

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Республика Дагестан

июнь 2025

Текущий объем строительства, м²
на июнь 2025

1 123 454

+54,1% к июню 2024

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

46 542

+10,0% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за апрель 2025

Банк России

157

-9,8% к апрелю 2024

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на июнь 2025

59,0

-5,1% к июню 2024

Средняя цена за 1 м², ₽

на апрель 2025

СберИндекс

157 158

+16,0% к апрелю 2024

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

27,3%

+8,6 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за апрель 2025

Банк России

6,02

+0,10 п.п. к апрелю 2024



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	10
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Дагестан по этажности строящихся домов	14
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Дагестан по материалам стен строящихся домов	18
7. ТОП застройщиков Республики Дагестан по объемам строительства	23
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Дагестан	26
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Дагестан	27
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Республике Дагестан	31
11. Ипотечное кредитование для жителей Республики Дагестан (официальная статистика Банка России)	32
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Дагестан	32
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Дагестан	36
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Дагестан	44
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Дагестан	49
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	56
13. Ввод жилья в Республике Дагестан (официальная статистика Росстата)	58
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Республике Дагестан, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2025 г.	69
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Республики Дагестан по совокупной площади строящихся жилых единиц	70
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Дагестан, по средней площади жилых единиц	73
Приложение 4. Услуги портала ЕРЗ.РФ	77

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 июнь 2025 года выявлен **101 строящийся застройщиками дом** (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 **19 056 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **1 123 454 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
многоквартирный дом	95	94,1%	16 767	88,0%	993 431	88,4%
дом с апартаментами	6	5,9%	2 289	12,0%	130 023	11,6%
Общий итог	101	100%	19 056	100%	1 123 454	100%

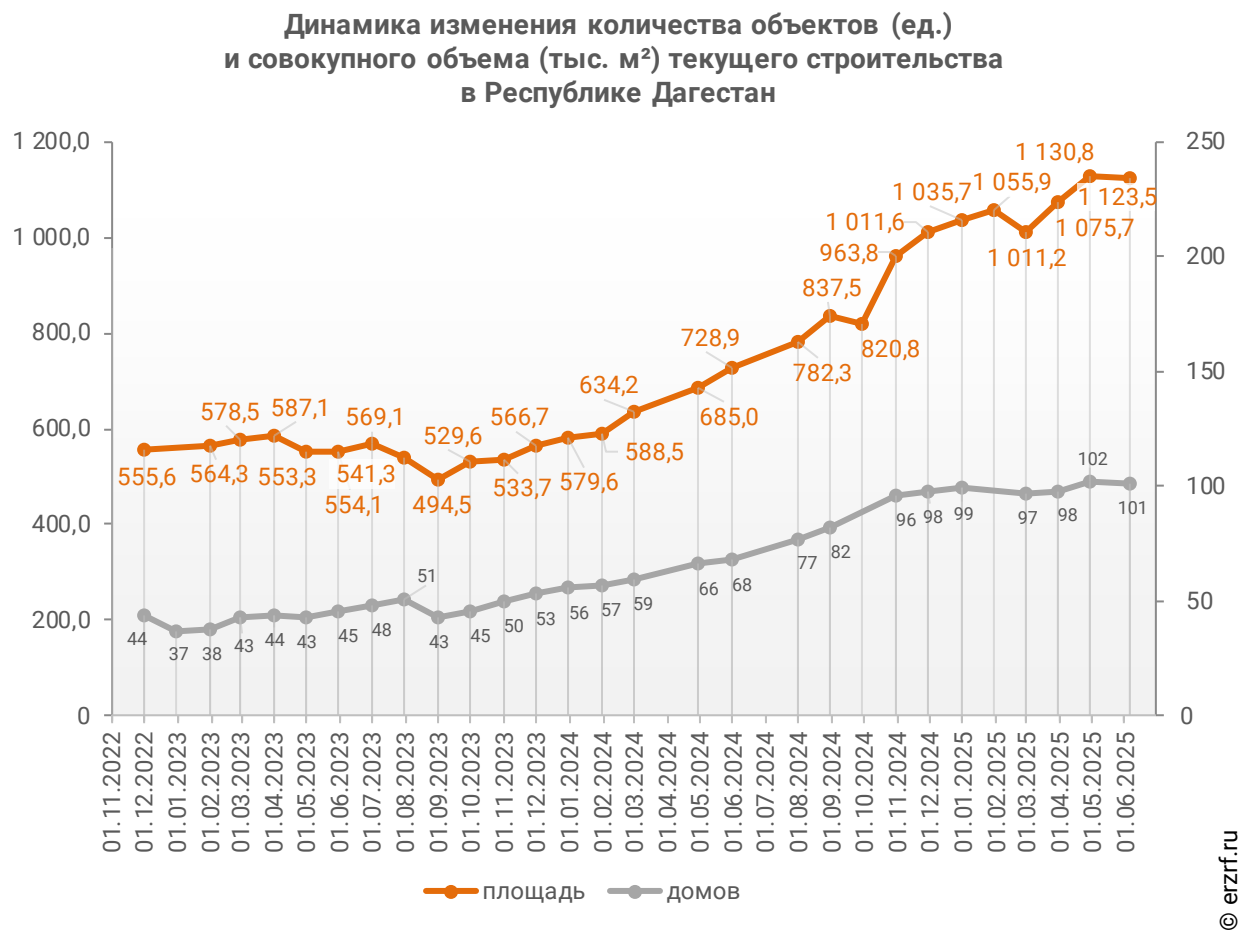
Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 88,0% строящихся жилых единиц.

На дома с апартаментами приходится 12,0% 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



2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Дагестан

Застройщики жилья в Республике Дагестан осуществляют строительство в 8 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Махачкала	21	20,8%	4 977	26,1%	320 270	28,5%
Каспийск	15	14,9%	5 558	29,2%	308 899	27,5%
Дербент	47	46,5%	4 903	25,7%	271 931	24,2%
Хасавюрт	7	6,9%	1 214	6,4%	83 263	7,4%
Кизляр	6	5,9%	1 109	5,8%	73 152	6,5%
Карабудахкентский	1	1,0%	919	4,8%	43 017	3,8%
Манас	1	1,0%	919	4,8%	43 017	3,8%
Дербентский	3	3,0%	250	1,3%	14 981	1,3%
Джалган	3	3,0%	250	1,3%	14 981	1,3%
Красноармейское (в составе г. о. Махачкала)	1	1,0%	126	0,7%	7 941	0,7%
	101	100%	19 056	100%	1 123 454	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Махачкалу (28,5% совокупной площади жилых единиц).

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

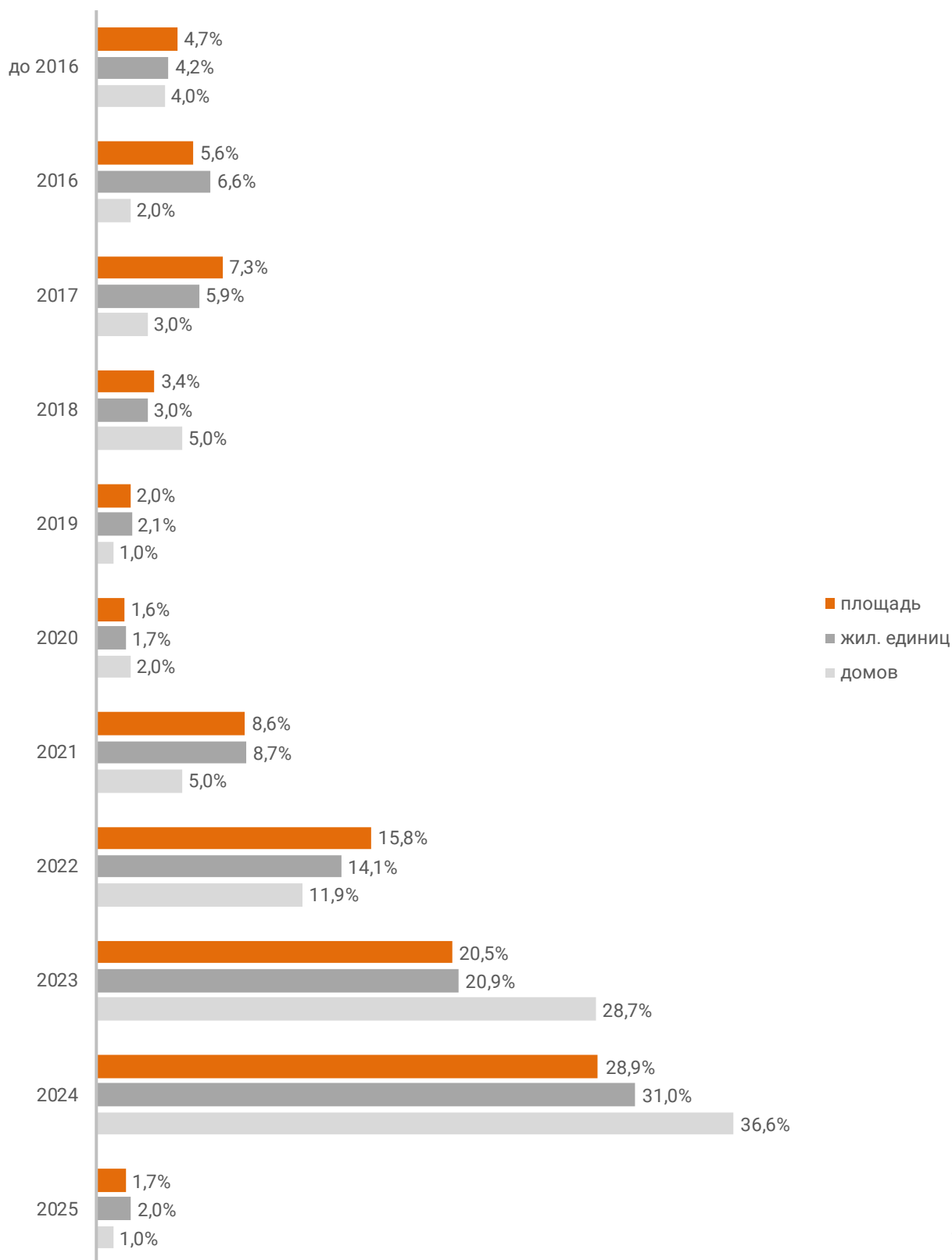
Застройщики жилья в Республике Дагестан осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с марта 2015 г. по март 2025 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
до 2016	4	4,0%	800	4,2%	52 376	4,7%
2016	2	2,0%	1 260	6,6%	63 199	5,6%
2017	3	3,0%	1 127	5,9%	81 706	7,3%
2018	5	5,0%	564	3,0%	37 960	3,4%
2019	1	1,0%	393	2,1%	22 186	2,0%
2020	2	2,0%	323	1,7%	18 474	1,6%
2021	5	5,0%	1 649	8,7%	96 436	8,6%
2022	12	11,9%	2 681	14,1%	177 643	15,8%
2023	29	28,7%	3 974	20,9%	229 783	20,5%
2024	37	36,6%	5 900	31,0%	324 190	28,9%
2025	1	1,0%	385	2,0%	19 501	1,7%
Общий итог	101	100%	19 056	100%	1 123 454	100%

Гистограмма 1

**Распределение жилых новостроек Республики Дагестан по годам
выдачи разрешения на строительство**



Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2024 г. (28,9% по площади жилых единиц).

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

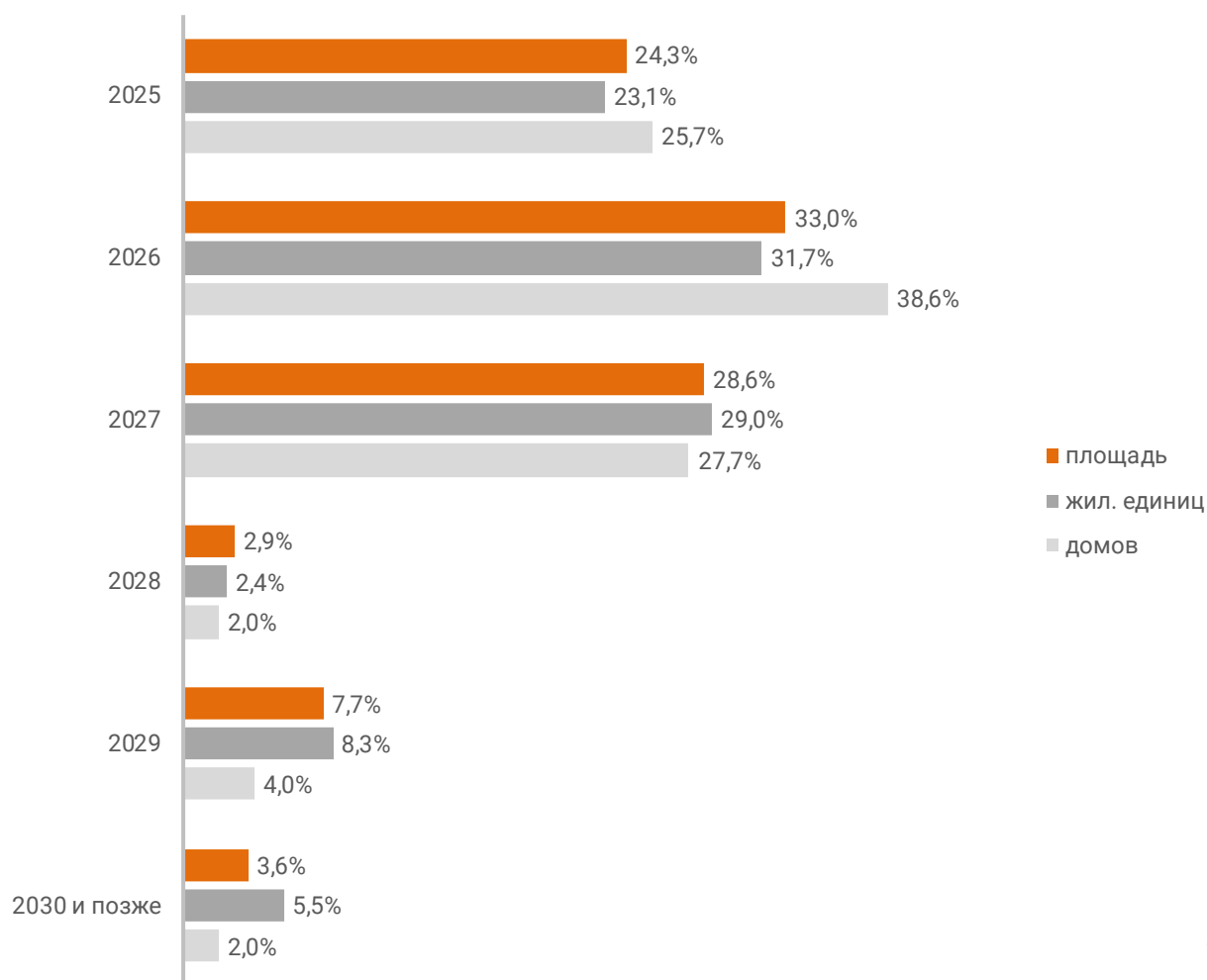
В Республике Дагестан наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2025	26	25,7%	4 404	23,1%	272 740	24,3%
2026	39	38,6%	6 048	31,7%	370 891	33,0%
2027	28	27,7%	5 520	29,0%	321 024	28,6%
2028	2	2,0%	457	2,4%	32 262	2,9%
2029	4	4,0%	1 573	8,3%	86 406	7,7%
2030 и позже	2	2,0%	1 054	5,5%	40 131	3,6%
Общий итог	101	100%	19 056	100%	1 123 454	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 272 740 м² жилья (Приложение 1). Без учета планируемого ввода апарт-апартаментов – 256 594 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	%
2025	272 740	2019	28 034	10,3%
		2020	11 652	4,3%
		2021	18 763	6,9%
		2023	9 375	3,4%
		2024	51 732	19,0%
2026	370 891	2017	24 342	6,6%
		2019	20 182	5,4%
		2022	22 186	6,0%
		2025	2 034	0,5%
2027	321 024	2020	51 387	16,0%
Общий итог	1 123 454		239 687	21,3%

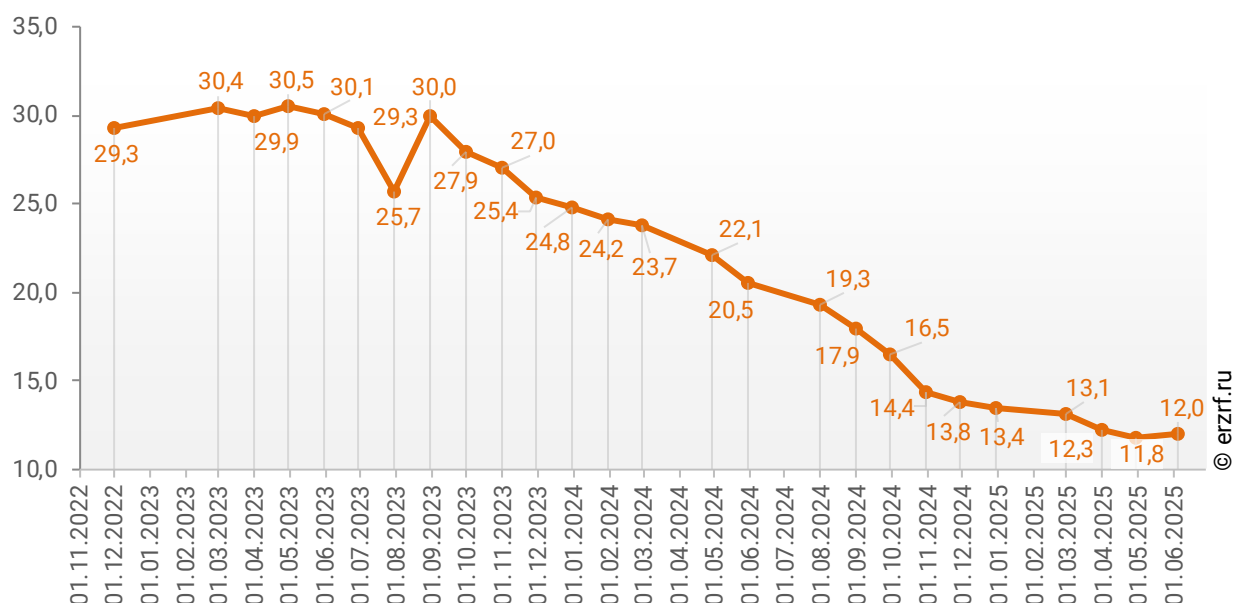
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2024 на 2025 год (51 732 м²), что составляет 19,0% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Республике Дагестан в 2025 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Республике Дагестан по состоянию на июнь 2025 года составляет 12,0 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):

- 10,2 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 12,0 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 12,2 этажа — из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3



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

График 3



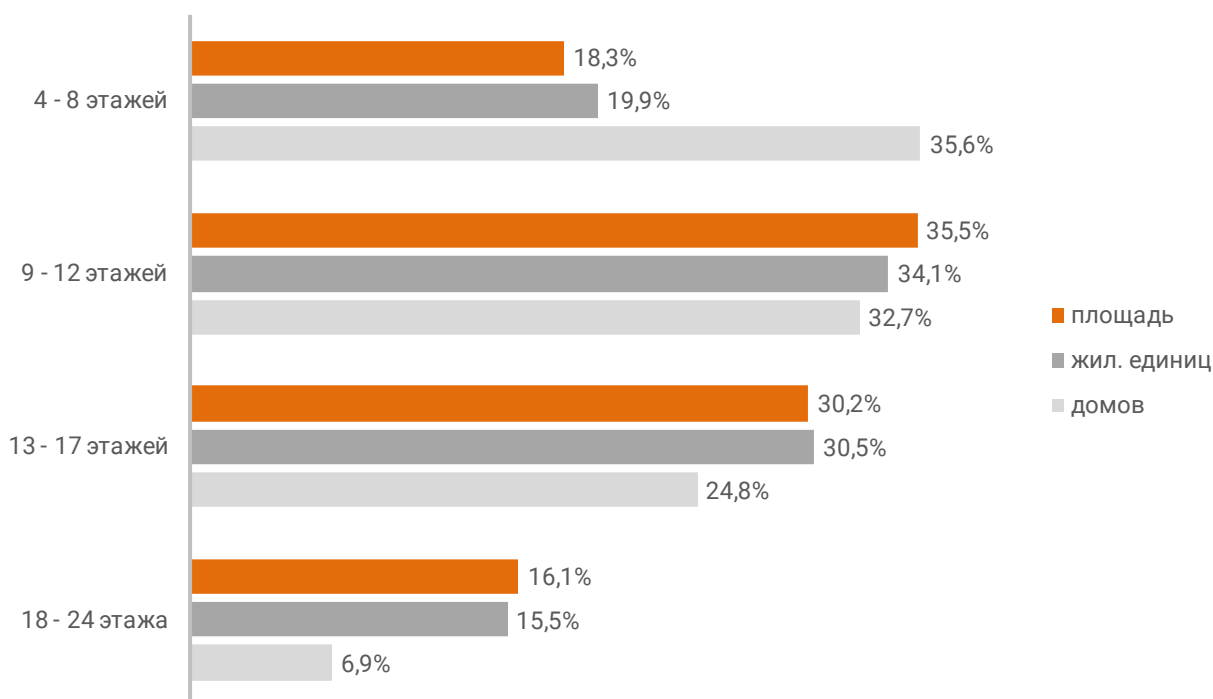
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
4 - 8 этажей	36	35,6%	3 793	19,9%	205 126	18,3%
9 - 12 этажей	33	32,7%	6 498	34,1%	398 837	35,5%
13 - 17 этажей	25	24,8%	5 810	30,5%	339 175	30,2%
18 - 24 этажа	7	6,9%	2 955	15,5%	180 316	16,1%
Общий итог	101	100%	19 056	100%	1 123 454	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Республики Дагестан по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей — 35,5% 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 27,2%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Республике Дагестан является 20-этажный многоквартирный дом в ЖК «Имперский дом», застройщик «СК Мегаполис». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	20	СК Мегаполис	многоквартирный дом	Имперский дом
2	19	СЗ Аквамарин Капитал	многоквартирный дом	Аквамарин
		СЗ Дагдомстрой	многоквартирный дом	Botanica (Ботаника)
		СЗ Ермошкина-113	многоквартирный дом	Золотая Миля
3	18	ДАГЕСТАНСТРОЙМАТЕРИАЛЫ	многоквартирный дом	Ориентир 4
		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.

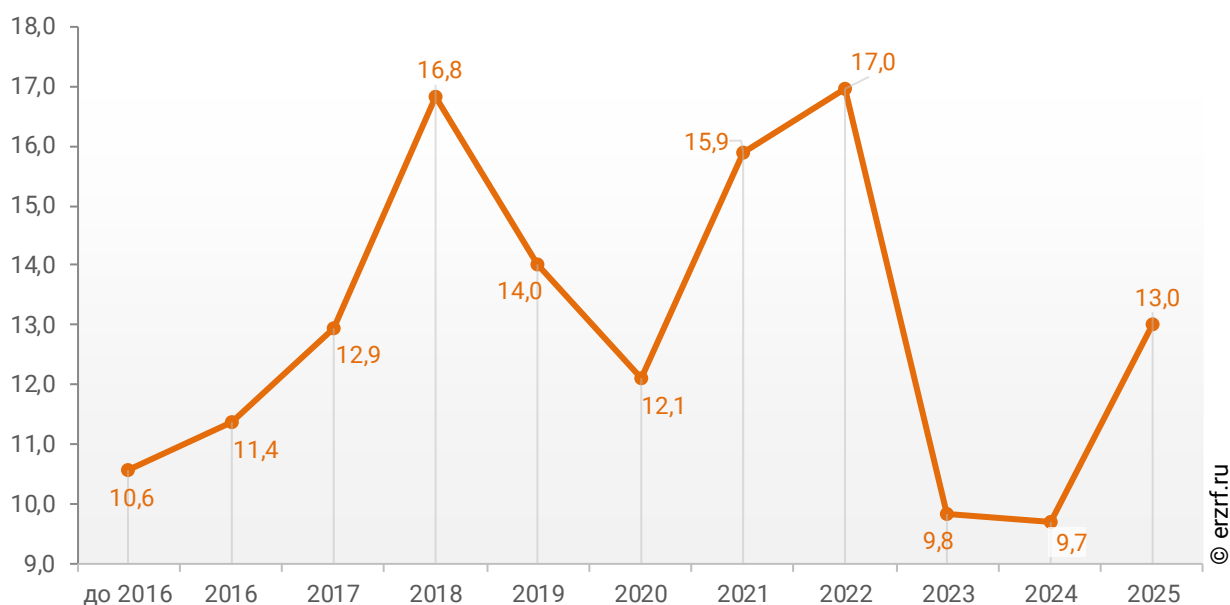
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	51 387	СК Сити Строй Холдинг	многоквартирный дом	Фаворит
2	43 353	СК Мегаполис	многоквартирный дом	Имперский дом
3	43 017	СЗ Рассвет	дом с апартаментами	Аль-Каср
4	35 963	СЗ Аквамарин Капитал	многоквартирный дом	Аквамарин
5	30 944	СЗ Дагжилстрой	многоквартирный дом	Botanica (Ботаника)

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Республики Дагестан, разрешение на строительство которых выдано в 2025 году, составляет 13 этажей. 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

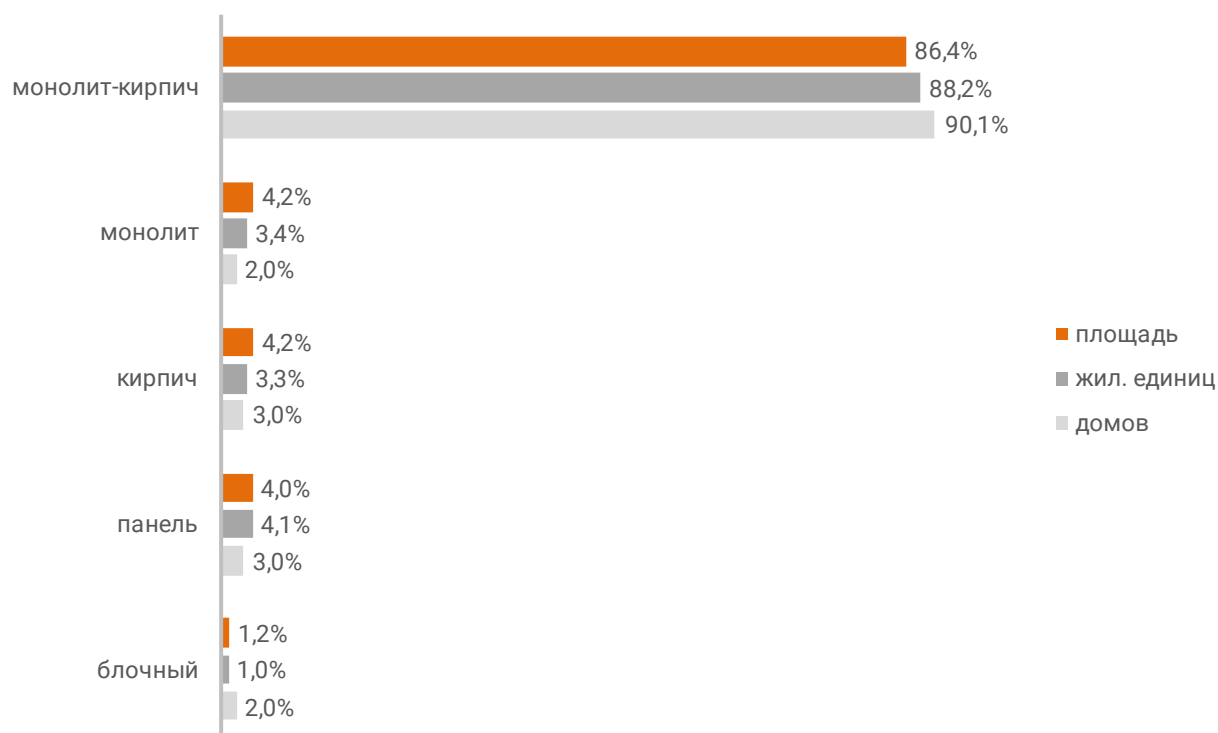
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	91	90,1%	16 810	88,2%	970 619	86,4%
монолит	2	2,0%	645	3,4%	47 349	4,2%
кирпич	3	3,0%	632	3,3%	47 067	4,2%
панель	3	3,0%	773	4,1%	45 480	4,0%
блочный	2	2,0%	196	1,0%	12 939	1,2%
Общий итог	101	100%	19 056	100%	1 123 454	100%

Гистограмма 5

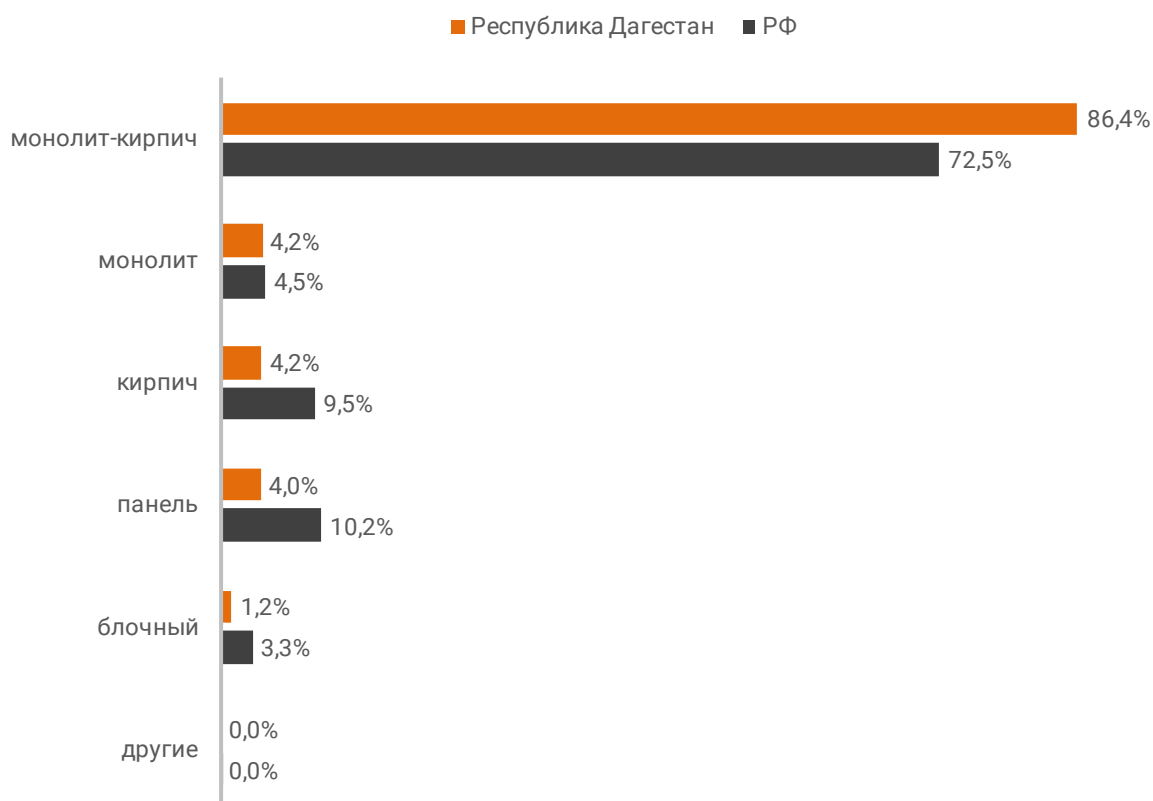
Распределение жилых новостроек Республики Дагестан по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Республике Дагестан является монолит-кирпич. Из него возводится 86,4% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 72,5% (Гистограмма 6).

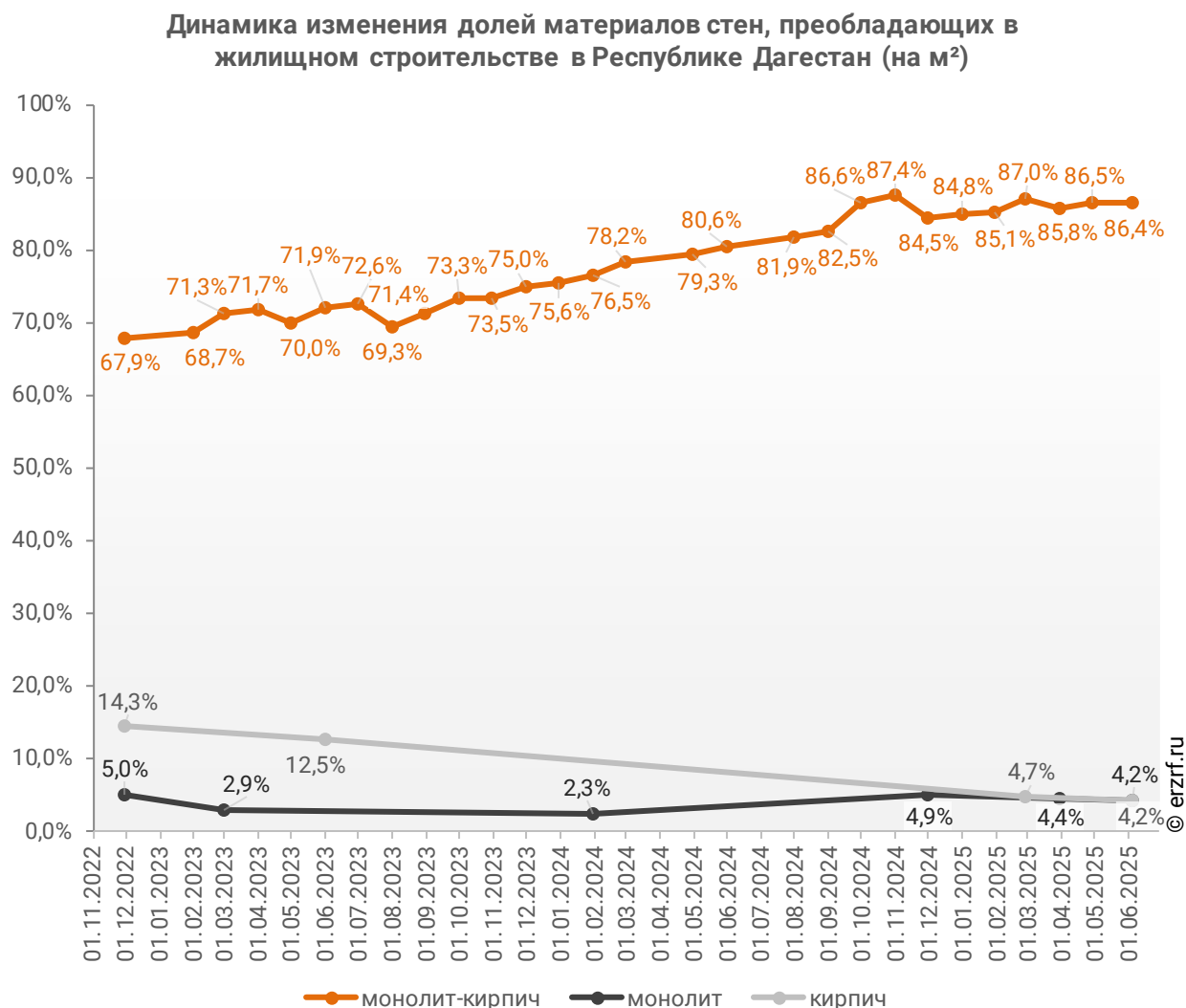
Гистограмма 6

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



Среди строящегося жилья Республики Дагестан у 97,5% материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016.

Наибольший объем жилищного строительства приходится на объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 76,6% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

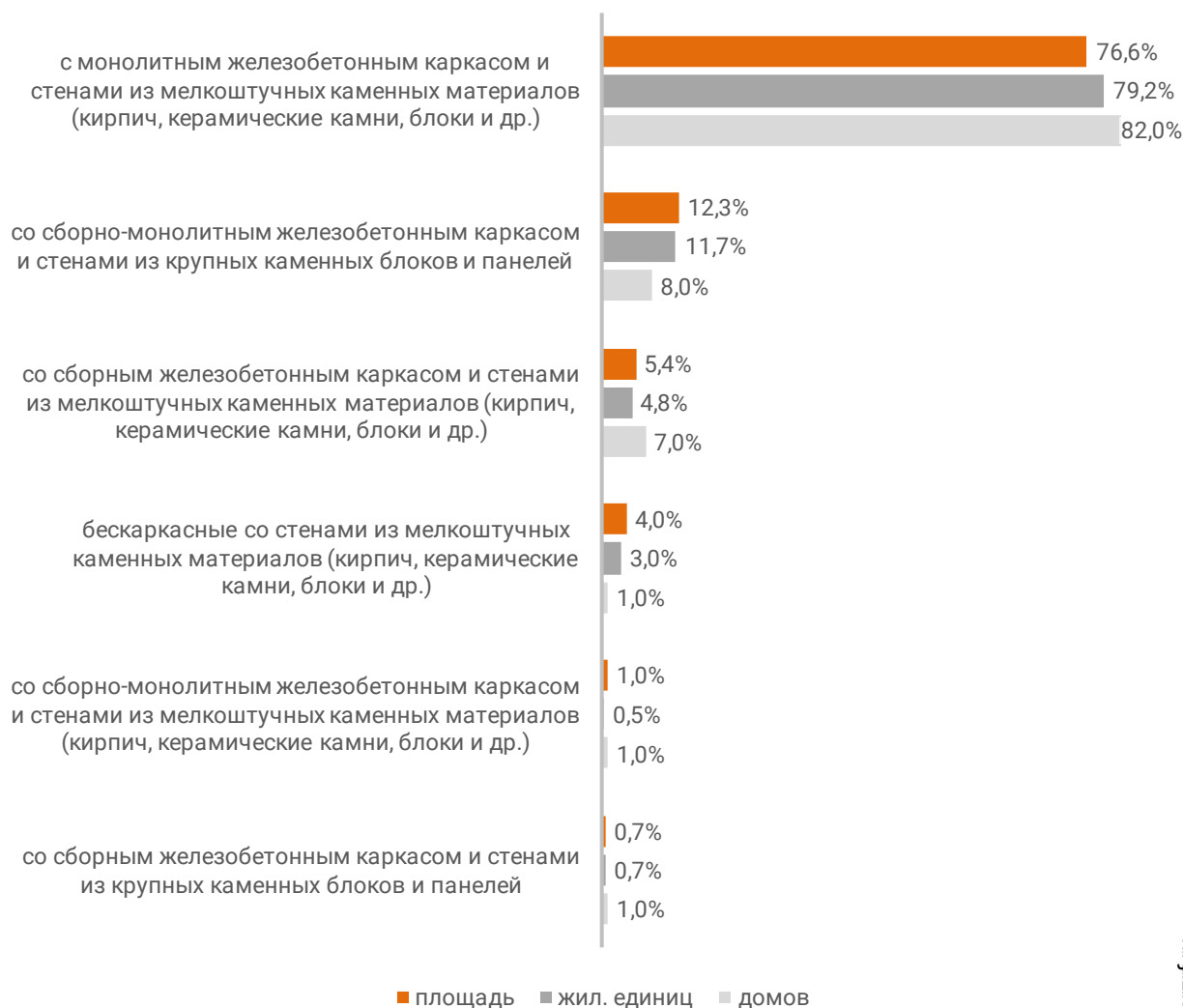
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 10, Гистограмма 7).

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.)	82	82,0%	14 743	79,2%	838 704	76,6%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	8	8,0%	2 186	11,7%	135 090	12,3%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	7	7,0%	900	4,8%	59 294	5,4%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	1	1,0%	564	3,0%	43 353	4,0%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	1	1,0%	91	0,5%	11 038	1,0%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	1	1,0%	126	0,7%	7 941	0,7%
Общий итог	100	100%	18 610	100%	1 095 420	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 июнь 2025 года строительство жилья в Республике Дагестан осуществляют 53 застройщика (бренда), которые представлены 54 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Республике Дагестан на июнь 2025 года представлен в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м²	%
1	СЗ Рассвет	2	2,0%	1 230	6,5%	67 866	6,0%
2	СК Сити Строй Холдинг	1	1,0%	672	3,5%	51 387	4,6%
3	Эффект Девелопмент. СЗ	4	4,0%	964	5,1%	46 752	4,2%
4	СК Новый Город	4	4,0%	695	3,6%	44 524	4,0%
5	СК Мегаполис	1	1,0%	564	3,0%	43 353	3,9%
6	СЗ Альреко	6	5,9%	650	3,4%	39 910	3,6%
7	ГК Стандарт-Строй	4	4,0%	583	3,1%	38 924	3,5%
8	СЗ Аквамарин Капитал	1	1,0%	476	2,5%	35 963	3,2%
9	СЗ Элитстрой	15	14,9%	697	3,7%	34 793	3,1%
10	СЗ Дагжилстрой	1	1,0%	540	2,8%	30 944	2,8%
11	СЗ Золотая миля	3	3,0%	444	2,3%	30 415	2,7%
12	ЖСК Новый Город	1	1,0%	446	2,3%	28 034	2,5%
13	СЗ Восток-Строй	1	1,0%	447	2,3%	26 870	2,4%
14	СЗ Рубин	1	1,0%	540	2,8%	25 860	2,3%
15	СЗ Дагдомстрой	1	1,0%	450	2,4%	25 326	2,3%
16	ДАГЕСТАНСТРОЙМАТЕРИАЛЫ	1	1,0%	590	3,1%	24 469	2,2%
17	СЗ ЮСК	1	1,0%	368	1,9%	24 045	2,1%
18	ГК ООО АМА	2	2,0%	413	2,2%	23 769	2,1%
19	СЗ Комбинат благоустройства г. Махачкалы	1	1,0%	414	2,2%	23 623	2,1%
20	СЗ Сити Девелопмент	1	1,0%	464	2,4%	23 576	2,1%
21	СЗ Береговой	1	1,0%	362	1,9%	22 388	2,0%
22	РД Девелопмент	1	1,0%	393	2,1%	22 186	2,0%
23	СЗ Стройдом	1	1,0%	300	1,6%	21 430	1,9%
24	ЖИЛСТРОЙ	1	1,0%	542	2,8%	20 636	1,8%
25	СЗ ФЛАГМАН	1	1,0%	346	1,8%	20 374	1,8%
26	Унистрой	1	1,0%	385	2,0%	19 501	1,7%
27	Мастер	1	1,0%	512	2,7%	19 495	1,7%
28	СОЮЗ	1	1,0%	270	1,4%	18 667	1,7%
29	СЗ ЕВРОСТРОЙ	1	1,0%	249	1,3%	16 656	1,5%
30	Специализированный застройщик Ваш Дом	1	1,0%	225	1,2%	15 617	1,4%
31	Ярд Групп	1	1,0%	256	1,3%	15 561	1,4%

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м²	%
32	Эль-Сам	1	1,0%	222	1,2%	15 344	1,4%
33	СЗ СМК Девелопмент	2	2,0%	258	1,4%	15 249	1,4%
34	СЗ Южные Ворота	3	3,0%	250	1,3%	14 981	1,3%
35	СЗ Новая жизнь	1	1,0%	243	1,3%	14 794	1,3%
36	ДК София	3	3,0%	249	1,3%	14 639	1,3%
37	СЗ Мосстрой	2	2,0%	247	1,3%	13 109	1,2%
38	Мегаполис Девелопмент	1	1,0%	231	1,2%	12 136	1,1%
39	СЗ ДомСтройСевер	5	5,0%	159	0,8%	11 713	1,0%
40	Южный капитал	1	1,0%	168	0,9%	11 418	1,0%
41	СЗ Элитный	1	1,0%	91	0,5%	11 038	1,0%
42	СЗ ДагГорСтрой	1	1,0%	157	0,8%	10 832	1,0%
43	СЗ Ермошкина-113	1	1,0%	191	1,0%	10 439	0,9%
44	СЗ Золотые Пески	1	1,0%	141	0,7%	10 201	0,9%
45	Девелопер	1	1,0%	179	0,9%	10 160	0,9%
46	СЗ Новый Город	5	5,0%	184	1,0%	9 959	0,9%
47	МОССТРОЙ	1	1,0%	144	0,8%	9 822	0,9%
48	СЗ МАНАС-ПЛАСТ	1	1,0%	144	0,8%	8 314	0,7%
49	СЗ Квартал	1	1,0%	78	0,4%	4 743	0,4%
50	Каспий Сити	1	1,0%	115	0,6%	4 728	0,4%
51	СЗ Строитель АРК	3	3,0%	54	0,3%	2 939	0,3%
52	Ростстрой	1	1,0%	36	0,2%	2 077	0,2%
53	СТРОЙСЕРВИС	1	1,0%	28	0,1%	1 905	0,2%
Общий итог		101	100%	19 056	100%	1 123 454	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		
				м²	м²	%
1	н/р	СЗ Рассвет	67 866	0	0,0%	-
2	★ 0,0	СК Сити Строй Холдинг	51 387	51 387	100%	81,0
3	н/р	Эффект Девелопмент. СЗ	46 752	0	0,0%	-
4	★ 0,5	СК Новый Город	44 524	44 524	100%	96,8

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

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м²	м²	%
5	н/р	СК Мегаполис	43 353	43 353	100%	6,0
6	н/р	СЗ Альреко	39 910	0	0,0%	-
7	н/р	ГК Стандарт-Строй	38 924	0	0,0%	-
8	н/р	СЗ Аквamarin Капитал	35 963	0	0,0%	-
9	н/р	СЗ Элитстрой	34 793	0	0,0%	-
10	н/р	СЗ Дагжилстрой	30 944	0	0,0%	-
11	★ 0,5	СЗ Золотая миля	30 415	30 415	100%	52,6
12	н/р	ЖСК Новый Город	28 034	28 034	100%	66,0
13	н/р	СЗ Восток-Строй	26 870	0	0,0%	-
14	н/р	СЗ Рубин	25 860	0	0,0%	-
15	н/р	СЗ Дагдомстрой	25 326	0	0,0%	-
16	н/р	ДАГЕСТАНСТРОЙМАТЕРИАЛЫ	24 469	0	0,0%	-
17	н/р	СЗ ЮСК	24 045	0	0,0%	-
18	н/р	ГК ООО АМА	23 769	0	0,0%	-
19	н/р	СЗ Комбинат благоустройства г. Махачкалы	23 623	0	0,0%	-
20	н/р	СЗ Сити Девелопмент	23 576	0	0,0%	-
21	н/р	СЗ Береговой	22 388	0	0,0%	-
22	н/р	РД Девелопмент	22 186	22 186	100%	42,0
23	н/р	СЗ Стройдом	21 430	0	0,0%	-
24	н/р	ЖИЛСТРОЙ	20 636	0	0,0%	-
25	н/р	СЗ ФЛАГМАН	20 374	0	0,0%	-
26	★ 5,0	Унистрой	19 501	0	0,0%	-
27	н/р	Мастер	19 495	0	0,0%	-
28	н/р	СОЮЗ	18 667	0	0,0%	-
29	н/р	СЗ ЕВРОСТРОЙ	16 656	0	0,0%	-
30	н/р	Специализированный застройщик Ваш Дом	15 617	0	0,0%	-
31	н/р	Ярд Групп	15 561	0	0,0%	-
32	н/р	Эль-Сам	15 344	0	0,0%	-
33	н/р	СЗ СМК Девелопмент	15 249	0	0,0%	-
34	н/р	СЗ Южные Ворота	14 981	6 302	42,1%	2,5
35	н/р	СЗ Новая жизнь	14 794	0	0,0%	-
36	★ 0,5	ДК София	14 639	9 375	64,0%	19,2
37	н/р	СЗ Мосстрой	13 109	0	0,0%	-
38	н/р	Мегаполис Девелопмент	12 136	0	0,0%	-
39	н/р	СЗ ДомСтройСевер	11 713	2 034	17,4%	2,6
40	н/р	Южный капитал	11 418	0	0,0%	-
41	н/р	СЗ Элитный	11 038	0	0,0%	-
42	н/р	СЗ ДагГорСтрой	10 832	0	0,0%	-
43	н/р	СЗ Ермошкина-113	10 439	0	0,0%	-
44	н/р	СЗ Золотые Пески	10 201	0	0,0%	-
45	н/р	Девелопер	10 160	0	0,0%	-
46	н/р	СЗ Новый Город	9 959	0	0,0%	-
47	н/р	МОССТРОЙ	9 822	0	0,0%	-

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м²	м²	
48	н/р	СЗ МАНАС-ПЛАСТ	8 314	0	0,0%	-
49	н/р	СЗ Квартал	4 743	0	0,0%	-
50	н/р	Каспий Сити	4 728	0	0,0%	-
51	н/р	СЗ Строитель АРК	2 939	0	0,0%	-
52	н/р	Ростстрой	2 077	2 077	100%	15,0
53	н/р	СТРОЙСЕРВИС	1 905	0	0,0%	-
Общий итог			1 123 454	239 687	21,3%	12,0

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «СК Новый Город» и составляет 96,8 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Дагестан

В Республике Дагестан возводится 57 жилых комплексов. 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.

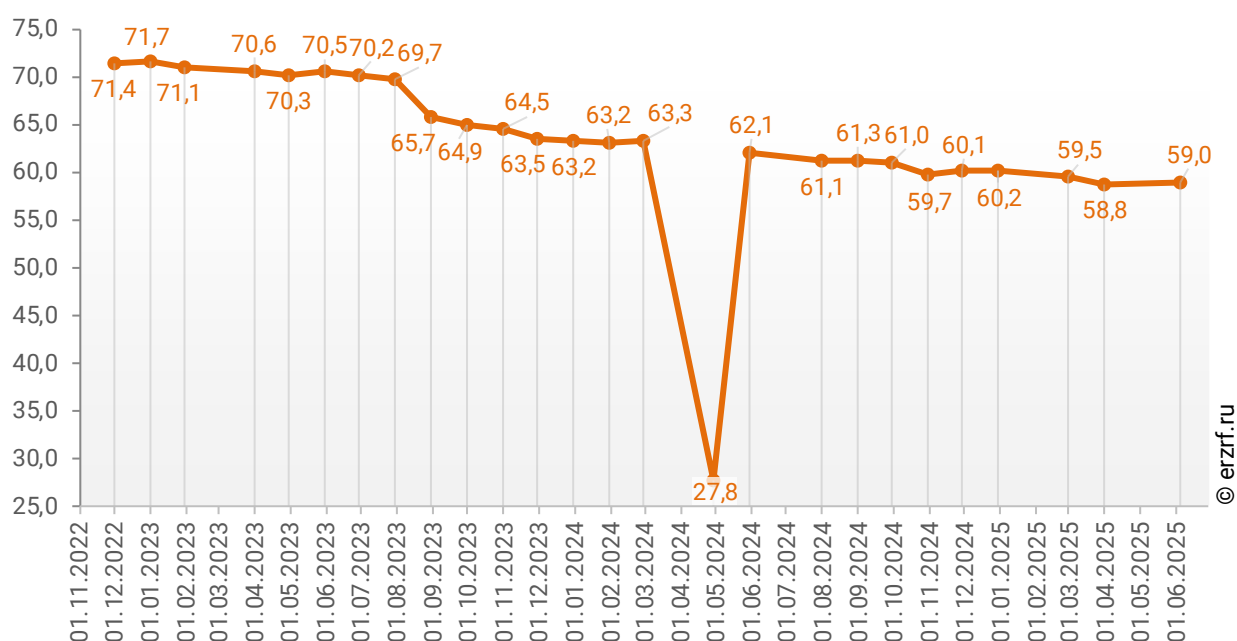
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Дагестан

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Республике Дагестан, составляет 59,0 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 48,7 м².

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

График 6

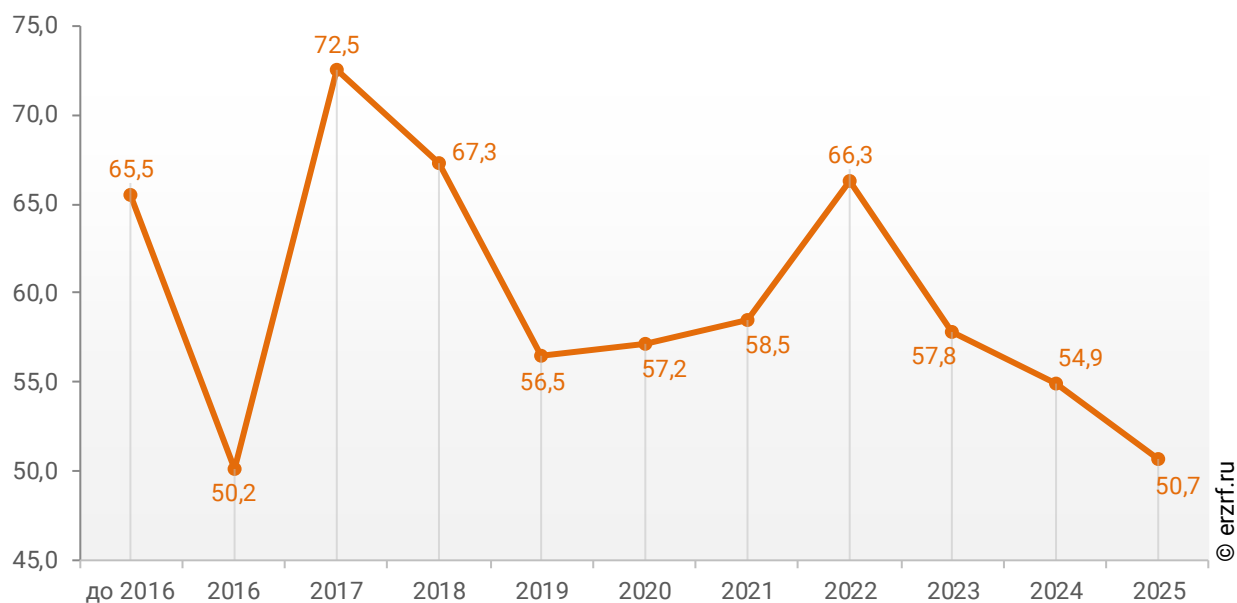
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Республике Дагестан, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Республики Дагестан, разрешение на строительство которых выдано в 2025 году, составляет 50,7 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, м²
ЖИЛСТРОЙ	38,1
Мастер	38,1
Каспий Сити	41,1
ДАГЕСТАНСТРОЙМАТЕРИАЛЫ	41,5
СЗ Рубин	47,9
Эффект Девелопмент. СЗ	48,5
СЗ Элитстрой	49,9
Унистрой	50,7
СЗ Сити Девелопмент	50,8
Мегаполис Девелопмент	52,5
СЗ Мосстрой	53,1
СЗ Новый Город	54,1
СЗ Строитель АРК	54,4
СЗ Ермошкина-113	54,7
СЗ Рассвет	55,2
СЗ Дагдомстрой	56,3
РД Девелопмент	56,5
Девелопер	56,8
СЗ Комбинат благоустройства г. Махачкалы	57,1
СЗ Дагжилстрой	57,3
ГК ООО АМА	57,6
Ростстрой	57,7
СЗ МАНАС-ПЛАСТ	57,7
ДК София	58,8
СЗ ФЛАГМАН	58,9
СЗ СМК Девелопмент	59,1
СЗ Южные Ворота	59,9
СЗ Восток-Строй	60,1
Ярд Групп	60,8
СЗ Квартал	60,8
СЗ Новая жизнь	60,9
СЗ Альреко	61,4
СЗ Береговой	61,8
ЖСК Новый Город	62,9
СК Новый Город	64,1
СЗ ЮСК	65,3
ГК Стандарт-Строй	66,8
СЗ ЕВРОСТРОЙ	66,9
Южный капитал	68,0
СТРОЙСЕРВИС	68,0
МОССТРОЙ	68,2
СЗ Золотая миля	68,5
СЗ ДагГорСтрой	69,0
Эль-Сам	69,1

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
СОЮЗ	69,1
Специализированный застройщик Ваш Дом	69,4
СЗ Стройдом	71,4
СЗ Золотые Пески	72,3
СЗ ДомСтройСевер	73,7
СЗ Аквамарин Капитал	75,6
СК Сити Строй Холдинг	76,5
СК Мегаполис	76,9
СЗ Элитный	121,3
Общий итог	59,0

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».

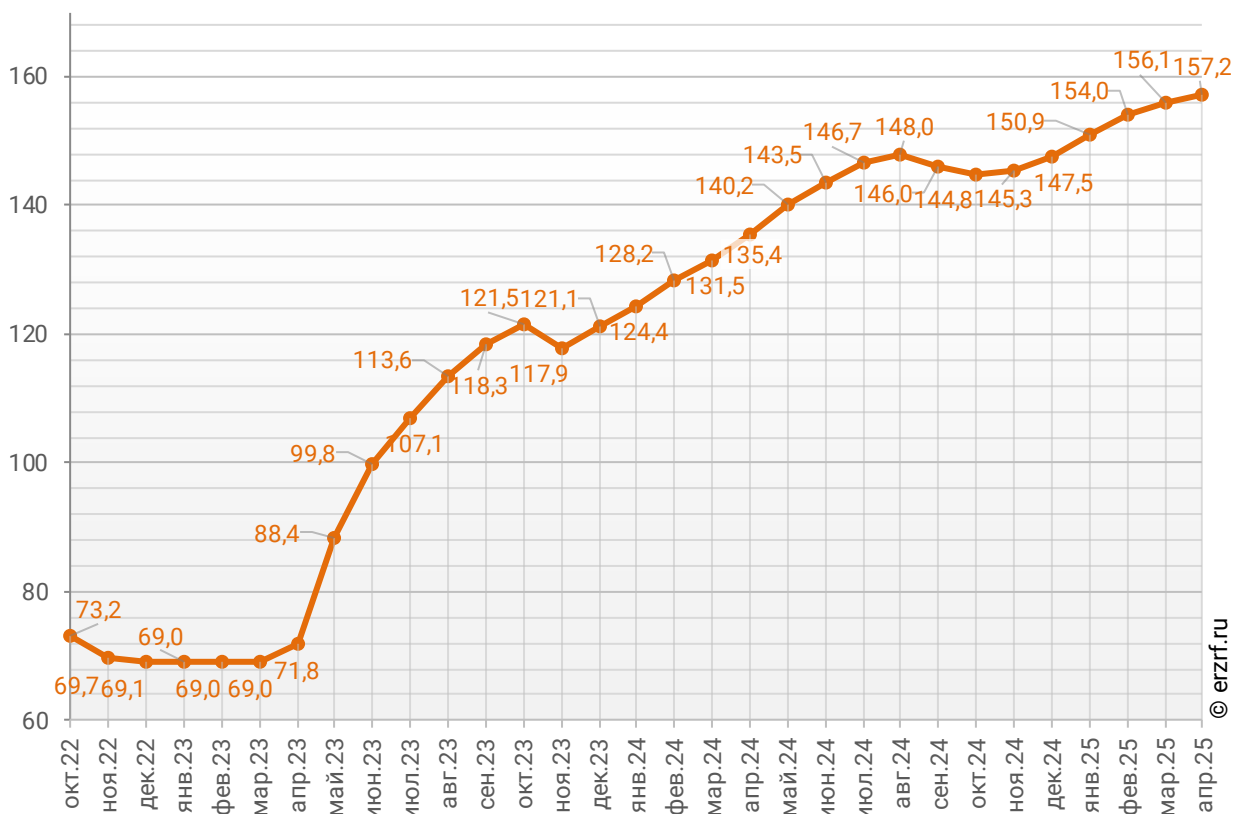
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Республике Дагестан

По состоянию на апрель 2025 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Республики Дагестан, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 157 158 рублей. За месяц цена выросла на 0,7%. За год цена увеличилась на 16,0%.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

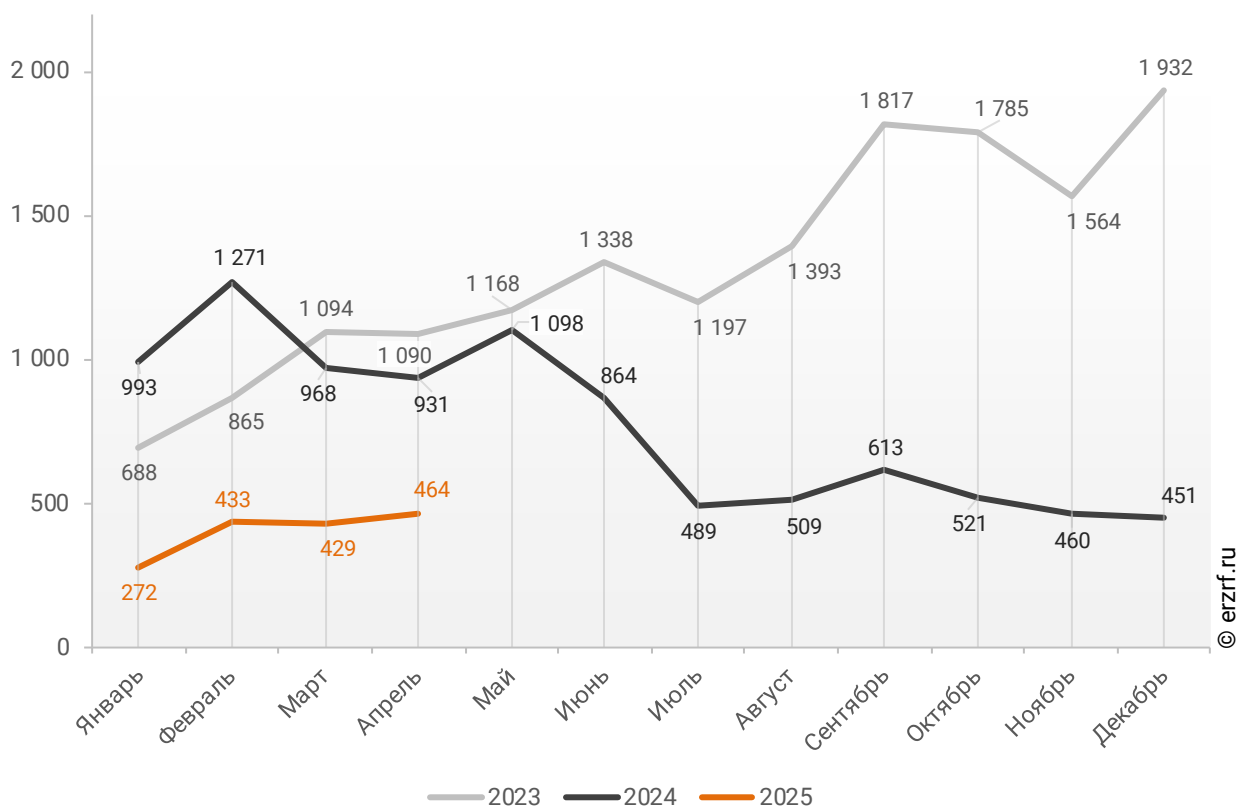
11. Ипотечное кредитование для жителей Республики Дагестан (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Дагестан

По данным Банка России, за 4 месяца 2025 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Республики Дагестан, составило 1 598, что на 61,6% меньше уровня 2024 г. (4 163 ИЖК), и на 57,2% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (3 737 ИЖК).

График 9

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг.

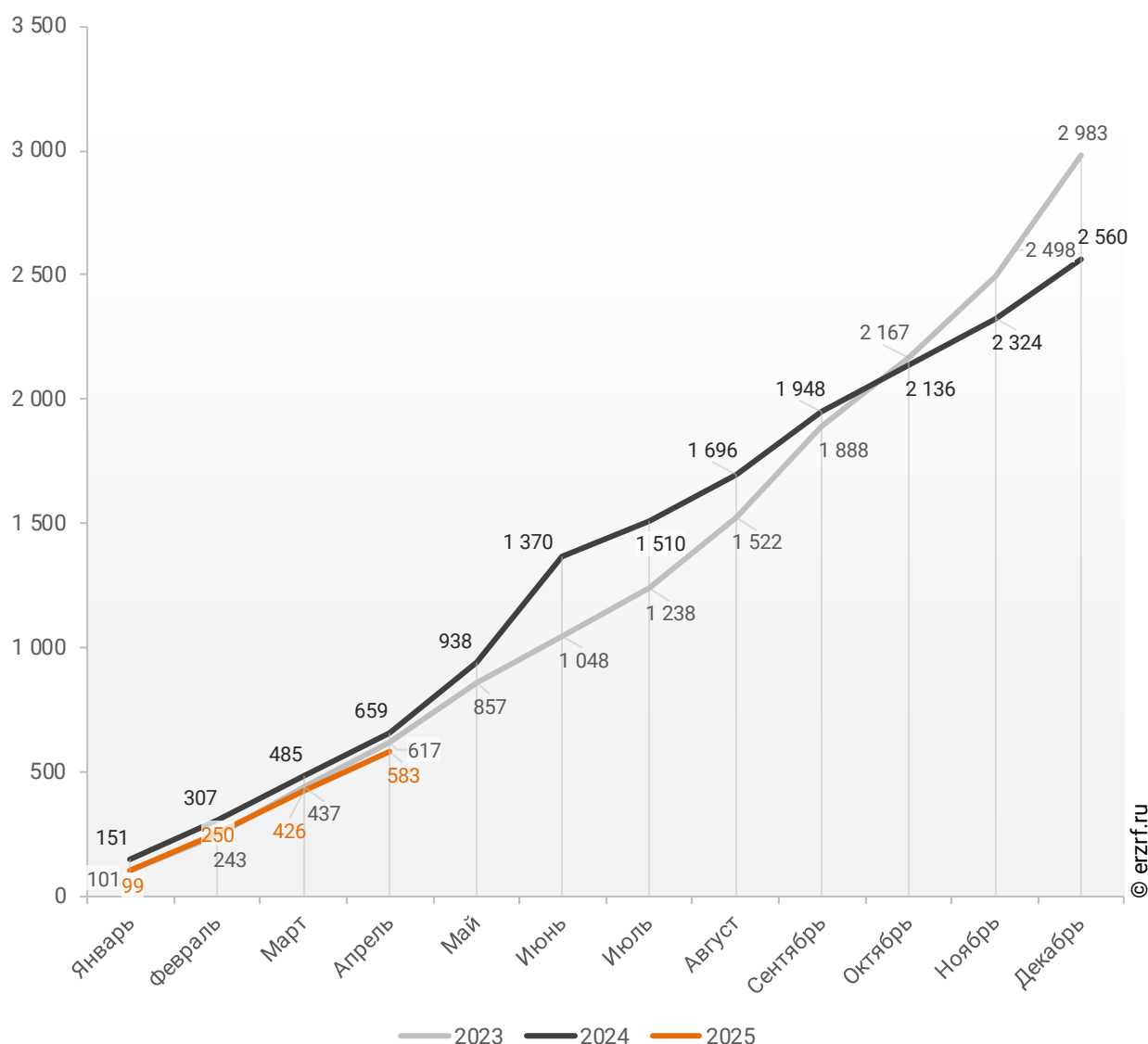


За 4 месяца 2025 г. количество ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 583, что на 11,5% меньше, чем в 2024 г. (659 ИЖК), и на 5,5% меньше соответствующего значения 2023 г. (617 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг., приведена на графике 10.

График 10

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг.

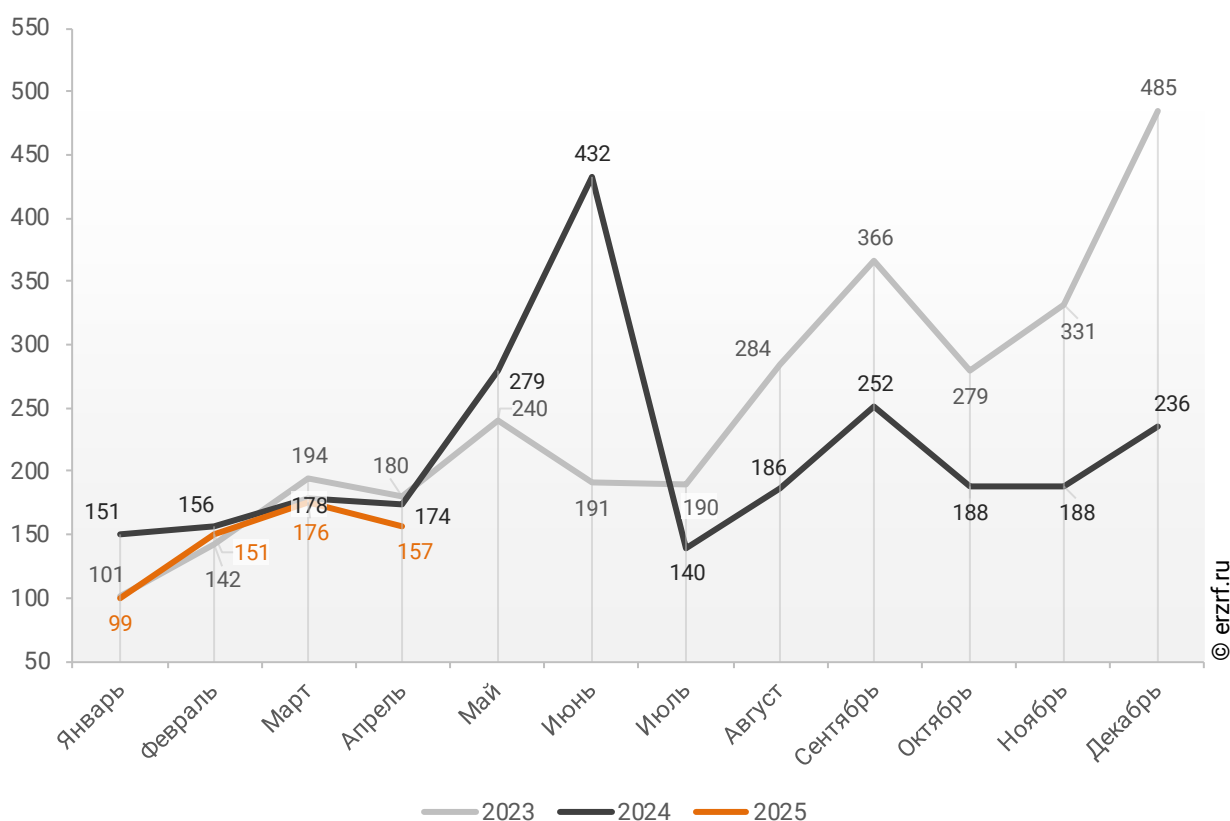


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Республике Дагестан в апреле 2025 года уменьшилось на 9,8% по сравнению с апрелем 2024 года (157 против 174 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика месячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг.

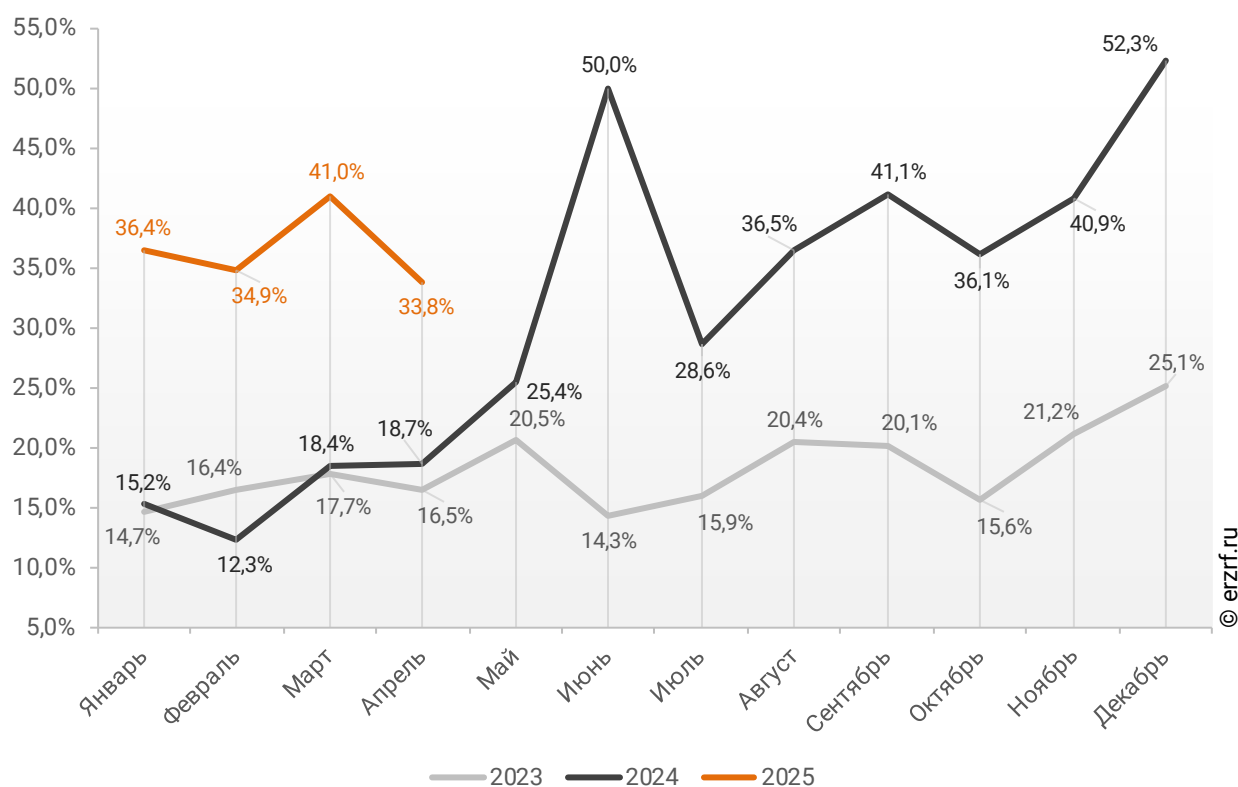


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 4 месяца 2025 г., составила 36,5% от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан за этот же период, что на 20,7 п.п. больше соответствующего значения 2024 г. (15,8%), и на 20,0 п.п. больше уровня 2023 г. (16,5%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг., приведена на графике 12.

График 12

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг.



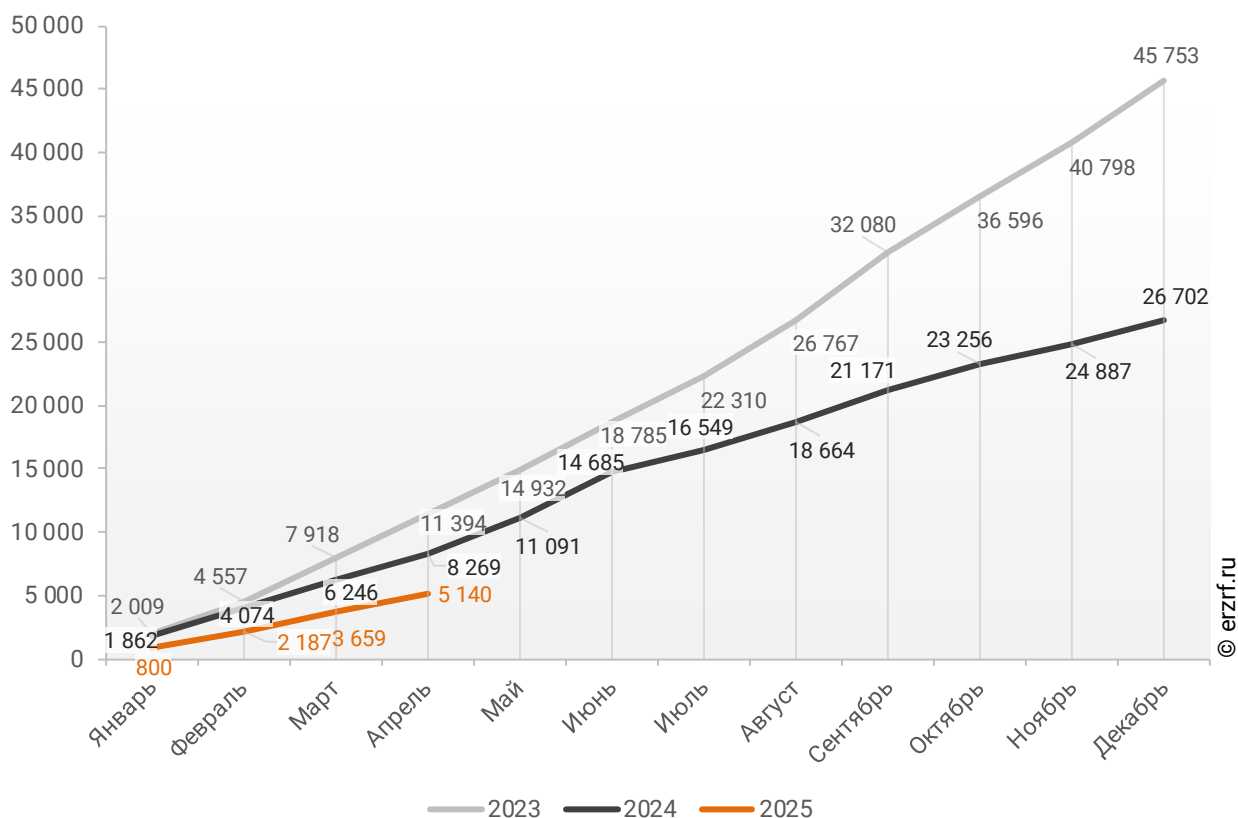
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Дагестан

По данным Банка России, за 4 месяца 2025 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан, составил 5,14 млрд ₽, что на 37,8% меньше уровня, достигнутого в 2024 г. (8,27 млрд ₽), и на 54,9% меньше аналогичного значения 2023 г. (11,39 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 13.

График 13

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг., млн ₽

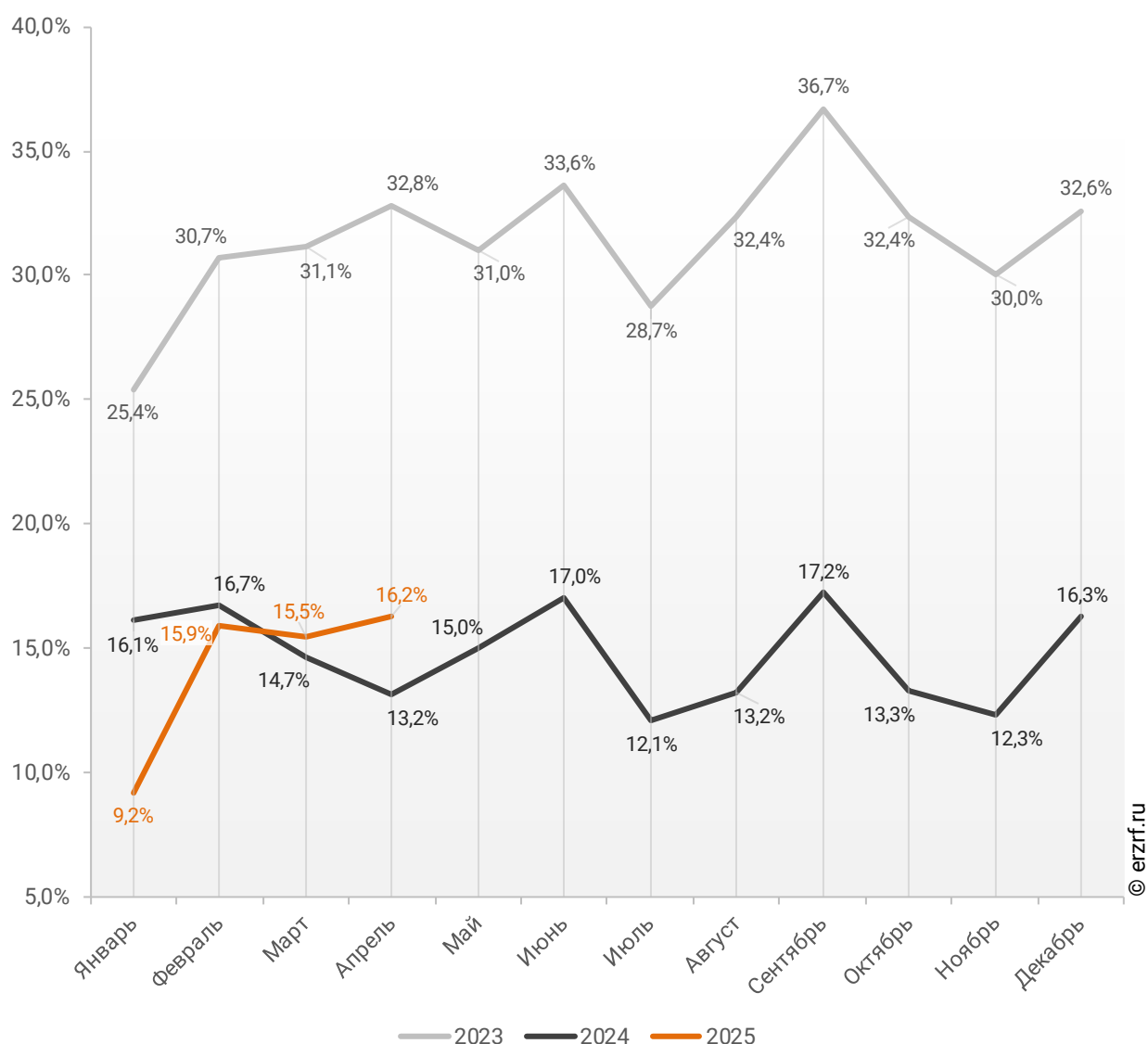


В общем объеме кредитов, выданных за 4 месяца 2025 г. жителям Республики Дагестан (36,10 млрд ₽), доля ИЖК составила 14,2%, что на 0,8 п.п. меньше соответствующего значения 2024 г. (15,0%), и на 16,1 п.п. меньше уровня 2023 г. (30,3%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг., приведена на графике 14.

График 14

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг.

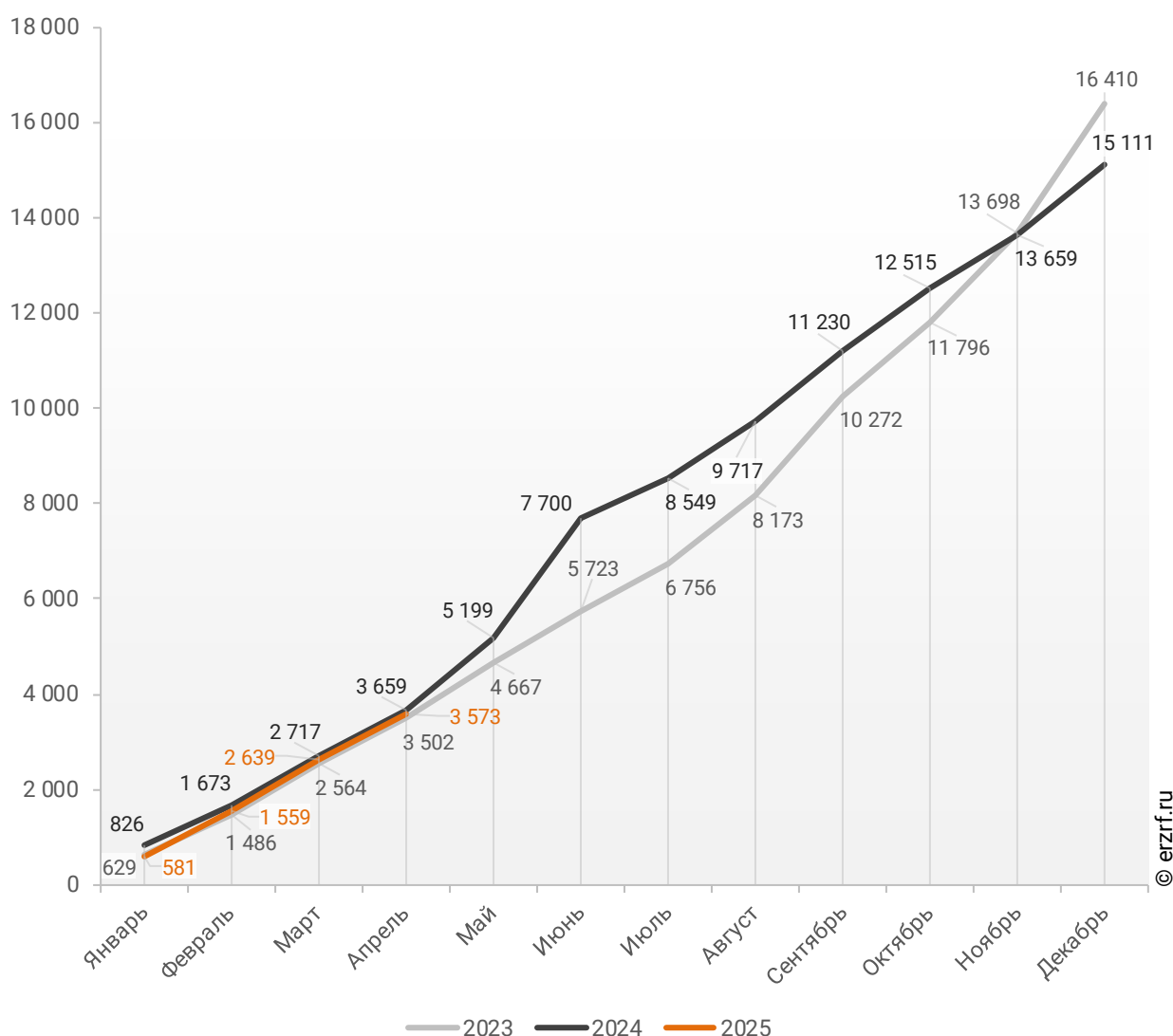


За 4 месяца 2025 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан под залог ДДУ, составил 3,57 млрд ₽ (69,5% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан). Это на 2,4% меньше аналогичного значения 2024 г. (3,66 млрд ₽), и на 2,0% больше, чем в 2023 г. (3,50 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 15.

График 15

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг., млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 4 месяца 2025 г. жителям Республики Дагестан (36,10 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 9,9%, что на 3,2 п.п. больше уровня 2024 г. (6,7%), и на 0,6 п.п. больше уровня, достигнутого в 2023 г. (9,3%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг., накопленным итогом и помесечно 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 2023 – 2025 гг.

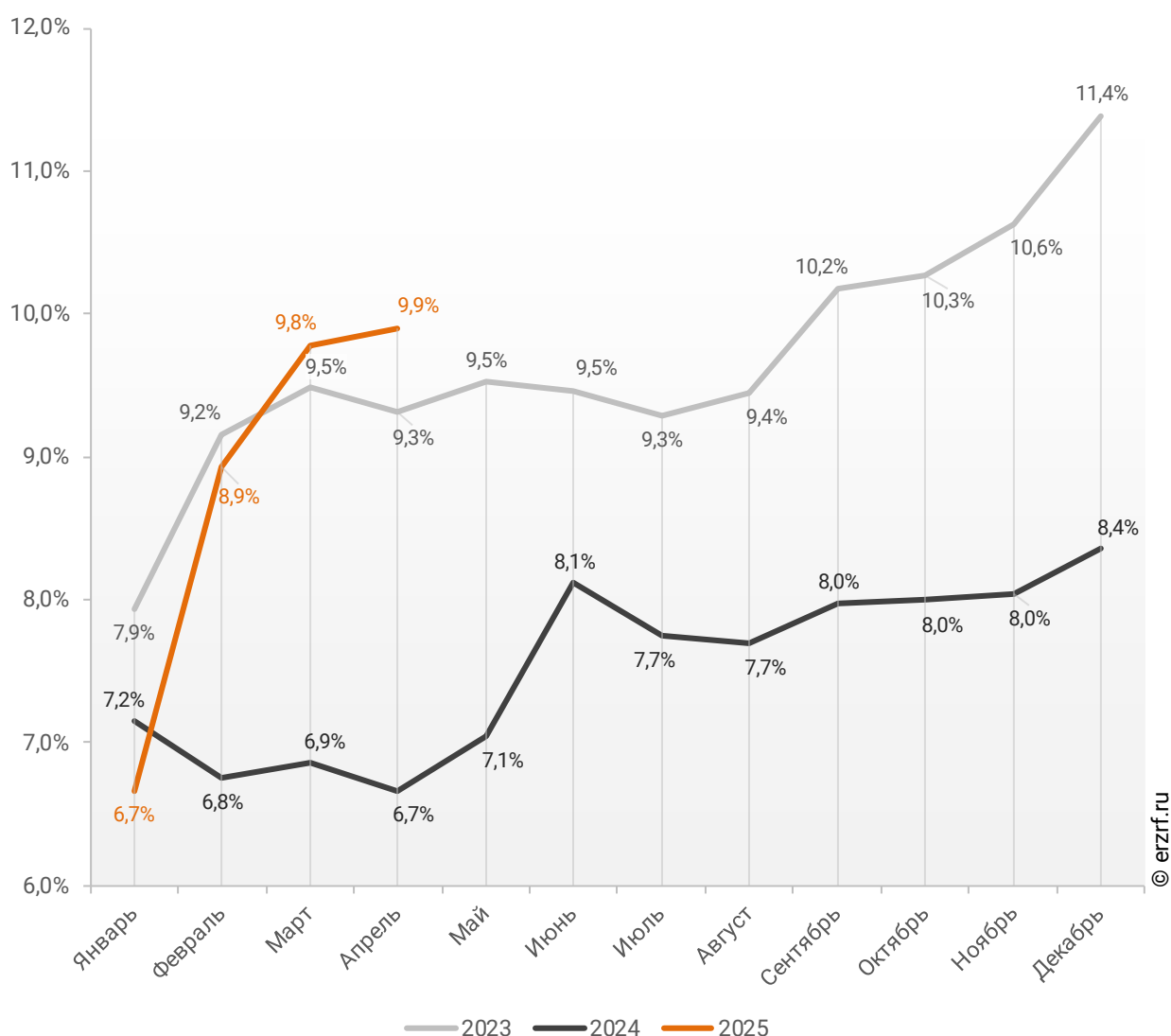
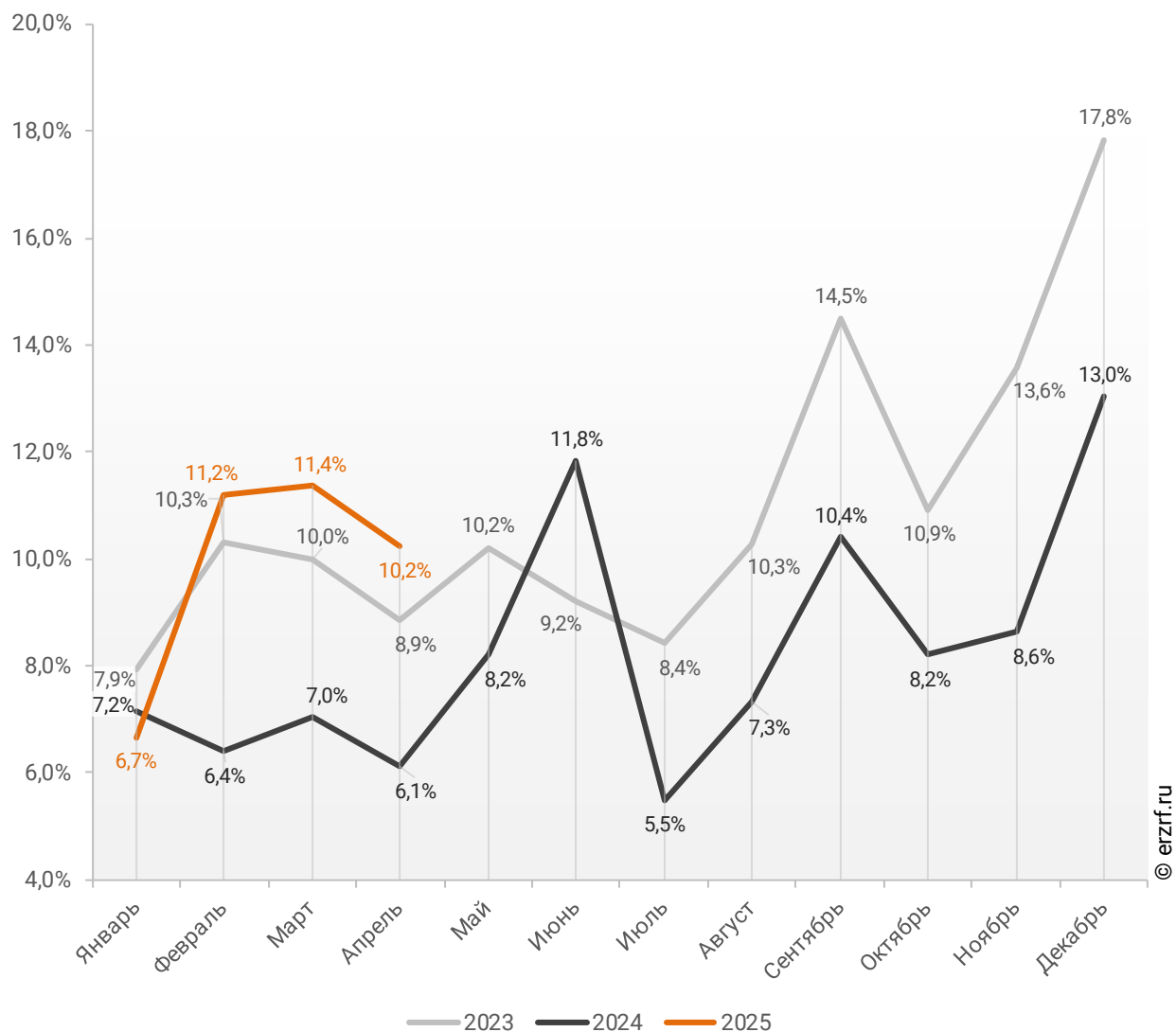


График 17

**Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг.**

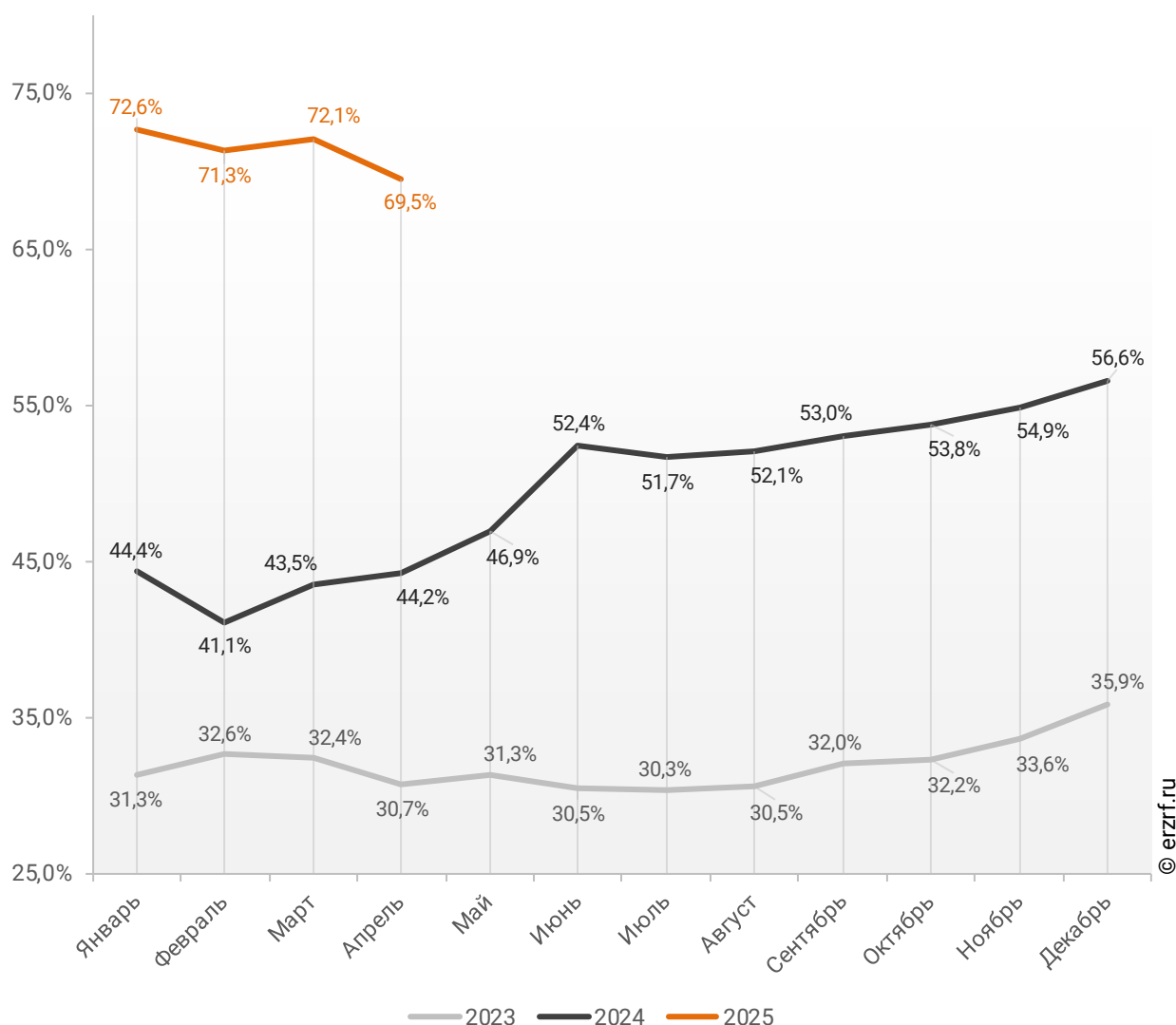


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 4 месяца 2025 г., составила 69,5% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан за этот же период, что на 25,3 п.п. больше, чем в 2024 г. (44,2%), и на 38,8 п.п. больше соответствующего значения 2023 г. (30,7%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг., приведена на графике 18.

График 18

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг.

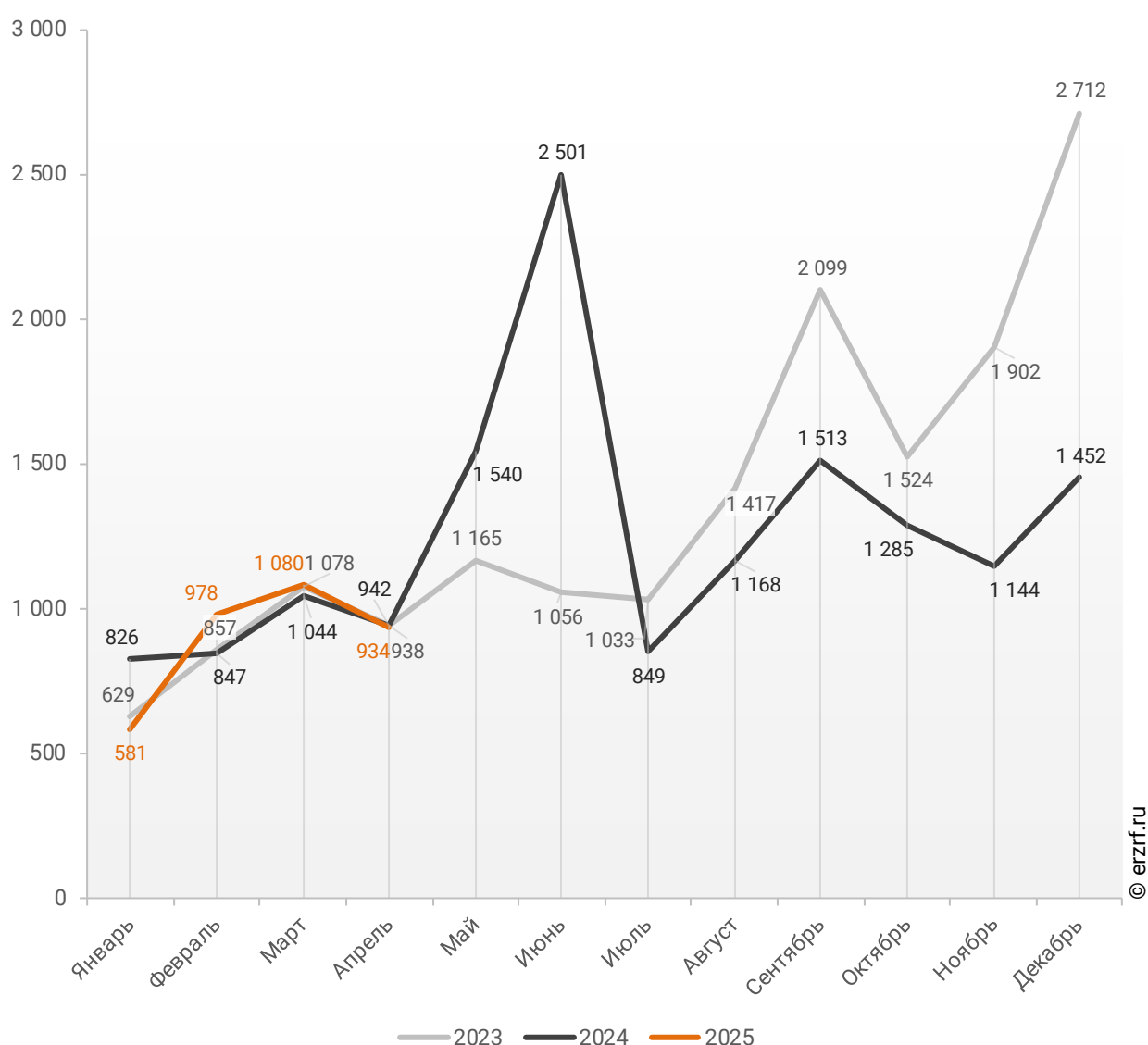


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Республике Дагестан в апреле 2025 года, уменьшился на 0,8% по сравнению с апрелем 2024 года (934 млн ₽ против 942 млн ₽ годом ранее).

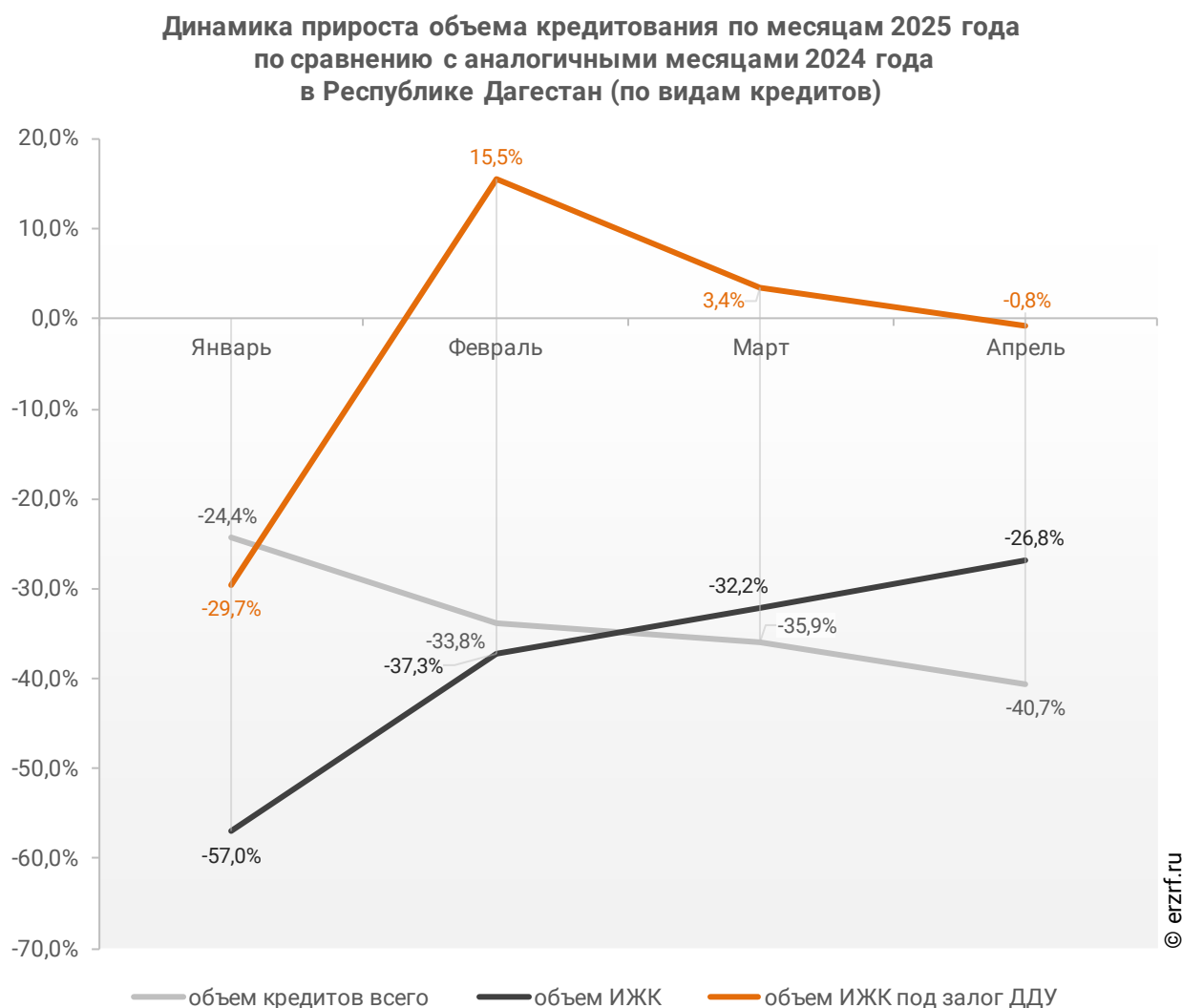
Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 19.

График 19

Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг., млн ₽



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 0,8% в апреле 2025 года по сравнению с апрелем 2024 года сопровождалось уменьшением объема всех видов кредитов на 40,7% (9,12 млрд ₽ против 15,38 млрд ₽ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 26,8% (1,48 млрд ₽ против 2,02 млрд ₽ годом ранее) (График 20).

График 20


По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Республике Дагестан кредитов всех видов за январь – апрель составила 9,9%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 69,5%.

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

По официальной статистике Банка России в апреле 2025 г. средний размер ИЖК в Республике Дагестан составил 3,19 млн ₽, что на 46,9% больше уровня, достигнутого в 2024 г. (2,17 млн ₽), и на 0,1% больше аналогичного значения 2023 г. (3,19 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

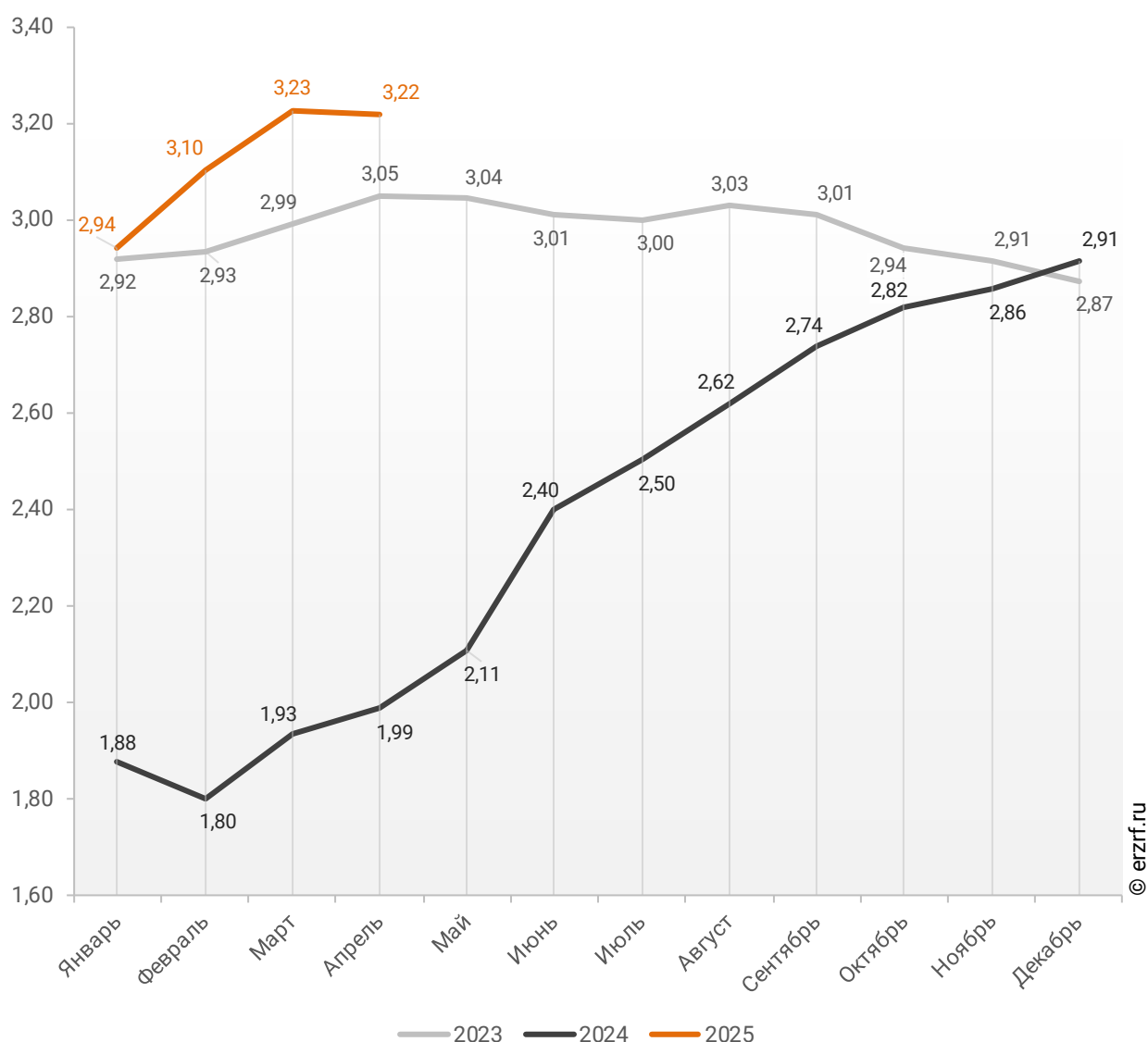


По данным Банка России, за 4 месяца 2025 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан, накопленным итогом составил 3,22 млн ₽, что на 62,0% больше, чем в 2024 г. (1,99 млн ₽), и на 5,5% больше соответствующего значения 2023 г. (3,05 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг., млн ₽

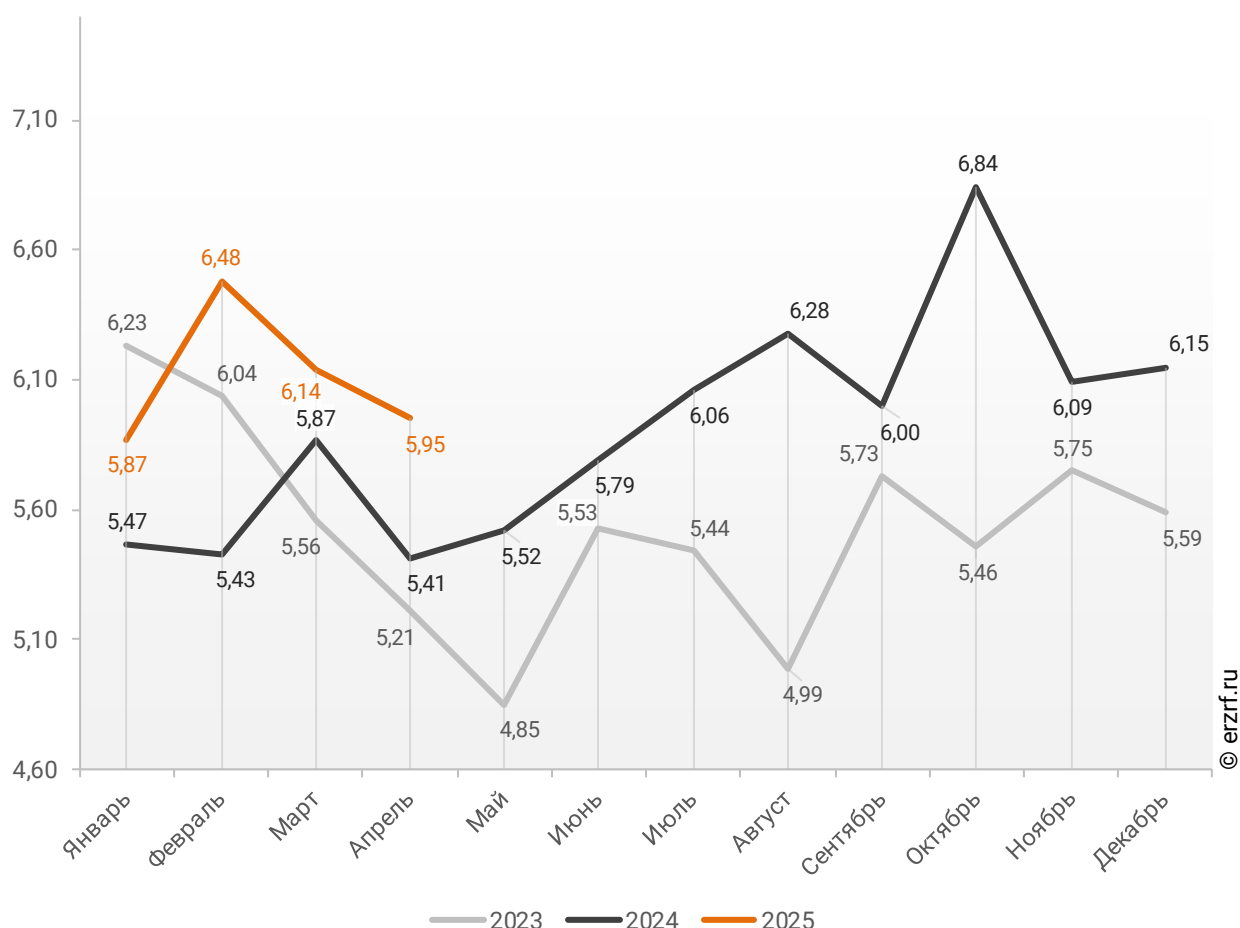


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Республике Дагестан в апреле 2025 года увеличился на 10,0% по сравнению с апрелем 2024 года (5,95 млн ₽ против 5,41 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 3,1%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг., млн ₽

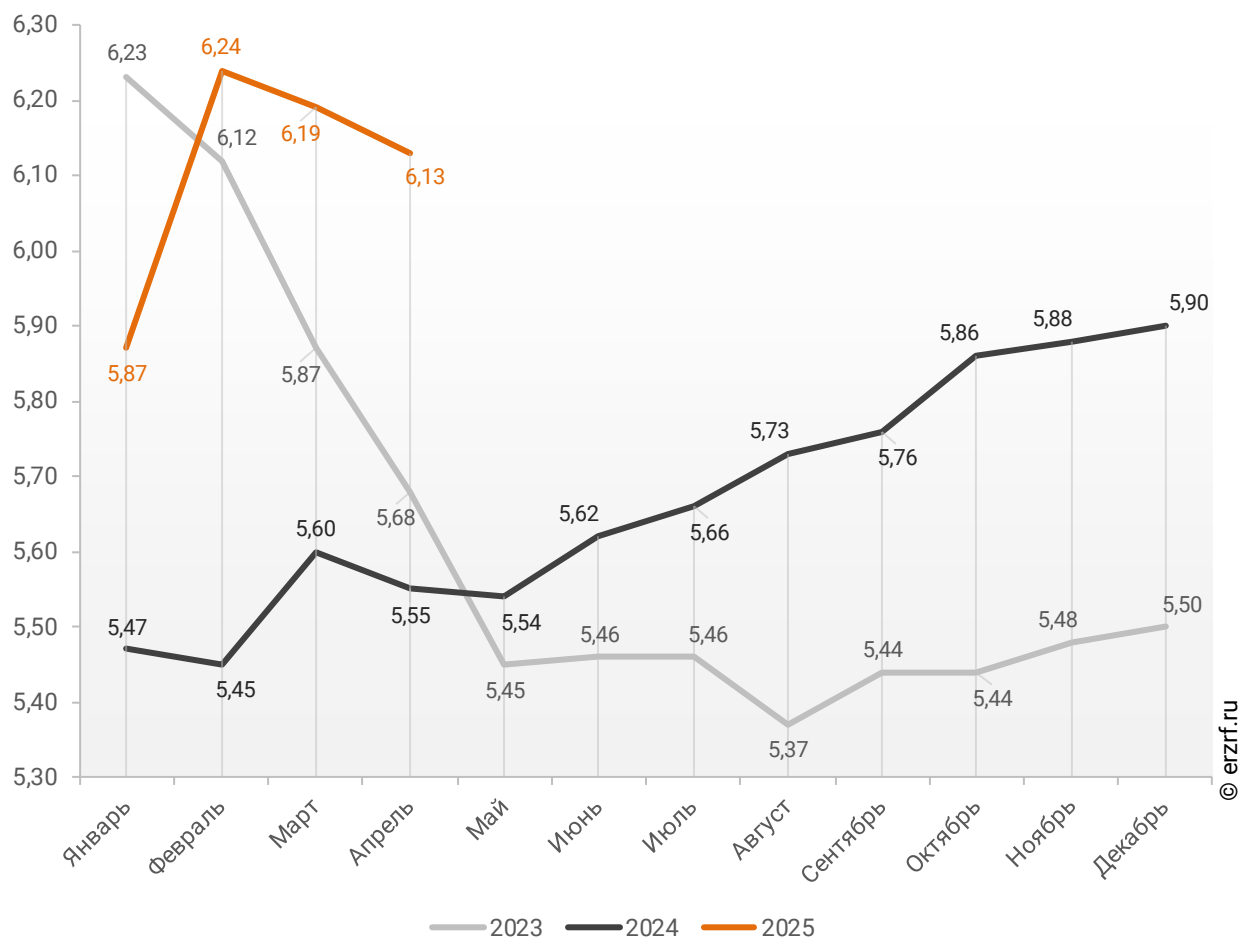


По данным Банка России, за 4 месяца 2025 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан, накопленным итогом составил 6,13 млн ₽ (на 90,6% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан). Это на 10,5% больше соответствующего значения 2024 г. (5,55 млн ₽), и на 7,9% больше уровня 2023 г. (5,68 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

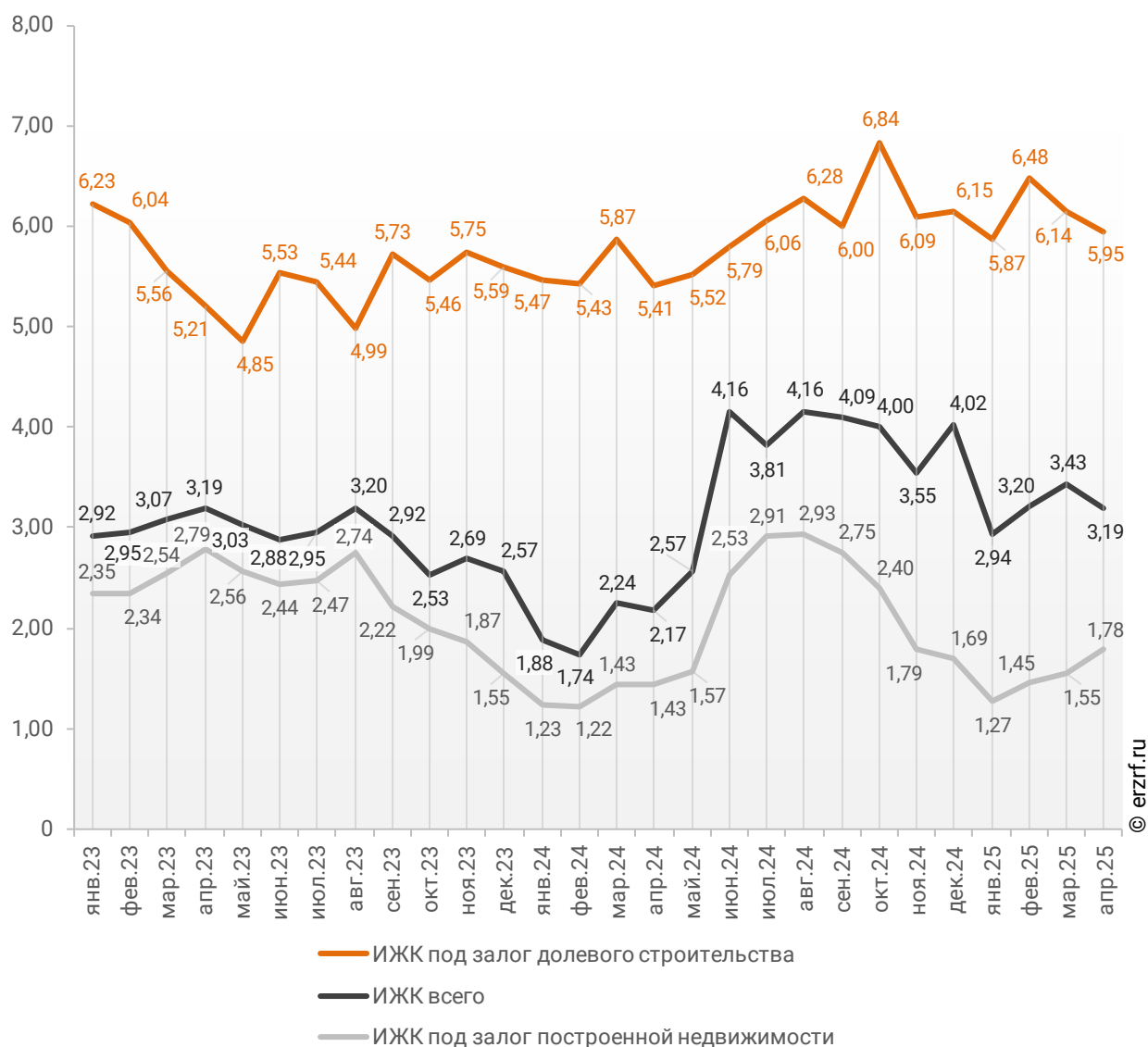
График 24

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг., млн ₽



Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 24,5% – с 1,43 млн ₽ до 1,78 млн ₽.

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

График 25
Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Республике Дагестан, млн ₽


За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 44,0 п. п. – с 278,3% до 234,3%.

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

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в апреле 2025 года в Республике Дагестан, средневзвешенная ставка составила 8,06%. По сравнению с апрелем 2024 года ставка снизилась на 2,33 п. п. (с 10,39% до 8,06%).

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

График 26

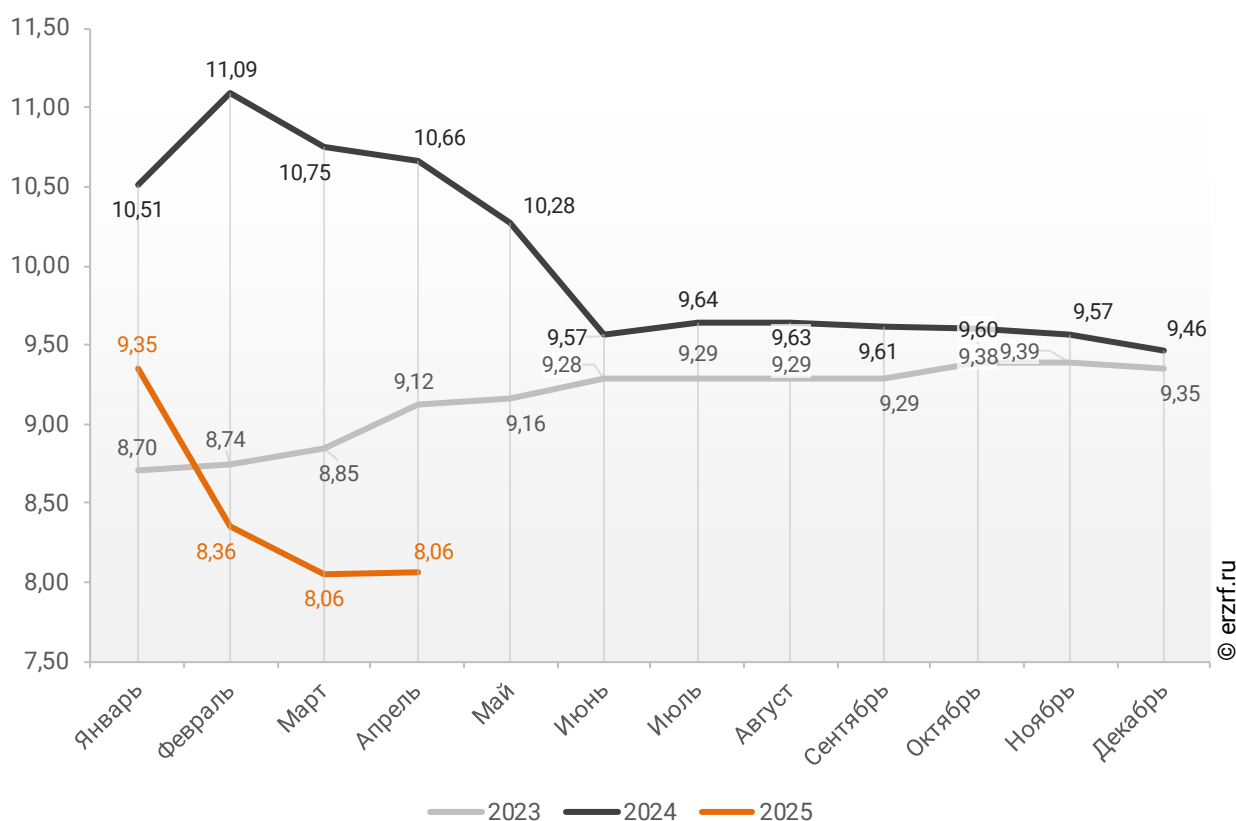


По данным Банка России, за 4 месяца 2025 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан, накопленным итогом составила 8,06%, что на 2,60 п.п. меньше, чем в 2024 г. (10,66%), и на 1,06 п.п. меньше соответствующего значения 2023 г. (9,12%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан, накопленным итогом в 2023 – 2025 гг., представлена на графике 27.

График 27

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан, накопленным итогом в 2023 – 2025 гг.

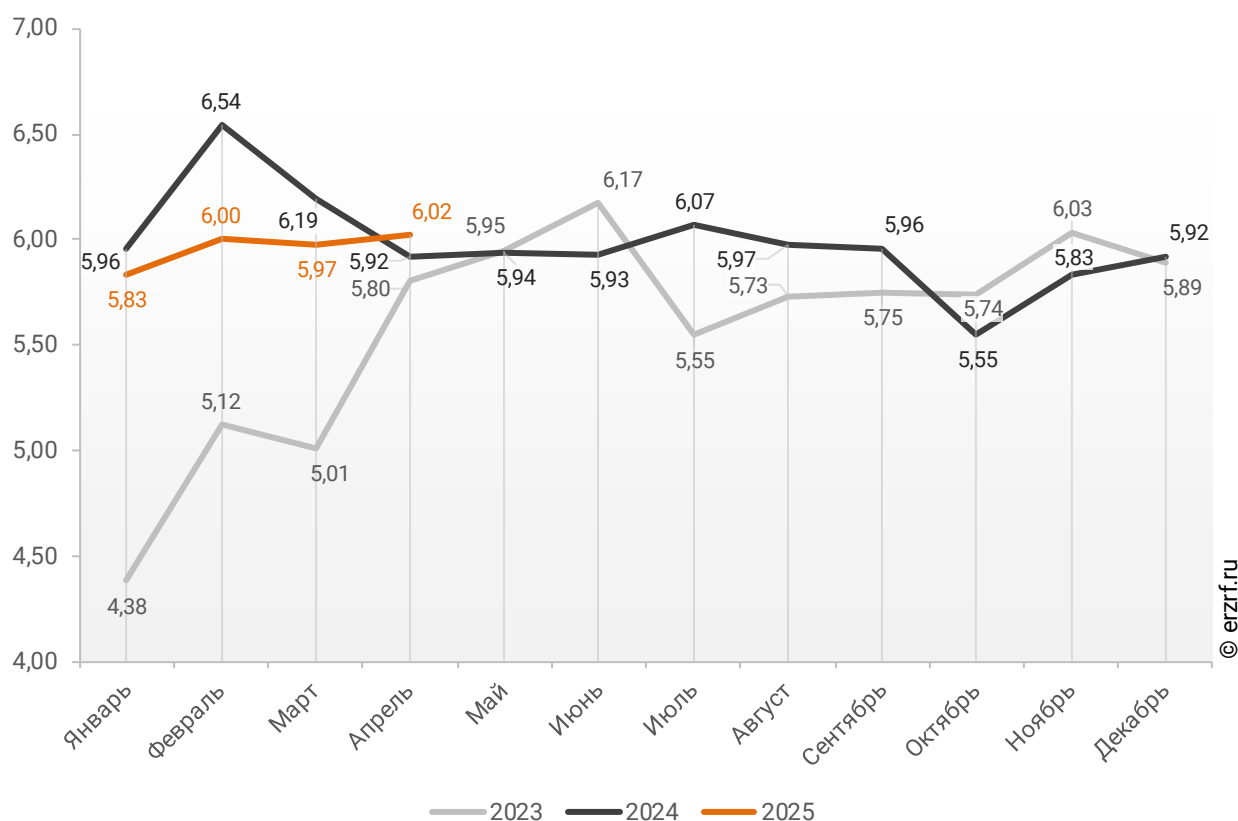


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Республике Дагестан в апреле 2025 года, составила 6,02%, что на 0,10 п. п. больше аналогичного значения за апрель 2024 года (5,92%).

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

График 28

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

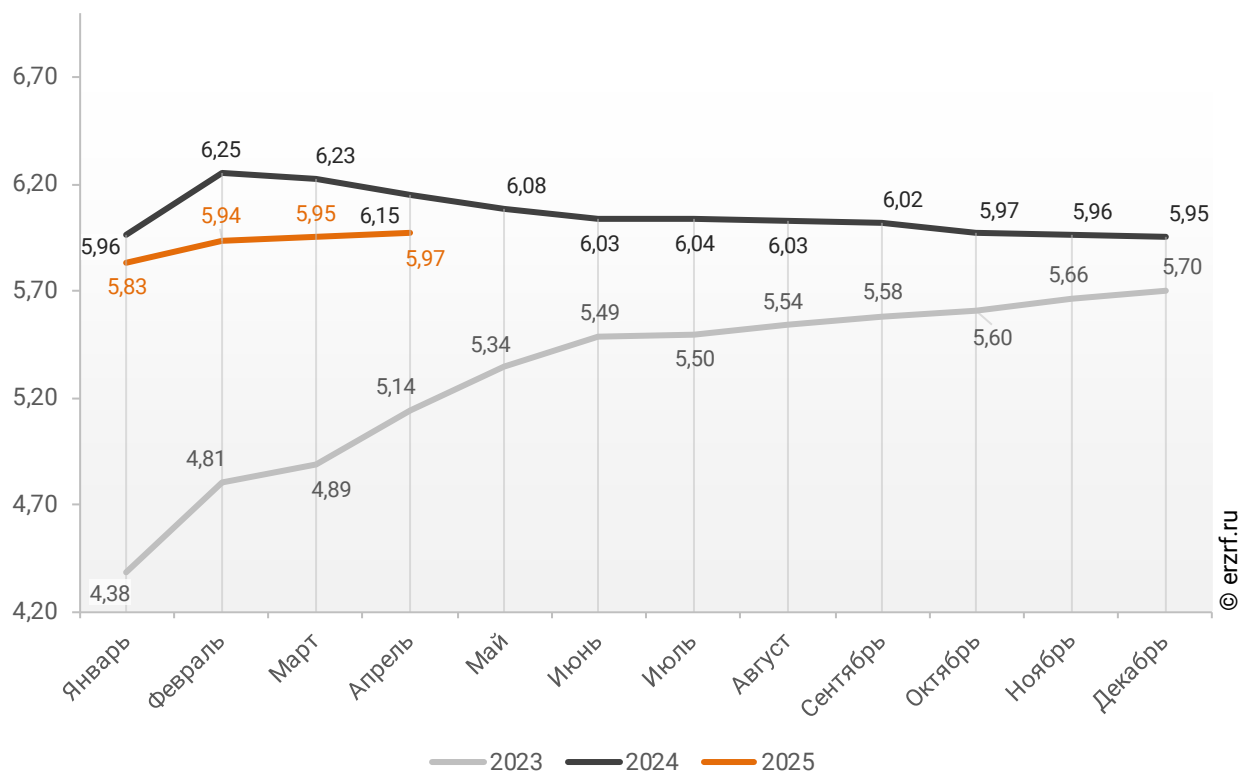


По данным Банка России, за 4 месяца 2025 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Республики Дагестан, накопленным итогом составила 5,97% (на 2,09 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,18 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2024 г. (6,15%), и на 0,83 п.п. больше аналогичного значения 2023 г. (5,14%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг., представлена на графике 29.

График 29

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан в 2023 – 2025 гг.

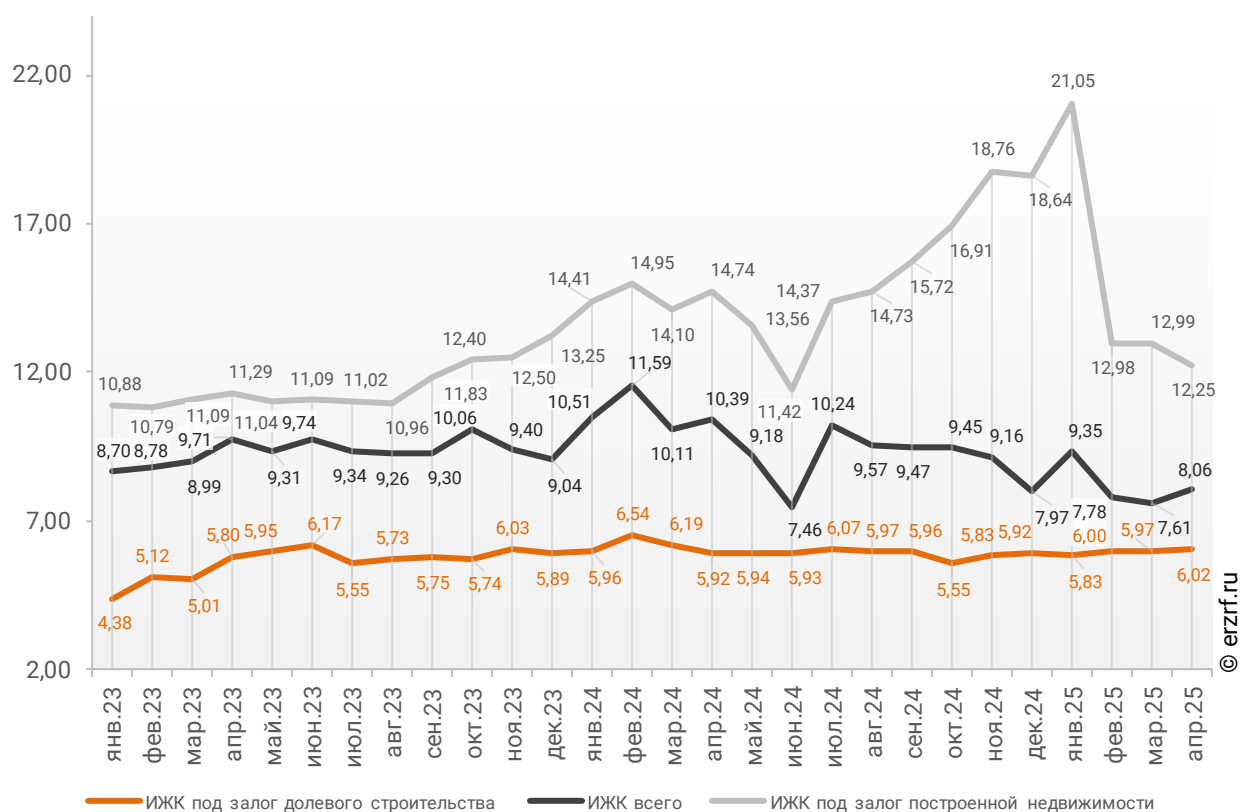


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Республике Дагестан в апреле 2025 года составила 12,25%, что на 2,49 п. п. меньше значения за апрель 2024 года (14,74%).

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

График 30

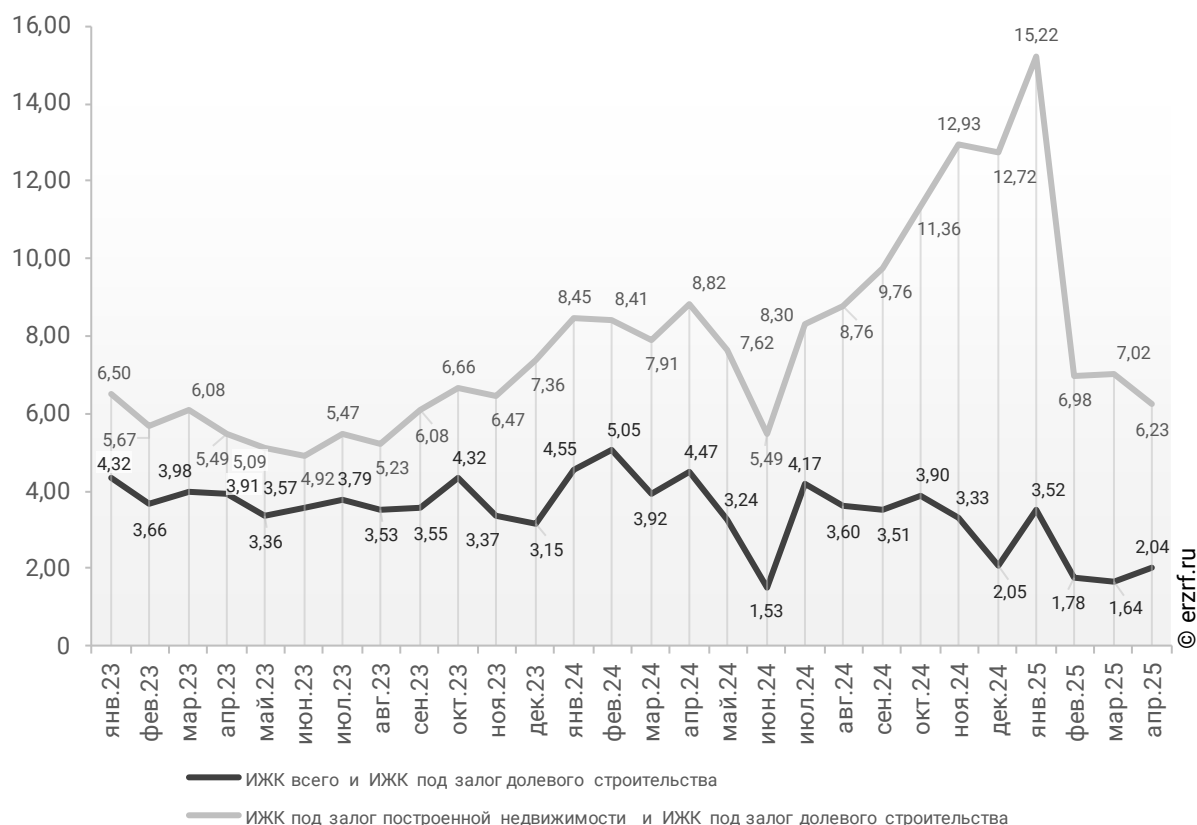
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Республике Дагестан, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Республике Дагестан уменьшилась с 4,47 п. п. до 2,04 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Республике Дагестан за год уменьшилась с 8,82 п. п. до 6,23 п. п. (График 31).

График 31

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

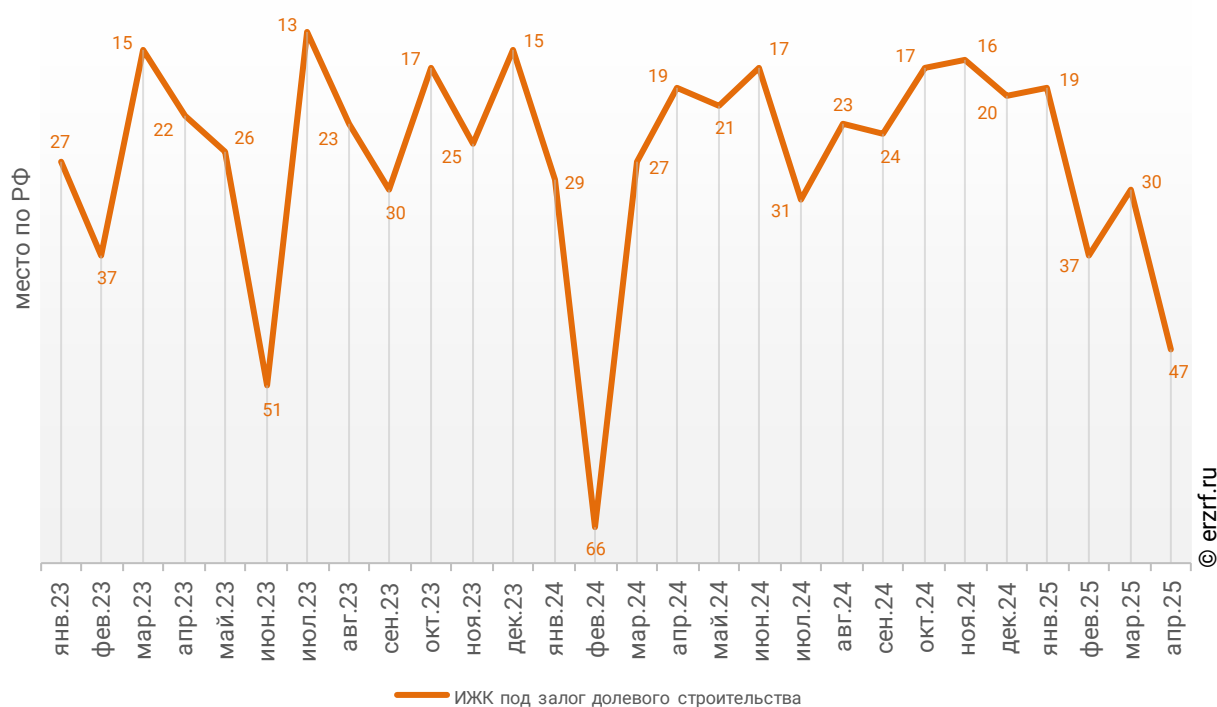


Республика Дагестан занимает 73-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Республика Дагестан занимает 47-е место, и 88-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

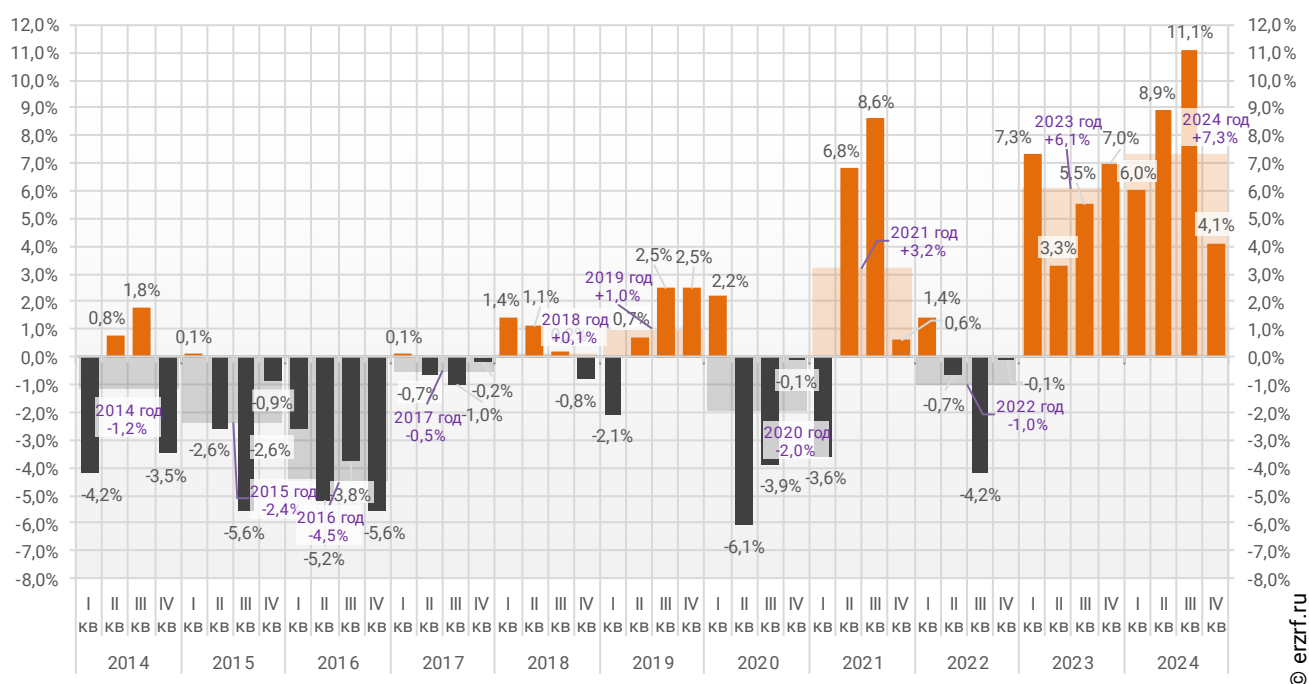


12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения в I квартале 2025 года выросли на 8,4% (квартал к кварталу прошлого года). (График 33).

График 33

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

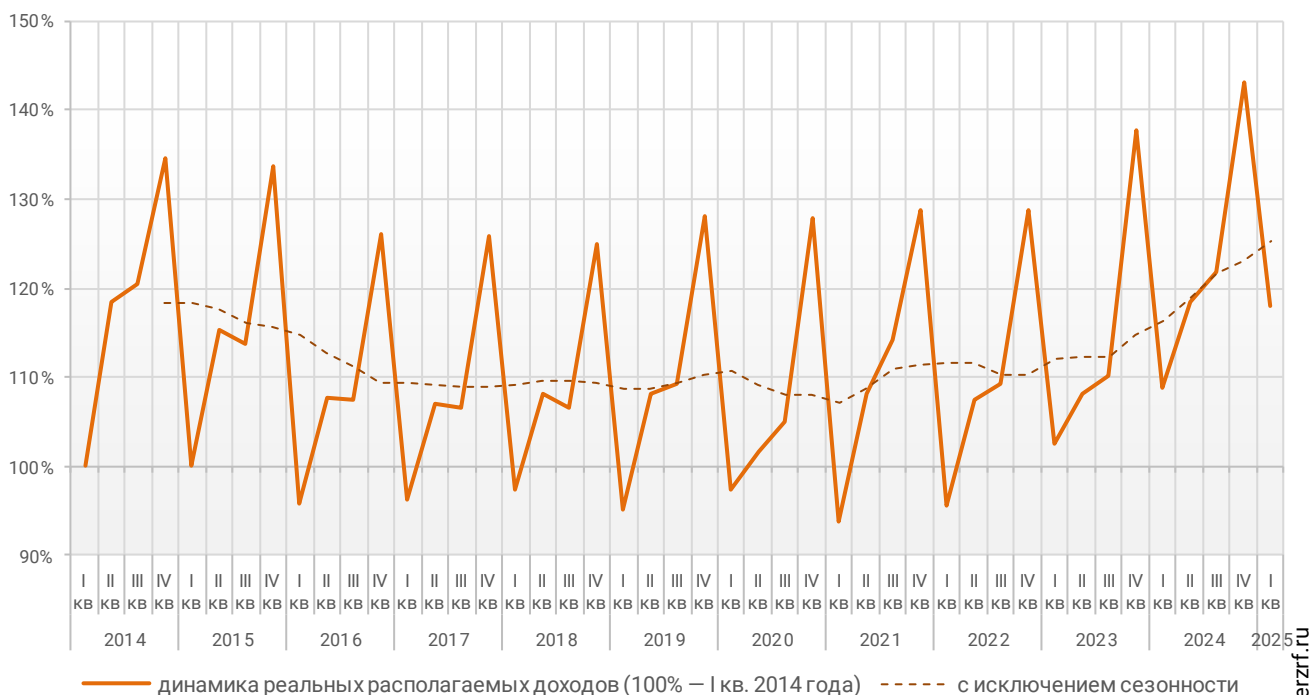


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленный с 2014 года рост реальных располагаемых доходов к I кварталу 2025 года составил 17,9% (График 34).

График 34

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



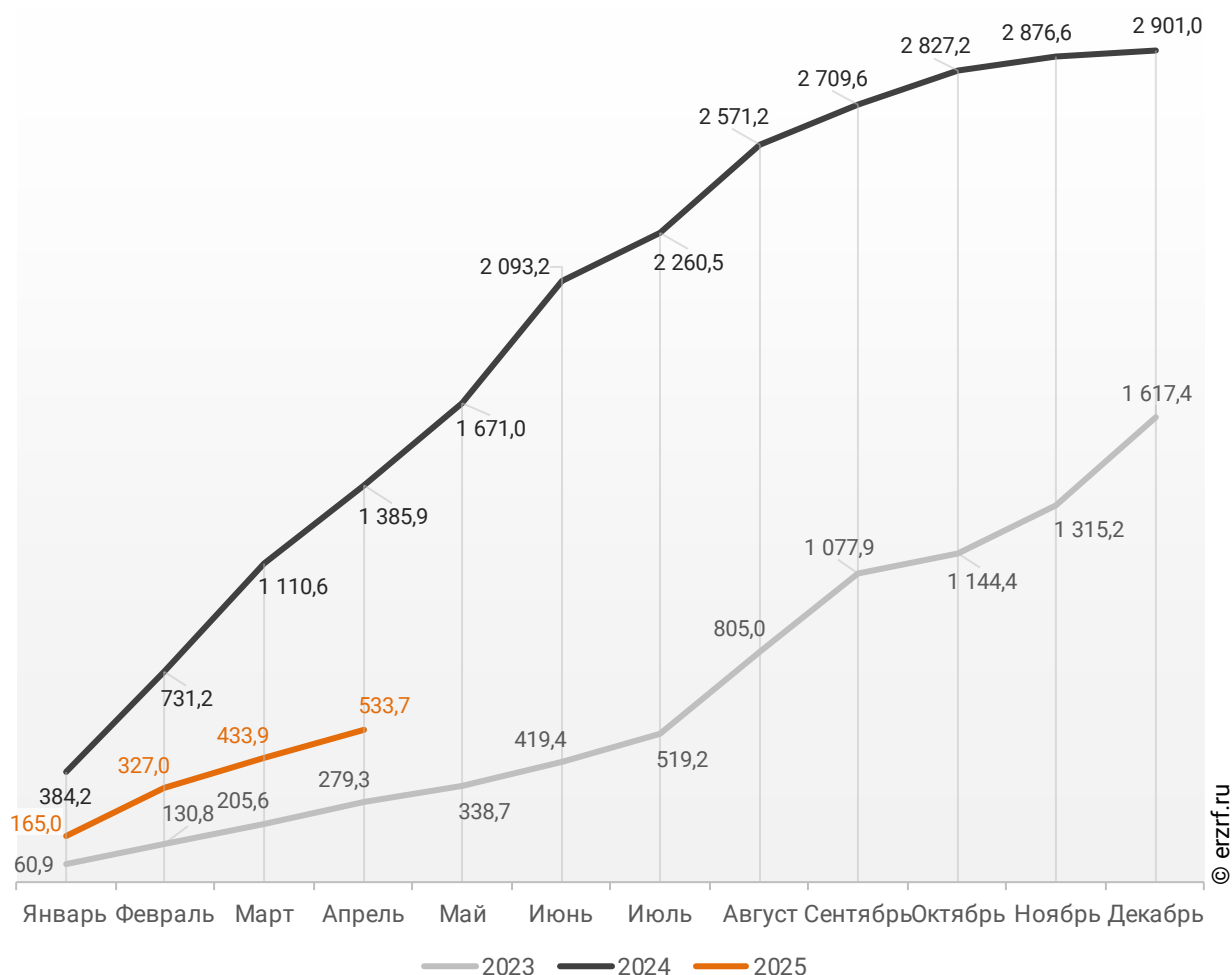
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 4 месяца 2025 г. показывает снижение на 61,5% графика ввода жилья в Республике Дагестан в 2025 г. по сравнению с 2024 г. и превышение на 91,1% по отношению к 2023 г. (График 35).

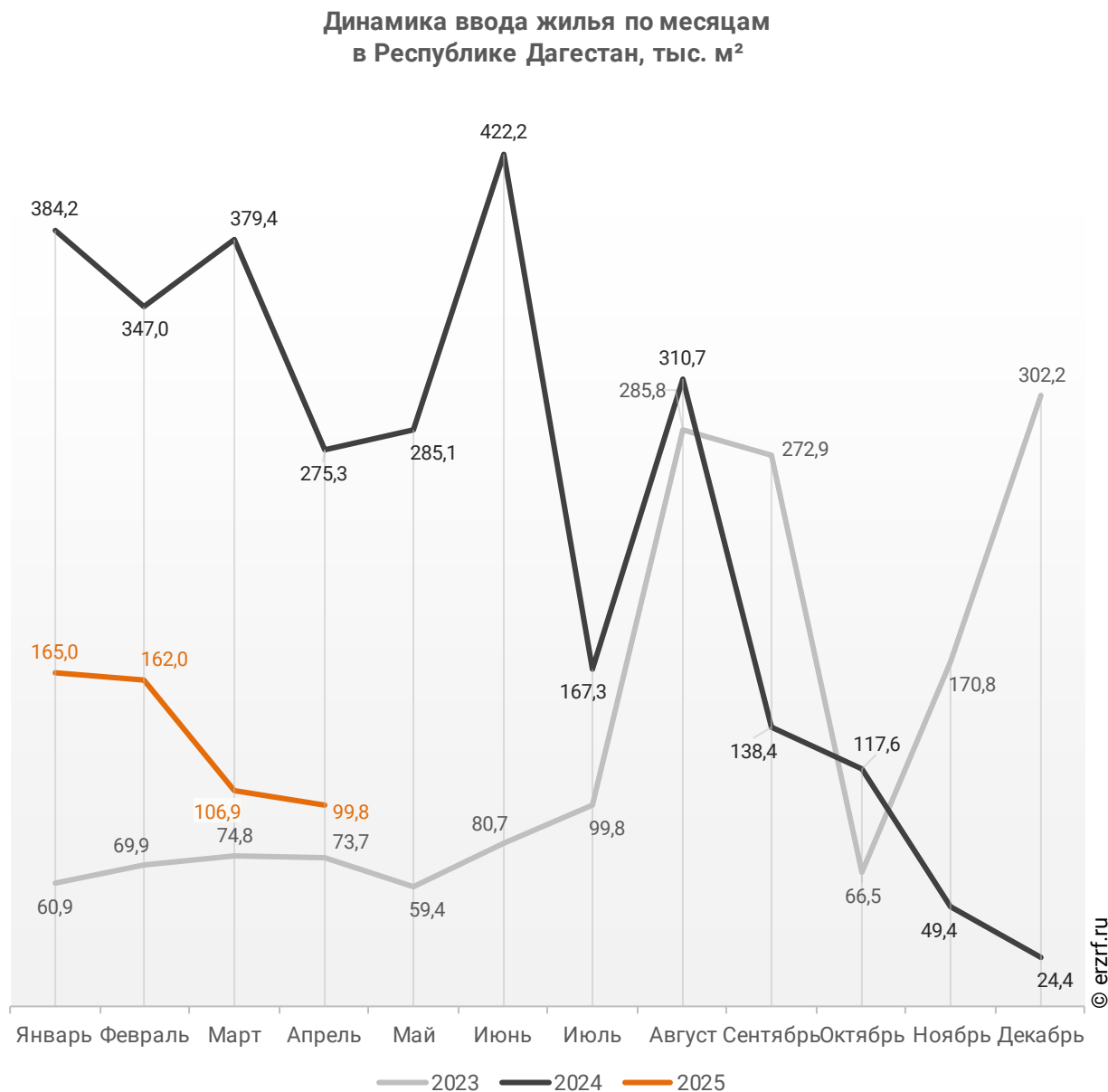
График 35

Ввод жилья в Республике Дагестан
накопленным итогом по годам в 2023 – 2025 гг., тыс. м²



В апреле 2025 года в Республике Дагестан введено 99,8 тыс. м² жилья. Это на 63,7%, или на 175,5 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2024 года (График 36).

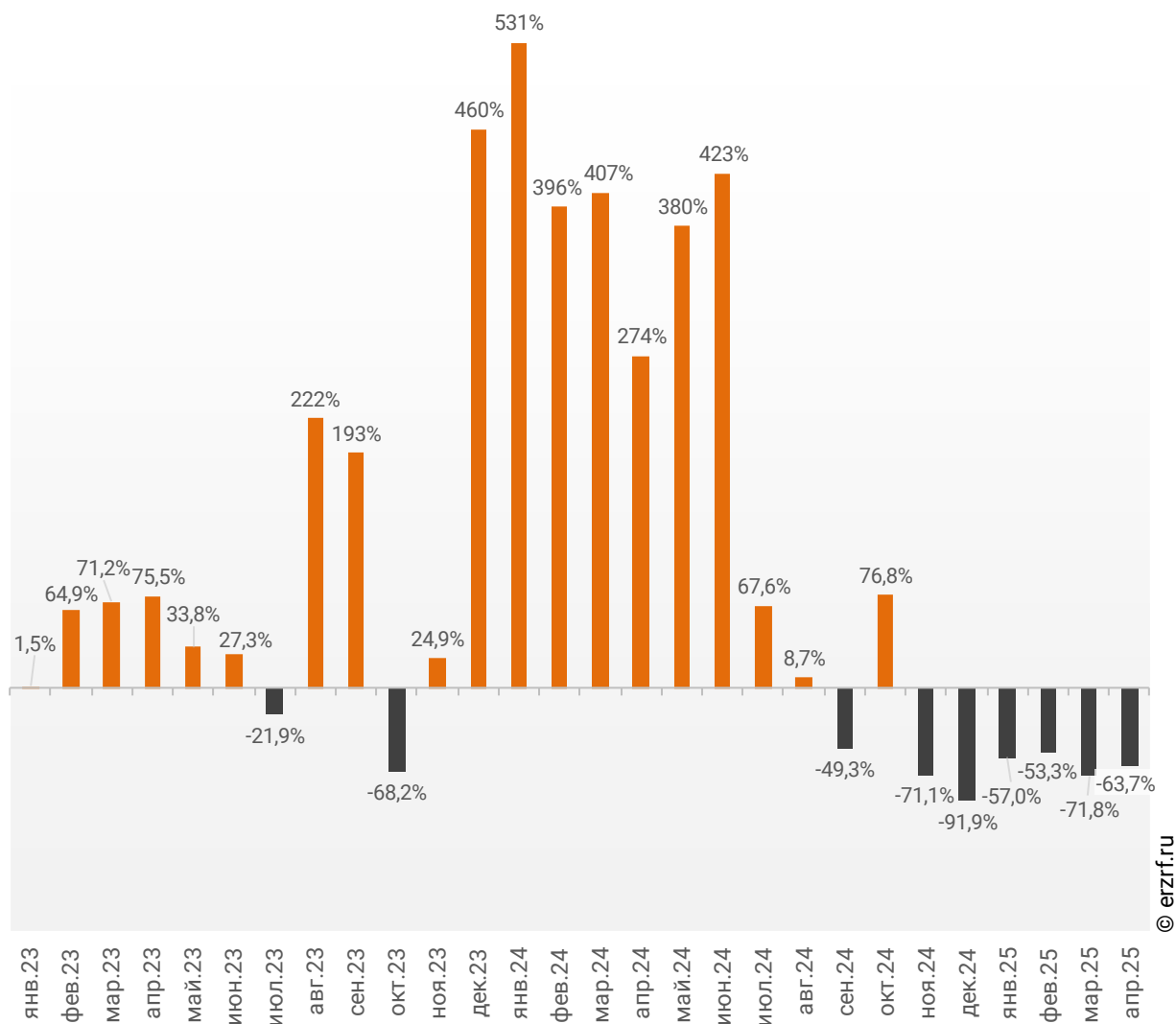
График 36



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Республике Дагестан шестой месяц подряд.

График 37

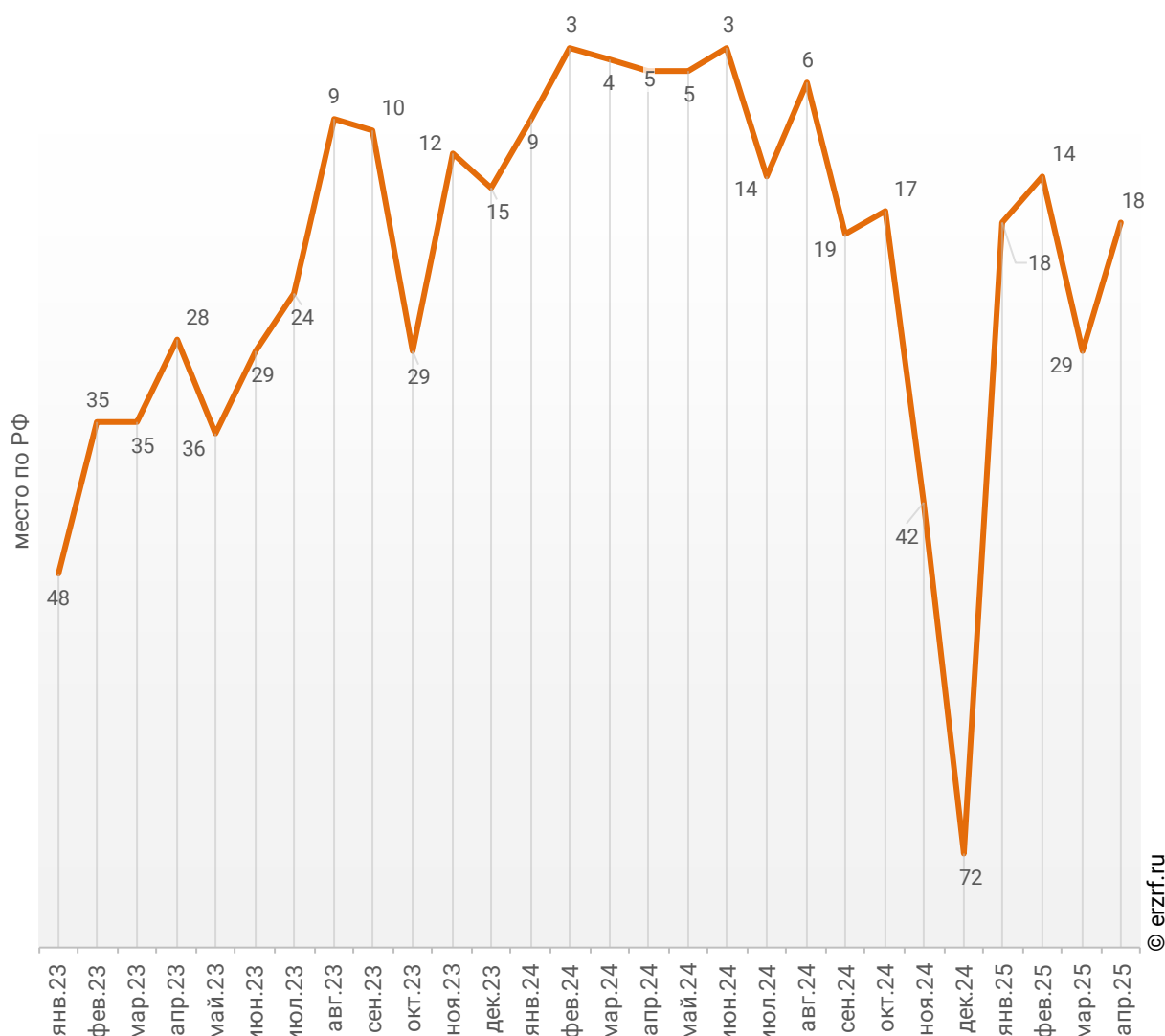
**Динамика прироста ввода жилья в Республике Дагестан,
месяц к месяцу прошлого года, %**



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Республика Дагестан занимает 18-е место по показателю ввода жилья за апрель 2025 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 84-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 84-м месте. (График 38).

График 38

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

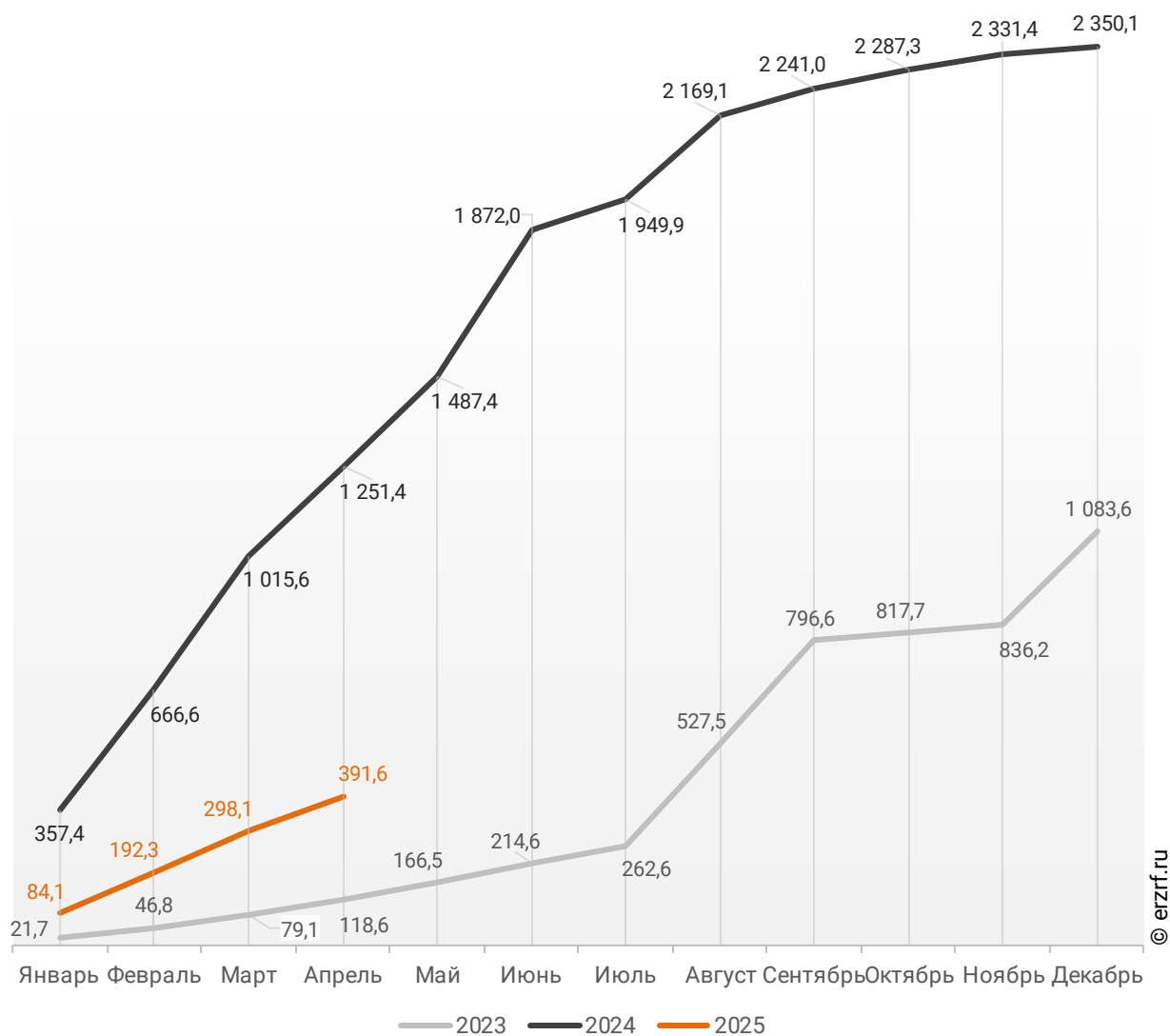


За январь – апрель 2025 года по показателю ввода жилья Республика Дагестан занимает 21-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 85-е место, а по динамике относительного прироста – 85-е место.

В Республике Дагестан за 4 месяца 2025 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 68,7% по отношению к аналогичному периоду 2024 г. и превышение на 230,2% по отношению к 2023 г. (График 39).

График 39

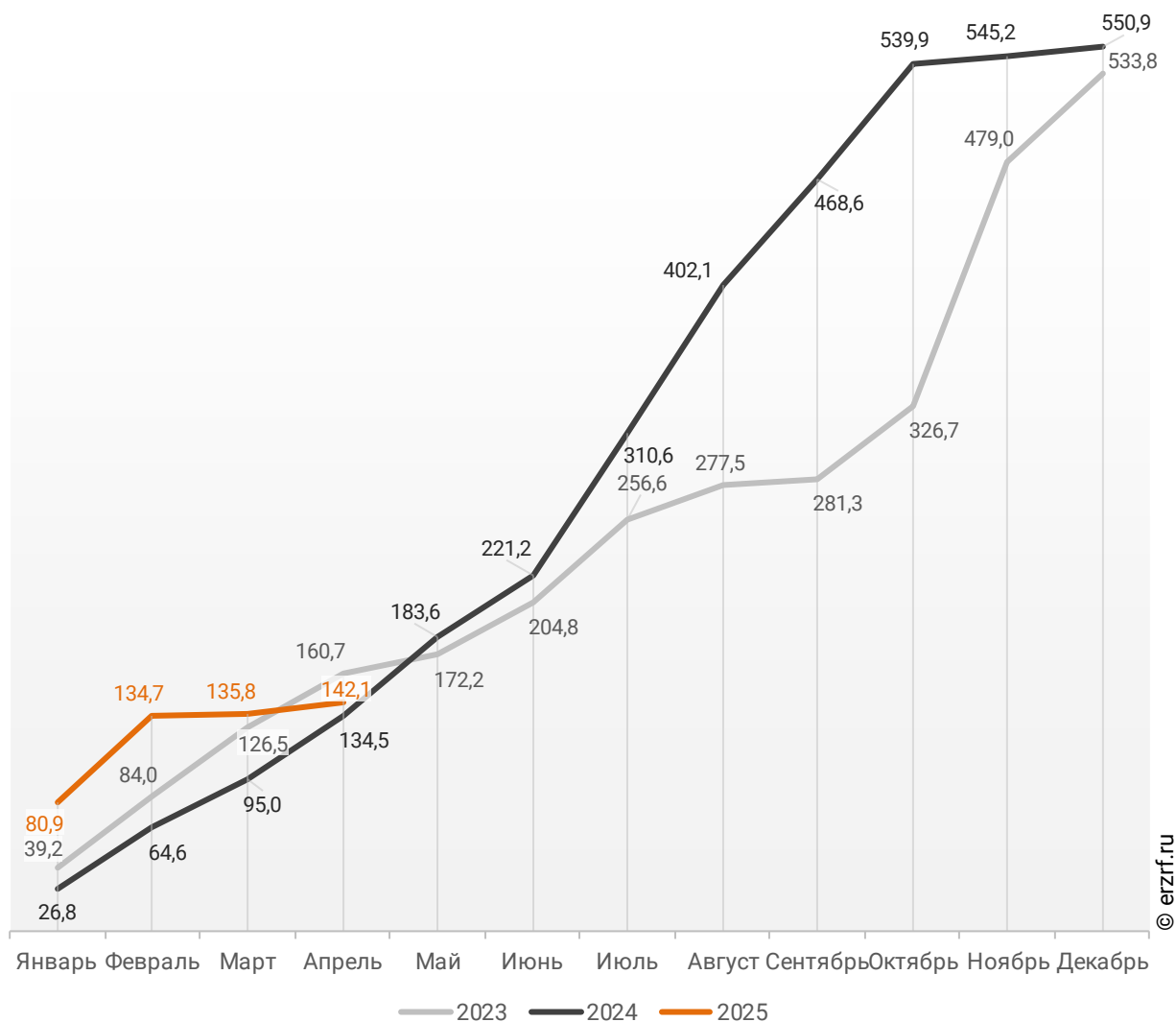
Ввод жилья населением в Республике Дагестан
накопленным итогом по годам в 2023 – 2025 гг., тыс. м²



Объемы ввода жилья застройщиками за 4 месяца 2025 г. показывают превышение на 5,7% к уровню 2024 г. и снижение на 11,6% к 2023 г. (График 40).

График 40

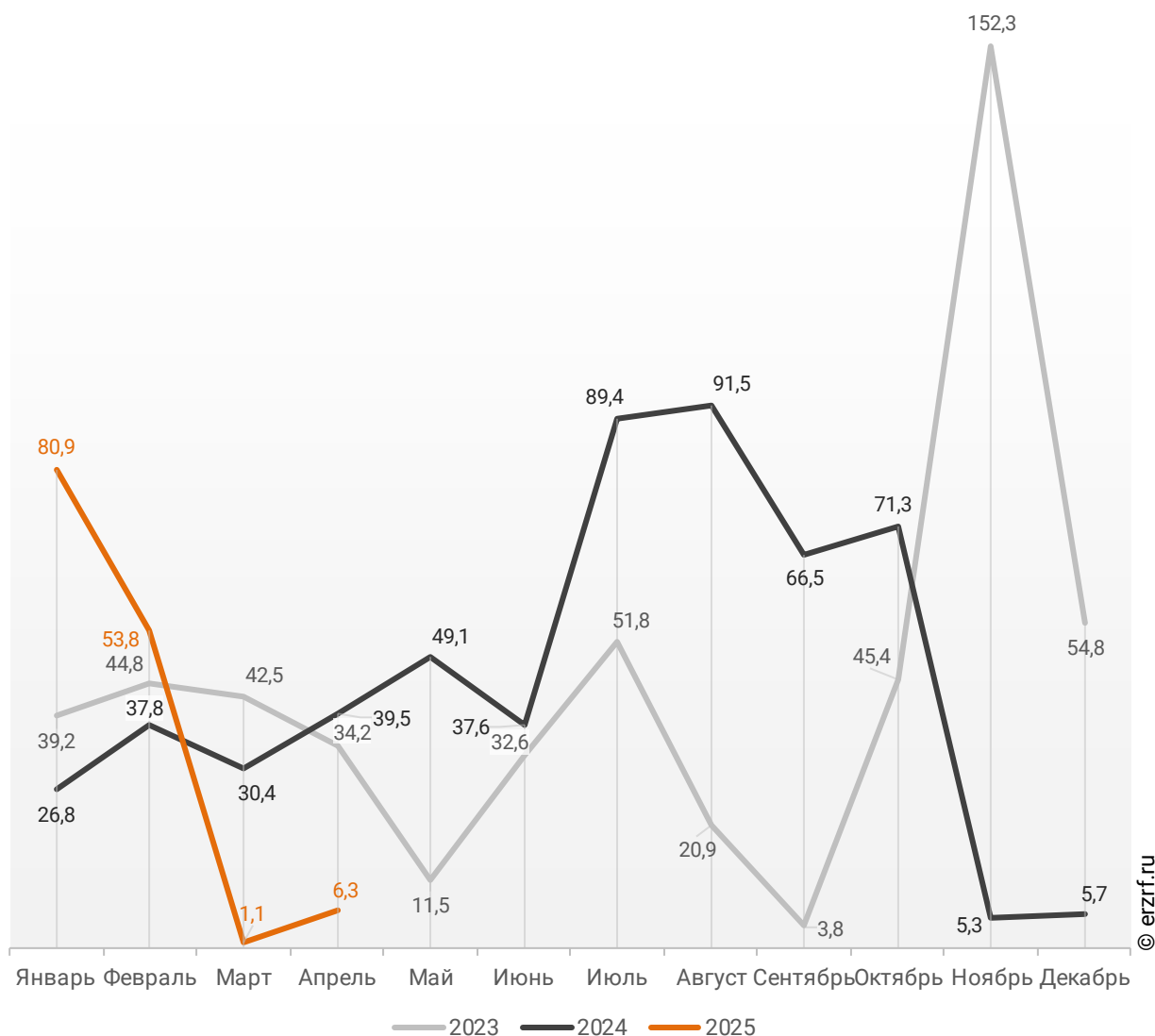
**Ввод жилья застройщиками в Республике Дагестан
накопленным итогом по годам в 2023 – 2025 гг., тыс. м²**



В апреле 2025 года в Республике Дагестан застройщиками введено 6,3 тыс. м² многоквартирных домов, что на 84,1%, или на 33,2 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2024 года (График 41).

График 41

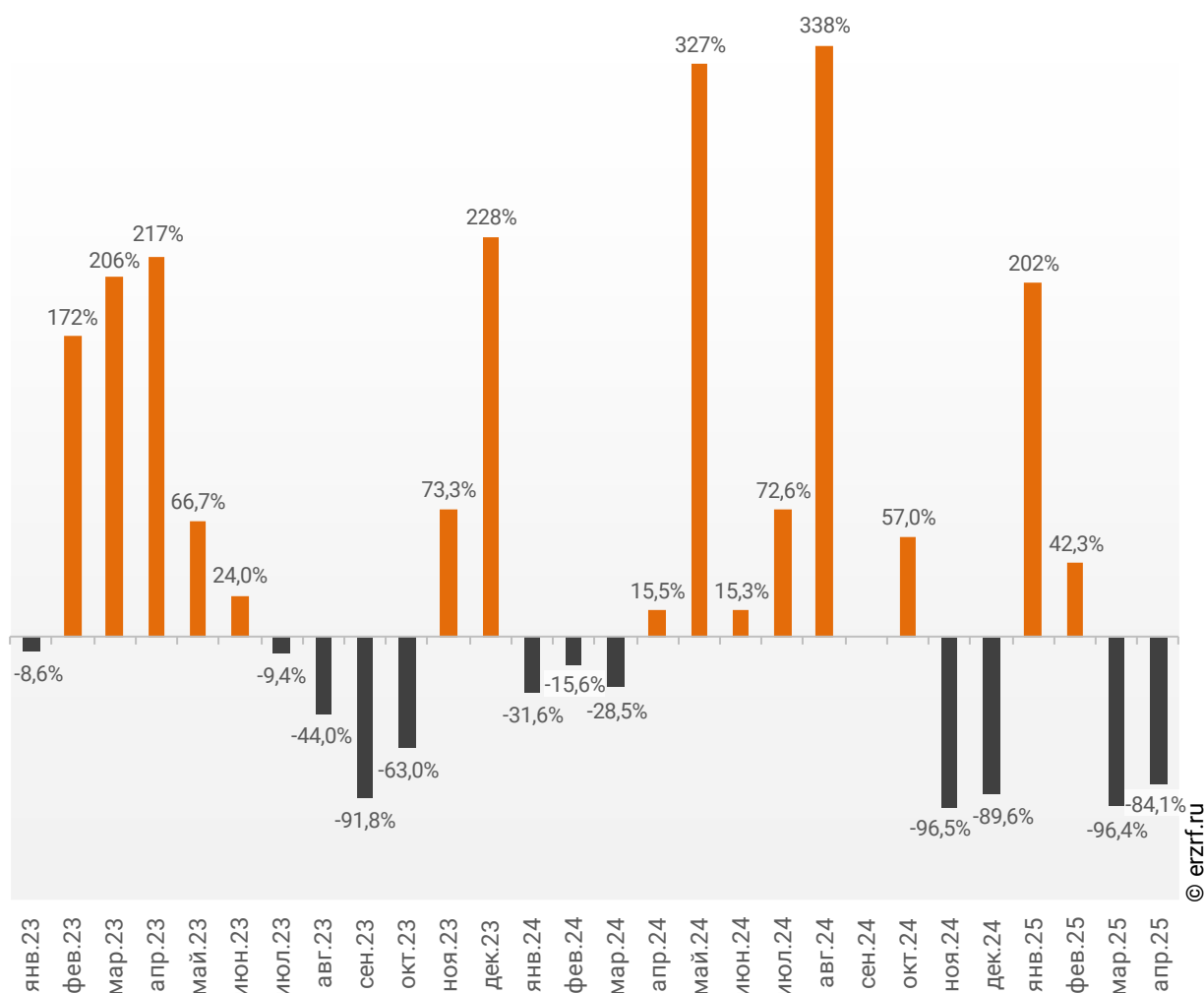
**Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам
в Республике Дагестан, тыс. м²**



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

График 42

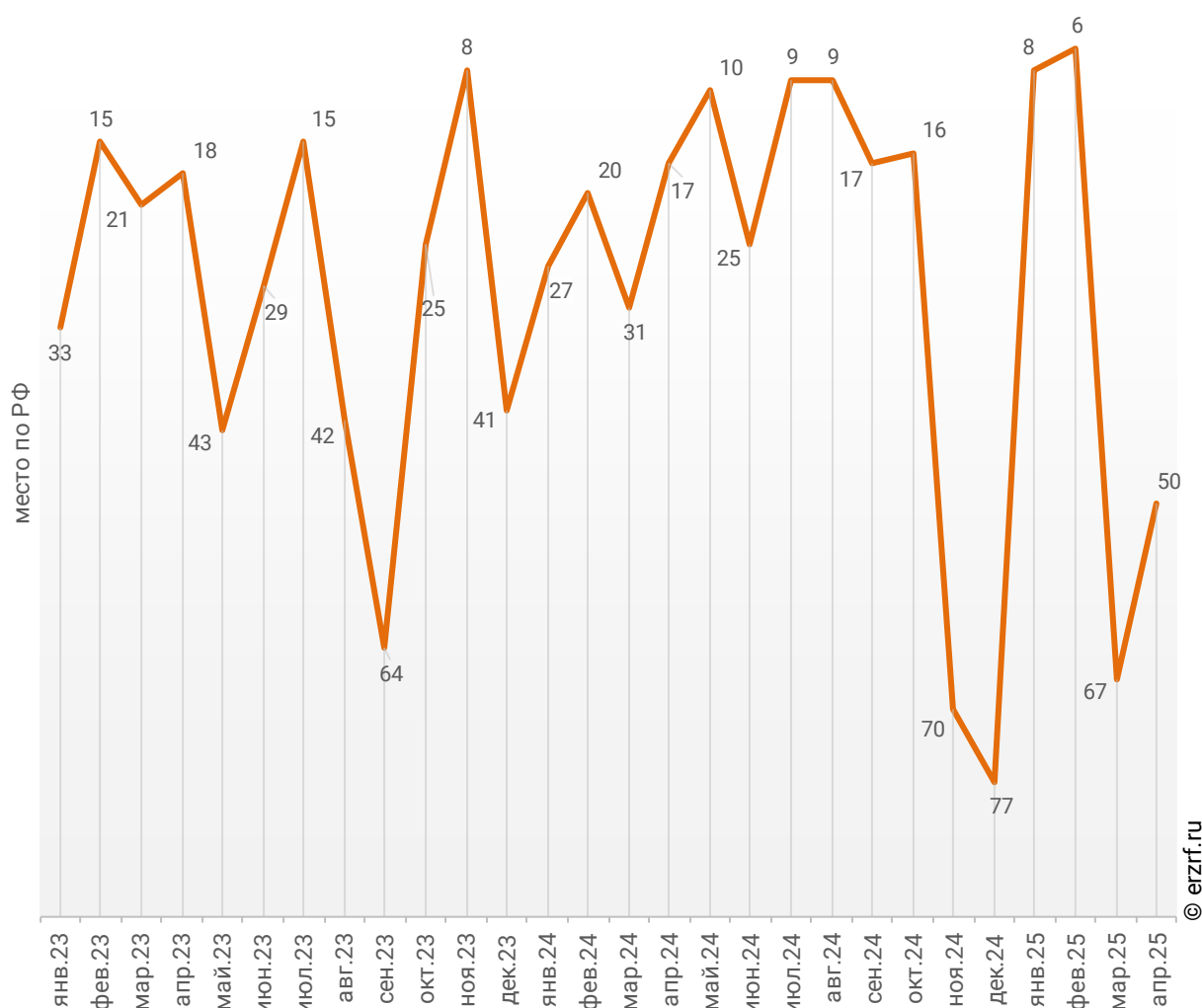
**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками
в Республике Дагестан,
месяц к месяцу прошлого года, %**



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за апрель 2025 года Республика Дагестан занимает 50-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 78-е место, по динамике относительного прироста – 63-е место. (График 43).

График 43

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

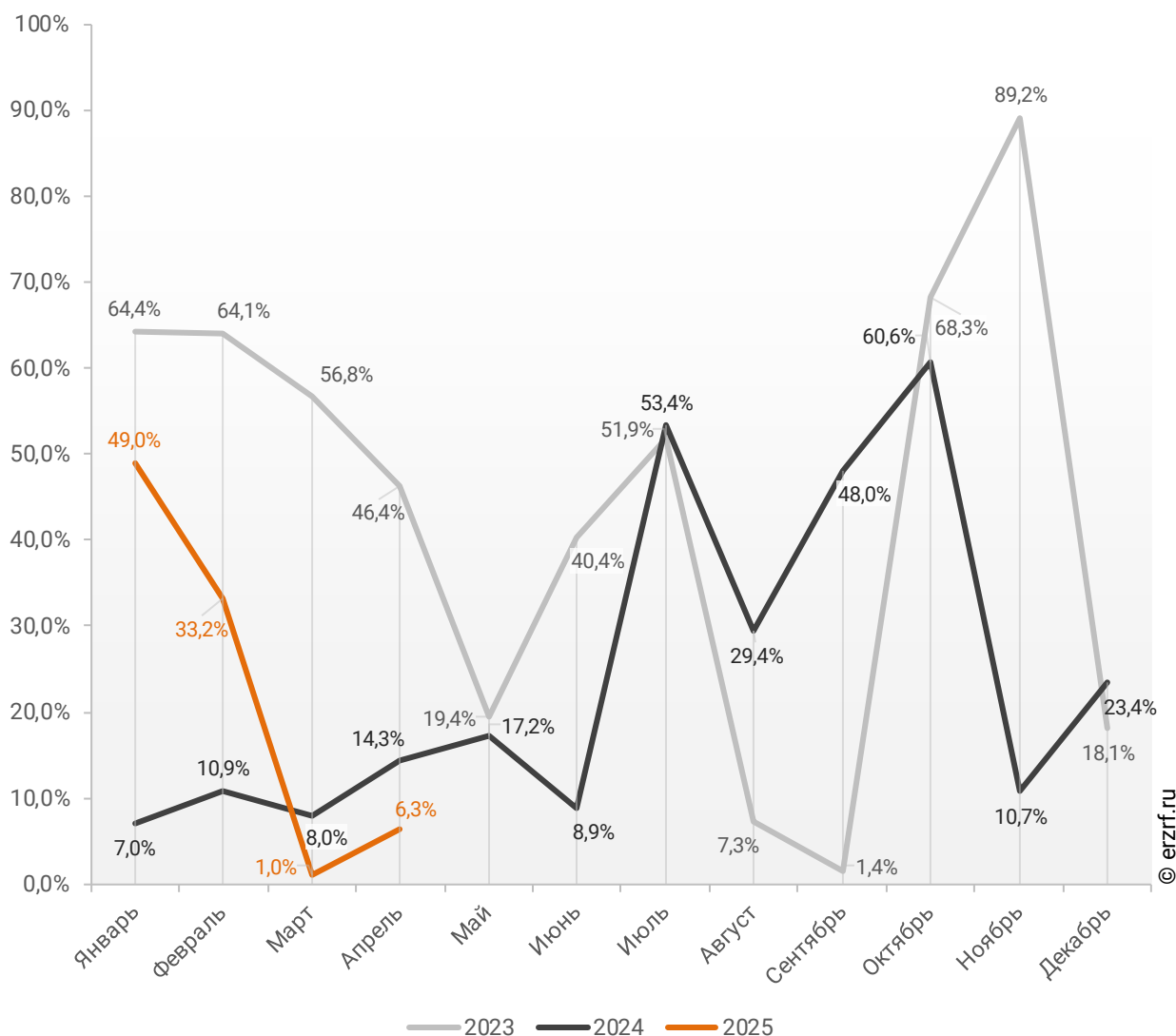


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – апрель 2025 года Республика Дагестан занимает 17-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 21-е место, по динамике относительного прироста – 26-е место.

В апреле 2025 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Республике Дагестан составила 6,3%, что на 8,0 п. п. меньше аналогичного значения за тот же период 2024 года.

График 44

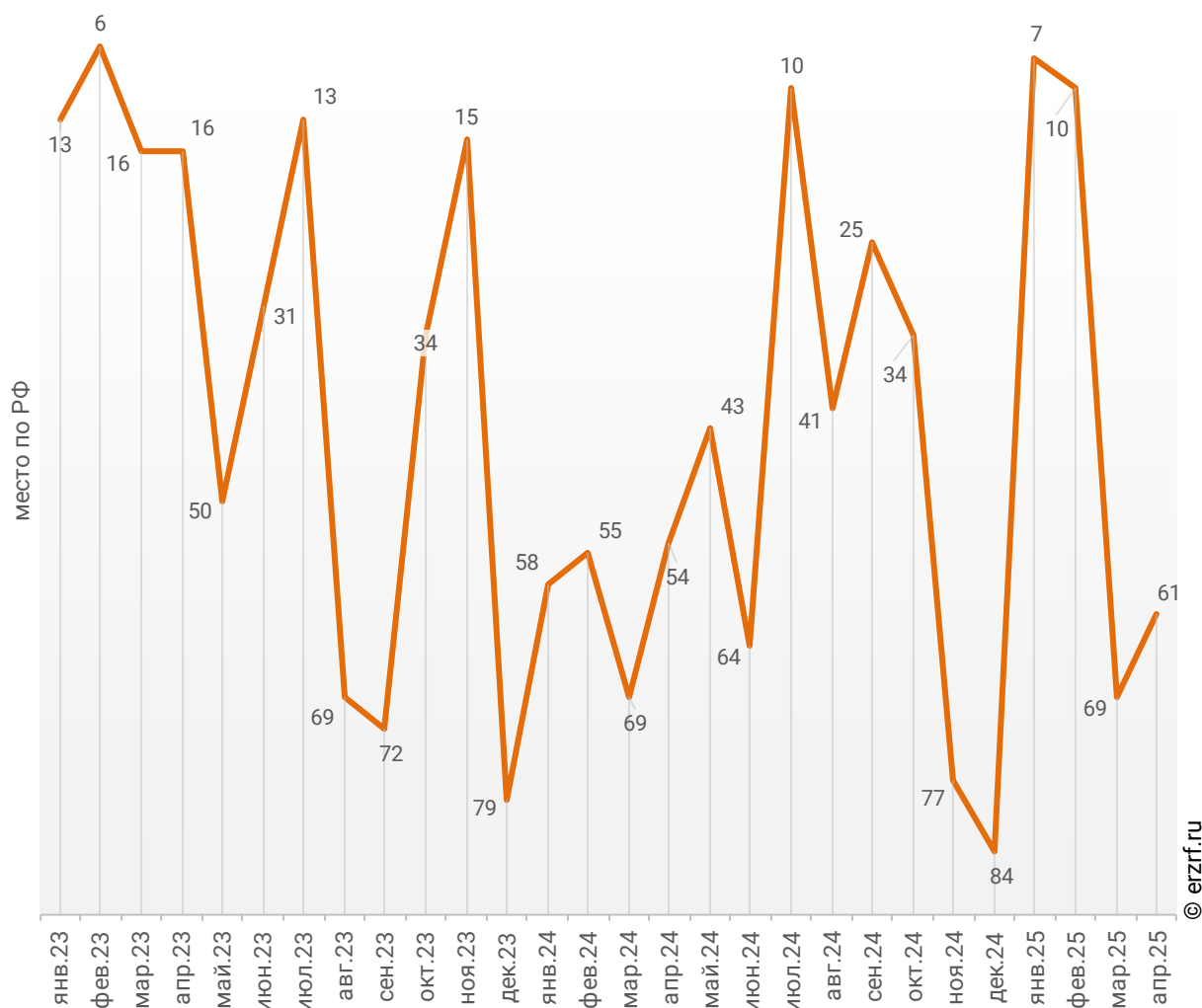
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Республике Дагестан, %



По этому показателю Республика Дагестан занимает 61-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 4 месяца 2025 г. составила 26,6% против 9,7% за этот же период 2024 г. и 57,5% — за этот же период 2023 г. По этому показателю Республика Дагестан занимает 28-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 ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м ²
II квартал 2025	СК Мегаполис	Имперский дом	1	564	43 353
II квартал 2025	ЖСК Новый Город	Пентагон	1	446	28 034
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	СЗ Южные Ворота	В селе Джалган	1	105	6 302
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 Золотая миля	Золотая Миля	3	444	30 415
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
IV квартал 2025	Каспий Сити	Derbent Resort Apart Hotel&Spa	1	115	4 728
IV квартал 2025	СЗ Строитель АРК	Три Кита	3	54	2 939
IV квартал 2025	Ростстрой	Дом по ул. Орджоникидзе	1	36	2 077
Общий итог			26	4 404	272 740

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	Фаворит	Каспийск	СК Сити Строй Холдинг	1	672	51 387
2	Гранатовый	Дербент	Эффект Девелопмент. СЗ	4	964	46 752
3	Имперский дом	Хасавюрт	СК Мегаполис	1	564	43 353
4	Аль-Каср	Манас	СЗ Рассвет	1	919	43 017
5	Зеленый Квартал	Хасавюрт	СЗ Альреко	6	650	39 910
6	По ул. Юрикова	Кизляр	ГК Стандарт-Строй	4	583	38 924
7	Аквармарин	Махачкала	СЗ Аквармарин Капитал	1	476	35 963
8	Samellia	Дербент	СЗ Элитстрой	15	697	34 793
9	Botanica (Ботаника)	Каспийск	СЗ Дагжилстрой	1	540	30 944
10	Золотая Миля	Махачкала	СЗ Золотая миля	3	444	30 415
11	Пентагон	Махачкала	ЖСК Новый Город	1	446	28 034
12	Статус	Каспийск	СЗ Восток-Строй	1	447	26 870
13	Дом по ул. 10-я Ветеранская	Махачкала	СЗ Рубин	1	540	25 860
14	Botanica (Ботаника)	Каспийск	СЗ Дагдомстрой	1	450	25 326
15	Курортный	Махачкала	СЗ Рассвет	1	311	24 849
16	Ориентир 4	Каспийск	ДАГЕСТАНСТРОЙМАТЕРИАЛЫ	1	590	24 469
17	Дом по ул. Ленина, 1	Каспийск	СЗ ЮСК	1	368	24 045
18	Маяк	Дербент	ГК ООО АМА	2	413	23 769
19	Комфортный дом	Махачкала	СЗ Комбинат благоустройства г. Махачкалы	1	414	23 623
20	Аваин	Дербент	СЗ Сити Девелопмент	1	464	23 576
21	Прайм Парк	Дербент	СЗ Береговой	1	362	22 388
22	IQ квартал	Каспийск	РД Девелопмент	1	393	22 186
23	Уютный Дом	Махачкала	СЗ Стройдом	1	300	21 430
24	Белый дом	Каспийск	ЖИЛСТРОЙ	1	542	20 636

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
25	ФЛАГМАН Приморский	Дербент	СЗ ФЛАГМАН	1	346	20 374
26	Арктур	Махачкала	СК Новый Город	1	341	20 182
27	Grand Bereg	Махачкала	Унистрой	1	385	19 501
28	Резиденция	Каспийск	Мастер	1	512	19 495
29	Дом по ул. Победы	Кизляр	СОЮЗ	1	270	18 667
30	Дипломат	Махачкала	СЗ ЕВРОСТРОЙ	1	249	16 656
31	Аваин	Дербент	Специализированный застройщик Ваш Дом	1	225	15 617
32	По ул. Кажурина	Кизляр	Ярд Групп	1	256	15 561
33	Весна	Каспийск	Эль-Сам	1	222	15 344
34	Шафран	Дербент	СЗ СМК Девелопмент	2	258	15 249
35	В селе Джалган	Джалган	СЗ Южные Ворота	3	250	14 981
36	Новая Жизнь	Каспийск	СЗ Новая жизнь	1	243	14 794
37	Каннские Львы	Махачкала	ДК София	3	249	14 639
38	Новая История	Дербент	СЗ Мосстрой	2	247	13 109
39	Романтика	Дербент	Мегаполис Девелопмент	1	231	12 136
40	Северный	Махачкала	СК Новый Город	1	173	11 874
41	Аль-Бейт Парк	Дербент	СЗ ДомСтройСевер	5	159	11 713
42	Южная	Махачкала	Южный капитал	1	168	11 418
43	Дом по ул. Даниялова	Махачкала	СЗ Элитный	1	91	11 038
44	Магнат	Дербент	СЗ ДаГорСтрой	1	157	10 832
45	Золотая Миля	Махачкала	СЗ Ермошкина-113	1	191	10 439
46	Золотые пески	Каспийск	СЗ Золотые Пески	1	141	10 201
47	IQ квартал 2	Каспийск	Девелопер	1	179	10 160
48	Октябрьский	Дербент	СЗ Новый Город	5	184	9 959
49	Каннские Львы	Махачкала	МОССТРОЙ	1	144	9 822
50	IQ квартал	Каспийск	СЗ МАНАС-ПЛАСТ	1	144	8 314
51	Южный	Красноармейское (в составе г. о. Махачкала)	СК Новый Город	1	126	7 941
52	Врата Дербента	Дербент	СЗ Квартал	1	78	4 743

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
53	<i>Derbent Resort Apart Hotel&Spa</i>	Каспийск	Каспий Сити	1	115	4 728
54	<i>Бриз</i>	Махачкала	СК Новый Город	1	55	4 527
55	<i>Три Кита</i>	Дербент	СЗ Строитель АРК	3	54	2 939
56	<i>Дом по ул. Орджоникидзе</i>	Дербент	Ростстрой	1	36	2 077
57	<i>Дом по ул. М.Горького</i>	Дербент	СТРОЙСЕРВИС	1	28	1 905
Общий итог				101	19 056	1 123 454

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
1	Белый дом	Каспийск	ЖИЛСТРОЙ	38,1
2	Резиденция	Каспийск	Мастер	38,1
3	Derbent Resort Apart Hotel&Spa	Каспийск	Каспий Сити	41,1
4	Ориентир 4	Каспийск	ДАГЕСТАНСТРОЙМАТЕРИАЛЫ	41,5
5	Аль-Каср	Манас	СЗ Рассвет	46,8
6	Дом по ул. 10-я Ветеранская	Махачкала	СЗ Рубин	47,9
7	Гранатовый	Дербент	Эффект Девелопмент. СЗ	48,5
8	Camellia	Дербент	СЗ Элитстрой	49,9
9	Grand Bereg	Махачкала	Унистрой	50,7
10	Аваин	Дербент	СЗ Сити Девелопмент	50,8
11	Романтика	Дербент	Мегаполис Девелопмент	52,5
12	Новая История	Дербент	СЗ Мосстрой	53,1
13	Октябрьский	Дербент	СЗ Новый Город	54,1
14	Три Кита	Дербент	СЗ Строитель АРК	54,4
15	Золотая Миля	Махачкала	СЗ Ермошкина-113	54,7
16	Botanica (Ботаника)	Каспийск	СЗ Дагдомстрой	56,3
17	IQ квартал	Каспийск	РД Девелопмент	56,5
18	IQ квартал 2	Каспийск	Девелопер	56,8
19	Комфортный дом	Махачкала	СЗ Комбинат благоустройства г. Махачкалы	57,1
20	Botanica (Ботаника)	Каспийск	СЗ Дагжилстрой	57,3
21	Маяк	Дербент	ГК ООО АМА	57,6
22	Дом по ул. Орджоникидзе	Дербент	Ростстрой	57,7
23	IQ квартал	Каспийск	СЗ МАНАС-ПЛАСТ	57,7
24	Каннские Львы	Махачкала	ДК София	58,8
25	ФЛАГМАН Приморский	Дербент	СЗ ФЛАГМАН	58,9

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
26	Шафран	Дербент	СЗ СМК Девелопмент	59,1
27	Арктур	Махачкала	СК Новый Город	59,2
28	В селе Джалган	Джалган	СЗ Южные Ворота	59,9
29	Статус	Каспийск	СЗ Восток-Строй	60,1
30	По ул. Кажурина	Кизляр	Ярд Групп	60,8
31	Врата Дербента	Дербент	СЗ Квартал	60,8
32	Новая Жизнь	Каспийск	СЗ Новая жизнь	60,9
33	Зеленый Квартал	Хасавюрт	СЗ Альреко	61,4
34	Прайм Парк	Дербент	СЗ Береговой	61,8
35	Пентагон	Махачкала	ЖСК Новый Город	62,9
36	Южный	Красноармейское (в составе г. о. Махачкала)	СК Новый Город	63,0
37	Дом по ул. Ленина, 1	Каспийск	СЗ ЮСК	65,3
38	По ул. Юрикова	Кизляр	ГК Стандарт-Строй	66,8
39	Дипломат	Махачкала	СЗ ЕВРОСТРОЙ	66,9
40	Южная	Махачкала	Южный капитал	68,0
41	Дом по ул. М.Горького	Дербент	СТРОЙСЕРВИС	68,0
42	Каннские Львы	Махачкала	МОССТРОЙ	68,2
43	Золотая Миля	Махачкала	СЗ Золотая миля	68,5
44	Северный	Махачкала	СК Новый Город	68,6
45	Магнат	Дербент	СЗ ДагГорСтрой	69,0
46	Весна	Каспийск	Эль-Сам	69,1
47	Дом по ул. Победы	Кизляр	СОЮЗ	69,1
48	Аваин	Дербент	Специализированный застройщик Ваш Дом	69,4
49	Уютный Дом	Махачкала	СЗ Стройдом	71,4
50	Золотые пески	Каспийск	СЗ Золотые Пески	72,3
51	Аль-Бейт Парк	Дербент	СЗ ДомСтройСевер	73,7
52	Аквамарин	Махачкала	СЗ Аквамарин Капитал	75,6
53	Фаворит	Каспийск	СК Сити Строй Холдинг	76,5
54	Имперский дом	Хасавюрт	СК Мегаполис	76,9

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
55	<i>Курортный</i>	Махачкала	СЗ Рассвет	79,9
56	<i>Бриз</i>	Махачкала	СК Новый Город	82,3
57	<i>Дом по ул. Даниялова</i>	Махачкала	СЗ Элитный	121,3
Общий итог				59,0



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

- управление порталом EP3.PF (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 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. Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	от 20 000 руб. за факт назначенной встречи Расчетное вознаграждение от 100 000 руб. в месяц	