

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Республика Калмыкия

ноябрь 2024

Текущий объем строительства, м²
на ноябрь 2024

69 260

+9,9% к ноябрю 2023

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

1 107

-70,7% к предшествующим 12 мес.

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

за сентябрь 2024

Банк России

96

-52,7% к сентябрю 2023

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на ноябрь 2024

58,5

-6,4% к ноябрю 2023

Средняя цена за 1 м², ₽

на октябрь 2024

СберИндекс

72 456

+10,4% к октябрю 2023

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

11,4%

-22,1 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за сентябрь 2024

Банк России

6,25

+0,17 п.п. к сентябрю 2023

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Республике Калмыкия	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия по срокам выдачи разрешения на строительство.....	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию.....	8
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия по этажности строящихся домов	9
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия по материалам стен строящихся домов	13
7. ТОП застройщиков Республики Калмыкия по объемам строительства	17
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Калмыкия.....	17
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Калмыкия	18
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Республике Калмыкия.....	21
11. Ипотечное кредитование для жителей Республики Калмыкия (официальная статистика Банка России).....	22
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия.....	22
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия	26
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия	34
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия	39
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	46
13. Ввод жилья в Республике Калмыкия (официальная статистика Росстата) ...	48
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Республике Калмыкия, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2025 г.	59
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Республики Калмыкия по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	60
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Калмыкия, по средней площади жилых единиц.....	61
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ	63

Источники информации для составления аналитического обзора

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

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

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

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Республики Калмыкия на ноябрь 2024 года выявлено **15 строящихся застройщиками домов** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

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

В указанных домах строится **1 183 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **69 260 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

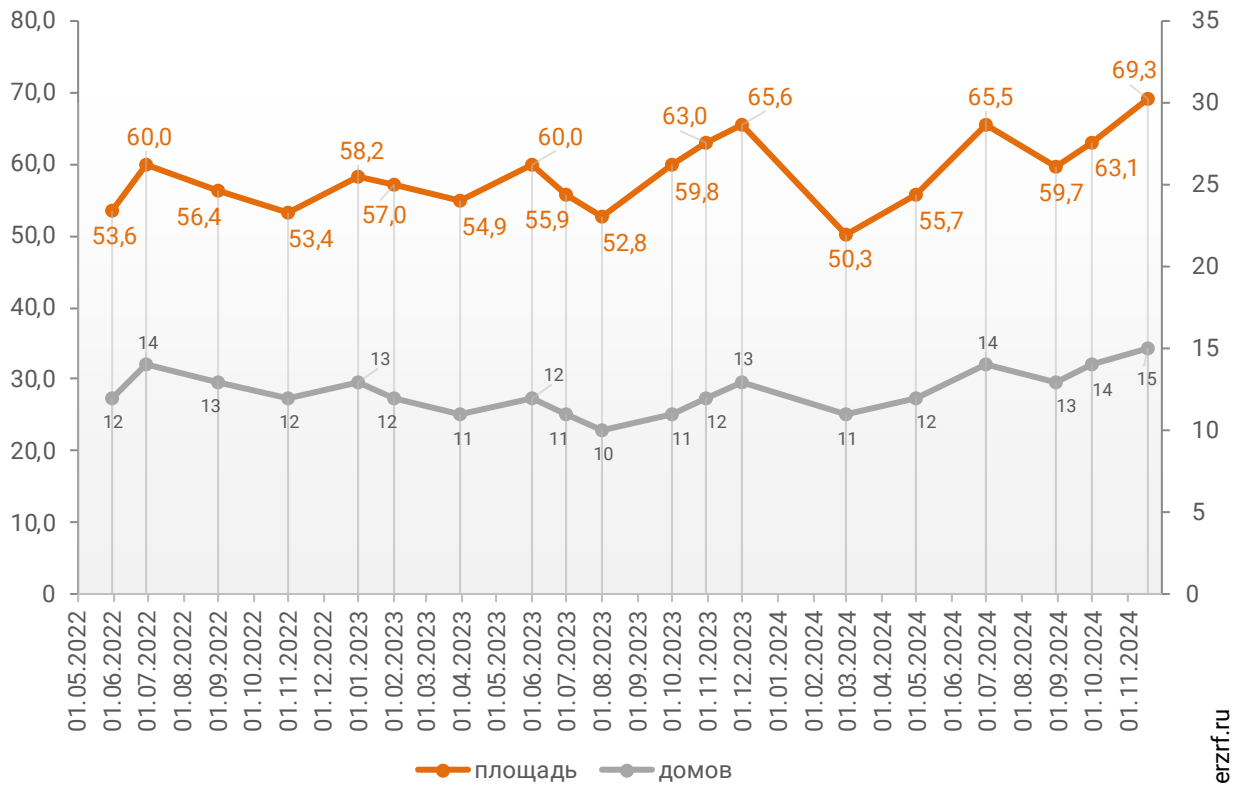
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	15	100%	1 183	100%	69 260	100%
Общий итог	15	100%	1 183	100%	69 260	100%

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

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

График 1

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



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия

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

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Элиста	15	100%	1 183	100%	69 260	100%
	15	100%	1 183	100%	69 260	100%

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

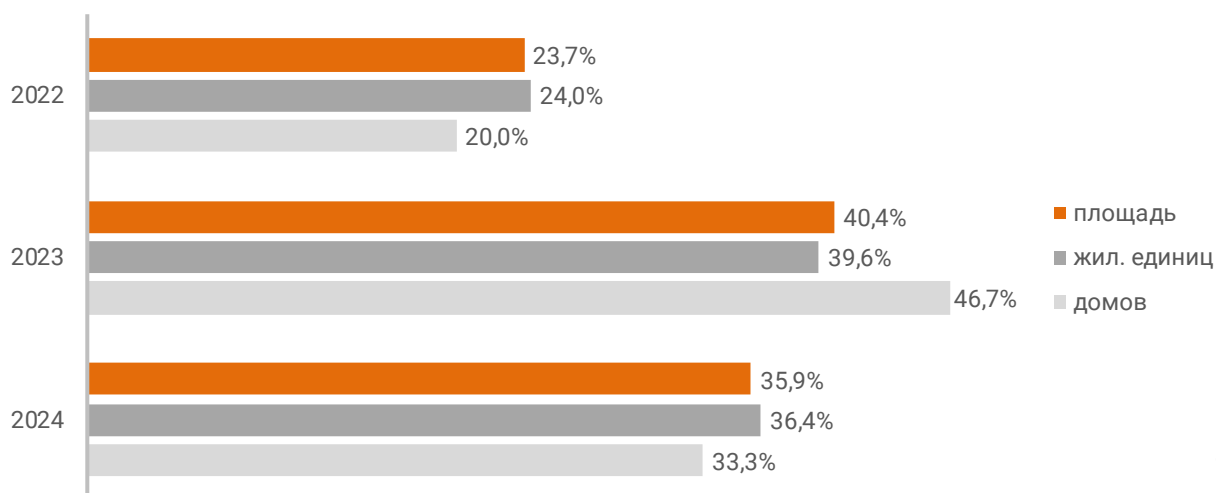
Застройщики жилья в Республике Калмыкия осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с апреля 2022 г. по октябрь 2024 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2022	3	20,0%	284	24,0%	16 400	23,7%
2023	7	46,7%	468	39,6%	27 990	40,4%
2024	5	33,3%	431	36,4%	24 870	35,9%
Общий итог	15	100%	1 183	100%	69 260	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Республики Калмыкия по годам выдачи разрешения на строительство



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2023 г. (40,4% по площади жилых единиц).

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

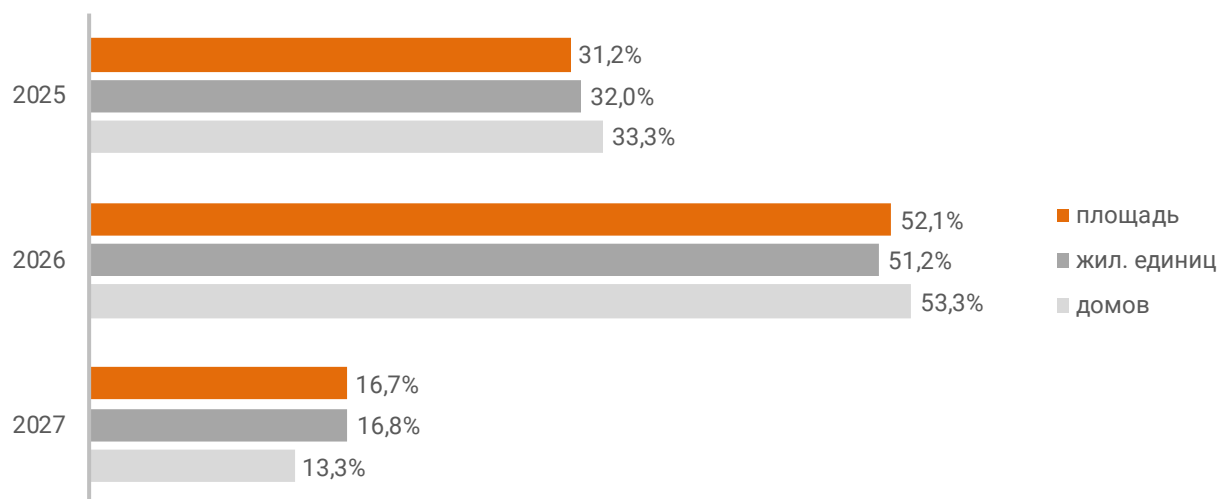
В Республике Калмыкия наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2025	5	33,3%	378	32,0%	21 621	31,2%
2026	8	53,3%	606	51,2%	36 051	52,1%
2027	2	13,3%	199	16,8%	11 588	16,7%
Общий итог	15	100%	1 183	100%	69 260	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Республики Калмыкия по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2025 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 21 621 м² жилья (Приложение 1).

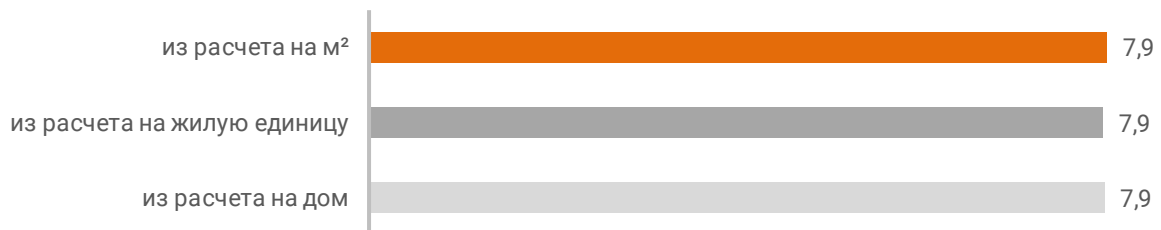
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия по этажности строящихся домов

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

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

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Республики Калмыкия

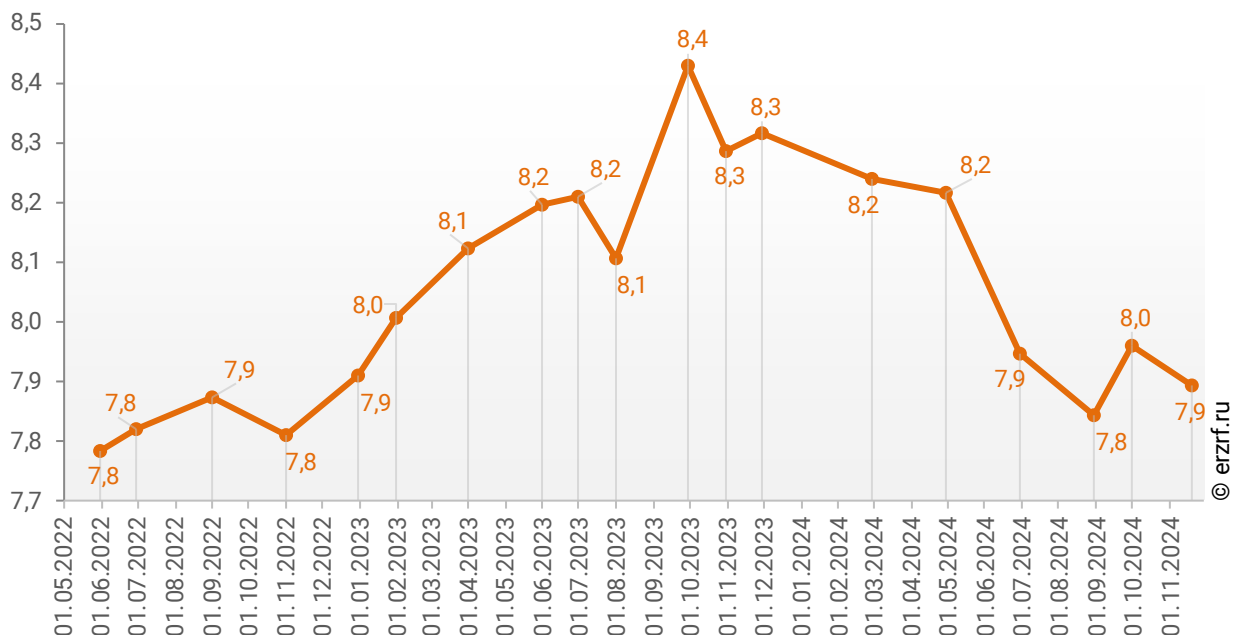


© erzrf.ru

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Республике Калмыкия представлена на графике 2.

График 2

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



© erzrf.ru

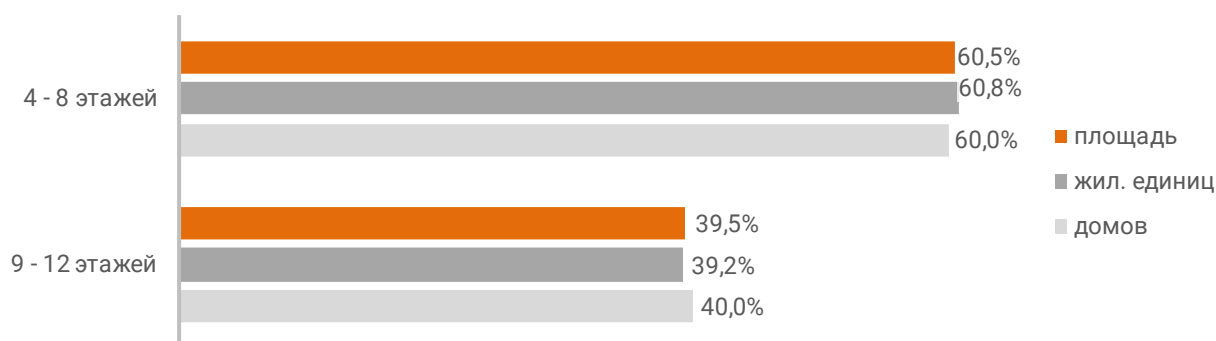
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 5, Гистограмма 4).

Таблица 5

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
4 - 8 этажей	9	60,0%	719	60,8%	41 889	60,5%
9 - 12 этажей	6	40,0%	464	39,2%	27 371	39,5%
Общий итог	15	100%	1 183	100%	69 260	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Республики Калмыкия по этажности



© erztf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 4 - 8 этажей – 60,5% от всей площади строящегося жилья.

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

Самыми высокими строящимися домами с жилыми единицами в Республике Калмыкия являются 10-этажные многоквартирные дома в ЖК «По ул. В.И. Ленина, д. 244» от застройщика «СЗ БАДМ ДЕВЕЛОПМЕНТ» и в ЖК «Партизанская» от застройщика «СК Строй-Инвест». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 6.

Таблица 6

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	10	СЗ БАДМ ДЕВЕЛОПМЕНТ	многоквартирный дом	По ул. В.И. Ленина, д. 244
		СК Строй-Инвест	многоквартирный дом	Партизанская
2	9	СК Атлас	многоквартирный дом	По ул. Хрущева
3	8	СЗ Вектор	многоквартирный дом	Дом по ул. Правды, 3А
		СЗ ДСК 8	многоквартирный дом	По ул.Хрущева
		СЗ Тюльпан	многоквартирный дом	По пер. Правды
4	7	СК Строй-Инвест	многоквартирный дом	10 микрорайон
5	6	АлексСтрой	многоквартирный дом	Дом по пр.им. П.Анацкого
		СТРОЙИНВЕСТ	многоквартирный дом	Дом по ул. 5

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Республике Калмыкия является многоквартирный дом в ЖК «Дом по ул. 5», застройщик «СТРОЙИНВЕСТ». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 7.

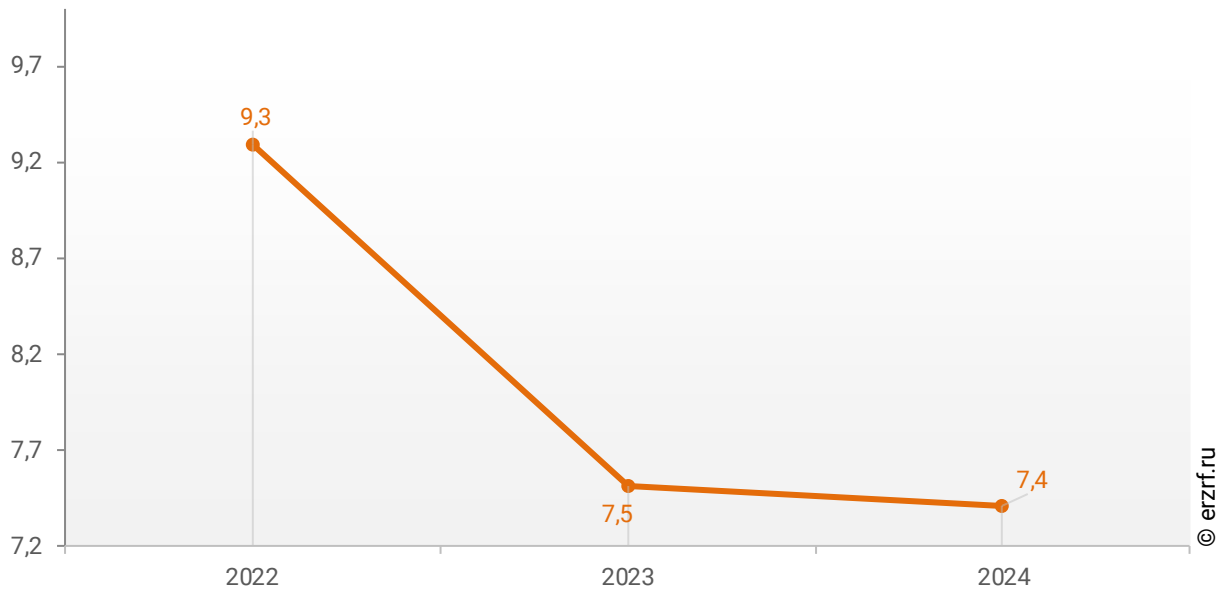
Таблица 7

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	7 727	СТРОЙИНВЕСТ	многоквартирный дом	Дом по ул. 5
2	6 549	СК Строй-Инвест	многоквартирный дом	Партизанская
3	6 170	СК Строй-Инвест	многоквартирный дом	10 микрорайон
4	5 822	СЗ Тюльпан	многоквартирный дом	По пер. Правды
5	5 418	СЗ Вектор	многоквартирный дом	Дом по ул. Правды, 3А

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Республики Калмыкия, разрешение на строительство которых выдано в 2024 году, составляет 7,4 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Республики Калмыкия по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 3.

График 3

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



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

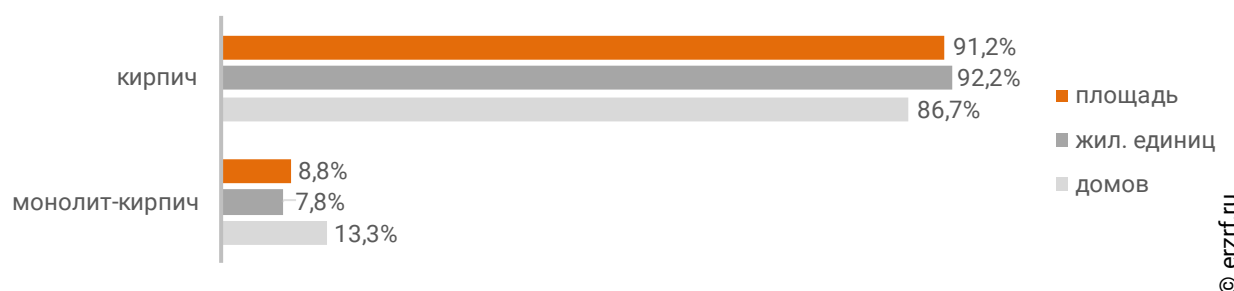
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 8, Гистограмма 5).

Таблица 8

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
кирпич	13	86,7%	1 091	92,2%	63 157	91,2%
монолит-кирпич	2	13,3%	92	7,8%	6 103	8,8%
Общий итог	15	100%	1 183	100%	69 260	100%

Гистограмма 5

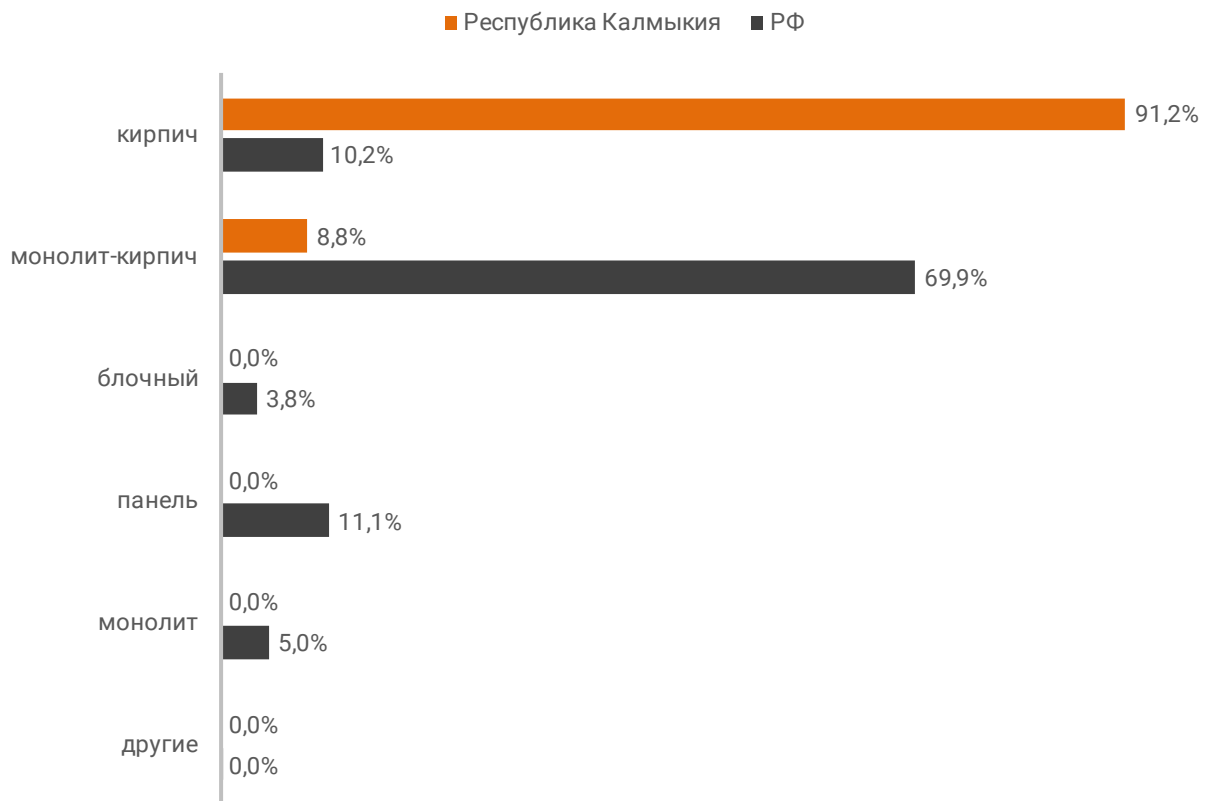
Распределение жилых новостроек Республики Калмыкия по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Республике Калмыкия является кирпич. Из него возводится 91,2% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 10,2% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

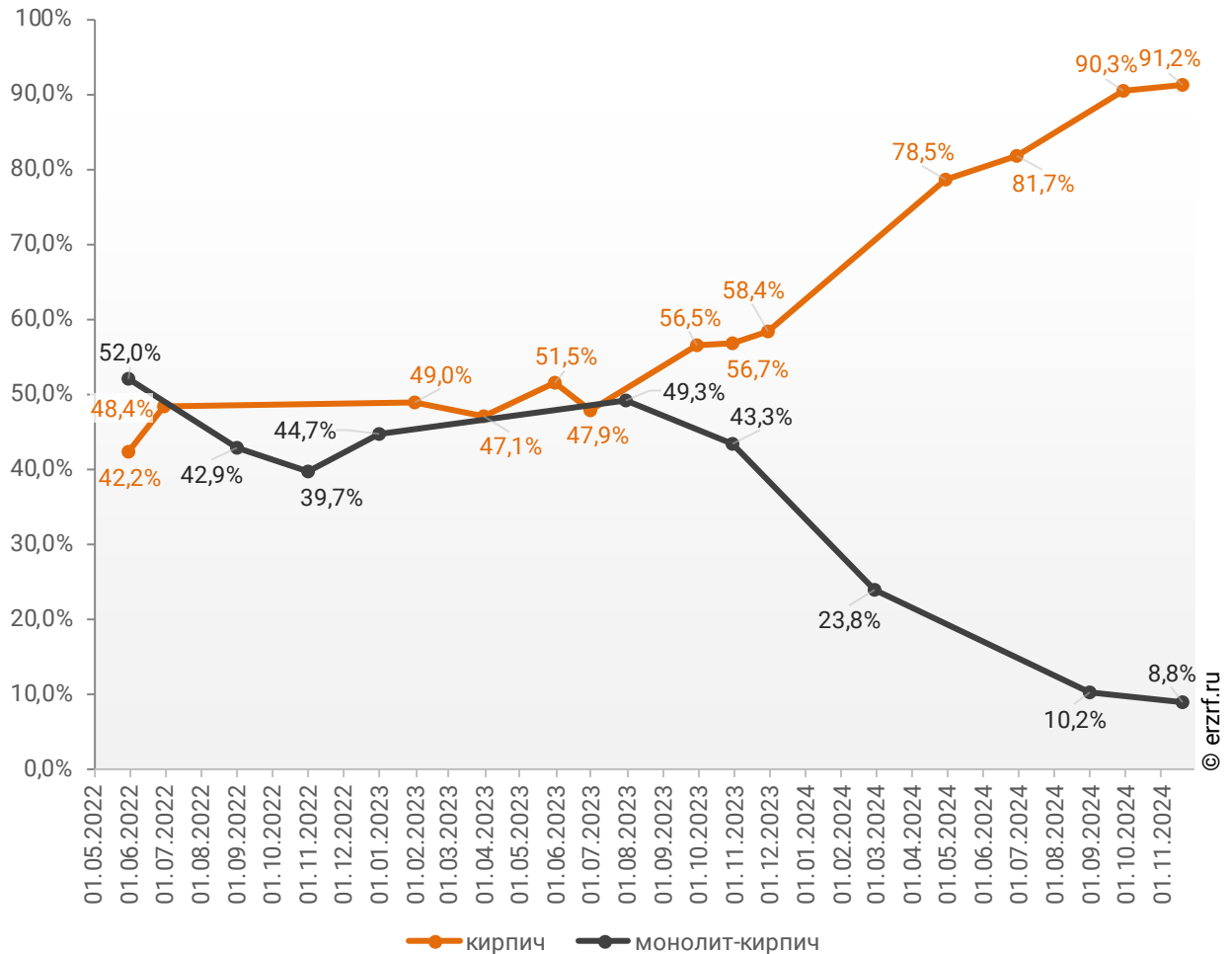
Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Республике Калмыкия



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Республике Калмыкия, представлена на графике 4.

График 4

Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Республике Калмыкия (на м²)



Среди строящегося жилья Республики Калмыкия 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 бескаркасные объекты со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 83,7% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

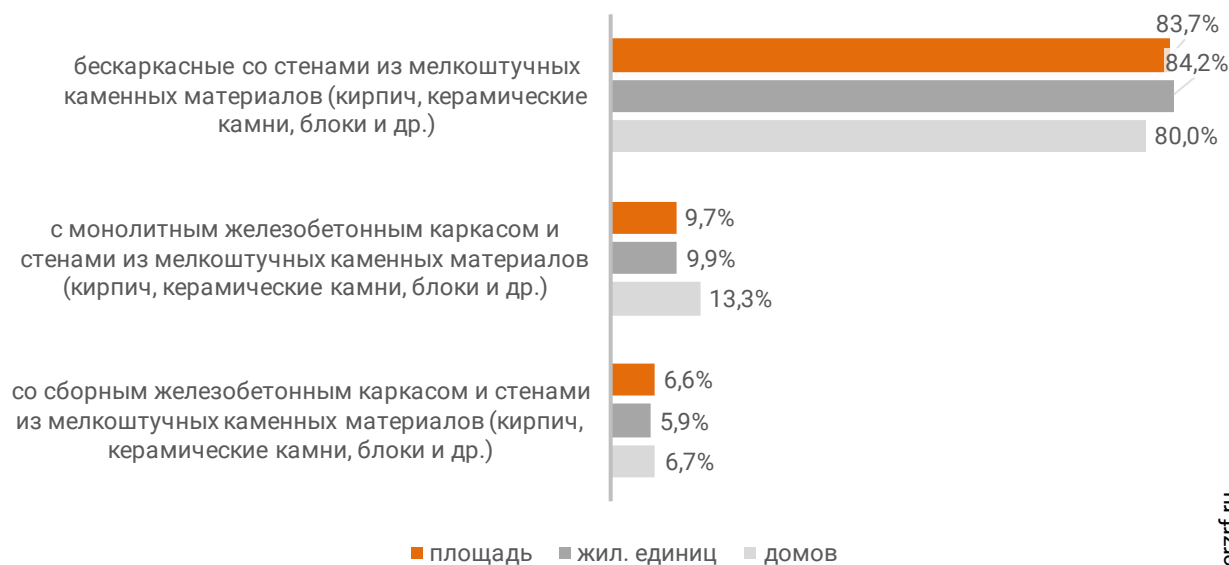
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 9, Гистограмма 7).

Таблица 9

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	12	80,0%	996	84,2%	57 985	83,7%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	2	13,3%	117	9,9%	6 722	9,7%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	1	6,7%	70	5,9%	4 553	6,6%
Общий итог	15	100%	1 183	100%	69 260	100%

Гистограмма 7

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



7. ТОП застройщиков Республики Калмыкия по объемам строительства

По состоянию на ноябрь 2024 года строительство жилья в Республике Калмыкия осуществляют 8 застройщиков (брендов), которые представлены 9 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Республике Калмыкия на ноябрь 2024 года представлен в таблице 10.

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	<i>СК Строй-Инвест</i>	3	20,0%	307	26,0%	17 548	25,3%
2	<i>СТРОЙИНВЕСТ</i>	2	13,3%	250	21,1%	13 175	19,0%
3	<i>СК Атлас</i>	3	20,0%	224	18,9%	12 587	18,2%
4	<i>СЗ Тюльпан</i>	2	13,3%	166	14,0%	10 375	15,0%
5	<i>СЗ Вектор</i>	1	6,7%	80	6,8%	5 418	7,8%
6	<i>АлексСтрой</i>	2	13,3%	69	5,8%	4 602	6,6%
7	<i>СЗ БАДМ ДЕВЕЛОПМЕНТ</i>	1	6,7%	52	4,4%	3 406	4,9%
8	<i>СЗ ДСК 8</i>	1	6,7%	35	3,0%	2 149	3,1%
Общий итог		15	100%	1 183	100%	69 260	100%

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Калмыкия

В Республике Калмыкия возводится 9 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Калмыкия, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Дом по ул. 5» (город Элиста). В этом жилом комплексе застройщик «СТРОЙИНВЕСТ» возводит 2 дома, включающих 250 жилых единиц, совокупной площадью 13 175 м².

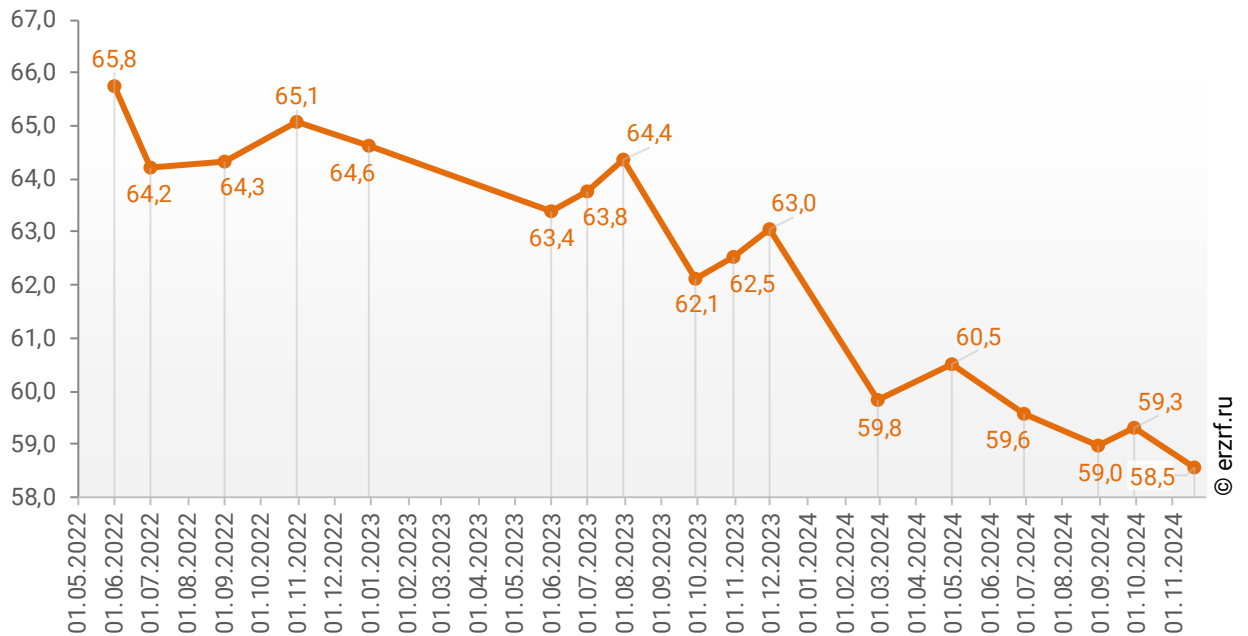
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Калмыкия

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Республике Калмыкия, составляет 58,5 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,1 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Республике Калмыкия представлена на графике 5.

График 5

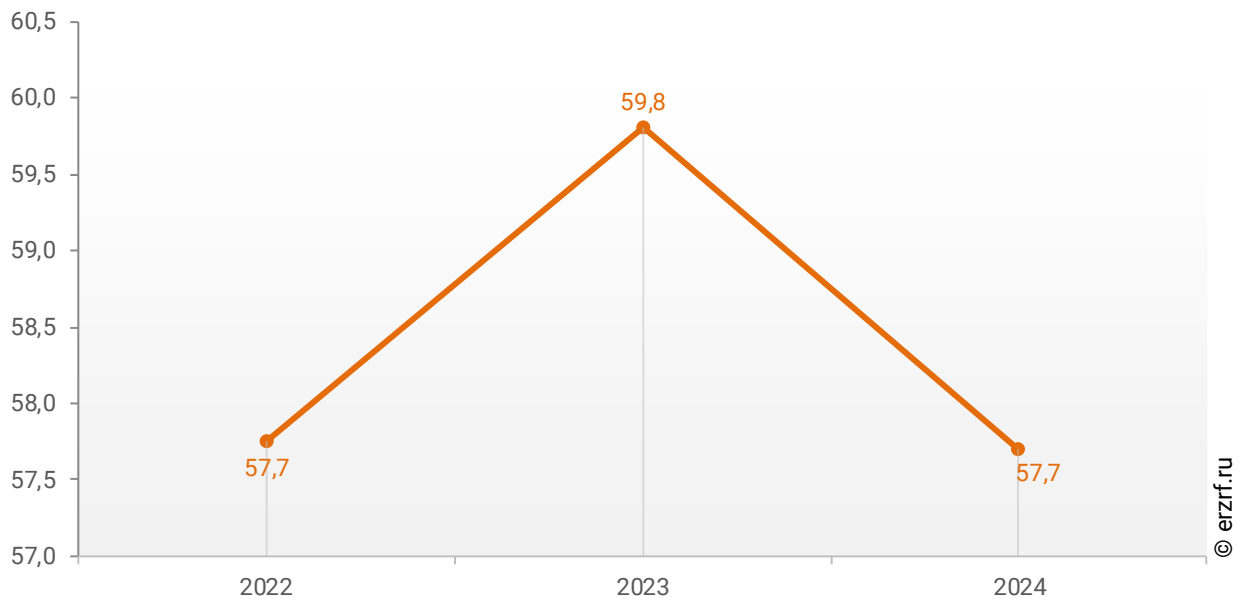
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Республике Калмыкия, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Республики Калмыкия, разрешение на строительство которых выдано в 2024 году, составляет 57,7 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Республики Калмыкия по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 6.

График 6

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СТРОЙИНВЕСТ» – 52,7 м². Самая большая – у застройщика «СЗ Вектор» – 67,7 м² (Таблица 11).

Таблица 11

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
СТРОЙИНВЕСТ	52,7
СК Атлас	56,2
СК Строй-Инвест	57,2
СЗ ДСК 8	61,4
СЗ Тюльпан	62,5
СЗ БАДМ ДЕВЕЛОПМЕНТ	65,5
АлексСтрой	66,7
СЗ Вектор	67,7
Общий итог	58,5

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Калмыкия, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «10 микрорайон» – 51,8 м², застройщик «СК Строй-Инвест». Наибольшая – в ЖК «Дом по ул. Правды, 3А» – 67,7 м², застройщик «СЗ Вектор».

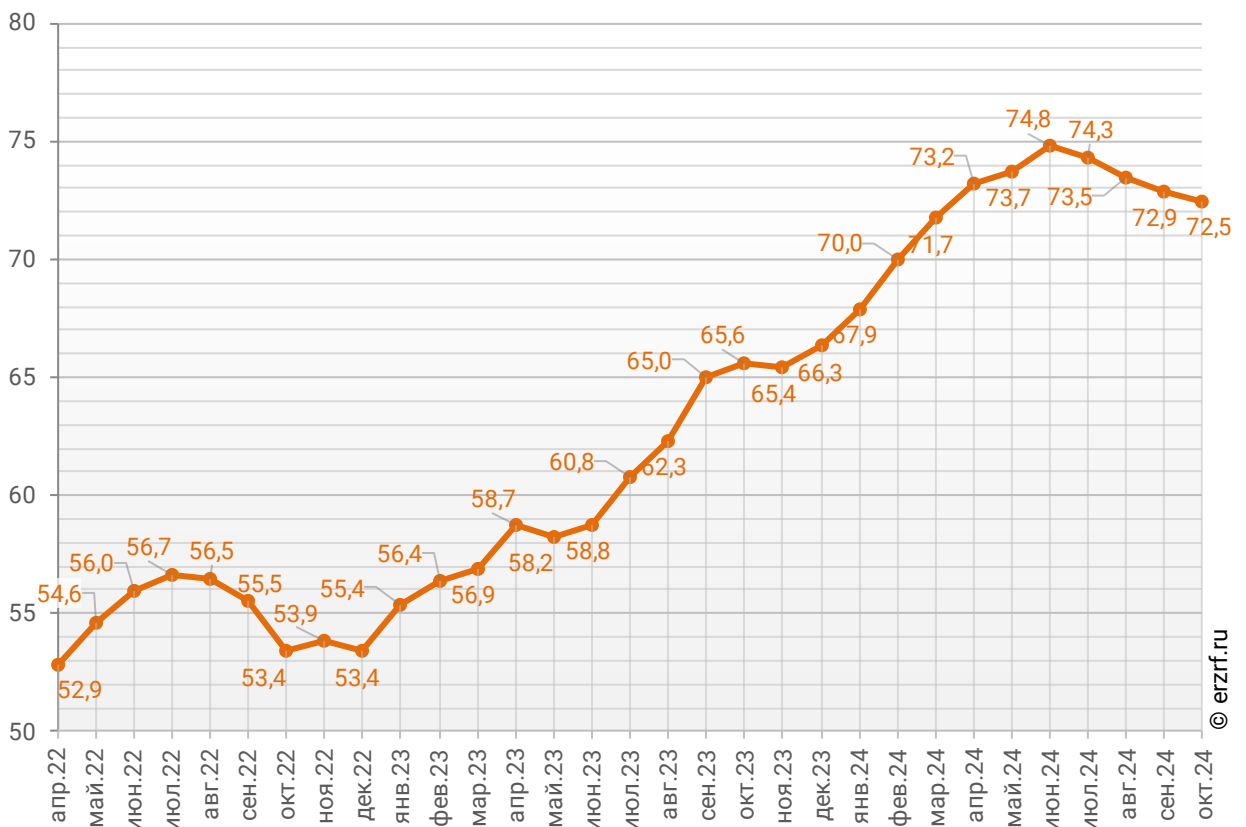
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Республике Калмыкия

По состоянию на октябрь 2024 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Республики Калмыкия, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 72 456 рублей. За месяц цена снизилась на 0,6%. За год цена увеличилась на 10,4%.¹

Динамика изменения средней цены новостроек в Республике Калмыкия представлена на графике 7.

График 7

Динамика изменения средней цены новостроек в Республике Калмыкия, тыс. ₽/м²



¹ По данным sberindex.ru

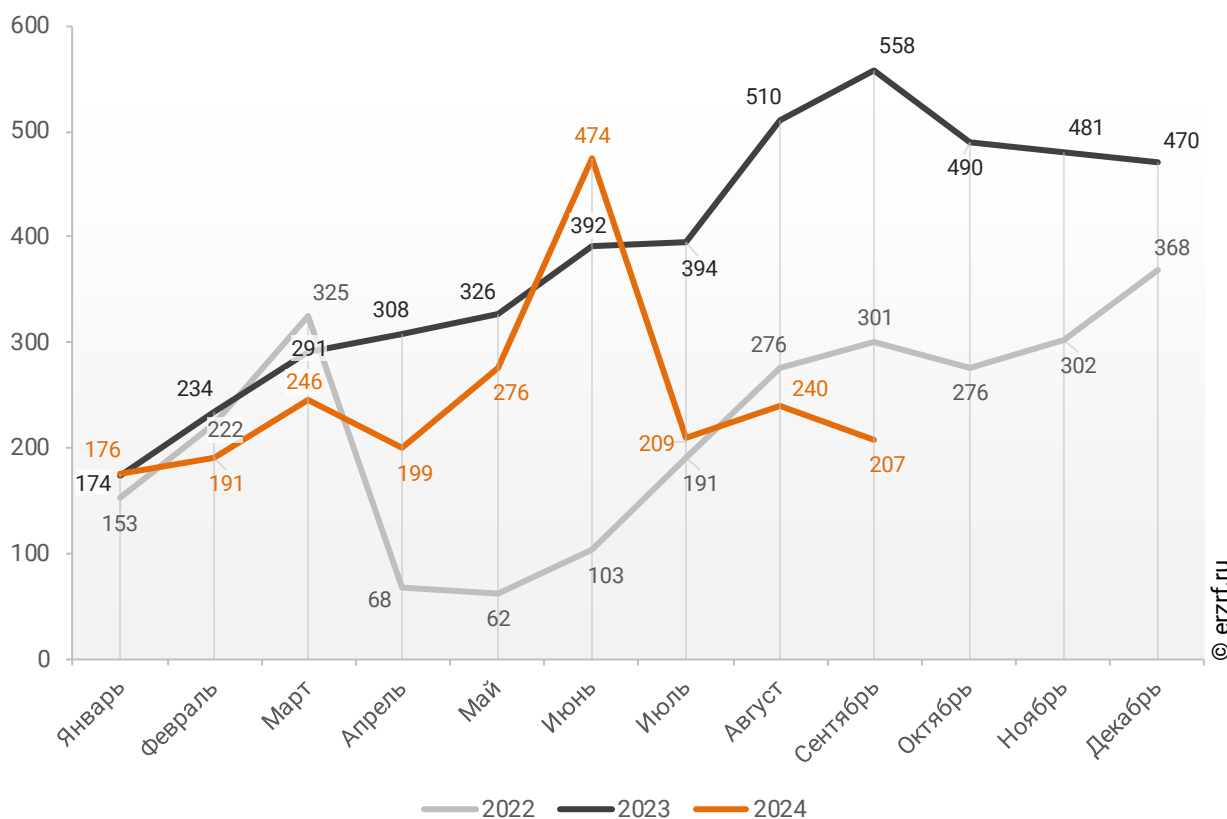
11. Ипотечное кредитование для жителей Республики Калмыкия (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия

По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Республики Калмыкия, составило 2 218, что на 30,4% меньше уровня 2023 г. (3 187 ИЖК), и на 30,4% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (1 701 ИЖК).

График 8

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия в 2022 – 2024 гг.

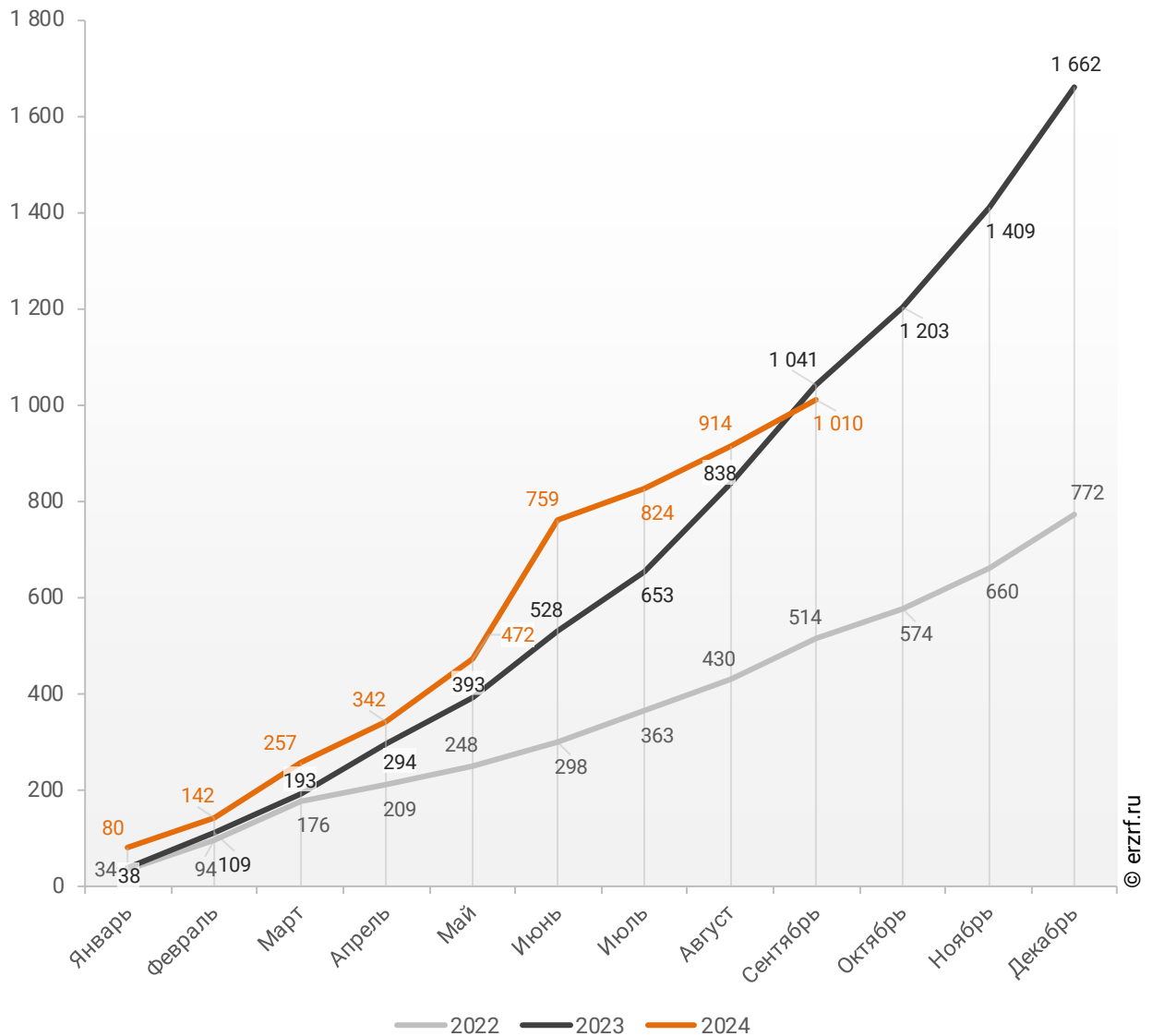


За 9 месяцев 2024 г. количество ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 1 010, что на 3,0% меньше, чем в 2023 г. (1 041 ИЖК), и на 96,5% больше соответствующего значения 2022 г. (514 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Калмыкия в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 9.

График 9

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Калмыкия в 2022 – 2024 гг.

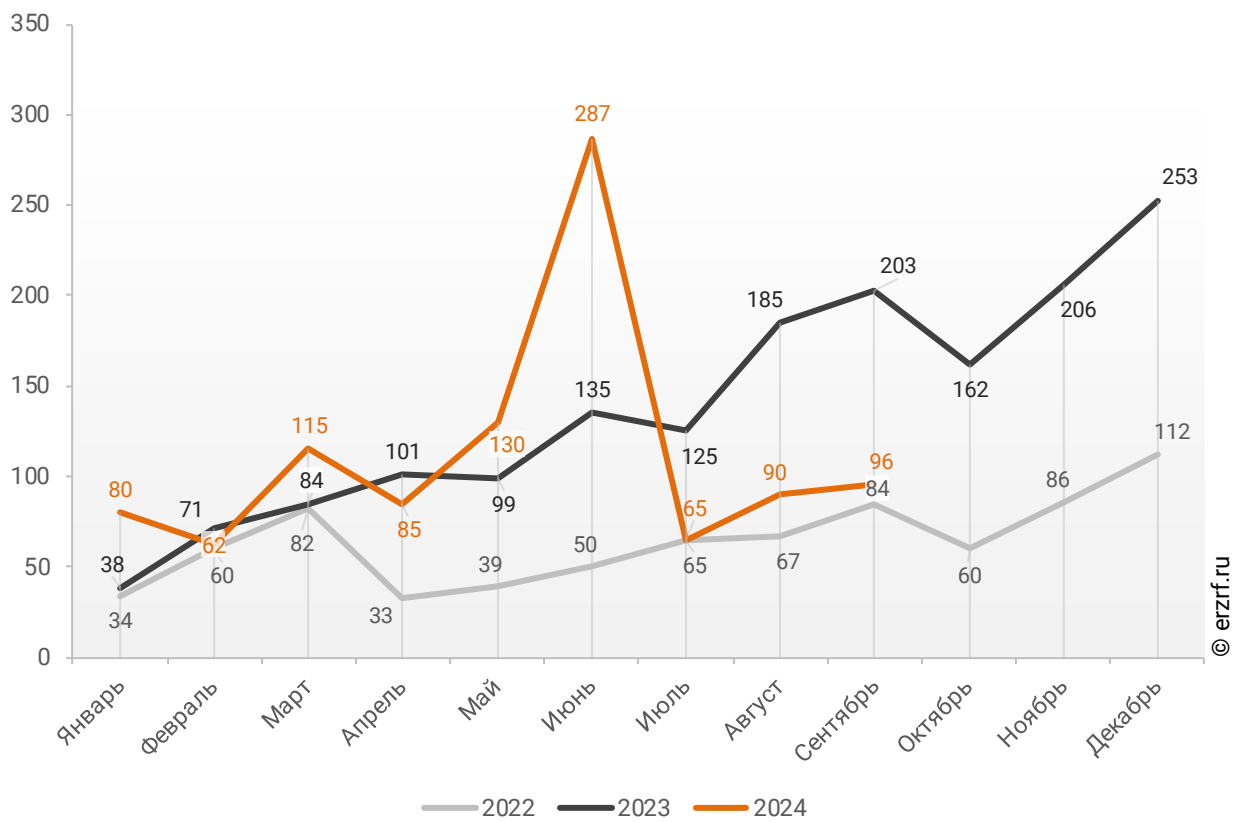


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Республике Калмыкия в сентябре 2024 года уменьшилось на 52,7% по сравнению с сентябрем 2023 года (96 против 203 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Калмыкия в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 10.

График 10

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Калмыкия в 2022 – 2024 гг.

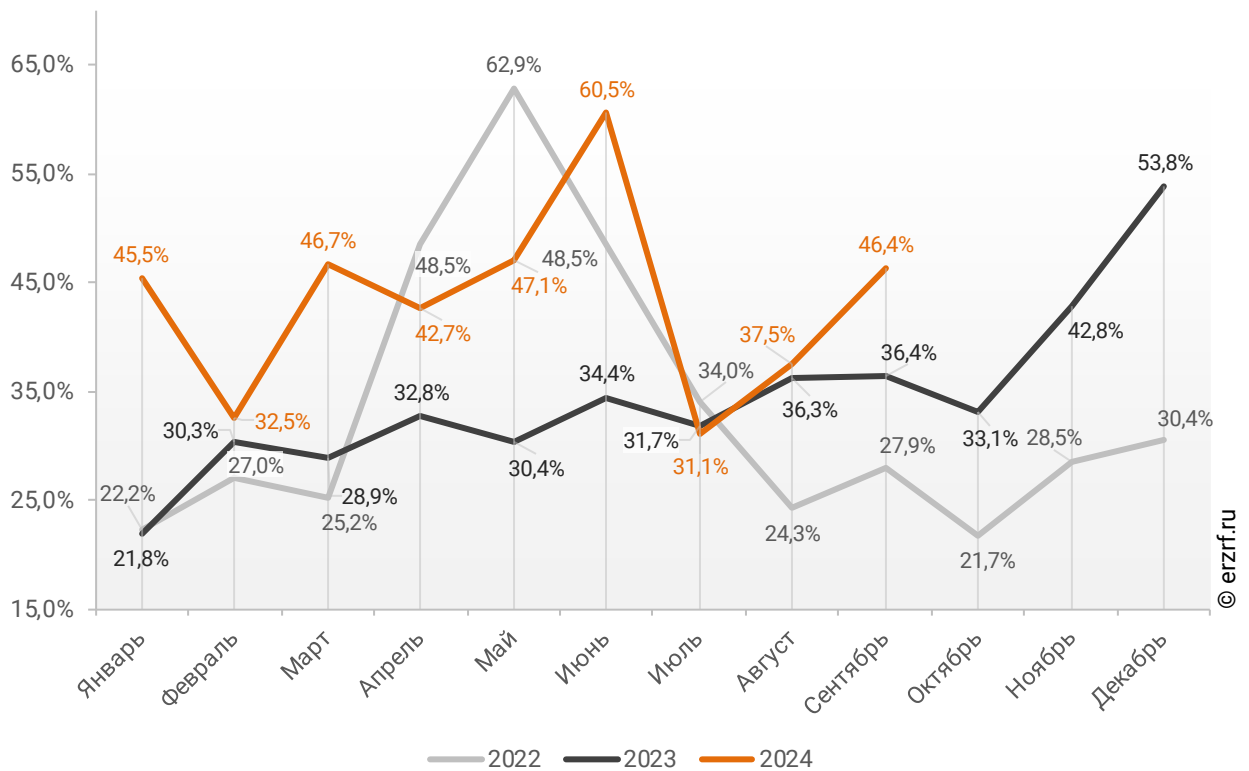


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2024 г., составила 45,5% от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия за этот же период, что на 12,8 п.п. больше соответствующего значения 2023 г. (32,7%), и на 15,3 п.п. больше уровня 2022 г. (30,2%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 11.

График 11

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



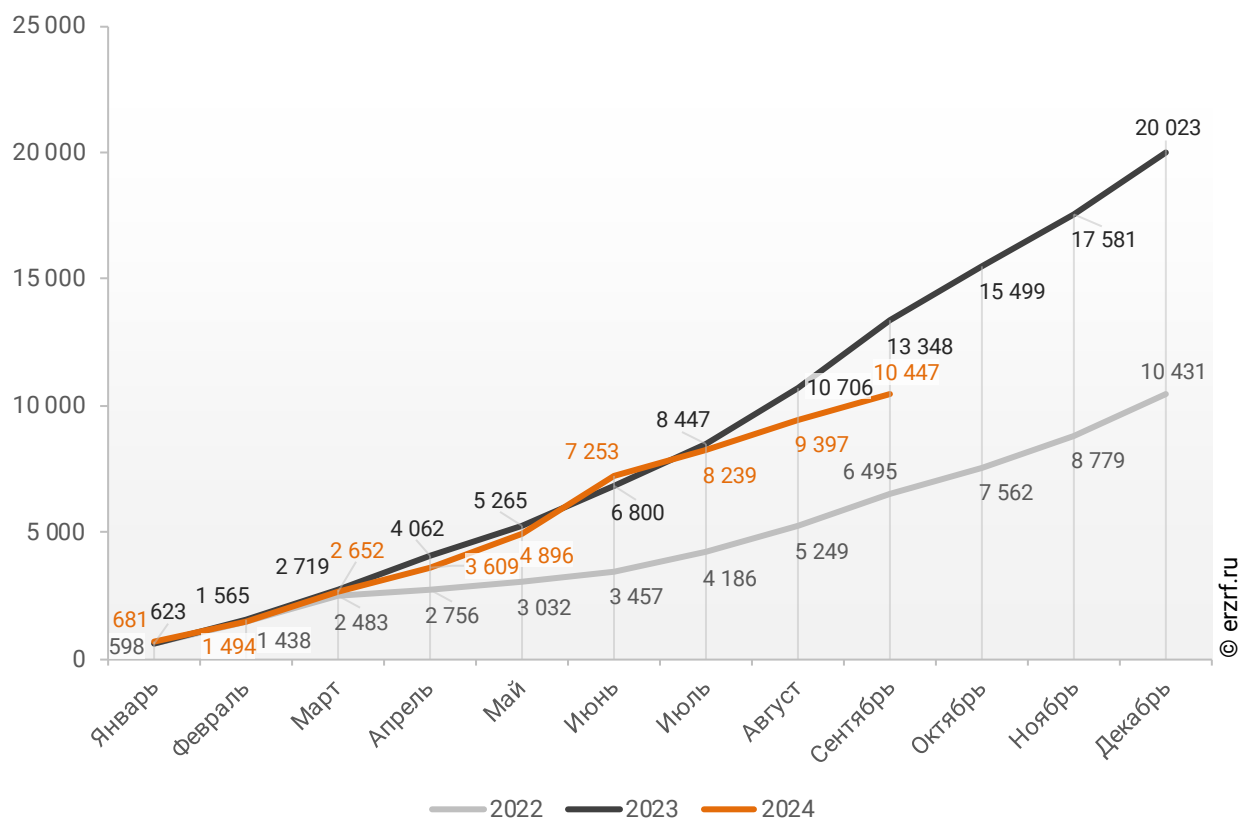
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия

По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия, составил 10,45 млрд ₽, что на 21,7% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (13,35 млрд ₽), и на 60,8% больше аналогичного значения 2022 г. (6,50 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 12.

График 12

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

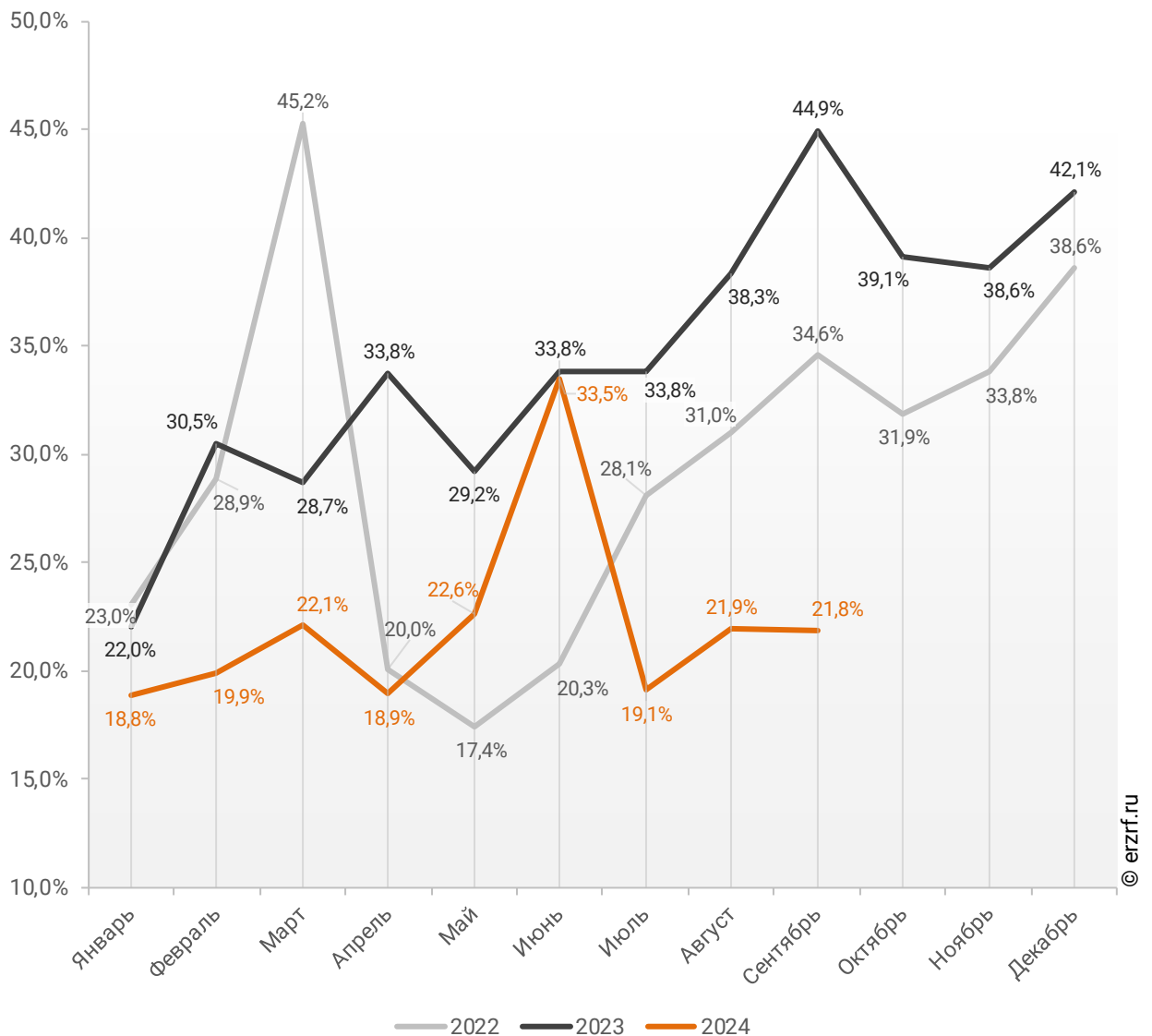


В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2024 г. жителям Республики Калмыкия (45,99 млрд ₽), доля ИЖК составила 22,7%, что на 11,3 п.п. меньше соответствующего значения 2023 г. (34,0%), и на 6,2 п.п. меньше уровня 2022 г. (28,9%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 13.

График 13

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия в 2022 – 2024 гг.

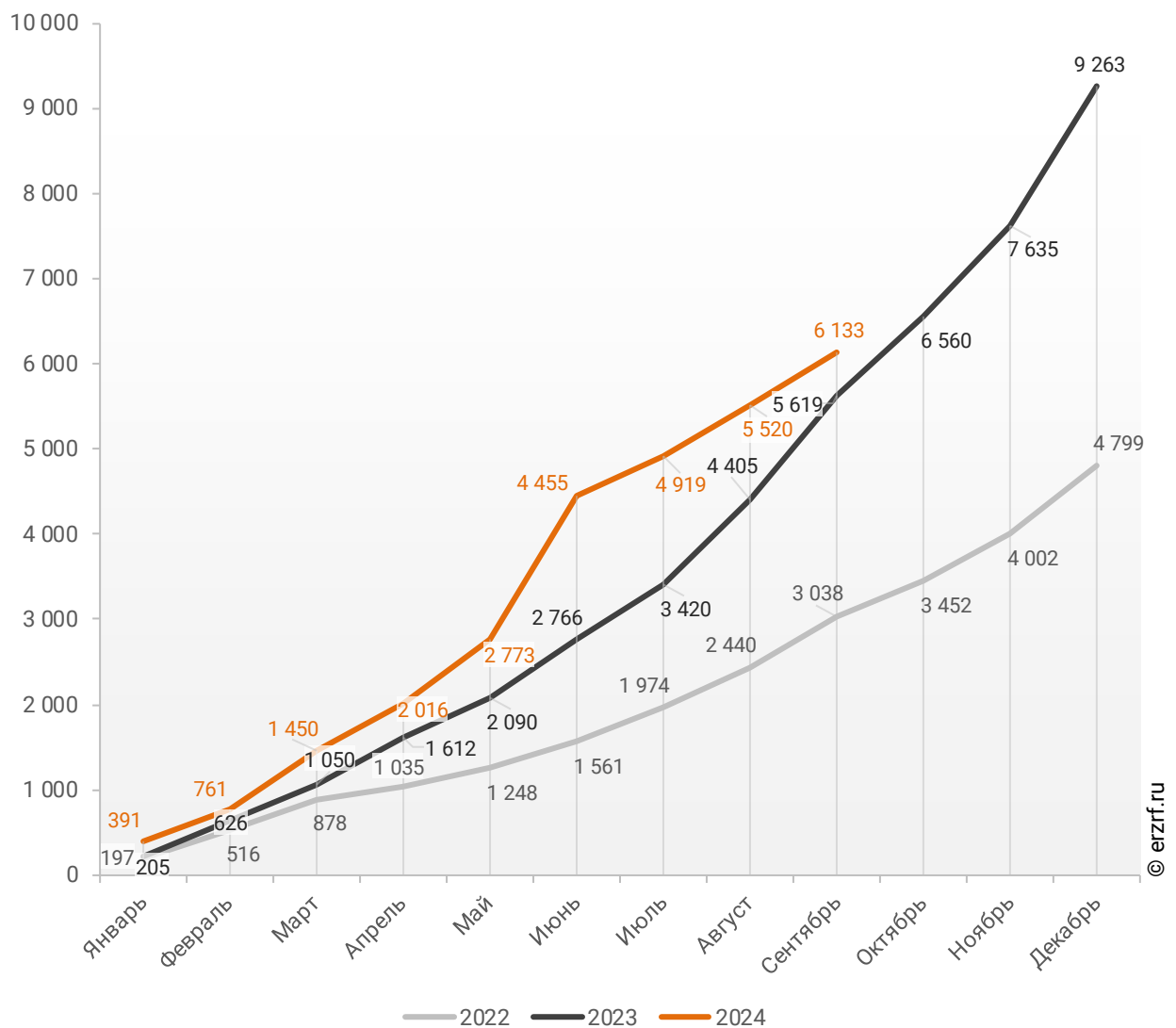


За 9 месяцев 2024 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия под залог ДДУ, составил 6,13 млрд ₽ (58,7% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия). Это на 9,1% больше аналогичного значения 2023 г. (5,62 млрд ₽), и на 101,9% больше, чем в 2022 г. (3,04 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Калмыкия в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

График 14

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



В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2024 г. жителям Республики Калмыкия (45,99 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 13,3%, что на 1,0 п.п. меньше уровня 2023 г. (14,3%), и на 0,2 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2022 г. (13,5%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия в 2022 – 2024 гг., накопленным итогом и помесячно приведена на графиках 15 и 16.

График 15

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

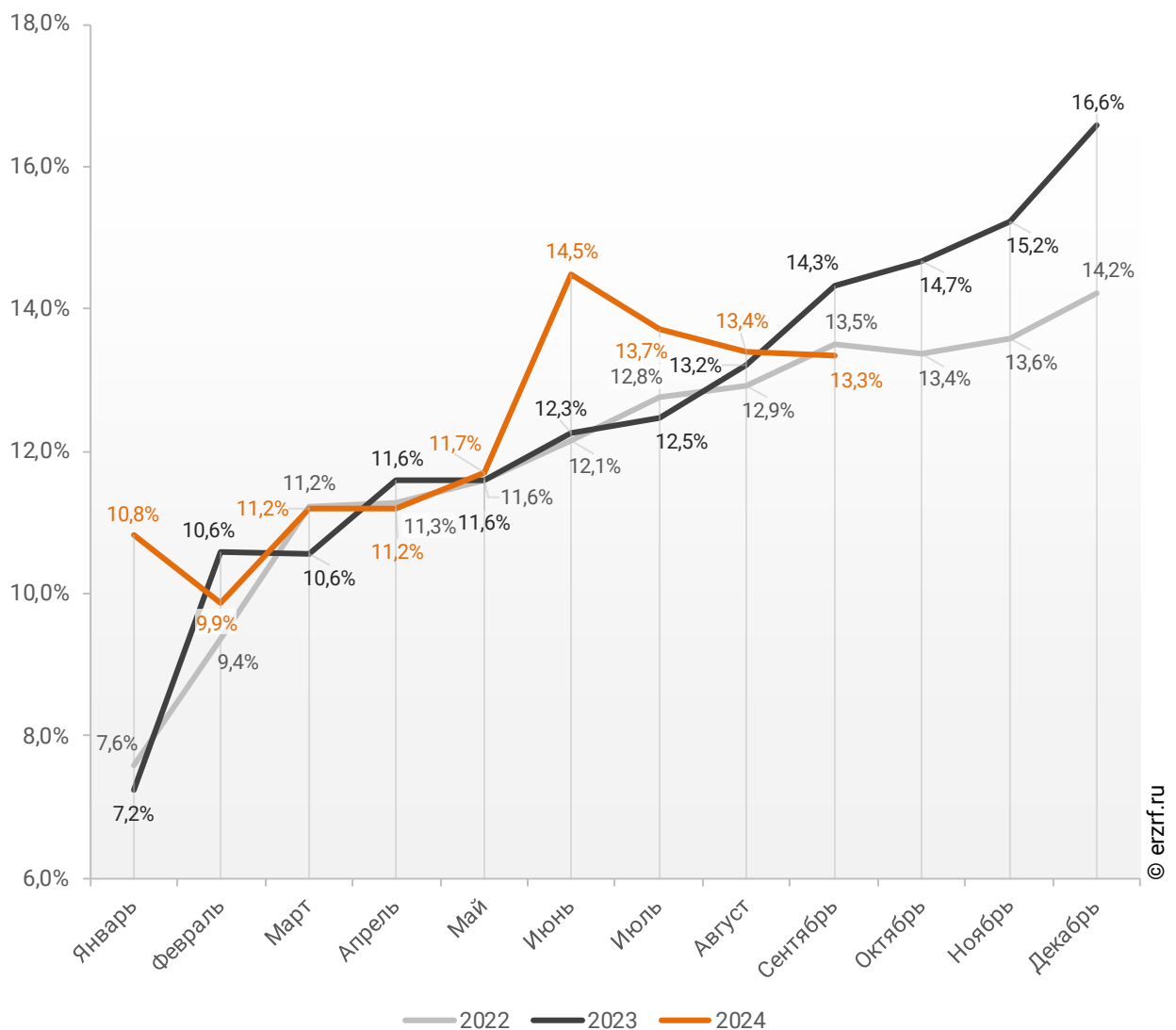
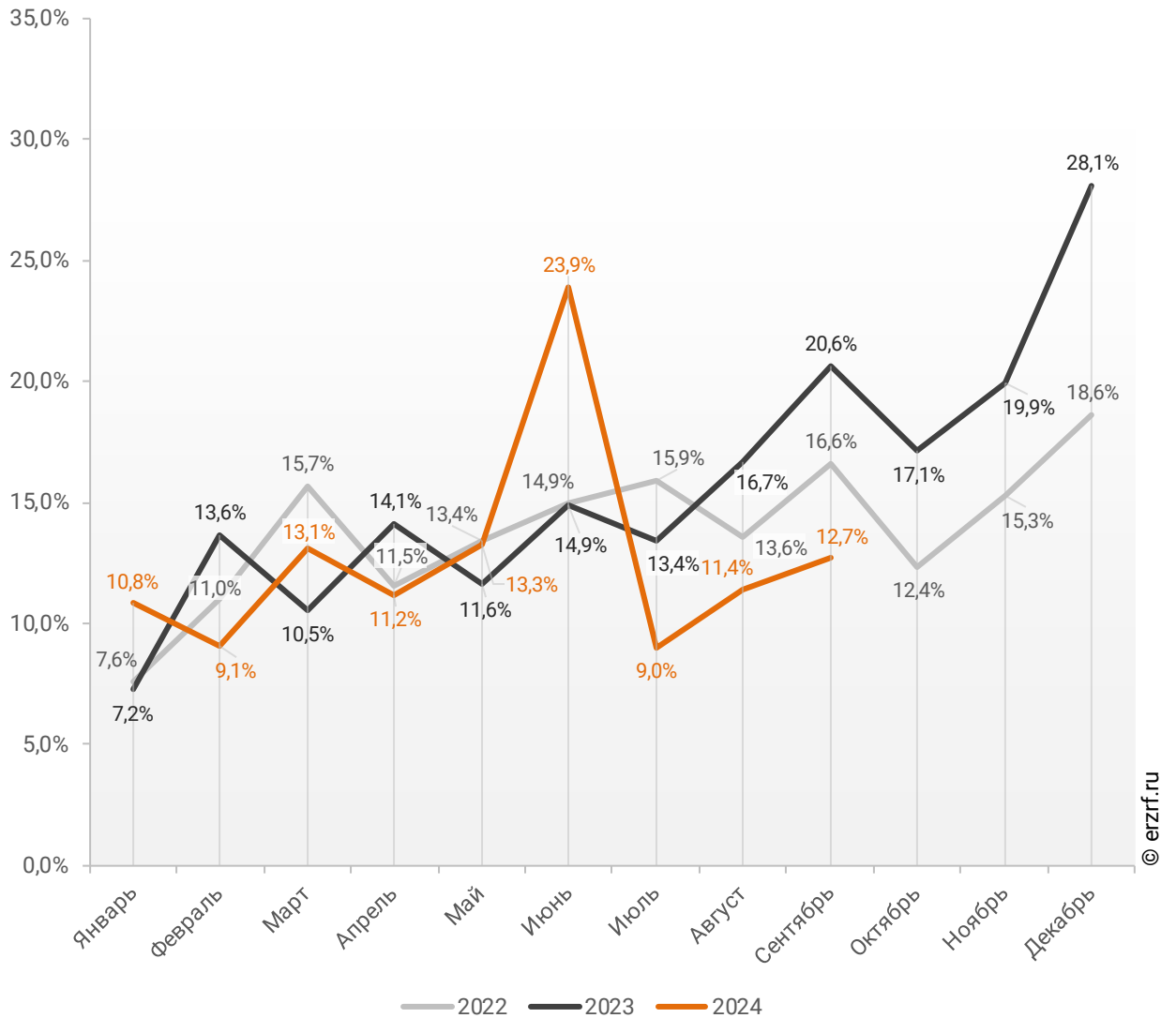


График 16

**Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Республики Калмыкия в 2022 – 2024 гг.**



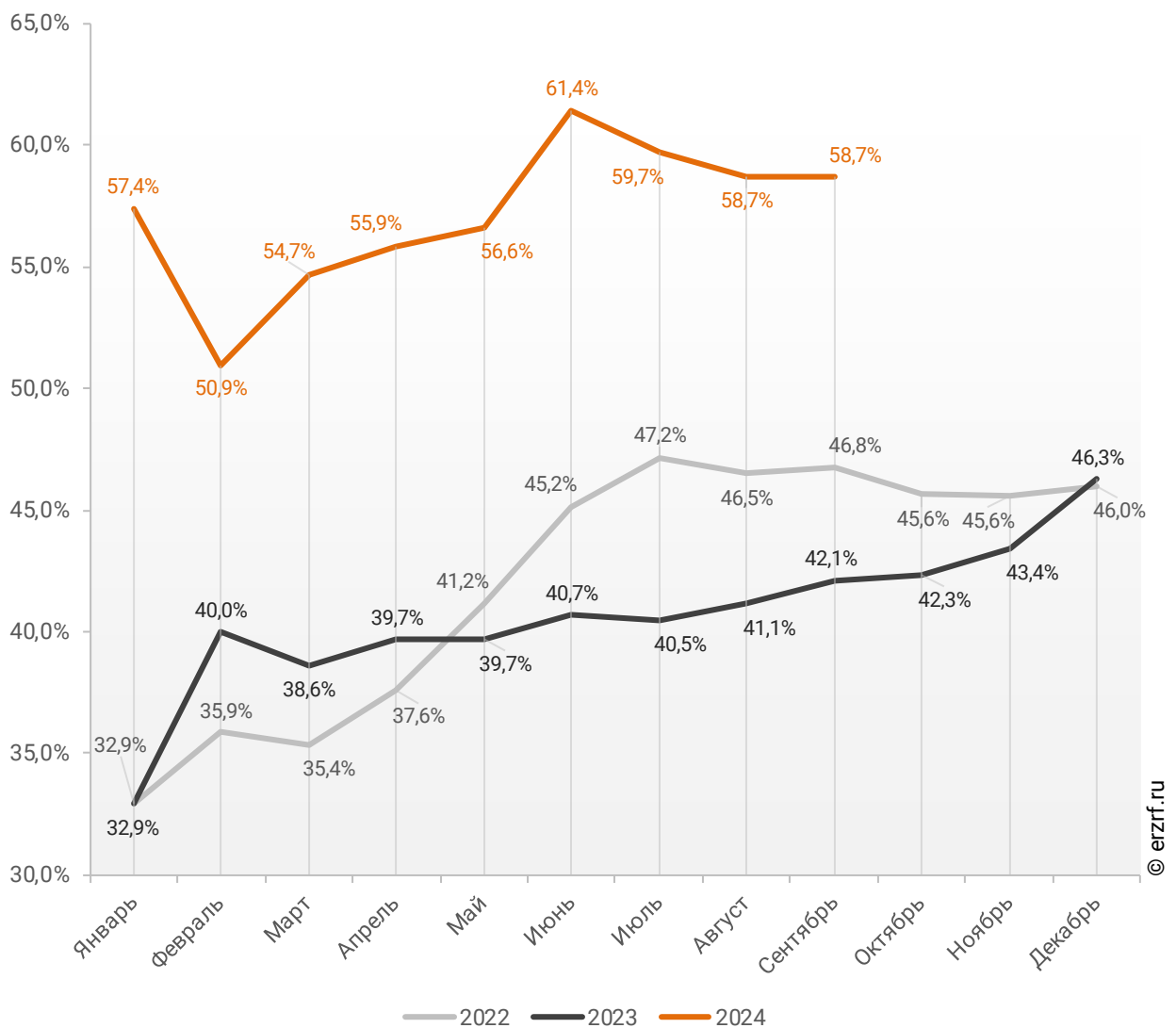
© erztf.ru

Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2024 г., составила 58,7% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия за этот же период, что на 16,6 п.п. больше, чем в 2023 г. (42,1%), и на 11,9 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (46,8%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 17.

График 17

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

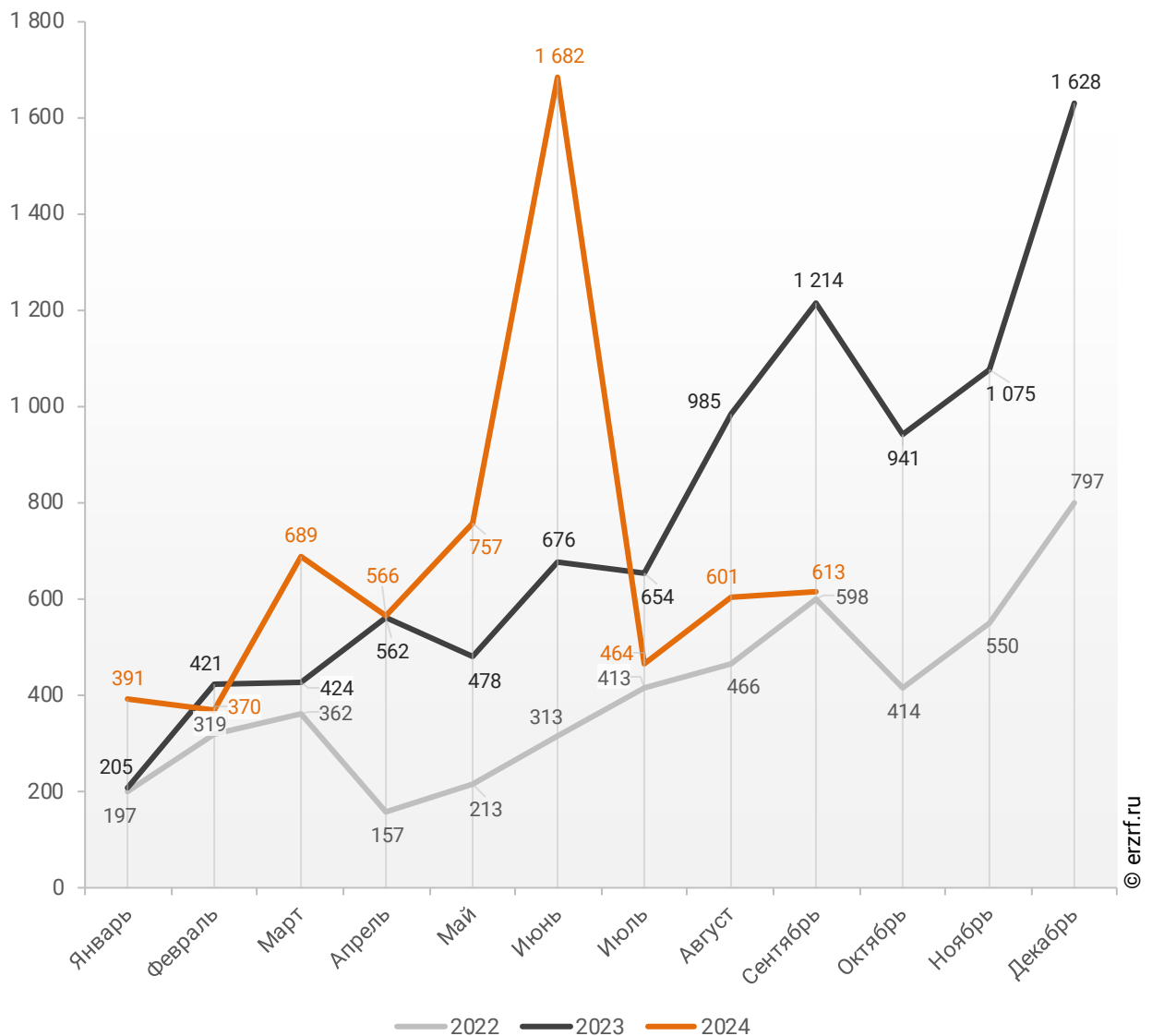


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Республике Калмыкия в сентябре 2024 года, уменьшился на 49,5% по сравнению с сентябрем 2023 года (613 млн ₹ против 1,21 млрд ₹ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Калмыкия в 2022 – 2024 гг., млн ₹, приведена на графике 18.

График 18

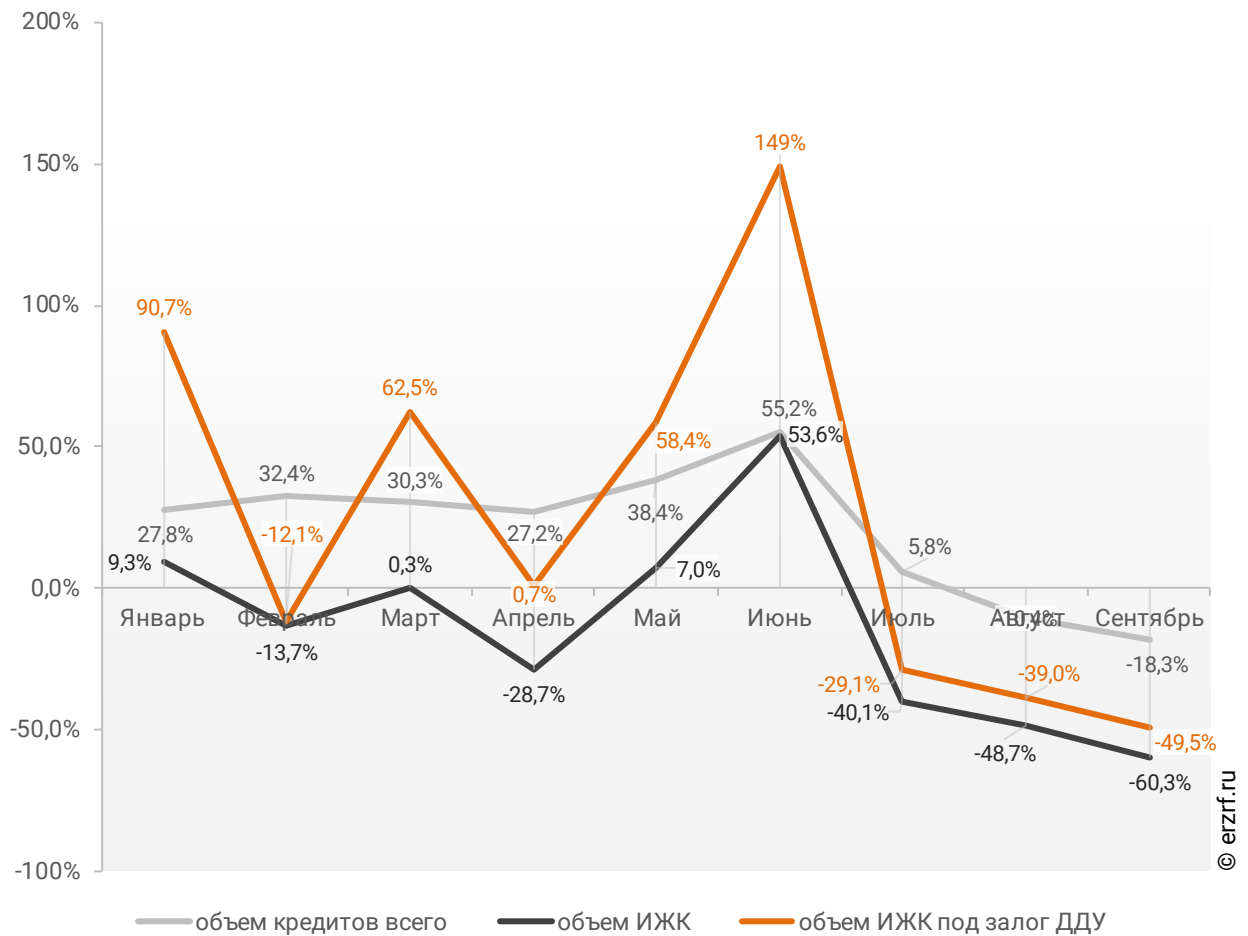
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Калмыкия в 2022 – 2024 гг., млн ₹



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 49,5% в сентябре 2024 года по сравнению с сентябрем 2023 года сопровождалось уменьшением объема всех видов кредитов на 18,3% (4,81 млрд ₹ против 5,88 млрд ₹ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 60,3% (1,05 млрд ₹ против 2,64 млрд ₹ годом ранее) (График 19).

График 19

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2024 года по сравнению с аналогичными месяцами 2023 года в Республике Калмыкия (по видам кредитов)



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Республике Калмыкия кредитов всех видов за январь – сентябрь составила 13,3%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 58,7%.

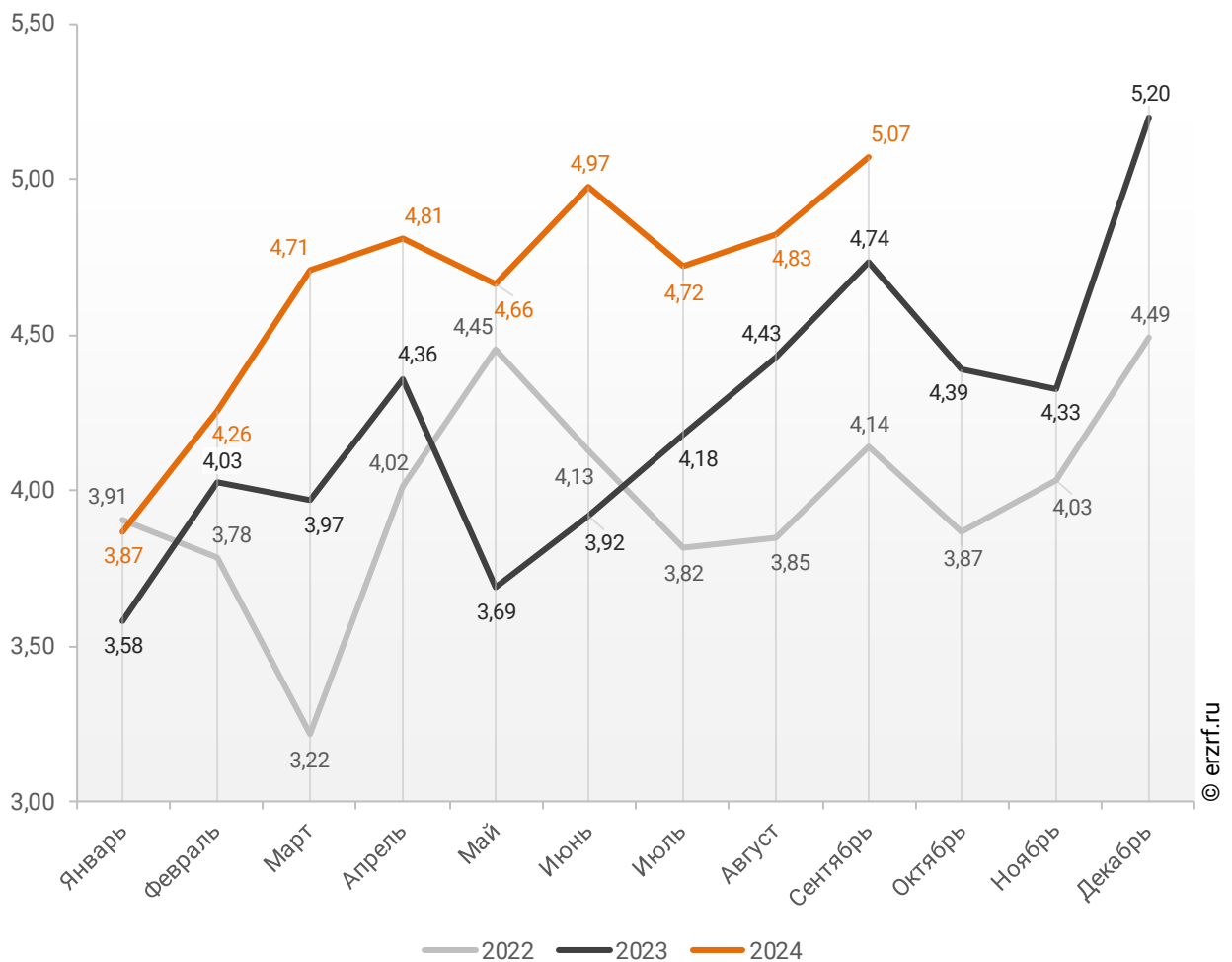
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия

По официальной статистике Банка России в сентябре 2024 г. средний размер ИЖК в Республике Калмыкия составил 5,07 млн ₽, что на 7,1% больше уровня, достигнутого в 2023 г. (4,74 млн ₽), и на 22,5% больше аналогичного значения 2022 г. (4,14 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

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

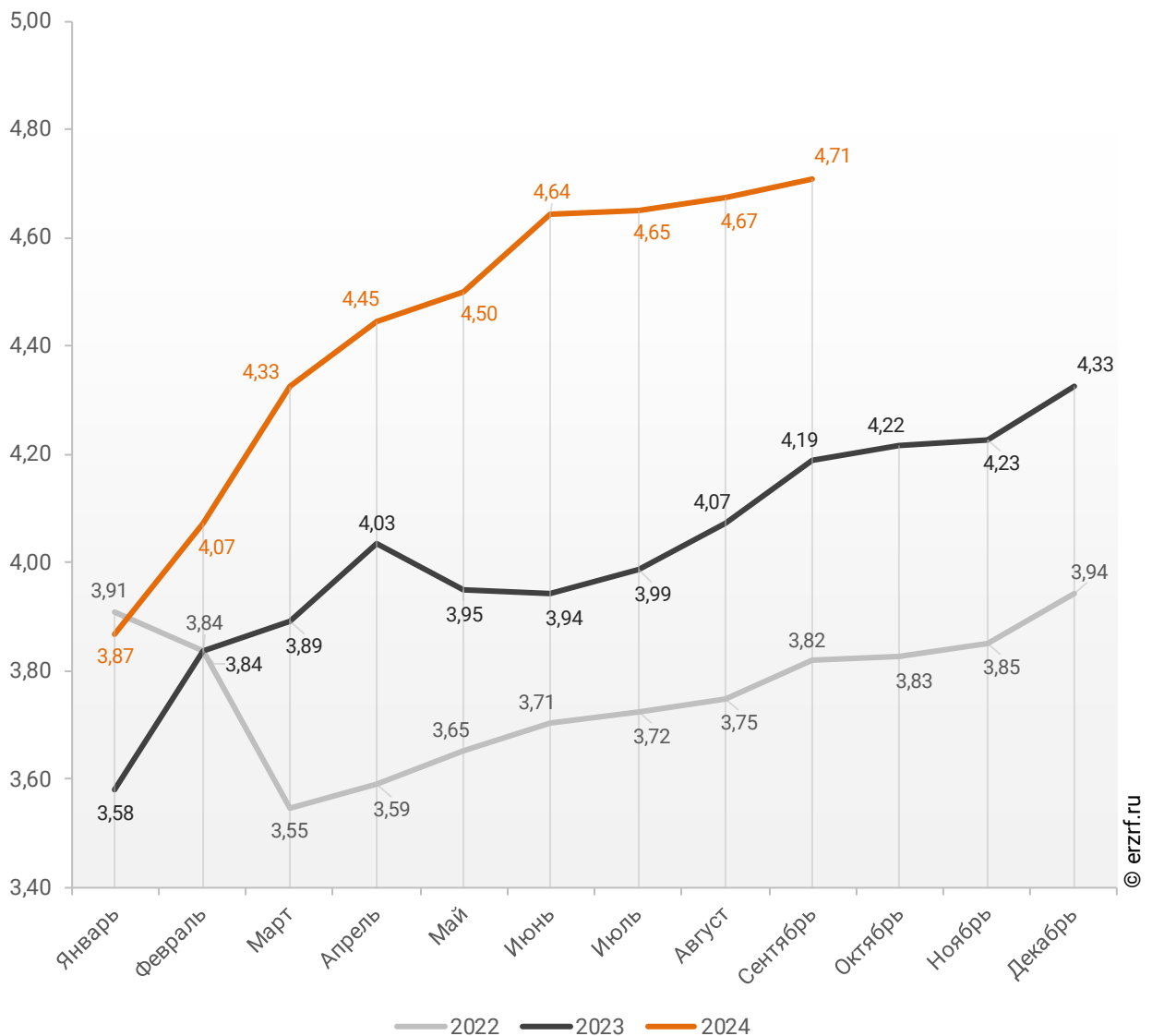


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия, накопленным итогом составил 4,71 млн ₽, что на 12,5% больше, чем в 2023 г. (4,19 млн ₽), и на 23,4% больше соответствующего значения 2022 г. (3,82 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия в 2022 – 2024 гг., млн ₽

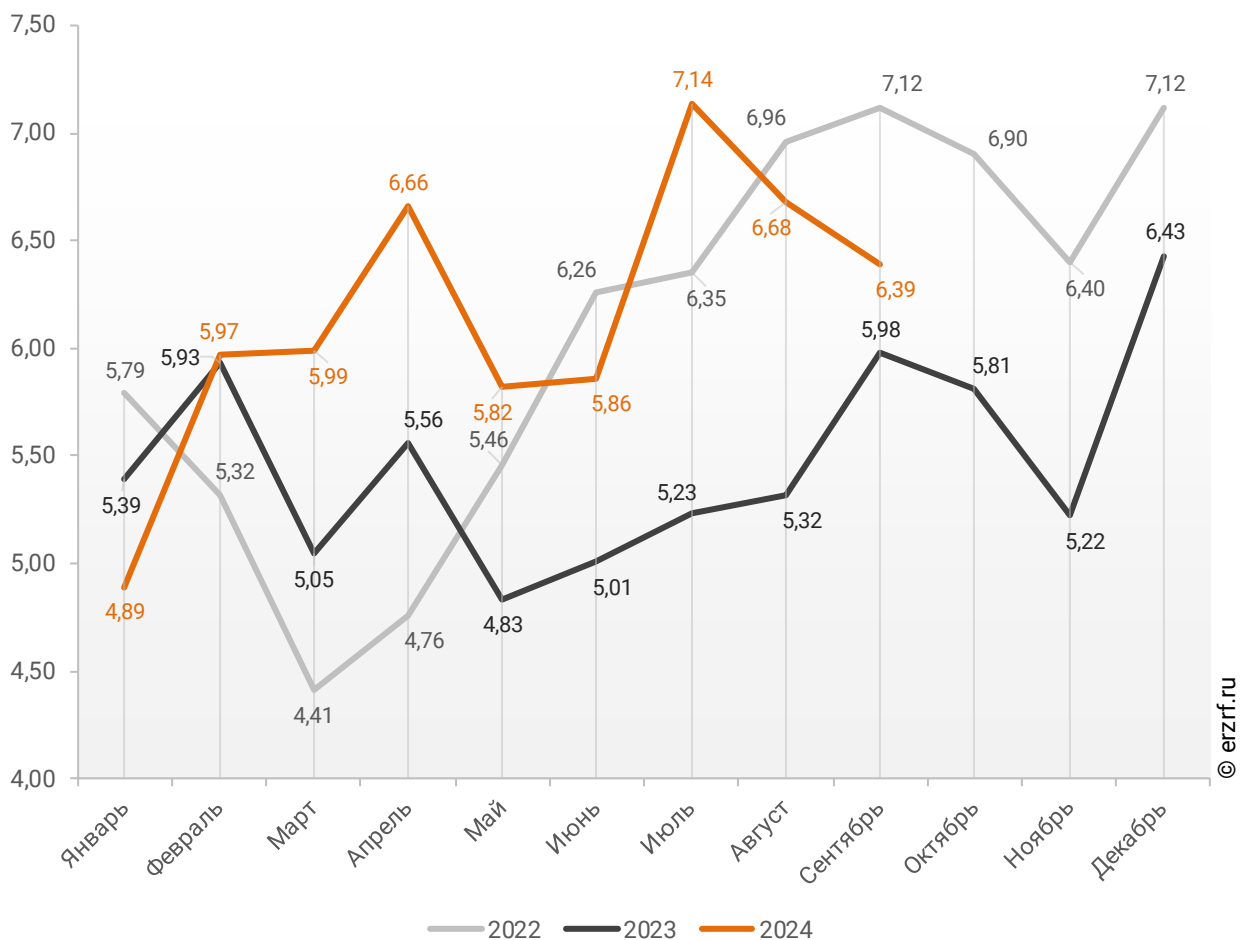


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Республике Калмыкия в сентябре 2024 года увеличился на 6,9% по сравнению с сентябрем 2023 года (6,39 млн ₹ против 5,98 млн ₹ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 4,3%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Калмыкия в 2022 – 2024 гг., млн ₹, приведена на графике 22.

График 22

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Калмыкия в 2022 – 2024 гг., млн ₹

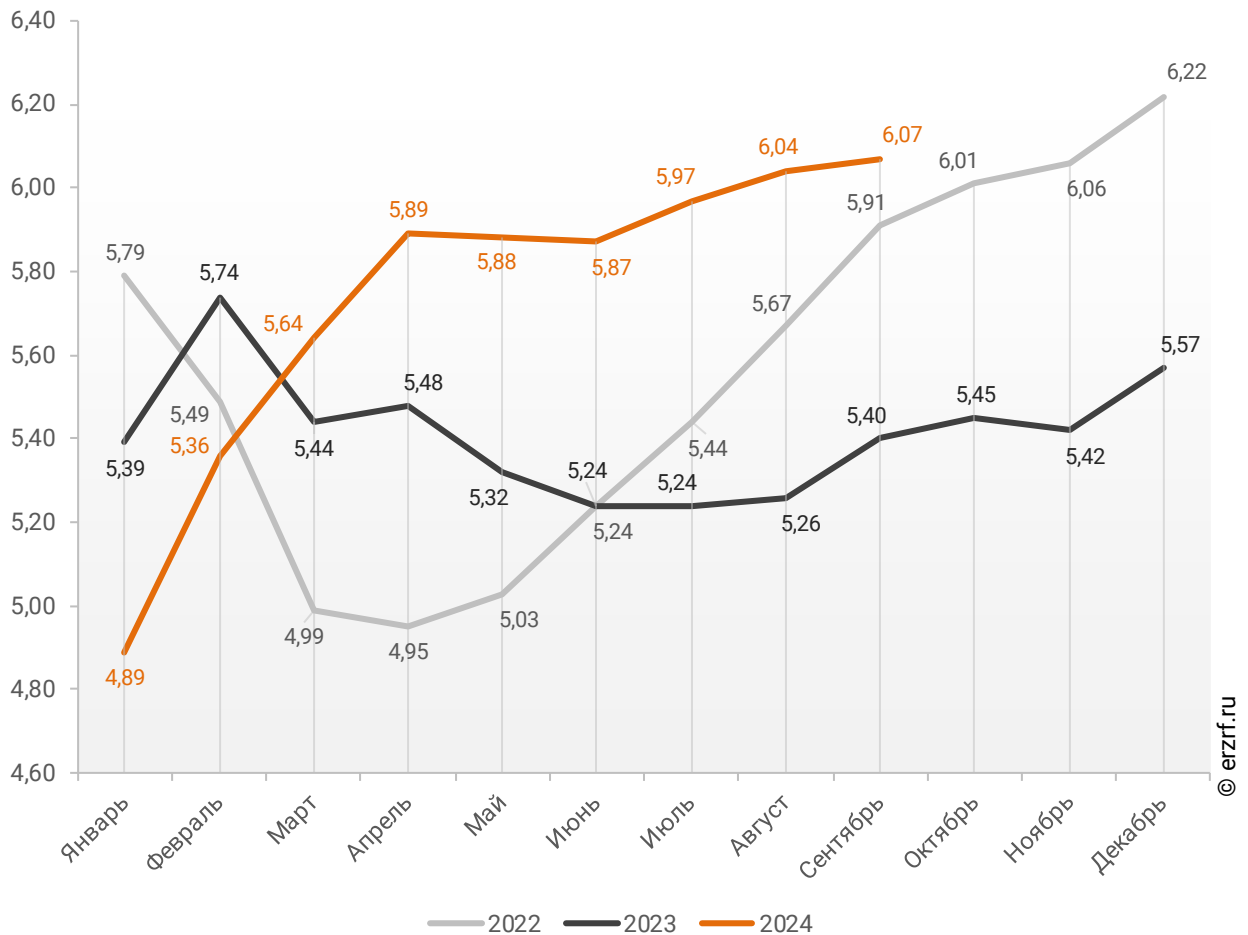


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Калмыкия, накопленным итогом составил 6,07 млн ₽ (на 28,9% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия). Это на 12,4% больше соответствующего значения 2023 г. (5,40 млн ₽), и на 2,7% больше уровня 2022 г. (5,91 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Калмыкия в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

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

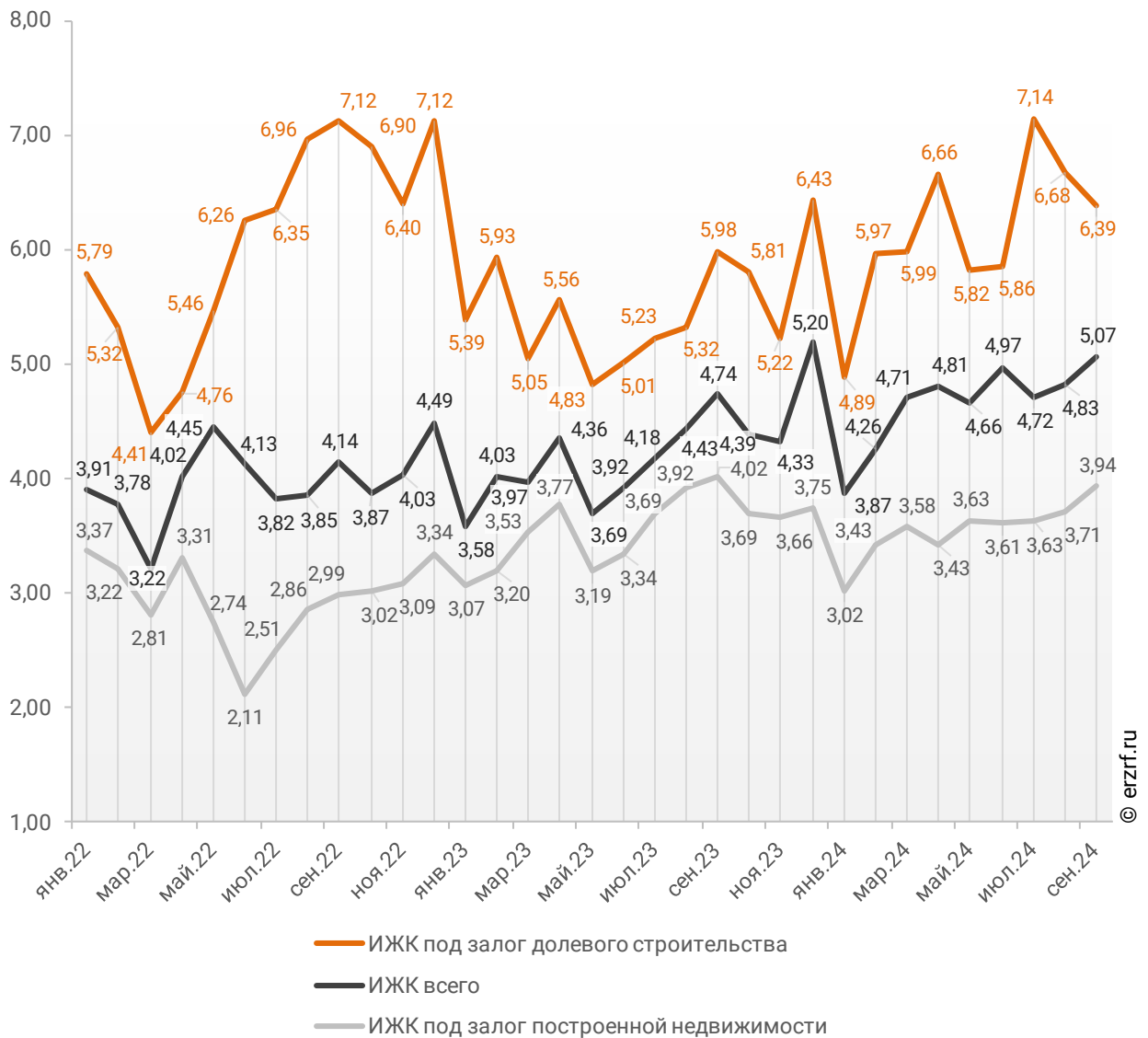


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило 2,0% – с 4,02 млн ₪ до 3,94 млн ₪.

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Республике Калмыкия, млн ₪, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 24.

График 24

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Республике Калмыкия, млн ₪



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 13,4 п. п. – с 48,8% до 62,2%.

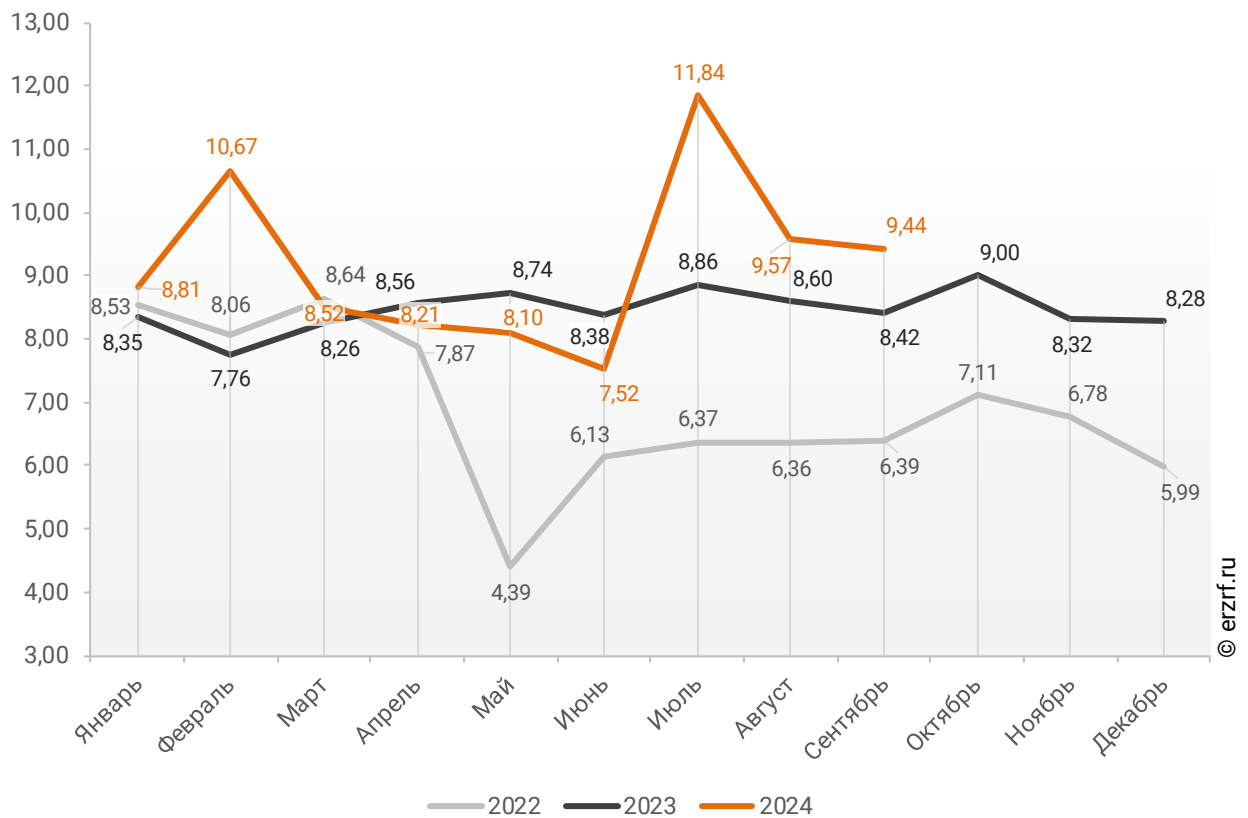
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в сентябре 2024 года в Республике Калмыкия, средневзвешенная ставка составила 9,44%. По сравнению с сентябрем 2023 года ставка выросла на 1,02 п. п. (с 8,42% до 9,44%).

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

График 25

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

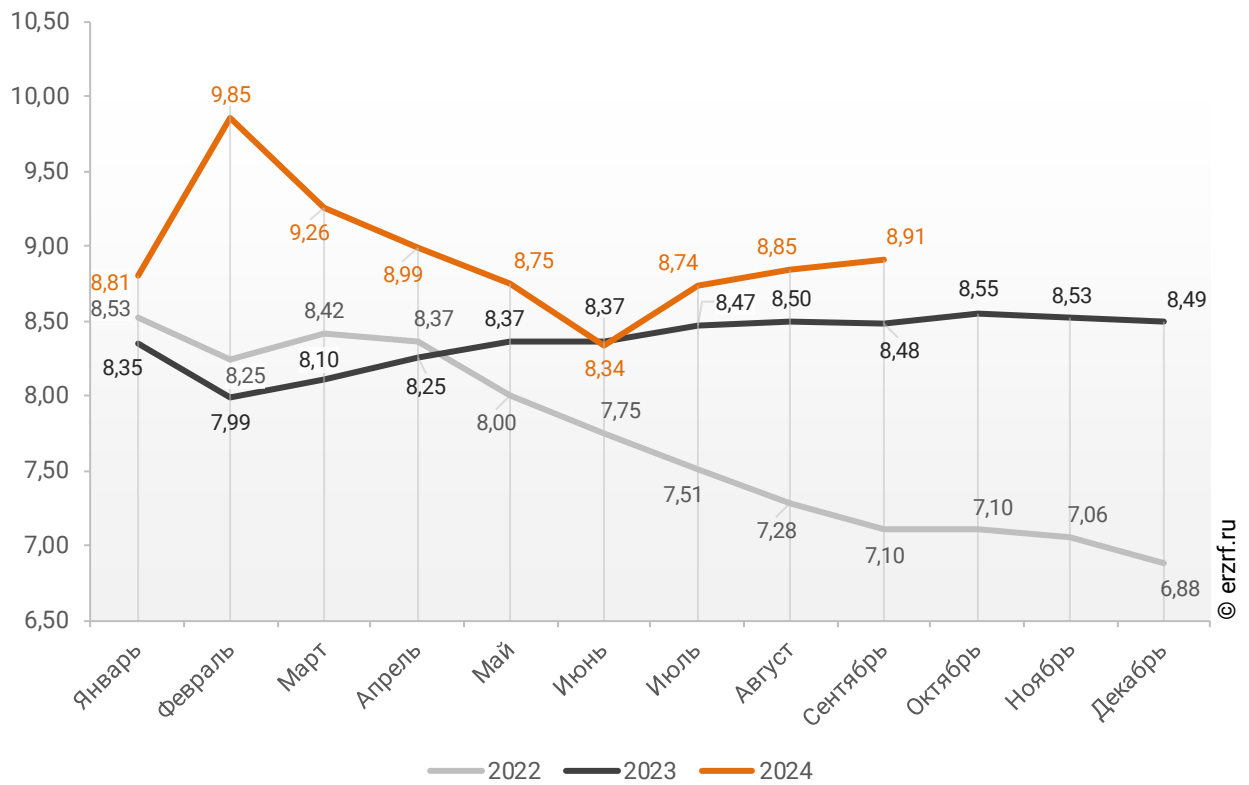


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия, накопленным итогом составила 8,91%, что на 0,43 п.п. больше, чем в 2023 г. (8,48%), и на 1,81 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (7,10%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия, накопленным итогом в 2022 – 2024 гг., представлена на графике 26.

График 26

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия, накопленным итогом в 2022 – 2024 гг.

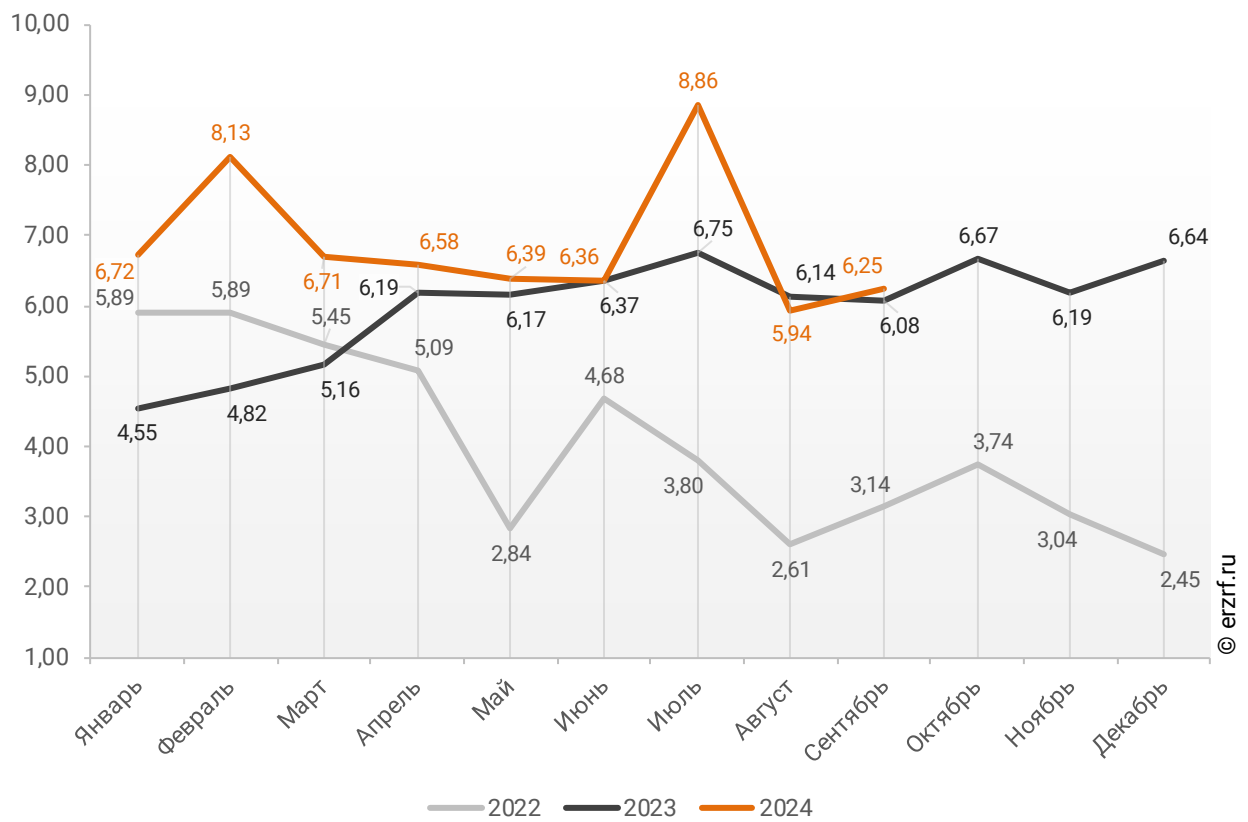


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Республике Калмыкия в сентябре 2024 года, составила 6,25%, что на 0,17 п. п. больше аналогичного значения за сентябрь 2023 года (6,08%).

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

График 27

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

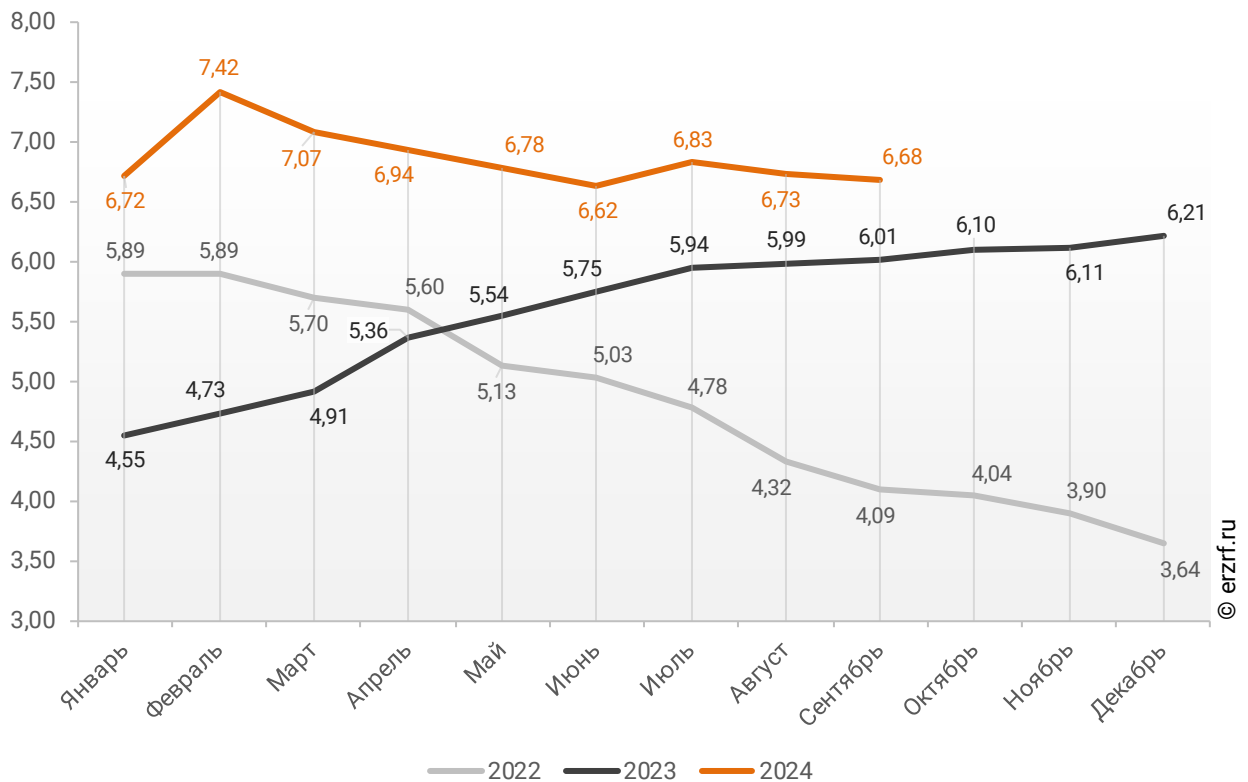


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Республики Калмыкия, накопленным итогом составила 6,68% (на 2,23 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,67 п.п. больше уровня, достигнутого в 2023 г. (6,01%), и на 2,59 п.п. больше аналогичного значения 2022 г. (4,09%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Калмыкия в 2022 – 2024 гг., представлена на графике 28.

График 28

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Калмыкия в 2022 – 2024 гг.

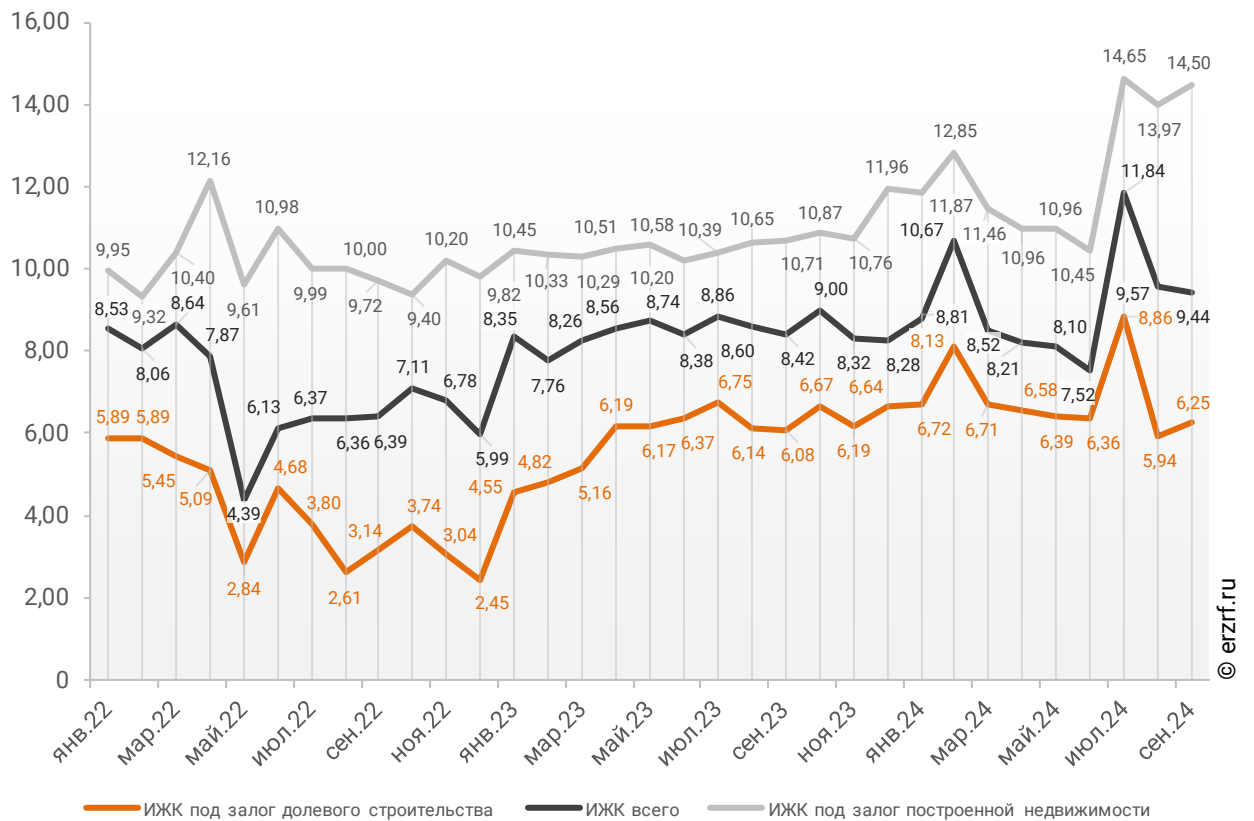


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Республике Калмыкия в сентябре 2024 года составила 14,50%, что на 3,79 п. п. больше значения за сентябрь 2023 года (10,71%).

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

График 29

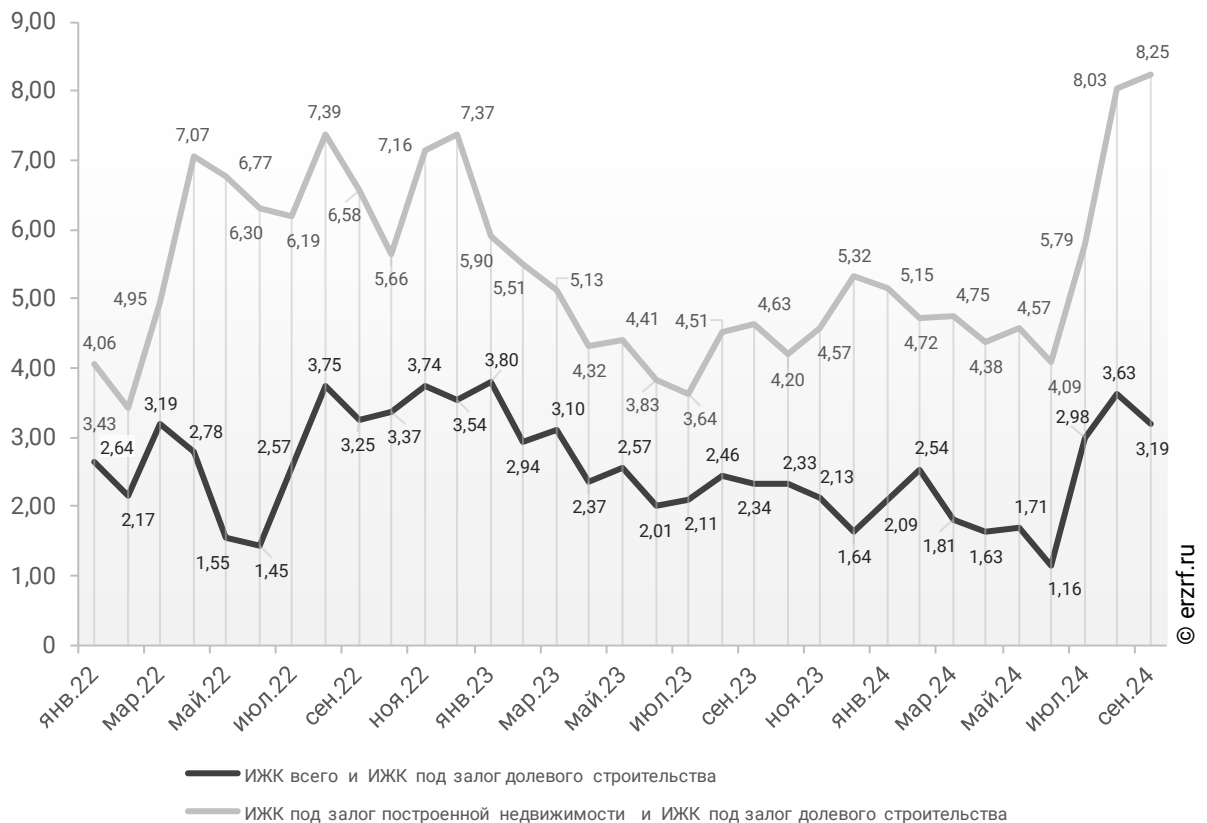
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Республике Калмыкия, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Республике Калмыкия увеличилась с 2,34 п. п. до 3,19 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Республике Калмыкия за год увеличилась с 4,63 п. п. до 8,25 п. п. (График 30).

График 30

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

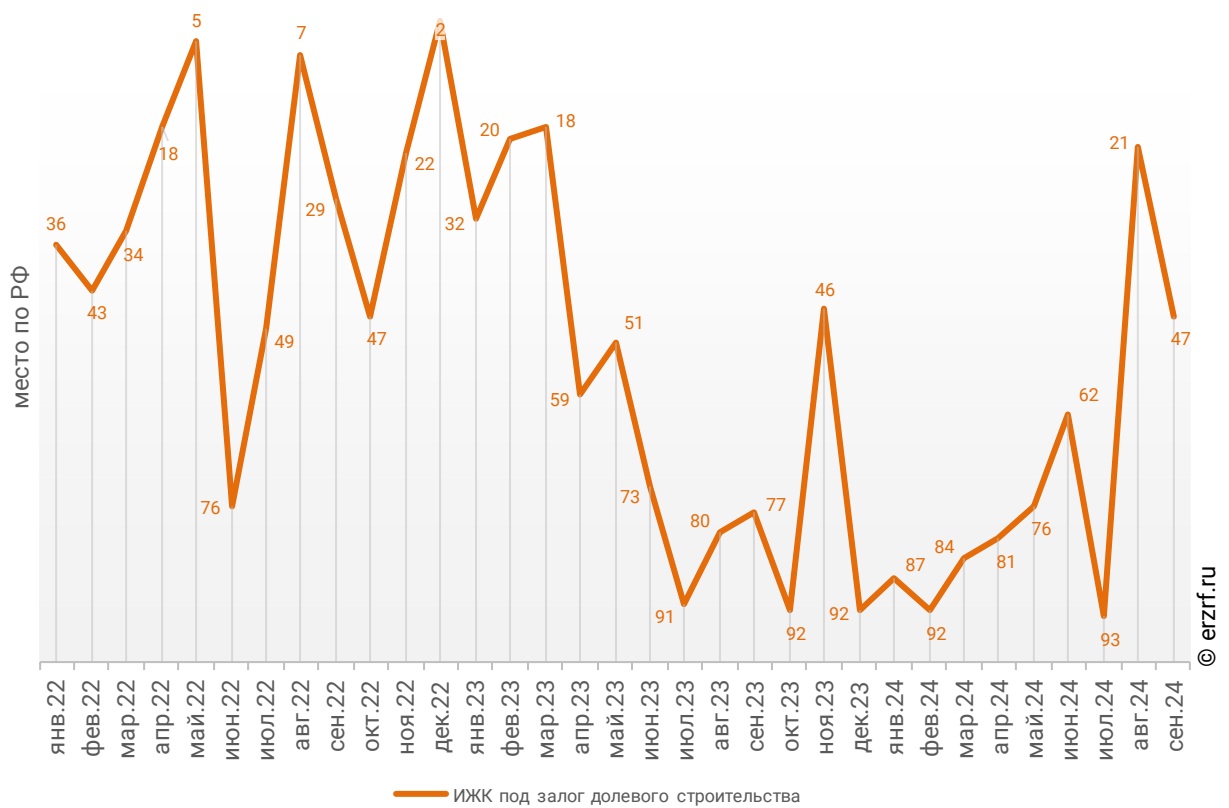


Республика Калмыкия занимает 65-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Республика Калмыкия занимает 47-е место, и 86-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

График 31

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

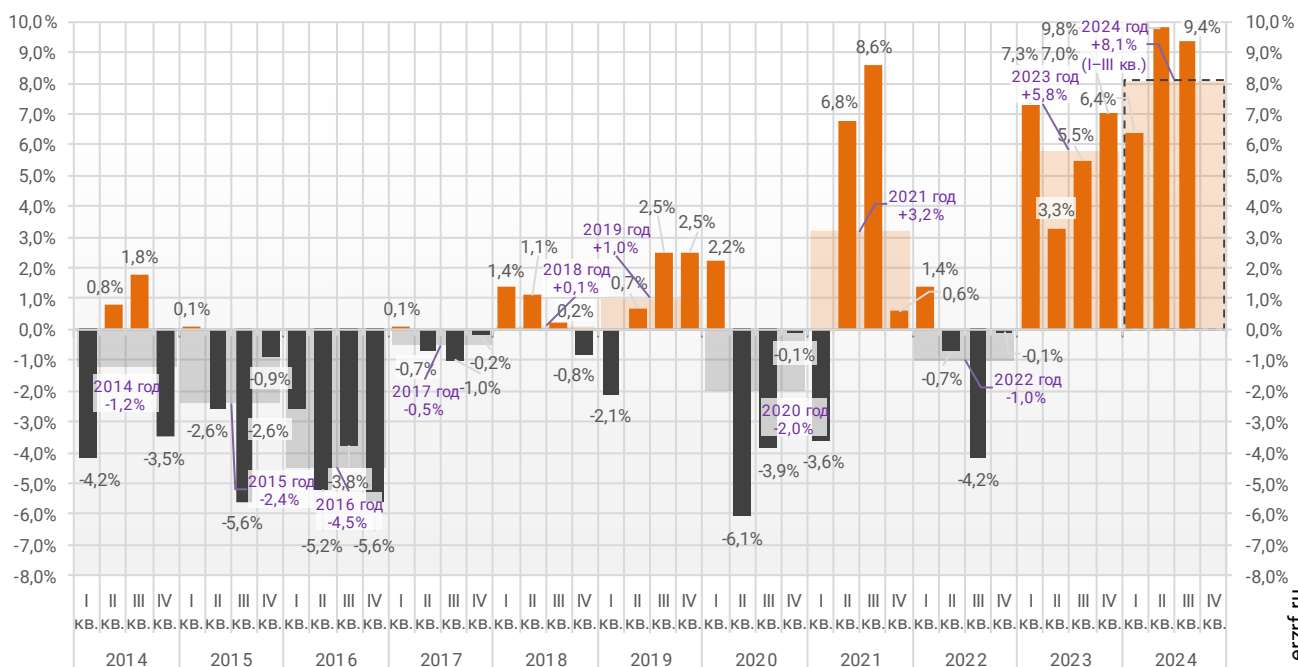


12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

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 32).

График 32

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

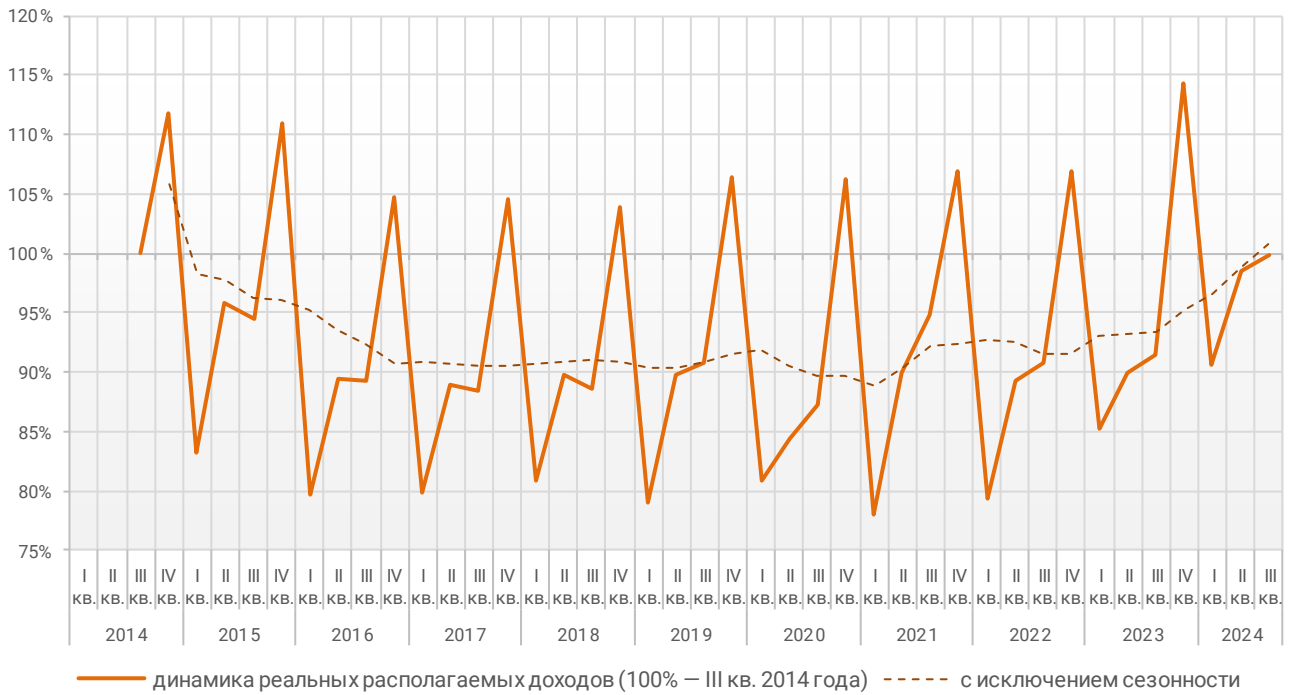


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к III кварталу 2024 года составило 0,1% (График 33).

График 33

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



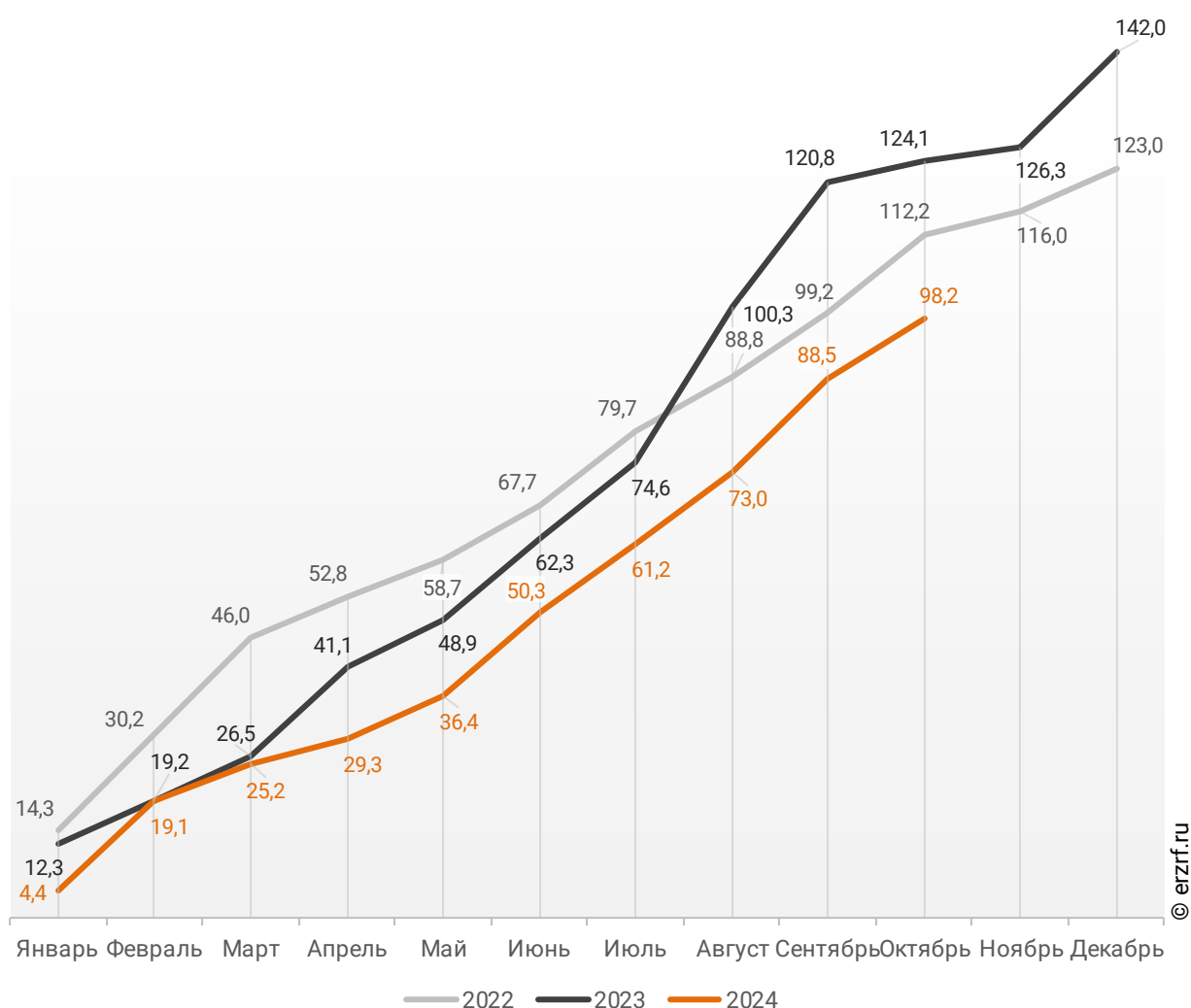
© erzrf.ru

13. Ввод жилья в Республике Калмыкия (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 10 месяцев 2024 г. показывает снижение на 20,8% графика ввода жилья в Республике Калмыкия в 2024 г. по сравнению с 2023 г. и снижение на 12,5% по отношению к 2022 г. (График 34).

График 34

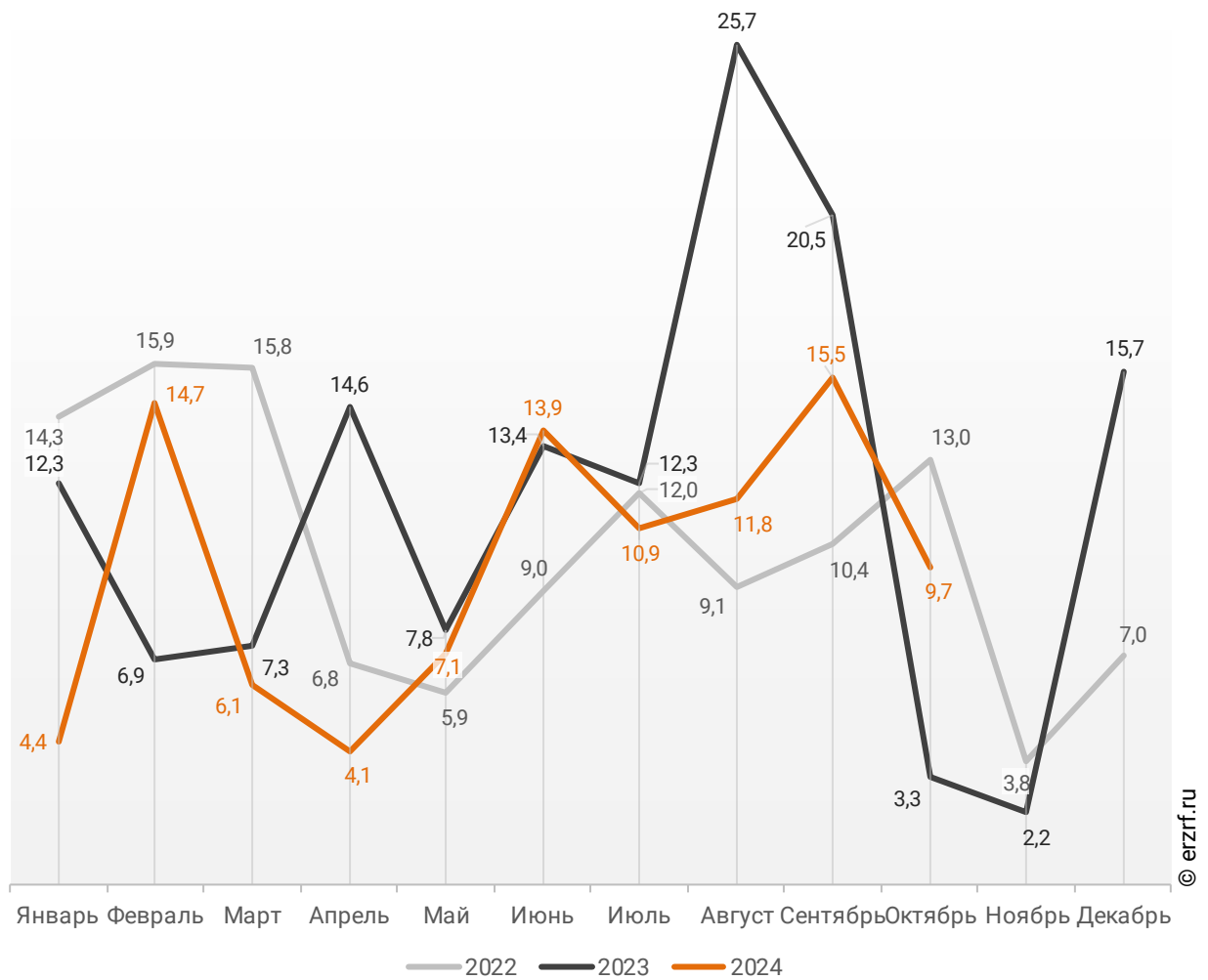
Ввод жилья в Республике Калмыкия
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м²



В октябре 2024 года в Республике Калмыкия введено 9,7 тыс. м² жилья. Это на 194,7%, или на 6,4 тыс. м² больше, чем за аналогичный период 2023 года (График 35).

График 35

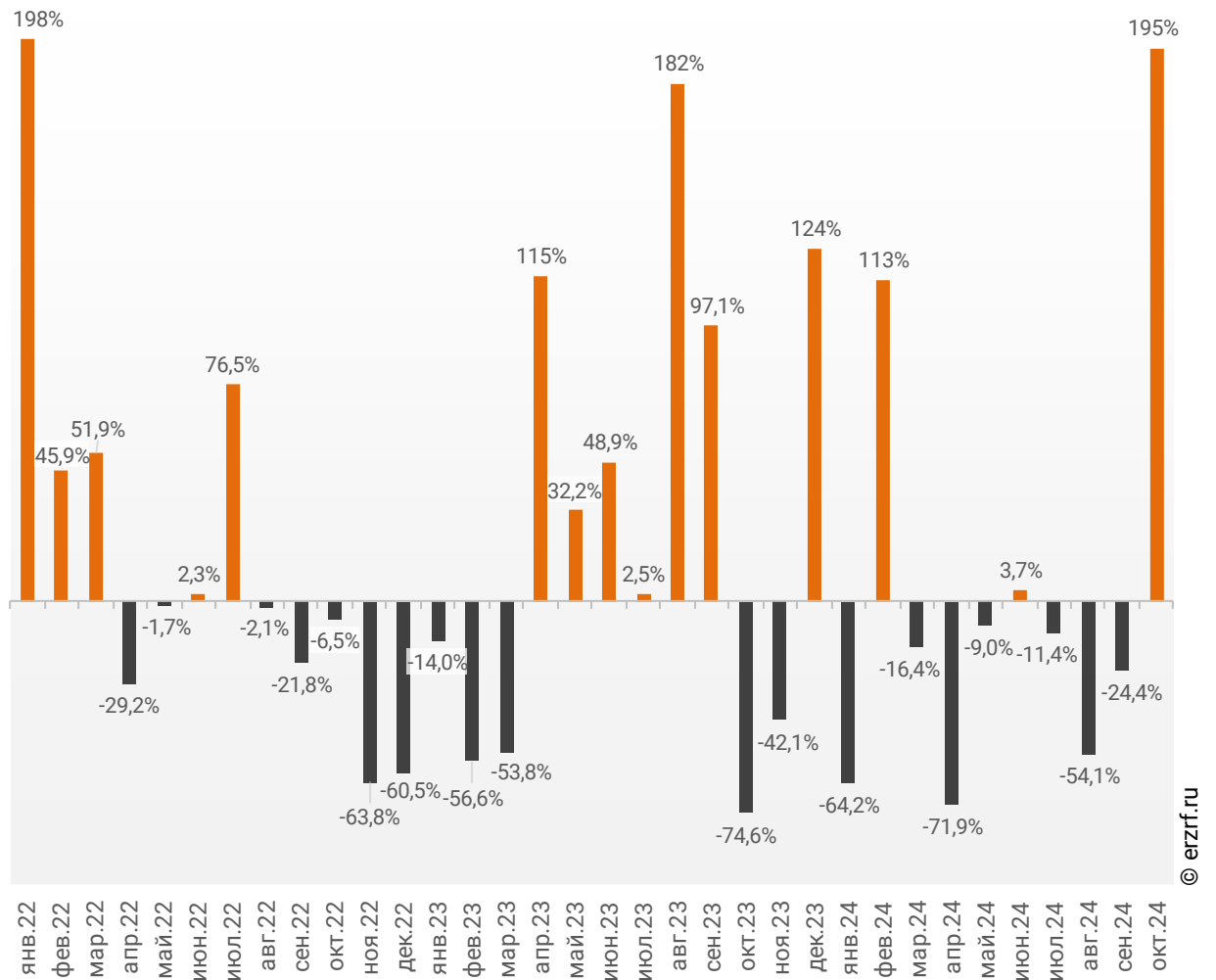
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Республике Калмыкия, тыс. м²**



Опережение темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Республике Калмыкия впервые после трех месяцев отрицательной динамики.

График 36

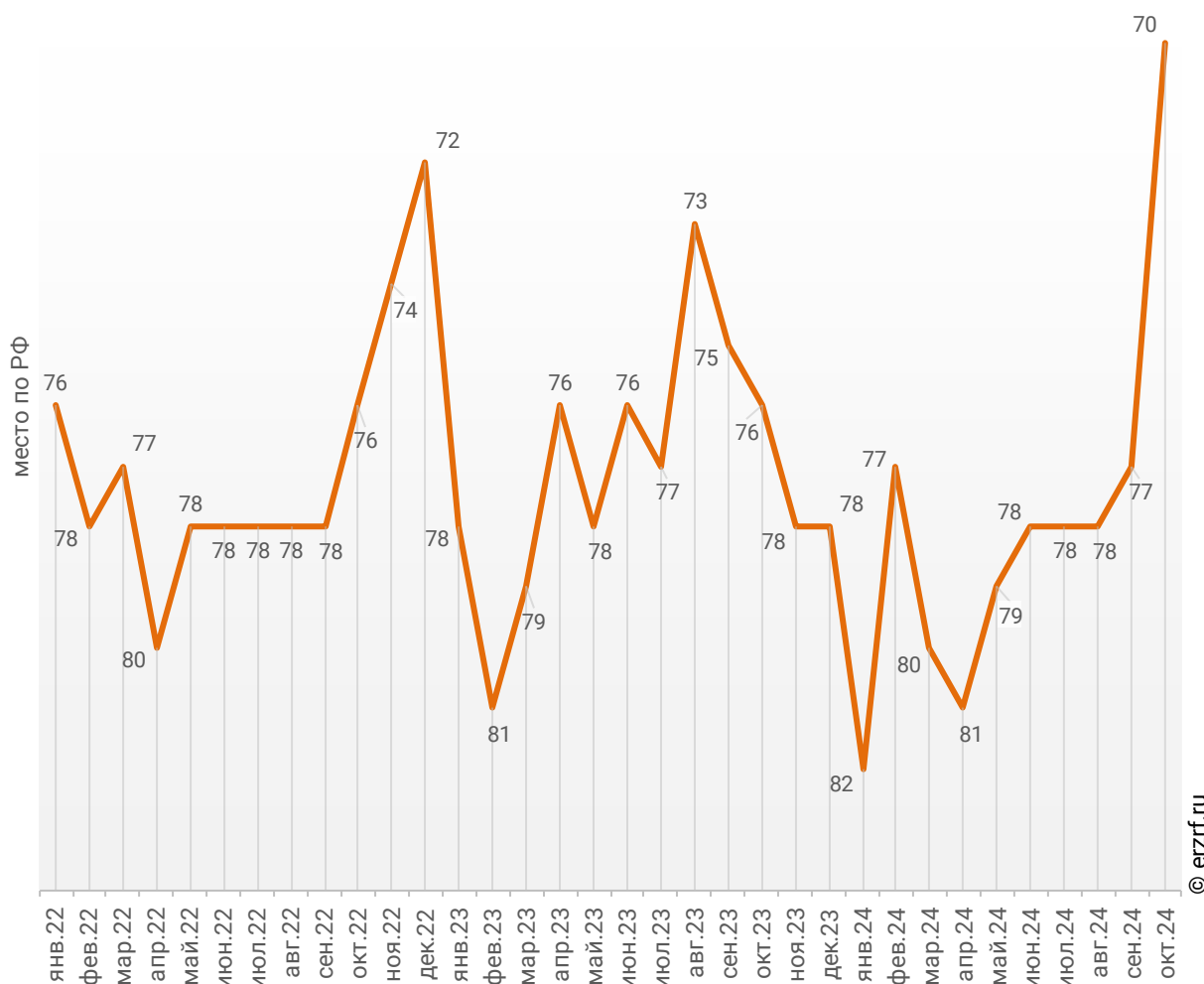
Динамика прироста ввода жилья в Республике Калмыкия, месяц к месяцу прошлого года, %



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Республика Калмыкия занимает 70-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 32-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 5-м месте. (График 37).

График 37

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

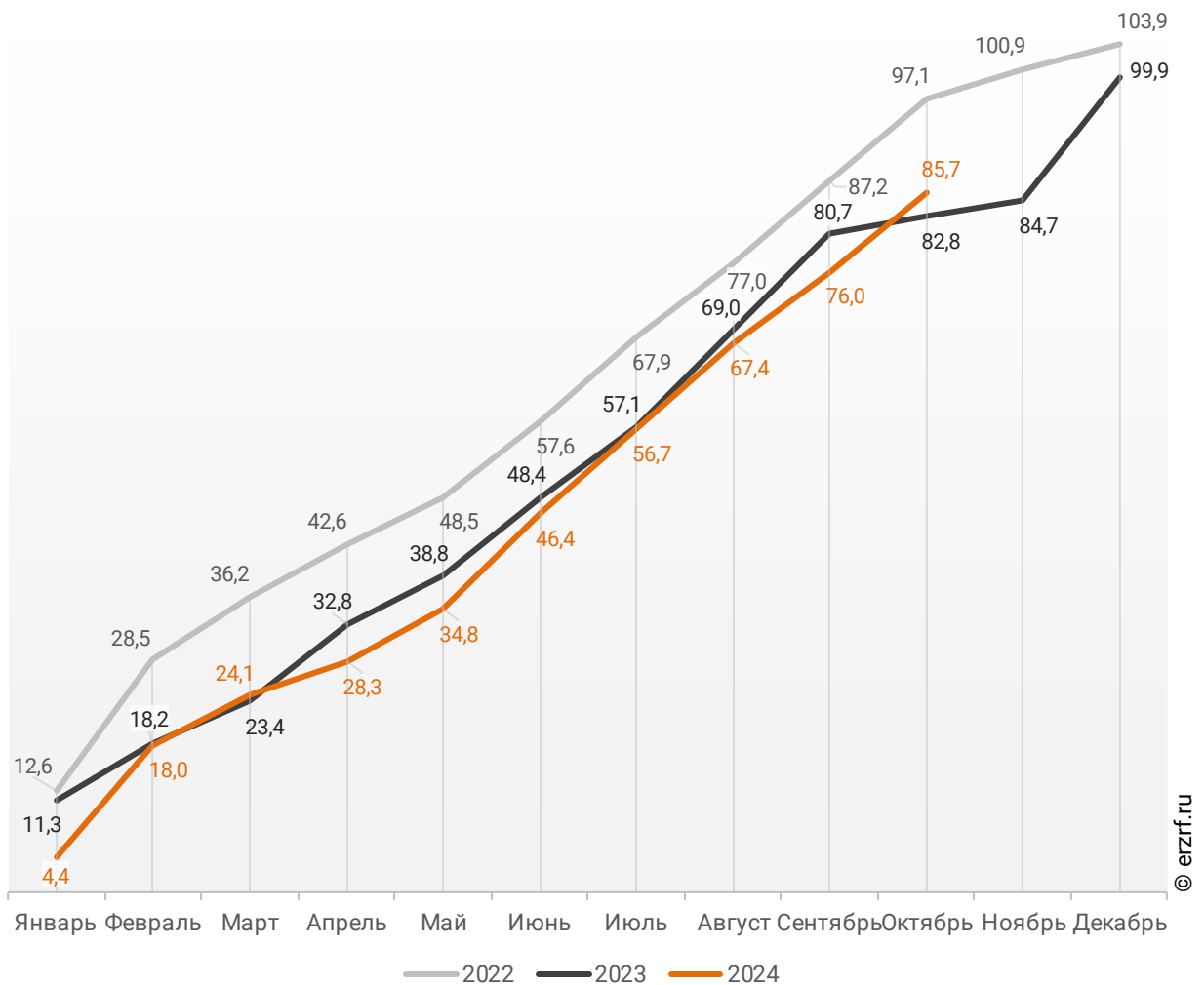


За январь – октябрь 2024 года по показателю ввода жилья Республика Калмыкия занимает 79-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 59-е место, а по динамике относительного прироста – 83-е место.

В Республике Калмыкия за 10 месяцев 2024 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 3,6% по отношению к аналогичному периоду 2023 г. и снижение на 11,7% по отношению к 2022 г. (График 38).

График 38

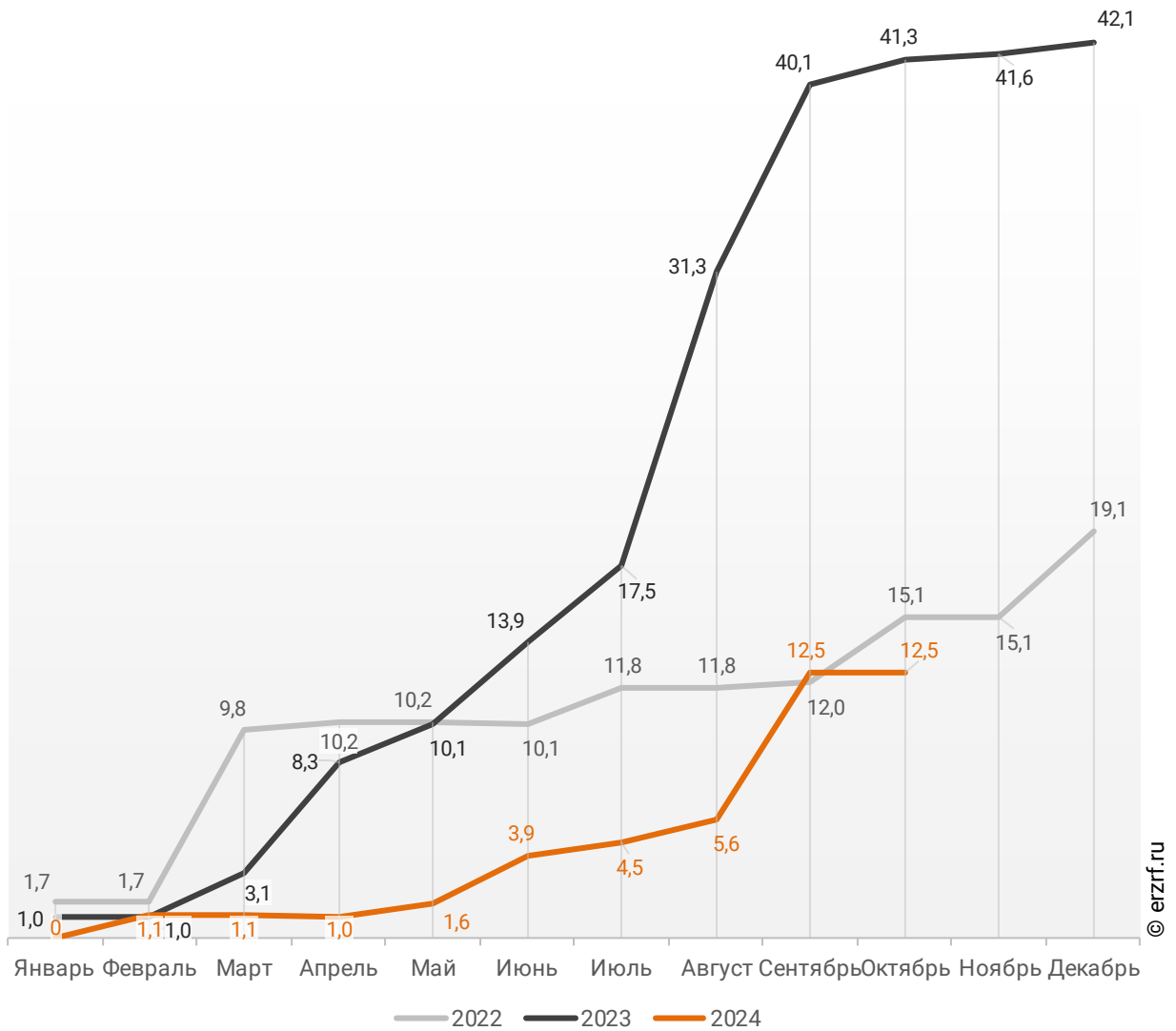
**Ввод жилья населением в Республике Калмыкия
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2024 г. показывают снижение на 69,8% к уровню 2023 г. и снижение на 17,4% к 2022 г. (График 39).

График 39

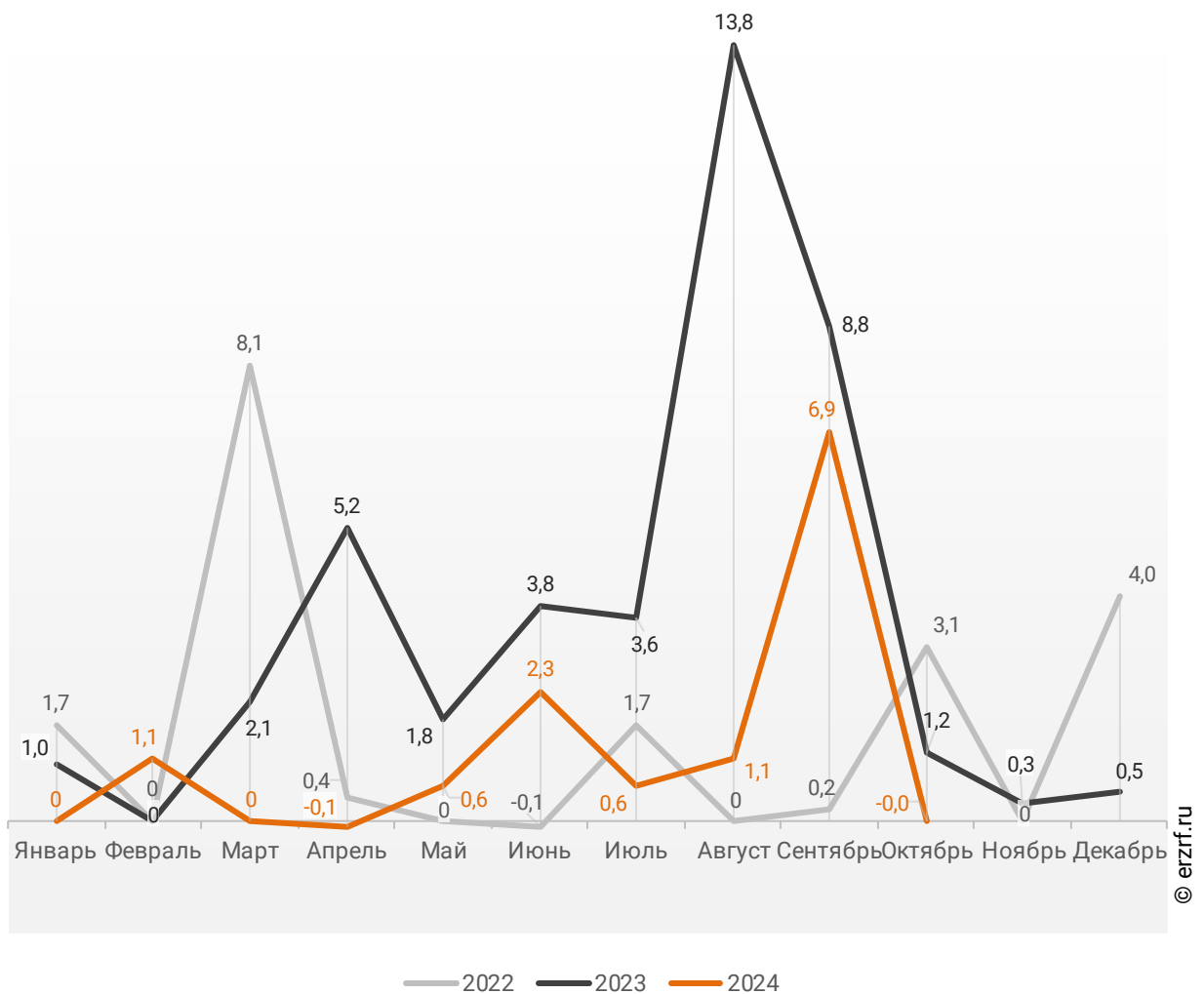
**Ввод жилья застройщиками в Республике Калмыкия
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м²**



В октябре 2024 года в Республике Калмыкия застройщиками введено 0,0 тыс. м² многоквартирных домов, что на 101,7%, или на 1,2 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2023 года (График 40).

График 40

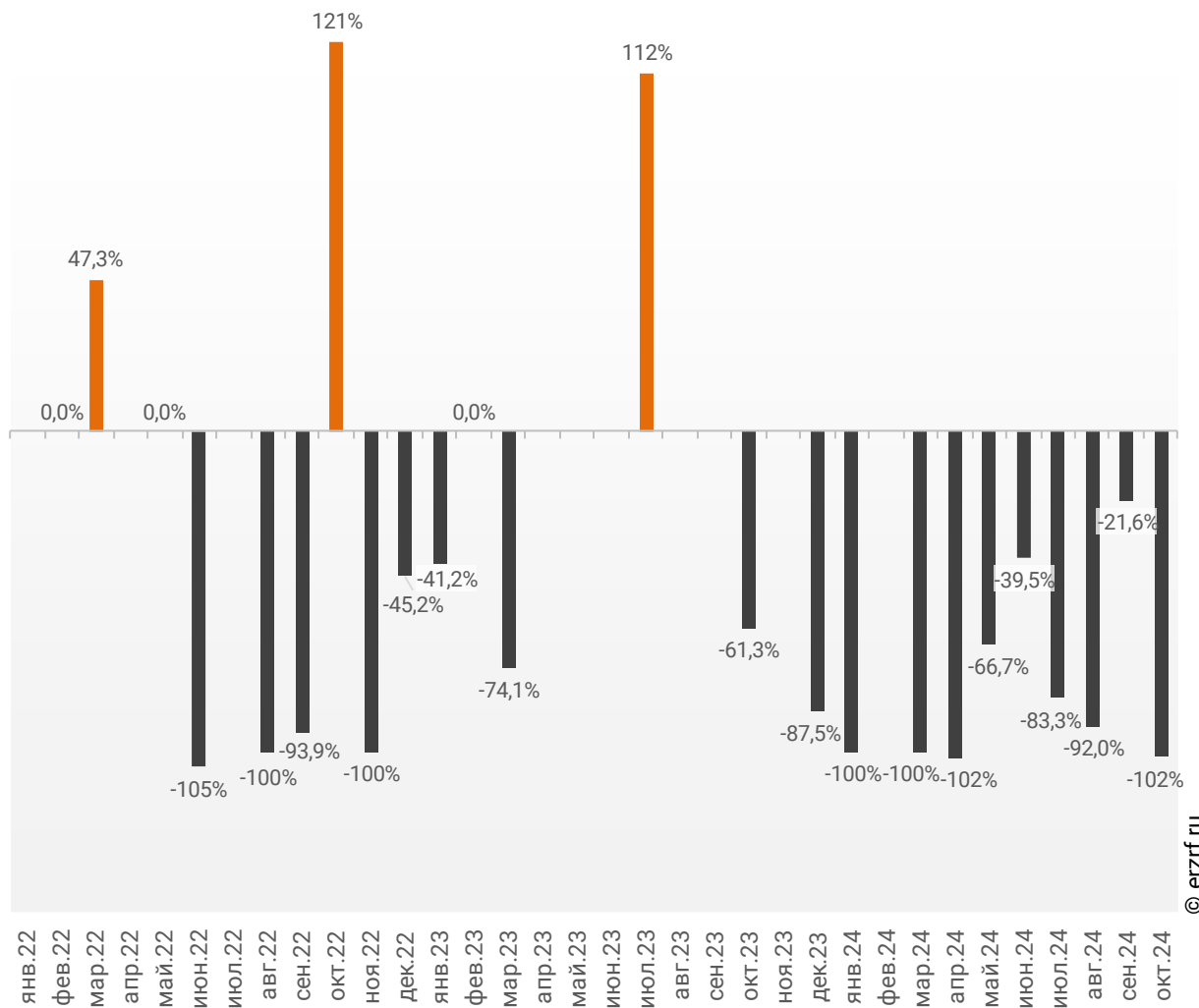
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Республике Калмыкия, тыс. м²



Отставание от темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Республике Калмыкия восьмой месяц подряд.

График 41

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

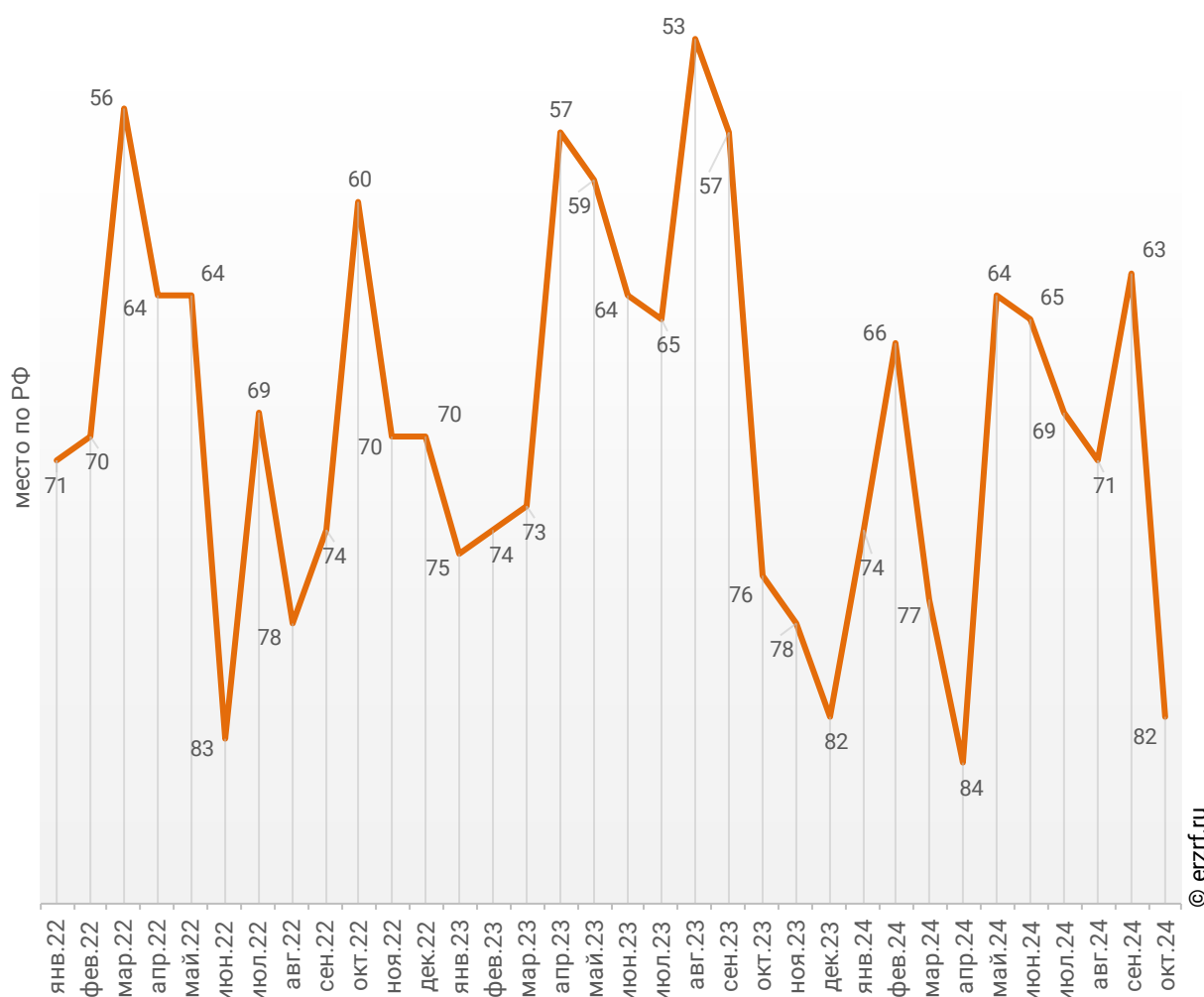


© erzrf.ru

По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за октябрь 2024 года Республика Калмыкия занимает 82-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 39-е место, по динамике относительного прироста – 77-е место. (График 42).

График 42

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

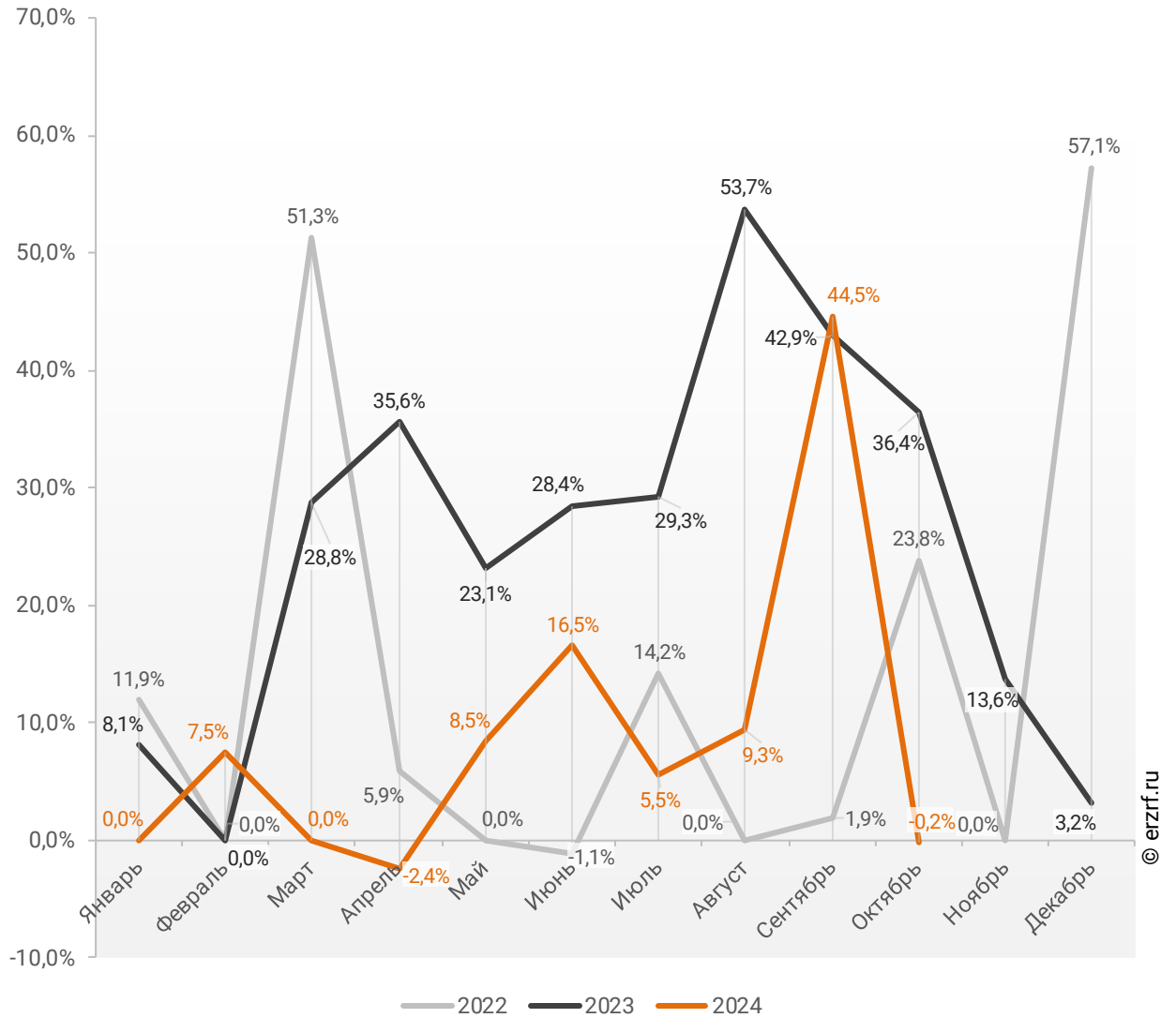


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – октябрь 2024 года Республика Калмыкия занимает 79-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 44-е место, по динамике относительного прироста – 81-е место.

В октябре 2024 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Республике Калмыкия составила -0,2%, что на 36,6 п. п. меньше аналогичного значения за тот же период 2023 года.

График 43

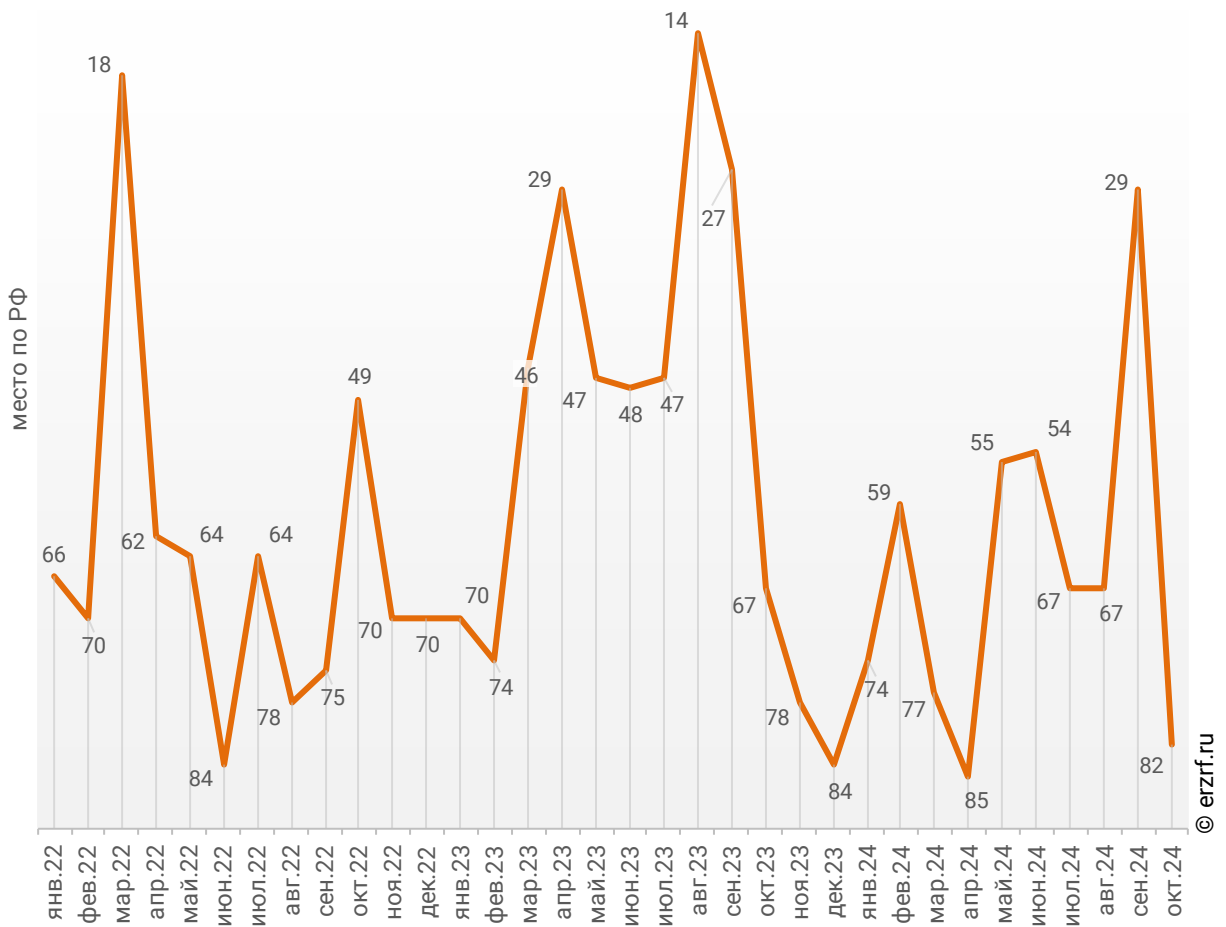
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Республике Калмыкия, %



По этому показателю Республика Калмыкия занимает 82-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 44

Динамика изменения места, занимаемого Республикой Калмыкия 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 12,7% против 33,3% за этот же период 2023 г. и 13,5% – за этот же период 2022 г. По этому показателю Республика Калмыкия занимает 78-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Республике Калмыкия, 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 ²
II квартал 2025	СК Строй-Инвест	Партизанская	1	108	6 549
II квартал 2025	СК Атлас	По ул. Хрущева	1	96	5 022
III квартал 2025	АлексСтрой	Дом по пр.им. П.Анацкого	2	69	4 602
IV квартал 2025	СТРОЙИНВЕСТ	Дом по ул. 5	1	105	5 448
Общий итог			5	378	21 621

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	<i>Дом по ул. 5</i>	Элиста	СТРОЙИНВЕСТ	2	250	13 175
2	<i>По ул. Хрущева</i>	Элиста	СК Атлас	3	224	12 587
3	<i>Партизанская</i>	Элиста	СК Строй-Инвест	2	188	11 378
4	<i>По пер. Правды</i>	Элиста	СЗ Тюльпан	2	166	10 375
5	<i>10 микрорайон</i>	Элиста	СК Строй-Инвест	1	119	6 170
6	<i>Дом по ул. Правды, 3А</i>	Элиста	СЗ Вектор	1	80	5 418
7	<i>Дом по пр.им. П.Анацкого</i>	Элиста	АлексСтрой	2	69	4 602
8	<i>По ул. В.И. Ленина, д. 244</i>	Элиста	СЗ БАДМ ДЕВЕЛОПМЕНТ	1	52	3 406
9	<i>По ул.Хрущева</i>	Элиста	СЗ ДСК 8	1	35	2 149
Общий итог				15	1 183	69 260

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	10 микрорайон	Элиста	СК Строй-Инвест	51,8
2	Дом по ул. 5	Элиста	СТРОЙИНВЕСТ	52,7
3	По ул. Хрущева	Элиста	СК Атлас	56,2
4	Партизанская	Элиста	СК Строй-Инвест	60,5
5	По ул.Хрущева	Элиста	СЗ ДСК 8	61,4
6	По пер. Правды	Элиста	СЗ Тюльпан	62,5
7	По ул. В.И. Ленина, д. 244	Элиста	СЗ БАДМ ДЕВЕЛОПМЕНТ	65,5
8	Дом по пр.им. П.Анацкого	Элиста	АлексСтрой	66,7
9	Дом по ул. Правды, 3А	Элиста	СЗ Вектор	67,7
Общий итог				58,5



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

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

Нашими услугами пользуются:

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

**Основан
в 2012 году**

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

Приложение 4. Услуги портала ER3.РФ

№	Услуги портала ER3.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
1.	Предоставление выгрузок из базы данных «Новостройки и застройщики России»	Выгрузки содержат следующий объем информации: • жилых комплексов – более 13 000 (250 полей с данными); • объектов – более 42 000 (50 полей с данными); • застройщиков/брендов – более 18 000 (40 полей с данными).	По индивидуальному заказу – от 10 000 руб. Стандартный набор полей – от 50 руб.	Выгрузка данных ER3.РФ Магазин исследований
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала ER3.РФ. При индивидуальных заказах может проводиться дополнительный сбор информации, опросы участников рынка.	По индивидуальному заказу – от 100 000 руб. Стандартные исследования по текущему строительству, по вводу жилья – бесплатно	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru Магазин исследований
3.	Предоставление услуг застройщикам по размещению информации на портале ER3.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале ER3.РФ. Добавление сведений по планировкам, акциям, рассрочкам, ипотечным банкам, фото хода строительства, рекламные фото и т.п.	Договорная	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru
4.	Предоставление комплексных услуг для организаций, не являющихся застройщиками	Публикации информационного и рекламного характера на портале	от 10 000 руб.	Запрос направлять по E-mail: garbuzov_yv@erzrf.ru
		Вхождение в специальный каталог Партнеров ER3.РФ дает возможность: • участвовать в мероприятиях ER3.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ER3.РФ.	24 000 руб. в год	
		Рассылка коммерческих предложений по застройщикам. Индивидуальная настройка целевой аудитории получателей, выбор оптимального способа направления (электронное письмо, почтовое отправление с обзвоном и без).	от 20 000 руб.	
		Организация индивидуальных переговоров с застройщиками о предложении заказчика. Результатом работы являются назначенные встречи застройщика и заказчика.	от 20 000 руб. за факт назначенной встречи	
	Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	Расчетное вознаграждение от 100 000 руб. в месяц		