

# СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Республика Северная  
Осетия-Алания

октябрь 2025

Текущий объем строительства, м<sup>2</sup>  
на октябрь 2025

379 107

+2,8% к октябрю 2024

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

за последние 12 мес.

Росстат

20 114

-11,4% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных  
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за август 2025

Банк России

107

+18,9% к августу 2024

Средняя площадь строящихся квартир, м<sup>2</sup>  
на октябрь 2025

62,1

-1,1% к октябрю 2024

Средняя цена за 1 м<sup>2</sup>, ₽

на сентябрь 2025

СберИндекс

118 310

+19,2% к сентябрю 2024

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

55,9%

+5,2 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за август 2025

Банк России

5,60

-0,97 п.п. к августу 2024

## Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора .....	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Республике Северная Осетия-Алания .....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Северная Осетия-Алания .....	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Северная Осетия-Алания по срокам выдачи разрешения на строительство .....	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Северная Осетия-Алания по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию .....	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Северная Осетия-Алания по этажности строящихся домов .....	13
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Северная Осетия-Алания по материалам стен строящихся домов .....	17
7. ТОП застройщиков Республики Северная Осетия-Алания по объемам строительства .....	22
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Северная Осетия-Алания .....	24
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Северная Осетия-Алания .....	25
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Республике Северная Осетия-Алания .....	28
11. Ипотечное кредитование для жителей Республики Северная Осетия-Алания (официальная статистика Банка России) .....	29
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания .....	29
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания .....	33
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания .....	41
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания .....	46
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата) .....	53
13. Ввод жилья в Республике Северная Осетия-Алания (официальная статистика Росстата) .....	55
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Республике Северная Осетия-Алания, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2025 г. .	66
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Республики Северная Осетия-Алания по совокупной площади строящихся жилых единиц .....	67
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Северная Осетия-Алания, по средней площади жилых единиц .....	69
Приложение 4. Услуги портала ЕРЗ.РФ .....	72

## Источники информации для составления аналитического обзора

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

Обработка информации, использованной для составления аналитического обзора, осуществлена с помощью программного обеспечения портала [www.erzrf.ru](http://www.erzrf.ru).

## 1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Республике Северная Осетия-Алания

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Республики Северная Осетия-Алания на октябрь 2025 года выявлено **52 строящихся застройщиками дома** (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 **6 107 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **379 107 м<sup>2</sup>** (Таблица 1).

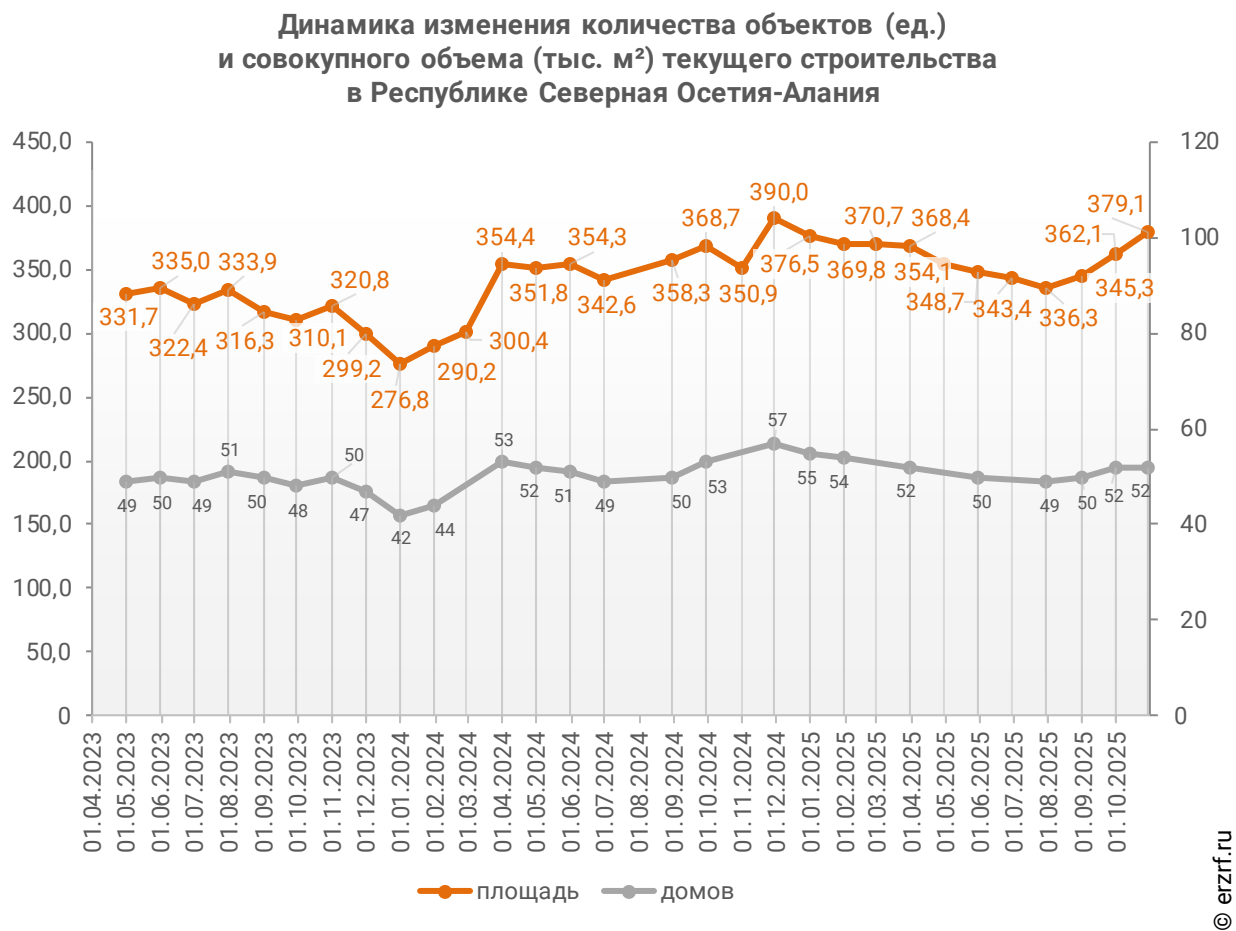
Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
многоквартирный дом	52	100%	6 107	100%	379 107	100%
<b>Общий итог</b>	<b>52</b>	<b>100%</b>	<b>6 107</b>	<b>100%</b>	<b>379 107</b>	<b>100%</b>

Строительство домов блокированной застройки и домов с апартаментами на территории Республики Северная Осетия-Алания не выявлено.

Динамика изменения количества объектов и совокупного объема текущего строительства в Республике Северная Осетия-Алания представлена на графике 1.

**График 1**



## 2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Северная Осетия-Алания

Застройщики жилья в Республике Северная Осетия-Алания осуществляют строительство в 4 территориальных образованиях (Таблица 2).

**Таблица 2**

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
<b>Владикавказ</b>	<b>45</b>	<b>86,5%</b>	<b>5 163</b>	<b>84,5%</b>	<b>327 290</b>	<b>86,3%</b>
<b>Пригородный</b>	<b>2</b>	<b>3,8%</b>	<b>567</b>	<b>9,3%</b>	<b>31 934</b>	<b>8,4%</b>
Гизель	2	3,8%	567	9,3%	31 934	8,4%
<b>Правобережный</b>	<b>4</b>	<b>7,7%</b>	<b>241</b>	<b>3,9%</b>	<b>13 817</b>	<b>3,6%</b>
Беслан	4	7,7%	241	3,9%	13 817	3,6%
<b>Моздокский</b>	<b>1</b>	<b>1,9%</b>	<b>136</b>	<b>2,2%</b>	<b>6 066</b>	<b>1,6%</b>
Моздок	1	1,9%	136	2,2%	6 066	1,6%
	<b>52</b>	<b>100%</b>	<b>6 107</b>	<b>100%</b>	<b>379 107</b>	<b>100%</b>

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Владикавказ (86,3% совокупной площади жилых единиц).

### 3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Северная Осетия-Алания по срокам выдачи разрешения на строительство

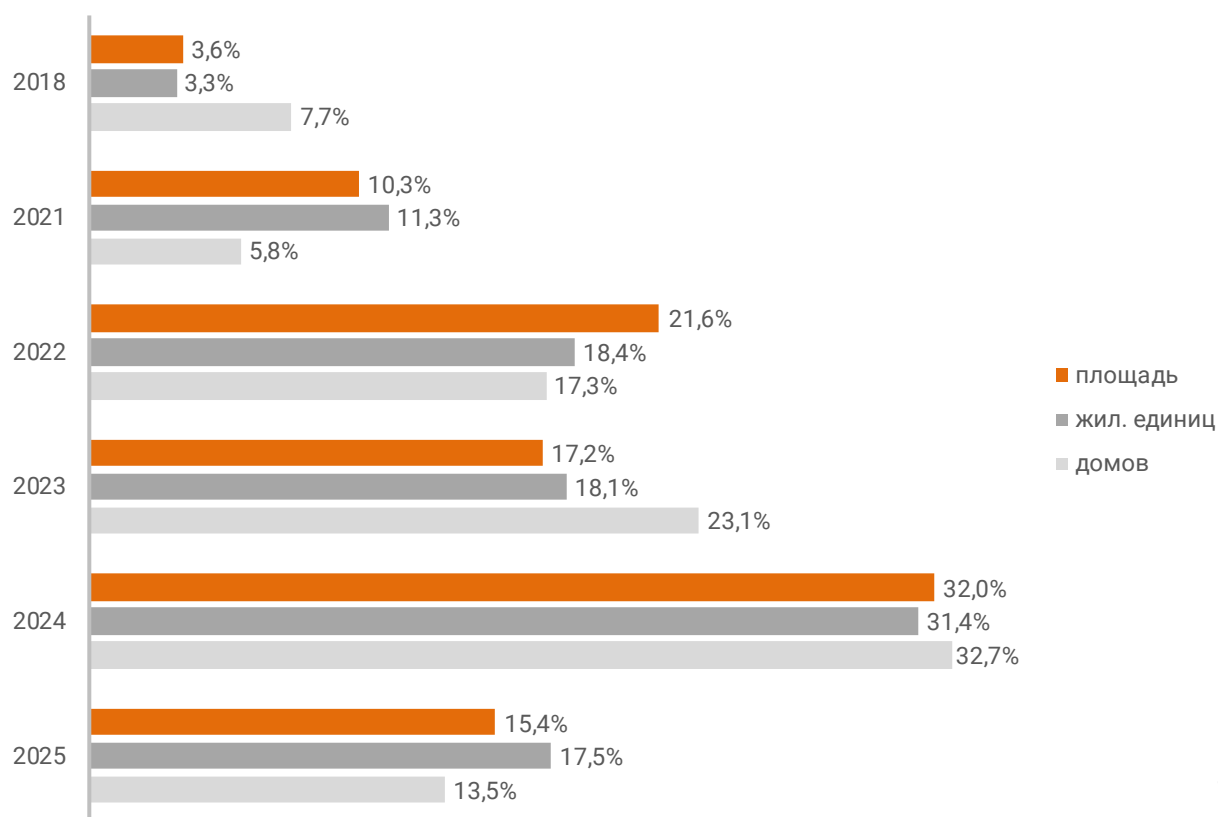
Застройщики жилья в Республике Северная Осетия-Алания осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с июня 2018 г. по сентябрь 2025 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

**Таблица 3**

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
2018	4	7,7%	204	3,3%	13 630	3,6%
2021	3	5,8%	693	11,3%	38 886	10,3%
2022	9	17,3%	1 124	18,4%	81 863	21,6%
2023	12	23,1%	1 103	18,1%	65 053	17,2%
2024	17	32,7%	1 916	31,4%	121 291	32,0%
2025	7	13,5%	1 067	17,5%	58 384	15,4%
<b>Общий итог</b>	<b>52</b>	<b>100%</b>	<b>6 107</b>	<b>100%</b>	<b>379 107</b>	<b>100%</b>

## Гистограмма 1

**Распределение жилых новостроек Республики Северная Осетия-Алания 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. (32,0% по площади жилых единиц).



## 4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Северная Осетия-Алания по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию

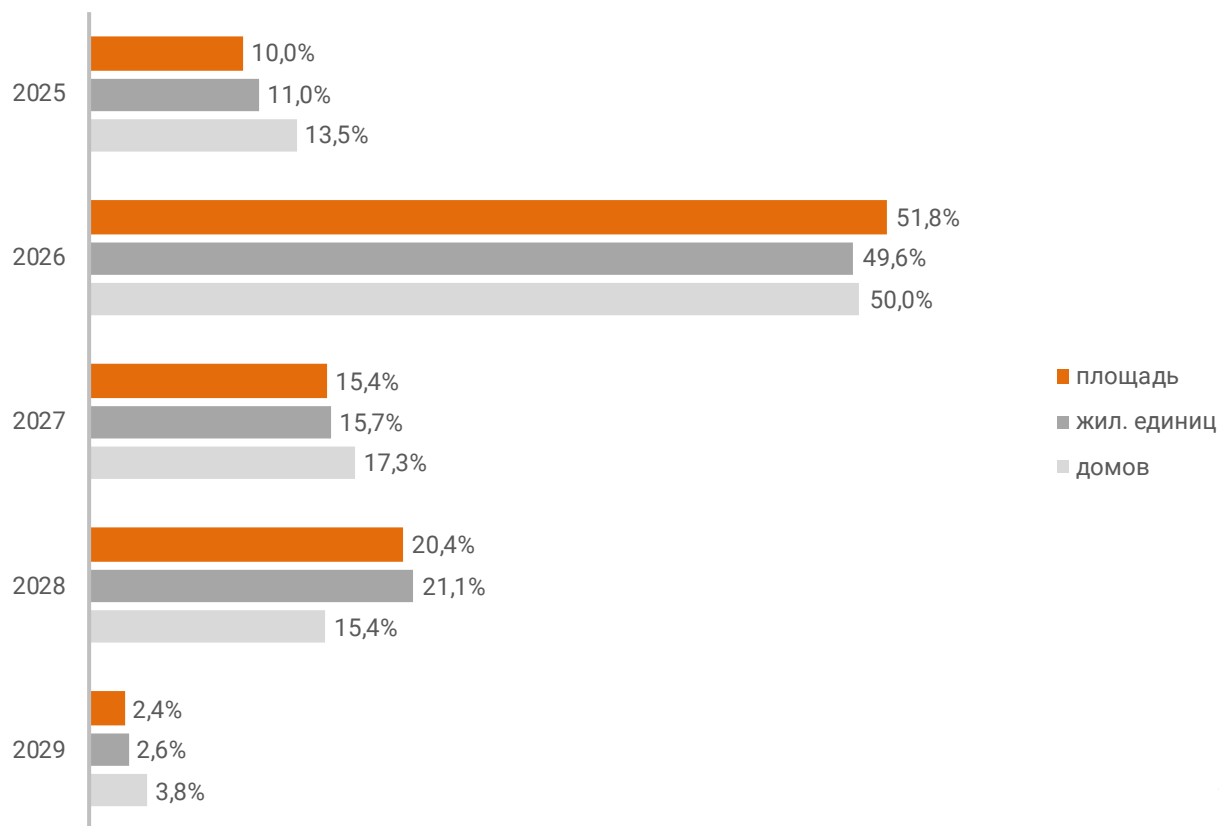
В Республике Северная Осетия-Алания наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

**Таблица 4**

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
2025	7	13,5%	674	11,0%	37 880	10,0%
2026	26	50,0%	3 027	49,6%	196 305	51,8%
2027	9	17,3%	960	15,7%	58 538	15,4%
2028	8	15,4%	1 286	21,1%	77 361	20,4%
2029	2	3,8%	160	2,6%	9 023	2,4%
<b>Общий итог</b>	<b>52</b>	<b>100%</b>	<b>6 107</b>	<b>100%</b>	<b>379 107</b>	<b>100%</b>

## Гистограмма 2

**Распределение жилых новостроек Республики Северная Осетия-Алания по планируемому году ввода в эксплуатацию**



© erzrf.ru

До конца 2025 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 37 880 м<sup>2</sup> жилья (Приложение 1).

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

**Таблица 5**

Запланированный срок ввода в эксплуатацию	Совокупная S жилых единиц м <sup>2</sup>	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц	
			м <sup>2</sup>	%
2025	37 880	2024	18 460	48,7%
		2025	11 241	29,7%
2026	196 305	2021	3 393	1,7%
		2022	6 786	3,5%
		2023	3 451	1,8%
		2024	3 870	2,0%
		2025	46 674	23,8%
		2026	5 254	9,0%
2027	58 538	2024	5 254	9,0%
<b>Общий итог</b>	<b>379 107</b>		<b>99 129</b>	<b>26,1%</b>

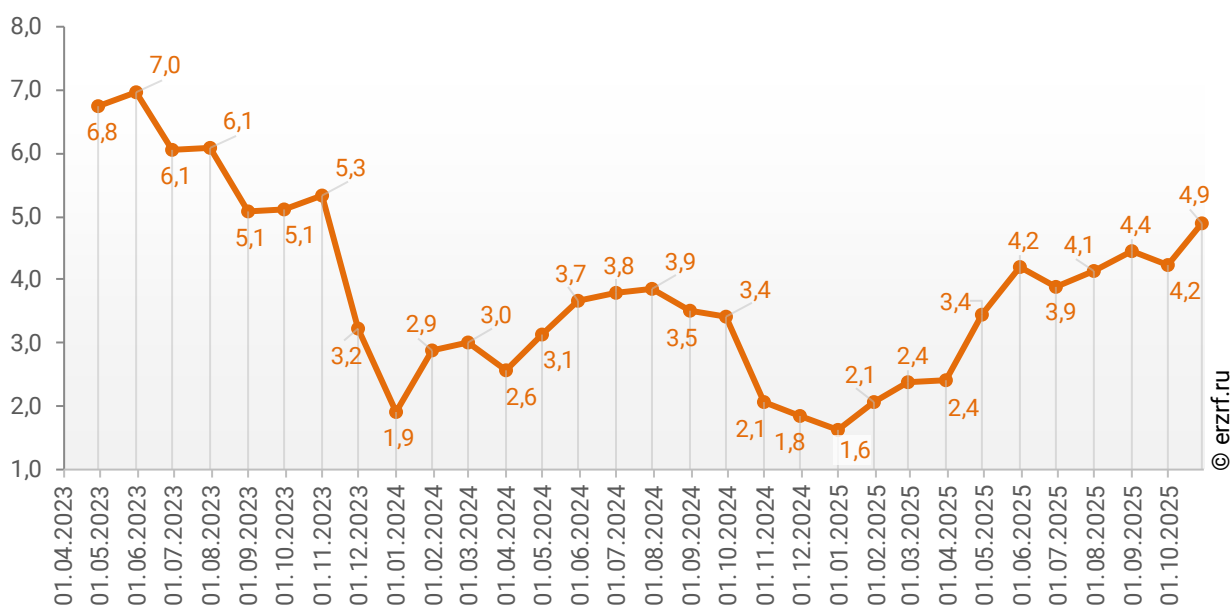
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2025 на 2026 год (46 674 м<sup>2</sup>), что составляет 23,8% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Республике Северная Осетия-Алания в 2026 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Республике Северная Осетия-Алания по состоянию на октябрь 2025 года составляет 4,9 месяца.

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Республике Северная Осетия-Алания представлена на графике 2.

**График 2**

**Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Республике Северная Осетия-Алания, месяцев**



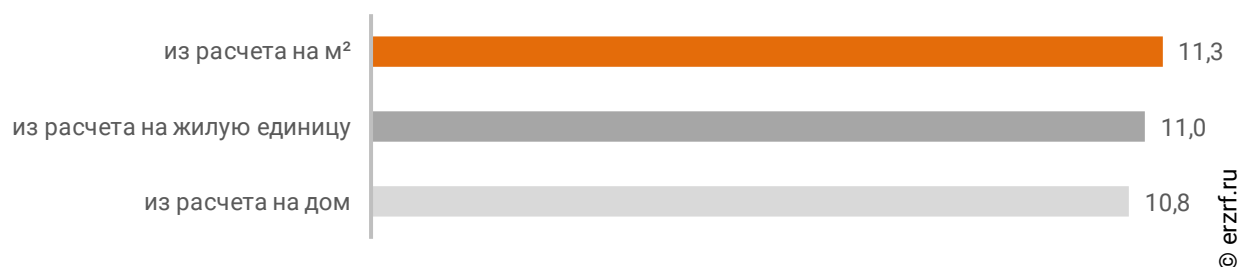
## 5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Северная Осетия-Алания по этажности строящихся домов

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Республике Северная Осетия-Алания составляет (Гистограмма 3):

- 10,8 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 11,0 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 11,3 этажа — из расчета на строящийся м<sup>2</sup>.

Гистограмма 3

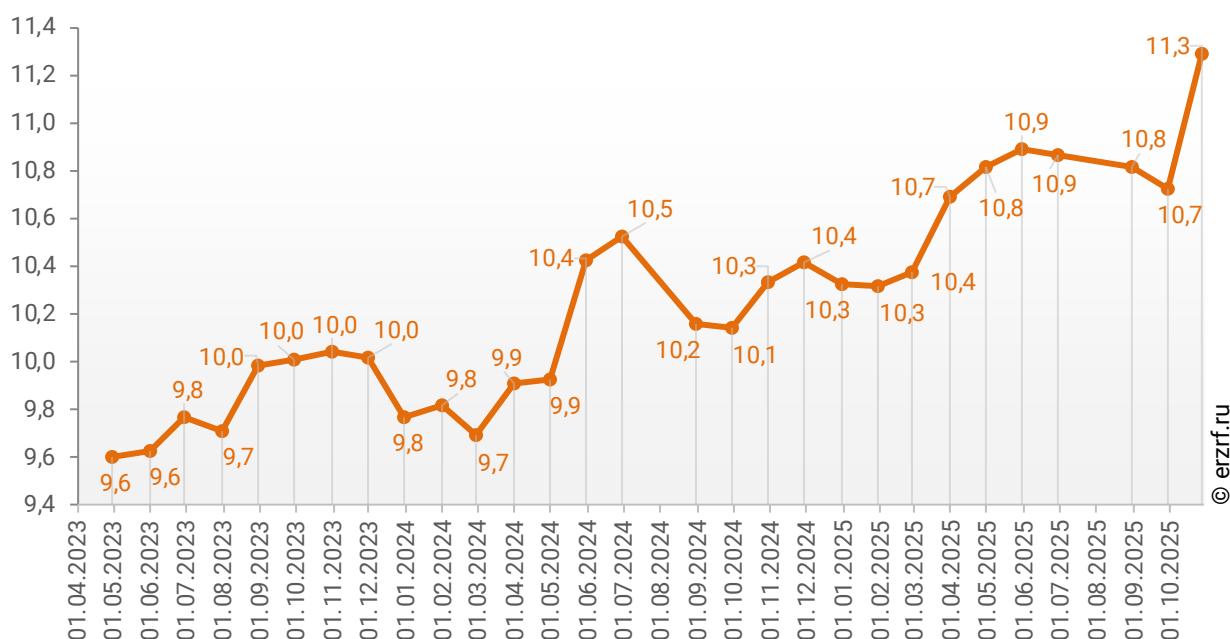
Средняя этажность новостроек Республики Северная Осетия-Алания



Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Республике Северная Осетия-Алания представлена на графике 3.

График 3

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Республике Северная Осетия-Алания (на м<sup>2</sup>)



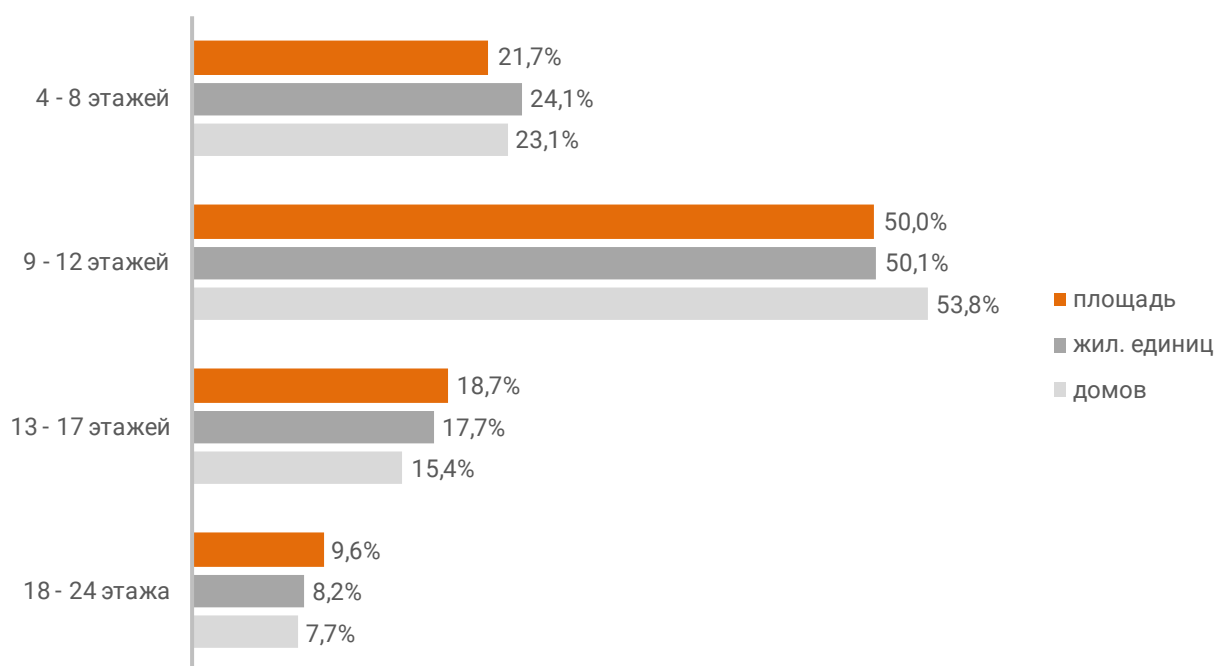
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
4 - 8 этажей	12	23,1%	1 471	24,1%	82 337	21,7%
9 - 12 этажей	28	53,8%	3 059	50,1%	189 387	50,0%
13 - 17 этажей	8	15,4%	1 078	17,7%	71 024	18,7%
18 - 24 этажа	4	7,7%	499	8,2%	36 359	9,6%
<b>Общий итог</b>	<b>52</b>	<b>100%</b>	<b>6 107</b>	<b>100%</b>	<b>379 107</b>	<b>100%</b>

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Республики Северная Осетия-Алания по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей — 50,0% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Республике Северная Осетия-Алания не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 27,6%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Республике Северная Осетия-Алания является 18-этажный многоквартирный дом в ЖК «Произведение на Первомайской», застройщик «СЗ НОВА-СТРОЙ». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

**Таблица 7**

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	18	<b>СЗ НОВА-СТРОЙ</b>	многоквартирный дом	Произведение на Первомайской
2	17	<b>СЗ Коблово</b>	многоквартирный дом	Стрижи
		<b>СК СТК-59</b>	многоквартирный дом	Символ
3	16	<b>САРД</b>	многоквартирный дом	САРД
4	14	<b>СК СТК-59</b>	многоквартирный дом	Эко-Квартал Алания
5	13	<b>Эра-Строй</b>	многоквартирный дом	По ул. Курсантов Кировцев
		<b>Юг-Строй</b>	многоквартирный дом	По ул. Ардонская, 62

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Республике Северная Осетия-Алания является многоквартирный дом в ЖК «Стрижи», застройщик «СЗ Коблово». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

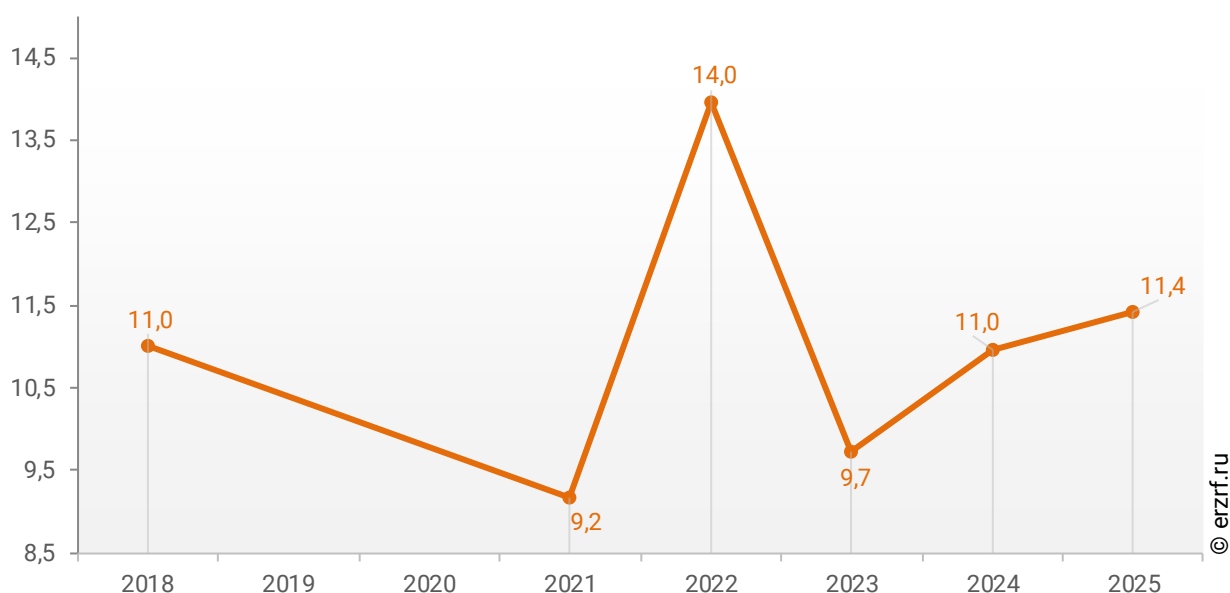
**Таблица 8**

№	Площадь, м <sup>2</sup>	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	20 788	<b>СЗ Коблово</b>	многоквартирный дом	Стрижи
2	19 347	<b>ЖСК</b>	многоквартирный дом	В с.Гизель
3	14 717	<b>Эра-Строй</b>	многоквартирный дом	По ул. Курсантов Кировцев
4	14 552	<b>Эра-Строй</b>	многоквартирный дом	По ул. Куйбышева
5	14 127	<b>Эра-Строй</b>	многоквартирный дом	ЭРА на Куйбышева

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Республики Северная Осетия-Алания, разрешение на строительство которых выдано в 2025 году, составляет 11,4 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Республики Северная Осетия-Алания по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

**График 4**

Распределение средней этажности строящихся жилых единиц  
Республики Северная Осетия-Алания по годам выдачи разрешения на  
строительство, этажей





## 6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Северная Осетия-Алания по материалам стен строящихся домов

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

**Таблица 9**

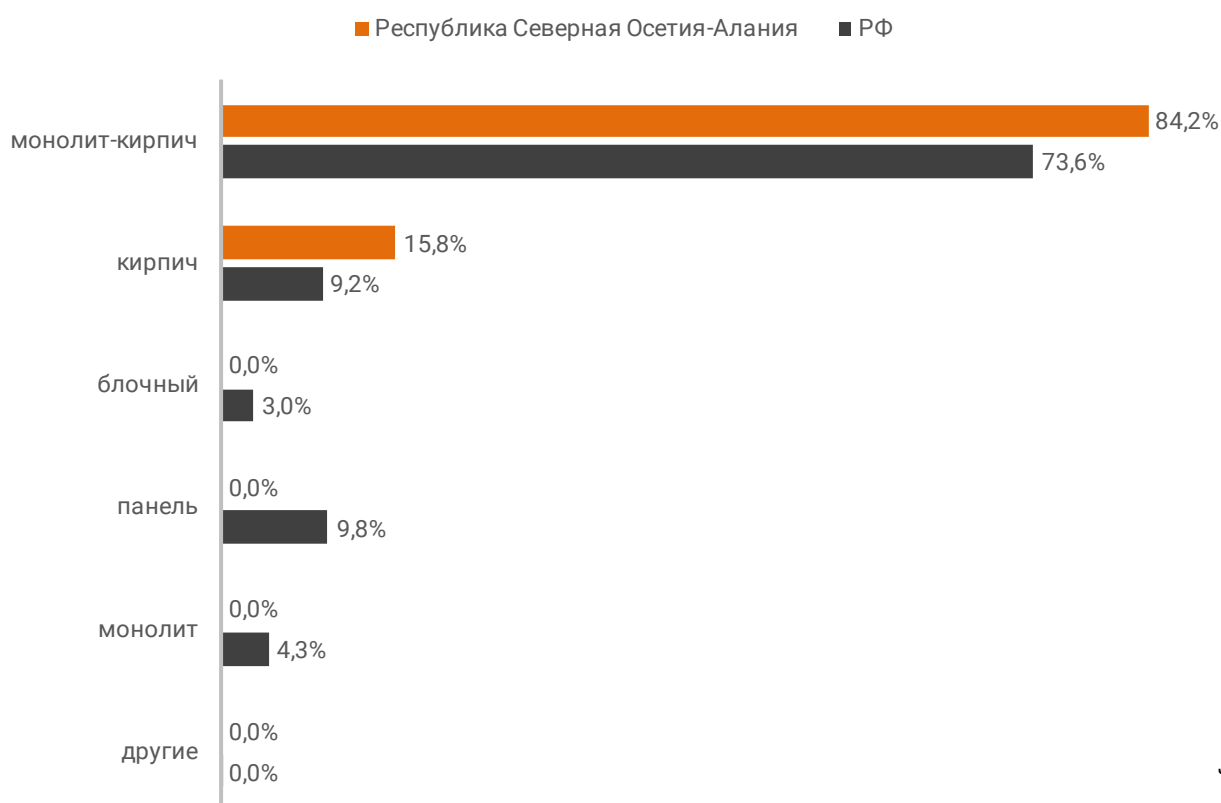
Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
монолит-кирпич	43	82,7%	5 102	83,5%	319 171	84,2%
кирпич	9	17,3%	1 005	16,5%	59 936	15,8%
<b>Общий итог</b>	<b>52</b>	<b>100%</b>	<b>6 107</b>	<b>100%</b>	<b>379 107</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 5**


Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Республике Северная Осетия-Алания является монолит-кирпич. Из него возводится 84,2% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 73,6% (Гистограмма 6).

### Гистограмма 6

Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Республике Северная Осетия-Алания



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Республике Северная Осетия-Алания, представлена на графике 5.

**График 5**



Среди строящегося жилья Республики Северная Осетия-Алания у 100,0% материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016.

Наибольший объем жилищного строительства приходится на объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 71,4% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

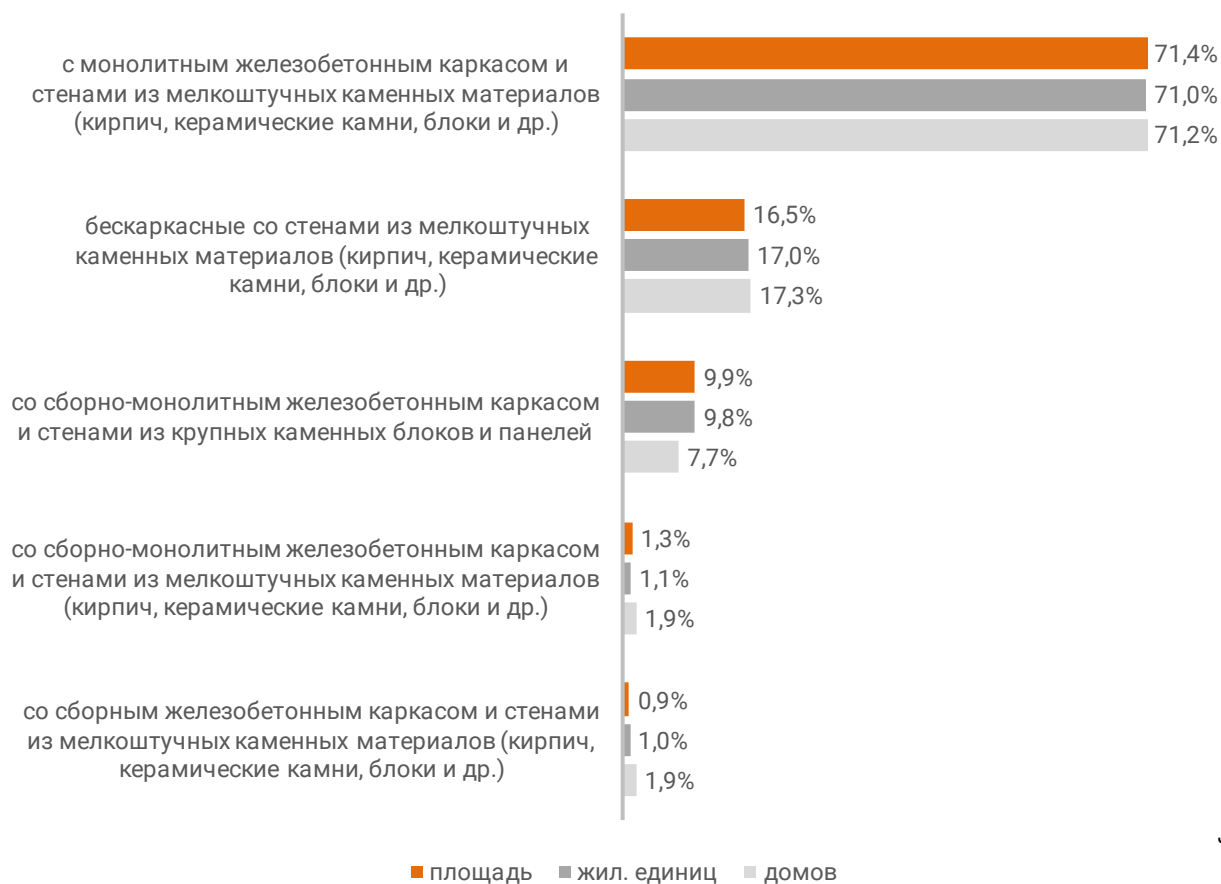
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 10, Гистограмма 7).

**Таблица 10**

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	37	71,2%	4 334	71,0%	270 581	71,4%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	9	17,3%	1 041	17,0%	62 628	16,5%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	4	7,7%	600	9,8%	37 478	9,9%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	1	1,9%	70	1,1%	4 994	1,3%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	1	1,9%	62	1,0%	3 426	0,9%
<b>Общий итог</b>	<b>52</b>	<b>100%</b>	<b>6 107</b>	<b>100%</b>	<b>379 107</b>	<b>100%</b>

## Гистограмма 7

### Распределение жилых новостроек Республики Северная Осетия-Алания по материалам стен (по утвержденной форме ПД)



## 7. ТОП застройщиков Республики Северная Осетия-Алания по объемам строительства

По состоянию на октябрь 2025 года строительство жилья в Республике Северная Осетия-Алания осуществляют 20 застройщиков (брендов), которые представлены 21 компанией (юридическим лицом).

ТОП застройщиков по объёмам текущего жилищного строительства в Республике Северная Осетия-Алания на октябрь 2025 года представлен в таблице 11.

**Таблица 11**

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1	<b>Эра-Строй</b>	5	9,6%	956	15,7%	63 909	16,9%
2	<b>СК СТК-59</b>	6	11,5%	608	10,0%	40 109	10,6%
3	<b>СЗ НОВА-СТРОЙ</b>	4	7,7%	499	8,2%	36 359	9,6%
4	<b>ЖСК</b>	2	3,8%	567	9,3%	31 934	8,4%
5	<b>СЗ Кит</b>	4	7,7%	594	9,7%	27 743	7,3%
6	<b>Парус-строй</b>	6	11,5%	469	7,7%	27 384	7,2%
7	<b>СЗ Коблово</b>	1	1,9%	324	5,3%	20 788	5,5%
8	<b>СУ-19</b>	3	5,8%	263	4,3%	15 988	4,2%
9	<b>СТК-2020</b>	3	5,8%	272	4,5%	15 192	4,0%
10	<b>СК ИР-Стройкапитал</b>	2	3,8%	239	3,9%	14 144	3,7%
11	<b>ГК АСК-12</b>	4	7,7%	204	3,3%	13 630	3,6%
12	<b>Монолит-бетон</b>	2	3,8%	224	3,7%	13 620	3,6%
13	<b>СЗ Виктория</b>	1	1,9%	154	2,5%	11 358	3,0%
14	<b>САРД</b>	1	1,9%	182	3,0%	10 821	2,9%
15	<b>СЗ Высота</b>	2	3,8%	135	2,2%	10 759	2,8%
16	<b>ТИСА</b>	1	1,9%	108	1,8%	7 277	1,9%
17	<b>ДорЖилСтрой</b>	1	1,9%	126	2,1%	6 952	1,8%
18	<b>Севосетинстрой</b>	2	3,8%	80	1,3%	5 138	1,4%
19	<b>Юг-Строй</b>	1	1,9%	62	1,0%	3 426	0,9%
20	<b>Домстрой</b>	1	1,9%	41	0,7%	2 576	0,7%
<b>Общий итог</b>		<b>52</b>	<b>100%</b>	<b>6 107</b>	<b>100%</b>	<b>379 107</b>	<b>100%</b>

Сведения о переносе с прошлых периодов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию по ТОП застройщиков Республики Северная Осетия-Алания 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	Эра-Строй	63 909	0	0,0%	-
2	★ 5,0	СК СТК-59	40 109	0	0,0%	-
3	★ 2,5	СЗ НОВА-СТРОЙ	36 359	36 359	100%	15,0
4	★ 4,0	ЖСК	31 934	0	0,0%	-
5	★ 2,0	СЗ Кит	27 743	0	0,0%	-
6	★ 1,5	Парус-строй	27 384	11 508	42,0%	5,0
7	н/р	СЗ Коблово	20 788	0	0,0%	-
8	★ 3,0	СУ-19	15 988	5 254	32,9%	9,8
9	н/р	СТК-2020	15 192	0	0,0%	-
10	★ 4,5	СК ИР-Стройкапитал	14 144	6 103	43,1%	2,6
11	★ 0,5	ГК АСК-12	13 630	13 630	100%	50,2
12	н/р	Монолит-бетон	13 620	0	0,0%	-
13	н/р	СЗ Виктория	11 358	0	0,0%	-
14	★ 1,5	САРД	10 821	0	0,0%	-
15	★ 3,5	СЗ Высота	10 759	10 759	100%	9,2
16	н/р	ТИСА	7 277	0	0,0%	-
17	★ 4,0	ДорЖилСтрой	6 952	6 952	100%	12,0
18	н/р	Севосетинстрой	5 138	5 138	100%	9,0
19	н/р	Юг-Строй	3 426	3 426	100%	15,0
20	н/р	Домстрой	2 576	0	0,0%	-
Общий итог			379 107	99 129	26,1%	4,9

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «ГК АСК-12» и составляет 50,2 месяца.

\* 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.

## **8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Северная Осетия-Алания**

В Республике Северная Осетия-Алания возводится 29 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Северная Осетия-Алания, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Произведение на Первомайской» (город Владикавказ). В этом жилом комплексе застройщик «СЗ НОВА-СТРОЙ» возводит 4 дома, включающих 499 жилых единиц, совокупной площадью 36 359 м<sup>2</sup>.



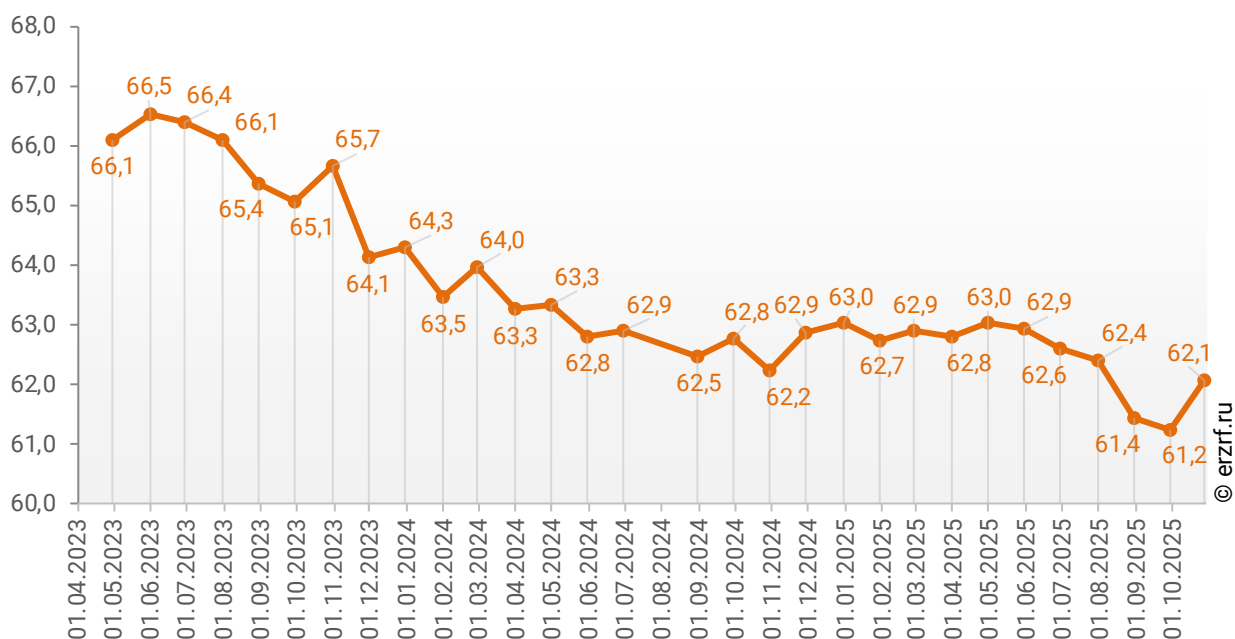
## 9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Северная Осетия-Алания

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Республике Северная Осетия-Алания, составляет 62,1 м<sup>2</sup>. По Российской Федерации этот показатель составляет 48,8 м<sup>2</sup>.

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Республике Северная Осетия-Алания представлена на графике 6.

**График 6**

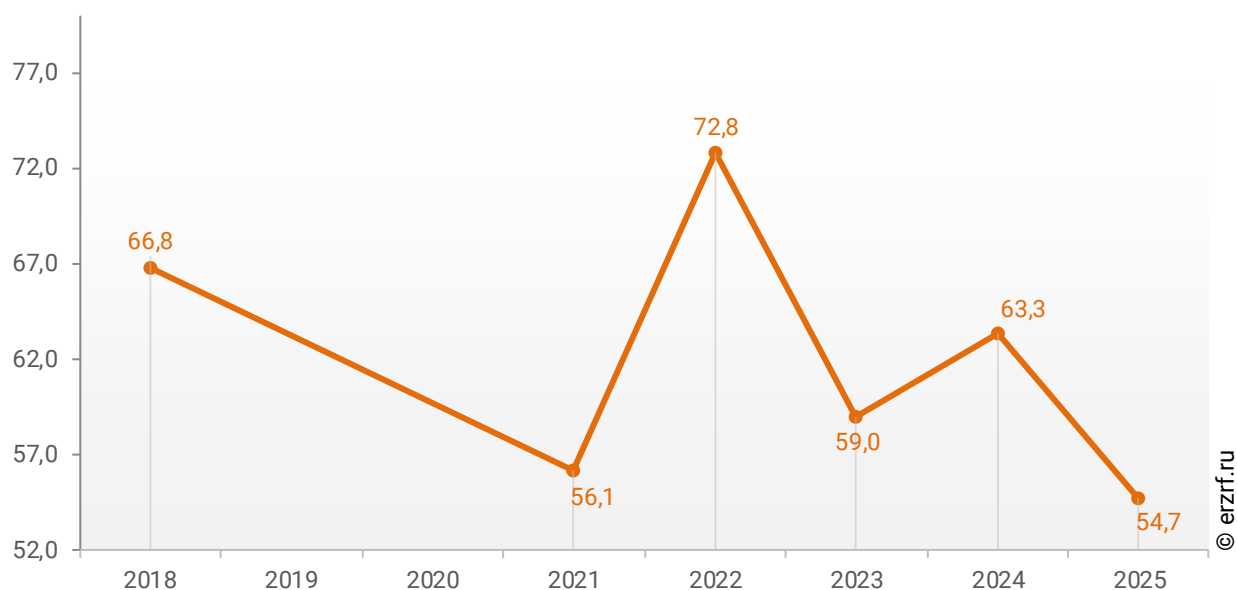
**Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Республике Северная Осетия-Алания, м<sup>2</sup>**



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Республики Северная Осетия-Алания, разрешение на строительство которых выдано в 2025 году, составляет 54,7 м<sup>2</sup>. Распределение средней площади строящихся жилых единиц Республики Северная Осетия-Алания по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

**График 7**

Распределение средней площади строящихся жилых единиц  
Республики Северная Осетия-Алания по годам выдачи разрешения на  
строительство, м<sup>2</sup>



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СЗ Кит» – 46,7 м<sup>2</sup>. Самая большая – у застройщика «СЗ Высота» – 79,7 м<sup>2</sup> (Таблица 13).

**Таблица 13**

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
СЗ Кит	46,7
ДорЖилСтрой	55,2
Юг-Строй	55,3
СТК-2020	55,9
ЖСК	56,3
Парус-строй	58,4
СК ИР-Стройкапитал	59,2
САРД	59,5
СУ-19	60,8
Монолит-бетон	60,8
Домстрой	62,8
СЗ Коблово	64,2
Севосетинстрой	64,2
СК СТК-59	66,0
ГК АСК-12	66,8
Эра-Строй	66,9
ТИСА	67,4
СЗ НОВА-СТРОЙ	72,9
СЗ Виктория	73,8
СЗ Высота	79,7
<b>Общий итог</b>	<b>62,1</b>

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Северная Осетия-Алания, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Рублевка» – 44,6 м<sup>2</sup>, застройщик «СЗ Кит». Наибольшая – в ЖК «Эко-Квартал Алания» – 84,1 м<sup>2</sup>, застройщик «СК СТК-59».

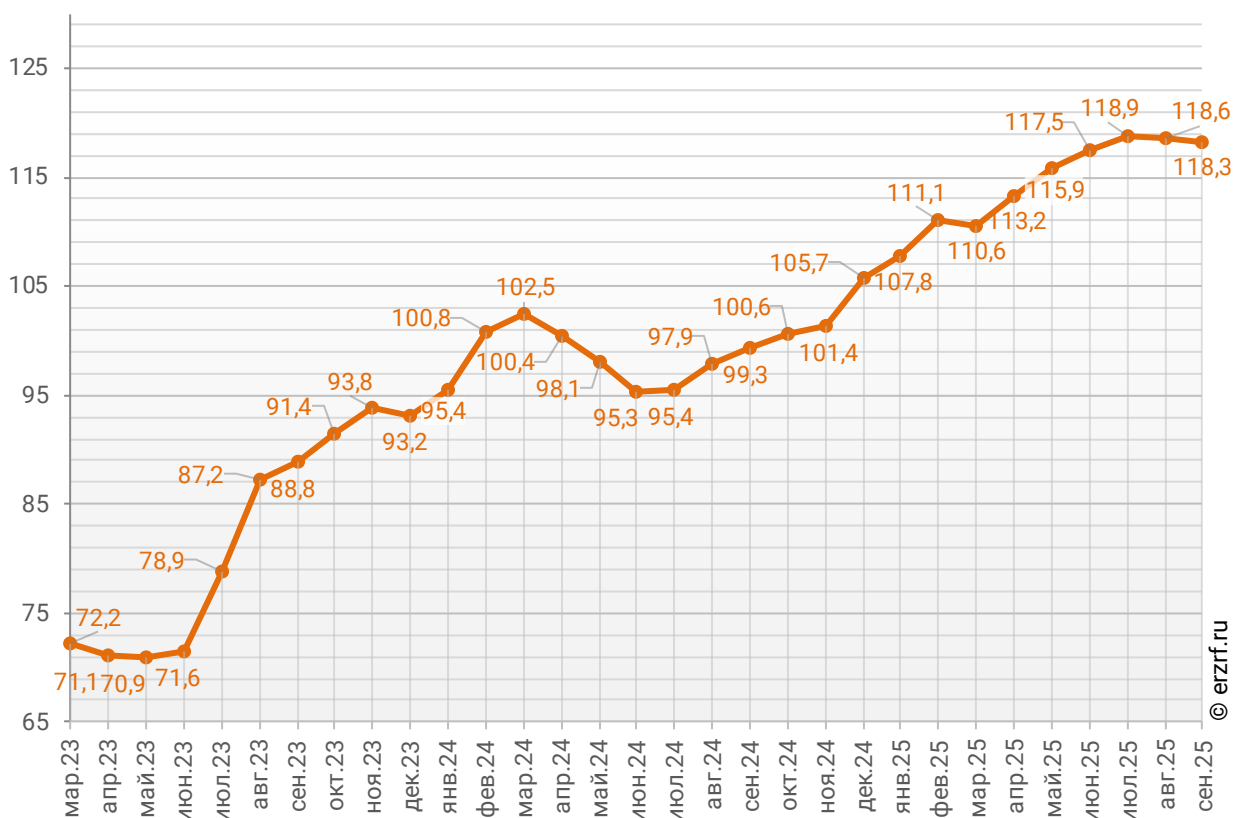
## 10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Республике Северная Осетия-Алания

По состоянию на сентябрь 2025 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Республики Северная Осетия-Алания, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 118 310 рублей. За месяц цена снизилась на 0,2%. За год цена увеличилась на 19,2%.<sup>1</sup>

Динамика изменения средней цены новостроек в Республике Северная Осетия-Алания представлена на графике 8.

График 8

Динамика изменения средней цены новостроек  
в Республике Северная Осетия-Алания, тыс. ₽/м²



<sup>1</sup> По данным [sberindex.ru](https://sberindex.ru)

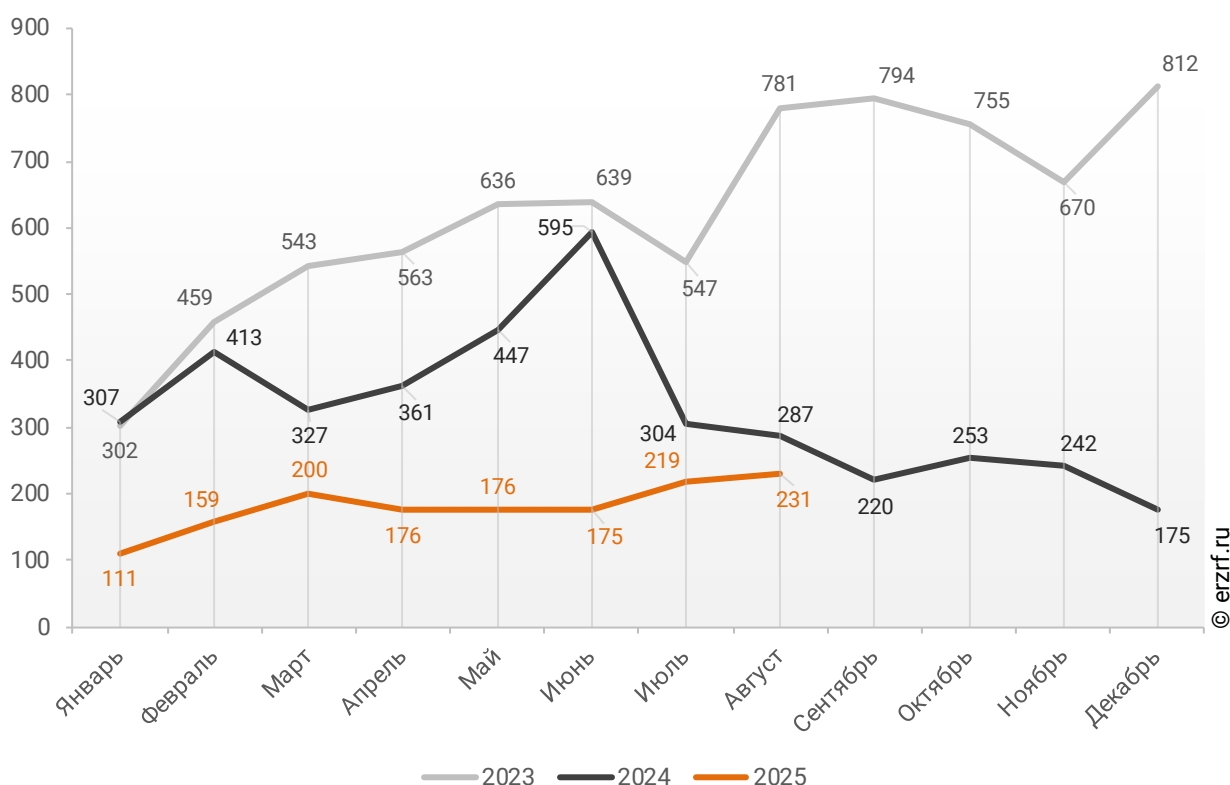
## 11. Ипотечное кредитование для жителей Республики Северная Осетия-Алания (официальная статистика Банка России)

### 11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания

По данным Банка России, за 8 месяцев 2025 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания, составило 1 447, что на 52,4% меньше уровня 2024 г. (3 041 ИЖК), и на 67,6% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (4 470 ИЖК).

**График 9**

**Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2023 – 2025 гг.**

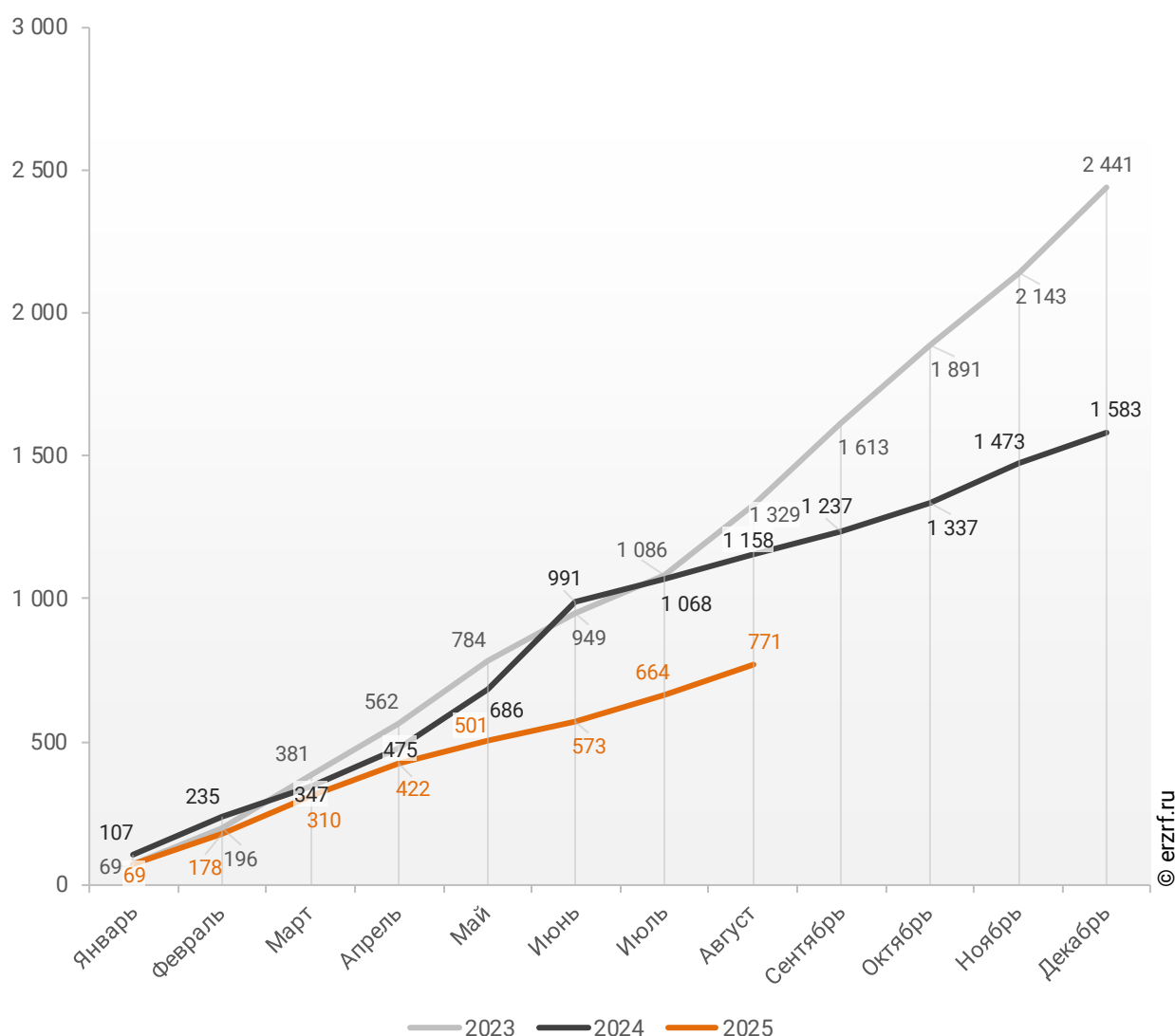


За 8 месяцев 2025 г. количество ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 771, что на 33,4% меньше, чем в 2024 г. (1 158 ИЖК), и на 42,0% меньше соответствующего значения 2023 г. (1 329 ИЖК).

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

**График 10**

**Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2023 – 2025 гг.**

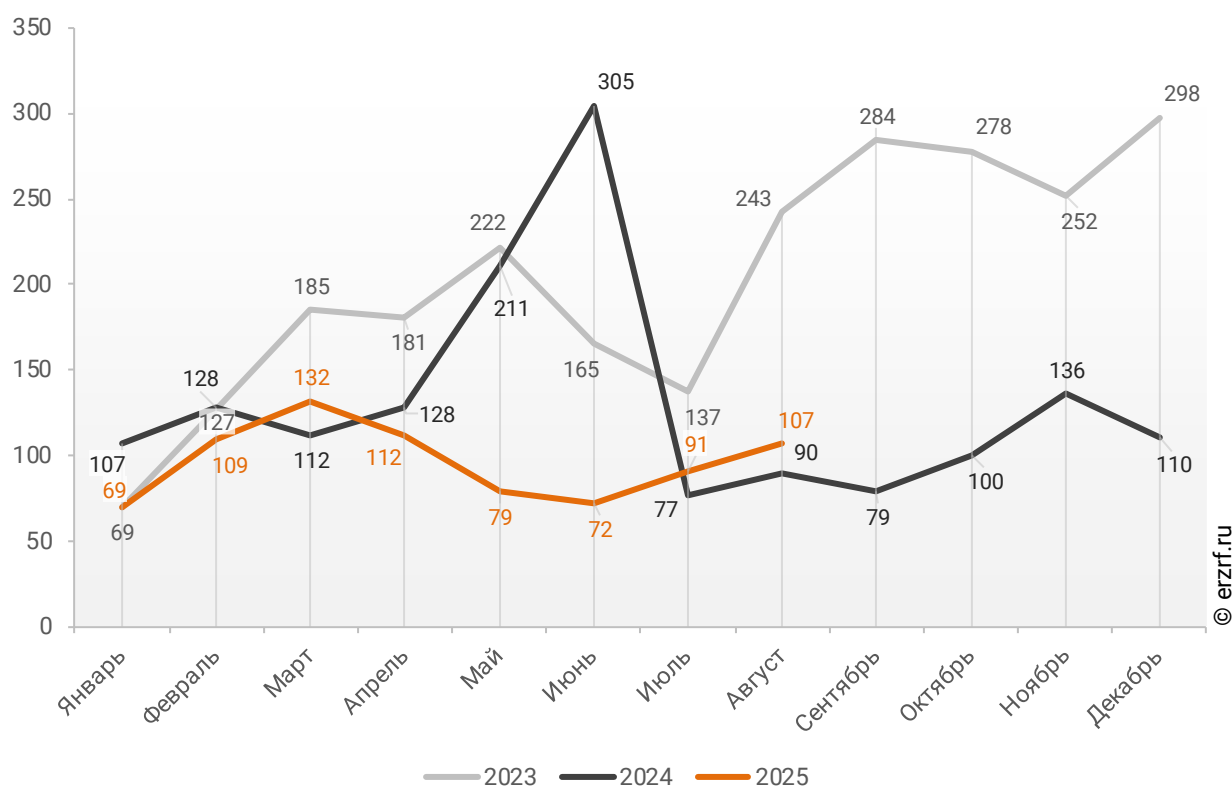


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Республике Северная Осетия-Алания в августе 2025 года увеличилось на 18,9% по сравнению с августом 2024 года (107 против 90 годом ранее).

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

**График 11**

**Динамика месячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2023 – 2025 гг.**

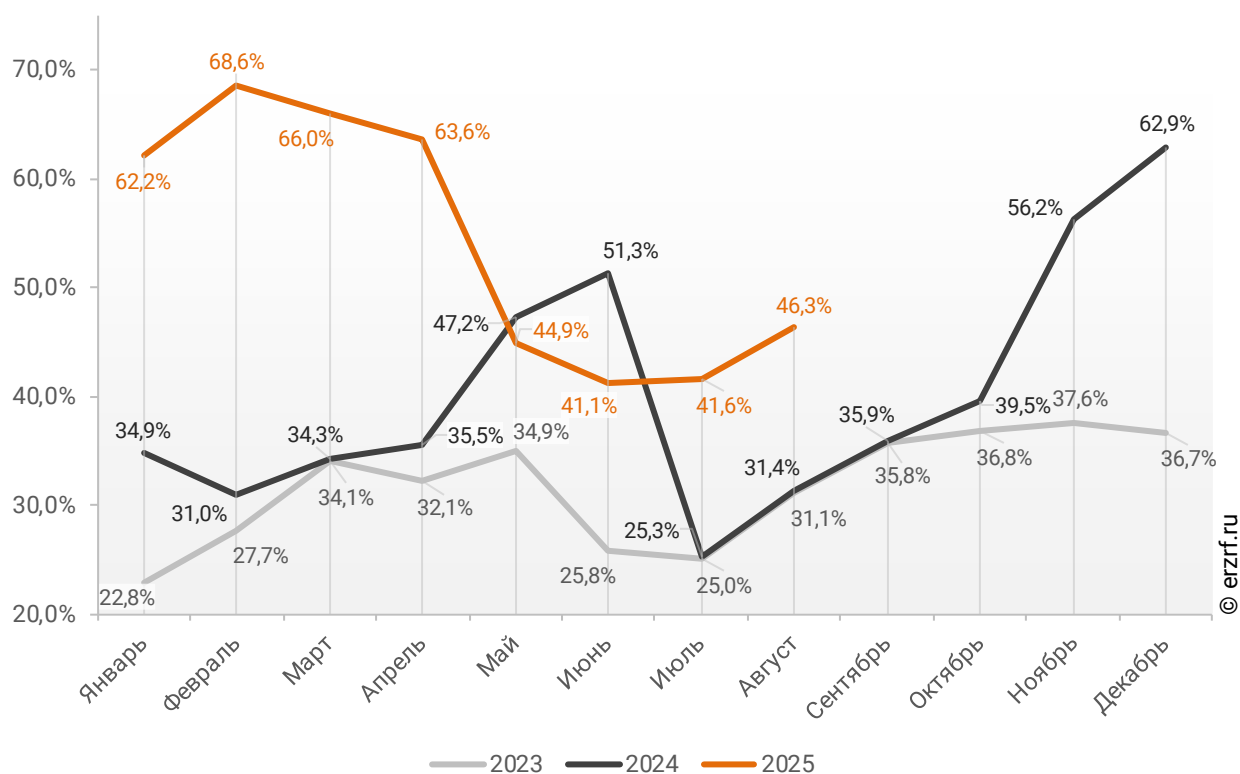


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 8 месяцев 2025 г., составила 53,3% от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания за этот же период, что на 15,2 п.п. больше соответствующего значения 2024 г. (38,1%), и на 23,6 п.п. больше уровня 2023 г. (29,7%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания 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 Северная Осетия-Алания в 2023 – 2025 гг.**





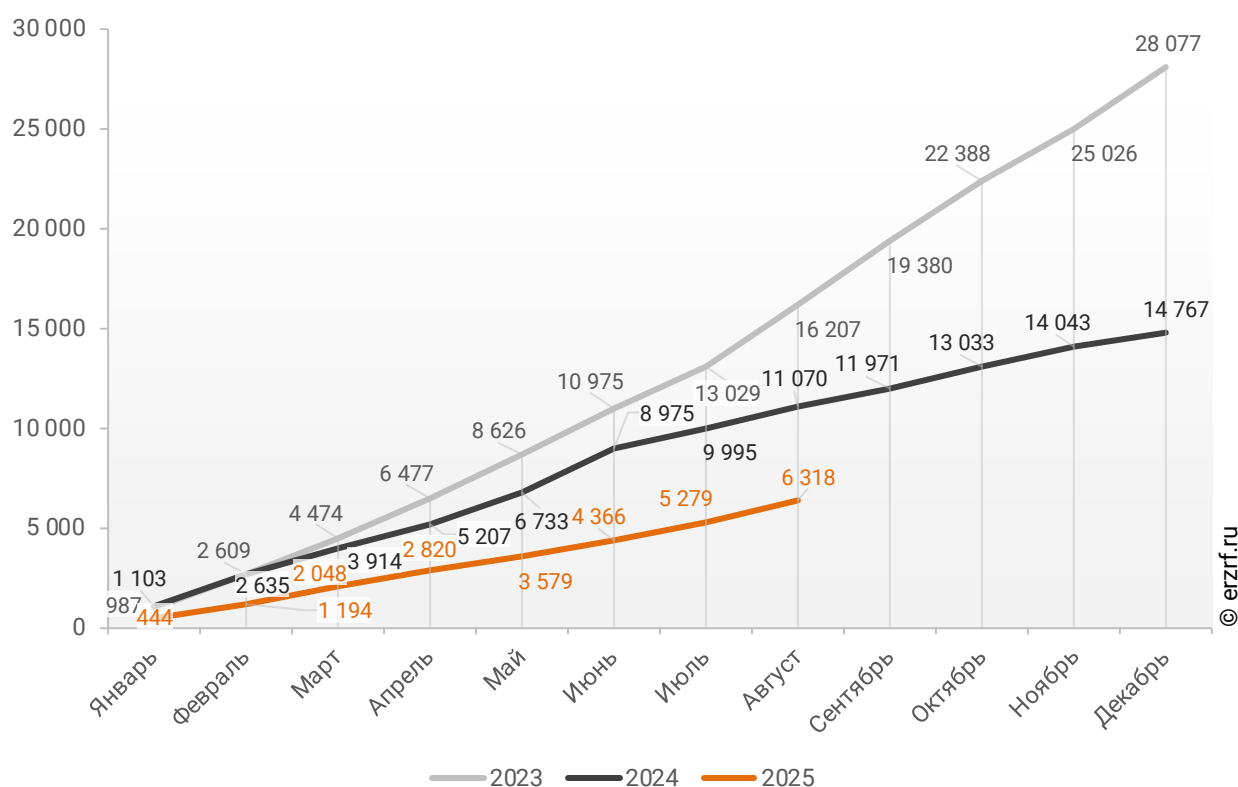
## 11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания

По данным Банка России, за 8 месяцев 2025 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания, составил 6,32 млрд ₽, что на 42,9% меньше уровня, достигнутого в 2024 г. (11,07 млрд ₽), и на 61,0% меньше аналогичного значения 2023 г. (16,21 млрд ₽).

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

**График 13**

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2023 – 2025 гг., млн ₽

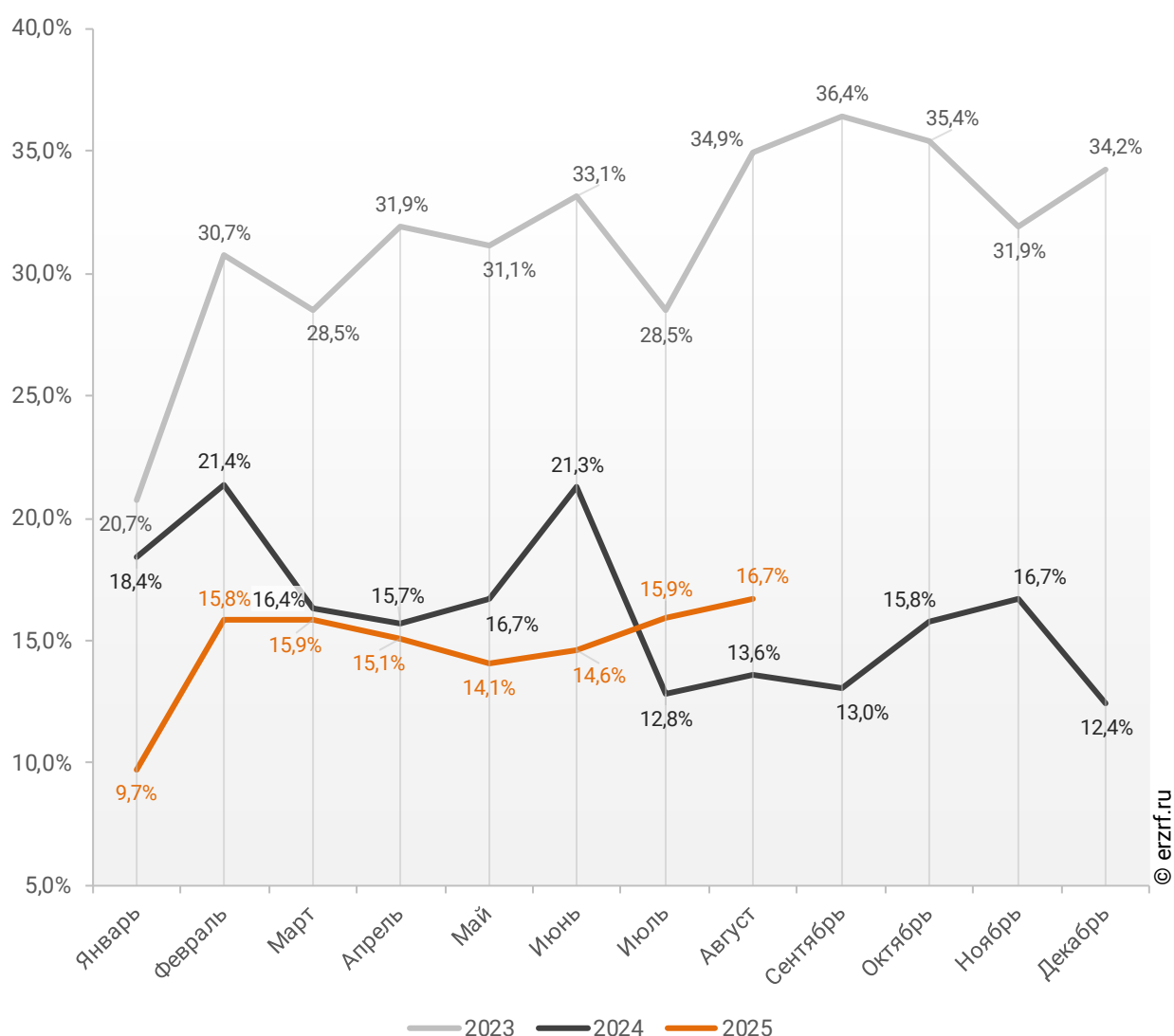


В общем объеме кредитов, выданных за 8 месяцев 2025 г. жителям Республики Северная Осетия-Алания (42,52 млрд ₽), доля ИЖК составила 14,9%, что на 2,2 п.п. меньше соответствующего значения 2024 г. (17,1%), и на 15,6 п.п. меньше уровня 2023 г. (30,5%).

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

**График 14**

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2023 – 2025 гг.**

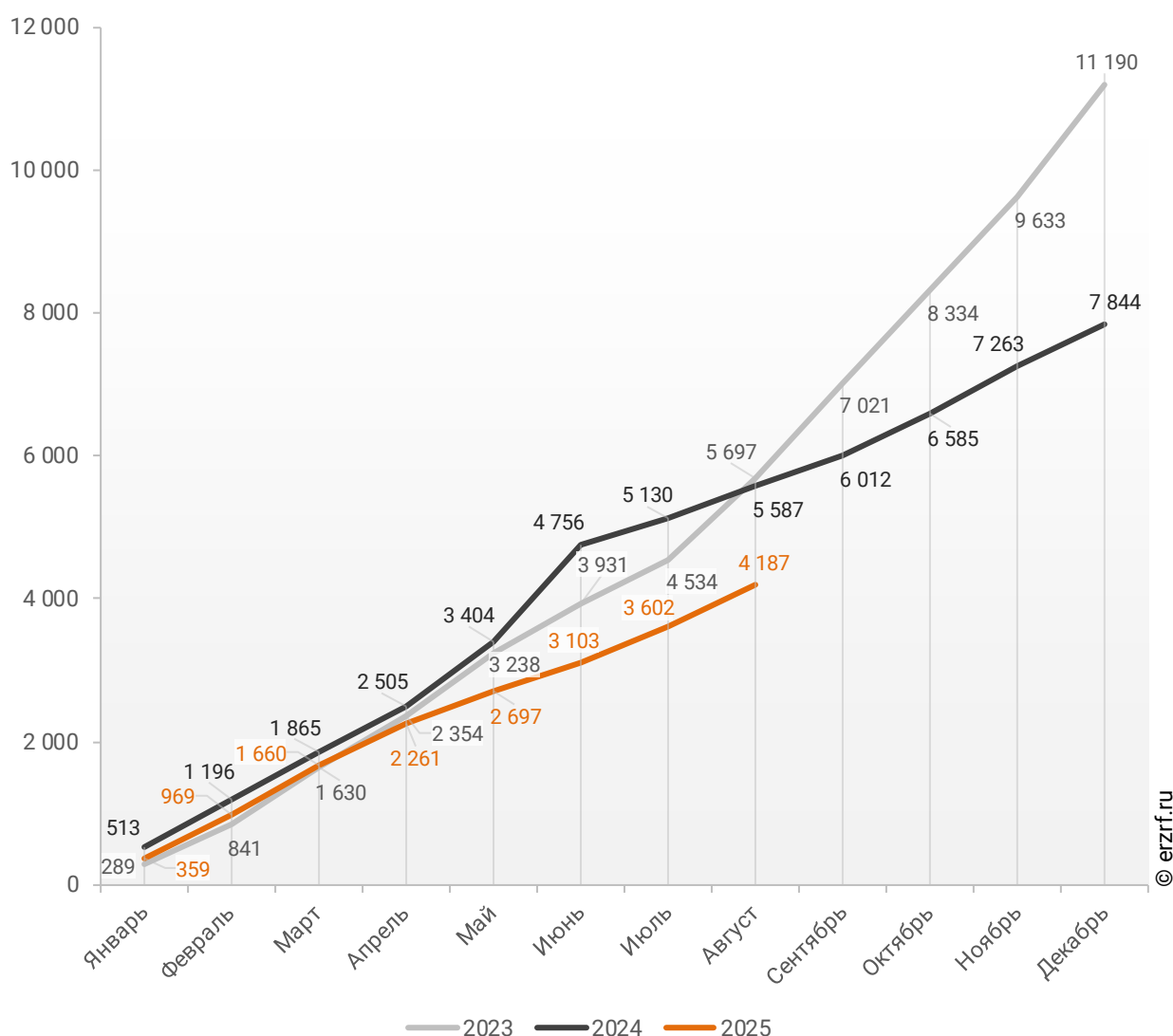


За 8 месяцев 2025 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания под залог ДДУ, составил 4,19 млрд ₽ (66,3% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания). Это на 25,1% меньше аналогичного значения 2024 г. (5,59 млрд ₽), и на 26,5% меньше, чем в 2023 г. (5,70 млрд ₽).

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

**График 15**

**Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2023 – 2025 гг., млн ₽**

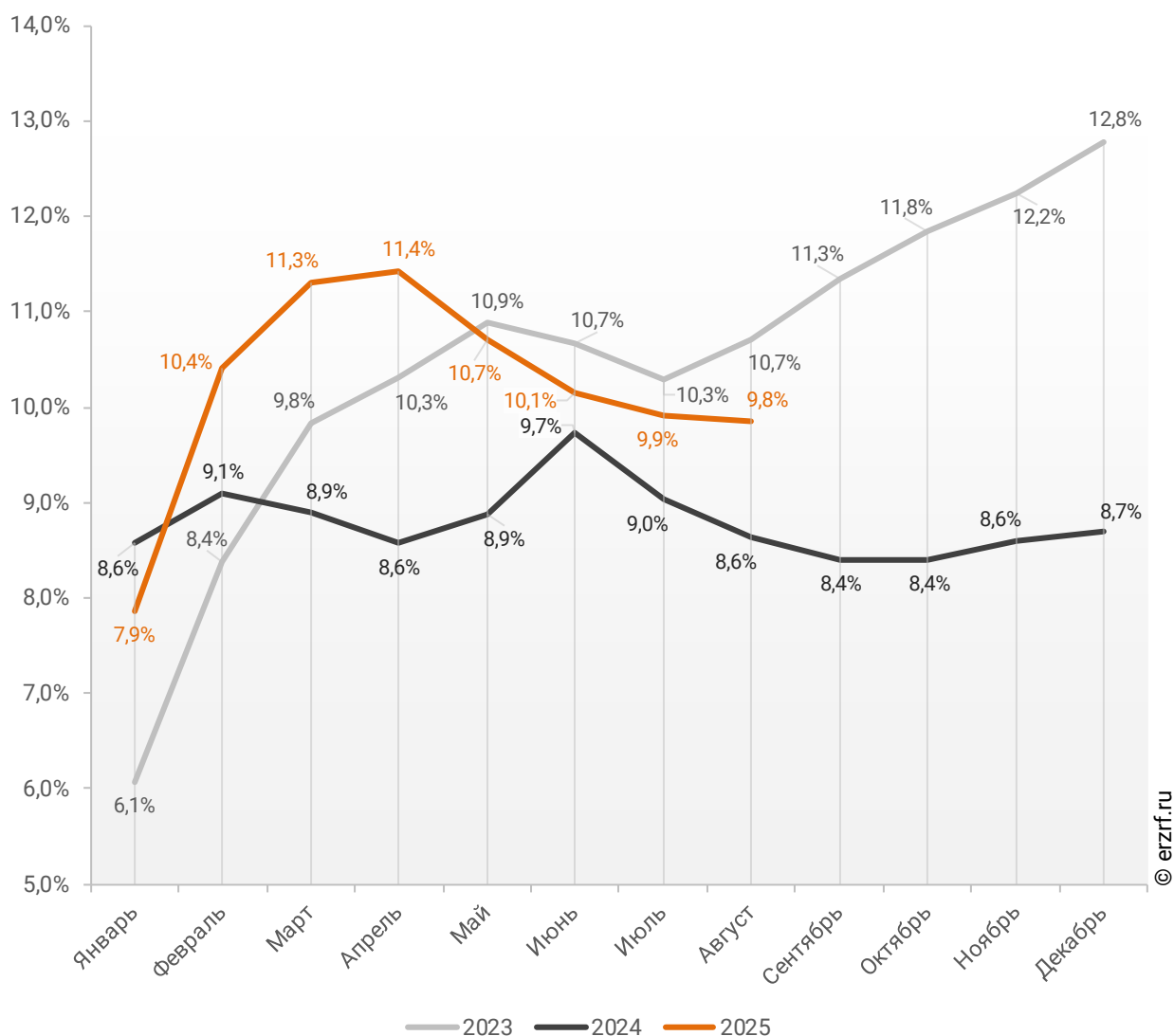


В общем объеме кредитов, выданных за 8 месяцев 2025 г. жителям Республики Северная Осетия-Алания (42,52 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 9,8%, что на 1,2 п.п. больше уровня 2024 г. (8,6%), и на 0,9 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (10,7%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2023 – 2025 гг., накопленным итогом и помесечно приведена на графиках 16 и 17.

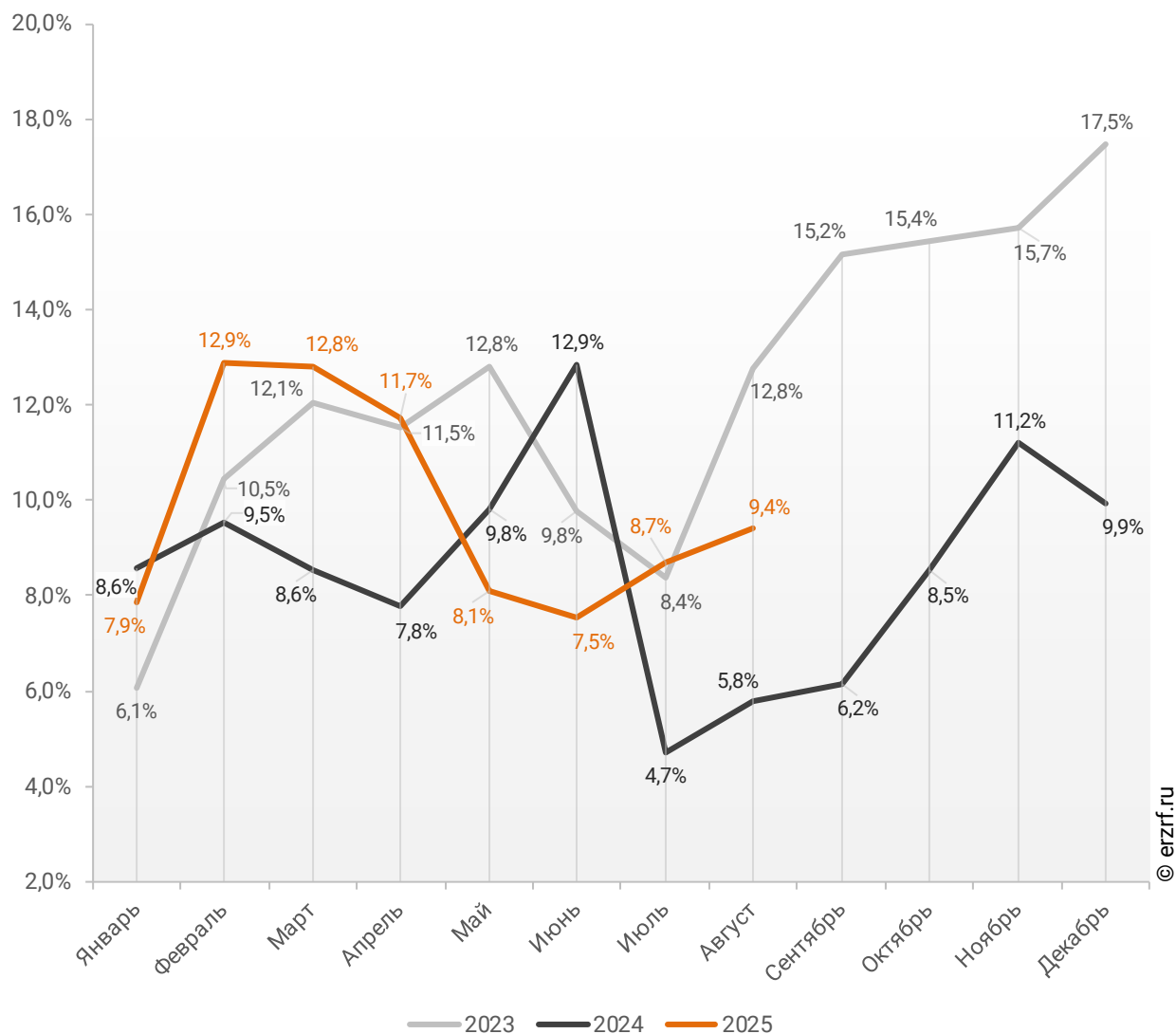
**График 16**

**Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ  
в общем объеме кредитов, выданных жителям  
Республики Северная Осетия-Алания в 2023 – 2025 гг.**



**График 17**

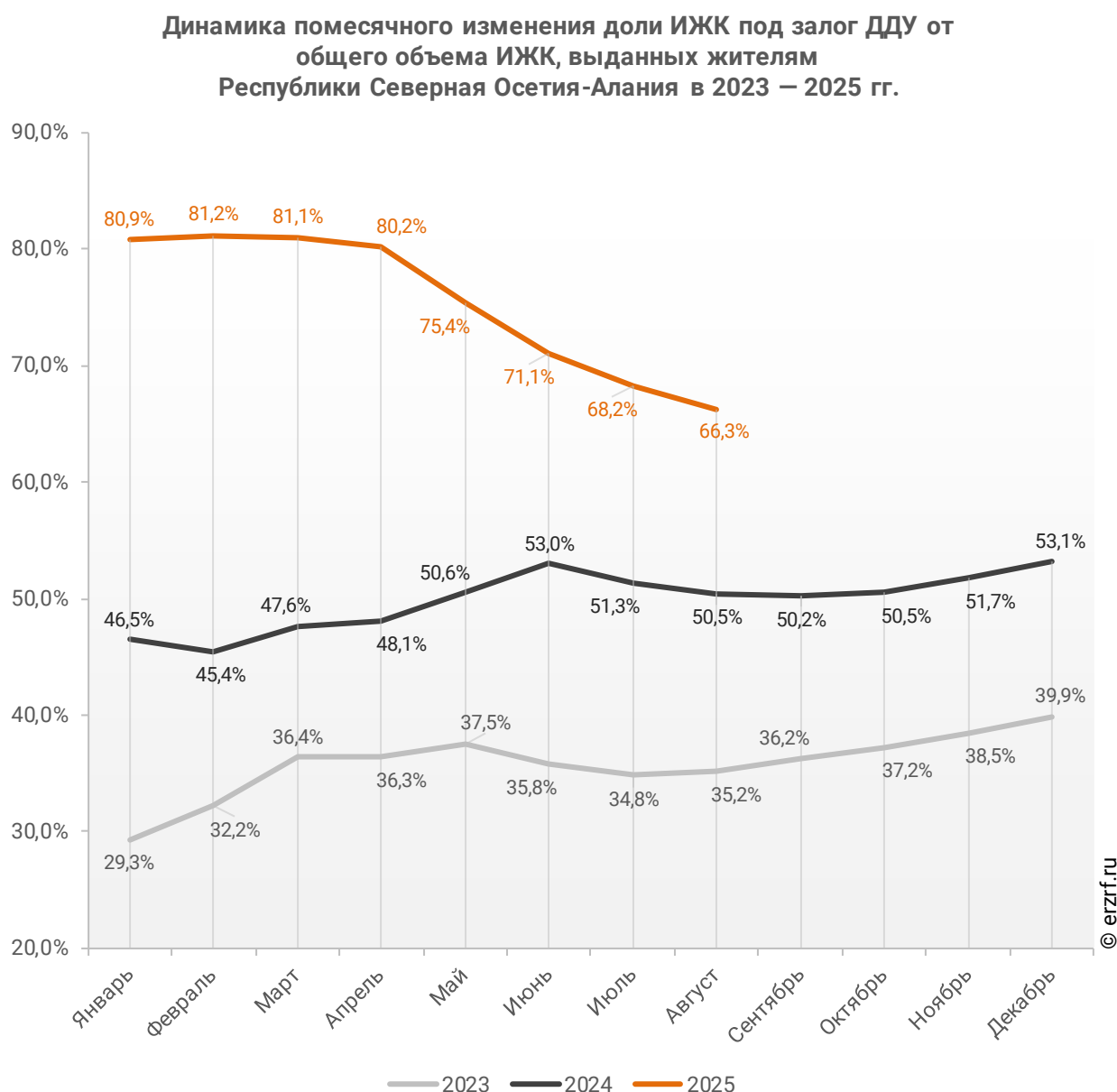
**Динамика помесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ  
в общем объеме кредитов, выданных жителям  
Республики Северная Осетия-Алания в 2023 – 2025 гг.**



Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 8 месяцев 2025 г., составила 66,3% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания за этот же период, что на 15,8 п.п. больше, чем в 2024 г. (50,5%), и на 31,1 п.п. больше соответствующего значения 2023 г. (35,2%).

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

**График 18**

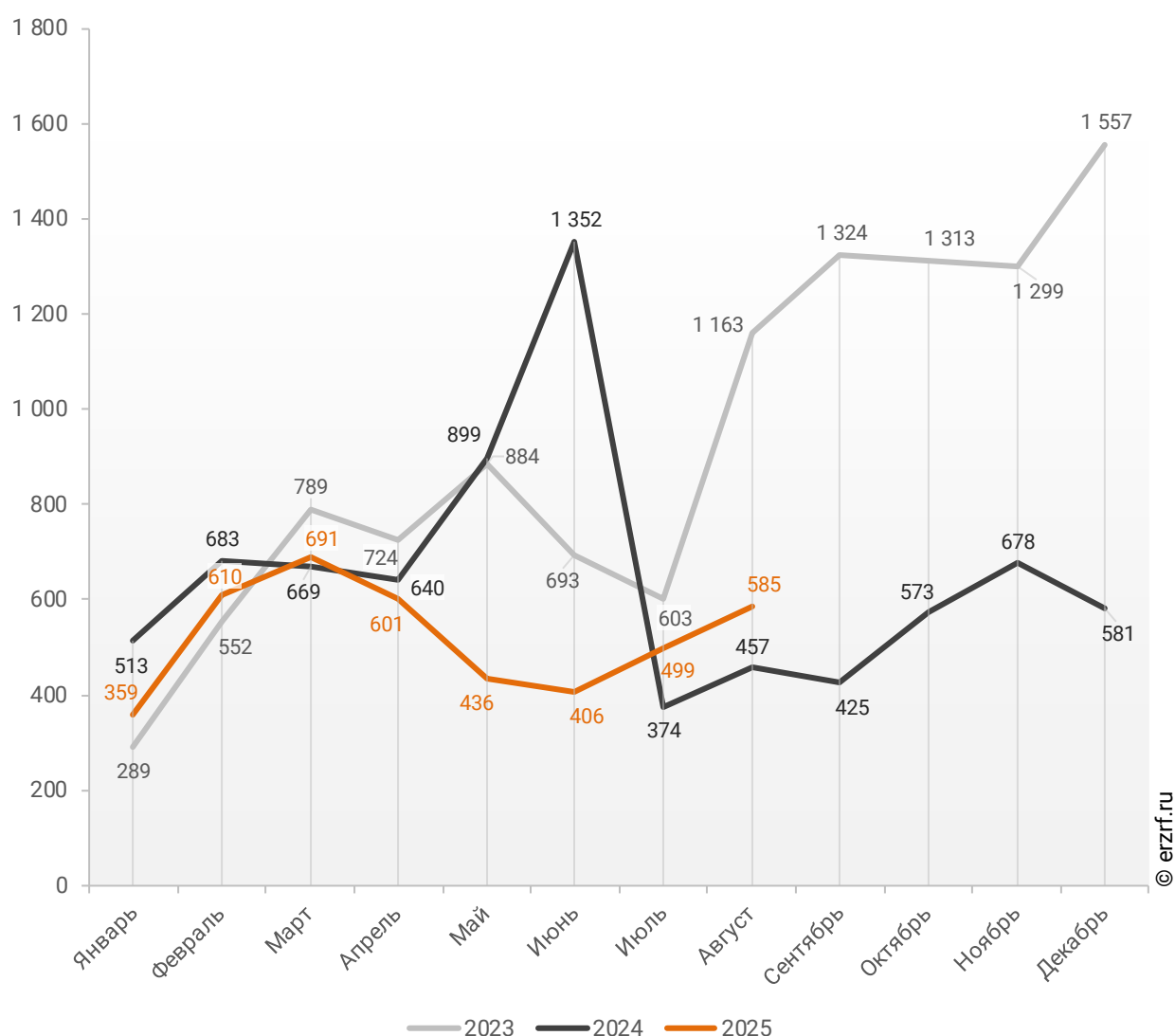


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Республике Северная Осетия-Алания в августе 2025 года, увеличился на 28,0% по сравнению с августом 2024 года (585 млн ₽ против 457 млн ₽ годом ранее).

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

**График 19**

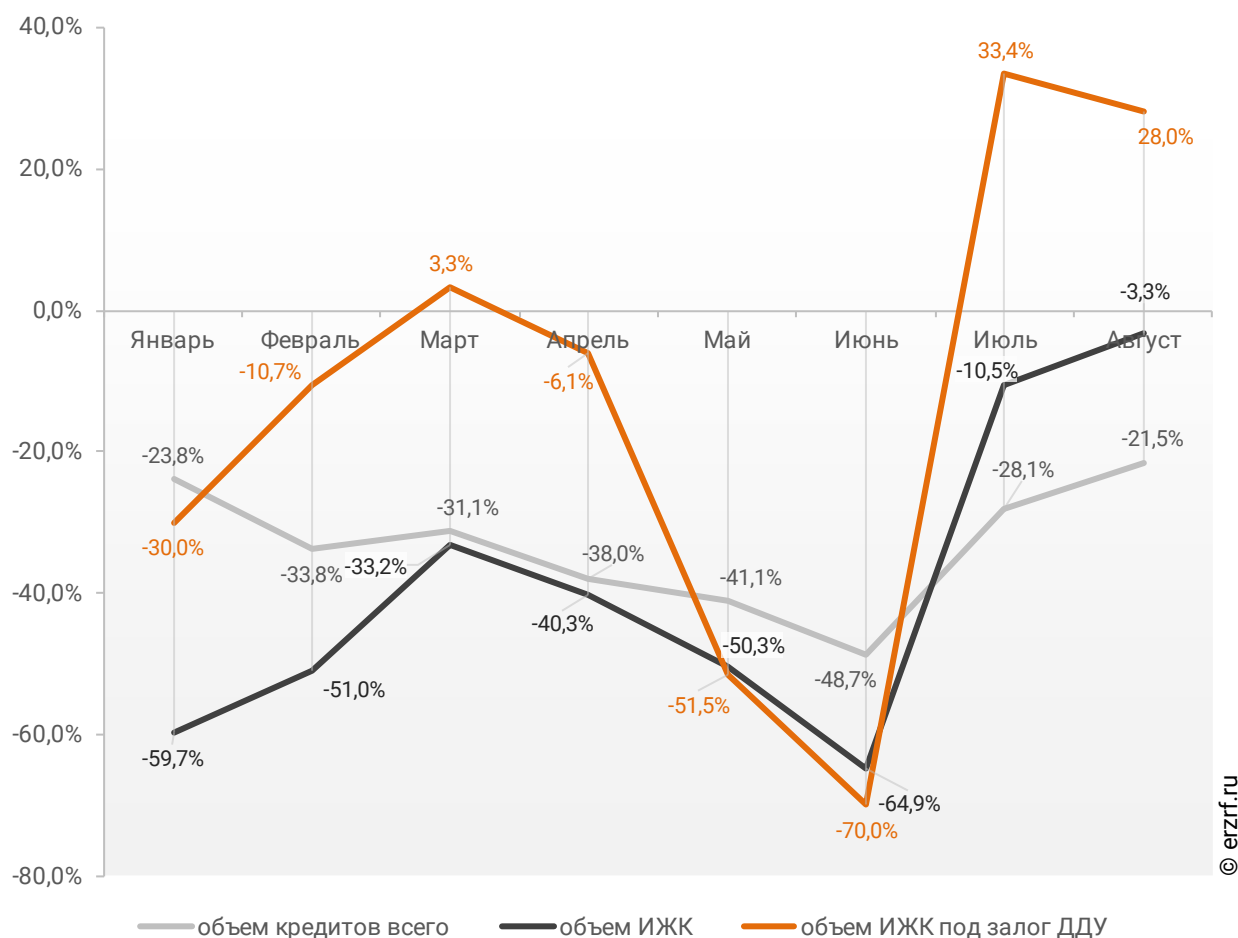
**Динамика месячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ,  
выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2023 –  
2025 гг., млн ₽**



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 28,0% в августе 2025 года по сравнению с августом 2024 года сопровождался уменьшением объема всех видов кредитов на 21,5% (6,21 млрд ₽ против 7,91 млрд ₽ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 3,3% (1,04 млрд ₽ против 1,08 млрд ₽ годом ранее) (График 20).

**График 20**

**Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2025 года по сравнению с аналогичными месяцами 2024 года в Республике Северная Осетия-Алания (по видам кредитов)**



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Республике Северная Осетия-Алания кредитов всех видов за январь – август составила 9,8%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 66,3%.



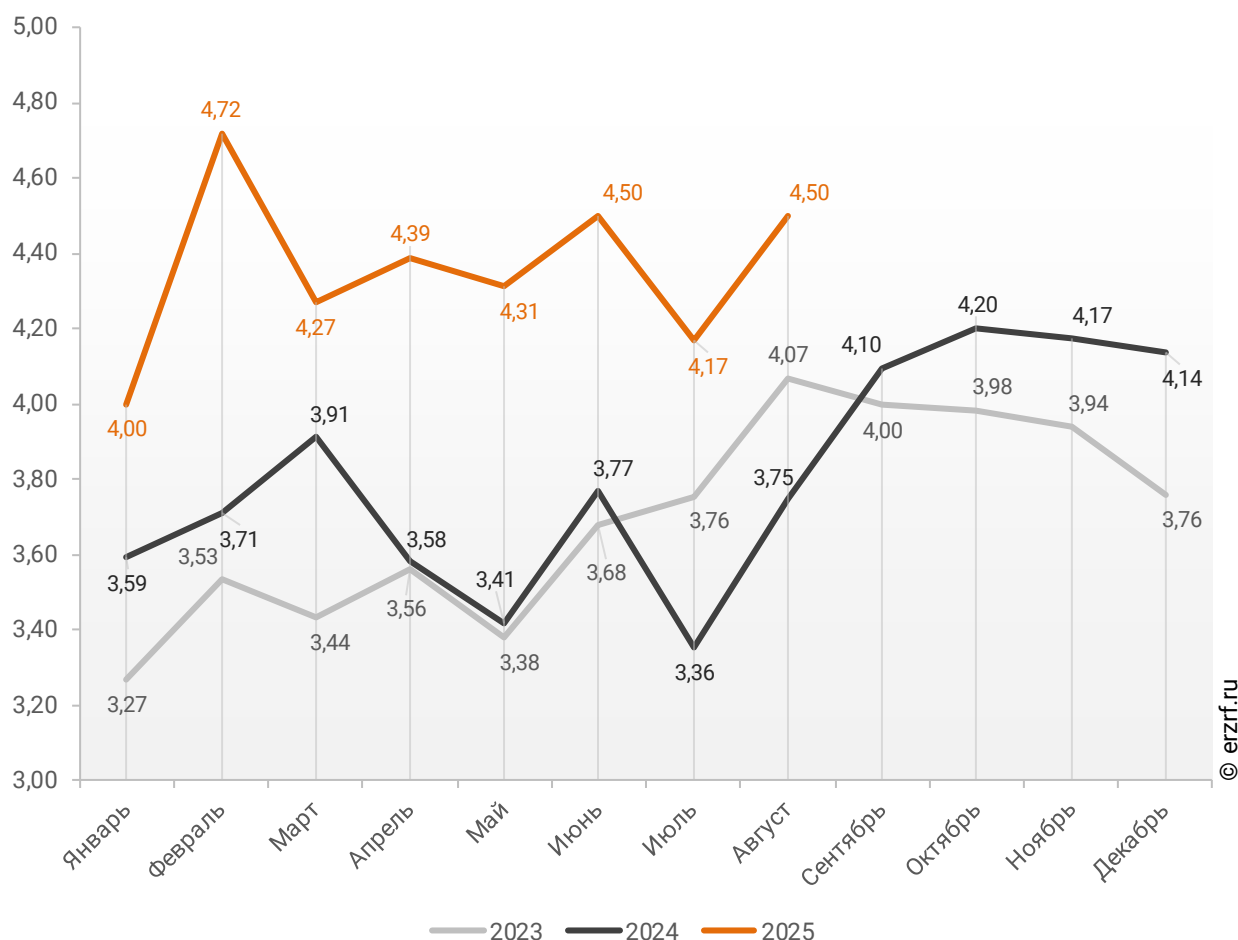
### 11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания

По официальной статистике Банка России в августе 2025 г. средний размер ИЖК в Республике Северная Осетия-Алания составил 4,50 млн ₽, что на 20,1% больше уровня, достигнутого в 2024 г. (3,75 млн ₽), и на 10,5% больше аналогичного значения 2023 г. (4,07 млн ₽).

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

График 21

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2023 – 2025 гг., млн ₽

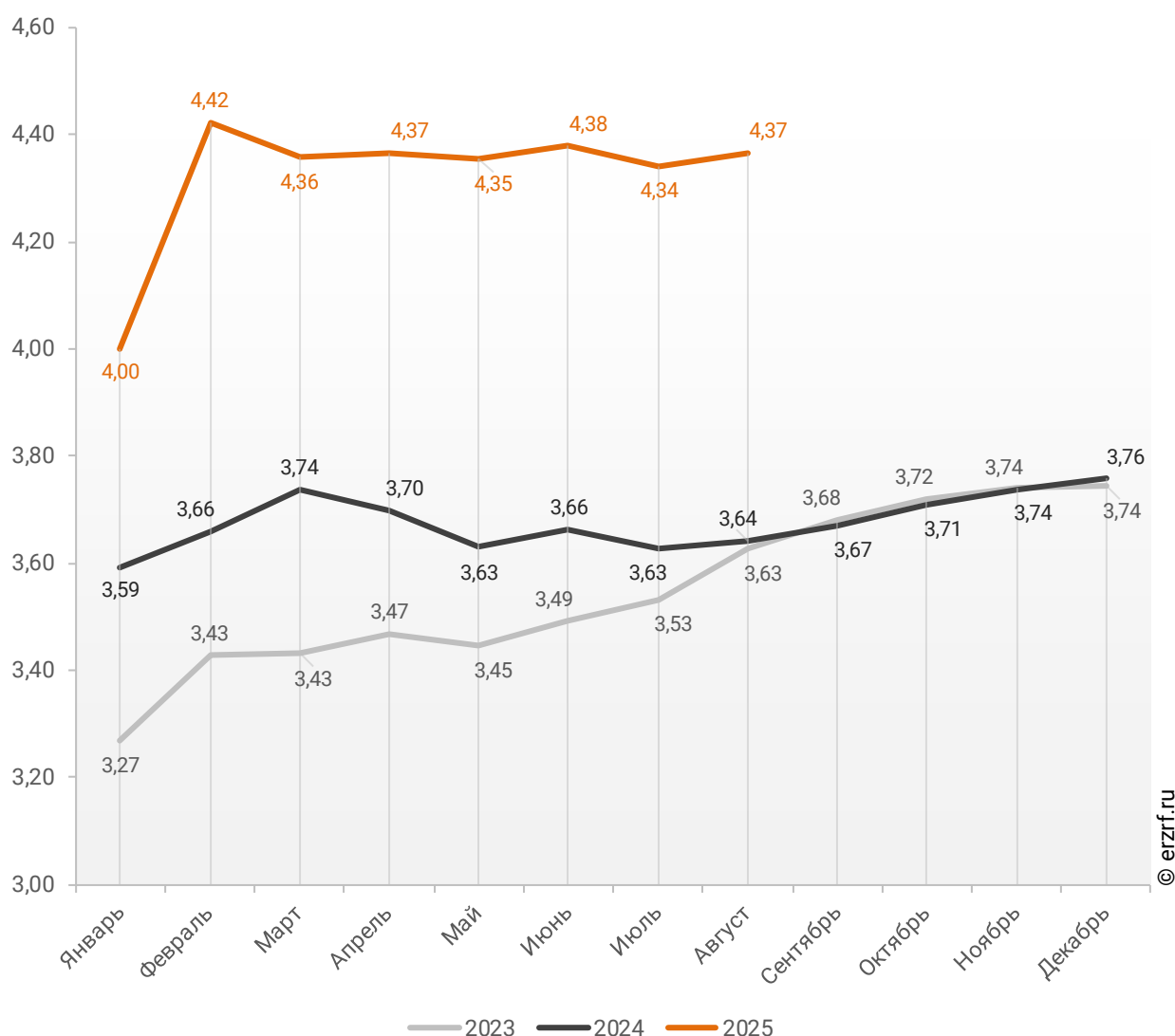


По данным Банка России, за 8 месяцев 2025 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания, накопленным итогом составил 4,37 млн ₽, что на 19,9% больше, чем в 2024 г. (3,64 млн ₽), и на 20,4% больше соответствующего значения 2023 г. (3,63 млн ₽).

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

**График 22**

**Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2023 – 2025 гг., млн ₽**

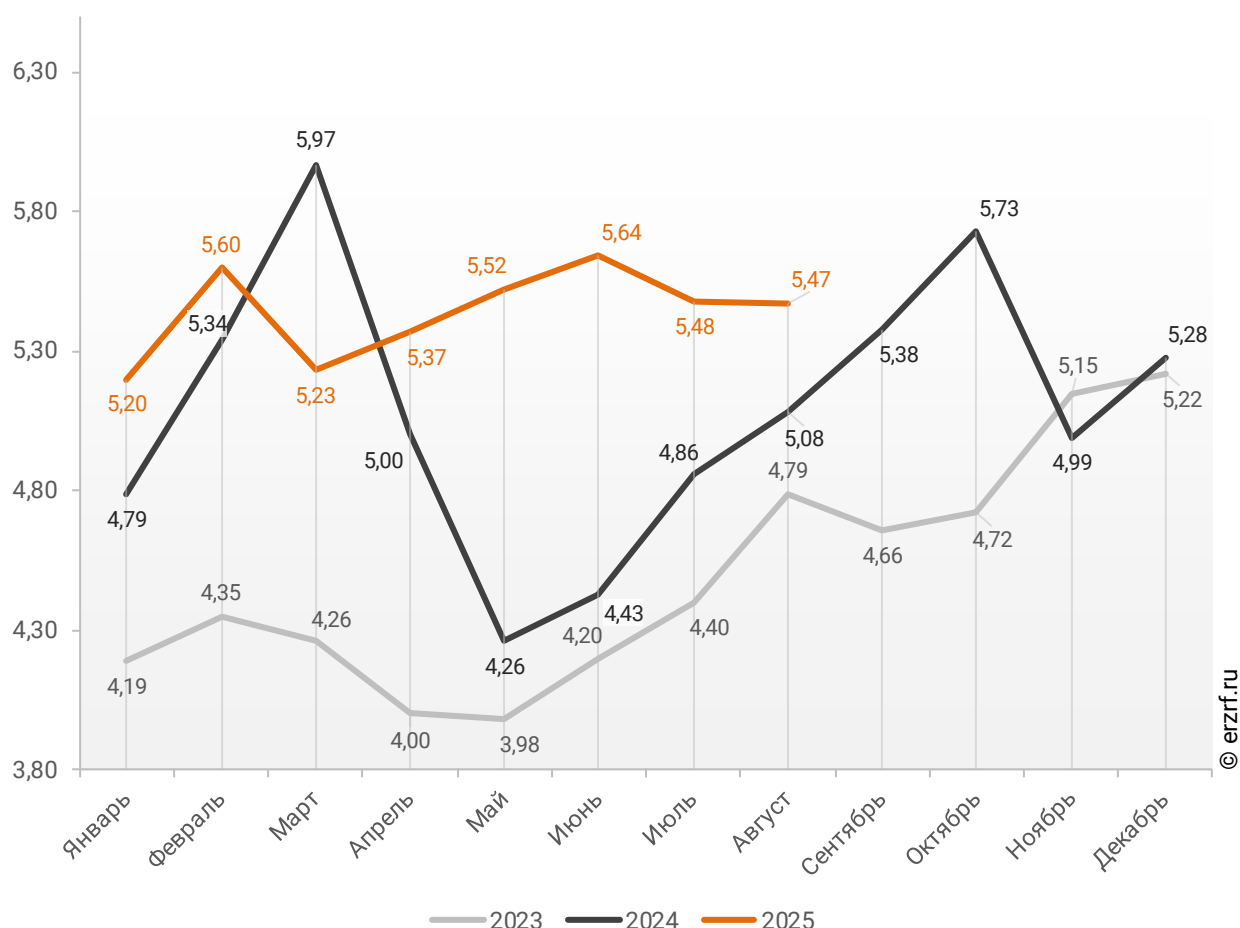


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Республике Северная Осетия-Алания в августе 2025 года увеличился на 7,7% по сравнению с августом 2024 года (5,47 млн ₽ против 5,08 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 0,2%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

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

**График 23**

**Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2023 – 2025 гг., млн ₽**

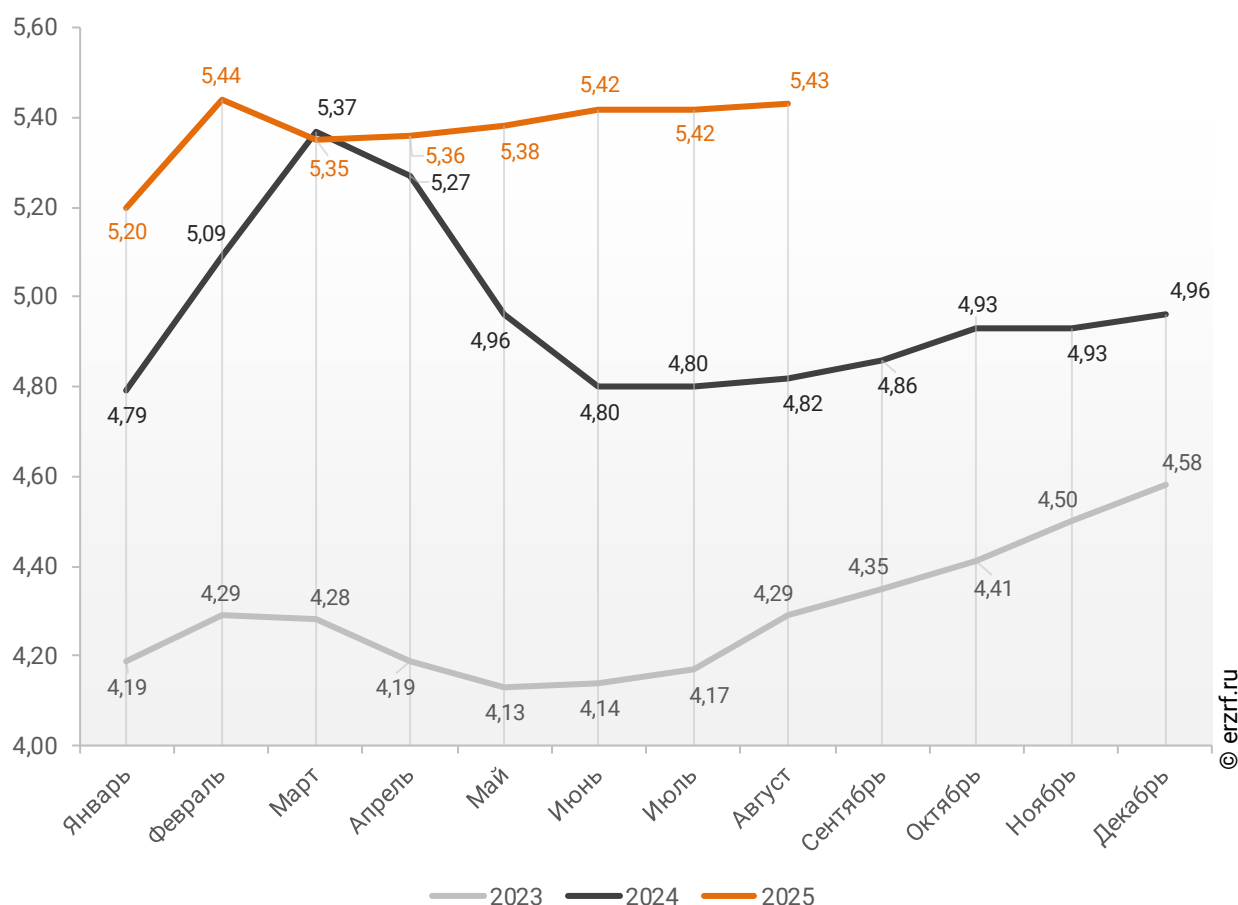


По данным Банка России, за 8 месяцев 2025 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания, накопленным итогом составил 5,43 млн ₽ (на 24,4% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания). Это на 12,7% больше соответствующего значения 2024 г. (4,82 млн ₽), и на 26,6% больше уровня 2023 г. (4,29 млн ₽).

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

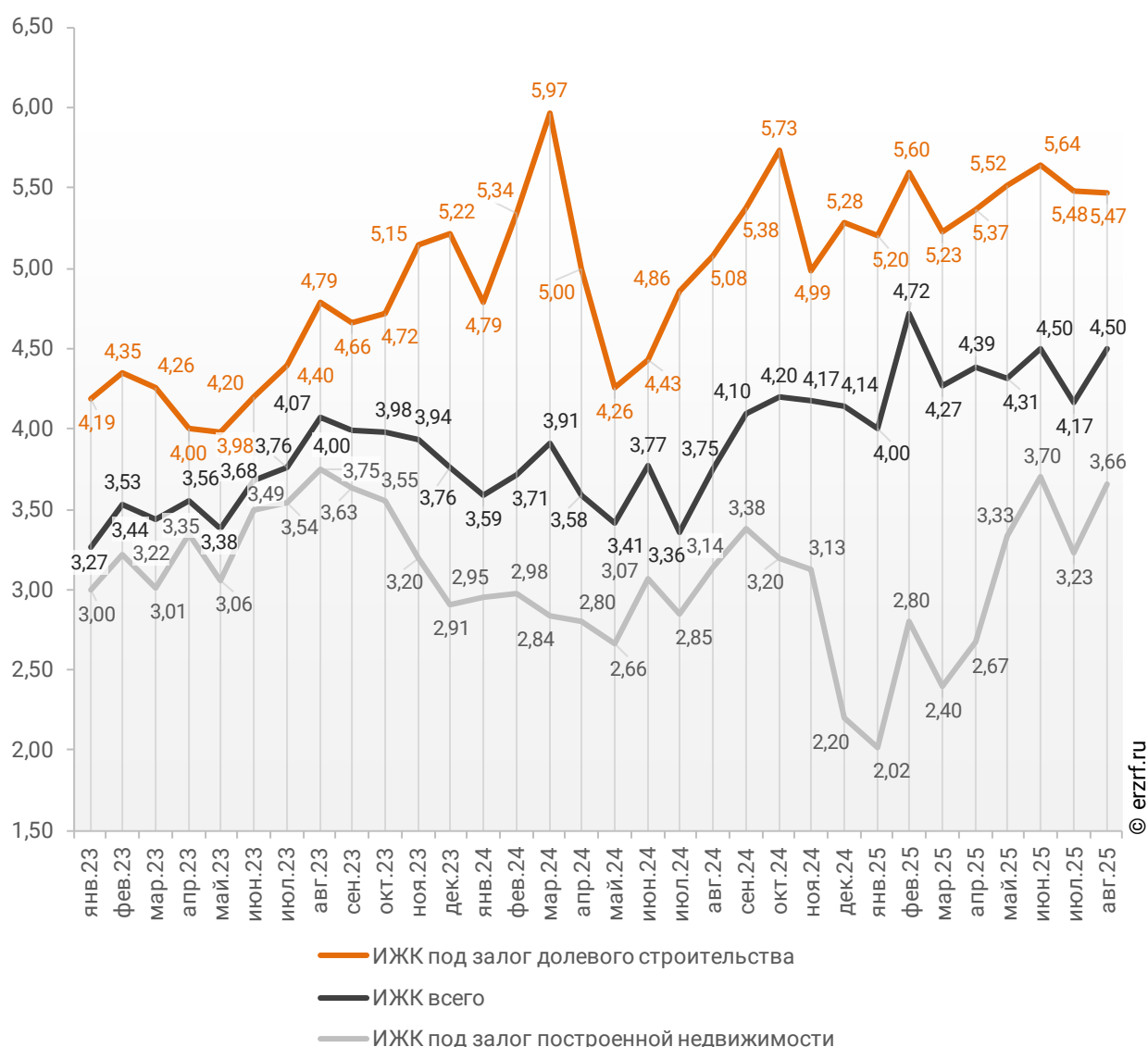
**График 24**

**Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2023 – 2025 гг., млн ₽**



Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 16,6% – с 3,14 млн ₽ до 3,66 млн ₽.

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

**График 25**
**Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Республике Северная Осетия-Алания, млн ₽**


За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 12,3 п. п. – с 61,8% до 49,5%.

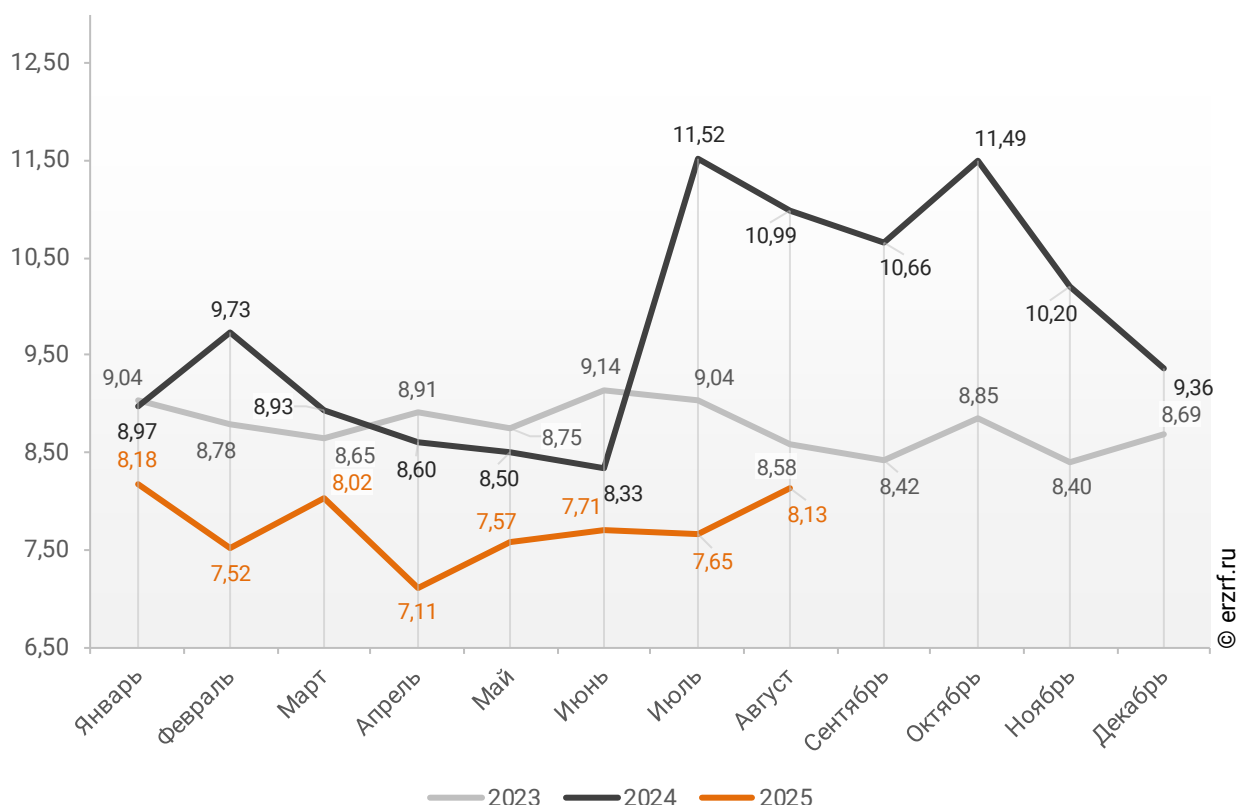
## 11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в августе 2025 года в Республике Северная Осетия-Алания, средневзвешенная ставка составила 8,13%. По сравнению с августом 2024 года ставка снизилась на 2,86 п. п. (с 10,99% до 8,13%).

Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Республике Северная Осетия-Алания представлена на графике 26.

График 26

Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК  
всех видов в Республике Северная Осетия-Алания, %

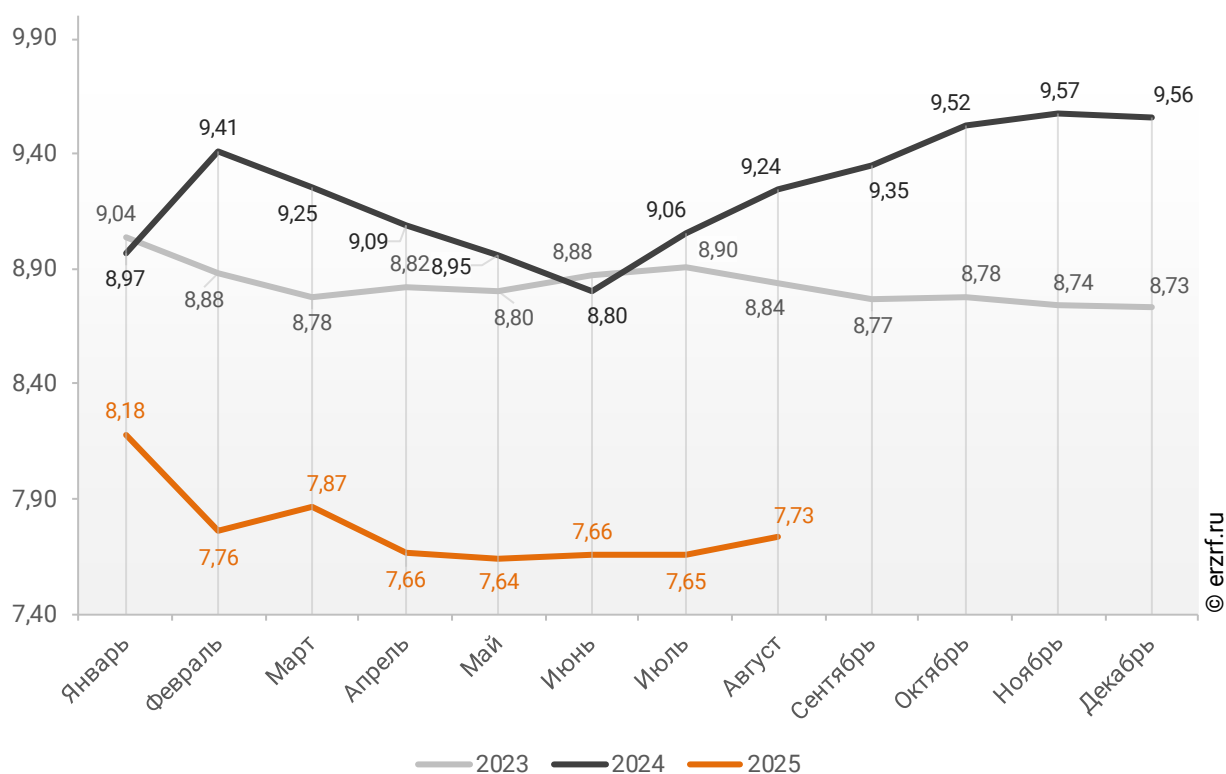


По данным Банка России, за 8 месяцев 2025 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания, накопленным итогом составила 7,73%, что на 1,51 п.п. меньше, чем в 2024 г. (9,24%), и на 1,11 п.п. меньше соответствующего значения 2023 г. (8,84%).

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

**График 27**

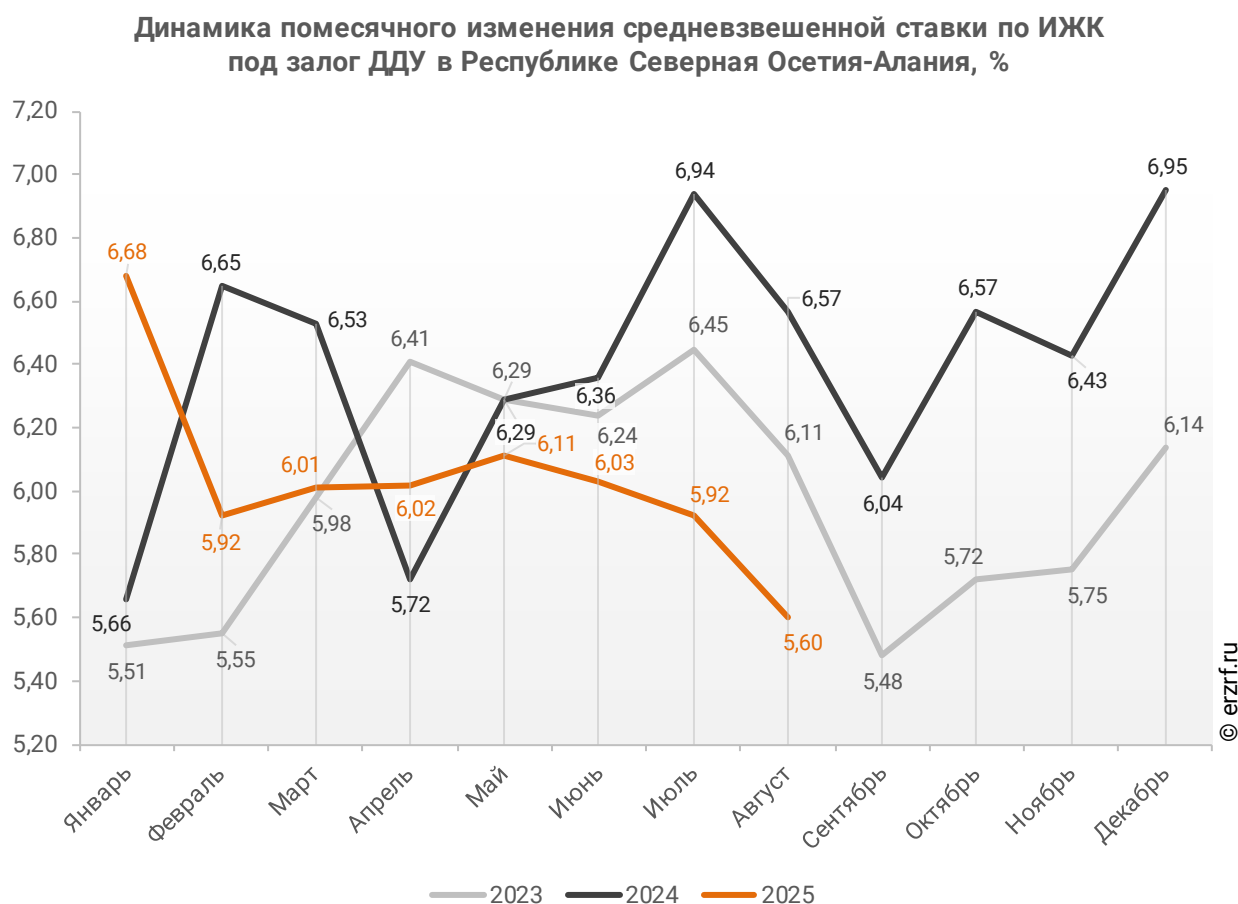
**Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания, накопленным итогом в 2023 – 2025 гг.**



Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Республике Северная Осетия-Алания в августе 2025 года, составила 5,60%, что на 0,97 п. п. меньше аналогичного значения за август 2024 года (6,57%).

Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Республике Северная Осетия-Алания представлена на графике 28.

**График 28**



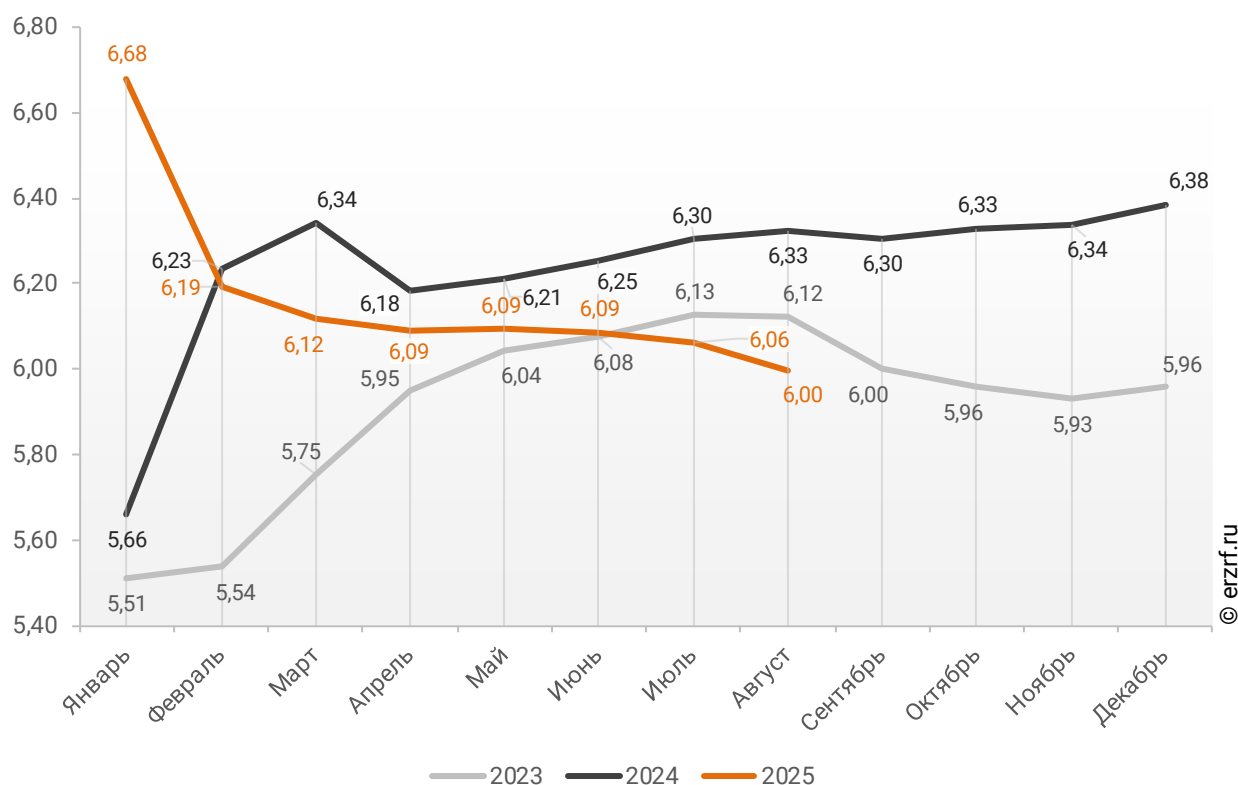


По данным Банка России, за 8 месяцев 2025 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Республики Северная Осетия-Алания, накопленным итогом составила 6,00% (на 1,73 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,33 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2024 г. (6,33%), и на 0,12 п.п. меньше аналогичного значения 2023 г. (6,12%).

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

**График 29**

**Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Северная Осетия-Алания в 2023 – 2025 гг.**

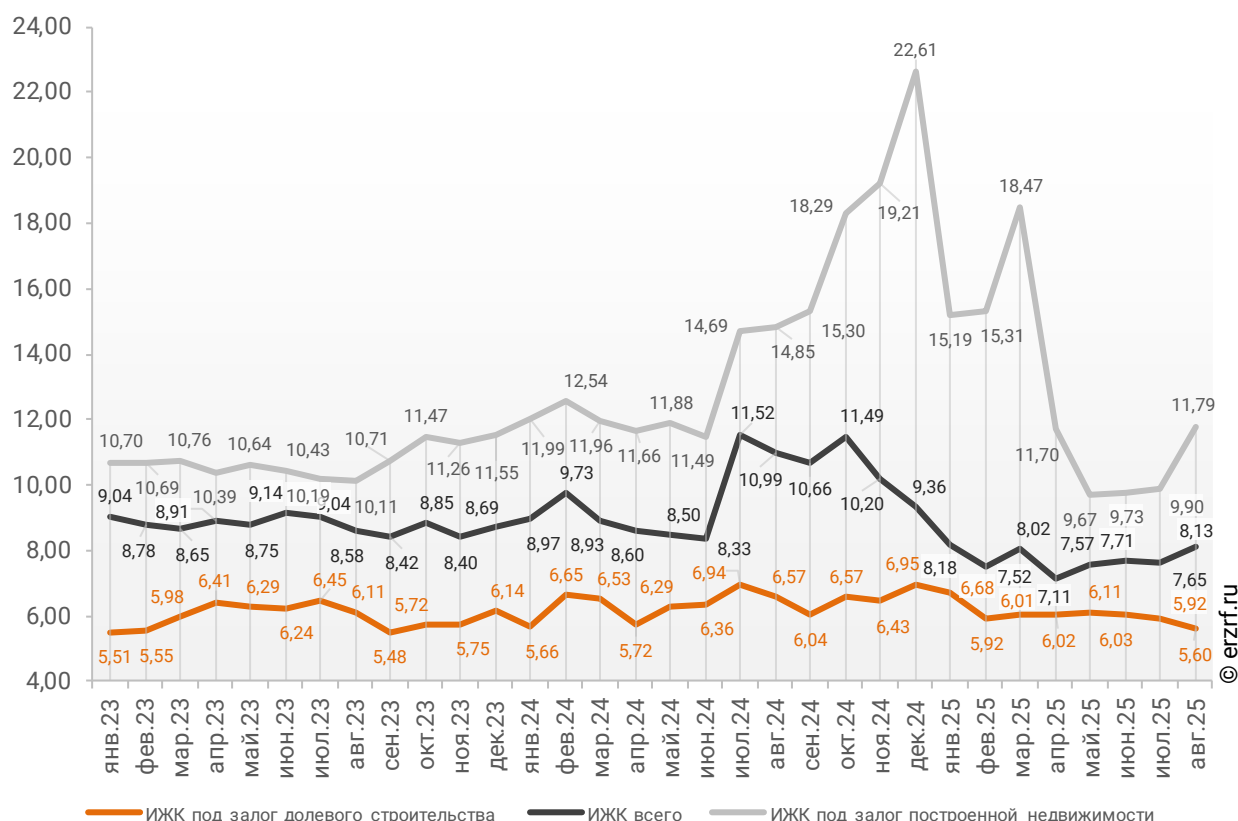


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Республике Северная Осетия-Алания в августе 2025 года составила 11,79%, что на 3,06 п. п. меньше значения за август 2024 года (14,85%).

Сравнение месячной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Республике Северная Осетия-Алания, представлено на графике 30.

**График 30**

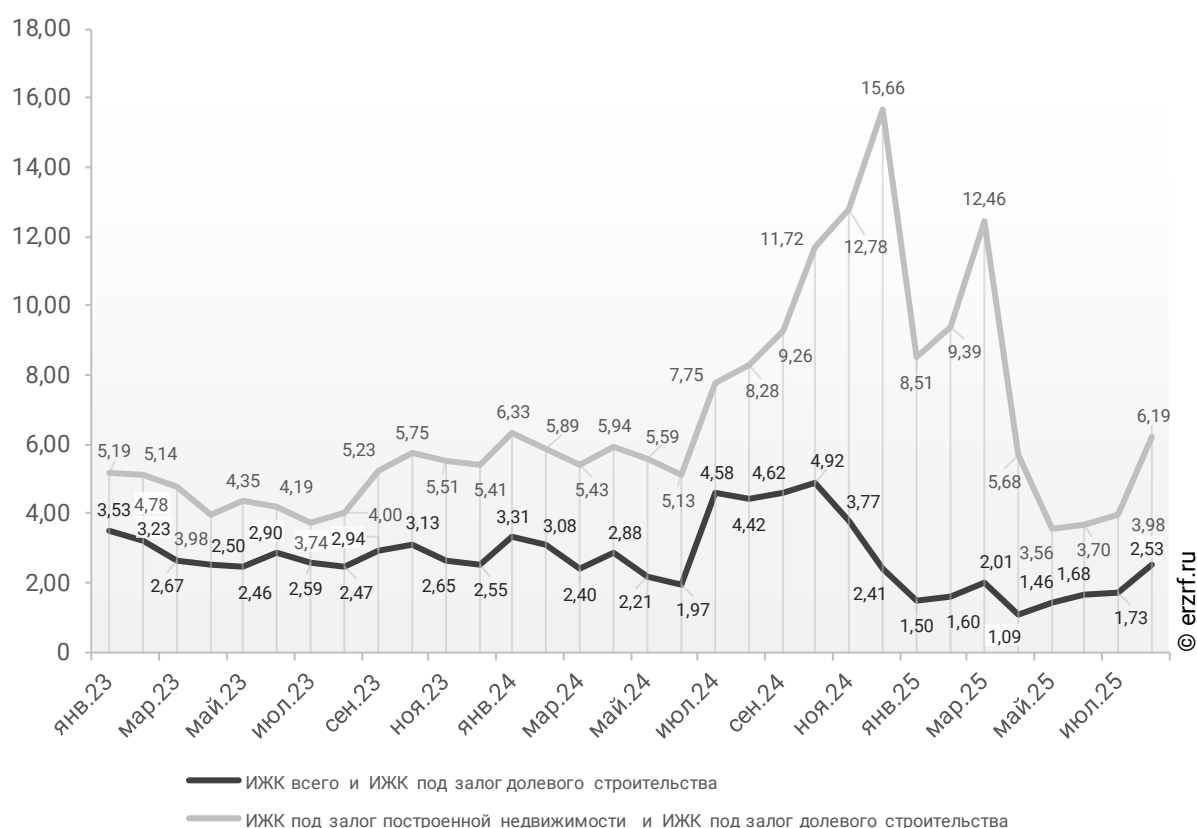
**Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Республике Северная Осетия-Алания, %**



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Республике Северная Осетия-Алания уменьшилась с 4,42 п. п. до 2,53 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Республике Северная Осетия-Алания за год уменьшилась с 8,28 п. п. до 6,19 п. п. (График 31).

**График 31**

**Динамика разрыва между ставками по ИЖК в Республике Северная Осетия-Алания, п. п.**

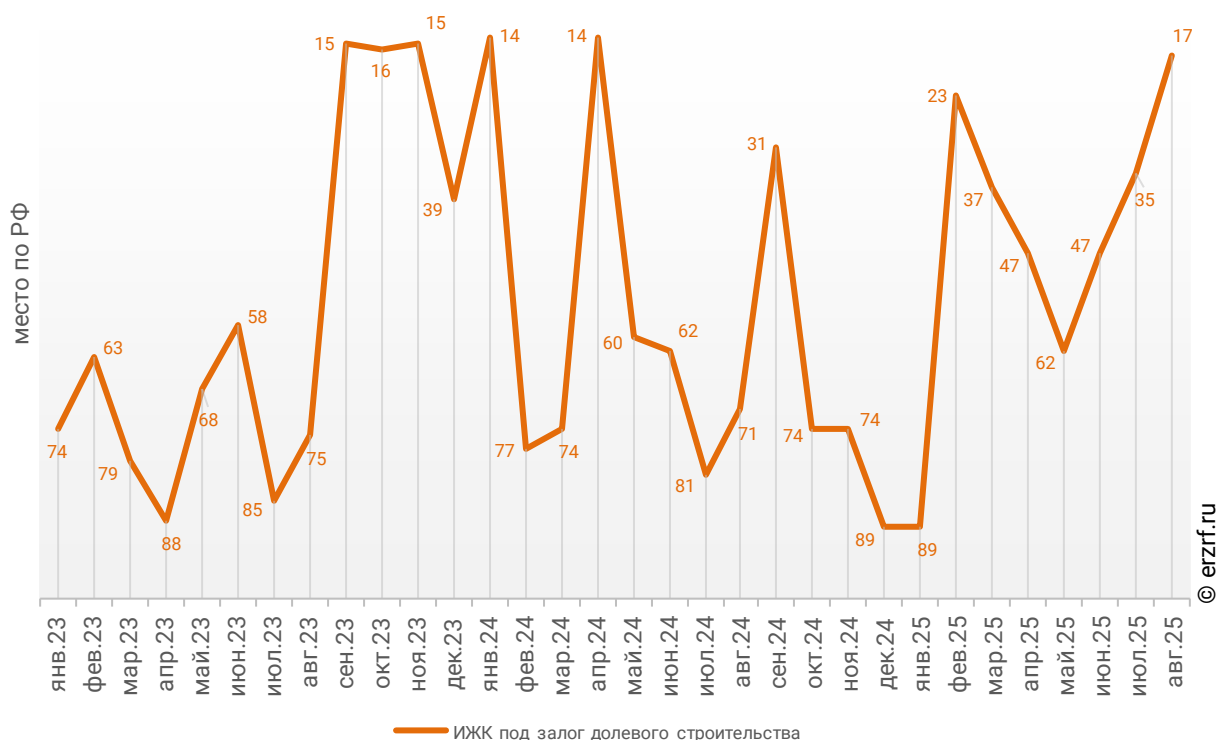


Республика Северная Осетия-Алания занимает 69-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Республика Северная Осетия-Алания занимает 17-е место, и 84-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Республикой Северная Осетия-Алания по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 32.

**График 32**

**Динамика изменения места, занимаемого Республикой Северная Осетия-Алания по величине ставки ИЖК под залог ДДУ**

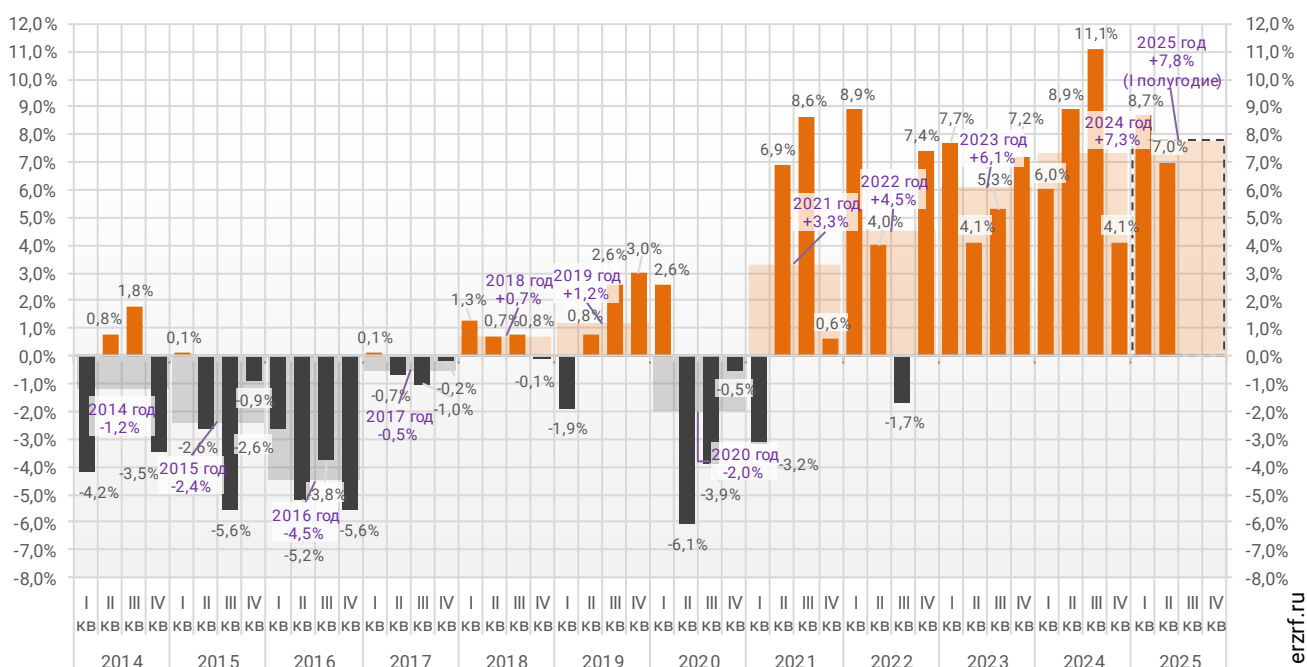


## 12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

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), %

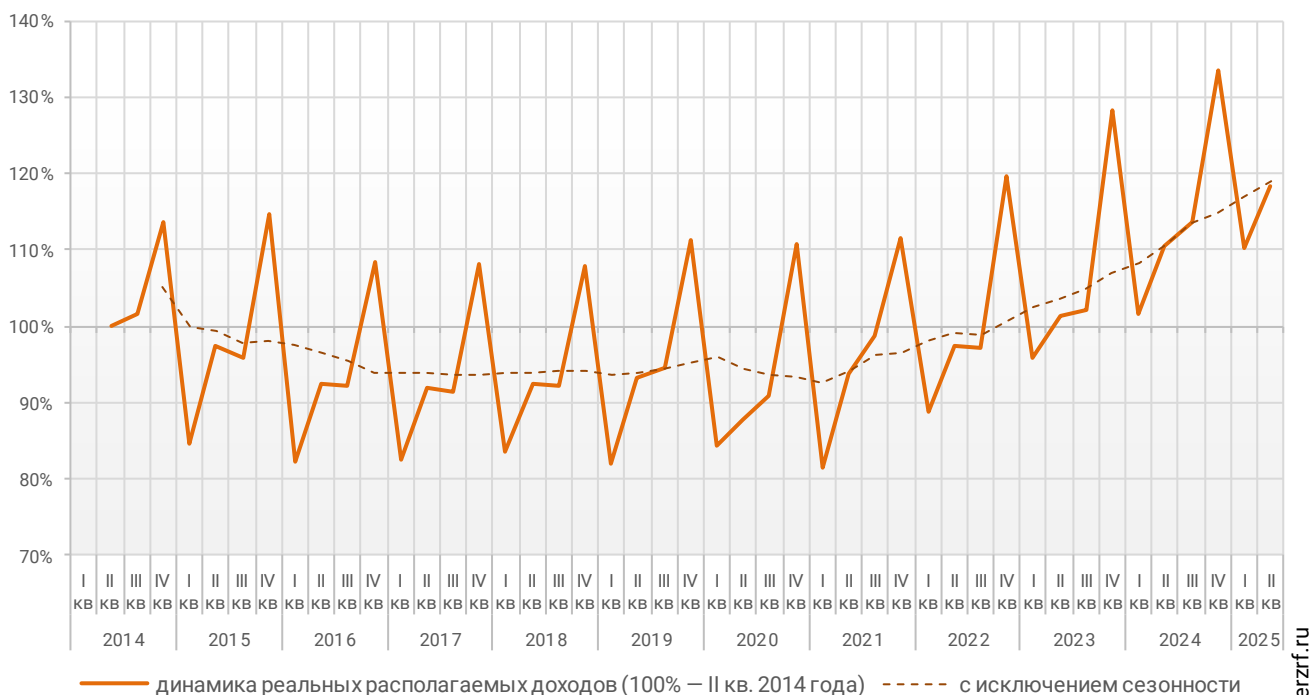


© erzrf.ru

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 18,2% (График 34).

**График 34**

**Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения**

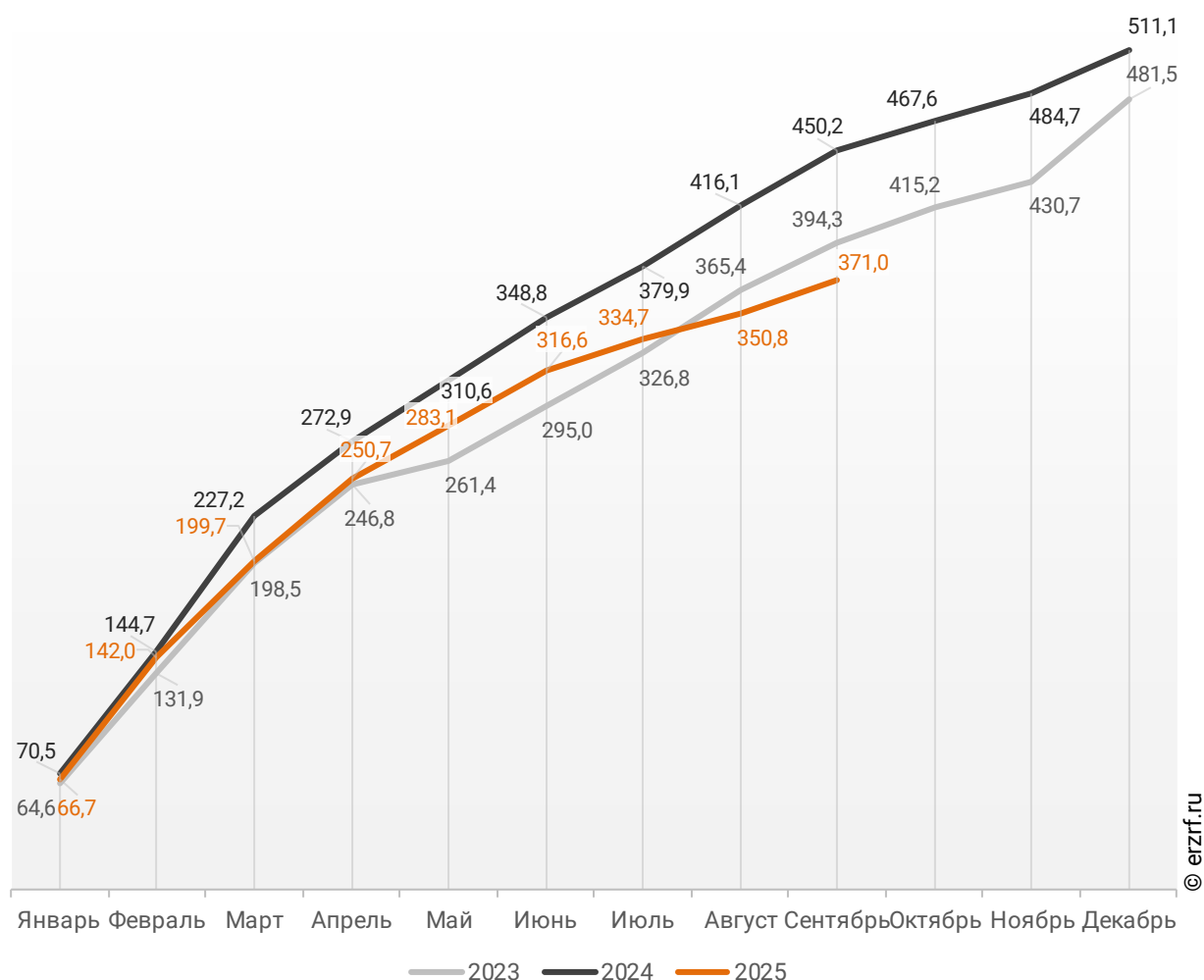


## 13. Ввод жилья в Республике Северная Осетия-Алания (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 9 месяцев 2025 г. показывает снижение на 17,6% графика ввода жилья в Республике Северная Осетия-Алания в 2025 г. по сравнению с 2024 г. и снижение на 5,9% по отношению к 2023 г. (График 35).

График 35

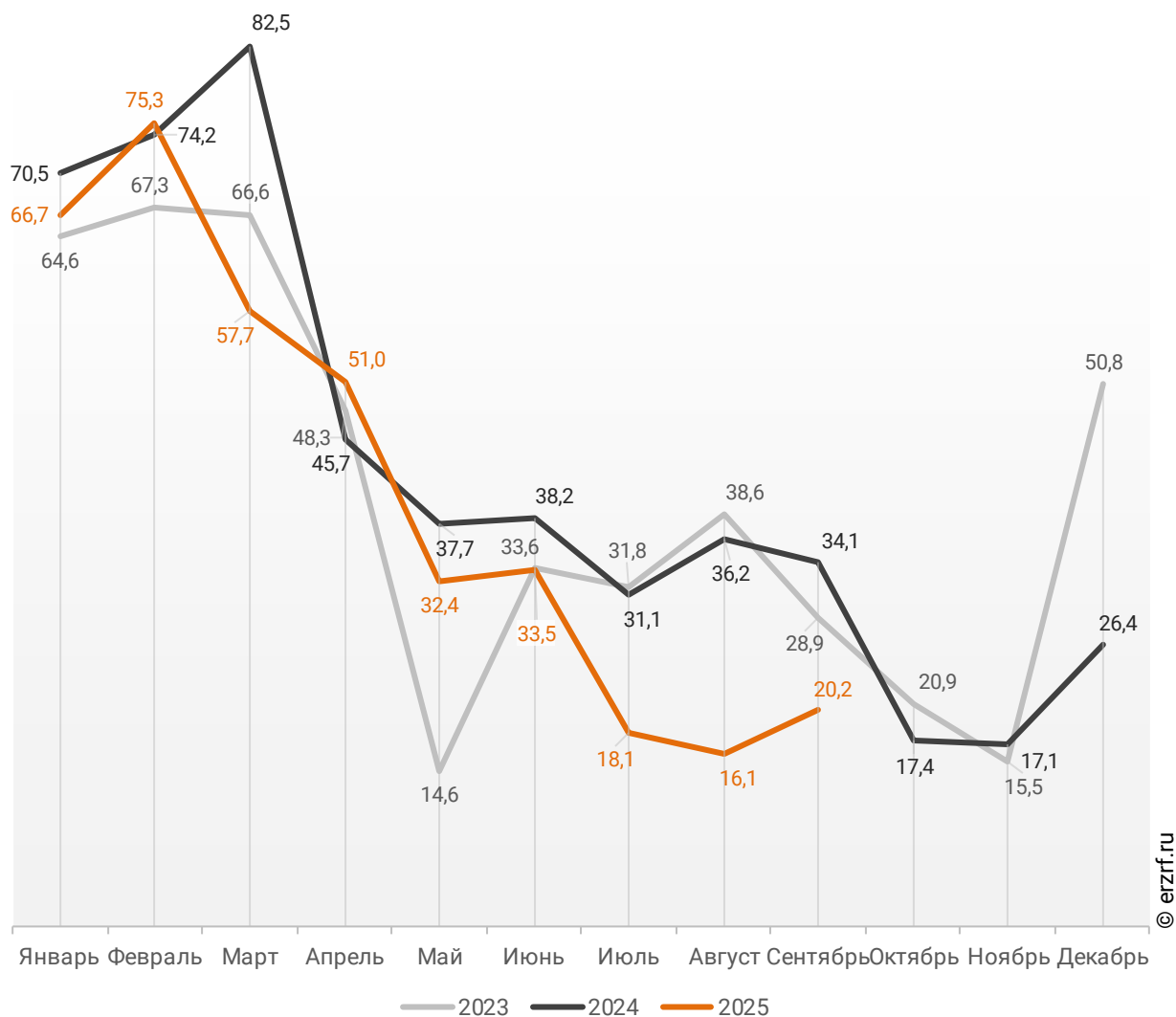
Ввод жилья в Республике Северная Осетия-Алания  
накопленным итогом по годам в 2023 – 2025 гг., тыс. м<sup>2</sup>



В сентябре 2025 года в Республике Северная Осетия-Алания введено 20,2 тыс. м² жилья. Это на 40,6%, или на 13,9 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2024 года (График 36).

**График 36**

**Динамика ввода жилья по месяцам  
в Республике Северная Осетия-Алания, тыс. м²**

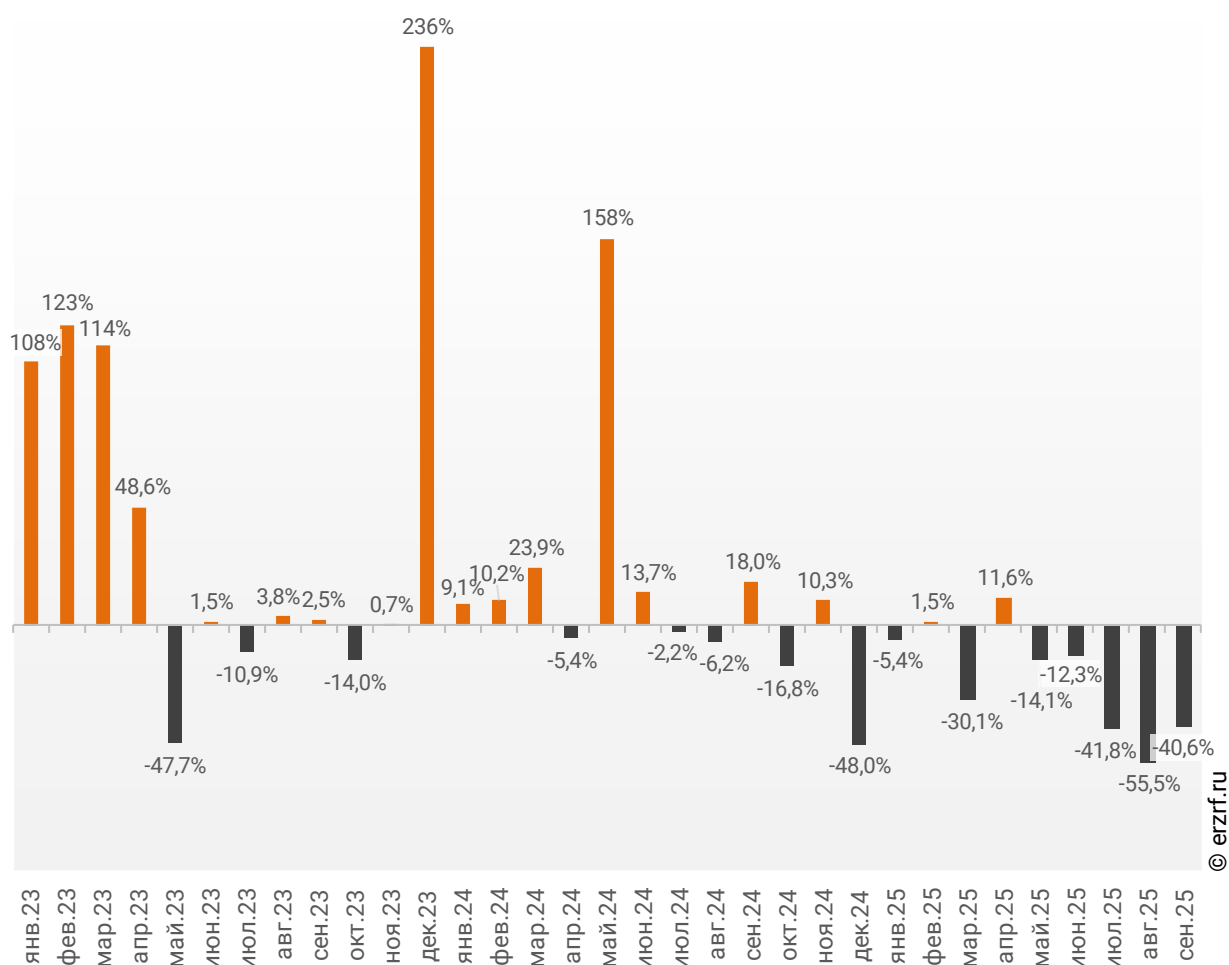




Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Республике Северная Осетия-Алания пятый месяц подряд.

## График 37

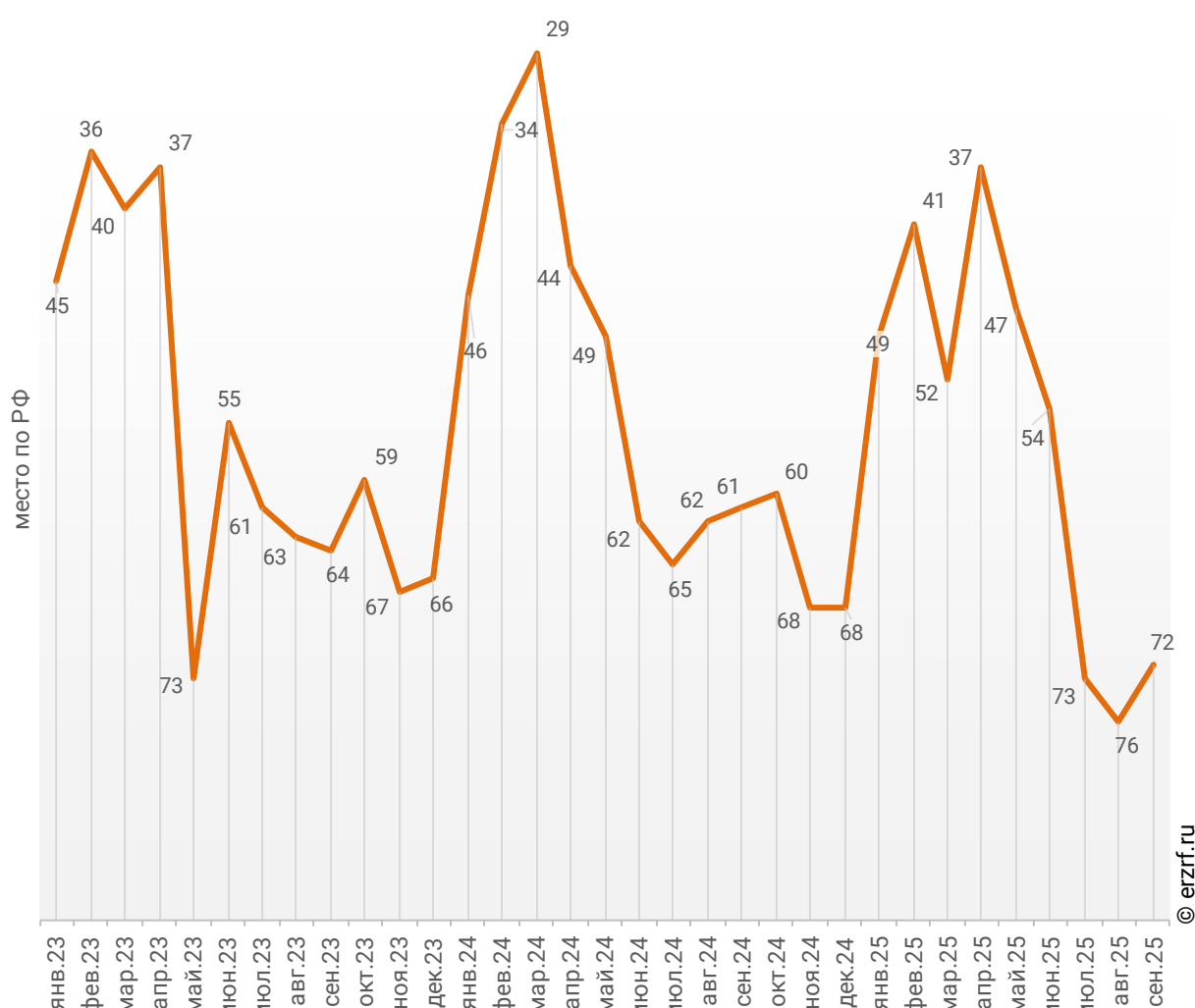
**Динамика прироста ввода жилья в Республике Северная  
Осетия-Алания,  
месяц к месяцу прошлого года, %**



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Республика Северная Осетия-Алания занимает 72-е место по показателю ввода жилья за сентябрь 2025 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 58-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 72-м месте. (График 38).

**График 38**

**Динамика изменения места, занимаемого Республикой Северная  
Осетия-Алания  
среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья**

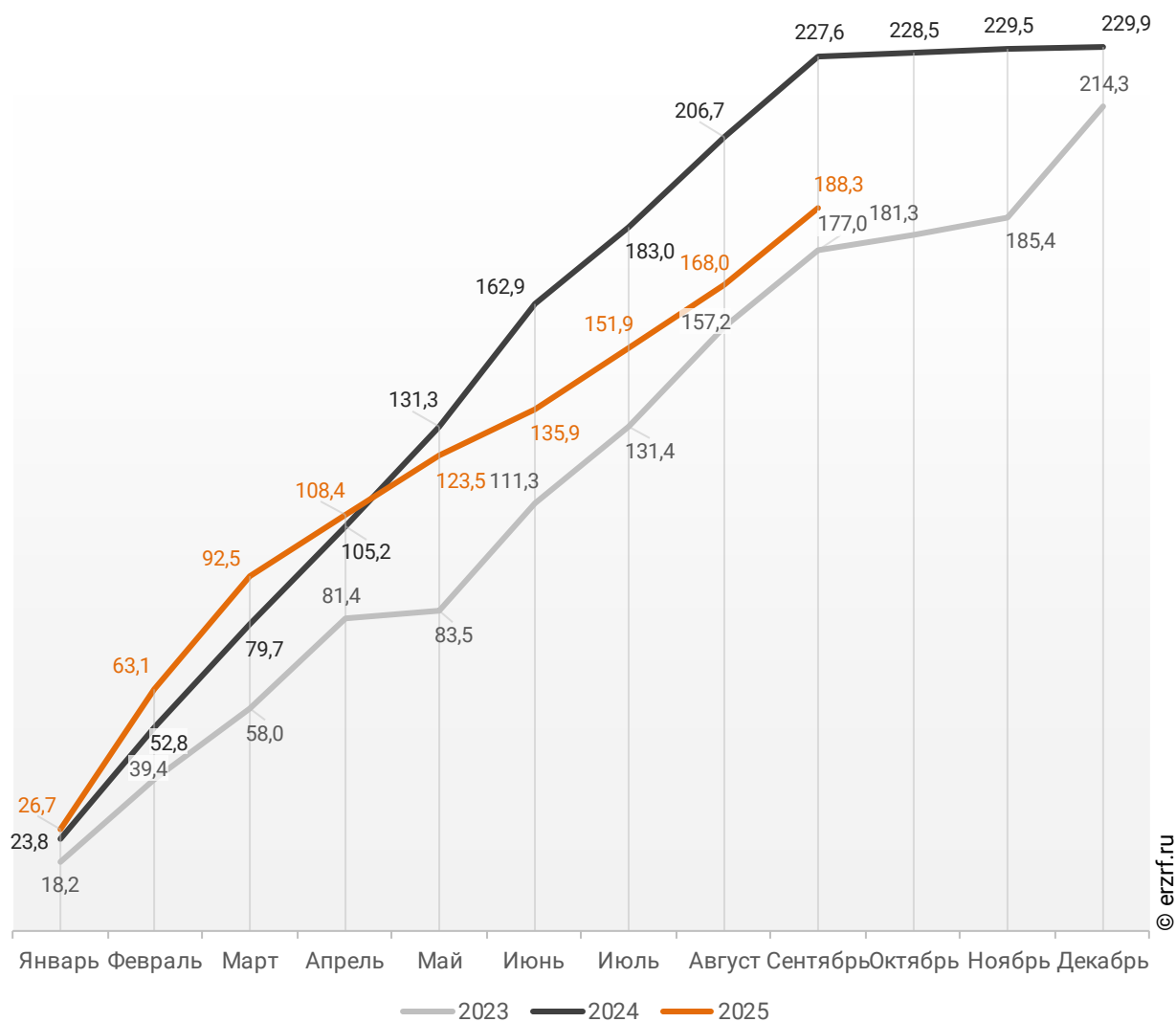


За январь – сентябрь 2025 года по показателю ввода жилья Республика Северная Осетия-Алания занимает 56-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 62-е место, а по динамике относительного прироста – 70-е место.

В Республике Северная Осетия-Алания за 9 месяцев 2025 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 17,3% по отношению к аналогичному периоду 2024 г. и превышение на 6,4% по отношению к 2023 г. (График 39).

**График 39**

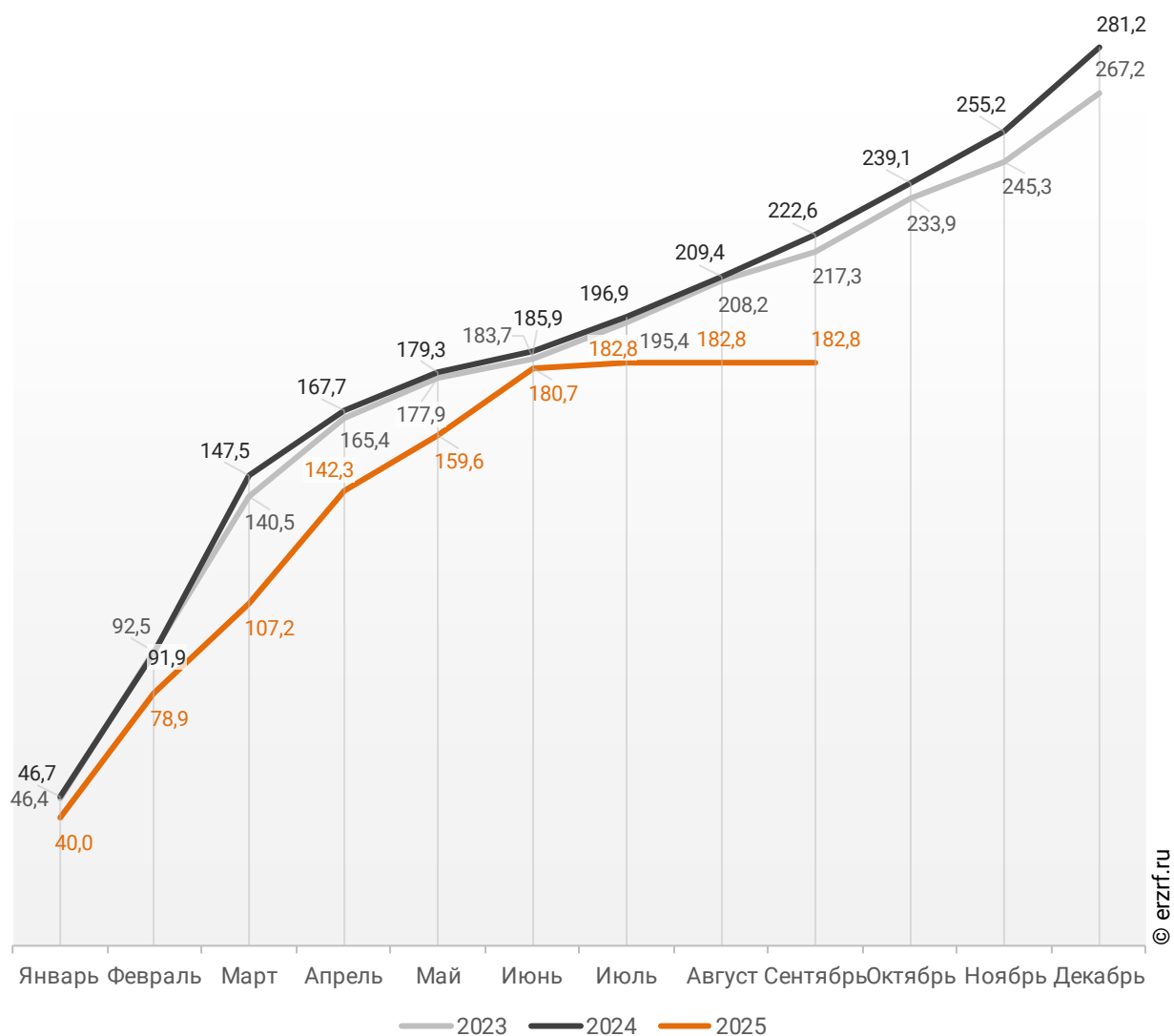
**Ввод жилья населением в Республике Северная Осетия-Алания  
накопленным итогом по годам в 2023 – 2025 гг., тыс. м<sup>2</sup>**



Объемы ввода жилья застройщиками за 9 месяцев 2025 г. показывают снижение на 17,9% к уровню 2024 г. и снижение на 15,9% к 2023 г. (График 40).

**График 40**

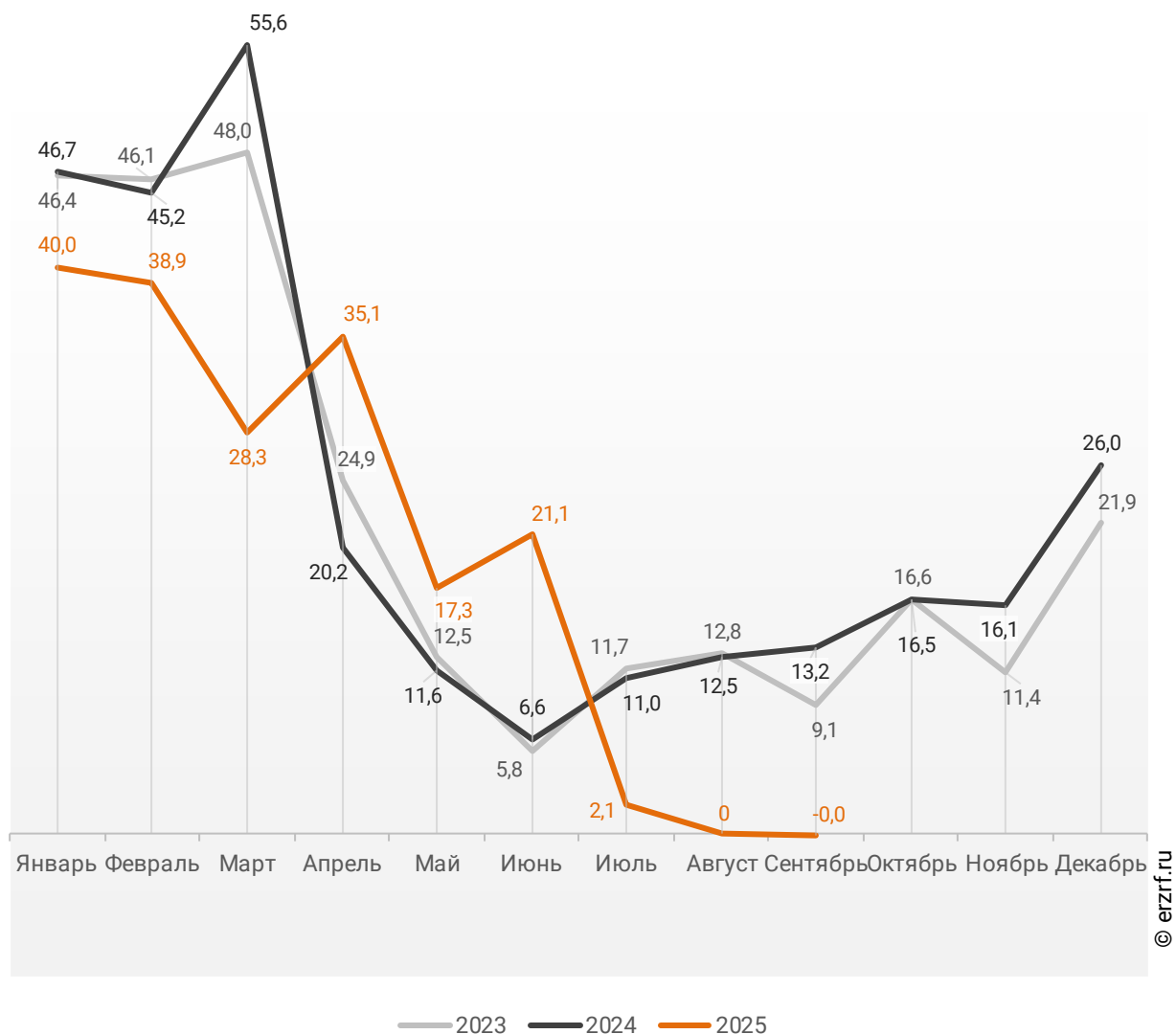
**Ввод жилья застройщиками в Республике Северная Осетия-Алания  
накопленным итогом по годам в 2023 – 2025 гг., тыс. м<sup>2</sup>**



В сентябре 2025 года в Республике Северная Осетия-Алания застройщиками введено 0,0 тыс. м<sup>2</sup> многоквартирных домов, что на 100,3%, или на 13,2 тыс. м<sup>2</sup> меньше аналогичного значения за тот же период 2024 года (График 41).

**График 41**

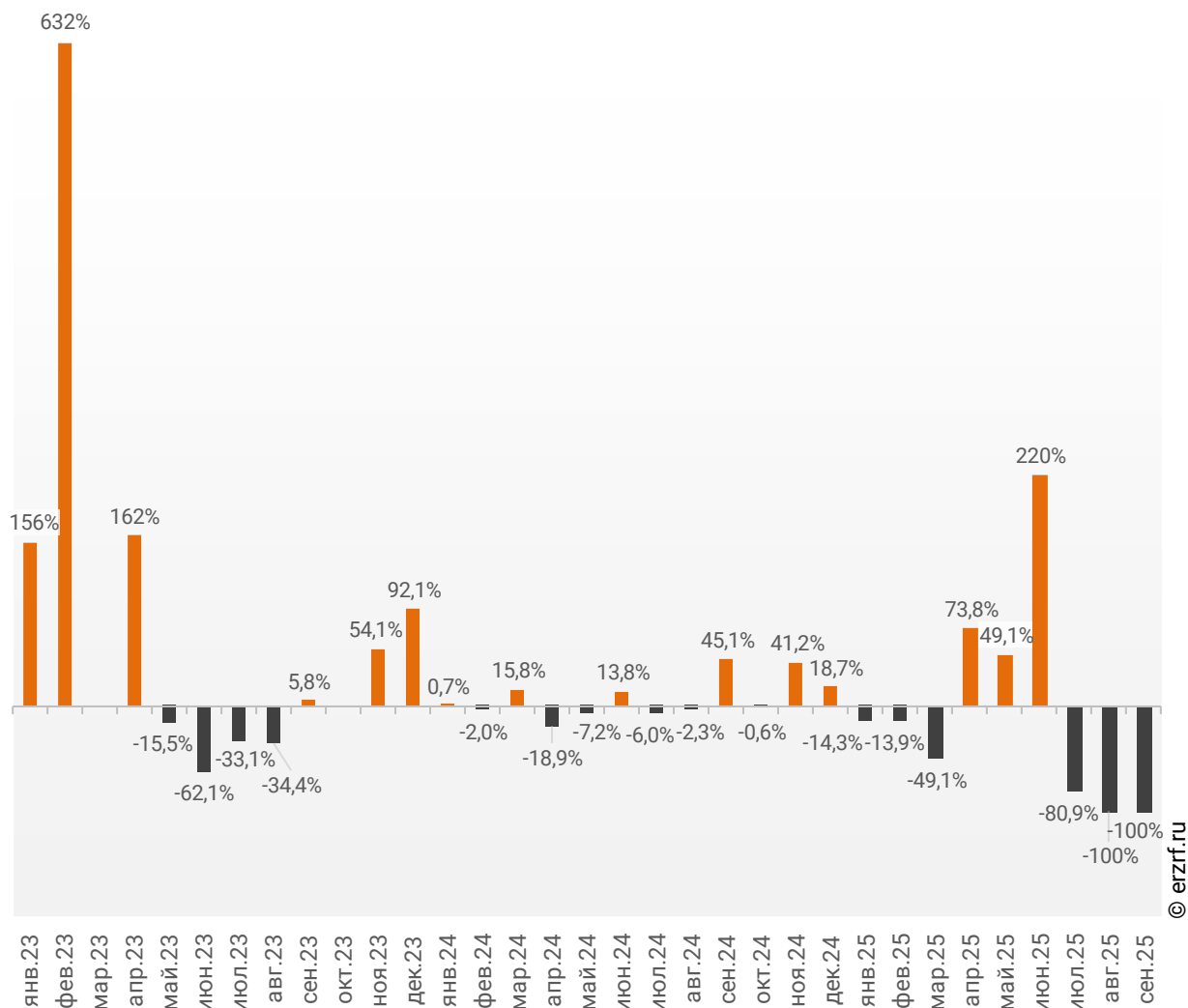
**Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам  
в Республике Северная Осетия-Алания, тыс. м<sup>2</sup>**



Отставание от темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Республике Северная Осетия-Алания третий месяц подряд.

**График 42**

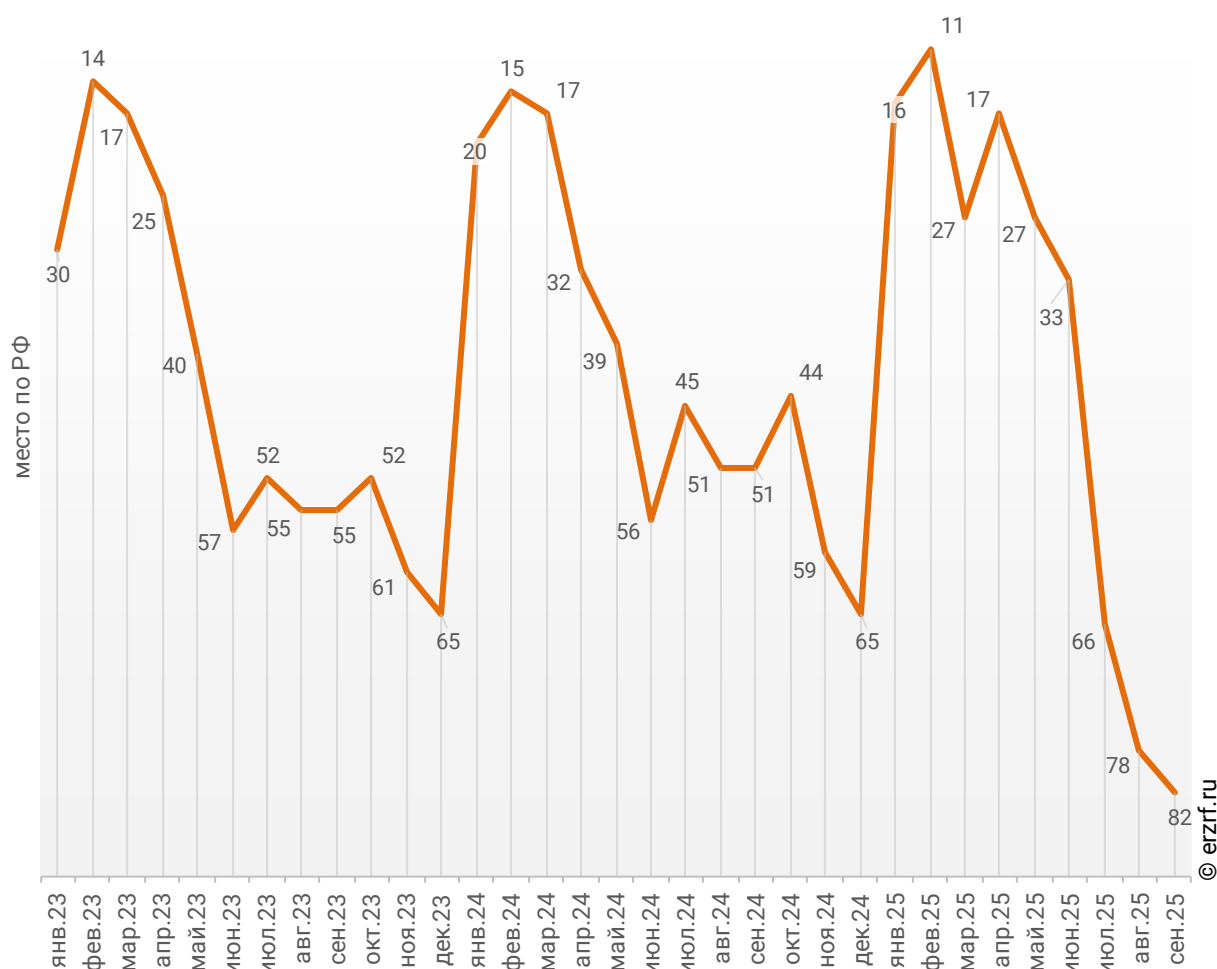
**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками  
в Республике Северная Осетия-Алания,  
месяц к месяцу прошлого года, %**



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за сентябрь 2025 года Республика Северная Осетия-Алания занимает 82-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 69-е место, по динамике относительного прироста – 75-е место. (График 43).

### График 43

**Динамика изменения места, занимаемого Республикой Северная Осетия-Алания среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками**

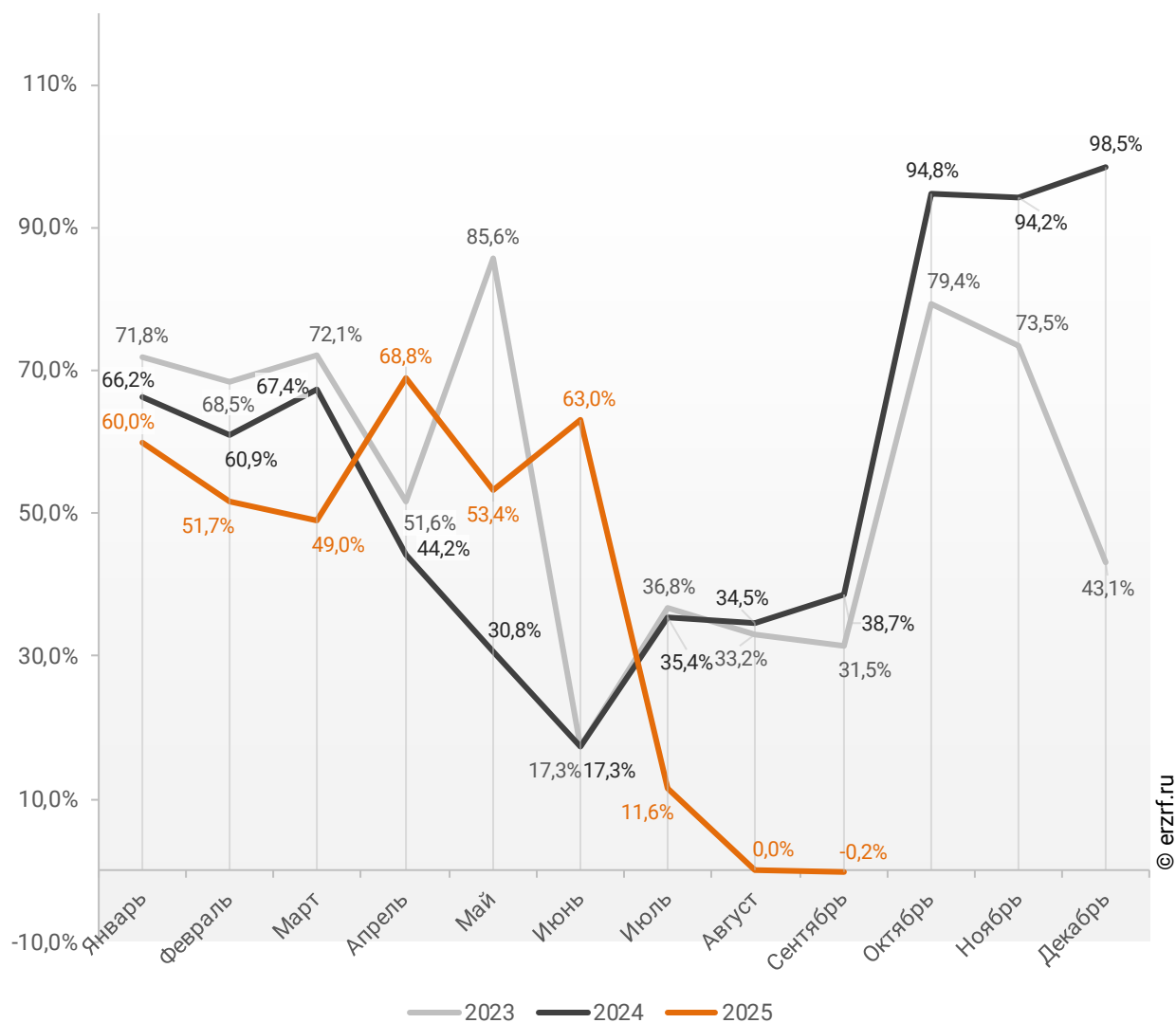


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – сентябрь 2025 года Республика Северная Осетия-Алания занимает 32-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 61-е место, по динамике относительного прироста – 49-е место.

В сентябре 2025 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Республике Северная Осетия-Алания составила -0,2%, что на 38,9 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 Северная Осетия-Алания, %**

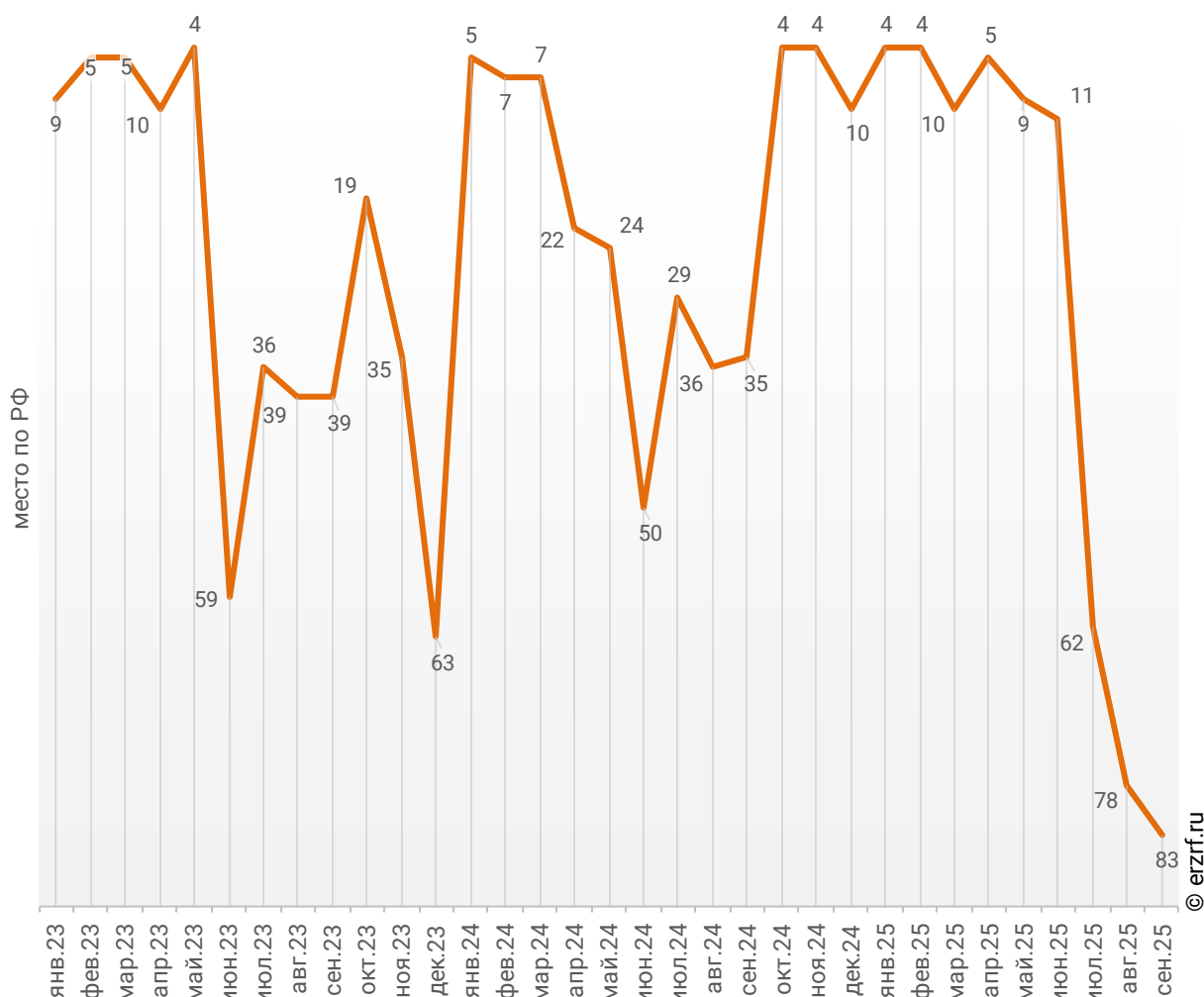




По этому показателю Республика Северная Осетия-Алания занимает 83-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

## График 45

**Динамика изменения места, занимаемого Республикой Северная Осетия-Алания среди 85-ти регионов РФ по показателю доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья**



Доля ввода жилья застройщиками за 9 месяцев 2025 г. составила 49,3% против 49,4% за этот же период 2024 г. и 55,1% — за этот же период 2023 г. По этому показателю Республика Северная Осетия-Алания занимает 7-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Республике Северная Осетия-Алания, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2025 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м <sup>2</sup>
IV квартал 2025	Парус-строй	Парус 2	2	196	11 508
IV квартал 2025	СК СТК-59	Легенда	1	152	8 179
IV квартал 2025	ДорЖилСтрой	По ул. Зураба Магкаева	1	126	6 952
IV квартал 2025	СК ИР-Стройкапитал	Аэропорт 2	1	120	6 103
IV квартал 2025	Севосетинстрой	По ул. Гагарина	2	80	5 138
Общий итог			7	674	37 880

## Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Республики Северная Осетия-Алания по совокупной площади строящихся жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м <sup>2</sup>
1	<i>Произведение на Первомайской</i>	Владикавказ	СЗ НОВА-СТРОЙ	4	499	36 359
2	<i>В с.Гизель</i>	Гизель	ЖСК	1	343	19 347
	<i>В с. Гизель</i>			1	224	12 587
3	<i>По ул. Курсантов Кировцев</i>	Владикавказ	Эра-Строй	2	404	25 970
4	<i>ЭРА на Куйбышева</i>	Владикавказ	Эра-Строй	2	336	23 387
5	<i>Нартские ворота</i>	Владикавказ	СЗ Кит	3	458	21 677
6	<i>Стрижи</i>	Владикавказ	СЗ Коблово	1	324	20 788
7	<i>Каскад</i>	Владикавказ	СУ-19	3	263	15 988
8	<i>На Курсантов</i>	Владикавказ	СТК-2020	3	272	15 192
9	<i>По ул. Куйбышева</i>	Владикавказ	Эра-Строй	1	216	14 552
10	<i>Пушкинский парк</i>	Владикавказ	ГК АСК-12	4	204	13 630
11	<i>Эко-Квартал Алания</i>	Владикавказ	СК СТК-59	2	162	13 624
12	<i>Парус 3</i>	Владикавказ	Монолит-бетон	2	224	13 620
13	<i>Парус 2</i>	Владикавказ	Парус-строй	2	196	11 508
14	<i>Дом по ул. Калинина, д.62А</i>	Владикавказ	СЗ Виктория	1	154	11 358
15	<i>Символ</i>	Владикавказ	СК СТК-59	2	168	11 112
16	<i>САРД</i>	Владикавказ	САРД	1	182	10 821
17	<i>София</i>	Владикавказ	СЗ Высота	2	135	10 759
18	<i>Парус 5</i>	Владикавказ	Парус-строй	3	161	9 066
19	<i>Легенда</i>	Владикавказ	СК СТК-59	1	152	8 179
20	<i>По ул. Асланбека Хадарцева</i>	Владикавказ	СК ИР-Стройкапитал	1	119	8 041
21	<i>По ул. Кырджалийская</i>	Владикавказ	ТИСА	1	108	7 277
22	<i>Московский квартал</i>	Владикавказ	СК СТК-59	1	126	7 194
23	<i>По ул. Зураба Магкаева</i>	Владикавказ	ДорЖилСтрой	1	126	6 952
24	<i>Парус 4</i>	Владикавказ	Парус-строй	1	112	6 810

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м <sup>2</sup>
25	<b>Аэропорт 2</b>	Беслан	СК ИР-Стройкапитал	1	120	6 103
26	<b>Рублевка</b>	Моздок	СЗ Кит	1	136	6 066
27	<b>По ул. Гагарина</b>	Беслан	Севосетинстрой	2	80	5 138
28	<b>По ул. Ардонская, 62</b>	Владикавказ	Юг-Строй	1	62	3 426
29	<b>Дом по ул. Дзарахохова</b>	Беслан	Домстрой	1	41	2 576
<b>Общий итог</b>				<b>52</b>	<b>6 107</b>	<b>379 107</b>

## Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Северная Осетия-Алания, по средней площади жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
1	<i>Рублевка</i>	Моздок	СЗ Кит	44,6
2	<i>Нартские ворота</i>	Владикавказ	СЗ Кит	47,3
3	<i>Аэропорт 2</i>	Беслан	СК ИР-Стройкапитал	50,9
4	<i>Легенда</i>	Владикавказ	СК СТК-59	53,8
5	<i>По ул. Зураба Магкаева</i>	Владикавказ	ДорЖилСтрой	55,2
6	<i>По ул. Ардонская, 62</i>	Владикавказ	Юг-Строй	55,3
7	<i>На Курсантов</i>	Владикавказ	СТК-2020	55,9
8	<i>Парус 5</i>	Владикавказ	Парус-строй	56,3
9	<i>В с. Гизель</i>	Гизель	ЖСК	56,2
10	<i>В с. Гизель</i>	Гизель	ЖСК	56,4
11	<i>Московский квартал</i>	Владикавказ	СК СТК-59	57,1
12	<i>Парус 2</i>	Владикавказ	Парус-строй	58,7
13	<i>САРД</i>	Владикавказ	САРД	59,5
14	<i>Каскад</i>	Владикавказ	СУ-19	60,8
15	<i>Парус 3</i>	Владикавказ	Монолит-бетон	60,8
16	<i>Парус 4</i>	Владикавказ	Парус-строй	60,8
17	<i>Дом по ул. Дзарахохова</i>	Беслан	Домстрой	62,8
18	<i>Стрижи</i>	Владикавказ	СЗ Коблово	64,2
19	<i>По ул. Гагарина</i>	Беслан	Севосетинстрой	64,2
20	<i>По ул. Курсантов Кировцев</i>	Владикавказ	Эра-Строй	64,3
21	<i>Символ</i>	Владикавказ	СК СТК-59	66,1
22	<i>Пушкинский парк</i>	Владикавказ	ГК АСК-12	66,8
23	<i>По ул. Куйбышева</i>	Владикавказ	Эра-Строй	67,4
24	<i>По ул. Кырджалийская</i>	Владикавказ	ТИСА	67,4
25	<i>По ул. Асланбека Хадарцева</i>	Владикавказ	СК ИР-Стройкапитал	67,6
26	<i>ЭРА на Куйбышева</i>	Владикавказ	Эра-Строй	69,6

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
27	Произведение на Первомайской	Владикавказ	СЗ НОВА-СТРОЙ	72,9
28	Дом по ул. Калинина, д.62А	Владикавказ	СЗ Виктория	73,8
29	София	Владикавказ	СЗ Высота	79,7
30	Эко-Квартал Алания	Владикавказ	СК СТК-59	84,1
Общий итог				62,1



# ООО «Институт развития строительной отрасли»

## Основные направления деятельности:

- управление порталом EP3.PF ([www.erzrf.ru](http://www.erzrf.ru))
- услуги для застройщиков в улучшении продаж по проектам, оценке конкурентного окружения
- организация мероприятий для застройщиков
- аналитические исследования и разработка проектов НПА по темам:
  - жилищное строительство
  - административные процедуры в строительстве
  - цифровая трансформация строительной отрасли
- разработка эксплуатационной документации для жилых зданий и помещений в них

## Нашими услугами пользуются:

- Минстрой России
- АО «ДОМ.РФ»
- Комитет Государственной Думы ФС РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям
- Рабочая группа по обманутым дольщикам партии «Единая Россия»
- Департамент градостроительной политики г. Москвы, министерства строительства субъектов РФ
- Некоммерческие организации: Национальное объединение застройщиков жилья, Национальное объединение строителей, Национальное объединение проектировщиков и изыскателей, РСПП, ТПП РФ
- Банки: Сбербанк России, Банк ВТБ, иные банки
- Консалтинговые компании: KPMG, PricewaterhouseCoopers, Oliver Wyman
- Страховщики: ВСК, Респект, Проминстрах, ОВС
- Застройщики: Группа ПИК, Группа ЛСР, Брусника, Баркли, ГК Стрижи, Унистрой, Холдинг СДС, многие другие
- Производители: ОТИС, 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](mailto:info@erzrf.ru)  
Телефон: +7(495) 699-85-00  
Сайт: [www.inrso.ru](http://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 – <b>от 10 000 руб.</b>  Стандартный набор полей – <b>от 50 руб.</b>	<a href="#">Выгрузка данных ЕРЗ.РФ</a>  <a href="#">Магазин исследований</a>
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала ЕРЗ.РФ. При индивидуальных заказах может проводиться дополнительный сбор информации, опросы участников рынка.	По индивидуальному заказу – <b>от 100 000 руб.</b>  Стандартные исследования по текущему строительству, по вводу жилья – <b>бесплатно</b>	Запрос направлять по E-mail: <a href="mailto:gdv@erzrf.ru">gdv@erzrf.ru</a>  <a href="#">Магазин исследований</a>
3.	Предоставление услуг застройщикам по размещению информации на портале 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.	<b>Договорная</b>	Запрос направлять по E-mail: <a href="mailto:gdv@erzrf.ru">gdv@erzrf.ru</a>
4.	Предоставление комплексных услуг для организаций, не являющихся застройщиками	Публикации информационного и рекламного характера на портале	<b>от 10 000 руб.</b>	Запрос направлять по E-mail: <a href="mailto:garbuzov_yv@erzrf.ru">garbuzov_yv@erzrf.ru</a>
		Вхождение в специальный каталог <a href="#">Партнеров ЕРЗ.РФ</a> дает возможность: • участвовать в мероприятиях ЕРЗ.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ЕРЗ.РФ.	<b>24 000 руб. в год</b>	
		Рассылка коммерческих предложений по застройщикам. Индивидуальная настройка целевой аудитории получателей, выбор оптимального способа направления (электронное письмо, почтовое отправление с обзвоном и без).	<b>от 20 000 руб.</b>	
		Организация индивидуальных переговоров с застройщиками о предложении заказчика. Результатом работы являются назначенные встречи застройщика и заказчика.  Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	<b>от 20 000 руб. за факт назначенной встречи</b>  <b>Расчетное вознаграждение от 100 000 руб. в месяц</b>	