

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Чеченская Республика

март 2019

Текущий объем строительства, м²
на март 2019

189 659

+70,1% к марту 2018

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

5 783

-26,1% к предшествующим 12 мес.

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

за январь 2019

Банк России

9

+50,0% к январю 2018

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на март 2019

78,4

+3,5% к марту 2018

Средняя цена за 1 м², ₽

на март 2019

28 919

+3,6% к марту 2018

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

12,4%

+3,8 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %
за январь 2019

Банк России

9,18

-0,41 п.п. к январю 2018

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Чеченской Республике	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике.....	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию.....	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по этажности строящихся домов.....	12
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по материалам стен строящихся домов.....	16
7. ТОП застройщиков Чеченской Республики по объемам строительства.....	20
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Чеченской Республике	21
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Чеченской Республике	22
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Чеченской Республике.....	25
11. Ипотечное кредитование для жителей Чеченской Республики (официальная статистика Банка России).....	27
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики	27
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики	31
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики.....	39
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики.....	44
12. Реальные доходы жителей Чеченской Республики (официальная статистика Росстата)	51
13. Государственная регистрация ДДУ и прав на объекты долевого строительства в Чеченской Республике (официальная статистика Росреестра)	52
13.1. Государственная регистрация ДДУ в Чеченской Республике	52
13.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в Чеченской Республике	57
13.3. Государственная регистрация прав на машино-места в Чеченской Республике.....	59
14. Ввод жилья в Чеченской Республике (официальная статистика Росстата)...	60
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Чеченской Республике до конца 2019 г.	71
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Чеченской Республики по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	72
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Чеченской Республике, по средней площади жилых единиц.....	73

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 Чеченской Республике

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Чеченской Республики на март 2019 года выявлено **17 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 **2 418 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **189 659 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

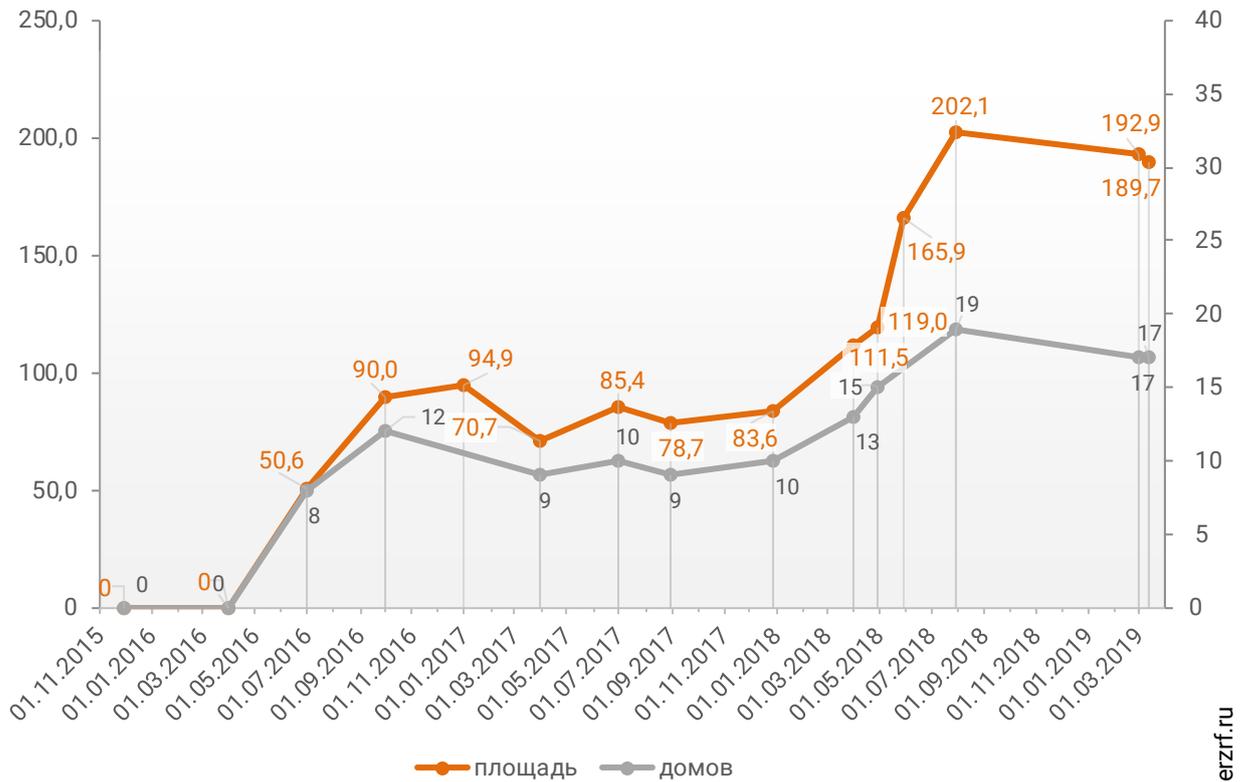
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	17	100%	2 418	100%	189 659	100%
Общий итог	17	100%	2 418	100%	189 659	100%

Строительство домов блокированной застройки и домов с апартаментами на территории Чеченской Республики не выявлено.

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

График 1

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



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике

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

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Грозный	12	70,6%	1 894	78,3%	153 105	80,7%
Урус-Мартановский	5	29,4%	524	21,7%	36 554	19,3%
Урус-Мартан	5	29,4%	524	21,7%	36 554	19,3%
	17	100%	2 418	100%	189 659	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Грозный (80,7% совокупной площади жилых единиц).

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

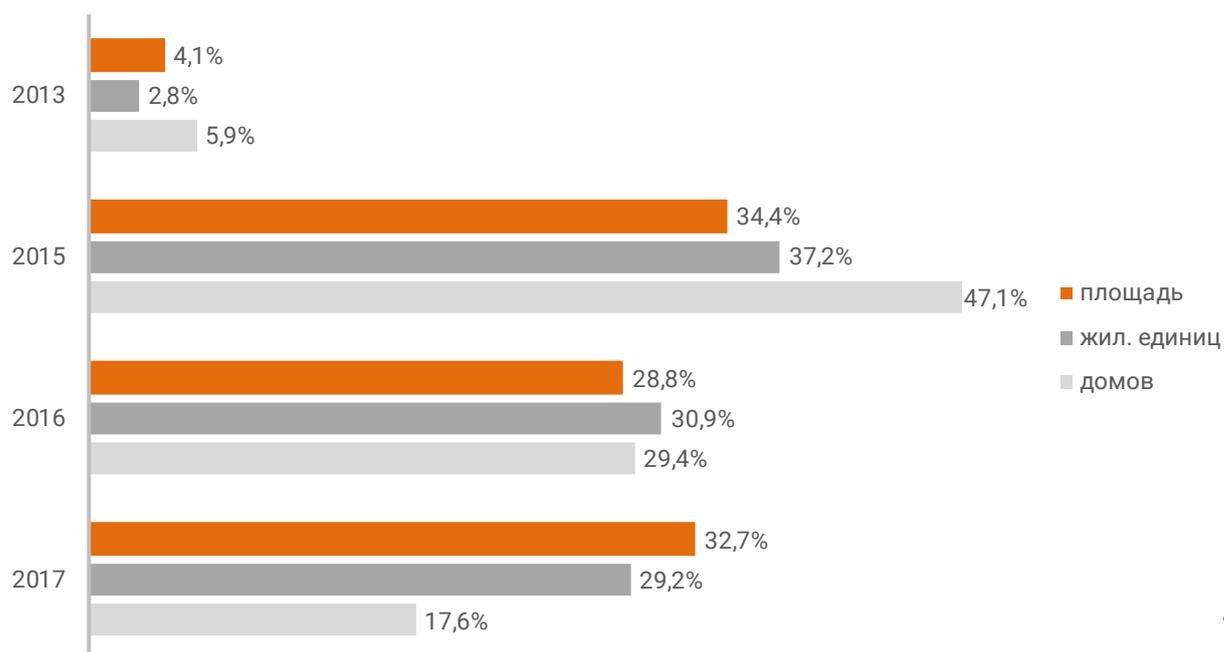
Застройщики жилья в Чеченской Республике осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с сентября 2013 г. по сентябрь 2017 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2013	1	5,9%	67	2,8%	7 861	4,1%
2015	8	47,1%	900	37,2%	65 187	34,4%
2016	5	29,4%	746	30,9%	54 632	28,8%
2017	3	17,6%	705	29,2%	61 979	32,7%
Общий итог	17	100%	2 418	100%	189 659	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Чеченской Республики по годам
выдачи разрешения на строительство



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2015 г. (34,4% по площади жилых единиц).

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

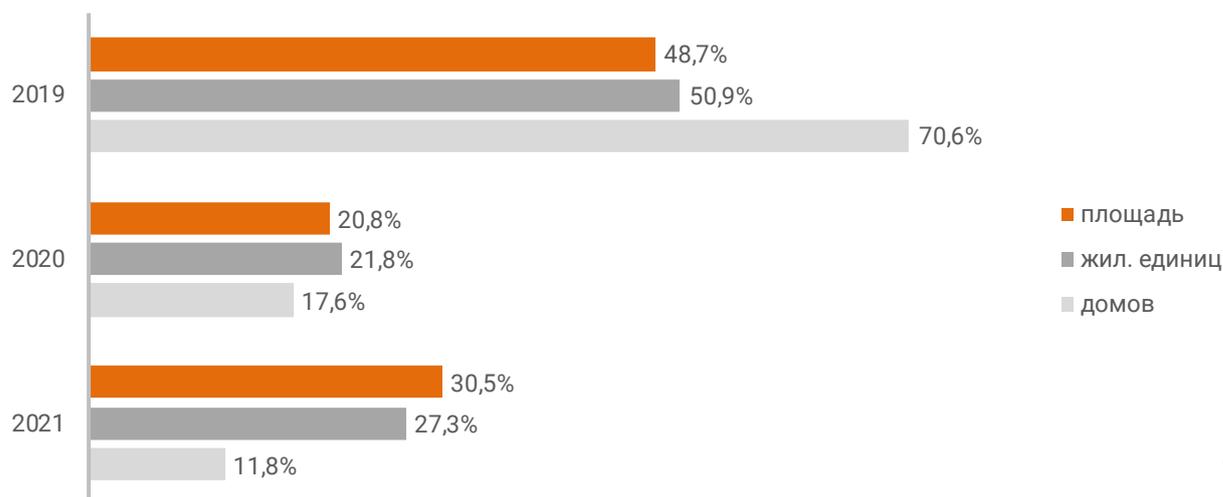
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру планируемого застройщиками ввода строящегося ими жилья в Чеченской Республике (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный в проектной декларации срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2019	12	70,6%	1 230	50,9%	92 444	48,7%
2020	3	17,6%	527	21,8%	39 431	20,8%
2021	2	11,8%	661	27,3%	57 784	30,5%
Общий итог	17	100%	2 418	100%	189 659	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек в Чеченской Республике по планируемому году ввода в эксплуатацию



До конца 2019 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 92 444 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	92 444	2016	24 677	26,7%
		2017	38 615	41,8%
		2018	14 700	15,9%
2020	39 431	-	-	-
2021	57 784	2018	16 888	29,2%
Общий итог	189 659		94 880	50,0%

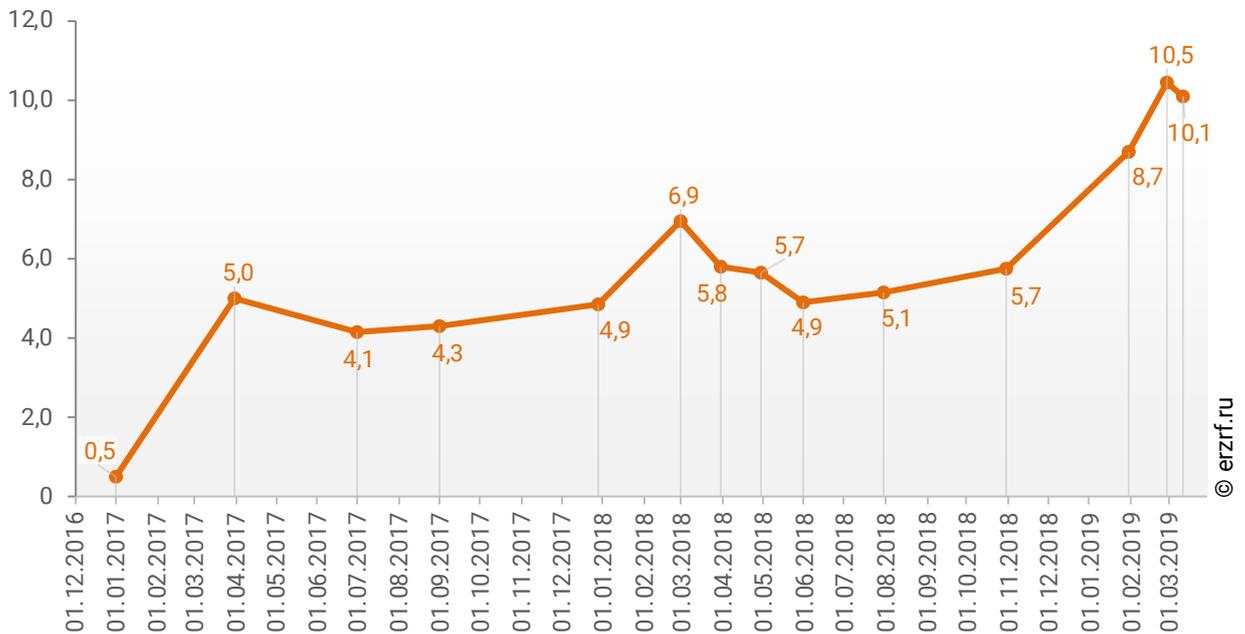
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2017 на 2019 год (38 615 м²), что составляет 41,8% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Чеченской Республике в 2019 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Чеченской Республике по состоянию на март 2019 года составляет 10,1 месяца.

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

График 2

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



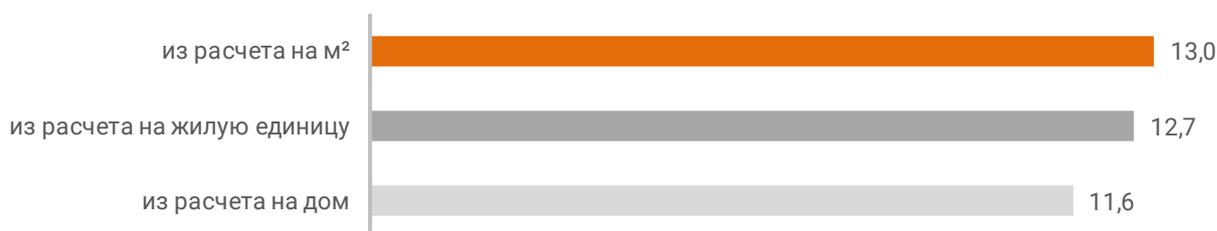
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по этажности строящихся домов

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

- 11,6 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 12,7 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 13,0 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Чеченской Республики

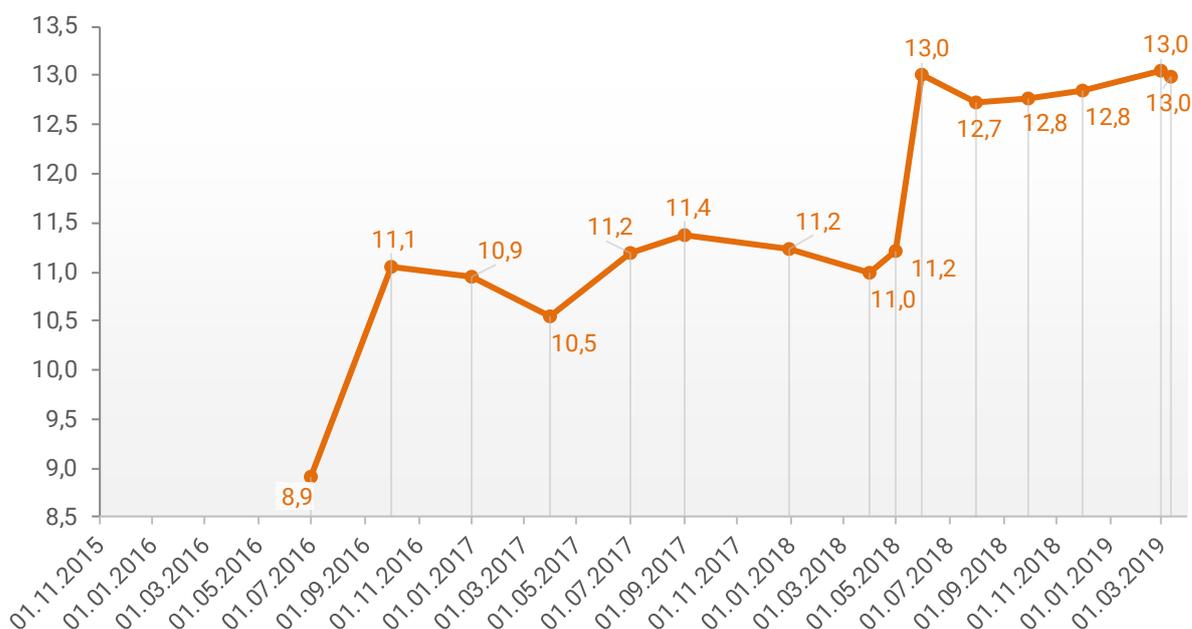


© erzrf.ru

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

График 3

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



© erzrf.ru

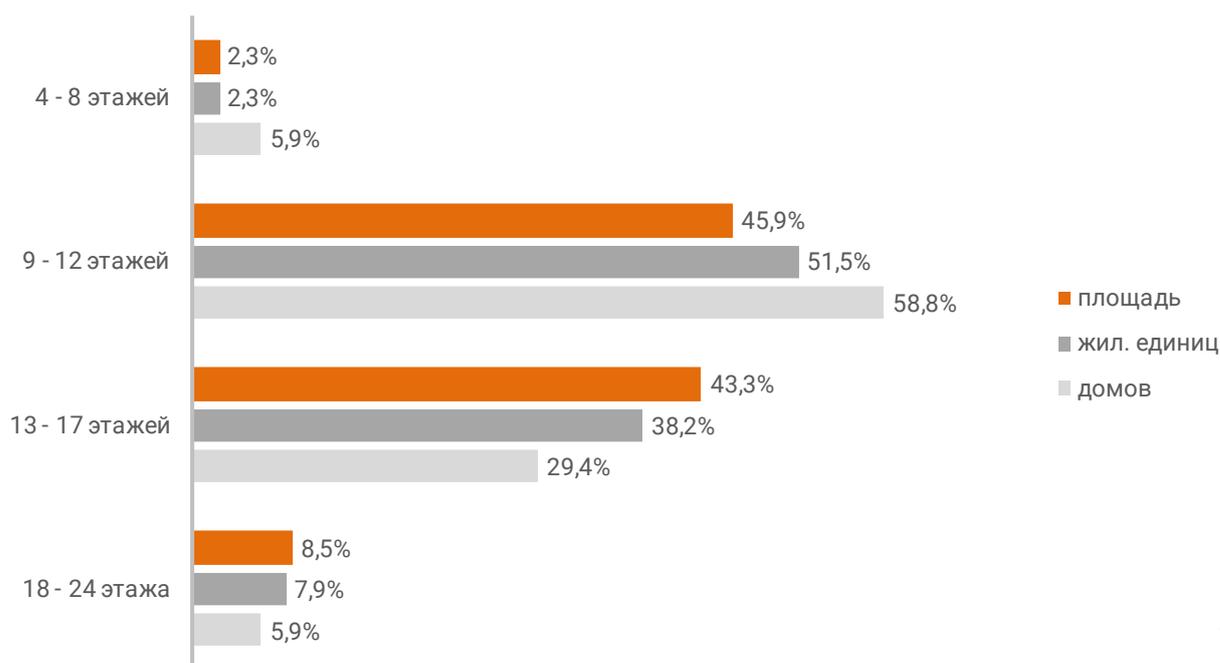
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
4 - 8 этажей	1	5,9%	56	2,3%	4 350	2,3%
9 - 12 этажей	10	58,8%	1 246	51,5%	87 064	45,9%
13 - 17 этажей	5	29,4%	924	38,2%	82 050	43,3%
18 - 24 этажа	1	5,9%	192	7,9%	16 195	8,5%
Общий итог	17	100%	2 418	100%	189 659	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Чеченской Республики по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 45,9% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Чеченской Республике не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 21,3%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Чеченской Республике является 19-этажный многоквартирный дом в ЖК «Дом по ул. В.А. Кан-Калика», застройщик «Империя». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	19	<i>Империя</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. В.А. Кан-Калика
2	16	<i>Юг-Строй</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Лорсанова
		<i>Юг-Строй</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Шерипова
		<i>Юг-Строй</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Николаева
3	15	<i>Юг-Строй</i>	многоквартирный дом	Эсамбаева
4	14	<i>ПГС-85</i>	многоквартирный дом	Премьер
5	11	<i>Евро-Телеком</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Х. Нурадилова

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Чеченской Республике является многоквартирный дом в ЖК «Дом по ул. Шерипова», застройщик «Юг-Строй». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

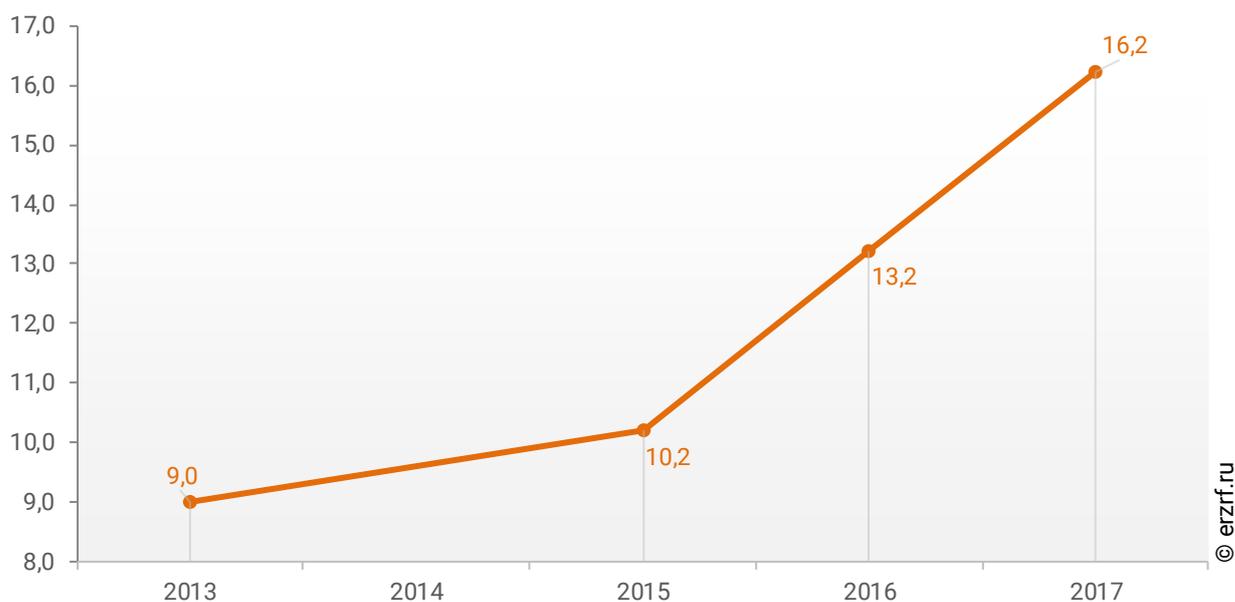
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	40 896	<i>Юг-Строй</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Шерипова
2	16 888	<i>Юг-Строй</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Лорсанова
3	16 195	<i>Империя</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. В.А. Кан-Калика
4	14 915	<i>Капитал</i>	многоквартирный дом	Глобус
5	12 144	<i>Евро-Телеком</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Х. Нурадилова

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Чеченской Республики, разрешение на строительство которых выдано в 2017 году, составляет 16,2 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Чеченской Республики по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

График 4

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



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

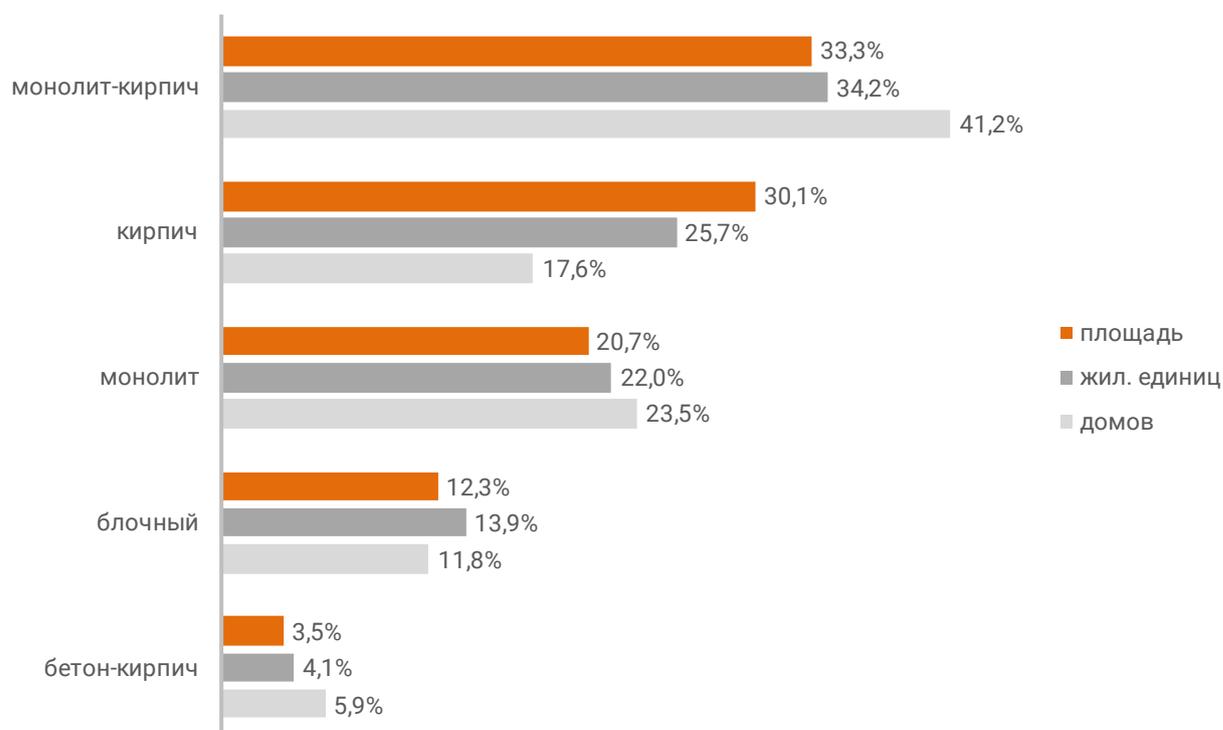
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	7	41,2%	828	34,2%	63 200	33,3%
кирпич	3	17,6%	622	25,7%	57 163	30,1%
монолит	4	23,5%	533	22,0%	39 329	20,7%
блочный	2	11,8%	335	13,9%	23 236	12,3%
бетон-кирпич	1	5,9%	100	4,1%	6 731	3,5%
Общий итог	17	100%	2 418	100%	189 659	100%

Гистограмма 5

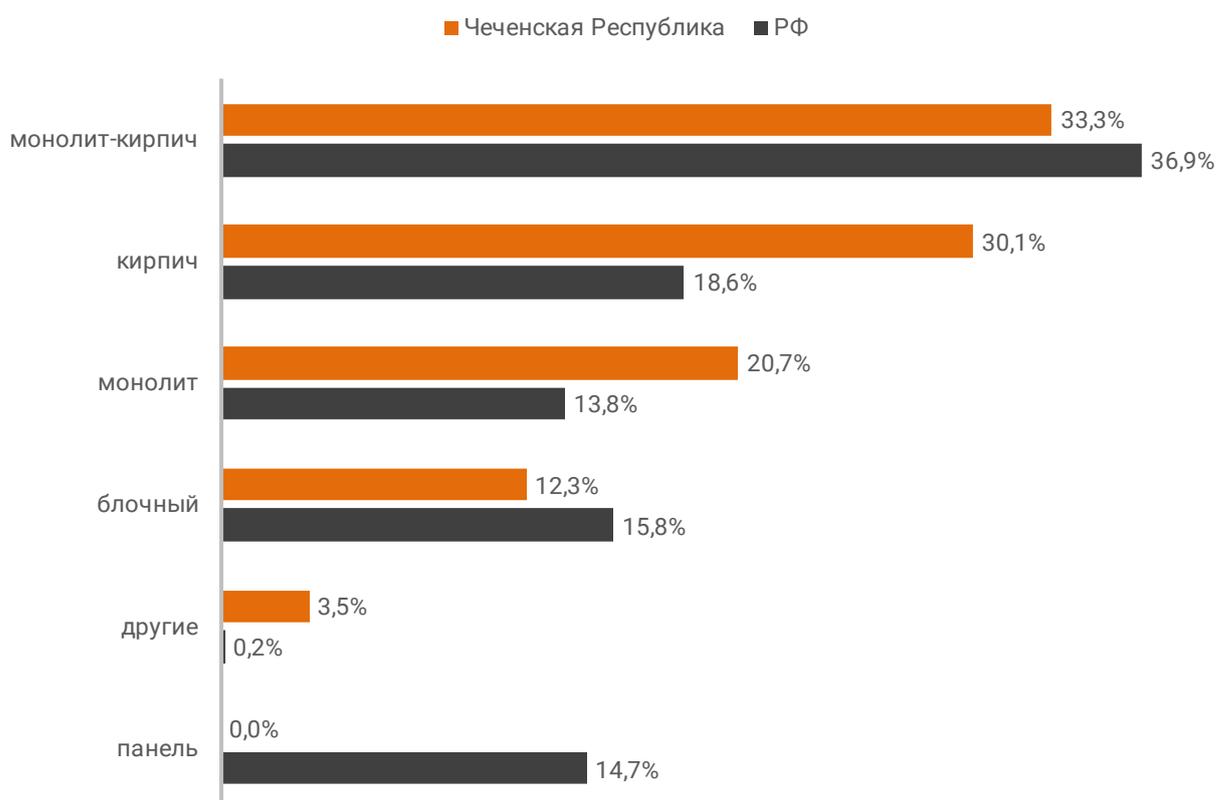
Распределение жилых новостроек Чеченской Республики по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Чеченской Республике является монолит-кирпич. Из него возводится 33,3% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 36,9% (Гистограмма 6).

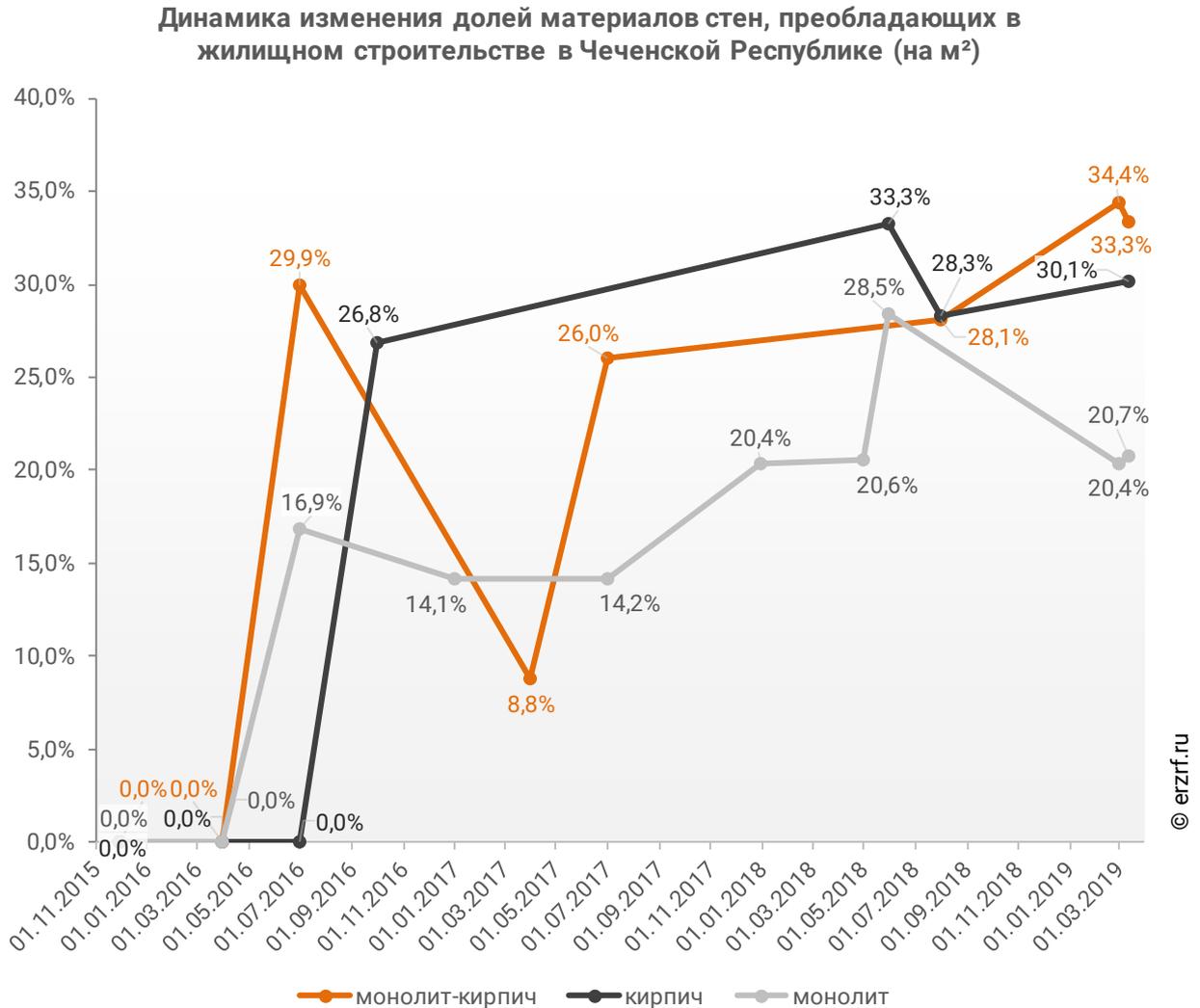
Гистограмма 6

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



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

График 5



Среди строящегося жилья Чеченской Республики только у 28,5% материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016.

Наибольший объем жилищного строительства приходится на объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 91,0% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

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

Таблица 10

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	4	80,0%	605	88,6%	49 189	91,0%
бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей	1	20,0%	78	11,4%	4 888	9,0%
Общий итог	5	100%	683	100%	54 077	100%

Гистограмма 7

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



7. ТОП застройщиков Чеченской Республики по объемам строительства

По состоянию на март 2019 года строительство жилья в Чеченской Республике осуществляют 7 застройщиков (брендов), которые представлены 8 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Чеченской Республике на март 2019 года представлен в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	<i>Юг-Строй</i>	4	23,5%	859	35,5%	75 948	40,0%
2	<i>Евро-Телеком</i>	6	35,3%	722	29,9%	48 698	25,7%
3	<i>Капитал</i>	2	11,8%	335	13,9%	23 236	12,3%
4	<i>Империя</i>	1	5,9%	192	7,9%	16 195	8,5%
5	<i>ИНЭ-Интерсервис</i>	2	11,8%	145	6,0%	12 749	6,7%
6	<i>КПЧР Дирекция</i>	1	5,9%	100	4,1%	6 731	3,5%
7	<i>ПГС-85</i>	1	5,9%	65	2,7%	6 102	3,2%
Общий итог		17	100%	2 418	100%	189 659	100%

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

Таблица 12

№	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			
		всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		Уточнение срока
			м ²	м ²	
					месяцев
1	<i>Юг-Строй</i>	75 948	35 052	46,2%	11,0
2	<i>Евро-Телеком</i>	48 698	40 348	82,9%	13,5
3	<i>Капитал</i>	23 236	0	0,0%	-
4	<i>Империя</i>	16 195	0	0,0%	-
5	<i>ИНЭ-Интерсервис</i>	12 749	12 749	100%	26,1
6	<i>КПЧР Дирекция</i>	6 731	6 731	100%	15,0
7	<i>ПГС-85</i>	6 102	0	0,0%	-
Общий итог		189 659	94 880	50,0%	10,1

Максимальное среднее уточнение срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «ИНЭ-Интерсервис» и составляет 26,1 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Чеченской Республике

В Чеченской Республике возводится 12 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Чеченской Республике, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Дом по ул. Шерипова» (город Грозный). В этом жилом комплексе застройщик «Юг-Строй» возводит 1 дом, включающий 435 жилых единиц, совокупной площадью 40 896 м².

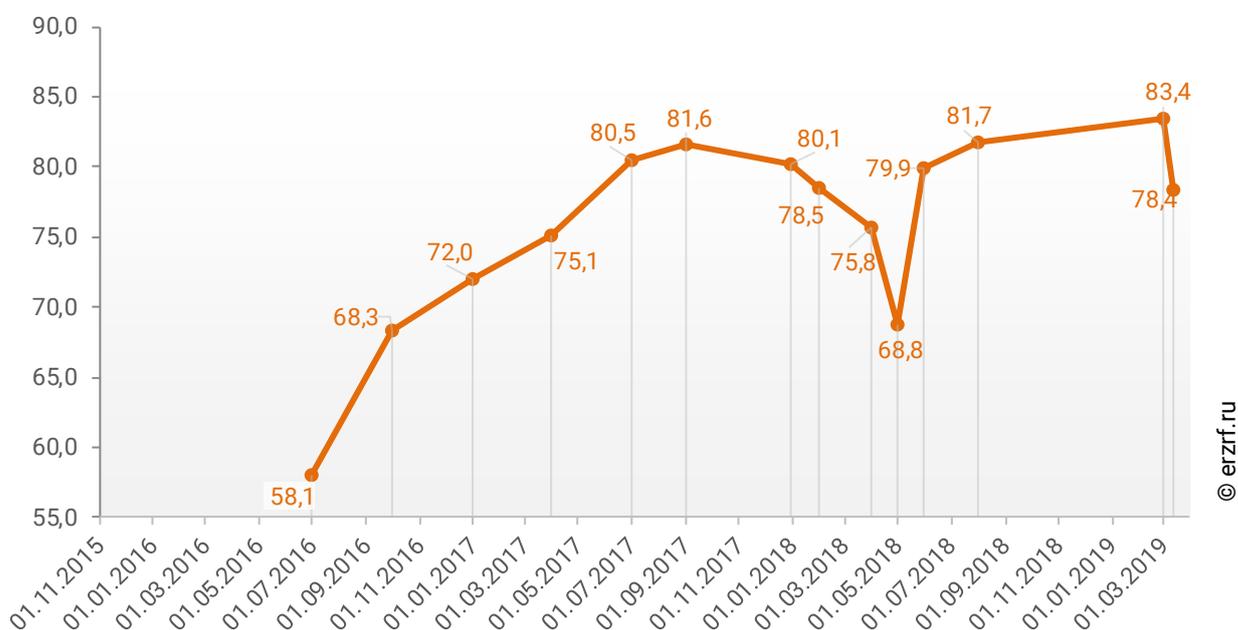
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Чеченской Республике

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Чеченской Республике, составляет 78,4 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,3 м².

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

График 6

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

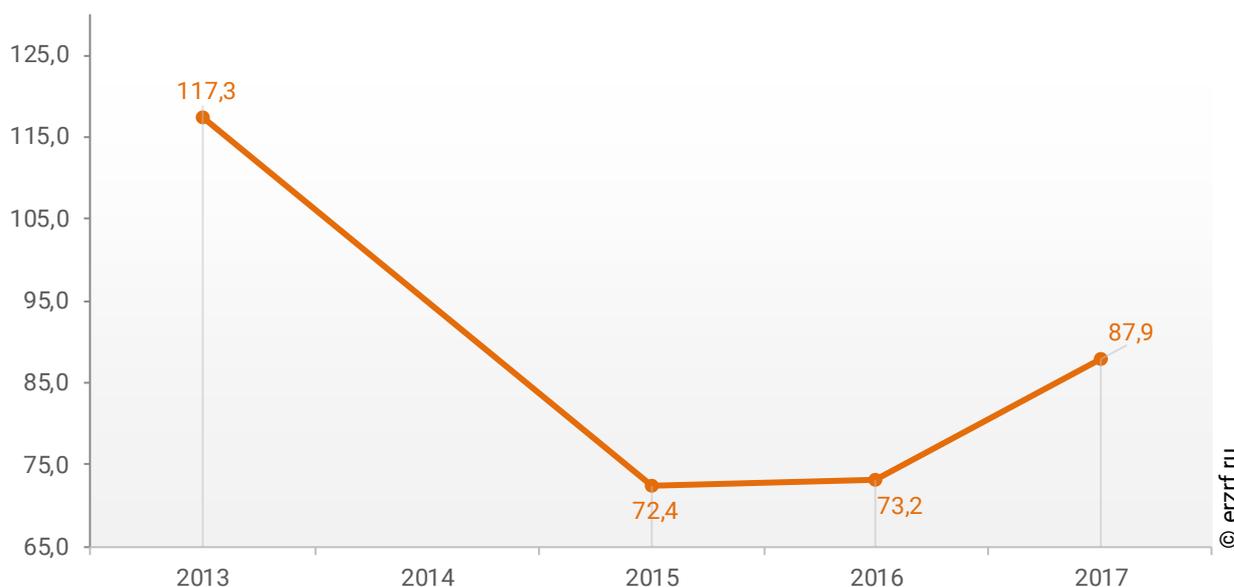


© erzrf.ru

При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Чеченской Республики, разрешение на строительство которых выдано в 2017 году, составляет 87,9 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Чеченской Республики по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

График 7

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «КПЧР Дирекция» – 67,3 м². Самая большая – у застройщика «ПГС-85» – 93,9 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
КПЧР Дирекция	67,3
Евро-Телеком	67,4
Капитал	69,4
Империя	84,3
ИНЭ-Интерсервис	87,9
Юг-Строй	88,4
ПГС-85	93,9
Общий итог	78,4

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Чеченской Республике, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Дом по ул. Х. Нурадилова» – 61,3 м², застройщик «Евро-Телеком». Наибольшая – в ЖК «Эсамбаева» – 125,1 м², застройщик «Юг-Строй».

10. Цена предложения на строящиеся объекты в Чеченской Республике

По состоянию на март 2019 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Чеченской Республики составила 28 919 рублей за квадратный метр.

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Чеченской Республике представлена на графике 8.

График 8



Зависимость средневзвешенной цены предложений Чеченской Республики от планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию представлена на графике 9.

График 9



© erzrf.ru

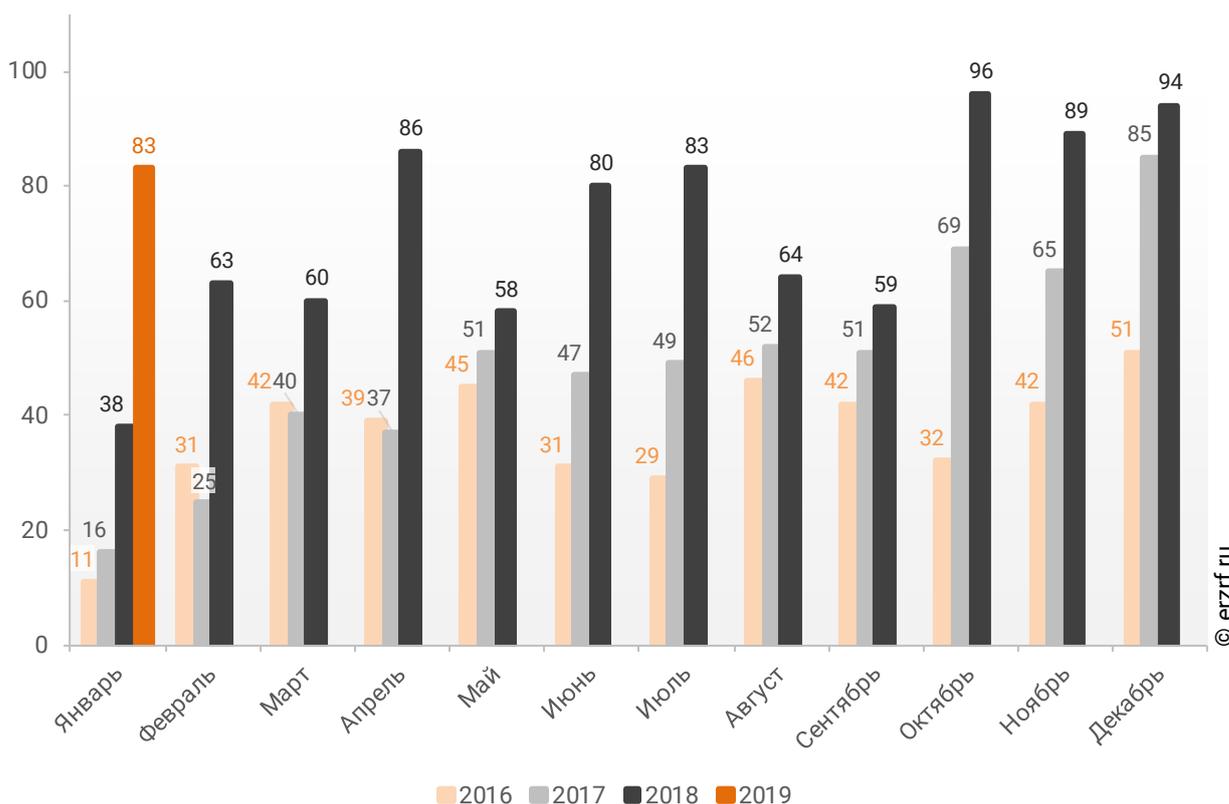
11. Ипотечное кредитование для жителей Чеченской Республики (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики

По данным Банка России за 1 месяц 2019 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Чеченской Республики, составило 83, что на 118,4% больше уровня 2018 г. (38 ИЖК), и на 418,8% больше уровня, достигнутого в 2017 г. (16 ИЖК).

График 10

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2019 гг.

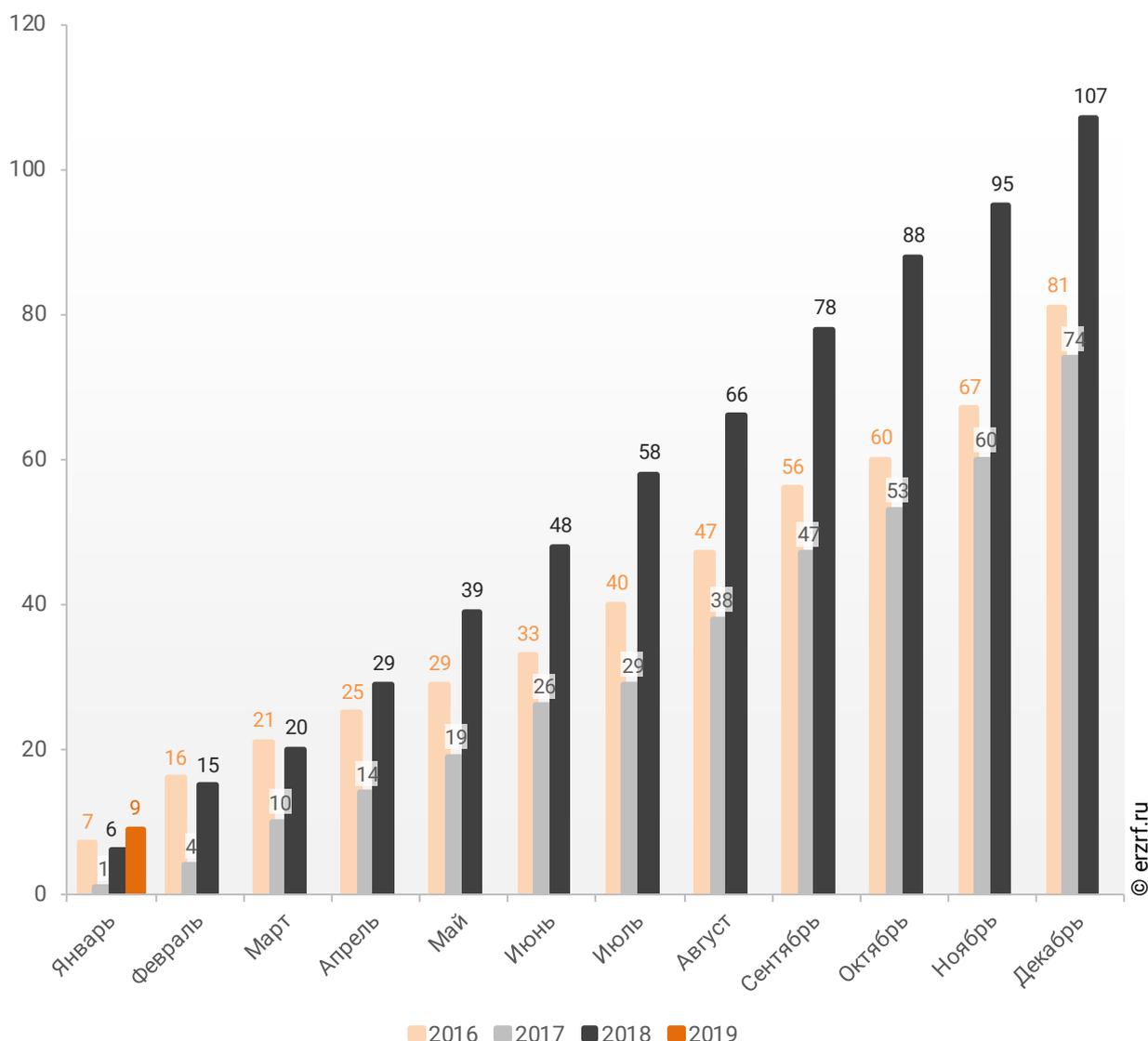


За 1 месяц 2019 г. количество ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 9, что на 50,0% больше, чем в 2018 г. (6 ИЖК), и на 800,0% больше соответствующего значения 2017 г. (1 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2019 гг., приведена на графике 11.

График 11

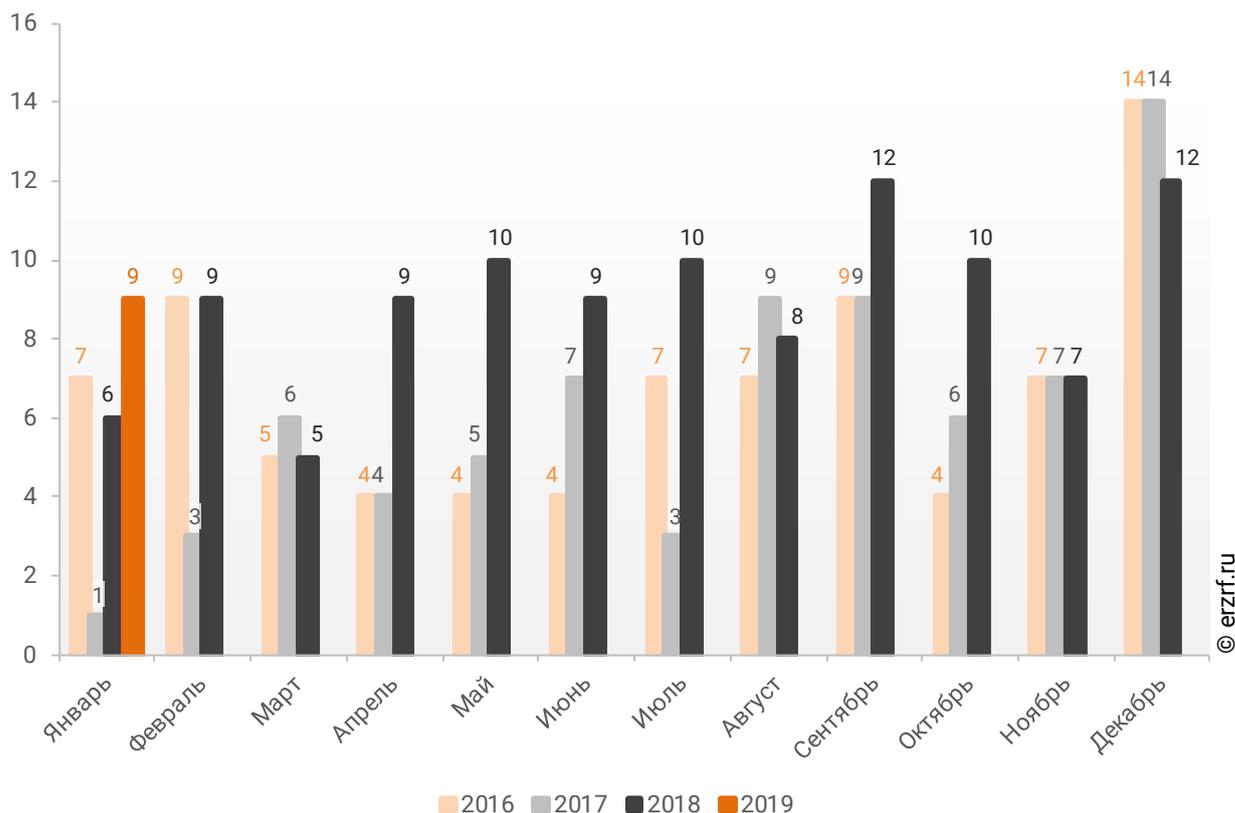
Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2019 гг.



Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2019 гг., приведена на графике 12.

График 12

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

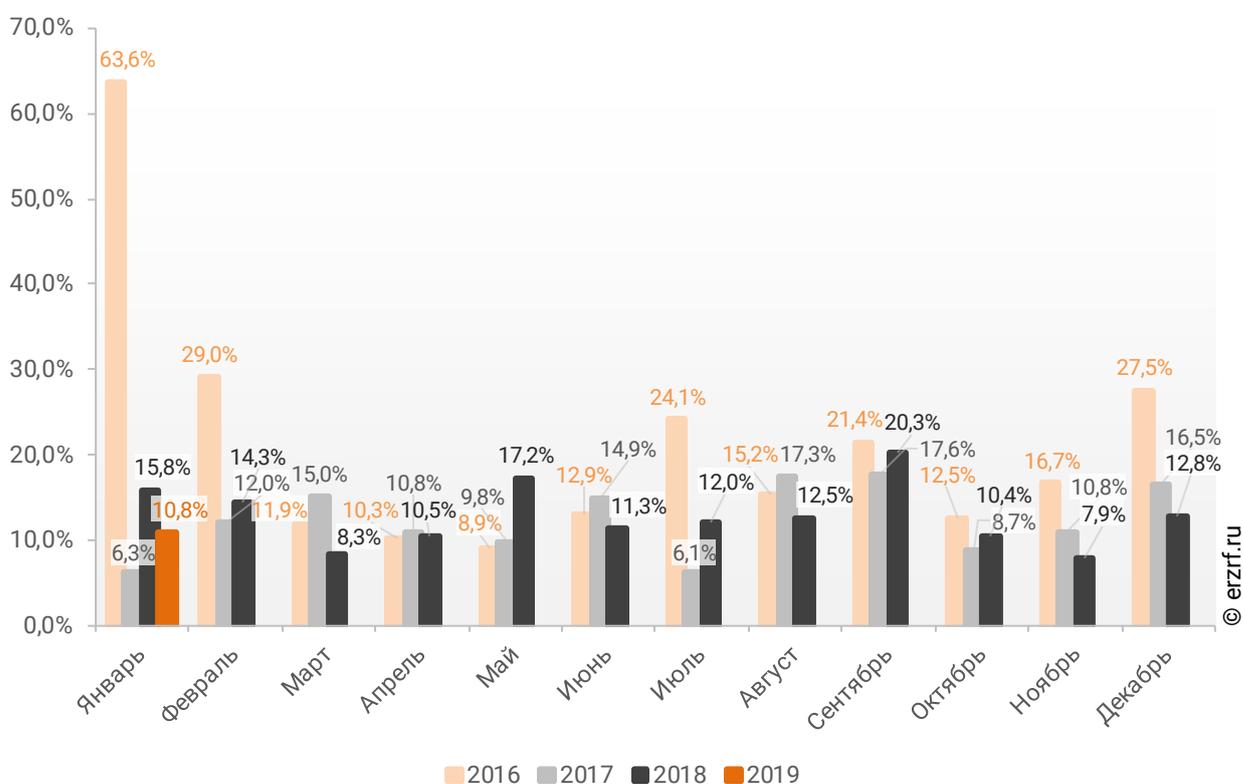


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 1 месяц 2019 г., составила 10,8% от общего количества ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики за этот же период, что на 5,0 п.п. меньше соответствующего значения 2018 г. (15,8%), и на 4,5 п.п. больше уровня 2017 г. (6,3%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2019 гг., приведена на графике 13.

График 13

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



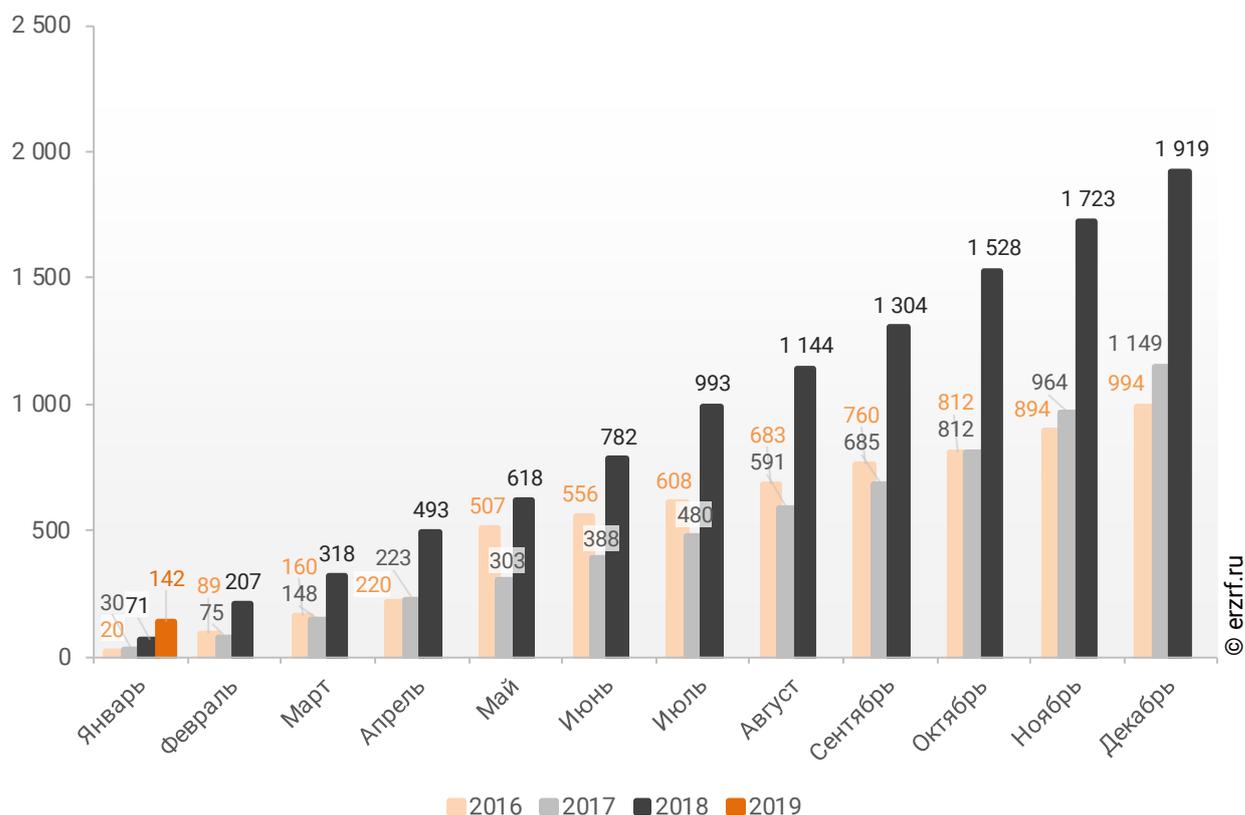
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики

По данным Банка России за 1 месяц 2019 г. объем ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики, составил 142 млн ₽, что на 100,0% больше уровня, достигнутого в 2018 г. (71 млн ₽), и на 373,3% больше аналогичного значения 2017 г. (30 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2019 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

График 14

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

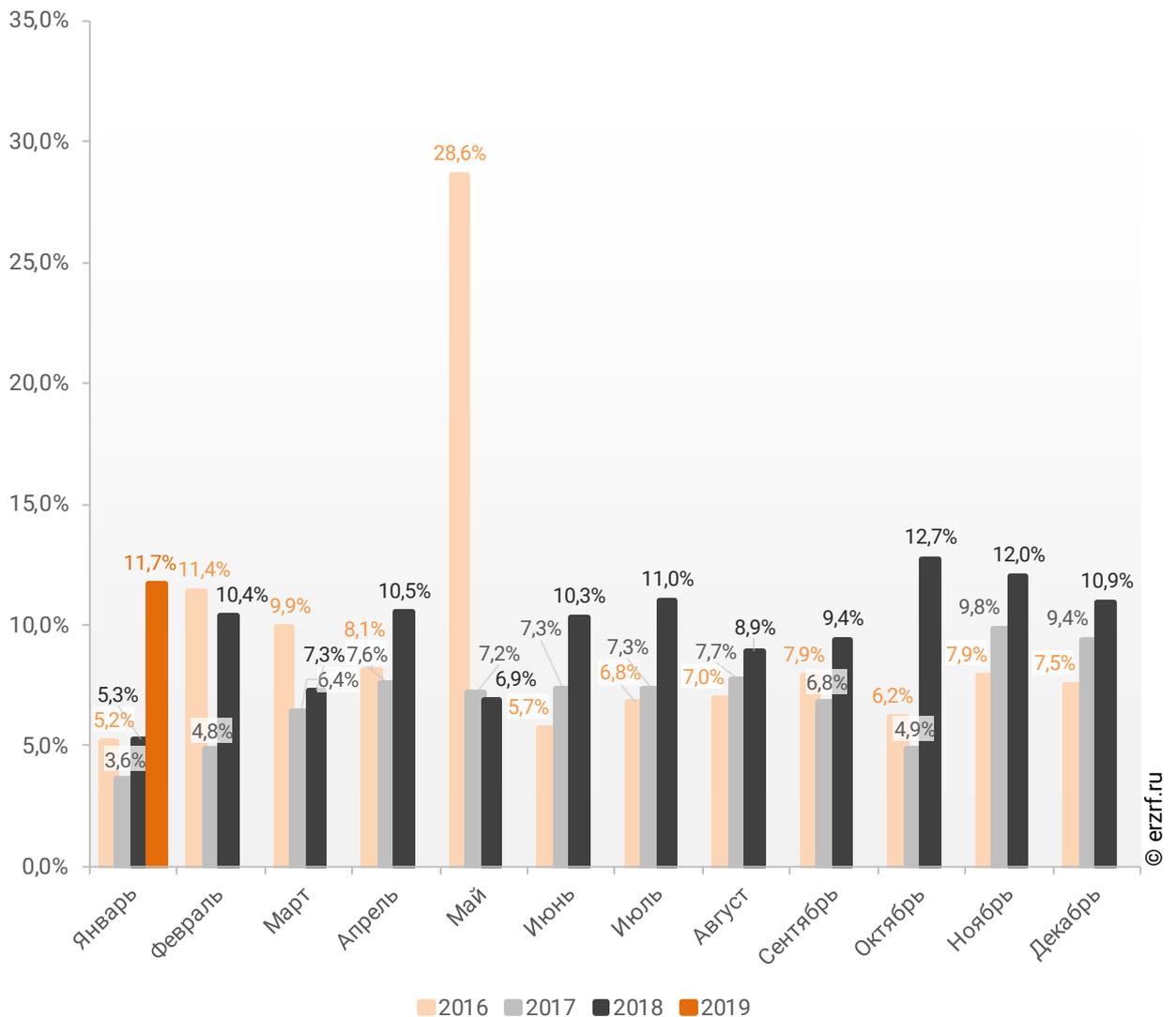


В общем объеме кредитов, выданных за 1 месяц 2019 г. жителям Чеченской Республики (1 217 млн ₹), доля ИЖК составила 11,7%, что на 6,4 п.п. больше соответствующего значения 2018 г. (5,3%), и на 8,1 п.п. больше уровня 2017 г. (3,6%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2019 гг., приведена на графике 15.

График 15

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

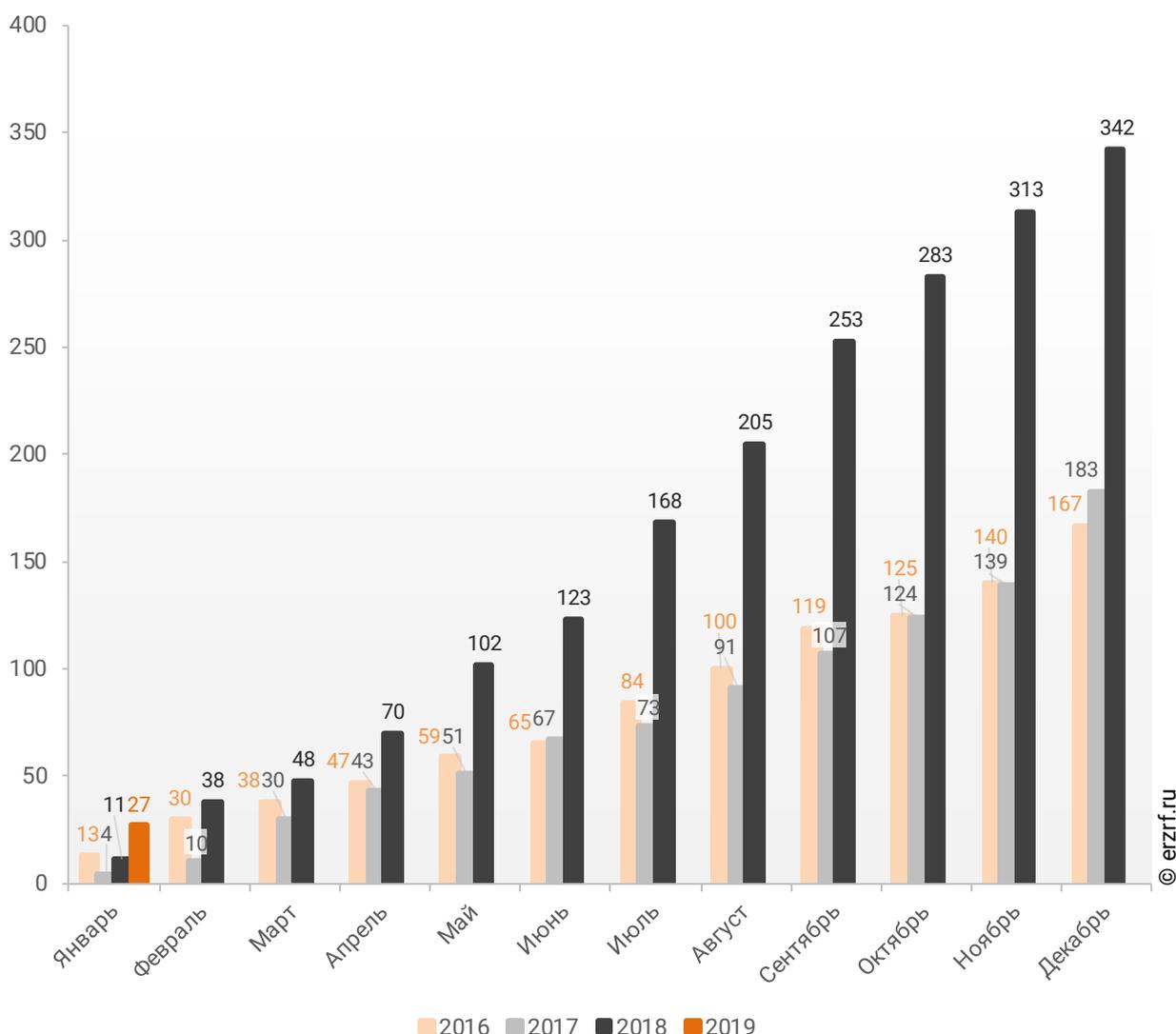


За 1 месяц 2019 г. объем ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики под залог ДДУ, составил 27 млн ₹ (19,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики). Это на 145,5% больше аналогичного значения 2018 г. (11 млн ₹), и на 575,0% больше, чем в 2017 г. (4 млн ₹).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2019 гг., млн ₹, приведена на графике 16.

График 16

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2019 гг., млн ₹



В общем объеме кредитов, выданных за 1 месяц 2019 г. жителям Чеченской Республики (1 217 млн ₹), доля ИЖК под залог ДДУ составила 2,2%, что на 1,4 п.п. больше уровня 2018 г. (0,8%), и на 1,7 п.п. больше уровня, достигнутого в 2017 г. (0,5%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2019 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 17 и 18.

График 17

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

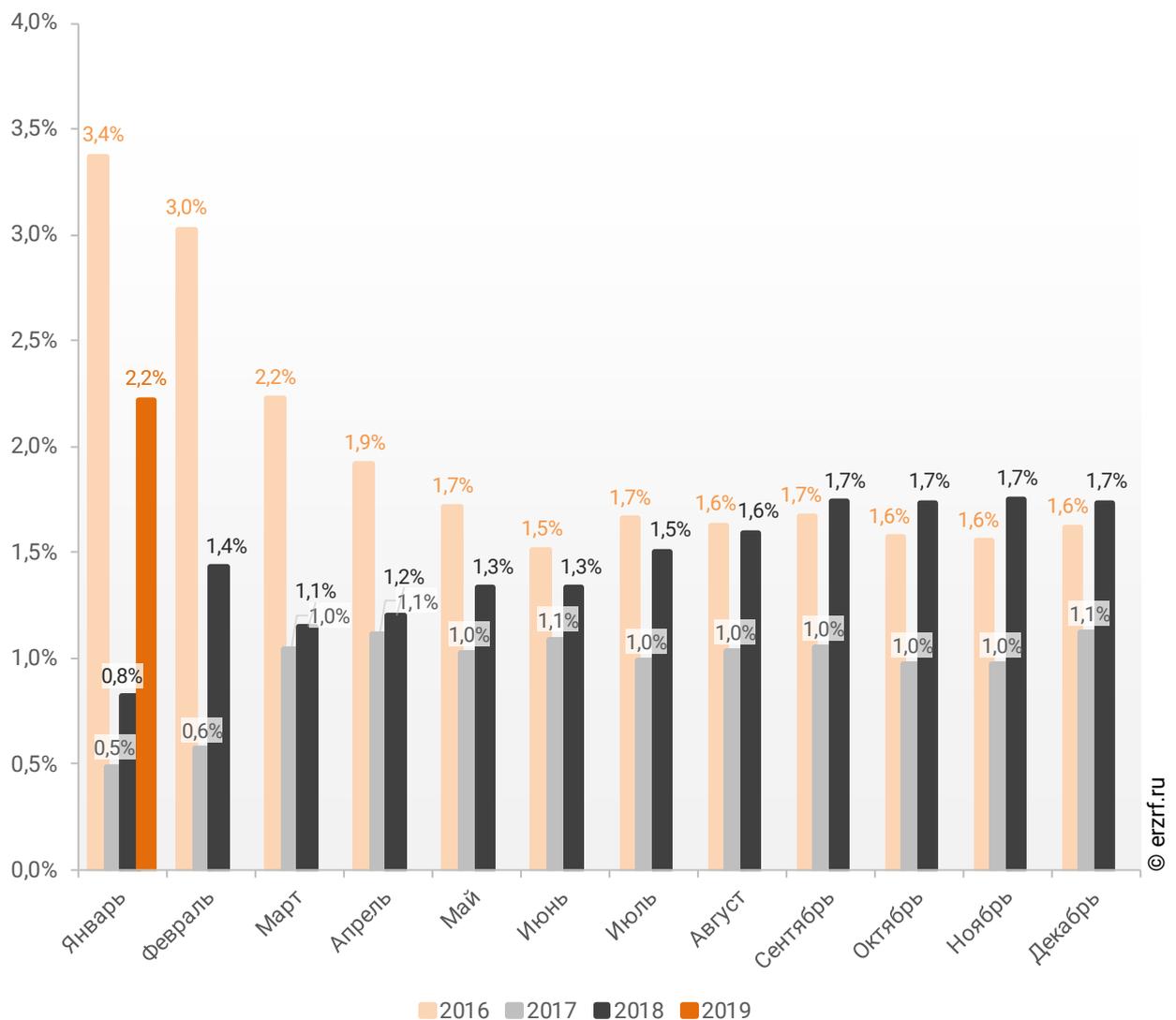
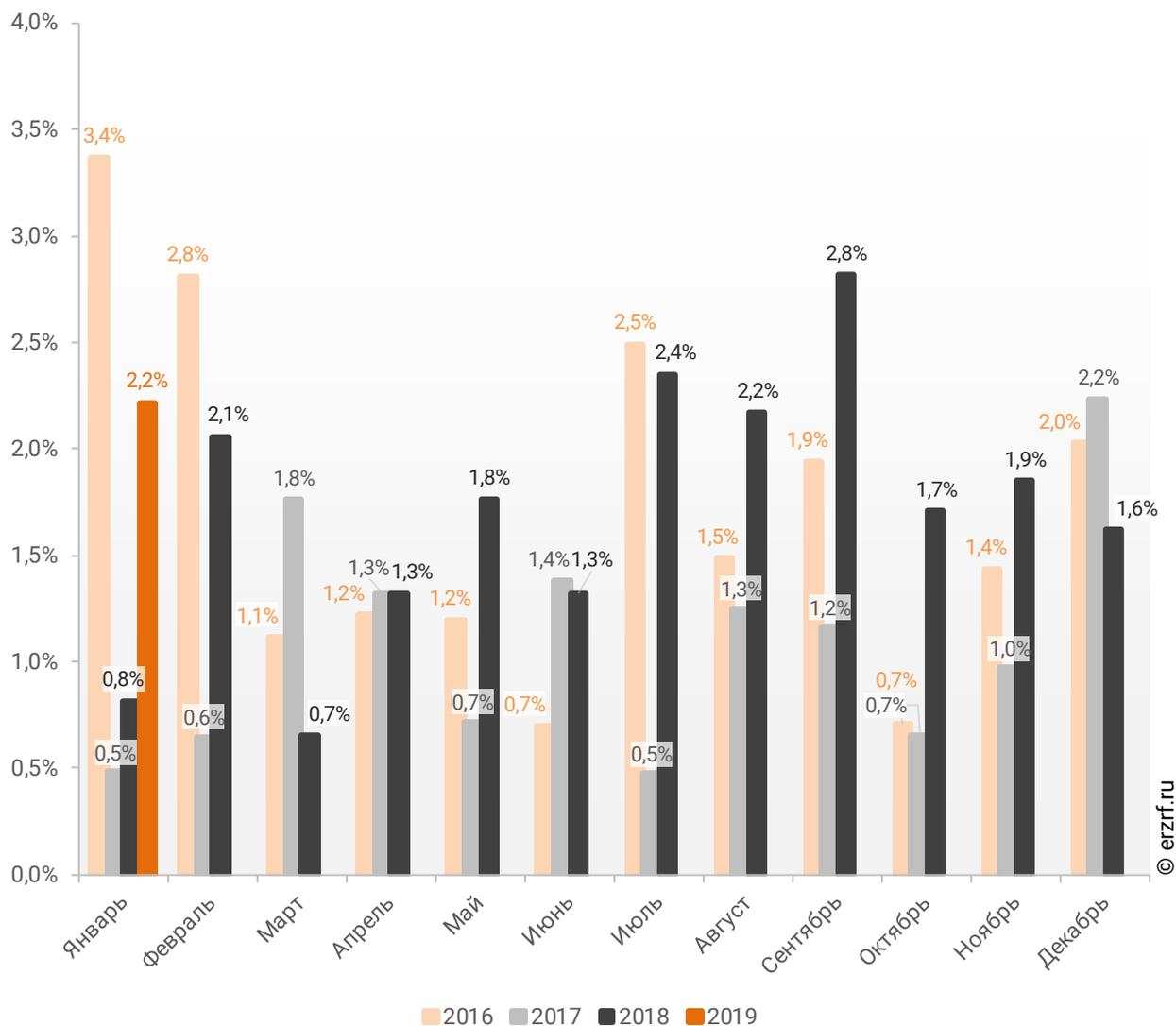


График 18

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

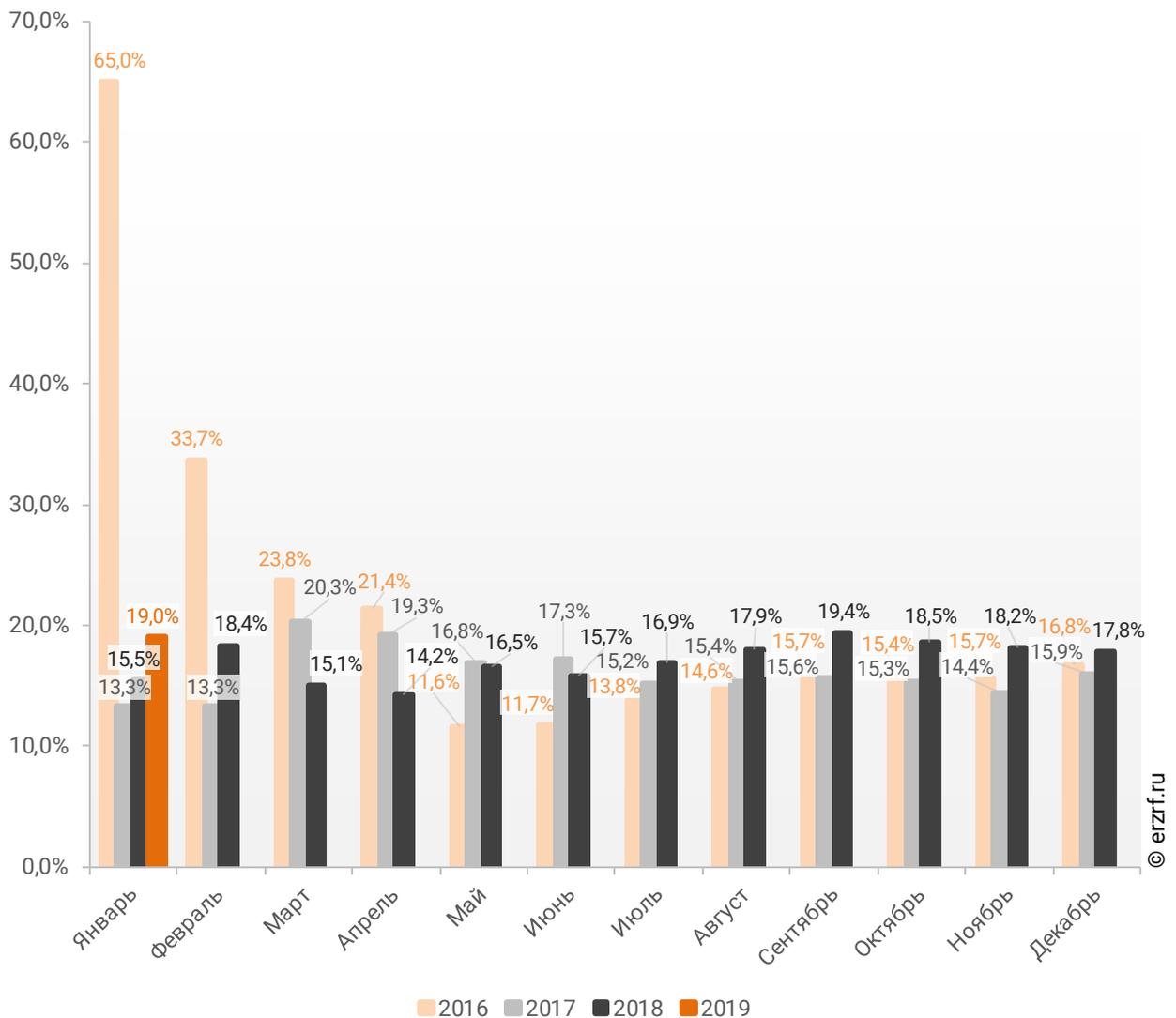


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 1 месяц 2019 г., составила 19,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики за этот же период, что на 3,5 п.п. больше, чем в 2018 г. (15,5%), и на 5,7 п.п. больше соответствующего значения 2017 г. (13,3%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2019 гг., приведена на графике 19.

График 19

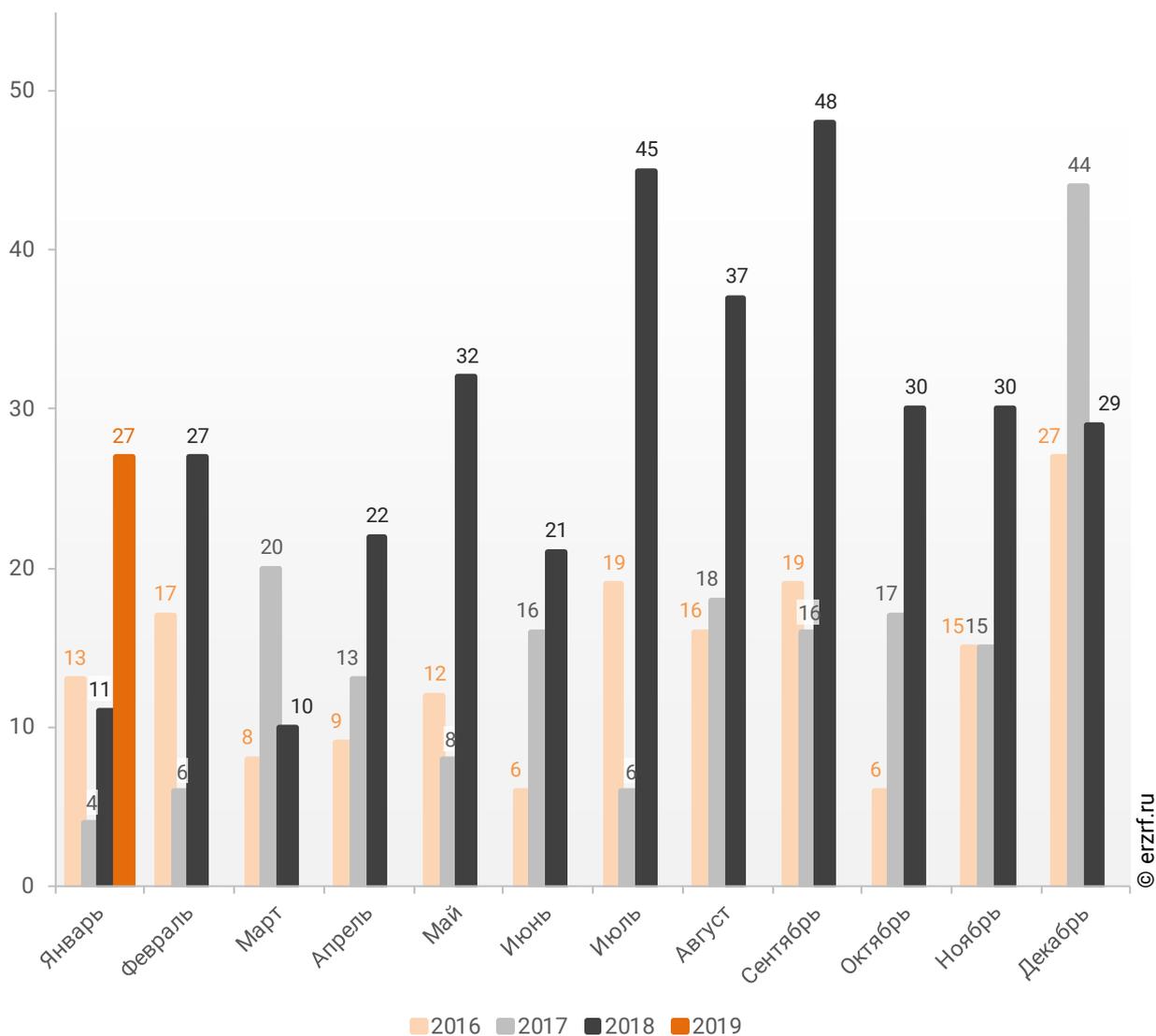
Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2019 гг.



Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2019 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

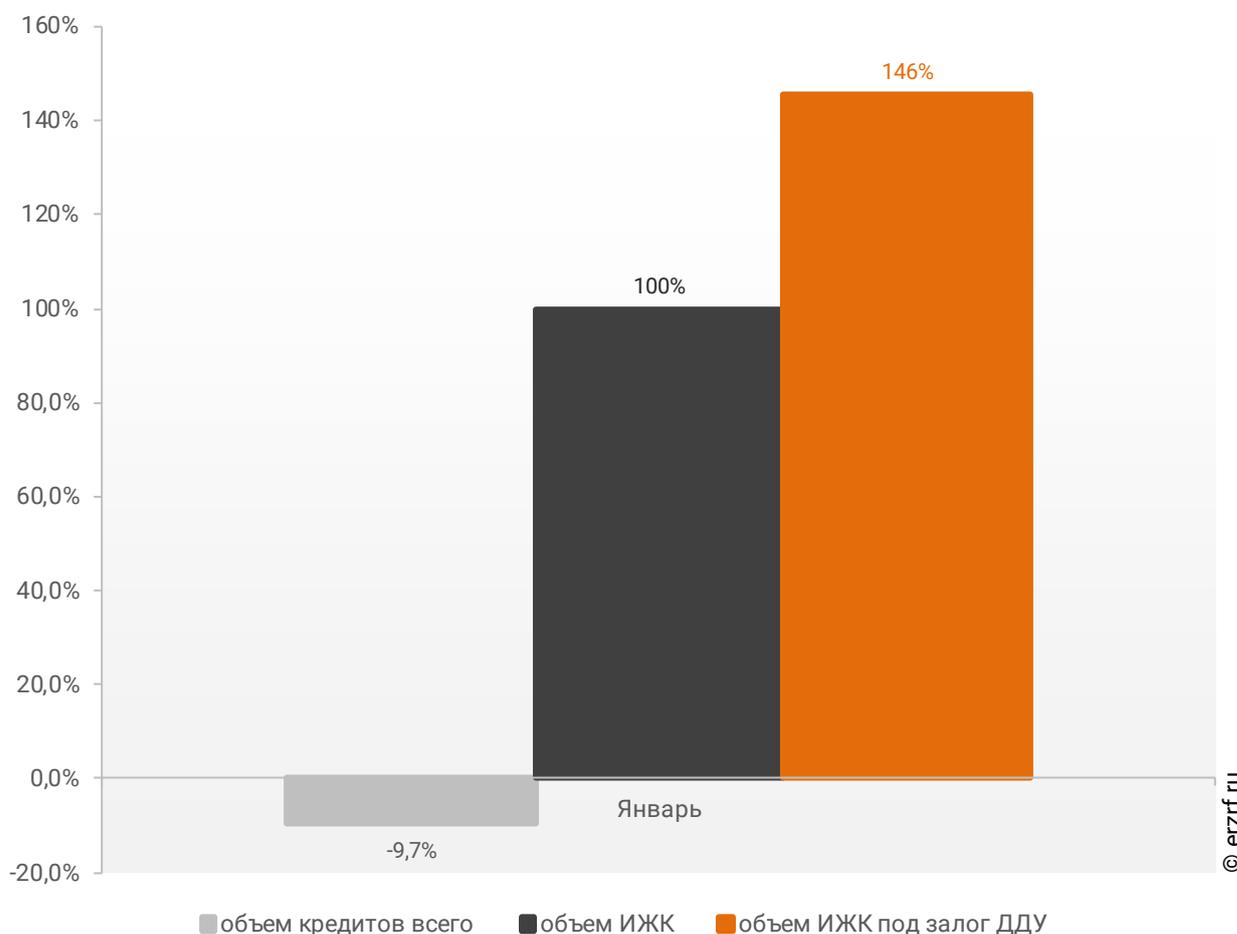
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2019 гг., млн ₽



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 145,5% в январе 2019 года по сравнению с январем 2018 года сопровождался падением объема всех видов кредитов на 9,7% (1,2 против 1,3 млрд ₹ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 100,0% (142 против 71 млн ₹ годом ранее) (График 21).

График 21

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



По данным Банка России доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Чеченской Республике кредитов всех видов в январе составила 2,2%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 19,0%.

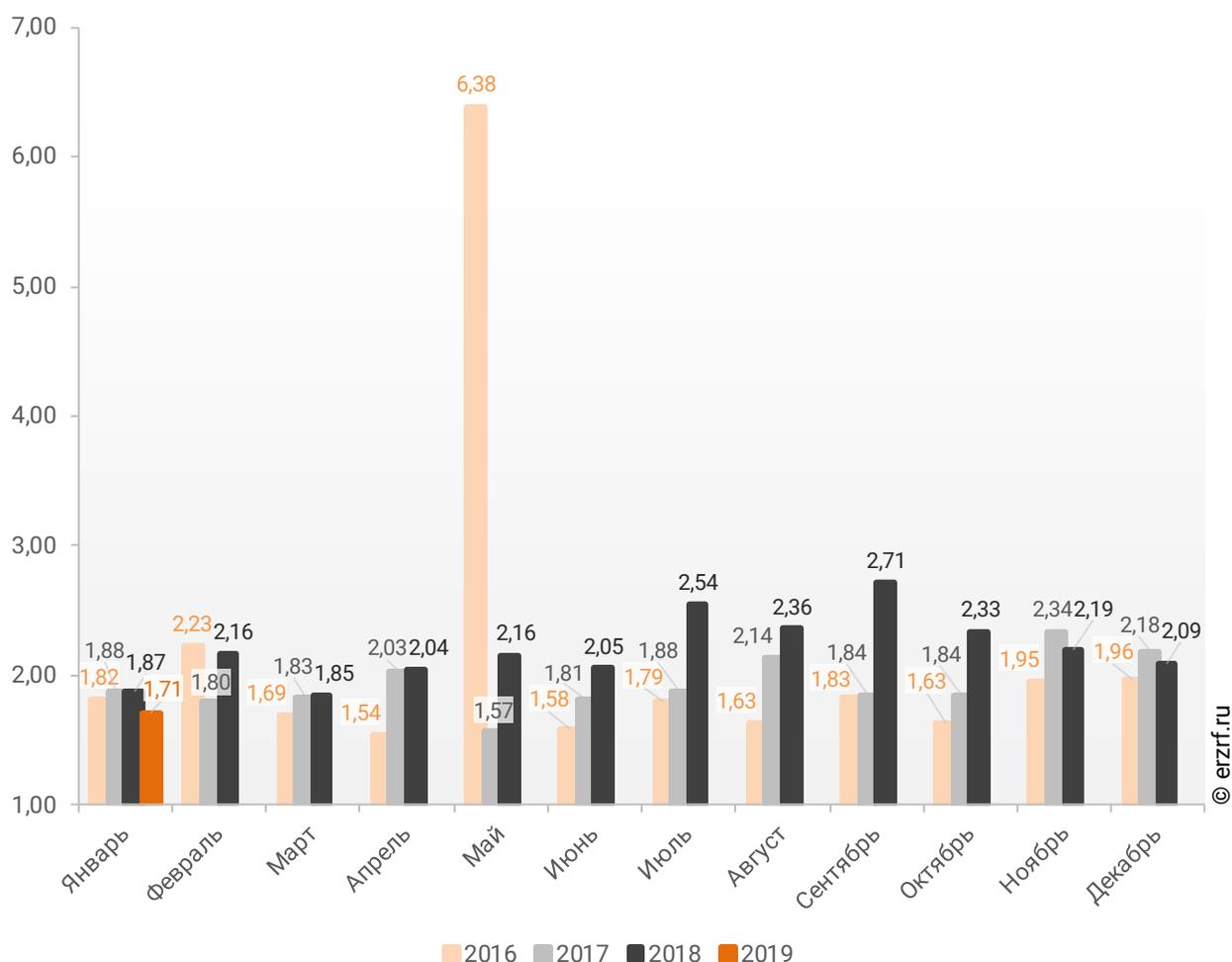
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики

По официальной статистике Банка России в январе 2019 г. средний размер ИЖК в Чеченской Республике составил 1,71 млн ₽, что на 8,4% меньше уровня, достигнутого в 2018 г. (1,87 млн ₽), и на 8,7% меньше аналогичного значения 2017 г. (1,88 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2019 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

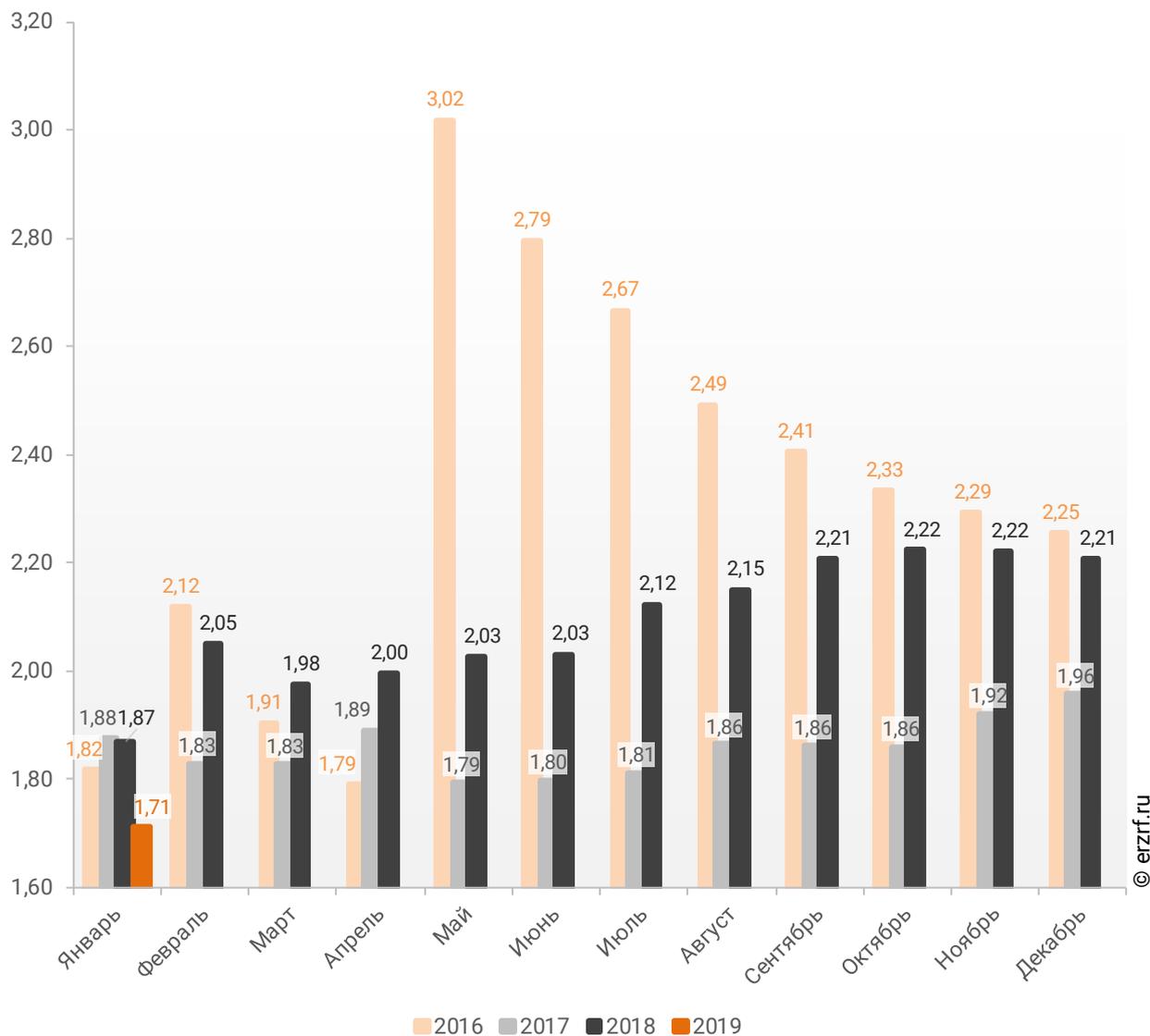
Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2019 гг., млн ₽



Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2019 гг., млн ₹, приведена на графике 23.

График 23

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2019 гг., млн ₹

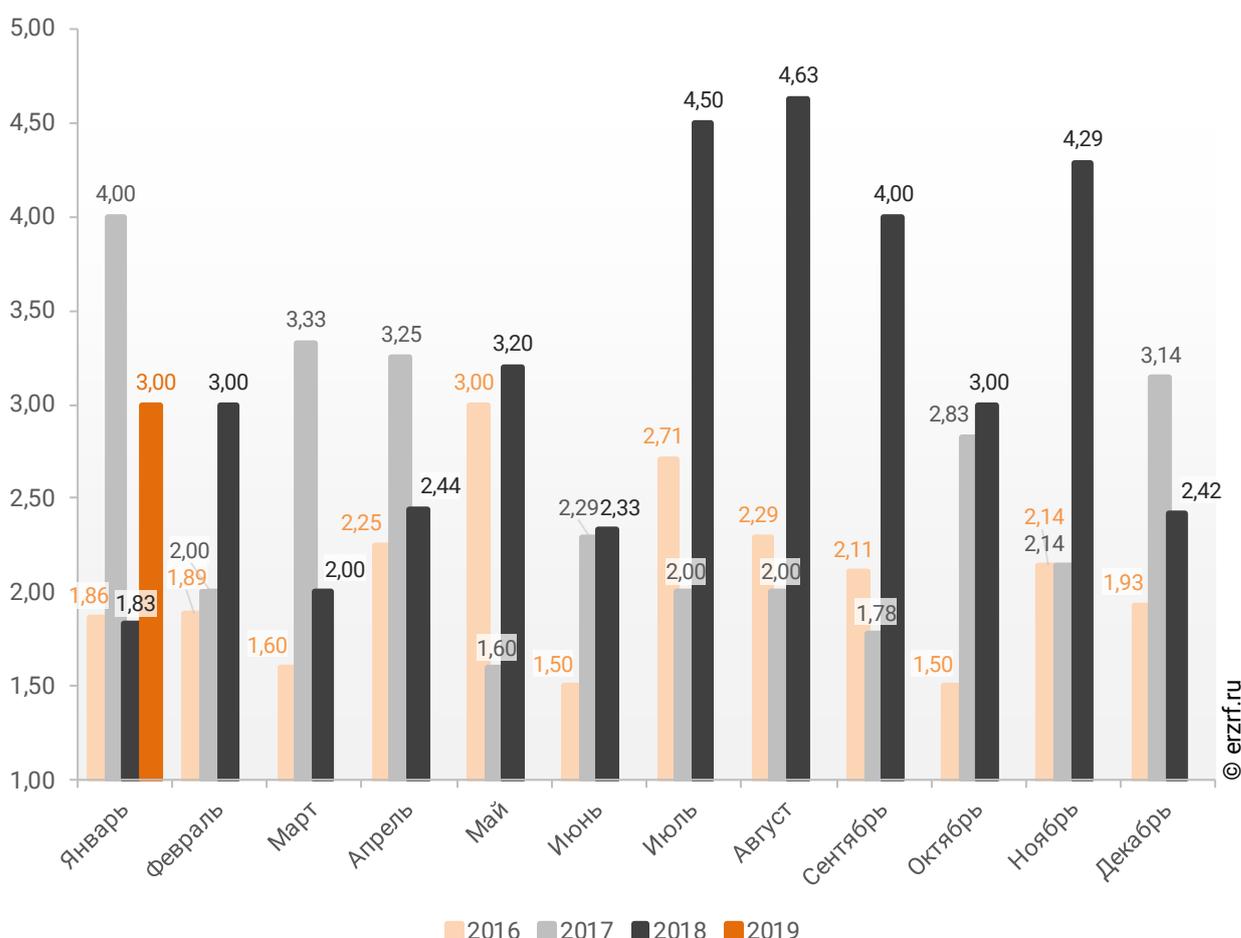


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Чеченской Республике в январе 2019 года увеличился на 63,9% по сравнению с январем 2018 года (3,00 против 1,83 млн ₹ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 24,0%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после падения в прошлом месяце.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2019 гг., млн ₹, приведена на графике 24.

График 24

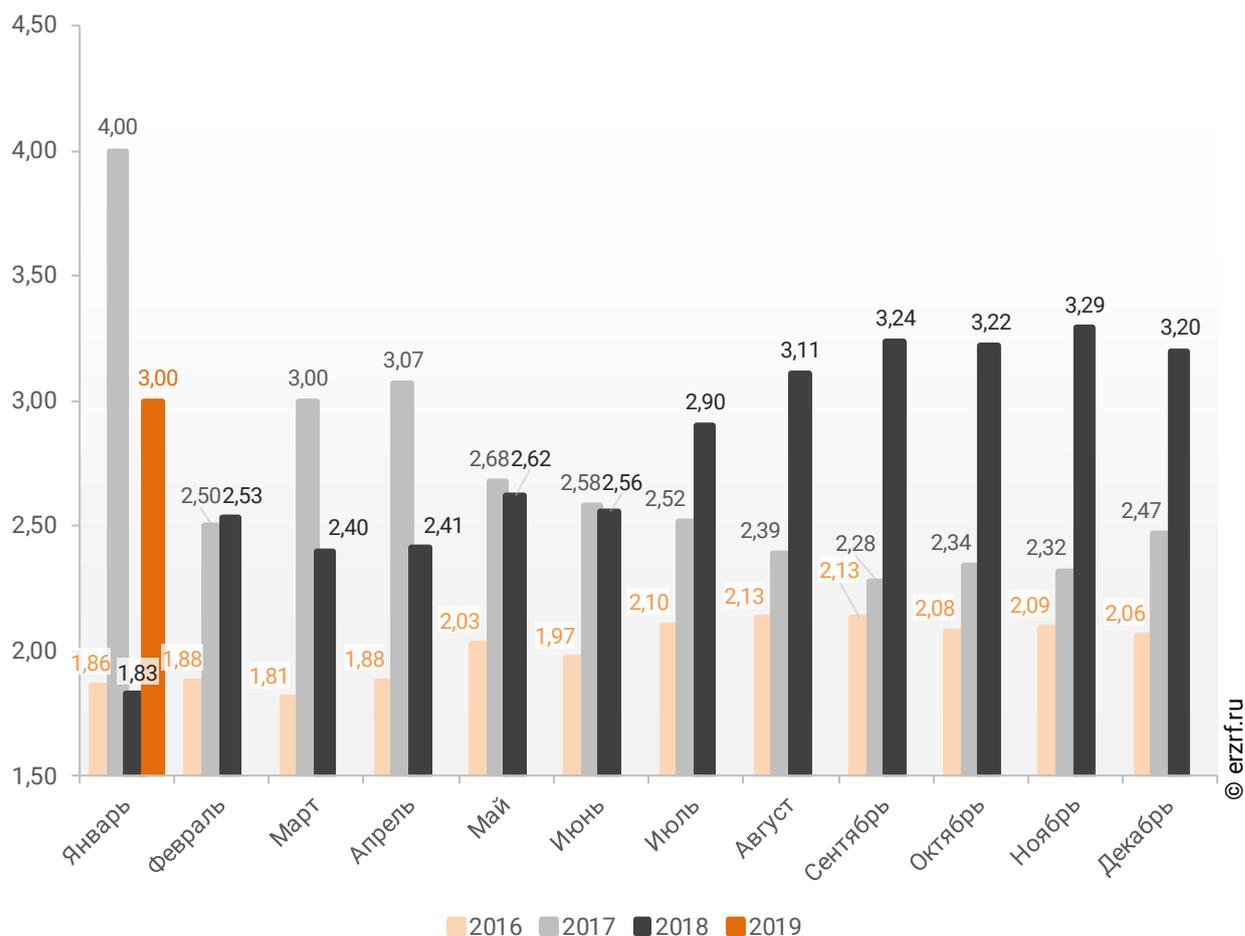
Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2019 гг., млн ₹



Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2019 гг., млн ₹, приведена на графике 25.

График 25

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2019 гг., млн ₹

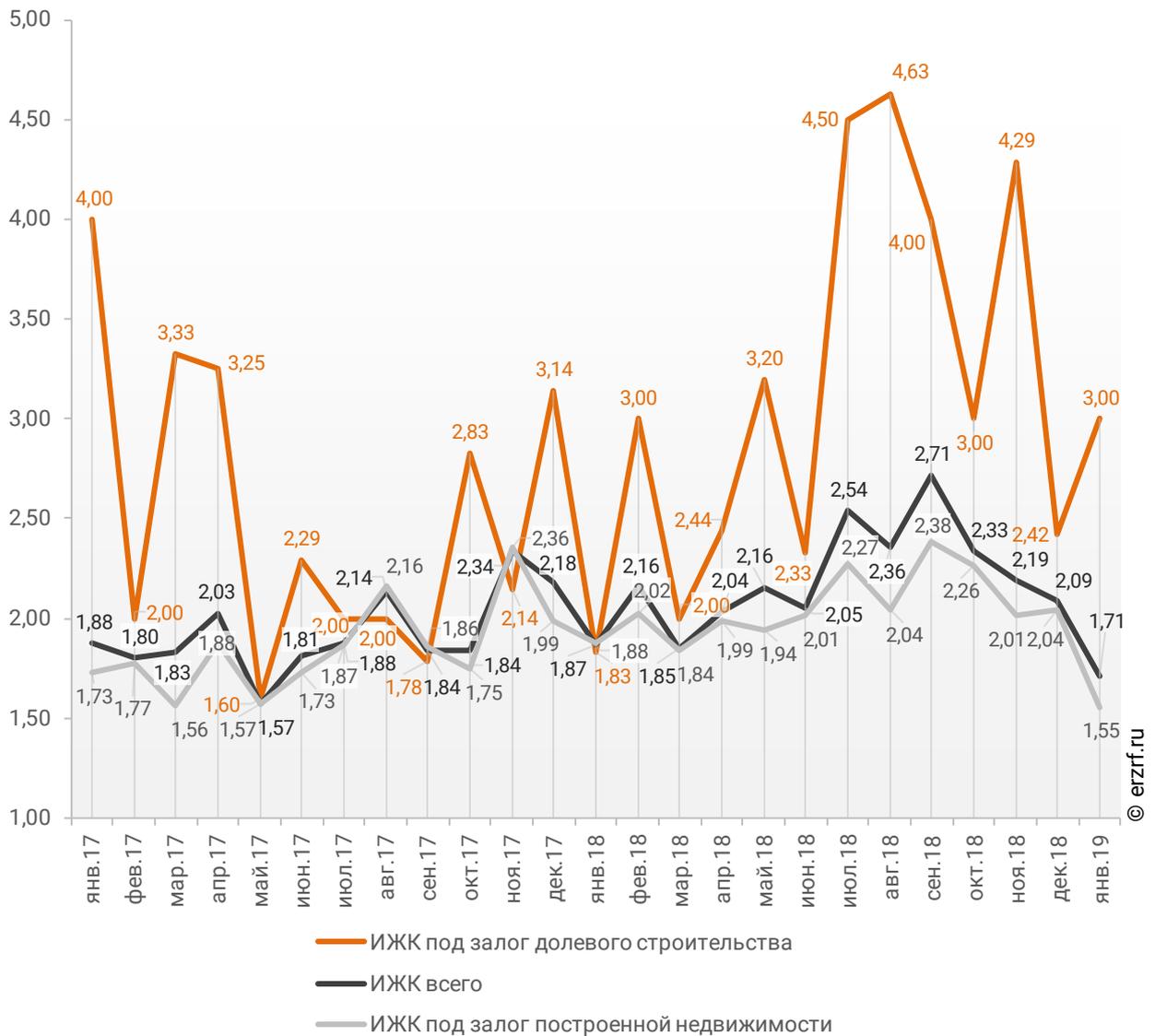


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило на 17,6% – с 1,88 до 1,55 млн ₹.

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Чеченской Республике, млн ₹, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 26.

График 26

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Чеченской Республике, млн ₹



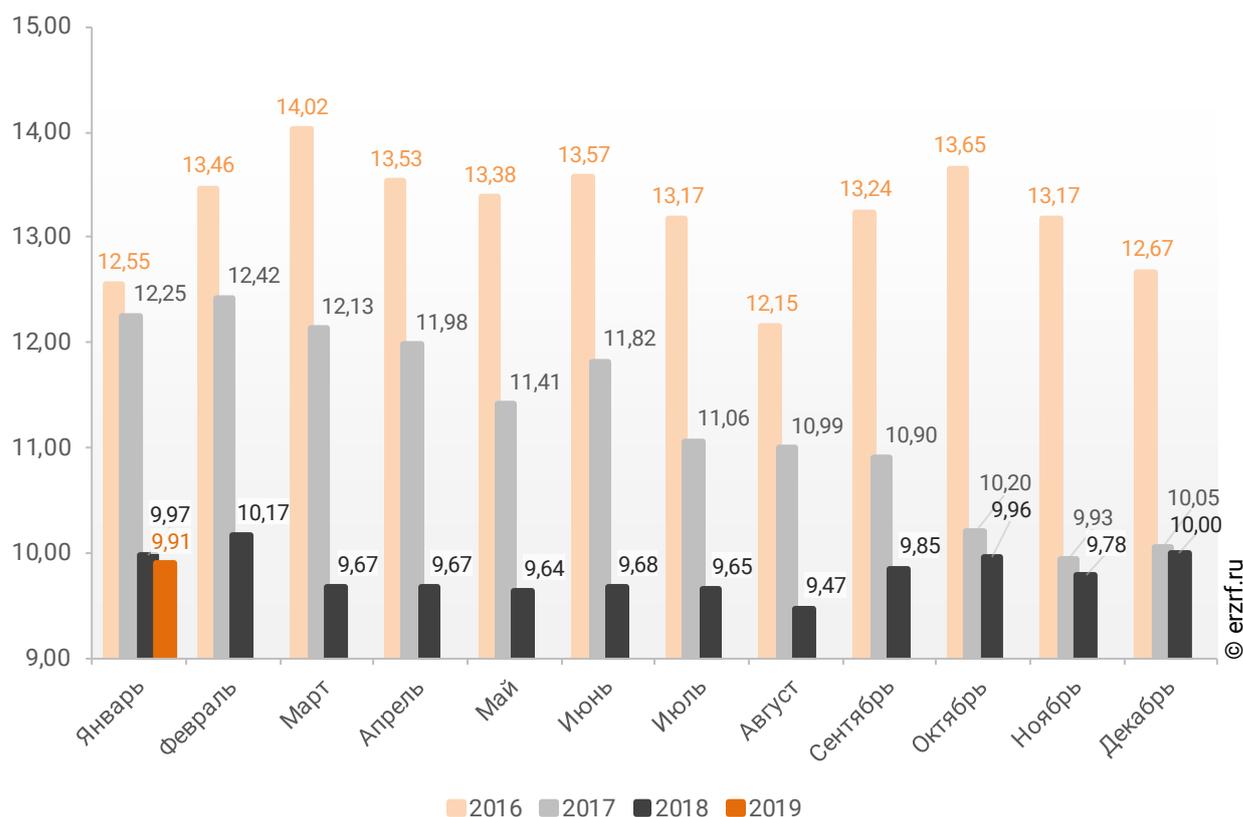
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в январе 2019 года в Чеченской Республике, средневзвешенная ставка составила 9,91%. По сравнению с таким же показателем января 2018 года произошло снижение ставки на 0,06 п.п. (с 9,97 до 9,91%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Чеченской Республике представлена на графике 27.

График 27

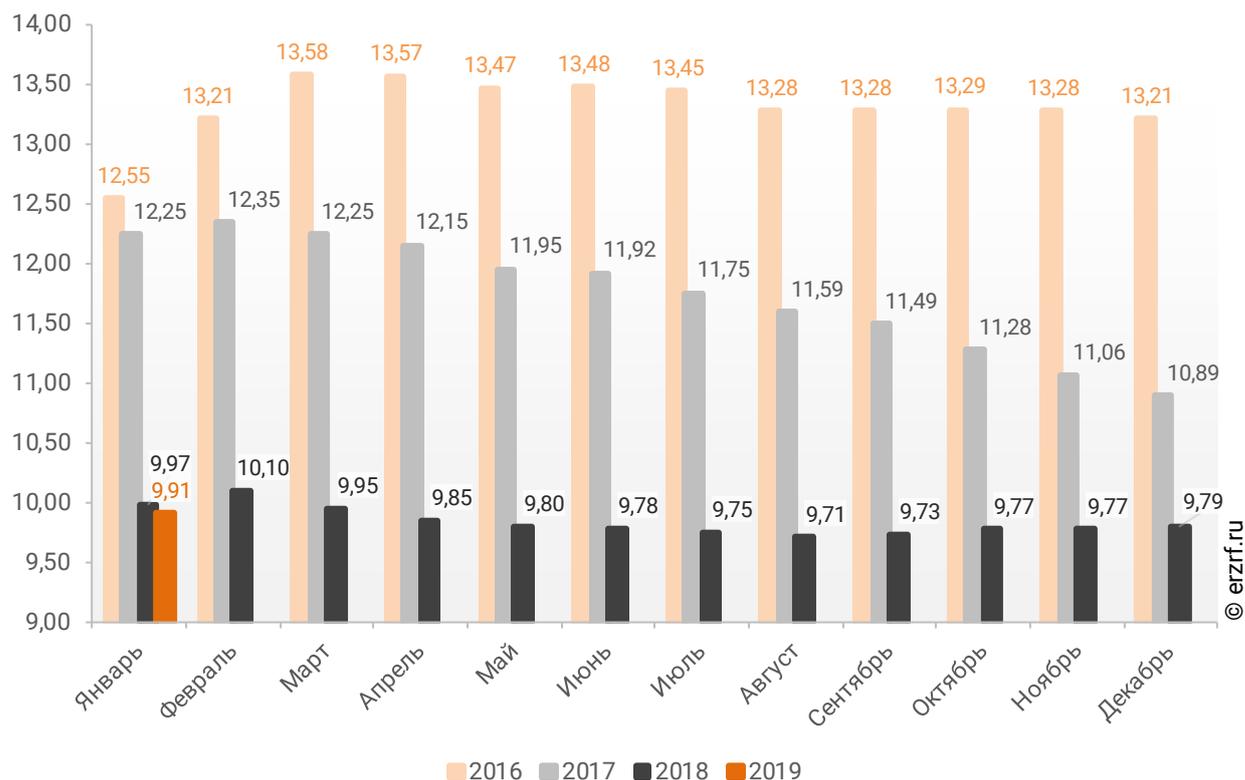
Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Чеченской Республике, %



Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики, накопленным итогом в 2016 – 2019 гг., представлена на графике 28.

График 28

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

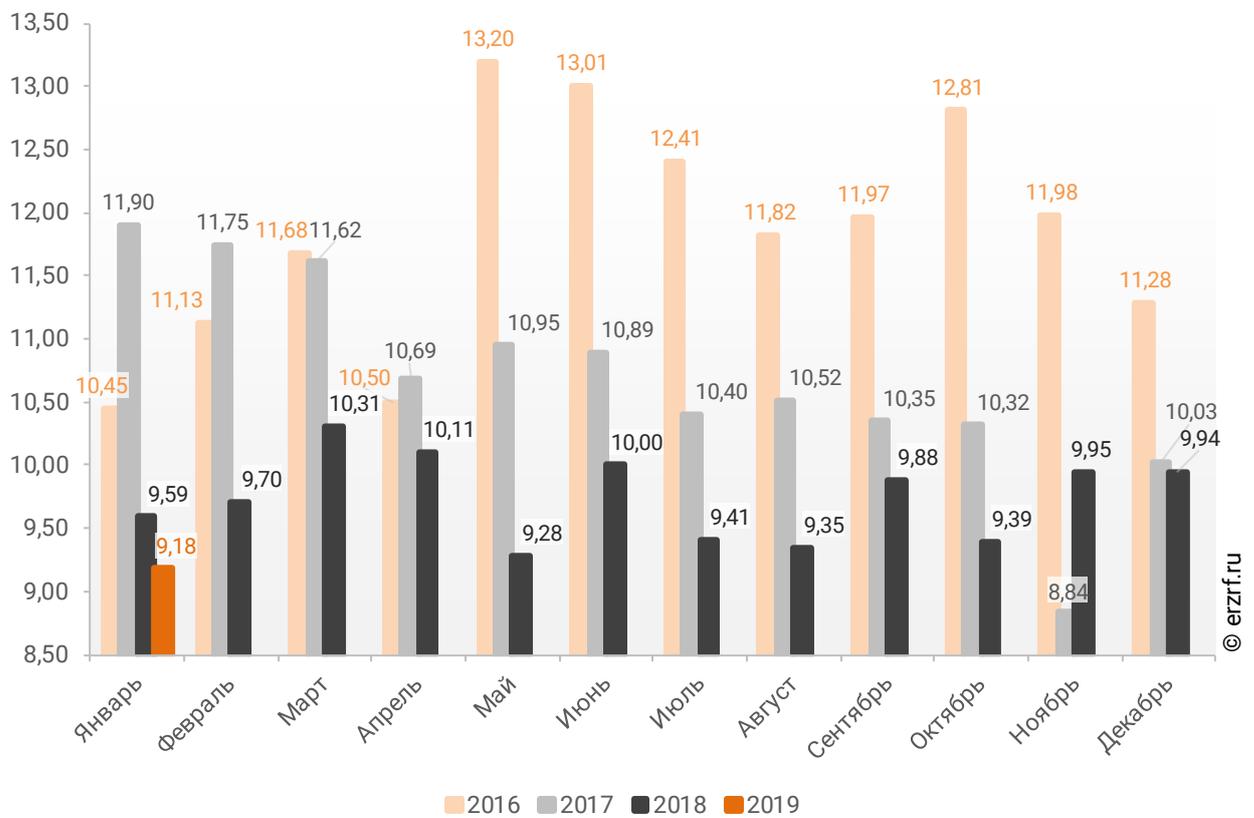


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Чеченской Республике в январе 2019 года, составила 9,18%, что на 0,41 п.п. меньше аналогичного значения за январь 2018 года (9,59%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Чеченской Республике представлена на графике 29.

График 29

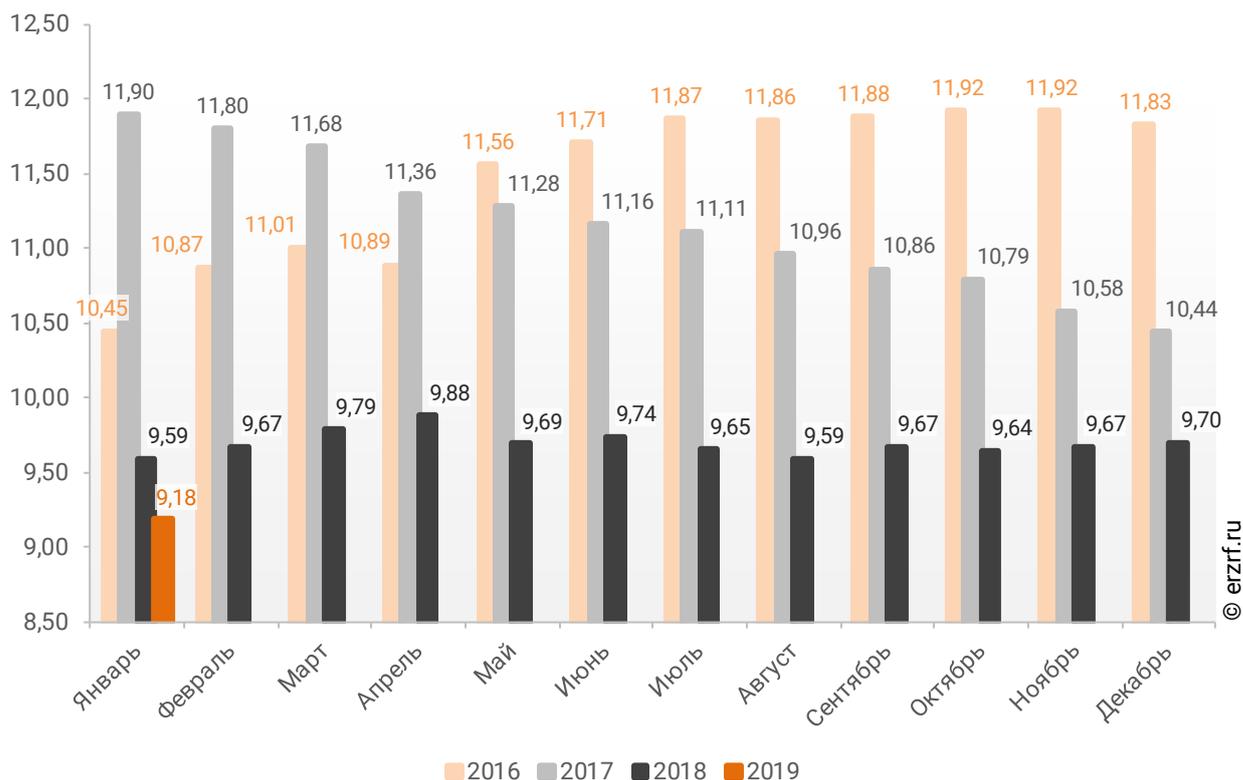
Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Чеченской Республике, %



Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2019 гг., представлена на графике 30.

График 30

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

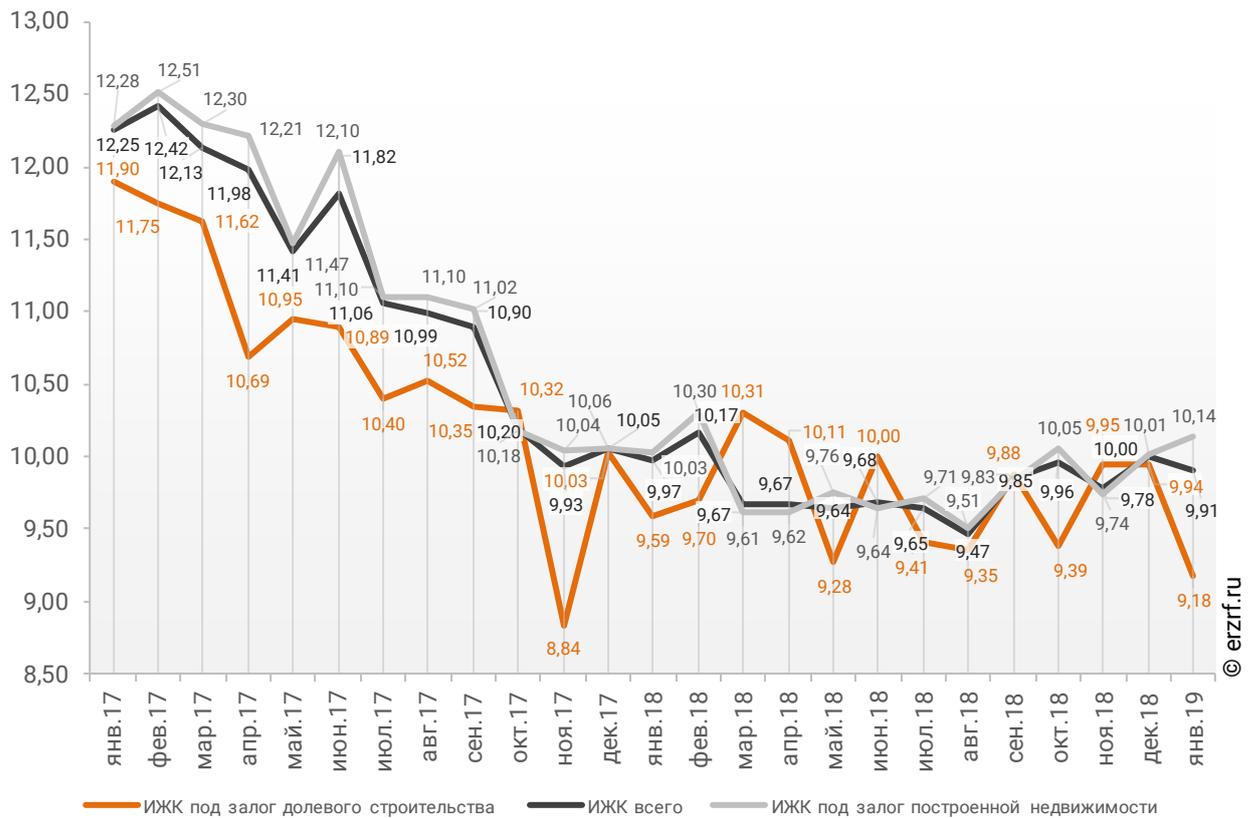


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Чеченской Республике в январе 2019 года составила 10,14%, что на 0,11 п.п. больше значения за январь 2018 года (10,03%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Чеченской Республике, представлено на графике 31.

График 31

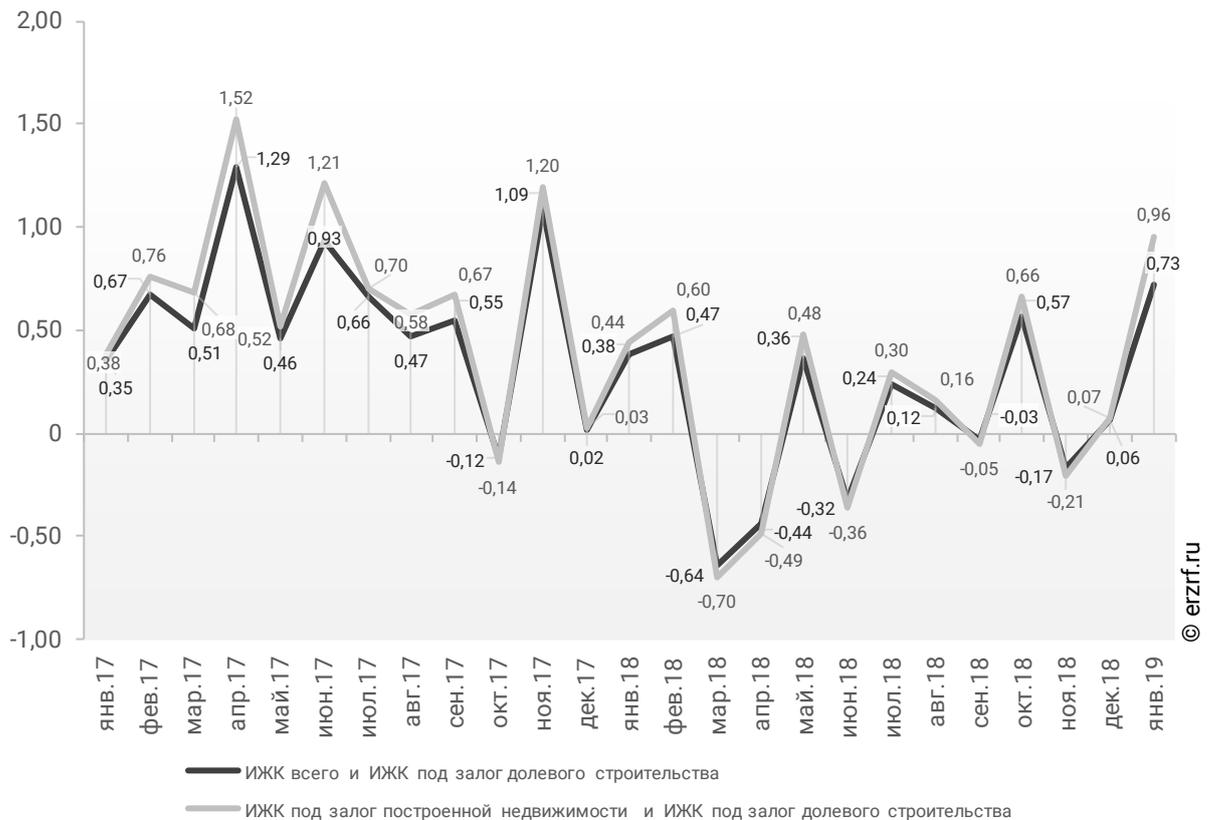
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Чеченской Республике, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Чеченской Республике увеличилась в 1,9 раза с 0,38 п.п. до 0,73 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Чеченской Республике за год увеличилась в 2,2 раза с 0,44 п.п. до 0,96 п.п. (График 32).

График 32

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

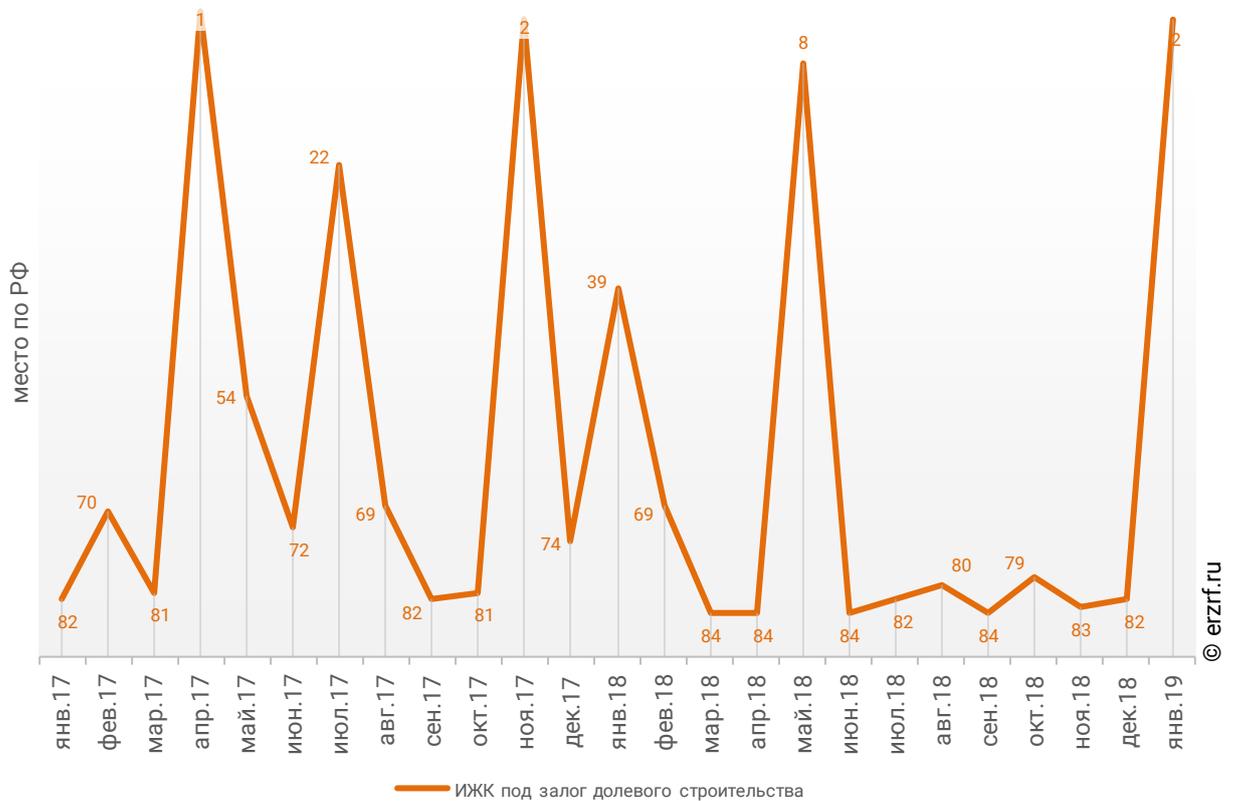


Чеченская Республика занимает 67-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Чеченская Республика занимает второе место, и 80-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Чеченской Республикой по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 33.

График 33

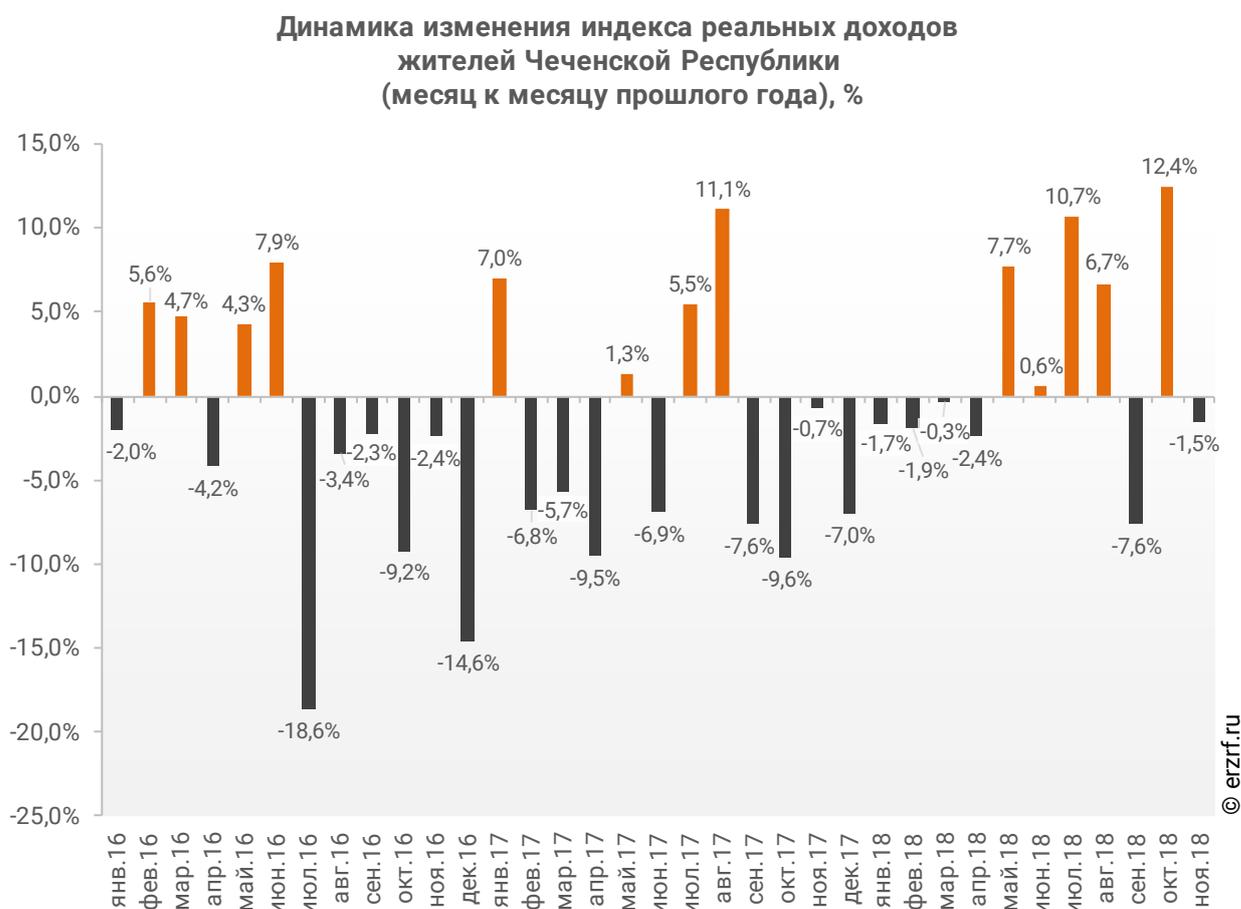
Динамика изменения места, занимаемого Чеченской Республикой по величине ставки ИЖК под залог ДДУ



12. Реальные доходы жителей Чеченской Республики (официальная статистика Росстата)

Росстат проинформировал о том, что реальные денежные доходы жителей Чеченской Республики в ноябре 2018 года упали на 1,5% к аналогичному месяцу предыдущего года. Реальные денежные доходы жителей Чеченской Республики падают после положительной динамики в предыдущем месяце (График 34).

График 34



По данным Росстата за 11 месяцев 2018 года индекс реальных доходов жителей Чеченской Республики 5 месяцев находился в положительной зоне, 6 месяцев – в отрицательной.

В среднем за 11 месяцев 2018 года в Чеченской Республике рост реальных доходов населения составил 1,9%.

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

13.1. Государственная регистрация ДДУ в Чеченской Республике

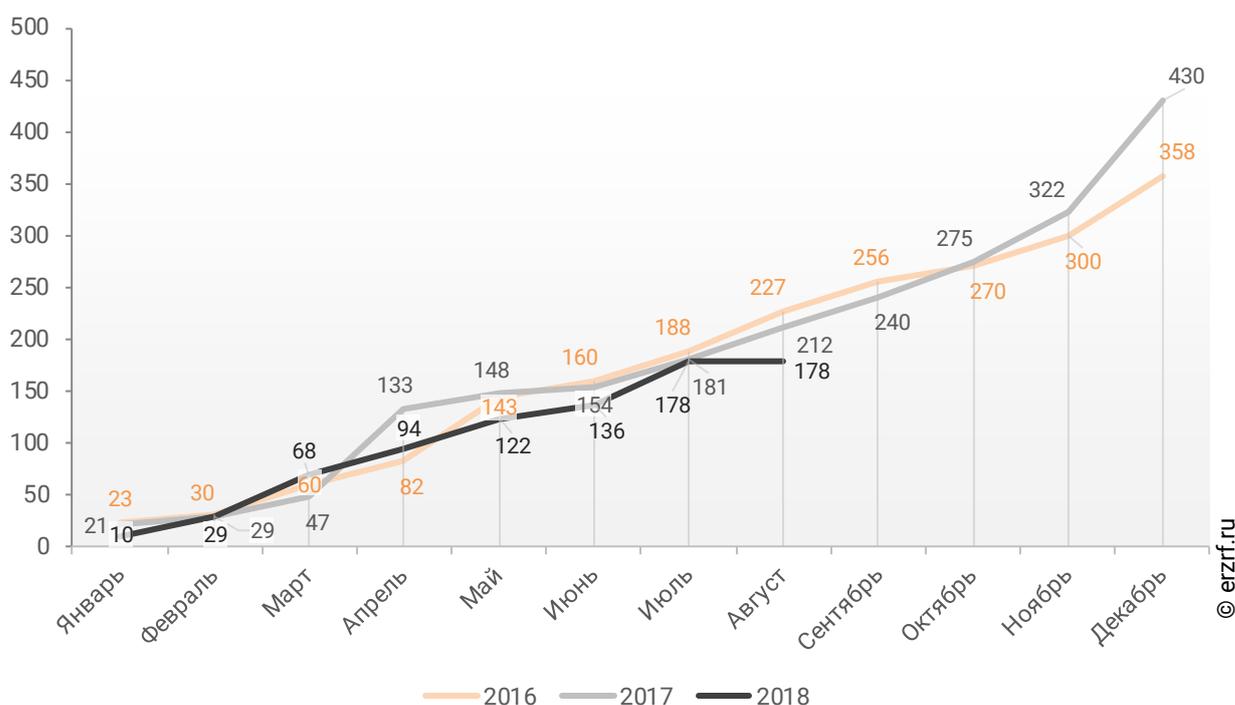
По данным Росреестра за 8 месяцев 2018 года в Чеченской Республике зарегистрировано 178 договоров участия в долевом строительстве (ДДУ).

Это на 16,0% меньше аналогичного показателя 2017 года (212 регистраций ДДУ). По сравнению с тем же периодом 2016 года число ДДУ упало на 21,6% (тогда было зарегистрировано 227 ДДУ).

Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Чеченской Республике накопленным итогом в 2016 – 2018 гг. представлена на графике 35.

График 35

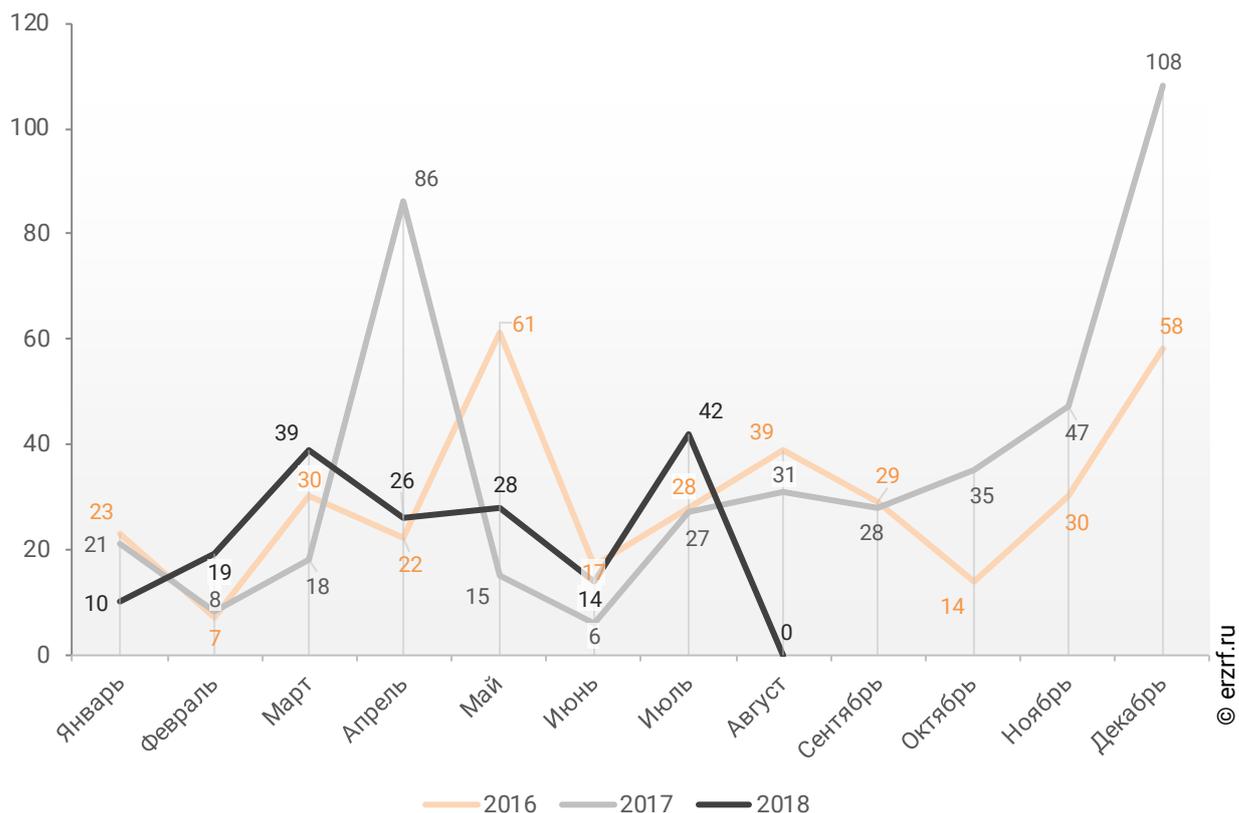
Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Чеченской Республике накопленным итогом в 2016 – 2018 гг.



Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Чеченской Республике в 2016 – 2018 гг. представлена на графике 36.

График 36

Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Чеченской Республике по месяцам в 2016 – 2018 гг.

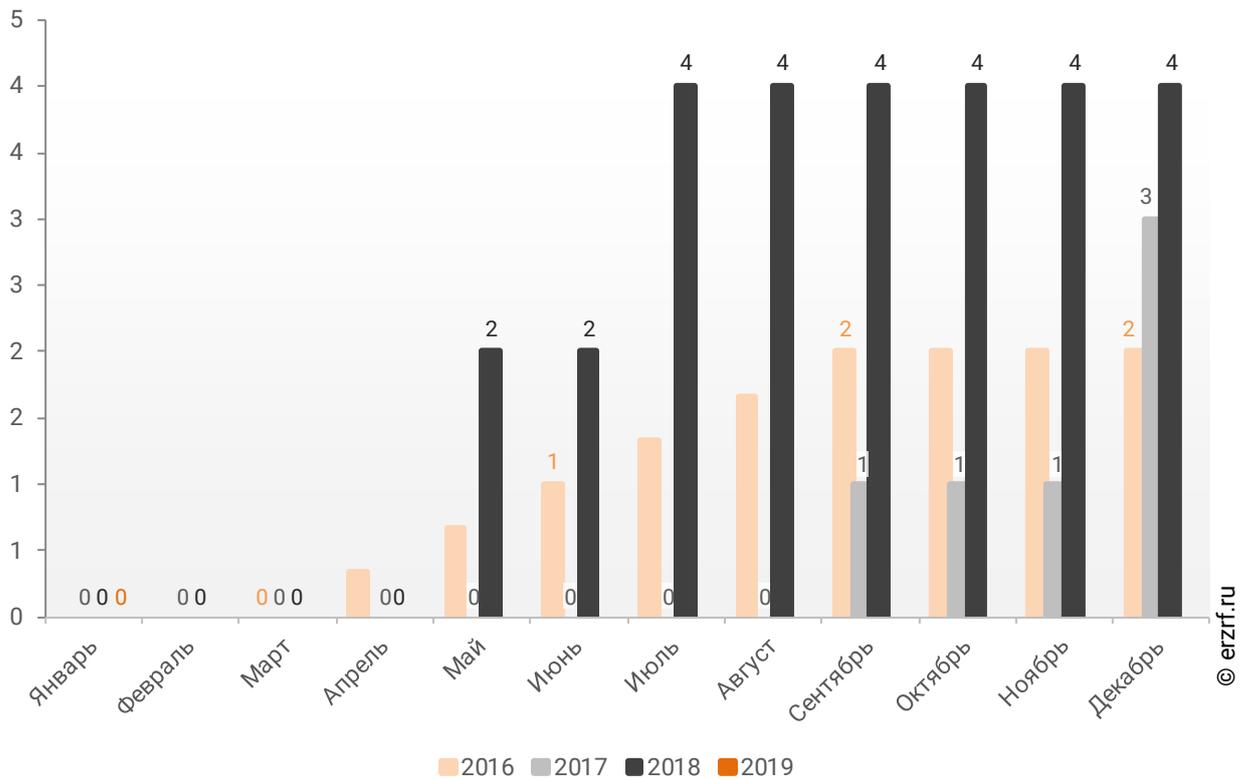


Договоров об уступке прав требования по ДДУ за 1 месяц 2019 года в Чеченской Республике не зарегистрировано.

Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Чеченской Республике накопленным итогом в 2016 – 2019 гг. представлена на графике 37.

График 37

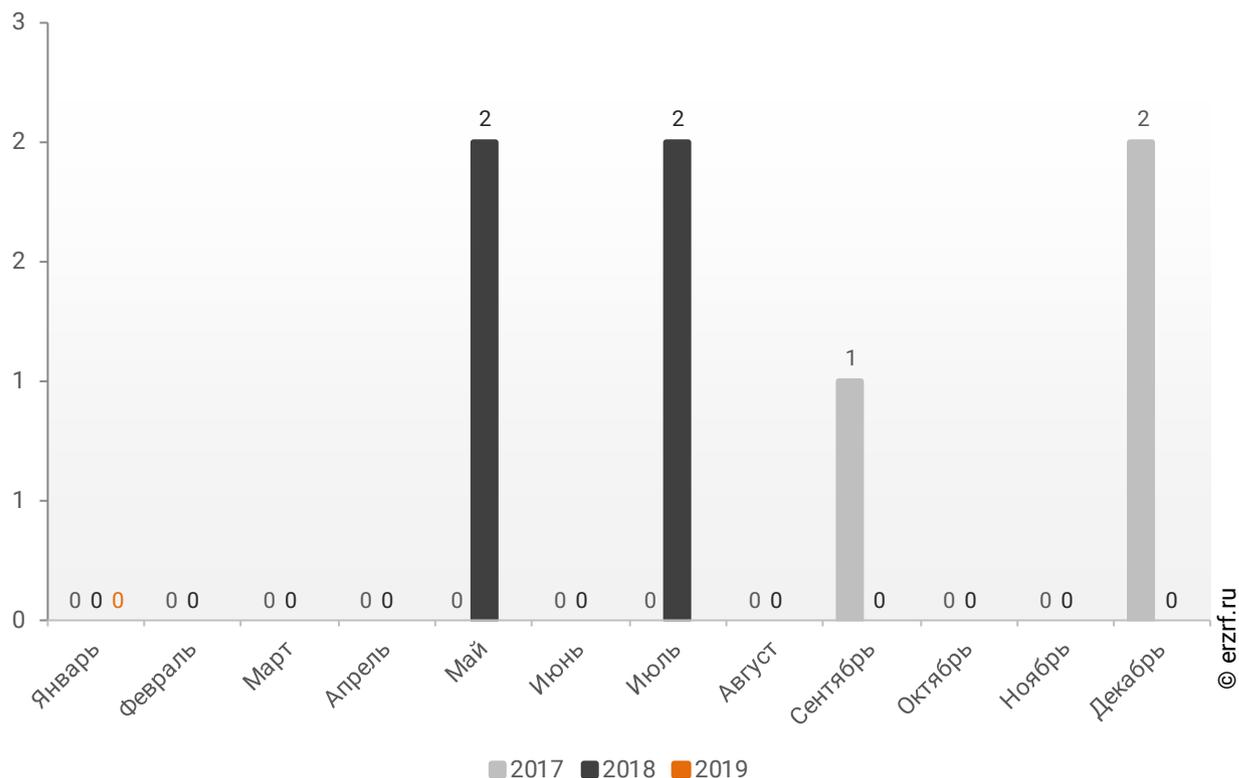
Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Чеченской Республике накопленным итогом в 2016 – 2019 гг.



Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Чеченской Республике в 2017 – 2019 гг. представлена на графике 38.

График 38

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

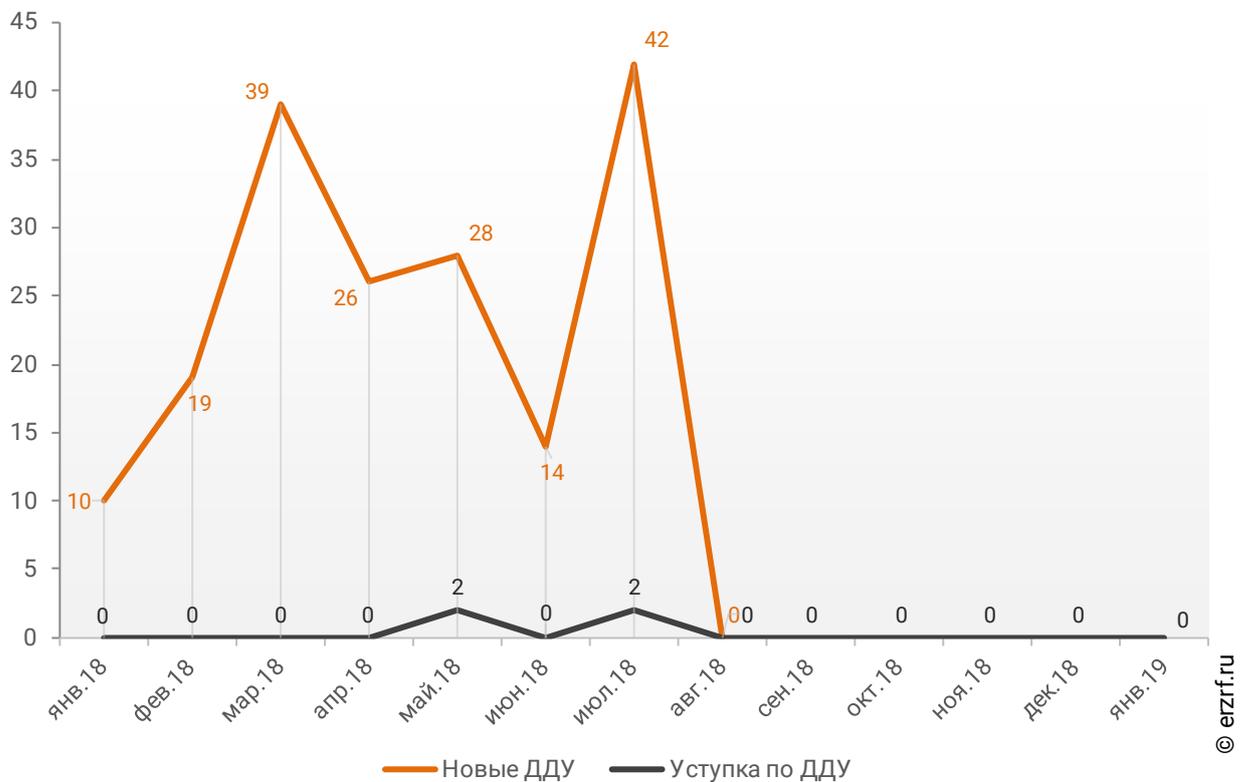


Количество новых ДДУ преобладает над количеством уступок, зарегистрированных с начала года в Чеченской Республике. В среднем на каждую уступку приходится 44,5 новых ДДУ.

Помесячная динамика числа новых ДДУ в сравнении с числом уступок прав требования по ДДУ, зарегистрированных в Чеченской Республике представлена на графике 39.

График 39

Помесячная динамика числа новых ДДУ в сравнении с числом уступок прав требования по ДДУ, зарегистрированных в Чеченской Республике



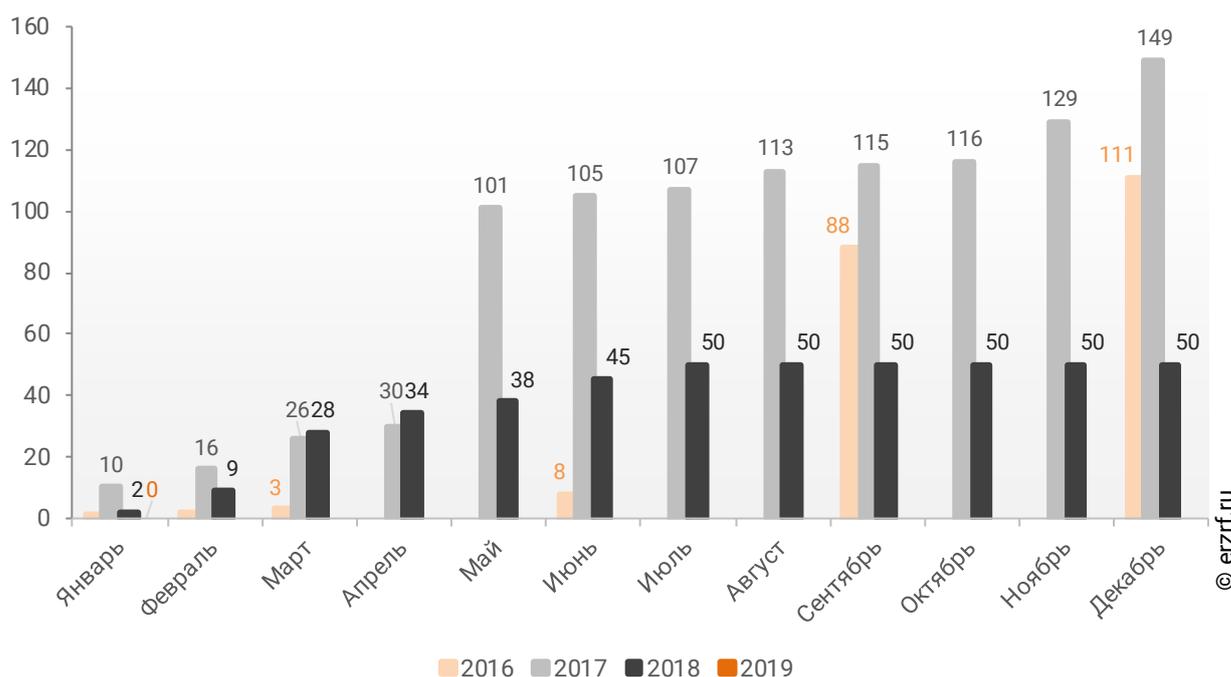
13.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в Чеченской Республике

По статистике Росреестра за 1 месяц 2019 года в Чеченской Республике 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 Чеченской Республике накопленным итогом в 2016 – 2019 гг. представлена на графике 40.

График 40

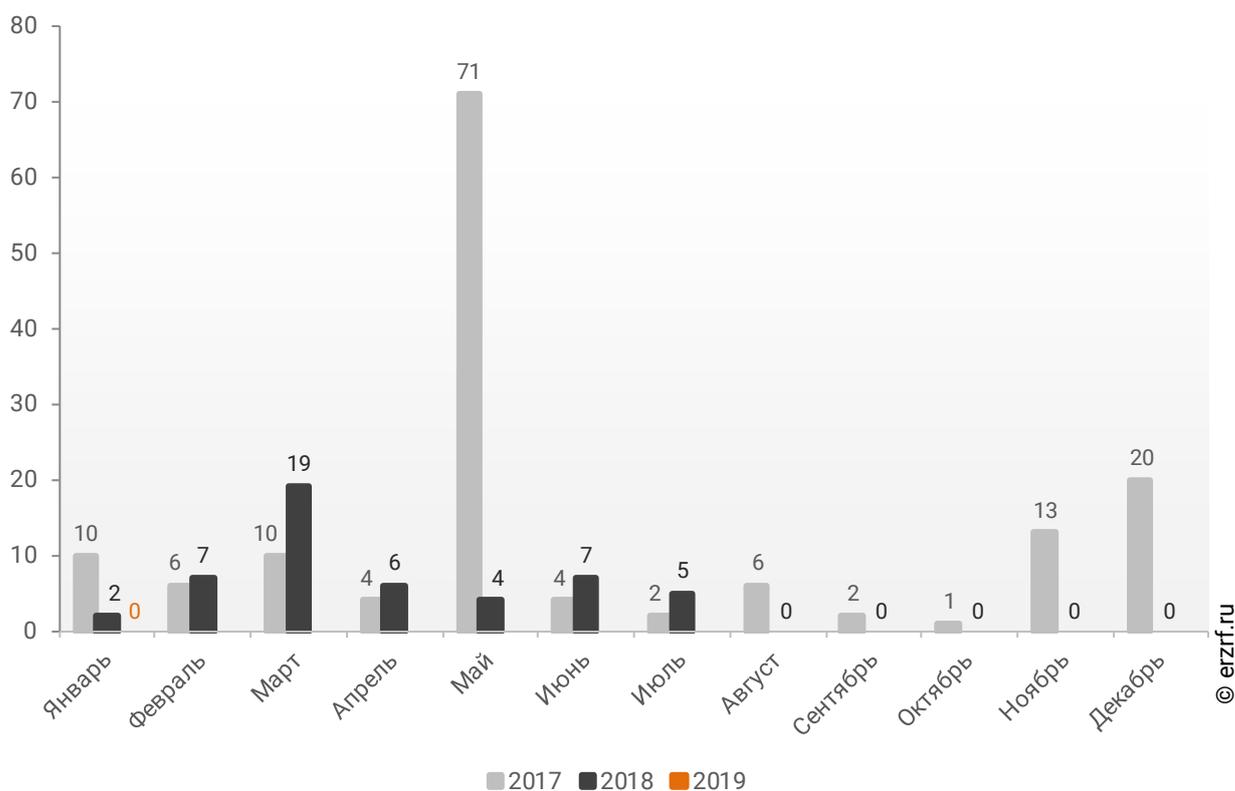
Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Чеченской Республике накопленным итогом в 2016 – 2019 гг.



Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Чеченской Республике в 2017 – 2019 гг. представлена на графике 41.

График 41

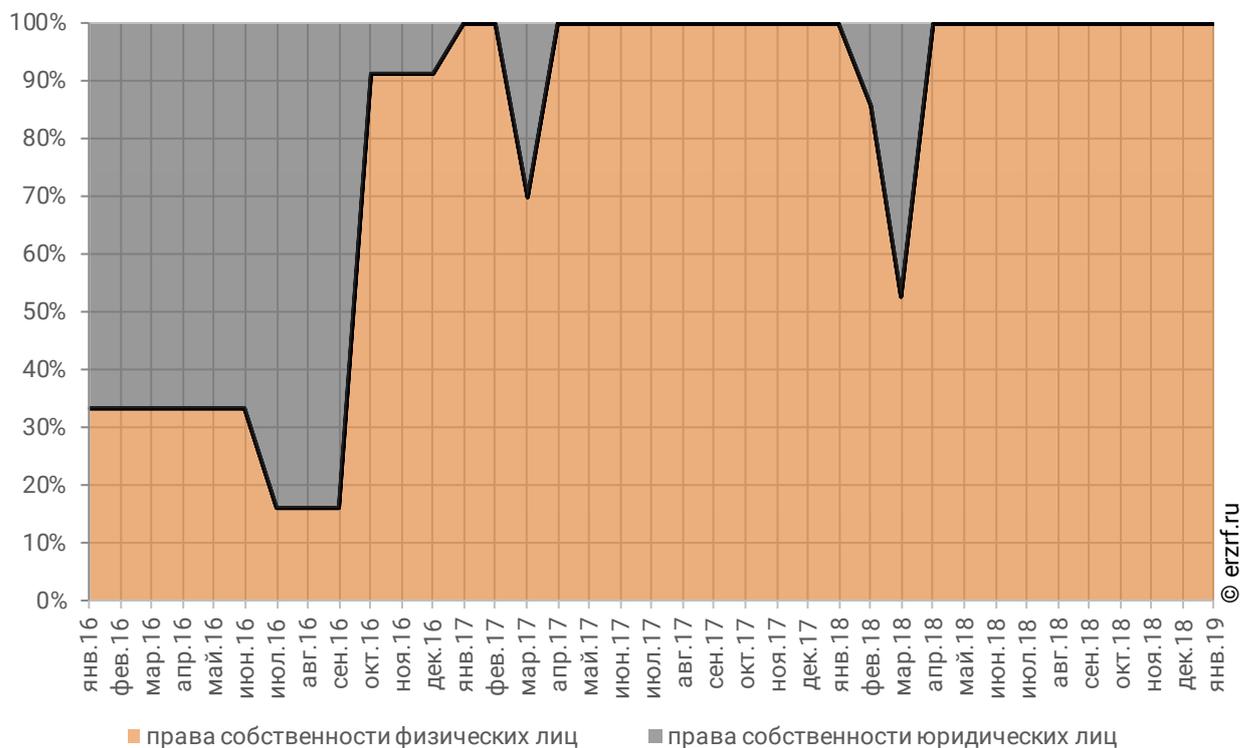
Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Чеченской Республике по месяцам в 2017 – 2019 гг.



Помесячное сравнение долей прав физических и юридических лиц в общем объеме зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Чеченской Республике представлено на графике 42.

График 42

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



13.3. Государственная регистрация прав на машино-места в Чеченской Республике

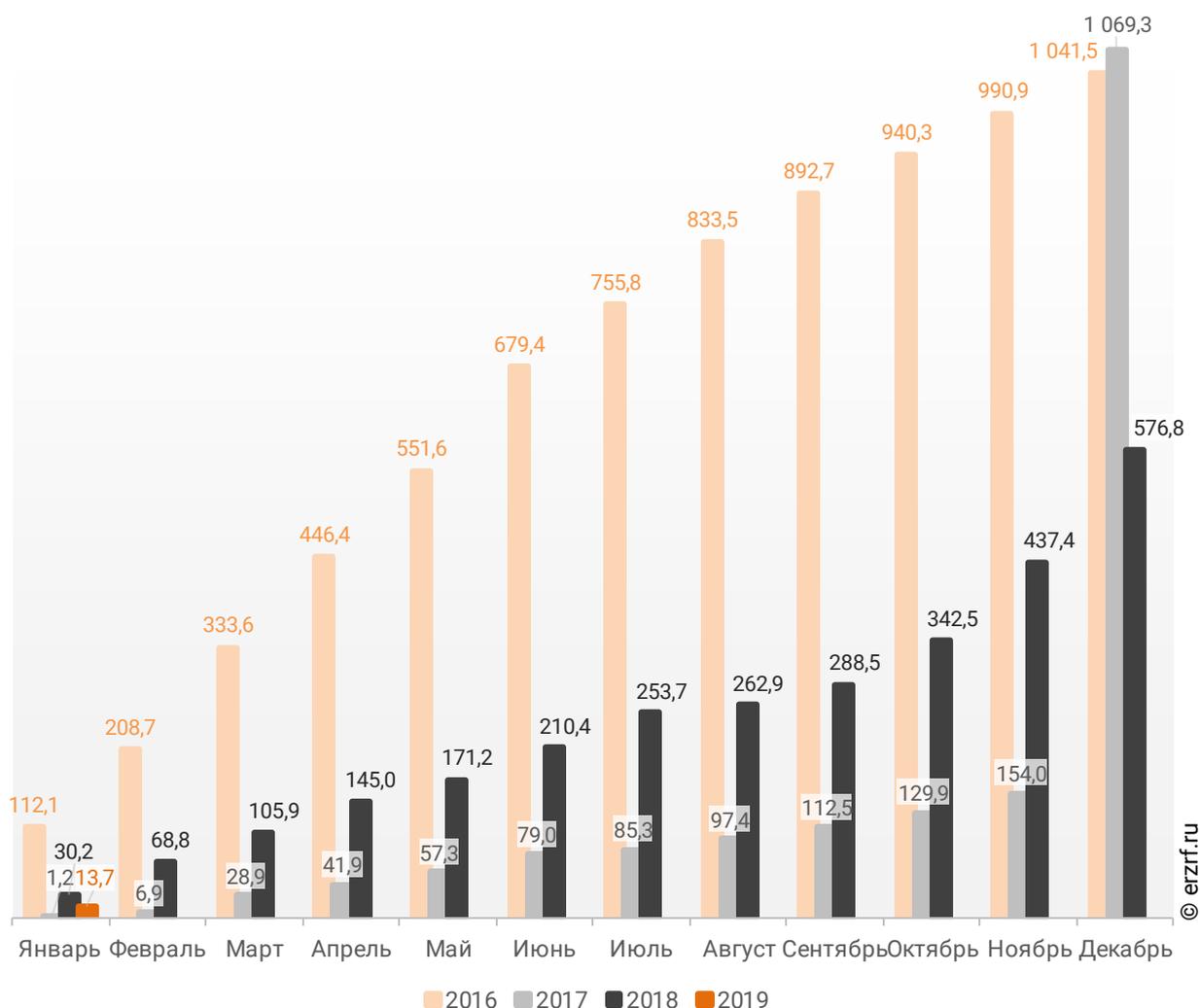
По данным Росреестра за 1 месяц 2019 года в Чеченской Республике не зарегистрировано ни одного права собственности на машино-места.

14. Ввод жилья в Чеченской Республике (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 1 месяц 2019 г. показывает снижение на 54,6% графика ввода жилья в Чеченской Республике в 2019 г. по сравнению с 2018 г. и превышение на 1041,7% по отношению к 2017 г. (График 43).

График 43

Ввод жилья в Чеченской Республике
накопленным итогом по годам в 2016 – 2019 гг., тыс. м²

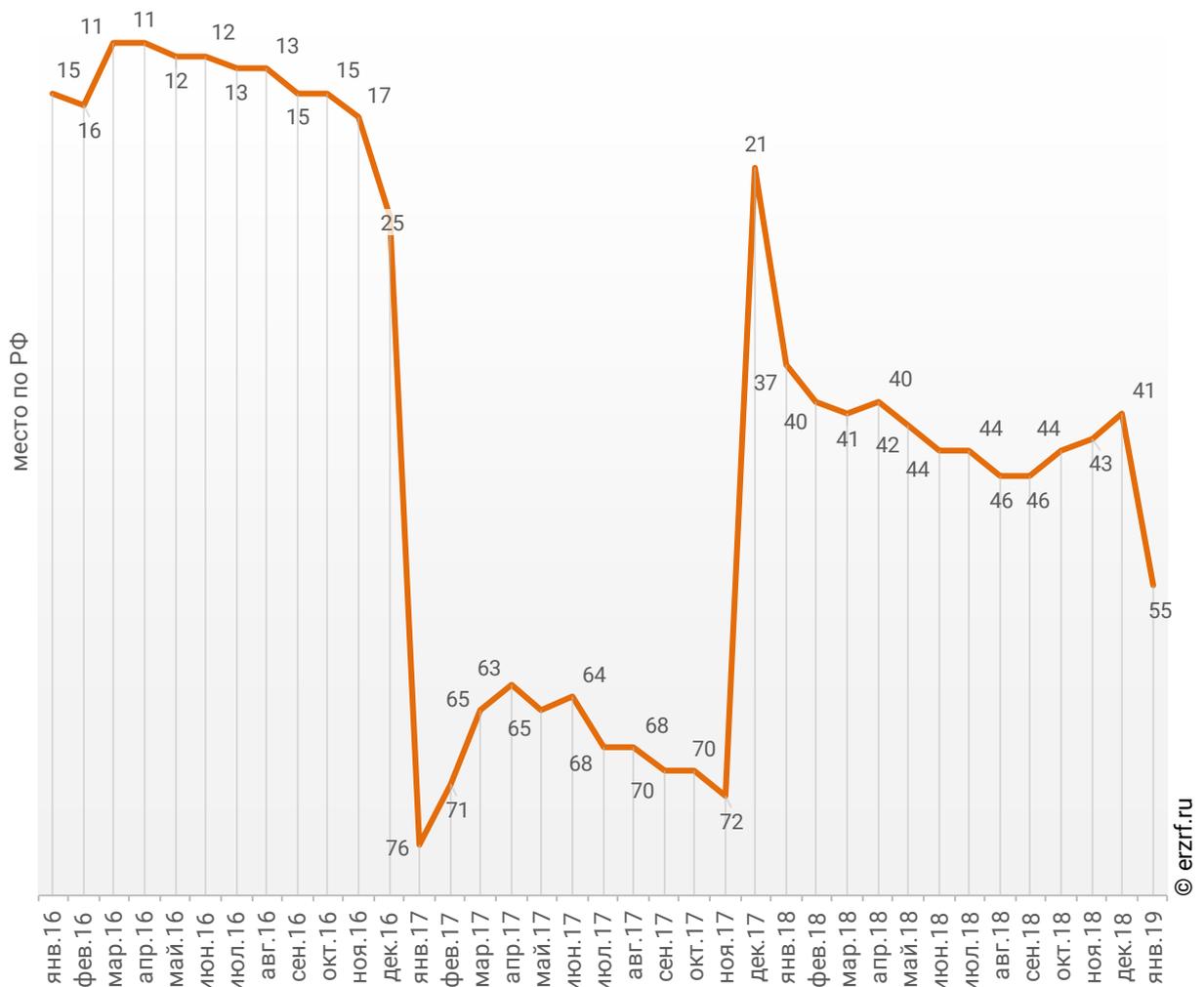


За январь 2019 года по показателю ввода жилья Чеченская Республика занимает 55-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 67-е место, а по динамике относительного прироста – 70-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Чеченской Республикой среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья, представлена на графике 44.

График 44

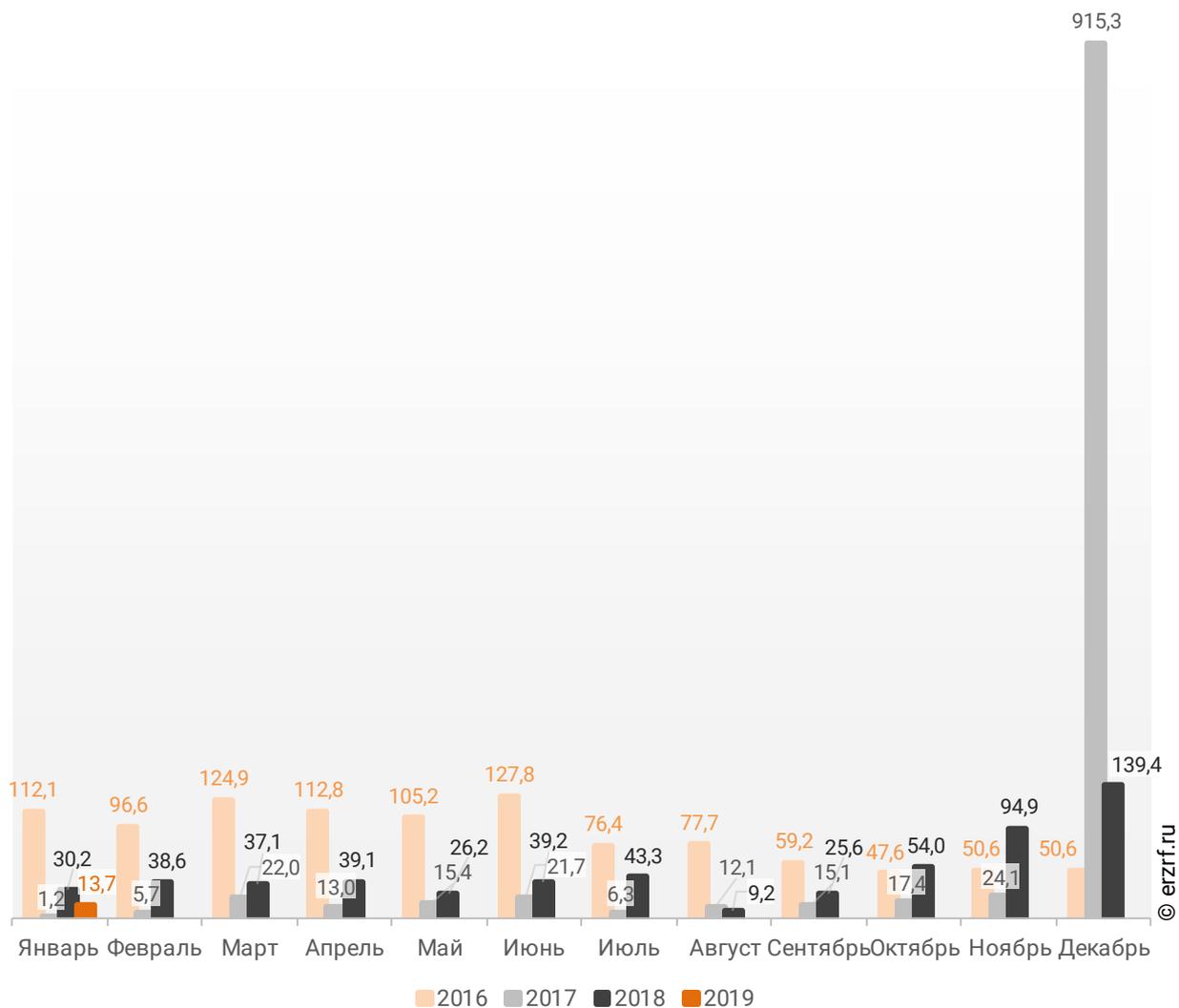
Динамика изменения места, занимаемого Чеченской Республикой среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



Помесячная динамика ввода жилья в Чеченской Республике представлена ниже (График 45).

График 45

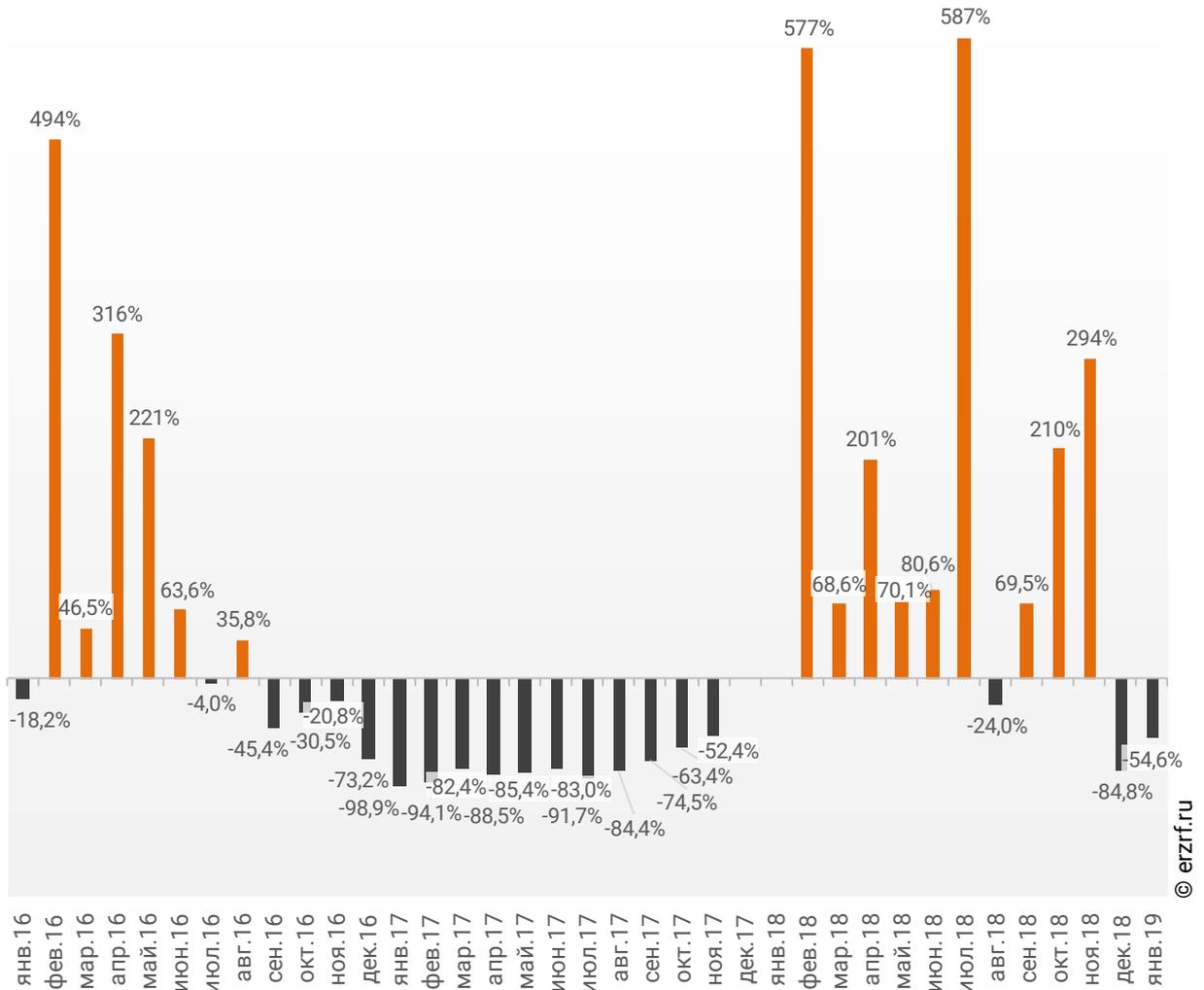
Динамика ввода жилья по месяцам в Чеченской Республике, тыс. м²



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

График 46

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

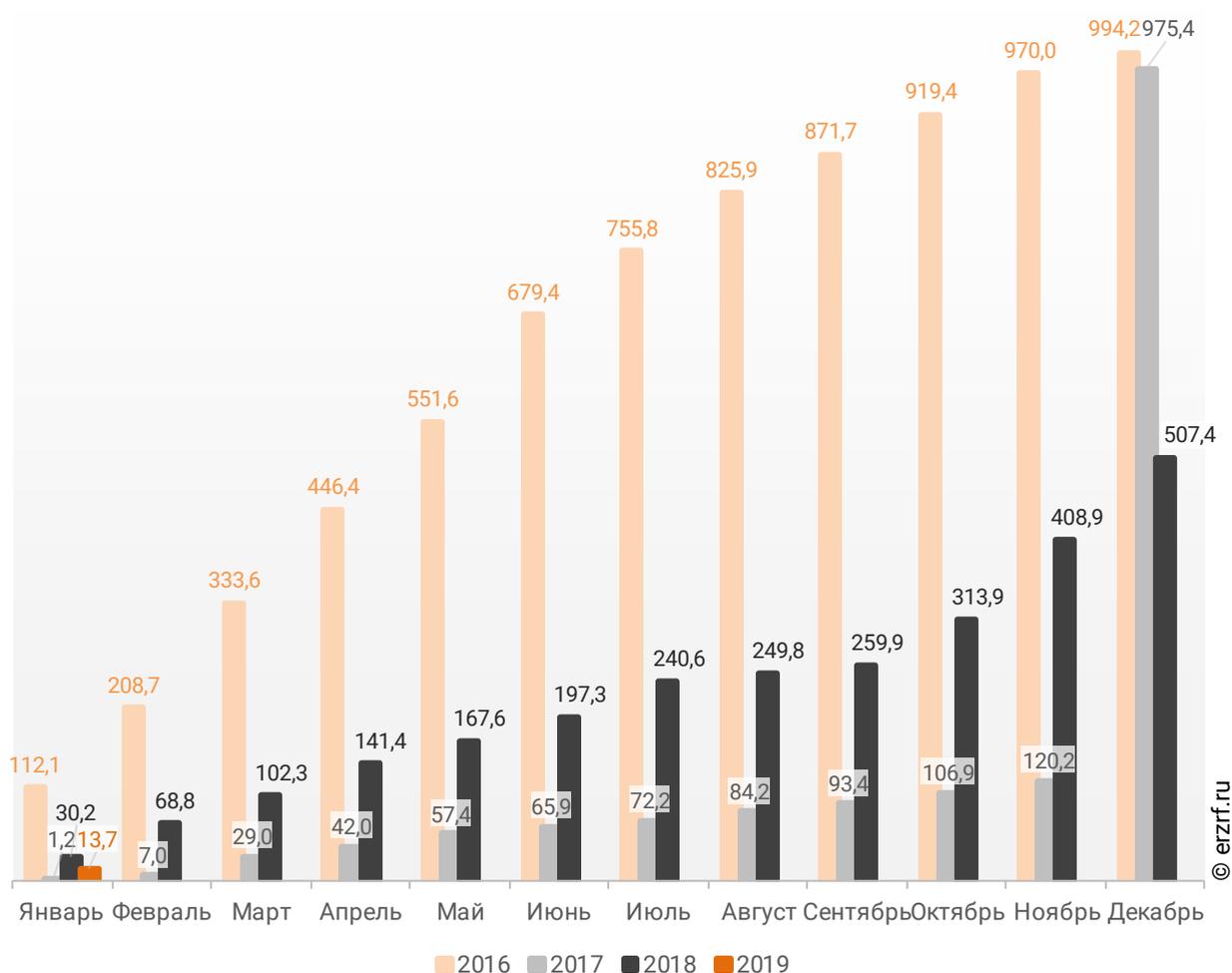


© erzrf.ru

В Чеченской Республике за 1 месяц 2019 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 54,6% по отношению к аналогичному периоду 2018 г. и превышение на 1041,7% по отношению к 2017 г. (График 47).

График 47

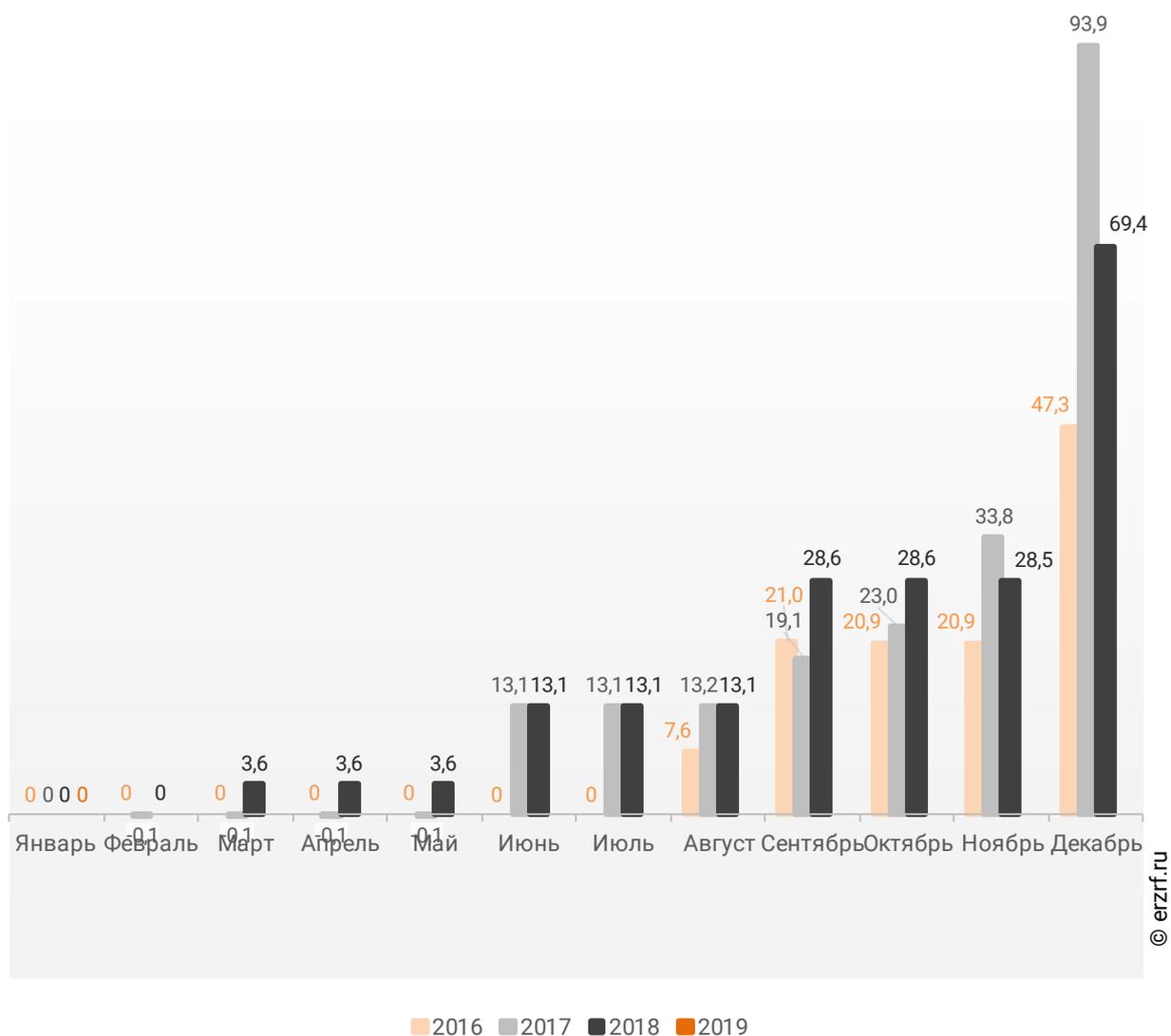
**Ввод жилья населением в Чеченской Республике
накопленным итогом по годам в 2016 – 2019 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 1 месяц 2019 г. в Чеченской Республике в 2016 – 2019 гг. представлены ниже. (График 48).

График 48

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

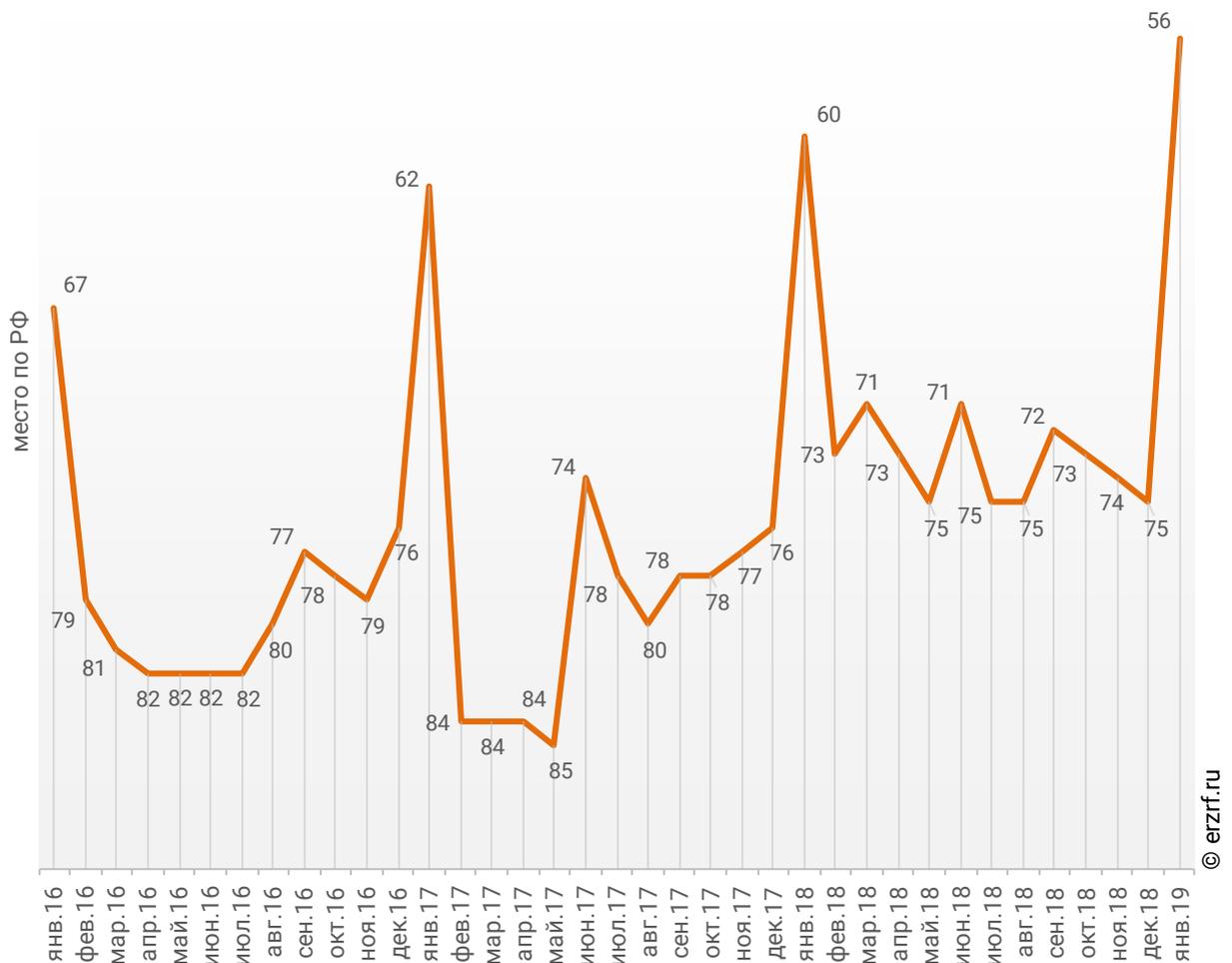


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь 2019 года Чеченская Республика занимает 56-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 38-е место, по динамике относительного прироста – 32-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Чеченской Республикой среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками, представлена на графике 49.

График 49

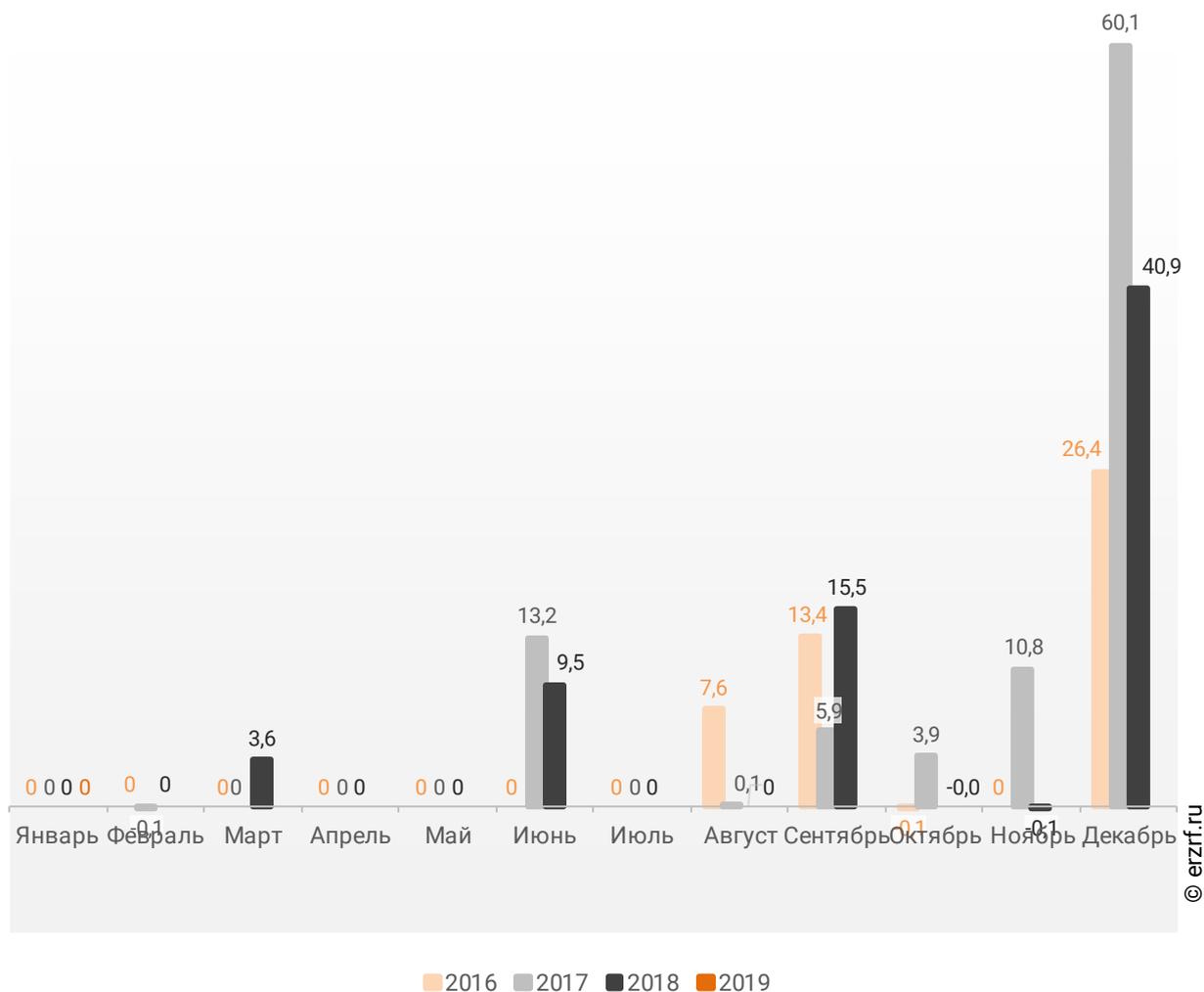
Динамика изменения места, занимаемого Чеченской Республикой среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



Помесячная динамика ввода многоквартирных домов застройщиками в Чеченской Республике представлена ниже (График 50).

График 50

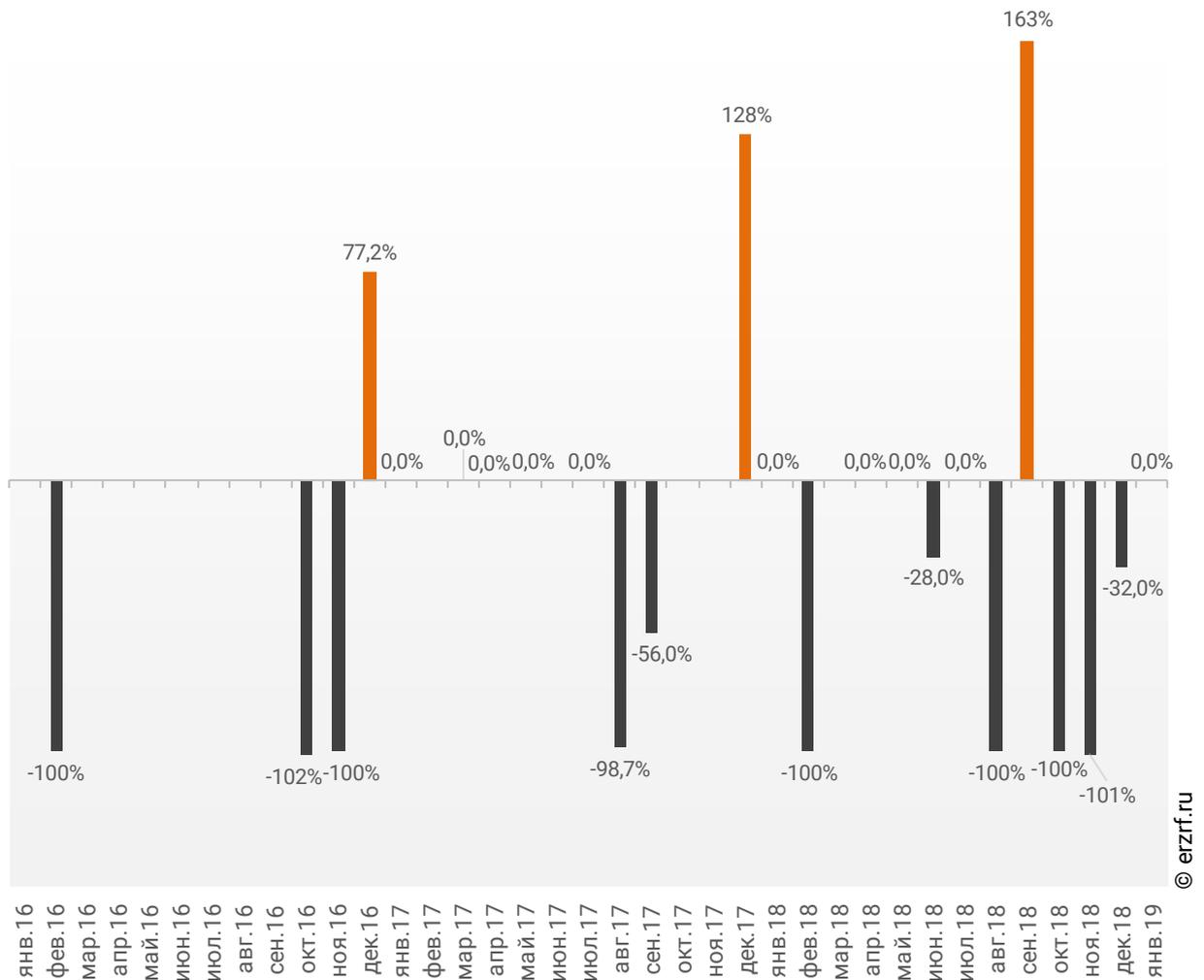
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Чеченской Республике, тыс. м²



Сохранение темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Чеченской Республике впервые после трех месяцев отрицательной динамики.

График 51

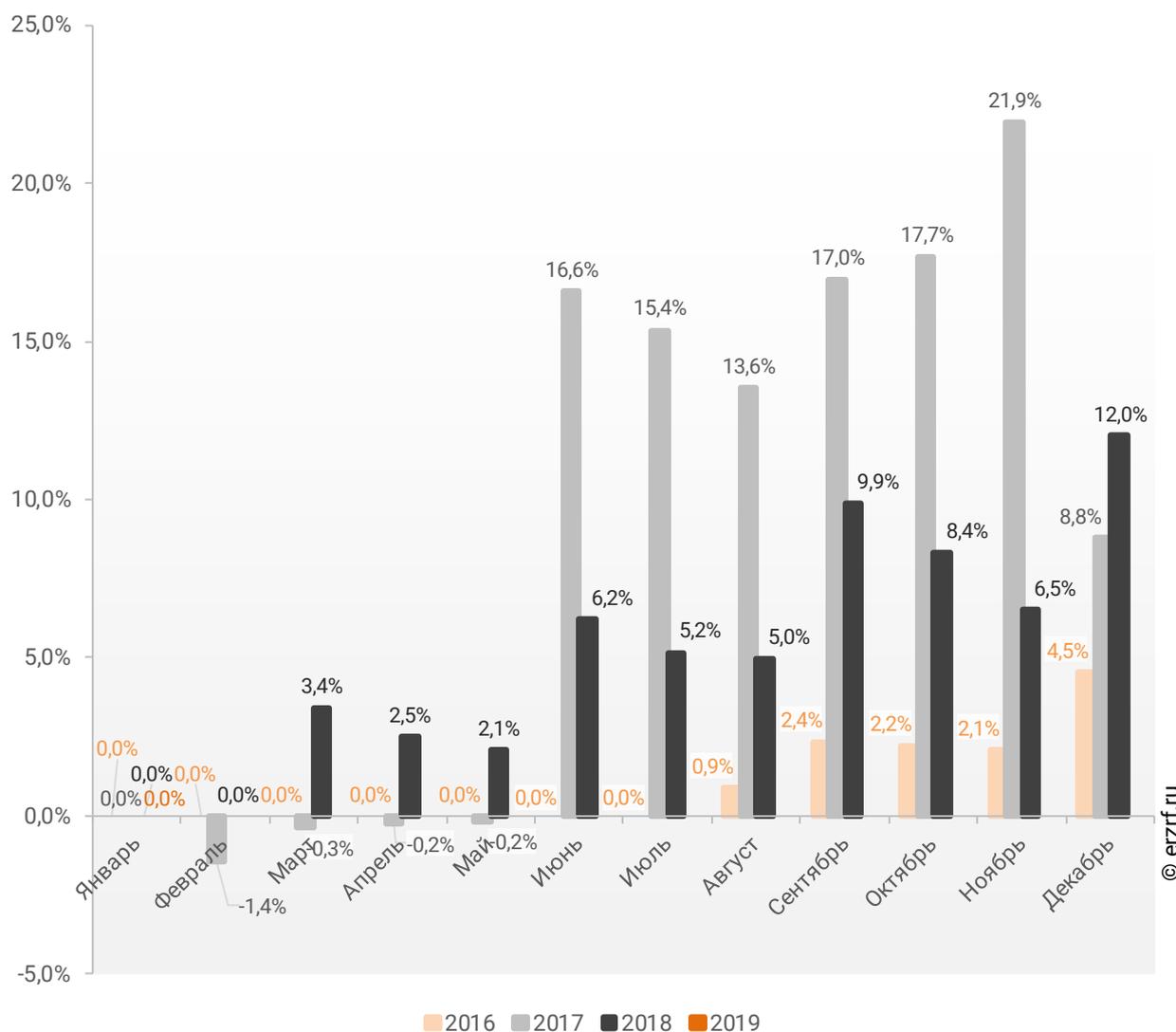
Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Чеченской Республике, месяц к месяцу прошлого года, %



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

График 52

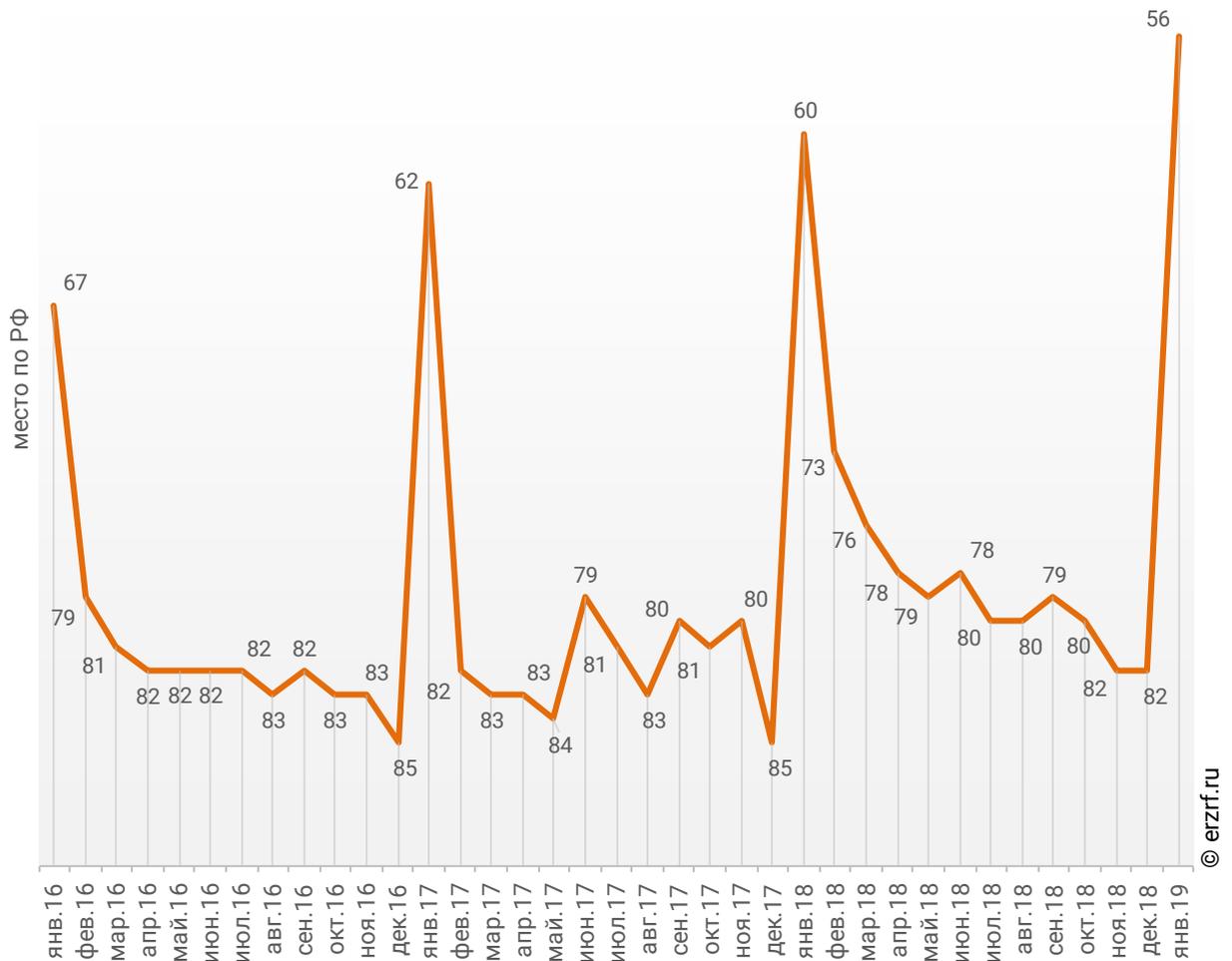
Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья в Чеченской Республике накопленным итогом по годам в 2016 – 2019 гг.



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

График 53

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



Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Чеченской Республике 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	Евро-Телеком	Микрорайон Северный	4	396	28 204
I квартал 2019	Евро-Телеком	Дом по ул. Х. Нурадилова	1	198	12 144
I квартал 2019	ИНЭ-Интерсервис	Дом по ул. Кабардинская	1	67	7 861
I квартал 2019	КПЧР Дирекция	Солнечный	1	100	6 731
I квартал 2019	ИНЭ-Интерсервис	Дом по пр. им. Мухаммеда Али	1	78	4 888
II квартал 2019	Юг-Строй	Эсамбаева	1	78	9 758
II квартал 2019	Юг-Строй	Дом по ул. Николаева	1	120	8 406
II квартал 2019	ПГС-85	Премьер	1	65	6 102
IV квартал 2019	Евро-Телеком	Микрорайон Северный	1	128	8 350
Общий итог			12	1 230	92 444

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц м ²
				ед.	ед.	
1	<i>Дом по ул. Шерипова</i>	Грозный	Юг-Строй	1	435	40 896
2	<i>Микрорайон Северный</i>	Урус-Мартан	Евро-Телеком	5	524	36 554
3	<i>Глобус</i>	Грозный	Капитал	2	335	23 236
4	<i>Дом по ул. Лорсанова</i>	Грозный	Юг-Строй	1	226	16 888
5	<i>Дом по ул. В.А. Кан-Калика</i>	Грозный	Империя	1	192	16 195
6	<i>Дом по ул. Х. Нурадилова</i>	Грозный	Евро-Телеком	1	198	12 144
7	<i>Эсамбаева</i>	Грозный	Юг-Строй	1	78	9 758
8	<i>Дом по ул. Николаева</i>	Грозный	Юг-Строй	1	120	8 406
9	<i>Дом по ул. Кабардинская</i>	Грозный	ИНЭ-Интерсервис	1	67	7 861
10	<i>Солнечный</i>	Грозный	КПЧР Дирекция	1	100	6 731
11	<i>Премьер</i>	Грозный	ПГС-85	1	65	6 102
12	<i>Дом по пр. им. Мухаммеда Али</i>	Грозный	ИНЭ-Интерсервис	1	78	4 888
Общий итог				17	2 418	189 659

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Дом по ул. Х. Нурадилова</i>	Грозный	Евро-Телеком	61,3
2	<i>Дом по пр. им. Мухаммеда Али</i>	Грозный	ИНЭ-Интерсервис	62,7
3	<i>Солнечный</i>	Грозный	КПЧР Дирекция	67,3
4	<i>Глобус</i>	Грозный	Капитал	69,4
5	<i>Микрорайон Северный</i>	Урус-Мартан	Евро-Телеком	69,8
6	<i>Дом по ул. Николаева</i>	Грозный	Юг-Строй	70,1
7	<i>Дом по ул. Лорсанова</i>	Грозный	Юг-Строй	74,7
8	<i>Дом по ул. В.А. Кан-Калика</i>	Грозный	Империя	84,3
9	<i>Премьер</i>	Грозный	ПГС-85	93,9
10	<i>Дом по ул. Шерипова</i>	Грозный	Юг-Строй	94,0
11	<i>Дом по ул. Кабардинская</i>	Грозный	ИНЭ-Интерсервис	117,3
12	<i>Эсамбаева</i>	Грозный	Юг-Строй	125,1
Общий итог				78,4