

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Республика Дагестан

август 2025

Текущий объем строительства, м²
на август 2025

1 234 304

+57,8% к августу 2024

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

39 733

-18,9% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за июнь 2025

Банк России

168

-61,1% к июню 2024

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на август 2025

56,3

-7,8% к августу 2024

Средняя цена за 1 м², ₽

на июль 2025

СберИндекс

154 313

+5,2% к июлю 2024

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

30,5%

+13,0 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за июнь 2025

Банк России

6,17

+0,24 п.п. к июню 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 или передачи квартир дольщикам	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	26
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Дагестан	26
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Республике Дагестан	30
11. Ипотечное кредитование для жителей Республики Дагестан (официальная статистика Банка России)	31
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Дагестан	31
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Дагестан	35
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Дагестан	43
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Дагестан	48
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	55
13. Ввод жилья в Республике Дагестан (официальная статистика Росстата)	57
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Республике Дагестан, ввод в эксплуатацию которых или передача квартир дольщикам планируются до конца 2025 г.	68
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	76

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 август 2025 года выявлено **108 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 **21 907 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **1 234 304 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
многоквартирный дом	99	91,7%	17 600	80,3%	1 043 736	84,6%
дом с апартаментами	9	8,3%	4 307	19,7%	190 568	15,4%
Общий итог	108	100%	21 907	100%	1 234 304	100%

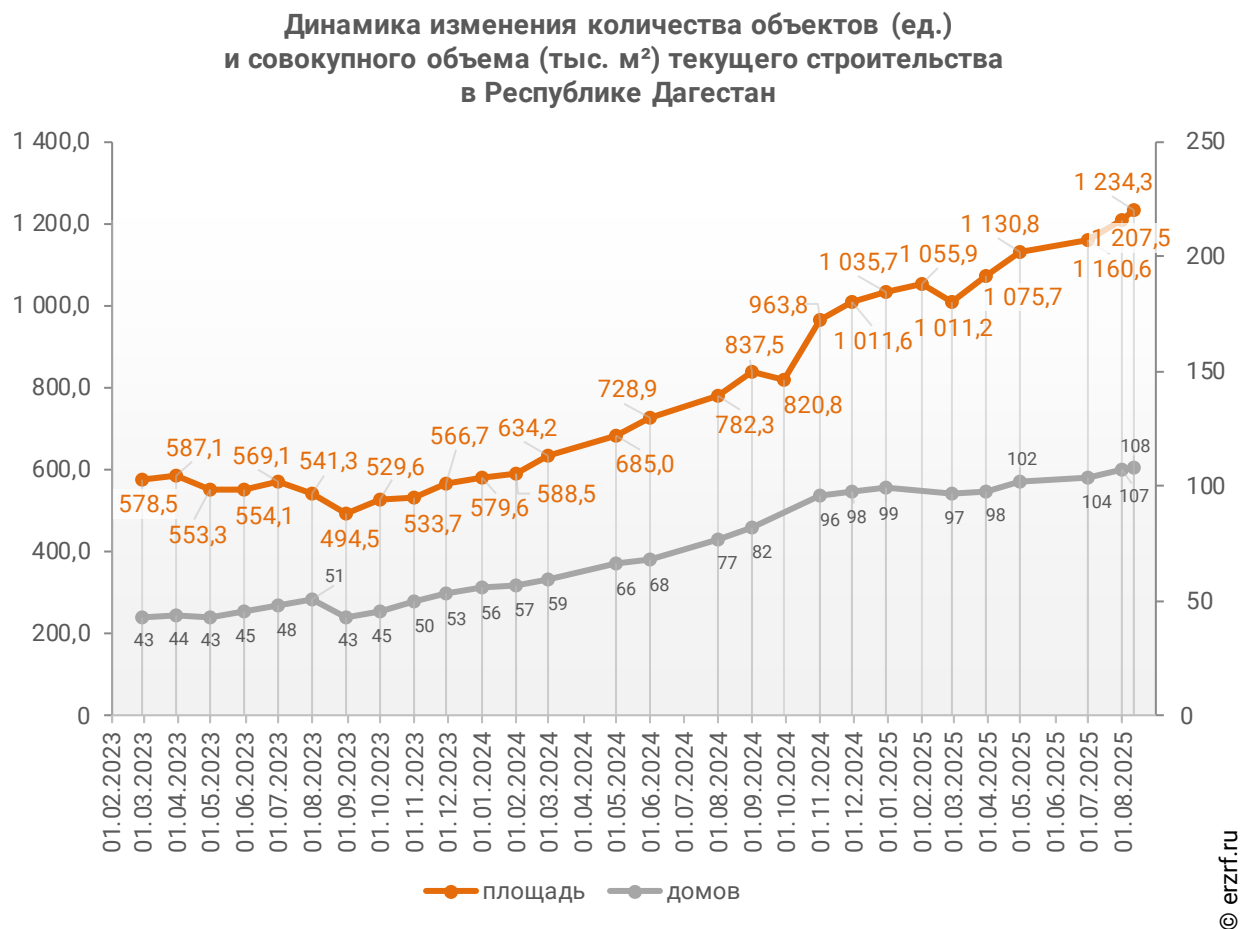
Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 80,3% строящихся жилых единиц.

На дома с апартаментами приходится 19,7% 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 9 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
Махачкала	23	21,3%	5 641	25,7%	358 082	29,0%
Дербент	50	46,3%	5 360	24,5%	298 393	24,2%
Каспийск	14	13,0%	5 198	23,7%	289 686	23,5%
Карабудахкентский	3	2,8%	2 901	13,2%	102 173	8,3%
Манас	2	1,9%	2 685	12,3%	92 173	7,5%
Карабудахкент	1	0,9%	216	1,0%	10 000	0,8%
Хасавюрт	7	6,5%	1 214	5,5%	83 263	6,7%
Кизляр	6	5,6%	1 109	5,1%	73 152	5,9%
Дербентский	3	2,8%	250	1,1%	14 981	1,2%
Джалган	3	2,8%	250	1,1%	14 981	1,2%
Красноармейское (в составе г. о. Махачкала)	1	0,9%	126	0,6%	7 941	0,6%
Дагестанские Огни	1	0,9%	108	0,5%	6 633	0,5%
	108	100%	21 907	100%	1 234 304	100%

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

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

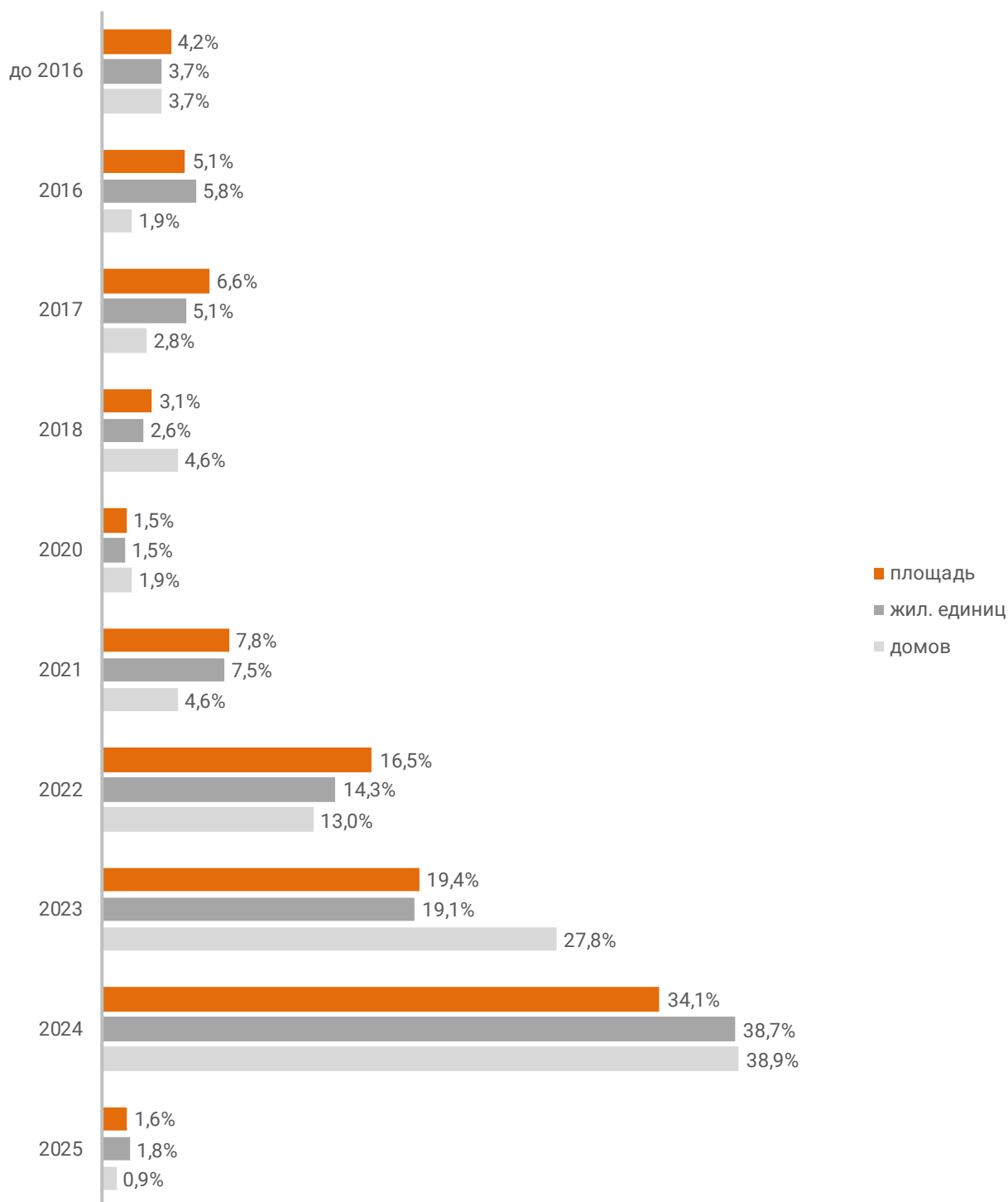
Застройщики жилья в Республике Дагестан осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с марта 2015 г. по март 2025 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2016	4	3,7%	800	3,7%	52 376	4,2%
2016	2	1,9%	1 260	5,8%	63 199	5,1%
2017	3	2,8%	1 127	5,1%	81 706	6,6%
2018	5	4,6%	568	2,6%	38 184	3,1%
2020	2	1,9%	323	1,5%	18 474	1,5%
2021	5	4,6%	1 649	7,5%	96 436	7,8%
2022	14	13,0%	3 134	14,3%	203 955	16,5%
2023	30	27,8%	4 190	19,1%	239 783	19,4%
2024	42	38,9%	8 471	38,7%	420 690	34,1%
2025	1	0,9%	385	1,8%	19 501	1,6%
Общий итог	108	100%	21 907	100%	1 234 304	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. (34,1% по площади жилых единиц).

4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Дагестан по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам

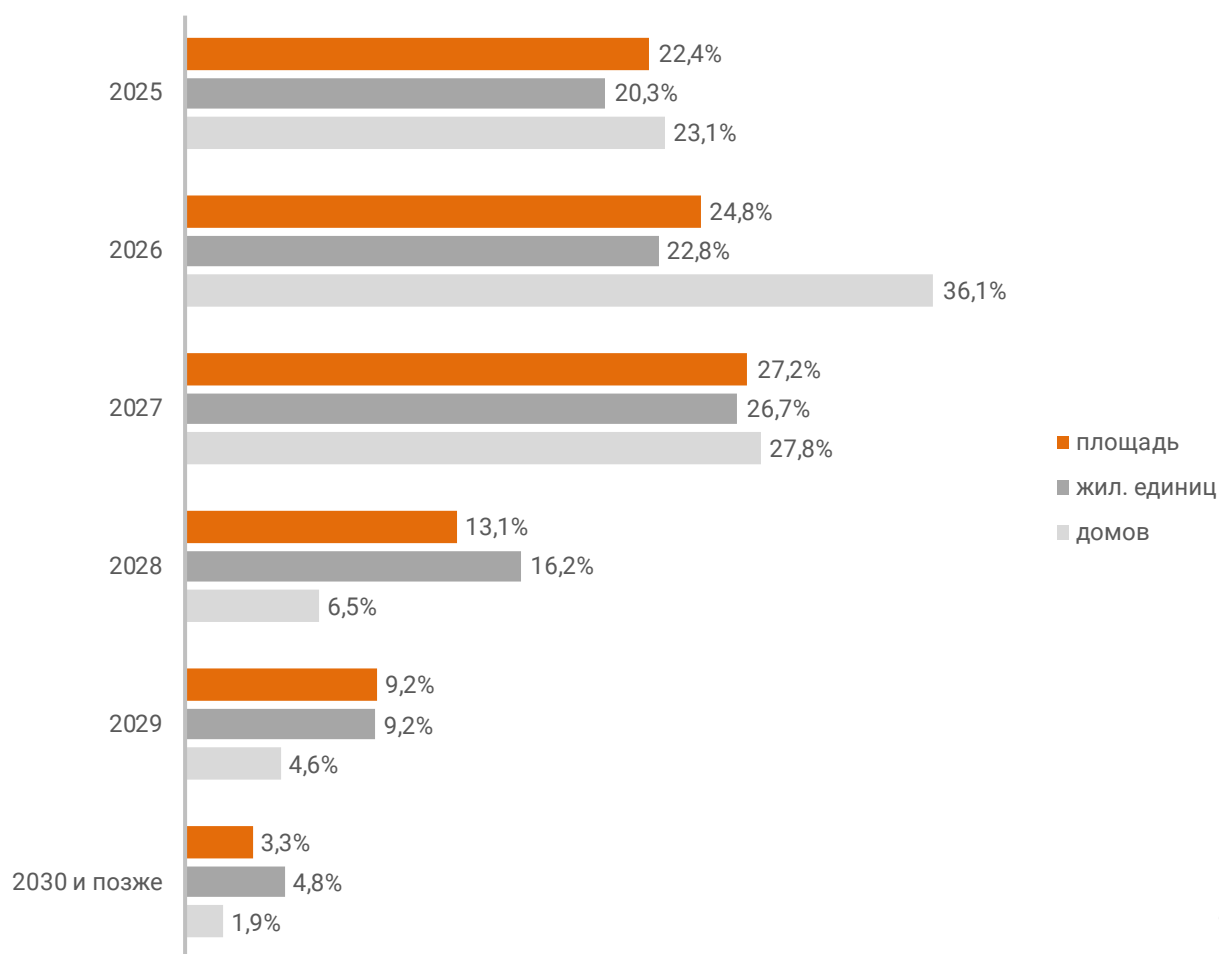
В Республике Дагестан наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам по ДДУ (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию / передачи квартир дольщикам	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
2025	25	23,1%	4 444	20,3%	276 518	22,4%
2026	39	36,1%	4 999	22,8%	306 694	24,8%
2027	30	27,8%	5 840	26,7%	335 192	27,2%
2028	7	6,5%	3 556	16,2%	161 961	13,1%
2029	5	4,6%	2 014	9,2%	113 808	9,2%
2030 и позже	2	1,9%	1 054	4,8%	40 131	3,3%
Общий итог	108	100%	21 907	100%	1 234 304	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Республики Дагестан по
планируемому году ввода в эксплуатацию или передачи квартир
дольщикам



© erzrf.ru

До конца 2025 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию или передать дольщикам по ДДУ 276 518 м² жилья (Приложение 1). Без учета планируемого ввода апартаментов – 260 372 м².

Анализ переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам представлен в таблице 5.

Таблица 5

Запланированный срок ввода в эксплуатацию / передачи квартир дольщикам	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	276 518	2019	28 034	10,1%
		2020	11 652	4,2%
		2021	18 763	6,8%
		2024	51 732	18,7%
		2025	56 316	20,4%
2026	306 694	2017	24 342	7,9%
		2019	20 182	6,6%
		2023	3 720	1,2%
		2025	7 156	2,3%
2027	335 192	2020	51 387	15,3%
		2023	5 879	1,8%
Общий итог	1 234 304		279 163	22,6%

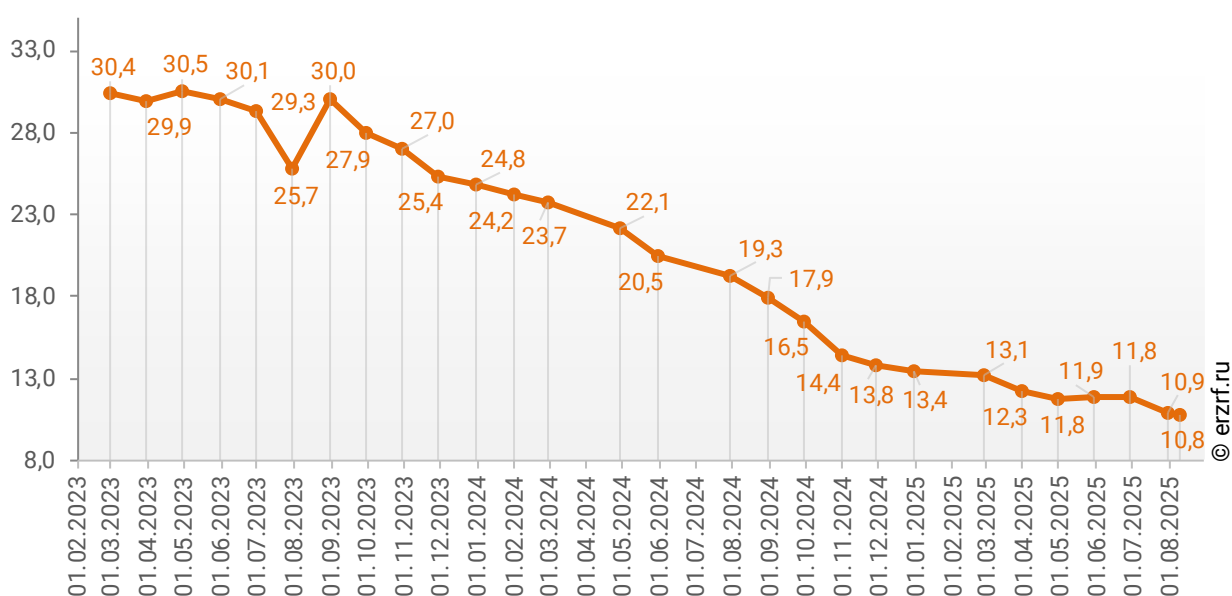
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы в пределах 2025 года (56 316 м²), что составляет 20,4% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Республике Дагестан в 2025 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Республике Дагестан по состоянию на август 2025 года составляет 10,8 месяца.

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

График 2

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам 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;
- 11,8 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 12,0 этажа — из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3



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

График 3



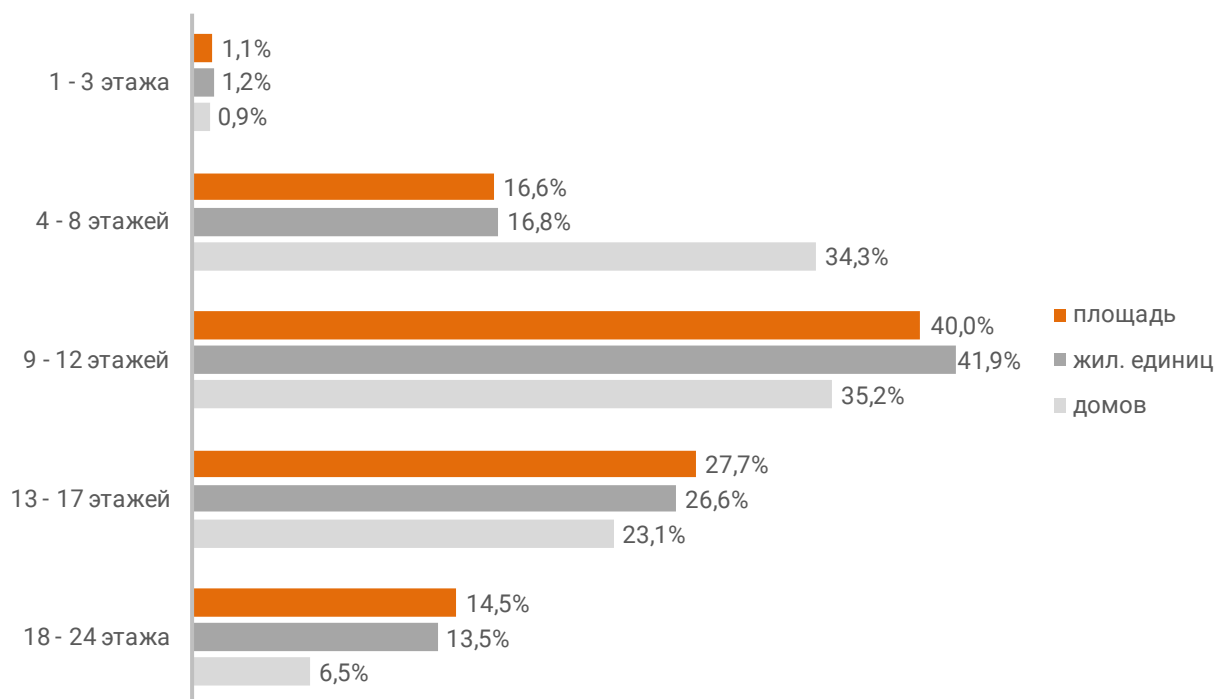
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	1	0,9%	252	1,2%	13 961	1,1%
4 - 8 этажей	37	34,3%	3 682	16,8%	205 188	16,6%
9 - 12 этажей	38	35,2%	9 189	41,9%	493 999	40,0%
13 - 17 этажей	25	23,1%	5 829	26,6%	341 642	27,7%
18 - 24 этажа	7	6,5%	2 955	13,5%	179 514	14,5%
Общий итог	108	100%	21 907	100%	1 234 304	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Республики Дагестан по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей — 40,0% 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 27,5%.

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	ДК София	многоквартирный дом	Каннские Львы
		СЗ Новая жизнь	многоквартирный дом	Новая Жизнь
		СЗ Восток-Строй	многоквартирный дом	Статус
5	16	СЗ Золотая миля	многоквартирный дом	Золотая Миля
		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.

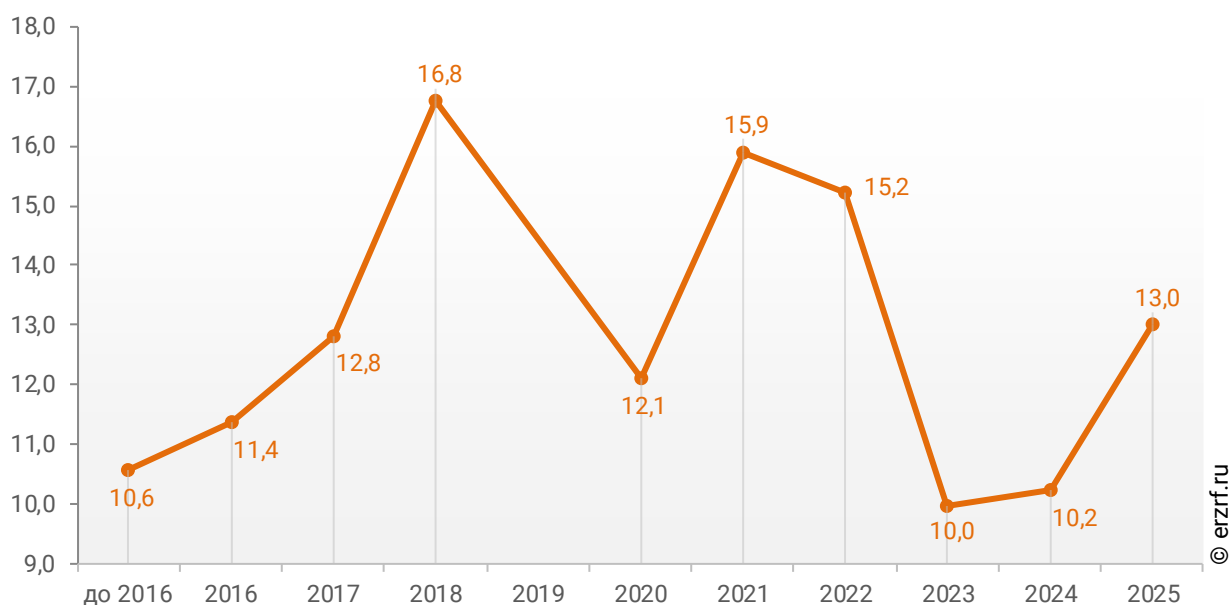
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	51 387	СК Сити Строй Холдинг	многоквартирный дом	Фаворит
2	49 156	СЗ Интернационал	дом с апартаментами	Интернационал-1
3	43 353	СК Мегаполис	многоквартирный дом	Имперский дом
4	43 017	СЗ Рассвет	дом с апартаментами	Аль-Каср
5	35 161	СЗ Аквамарин Капитал	многоквартирный дом	Аквамарин

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

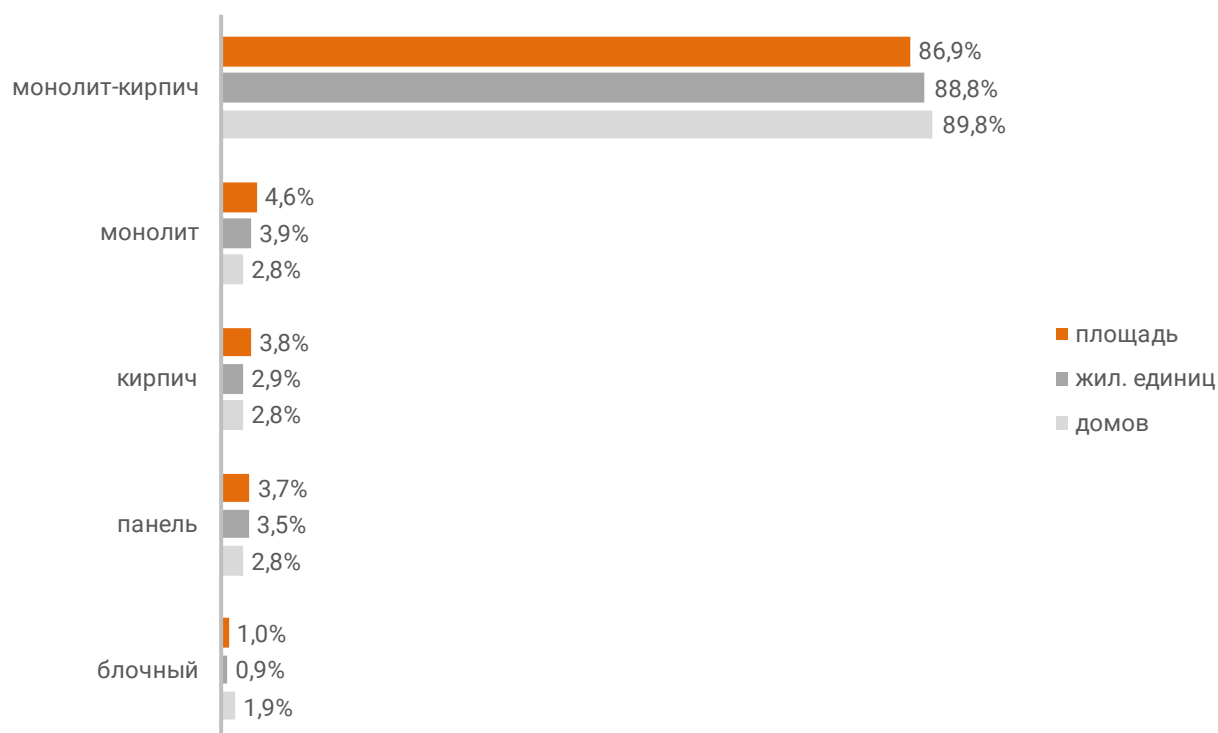
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	97	89,8%	19 445	88,8%	1 072 271	86,9%
монолит	3	2,8%	861	3,9%	56 547	4,6%
кирпич	3	2,8%	632	2,9%	47 067	3,8%
панель	3	2,8%	773	3,5%	45 480	3,7%
блочный	2	1,9%	196	0,9%	12 939	1,0%
Общий итог	108	100%	21 907	100%	1 234 304	100%

Гистограмма 5

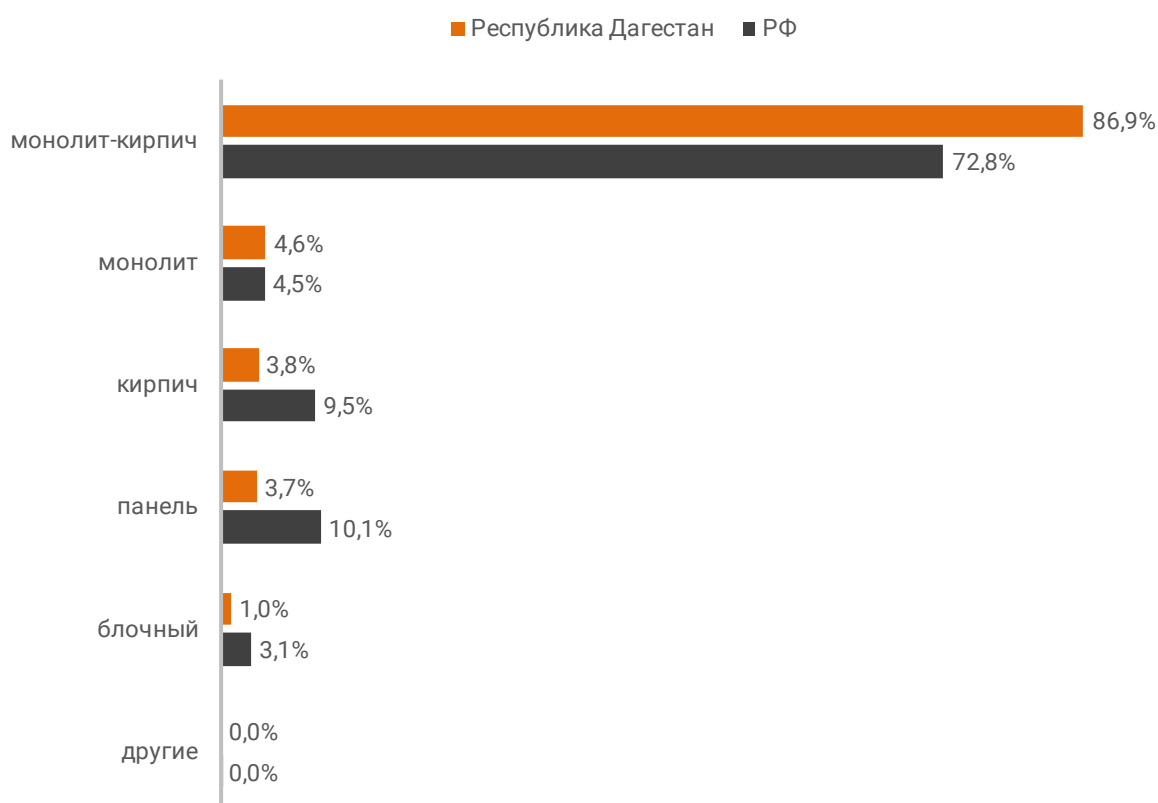
Распределение жилых новостроек Республики Дагестан по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Республике Дагестан является монолит-кирпич. Из него возводится 86,9% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 72,8% (Гистограмма 6).

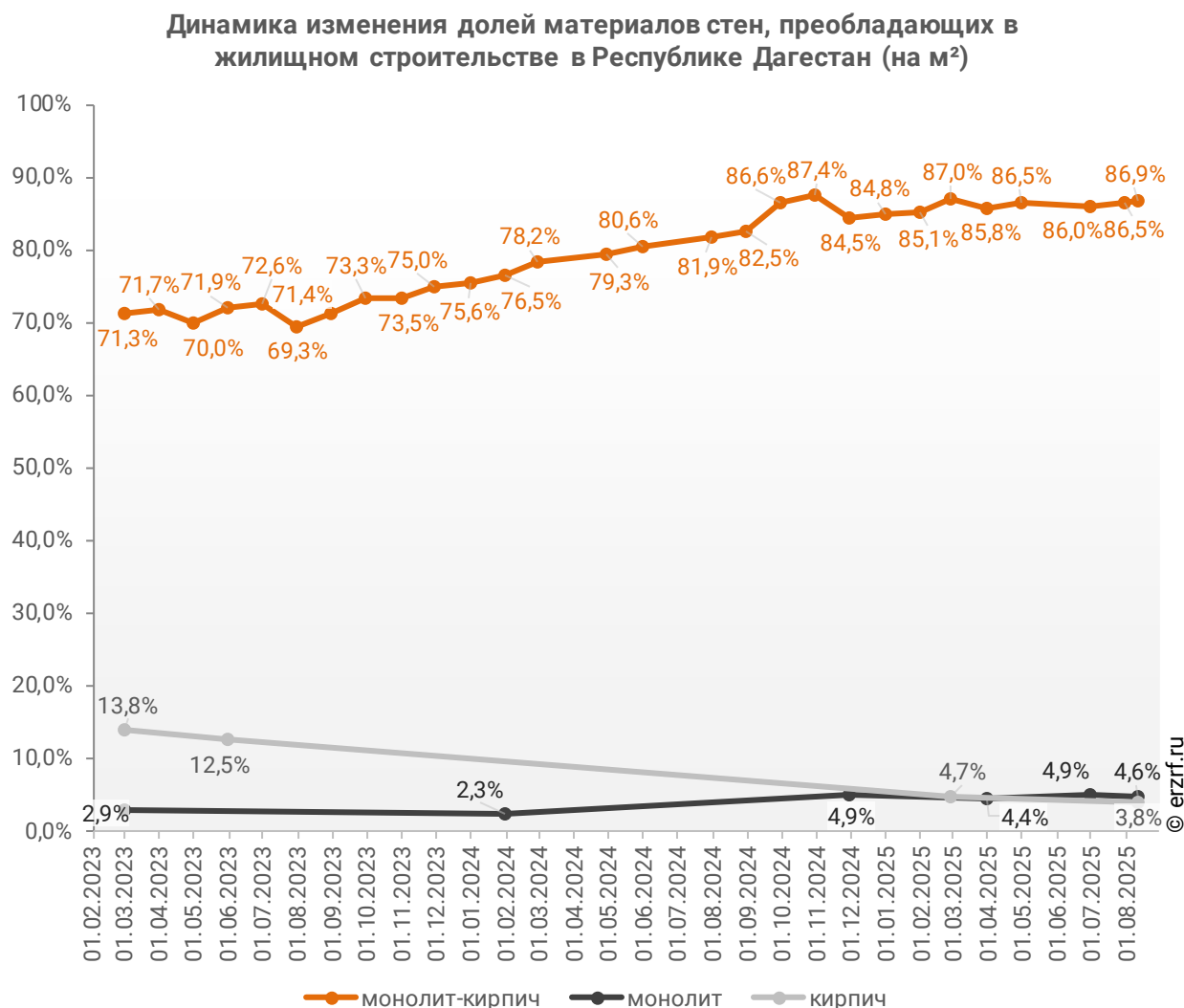
Гистограмма 6

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 97,7% 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 78,8% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

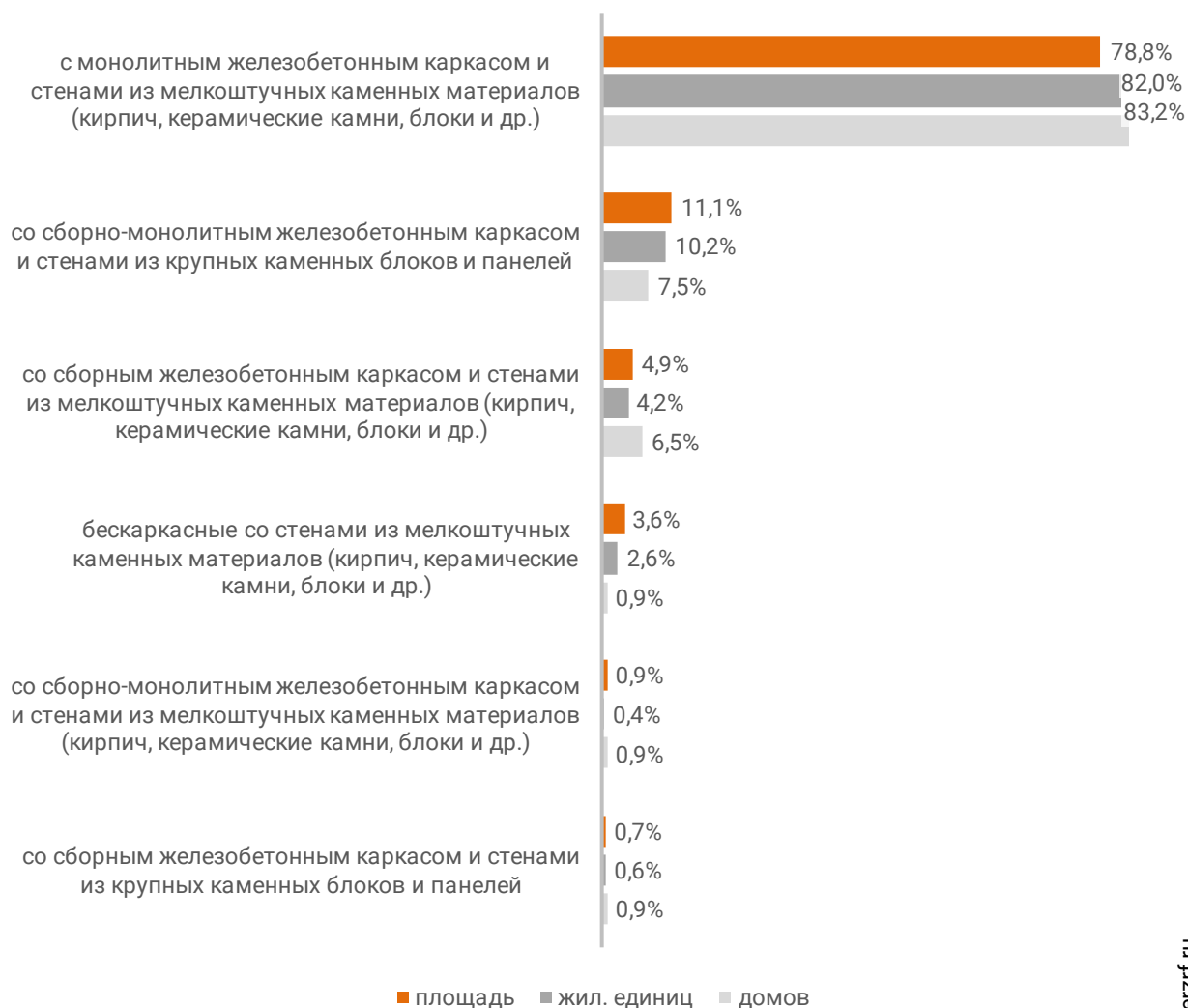
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 10, Гистограмма 7).

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.)	89	83,2%	17 594	82,0%	950 356	78,8%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	8	7,5%	2 186	10,2%	134 288	11,1%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	7	6,5%	900	4,2%	59 294	4,9%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	1	0,9%	564	2,6%	43 353	3,6%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	1	0,9%	91	0,4%	11 038	0,9%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	1	0,9%	126	0,6%	7 941	0,7%
Общий итог	107	100%	21 461	100%	1 206 270	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 август 2025 года строительство жилья в Республике Дагестан осуществляют 57 застройщиков (брендов), которые представлены 58 компаниями (юридическими лицами).

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

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м²	%
1	СЗ Рассвет	2	1,9%	1 230	5,6%	67 866	5,5%
2	Эффект Девелопмент. СЗ	5	4,6%	1 184	5,4%	58 672	4,8%
3	СК Сити Строй Холдинг	1	0,9%	672	3,1%	51 387	4,2%
4	СЗ Интернационал	1	0,9%	1 766	8,1%	49 156	4,0%
5	СК Новый Город	4	3,7%	695	3,2%	44 524	3,6%
6	СК Мегapolis	1	0,9%	564	2,6%	43 353	3,5%
7	СЗ Альреко	6	5,6%	650	3,0%	39 910	3,2%
8	СЗ Эль-Сам	2	1,9%	630	2,9%	39 773	3,2%
9	ГК Стандарт-Строй	4	3,7%	583	2,7%	38 924	3,2%
10	СЗ Аквамарин Капитал	1	0,9%	476	2,2%	35 161	2,8%
11	СЗ Элитстрой	15	13,9%	697	3,2%	34 793	2,8%
12	СЗ Дагжилстрой	1	0,9%	540	2,5%	30 944	2,5%
13	СЗ Золотая миля	3	2,8%	444	2,0%	30 415	2,5%
14	ЖСК Новый Город	1	0,9%	446	2,0%	28 034	2,3%
15	СЗ ЮСК	1	0,9%	401	1,8%	27 018	2,2%
16	СЗ Восток-Строй	1	0,9%	447	2,0%	26 870	2,2%
17	СЗ Рубин	1	0,9%	540	2,5%	25 860	2,1%
18	СЗ Дагдомстрой	1	0,9%	450	2,1%	25 326	2,1%
19	ДАГЕСТАНСТРОЙМАТЕРИАЛЫ	1	0,9%	590	2,7%	24 469	2,0%
20	ГК ООО АМА	2	1,9%	413	1,9%	23 769	1,9%
21	СЗ Комбинат благоустройства г. Махачкалы	1	0,9%	414	1,9%	23 623	1,9%
22	СЗ Сити Девелопмент	1	0,9%	464	2,1%	23 576	1,9%
23	СЗ Береговой	1	0,9%	362	1,7%	22 388	1,8%
24	СЗ Стройдом	1	0,9%	300	1,4%	21 430	1,7%
25	ЖИЛСТРОЙ	1	0,9%	542	2,5%	20 636	1,7%
26	СЗ ФЛАГМАН	1	0,9%	346	1,6%	20 374	1,7%
27	Унистрой	1	0,9%	385	1,8%	19 501	1,6%
28	Мастер	1	0,9%	512	2,3%	19 495	1,6%
29	СОЮЗ	1	0,9%	270	1,2%	18 667	1,5%
30	СЗ ЕВРОСТРОЙ	1	0,9%	249	1,1%	16 656	1,3%
31	Специализированный застройщик Ваш Дом	1	0,9%	225	1,0%	15 617	1,3%

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м²	%
32	Ярд Групп	1	0,9%	256	1,2%	15 561	1,3%
33	СЗ СМК Девелопмент	2	1,9%	258	1,2%	15 249	1,2%
34	СЗ Южные Ворота	3	2,8%	250	1,1%	14 981	1,2%
35	ДК София	3	2,8%	253	1,2%	14 863	1,2%
36	СЗ Новая жизнь	1	0,9%	243	1,1%	14 794	1,2%
37	СЗ РИАН	2	1,9%	237	1,1%	14 542	1,2%
38	Южный СЗ	1	0,9%	252	1,2%	13 961	1,1%
39	СЗ Мосстрой	2	1,9%	247	1,1%	13 109	1,1%
40	Мегаполис Девелопмент	1	0,9%	231	1,1%	12 136	1,0%
41	СЗ ДомСтройСевер	5	4,6%	159	0,7%	11 713	0,9%
42	Южный капитал	1	0,9%	168	0,8%	11 418	0,9%
43	СЗ Элитный	1	0,9%	91	0,4%	11 038	0,9%
44	СЗ ДагГорСтрой	1	0,9%	157	0,7%	10 832	0,9%
45	СЗ Ермошкина-113	1	0,9%	191	0,9%	10 439	0,8%
46	СЗ Золотые Пески	1	0,9%	141	0,6%	10 201	0,8%
47	Девелопер	1	0,9%	179	0,8%	10 160	0,8%
48	Ачи-Су Резорт-СЗ	1	0,9%	216	1,0%	10 000	0,8%
49	СЗ Новый Город	5	4,6%	184	0,8%	9 959	0,8%
50	МОССТРОЙ	1	0,9%	144	0,7%	9 822	0,8%
51	СЗ МАНАС-ПЛАСТ	1	0,9%	144	0,7%	8 314	0,7%
52	СЗ Вектор	1	0,9%	108	0,5%	6 633	0,5%
53	СЗ Квартал	1	0,9%	78	0,4%	4 743	0,4%
54	Каспий Сити	1	0,9%	115	0,5%	4 728	0,4%
55	СЗ Строитель АРК	3	2,8%	54	0,2%	2 939	0,2%
56	Ростстрой	1	0,9%	36	0,2%	2 077	0,2%
57	СТРОЙСЕРВИС	1	0,9%	28	0,1%	1 905	0,2%
Общий итог		108	100%	21 907	100%	1 234 304	100%

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

Таблица 12

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		Уточнение срока
				м²	м²	
1	н/р	СЗ Рассвет	67 866	0	0,0%	-
2	н/р	Эффект Девелопмент. СЗ	58 672	0	0,0%	-
3	★ 0,5	СК Сити Строй Холдинг	51 387	51 387	100%	81,0
4	н/р	СЗ Интернационал	49 156	0	0,0%	-
5	★ 0,5	СК Новый Город	44 524	44 524	100%	96,8
6	н/р	СК Мегаполис	43 353	43 353	100%	9,0
7	н/р	СЗ Альреко	39 910	0	0,0%	-
8	н/р	СЗ Эль-Сам	39 773	0	0,0%	-
9	н/р	ГК Стандарт-Строй	38 924	4 998	12,8%	0,8
10	н/р	СЗ Аквамарин Капитал	35 161	0	0,0%	-
11	н/р	СЗ Элитстрой	34 793	0	0,0%	-
12	н/р	СЗ Дагжилстрой	30 944	30 944	100%	6,0
13	★ 0,5	СЗ Золотая миля	30 415	30 415	100%	52,6
14	н/р	ЖСК Новый Город	28 034	28 034	100%	69,0
15	н/р	СЗ ЮСК	27 018	0	0,0%	-
16	н/р	СЗ Восток-Строй	26 870	0	0,0%	-
17	н/р	СЗ Рубин	25 860	0	0,0%	-
18	н/р	СЗ Дагдомстрой	25 326	0	0,0%	-
19	н/р	ДАГЕСТАНСТРОЙМАТЕРИАЛЫ	24 469	0	0,0%	-
20	н/р	ГК ООО АМА	23 769	0	0,0%	-
21	н/р	СЗ Комбинат благоустройства г. Махачкалы	23 623	0	0,0%	-
22	н/р	СЗ Сити Девелопмент	23 576	0	0,0%	-
23	н/р	СЗ Береговой	22 388	0	0,0%	-
24	н/р	СЗ Стройдом	21 430	0	0,0%	-
25	н/р	ЖИЛСТРОЙ	20 636	0	0,0%	-
26	н/р	СЗ ФЛАГМАН	20 374	20 374	100%	6,0
27	★ 5,0	Унистрой	19 501	0	0,0%	-
28	н/р	Мастер	19 495	0	0,0%	-
29	н/р	СОЮЗ	18 667	0	0,0%	-
30	н/р	СЗ ЕВРОСТРОЙ	16 656	0	0,0%	-

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

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м²	м²	
31	н/р	Специализированный застройщик Ваш Дом	15 617	0	0,0%	-
32	н/р	Ярд Групп	15 561	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%	3,8
35	★ 0,5	ДК София	14 863	9 599	64,6%	28,3
36	н/р	СЗ Новая жизнь	14 794	0	0,0%	-
37	н/р	СЗ РИАН	14 542	0	0,0%	-
38	н/р	Южный СЗ	13 961	0	0,0%	-
39	н/р	СЗ Мосстрой	13 109	0	0,0%	-
40	н/р	Мегаполис Девелопмент	12 136	0	0,0%	-
41	н/р	СЗ ДомСтройСевер	11 713	7 156	61,1%	7,9
42	н/р	Южный капитал	11 418	0	0,0%	-
43	н/р	СЗ Элитный	11 038	0	0,0%	-
44	н/р	СЗ ДагГорСтрой	10 832	0	0,0%	-
45	н/р	СЗ Ермошкина-113	10 439	0	0,0%	-
46	н/р	СЗ Золотые Пески	10 201	0	0,0%	-
47	н/р	Девелопер	10 160	0	0,0%	-
48	н/р	Ачи-Су Резорт-СЗ	10 000	0	0,0%	-
49	н/р	СЗ Новый Город	9 959	0	0,0%	-
50	н/р	МОССТРОЙ	9 822	0	0,0%	-
51	н/р	СЗ МАНАС-ПЛАСТ	8 314	0	0,0%	-
52	н/р	СЗ Вектор	6 633	0	0,0%	-
53	н/р	СЗ Квартал	4 743	0	0,0%	-
54	н/р	Каспий Сити	4 728	0	0,0%	-
55	н/р	СЗ Строитель АРК	2 939	0	0,0%	-
56	н/р	Ростстрой	2 077	2 077	100%	15,0
57	н/р	СТРОЙСЕРВИС	1 905	0	0,0%	-
Общий итог			1 234 304	279 163	22,6%	10,8

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

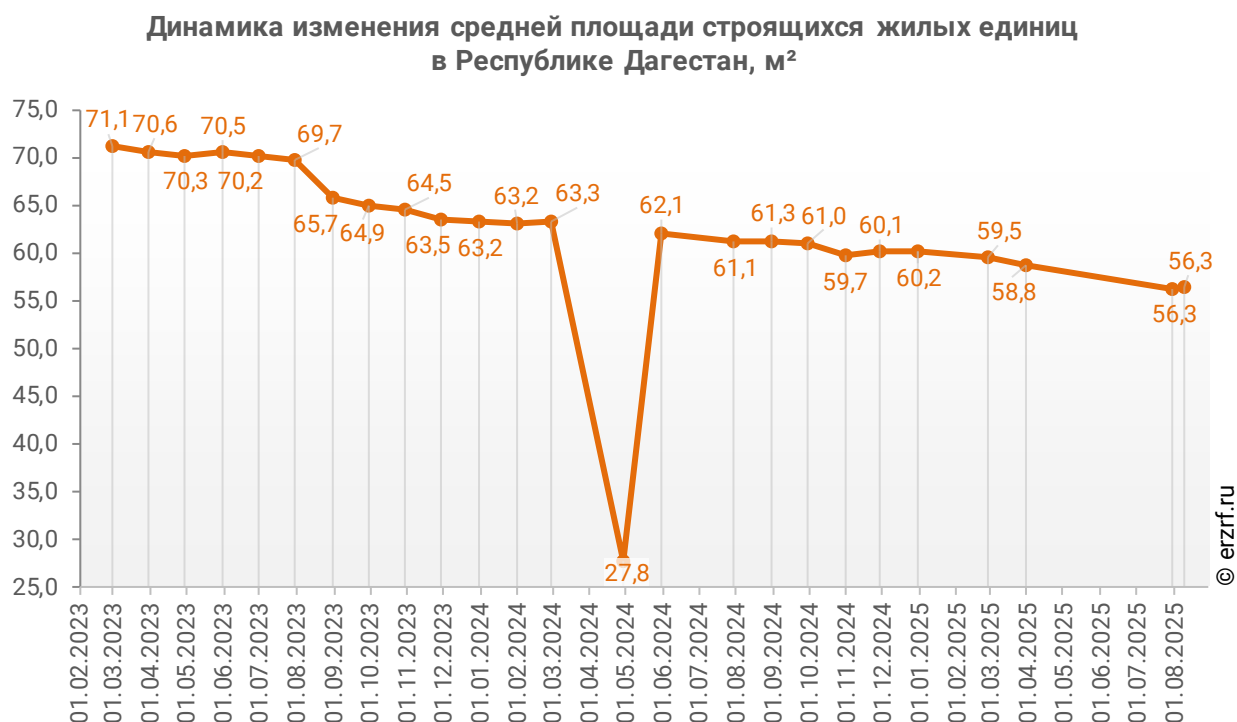
Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Фаворит» (город Каспийск). В этом жилом комплексе застройщик «СК Сити Строй Холдинг» возводит 1 дом, включающий 672 жилые единицы, совокупной площадью 51 387 м².

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

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Республике Дагестан, составляет 56,3 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 48,9 м².

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

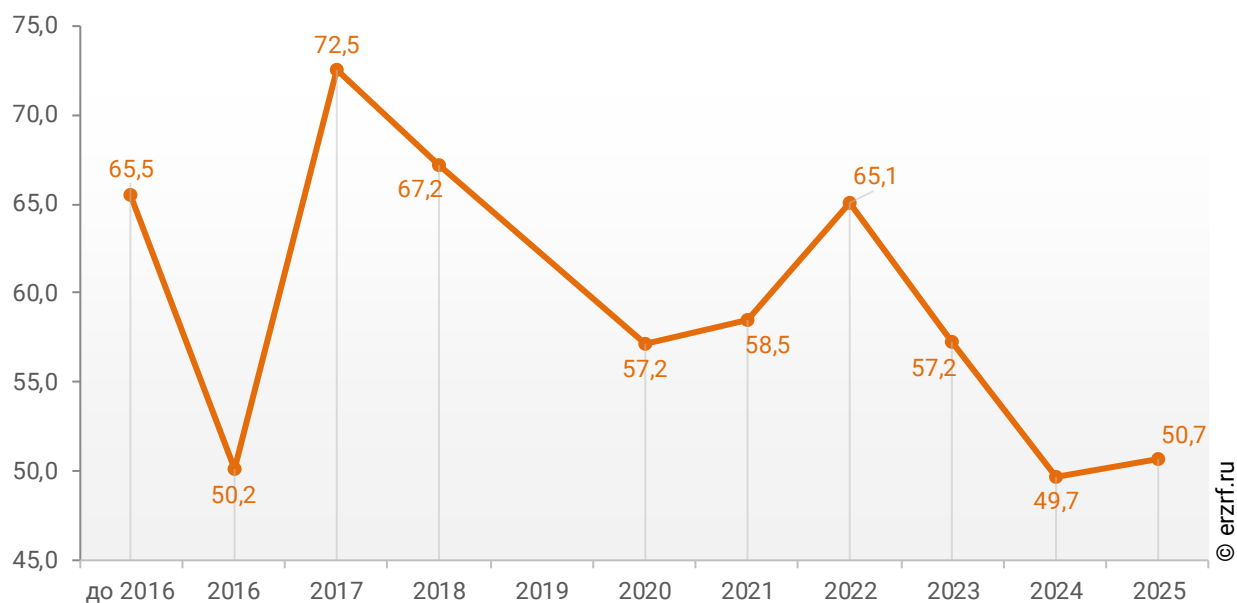
График 6



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 «СЗ Интернационал» – 27,8 м². Самая большая – у застройщика «СЗ Элитный» – 121,3 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
СЗ Интернационал	27,8
ЖИЛСТРОЙ	38,1
Мастер	38,1
Каспий Сити	41,1
ДАГЕСТАНСТРОЙМАТЕРИАЛЫ	41,5
Ачи-Су Резорт-СЗ	46,3
СЗ Рубин	47,9
Эффект Девелопмент. СЗ	49,6
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
Южный СЗ	55,4
СЗ Дагдомстрой	56,3
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	58,7
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 РИАН	61,4
СЗ Альреко	61,4
СЗ Вектор	61,4
СЗ Береговой	61,8
ЖСК Новый Город	62,9
СЗ Эль-Сам	63,1
СК Новый Город	64,1
ГК Стандарт-Строй	66,8
СЗ ЕВРОСТРОЙ	66,9
СЗ ЮСК	67,4
Южный капитал	68,0

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
СТРОЙСЕРВИС	68,0
МОССТРОЙ	68,2
СЗ Золотая миля	68,5
СЗ ДагГорСтрой	69,0
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	73,9
СК Сити Строй Холдинг	76,5
СК Мегapolis	76,9
СЗ Элитный	121,3
Общий итог	56,3

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Дагестан, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Интернационал-1» – 27,8 м², застройщик «СЗ Интернационал». Наибольшая – в ЖК «Дом по ул. Даниялова» – 121,3 м², застройщик «СЗ Элитный».

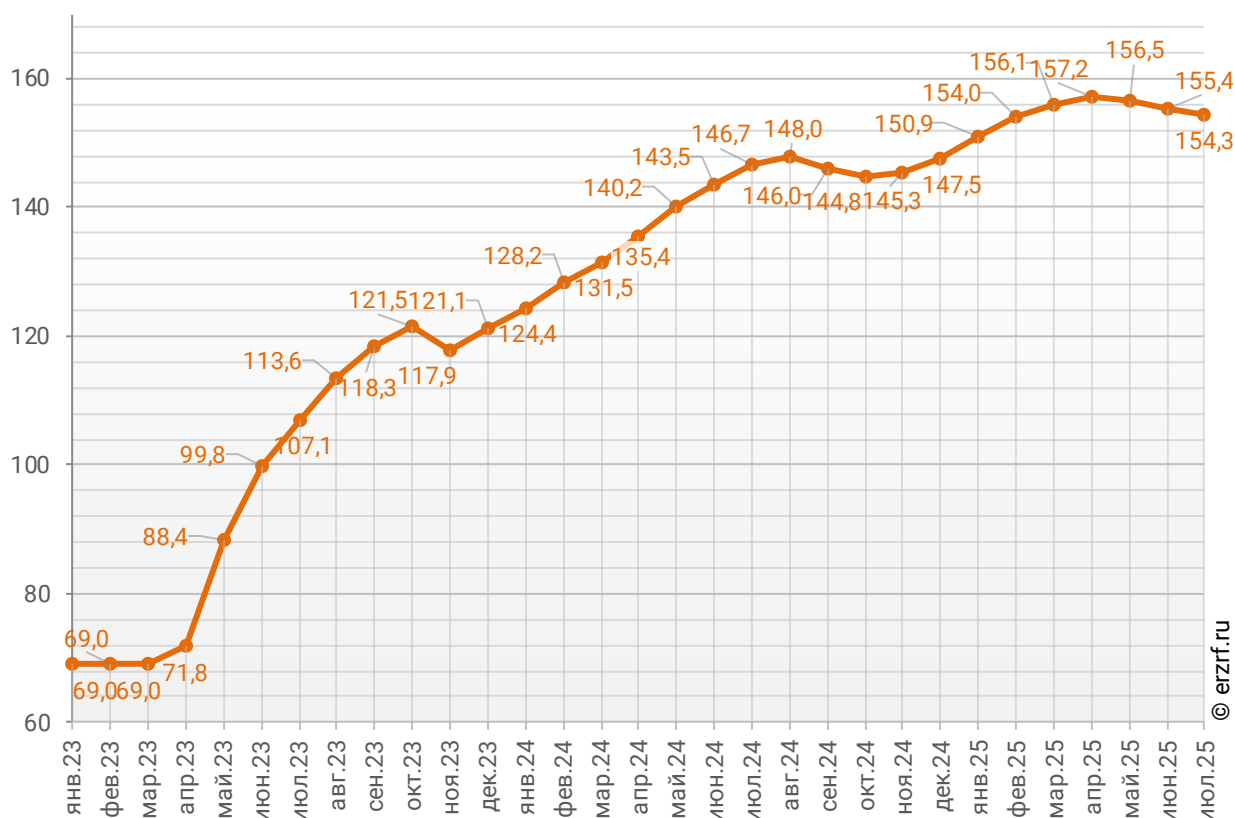
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Республике Дагестан

По состоянию на июль 2025 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Республики Дагестан, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 154 313 рублей. За месяц цена снизилась на 0,7%. За год цена увеличилась на 5,2%.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

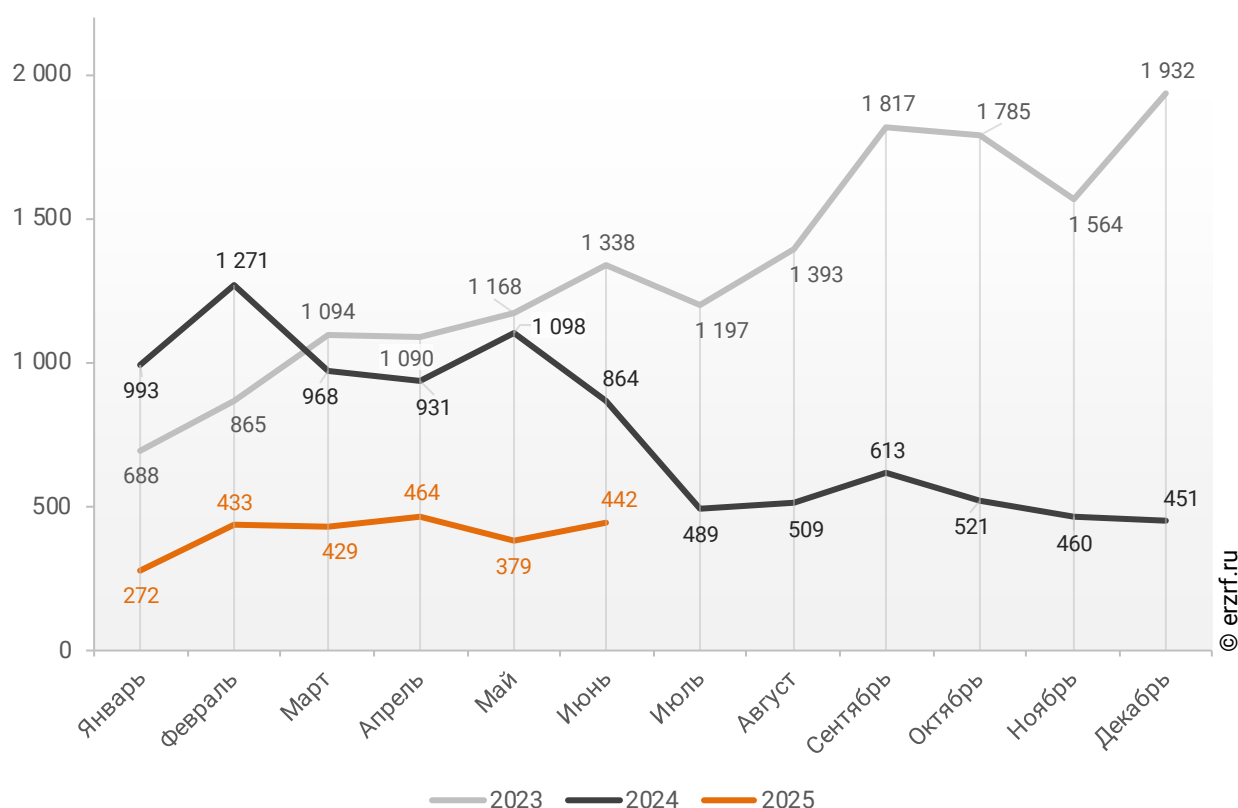
11. Ипотечное кредитование для жителей Республики Дагестан (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Дагестан

По данным Банка России, за 6 месяцев 2025 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Республики Дагестан, составило 2 419, что на 60,5% меньше уровня 2024 г. (6 125 ИЖК), и на 61,3% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (6 243 ИЖК).

График 9

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

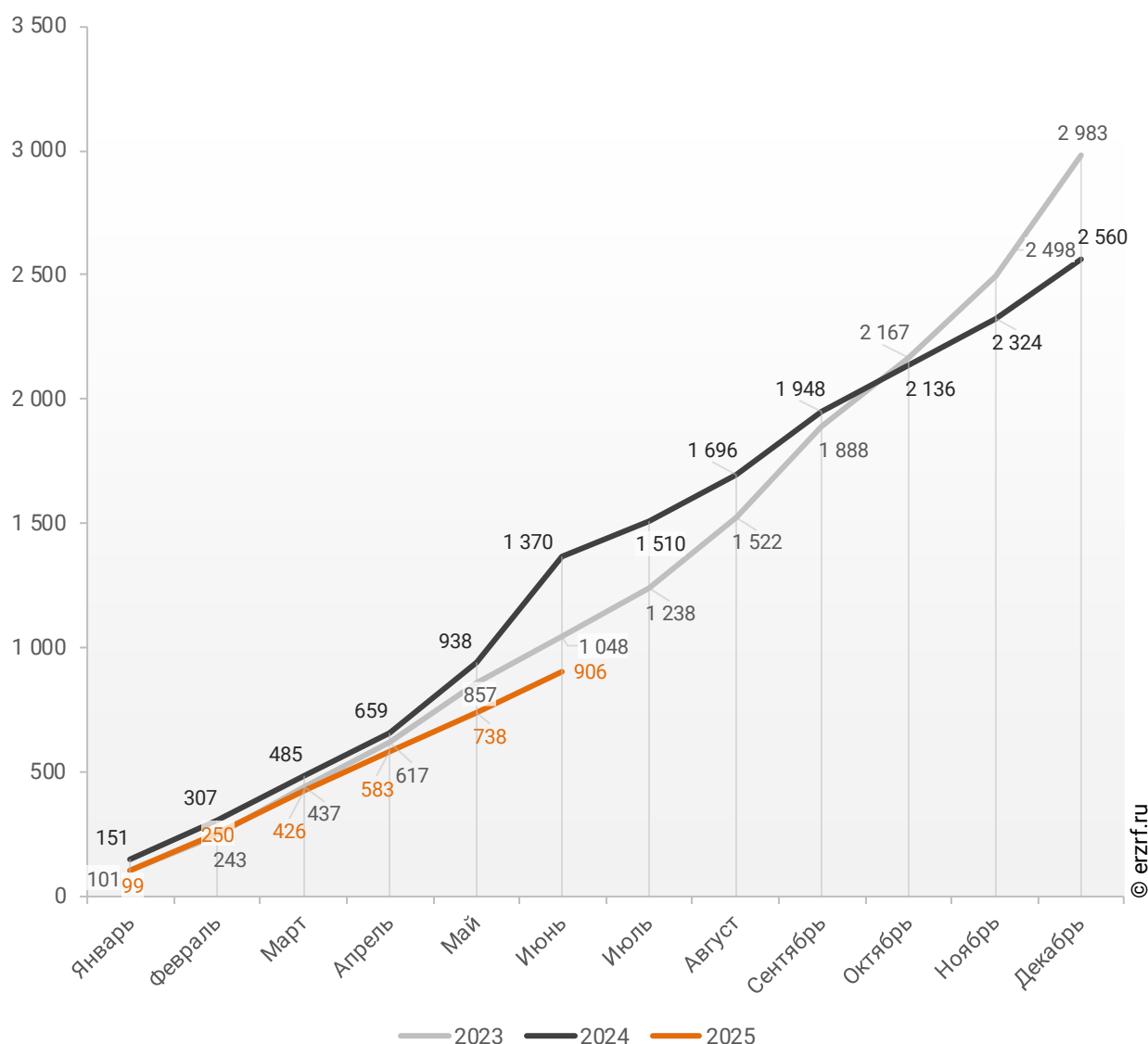


За 6 месяцев 2025 г. количество ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 906, что на 33,9% меньше, чем в 2024 г. (1 370 ИЖК), и на 13,5% меньше соответствующего значения 2023 г. (1 048 ИЖК).

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.

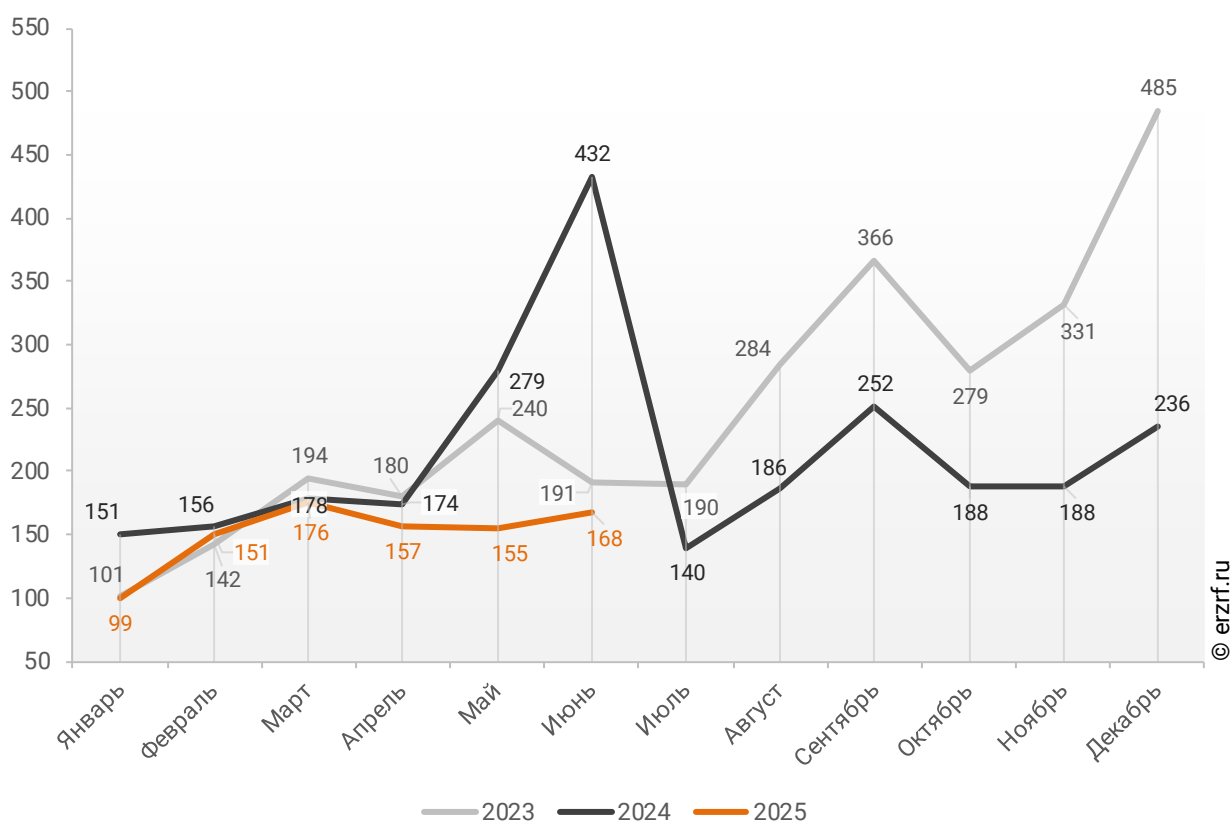


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Республике Дагестан в июне 2025 года уменьшилось на 61,1% по сравнению с июнем 2024 года (168 против 432 годом ранее).

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.

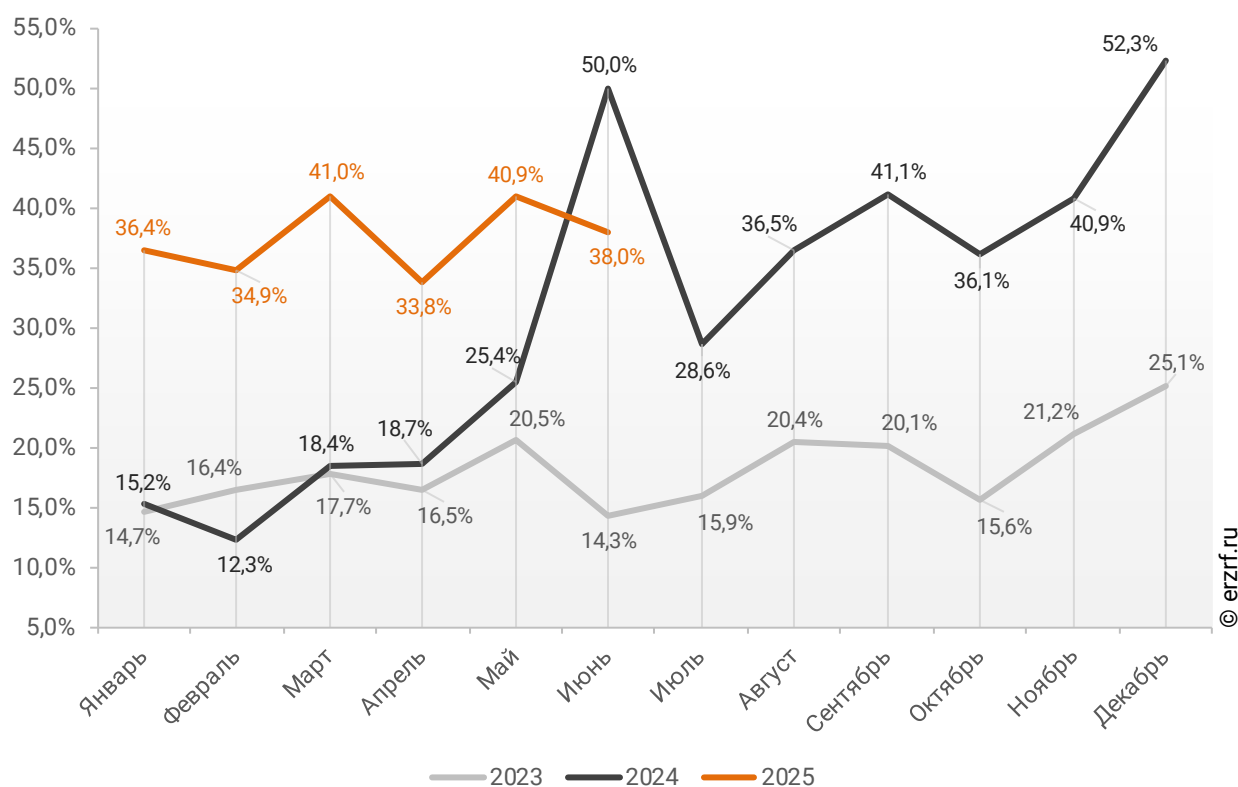


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 6 месяцев 2025 г., составила 37,5% от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан за этот же период, что на 15,1 п.п. больше соответствующего значения 2024 г. (22,4%), и на 20,7 п.п. больше уровня 2023 г. (16,8%).

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.



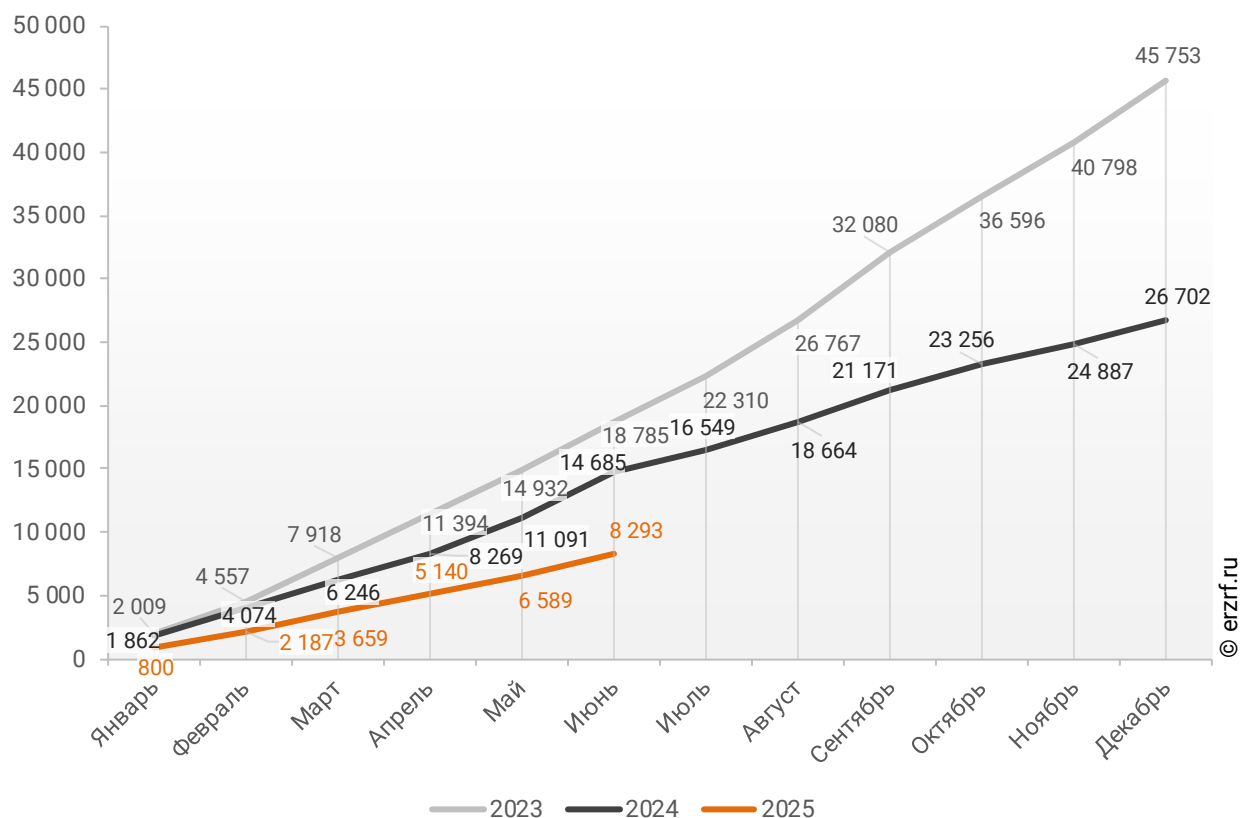
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Дагестан

По данным Банка России, за 6 месяцев 2025 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан, составил 8,29 млрд ₽, что на 43,5% меньше уровня, достигнутого в 2024 г. (14,69 млрд ₽), и на 55,9% меньше аналогичного значения 2023 г. (18,79 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 ₽

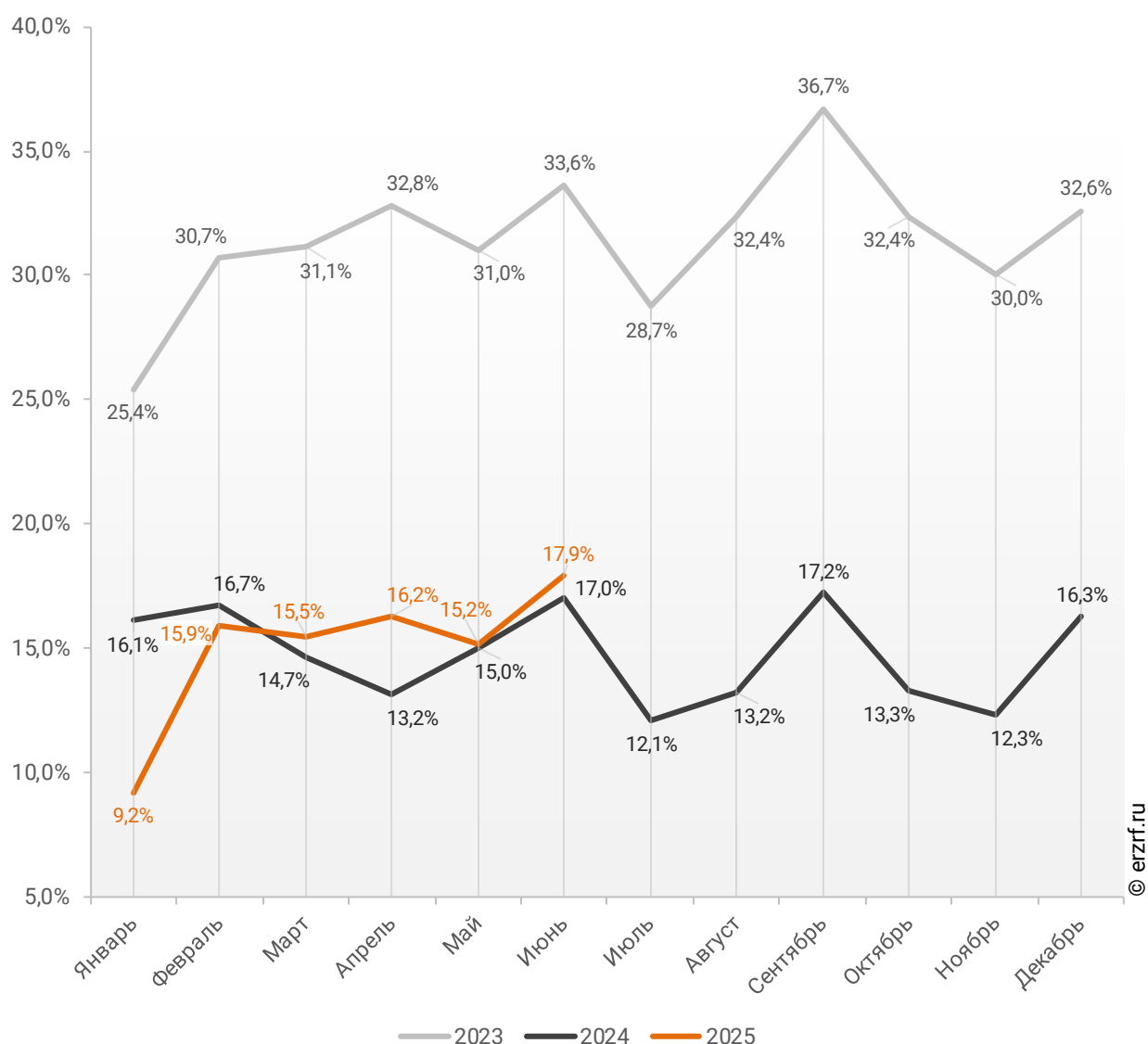


В общем объеме кредитов, выданных за 6 месяцев 2025 г. жителям Республики Дагестан (55,17 млрд ₽), доля ИЖК составила 15,0%, что на 0,5 п.п. меньше соответствующего значения 2024 г. (15,5%), и на 16,1 п.п. меньше уровня 2023 г. (31,1%).

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

График 14

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

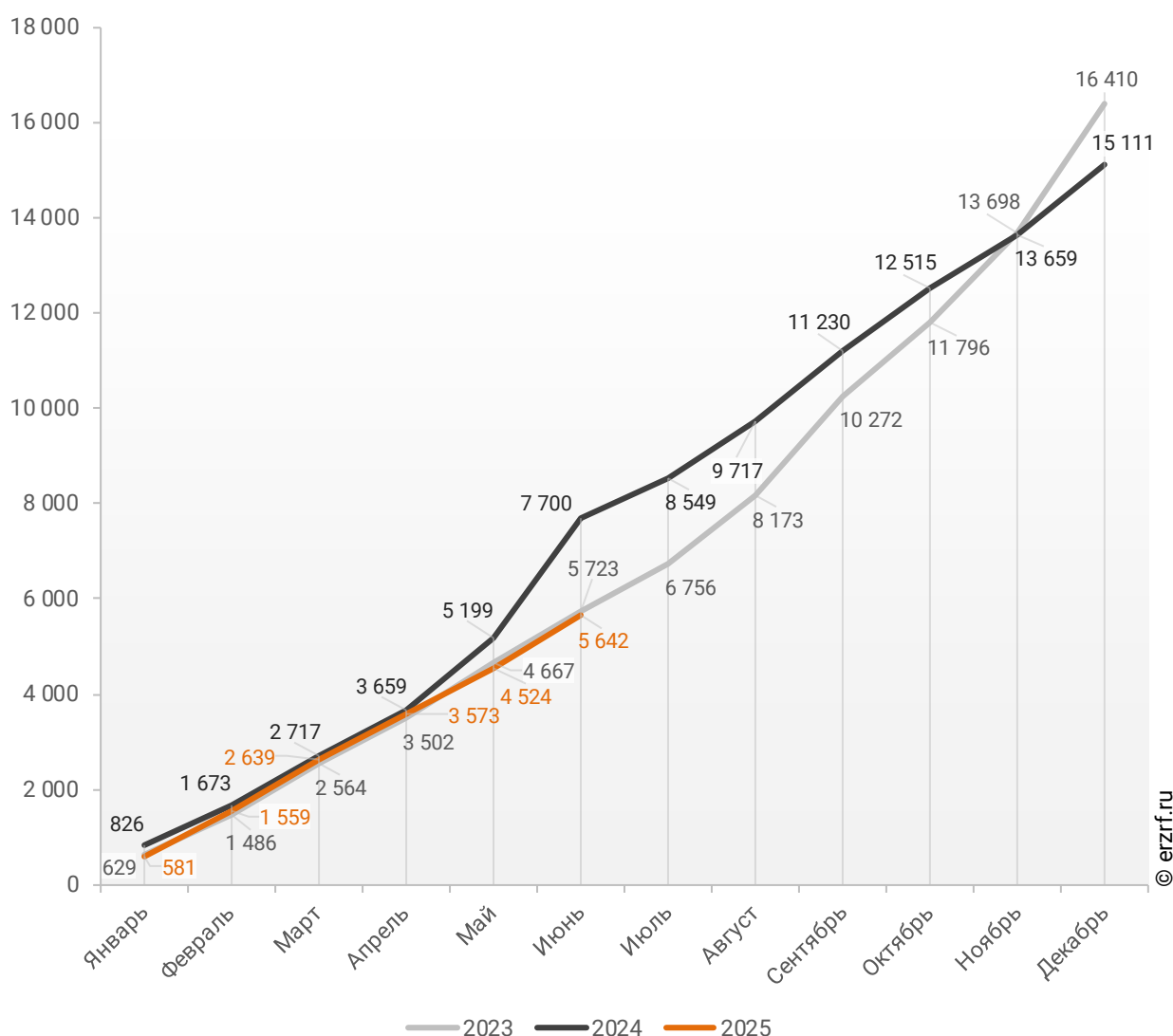


За 6 месяцев 2025 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан под залог ДДУ, составил 5,64 млрд ₽ (68,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан). Это на 26,7% меньше аналогичного значения 2024 г. (7,70 млрд ₽), и на 1,4% меньше, чем в 2023 г. (5,72 млрд ₽).

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 6 месяцев 2025 г. жителям Республики Дагестан (55,17 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 10,2%, что на 2,1 п.п. больше уровня 2024 г. (8,1%), и на 0,7 п.п. больше уровня, достигнутого в 2023 г. (9,5%).

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.

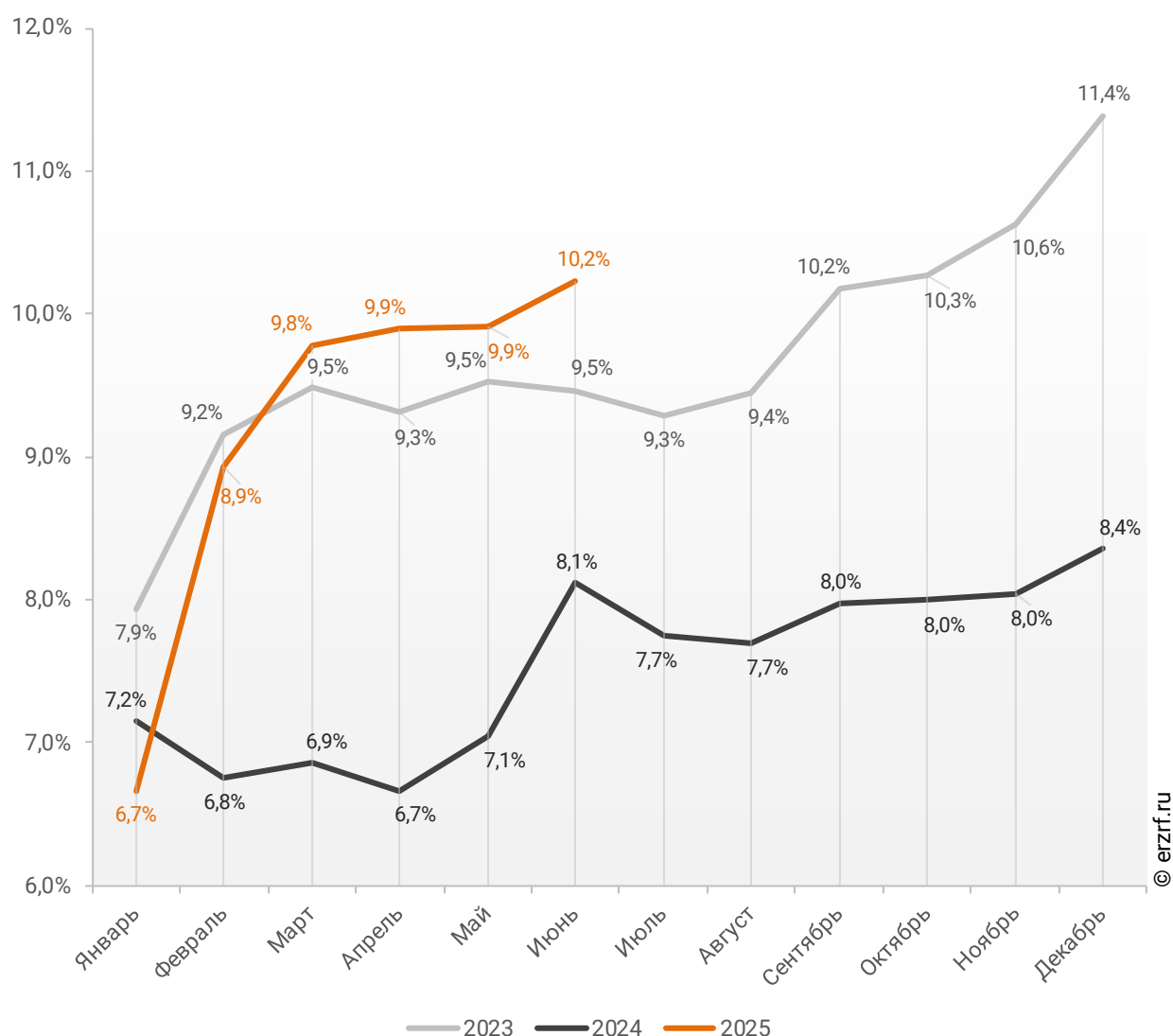
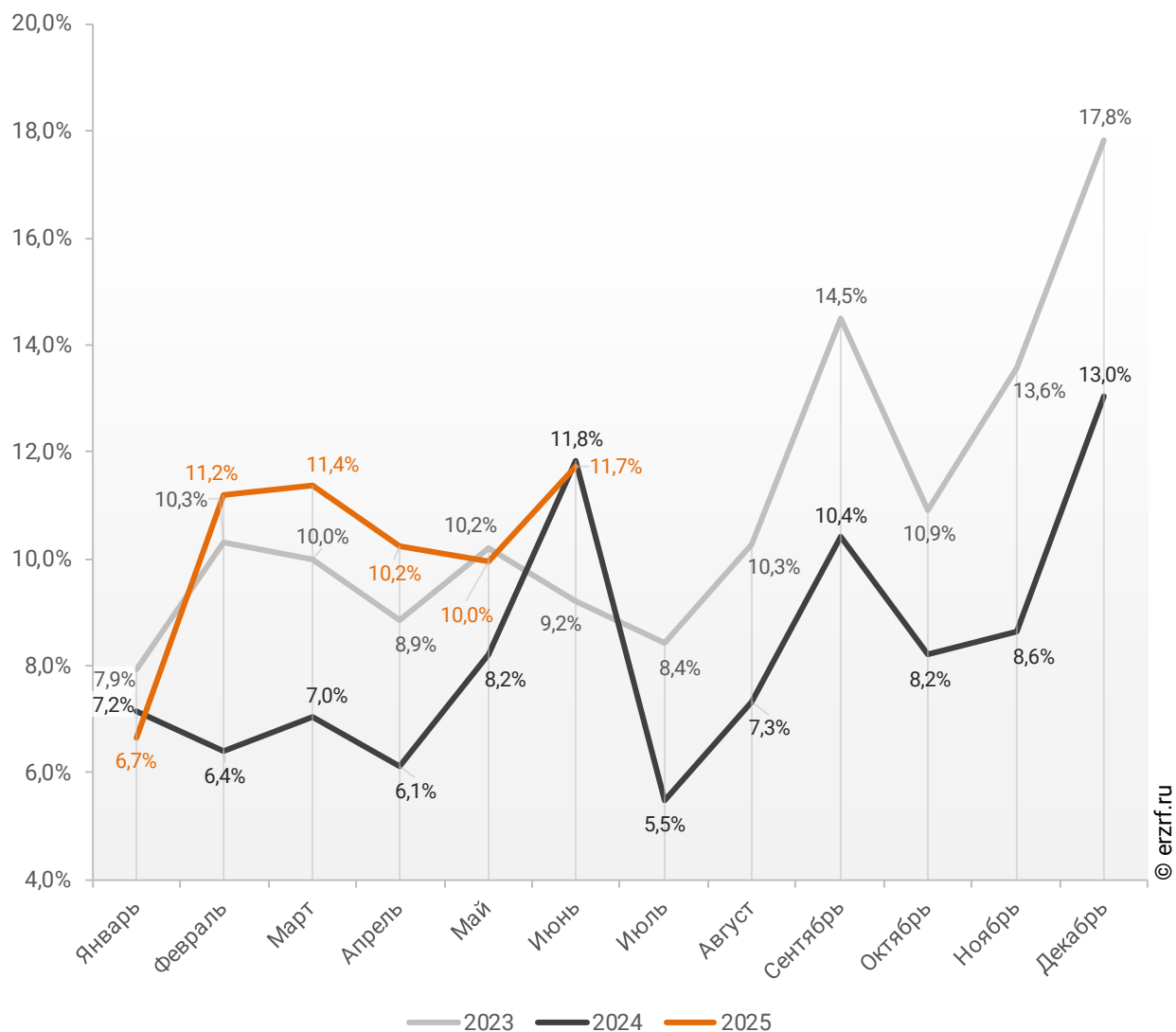


График 17

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

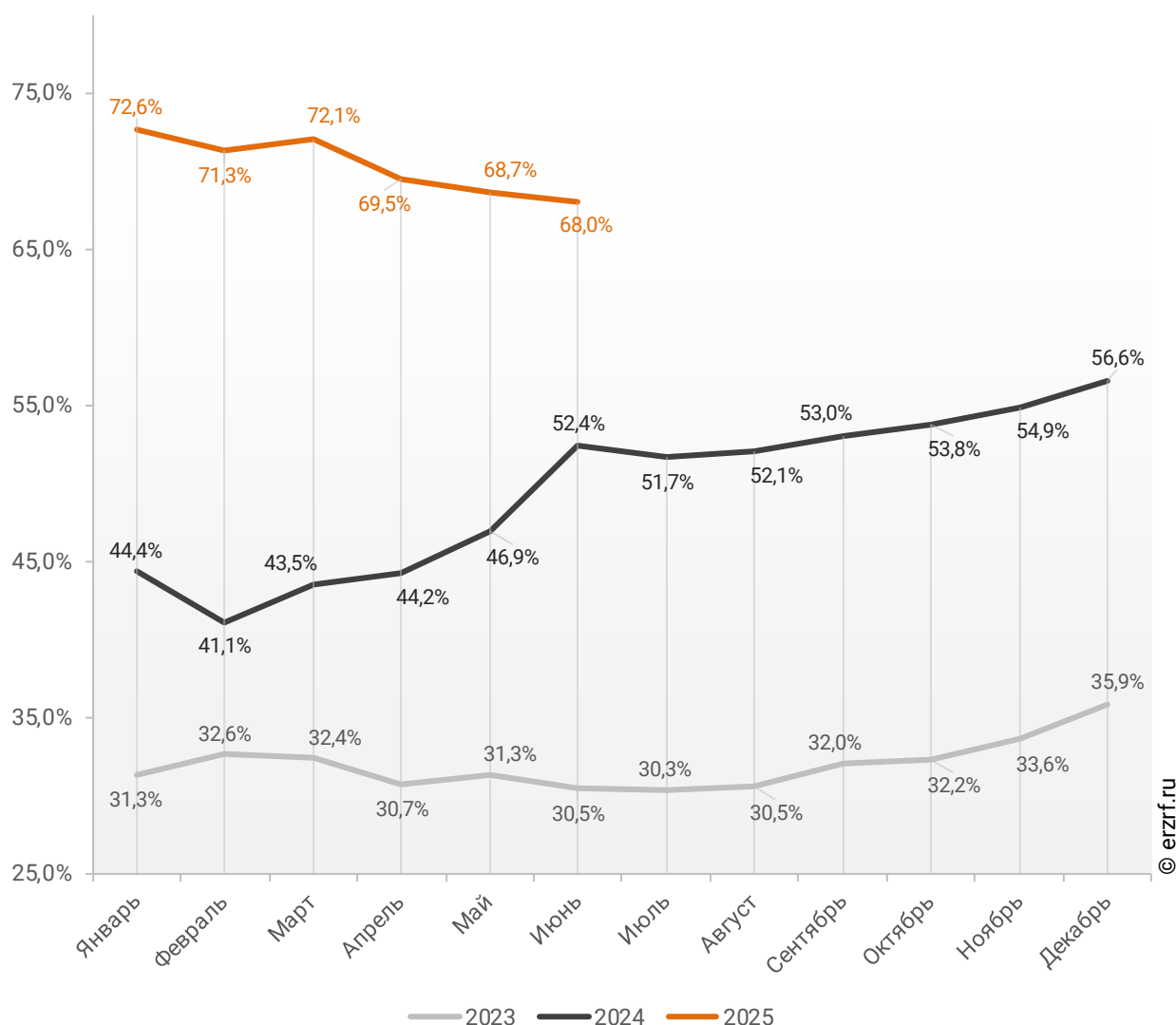


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 6 месяцев 2025 г., составила 68,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан за этот же период, что на 15,6 п.п. больше, чем в 2024 г. (52,4%), и на 37,5 п.п. больше соответствующего значения 2023 г. (30,5%).

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

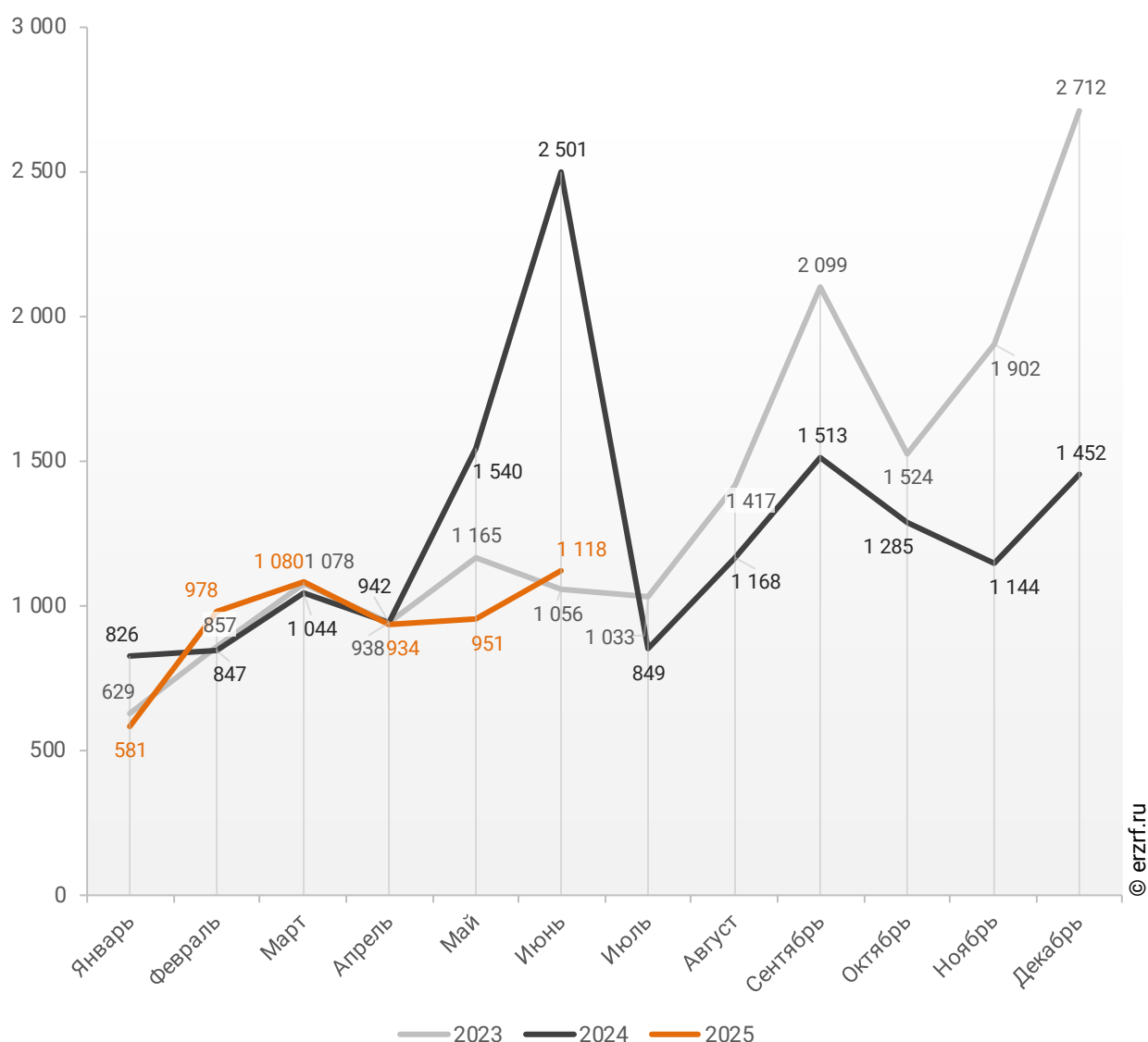


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Республике Дагестан в июне 2025 года, уменьшился на 55,3% по сравнению с июнем 2024 года (1,12 млрд ₽ против 2,50 млрд ₽ годом ранее).

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

График 19

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



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 55,3% в июне 2025 года по сравнению с июнем 2024 года сопровождалось уменьшением объема всех видов кредитов на 54,9% (9,53 млрд ₽ против 21,11 млрд ₽ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 52,6% (1,70 млрд ₽ против 3,59 млрд ₽ годом ранее) (График 20).

График 20

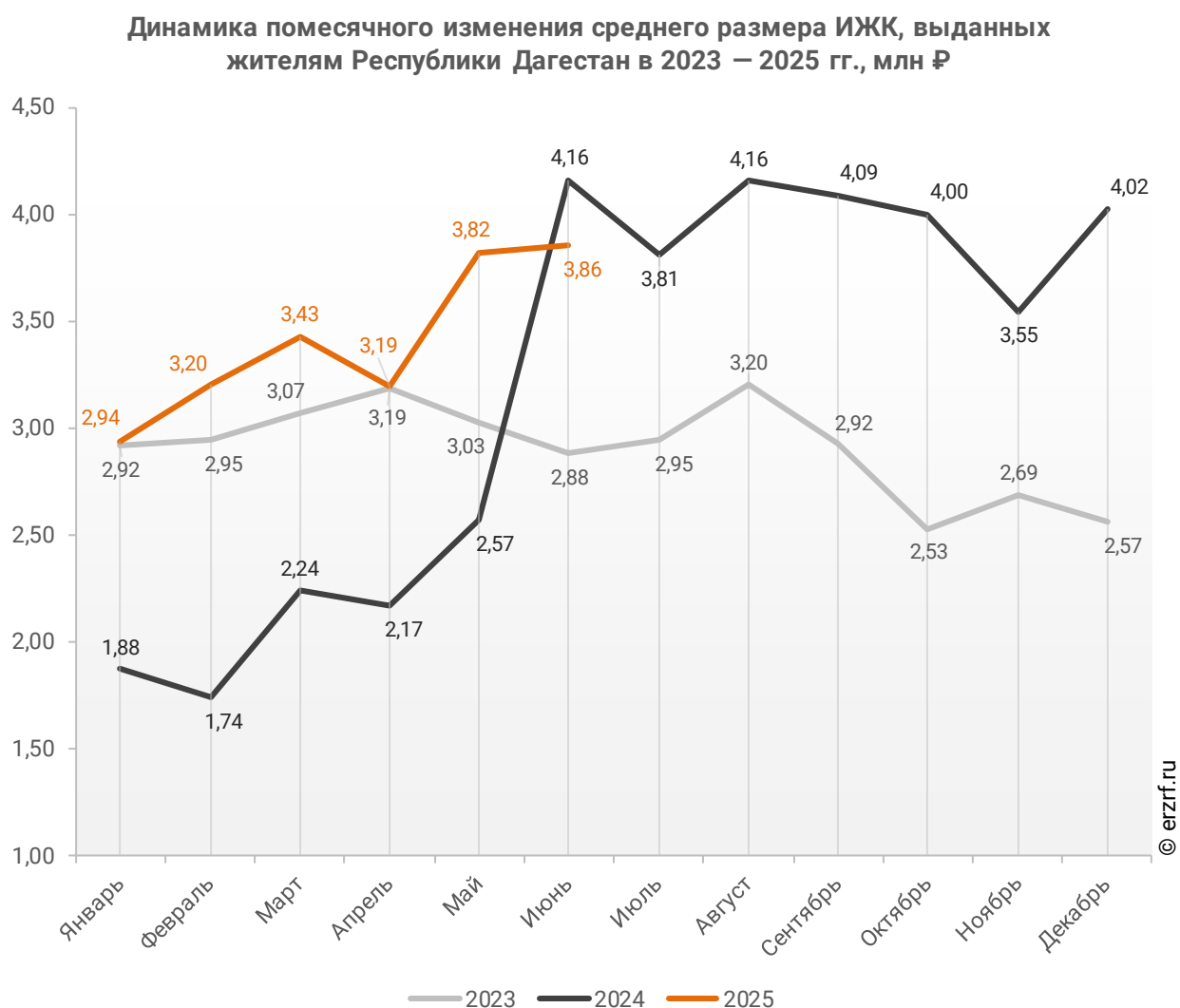

По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Республике Дагестан кредитов всех видов за январь – июнь составила 10,2%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 68,0%.

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

По официальной статистике Банка России в июне 2025 г. средний размер ИЖК в Республике Дагестан составил 3,86 млн ₽, что на 7,3% меньше уровня, достигнутого в 2024 г. (4,16 млн ₽), и на 33,9% больше аналогичного значения 2023 г. (2,88 млн ₽).

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

График 21

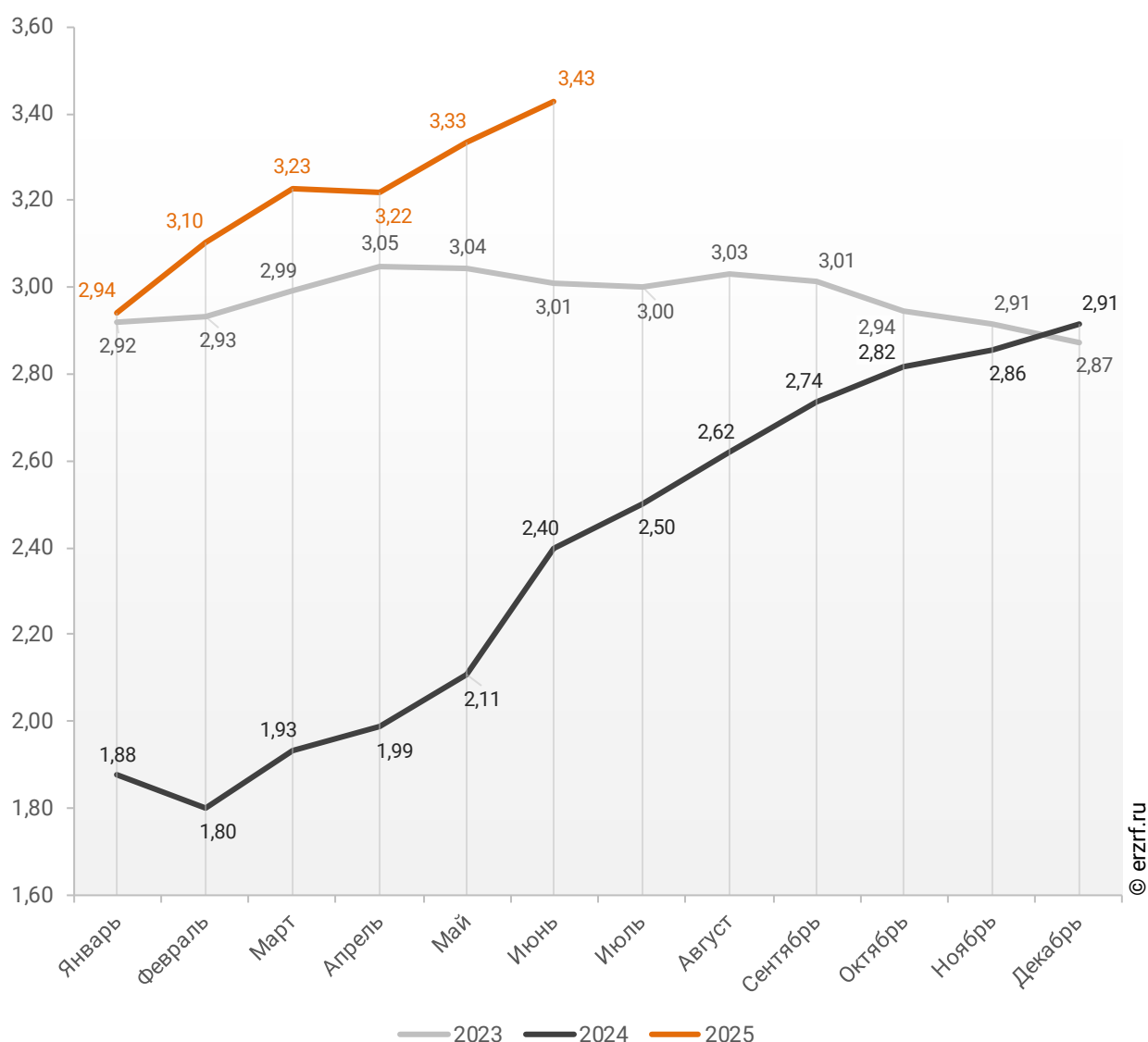


По данным Банка России, за 6 месяцев 2025 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан, накопленным итогом составил 3,43 млн ₽, что на 43,0% больше, чем в 2024 г. (2,40 млн ₽), и на 13,9% больше соответствующего значения 2023 г. (3,01 млн ₽).

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 ₽

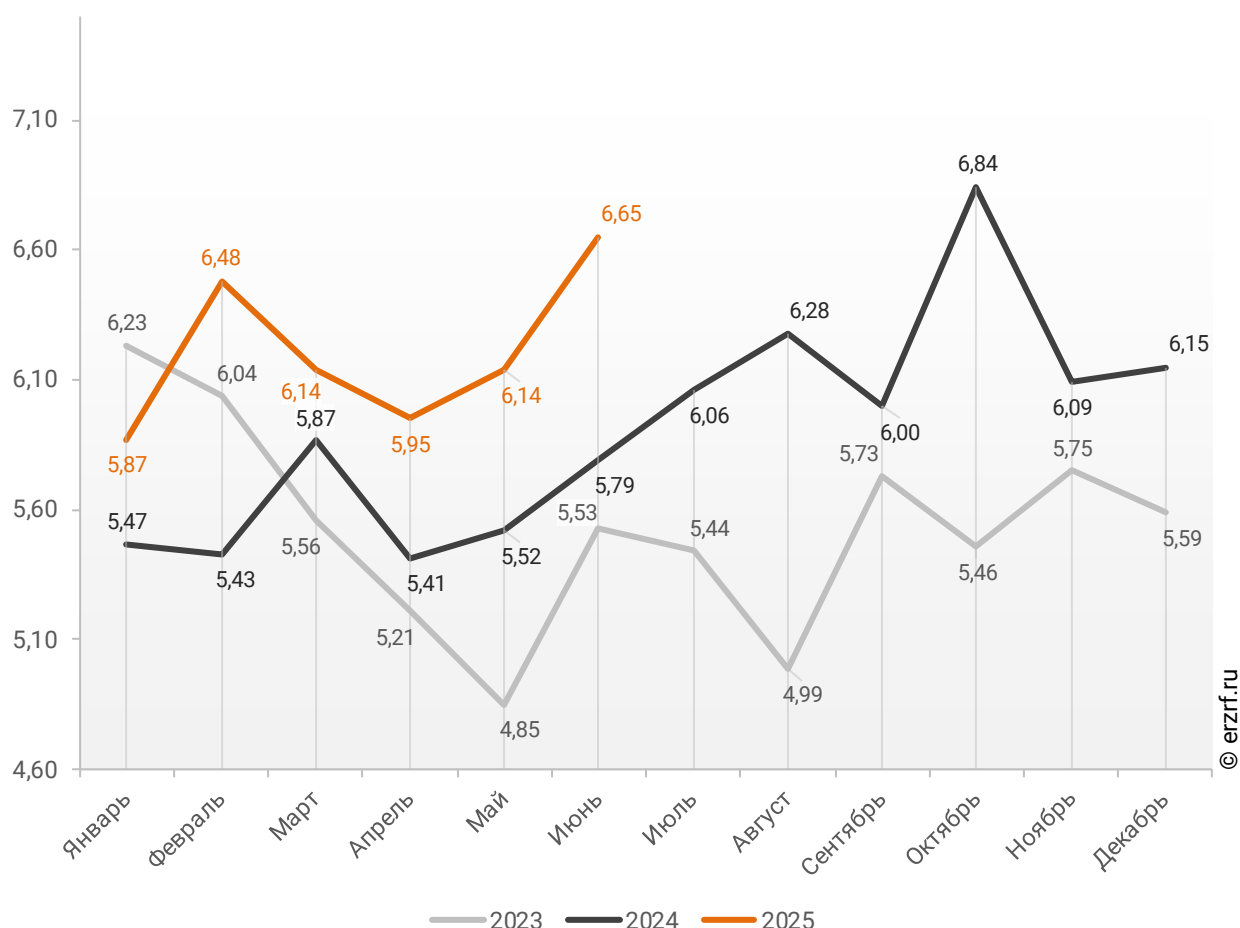


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Республике Дагестан в июне 2025 года увеличился на 14,9% по сравнению с июнем 2024 года (6,65 млн ₽ против 5,79 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 8,3%. Рост 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 ₽

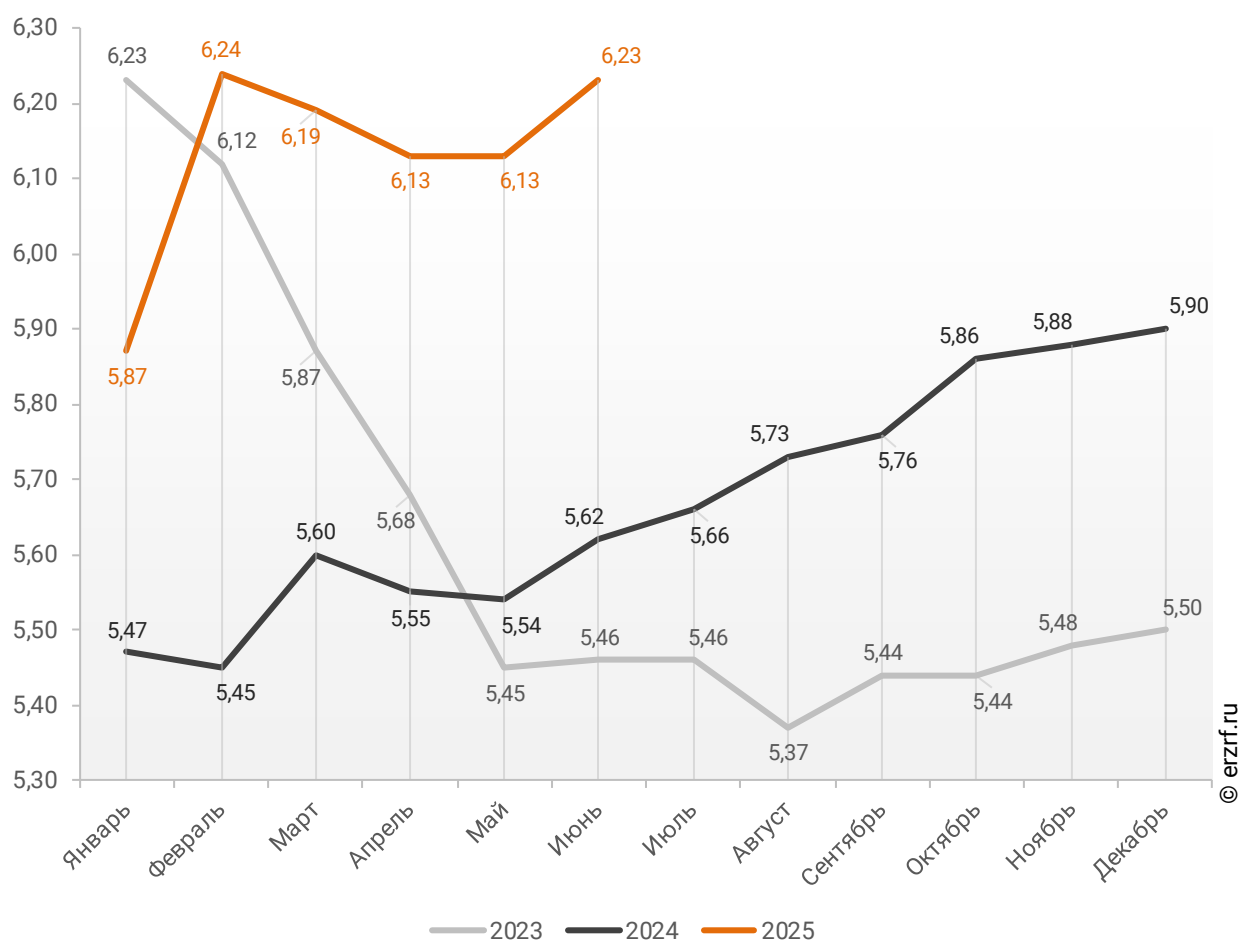


По данным Банка России, за 6 месяцев 2025 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Дагестан, накопленным итогом составил 6,23 млн ₽ (на 81,7% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан). Это на 10,9% больше соответствующего значения 2024 г. (5,62 млн ₽), и на 14,1% больше уровня 2023 г. (5,46 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 ₽

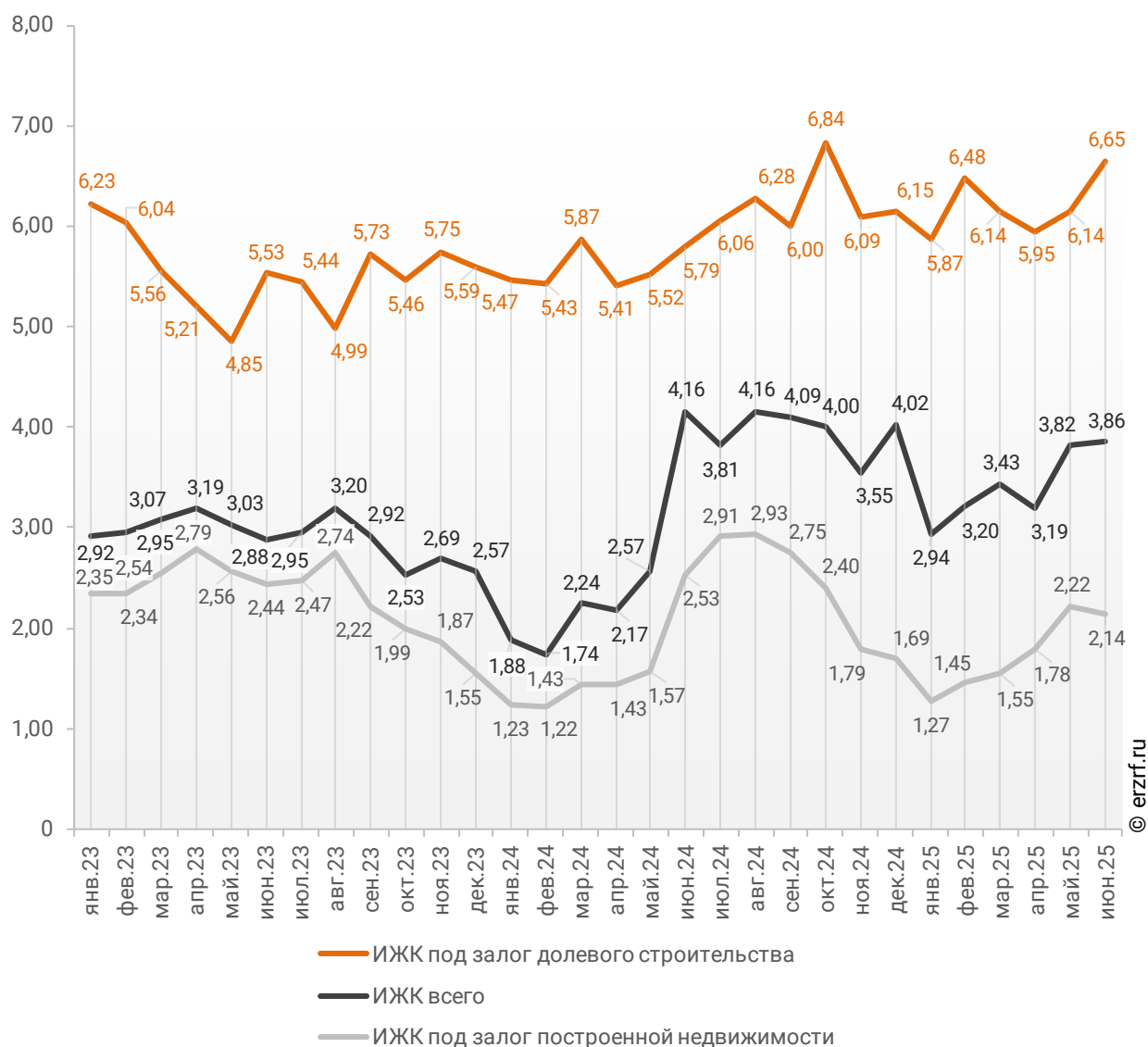


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило 15,4% — с 2,53 млн ₽ до 2,14 млн ₽.

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 ₽



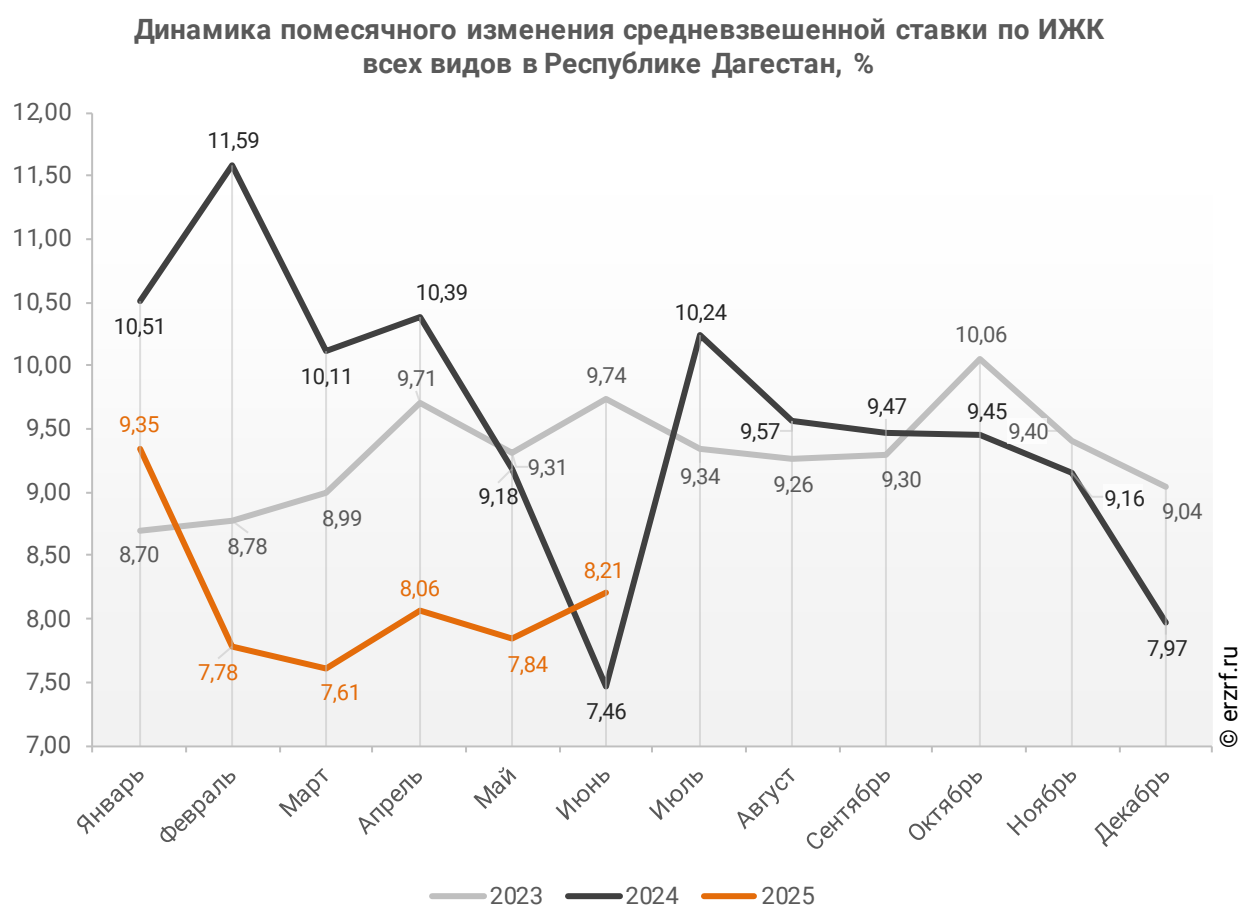
За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 81,8 п. п. — с 128,9% до 210,7%.

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

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в июне 2025 года в Республике Дагестан, средневзвешенная ставка составила 8,21%. По сравнению с июнем 2024 года ставка выросла на 0,75 п. п. (с 7,46% до 8,21%).

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

График 26

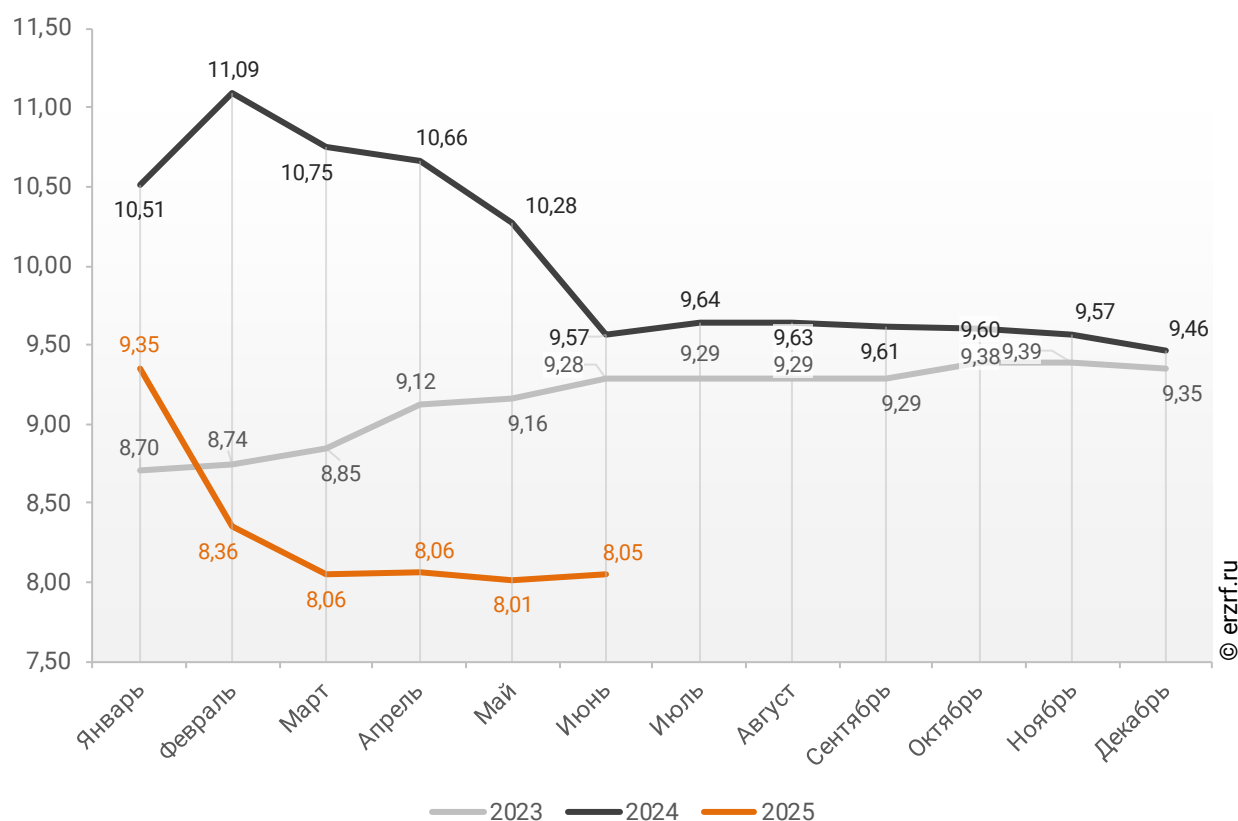


По данным Банка России, за 6 месяцев 2025 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Республики Дагестан, накопленным итогом составила 8,05%, что на 1,52 п.п. меньше, чем в 2024 г. (9,57%), и на 1,23 п.п. меньше соответствующего значения 2023 г. (9,28%).

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.

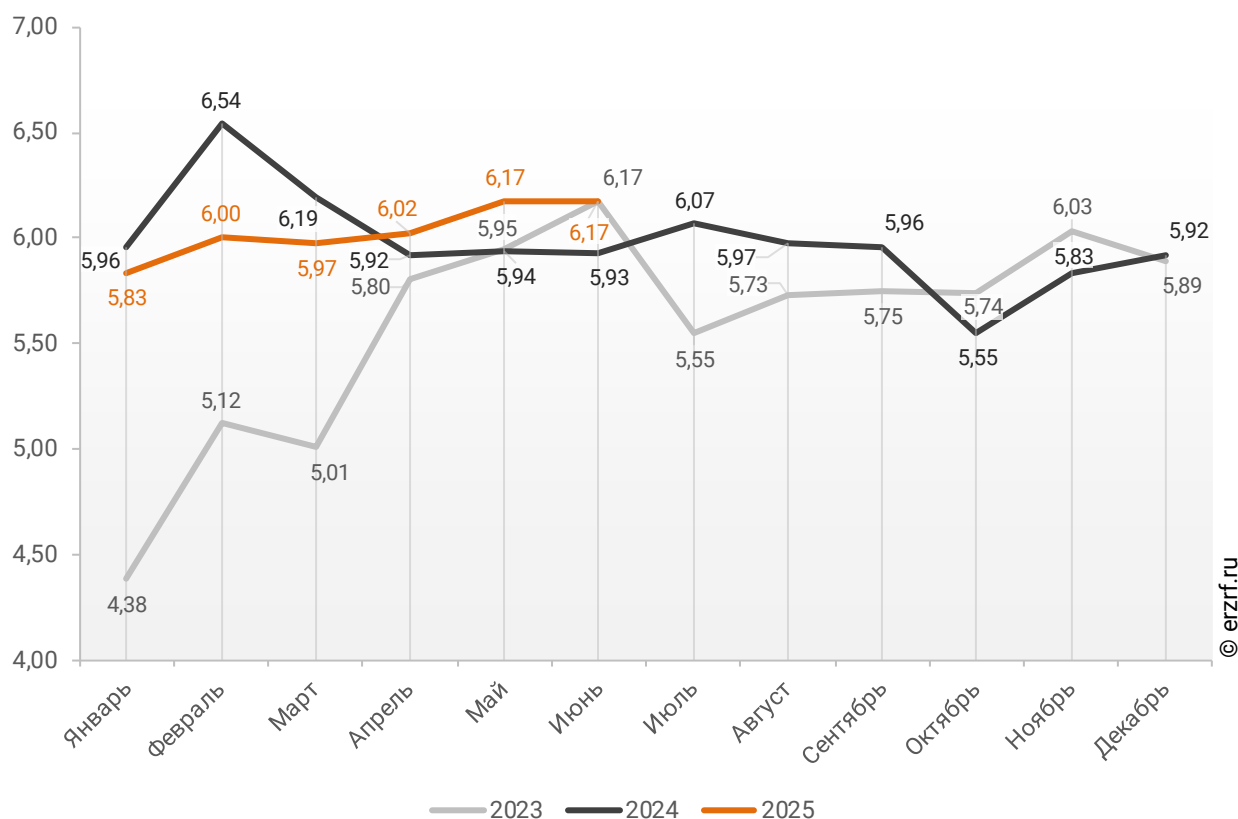


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Республике Дагестан в июне 2025 года, составила 6,17%, что на 0,24 п. п. больше аналогичного значения за июнь 2024 года (5,93%).

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

График 28

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

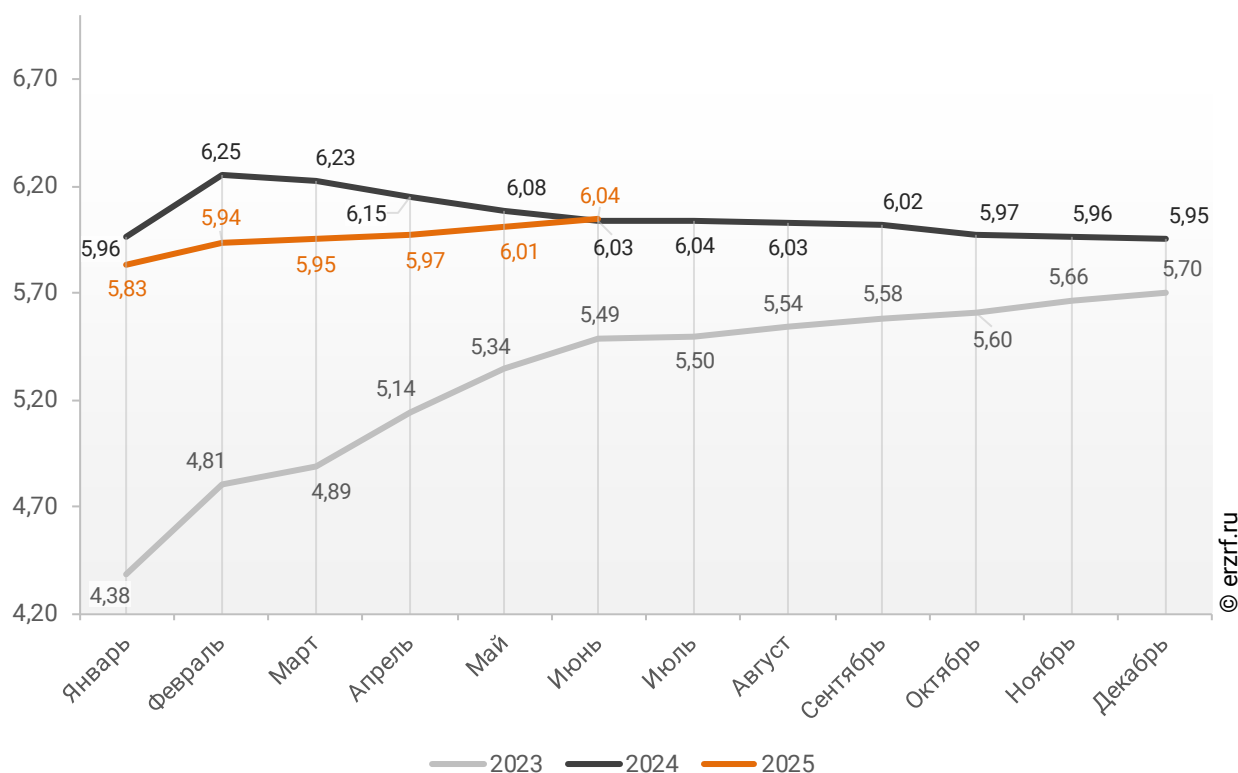


По данным Банка России, за 6 месяцев 2025 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Республики Дагестан, накопленным итогом составила 6,04% (на 2,01 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,01 п.п. больше уровня, достигнутого в 2024 г. (6,03%), и на 0,55 п.п. больше аналогичного значения 2023 г. (5,49%).

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.

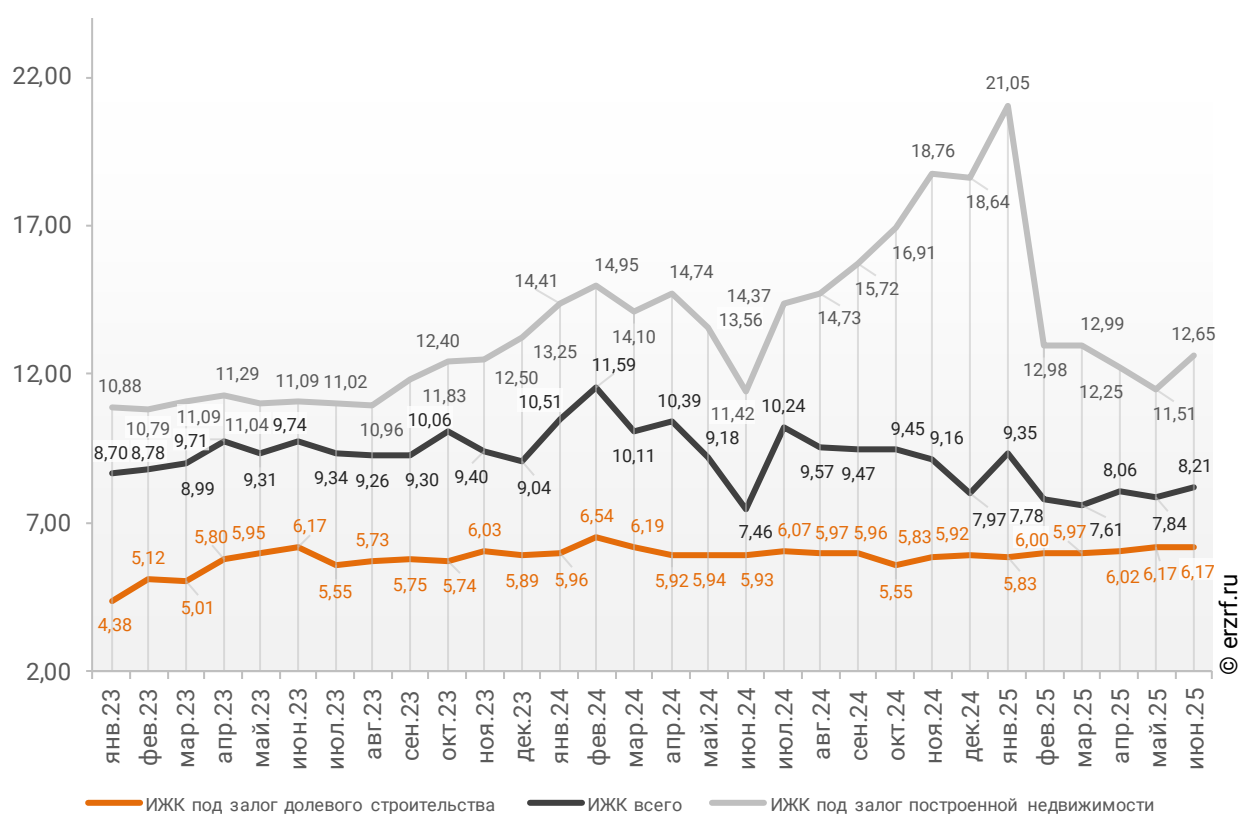


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Республике Дагестан в июне 2025 года составила 12,65%, что на 1,23 п. п. больше значения за июнь 2024 года (11,42%).

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

График 30

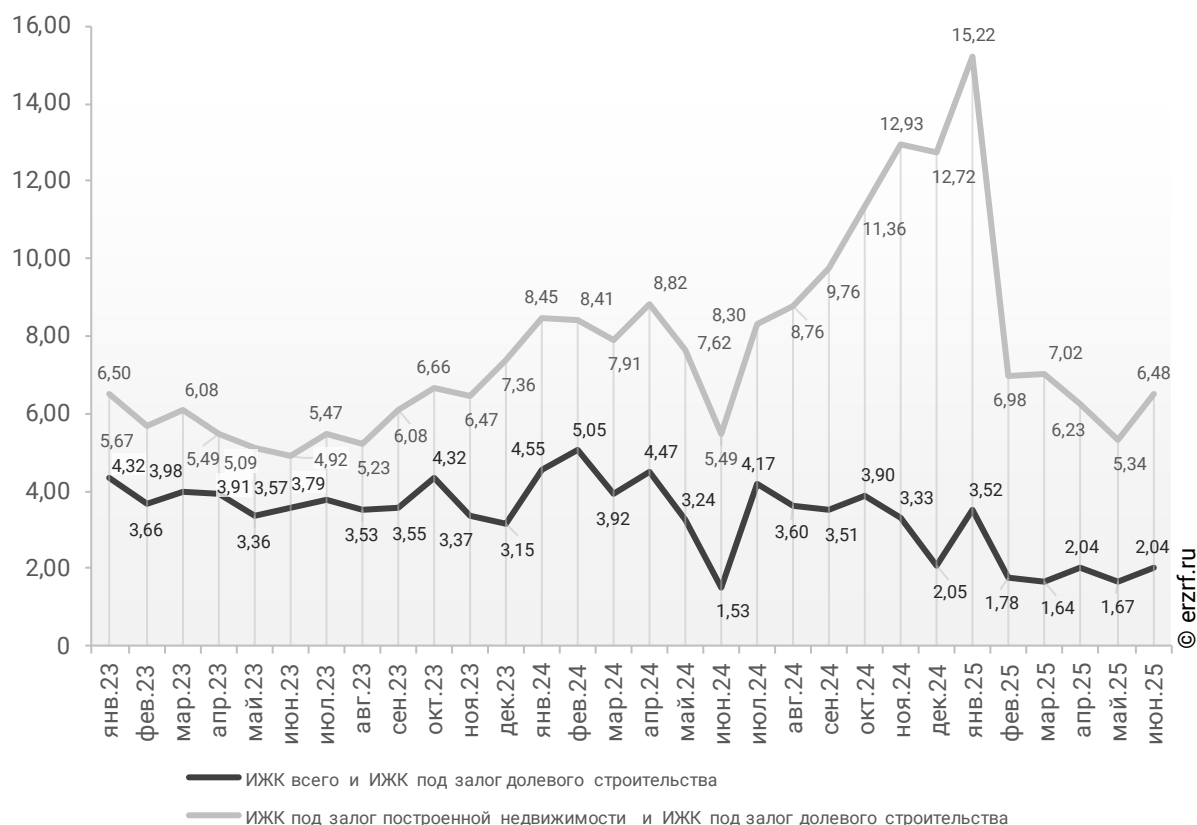
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Республике Дагестан, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Республике Дагестан увеличилась с 1,53 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 увеличилась с 5,49 п. п. до 6,48 п. п. (График 31).

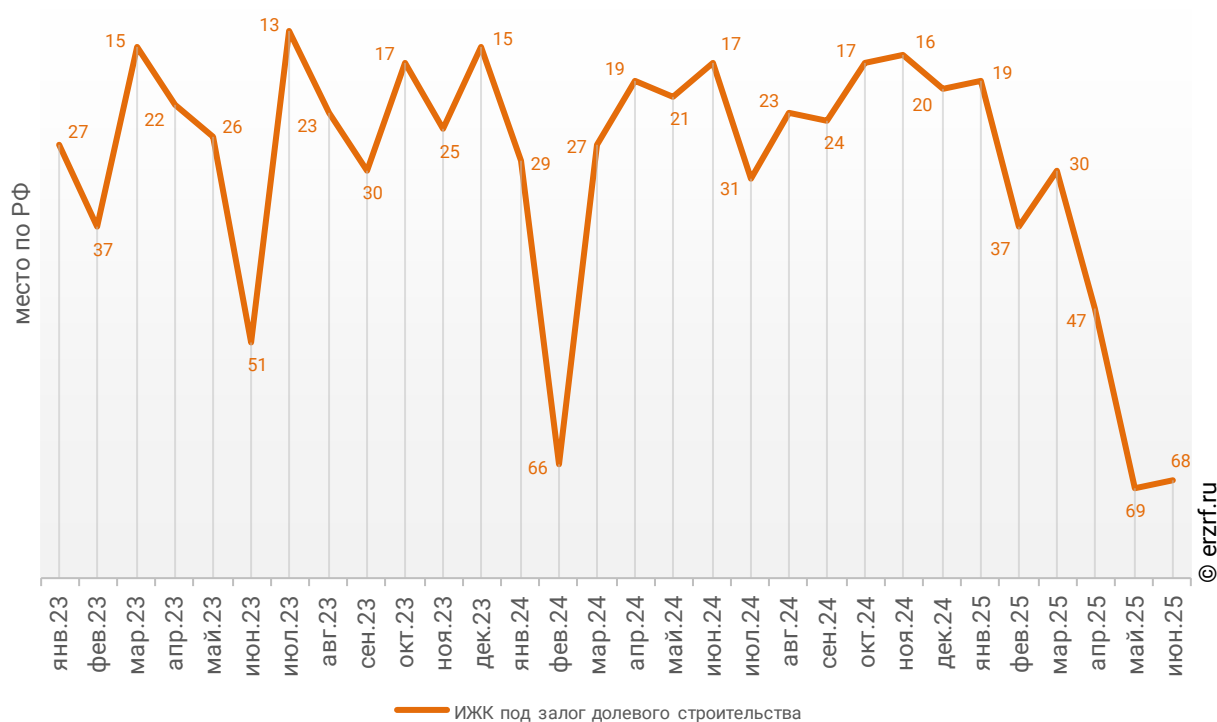
График 31

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



Республика Дагестан занимает 79-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 68-е место, и 89-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.

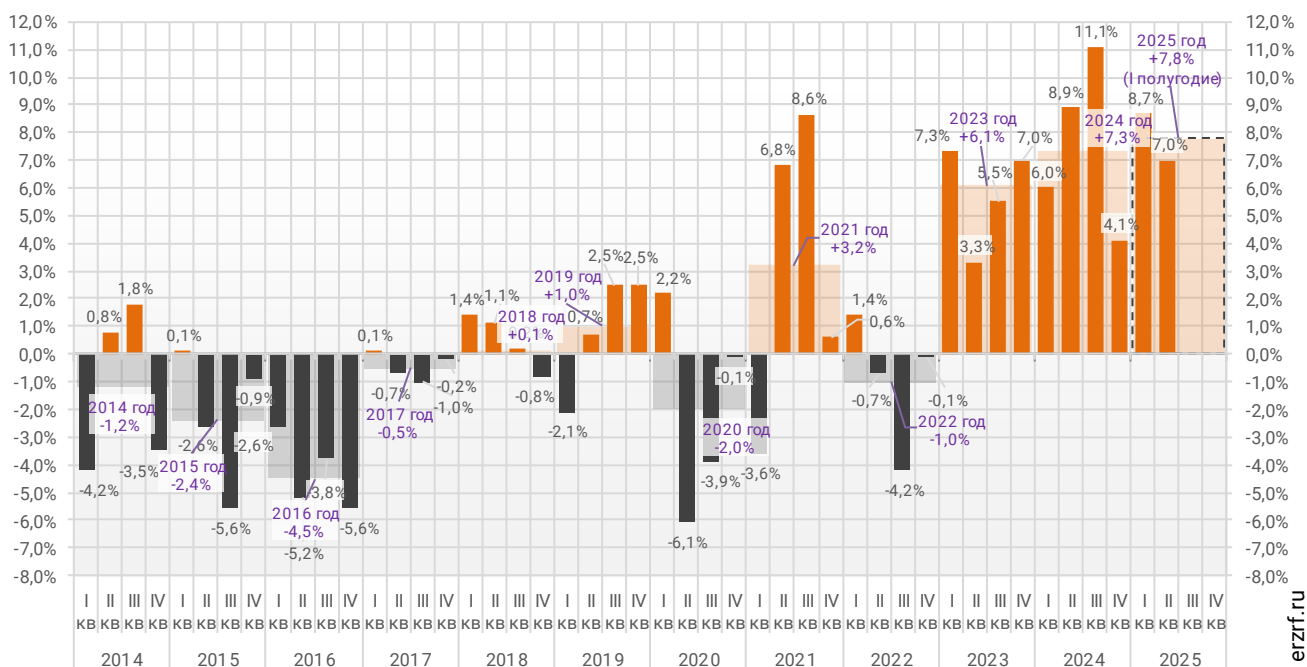
График 32
Динамика изменения места, занимаемого Республикой Дагестан по величине ставки ИЖК под залог ДДУ


12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения во II квартале 2025 года выросли на 7,0% (квартал к кварталу прошлого года). За полгода рост реальных доходов населения составил 7,8% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 33).

График 33

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

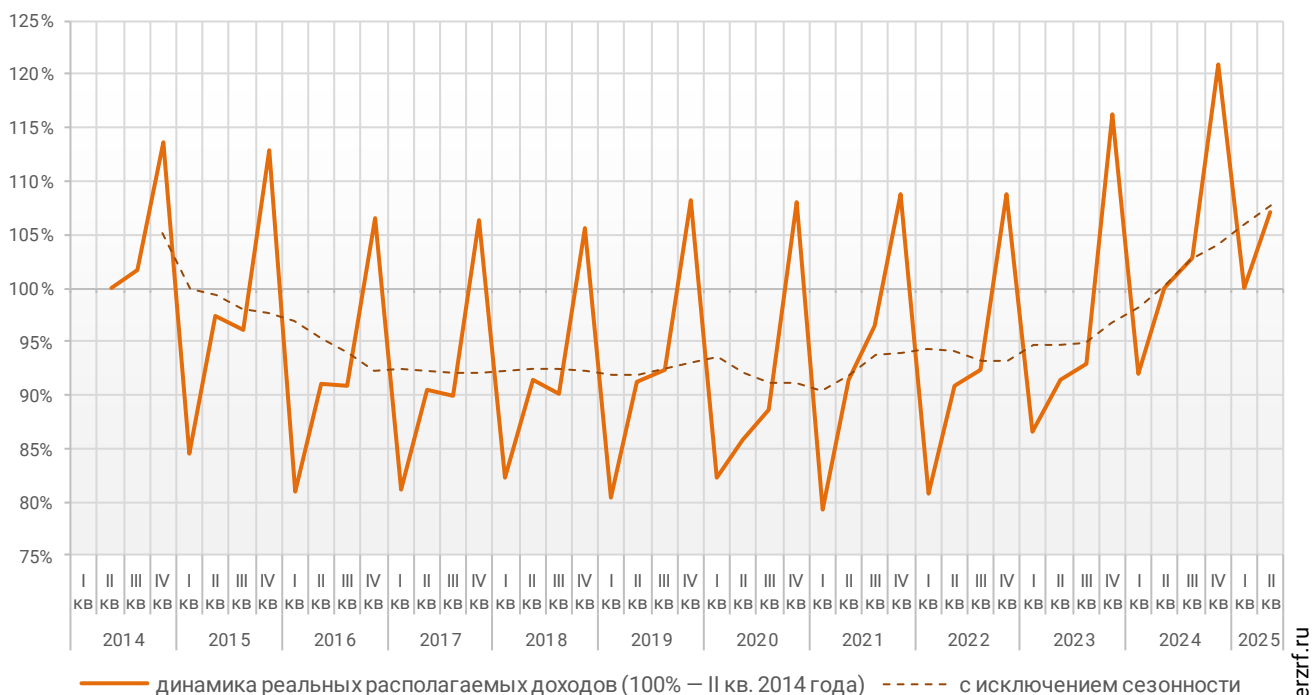


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленный с 2014 года рост реальных располагаемых доходов ко II кварталу 2025 года составил 7,2% (График 34).

График 34

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



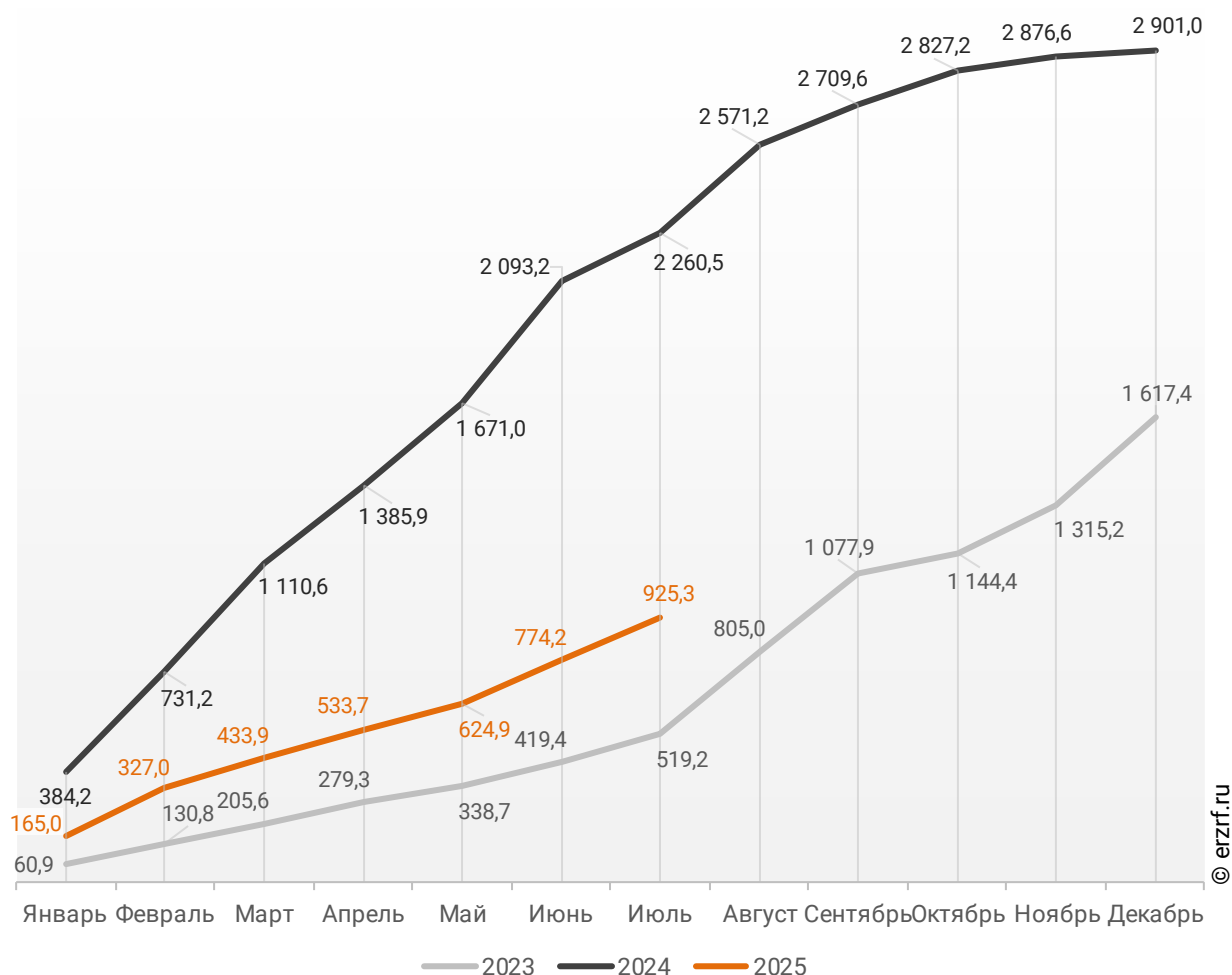
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 7 месяцев 2025 г. показывает снижение на 59,1% графика ввода жилья в Республике Дагестан в 2025 г. по сравнению с 2024 г. и превышение на 78,2% по отношению к 2023 г. (График 35).

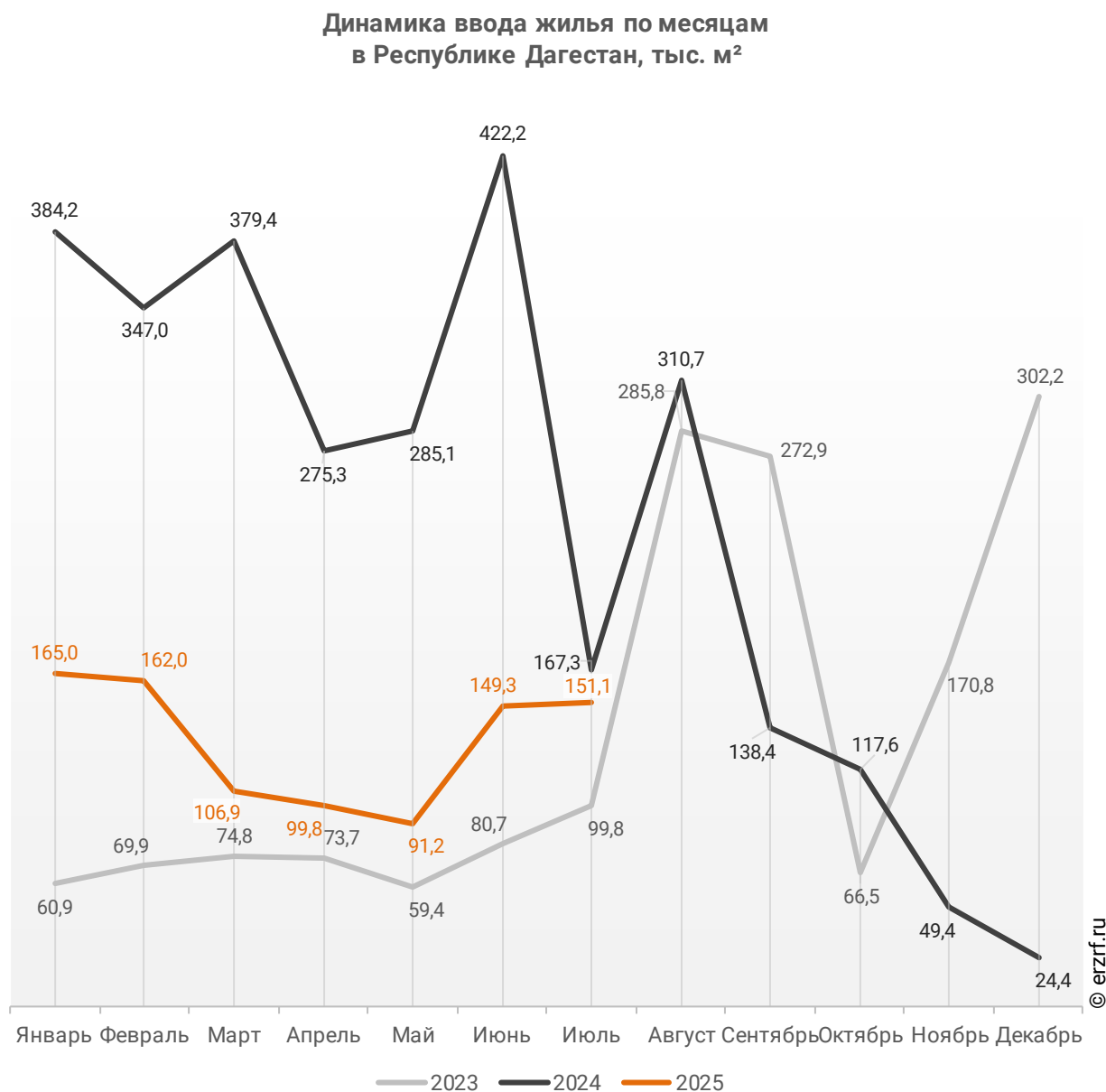
График 35

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



В июле 2025 года в Республике Дагестан введено 151,1 тыс. м² жилья. Это на 9,7%, или на 16,2 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2024 года (График 36).

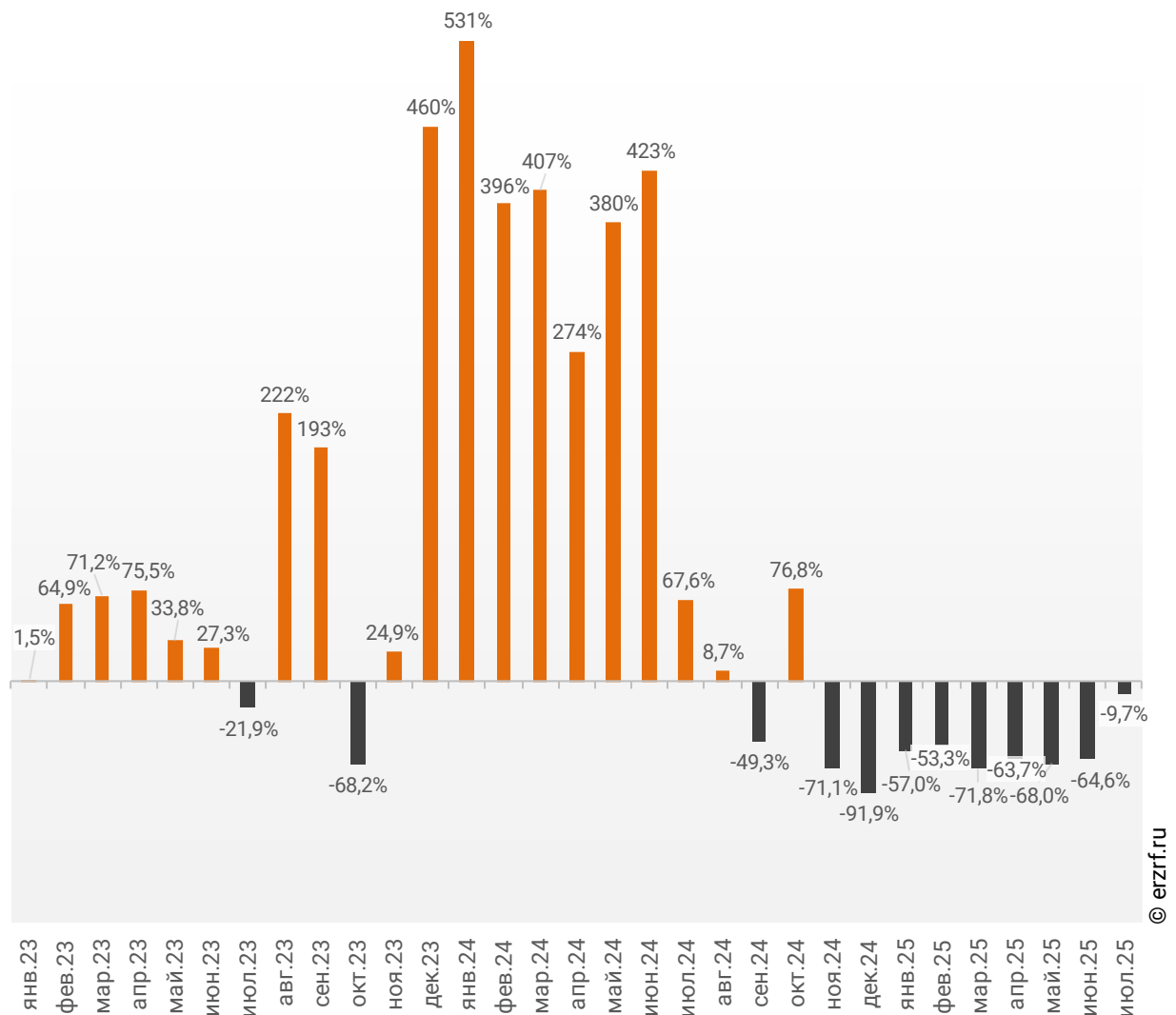
График 36



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

График 37

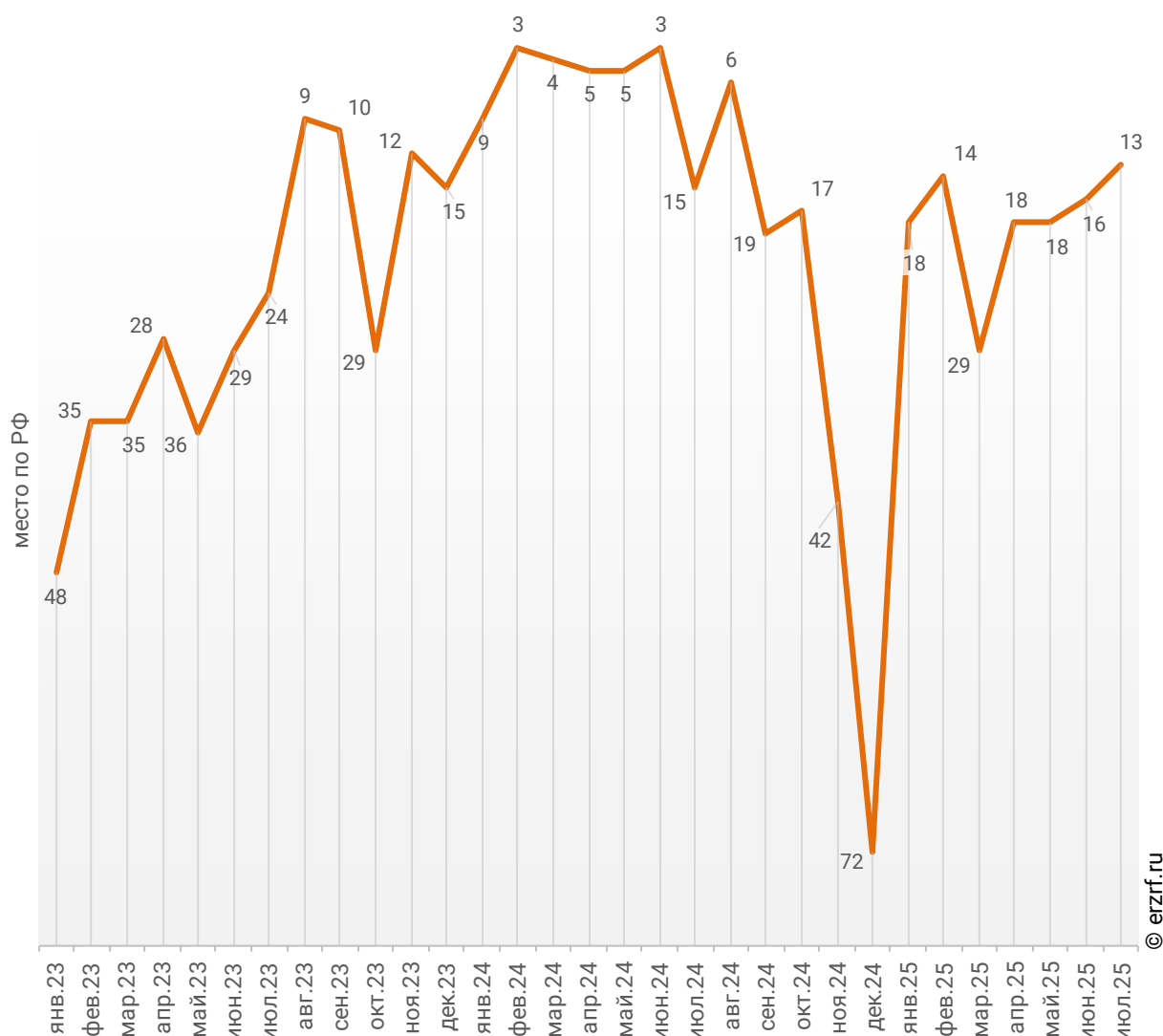
**Динамика прироста ввода жилья в Республике Дагестан,
месяц к месяцу прошлого года, %**



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Республика Дагестан занимает 13-е место по показателю ввода жилья за июль 2025 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 60-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 35-м месте. (График 38).

График 38

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

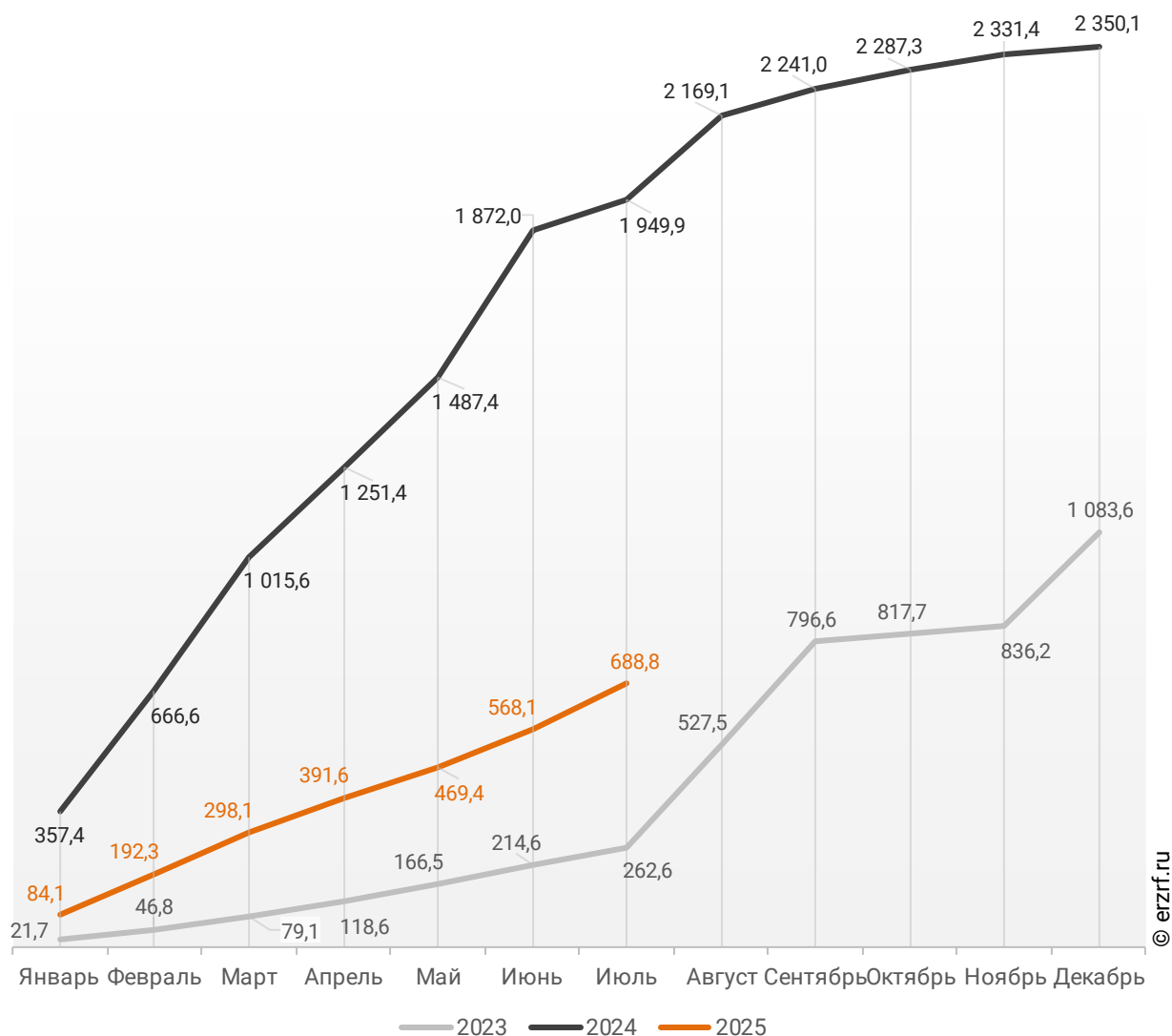


За январь – июль 2025 года по показателю ввода жилья Республика Дагестан занимает 19-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 85-е место, а по динамике относительного прироста – 85-е место.

В Республике Дагестан за 7 месяцев 2025 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 64,7% по отношению к аналогичному периоду 2024 г. и превышение на 162,3% по отношению к 2023 г. (График 39).

График 39

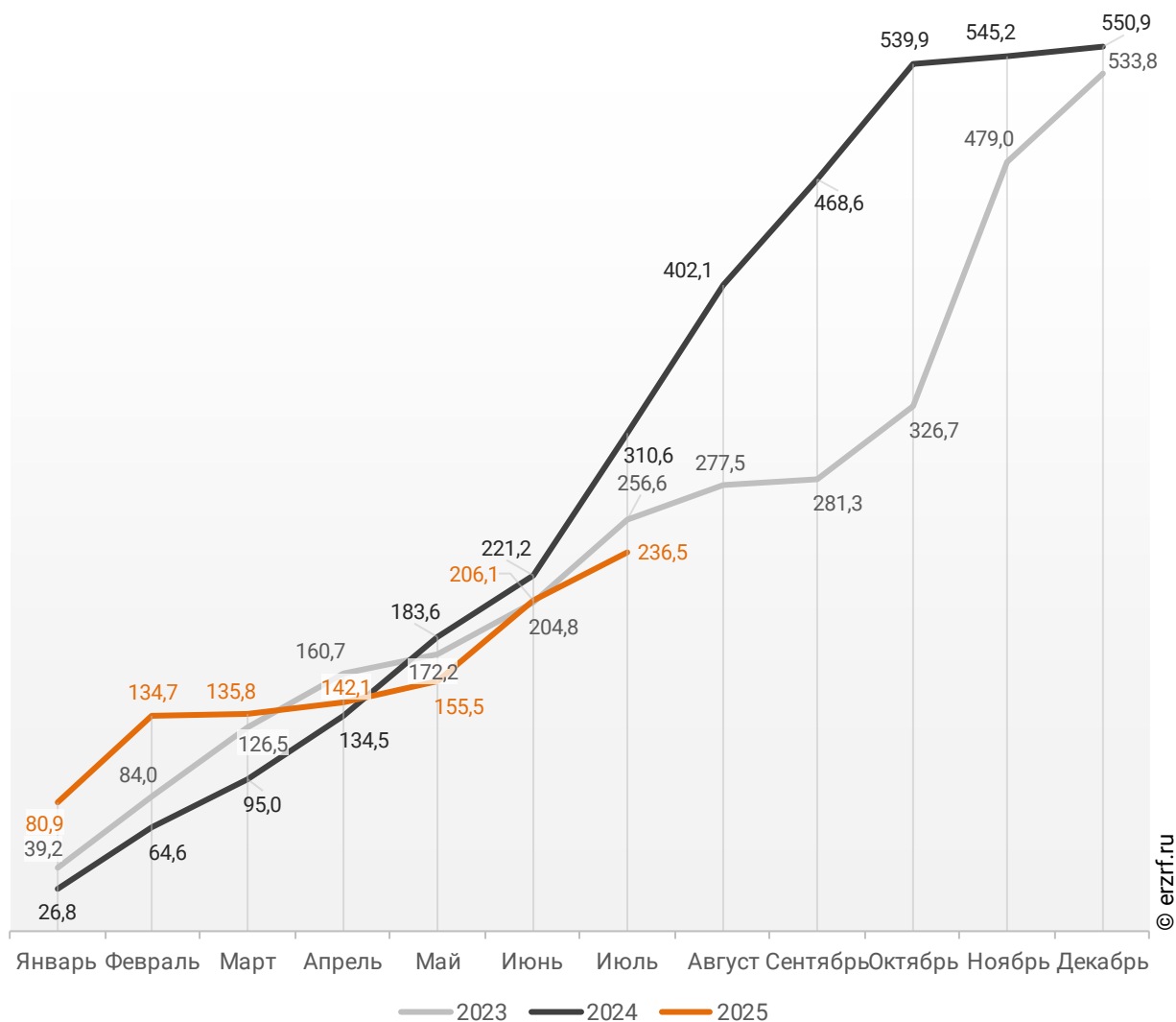
Ввод жилья населением в Республике Дагестан
накопленным итогом по годам в 2023 – 2025 гг., тыс. м²



Объемы ввода жилья застройщиками за 7 месяцев 2025 г. показывают снижение на 23,9% к уровню 2024 г. и снижение на 7,8% к 2023 г. (График 40).

График 40

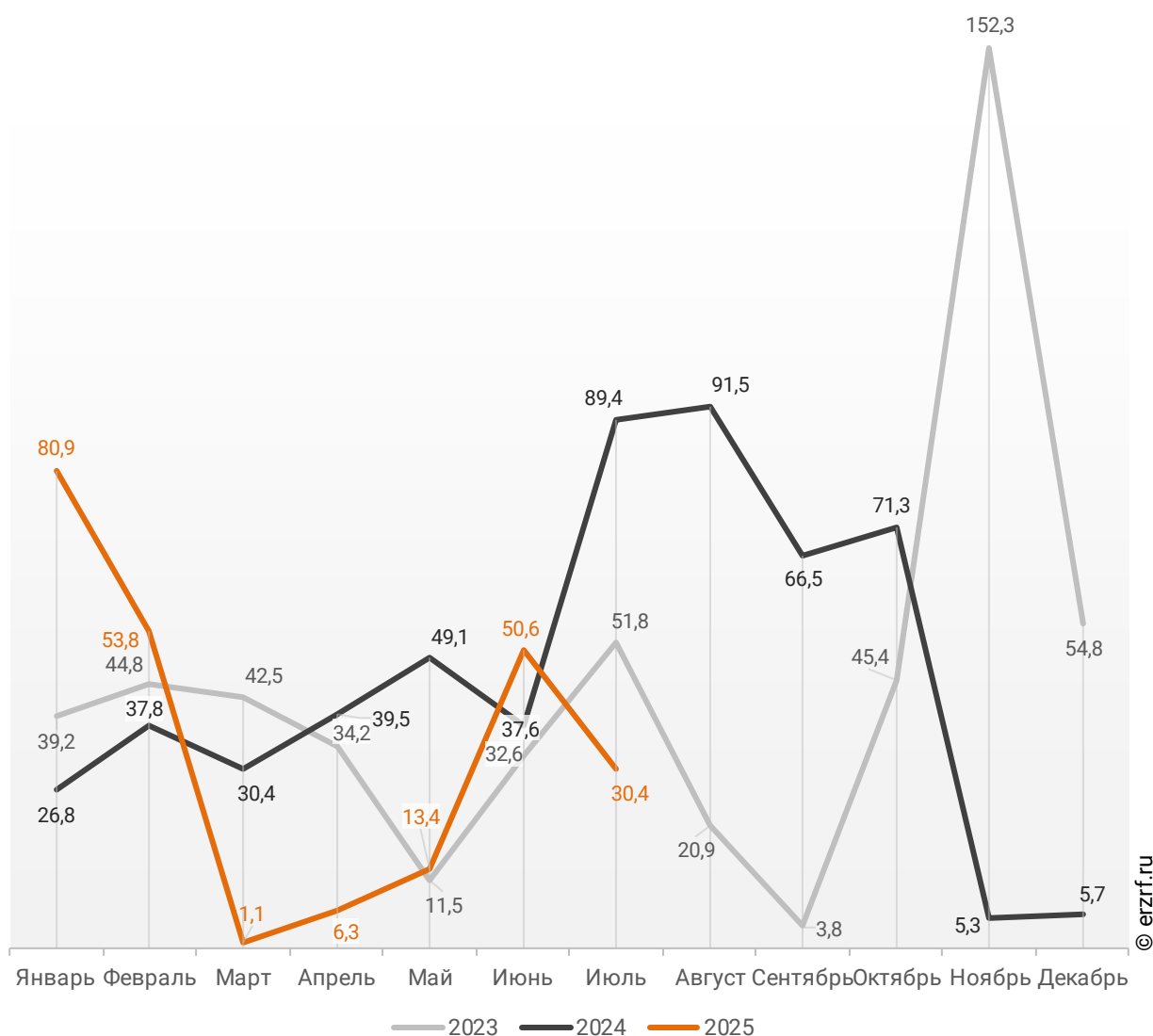
Ввод жилья застройщиками в Республике Дагестан
накопленным итогом по годам в 2023 – 2025 гг., тыс. м²



В июле 2025 года в Республике Дагестан застройщиками введено 30,4 тыс. м² многоквартирных домов, что на 66,0%, или на 59,0 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2024 года (График 41).

График 41

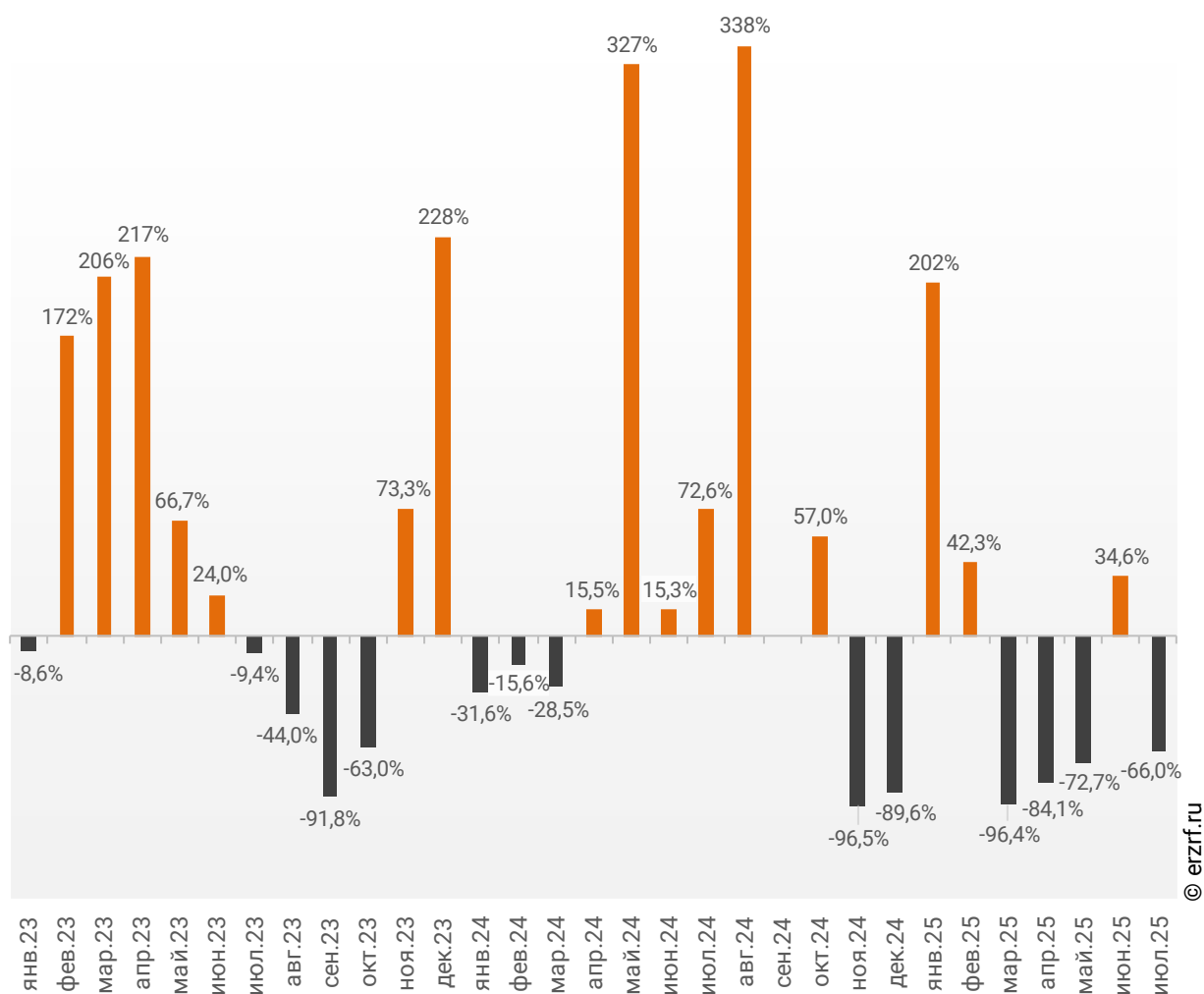
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Республике Дагестан, тыс. м²



Отставание от темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Республике Дагестан после положительной динамики в прошлом месяце.

График 42

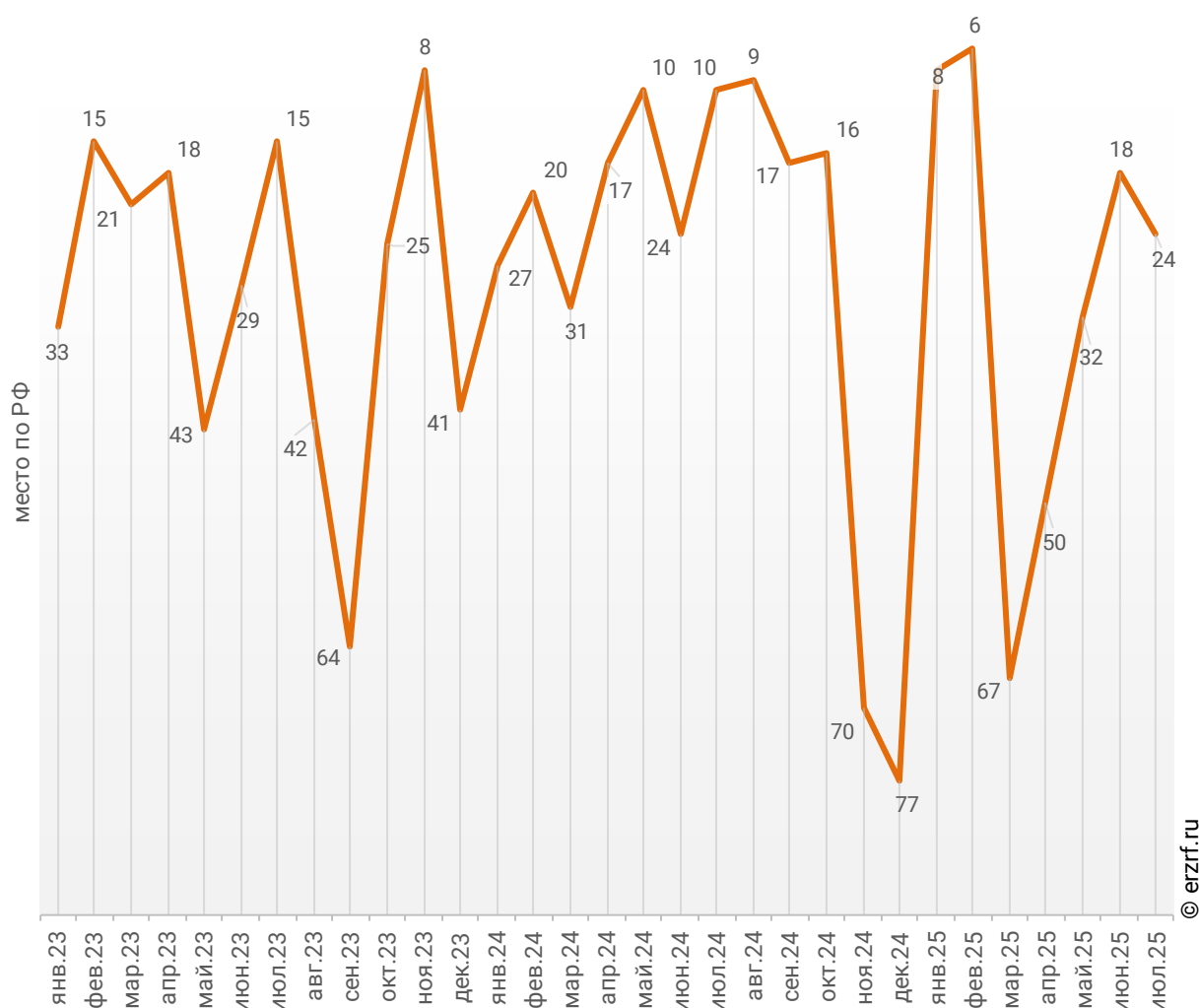
**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками
в Республике Дагестан,
месяц к месяцу прошлого года, %**



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за июль 2025 года Республика Дагестан занимает 24-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 81-е место, по динамике относительного прироста – 61-е место. (График 43).

График 43

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

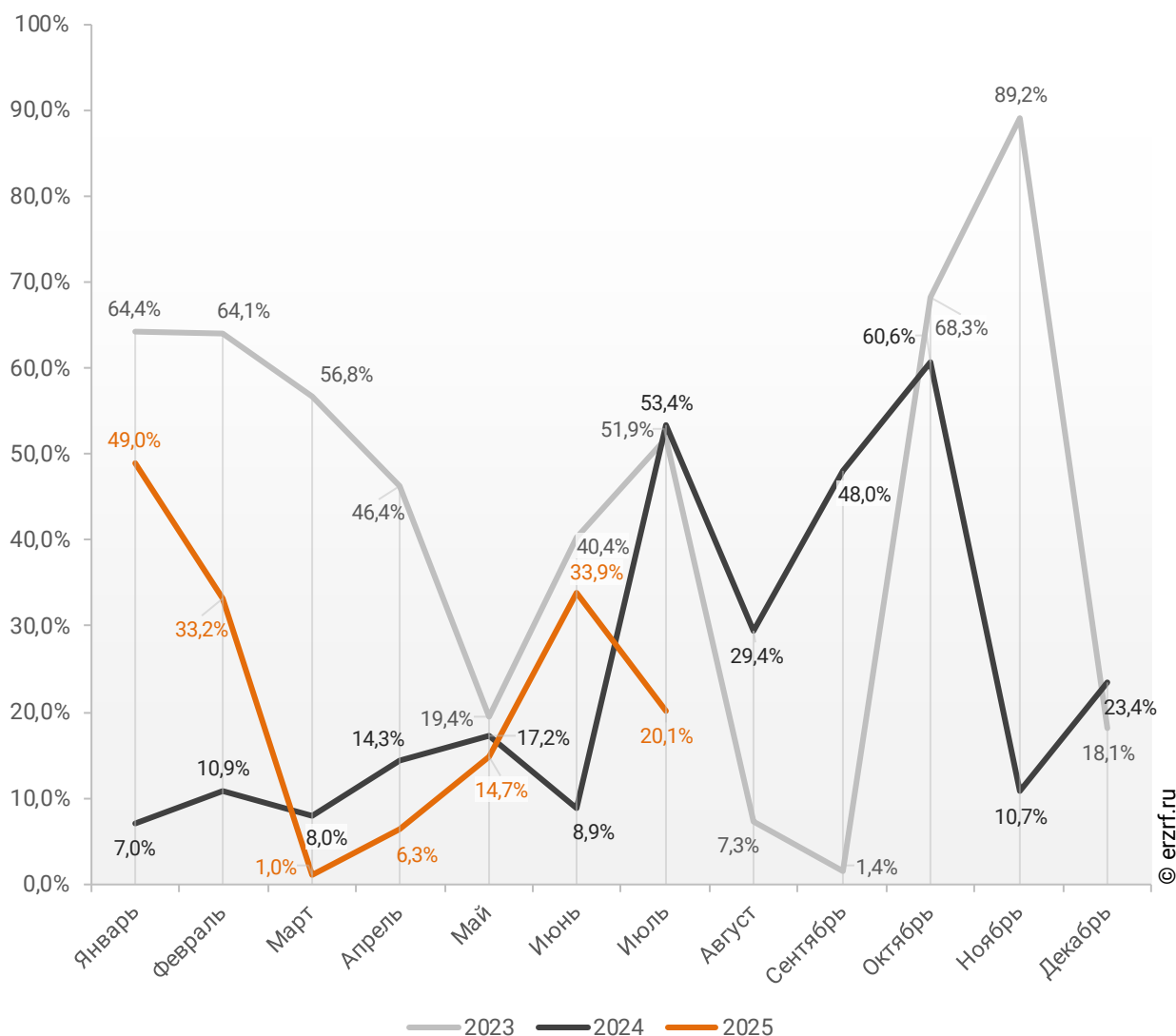


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – июль 2025 года Республика Дагестан занимает 18-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 71-е место, по динамике относительного прироста – 54-е место.

В июле 2025 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Республике Дагестан составила 20,1%, что на 33,3 п. п. меньше аналогичного значения за тот же период 2024 года.

График 44

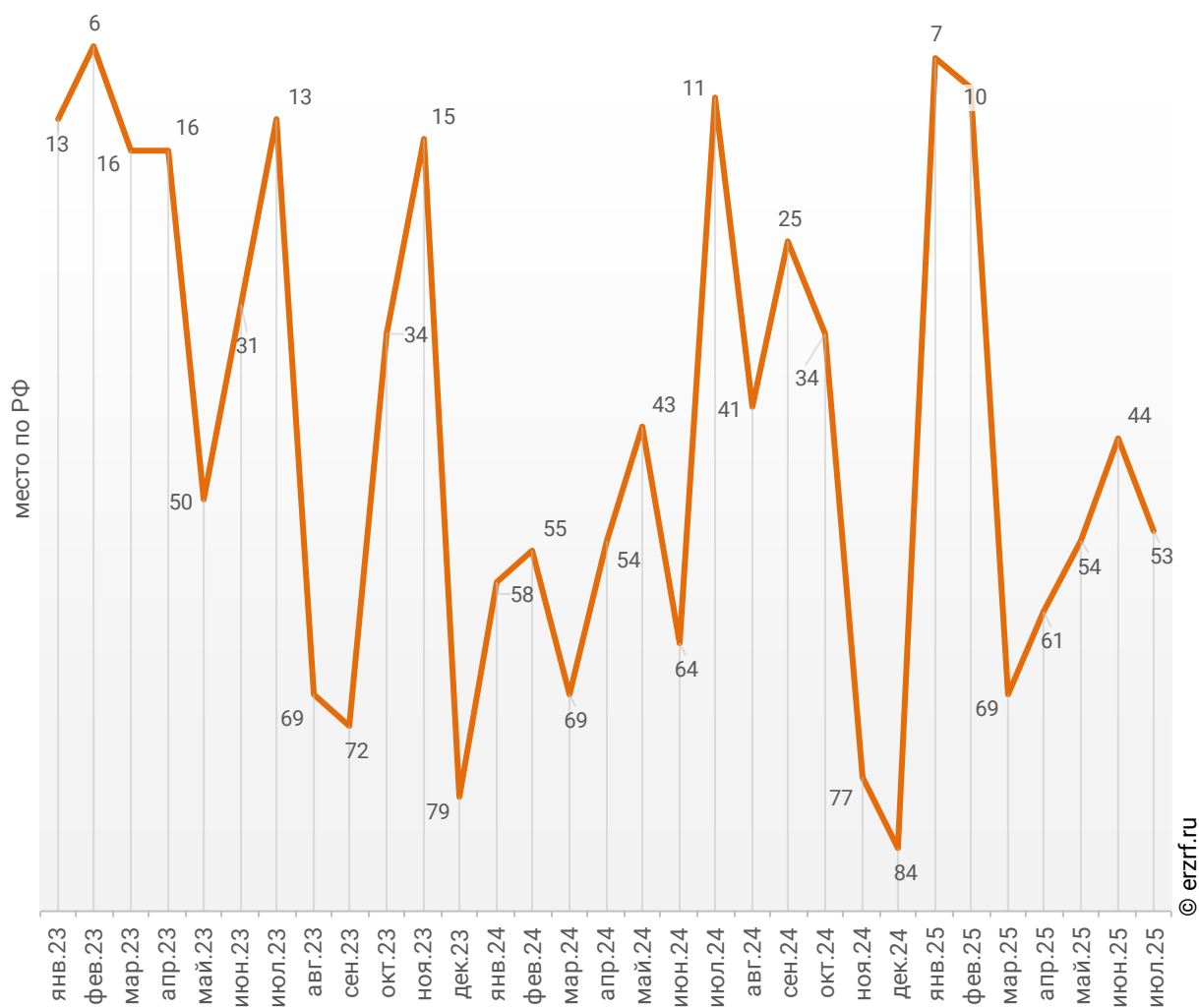
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Республике Дагестан, %



По этому показателю Республика Дагестан занимает 53-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 7 месяцев 2025 г. составила 25,6% против 13,7% за этот же период 2024 г. и 49,4% — за этот же период 2023 г. По этому показателю Республика Дагестан занимает 38-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Республике Дагестан, ввод в эксплуатацию которых или передача квартир дольщикам планируются до конца 2025 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м ²
III квартал 2025	СК Мегаполис	Имперский дом	1	564	43 353
III квартал 2025	ЖСК Новый Город	Пентагон	1	446	28 034
III квартал 2025	Эффект Девелопмент. СЗ	Гранатовый	1	187	8 625
III квартал 2025	Эффект Девелопмент. СЗ	Гранатовый	1	184	8 610
III квартал 2025	СЗ РИАН	Северные ворота	1	201	13 153
III квартал 2025	СЗ Южные Ворота	В селе Джалган	2	210	12 604
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	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 ФЛАГМАН	ФЛАГМАН Приморский	1	346	20 374
IV квартал 2025	СЗ ЕВРОСТРОЙ	Дипломат	1	249	16 656
IV квартал 2025	Южный капитал	Южная	1	168	11 418
IV квартал 2025	ГК Стандарт-Строй	По ул. Юрикова	1	70	4 998
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			25	4 444	276 518

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	Интернационал-1	Манас	СЗ Интернационал	1	1 766	49 156
3	Гранатовый	Дербент	Эффект Девелопмент. СЗ	4	964	46 752
4	Имперский дом	Хасавюрт	СК Мегаполис	1	564	43 353
5	Аль-Каср	Манас	СЗ Рассвет	1	919	43 017
6	Зеленый Квартал	Хасавюрт	СЗ Альреко	6	650	39 910
7	По ул. Юрикова	Кизляр	ГК Стандарт-Строй	4	583	38 924
8	Аквамарин	Махачкала	СЗ Аквамарин Капитал	1	476	35 161
9	Samellia	Дербент	СЗ Элитстрой	15	697	34 793
10	Botanica (Ботаника)	Каспийск	СЗ Дагжилстрой	1	540	30 944
11	Золотая Миля	Махачкала	СЗ Золотая миля	3	444	30 415
12	Пентагон	Махачкала	ЖСК Новый Город	1	446	28 034
13	Сите на Ленина	Каспийск	СЗ ЮСК	1	401	27 018
14	Статус	Каспийск	СЗ Восток-Строй	1	447	26 870
15	Дом по ул. 10-я Ветеранская	Махачкала	СЗ Рубин	1	540	25 860
16	Botanica (Ботаника)	Каспийск	СЗ Дагдомстрой	1	450	25 326
17	Курортный	Махачкала	СЗ Рассвет	1	311	24 849
18	Ориентир 4	Каспийск	ДАГЕСТАНСТРОЙМАТЕРИАЛЫ	1	590	24 469
19	Династия	Махачкала	СЗ Эль-Сам	1	408	24 429
20	Маяк	Дербент	ГК ООО АМА	2	413	23 769
21	Комфортный дом	Махачкала	СЗ Комбинат благоустройства г. Махачкалы	1	414	23 623
22	Аваин	Дербент	СЗ Сити Девелопмент	1	464	23 576
23	Прайм Парк	Дербент	СЗ Береговой	1	362	22 388
24	Уютный Дом	Махачкала	СЗ Стройдом	1	300	21 430

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
25	Белый дом	Каспийск	ЖИЛСТРОЙ	1	542	20 636
26	ФЛАГМАН Приморский	Дербент	СЗ ФЛАГМАН	1	346	20 374
27	Арктур	Махачкала	СК Новый Город	1	341	20 182
28	Grand Bereg	Махачкала	Унистрой	1	385	19 501
29	Резиденция	Каспийск	Мастер	1	512	19 495
30	Дом по ул. Победы	Кизляр	СОЮЗ	1	270	18 667
31	Дипломат	Махачкала	СЗ ЕВРОСТРОЙ	1	249	16 656
32	Аваин	Дербент	Специализированный застройщик Ваш Дом	1	225	15 617
33	По ул. Кажурина	Кизляр	Ярд Групп	1	256	15 561
34	Весна	Каспийск	СЗ Эль-Сам	1	222	15 344
35	Шафран	Дербент	СЗ СМК Девелопмент	2	258	15 249
36	В селе Джалган	Джалган	СЗ Южные Ворота	3	250	14 981
37	Каннские Львы	Махачкала	ДК София	3	253	14 863
38	Новая Жизнь	Каспийск	СЗ Новая жизнь	1	243	14 794
39	Южный	Махачкала	Южный СЗ	1	252	13 961
40	Северные ворота	Дербент	СЗ РИАН	1	201	13 153
41	Новая История	Дербент	СЗ Мосстрой	2	247	13 109
42	Флагман Южный	Дербент	Мегаполис Девелопмент	1	231	12 136
43	Эффект Визионер	Дербент	Эффект Девелопмент. СЗ	1	220	11 920
44	Северный	Махачкала	СК Новый Город	1	173	11 874
45	Аль-Бейт Парк	Дербент	СЗ ДомСтройСевер	5	159	11 713
46	Южная	Махачкала	Южный капитал	1	168	11 418
47	Дом по ул. Даниялова	Махачкала	СЗ Элитный	1	91	11 038
48	Магнат	Дербент	СЗ ДагГорСтрой	1	157	10 832
49	Золотая Миля	Махачкала	СЗ Ермошкина-113	1	191	10 439
50	Золотые пески	Каспийск	СЗ Золотые Пески	1	141	10 201
51	IQ квартал 2	Каспийск	Девелопер	1	179	10 160
52	Ачи-Су Резорт	Карабудахкент	Ачи-Су Резорт-СЗ	1	216	10 000
53	Октябрьский	Дербент	СЗ Новый Город	5	184	9 959

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м²
54	<i>Каннские Львы</i>	Махачкала	МОССТРОЙ	1	144	9 822
55	<i>IQ квартал</i>	Каспийск	СЗ МАНАС-ПЛАСТ	1	144	8 314
56	<i>Южный</i>	Красноармейское (в составе г. о. Махачкала)	СК Новый Город	1	126	7 941
57	<i>Некрасов</i>	Дагестанские Огни	СЗ Вектор	1	108	6 633
58	<i>Врата Дербента</i>	Дербент	СЗ Квартал	1	78	4 743
59	<i>Derbent Resort Apart Hotel&Spa</i>	Каспийск	Каспий Сити	1	115	4 728
60	<i>Бриз</i>	Махачкала	СК Новый Город	1	55	4 527
61	<i>Три Кита</i>	Дербент	СЗ Строитель АРК	3	54	2 939
62	<i>Дом по ул. Орджоникидзе</i>	Дербент	Ростстрой	1	36	2 077
63	<i>Дом по ул. М.Горького</i>	Дербент	СТРОЙСЕРВИС	1	28	1 905
64	<i>Аурум</i>	Дербент	СЗ РИАН	1	36	1 389
Общий итог				108	21 907	1 234 304

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	Интернационал-1	Манас	СЗ Интернационал	27,8
2	Белый дом	Каспийск	ЖИЛСТРОЙ	38,1
3	Резиденция	Каспийск	Мастер	38,1
4	Аурум	Дербент	СЗ РИАН	38,6
5	Derbent Resort Apart Hotel&Spa	Каспийск	Каспий Сити	41,1
6	Ориентир 4	Каспийск	ДАГЕСТАНСТРОЙМАТЕРИАЛЫ	41,5
7	Ачи-Су Резорт	Карабудахкент	Ачи-Су Резорт-СЗ	46,3
8	Аль-Каср	Манас	СЗ Рассвет	46,8
9	Дом по ул. 10-я Ветеранская	Махачкала	СЗ Рубин	47,9
10	Гранатовый	Дербент	Эффект Девелопмент. СЗ	48,5
11	Camellia	Дербент	СЗ Элитстрой	49,9
12	Grand Bereg	Махачкала	Унистрой	50,7
13	Аваин	Дербент	СЗ Сити Девелопмент	50,8
14	Флагман Южный	Дербент	Мегаполис Девелопмент	52,5
15	Новая История	Дербент	СЗ Мосстрой	53,1
16	Октябрьский	Дербент	СЗ Новый Город	54,1
17	Эффект Визионер	Дербент	Эффект Девелопмент. СЗ	54,2
18	Три Кита	Дербент	СЗ Строитель АРК	54,4
19	Золотая Миля	Махачкала	СЗ Ермошкина-113	54,7
20	Южный	Махачкала	Южный СЗ	55,4
21	Botanica (Ботаника)	Каспийск	СЗ Дагдомстрой	56,3
22	IQ квартал 2	Каспийск	Девелопер	56,8
23	Комфортный дом	Махачкала	СЗ Комбинат благоустройства г. Махачкалы	57,1
24	Botanica (Ботаника)	Каспийск	СЗ Дагжилстрой	57,3
25	Маяк	Дербент	ГК ООО АМА	57,6
26	Дом по ул. Орджоникидзе	Дербент	Ростстрой	57,7

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
27	<i>IQ квартал</i>	Каспийск	СЗ МАНАС-ПЛАСТ	57,7
28	<i>Каннские Львы</i>	Махачкала	ДК София	58,7
29	<i>ФЛАГМАН Приморский</i>	Дербент	СЗ ФЛАГМАН	58,9
30	<i>Шафран</i>	Дербент	СЗ СМК Девелопмент	59,1
31	<i>Арктур</i>	Махачкала	СК Новый Город	59,2
32	<i>Династия</i>	Махачкала	СЗ Эль-Сам	59,9
33	<i>В селе Джалган</i>	Джалган	СЗ Южные Ворота	59,9
34	<i>Статус</i>	Каспийск	СЗ Восток-Строй	60,1
35	<i>По ул. Кажурина</i>	Кизляр	Ярд Групп	60,8
36	<i>Врата Дербента</i>	Дербент	СЗ Квартал	60,8
37	<i>Новая Жизнь</i>	Каспийск	СЗ Новая жизнь	60,9
38	<i>Зеленый Квартал</i>	Хасавюрт	СЗ Альреко	61,4
39	<i>Некрасов</i>	Дагестанские Огни	СЗ Вектор	61,4
40	<i>Прайм Парк</i>	Дербент	СЗ Береговой	61,8
41	<i>Пентагон</i>	Махачкала	ЖСК Новый Город	62,9
42	<i>Южный</i>	Красноармейское (в составе г. о. Махачкала)	СК Новый Город	63,0
43	<i>Северные ворота</i>	Дербент	СЗ РИАН	65,4
44	<i>По ул. Юрикова</i>	Кизляр	ГК Стандарт-Строй	66,8
45	<i>Дипломат</i>	Махачкала	СЗ ЕВРОСТРОЙ	66,9
46	<i>Сите на Ленина</i>	Каспийск	СЗ ЮСК	67,4
47	<i>Южная</i>	Махачкала	Южный капитал	68,0
48	<i>Дом по ул. М.Горького</i>	Дербент	СТРОЙСЕРВИС	68,0
49	<i>Каннские Львы</i>	Махачкала	МОССТРОЙ	68,2
50	<i>Золотая Миля</i>	Махачкала	СЗ Золотая миля	68,5
51	<i>Северный</i>	Махачкала	СК Новый Город	68,6
52	<i>Магнат</i>	Дербент	СЗ ДагГорСтрой	69,0
53	<i>Весна</i>	Каспийск	СЗ Эль-Сам	69,1
54	<i>Дом по ул. Победы</i>	Кизляр	СОЮЗ	69,1
55	<i>Аваин</i>	Дербент	Специализированный застройщик Ваш Дом	69,4
56	<i>Уютный Дом</i>	Махачкала	СЗ Стройдом	71,4

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
57	Золотые пески	Каспийск	СЗ Золотые Пески	72,3
58	Аль-Бейт Парк	Дербент	СЗ ДомСтройСевер	73,7
59	Аквамарин	Махачкала	СЗ Аквамарин Капитал	73,9
60	Фаворит	Каспийск	СК Сити Строй Холдинг	76,5
61	Имперский дом	Хасавюрт	СК Мегаполис	76,9
62	Курортный	Махачкала	СЗ Рассвет	79,9
63	Бриз	Махачкала	СК Новый Город	82,3
64	Дом по ул. Даниялова	Махачкала	СЗ Элитный	121,3
Общий итог				56,3



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	