

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Томская область

март 2019

Текущий объем строительства, м²
на март 2019

421 405

+1,5% к марту 2018

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

23 100

-2,9% к предшествующим 12 мес.

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

за январь 2019

Банк России

25

-71,3% к январю 2018

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на март 2019

51,5

+1,1% к марту 2018

Средняя цена за 1 м², ₽
на март 2019

46 477

+5,0% к марту 2018

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

64,5%

+3,6 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %
за январь 2019

Банк России

9,57

+0,12 п.п. к январю 2018

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора.....	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Томской области.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Томской области.....	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Томской области по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Томской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию.....	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Томской области по этажности строящихся домов.....	12
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Томской области по материалам стен строящихся домов.....	17
7. ТОП застройщиков Томской области по объемам строительства	20
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Томской области	21
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Томской области.....	22
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Томской области.....	25
11. Ипотечное кредитование для жителей Томской области (официальная статистика Банка России).....	27
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Томской области.....	27
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Томской области	31
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Томской области	39
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Томской области	44
12. Реальные доходы жителей Томской области (официальная статистика Росстата)	51
13. Государственная регистрация ДДУ и прав на объекты долевого строительства в Томской области (официальная статистика Росреестра).....	52
13.1. Государственная регистрация ДДУ в Томской области	52
13.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в Томской области	57
13.3. Государственная регистрация прав на машино-места в Томской области	60
14. Ввод жилья в Томской области (официальная статистика Росстата).....	62
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Томской области до конца 2019 г.....	73
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Томской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	74
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Томской области, по средней площади жилых единиц	75

Источники информации для составления аналитического обзора

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

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

1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Томской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Томской области на март 2019 года выявлено **36 строящихся застройщиками домов** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

- выданы разрешения на строительство;
- опубликованы проектные декларации в соответствии с 214-ФЗ;
- отсутствуют выданные разрешения на ввод в эксплуатацию.

В указанных домах строится **8 178 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **421 405 м²** (Таблица 1).

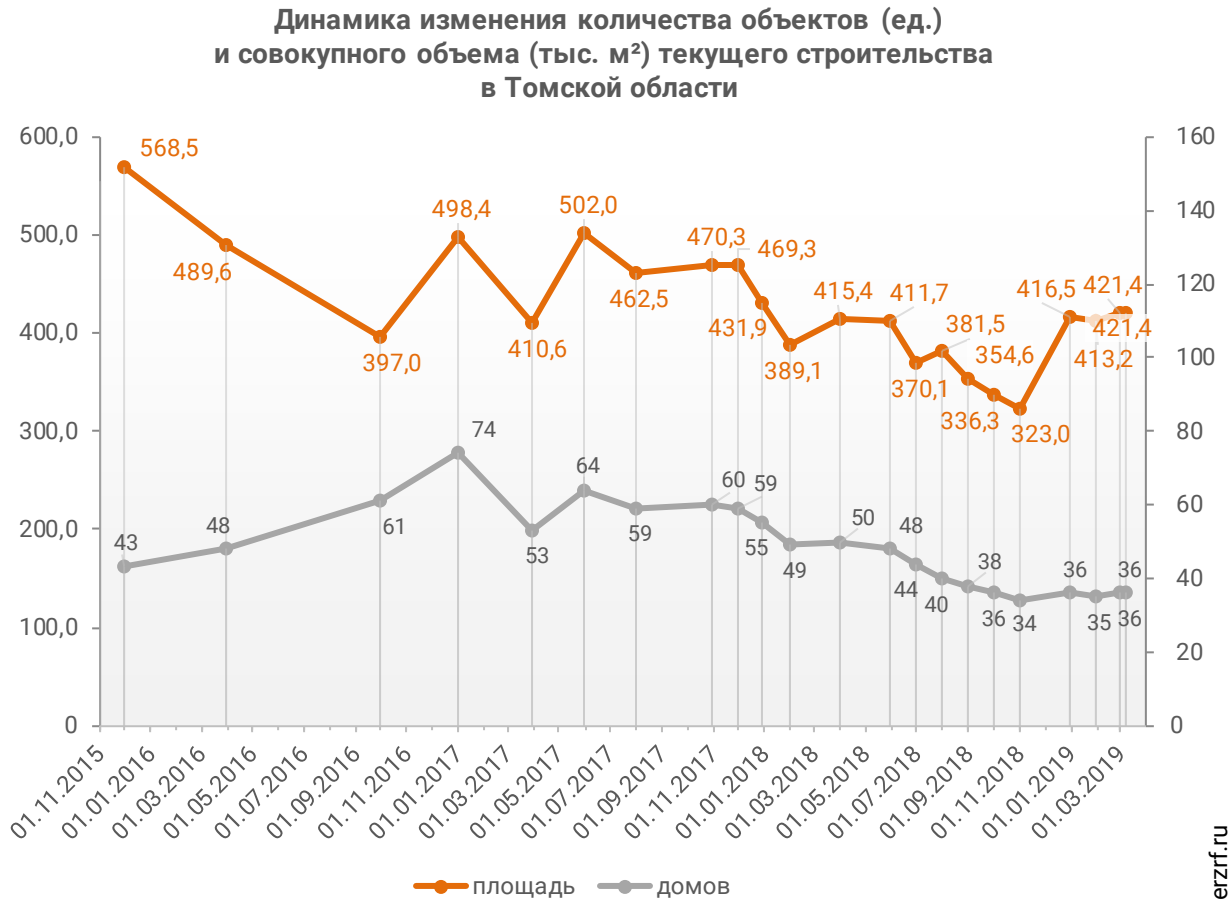
Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	36	100%	8 178	100%	421 405	100%
Общий итог	36	100%	8 178	100%	421 405	100%

Строительство домов блокированной застройки и домов с апартаментами на территории Томской области не выявлено.

Динамика изменения количества объектов и совокупного объема текущего строительства в Томской области представлена на графике 1.

График 1



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Томской области

Застройщики жилья в Томской области осуществляют строительство в 3 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Томск	19	52,8%	4 795	58,6%	241 195	57,2%
Томский	13	36,1%	2 415	29,5%	116 285	27,6%
Зональная Станция	9	25,0%	1 723	21,1%	83 527	19,8%
Кисловка	3	8,3%	551	6,7%	28 135	6,7%
Ключи	1	2,8%	141	1,7%	4 623	1,1%
Северск	4	11,1%	968	11,8%	63 925	15,2%
	36	100%	8 178	100%	421 405	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Томск (57,2% совокупной площади жилых единиц).

3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Томской области по срокам выдачи разрешения на строительство

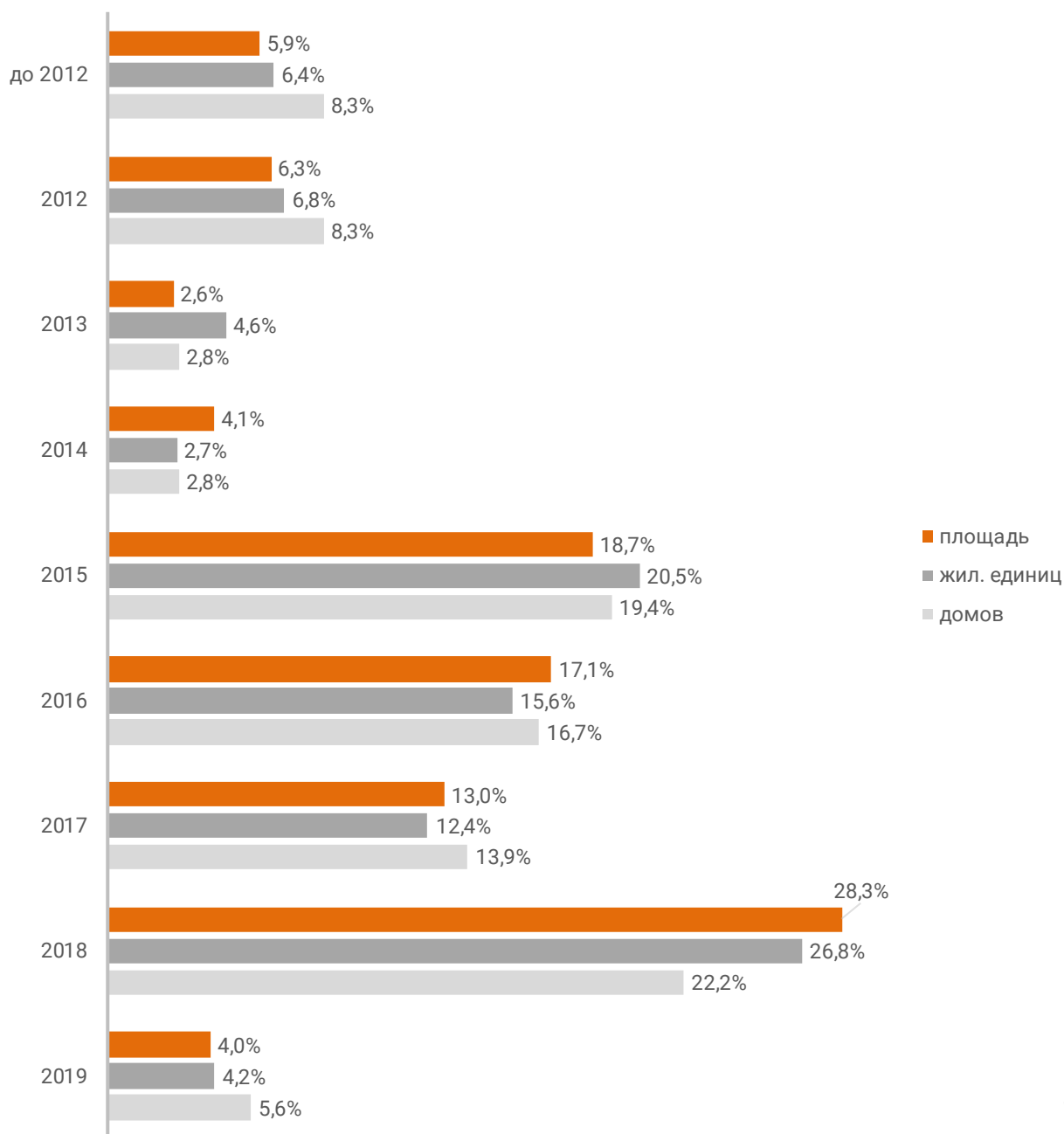
Застройщики жилья в Томской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с октября 2009 г. по февраль 2019 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2012	3	8,3%	527	6,4%	24 841	5,9%
2012	3	8,3%	560	6,8%	26 637	6,3%
2013	1	2,8%	376	4,6%	10 787	2,6%
2014	1	2,8%	221	2,7%	17 437	4,1%
2015	7	19,4%	1 677	20,5%	78 773	18,7%
2016	6	16,7%	1 277	15,6%	72 036	17,1%
2017	5	13,9%	1 011	12,4%	54 738	13,0%
2018	8	22,2%	2 189	26,8%	119 315	28,3%
2019	2	5,6%	340	4,2%	16 841	4,0%
Общий итог	36	100%	8 178	100%	421 405	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Томской области по годам выдачи разрешения на строительство



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2018 г. (28,3% по площади жилых единиц).

4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Томской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию

Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру планируемого застройщиками ввода строящегося ими жилья в Томской области (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный в проектной декларации срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2019	26	72,2%	5 630	68,8%	283 604	67,3%
2020	9	25,0%	2 394	29,3%	126 220	30,0%
2021	1	2,8%	154	1,9%	11 581	2,7%
Общий итог	36	100%	8 178	100%	421 405	100%

Гистограмма 2



До конца 2019 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 283 604 м² 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 ²	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц м ² %	
2019	283 604	2015	44 074	15,5%
		2016	27 630	9,7%
		2017	18 142	6,4%
		2018	34 767	12,3%
2020	126 220	-	-	-
2021	11 581	-	-	-
Общий итог	421 405		124 613	29,6%

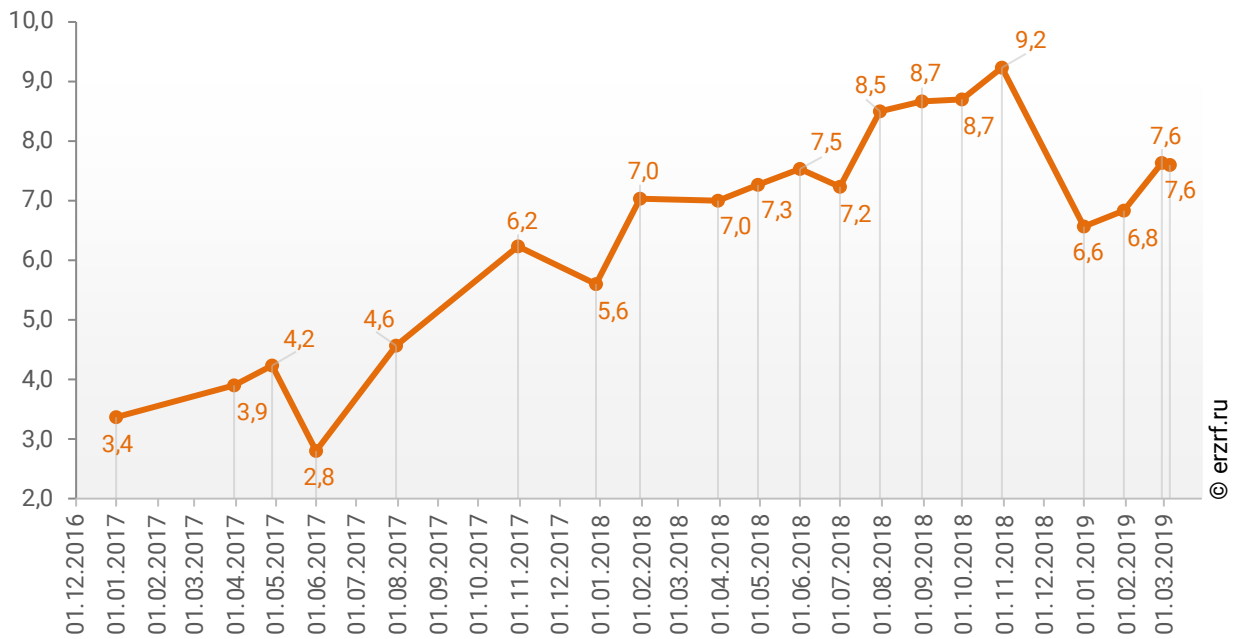
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2015 на 2019 год (44 074 м²), что составляет 15,5% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Томской области в 2019 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Томской области по состоянию на март 2019 года составляет 7,6 месяца.

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Томской области представлена на графике 2.

График 2

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Томской области, месяцев



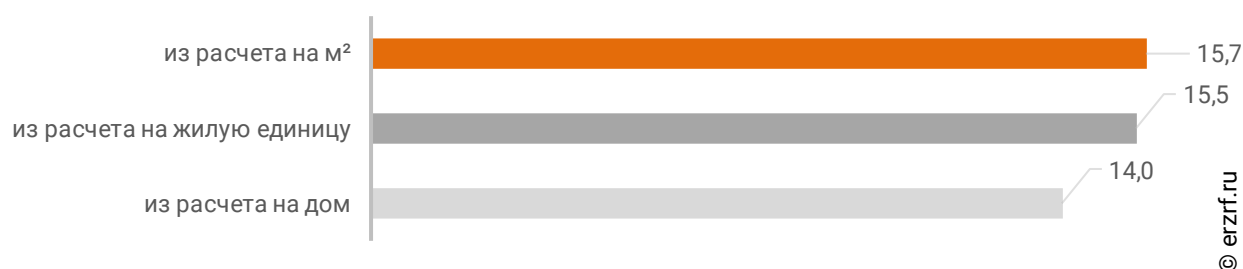
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Томской области по этажности строящихся домов

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Томской области составляет (Гистограмма 3):

- 14,0 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 15,5 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 15,7 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

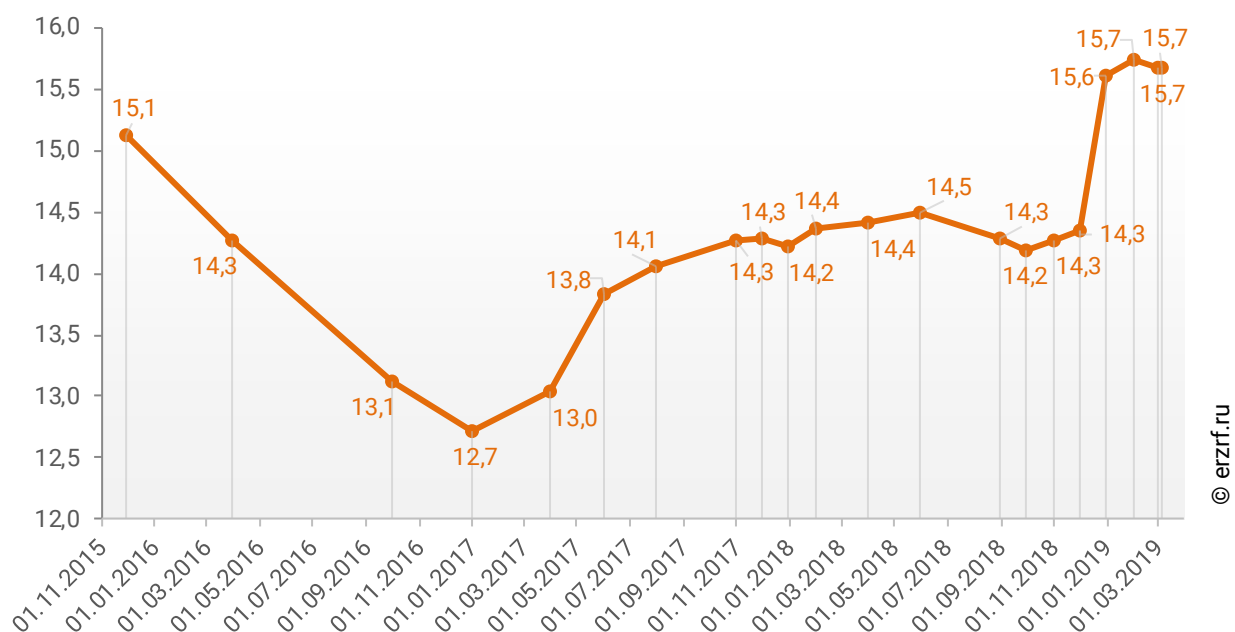
Средняя этажность новостроек Томской области



Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Томской области представлена на графике 3.

График 3

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Томской области (на м²)



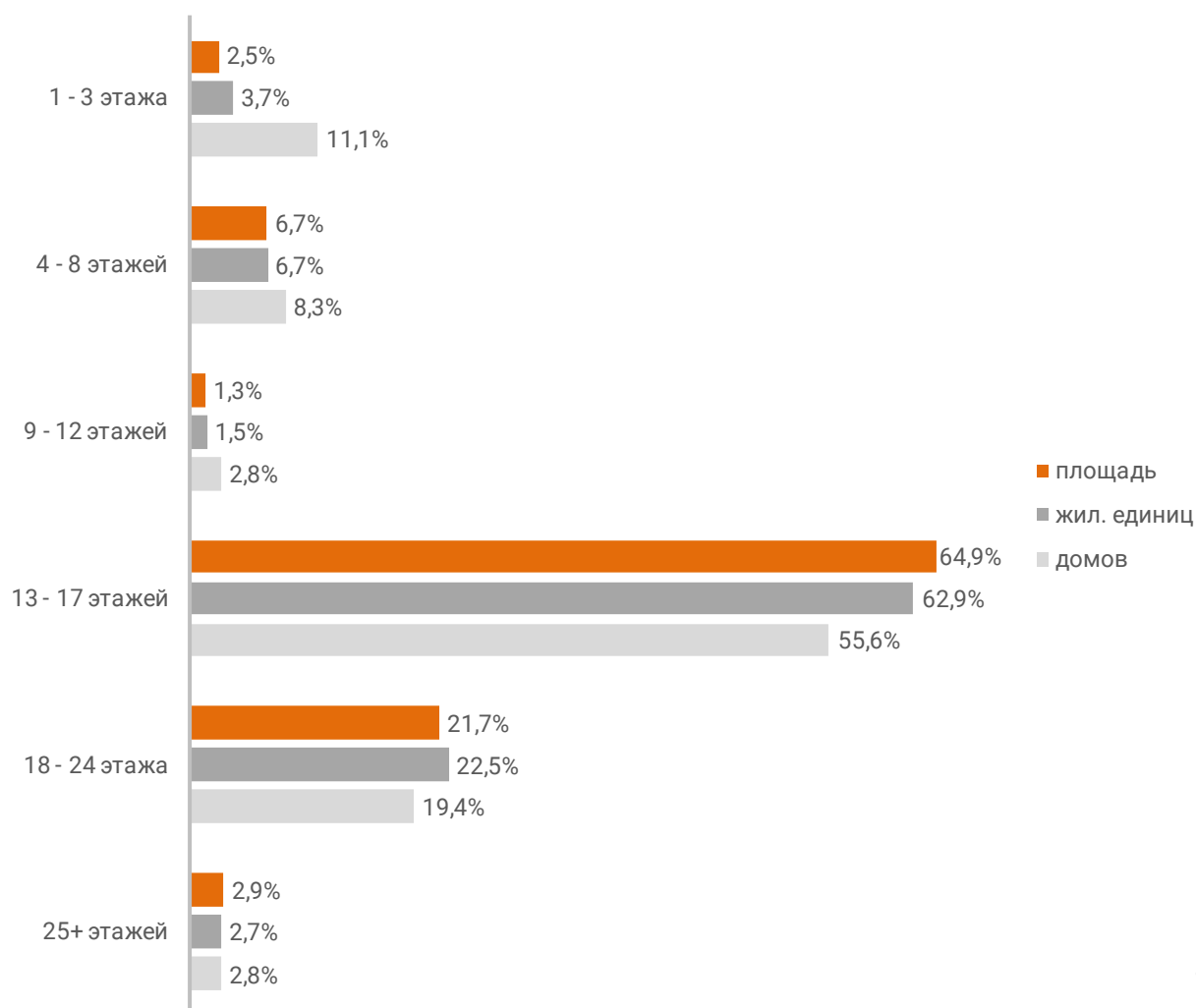
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	4	11,1%	305	3,7%	10 490	2,5%
4 - 8 этажей	3	8,3%	551	6,7%	28 135	6,7%
9 - 12 этажей	1	2,8%	120	1,5%	5 625	1,3%
13 - 17 этажей	20	55,6%	5 142	62,9%	273 560	64,9%
18 - 24 этажа	7	19,4%	1 837	22,5%	91 309	21,7%
25+ этажей	1	2,8%	223	2,7%	12 286	2,9%
Общий итог	36	100%	8 178	100%	421 405	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Томской области по этажности

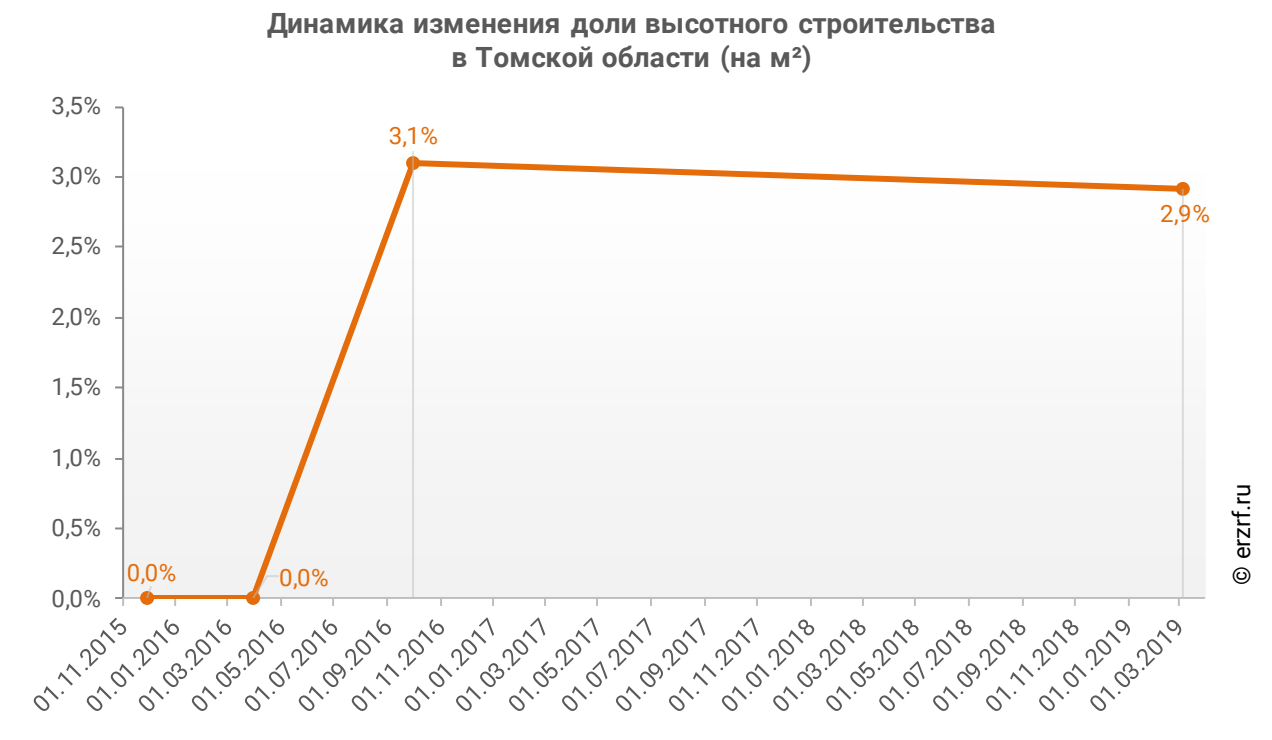


Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 13 - 17 этажей – 64,9% от всей площади строящегося жилья.

Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Томской области составляет 2,9%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 21,3%.

Динамика изменения доли высотного строительства в Томской области представлена на графике 4.

График 4



Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Томской области является 26-этажный многоквартирный дом в ЖК «Зеркальный», застройщик «ТПСК». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	26	<i>ТПСК</i>	многоквартирный дом	Зеркальный
2	21	<i>МУП Томскстройзаказчик</i>	многоквартирный дом	Дом по пер. Овражный, 2
3	19	<i>ГК Томская ДСК</i>	многоквартирный дом	Южные ворота
		<i>ТОМСКСТРОЙЗАКАЗЧИК</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Нефтяная, 15
		<i>ГК Томская ДСК</i>	многоквартирный дом	Радонежский
4	18	<i>МУП Томскстройзаказчик</i>	многоквартирный дом	По ул. Сибирская
		<i>ФОРУМСТРОЙКАПИТАЛ</i>	многоквартирный дом	Новые Черёмушки
5	17	<i>ГК Лидер-прогресс</i>	многоквартирный дом	Ясная Поляна
		<i>ГК Томская ДСК</i>	многоквартирный дом	Ясный

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Томской области является многоквартирный дом в ЖК «Радонежский», застройщик «ГК Томская ДСК». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

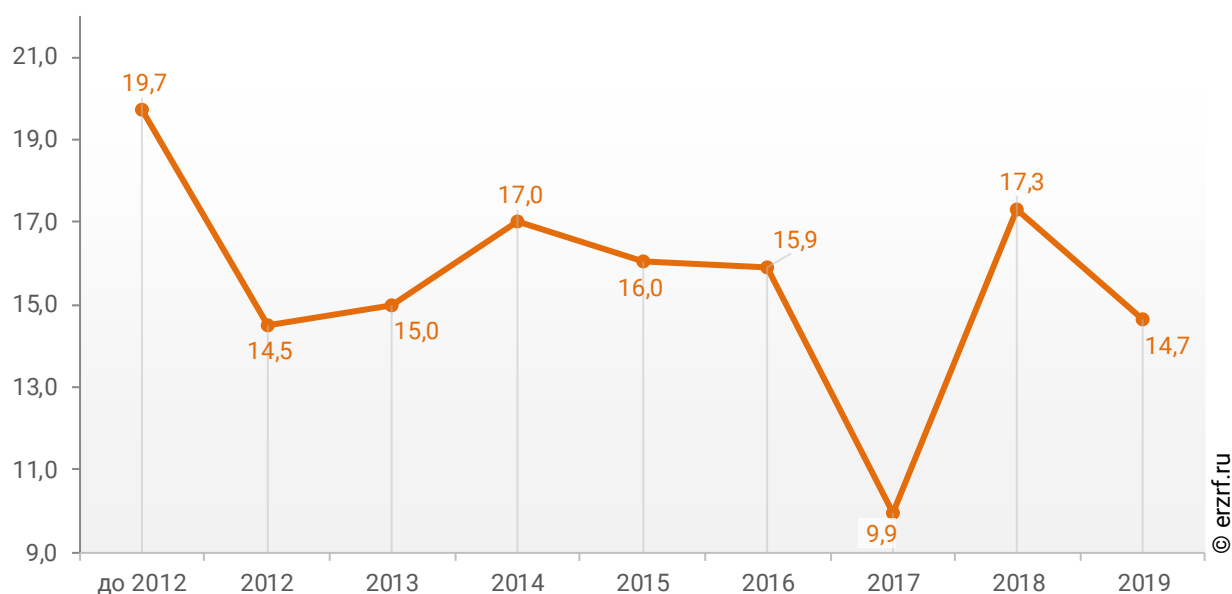
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	25 072	<i>ГК Томская ДСК</i>	многоквартирный дом	Радонежский
2	24 600	<i>ТИС</i>	многоквартирный дом	На Большой Подгорной 87
3	22 006	<i>ГК Томская ДСК</i>	многоквартирный дом	Южные ворота
4	19 730	<i>МЖК-СтройИнвест</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Славского, 26
5	17 437	<i>ГК Лидер-прогресс</i>	многоквартирный дом	Ясная Поляна

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Томской области, разрешение на строительство которых выдано в 2019 году, составляет 14,7 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Томской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 5.

График 5

Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Томской области по годам выдачи разрешения на строительство, этажей



6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Томской области по материалам стен строящихся домов

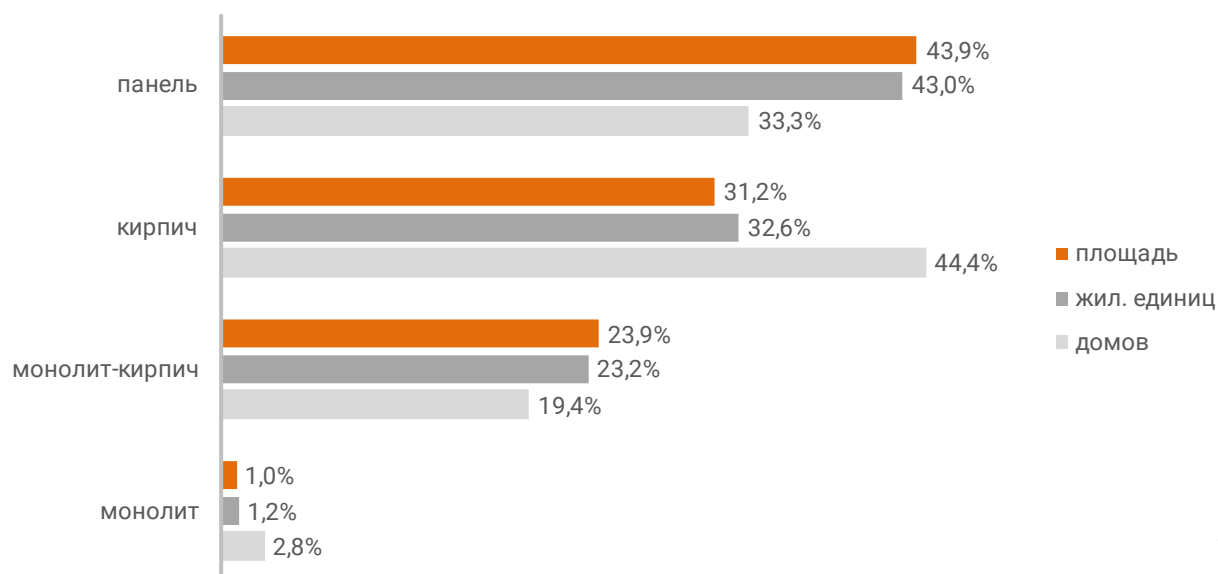
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
панель	12	33,3%	3 518	43,0%	185 042	43,9%
кирпич	16	44,4%	2 668	32,6%	131 447	31,2%
монолит-кирпич	7	19,4%	1 895	23,2%	100 639	23,9%
монолит	1	2,8%	97	1,2%	4 277	1,0%
Общий итог	36	100%	8 178	100%	421 405	100%

Гистограмма 5

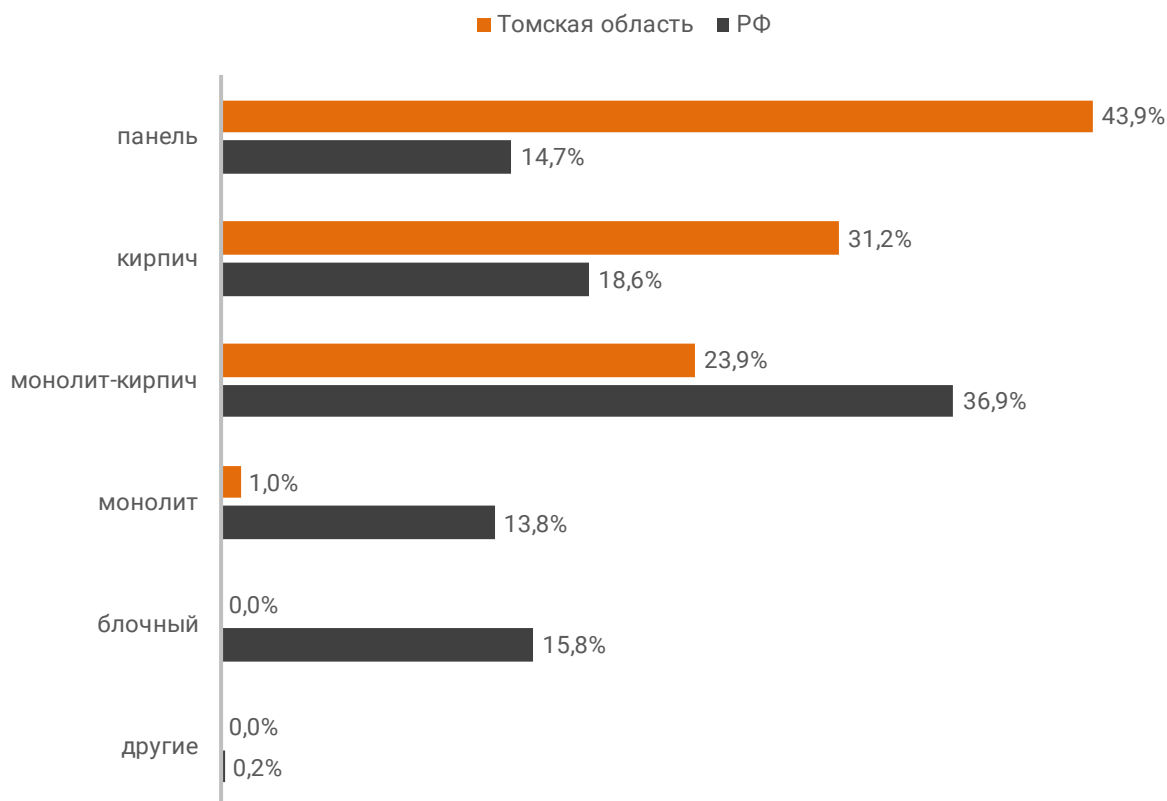
Распределение жилых новостроек Томской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Томской области является панель. Из нее возводится 43,9% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля панельного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 14,7% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

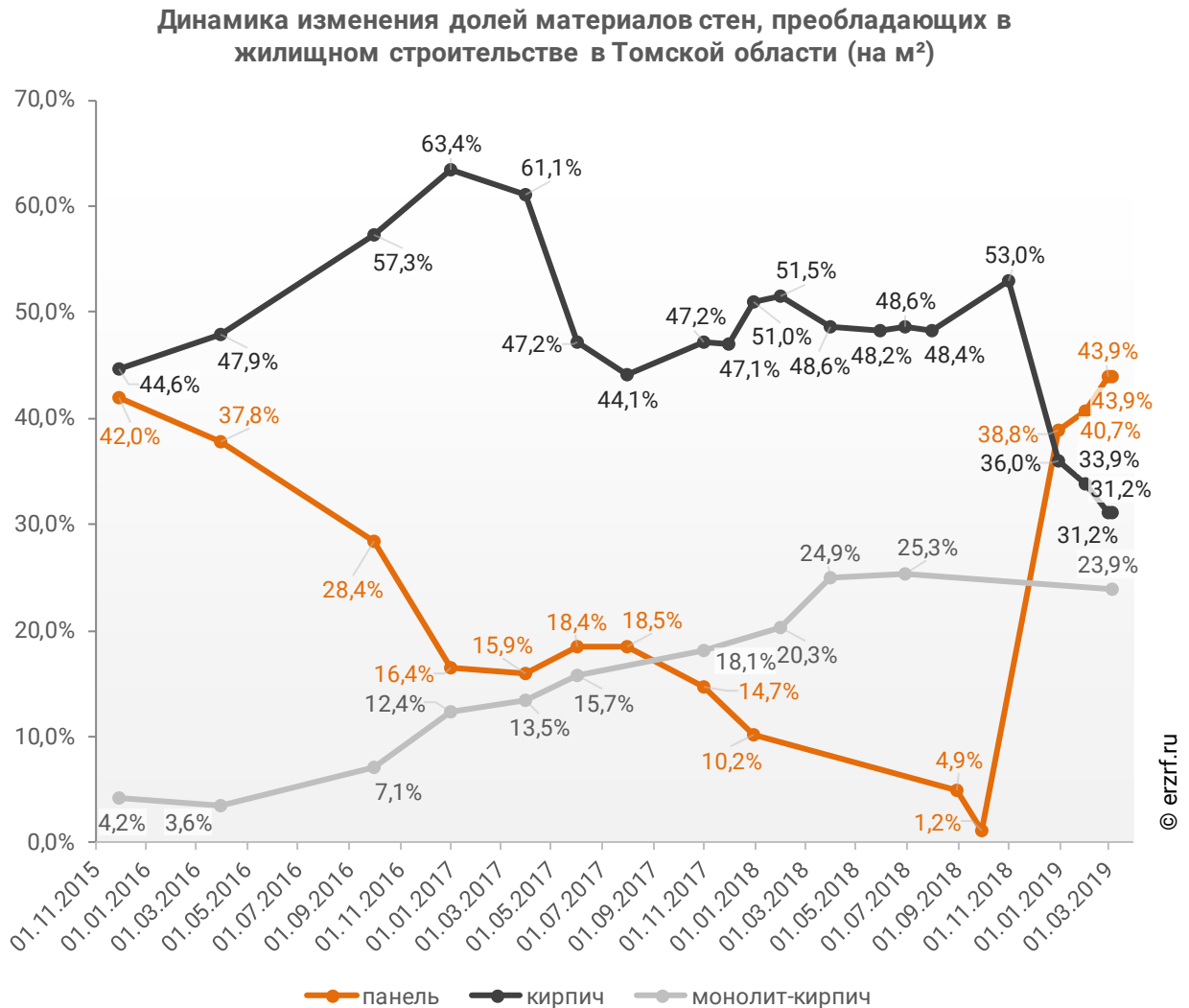
Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Томской области



© erzrf.ru

Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Томской области, представлена на графике 6.

График 6



7. ТОП застройщиков Томской области по объемам строительства

По состоянию на март 2019 года строительство жилья в Томской области осуществляют 12 застройщиков (брендов), которые представлены 14 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Томской области на март 2019 года представлен в таблице 10.

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	<i>ГК Томская ДСК</i>	12	33,3%	3 518	43,0%	185 042	43,9%
2	<i>ТПСК</i>	7	19,4%	1 463	17,9%	62 265	14,8%
3	<i>МУП Томскстройзаказчик</i>	3	8,3%	607	7,4%	35 032	8,3%
4	<i>ГК Карьероуправление</i>	3	8,3%	551	6,7%	28 135	6,7%
5	<i>ТИС</i>	1	2,8%	480	5,9%	24 600	5,8%
6	<i>МЖК-СтройИнвест</i>	1	2,8%	237	2,9%	19 730	4,7%
7	<i>ГК Лидер-прогресс</i>	1	2,8%	221	2,7%	17 437	4,1%
8	<i>ТОМСКСТРОЙЗАКАЗЧИК</i>	1	2,8%	417	5,1%	15 864	3,8%
9	<i>СЗ Комфорт</i>	1	2,8%	154	1,9%	11 581	2,7%
10	<i>ГК РСК</i>	4	11,1%	305	3,7%	10 490	2,5%
11	<i>ФОРУМСТРОЙКАПИТАЛ</i>	1	2,8%	128	1,6%	6 952	1,6%
12	<i>ИИФ Эспера</i>	1	2,8%	97	1,2%	4 277	1,0%
Общий итог		36	100%	8 178	100%	421 405	100%

Сведения о переносе планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию с прошлых периодов по ТОП застройщиков Томской области представлены в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
		всего м ²	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
	м ²		м ²	%	месяцев
1	<i>ГК Томская ДСК</i>	185 042	18 903	10,2%	0,6
2	<i>ТПСК</i>	62 265	62 265	100%	31,8
3	<i>МУП Томскстройзаказчик</i>	35 032	0	0,0%	-
4	<i>ГК Карьероуправление</i>	28 135	0	0,0%	-

№	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока месяцев
		всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
			м ²	м ²	
5	ТИС	24 600	0	0,0%	-
6	МЖК-СтройИнвест	19 730	0	0,0%	-
7	ГК Лидер-прогресс	17 437	17 437	100%	39,0
8	ТОМСКСТРОЙЗАКАЗЧИК	15 864	15 864	100%	15,0
9	СЗ Комфорт	11 581	0	0,0%	-
10	ГК РСК	10 490	5 867	55,9%	14,1
11	ФОРУМСТРОЙКАПИТАЛ	6 952	0	0,0%	-
12	ИИФ Эспера	4 277	4 277	100%	15,0
Общий итог		421 405	124 613	29,6%	7,6

Максимальное среднее уточнение срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «ГК Лидер-прогресс» и составляет 39,0 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Томской области

В Томской области возводится 17 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Томской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Южные ворота» (поселок Зональная Станция). В этом жилом комплексе застройщик «ГК Томская ДСК» возводит 6 домов, включающих 1 559 жилых единиц, совокупной площадью 77 660 м².

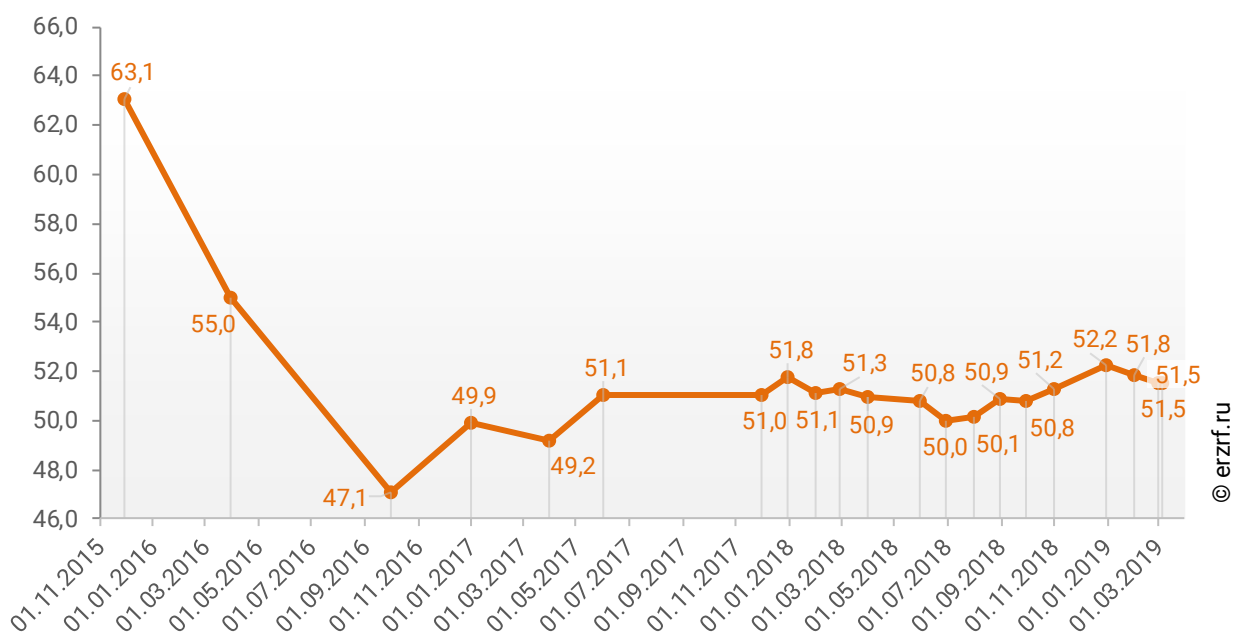
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Томской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Томской области, составляет 51,5 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,3 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Томской области представлена на графике 7.

График 7

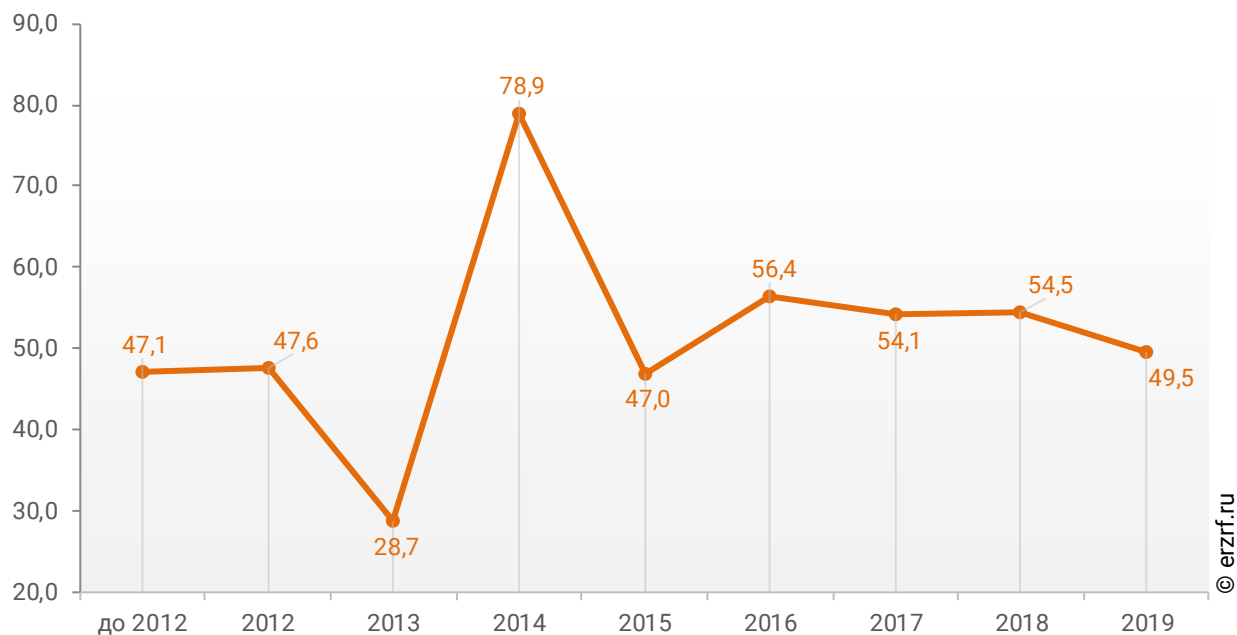
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Томской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Томской области, разрешение на строительство которых выдано в 2019 году, составляет 49,5 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Томской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 8.

График 8

Распределение средней площади строящихся жилых единиц Томской области по годам выдачи разрешения на строительство, м²



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ГК РСК» – 34,4 м². Самая большая – у застройщика «МЖК-СтройИнвест» – 83,2 м² (Таблица 12).

Таблица 12

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
ГК РСК	34,4
ТОМСКСТРОЙЗАКАЗЧИК	38,0
ТПСК	42,6
ИИФ Эспера	44,1
ГК Карьероуправление	51,1
ТИС	51,3
ГК Томская ДСК	52,6
ФОРУМСТРОЙКАПИТАЛ	54,3
МУП Томскстройзаказчик	57,7
СЗ Комфорт	75,2
ГК Лидер-прогресс	78,9
МЖК-СтройИнвест	83,2
Общий итог	51,5

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Томской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Дом по ул. Ключевская» – 32,8 м², застройщик «ГК РСК». Наибольшая – в ЖК «Дом по ул. Славского, 26» – 83,2 м², застройщик «МЖК-СтройИнвест».

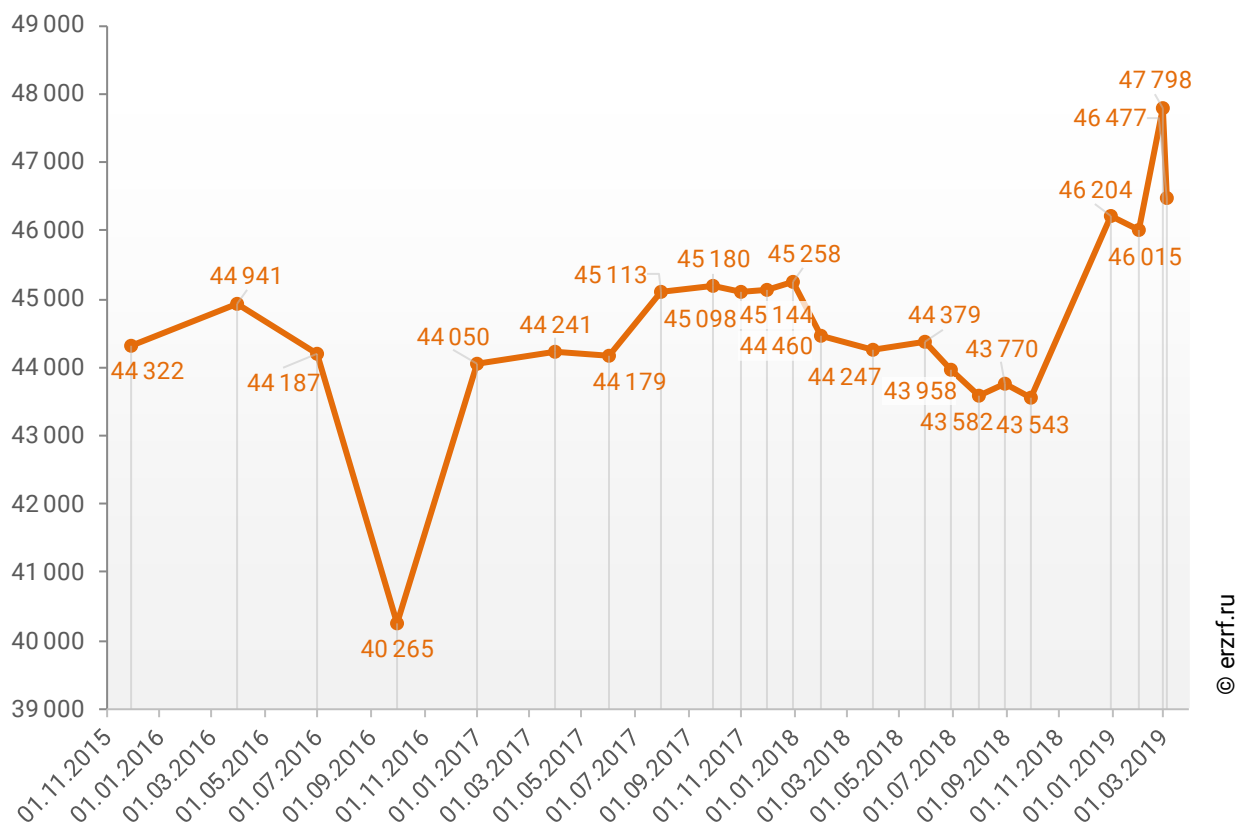
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Томской области

По состоянию на март 2019 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Томской области составила 46 477 рублей за квадратный метр.

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Томской области представлена на графике 9.

График 9

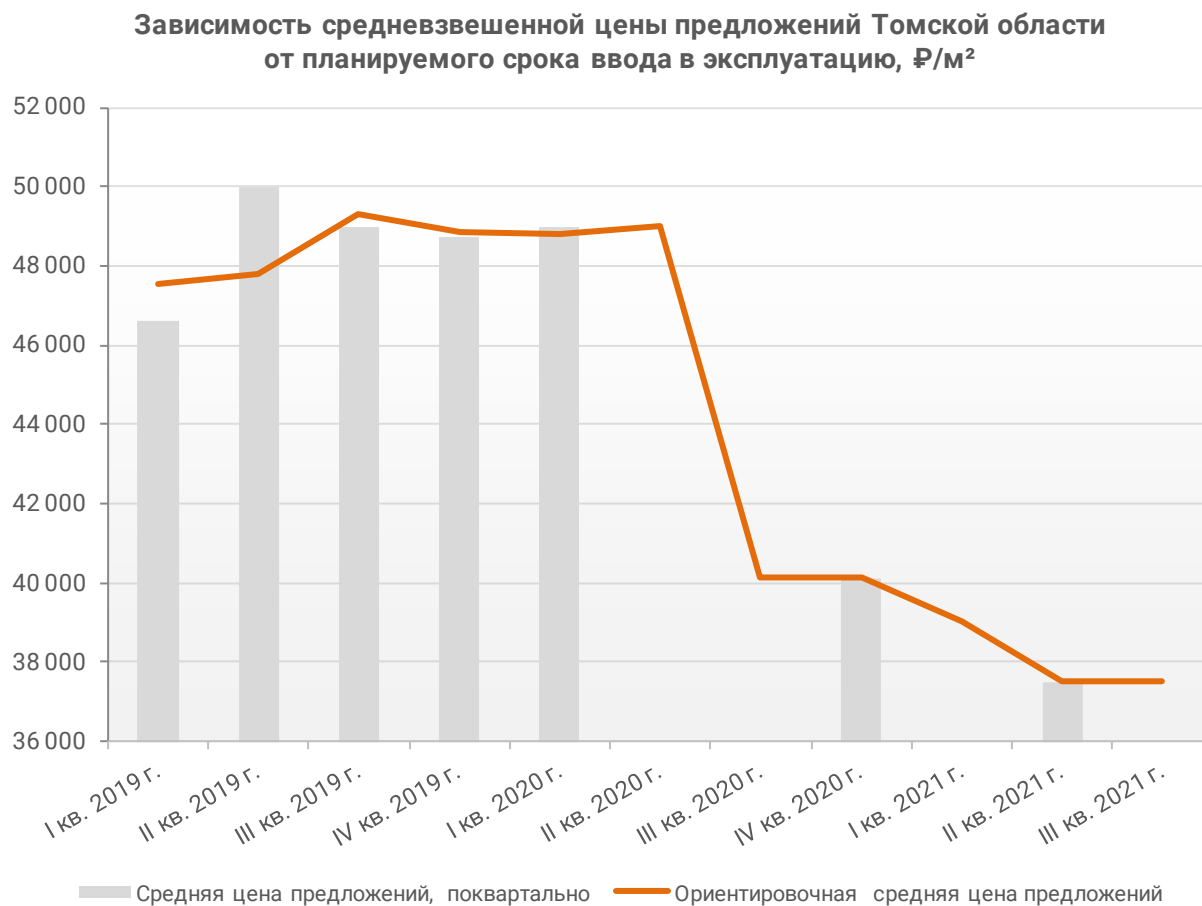
Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Томской области, ₽/м²



© erzrf.ru

Зависимость средневзвешенной цены предложений Томской области от планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию представлена на графике 10.

График 10



© erzrf.ru

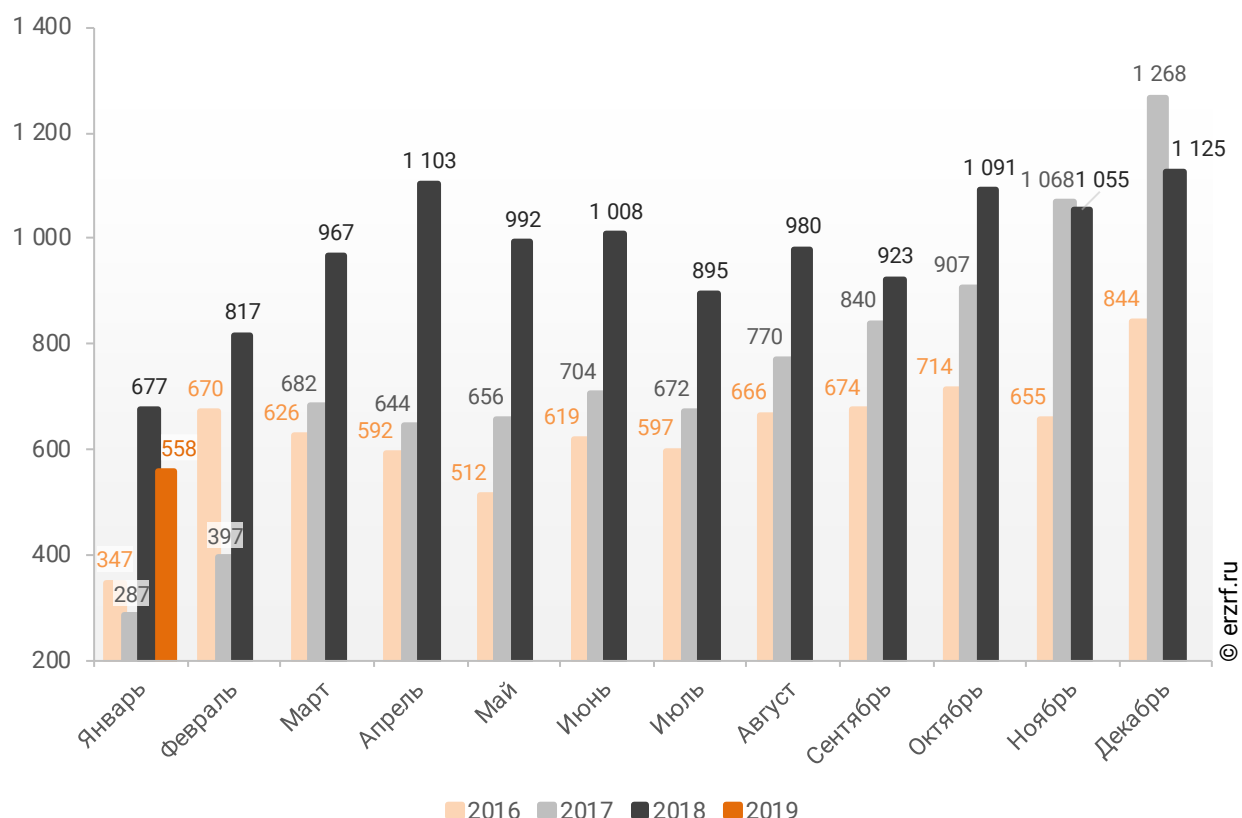
11. Ипотечное кредитование для жителей Томской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Томской области

По данным Банка России за 1 месяц 2019 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Томской области, составило 558, что на 17,6% меньше уровня 2018 г. (677 ИЖК), и на 94,4% больше уровня, достигнутого в 2017 г. (287 ИЖК).

График 11

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг.

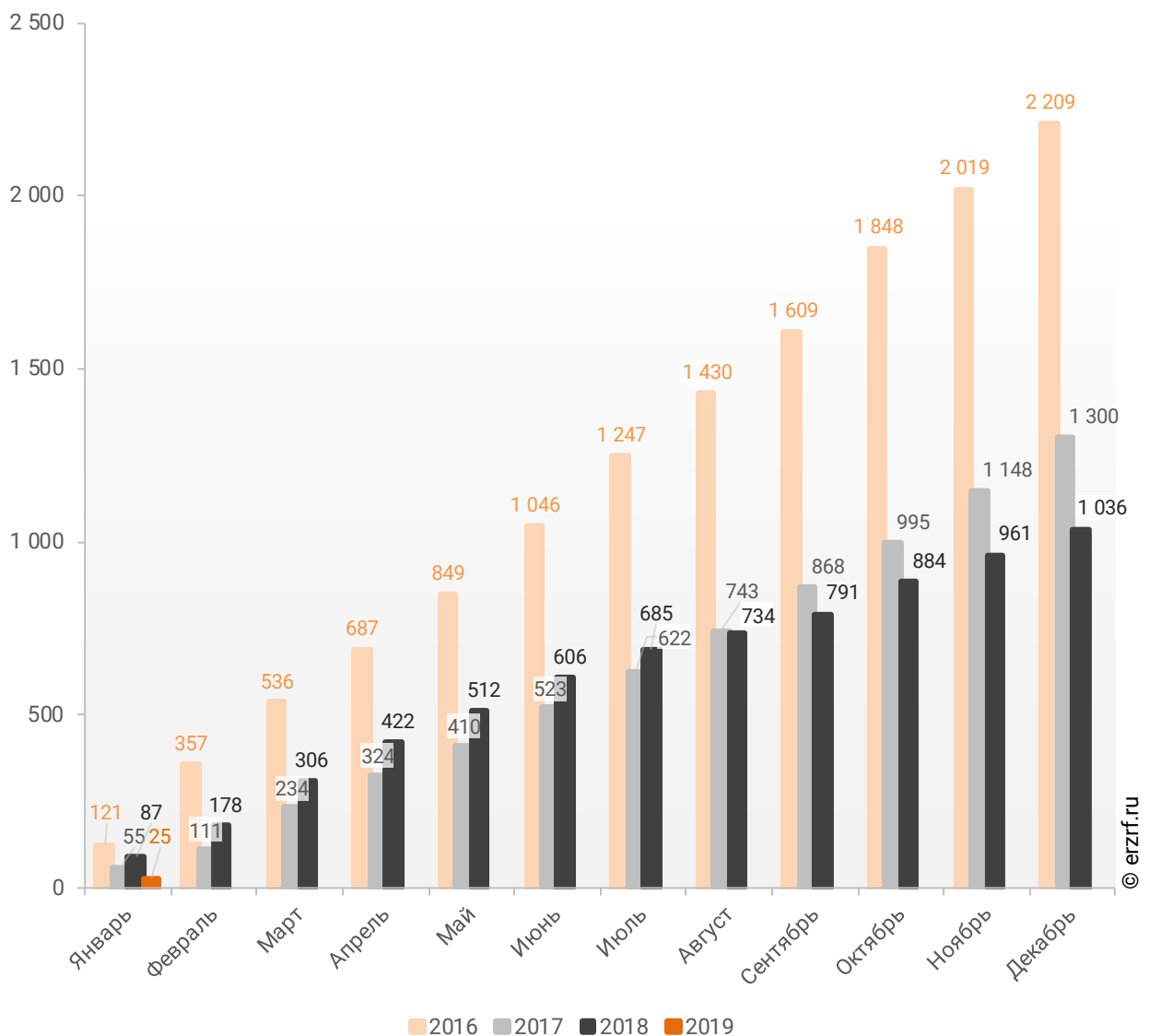


За 1 месяц 2019 г. количество ИЖК, выданных жителям Томской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 25, что на 71,3% меньше, чем в 2018 г. (87 ИЖК), и на 54,5% меньше соответствующего значения 2017 г. (55 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг., приведена на графике 12.

График 12

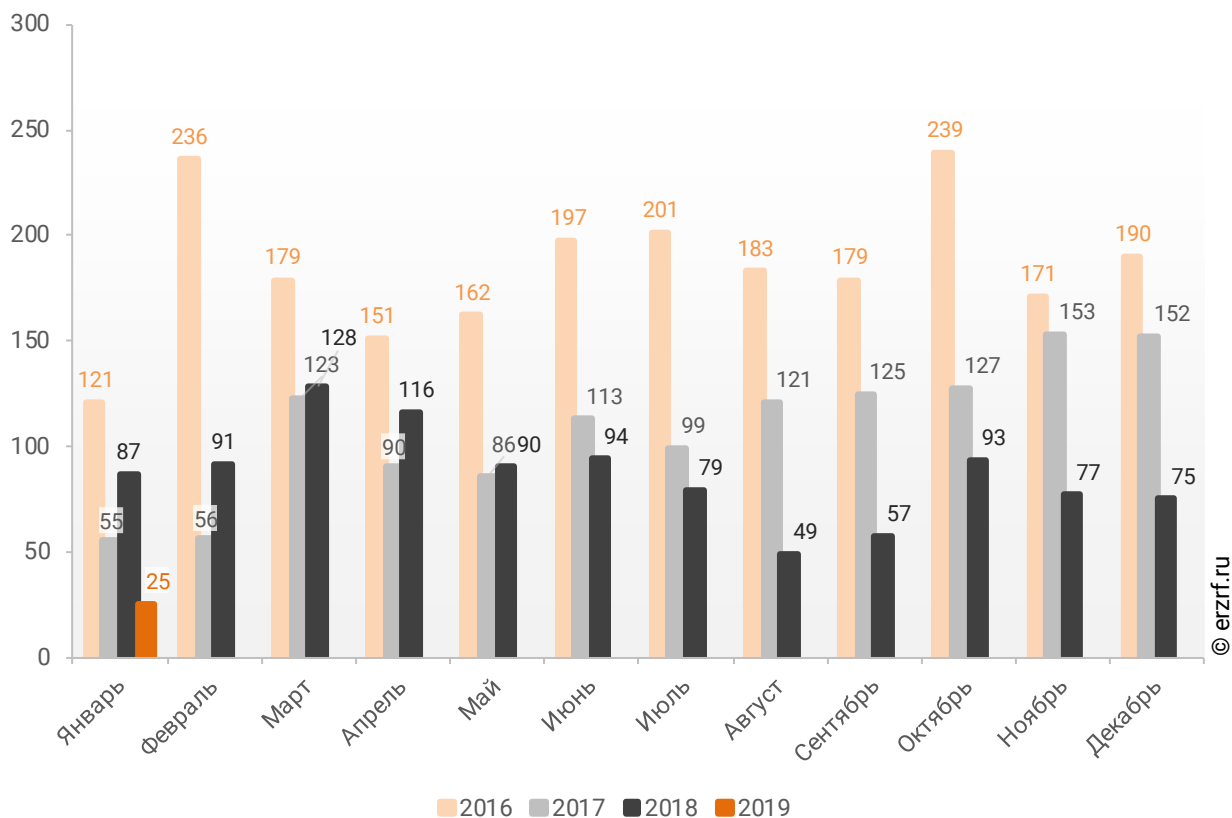
Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг.



Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг., приведена на графике 13.

График 13

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг.

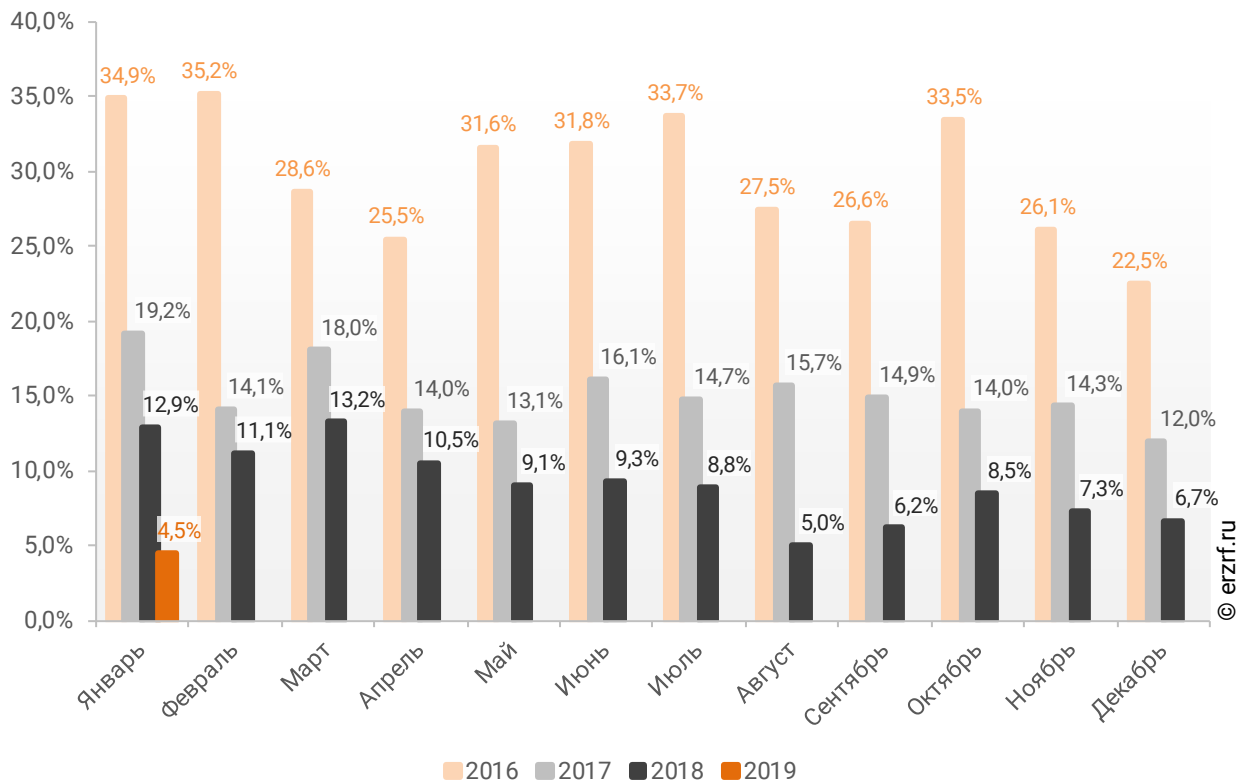


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 1 месяц 2019 г., составила 4,5% от общего количества ИЖК, выданных жителям Томской области за этот же период, что на 8,4 п.п. меньше соответствующего значения 2018 г. (12,9%), и на 14,7 п.п. меньше уровня 2017 г. (19,2%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг., приведена на графике 14.

График 14

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг.



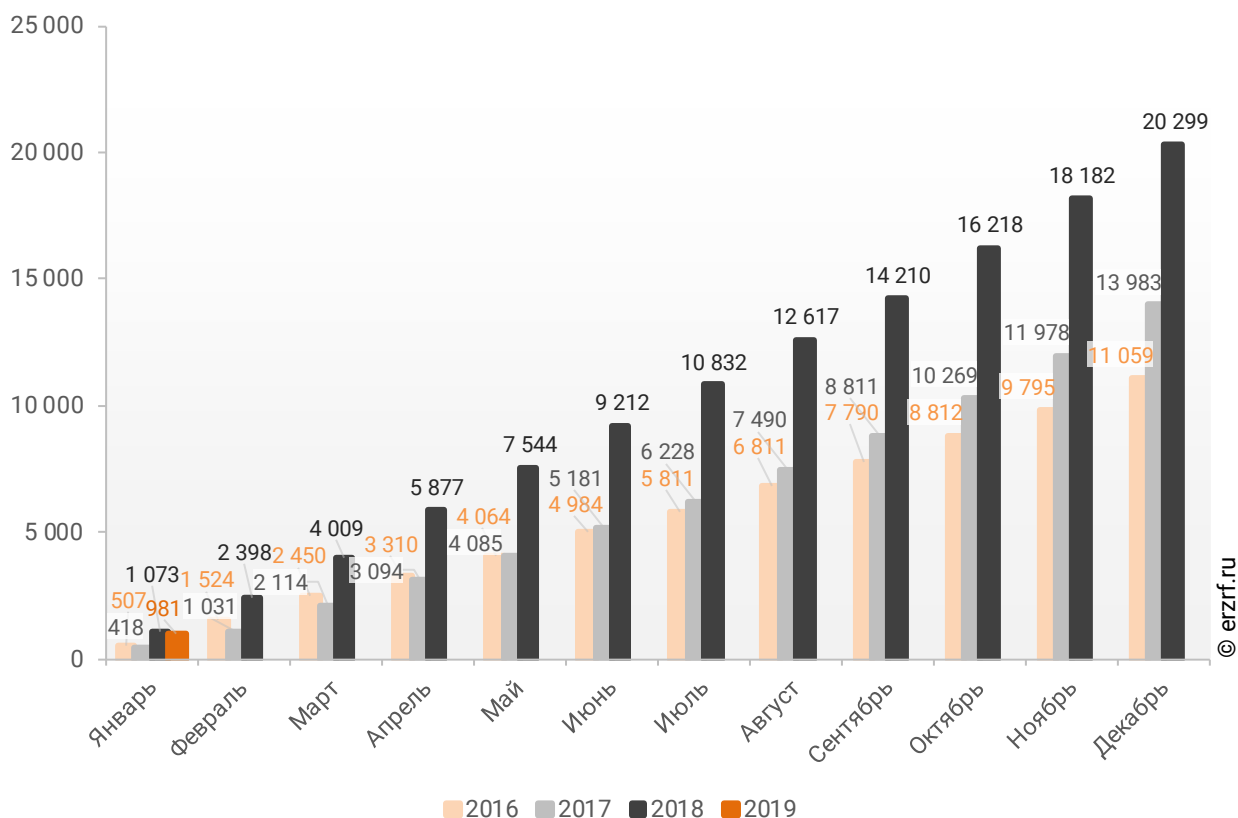
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Томской области

По данным Банка России за 1 месяц 2019 г. объем ИЖК, выданных жителям Томской области, составил 981 млн ₽, что на 8,6% меньше уровня, достигнутого в 2018 г. (1 073 млн ₽), и на 134,7% больше аналогичного значения 2017 г. (418 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг., млн ₽, приведена на графике 15.

График 15

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг., млн ₽

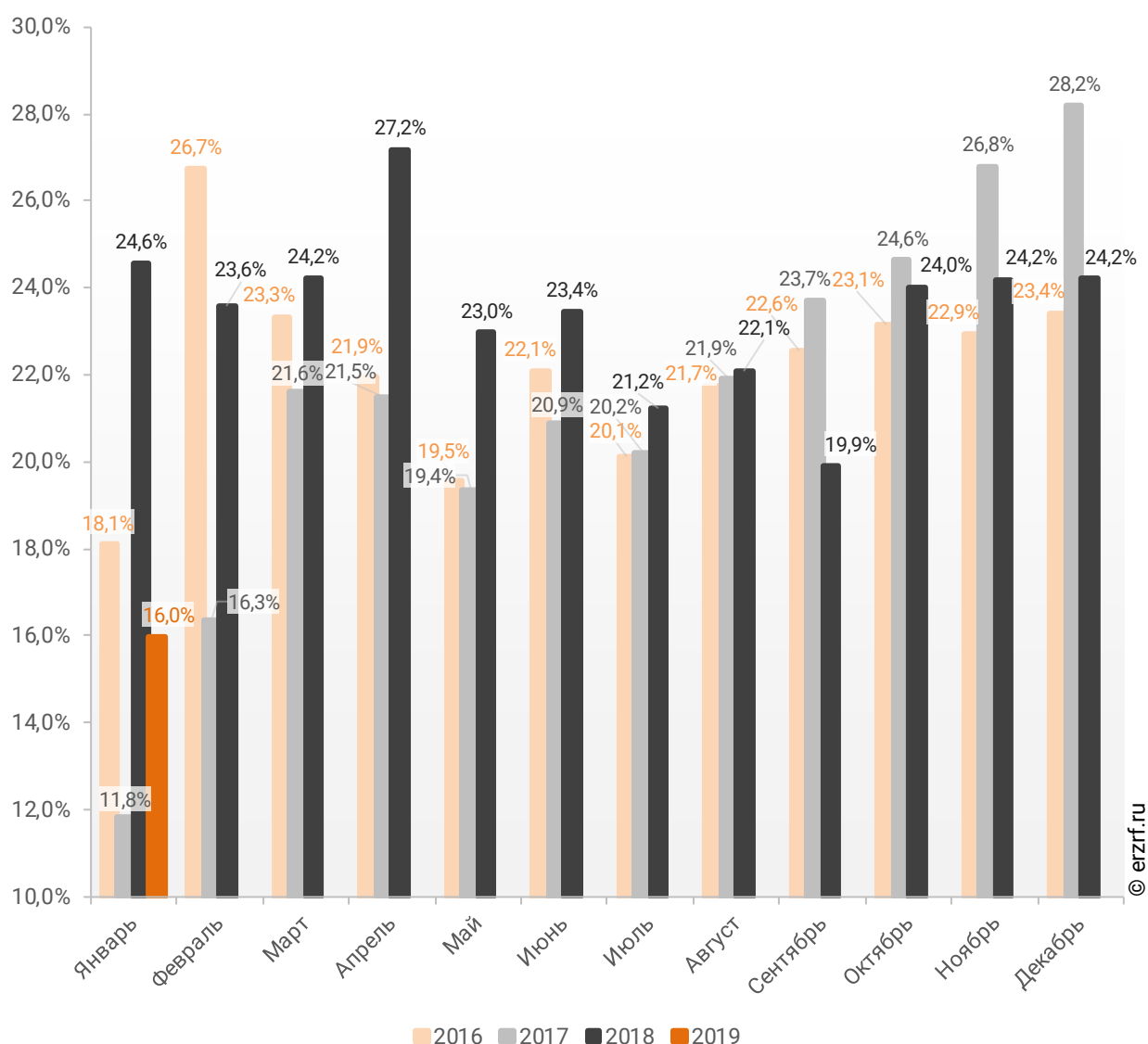


В общем объеме кредитов, выданных за 1 месяц 2019 г. жителям Томской области (6 137 млн ₽), доля ИЖК составила 16,0%, что на 8,6 п.п. меньше соответствующего значения 2018 г. (24,6%), и на 4,2 п.п. больше уровня 2017 г. (11,8%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг., приведена на графике 16.

График 16

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг.

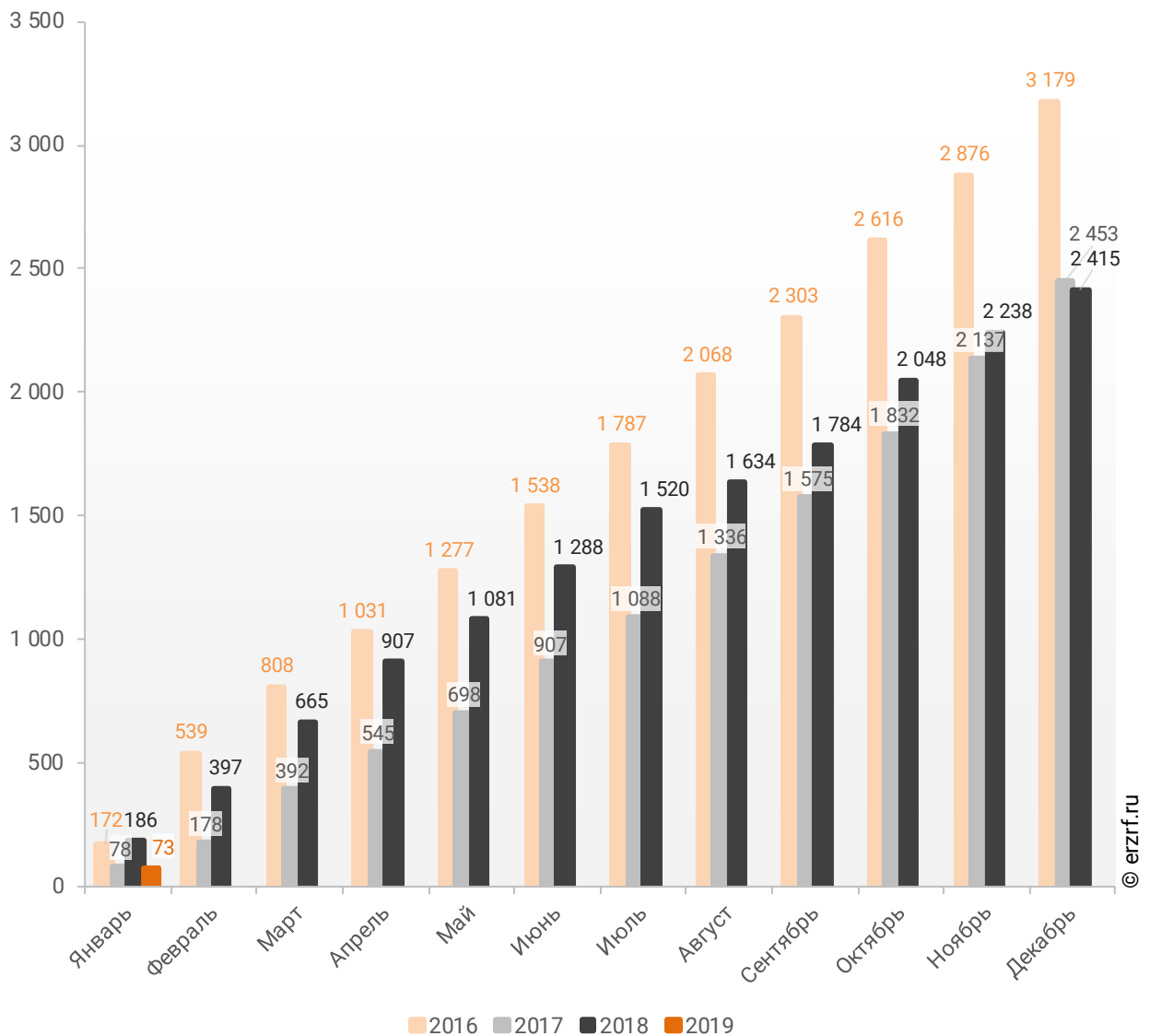


За 1 месяц 2019 г. объем ИЖК, выданных жителям Томской области под залог ДДУ, составил 73 млн ₽ (7,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Томской области). Это на 60,8% меньше аналогичного значения 2018 г. (186 млн ₽), и на 6,4% меньше, чем в 2017 г. (78 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг., млн ₽, приведена на графике 17.

График 17

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг., млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 1 месяц 2019 г. жителям Томской области (6 137 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 1,2%, что на 3,1 п.п. меньше уровня 2018 г. (4,3%), и на 1,0 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2017 г. (2,2%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг., накопленным итогом и помесечно приведена на графиках 18 и 19.

График 18

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг.

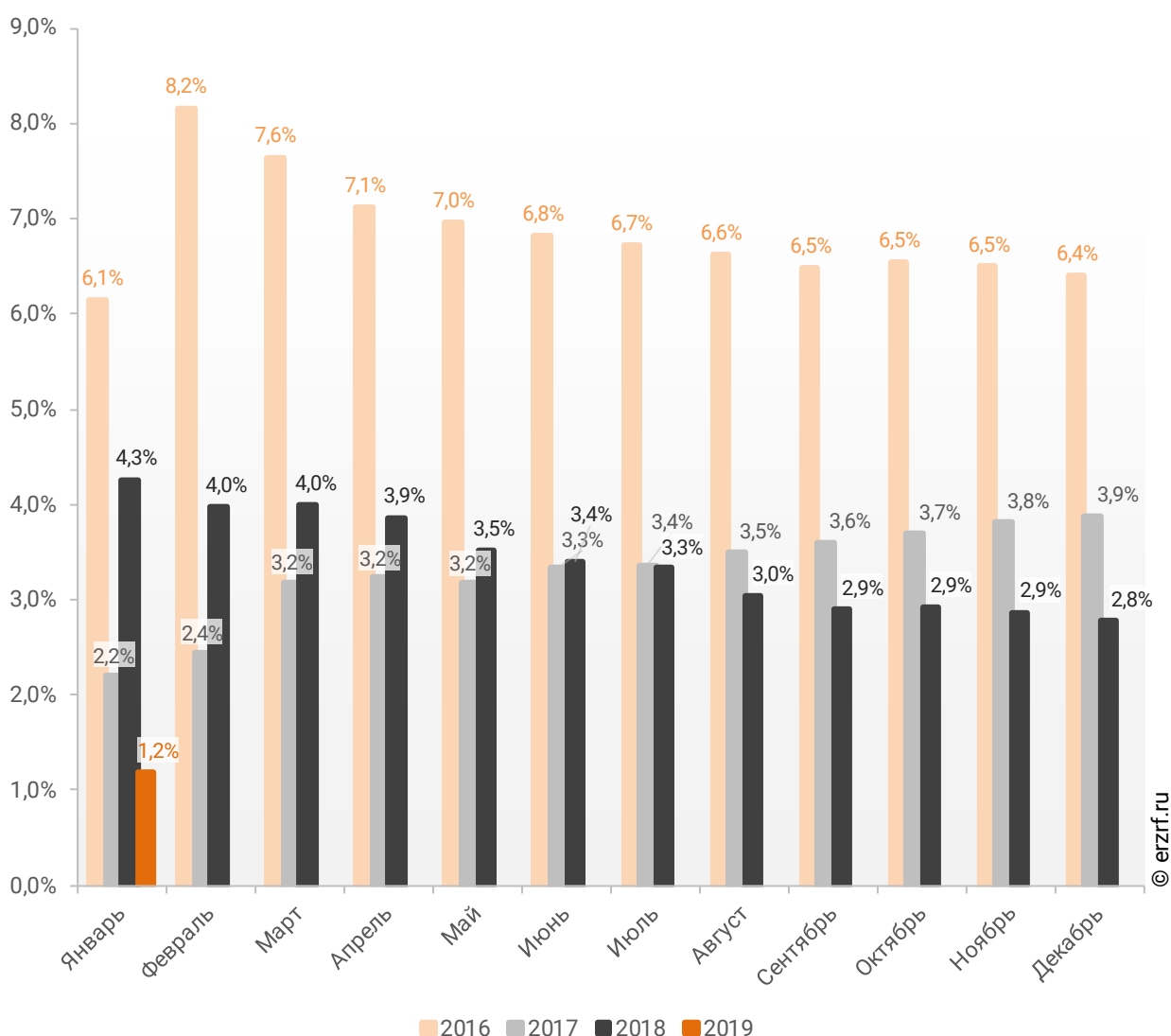
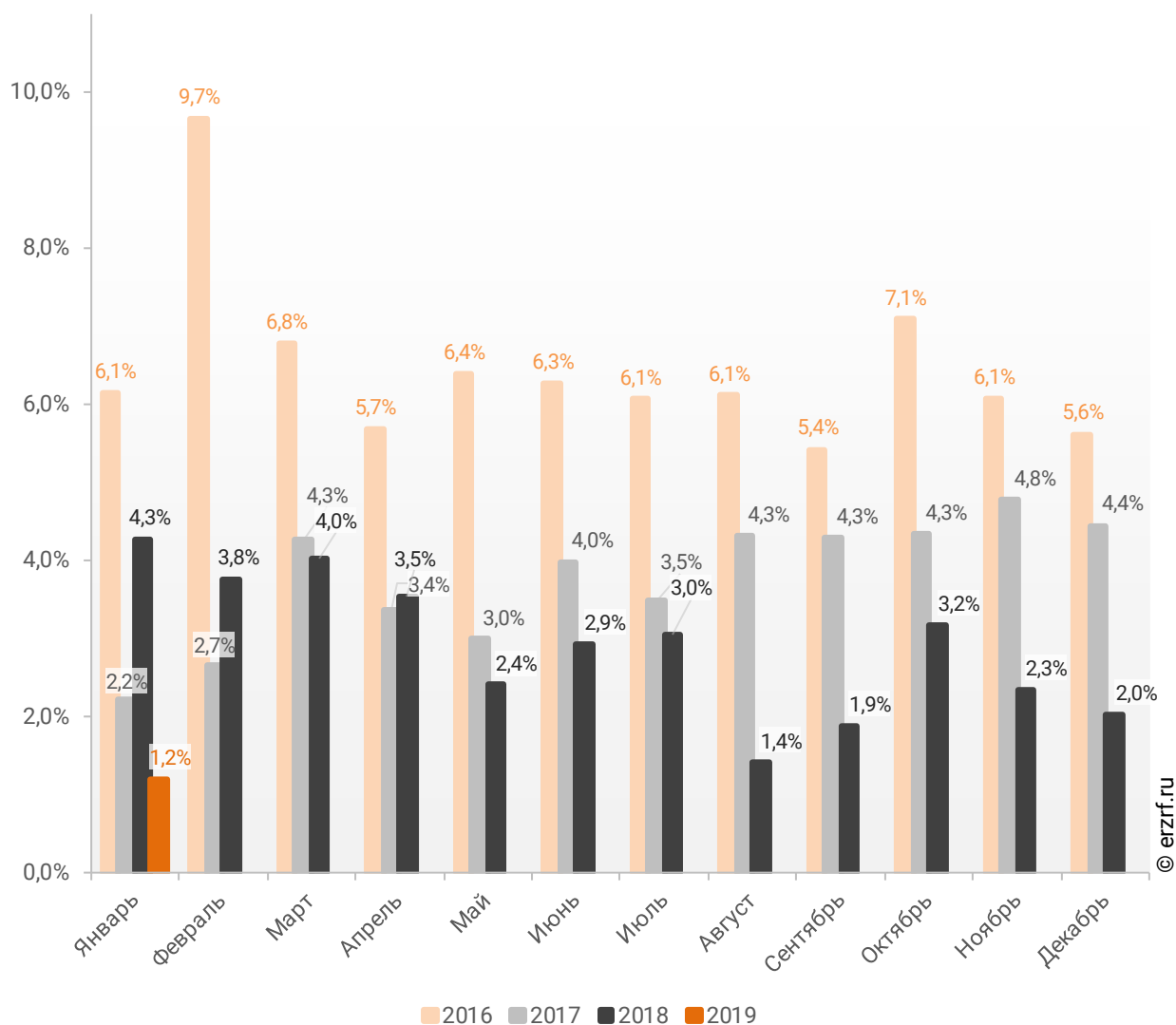


График 19

**Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Томской области в 2016 – 2019 гг.**

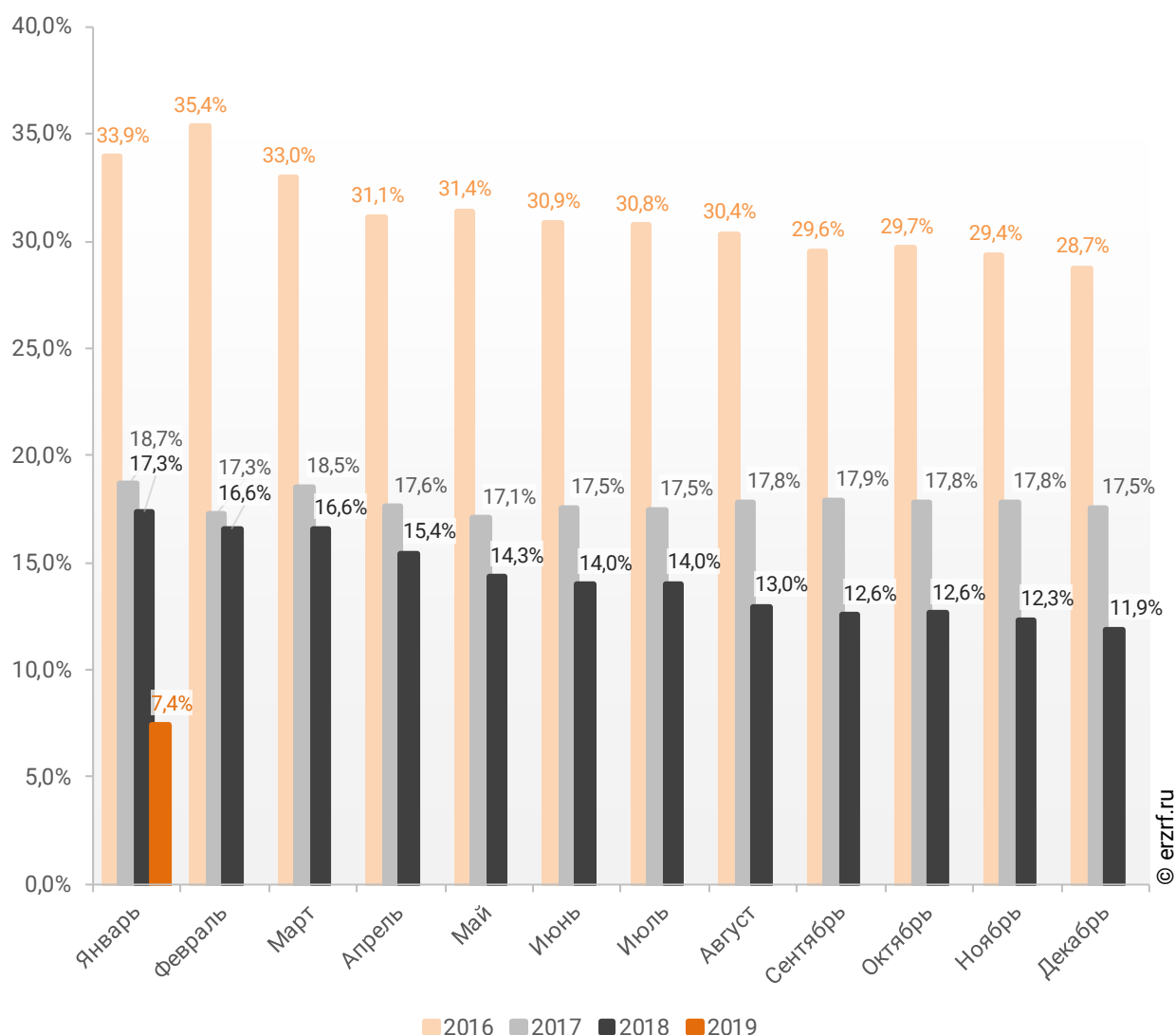


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 1 месяц 2019 г., составила 7,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Томской области за этот же период, что на 9,9 п.п. меньше, чем в 2018 г. (17,3%), и на 11,3 п.п. меньше соответствующего значения 2017 г. (18,7%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг., приведена на графике 20.

График 20

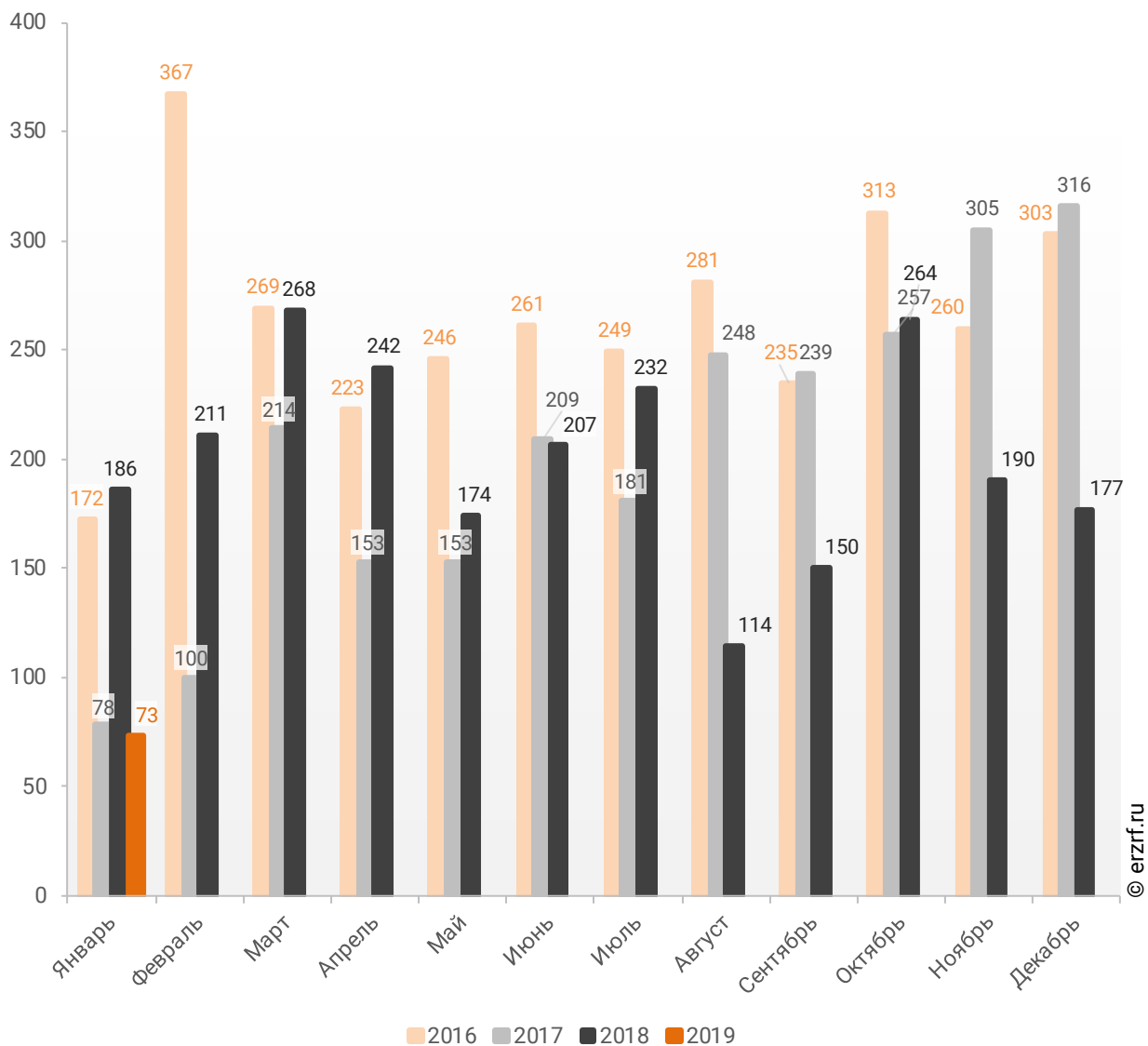
Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг.



Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

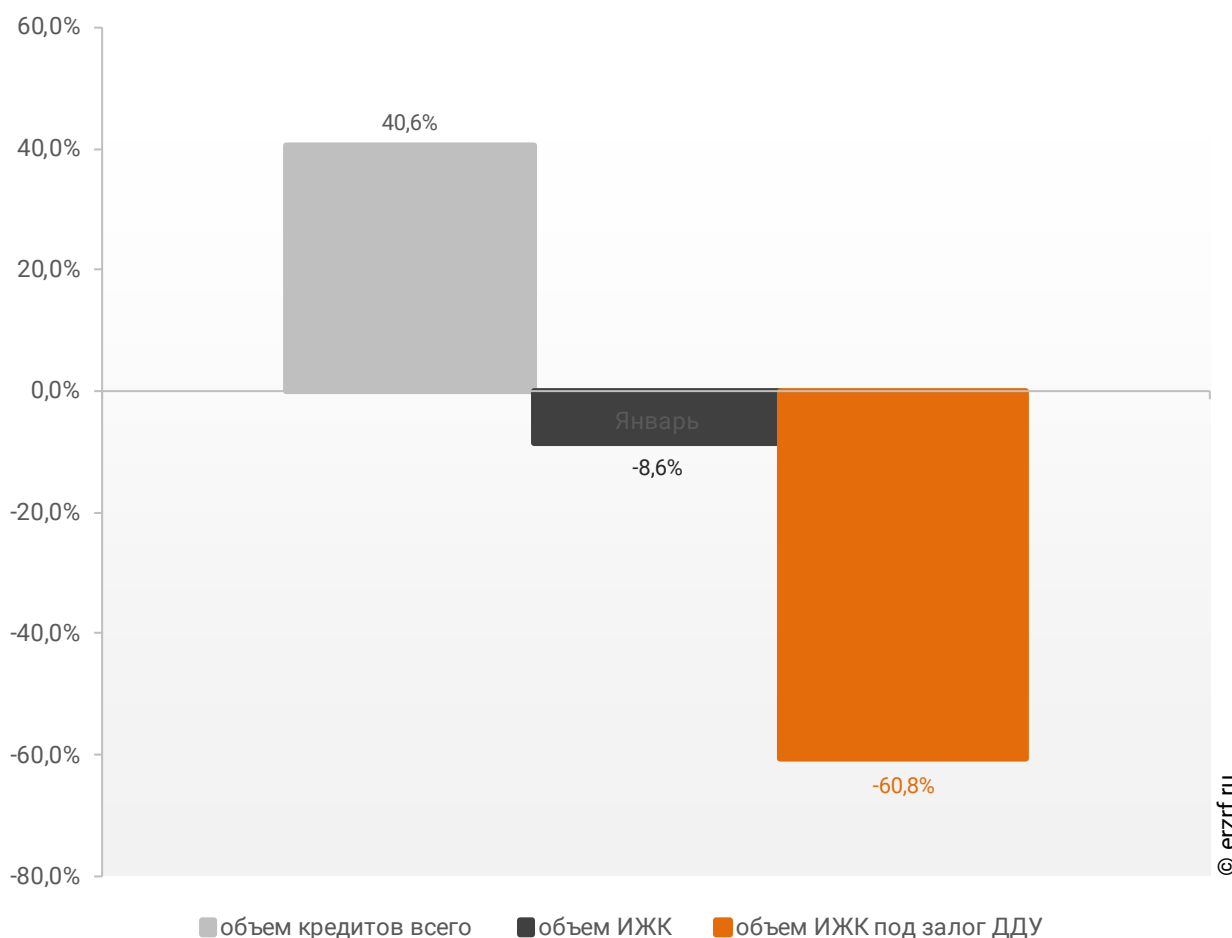
Динамика месячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг., млн ₽



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 60,8% в январе 2019 года по сравнению с январем 2018 года сопровождалось ростом объема всех видов кредитов на 40,6% (6,1 против 4,4 млрд ₹ годом ранее), а также падением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 8,6% (981 млн ₹ против 1,1 млрд ₹ годом ранее) (График 22).

График 22

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2019 года по сравнению с аналогичными месяцами 2018 года в Томской области (по видам кредитов)



По данным Банка России доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Томской области кредитов всех видов в январе составила 1,2%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 7,4%.

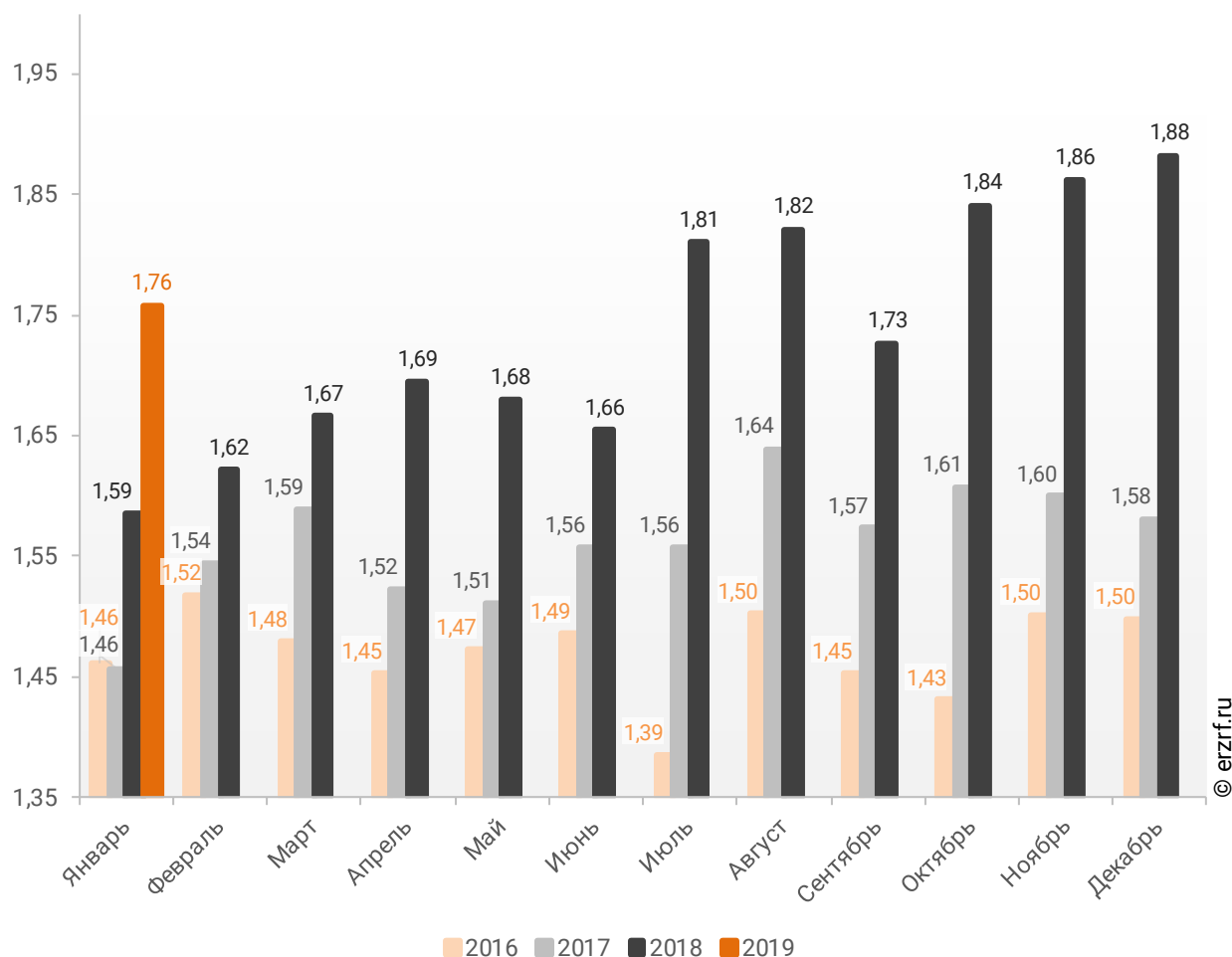
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Томской области

По официальной статистике Банка России в январе 2019 г. средний размер ИЖК в Томской области составил 1,76 млн ₽, что на 10,9% больше уровня, достигнутого в 2018 г. (1,59 млн ₽), и на 20,7% больше аналогичного значения 2017 г. (1,46 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

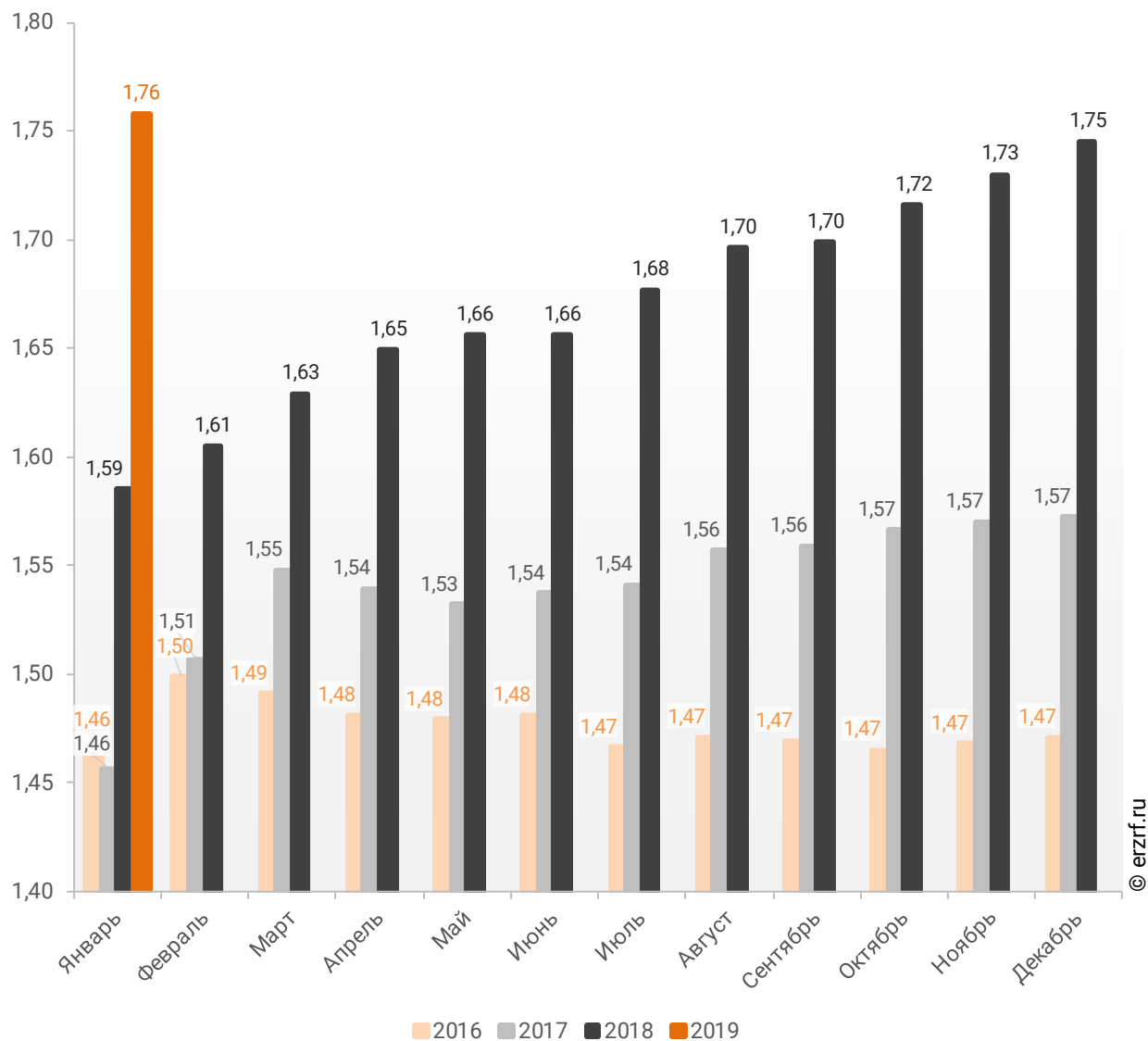
Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг., млн ₽



Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг., млн ₽

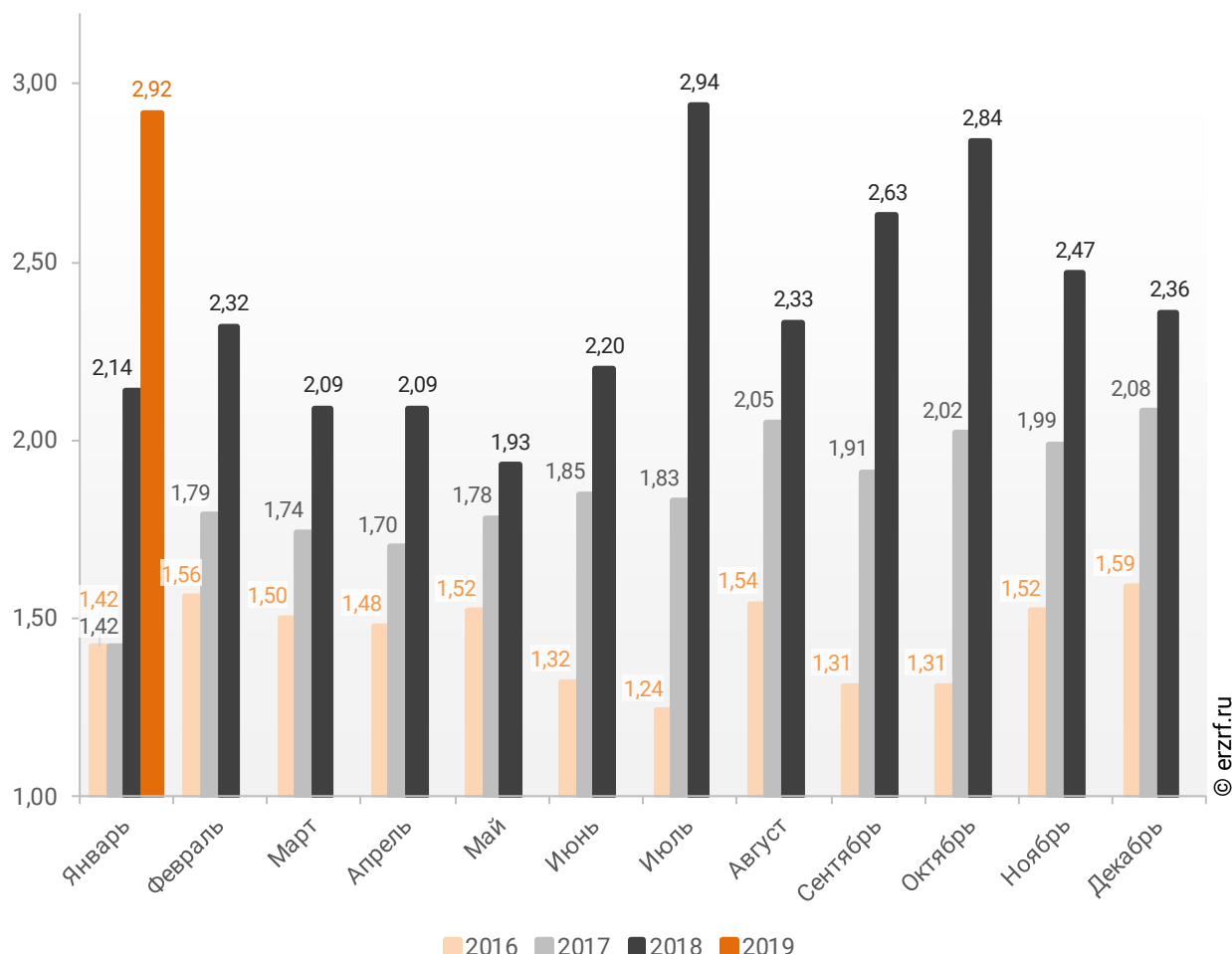


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Томской области в январе 2019 года увеличился на 36,4% по сравнению с январем 2018 года (2,92 против 2,14 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 23,7%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается впервые после двух месяцев падения.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг., млн ₽, приведена на графике 25.

График 25

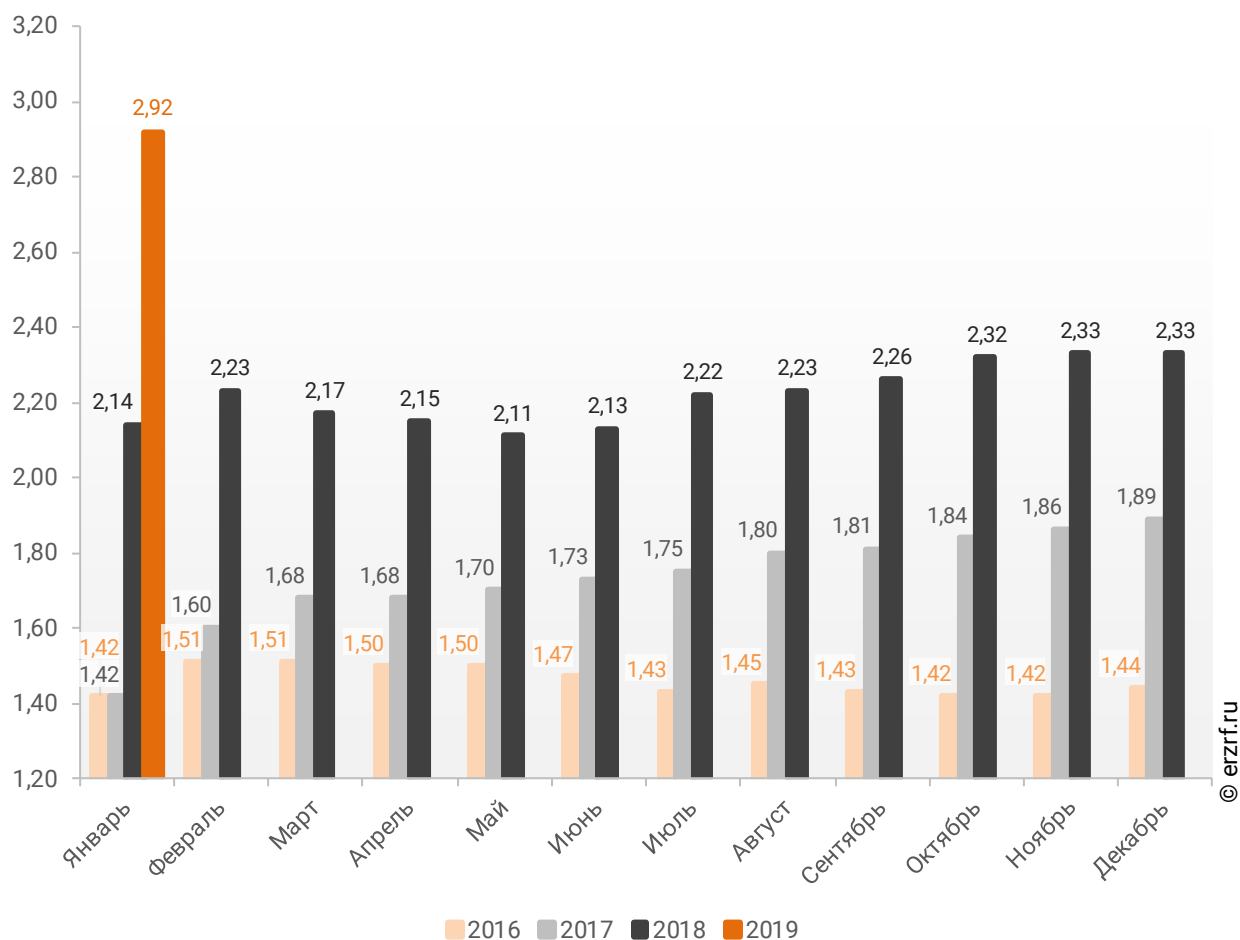
Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг., млн ₽



Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг., млн ₽, приведена на графике 26.

График 26

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг., млн ₽

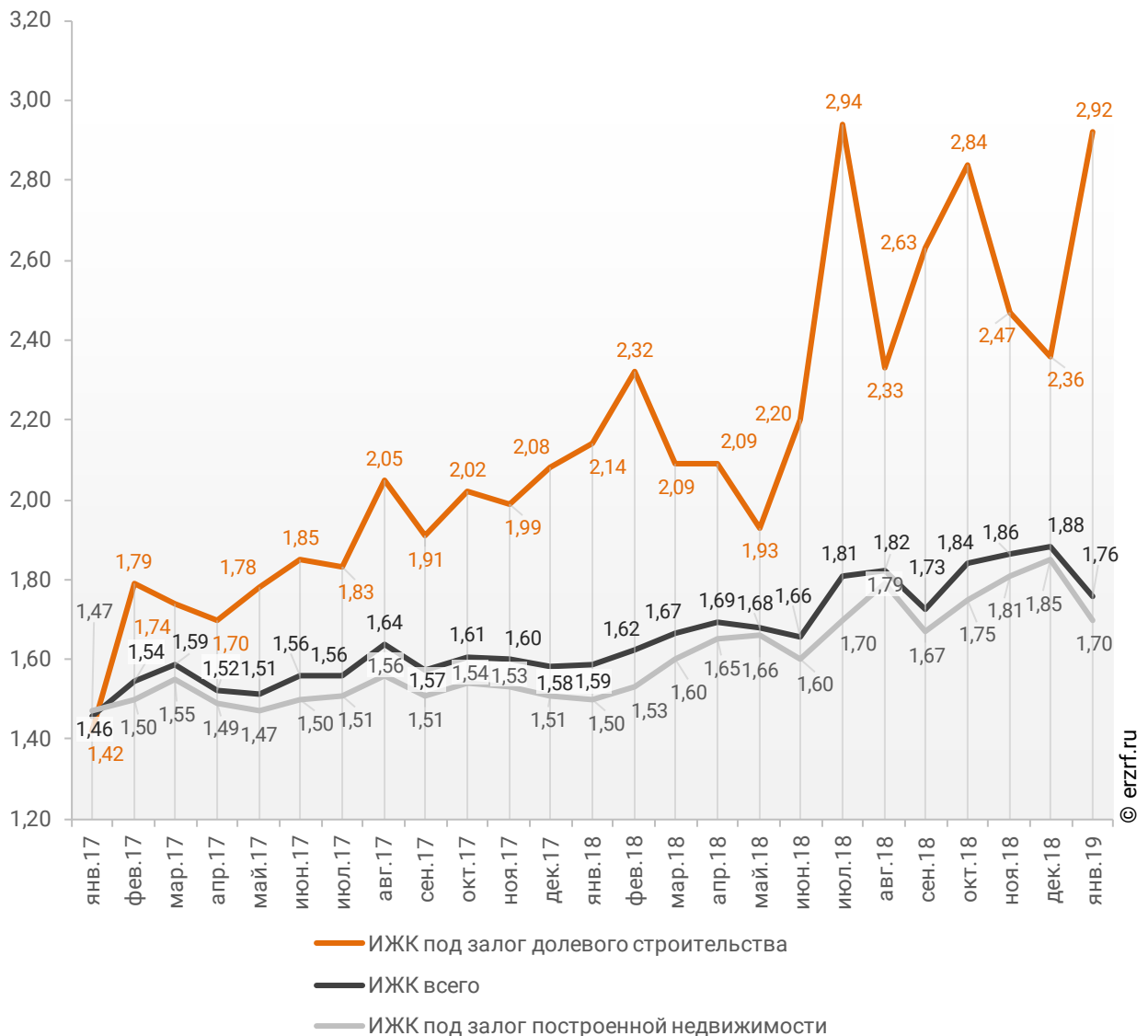


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 13,3% – с 1,50 до 1,70 млн ₽.

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Томской области, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 27.

График 27

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Томской области, млн ₽



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 29,1 п.п. – с 42,7% до 71,8%.

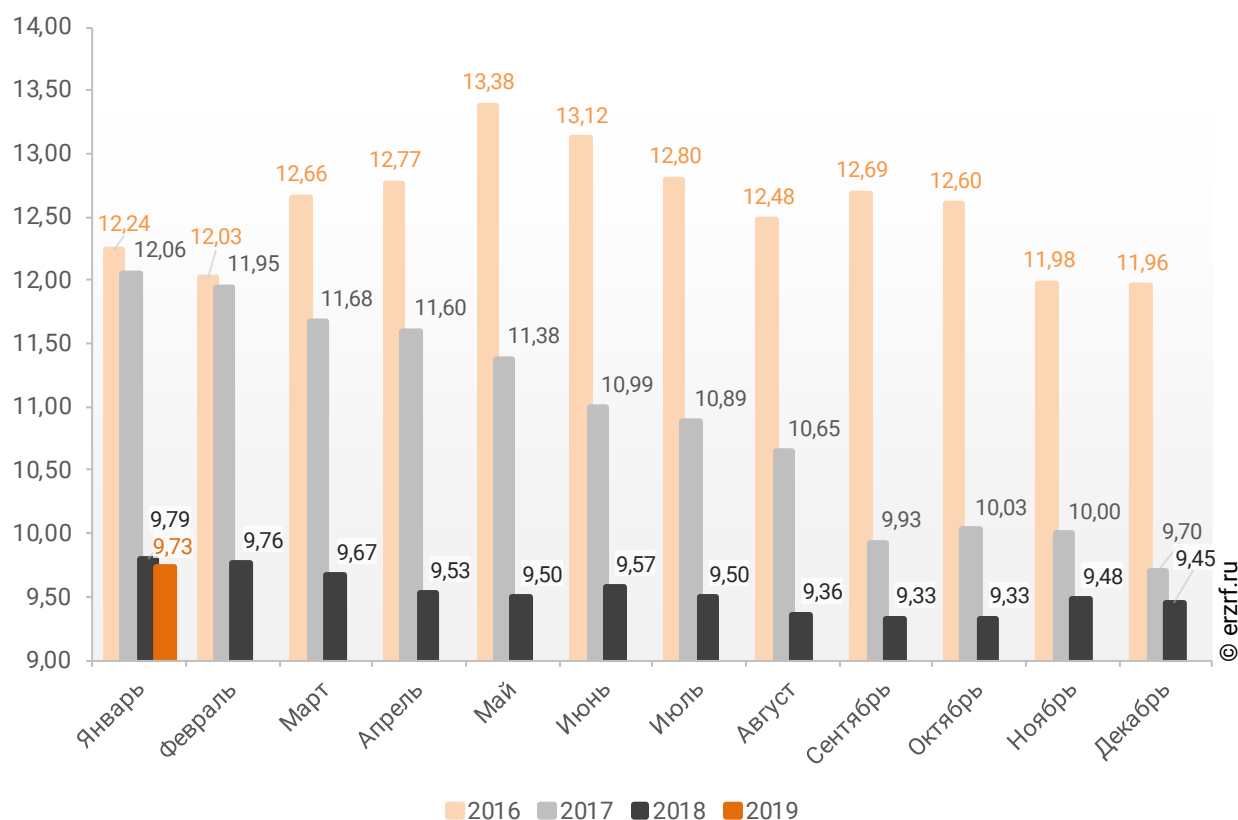
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Томской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в январе 2019 года в Томской области, средневзвешенная ставка составила 9,73%. По сравнению с таким же показателем января 2018 года произошло снижение ставки на 0,06 п.п. (с 9,79 до 9,73%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Томской области представлена на графике 28.

График 28

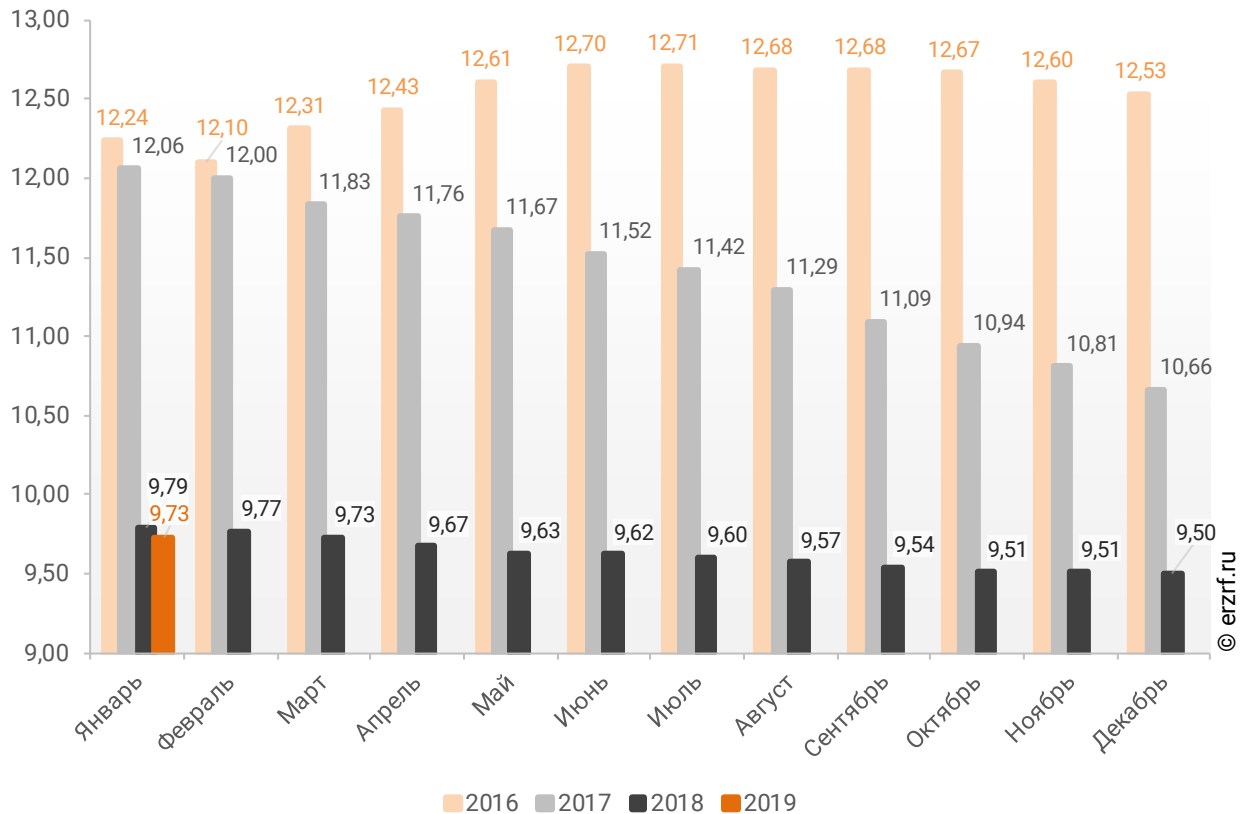
Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Томской области, %



Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Томской области, накопленным итогом в 2016 – 2019 гг., представлена на графике 29.

График 29

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Томской области, накопленным итогом в 2016 – 2019 гг.

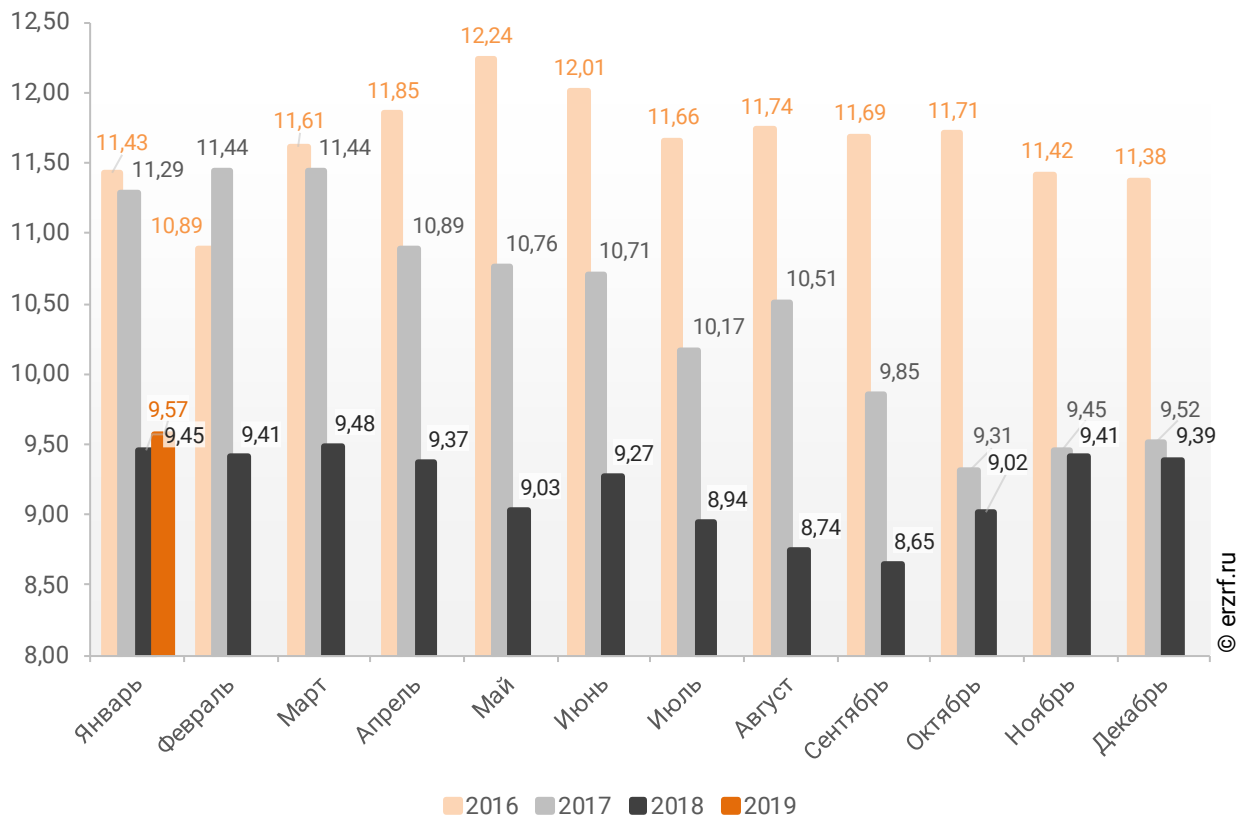


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Томской области в январе 2019 года, составила 9,57%, что на 0,12 п.п. больше аналогичного значения за январь 2018 года (9,45%).

Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Томской области представлена на графике 30.

График 30

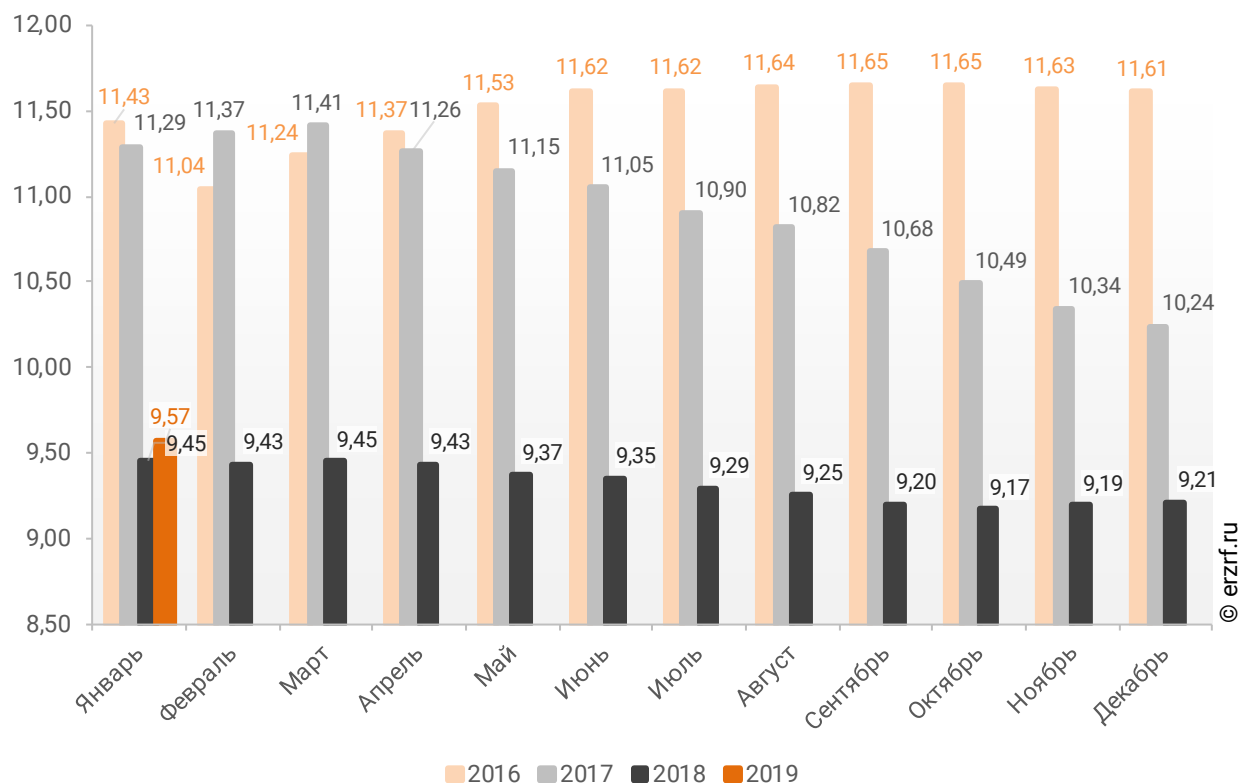
Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Томской области, %



Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг., представлена на графике 31.

График 31

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Томской области в 2016 – 2019 гг.

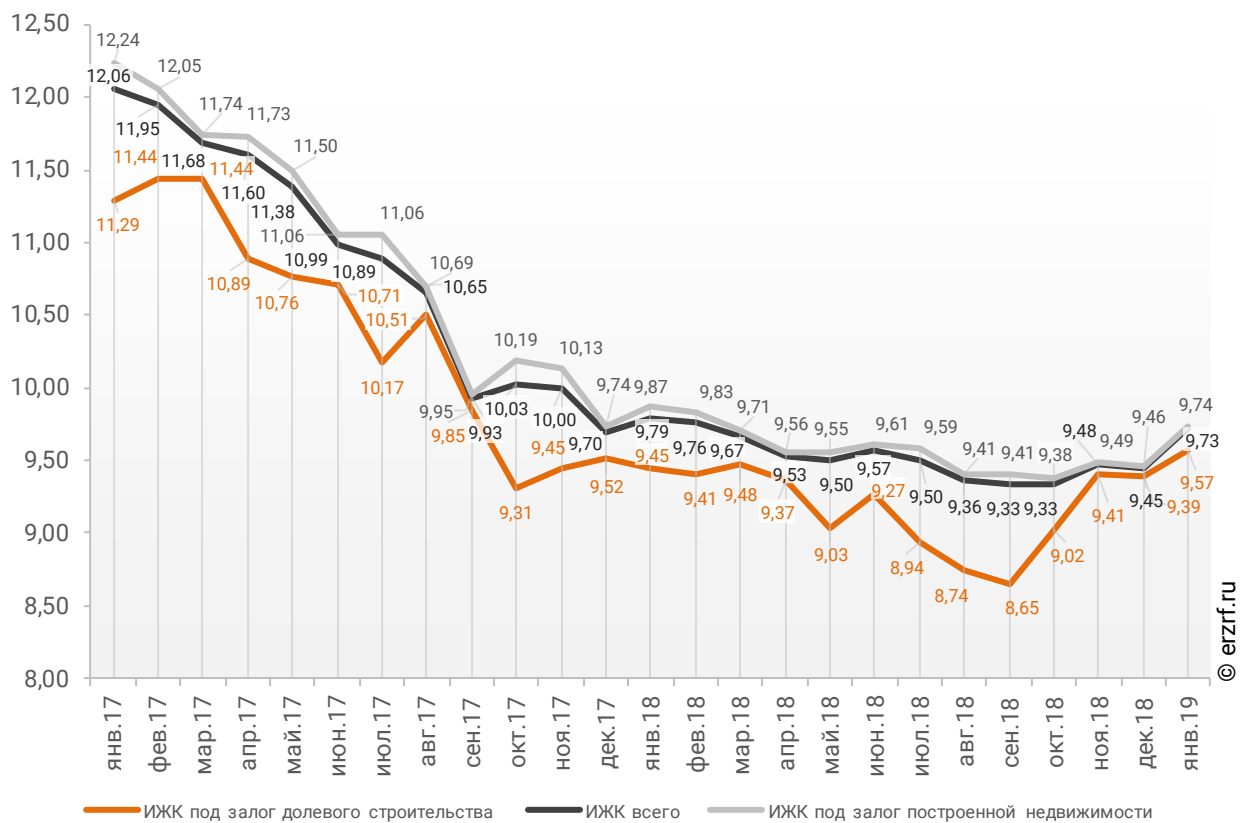


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Томской области в январе 2019 года составила 9,74%, что на 0,13 п.п. меньше значения за январь 2018 года (9,87%).

Сравнение месячной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Томской области, представлено на графике 32.

График 32

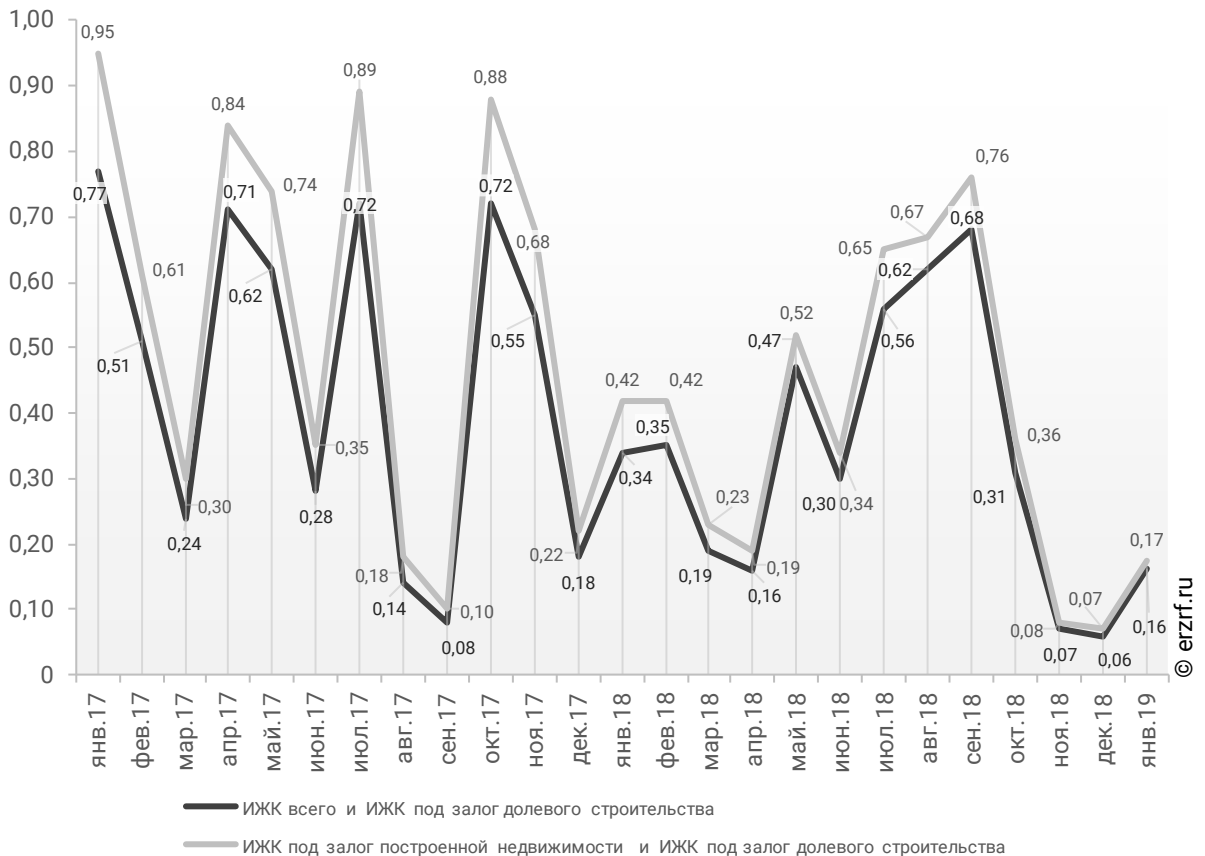
Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Томской области, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Томской области уменьшилась в 2,1 раза с 0,34 п.п. до 0,16 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Томской области за год уменьшилась в 2,5 раза с 0,42 п.п. до 0,17 п.п. (График 33).

График 33

Динамика разрыва между ставками по ИЖК в Томской области, п.п.

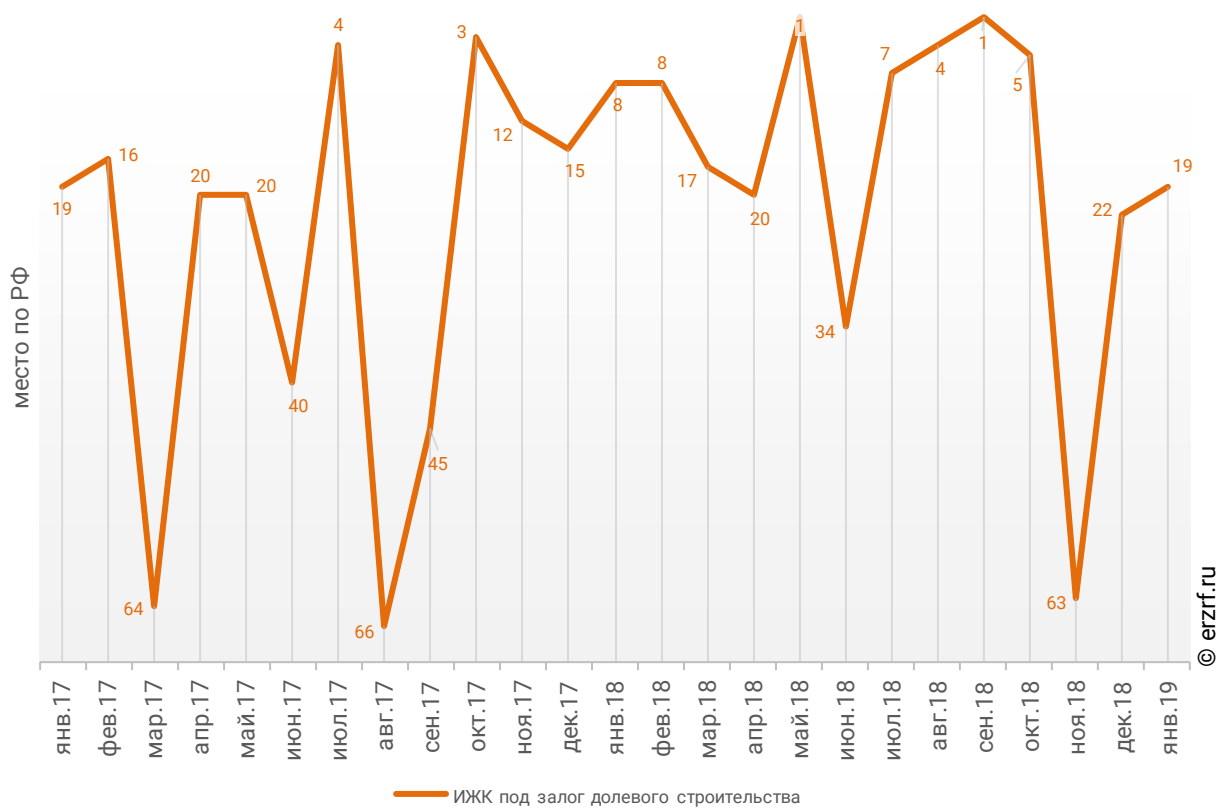


Томская область занимает шестое место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Томская область занимает 19-е место, и пятое место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Томской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 34.

График 34

Динамика изменения места, занимаемого Томской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ



12. Реальные доходы жителей Томской области (официальная статистика Росстата)

Росстат проинформировал о том, что реальные денежные доходы жителей Томской области в ноябре 2018 года выросли на 0,8% к аналогичному месяцу предыдущего года. Реальные денежные доходы жителей Томской области растут второй месяц подряд (График 35).

График 35



По данным Росстата за 11 месяцев 2018 года индекс реальных доходов жителей Томской области 4 месяца находился в положительной зоне, 7 месяцев – в отрицательной.

В среднем за 11 месяцев 2018 года в Томской области падение реальных доходов населения составило 1,0%.

13. Государственная регистрация ДДУ и прав на объекты долевого строительства в Томской области (официальная статистика Росреестра)

13.1. Государственная регистрация ДДУ в Томской области

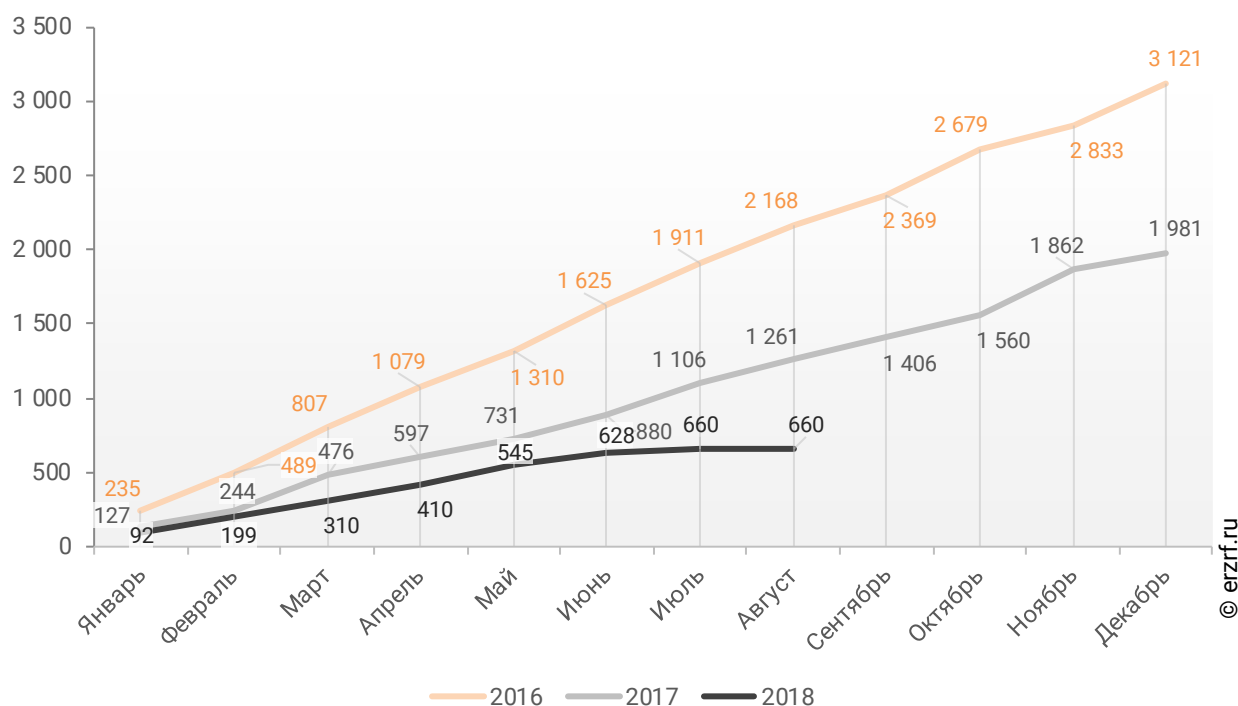
По данным Росреестра за 8 месяцев 2018 года в Томской области зарегистрировано 660 договоров участия в долевом строительстве (ДДУ).

Это на 47,7% меньше аналогичного показателя 2017 года (1 261 регистрация ДДУ). По сравнению с тем же периодом 2016 года число ДДУ упало на 69,6% (тогда было зарегистрировано 2 168 ДДУ).

Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Томской области накопленным итогом в 2016 – 2018 гг. представлена на графике 36.

График 36

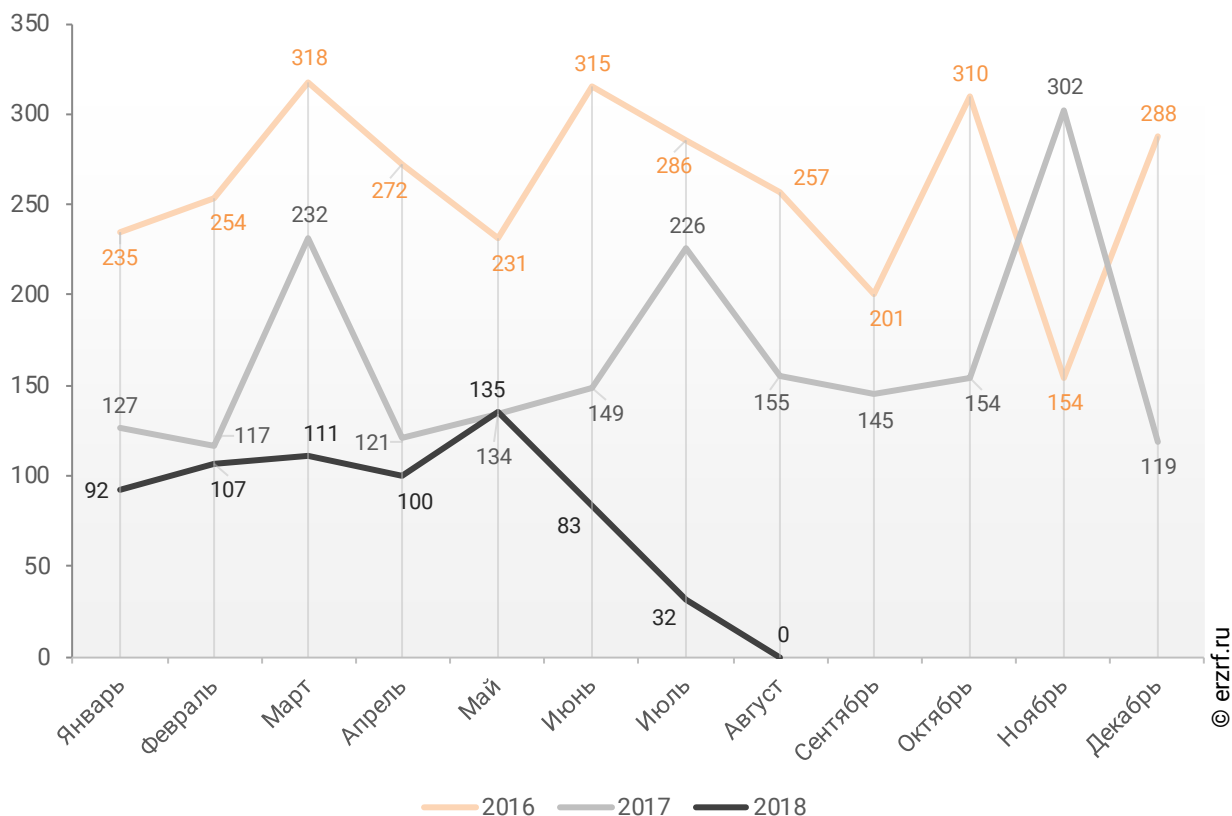
Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Томской области накопленным итогом в 2016 – 2018 гг.



Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Томской области в 2016 – 2018 гг. представлена на графике 37.

График 37

Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Томской области по месяцам в 2016 – 2018 гг.

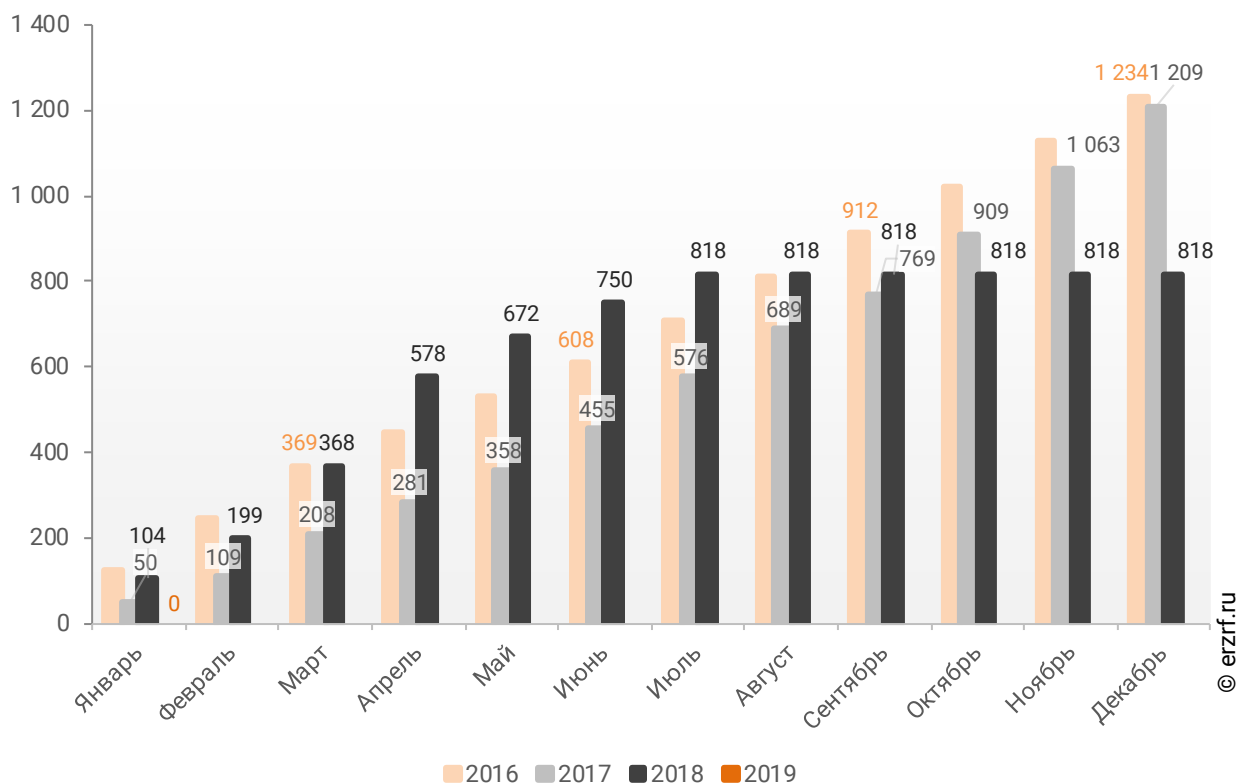


Договоров об уступке прав требования по ДДУ за 1 месяц 2019 года в Томской области не зарегистрировано.

Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Томской области накопленным итогом в 2016 – 2019 гг. представлена на графике 38.

График 38

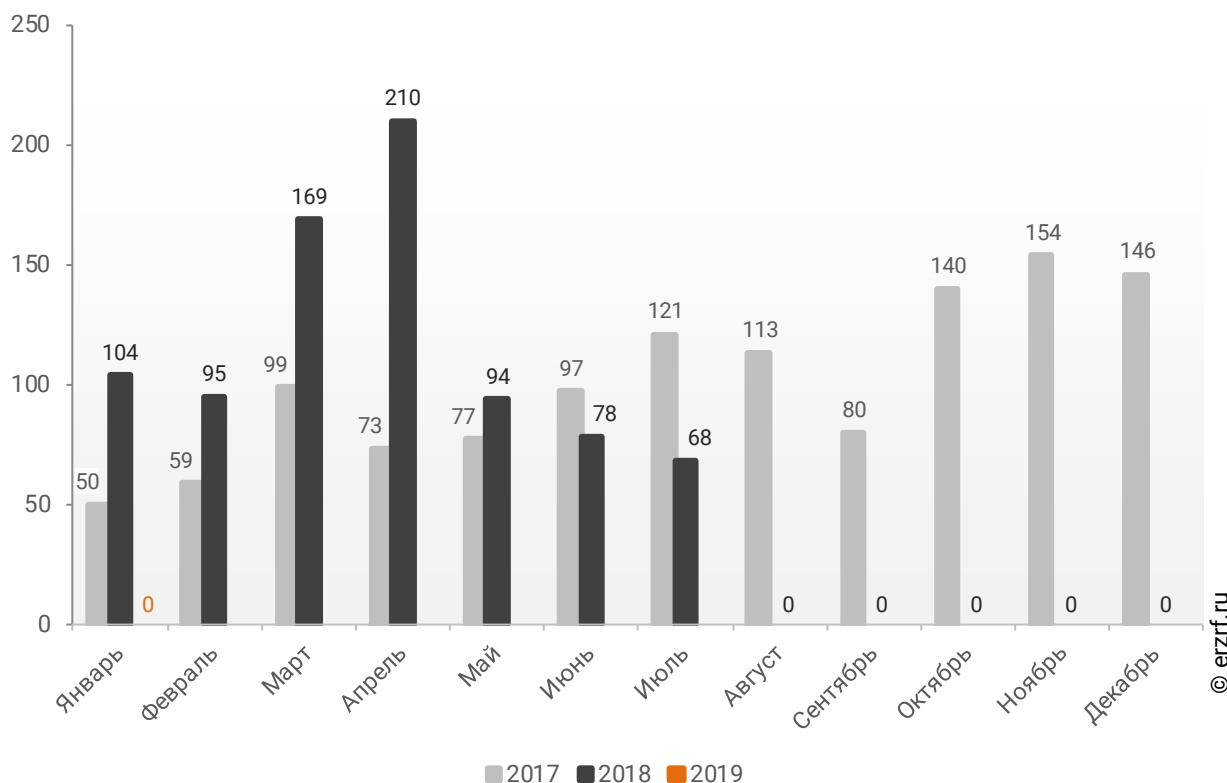
Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Томской области накопленным итогом в 2016 – 2019 гг.



Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Томской области в 2017 – 2019 гг. представлена на графике 39.

График 39

Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Томской области по месяцам в 2017 – 2019 гг.

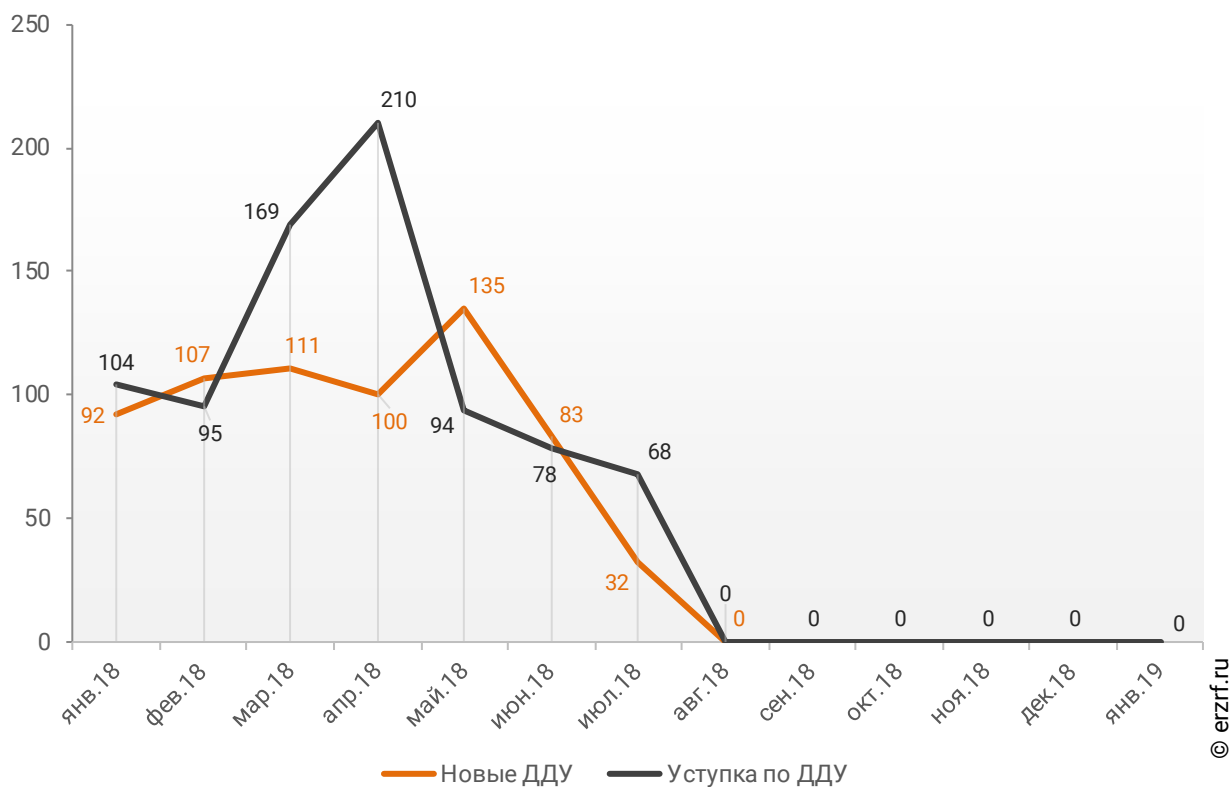


Количество новых ДДУ соизмеримо с количеством уступок, зарегистрированных с начала года в Томской области.

Помесячная динамика числа новых ДДУ в сравнении с числом уступок прав требования по ДДУ, зарегистрированных в Томской области представлена на графике 40.

График 40

Помесячная динамика числа новых ДДУ в сравнении с числом уступок прав требования по ДДУ, зарегистрированных в Томской области



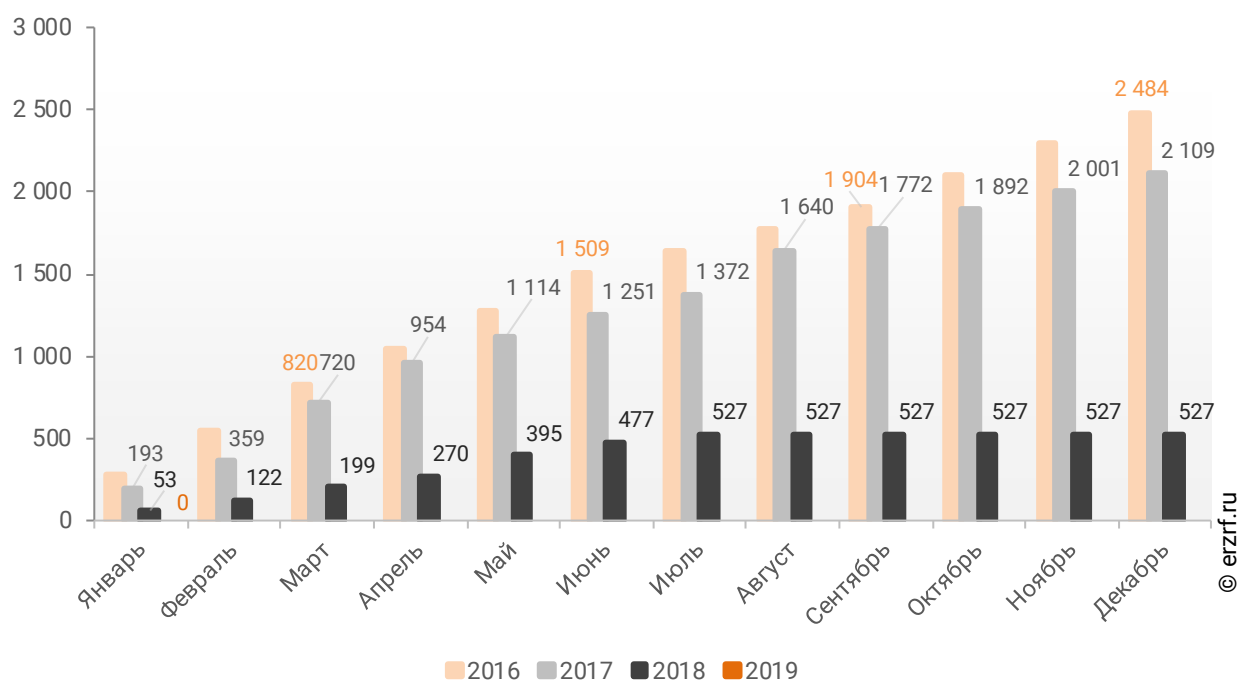
13.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в Томской области

По статистике Росреестра за 1 месяц 2019 года в Томской области не зарегистрировано ни одного права собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства.

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Томской области накопленным итогом в 2016 – 2019 гг. представлена на графике 41.

График 41

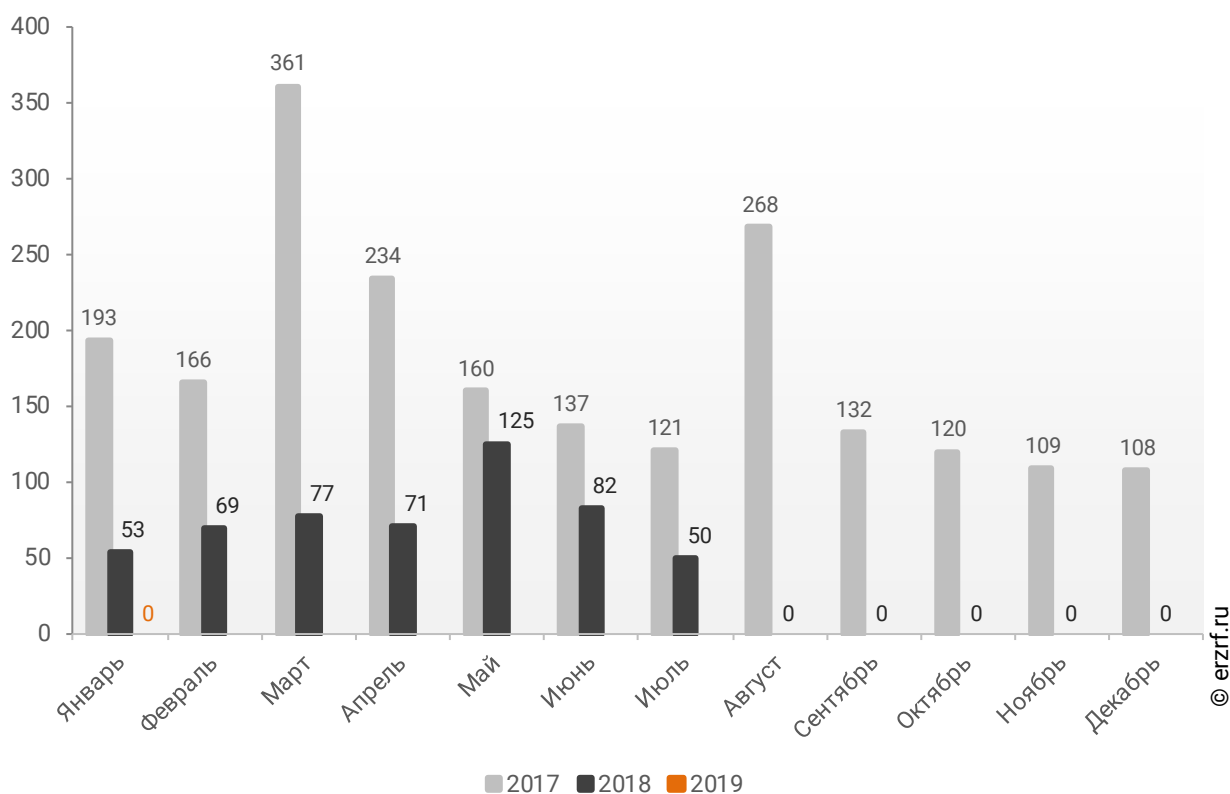
Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Томской области накопленным итогом в 2016 – 2019 гг.



Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Томской области в 2017 – 2019 гг. представлена на графике 42.

График 42

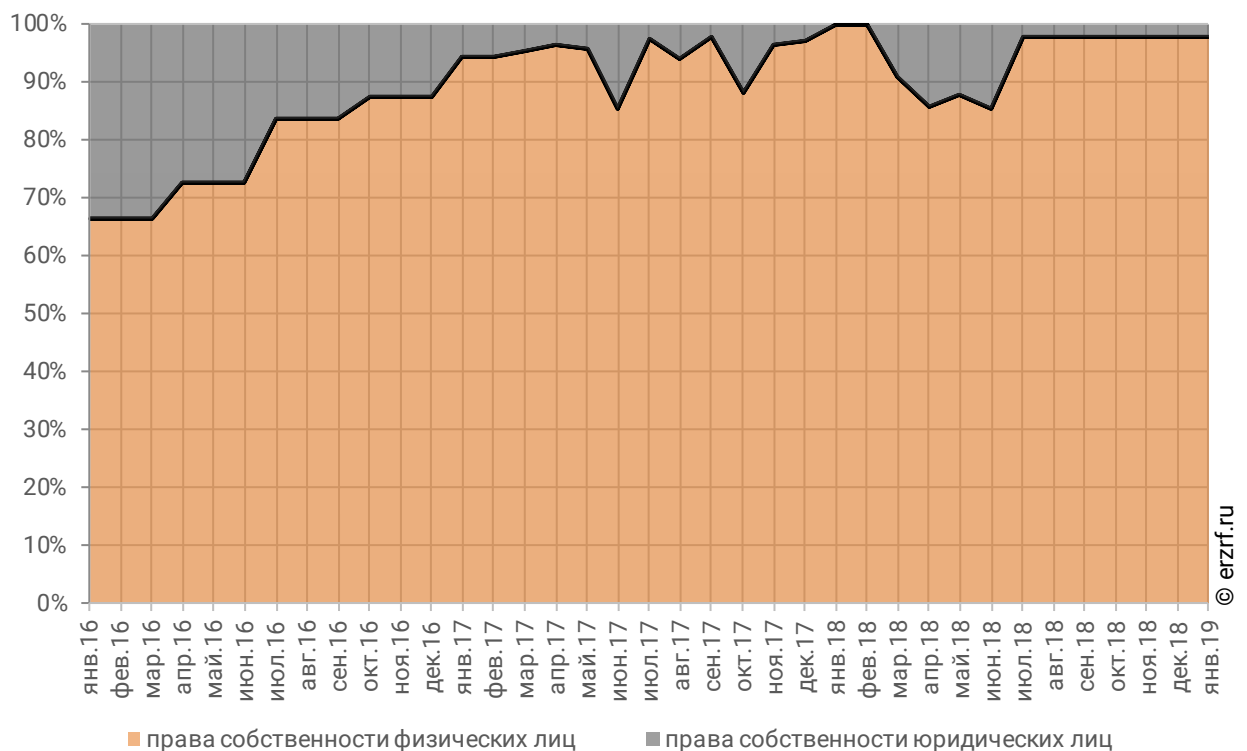
Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Томской области по месяцам в 2017 – 2019 гг.



Помесячное сравнение долей прав физических и юридических лиц в общем объеме зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Томской области представлено на графике 43.

График 43

Помесячное сравнение долей прав физических и юридических лиц в общем объеме зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Томской области



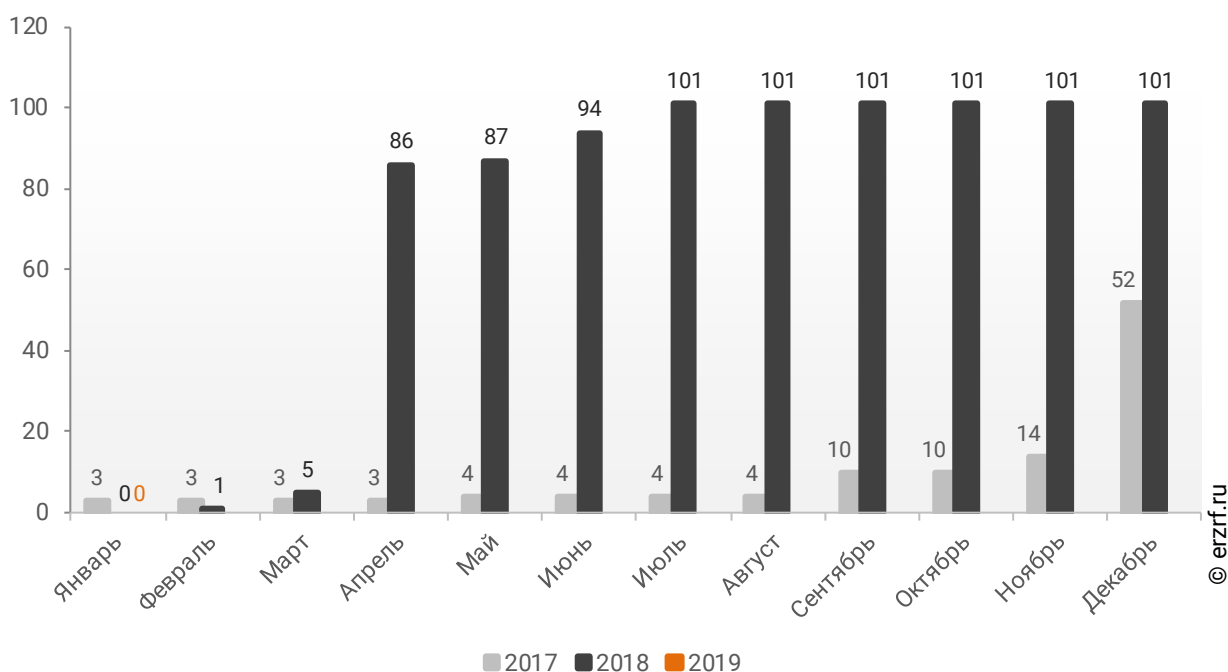
13.3. Государственная регистрация прав на машино-места в Томской области

По данным Росреестра за 1 месяц 2019 года в Томской области не зарегистрировано ни одного права собственности на машино-места.

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в Томской области накопленным итогом в 2017 – 2019 гг. представлена на графике 44.

График 44

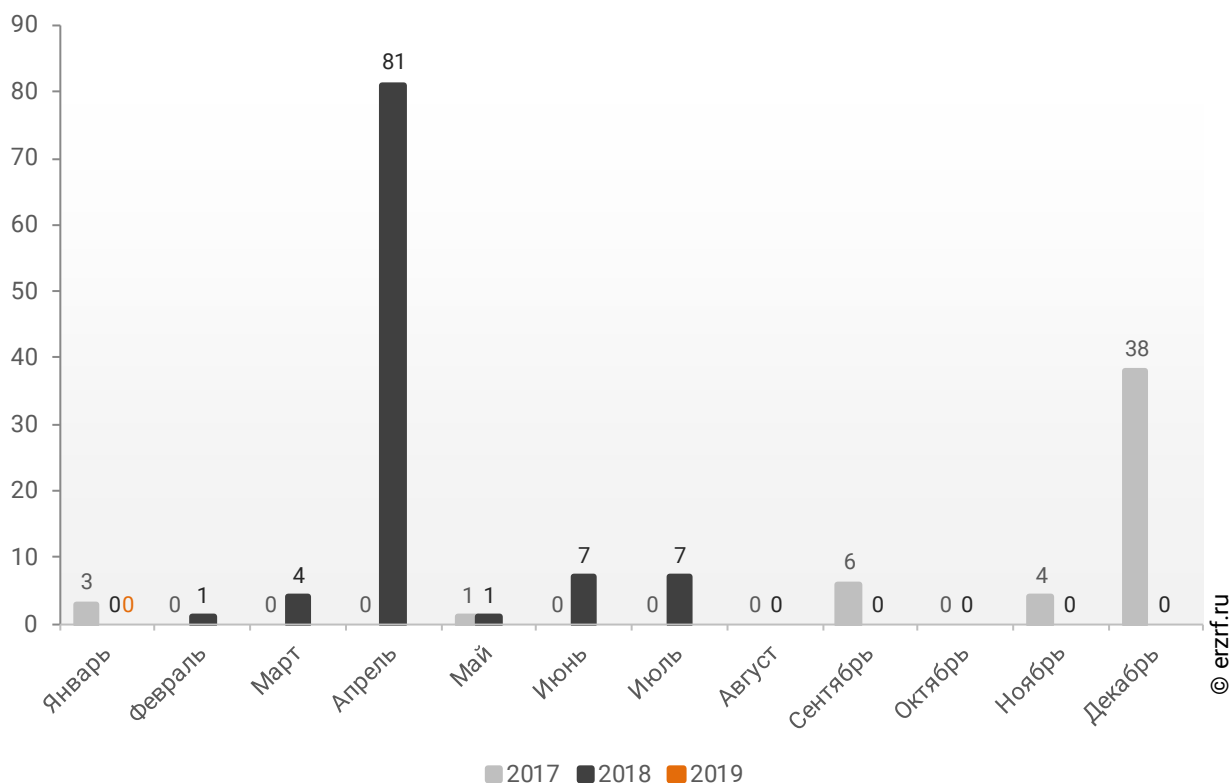
Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в Томской области накопленным итогом в 2017 – 2019 гг.



Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в Томской области в 2017 – 2019 гг. представлена на графике 45.

График 45

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в Томской области по месяцам в 2017 – 2019 гг.

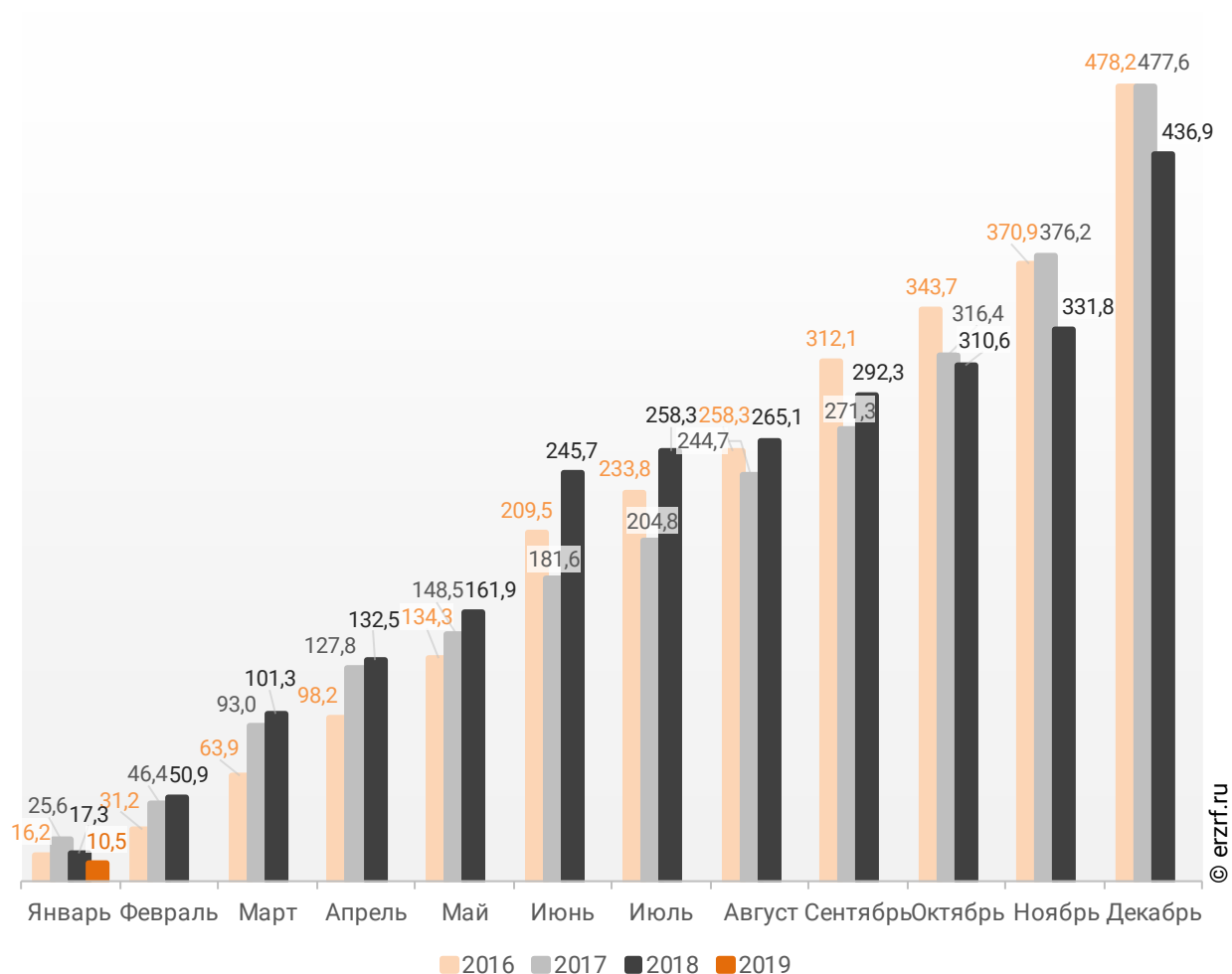


14. Ввод жилья в Томской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 1 месяц 2019 г. показывает снижение на 39,3% графика ввода жилья в Томской области в 2019 г. по сравнению с 2018 г. и снижение на 59,0% по отношению к 2017 г. (График 46).

График 46

Ввод жилья в Томской области
накопленным итогом по годам в 2016 – 2019 гг., тыс. м²

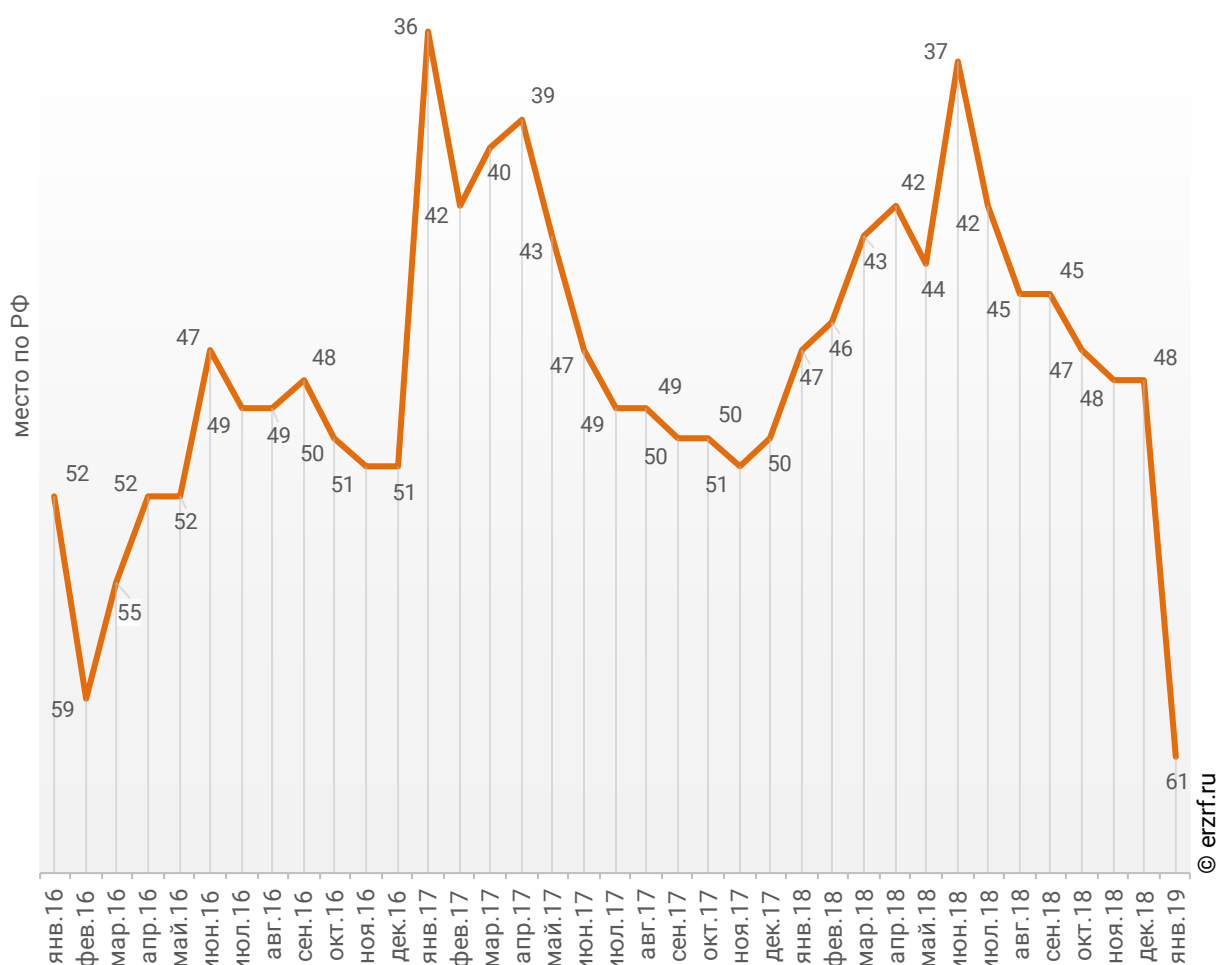


За январь 2019 года по показателю ввода жилья Томская область занимает 61-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 61-е место, а по динамике относительного прироста – 63-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Томской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья, представлена на графике 47.

График 47

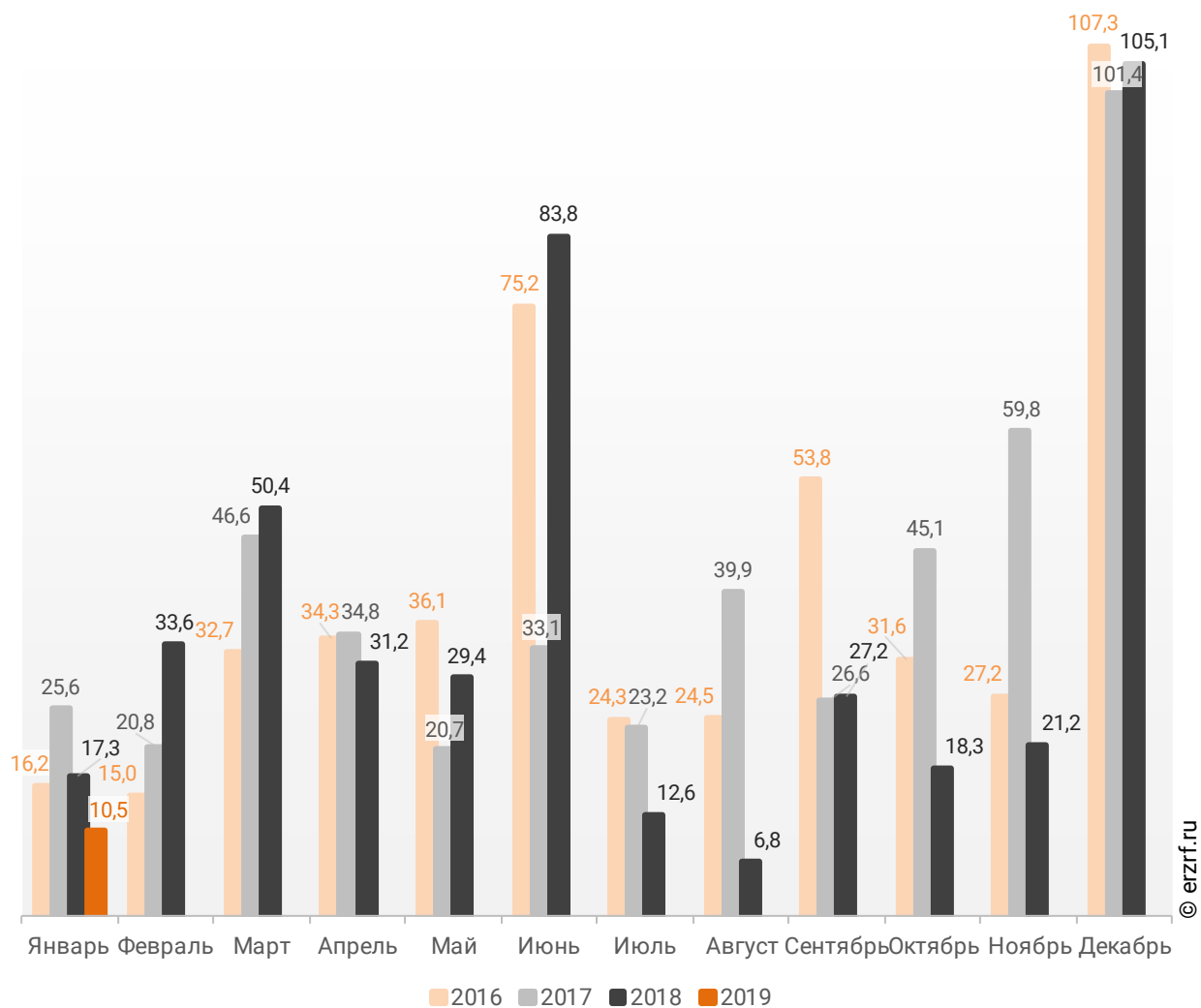
Динамика изменения места, занимаемого Томской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



Помесячная динамика ввода жилья в Томской области представлена ниже (График 48).

График 48

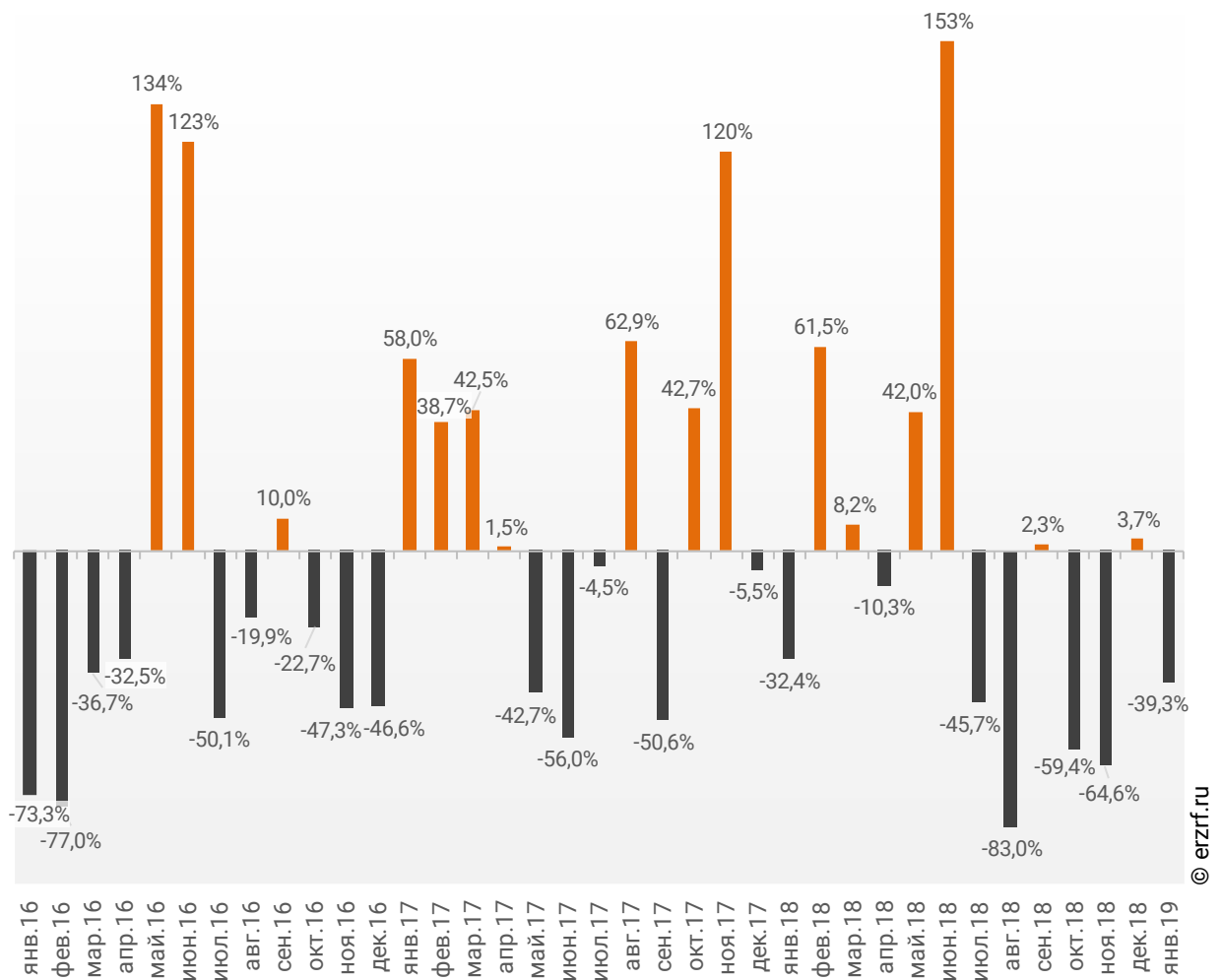
Динамика ввода жилья по месяцам в Томской области, тыс. м²



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Томской области после положительной динамики в прошлом месяце.

График 49

**Динамика прироста ввода жилья в Томской области,
месяц к месяцу прошлого года, %**

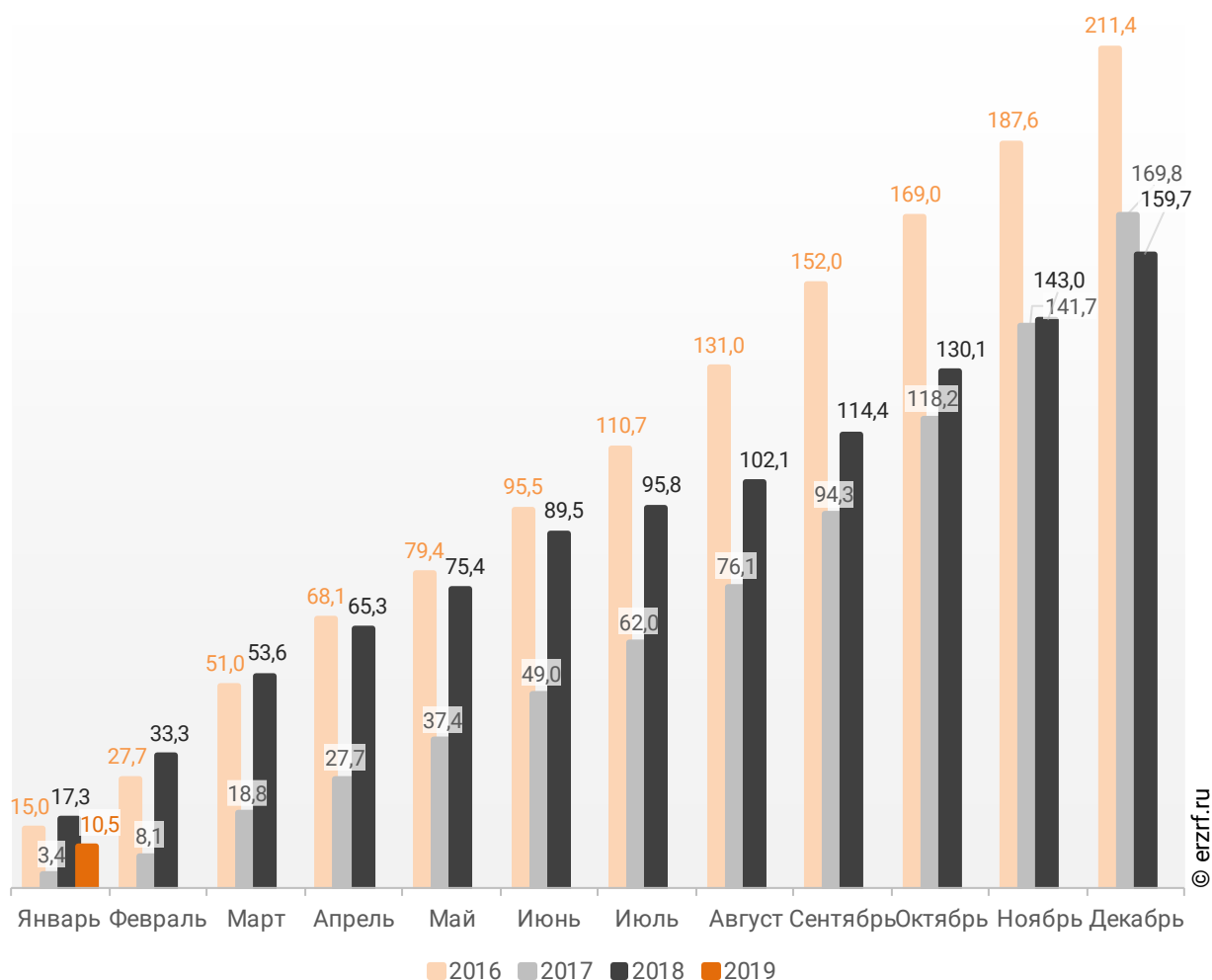


© erzrf.ru

В Томской области за 1 месяц 2019 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 39,3% по отношению к аналогичному периоду 2018 г. и превышение на 208,8% по отношению к 2017 г. (График 50).

График 50

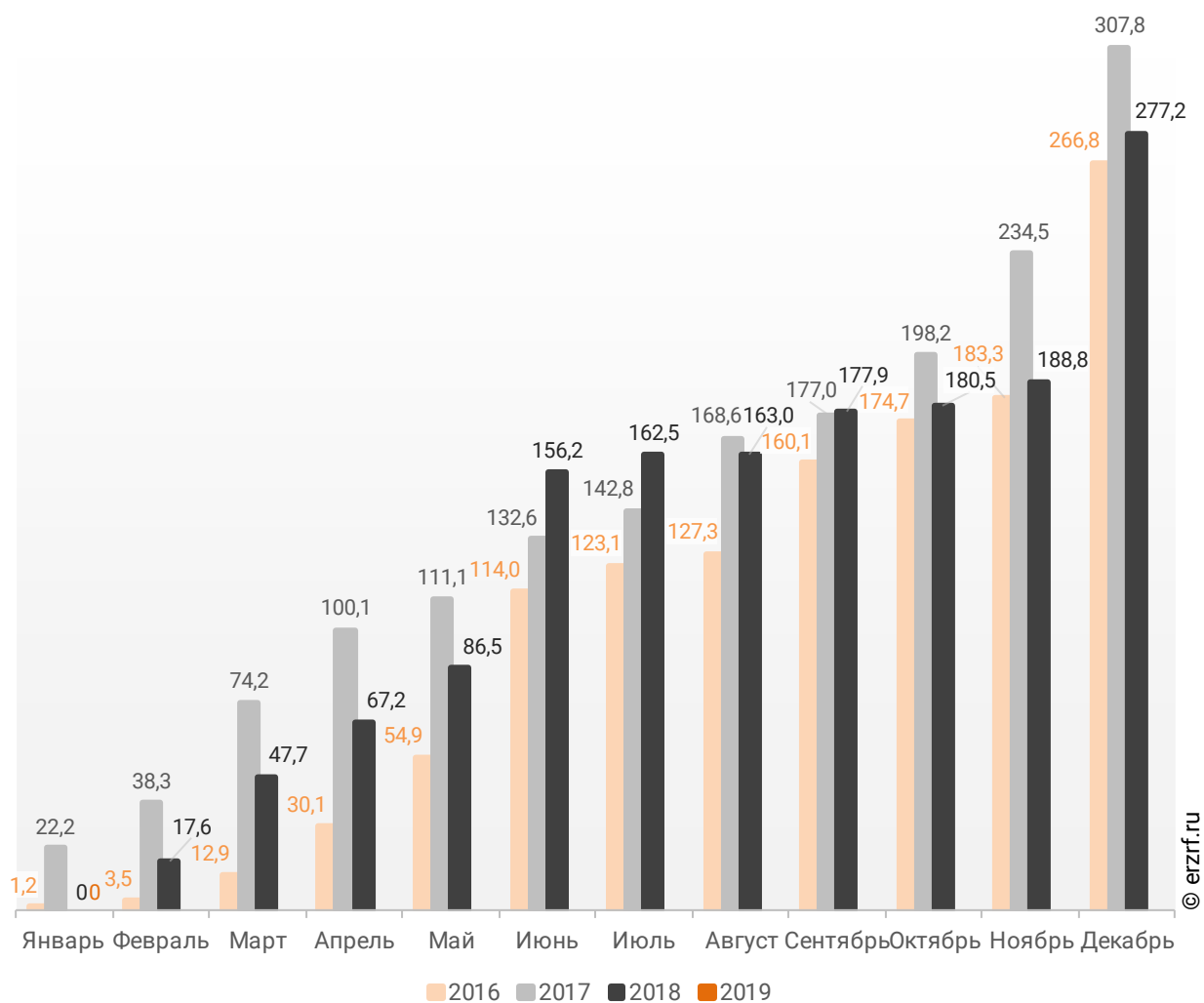
**Ввод жилья населением в Томской области
накопленным итогом по годам в 2016 – 2019 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 1 месяц 2019 г. в Томской области в 2016 – 2019 гг. представлены ниже. (График 51).

График 51

**Ввод жилья застройщиками в Томской области
накопленным итогом по годам в 2016 – 2019 гг., тыс. м²**

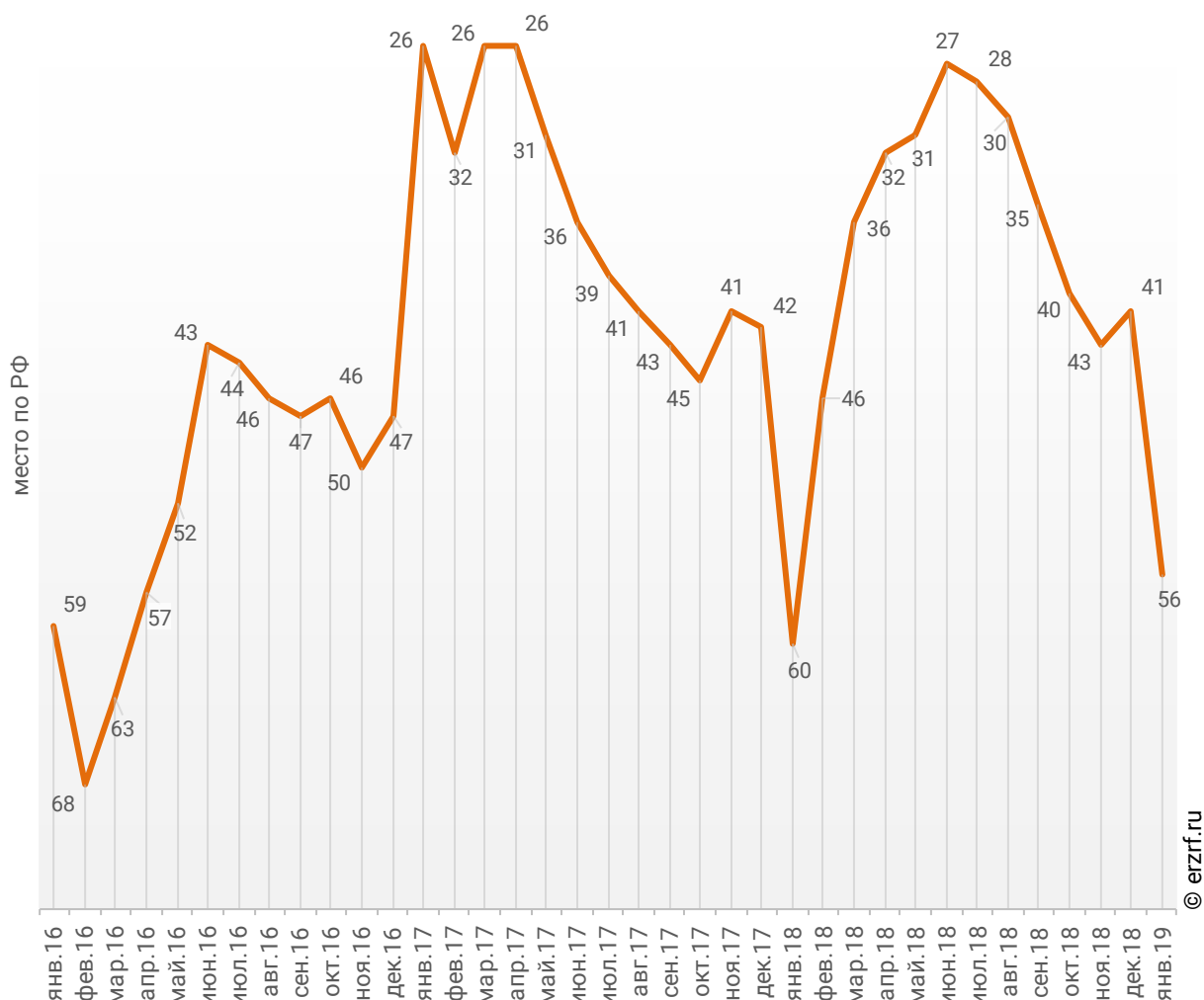


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь 2019 года Томская область занимает 56-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 38-е место, по динамике относительного прироста – 32-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Томской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками, представлена на графике 52.

График 52

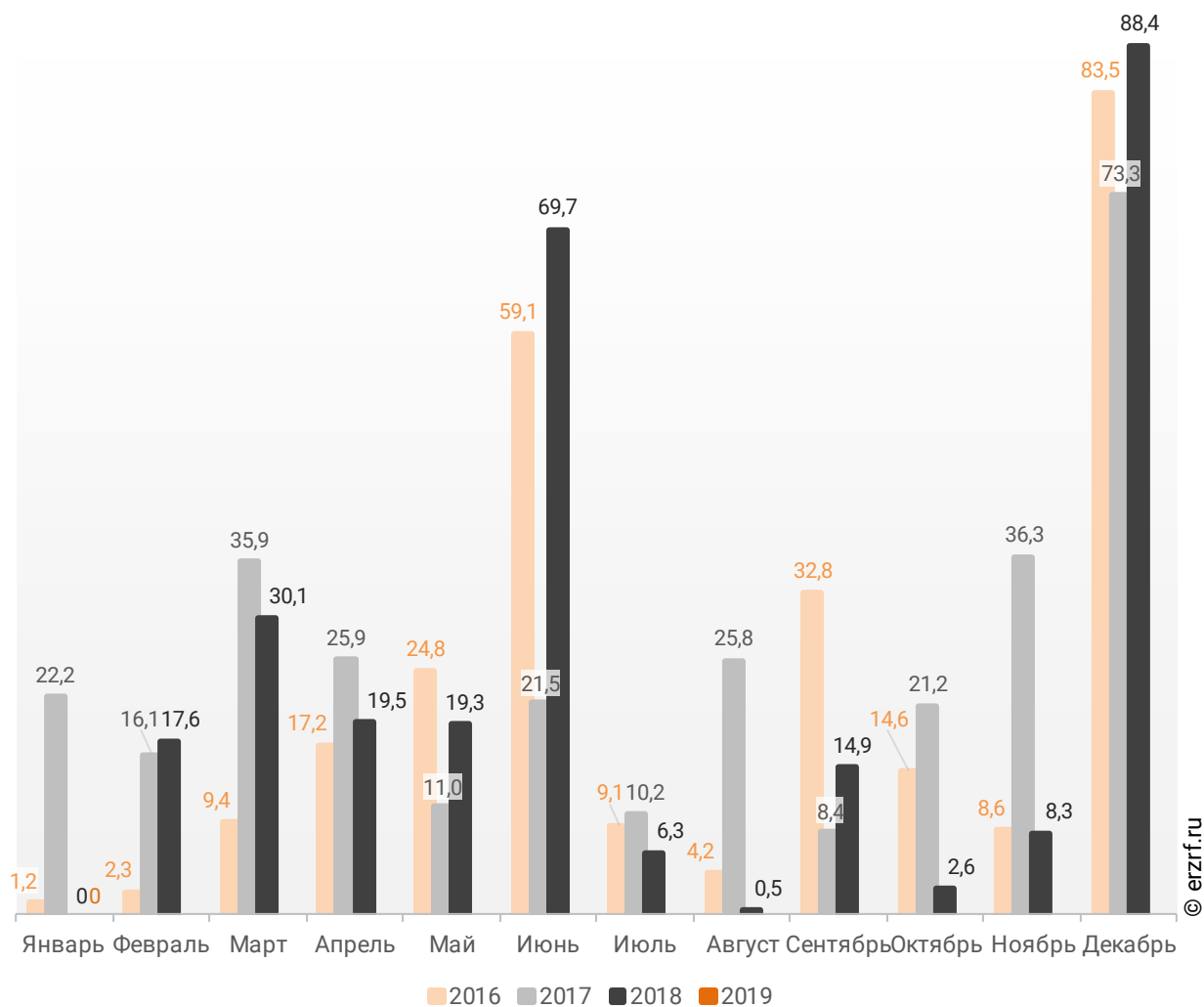
Динамика изменения места, занимаемого Томской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



Помесячная динамика ввода многоквартирных домов застройщиками в Томской области представлена ниже (График 53).

График 53

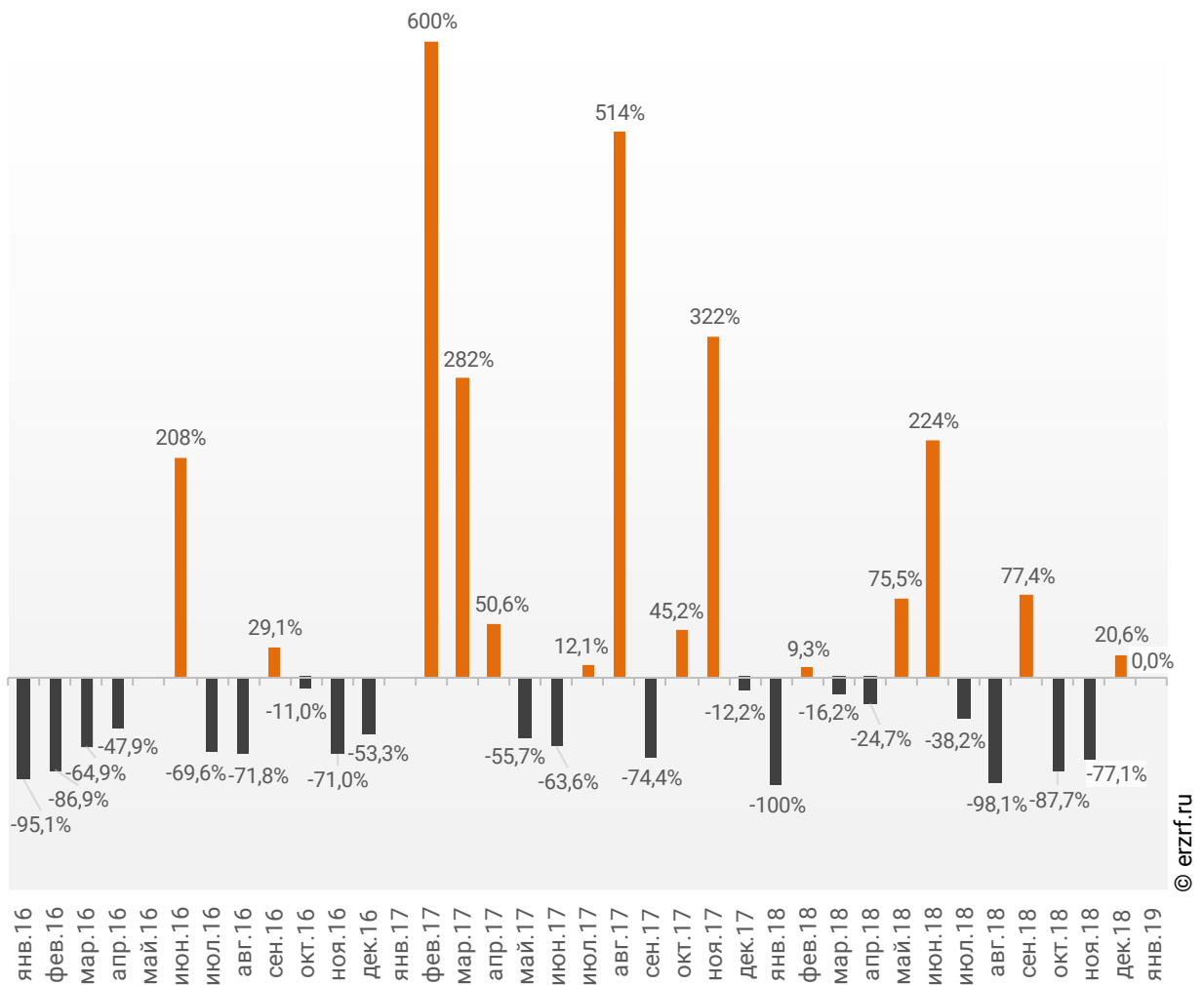
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Томской области, тыс. м²



Сохранение темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Томской области после положительной динамики в прошлом месяце.

График 54

**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками
в Томской области,
месяц к месяцу прошлого года, %**

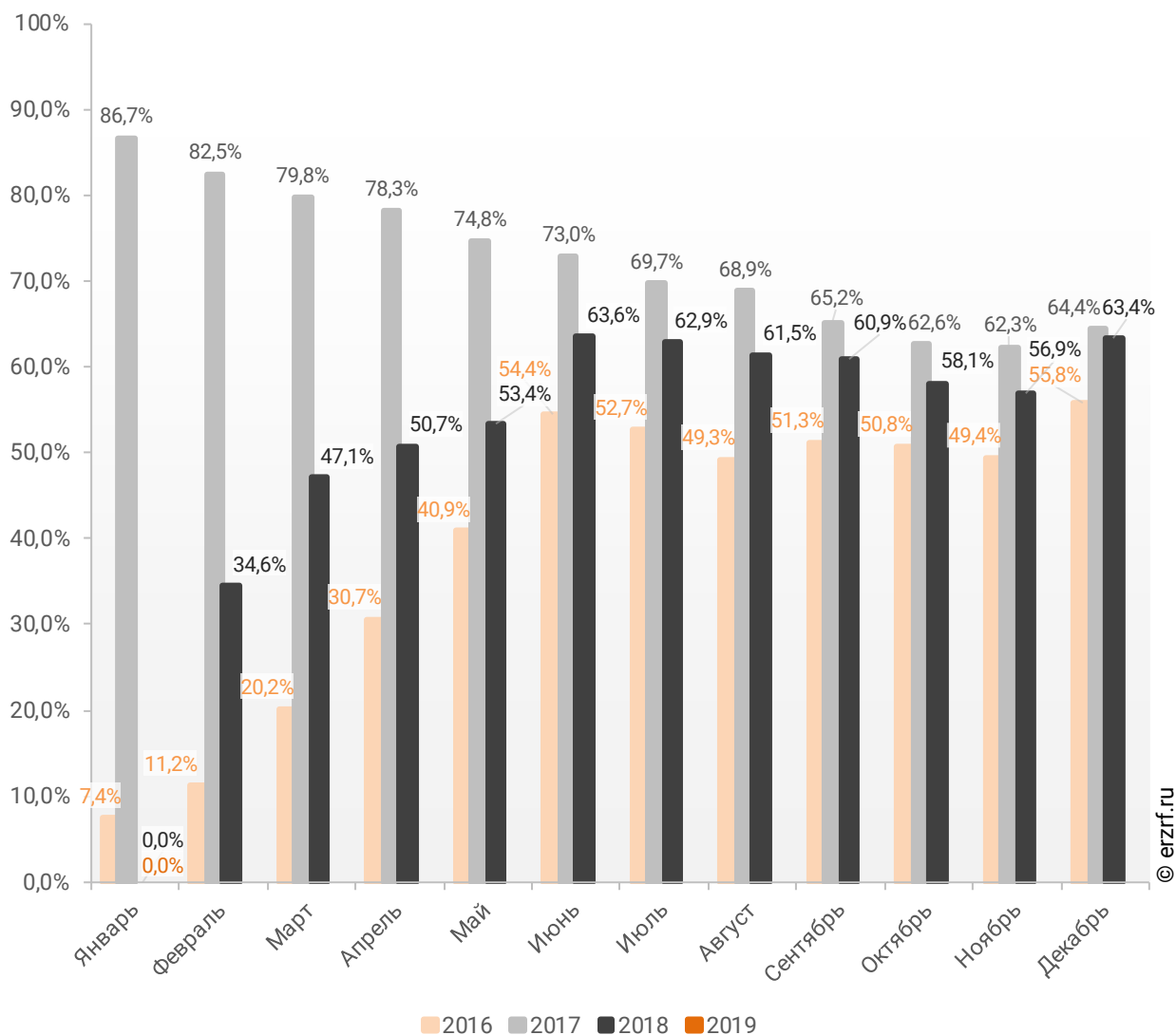


© erzrf.ru

Доля ввода жилья застройщиками за 1 месяц 2019 г. составила 0,0% против 0,0% за этот же период 2018 г. и 86,7% – за этот же период 2017 г.

График 55

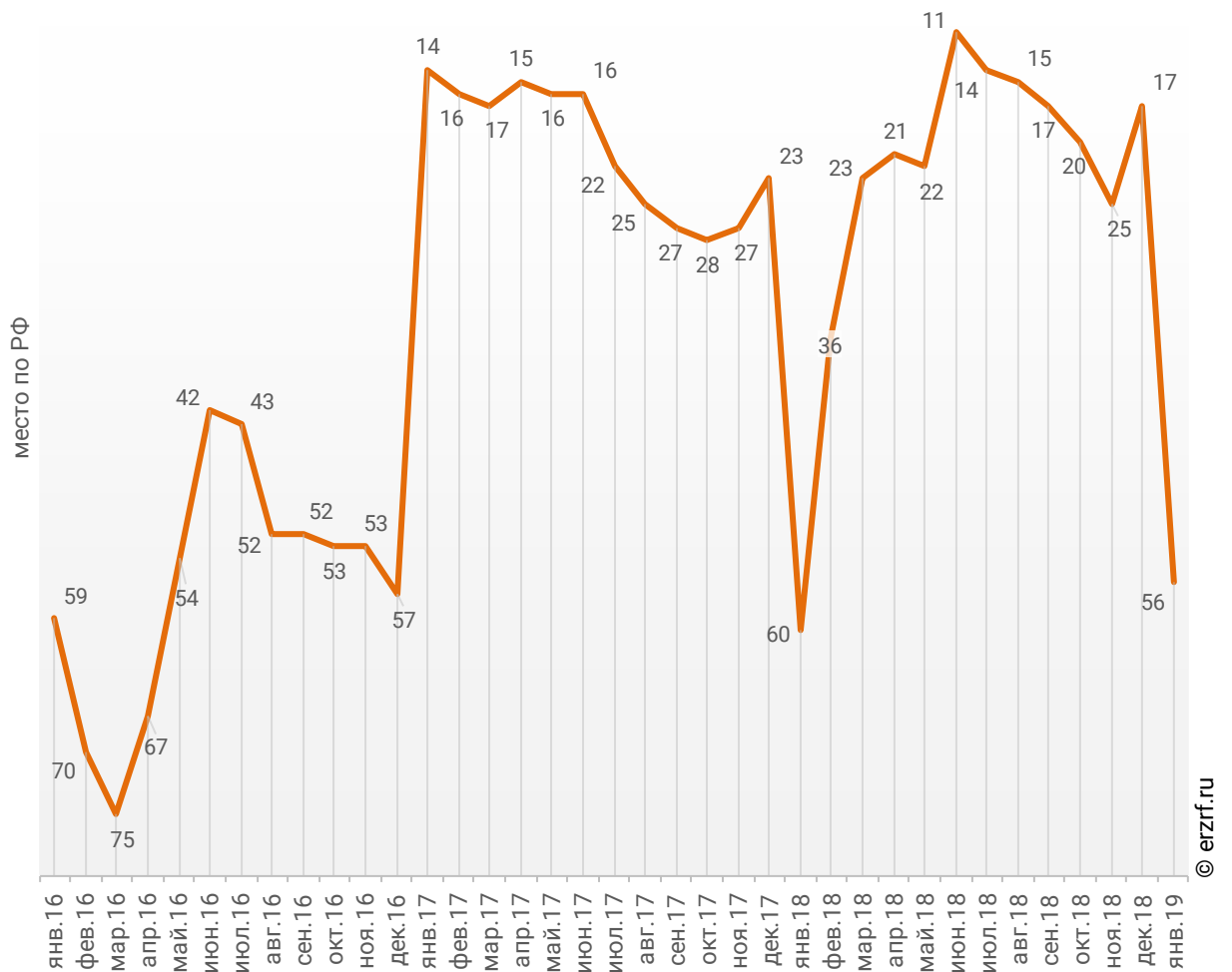
Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья в Томской области накопленным итогом по годам в 2016 – 2019 гг.



По этому показателю Томская область занимает 56-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 56

Динамика изменения места, занимаемого Томской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья



© erzrf.ru

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Томской области до конца 2019 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
I квартал 2019	ТПСК	Зеркальный	4	642	32 906
I квартал 2019	ТПСК	Школьный	3	821	29 359
I квартал 2019	ГК Карьероуправление	Северный парк	3	551	28 135
I квартал 2019	ГК Лидер-прогресс	Ясная Поляна	1	221	17 437
I квартал 2019	МУП Томскстройзаказчик	Дом по пер. Овражный, 2	1	181	11 532
I квартал 2019	ГК РСК	по ул. Совхозная	3	164	5 867
I квартал 2019	ИИФ Эспера	Эспера	1	97	4 277
II квартал 2019	ТИС	На Большой Подгорной 87	1	480	24 600
II квартал 2019	МЖК-СтройИнвест	Дом по ул. Славского, 26	1	237	19 730
II квартал 2019	ГК Томская ДСК	Южные ворота	1	336	18 903
III квартал 2019	ГК Томская ДСК	Радонежский	1	384	18 774
III квартал 2019	ГК Томская ДСК	Ясный	1	271	16 203
IV квартал 2019	ГК Томская ДСК	Южные ворота	2	416	19 910
IV квартал 2019	ТОМСКСТРОЙЗАКАЗЧИК	Дом по ул. Нефтяная, 15	1	417	15 864
IV квартал 2019	ГК Томская ДСК	Радонежский	1	271	15 484
IV квартал 2019	ГК РСК	Дом по ул. Ключевская	1	141	4 623
Общий итог			26	5 630	283 604

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Томской области по совокупной площади строящихся жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	<i>Южные ворота</i>	Зональная Станция	ГК Томская ДСК	6	1 559	77 660
2	<i>Радонежский</i>	Томск	ГК Томская ДСК	4	1 382	74 768
3	<i>Зеркальный</i>	Томск	ТПСК	4	642	32 906
4	<i>Ясный</i>	Северск	ГК Томская ДСК	2	577	32 614
5	<i>Школьный</i>	Томск	ТПСК	3	821	29 359
6	<i>Северный парк</i>	Кисловка	ГК Карьероуправление	3	551	28 135
7	<i>На Большой Подгорной 87</i>	Томск	ТИС	1	480	24 600
8	<i>По ул. Сибирская</i>	Томск	МУП Томскстройзаказчик	2	426	23 500
9	<i>Дом по ул. Славского, 26</i>	Северск	МЖК-СтройИнвест	1	237	19 730
10	<i>Ясная Поляна</i>	Томск	ГК Лидер-прогресс	1	221	17 437
11	<i>Дом по ул. Нефтяная, 15</i>	Томск	ТОМСКСТРОЙЗАКАЗЧИК	1	417	15 864
12	<i>Дом по ул. Славского</i>	Северск	СЗ Комфорт	1	154	11 581
13	<i>Дом по пер. Овражный, 2</i>	Томск	МУП Томскстройзаказчик	1	181	11 532
14	<i>Новые Черёмушки</i>	Томск	ФОРУМСТРОЙКАПИТАЛ	1	128	6 952
15	<i>по ул. Совхозная</i>	Зональная Станция	ГК РСК	3	164	5 867
16	<i>Дом по ул. Ключевская</i>	Ключи	ГК РСК	1	141	4 623
17	<i>Эспера</i>	Томск	ИИФ Эспера	1	97	4 277
Общий итог				36	8 178	421 405

Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Томской области, по средней площади жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Дом по ул. Ключевская</i>	Ключи	ГК РСК	32,8
2	<i>Школьный</i>	Томск	ТПСК	35,8
3	<i>по ул. Совхозная</i>	Зональная Станция	ГК РСК	35,8
4	<i>Дом по ул. Нефтяная, 15</i>	Томск	ТОМСКСТРОЙЗАКАЗЧИК	38,0
5	<i>Эспера</i>	Томск	ИИФ Эспера	44,1
6	<i>Южные ворота</i>	Зональная Станция	ГК Томская ДСК	49,8
7	<i>Северный парк</i>	Кисловка	ГК Карьероуправление	51,1
8	<i>На Большой Подгорной 87</i>	Томск	ТИС	51,3
9	<i>Зеркальный</i>	Томск	ТПСК	51,3
10	<i>Радонежский</i>	Томск	ГК Томская ДСК	54,1
11	<i>Новые Черёмушки</i>	Томск	ФОРУМСТРОЙКАПИТАЛ	54,3
12	<i>По ул. Сибирская</i>	Томск	МУП Томскстройзаказчик	55,2
13	<i>Ясный</i>	Северск	ГК Томская ДСК	56,5
14	<i>Дом по пер. Овражный, 2</i>	Томск	МУП Томскстройзаказчик	63,7
15	<i>Дом по ул. Славского</i>	Северск	СЗ Комфорт	75,2
16	<i>Ясная Поляна</i>	Томск	ГК Лидер-прогресс	78,9
17	<i>Дом по ул. Славского, 26</i>	Северск	МЖК-СтройИнвест	83,2
Общий итог				51,5