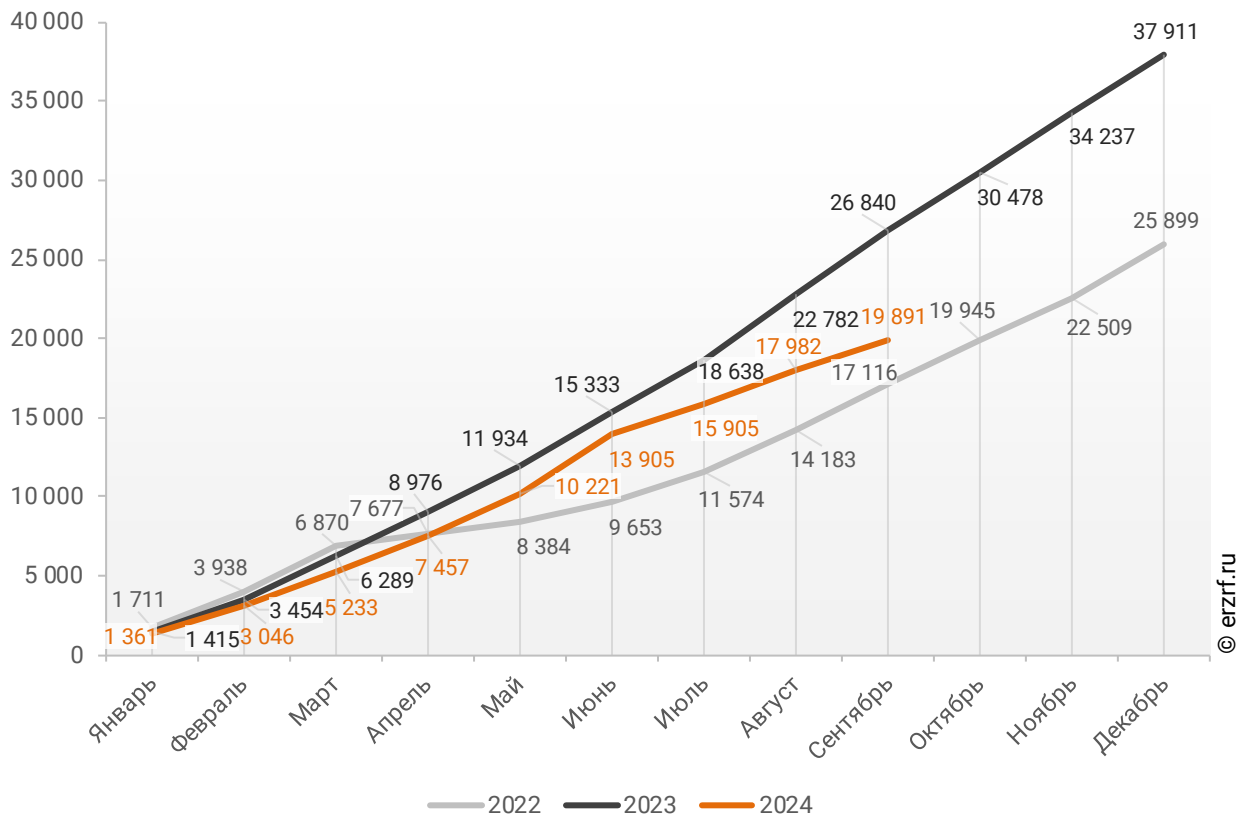
## 10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Мурманской области

По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. объем ИЖК, выданных жителям Мурманской области, составил 19,89 млрд ₽, что на 25,9% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (26,84 млрд ₽), и на 16,2% больше аналогичного значения 2022 г. (17,12 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Мурманской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 11.

График 11

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

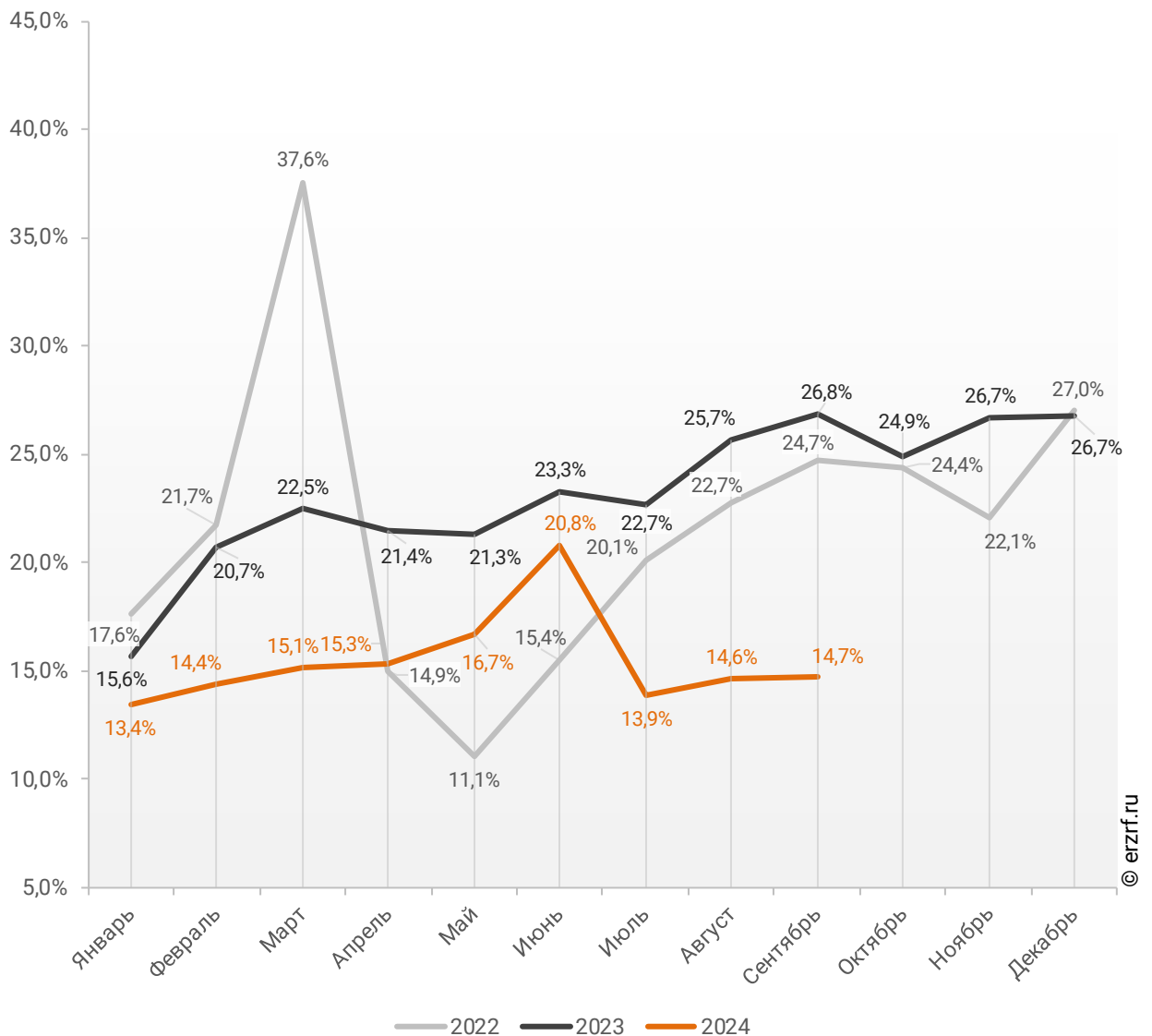


В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2024 г. жителям Мурманской области (126,61 млрд ₽), доля ИЖК составила 15,7%, что на 7,0 п.п. меньше соответствующего значения 2023 г. (22,7%), и на 5,5 п.п. меньше уровня 2022 г. (21,2%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Мурманской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 12.

**График 12**

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

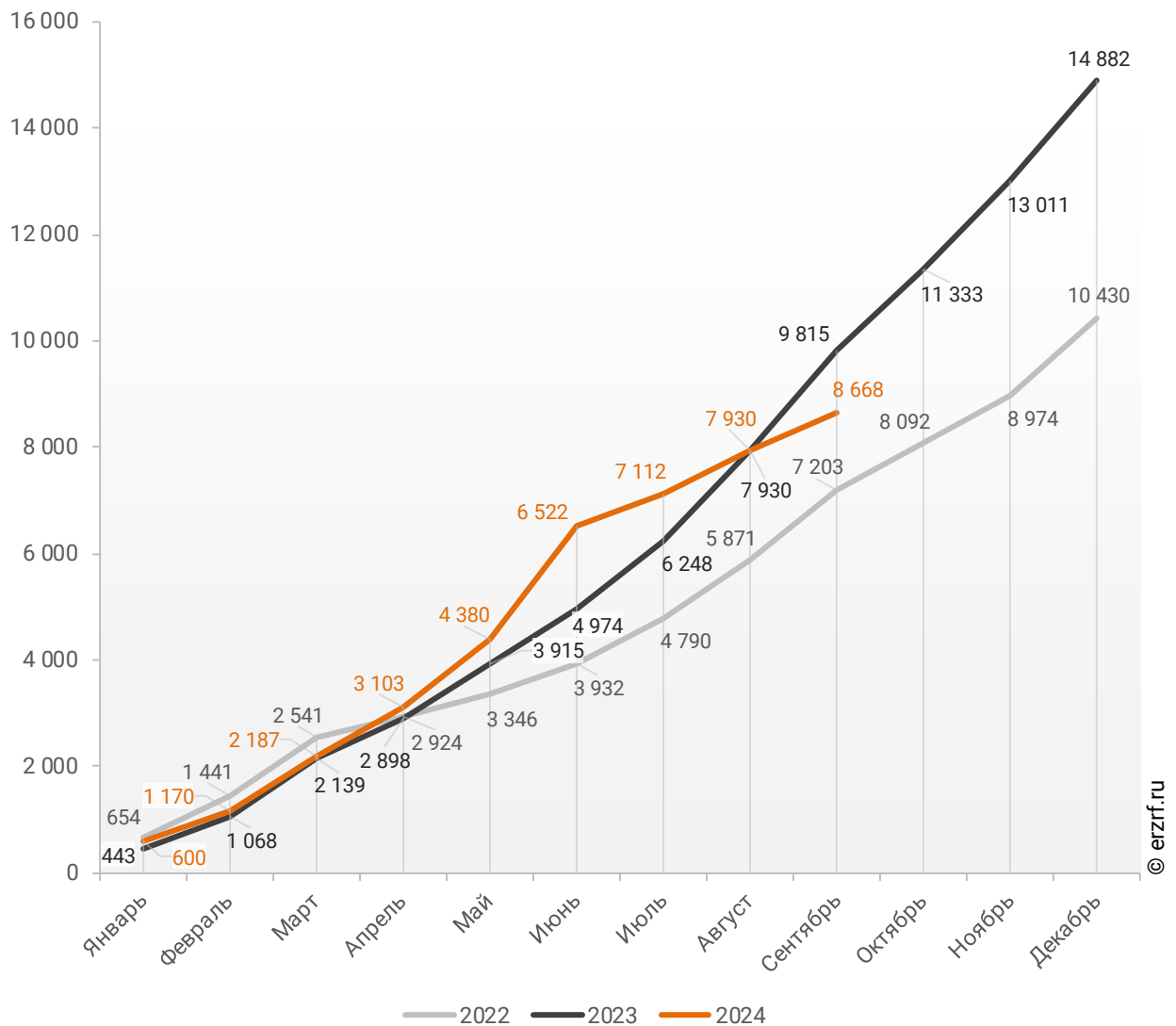


За 9 месяцев 2024 г. объем ИЖК, выданных жителям Мурманской области под залог ДДУ, составил 8,67 млрд ₽ (43,6% от общего объема ИЖК, выданных жителям Мурманской области). Это на 11,7% меньше аналогичного значения 2023 г. (9,82 млрд ₽), и на 20,3% больше, чем в 2022 г. (7,20 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Мурманской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 13.

**График 13**

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

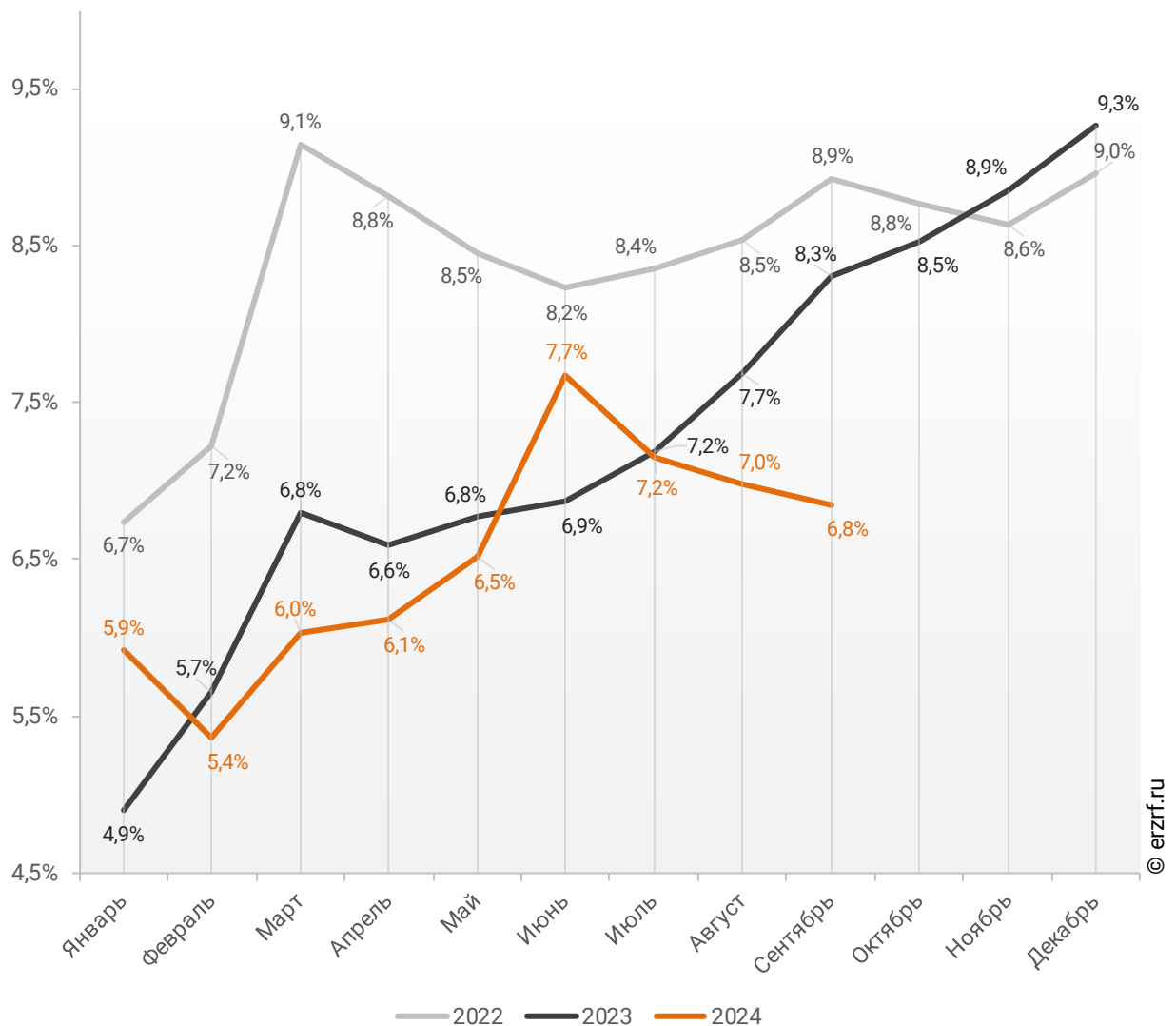


В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2024 г. жителям Мурманской области (126,61 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 6,8%, что на 1,5 п.п. меньше уровня 2023 г. (8,3%), и на 2,1 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2022 г. (8,9%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Мурманской области в 2022 – 2024 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 14 и 15.

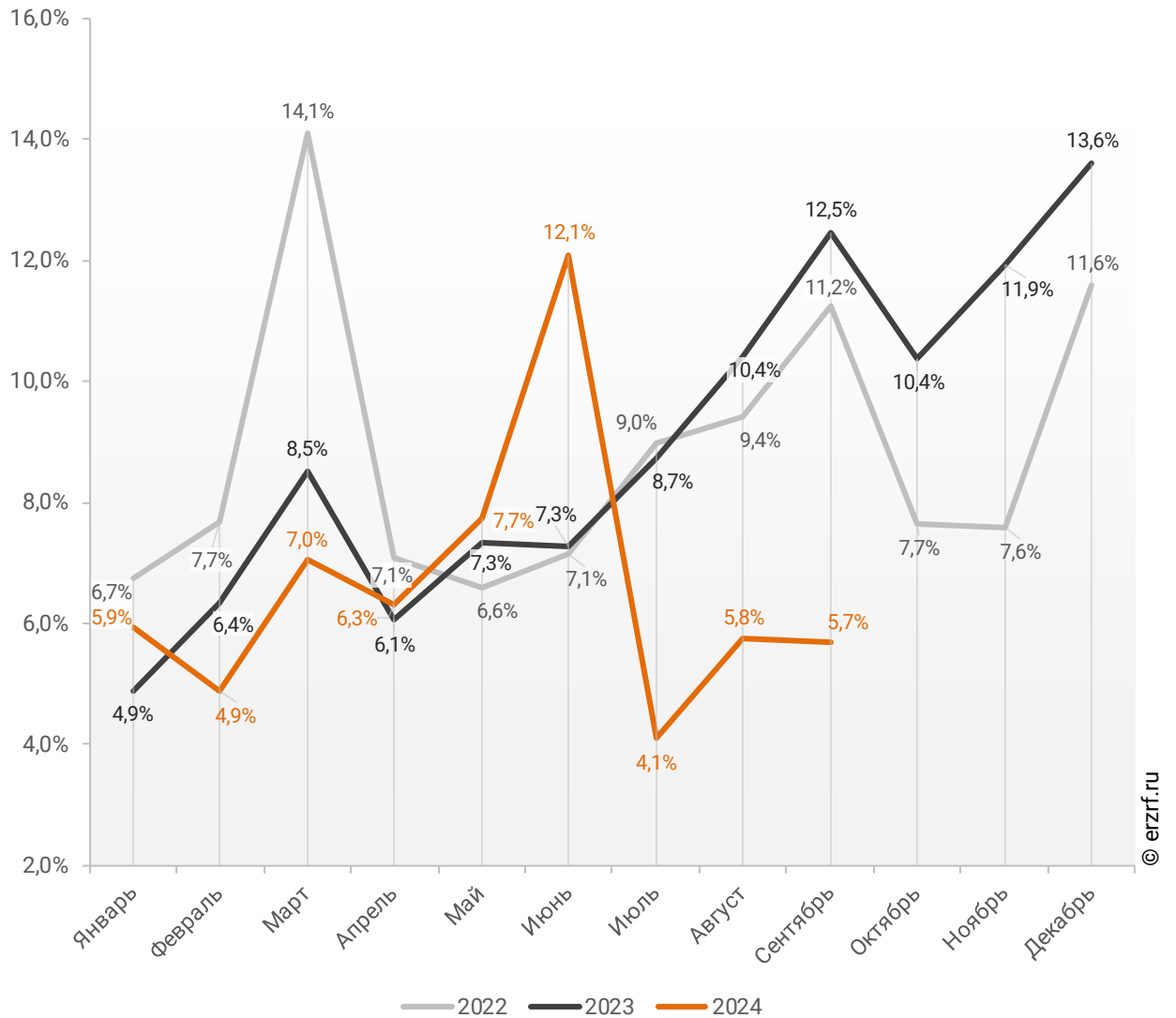
**График 14**

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



**График 15**

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

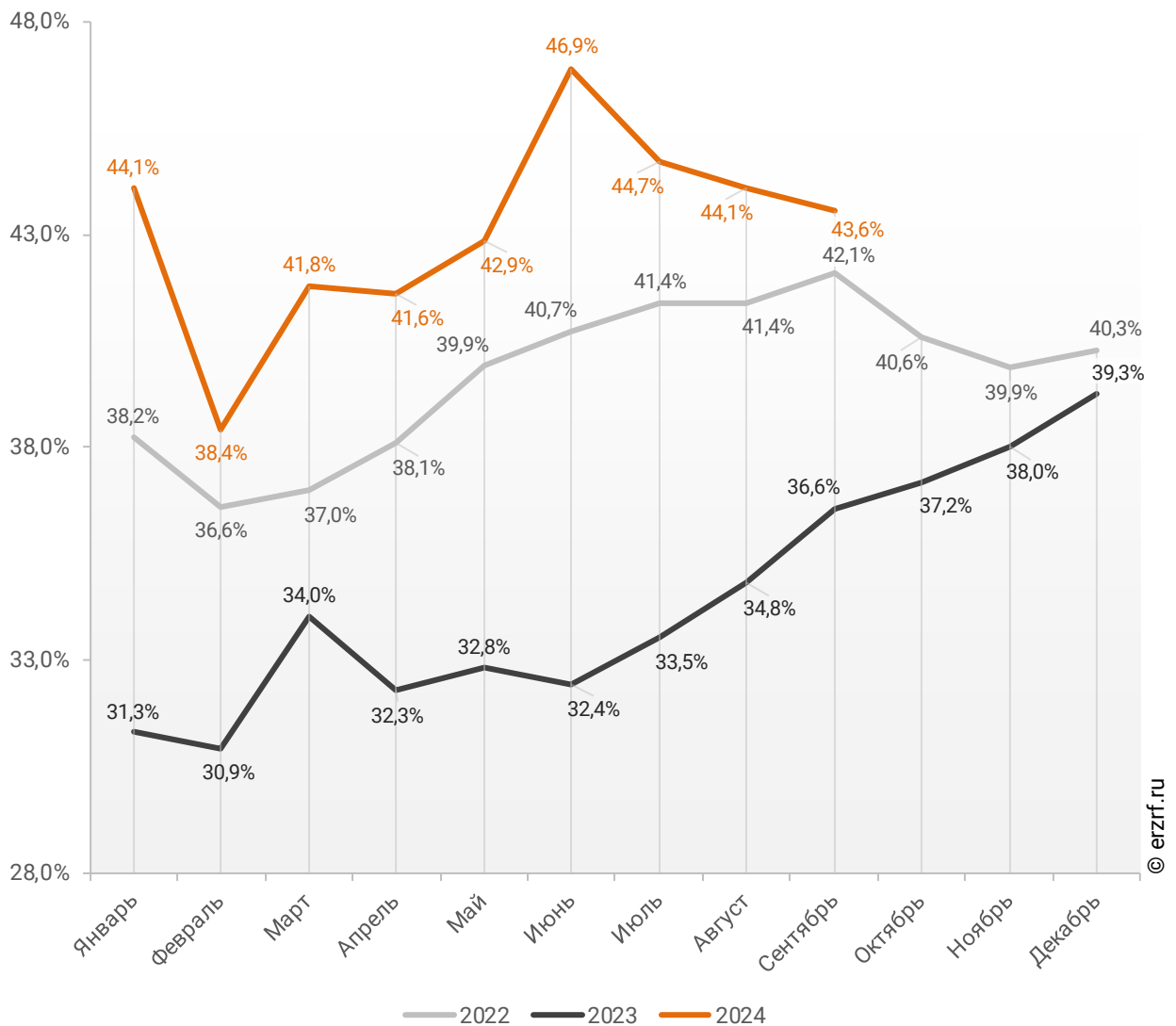


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2024 г., составила 43,6% от общего объема ИЖК, выданных жителям Мурманской области за этот же период, что на 7,0 п.п. больше, чем в 2023 г. (36,6%), и на 1,5 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (42,1%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Мурманской области в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 16.

**График 16**

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

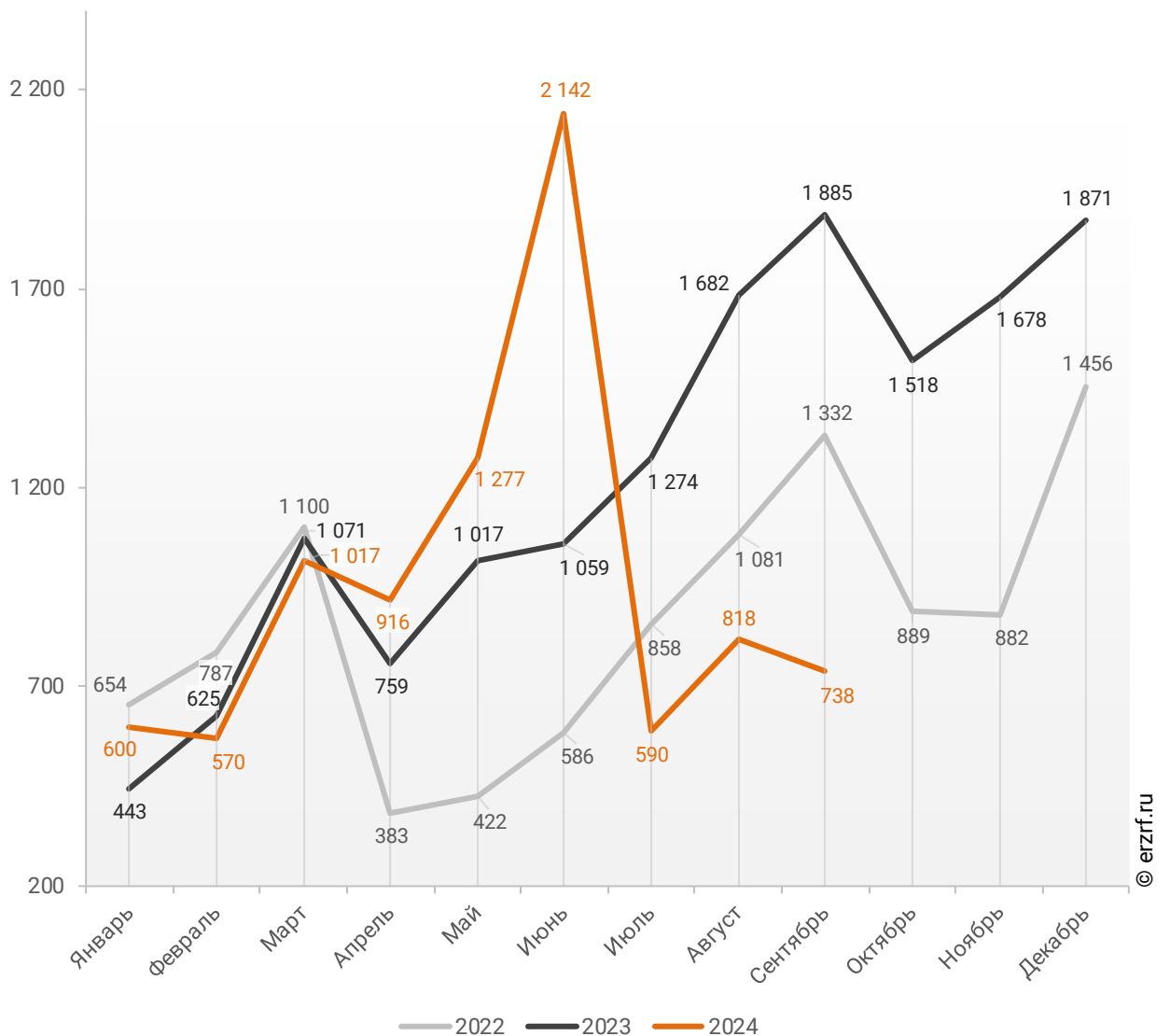


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Мурманской области в сентябре 2024 года, уменьшился на 60,8% по сравнению с сентябрем 2023 года (738 млн ₽ против 1,89 млрд ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Мурманской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 17.

**График 17**

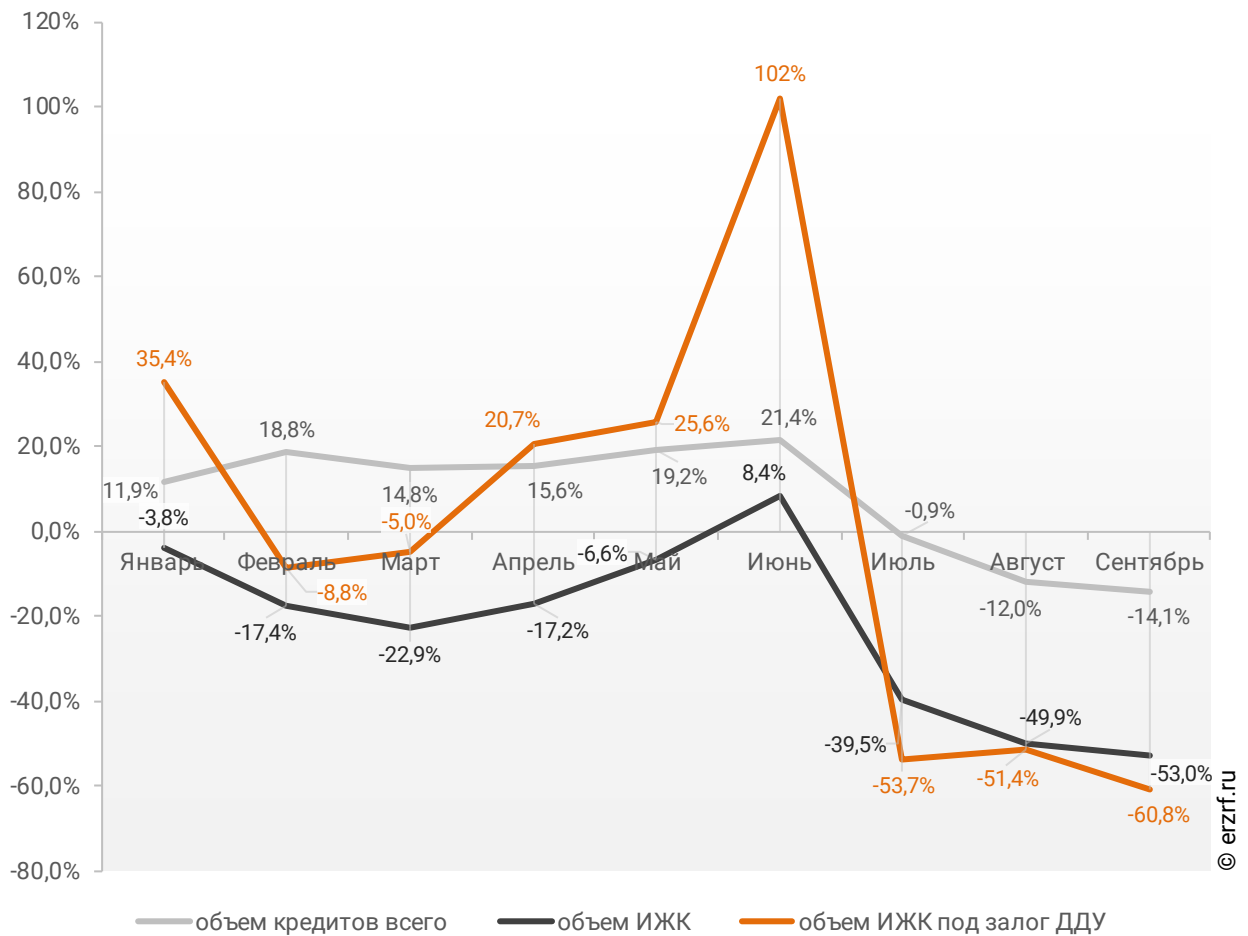
**Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Мурманской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽**



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 60,8% в сентябре 2024 года по сравнению с сентябрем 2023 года сопровождалось уменьшением объема всех видов кредитов на 14,1% (12,99 млрд руб против 15,12 млрд руб годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 53,0% (1,91 млрд руб против 4,06 млрд руб годом ранее) (График 18).

**График 18**

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



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Мурманской области кредитов всех видов за январь – сентябрь составила 6,8%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 43,6%.



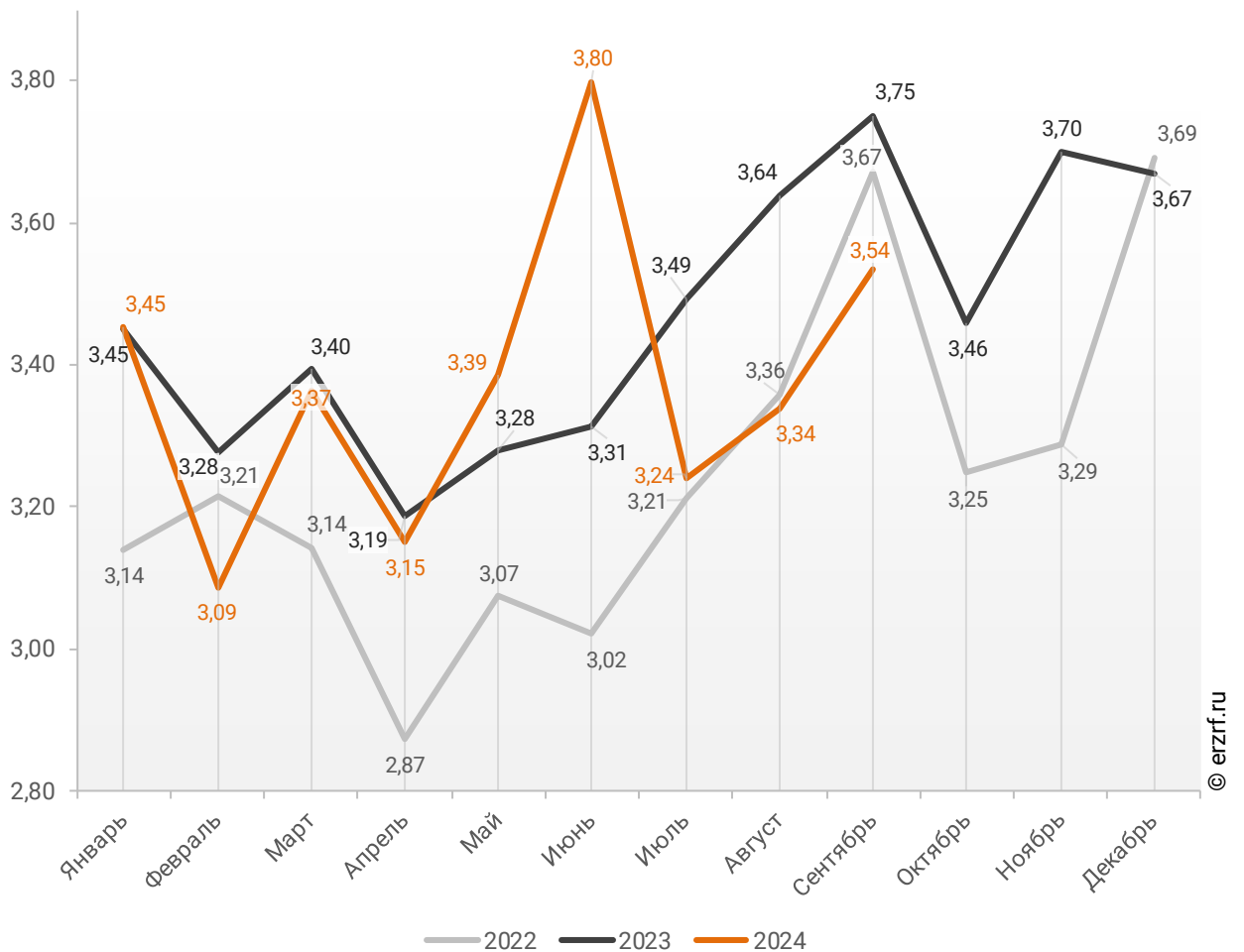
### 10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Мурманской области

По официальной статистике Банка России в сентябре 2024 г. средний размер ИЖК в Мурманской области составил 3,54 млн ₽, что на 5,7% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (3,75 млн ₽), и на 3,7% меньше аналогичного значения 2022 г. (3,67 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Мурманской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 19.

График 19

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

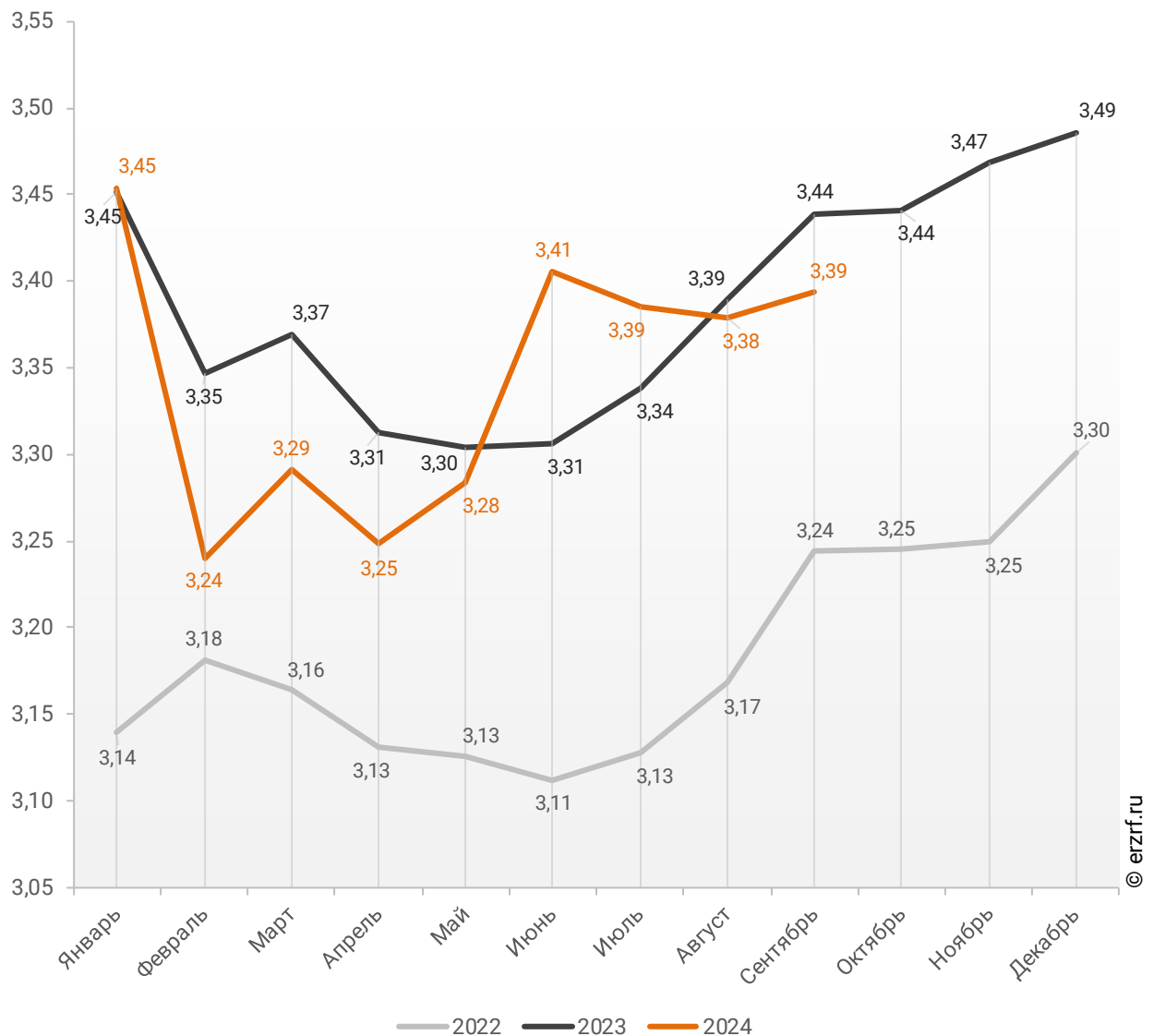


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Мурманской области, накопленным итогом составил 3,39 млн ₽, что на 1,3% меньше, чем в 2023 г. (3,44 млн ₽), и на 4,6% больше соответствующего значения 2022 г. (3,24 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Мурманской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

**График 20**

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

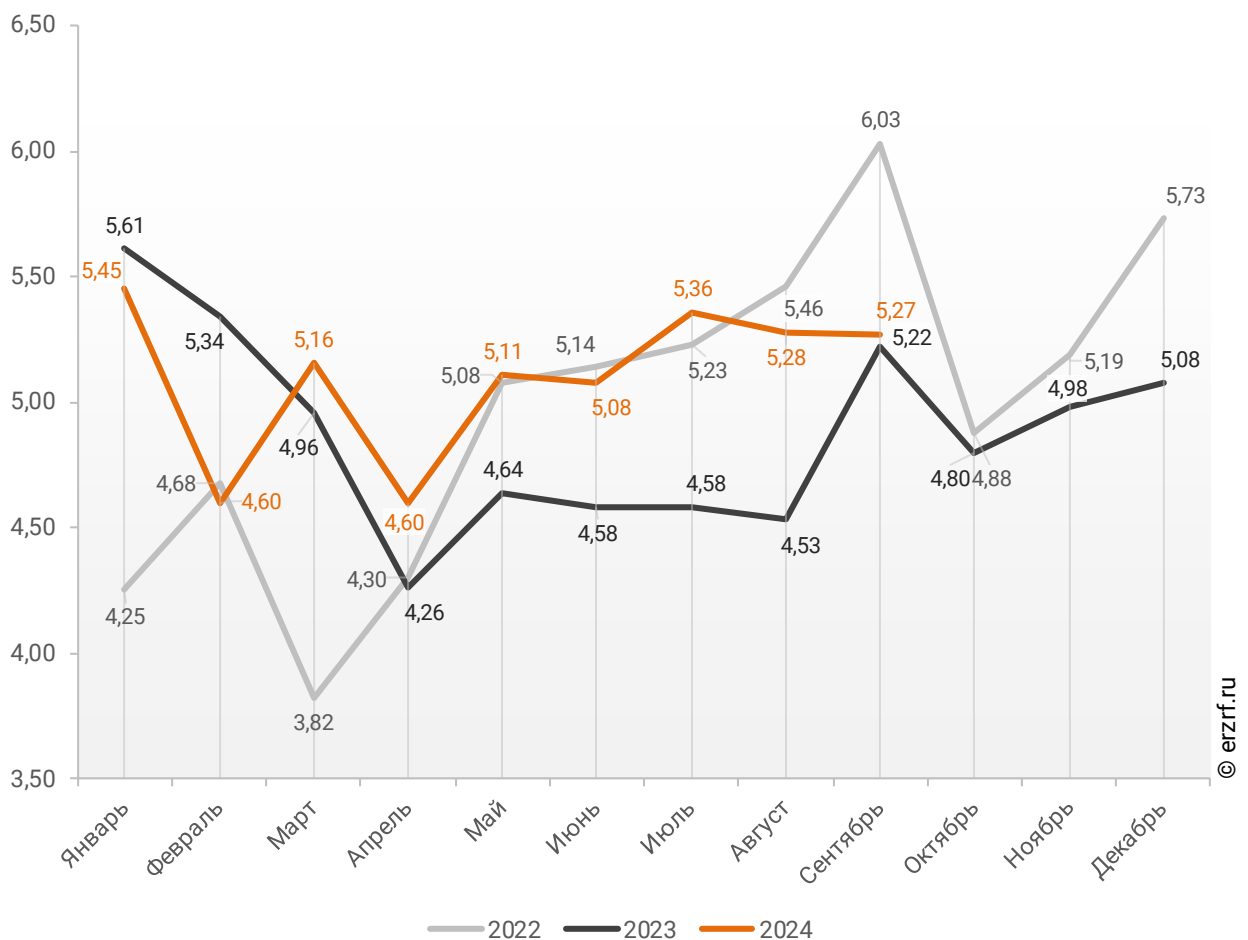


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Мурманской области в сентябре 2024 года увеличился на 1,0% по сравнению с сентябрем 2023 года (5,27 млн ₽ против 5,22 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 0,2%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Мурманской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

**График 21**

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

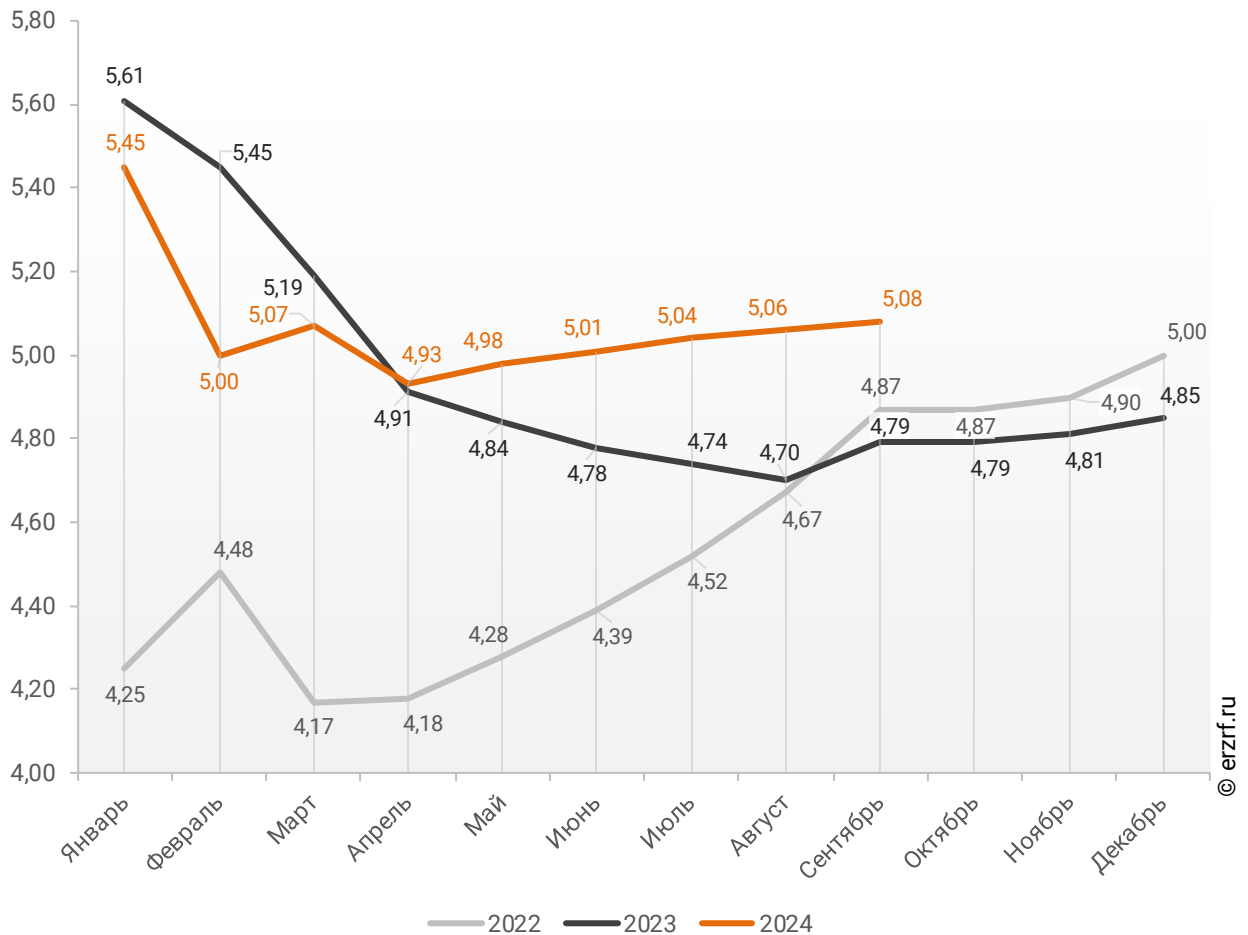


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Мурманской области, накопленным итогом составил 5,08 млн ₽ (на 49,7% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Мурманской области). Это на 6,1% больше соответствующего значения 2023 г. (4,79 млн ₽), и на 4,3% больше уровня 2022 г. (4,87 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Мурманской области в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

**График 22**

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

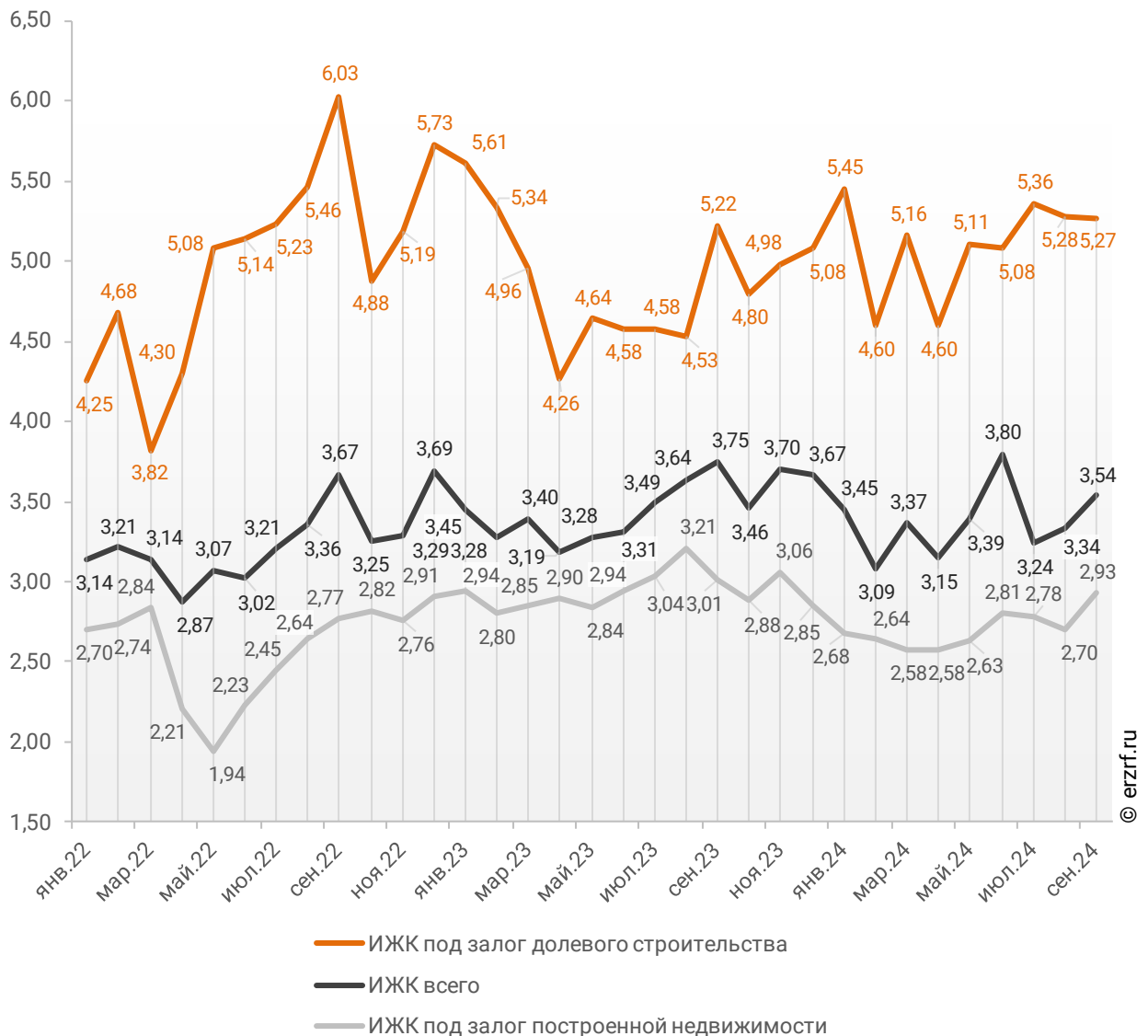


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило 2,7% – с 3,01 млн ₽ до 2,93 млн ₽.

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Мурманской области, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 23.

**График 23**

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



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 6,5 п. п. – с 73,4% до 79,9%.

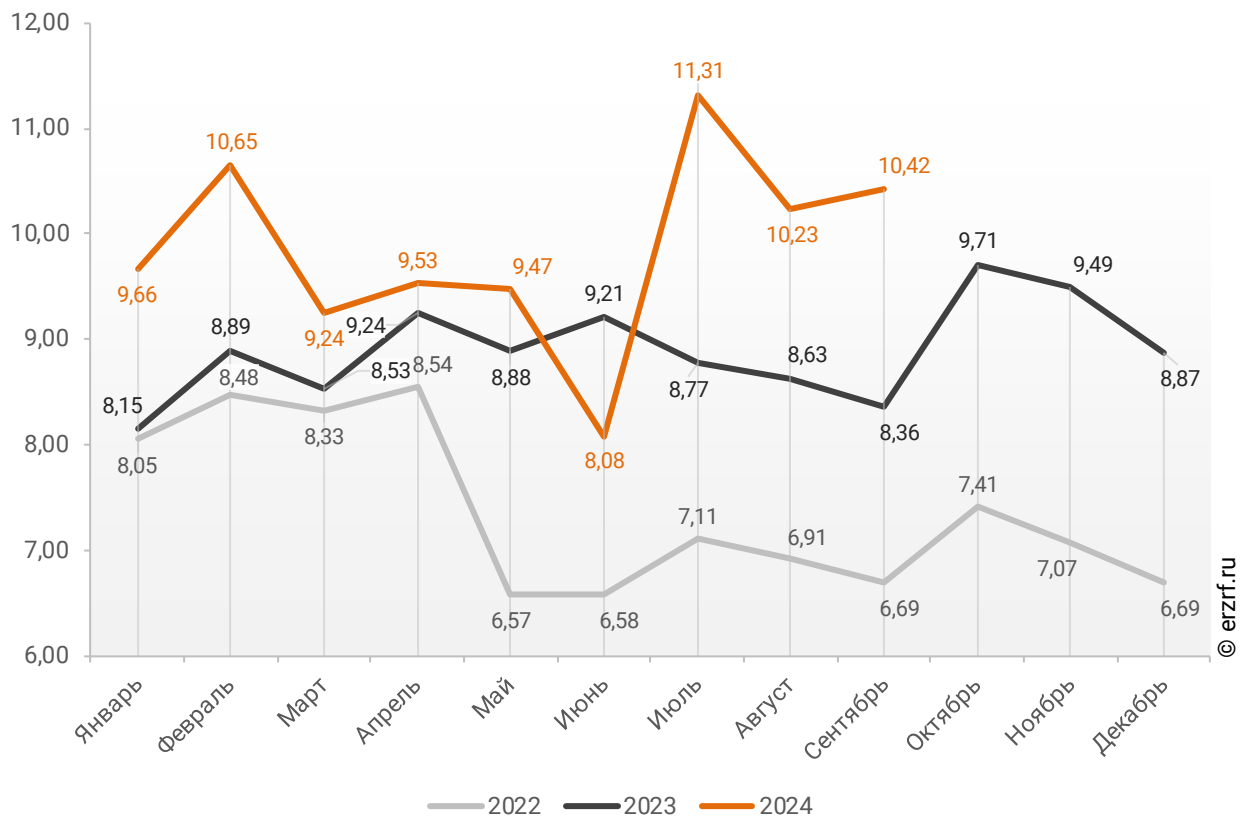
## 10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Мурманской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в сентябре 2024 года в Мурманской области, средневзвешенная ставка составила 10,42%. По сравнению с сентябрем 2023 года ставка выросла на 2,06 п. п. (с 8,36% до 10,42%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Мурманской области представлена на графике 24.

**График 24**

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

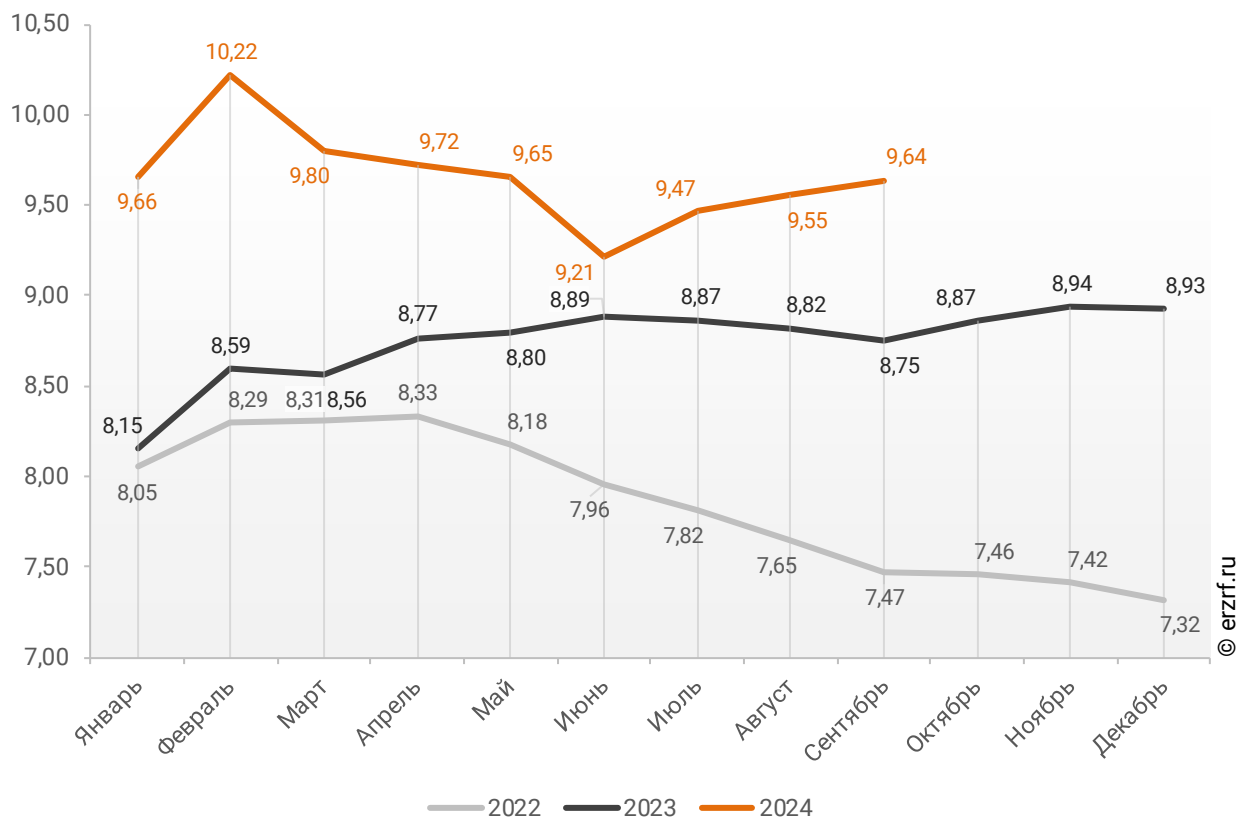


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Мурманской области, накопленным итогом составила 9,64%, что на 0,89 п.п. больше, чем в 2023 г. (8,75%), и на 2,17 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (7,47%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Мурманской области, накопленным итогом в 2022 – 2024 гг., представлена на графике 25.

**График 25**

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

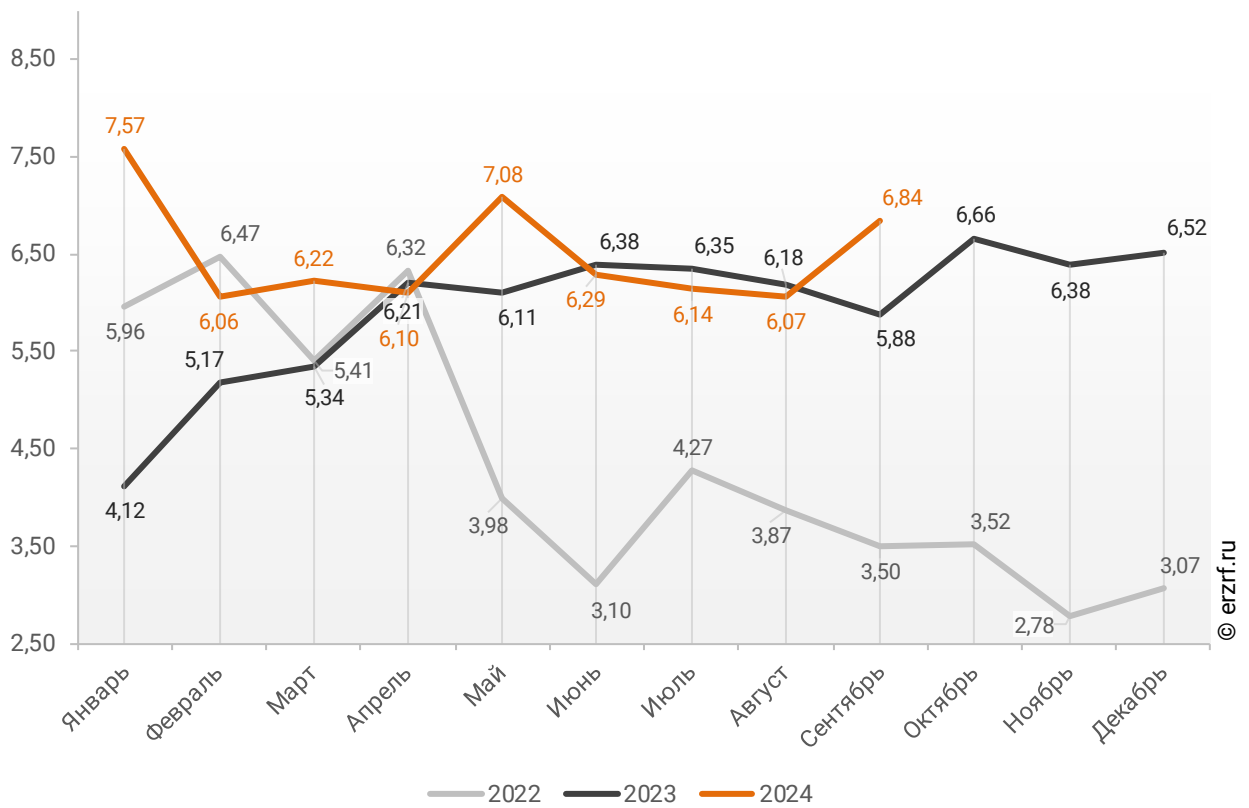


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Мурманской области в сентябре 2024 года, составила 6,84%, что на 0,96 п. п. больше аналогичного значения за сентябрь 2023 года (5,88%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Мурманской области представлена на графике 26.

**График 26**

**Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Мурманской области, %**



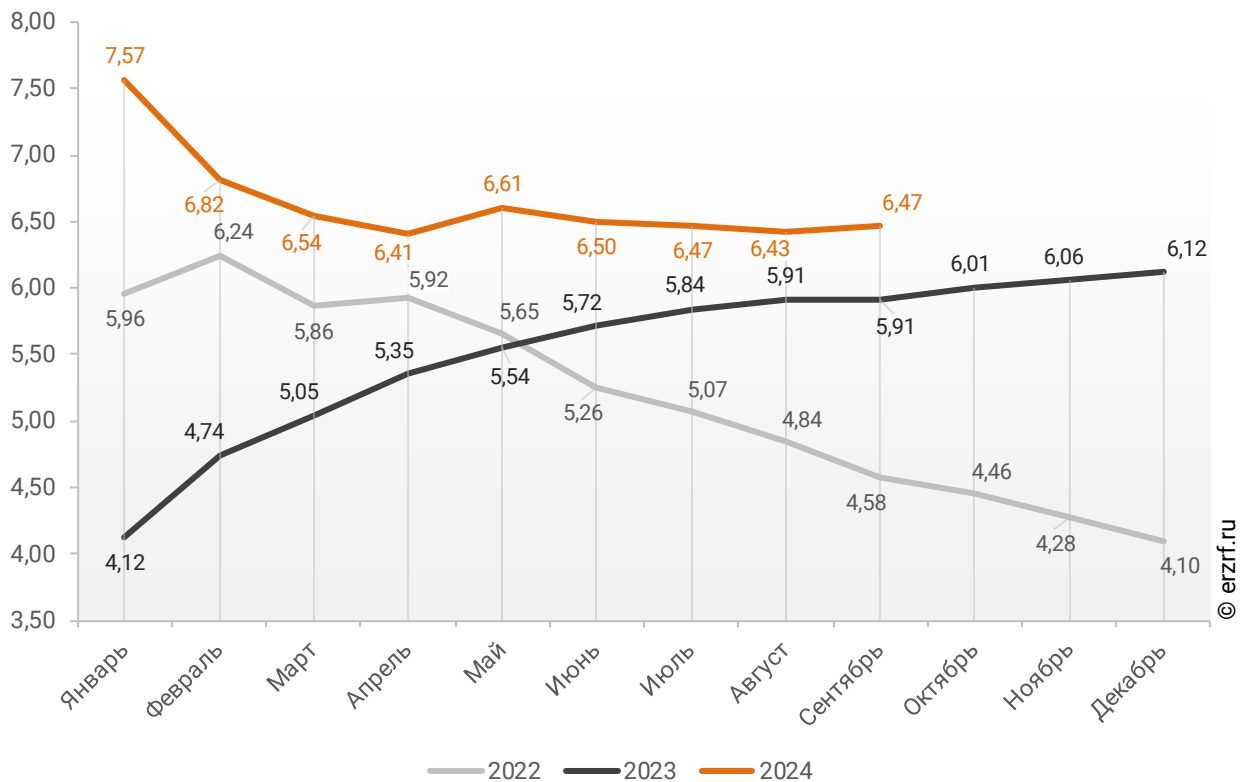


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Мурманской области, накопленным итогом составила 6,47% (на 3,17 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,56 п.п. больше уровня, достигнутого в 2023 г. (5,91%), и на 1,89 п.п. больше аналогичного значения 2022 г. (4,58%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Мурманской области в 2022 – 2024 гг., представлена на графике 27.

**График 27**

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

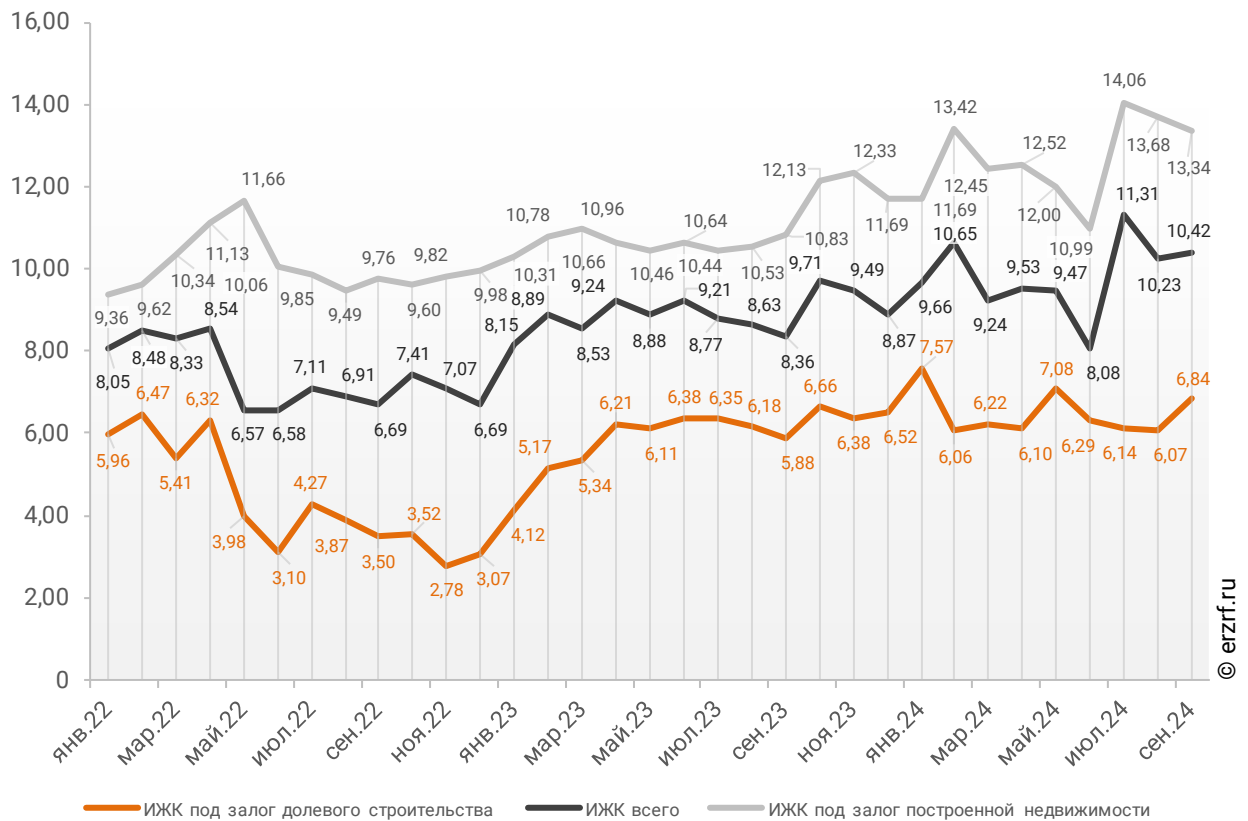


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Мурманской области в сентябре 2024 года составила 13,34%, что на 2,51 п. п. больше значения за сентябрь 2023 года (10,83%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Мурманской области, представлено на графике 28.

**График 28**

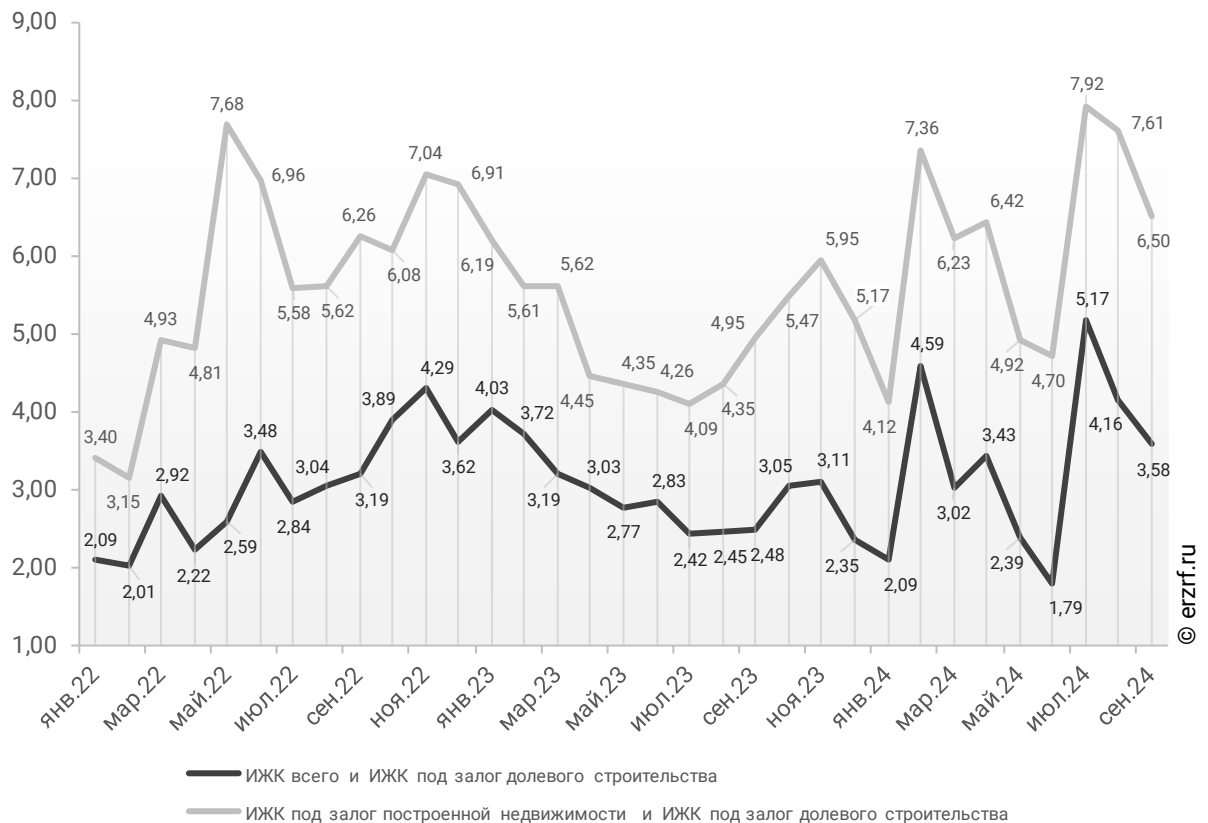
**Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Мурманской области, %**



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Мурманской области увеличилась с 2,48 п. п. до 3,58 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Мурманской области за год увеличилась с 4,95 п. п. до 6,5 п. п. (График 29).

**График 29**

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

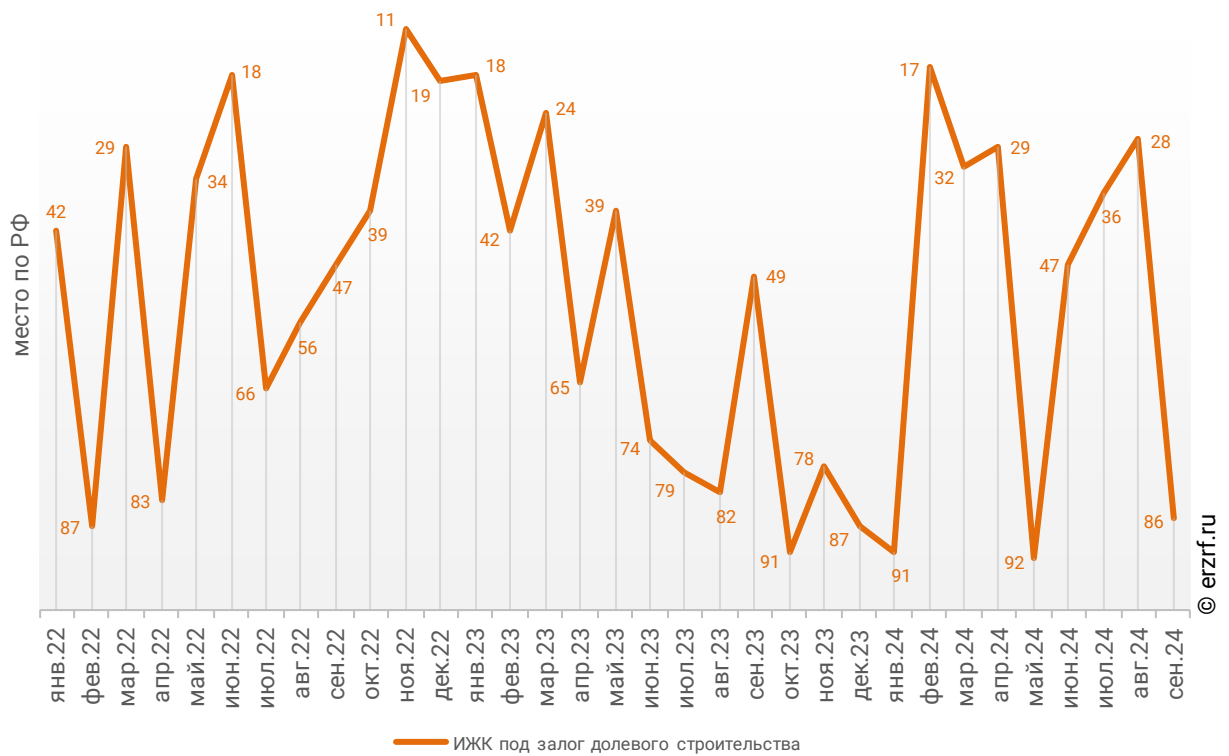


Мурманская область занимает 82-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Мурманская область занимает 86-е место, и 71-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Мурманской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 30.

**График 30**

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

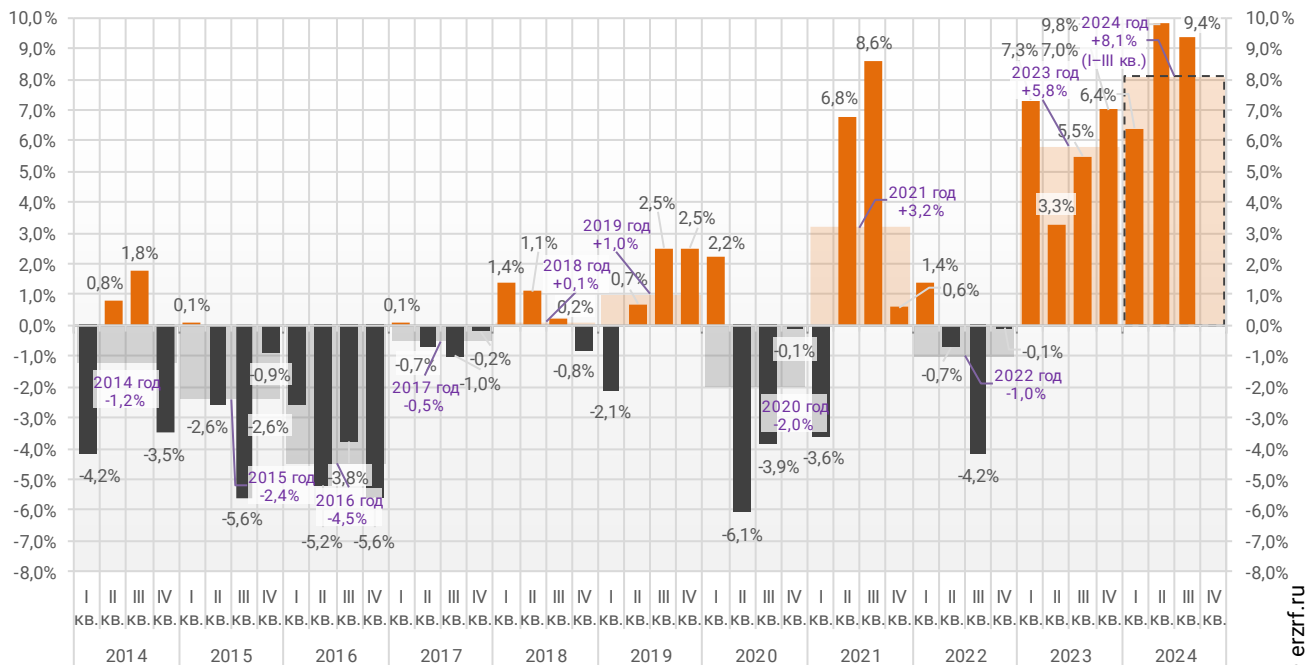


## 11. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

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 31).

**График 31**

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

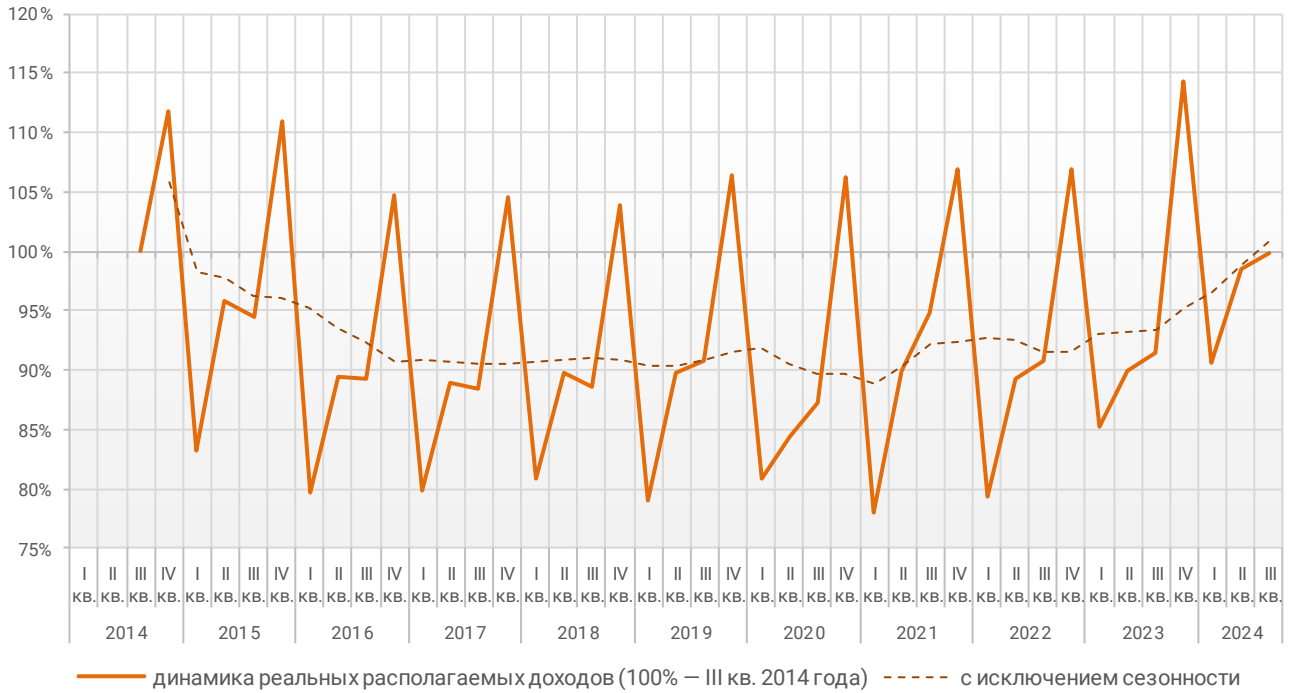


© erzrf.ru

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 32).

**График 32**

**Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения**



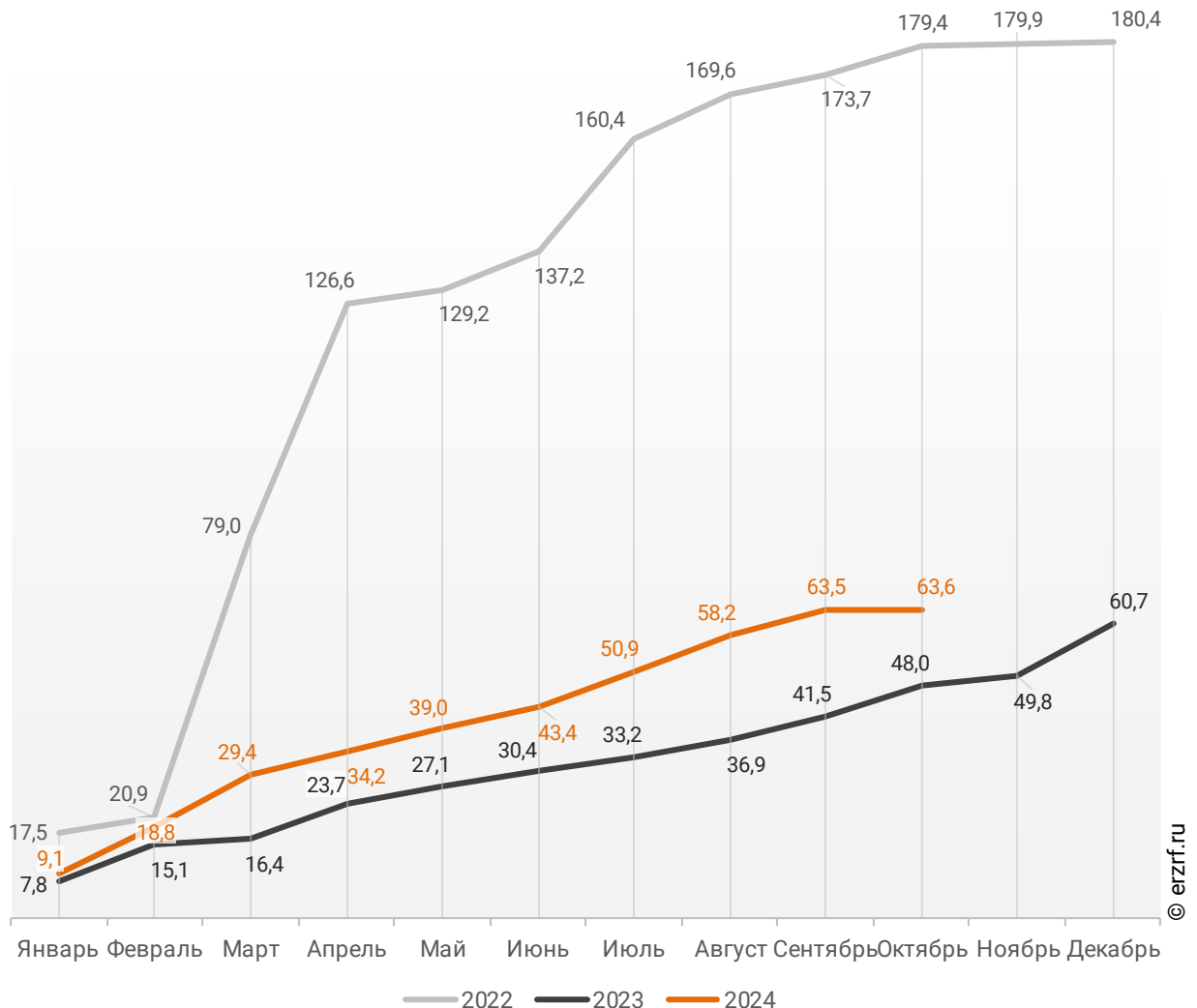
© erzrf.ru

## 12. Ввод жилья в Мурманской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 10 месяцев 2024 г. показывает превышение на 32,6% графика ввода жилья в Мурманской области в 2024 г. по сравнению с 2023 г. и снижение на 64,5% по отношению к 2022 г. (График 33).

График 33

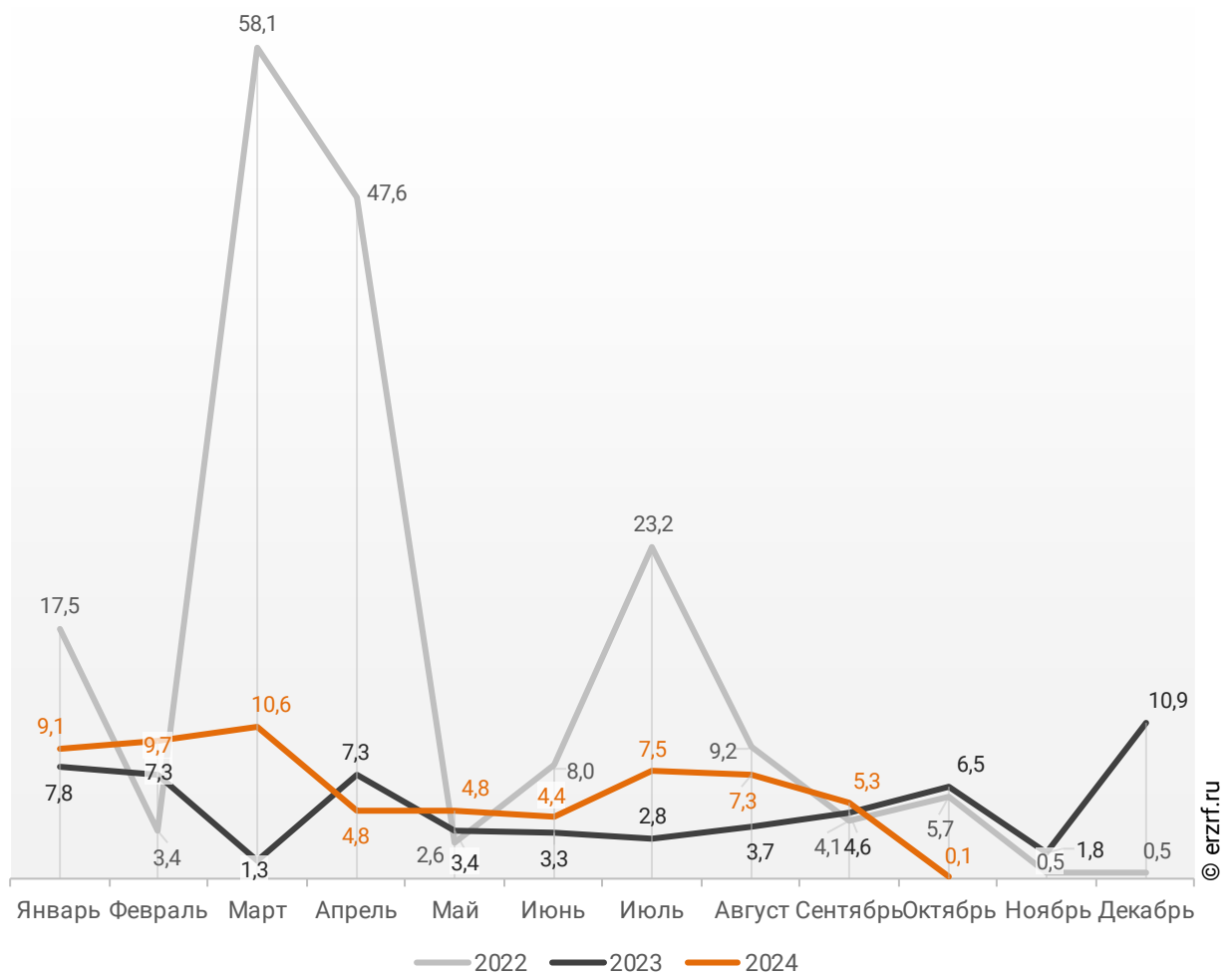
Ввод жилья в Мурманской области накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м<sup>2</sup>



В октябре 2024 года в Мурманской области введено 0,1 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Это на 98,0%, или на 6,4 тыс. м<sup>2</sup> меньше, чем за аналогичный период 2023 года (График 34).

**График 34**

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

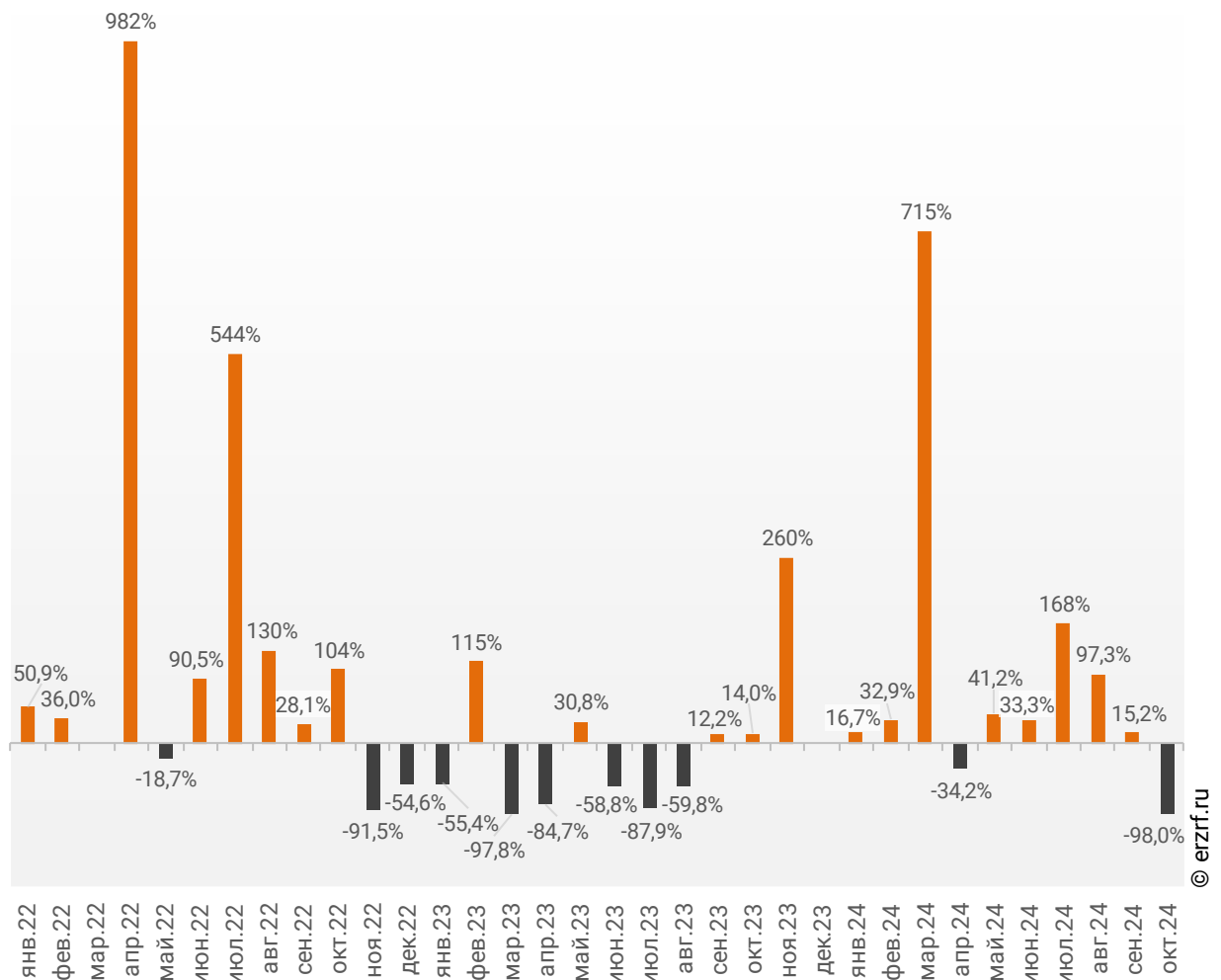




Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Мурманской области впервые после пяти месяцев положительной динамики.

**График 35**

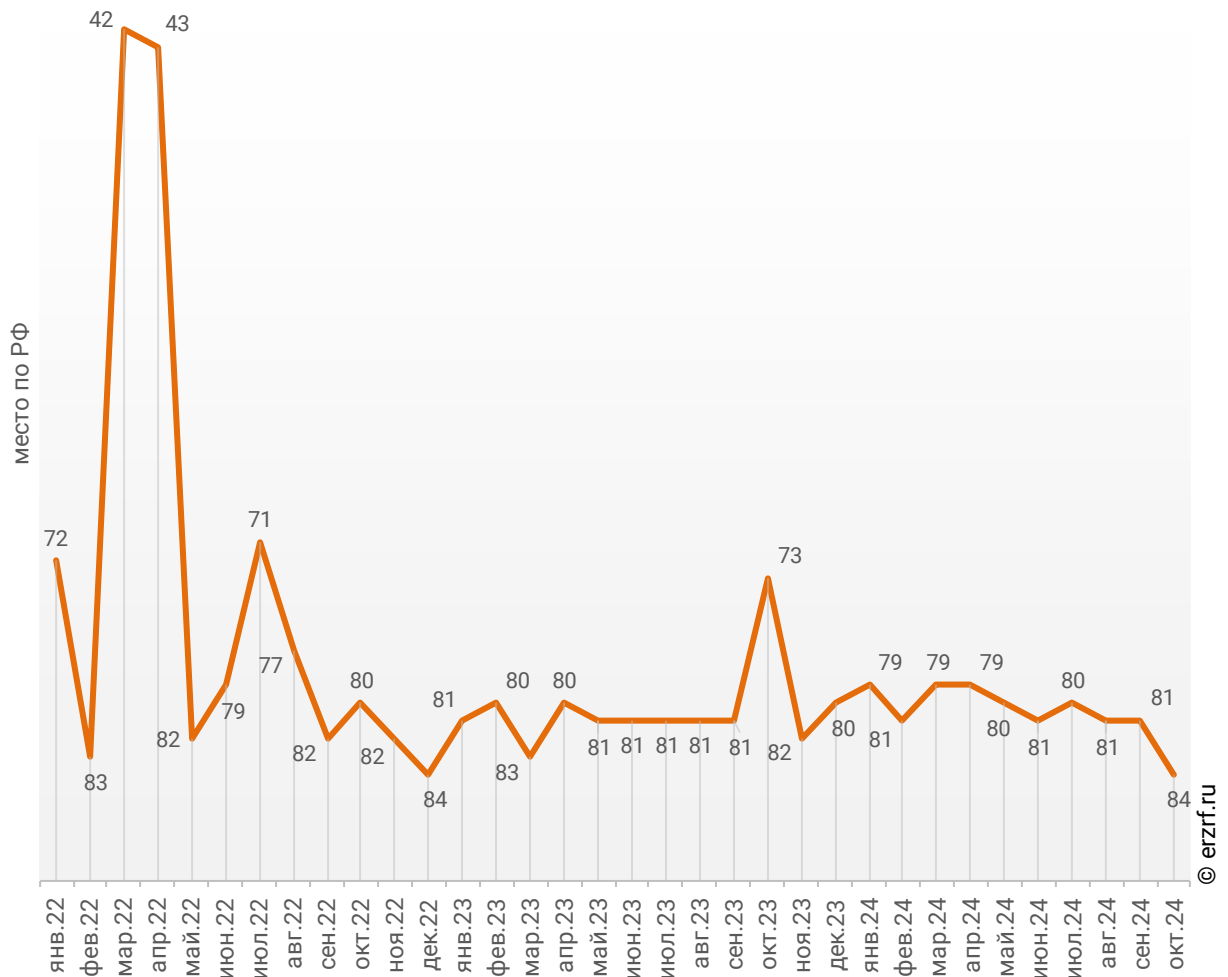
**Динамика прироста ввода жилья в Мурманской области, месяц к месяцу прошлого года, %**



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Мурманская область занимает 84-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 55-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 84-м месте. (График 36).

**График 36**

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

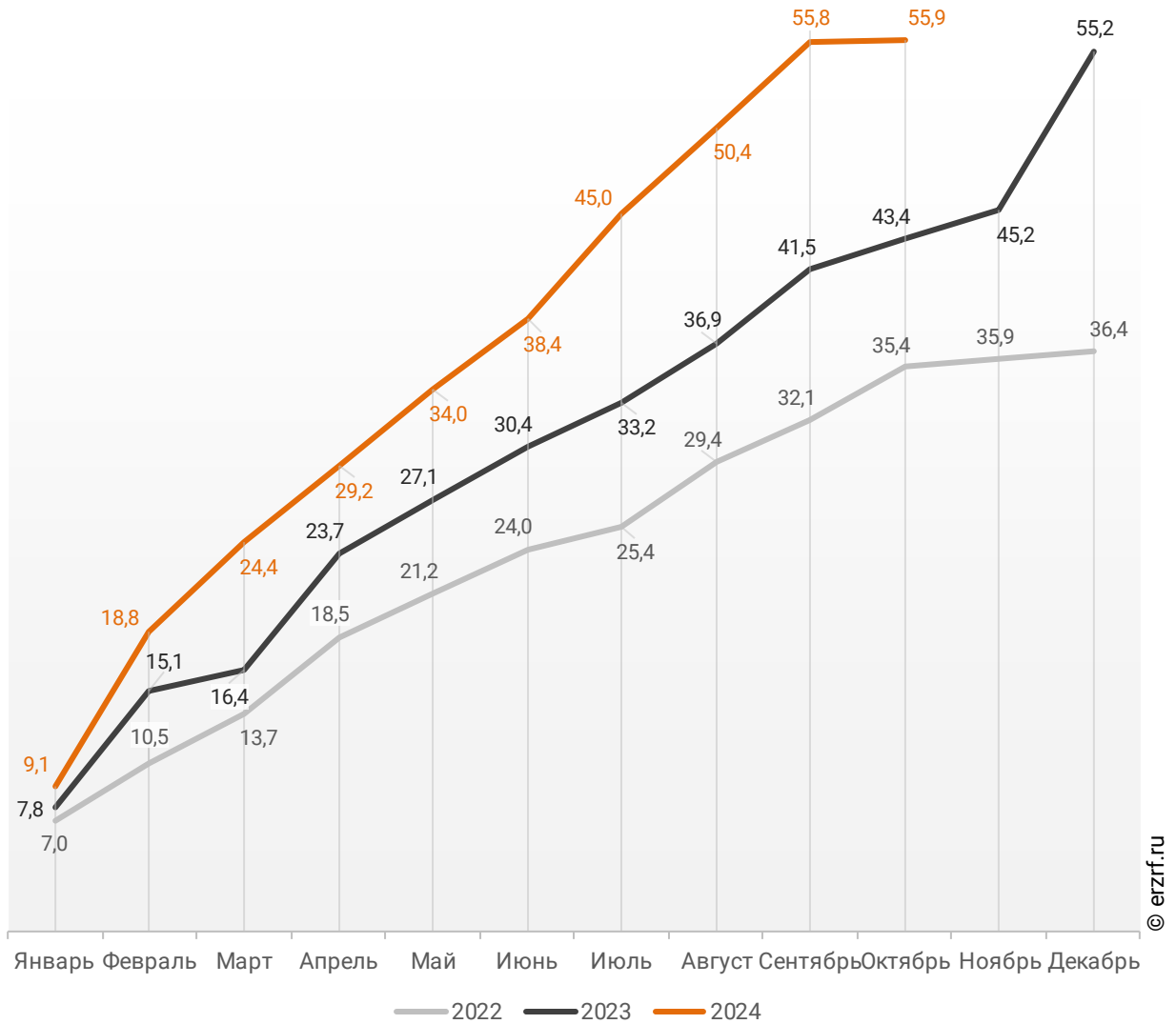


За январь – октябрь 2024 года по показателю ввода жилья Мурманская область занимает 80-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 38-е место, а по динамике относительного прироста – 9-е место.

В Мурманской области за 10 месяцев 2024 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 28,7% по отношению к аналогичному периоду 2023 г. и превышение на 57,8% по отношению к 2022 г. (График 37).

**График 37**

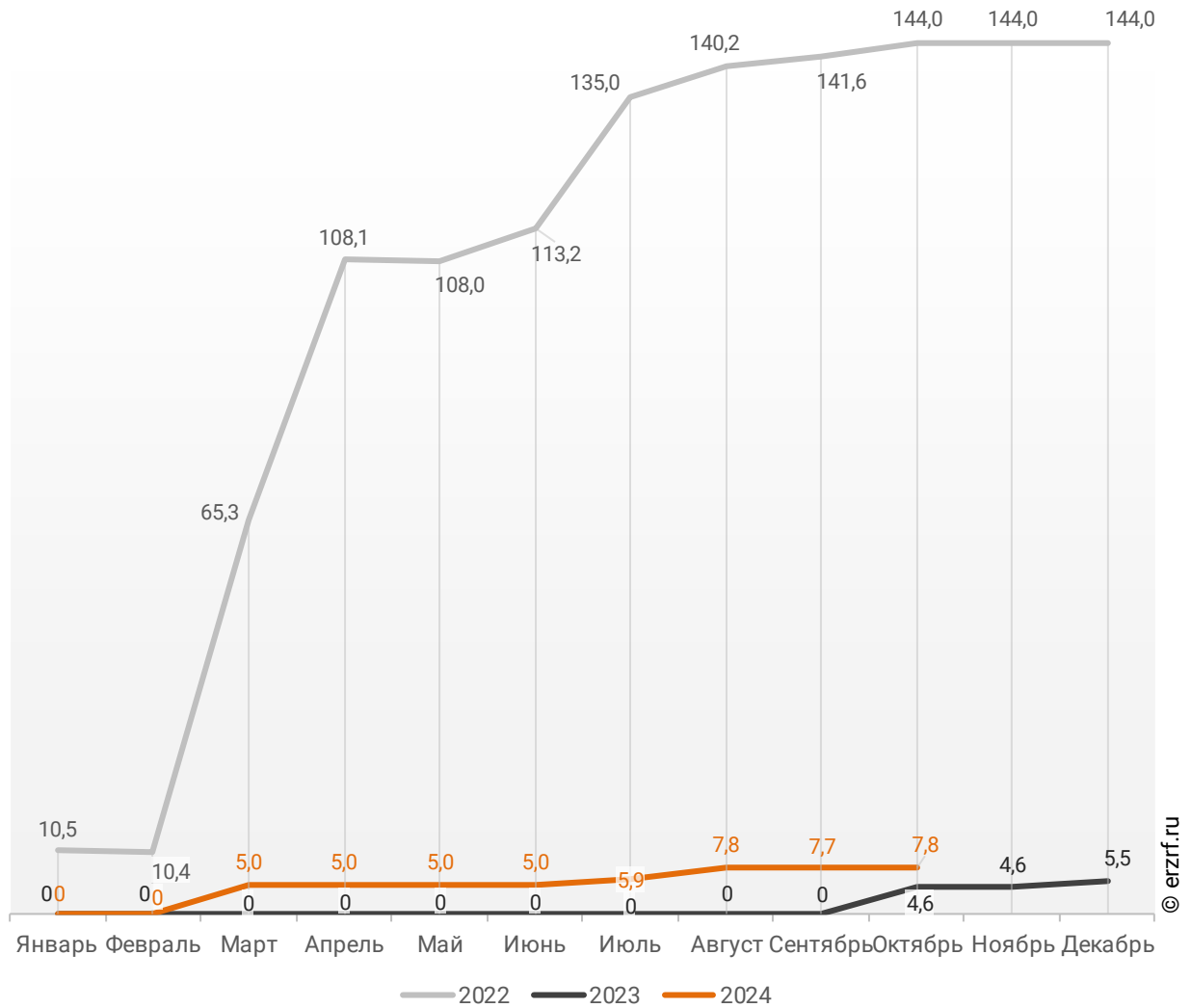
**Ввод жилья населением в Мурманской области  
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м<sup>2</sup>**



Объемы ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2024 г. показывают превышение на 69,0% к уровню 2023 г. и снижение на 94,6% к 2022 г. (График 38).

**График 38**

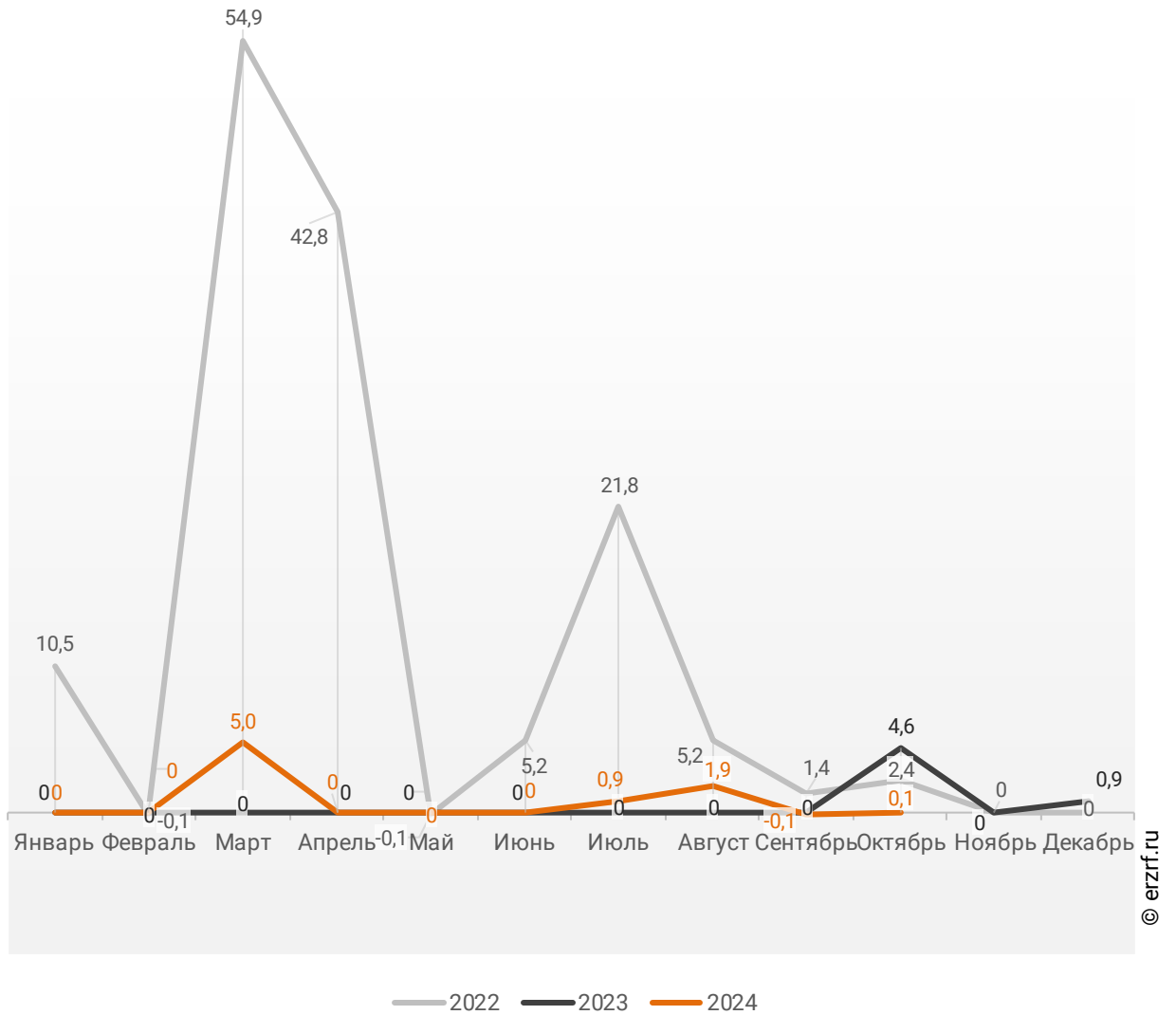
**Ввод жилья застройщиками в Мурманской области накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м<sup>2</sup>**



В октябре 2024 года в Мурманской области застройщиками введено 0,1 тыс. м<sup>2</sup> многоквартирных домов, что на 98,4%, или на 4,5 тыс. м<sup>2</sup> меньше аналогичного значения за тот же период 2023 года (График 39).

**График 39**

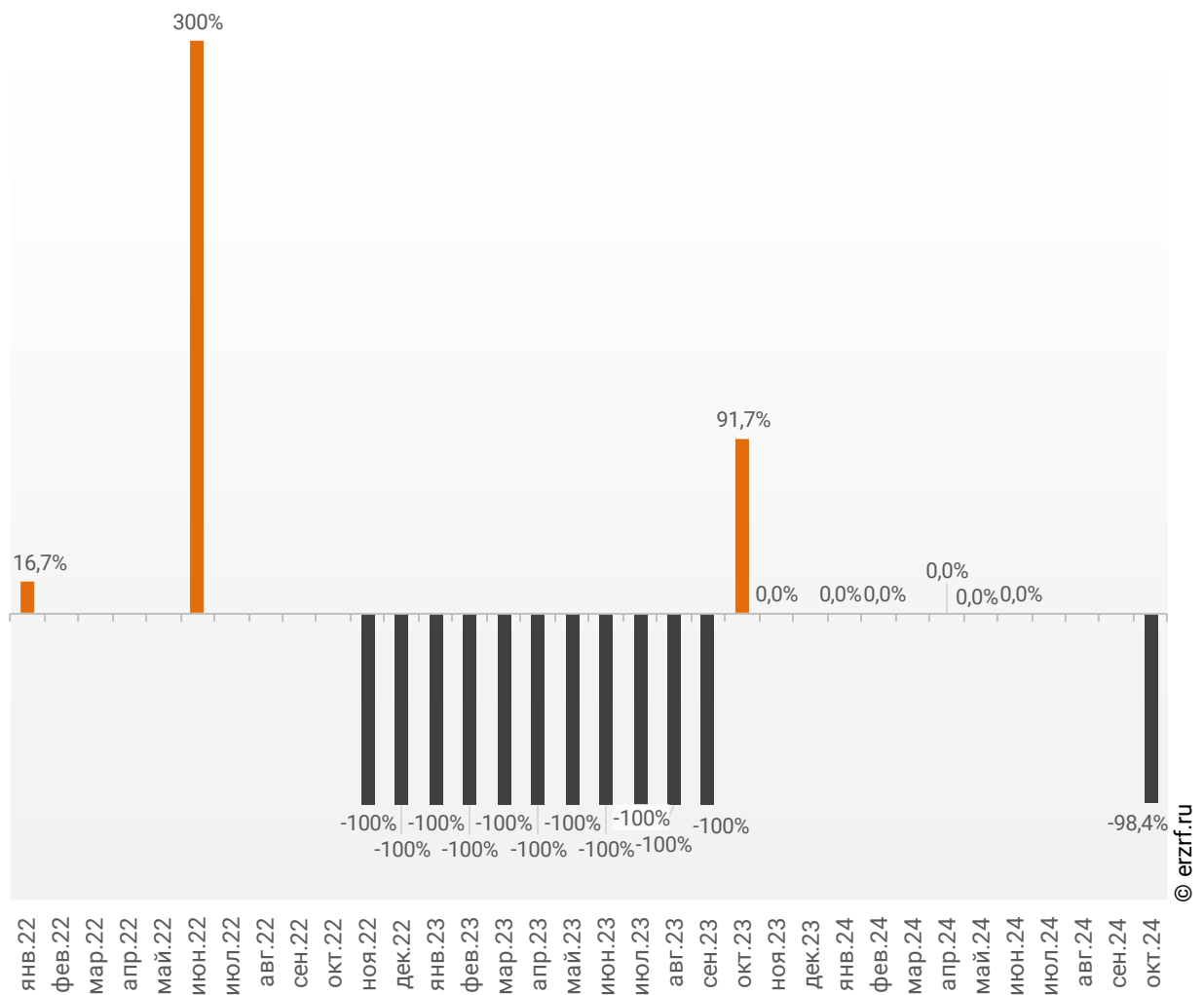
**Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Мурманской области, тыс. м<sup>2</sup>**



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

**График 40**

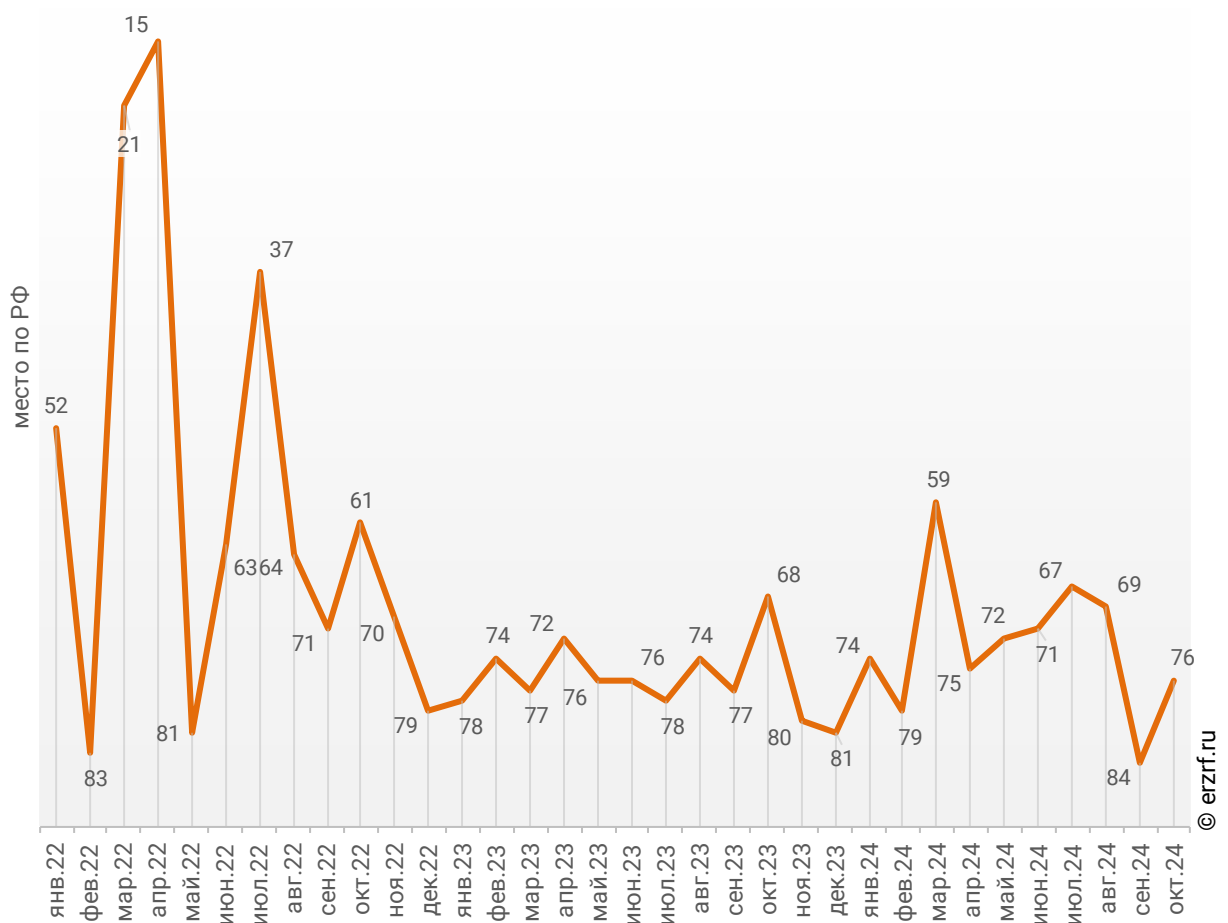
**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Мурманской области, месяц к месяцу прошлого года, %**



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за октябрь 2024 года Мурманская область занимает 76-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 – 73-е место. (График 41).

**График 41**

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

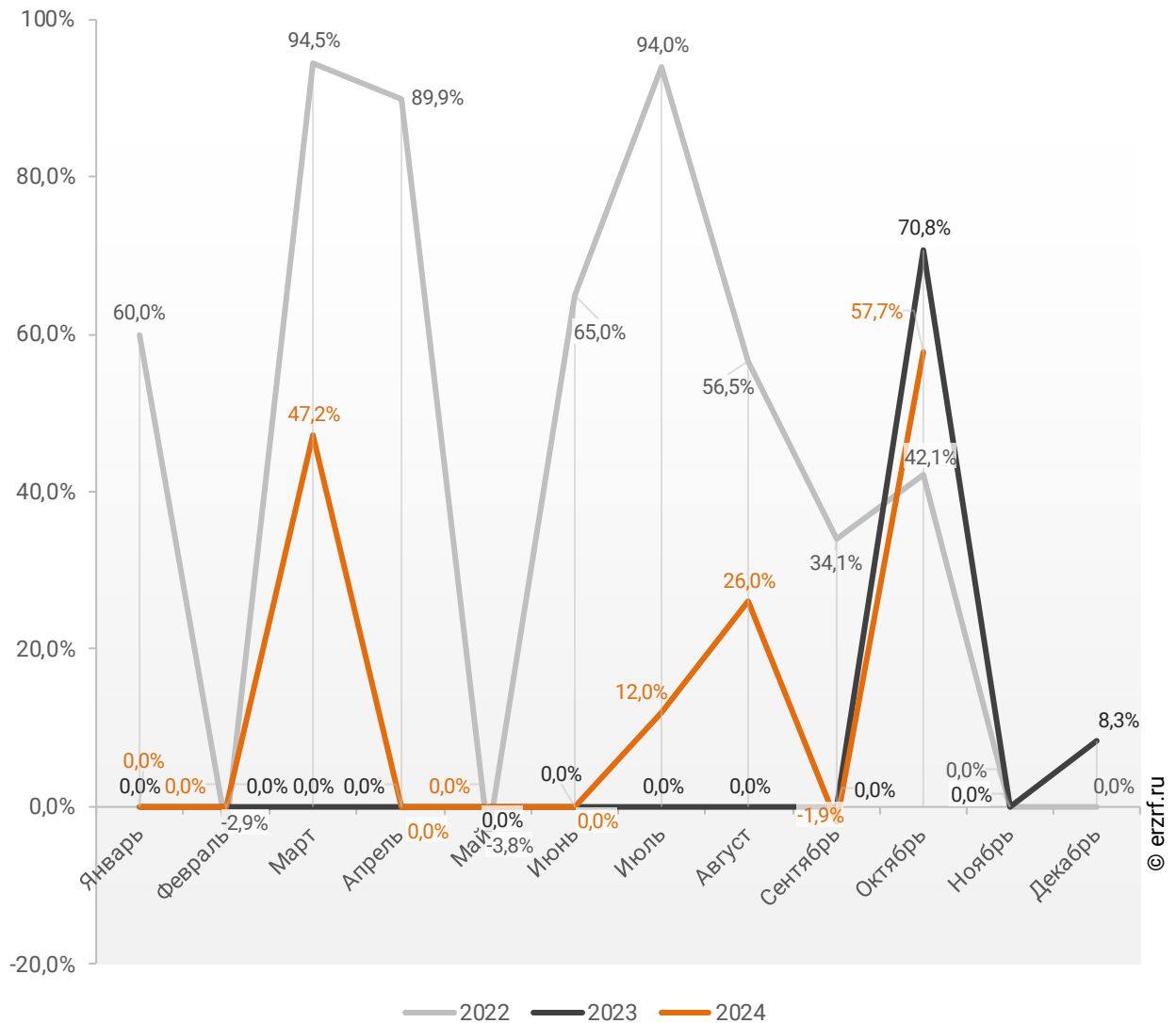


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – октябрь 2024 года Мурманская область занимает 81-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 25-е место, по динамике относительного прироста – 2-е место.

В октябре 2024 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Мурманской области составила 57,7%, что на 13,1 п. п. меньше аналогичного значения за тот же период 2023 года.

**График 42**

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

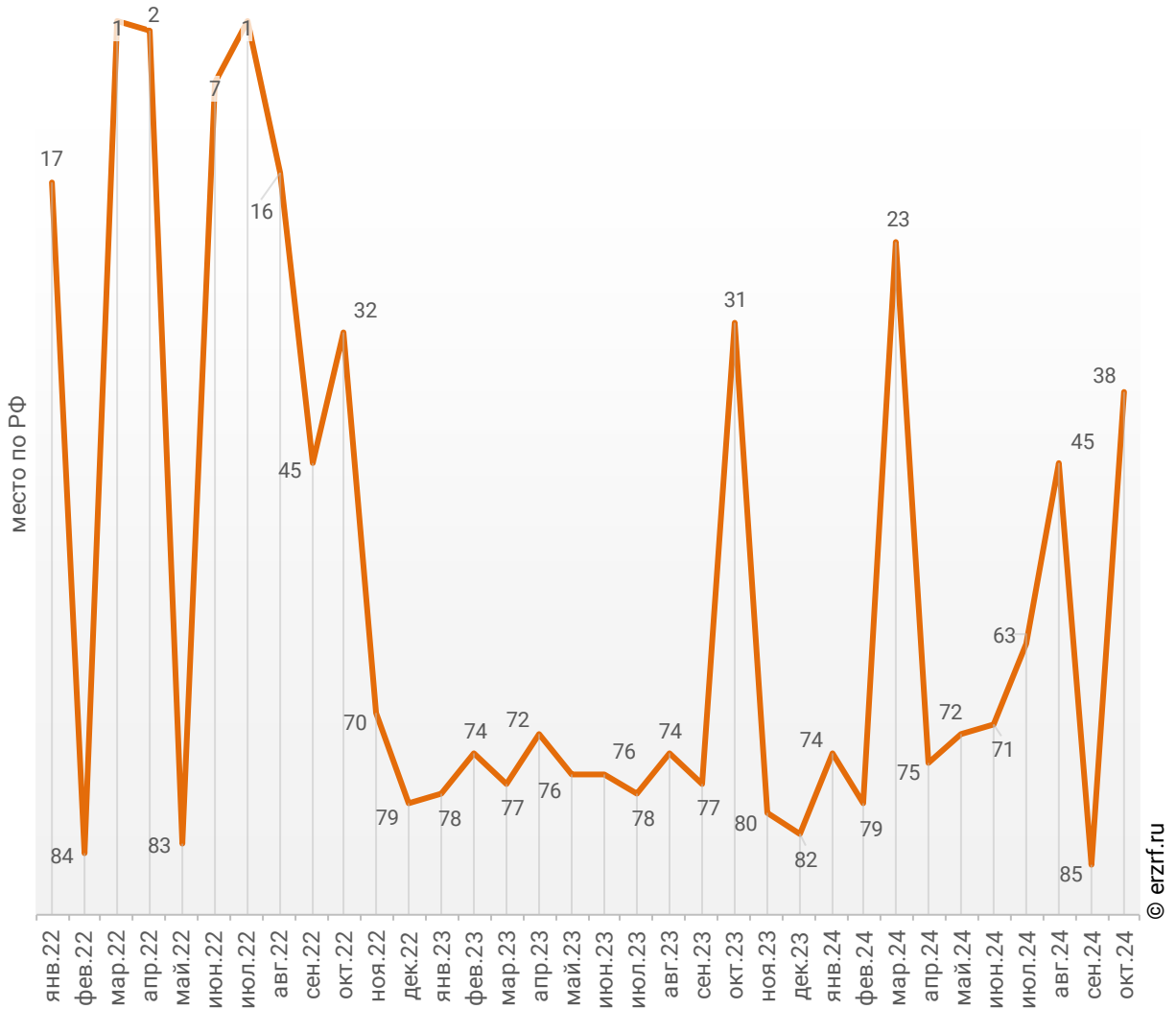




По этому показателю Мурманская область занимает 38-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

**График 43**

**Динамика изменения места, занимаемого Мурманской 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 12,2% против 9,6% за этот же период 2023 г. и 80,3% – за этот же период 2022 г. По этому показателю Мурманская область занимает 79-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

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

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м <sup>2</sup>
II квартал 2025	Инвестиции Севера	ПГТ Кильдинстрой	1	37	4 810
<b>Общий итог</b>			<b>1</b>	<b>37</b>	<b>4 810</b>

## Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Мурманской 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>Кольские Огни</i>	Кола	ГК Самолет	5	654	30 108
2	<i>Северное сияние</i>	Мурманск	ИнтерСтрой	1	310	15 019
3	<i>Русский Север</i>	Мурманск	СЗ АРКТИКУМ	1	120	7 754
4	<i>ПГТ Кильдинстрой</i>	Кильдинстрой	Инвестиции Севера	1	37	4 810
<b>Общий итог</b>				<b>8</b>	<b>1 121</b>	<b>57 691</b>

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

№	ЖК	Населенный пункт		Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
1	<i>Кольские Огни</i>	Кола		ГК Самолет	46,0
2	<i>Северное сияние</i>	Мурманск		ИнтерСтрой	48,4
3	<i>Русский Север</i>	Мурманск		СЗ АРКТИКУМ	64,6
4	<i>ПГТ Кильдинстрой</i>	Кильдинстрой		Инвестиции Севера	130,0
<b>Общий итог</b>					<b>51,5</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 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 – <b>от 10 000 руб.</b>  Стандартный набор полей – <b>от 50 руб.</b>	<a href="#">Выгрузка данных ER3.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 ER3.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 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.	<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 ER3.РФ</a> дает возможность: • участвовать в мероприятиях ER3.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ER3.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		