

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Республика Дагестан

ноябрь 2024

Текущий объем строительства, м²
на ноябрь 2024

975 643

+82,8% к ноябрю 2023

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

62 247

+73,2% к предшествующим 12 мес.

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

за сентябрь 2024

Банк России

252

-31,1% к сентябрю 2023

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на ноябрь 2024

59,7

-7,4% к ноябрю 2023

Средняя цена за 1 м², ₽

на октябрь 2024

СберИндекс

144 127

+18,7% к октябрю 2023

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

22,6%

-9,7 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за сентябрь 2024

Банк России

5,96

+0,21 п.п. к сентябрю 2023

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора.....	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Республике Дагестан	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Дагестан	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Дагестан по срокам выдачи разрешения на строительство.....	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Дагестан по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию.....	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Дагестан по этажности строящихся домов	13
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Дагестан по материалам стен строящихся домов	17
7. ТОП застройщиков Республики Дагестан по объемам строительства.....	22
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Дагестан.....	25
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Дагестан	25
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Республике Дагестан	29
11. Ипотечное кредитование для жителей Республики Дагестан (официальная статистика Банка России).....	30
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Дагестан	30
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Дагестан	34
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Дагестан.....	42
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Дагестан	47
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	54
13. Ввод жилья в Республике Дагестан (официальная статистика Росстата)	56
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Республике Дагестан, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2025 г.	67
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Республики Дагестан по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	69
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Дагестан, по средней площади жилых единиц	72
Приложение 4. Услуги портала ЕРЗ.РФ	75

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 Дагестан

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Республики Дагестан на ноябрь 2024 года выявлено **97 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 **16 350 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **975 643 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	93	95,9%	15 719	96,1%	932 505	95,6%
дом с апартаментами	4	4,1%	631	3,9%	43 138	4,4%
Общий итог	97	100%	16 350	100%	975 643	100%

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 96,1% строящихся жилых единиц.

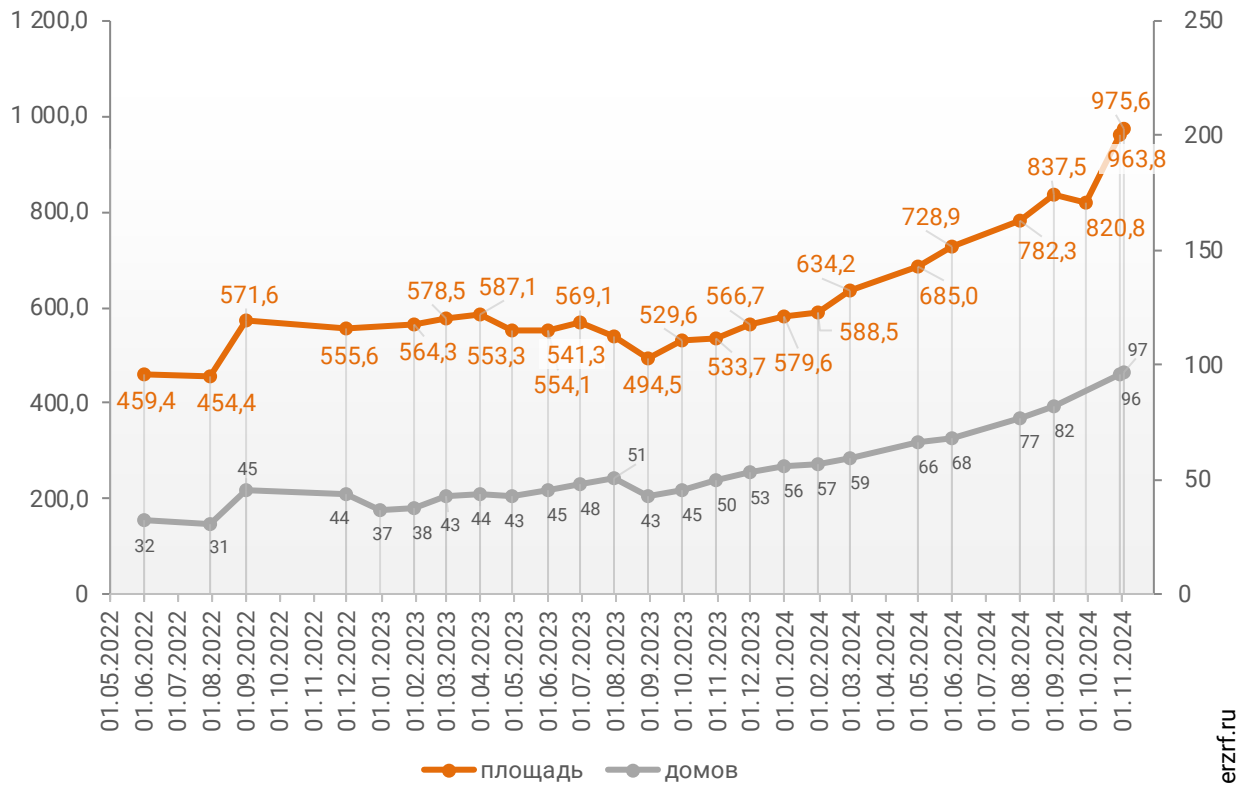
На дома с апартаментами приходится 3,9% строящихся жилых единиц.

Строительство домов блокированной застройки на территории Республики Дагестан не выявлено.

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

График 1

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



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Дагестан

Застройщики жилья в Республике Дагестан осуществляют строительство в 6 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
<i>Каспийск</i>	14	14,4%	5 129	31,4%	282 512	29,0%
<i>Дербент</i>	47	48,5%	4 788	29,3%	260 299	26,7%
<i>Махачкала</i>	20	20,6%	3 864	23,6%	251 250	25,8%
<i>Кизляр</i>	6	6,2%	1 105	6,8%	83 338	8,5%
<i>Хасавюрт</i>	7	7,2%	1 214	7,4%	83 263	8,5%
<i>Дербентский</i>	3	3,1%	250	1,5%	14 981	1,5%
Джалган	3	3,1%	250	1,5%	14 981	1,5%
	97	100%	16 350	100%	975 643	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Каспийск (29,0% совокупной площади жилых единиц).

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

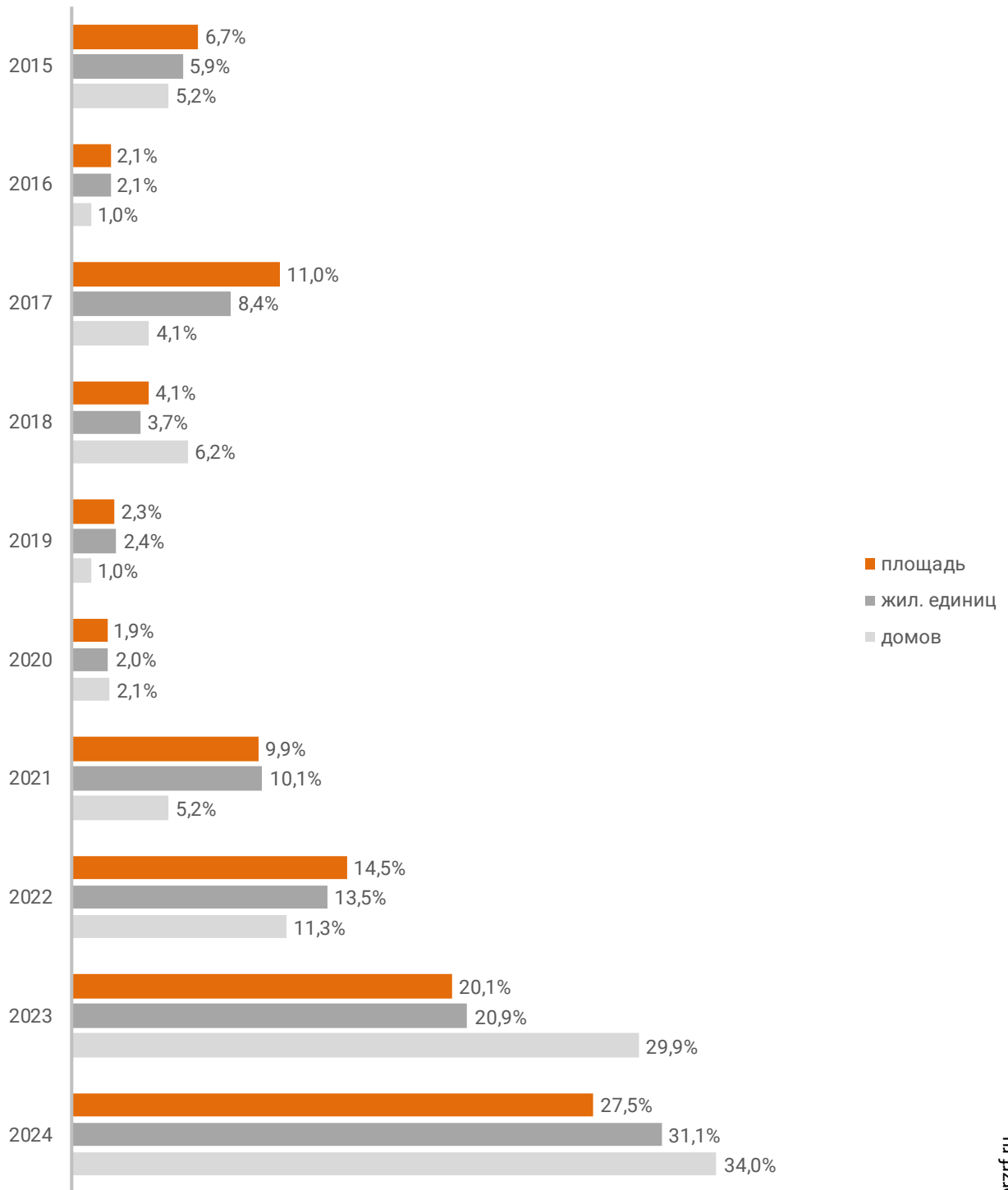
Застройщики жилья в Республике Дагестан осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с марта 2015 г. по октябрь 2024 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2015	5	5,2%	961	5,9%	65 378	6,7%
2016	1	1,0%	341	2,1%	20 182	2,1%
2017	4	4,1%	1 379	8,4%	107 453	11,0%
2018	6	6,2%	600	3,7%	40 086	4,1%
2019	1	1,0%	393	2,4%	22 186	2,3%
2020	2	2,1%	323	2,0%	18 474	1,9%
2021	5	5,2%	1 649	10,1%	96 436	9,9%
2022	11	11,3%	2 205	13,5%	141 680	14,5%
2023	29	29,9%	3 415	20,9%	195 688	20,1%
2024	33	34,0%	5 084	31,1%	268 080	27,5%
Общий итог	97	100%	16 350	100%	975 643	100%

Гистограмма 1

**Распределение жилых новостроек Республики Дагестан 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. (27,5% по площади жилых единиц).

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

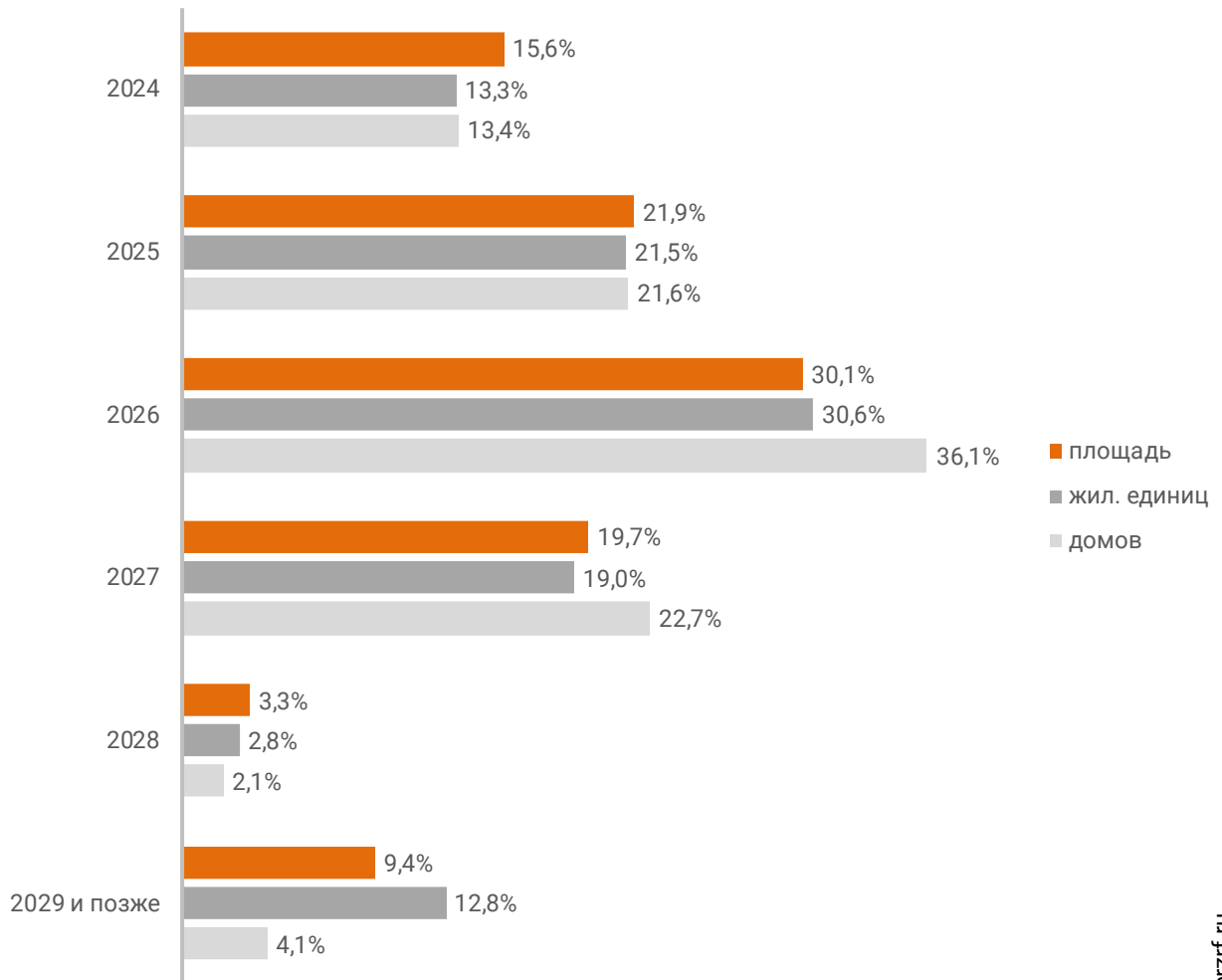
В Республике Дагестан наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2024	13	13,4%	2 176	13,3%	152 293	15,6%
2025	21	21,6%	3 517	21,5%	213 861	21,9%
2026	35	36,1%	5 005	30,6%	293 385	30,1%
2027	22	22,7%	3 104	19,0%	192 372	19,7%
2028	2	2,1%	457	2,8%	32 262	3,3%
2029 и позже	4	4,1%	2 091	12,8%	91 470	9,4%
Общий итог	97	100%	16 350	100%	975 643	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Республики Дагестан по
планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2025 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 366 154 м² жилья (Приложение 1). Без учета планируемого ввода апартаментов – 347 865 м².

Анализ переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию представлен в таблице 5.

Таблица 5

Запланированный срок ввода в эксплуатацию	Совокупная S жилых единиц м ²	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов	
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц м ² %
2024	152 293	2017	24 342 16,0%
		2018	13 002 8,5%
		2019	48 216 31,7%
		2020	11 652 7,7%
		2021	46 636 30,6%
2025	213 861	2023	9 375 4,4%
		2024	2 077 1,0%
2026	293 385	2022	22 186 7,6%
2027	192 372	2020	51 387 26,7%
Общий итог	975 643		228 873 23,5%

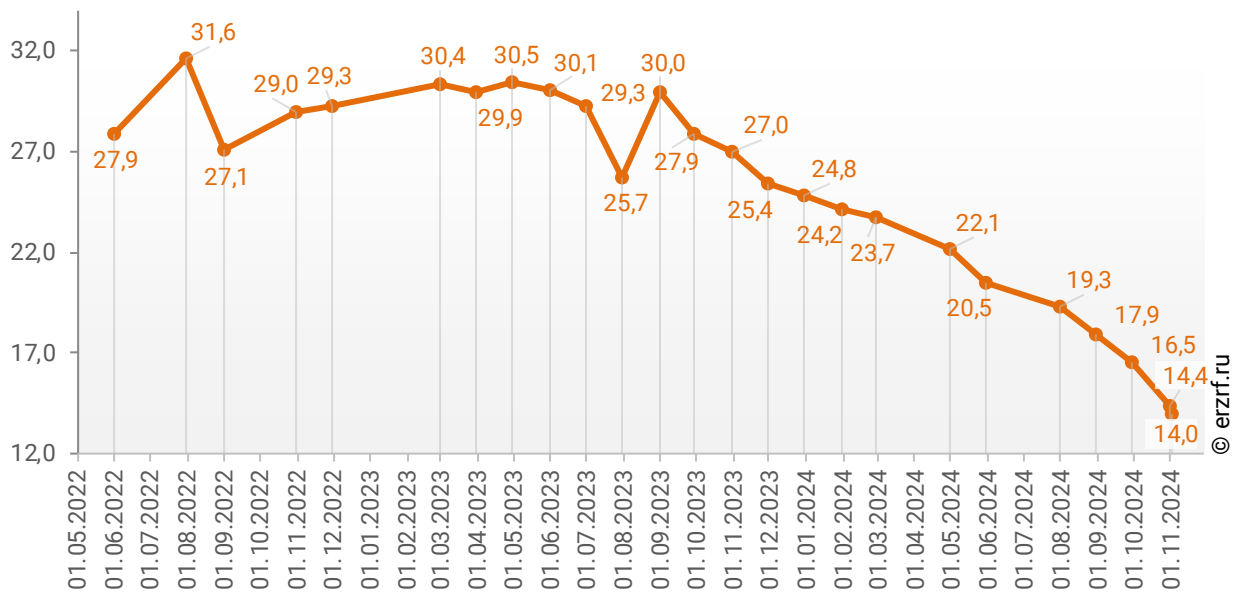
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2020 на 2027 год (51 387 м²), что составляет 26,7% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Республике Дагестан в 2027 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Республике Дагестан по состоянию на ноябрь 2024 года составляет 14,0 месяца.

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

График 2

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



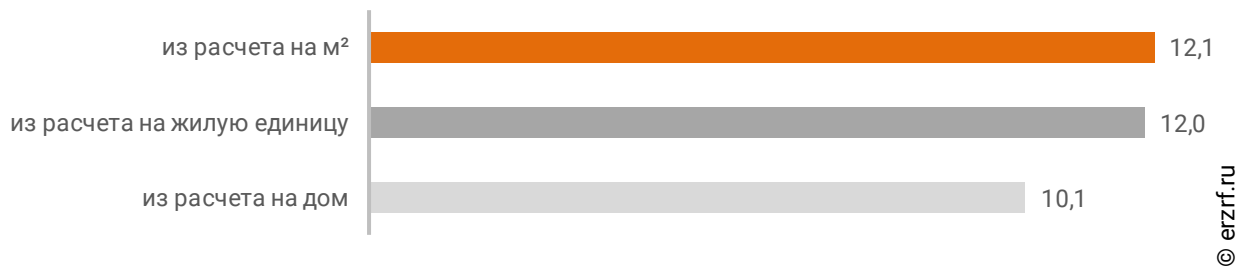
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Дагестан по этажности строящихся домов

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

- 10,1 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 12,0 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 12,1 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

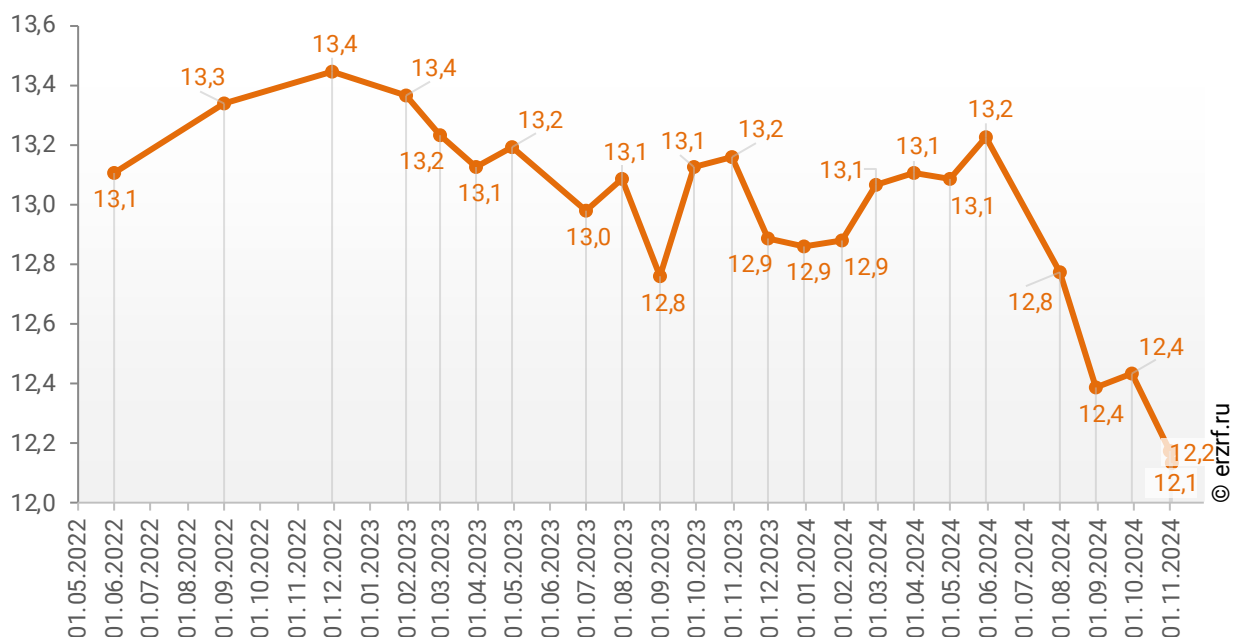
Средняя этажность новостроек Республики Дагестан



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

График 3

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



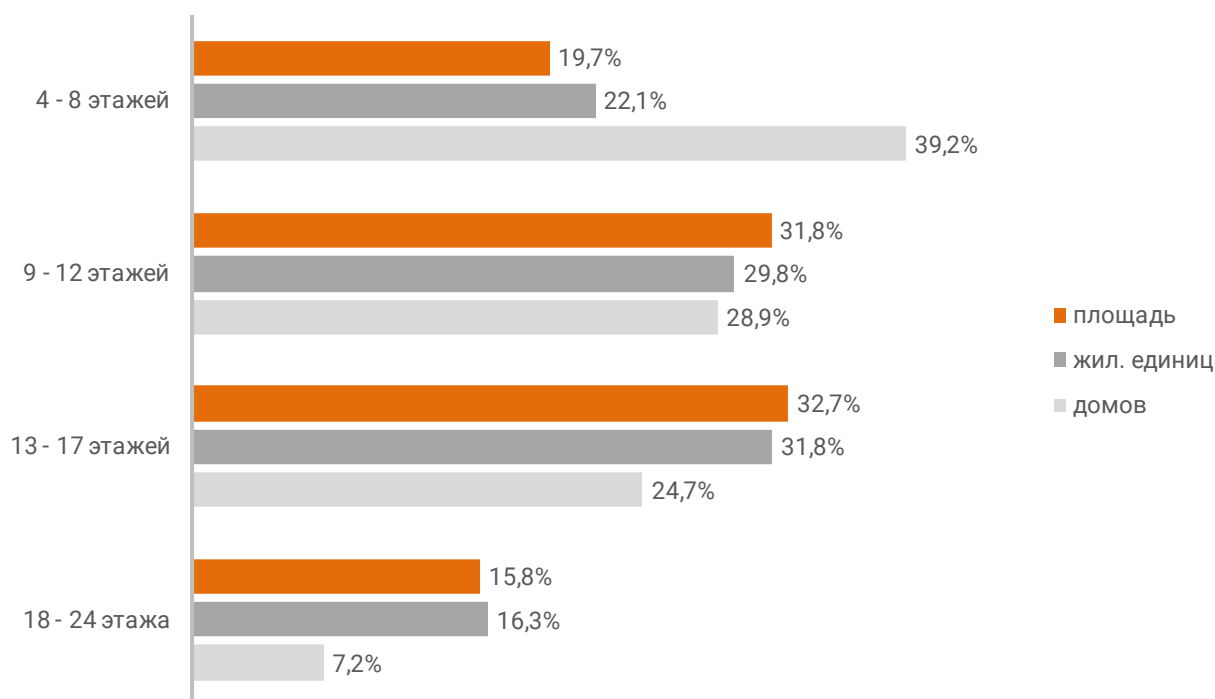
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
4 - 8 этажей	38	39,2%	3 621	22,1%	191 787	19,7%
9 - 12 этажей	28	28,9%	4 868	29,8%	310 274	31,8%
13 - 17 этажей	24	24,7%	5 202	31,8%	319 456	32,7%
18 - 24 этажа	7	7,2%	2 659	16,3%	154 126	15,8%
Общий итог	97	100%	16 350	100%	975 643	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Республики Дагестан по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 13 - 17 этажей – 32,7% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Республике Дагестан 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 Республике Дагестан является 20-этажный многоквартирный дом в ЖК «Имперский дом», застройщик «СК Мегapolis». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	20	СК Мегapolis	многоквартирный дом	Имперский дом
2	19	Мегapolis Девелопмент	многоквартирный дом	Абрикосовый квартал
		СЗ Дагдомстрой	многоквартирный дом	Botanica (Ботаника)
		СЗ Ермошкина-113	многоквартирный дом	Золотая Миля
3	18	ДАГЕСТАНСТРОЙМАТЕРИАЛЫ	многоквартирный дом	Ориентир
		МОССТРОЙ	многоквартирный дом	Каннские Львы
		СЗ Дагжилстрой	многоквартирный дом	Botanica (Ботаника)
4	17	СЗ Золотая миля	многоквартирный дом	Золотая Миля
		СЗ Новая жизнь	многоквартирный дом	Новая Жизнь
		ДК София	многоквартирный дом	Каннские Львы
5	16	СЗ Восток-Строй	многоквартирный дом	Статус
		СЗ Рассвет	дом с апартаментами	Курортный

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Республике Дагестан является многоквартирный дом в ЖК «Фаворит», застройщик «СК Сити Строй Холдинг». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

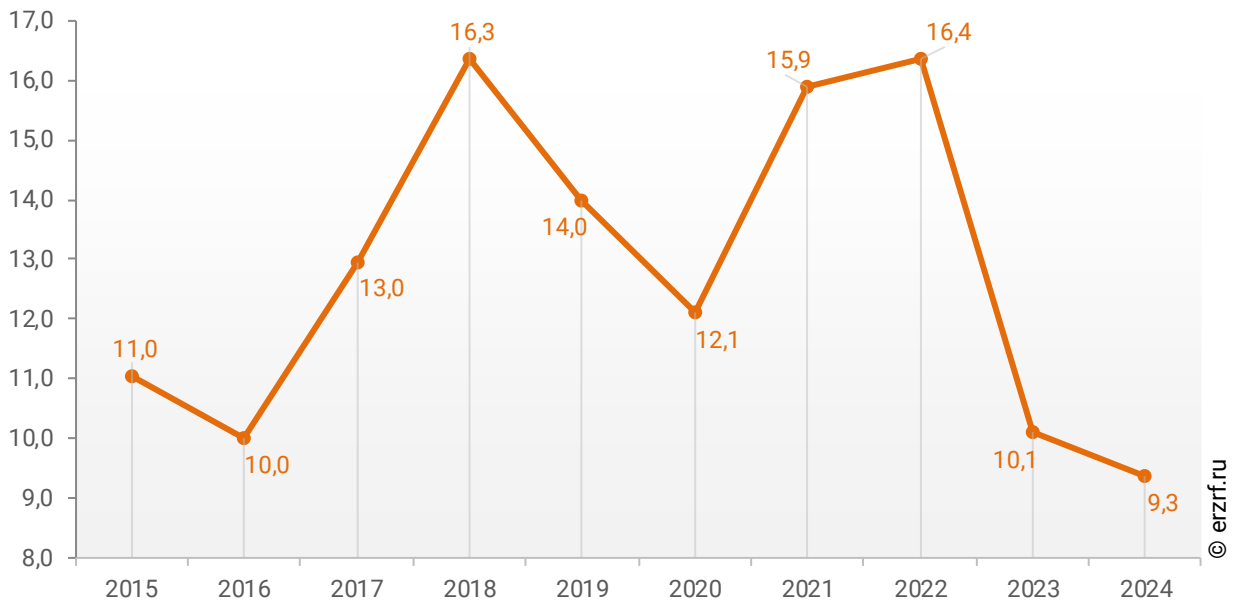
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	51 387	СК Сити Строй Холдинг	многоквартирный дом	Фаворит
2	43 353	СК Мегapolis	многоквартирный дом	Имперский дом
3	30 944	СЗ Дагжилстрой	многоквартирный дом	Botanica (Ботаника)
4	28 034	ЖСК Новый Город	многоквартирный дом	Пентагон
5	26 870	СЗ Восток-Строй	многоквартирный дом	Статус

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Республики Дагестан, разрешение на строительство которых выдано в 2024 году, составляет 9,3 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Республики Дагестан по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

График 4

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



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

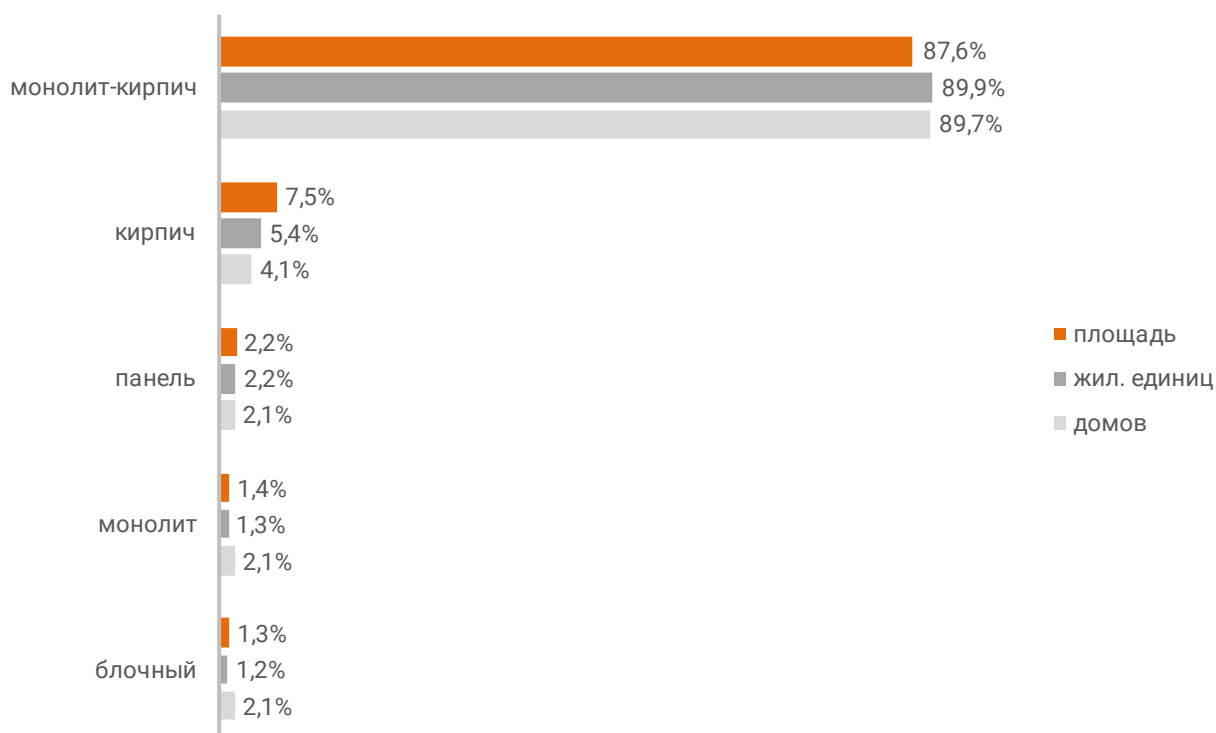
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	87	89,7%	14 706	89,9%	854 521	87,6%
кирпич	4	4,1%	884	5,4%	72 814	7,5%
панель	2	2,1%	359	2,2%	21 857	2,2%
монолит	2	2,1%	205	1,3%	13 512	1,4%
блочный	2	2,1%	196	1,2%	12 939	1,3%
Общий итог	97	100%	16 350	100%	975 643	100%

Гистограмма 5

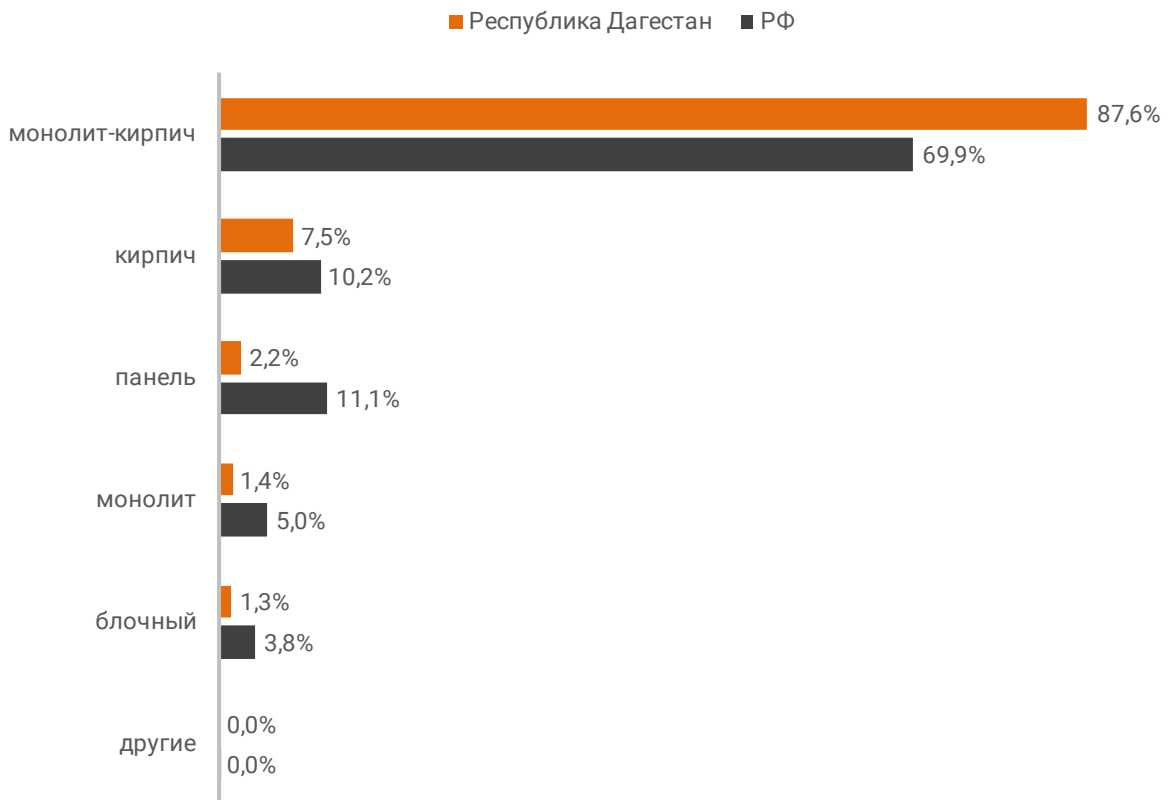
Распределение жилых новостроек Республики Дагестан по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Республике Дагестан является монолит-кирпич. Из него возводится 87,6% 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

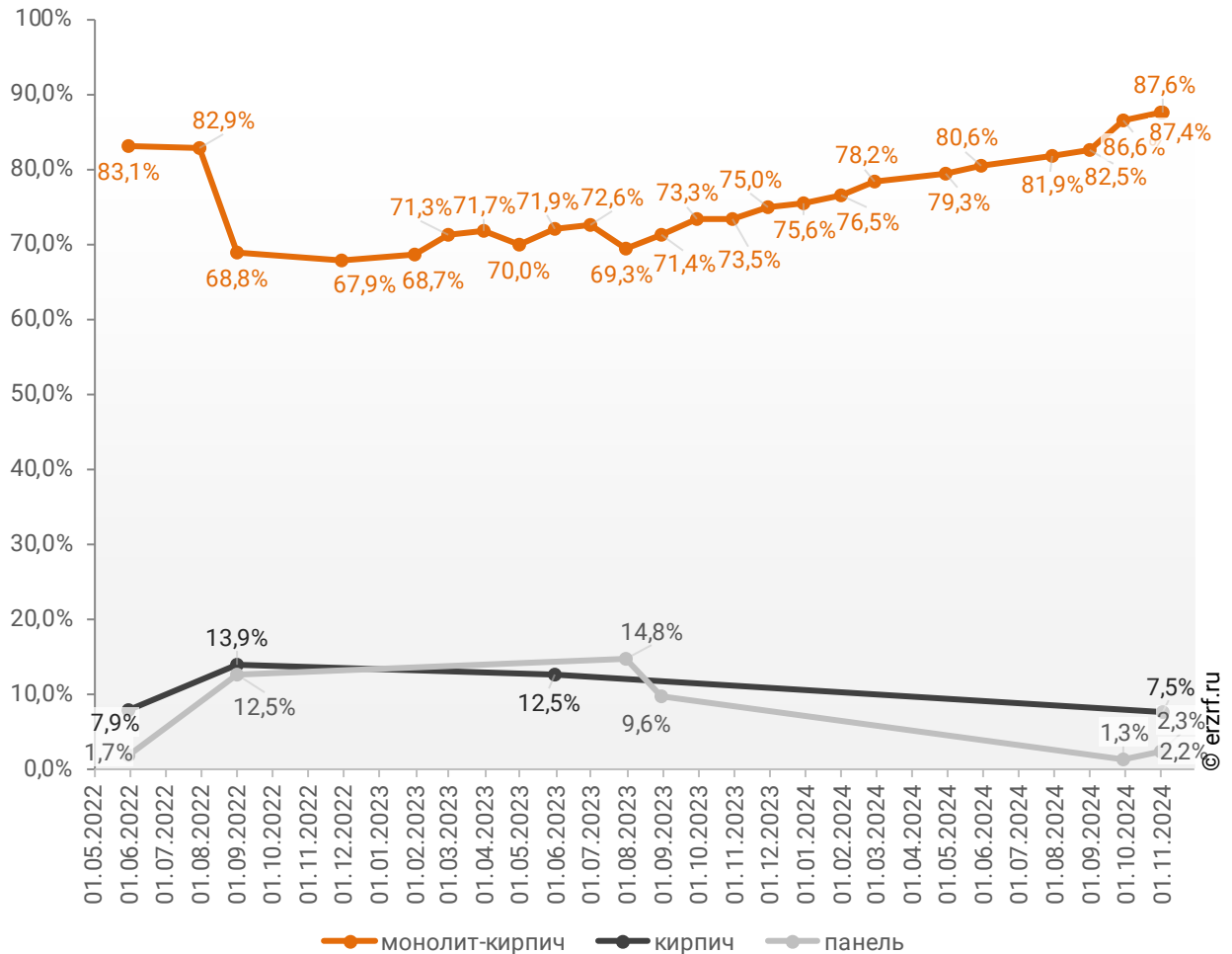
Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Республике Дагестан



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Республике Дагестан, представлена на графике 5.

График 5

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



Среди строящегося жилья Республики Дагестан у 97,1% 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 76,3% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

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

Таблица 10

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	78	81,3%	12 639	79,5%	722 606	76,3%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	7	7,3%	1 332	8,4%	77 630	8,2%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	2	2,1%	816	5,1%	69 100	7,3%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	7	7,3%	900	5,7%	59 294	6,3%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	1	1,0%	91	0,6%	11 038	1,2%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	1	1,0%	126	0,8%	7 941	0,8%
Общий итог	96	100%	15 904	100%	947 609	100%

Гистограмма 7

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



7. ТОП застройщиков Республики Дагестан по объемам строительства

По состоянию на ноябрь 2024 года строительство жилья в Республике Дагестан осуществляют 48 застройщиков (брендов), которые представлены 49 компаниями (юридическими лицами).

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

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	СК Сити Строй Холдинг	2	2,1%	972	5,9%	72 817	7,5%
2	Эффект Девелопмент. СЗ	4	4,1%	964	5,9%	46 855	4,8%
3	СК Новый Город	4	4,1%	695	4,3%	44 524	4,6%
4	СК Мегapolis	1	1,0%	564	3,4%	43 353	4,4%
5	СЗ Альреко	6	6,2%	650	4,0%	39 910	4,1%
6	ГК Стандарт-Строй	4	4,1%	583	3,6%	38 924	4,0%
7	СЗ Элитстрой	15	15,5%	697	4,3%	34 793	3,6%
8	СЗ Золотая миля	4	4,1%	480	2,9%	32 541	3,3%
9	СЗ Дагжилстрой	1	1,0%	540	3,3%	30 944	3,2%
10	ЖСК Новый Город	1	1,0%	446	2,7%	28 034	2,9%
11	СЗ Восток-Строй	1	1,0%	447	2,7%	26 870	2,8%
12	СЗ Рубин	1	1,0%	540	3,3%	25 860	2,7%
13	Строй Добро	1	1,0%	252	1,5%	25 747	2,6%
14	СЗ Дагдомстрой	1	1,0%	450	2,8%	25 326	2,6%
15	СЗ Рассвет	1	1,0%	311	1,9%	24 849	2,5%
16	ДАГЕСТАНСТРОЙМАТЕРИАЛЫ	1	1,0%	590	3,6%	24 469	2,5%
17	СЗ Сити Девелопмент	1	1,0%	464	2,8%	23 576	2,4%
18	РД Девелопмент	1	1,0%	393	2,4%	22 186	2,3%
19	Мегapolis Девелопмент	2	2,1%	411	2,5%	21 909	2,2%
20	ЖИЛСТРОЙ	1	1,0%	542	3,3%	20 636	2,1%
21	СЗ ФЛАГМАН	1	1,0%	346	2,1%	20 374	2,1%
22	Мастер	1	1,0%	512	3,1%	19 495	2,0%
23	СОЮЗ	1	1,0%	270	1,7%	18 667	1,9%
24	СЗ ЕВРОСТРОЙ	1	1,0%	249	1,5%	16 656	1,7%
25	СЗ СМК Девелопмент	2	2,1%	258	1,6%	15 249	1,6%
26	СЗ Южные Ворота	3	3,1%	250	1,5%	14 981	1,5%
27	СЗ Новая жизнь	1	1,0%	243	1,5%	14 794	1,5%
28	ДК София	3	3,1%	249	1,5%	14 639	1,5%
29	Специализированный застройщик Ваш Дом	1	1,0%	225	1,4%	13 225	1,4%
30	СЗ Мосстрой	2	2,1%	247	1,5%	13 109	1,3%
31	Дагстройинвест	1	1,0%	161	1,0%	13 002	1,3%
32	АМА	1	1,0%	224	1,4%	12 946	1,3%
33	СЗ ДомСтройСевер	5	5,2%	159	1,0%	11 713	1,2%

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
34	Южный капитал	1	1,0%	168	1,0%	11 418	1,2%
35	СЗ Элитный	1	1,0%	91	0,6%	11 038	1,1%
36	СЗ ДагГорСтрой	1	1,0%	157	1,0%	10 832	1,1%
37	АМА	1	1,0%	189	1,2%	10 823	1,1%
38	СЗ Ермошкина-113	1	1,0%	191	1,2%	10 439	1,1%
39	СЗ Золотые Пески	1	1,0%	141	0,9%	10 201	1,0%
40	Девелопер	1	1,0%	179	1,1%	10 160	1,0%
41	СЗ Новый Город	5	5,2%	184	1,1%	9 959	1,0%
42	МОССТРОЙ	1	1,0%	144	0,9%	9 822	1,0%
43	СЗ Строитель АРК	3	3,1%	162	1,0%	8 811	0,9%
44	СЗ МАНАС-ПЛАСТ	1	1,0%	144	0,9%	8 314	0,9%
45	Каспий Сити	1	1,0%	115	0,7%	4 728	0,5%
46	Архи Фасад	1	1,0%	37	0,2%	2 143	0,2%
47	Ростстрой	1	1,0%	36	0,2%	2 077	0,2%
48	СТРОЙСЕРВИС	1	1,0%	28	0,2%	1 905	0,2%
Общий итог		97	100%	16 350	100%	975 643	100%

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

Таблица 12

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м ²	м ²	
					месяцев	
1	★ 0,0	СК Сити Строй Холдинг	72 817	51 387	70,6%	57,2
2	н/р	Эффект Девелопмент. СЗ	46 855	0	0,0%	-
3	★ 0,5	СК Новый Город	44 524	44 524	100%	75,3
4	н/р	СК Мегполис	43 353	0	0,0%	-
5	н/р	СЗ Альреко	39 910	0	0,0%	-
6	н/р	ГК Стандарт-Строй	38 924	0	0,0%	-
7	н/р	СЗ Элитстрой	34 793	0	0,0%	-
8	★ 0,5	СЗ Золотая миля	32 541	32 541	100%	40,7
9	н/р	СЗ Дагжилстрой	30 944	0	0,0%	-
10	н/р	ЖСК Новый Город	28 034	28 034	100%	60,0
11	н/р	СЗ Восток-Строй	26 870	0	0,0%	-

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

№	Рейтинг EP3*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м ²	м ²	
12	н/р	СЗ Рубин	25 860	0	0,0%	-
13	★ 0,5	Строй Добро	25 747	25 747	100%	36,0
14	н/р	СЗ Дагдомстрой	25 326	0	0,0%	-
15	н/р	СЗ Рассвет	24 849	0	0,0%	-
16	н/р	ДАГЕСТАНСТРОЙМАТЕРИАЛЫ	24 469	0	0,0%	-
17	н/р	СЗ Сити Девелопмент	23 576	0	0,0%	-
18	н/р	РД Девелопмент	22 186	22 186	100%	42,0
19	н/р	Мегаполис Девелопмент	21 909	0	0,0%	-
20	н/р	ЖИЛСТРОЙ	20 636	0	0,0%	-
21	н/р	СЗ ФЛАГМАН	20 374	0	0,0%	-
22	н/р	Мастер	19 495	0	0,0%	-
23	н/р	СОЮЗ	18 667	0	0,0%	-
24	н/р	СЗ ЕВРОСТРОЙ	16 656	0	0,0%	-
25	н/р	СЗ СМК Девелопмент	15 249	0	0,0%	-
26	н/р	СЗ Южные Ворота	14 981	0	0,0%	-
27	н/р	СЗ Новая жизнь	14 794	0	0,0%	-
28	★ 0,5	ДК София	14 639	9 375	64,0%	19,2
29	н/р	Специализированный застройщик Ваш Дом	13 225	0	0,0%	-
30	н/р	СЗ Мосстрой	13 109	0	0,0%	-
31	н/р	Дагстройинвест	13 002	13 002	100%	75,0
32	н/р	АМА	12 946	0	0,0%	-
33	н/р	СЗ ДомСтройСевер	11 713	0	0,0%	-
34	н/р	Южный капитал	11 418	0	0,0%	-
35	н/р	СЗ Элитный	11 038	0	0,0%	-
36	н/р	СЗ ДагГорСтрой	10 832	0	0,0%	-
37	н/р	АМА	10 823	0	0,0%	-
38	н/р	СЗ Ермошкина-113	10 439	0	0,0%	-
39	н/р	СЗ Золотые Пески	10 201	0	0,0%	-
40	н/р	Девелопер	10 160	0	0,0%	-
41	н/р	СЗ Новый Город	9 959	0	0,0%	-
42	н/р	МОССТРОЙ	9 822	0	0,0%	-
43	н/р	СЗ Строитель АРК	8 811	0	0,0%	-
44	н/р	СЗ МАНАС-ПЛАСТ	8 314	0	0,0%	-
45	н/р	Каспий Сити	4 728	0	0,0%	-
46	н/р	Архи Фасад	2 143	0	0,0%	-
47	н/р	Ростстрой	2 077	2 077	100%	15,0
48	н/р	СТРОЙСЕРВИС	1 905	0	0,0%	-
Общий итог			975 643	228 873	23,5%	14,0

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «СК Новый Город» и составляет 75,3 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Дагестан

В Республике Дагестан возводится 53 жилых комплекса. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Дагестан, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Фаворит» (город Каспийск). В этом жилом комплексе застройщик «СК Сити Строй Холдинг» возводит 1 дом, включающий 672 жилые единицы, совокупной площадью 51 387 м².

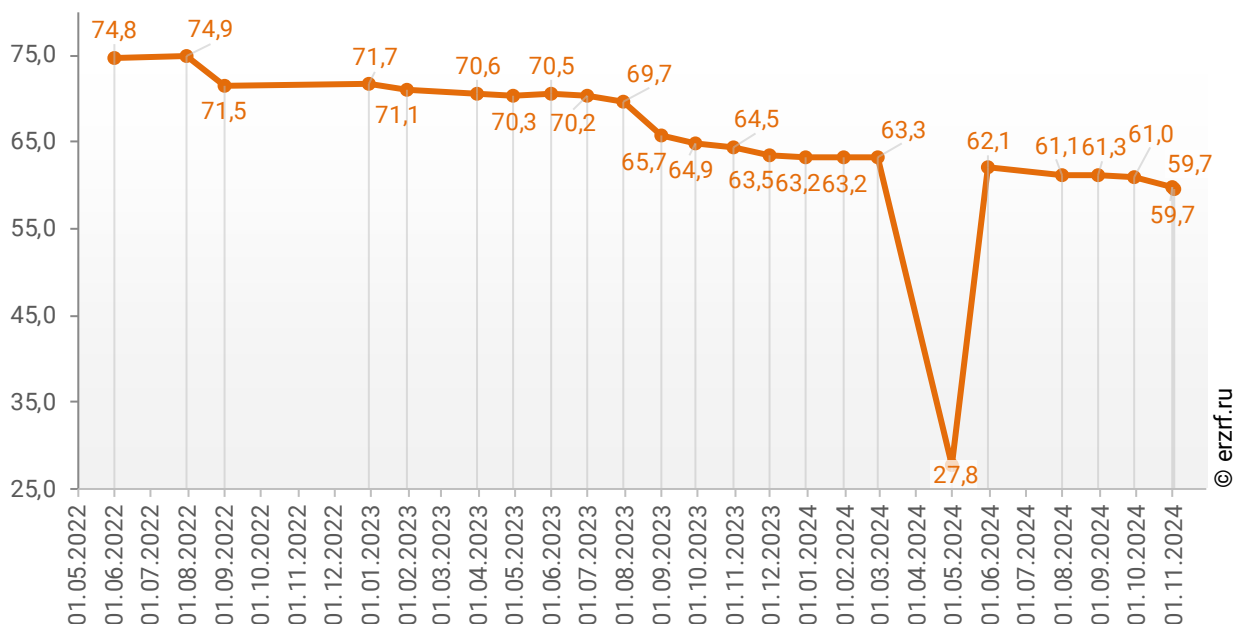
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Дагестан

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Республике Дагестан, составляет 59,7 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,1 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Республике Дагестан представлена на графике 6.

График 6

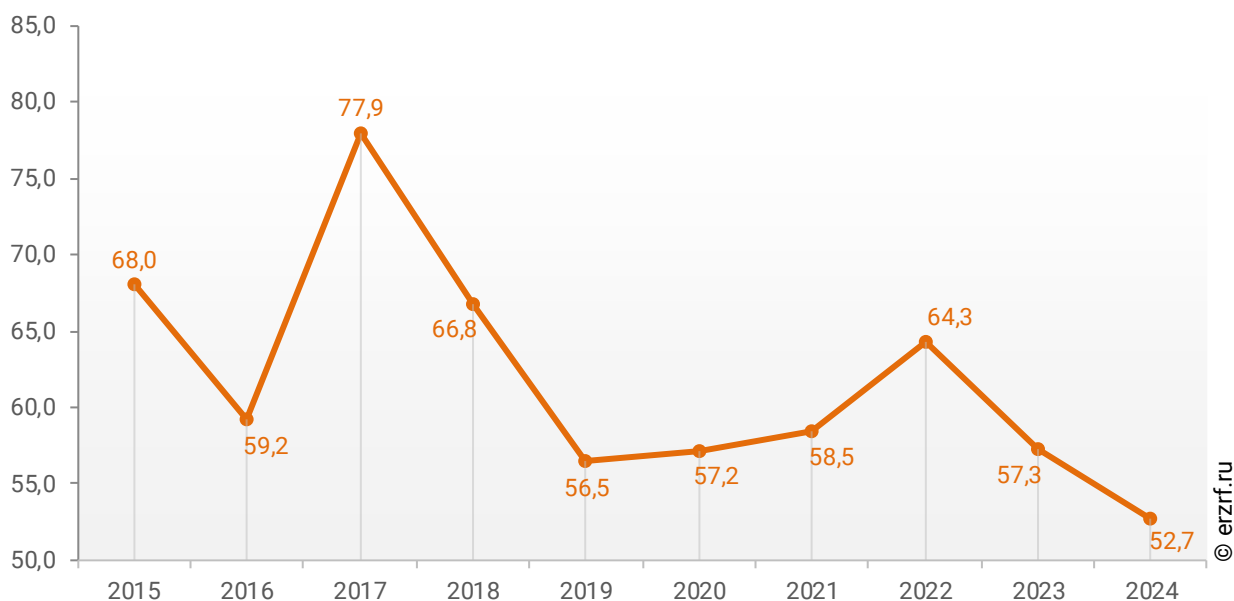
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Республике Дагестан, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Республики Дагестан, разрешение на строительство которых выдано в 2024 году, составляет 52,7 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Республики Дагестан по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

График 7

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ЖИЛСТРОЙ» – 38,1 м². Самая большая – у застройщика «СЗ Элитный» – 121,3 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
ЖИЛСТРОЙ	38,1
Мастер	38,1
Каспий Сити	41,1
ДАГЕСТАНСТРОЙМАТЕРИАЛЫ	41,5
СЗ Рубин	47,9
Эффект Девелопмент. СЗ	48,6
СЗ Элитстрой	49,9
СЗ Сити Девелопмент	50,8
СЗ Мосстрой	53,1
Мегаполис Девелопмент	53,3
СЗ Новый Город	54,1
СЗ Строитель АРК	54,4
СЗ Ермошкина-113	54,7
СЗ Дагдомстрой	56,3
РД Девелопмент	56,5
Девелопер	56,8
АМА	57,3
СЗ Дагжилстрой	57,3
Ростстрой	57,7
СЗ МАНАС-ПЛАСТ	57,7
АМА	57,8
Архи Фасад	57,9
Специализированный застройщик Ваш Дом	58,8
ДК София	58,8
СЗ ФЛАГМАН	58,9
СЗ СМК Девелопмент	59,1
СЗ Южные Ворота	59,9
СЗ Восток-Строй	60,1
СЗ Новая жизнь	60,9
СЗ Альреко	61,4
ЖСК Новый Город	62,9
СК Новый Город	64,1
ГК Стандарт-Строй	66,8
СЗ ЕВРОСТРОЙ	66,9
СЗ Золотая миля	67,8
Южный капитал	68,0
СТРОЙСЕРВИС	68,0
МОССТРОЙ	68,2
СЗ ДагГорСтрой	69,0
СОЮЗ	69,1
СЗ Золотые Пески	72,3
СЗ ДомСтройСевер	73,7
СК Сити Строй Холдинг	74,9
СК Мегаполис	76,9

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
СЗ Рассвет	79,9
Дагстройинвест	80,8
Строй Добро	102,2
СЗ Элитный	121,3
Общий итог	59,7

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Дагестан, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Белый дом» – 38,1 м², застройщик «ЖИЛСТРОЙ». Наибольшая – в ЖК «Дом по ул. Даниялова» – 121,3 м², застройщик «СЗ Элитный».

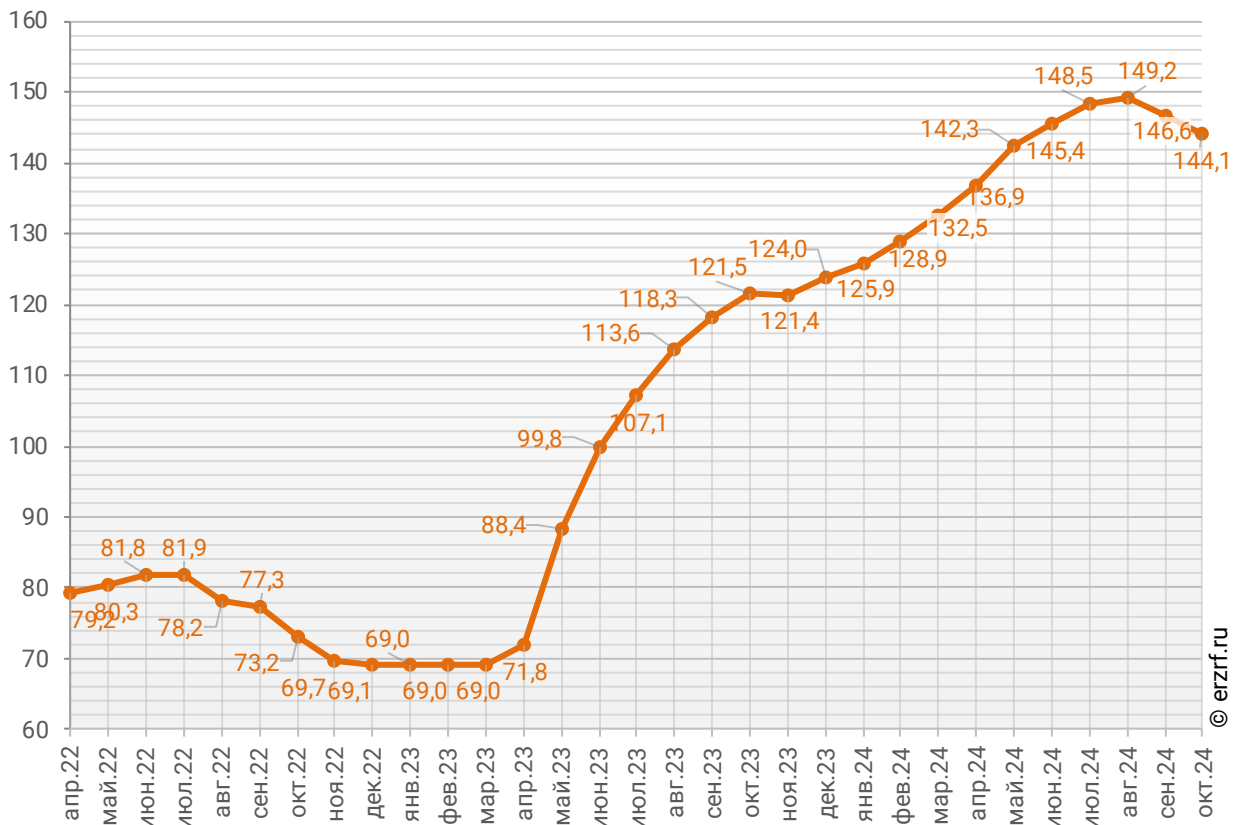
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Республике Дагестан

По состоянию на октябрь 2024 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Республики Дагестан, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 144 127 рублей. За месяц цена снизилась на 1,7%. За год цена увеличилась на 18,7%.¹

Динамика изменения средней цены новостроек в Республике Дагестан представлена на графике 8.

График 8

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



¹ По данным sberindex.ru

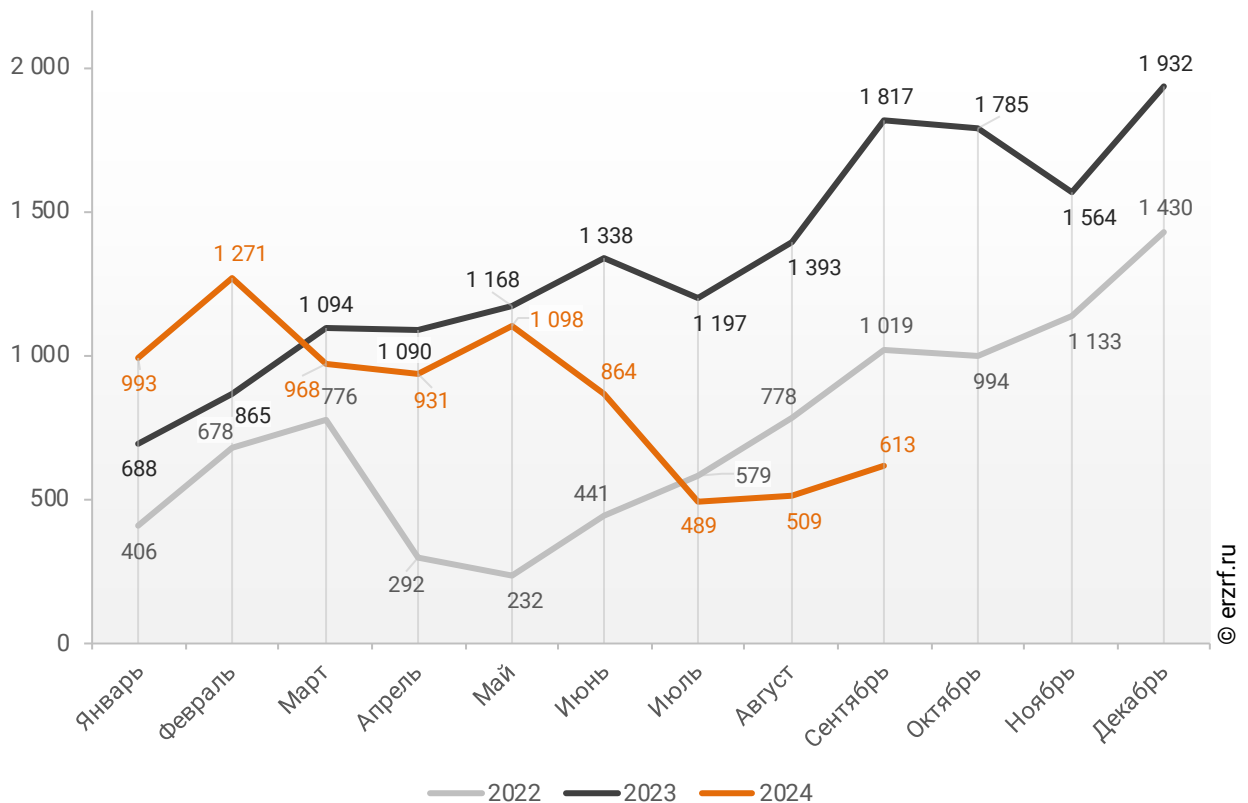
11. Ипотечное кредитование для жителей Республики Дагестан (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Дагестан

По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Республики Дагестан, составило 7 736, что на 27,4% меньше уровня 2023 г. (10 650 ИЖК), и на 48,7% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (5 201 ИЖК).

График 9

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

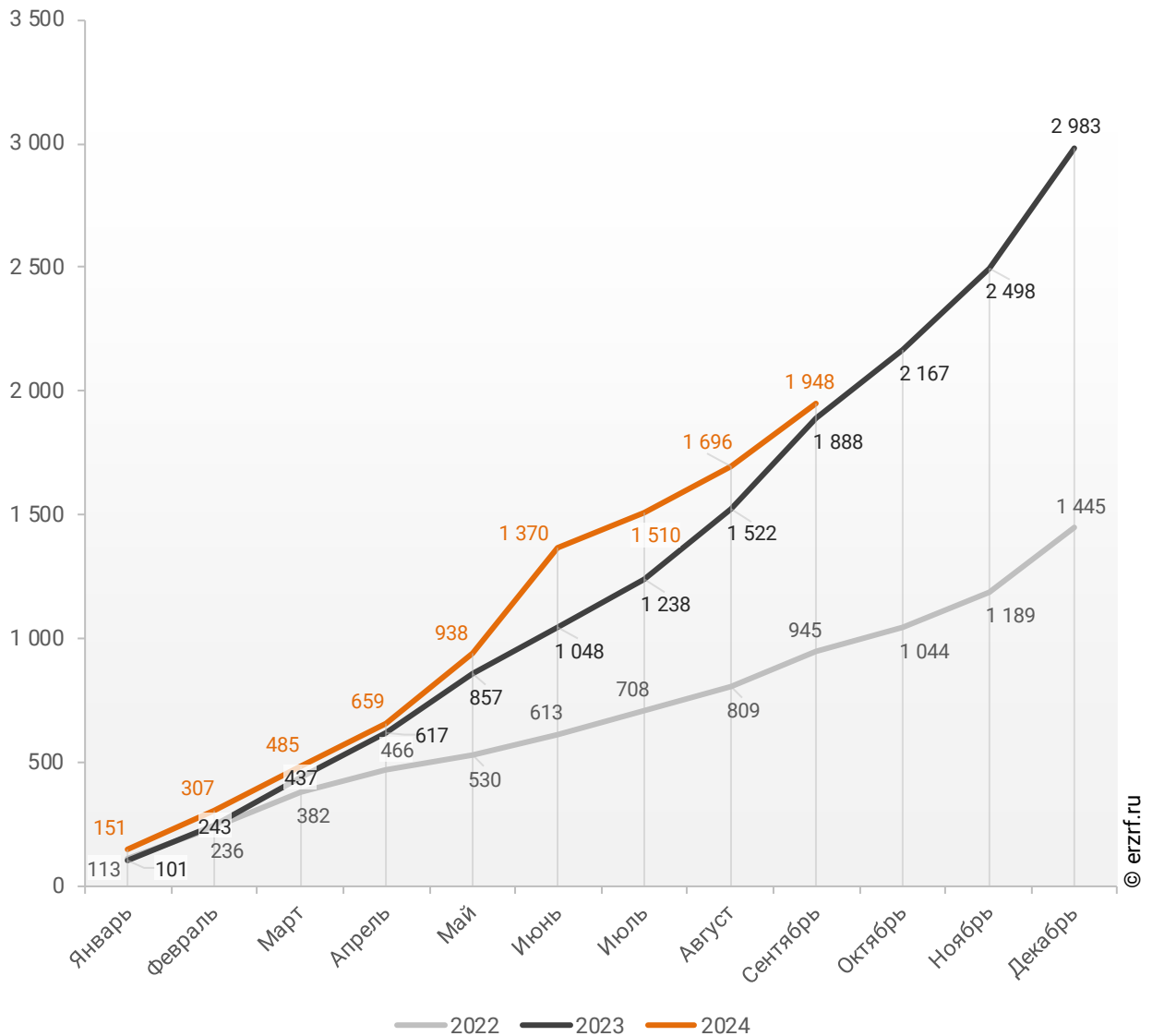


За 9 месяцев 2024 г. количество ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 1 948, что на 3,2% больше, чем в 2023 г. (1 888 ИЖК), и на 106,1% больше соответствующего значения 2022 г. (945 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 10.

График 10

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

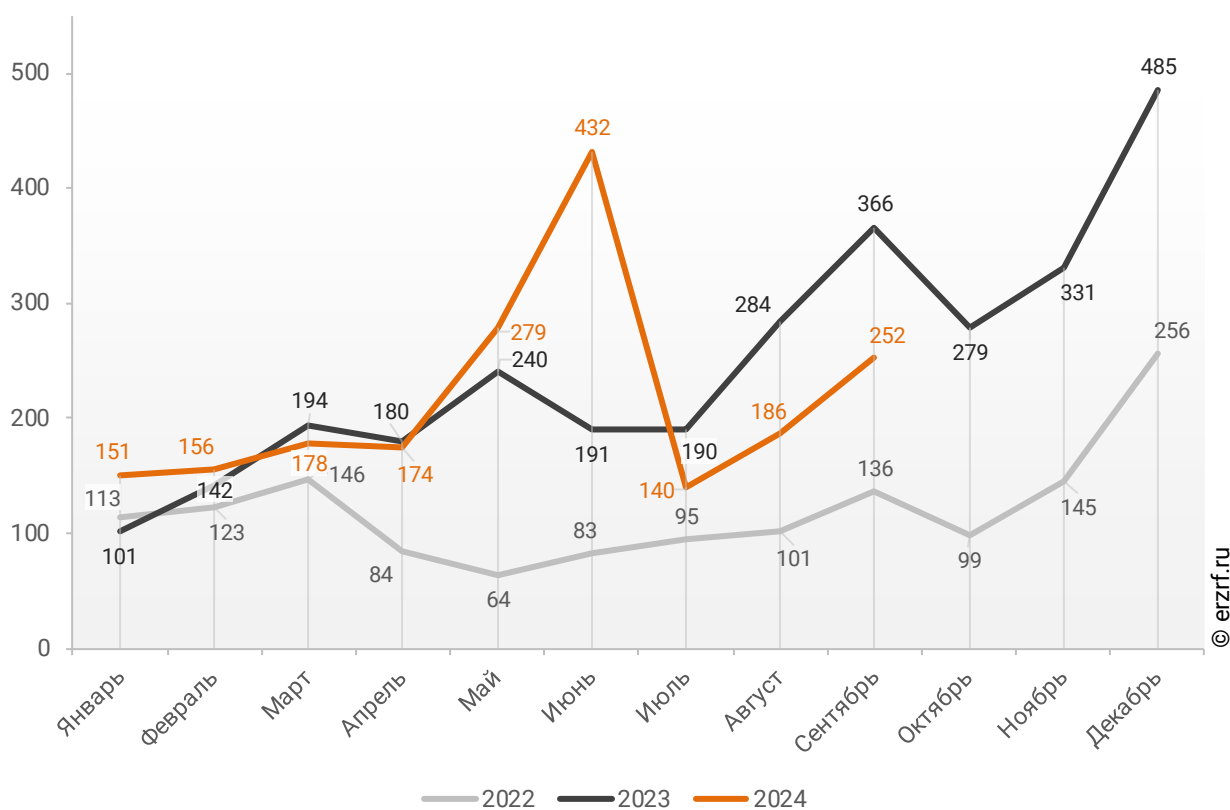


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Республике Дагестан в сентябре 2024 года уменьшилось на 31,1% по сравнению с сентябрем 2023 года (252 против 366 годом ранее).

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

График 11

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

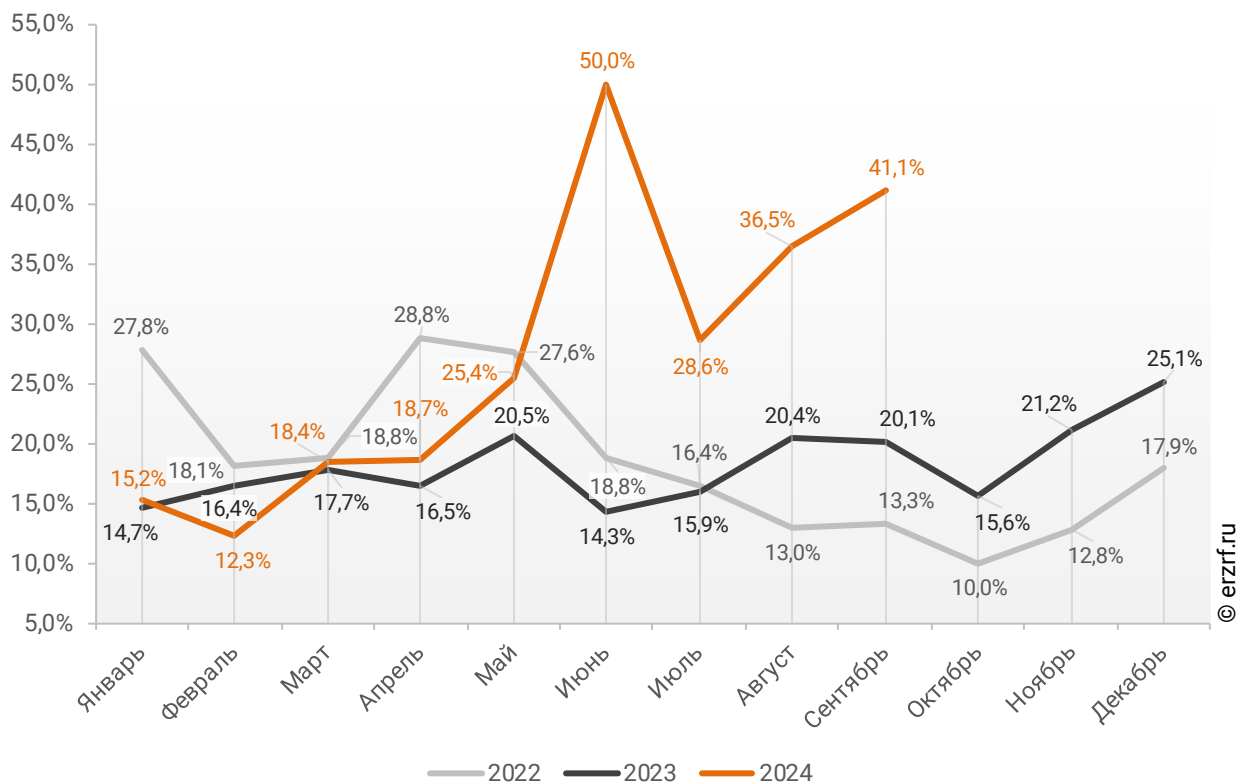


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2024 г., составила 25,2% от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан за этот же период, что на 7,5 п.п. больше соответствующего значения 2023 г. (17,7%), и на 7,0 п.п. больше уровня 2022 г. (18,2%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 12.

График 12

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



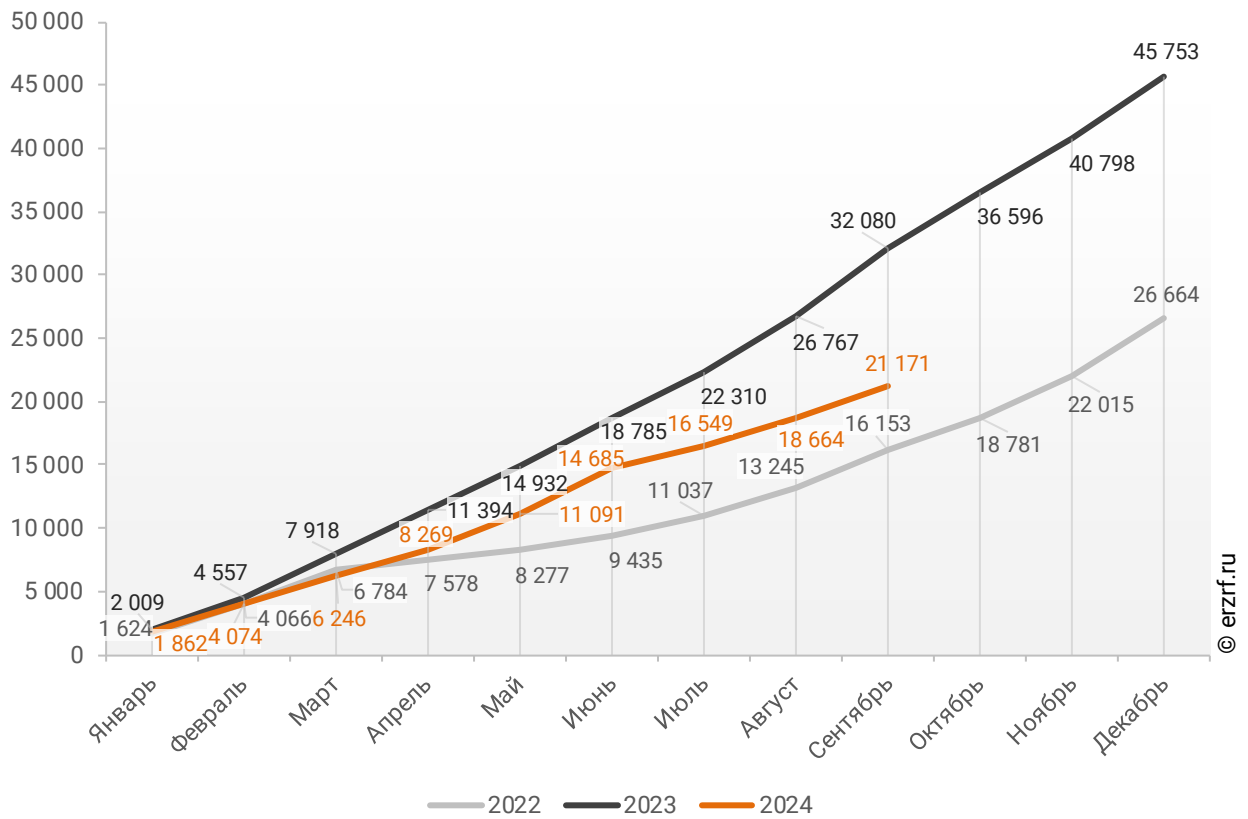
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Дагестан

По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан, составил 21,17 млрд ₽, что на 34,0% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (32,08 млрд ₽), и на 31,1% больше аналогичного значения 2022 г. (16,15 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 13.

График 13

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

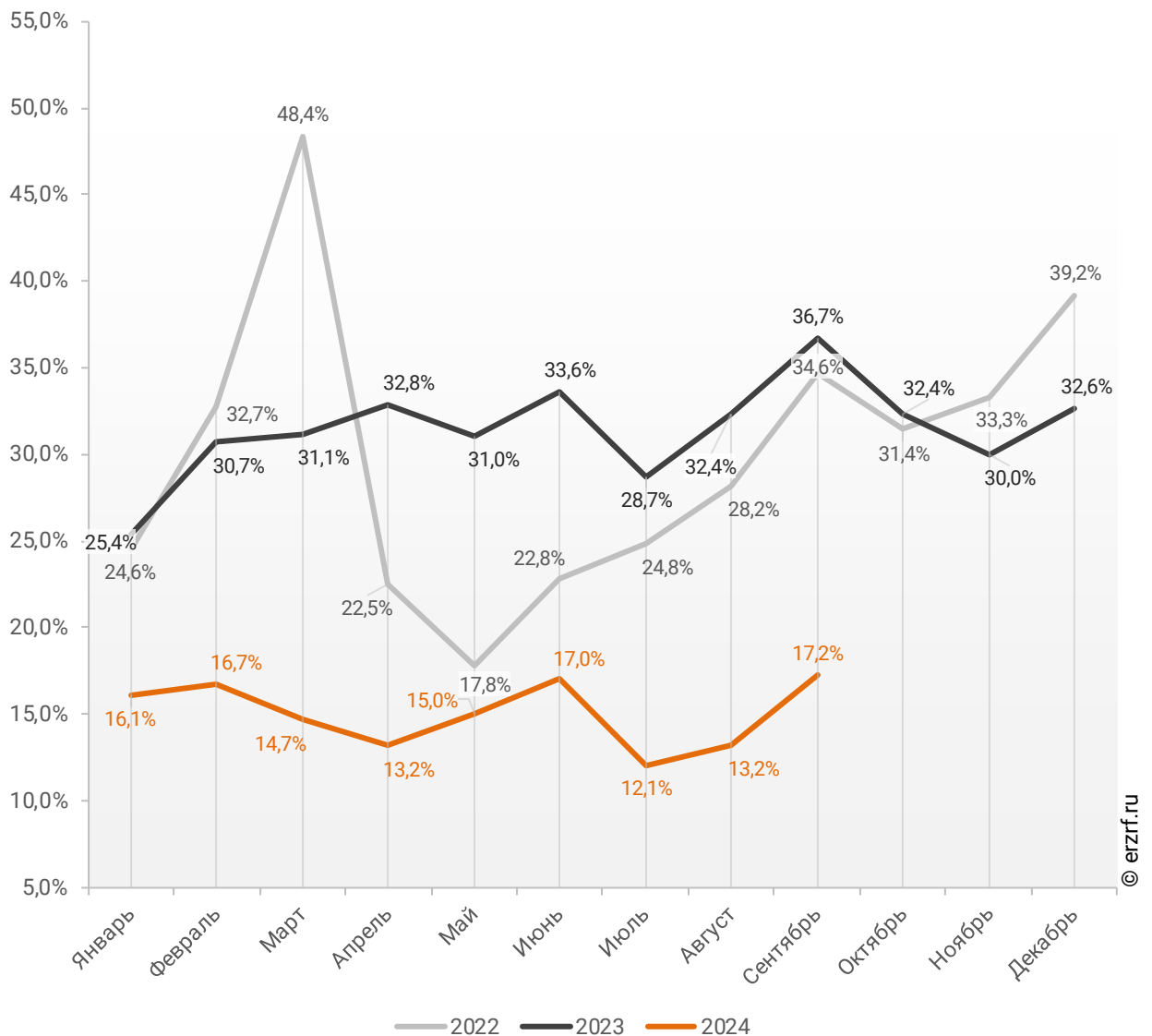


В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2024 г. жителям Республики Дагестан (140,84 млрд ₽), доля ИЖК составила 15,0%, что на 16,8 п.п. меньше соответствующего значения 2023 г. (31,8%), и на 14,4 п.п. меньше уровня 2022 г. (29,4%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Дагестан в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 14.

График 14

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

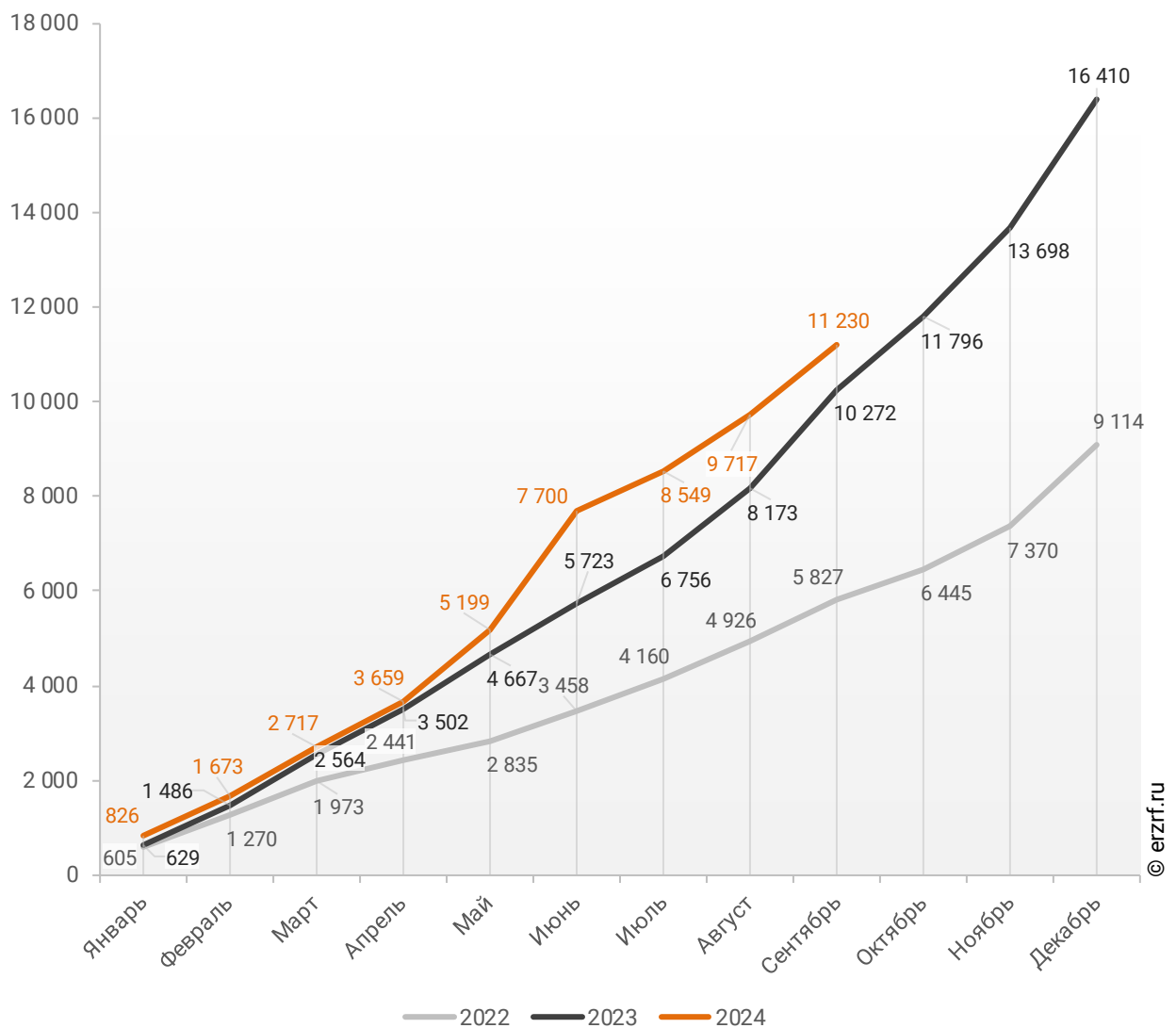


За 9 месяцев 2024 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан под залог ДДУ, составил 11,23 млрд ₹ (53,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан). Это на 9,3% больше аналогичного значения 2023 г. (10,27 млрд ₹), и на 92,7% больше, чем в 2022 г. (5,83 млрд ₹).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан в 2022 – 2024 гг., млн ₹, приведена на графике 15.

График 15

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



В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2024 г. жителям Республики Дагестан (140,84 млрд ₹), доля ИЖК под залог ДДУ составила 8,0%, что на 2,2 п.п. меньше уровня 2023 г. (10,2%), и на 2,6 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2022 г. (10,6%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Дагестан в 2022 – 2024 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 16 и 17.

График 16

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

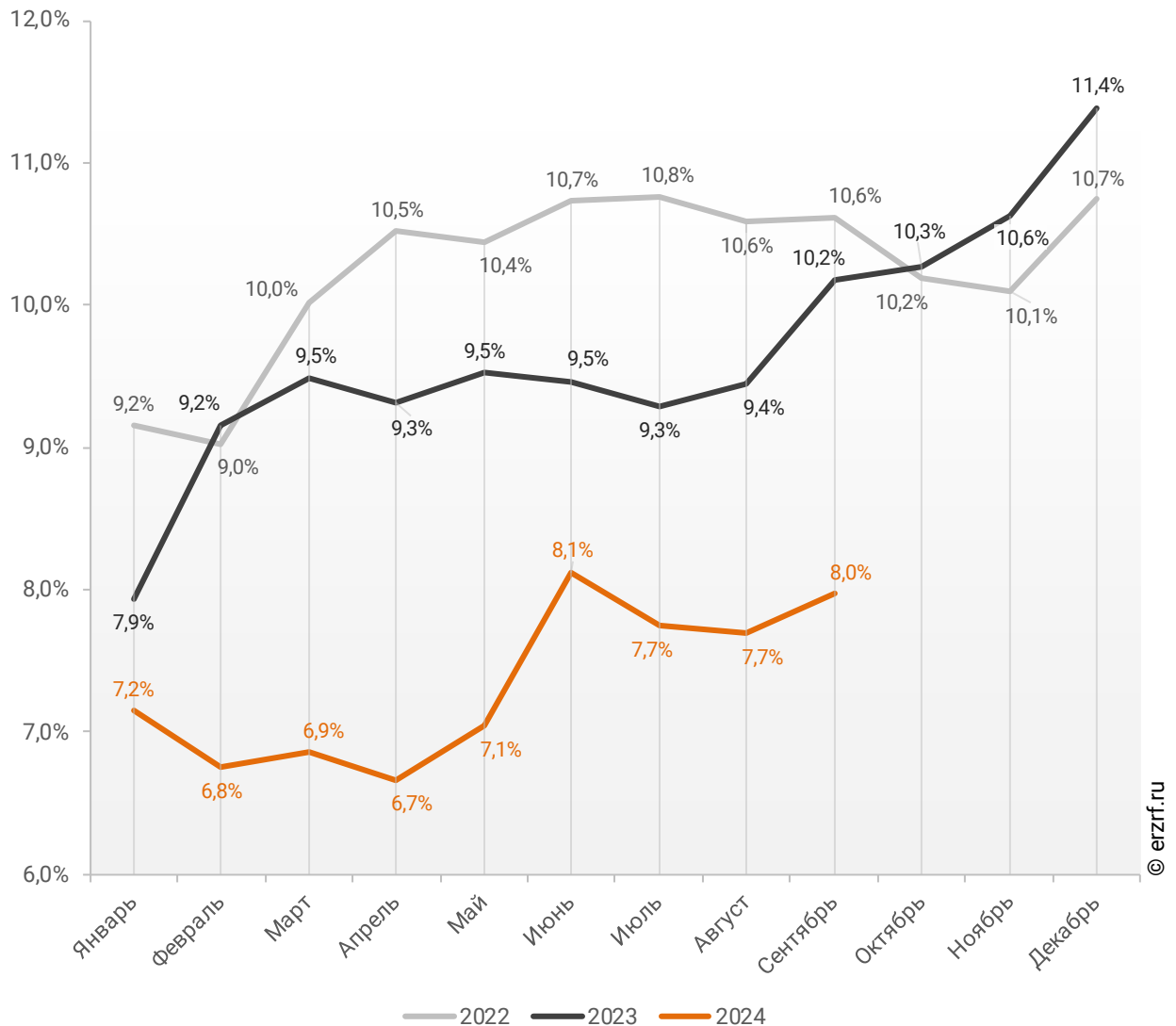
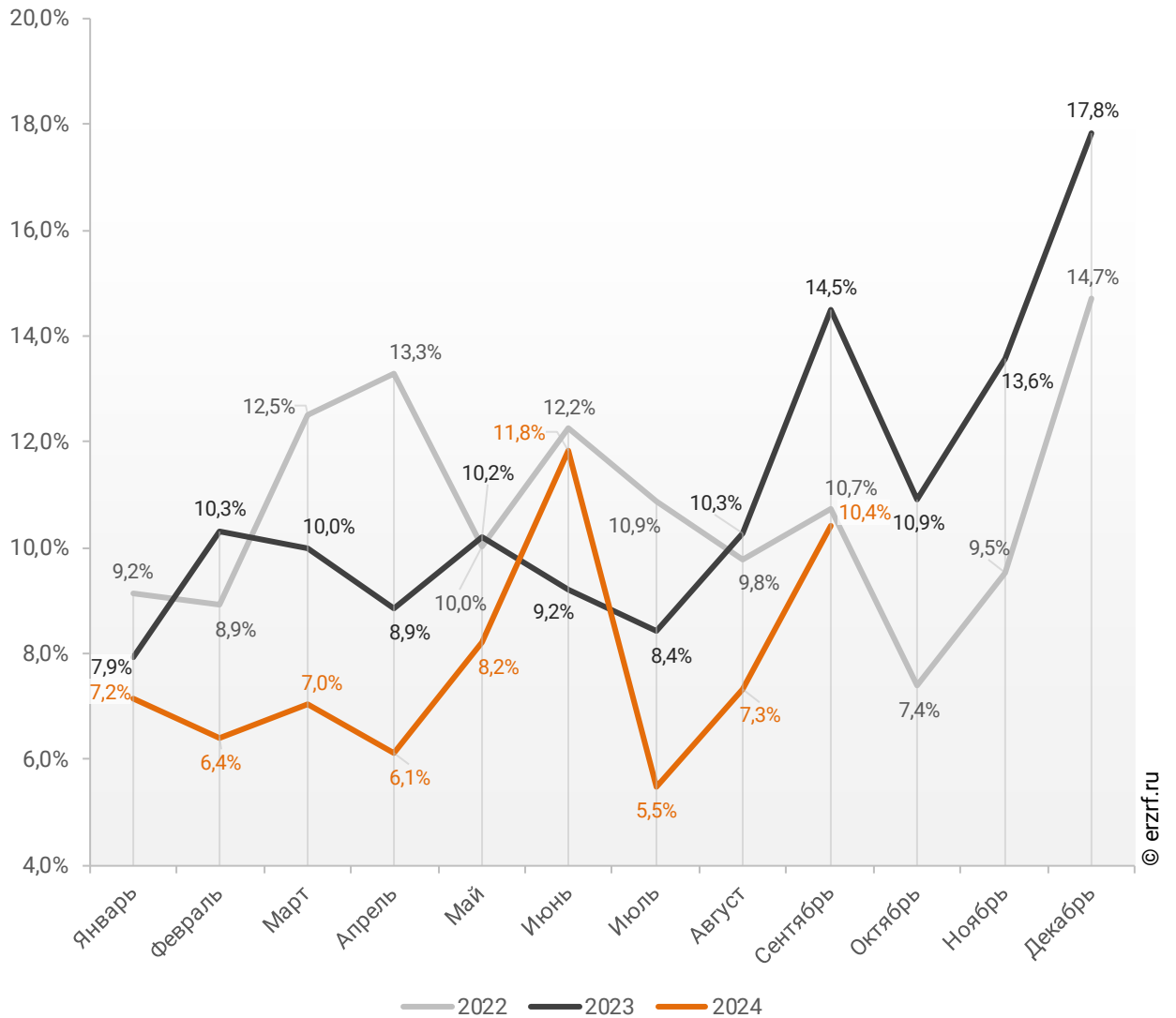


График 17

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



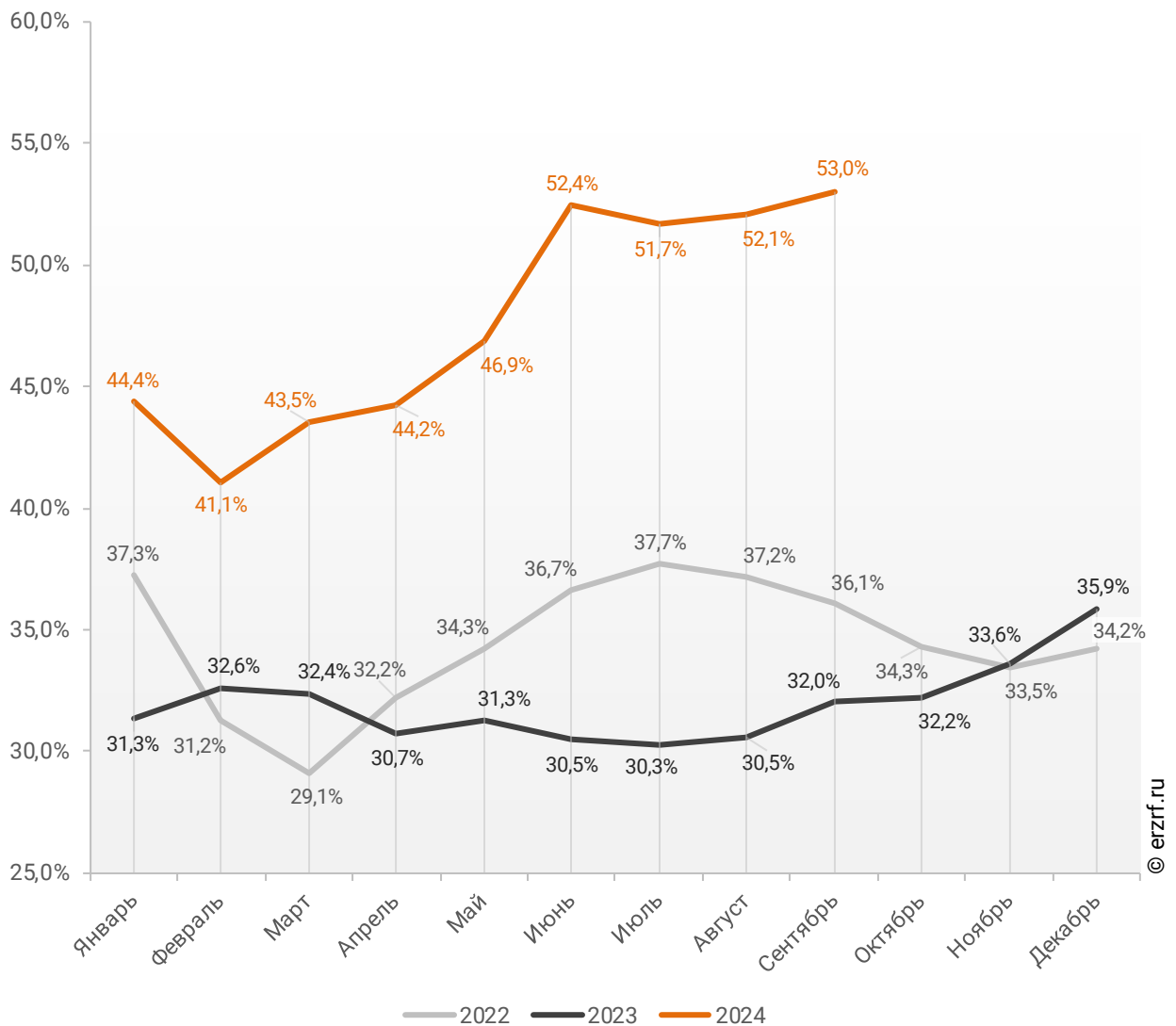
© erzrf.ru

Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2024 г., составила 53,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан за этот же период, что на 21,0 п.п. больше, чем в 2023 г. (32,0%), и на 16,9 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (36,1%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 18.

График 18

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

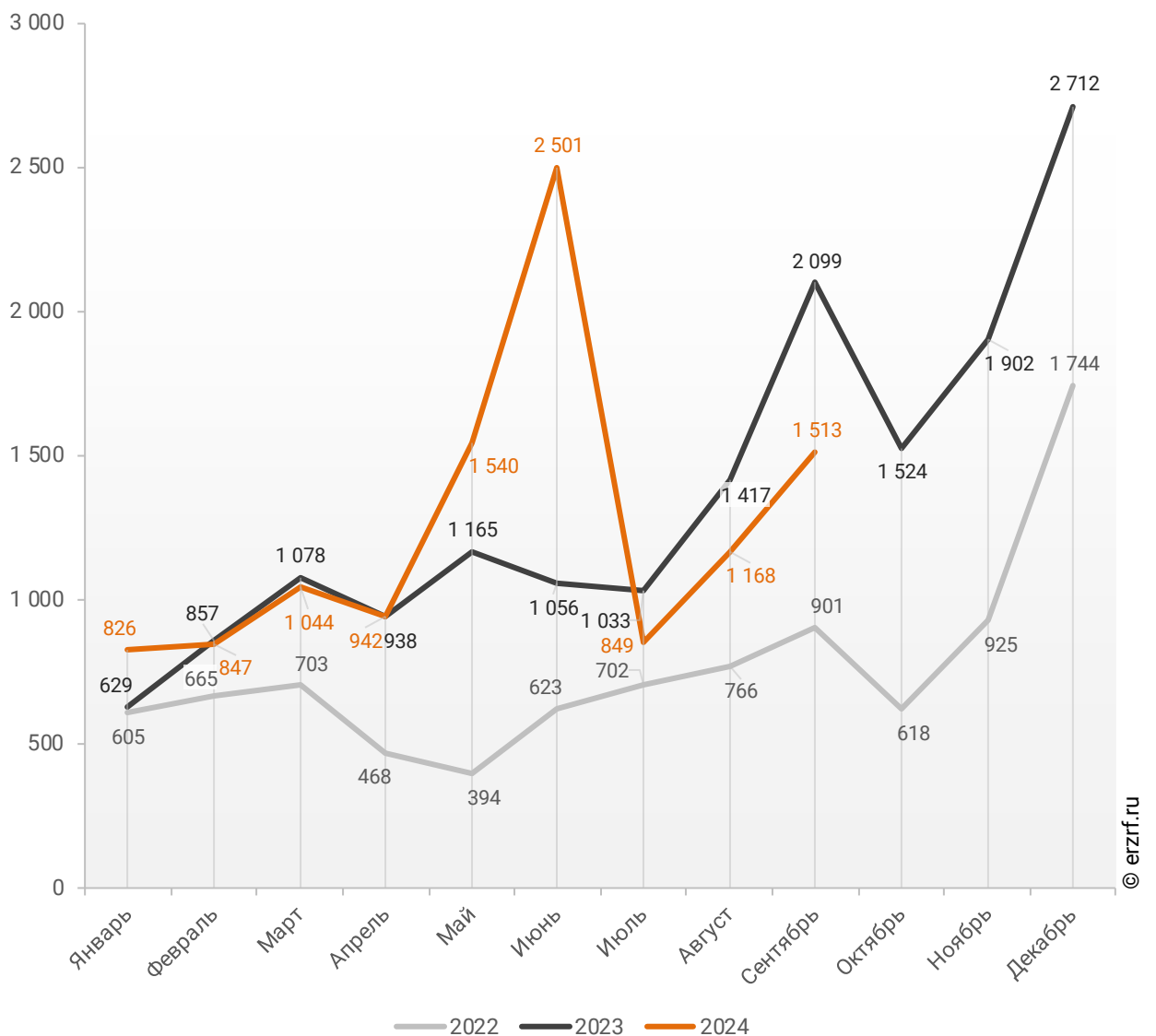


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Республике Дагестан в сентябре 2024 года, уменьшился на 27,9% по сравнению с сентябрем 2023 года (1,51 млрд ₹ против 2,10 млрд ₹ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан в 2022 – 2024 гг., млн ₹, приведена на графике 19.

График 19

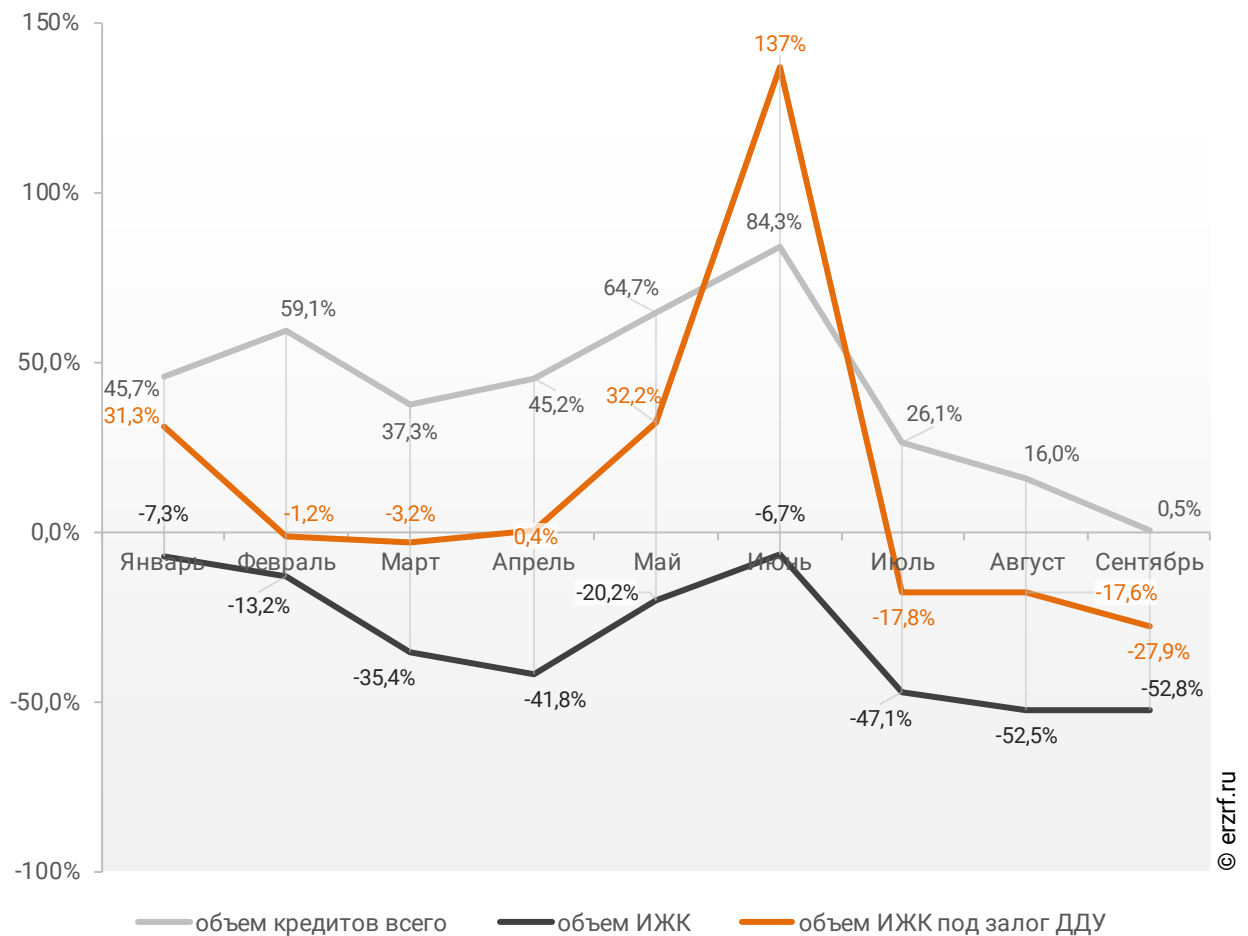
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан в 2022 – 2024 гг., млн ₹



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 27,9% в сентябре 2024 года по сравнению с сентябрем 2023 года сопровождалось увеличением объема всех видов кредитов на 0,5% (14,55 млрд ₹ против 14,47 млрд ₹ годом ранее), а также уменьшением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 52,8% (2,51 млрд ₹ против 5,31 млрд ₹ годом ранее) (График 20).

График 20

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



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Республике Дагестан кредитов всех видов за январь – сентябрь составила 8,0%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 53,0%.

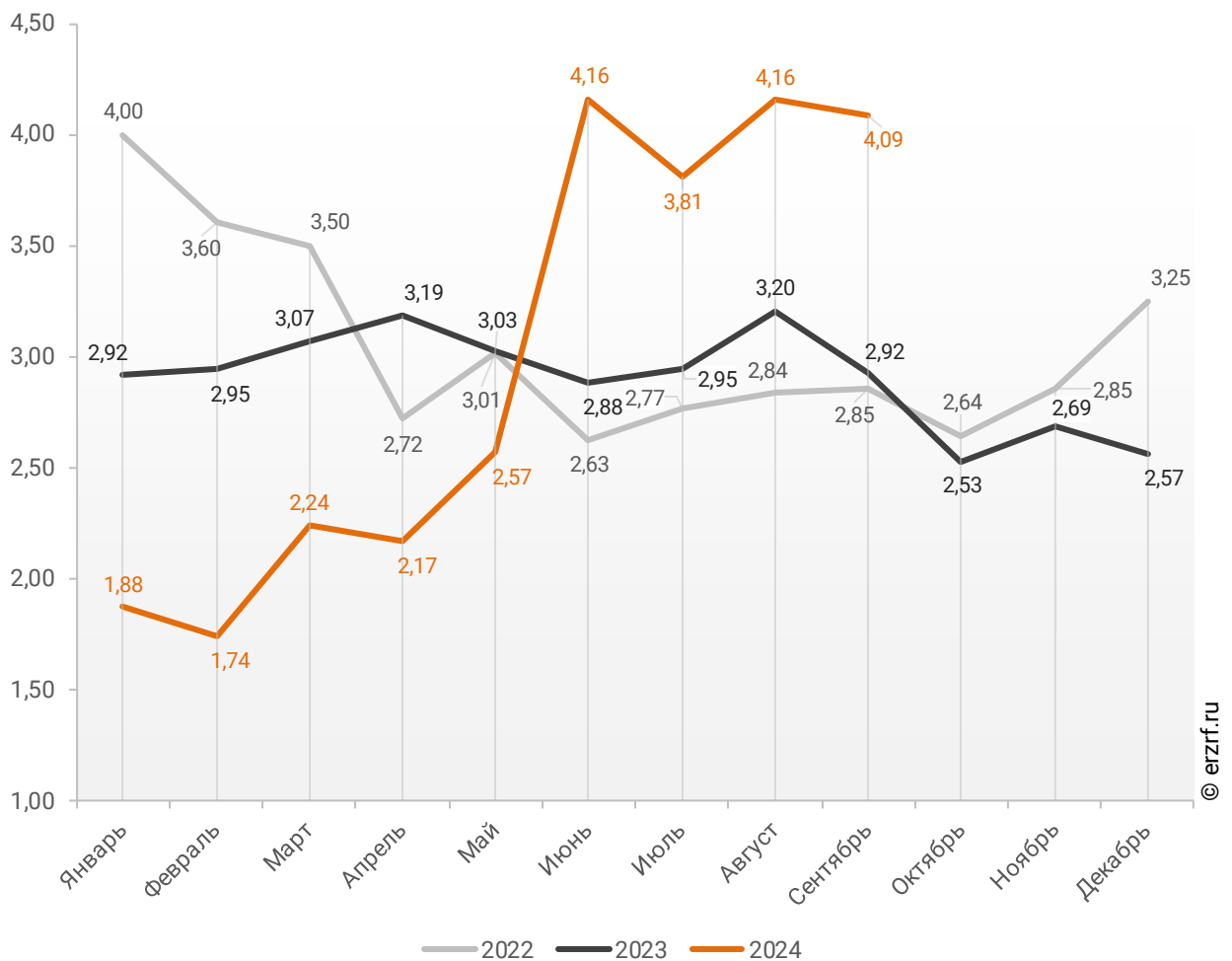
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Дагестан

По официальной статистике Банка России в сентябре 2024 г. средний размер ИЖК в Республике Дагестан составил 4,09 млн ₽, что на 39,9% больше уровня, достигнутого в 2023 г. (2,92 млн ₽), и на 43,3% больше аналогичного значения 2022 г. (2,85 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

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

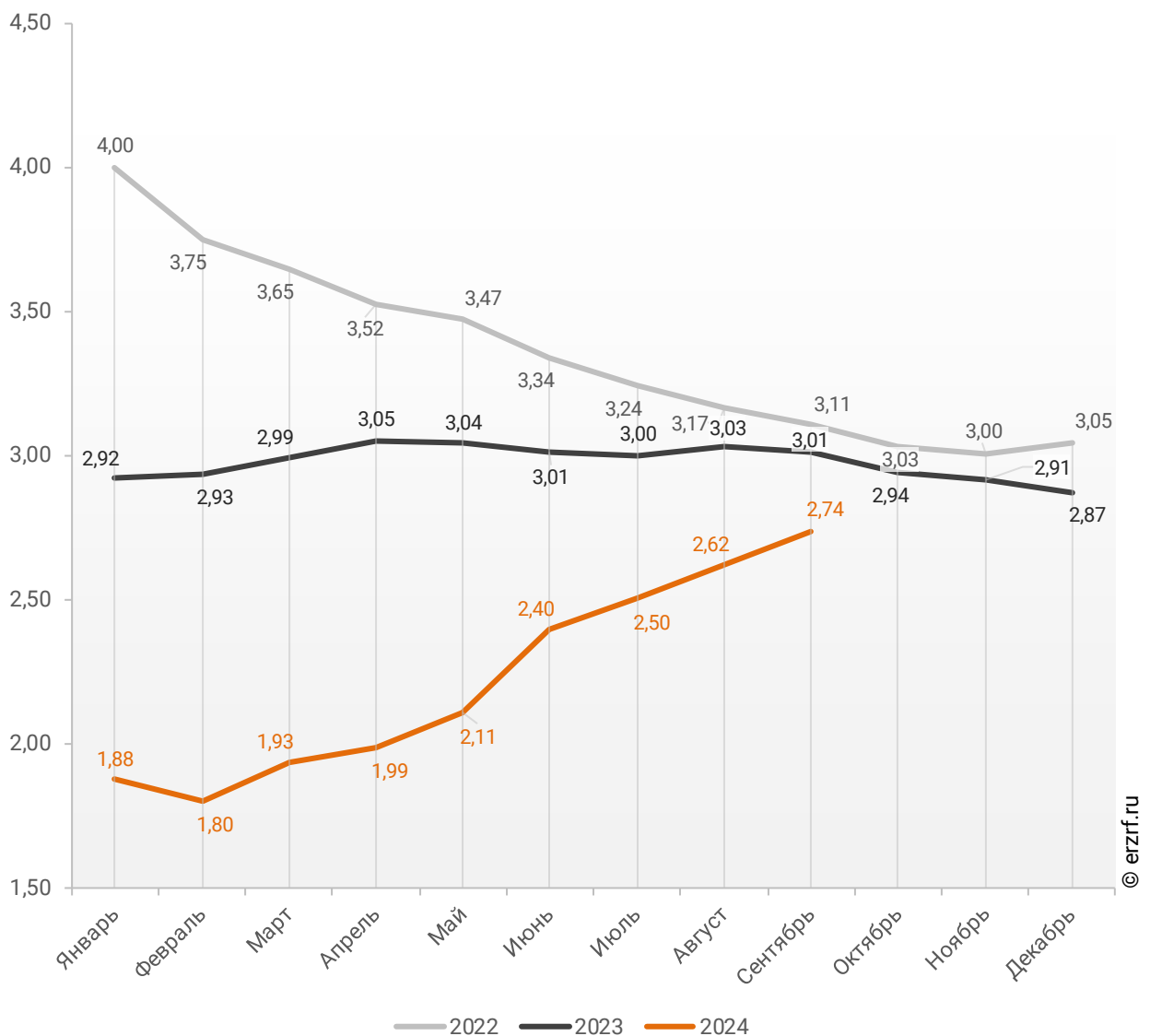


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан, накопленным итогом составил 2,74 млн ₽, что на 9,1% меньше, чем в 2023 г. (3,01 млн ₽), и на 11,9% меньше соответствующего значения 2022 г. (3,11 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

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

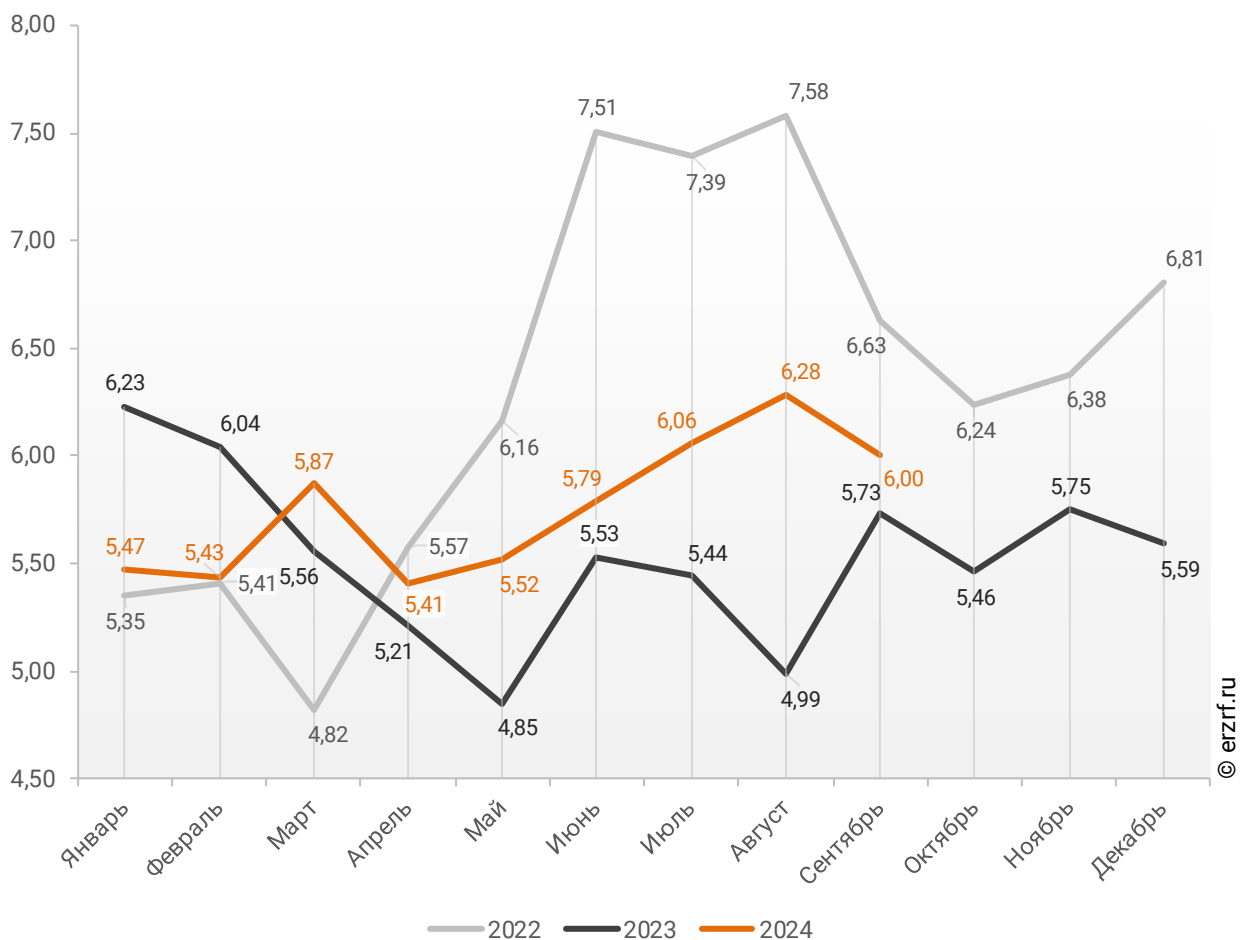


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Республике Дагестан в сентябре 2024 года увеличился на 4,7% по сравнению с сентябрем 2023 года (6,00 млн ₹ против 5,73 млн ₹ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 4,5%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается впервые после четырех месяцев роста.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан в 2022 – 2024 гг., млн ₹, приведена на графике 23.

График 23

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

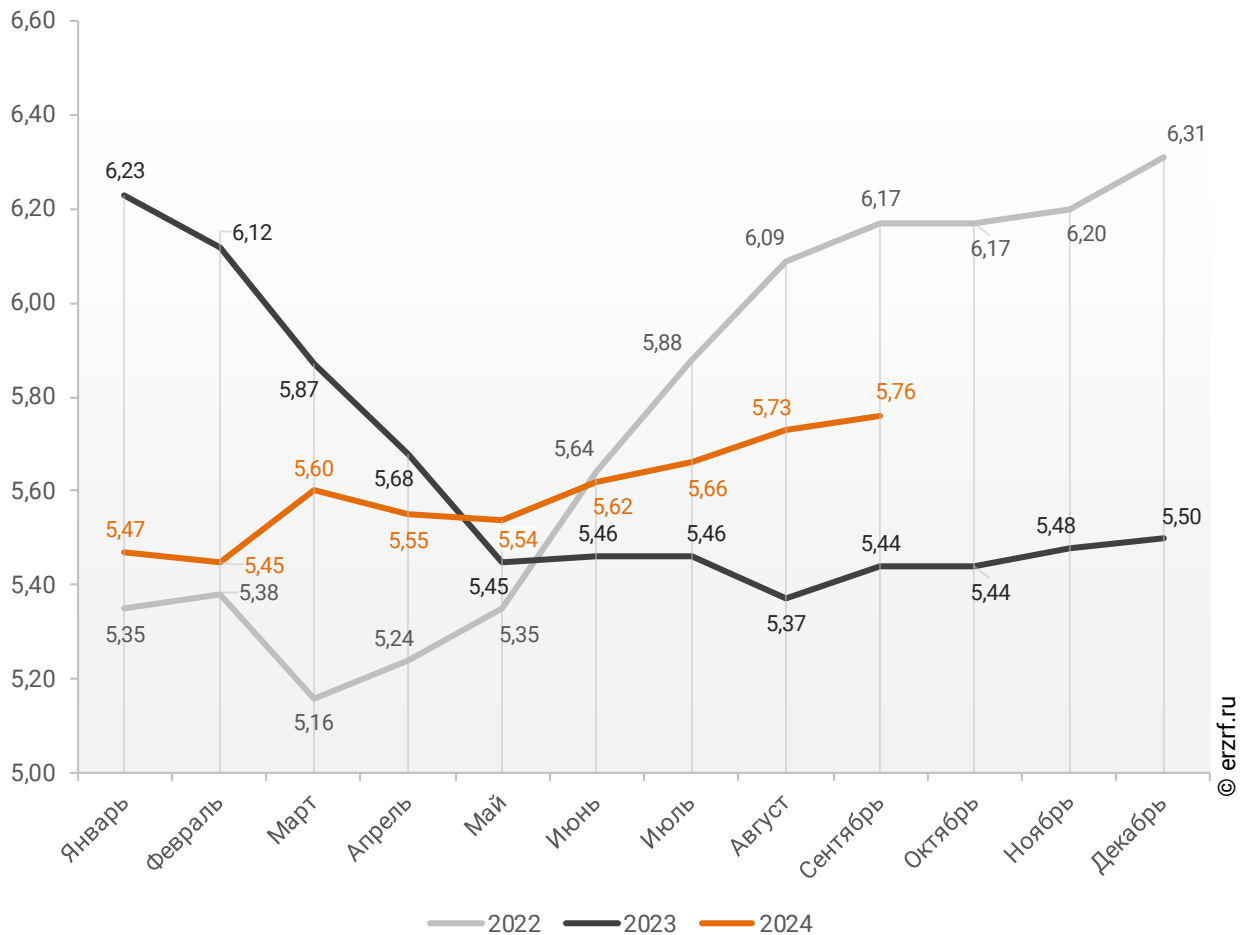


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан, накопленным итогом составил 5,76 млн ₽ (на 110,4% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан). Это на 5,9% больше соответствующего значения 2023 г. (5,44 млн ₽), и на 6,6% меньше уровня 2022 г. (6,17 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

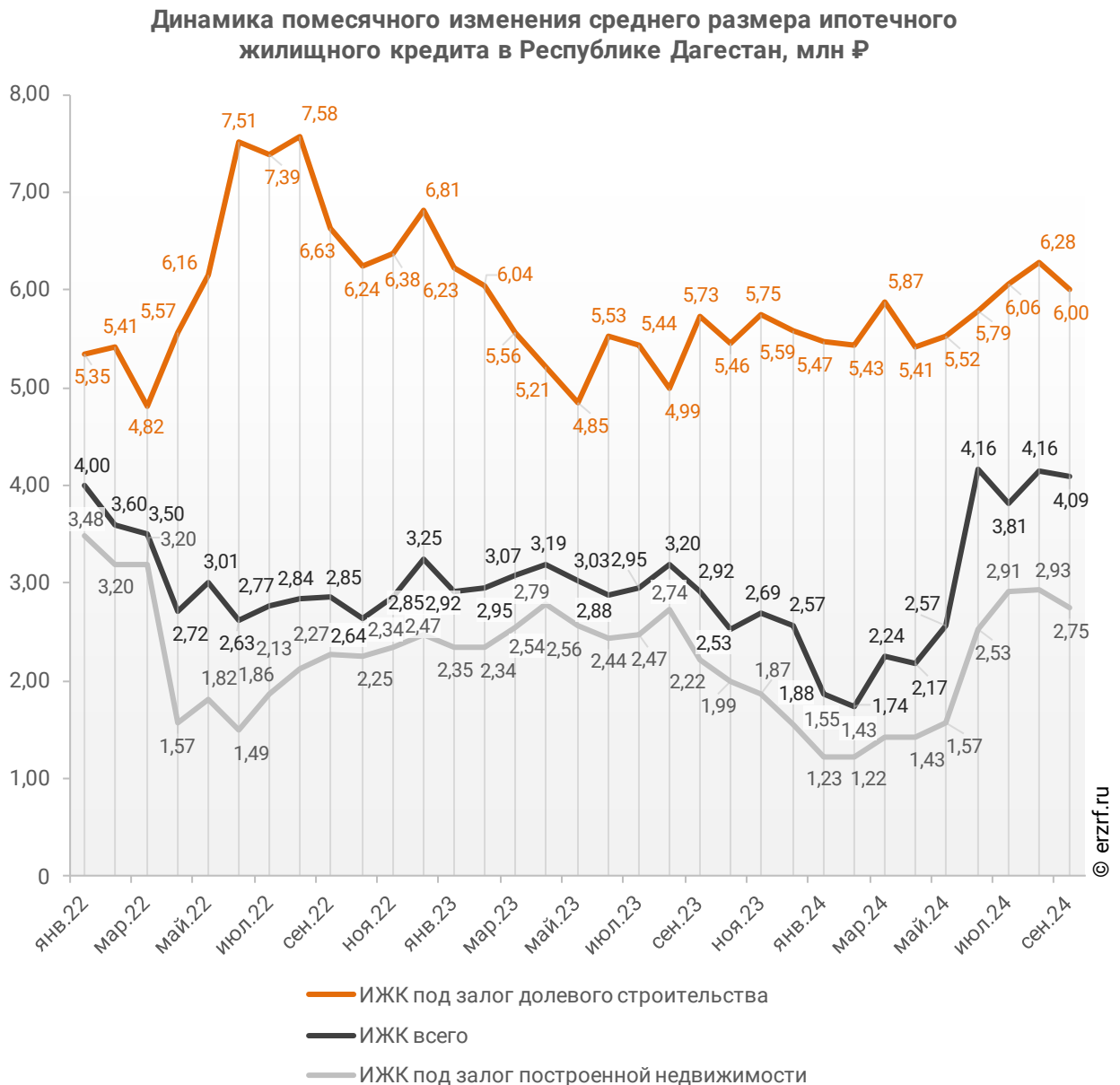
Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан в 2022 – 2024 гг., млн ₽



Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 23,9% – с 2,22 млн ₹ до 2,75 млн ₹.

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

График 25



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 39,9 п. п. – с 158,1% до 118,2%.

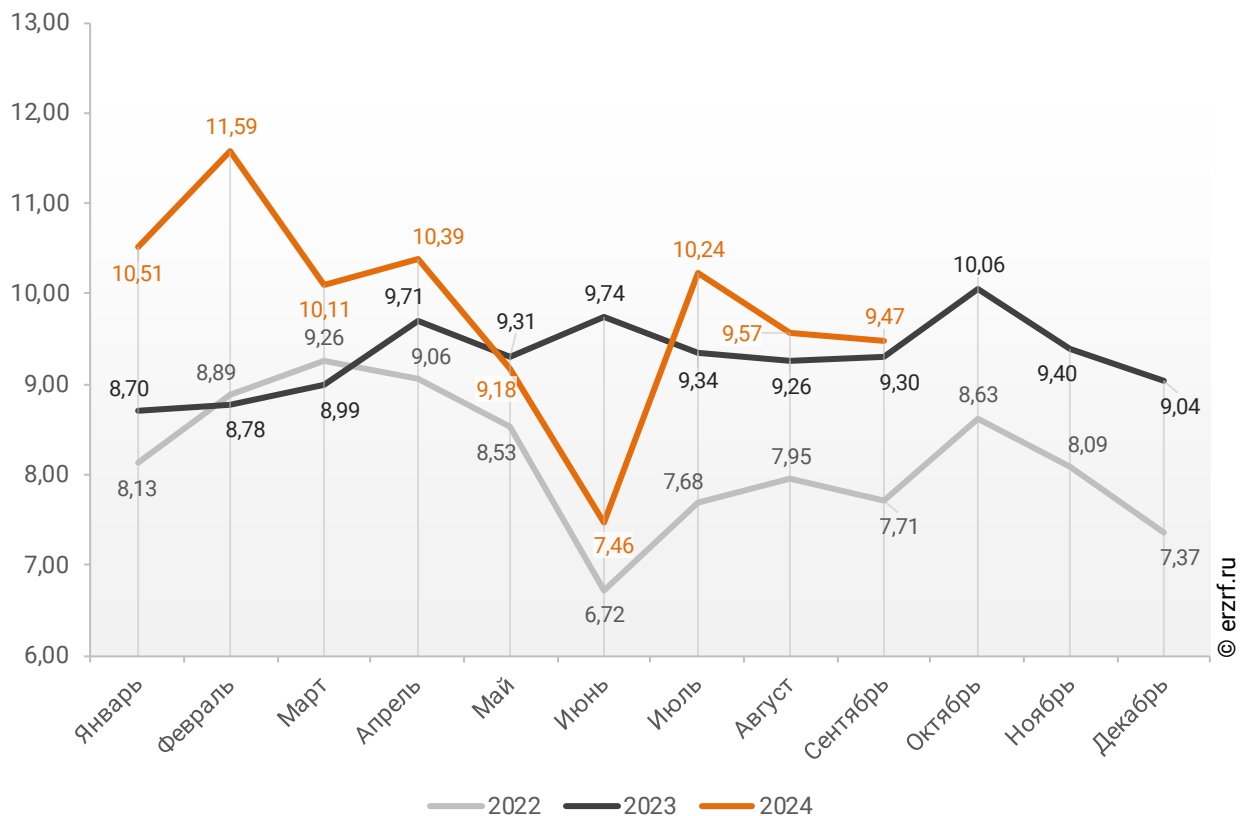
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Дагестан

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в сентябре 2024 года в Республике Дагестан, средневзвешенная ставка составила 9,47%. По сравнению с сентябрем 2023 года ставка выросла на 0,17 п. п. (с 9,30% до 9,47%).

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

График 26

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

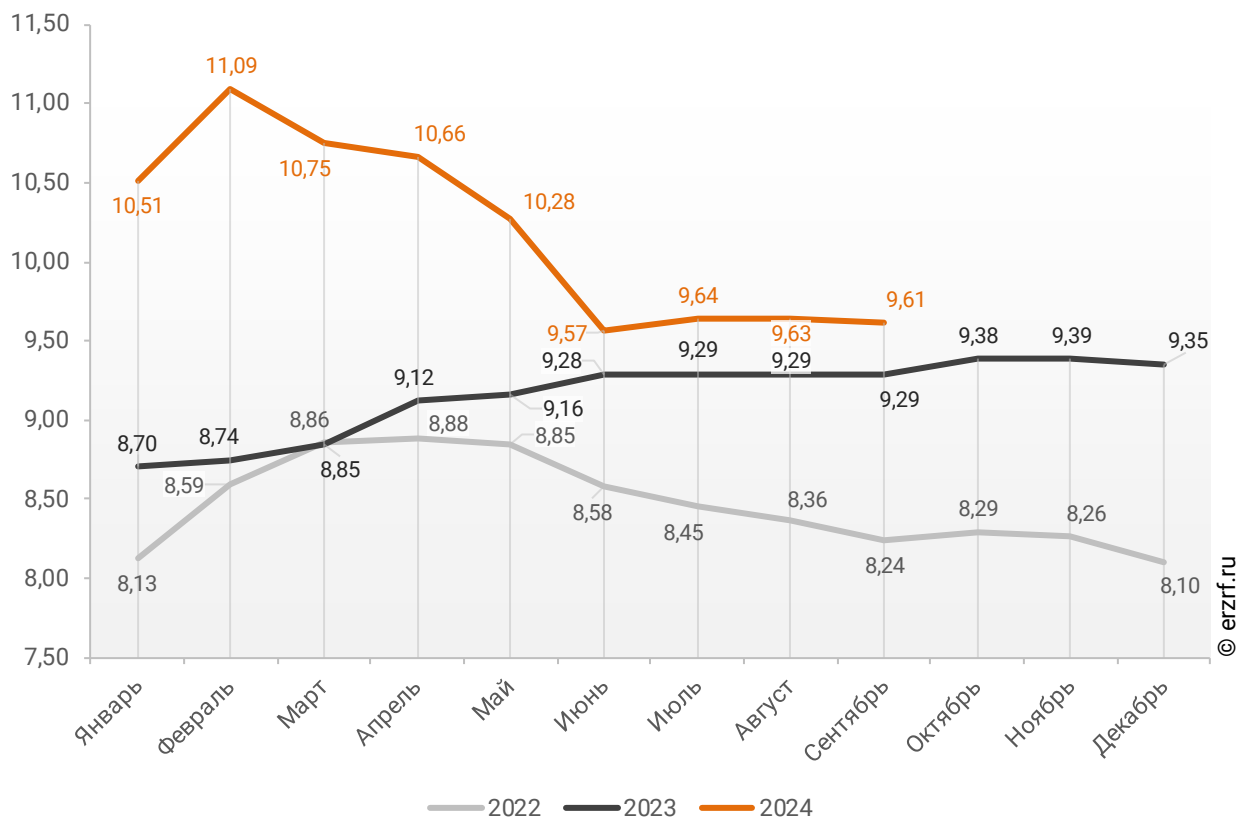


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан, накопленным итогом составила 9,61%, что на 0,32 п.п. больше, чем в 2023 г. (9,29%), и на 1,37 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (8,24%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан, накопленным итогом в 2022 – 2024 гг., представлена на графике 27.

График 27

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

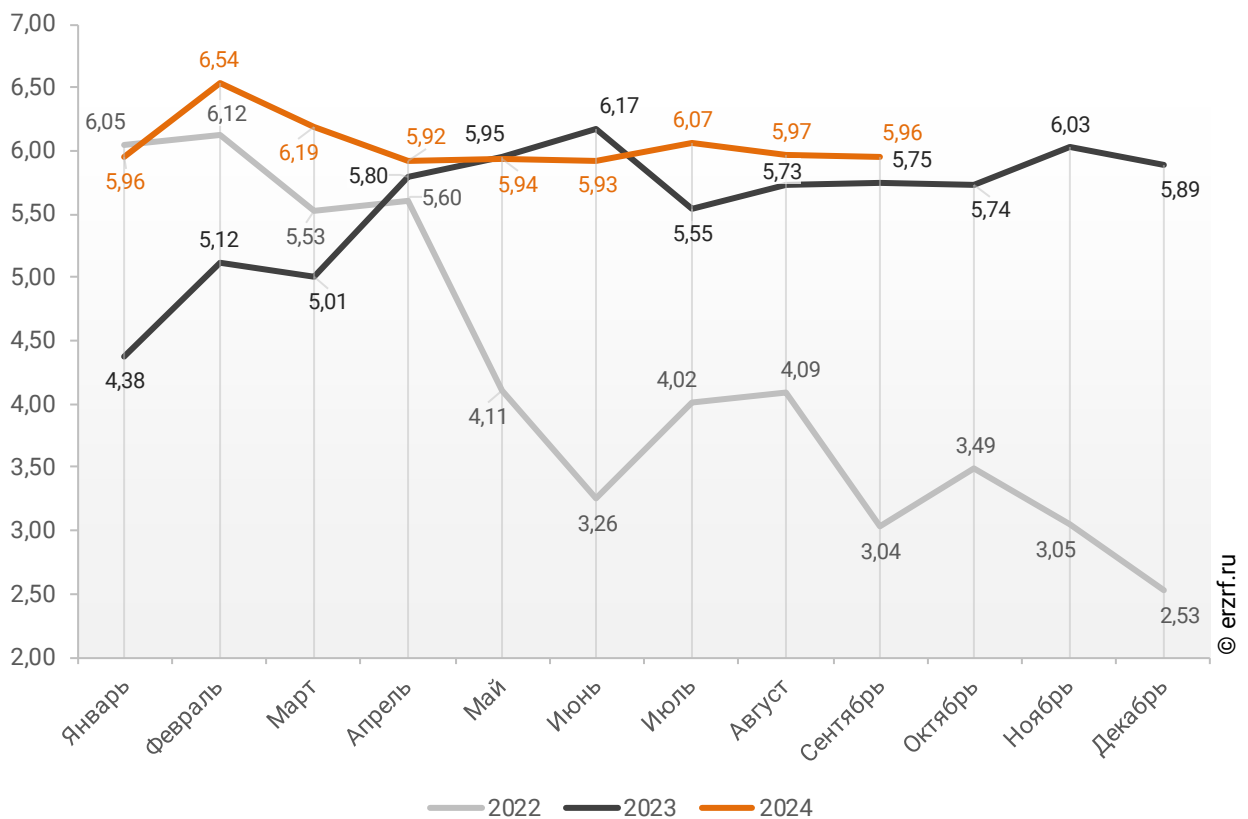


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Республике Дагестан в сентябре 2024 года, составила 5,96%, что на 0,21 п. п. больше аналогичного значения за сентябрь 2023 года (5,75%).

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

График 28

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

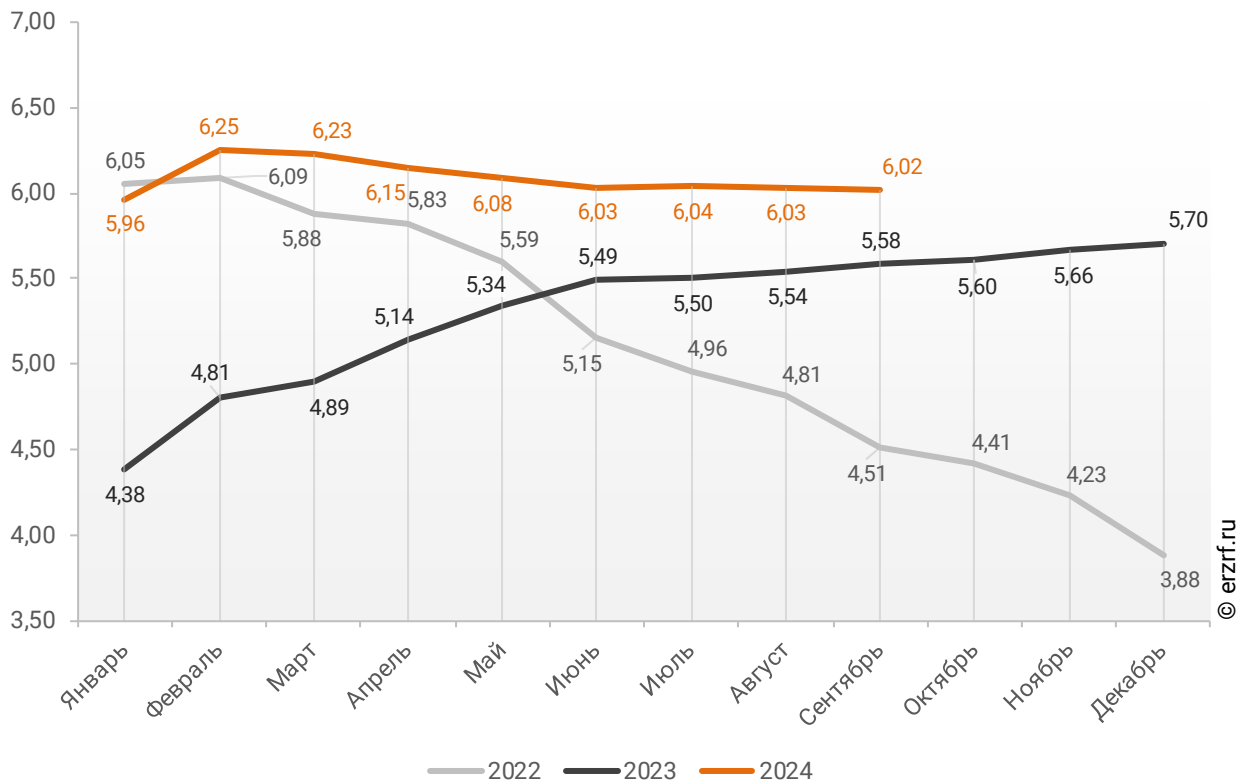


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Республики Дагестан, накопленным итогом составила 6,02% (на 3,59 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,44 п.п. больше уровня, достигнутого в 2023 г. (5,58%), и на 1,51 п.п. больше аналогичного значения 2022 г. (4,51%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан в 2022 – 2024 гг., представлена на графике 29.

График 29

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

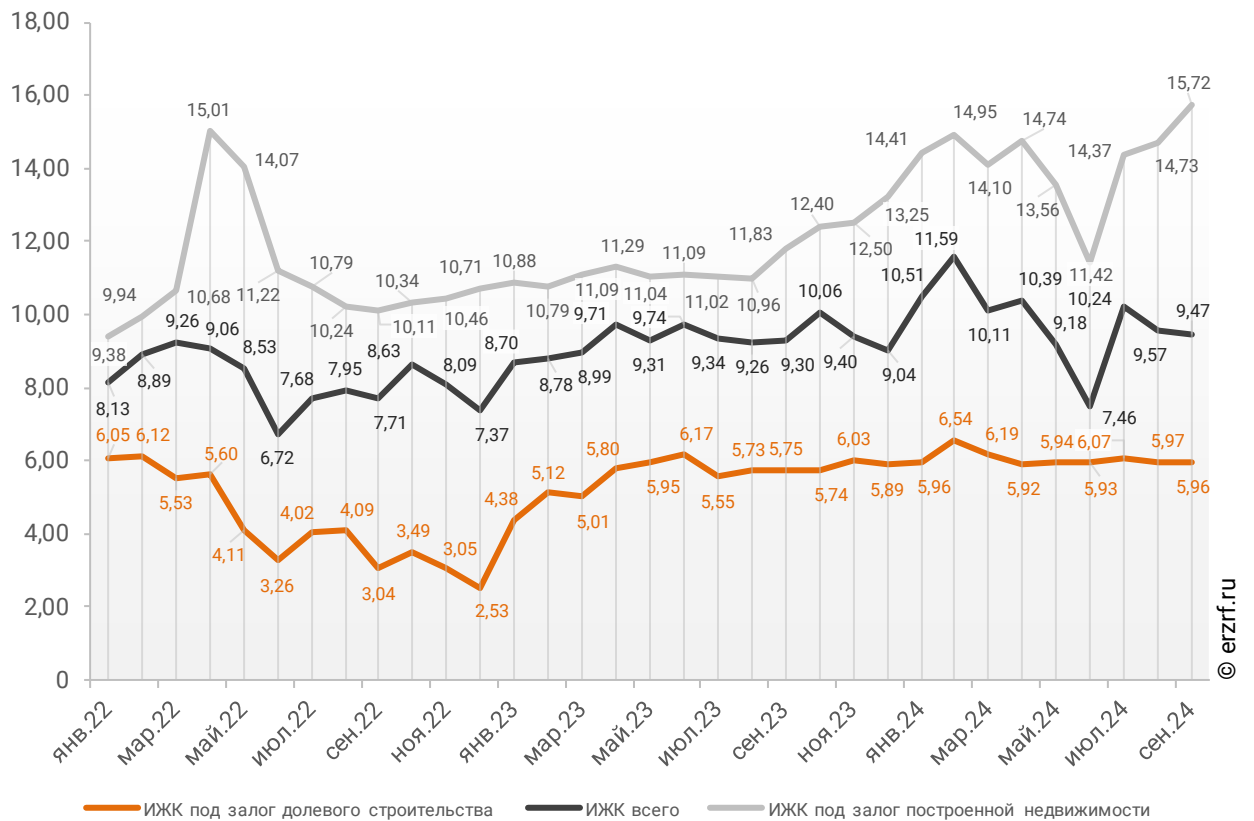


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Республике Дагестан в сентябре 2024 года составила 15,72%, что на 3,89 п. п. больше значения за сентябрь 2023 года (11,83%).

Сравнение месячной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Республике Дагестан, представлено на графике 30.

График 30

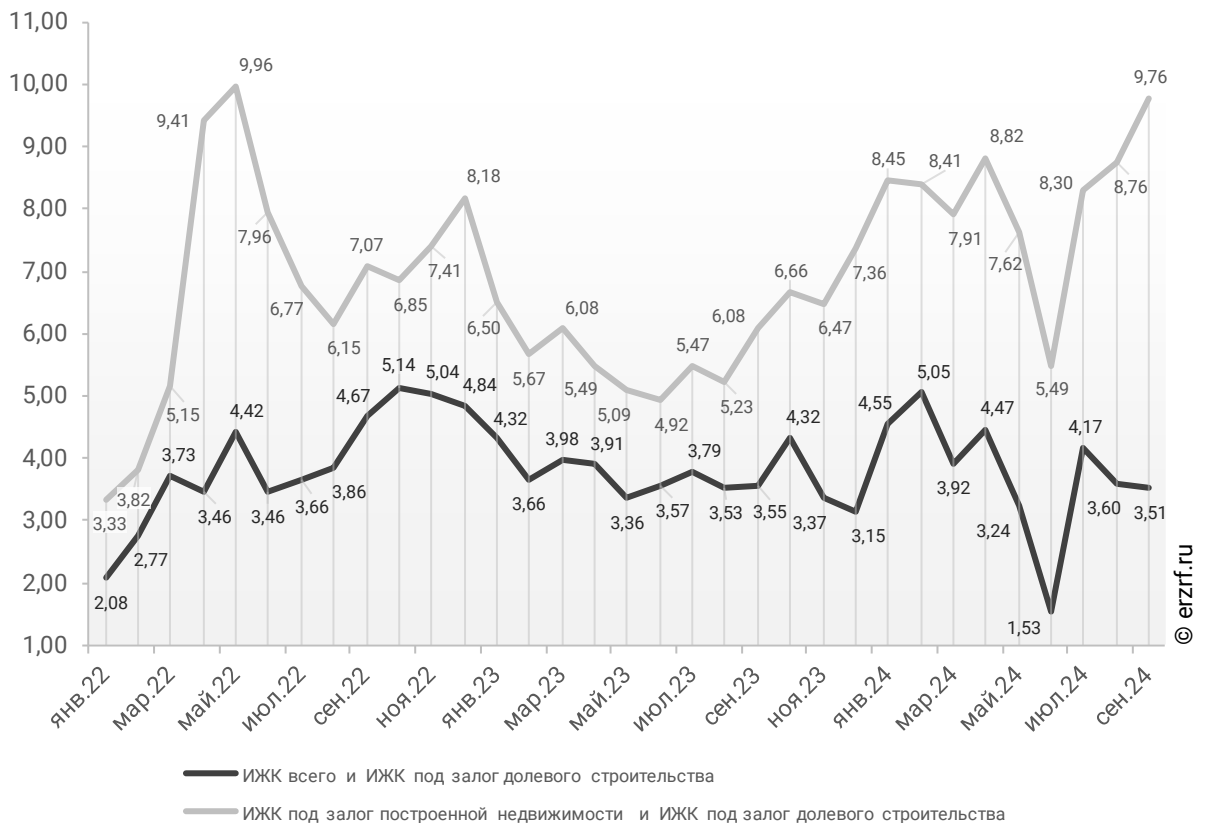
Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Республике Дагестан, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Республике Дагестан уменьшилась с 3,55 п. п. до 3,51 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Республике Дагестан за год увеличилась с 6,08 п. п. до 9,76 п. п. (График 31).

График 31

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

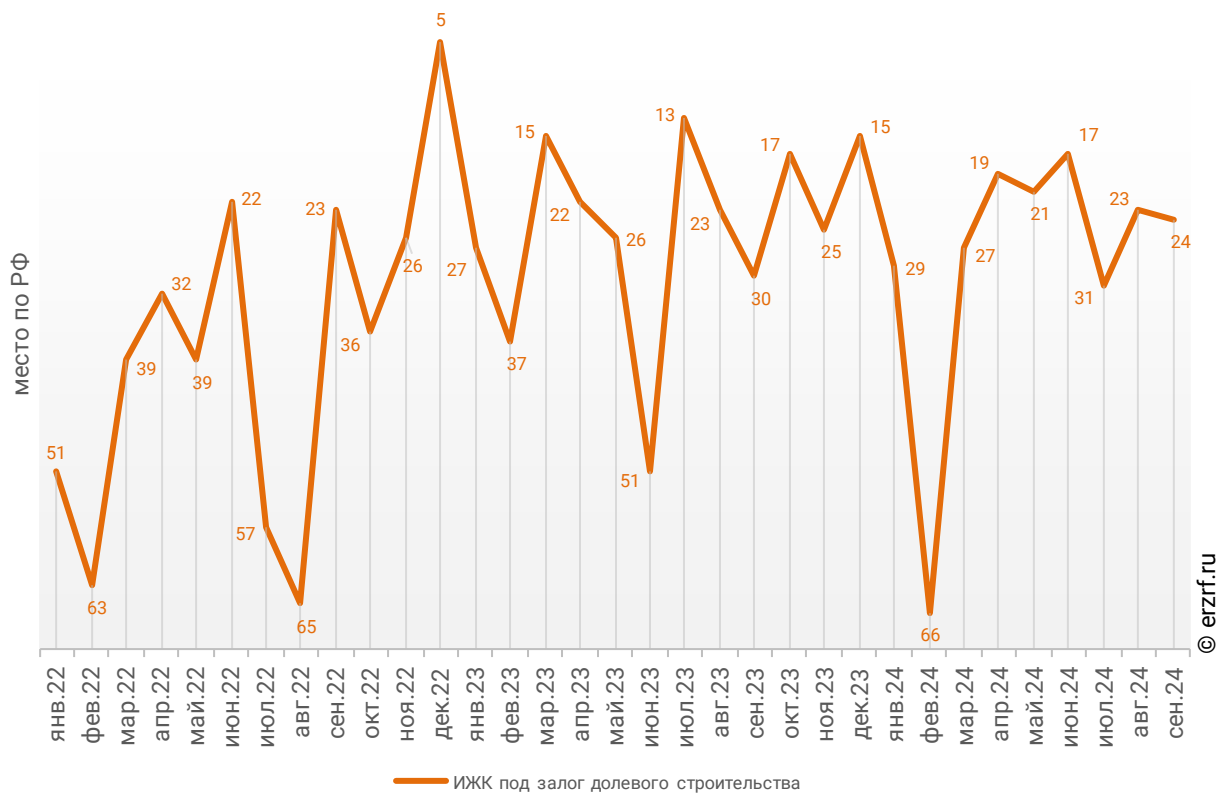


Республика Дагестан занимает 67-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Республика Дагестан занимает 24-е место, и 90-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

График 32

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

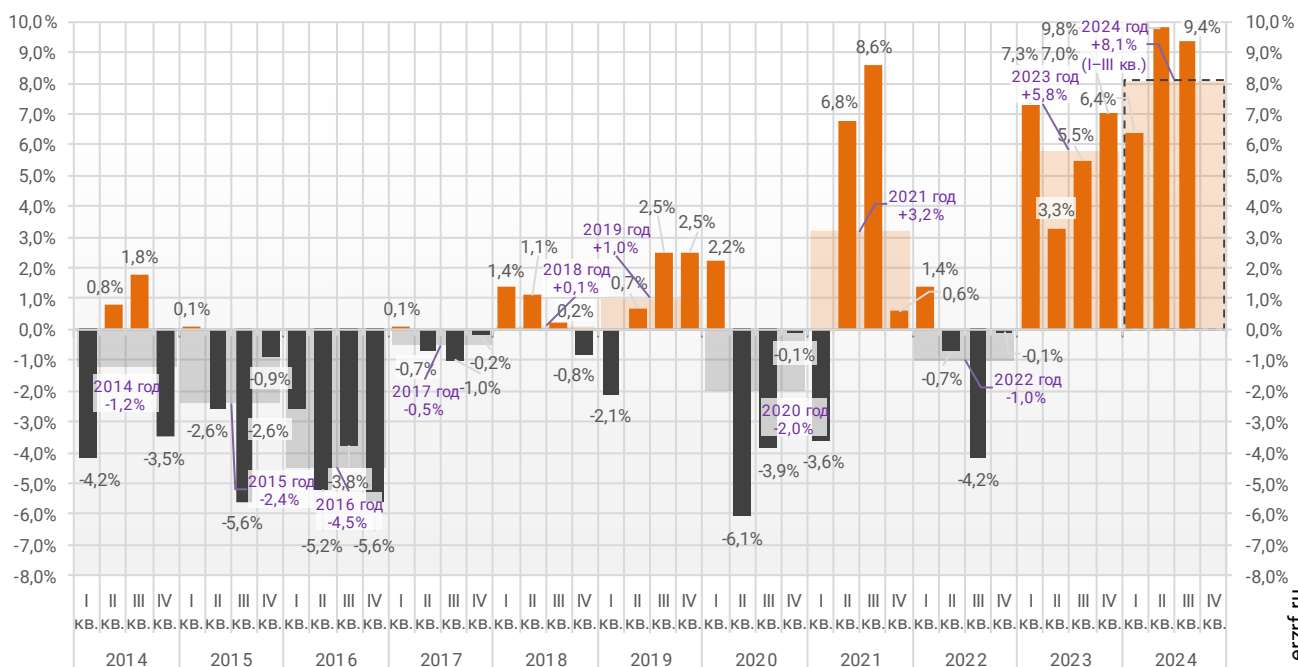


12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

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 33).

График 33

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

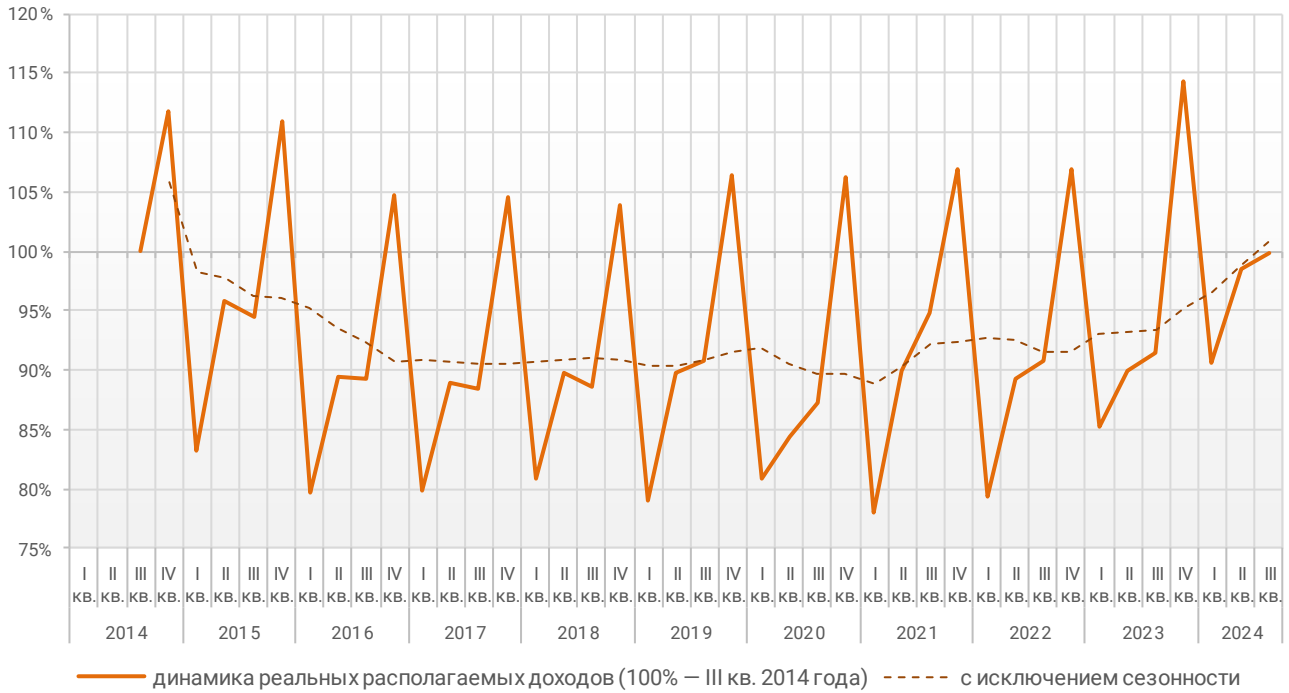


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к III кварталу 2024 года составило 0,1% (График 34).

График 34

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



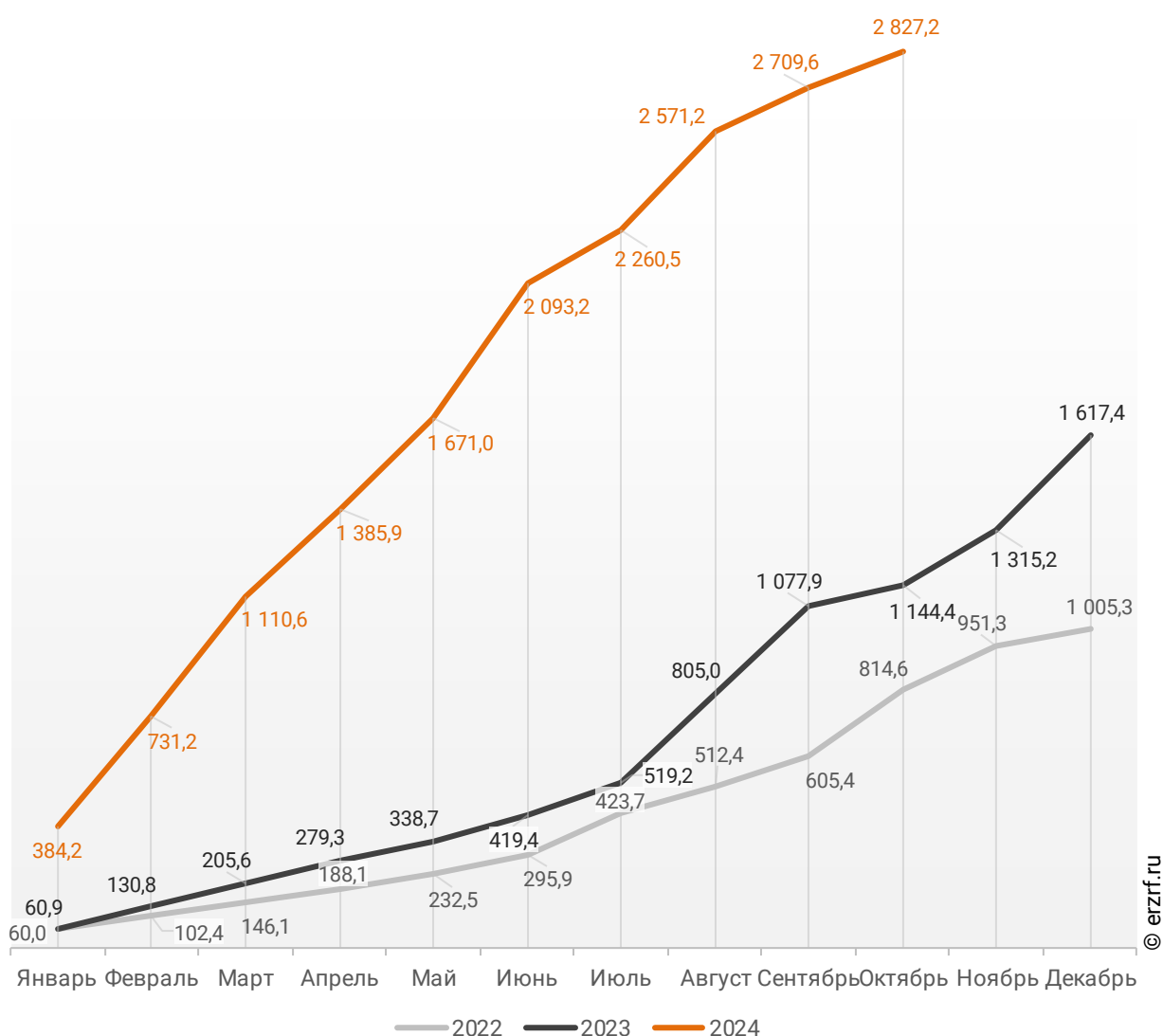
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 10 месяцев 2024 г. показывает превышение на 147,0% графика ввода жилья в Республике Дагестан в 2024 г. по сравнению с 2023 г. и превышение на 247,1% по отношению к 2022 г. (График 35).

График 35

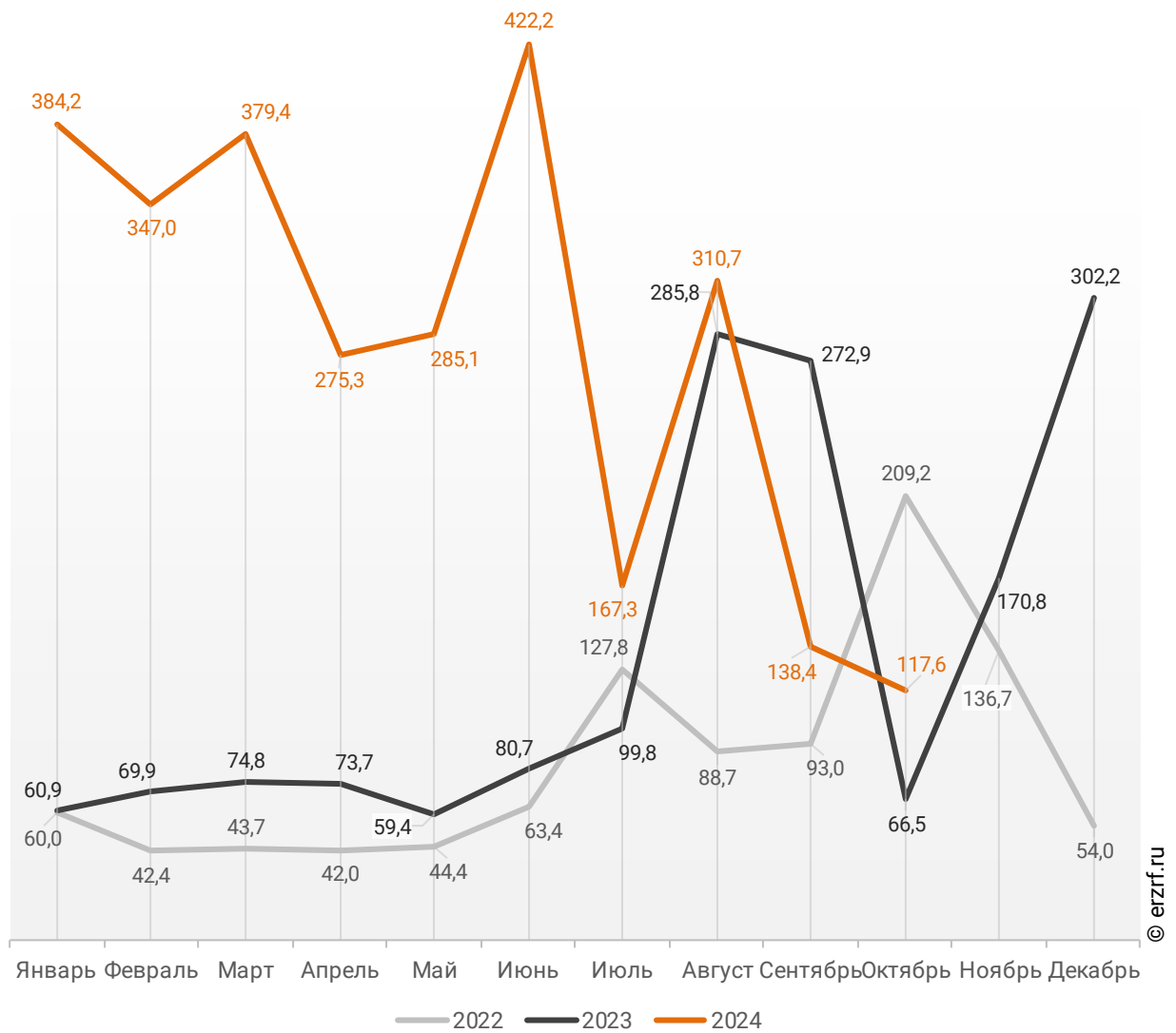
Ввод жилья в Республике Дагестан
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м²



В октябре 2024 года в Республике Дагестан введено 117,6 тыс. м² жилья. Это на 76,8%, или на 51,1 тыс. м² больше, чем за аналогичный период 2023 года (График 36).

График 36

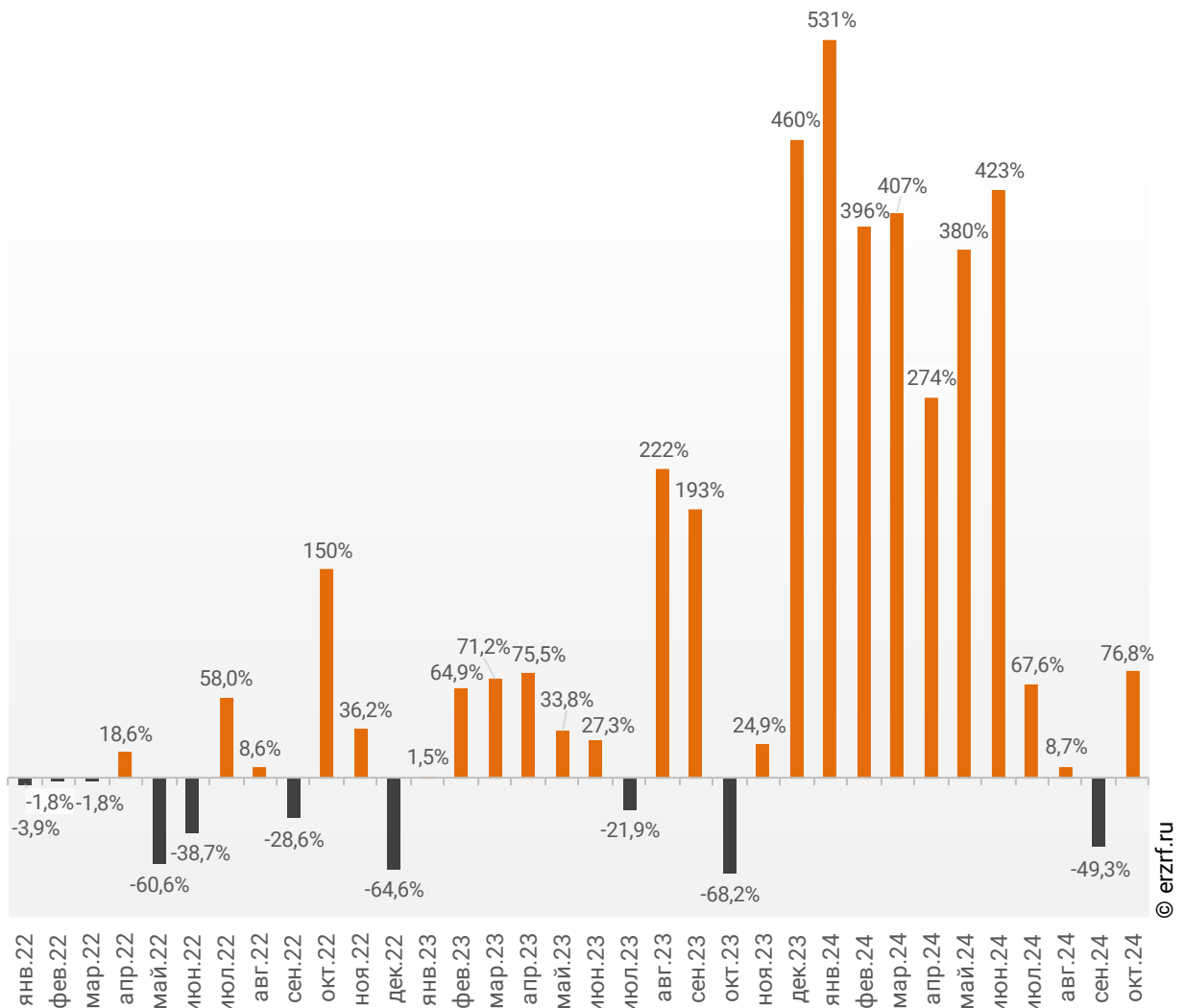
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Республике Дагестан, тыс. м²**



Опережение темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Республике Дагестан после отрицательной динамики в прошлом месяце.

График 37

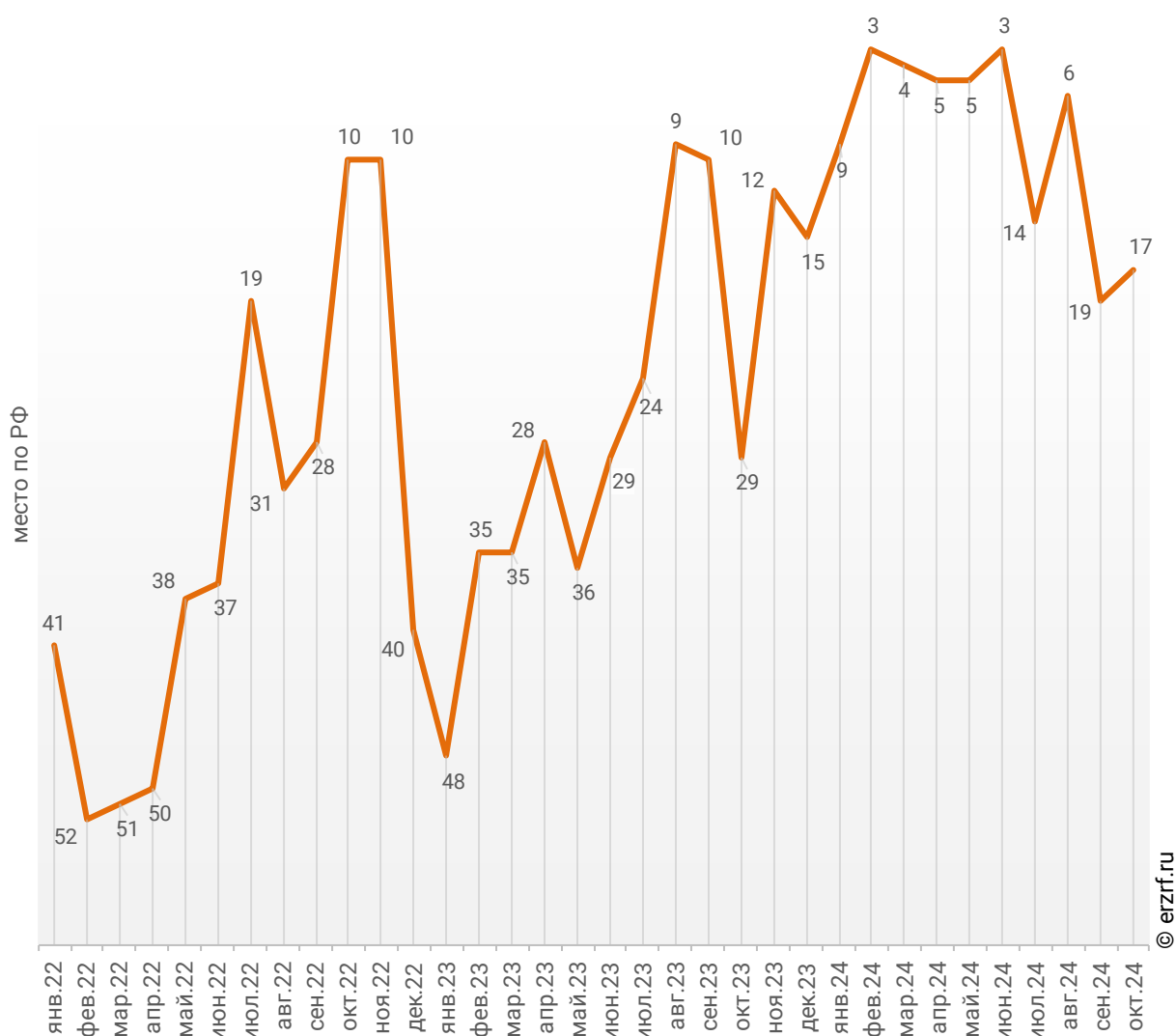
Динамика прироста ввода жилья в Республике Дагестан, месяц к месяцу прошлого года, %



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Республика Дагестан занимает 17-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 8-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 17-м месте. (График 38).

График 38

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

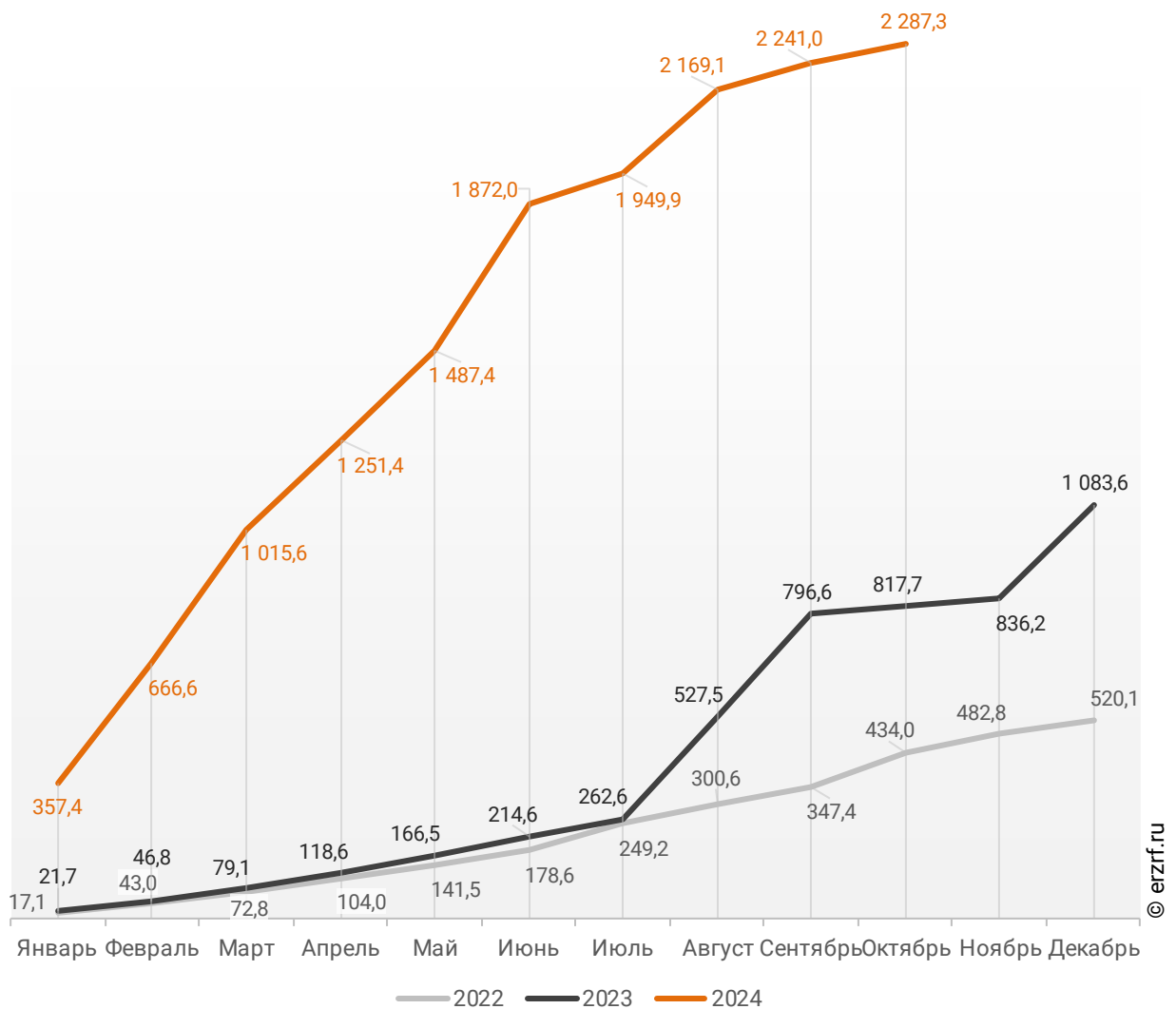


За январь – октябрь 2024 года по показателю ввода жилья Республика Дагестан занимает 6-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 1-е место, а по динамике относительного прироста – 1-е место.

В Республике Дагестан за 10 месяцев 2024 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 179,7% по отношению к аналогичному периоду 2023 г. и превышение на 427,0% по отношению к 2022 г. (График 39).

График 39

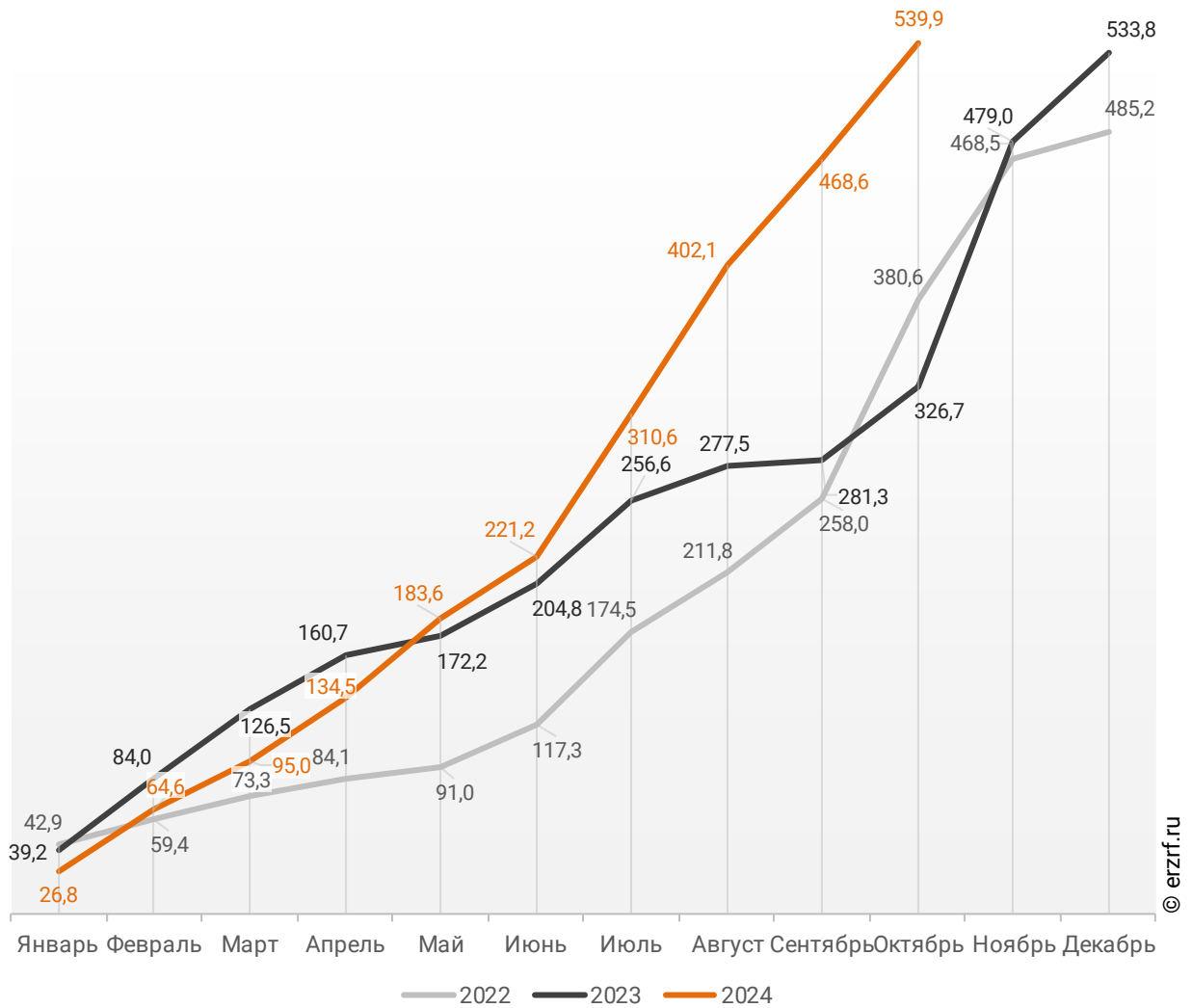
**Ввод жилья населением в Республике Дагестан
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2024 г. показывают превышение на 65,2% к уровню 2023 г. и превышение на 41,8% к 2022 г. (График 40).

График 40

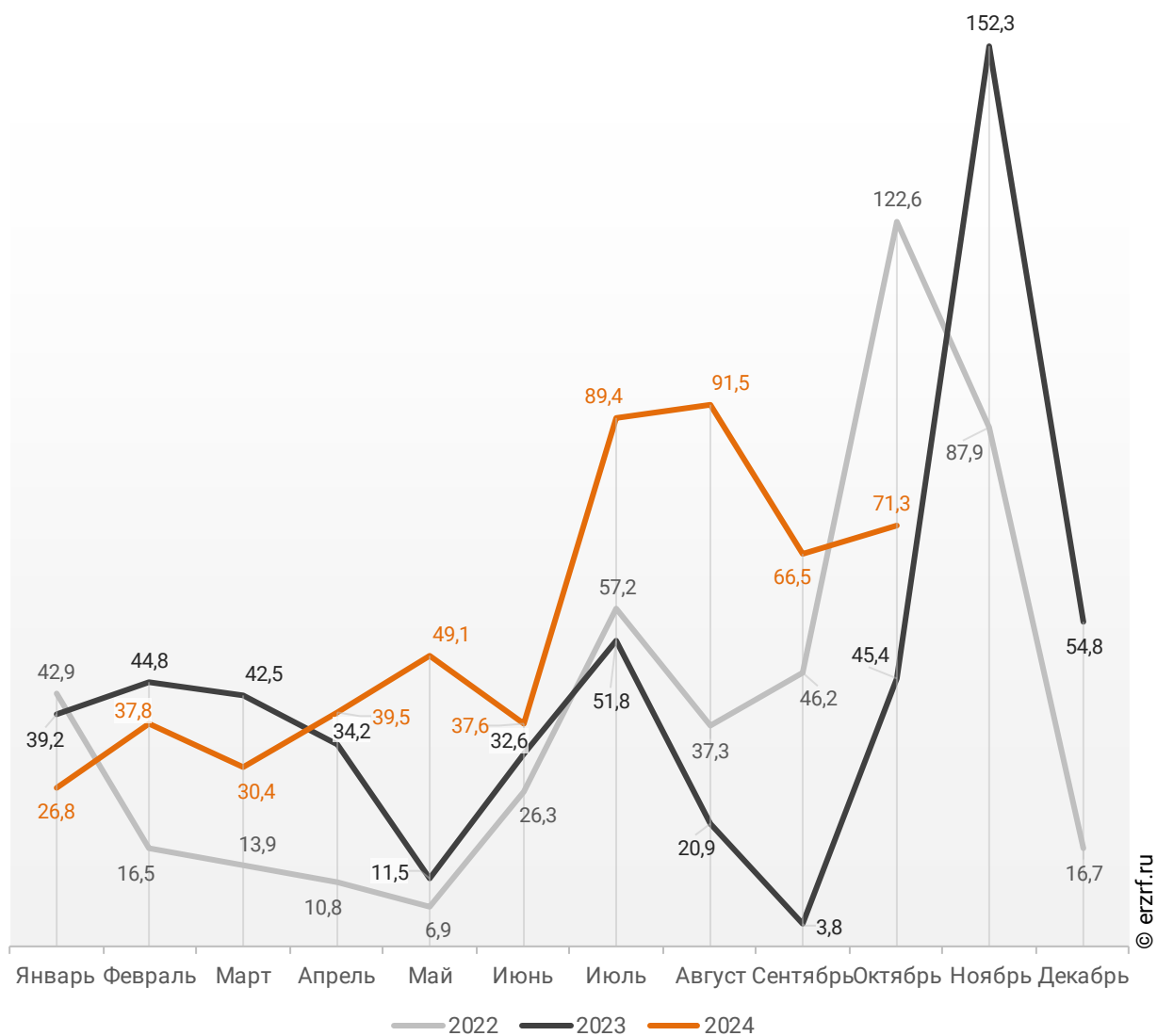
**Ввод жилья застройщиками в Республике Дагестан
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м²**



В октябре 2024 года в Республике Дагестан застройщиками введено 71,3 тыс. м² многоквартирных домов, что на 57,0%, или на 25,9 тыс. м² больше аналогичного значения за тот же период 2023 года (График 41).

График 41

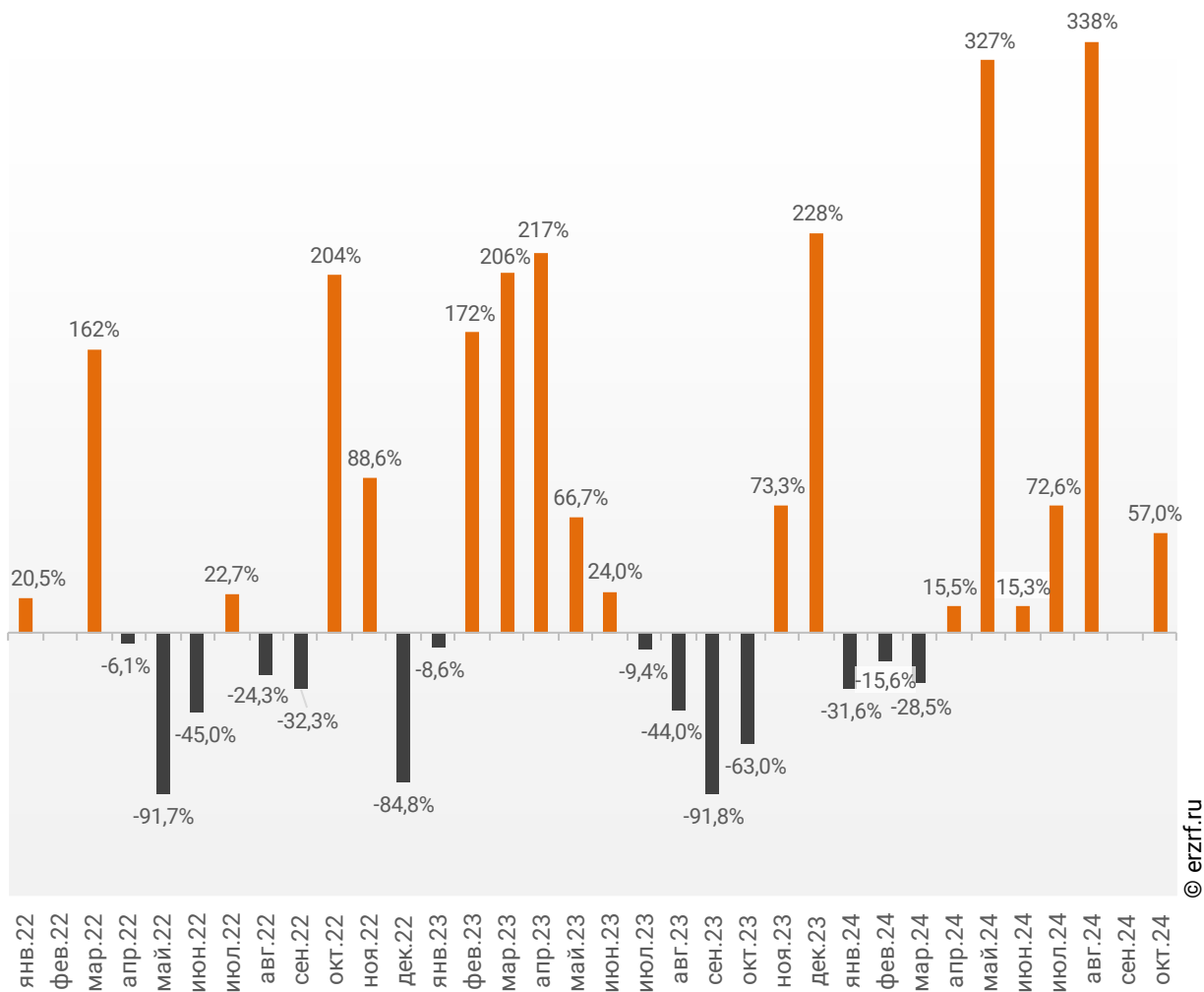
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Республике Дагестан, тыс. м²



Опережение темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Республике Дагестан седьмой месяц подряд.

График 42

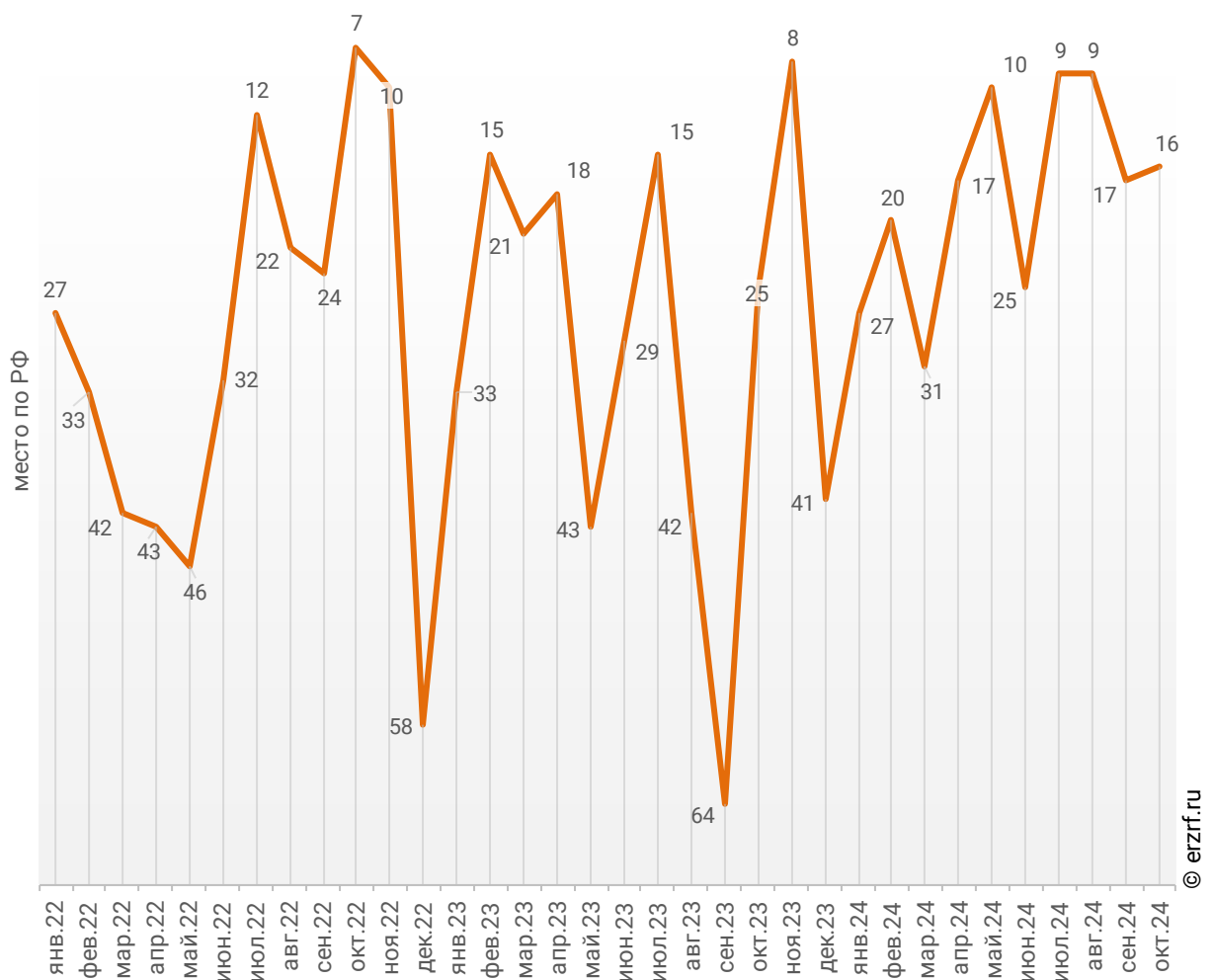
Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Республике Дагестан, месяц к месяцу прошлого года, %



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за октябрь 2024 года Республика Дагестан занимает 16-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 10-е место, по динамике относительного прироста – 17-е место. (График 43).

График 43

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

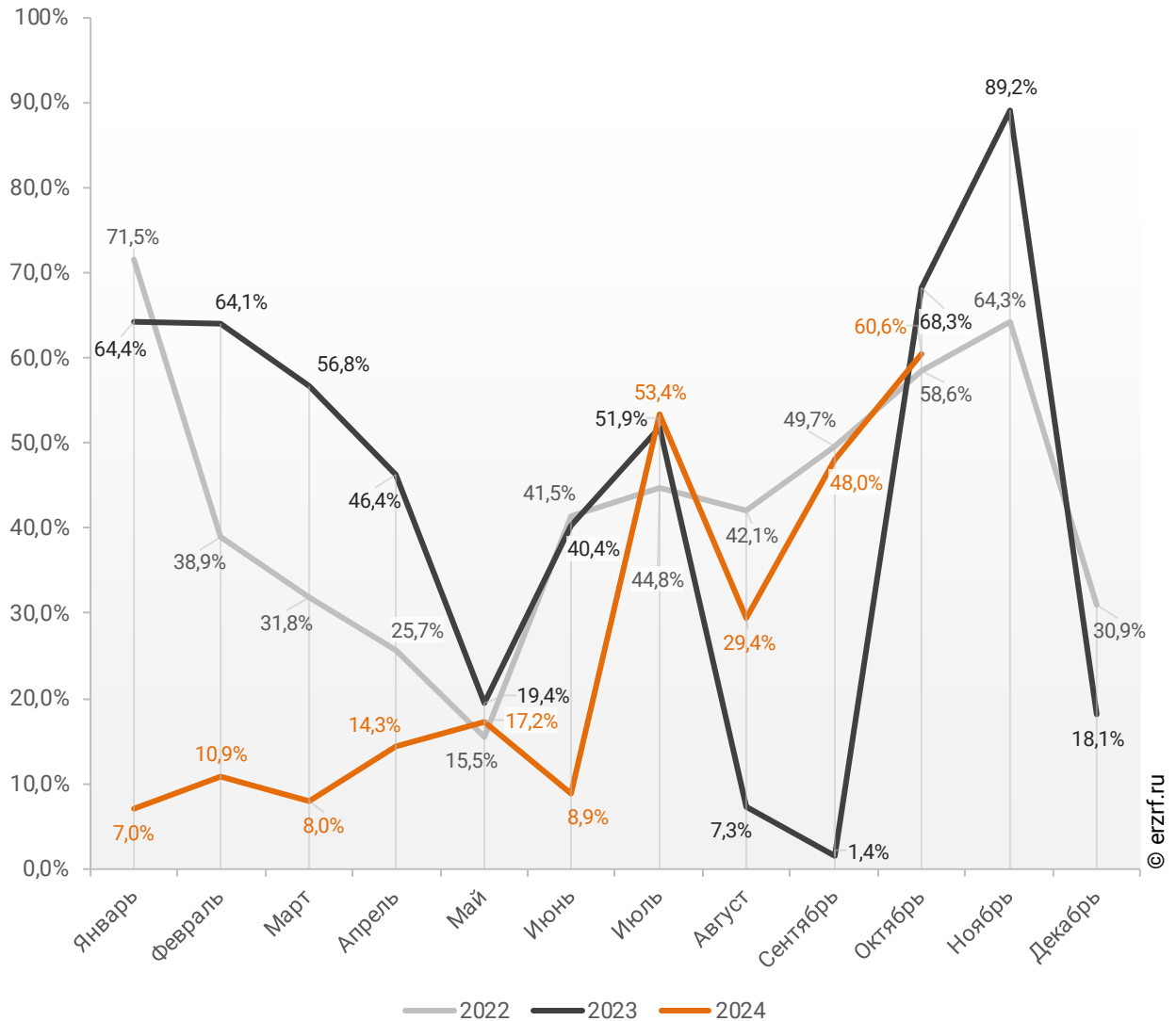


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – октябрь 2024 года Республика Дагестан занимает 15-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 2-е место, по динамике относительного прироста – 3-е место.

В октябре 2024 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Республике Дагестан составила 60,6%, что на 7,7 п. п. меньше аналогичного значения за тот же период 2023 года.

График 44

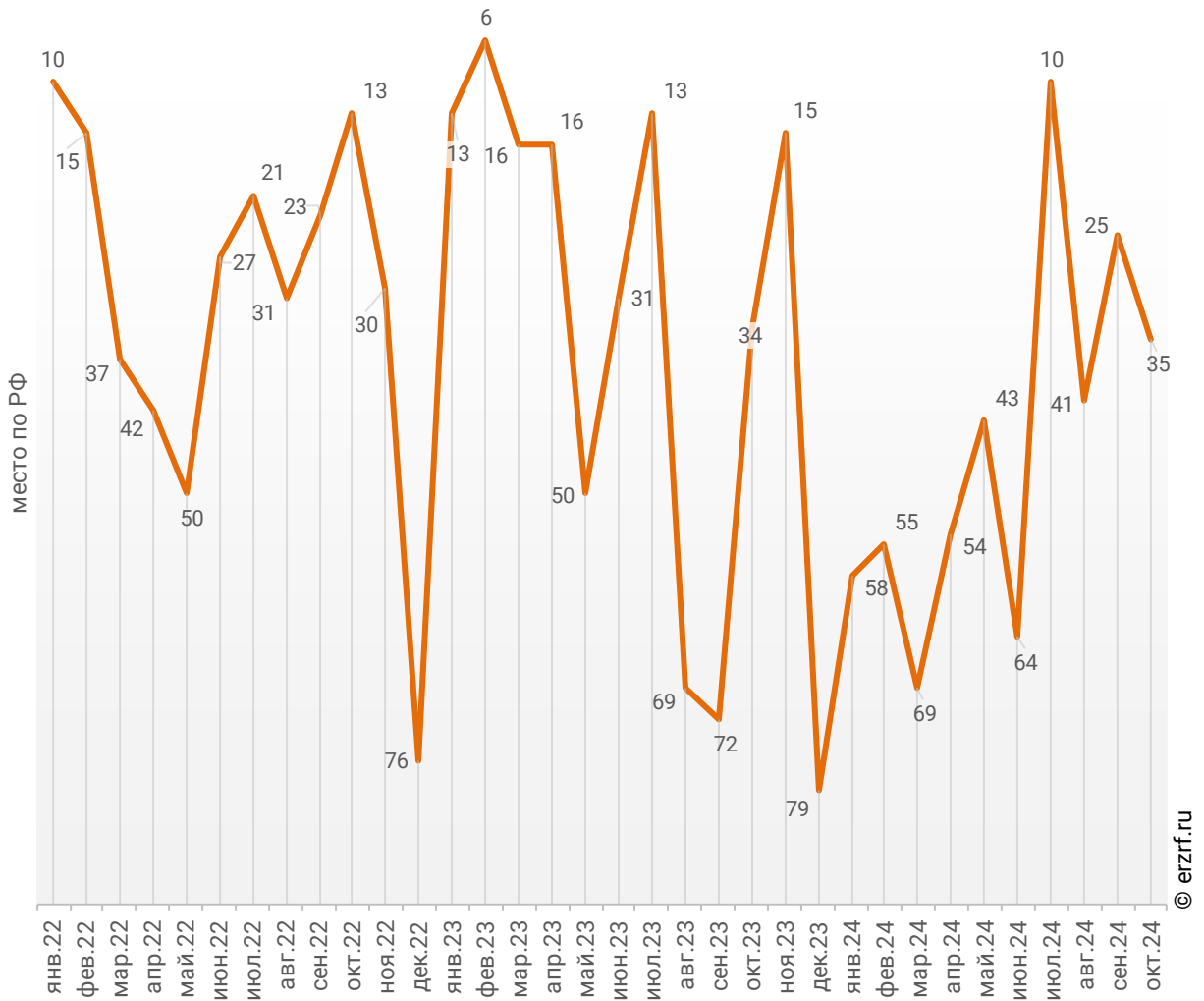
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Республике Дагестан, %



По этому показателю Республика Дагестан занимает 35-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 45

Динамика изменения места, занимаемого Республикой Дагестан 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 19,1% против 28,5% за этот же период 2023 г. и 46,7% – за этот же период 2022 г. По этому показателю Республика Дагестан занимает 68-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Республике Дагестан, 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
IV квартал 2024	СЗ Золотая миля	Золотая Миля	4	480	32 541
IV квартал 2024	ЖСК Новый Город	Пентагон	1	446	28 034
IV квартал 2024	Строй Добро	Эдельвейс	1	252	25 747
IV квартал 2024	СК Новый Город	Арктур	1	341	20 182
IV квартал 2024	Дагстройинвест	Центральный	1	161	13 002
IV квартал 2024	СК Новый Город	Северный	1	173	11 874
IV квартал 2024	СК Новый Город	Южный	1	126	7 941
IV квартал 2024	СЗ Южные Ворота	В селе Джалган	1	105	6 302
IV квартал 2024	СК Новый Город	Бриз	1	55	4 527
IV квартал 2024	Архи Фасад	Халбери	1	37	2 143
I квартал 2025	СК Мегapolis	Имперский дом	1	564	43 353
II квартал 2025	СЗ ФЛАГМАН	ФЛАГМАН Приморский	1	346	20 374
II квартал 2025	Эффект Девелопмент. СЗ	Гранатовый	1	187	8 625
II квартал 2025	ГК Стандарт-Строй	По ул. Юрикова	1	70	4 998
III квартал 2025	СЗ Ермошкина-113	Золотая Миля	1	191	10 439
III квартал 2025	Девелопер	IQ квартал 2	1	179	10 160
III квартал 2025	МОССТРОЙ	Каннские Львы	1	144	9 822
III квартал 2025	Эффект Девелопмент. СЗ	Гранатовый	1	184	8 610
III квартал 2025	СЗ Южные Ворота	В селе Джалган	1	105	6 302
III квартал 2025	ДК София	Каннские Львы	1	88	5 264
III квартал 2025	СТРОЙСЕРВИС	Дом по ул. М.Горького	1	28	1 905
IV квартал 2025	СЗ Дагжилстрой	Botanica (Ботаника)	1	540	30 944
IV квартал 2025	СЗ ЕВРОСТРОЙ	Дипломат	1	249	16 656
IV квартал 2025	Южный капитал	Южная	1	168	11 418
IV квартал 2025	ДК София	Каннские Львы	2	161	9 375

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м ²
IV квартал 2025	СЗ Строитель АРК	По ул. Тахо-Годи	3	162	8 811
IV квартал 2025	Каспий Сити	Derbent Resort Apart Hotel&Spa	1	115	4 728
IV квартал 2025	Ростстрой	Дом по ул. Орджоникидзе	1	36	2 077
Общий итог			34	5 693	366 154

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых единиц
				домов	единиц	
				ед.	ед.	м ²
1	Фаворит	Каспийск	СК Сити Строй Холдинг	1	672	51 387
2	Гранатовый	Дербент	Эффект Девелопмент. СЗ	4	964	46 855
3	Имперский дом	Хасавюрт	СК Мегаполис	1	564	43 353
4	Зеленый Квартал	Хасавюрт	СЗ Альреко	6	650	39 910
5	По ул. Юрикова	Кизляр	ГК Стандарт-Строй	4	583	38 924
6	Samellia	Дербент	СЗ Элитстрой	15	697	34 793
7	Золотая Миля	Махачкала	СЗ Золотая миля	4	480	32 541
8	Botanica (Ботаника)	Каспийск	СЗ Дагжилстрой	1	540	30 944
9	Пентагон	Махачкала	ЖСК Новый Город	1	446	28 034
10	Статус	Каспийск	СЗ Восток-Строй	1	447	26 870
11	Дом по ул. 10-я Ветеранская	Махачкала	СЗ Рубин	1	540	25 860
12	Эдельвейс	Кизляр	Строй Добро	1	252	25 747
13	Botanica (Ботаника)	Каспийск	СЗ Дагдомстрой	1	450	25 326
14	Курортный	Махачкала	СЗ Рассвет	1	311	24 849
15	Ориентир	Каспийск	ДАГЕСТАНСТРОЙМАТЕРИАЛЫ	1	590	24 469
16	Аваин	Дербент	СЗ Сити Девелопмент	1	464	23 576
17	IQ квартал	Каспийск	РД Девелопмент	1	393	22 186
18	Уютный Дом	Махачкала	СК Сити Строй Холдинг	1	300	21 430
19	Белый дом	Каспийск	ЖИЛСТРОЙ	1	542	20 636
20	ФЛАГМАН Приморский	Дербент	СЗ ФЛАГМАН	1	346	20 374
21	Арктур	Махачкала	СК Новый Город	1	341	20 182
22	Лайнер	Каспийск	Мастер	1	512	19 495
23	Дом по ул. Победы	Кизляр	СОЮЗ	1	270	18 667
24	Дипломат	Махачкала	СЗ ЕВРОСТРОЙ	1	249	16 656
25	Шафран	Дербент	СЗ СМК Девелопмент	2	258	15 249

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых единиц
				домов	единиц	
				ед.	ед.	м ²
26	В селе Джалган	Джалган	СЗ Южные Ворота	3	250	14 981
27	Новая Жизнь	Каспийск	СЗ Новая жизнь	1	243	14 794
28	Каннские Львы	Махачкала	ДК София	3	249	14 639
29	Аваин	Дербент	Специализированный застройщик Ваш Дом	1	225	13 225
30	Новая История	Дербент	СЗ Мосстрой	2	247	13 109
31	Центральный	Каспийск	Дагстройинвест	1	161	13 002
32	Маяк	Дербент	АМА	1	224	12 946
33	Романтика	Дербент	Мегаполис Девелопмент	1	231	12 136
34	Северный	Махачкала	СК Новый Город	1	173	11 874
35	Аль-Бейт Парк	Дербент	СЗ ДомСтройСевер	5	159	11 713
36	Южная	Махачкала	Южный капитал	1	168	11 418
37	Дом по ул. Даниялова	Махачкала	СЗ Элитный	1	91	11 038
38	Магнат	Дербент	СЗ ДагГорСтрой	1	157	10 832
39	Маяк	Дербент	АМА	1	189	10 823
40	Золотая Миля	Махачкала	СЗ Ермошкина-113	1	191	10 439
41	Дом по ул. Халилова	Каспийск	СЗ Золотые Пески	1	141	10 201
42	IQ квартал 2	Каспийск	Девелопер	1	179	10 160
43	Новый город	Дербент	СЗ Новый Город	5	184	9 959
44	Каннские Львы	Махачкала	МОССТРОЙ	1	144	9 822
45	Абрикосовый квартал	Дербент	Мегаполис Девелопмент	1	180	9 773
46	По ул. Тахо-Годи	Дербент	СЗ Строитель АРК	3	162	8 811
47	IQ квартал	Каспийск	СЗ МАНАС-ПЛАСТ	1	144	8 314
48	Южный	Махачкала	СК Новый Город	1	126	7 941
49	Derbent Resort Apart Hotel&Spa	Каспийск	Каспий Сити	1	115	4 728
50	Бриз	Махачкала	СК Новый Город	1	55	4 527

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
51	<i>Халбери</i>	Дербент	Архи Фасад	1	37	2 143
52	<i>Дом по ул. Орджоникидзе</i>	Дербент	Ростстрой	1	36	2 077
53	<i>Дом по ул. М.Горького</i>	Дербент	СТРОЙСЕРВИС	1	28	1 905
Общий итог				97	16 350	975 643

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Белый дом</i>	Каспийск	ЖИЛСТРОЙ	38,1
2	<i>Лайнер</i>	Каспийск	Мастер	38,1
3	<i>Derbent Resort Apart Hotel&Spa</i>	Каспийск	Каспий Сити	41,1
4	<i>Ориентир</i>	Каспийск	ДАГЕСТАНСТРОЙМАТЕРИАЛЫ	41,5
5	<i>Дом по ул. 10-я Ветеранская</i>	Махачкала	СЗ Рубин	47,9
6	<i>Гранатовый</i>	Дербент	Эффект Девелопмент. СЗ	48,6
7	<i>Samellia</i>	Дербент	СЗ Элитстрой	49,9
8	<i>Аваин</i>	Дербент	СЗ Сити Девелопмент	50,8
9	<i>Романтика</i>	Дербент	Мегаполис Девелопмент	52,5
10	<i>Новая История</i>	Дербент	СЗ Мосстрой	53,1
11	<i>Новый город</i>	Дербент	СЗ Новый Город	54,1
12	<i>Абрикосовый квартал</i>	Дербент	Мегаполис Девелопмент	54,3
13	<i>По ул. Тахо-Годи</i>	Дербент	СЗ Строитель АРК	54,4
14	<i>Золотая Миля</i>	Махачкала	СЗ Ермошкина-113	54,7
15	<i>Botanica (Ботаника)</i>	Каспийск	СЗ Дагдомстрой	56,3
16	<i>IQ квартал</i>	Каспийск	РД Девелопмент	56,5
17	<i>IQ квартал 2</i>	Каспийск	Девелопер	56,8
18	<i>Маяк</i>	Дербент	АМА	57,3
19	<i>Botanica (Ботаника)</i>	Каспийск	СЗ Дагжилстрой	57,3
20	<i>Дом по ул. Орджоникидзе</i>	Дербент	Ростстрой	57,7
21	<i>IQ квартал</i>	Каспийск	СЗ МАНАС-ПЛАСТ	57,7
22	<i>Маяк</i>	Дербент	АМА	57,8
23	<i>Халбери</i>	Дербент	Архи Фасад	57,9
24	<i>Аваин</i>	Дербент	Специализированный застройщик Ваш Дом	58,8
25	<i>Каннские Львы</i>	Махачкала	ДК София	58,8
26	<i>ФЛАГМАН Приморский</i>	Дербент	СЗ ФЛАГМАН	58,9

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
27	<i>Шафран</i>	Дербент	СЗ СМК Девелопмент	59,1
28	<i>Арктур</i>	Махачкала	СК Новый Город	59,2
29	<i>В селе Джалган</i>	Джалган	СЗ Южные Ворота	59,9
30	<i>Статус</i>	Каспийск	СЗ Восток-Строй	60,1
31	<i>Новая Жизнь</i>	Каспийск	СЗ Новая жизнь	60,9
32	<i>Зеленый Квартал</i>	Хасавюрт	СЗ Альреко	61,4
33	<i>Пентагон</i>	Махачкала	ЖСК Новый Город	62,9
34	<i>Южный</i>	Махачкала	СК Новый Город	63,0
35	<i>По ул. Юрикова</i>	Кизляр	ГК Стандарт-Строй	66,8
36	<i>Дипломат</i>	Махачкала	СЗ ЕВРОСТРОЙ	66,9
37	<i>Золотая Миля</i>	Махачкала	СЗ Золотая миля	67,8
38	<i>Южная</i>	Махачкала	Южный капитал	68,0
39	<i>Дом по ул. М.Горького</i>	Дербент	СТРОЙСЕРВИС	68,0
40	<i>Каннские Львы</i>	Махачкала	МОССТРОЙ	68,2
41	<i>Северный</i>	Махачкала	СК Новый Город	68,6
42	<i>Магнат</i>	Дербент	СЗ ДагГорСтрой	69,0
43	<i>Дом по ул. Победы</i>	Кизляр	СОЮЗ	69,1
44	<i>Уютный Дом</i>	Махачкала	СК Сити Строй Холдинг	71,4
45	<i>Дом по ул. Халилова</i>	Каспийск	СЗ Золотые Пески	72,3
46	<i>Аль-Бейт Парк</i>	Дербент	СЗ ДомСтройСевер	73,7
47	<i>Фаворит</i>	Каспийск	СК Сити Строй Холдинг	76,5
48	<i>Имперский дом</i>	Хасавюрт	СК Мегаполис	76,9
49	<i>Курортный</i>	Махачкала	СЗ Рассвет	79,9
50	<i>Центральный</i>	Каспийск	Дагстройинвест	80,8
51	<i>Бриз</i>	Махачкала	СК Новый Город	82,3
52	<i>Эдельвейс</i>	Кизляр	Строй Добро	102,2
53	<i>Дом по ул. Даниялова</i>	Махачкала	СЗ Элитный	121,3
Общий итог				59,7



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

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

Нашими услугами пользуются:

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

**Основан
в 2012 году**

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

Приложение 4. Услуги портала ЕРЗ.РФ

№	Услуги портала ЕРЗ.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
1.	Предоставление выгрузок из базы данных «Новостройки и застройщики России»	Выгрузки содержат следующий объем информации: • жилых комплексов – более 13 000 (250 полей с данными); • объектов – более 42 000 (50 полей с данными); • застройщиков/брендов – более 18 000 (40 полей с данными).	По индивидуальному заказу – от 10 000 руб. Стандартный набор полей – от 50 руб.	Выгрузка данных ЕРЗ.РФ Магазин исследований
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала ЕРЗ.РФ. При индивидуальных заказах может проводиться дополнительный сбор информации, опросы участников рынка.	По индивидуальному заказу – 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 ЕРЗ.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале ЕРЗ.РФ. Добавление сведений по планировкам, акциям, рассрочкам, ипотечным банкам, фото хода строительства, рекламные фото и т.п.	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 ЕРЗ.РФ дает возможность: • участвовать в мероприятиях ЕРЗ.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ЕРЗ.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		