

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Республика Калмыкия

март 2019

Текущий объем строительства, м²
на март 2019

40 537

-15,8% к марту 2018

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

2 317

-30,8% к предшествующим 12 мес.

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

за январь 2019

Банк России

30

-9,1% к январю 2018

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на март 2019

44,4

-8,8% к марту 2018

Средняя цена за 1 м², ₽
на март 2019

34 567

+7,0% к марту 2018

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

33,5%

-7,5 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %
за январь 2019

Банк России

9,99

+0,50 п.п. к январю 2018

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Республике Калмыкия	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия по срокам выдачи разрешения на строительство.....	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию.....	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия по этажности строящихся домов	12
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия по материалам стен строящихся домов	16
7. ТОП застройщиков Республики Калмыкия по объемам строительства	19
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Калмыкия.....	20
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Калмыкия	20
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Республике Калмыкия	23
11. Ипотечное кредитование для жителей Республики Калмыкия (официальная статистика Банка России).....	25
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия.....	25
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия	29
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия	37
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия	42
12. Реальные доходы жителей Республики Калмыкия (официальная статистика Росстата)	49
13. Государственная регистрация ДДУ и прав на объекты долевого строительства в Республике Калмыкия (официальная статистика Росреестра) .	50
13.1. Государственная регистрация ДДУ в Республике Калмыкия.....	50
13.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в Республике Калмыкия	55
13.3. Государственная регистрация прав на машино-места в Республике Калмыкия.....	57
14. Ввод жилья в Республике Калмыкия (официальная статистика Росстата) ...	58
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Республике Калмыкия до конца 2019 г.	69
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Республики Калмыкия по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	70
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Калмыкия, по средней площади жилых единиц.....	71

Источники информации для составления аналитического обзора

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

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

1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Республике Калмыкия

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Республики Калмыкия на март 2019 года выявлено **13 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 **913 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **40 537 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	12	92,3%	880	96,4%	39 627	97,8%
блокированный дом	1	7,7%	33	3,6%	910	2,2%
Общий итог	13	100%	913	100%	40 537	100%

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 96,4% строящихся жилых единиц.

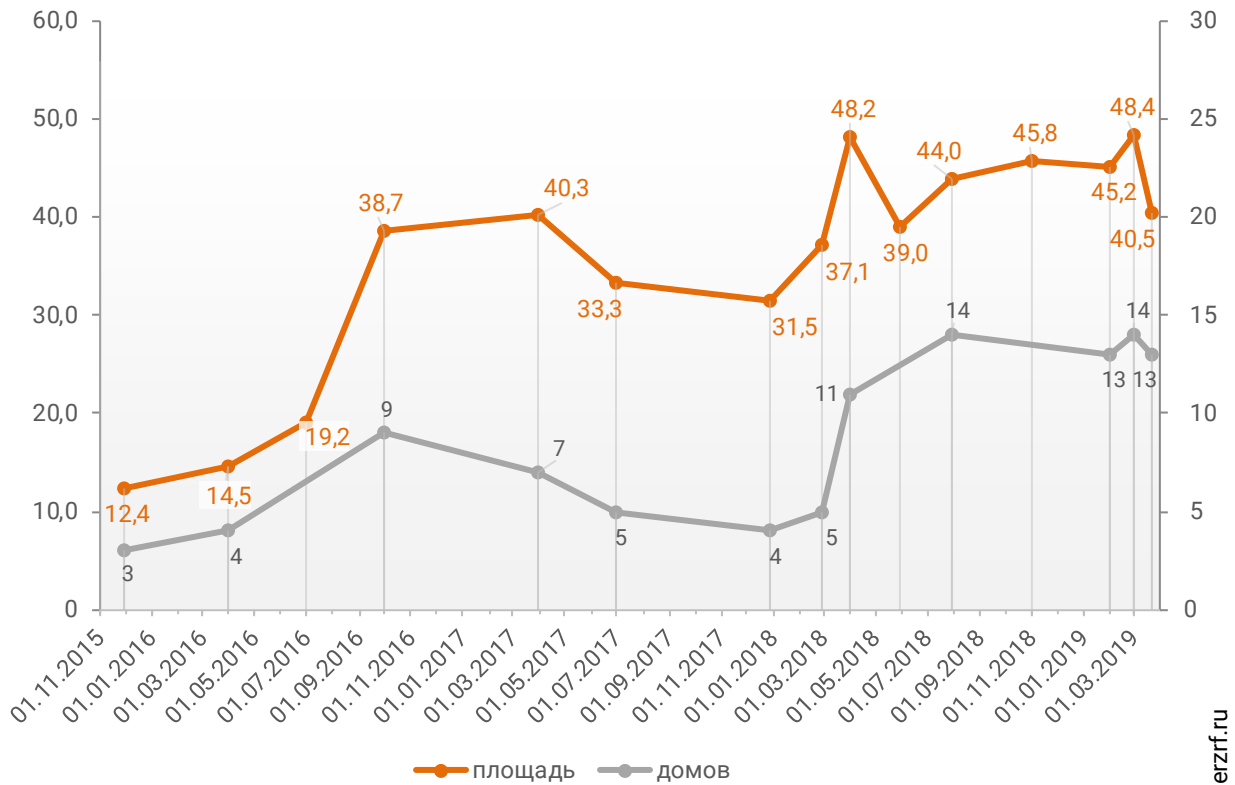
На блокированные дома приходится 3,6% строящихся жилых единиц.

Строительство домов с апартаментами на территории Республики Калмыкия не выявлено.

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

График 1

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



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия

Застройщики жилья в Республике Калмыкия осуществляют строительство только в 1 территориальном образовании (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Элиста	13	100%	913	100%	40 537	100%
	13	100%	913	100%	40 537	100%

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

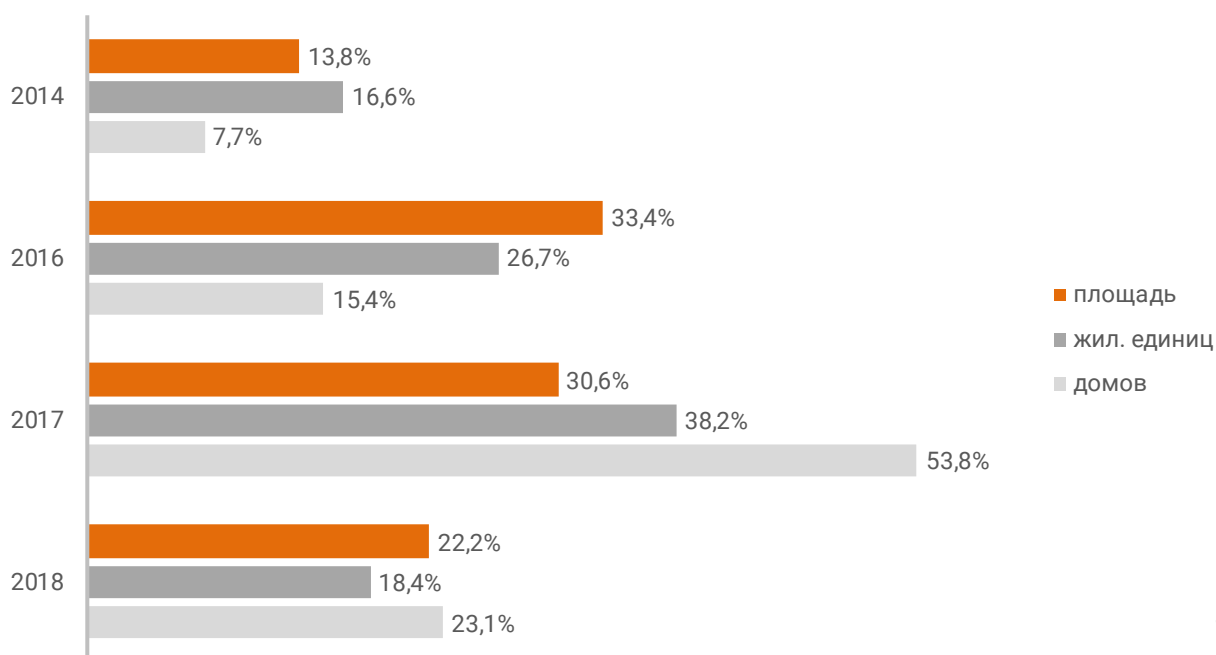
Застройщики жилья в Республике Калмыкия осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с мая 2014 г. по июнь 2018 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2014	1	7,7%	152	16,6%	5 605	13,8%
2016	2	15,4%	244	26,7%	13 553	33,4%
2017	7	53,8%	349	38,2%	12 391	30,6%
2018	3	23,1%	168	18,4%	8 988	22,2%
Общий итог	13	100%	913	100%	40 537	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Республики Калмыкия по годам
выдачи разрешения на строительство



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2016 г. (33,4% по площади жилых единиц). Значительное количество строящихся домов приходится на разрешения на строительство, выданные в 2017 г. Доля количества таких домов составляет 53,8% от общего количества строящихся домов в Республике Калмыкия.

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

Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру планируемого застройщиками ввода строящегося ими жилья в Республике Калмыкия (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	9	69,2%	643	70,4%	30 690	75,7%
2020	3	23,1%	210	23,0%	6 613	16,3%
2021	1	7,7%	60	6,6%	3 234	8,0%
Общий итог	13	100%	913	100%	40 537	100%

Гистограмма 2



До конца 2019 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 30 690 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	30 690	2016	5 605	18,3%
		2017	5 723	18,6%
		2018	4 170	13,6%
2020	6 613	-	-	-
2021	3 234	-	-	-
Общий итог	40 537		15 498	38,2%

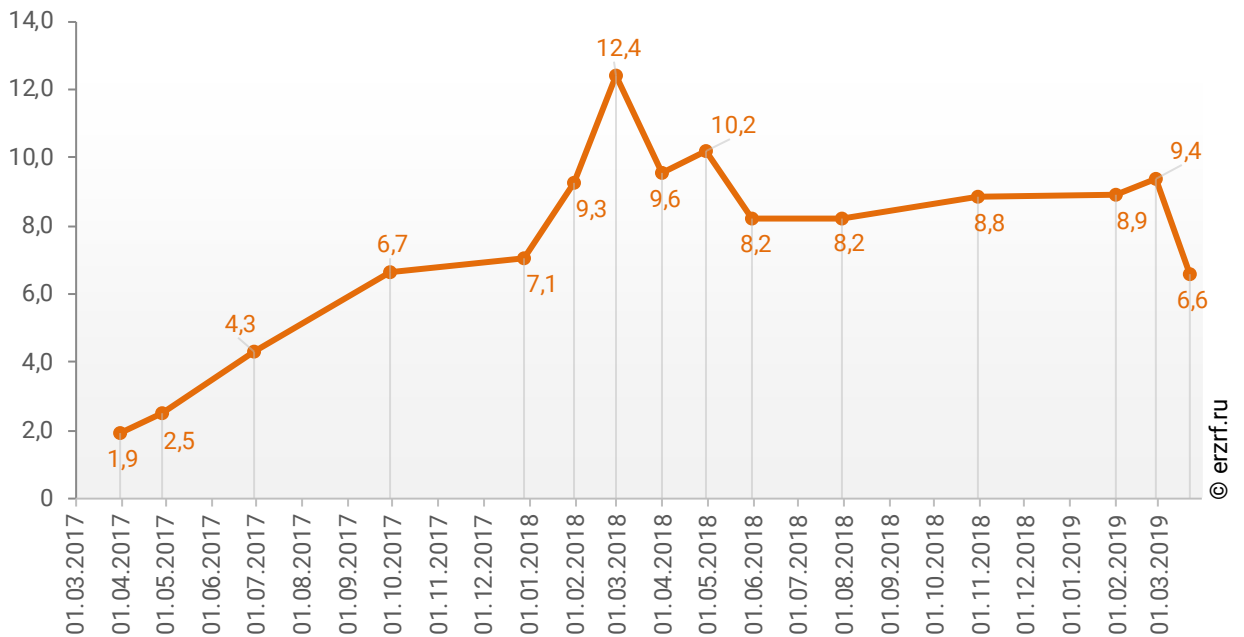
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2017 на 2019 год (5 723 м²), что составляет 18,6% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Республике Калмыкия в 2019 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Республике Калмыкия по состоянию на март 2019 года составляет 6,6 месяца.

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

График 2

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



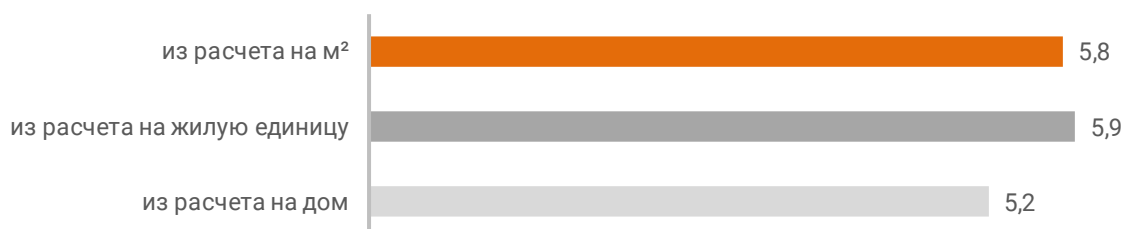
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия по этажности строящихся домов

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

- 5,2 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 5,9 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 5,8 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Республики Калмыкия

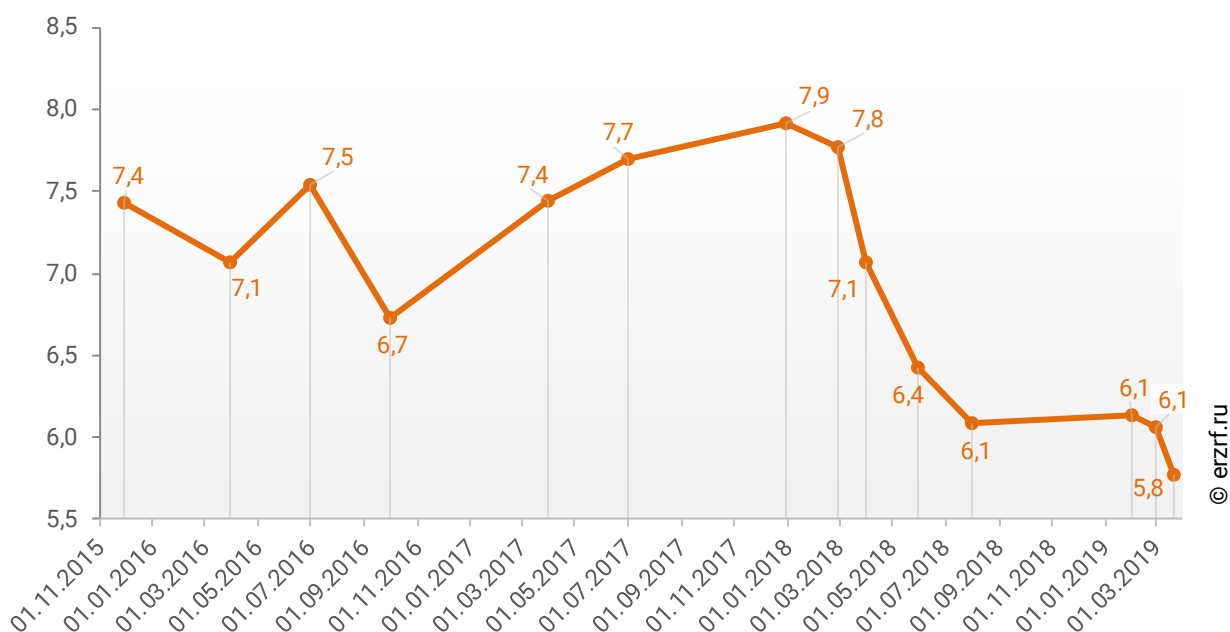


© erzrf.ru

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

График 3

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



© erzrf.ru

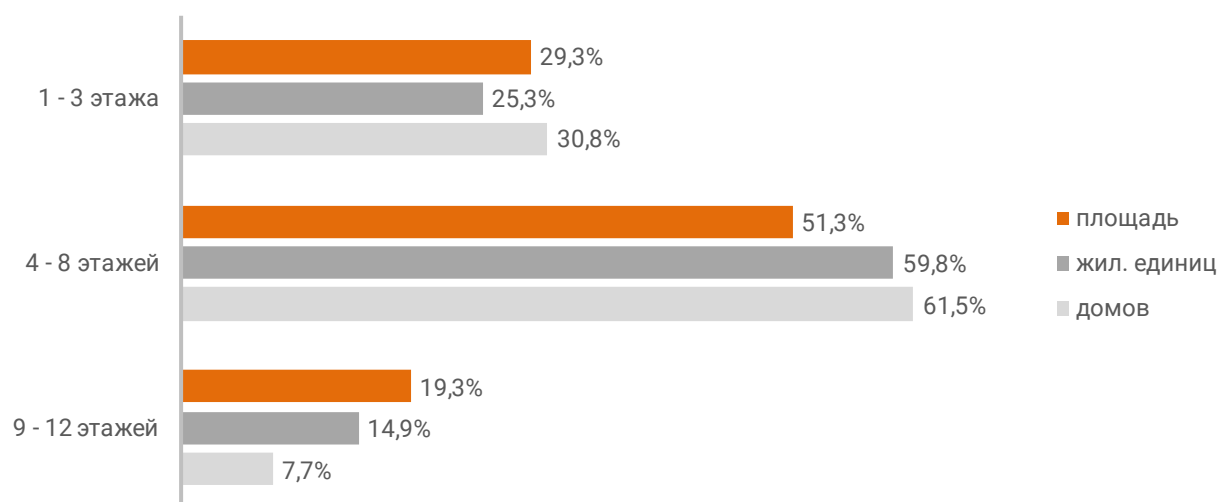
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	4	30,8%	231	25,3%	11 893	29,3%
4 - 8 этажей	8	61,5%	546	59,8%	20 814	51,3%
9 - 12 этажей	1	7,7%	136	14,9%	7 830	19,3%
Общий итог	13	100%	913	100%	40 537	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Республики Калмыкия по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 4 - 8 этажей – 51,3% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Республике Калмыкия 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 Республике Калмыкия является 10-этажный многоквартирный дом в ЖК «дом по ул. Номто Очирова, 8», застройщик «СК Атлас». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	10	<i>СК Атлас</i>	многоквартирный дом	дом по ул. Номто Очирова, 8
2	8	<i>СК Кристалл-Строй</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. им. братьев Алехиных
3	7	<i>СК Бетонинвест</i>	многоквартирный дом	Дом по мкр. 9
		<i>СК Кристалл-Строй</i>	многоквартирный дом	Ойрат
4	6	<i>СК Кристалл-Строй</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Ленина, 321
5	5	<i>СК Атлас</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Г.О. Рокчинского
		<i>СТРОЙИНВЕСТ</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Ипподромная

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Республике Калмыкия является многоквартирный дом в ЖК «дом по ул. Номто Очирова, 8», застройщик «СК Атлас». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

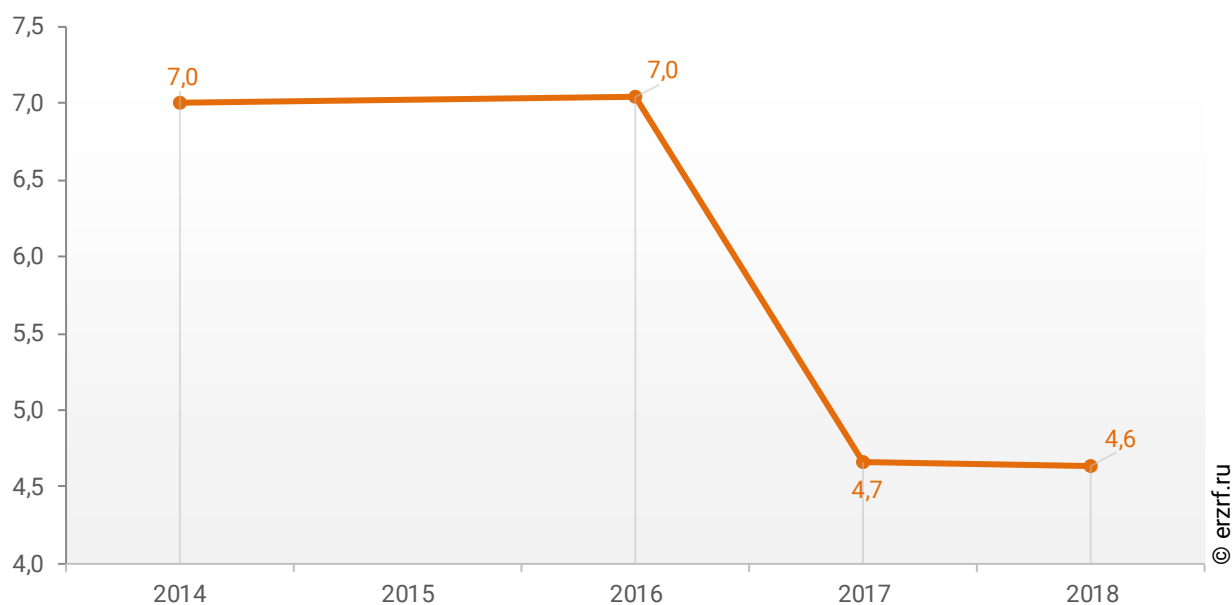
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	7 830	<i>СК Атлас</i>	многоквартирный дом	дом по ул. Номто Очирова, 8
2	5 723	<i>СТРОЙИНВЕСТ</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Эвтя
3	5 605	<i>СК Бетонинвест</i>	многоквартирный дом	Дом по мкр. 9
4	3 234	<i>СК Атлас</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Г.О. Рокчинского
5	2 651	<i>СК Строй-Инвест</i>	многоквартирный дом	Багшин Гер

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Республики Калмыкия, разрешение на строительство которых выдано в 2018 году, составляет 4,6 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Республики Калмыкия по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

График 4

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



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

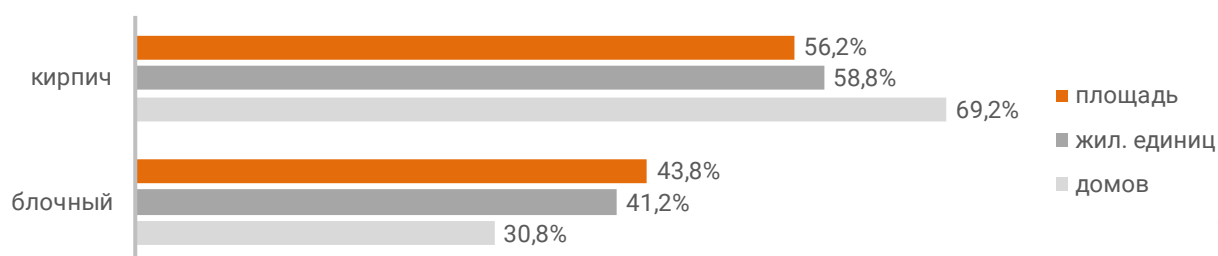
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
кирпич	9	69,2%	537	58,8%	22 801	56,2%
блочный	4	30,8%	376	41,2%	17 736	43,8%
Общий итог	13	100%	913	100%	40 537	100%

Гистограмма 5

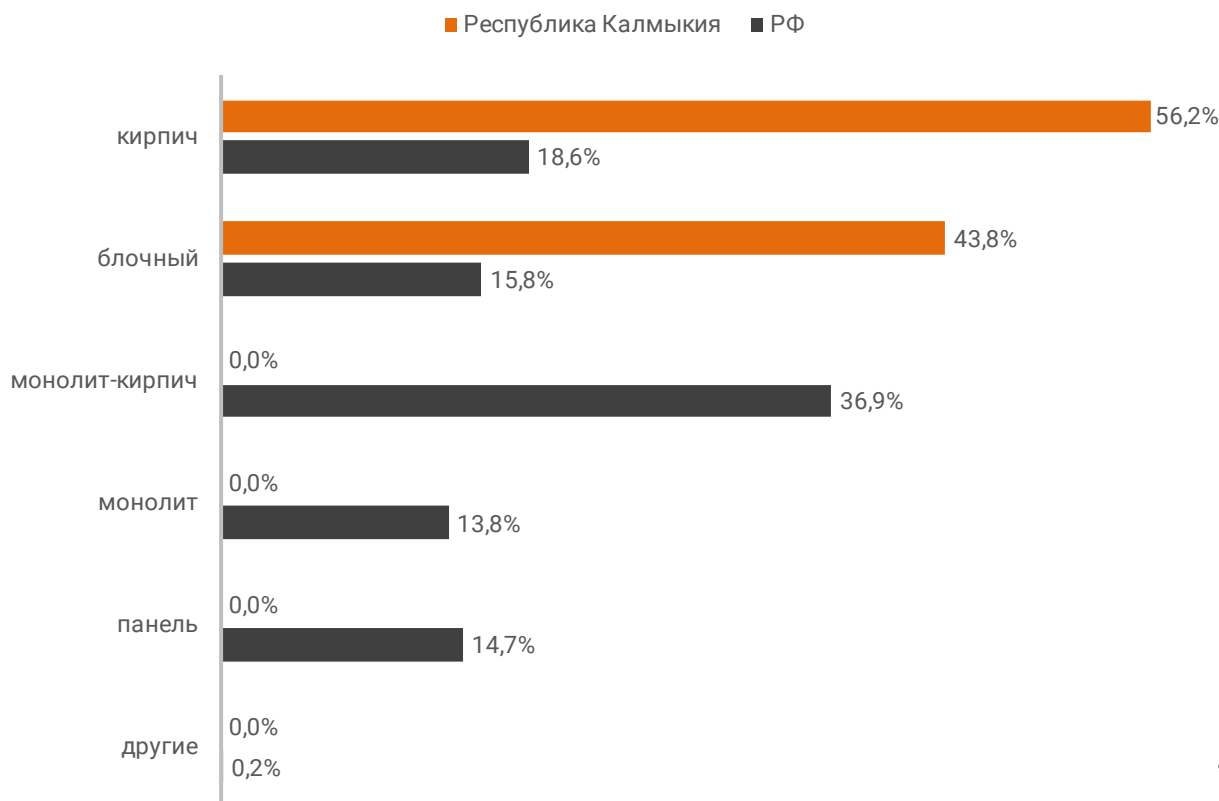
Распределение жилых новостроек Республики Калмыкия по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Республике Калмыкия является кирпич. Из него возводится 56,2% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 18,6% (Гистограмма 6).

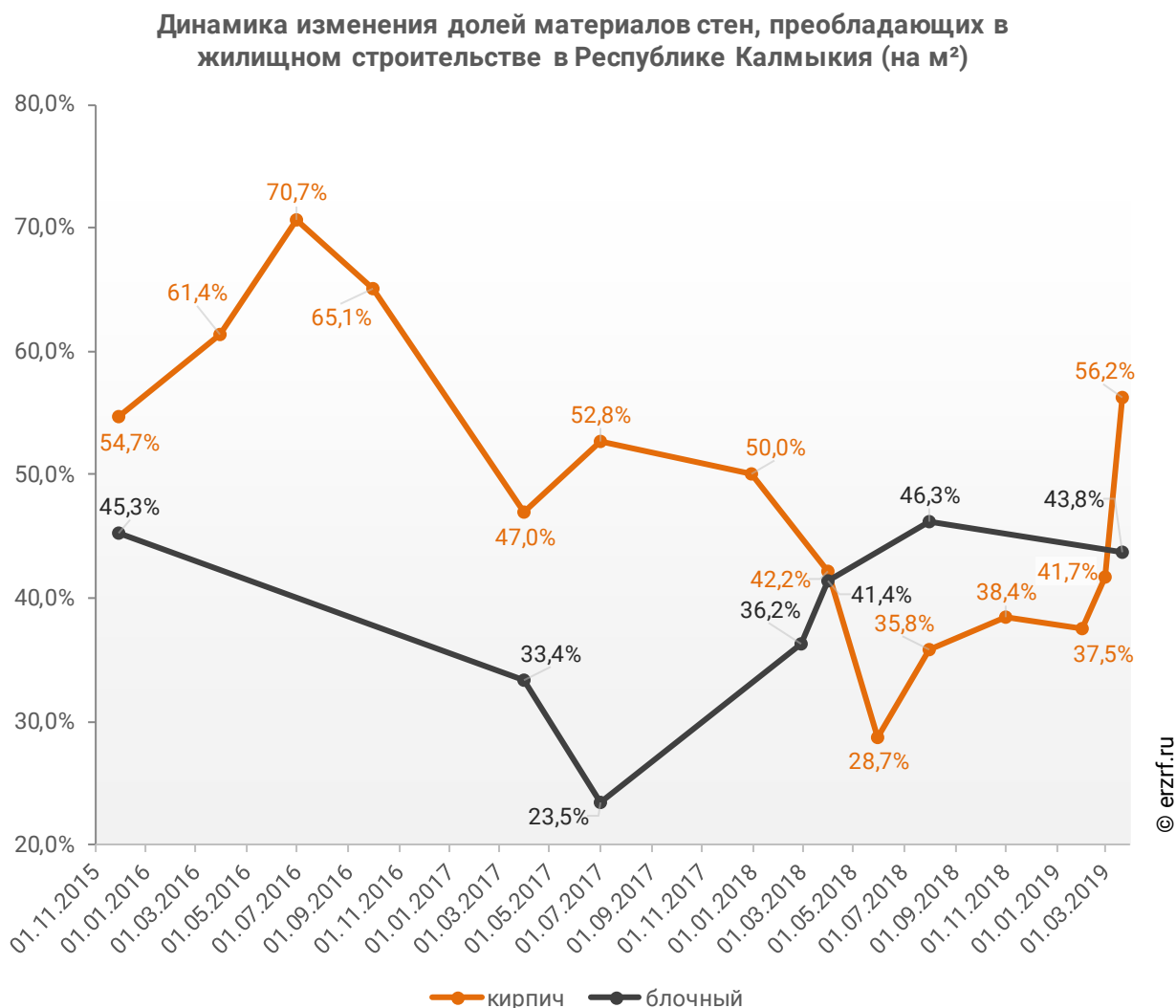
Гистограмма 6

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



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

График 5



У всего строящегося жилья Республики Калмыкия материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016.

Весь объем жилищного строительства приходится на бескаркасные объекты со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

7. ТОП застройщиков Республики Калмыкия по объемам строительства

По состоянию на март 2019 года строительство жилья в Республике Калмыкия осуществляют 5 застройщиков (брендов), которые представлены 7 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Республике Калмыкия 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>СК Атлас</i>	3	23,1%	256	28,0%	14 298	35,3%
2	<i>СТРОЙИНВЕСТ</i>	2	15,4%	156	17,1%	8 243	20,3%
3	<i>СК Кристалл-Строй</i>	5	38,5%	259	28,4%	7 131	17,6%
4	<i>СК Бетонинвест</i>	1	7,7%	152	16,6%	5 605	13,8%
5	<i>СК Строй-Инвест</i>	2	15,4%	90	9,9%	5 260	13,0%
Общий итог		13	100%	913	100%	40 537	100%

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

Таблица 11

№	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			
		всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		Уточнение срока
			м ²	м ²	
					месяцев
1	<i>СК Атлас</i>	14 298	0	0,0%	-
2	<i>СТРОЙИНВЕСТ</i>	8 243	8 243	100%	11,3
3	<i>СК Кристалл-Строй</i>	7 131	1 650	23,1%	0,7
4	<i>СК Бетонинвест</i>	5 605	5 605	100%	30,0
5	<i>СК Строй-Инвест</i>	5 260	0	0,0%	-
Общий итог		40 537	15 498	38,2%	6,6

Максимальное среднее уточнение срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «СК Бетонинвест» и составляет 30,0 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Калмыкия

В Республике Калмыкия возводится 10 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Калмыкия, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

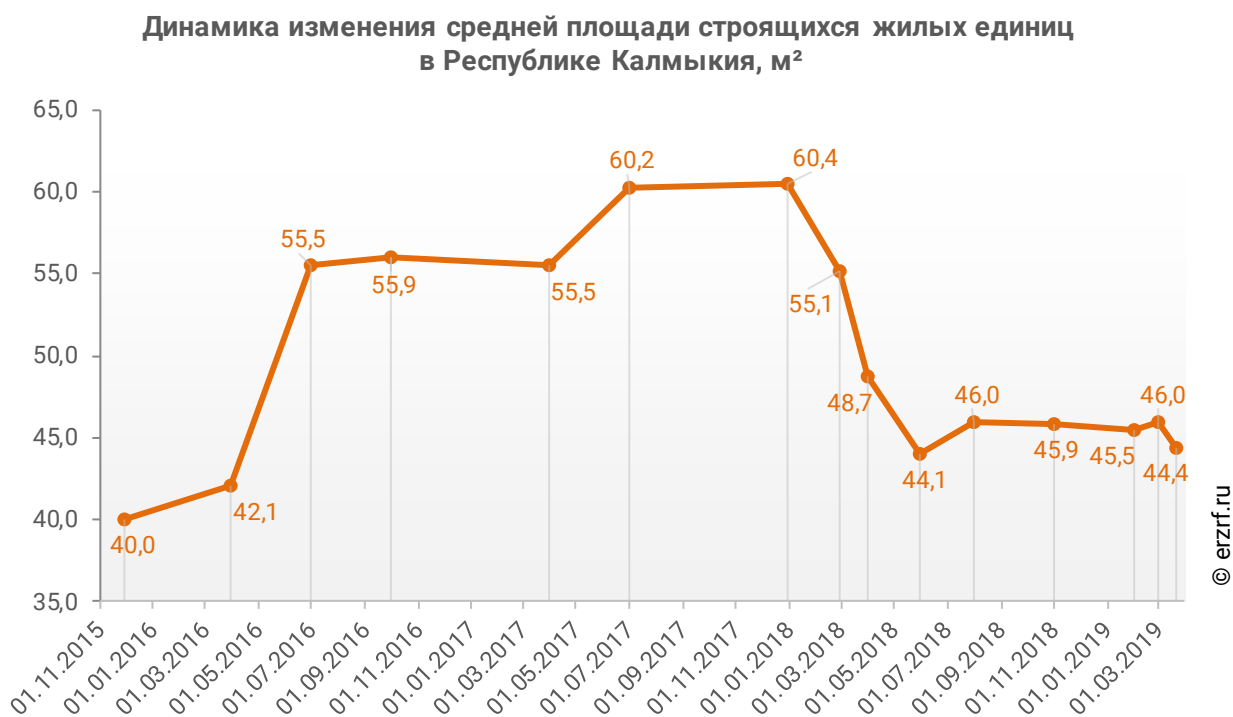
Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «дом по ул. Номто Очирова, 8» (город Элиста). В этом жилом комплексе застройщик «СК Атлас» возводит 1 дом, включающий 136 жилых единиц, совокупной площадью 7 830 м².

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

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Республике Калмыкия, составляет 44,4 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,3 м².

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

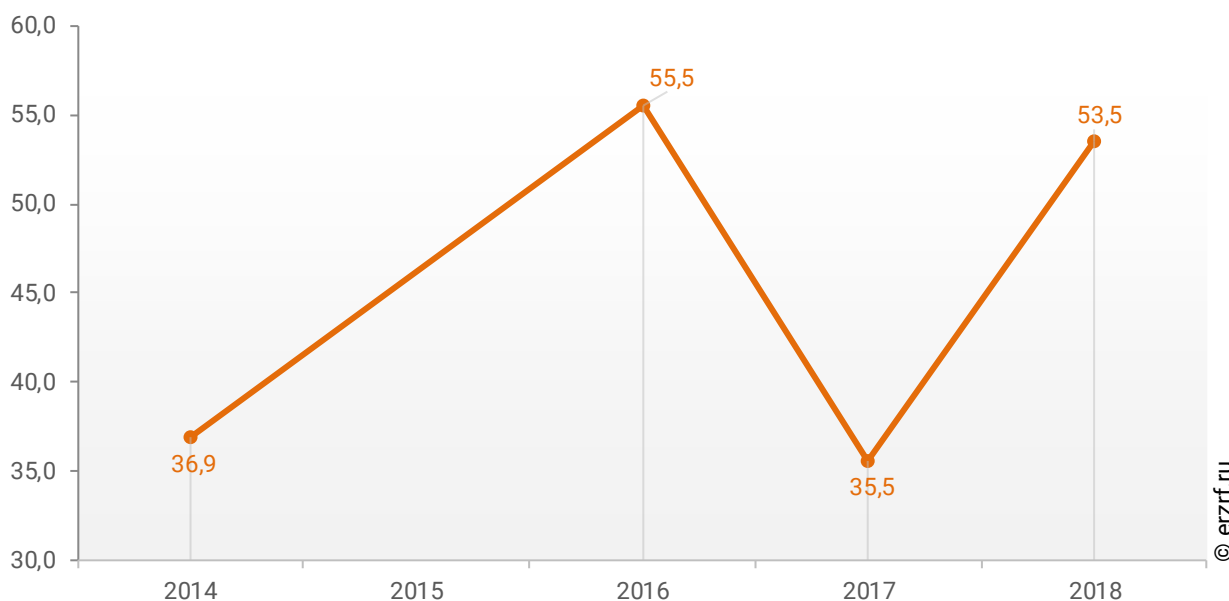
График 6



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Республики Калмыкия, разрешение на строительство которых выдано в 2018 году, составляет 53,5 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Республики Калмыкия по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

График 7

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СК Кристалл-Строй» – 27,5 м². Самая большая – у застройщика «СК Строй-Инвест» – 58,4 м² (Таблица 12).

Таблица 12

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
СК Кристалл-Строй	27,5
СК Бетонинвест	36,9
СТРОЙИНВЕСТ	52,8
СК Атлас	55,9
СК Строй-Инвест	58,4
Общий итог	44,4

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Калмыкия, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Дом по ул. им. братьев Алехиных» – 22,7 м², застройщик «СК Кристалл-Строй». Наибольшая – в ЖК «Багшин Гер» – 58,4 м², застройщик «СК Строй-Инвест».

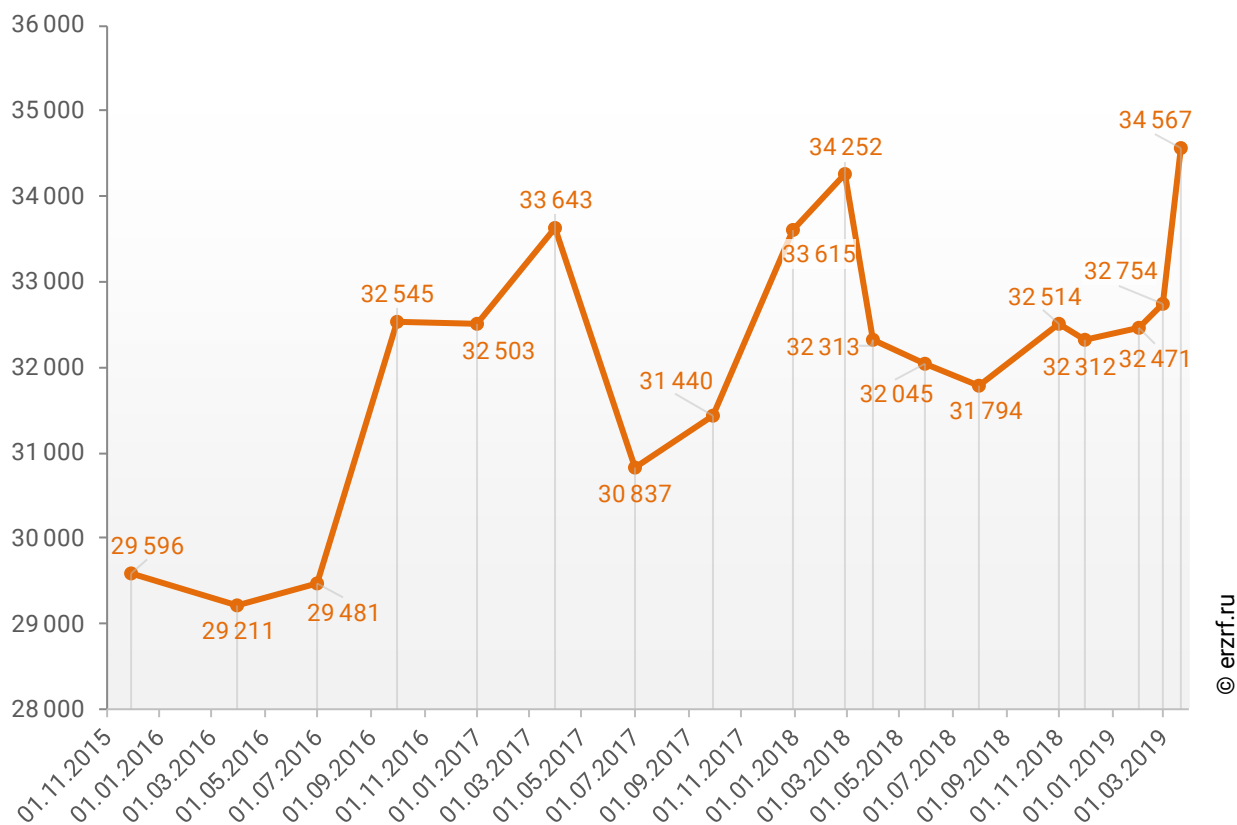
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Республике Калмыкия

По состоянию на март 2019 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Республики Калмыкия составила 34 567 рублей за квадратный метр.

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

График 8

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Республике Калмыкия, ₽/м²



© erzrf.ru

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

График 9



© erzrf.ru

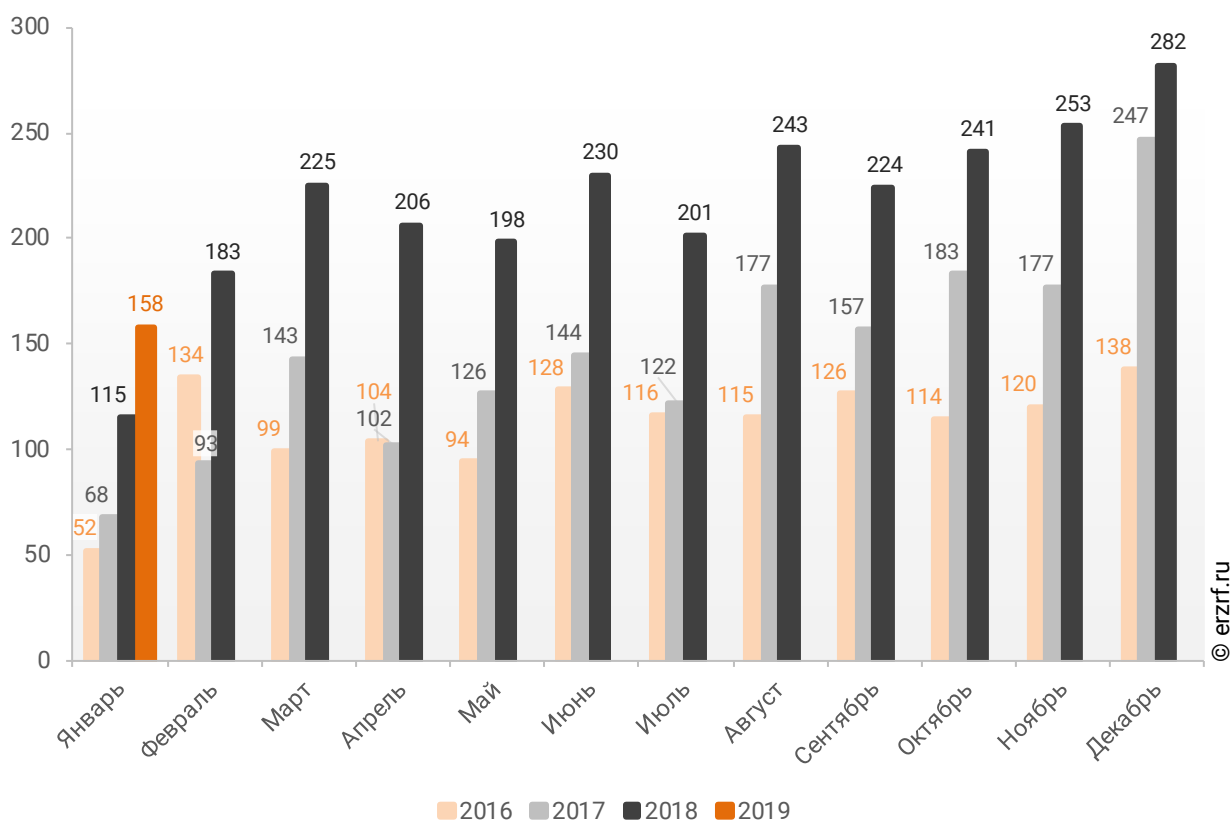
11. Ипотечное кредитование для жителей Республики Калмыкия (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия

По данным Банка России за 1 месяц 2019 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Республики Калмыкия, составило 158, что на 37,4% больше уровня 2018 г. (115 ИЖК), и на 132,4% больше уровня, достигнутого в 2017 г. (68 ИЖК).

График 10

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

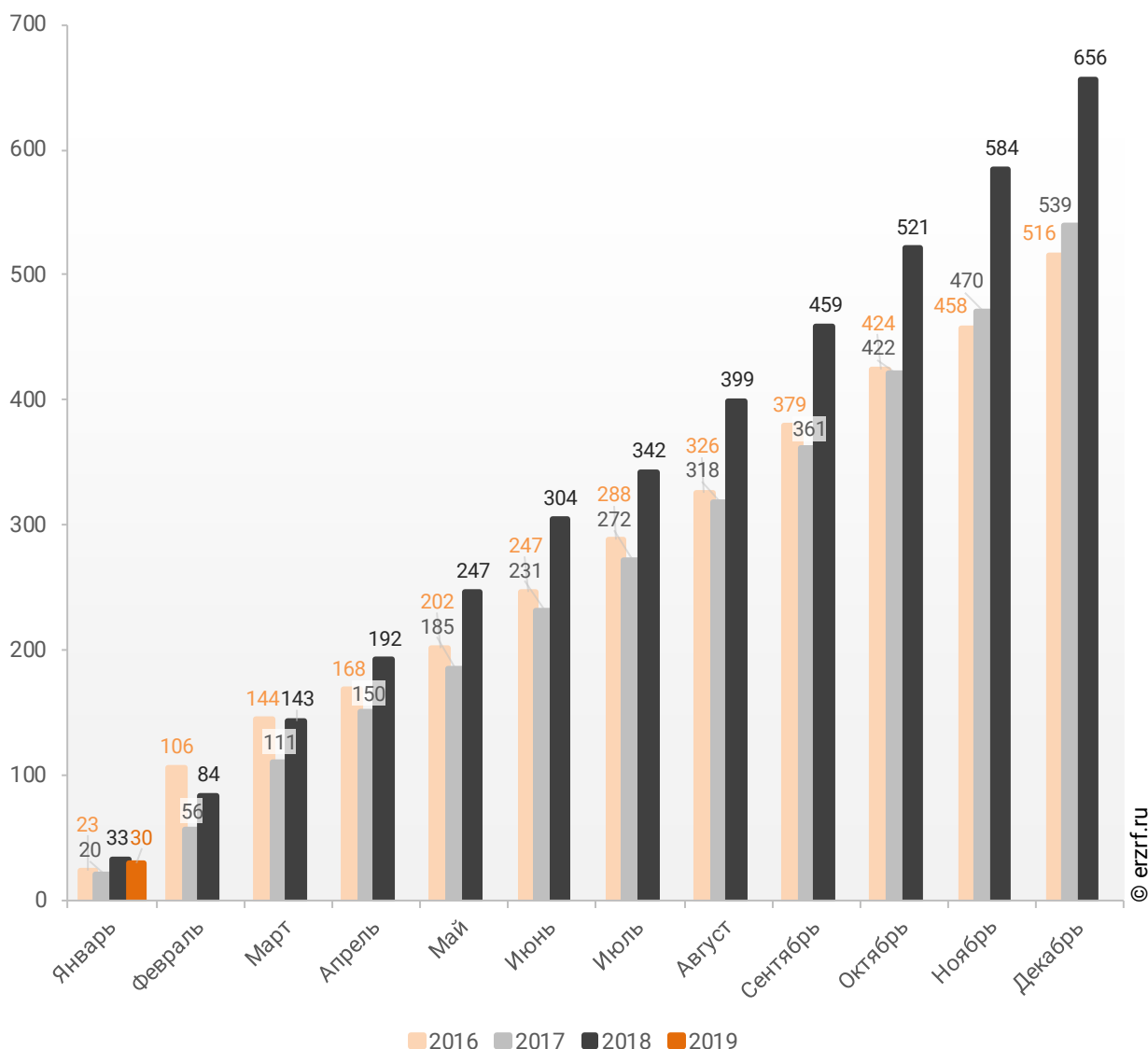


За 1 месяц 2019 г. количество ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 30, что на 9,1% меньше, чем в 2018 г. (33 ИЖК), и на 50,0% больше соответствующего значения 2017 г. (20 ИЖК).

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

График 11

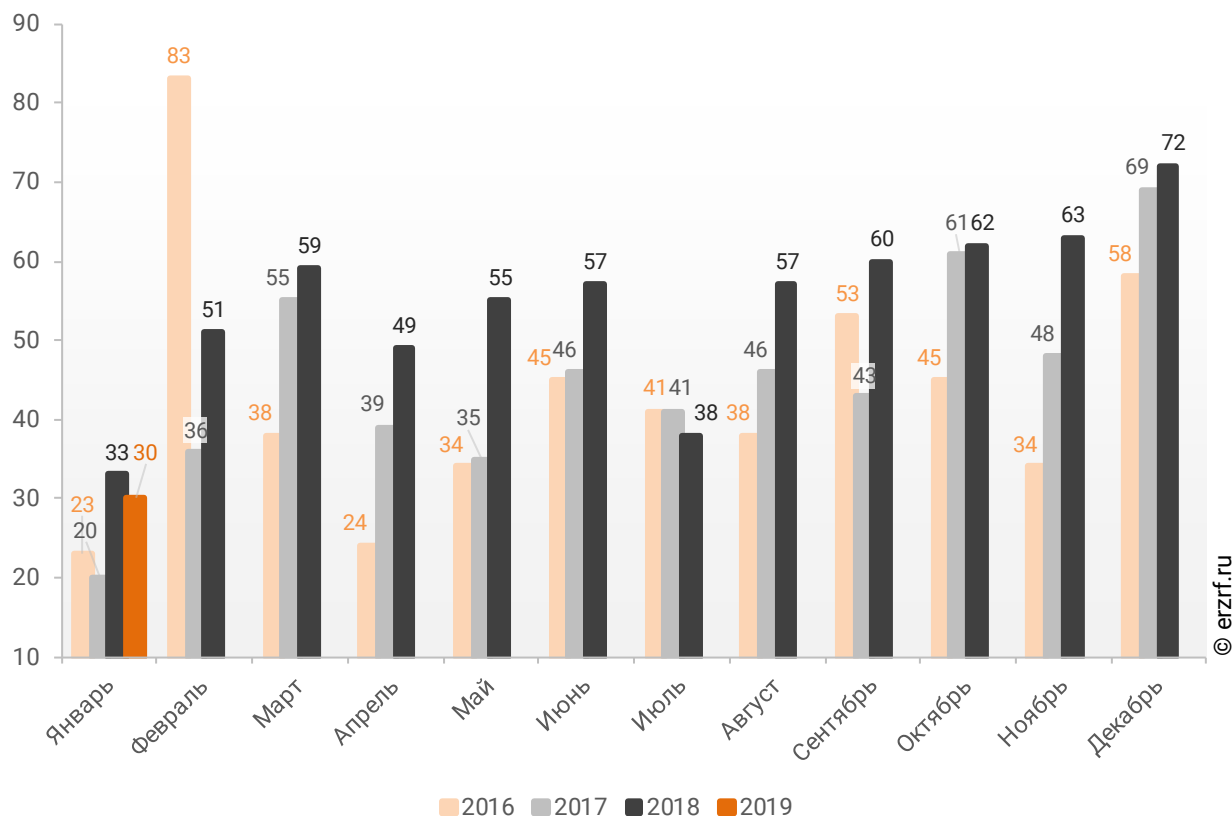
Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Калмыкия в 2016 – 2019 гг.



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

График 12

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

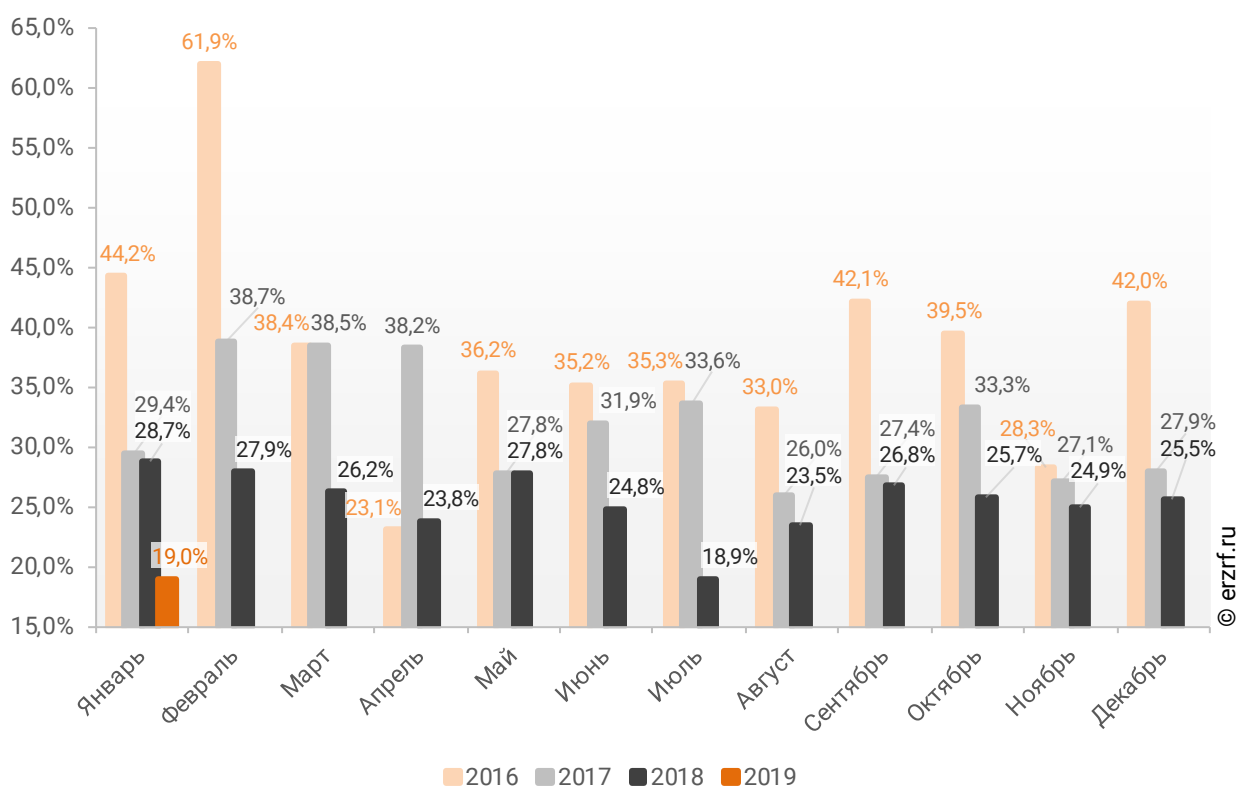


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 1 месяц 2019 г., составила 19,0% от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия за этот же период, что на 9,7 п.п. меньше соответствующего значения 2018 г. (28,7%), и на 10,4 п.п. меньше уровня 2017 г. (29,4%).

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

График 13

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



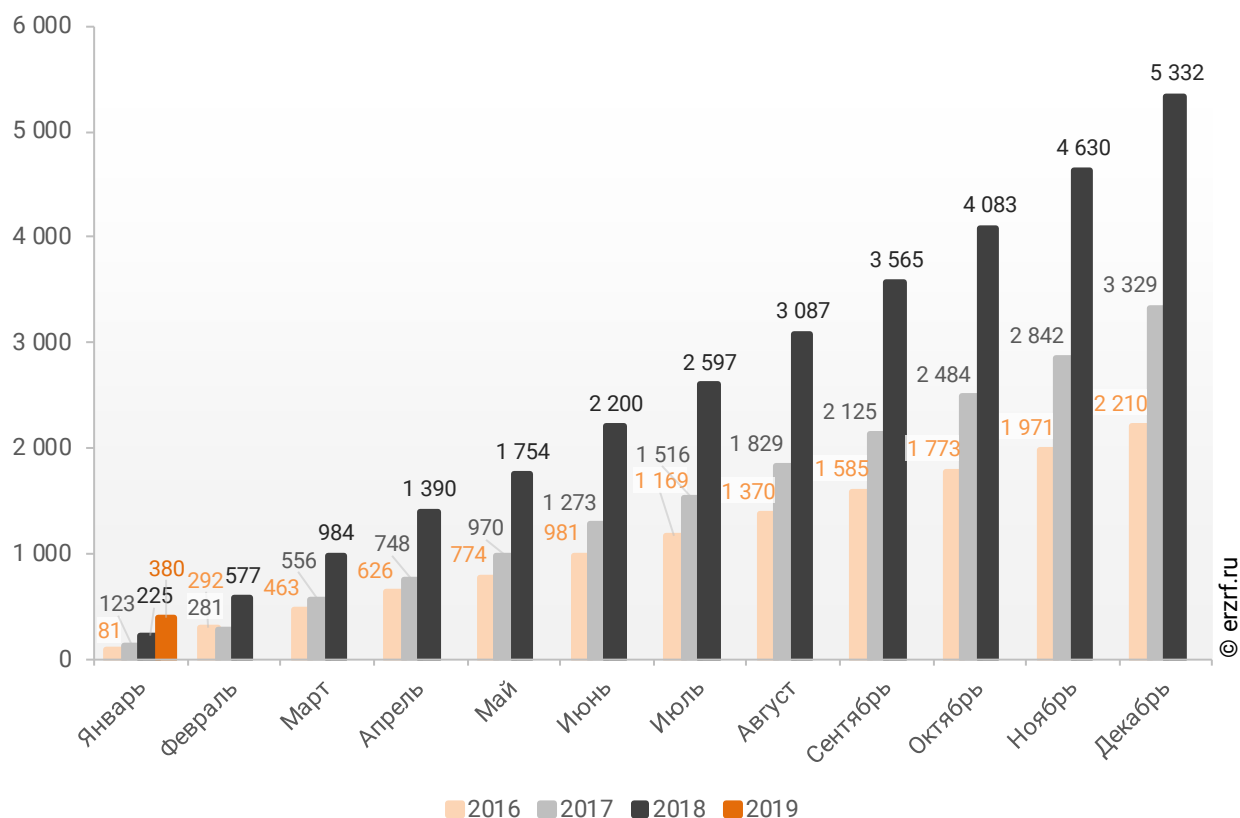
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия

По данным Банка России за 1 месяц 2019 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия, составил 380 млн ₽, что на 68,9% больше уровня, достигнутого в 2018 г. (225 млн ₽), и на 208,9% больше аналогичного значения 2017 г. (123 млн ₽).

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

График 14

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

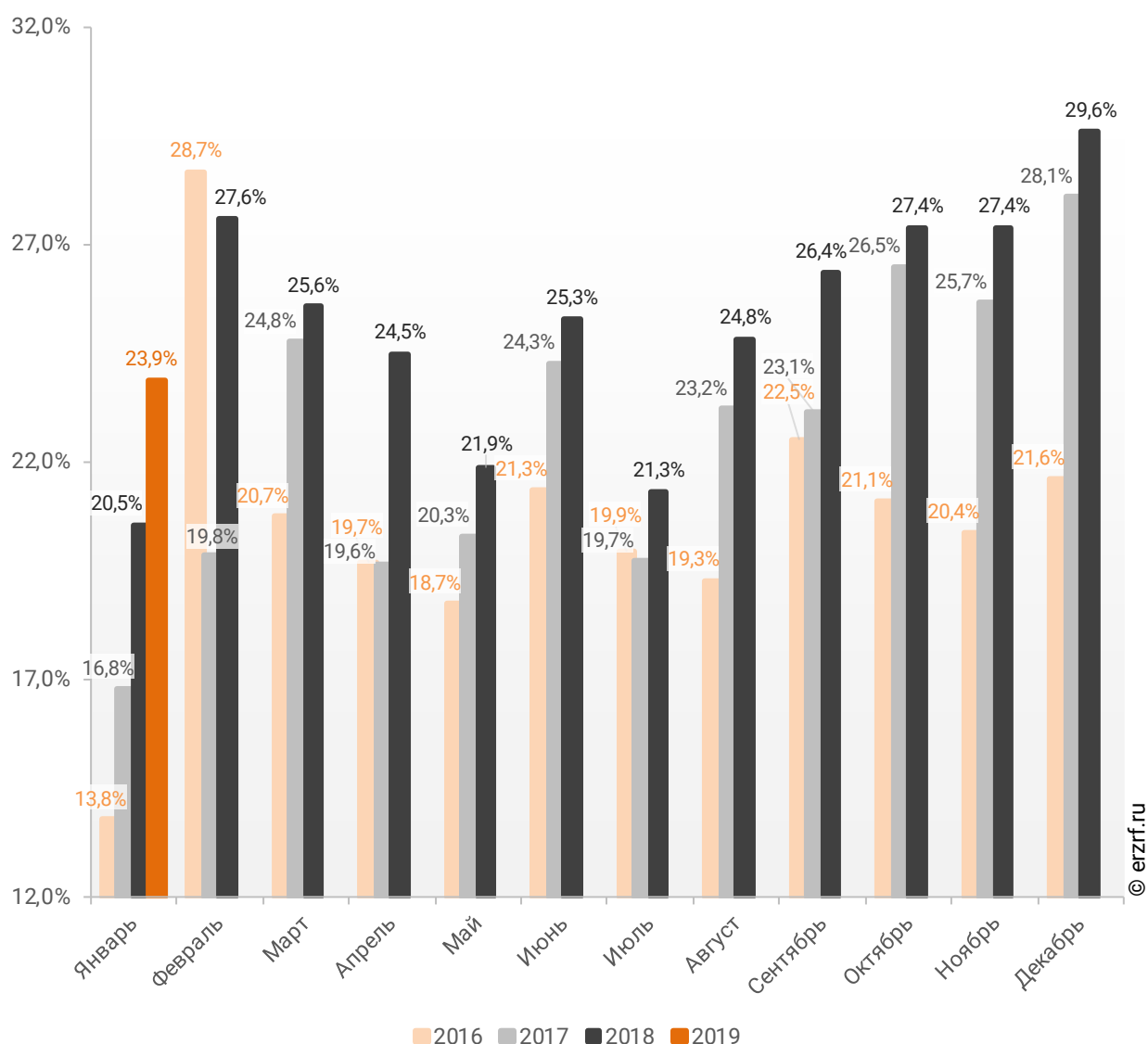


В общем объеме кредитов, выданных за 1 месяц 2019 г. жителям Республики Калмыкия (1 591 млн ₽), доля ИЖК составила 23,9%, что на 3,4 п.п. больше соответствующего значения 2018 г. (20,5%), и на 7,1 п.п. больше уровня 2017 г. (16,8%).

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

График 15

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

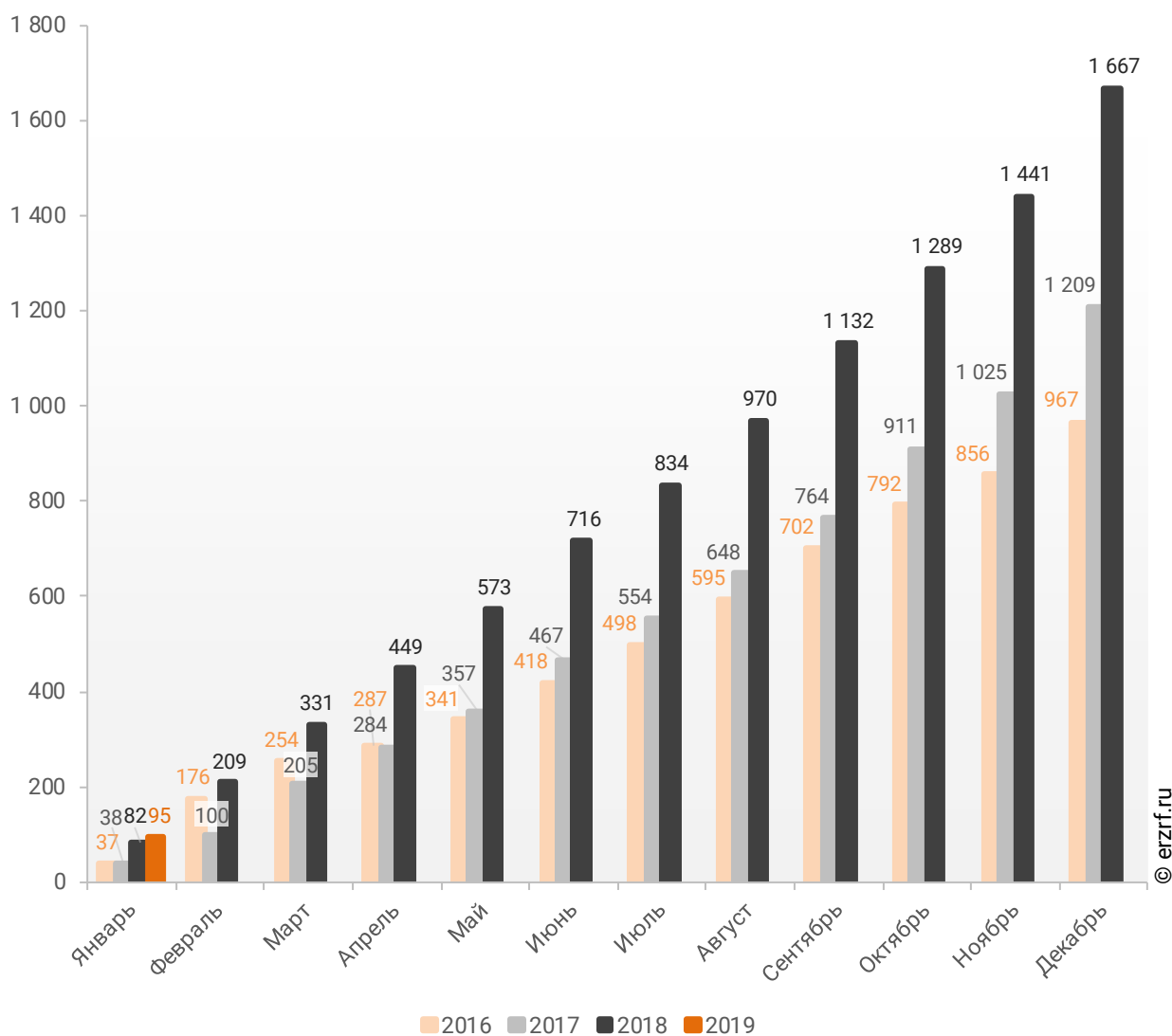


За 1 месяц 2019 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия под залог ДДУ, составил 95 млн ₪ (25,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия). Это на 15,9% больше аналогичного значения 2018 г. (82 млн ₪), и на 150,0% больше, чем в 2017 г. (38 млн ₪).

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

График 16

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



В общем объеме кредитов, выданных за 1 месяц 2019 г. жителям Республики Калмыкия (1 591 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 6,0%, что на 1,5 п.п. меньше уровня 2018 г. (7,5%), и на 0,8 п.п. больше уровня, достигнутого в 2017 г. (5,2%).

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

График 17

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

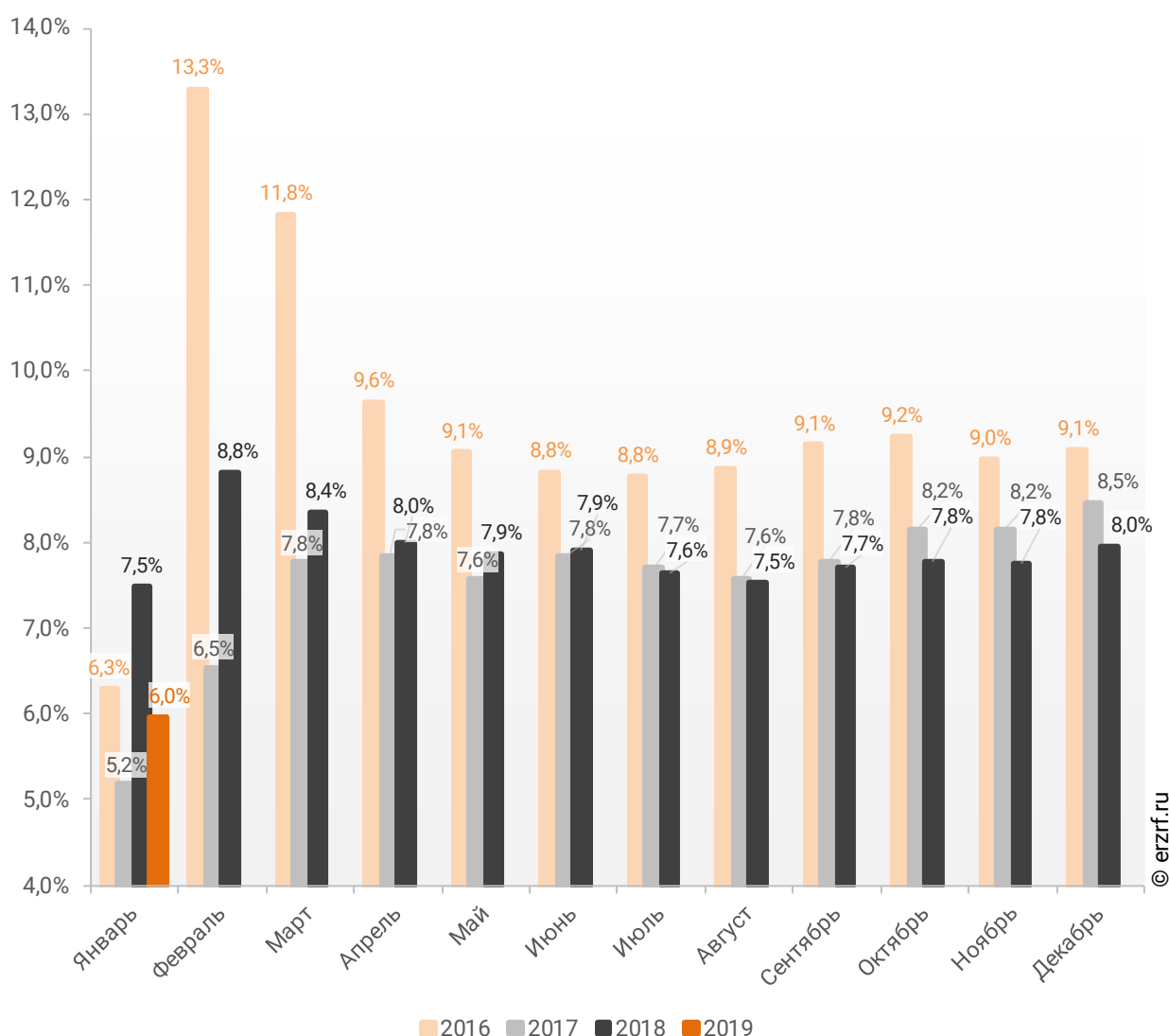
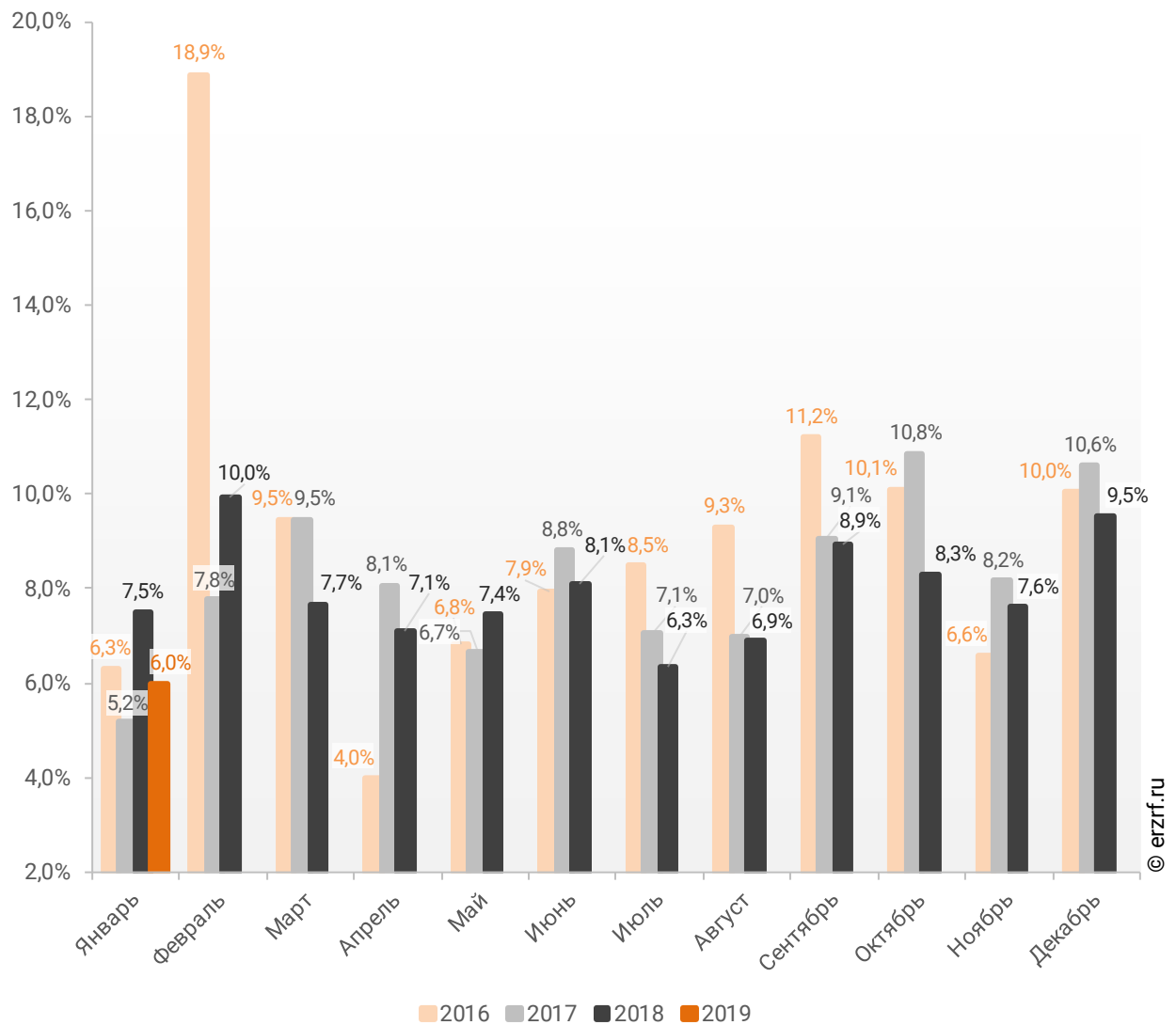


График 18

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

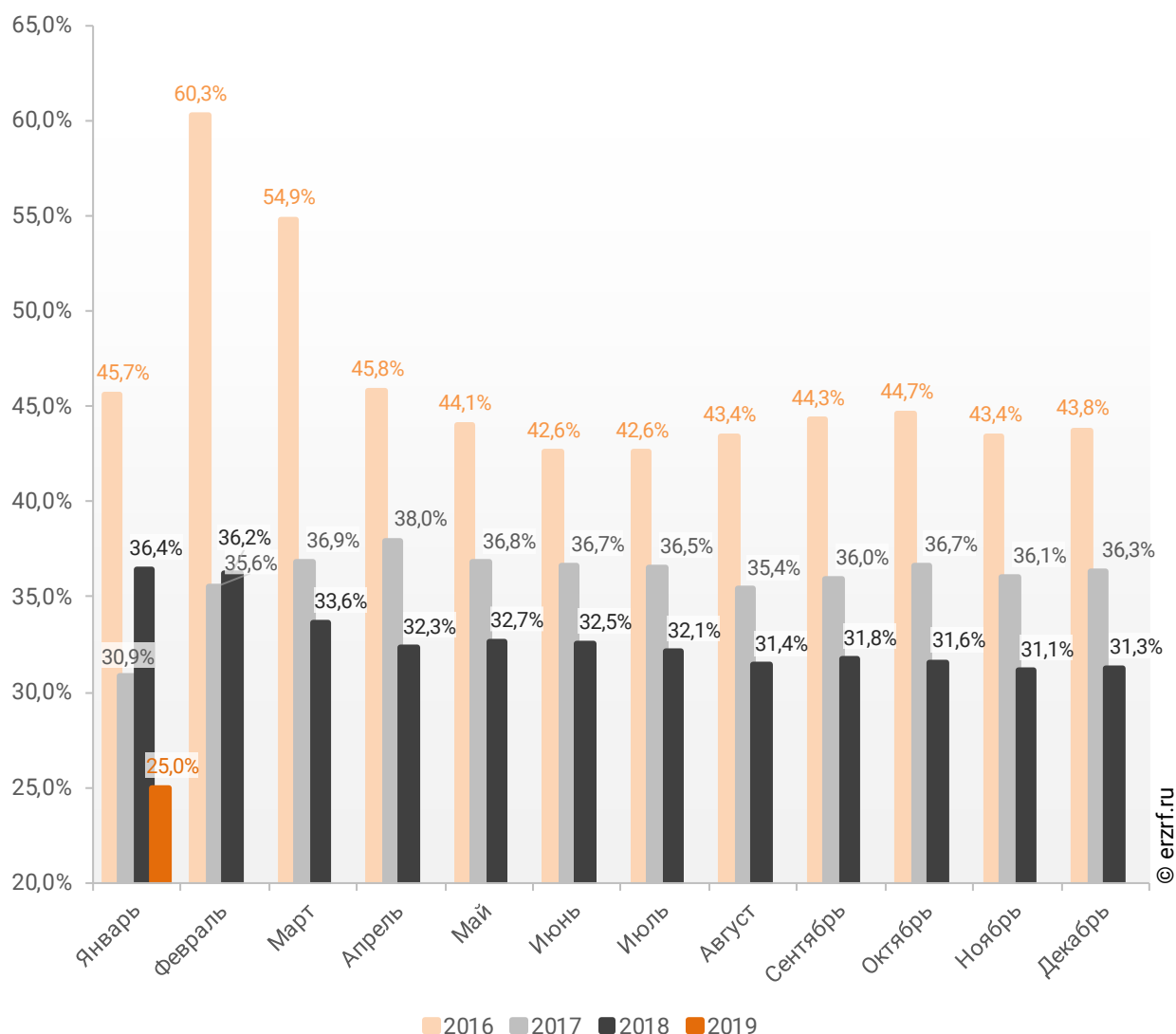


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 1 месяц 2019 г., составила 25,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия за этот же период, что на 11,4 п.п. меньше, чем в 2018 г. (36,4%), и на 5,9 п.п. меньше соответствующего значения 2017 г. (30,9%).

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

График 19

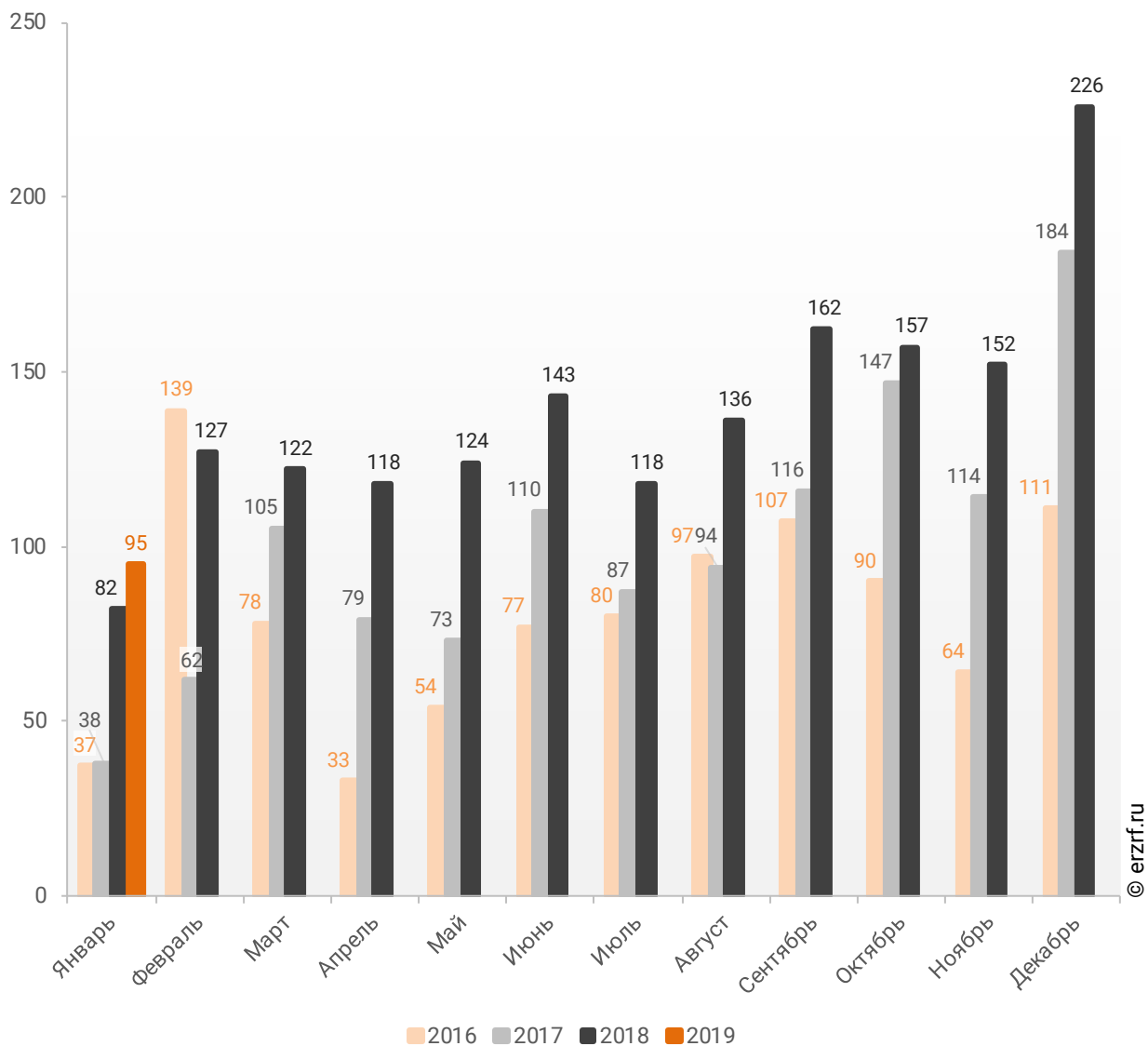
Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия в 2016 – 2019 гг.



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

График 20

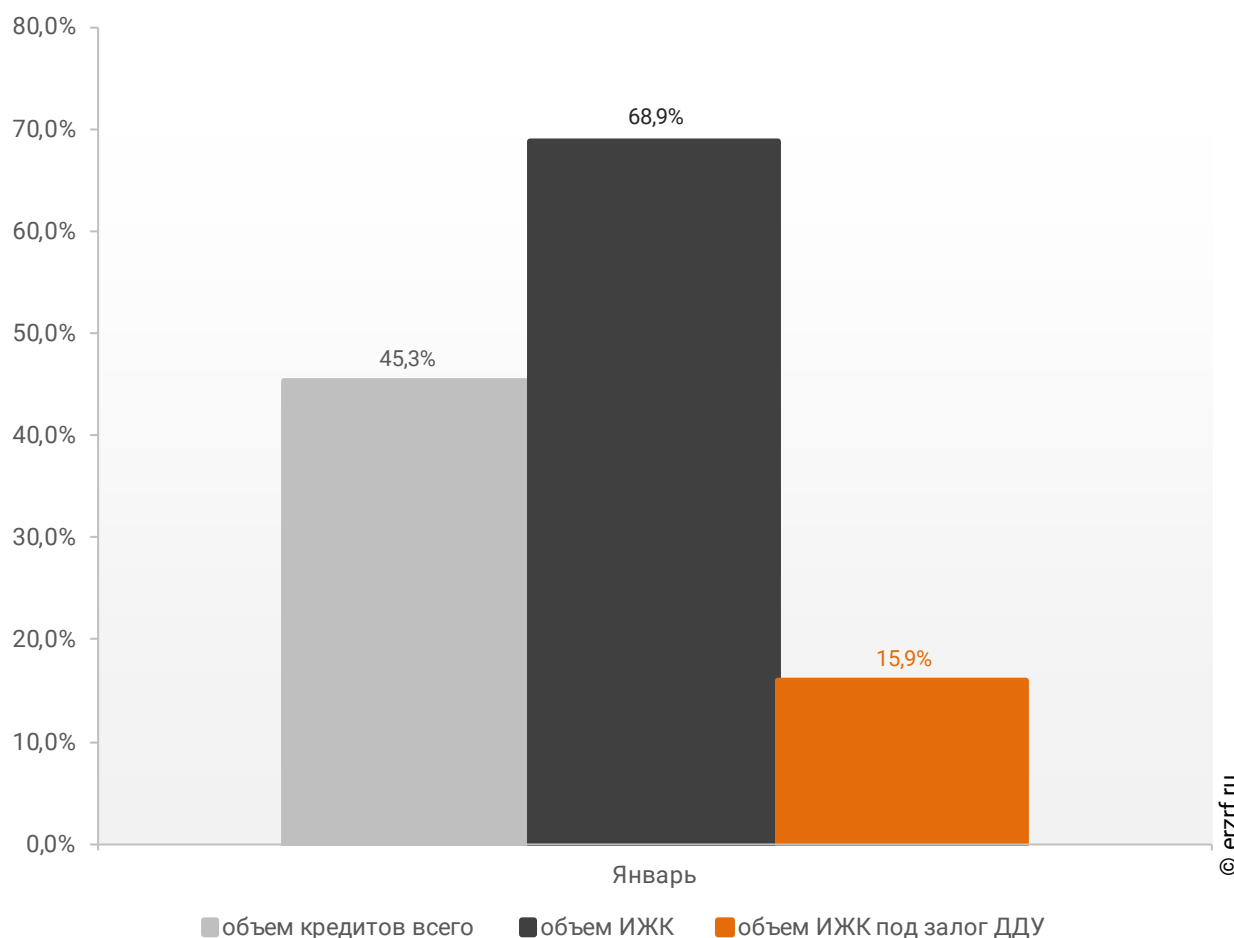
Динамика месячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Калмыкия в 2016 – 2019 гг., млн ₽



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 15,9% в январе 2019 года по сравнению с январем 2018 года сопровождался ростом объема всех видов кредитов на 45,3% (1,6 против 1,1 млрд ₹ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 68,9% (380 против 225 млн ₹ годом ранее) (График 21).

График 21

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



По данным Банка России доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Республике Калмыкия кредитов всех видов в январе составила 6,0%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 25,0%.

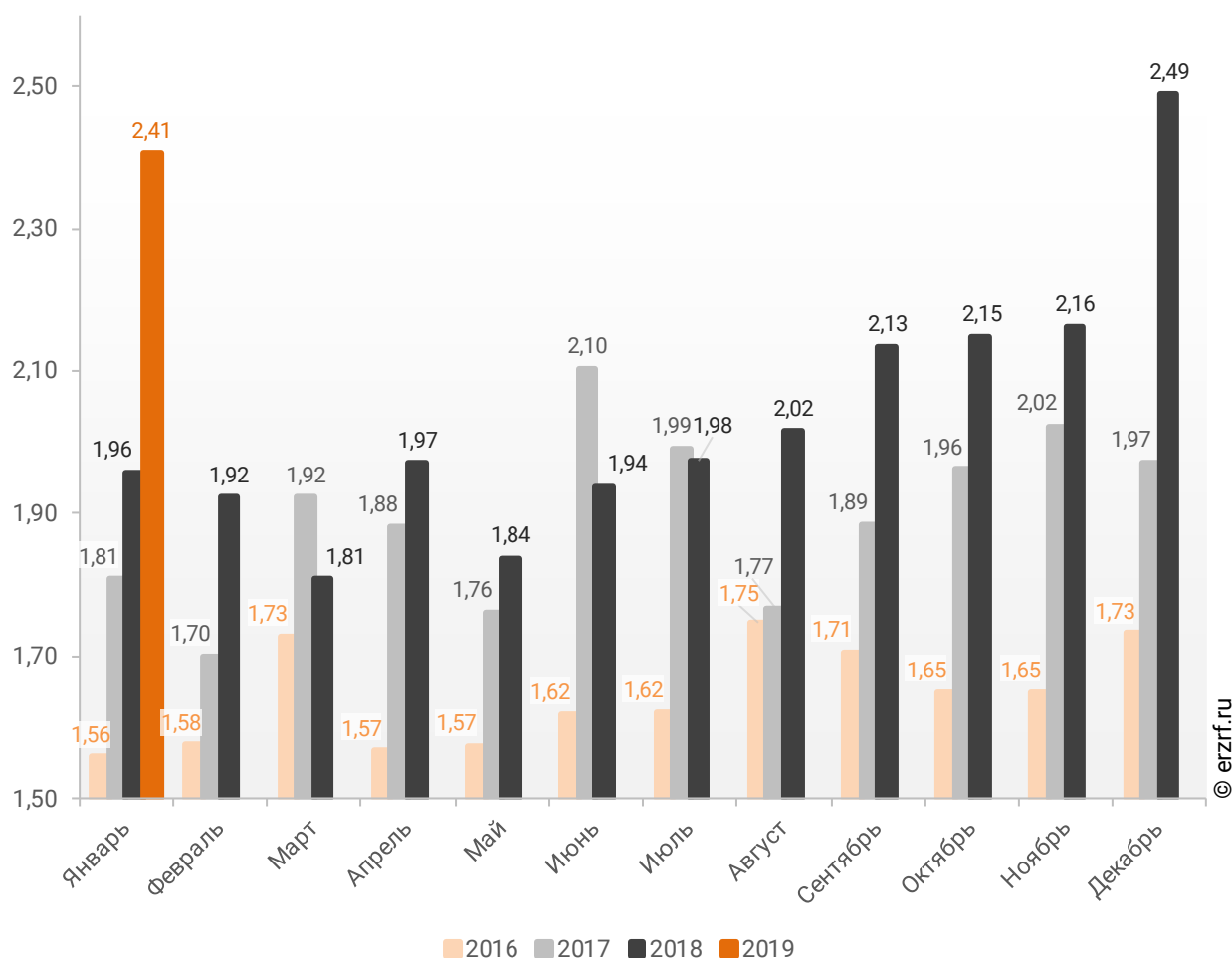
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия

По официальной статистике Банка России в январе 2019 г. средний размер ИЖК в Республике Калмыкия составил 2,41 млн ₽, что на 22,9% больше уровня, достигнутого в 2018 г. (1,96 млн ₽), и на 32,9% больше аналогичного значения 2017 г. (1,81 млн ₽).

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

График 22

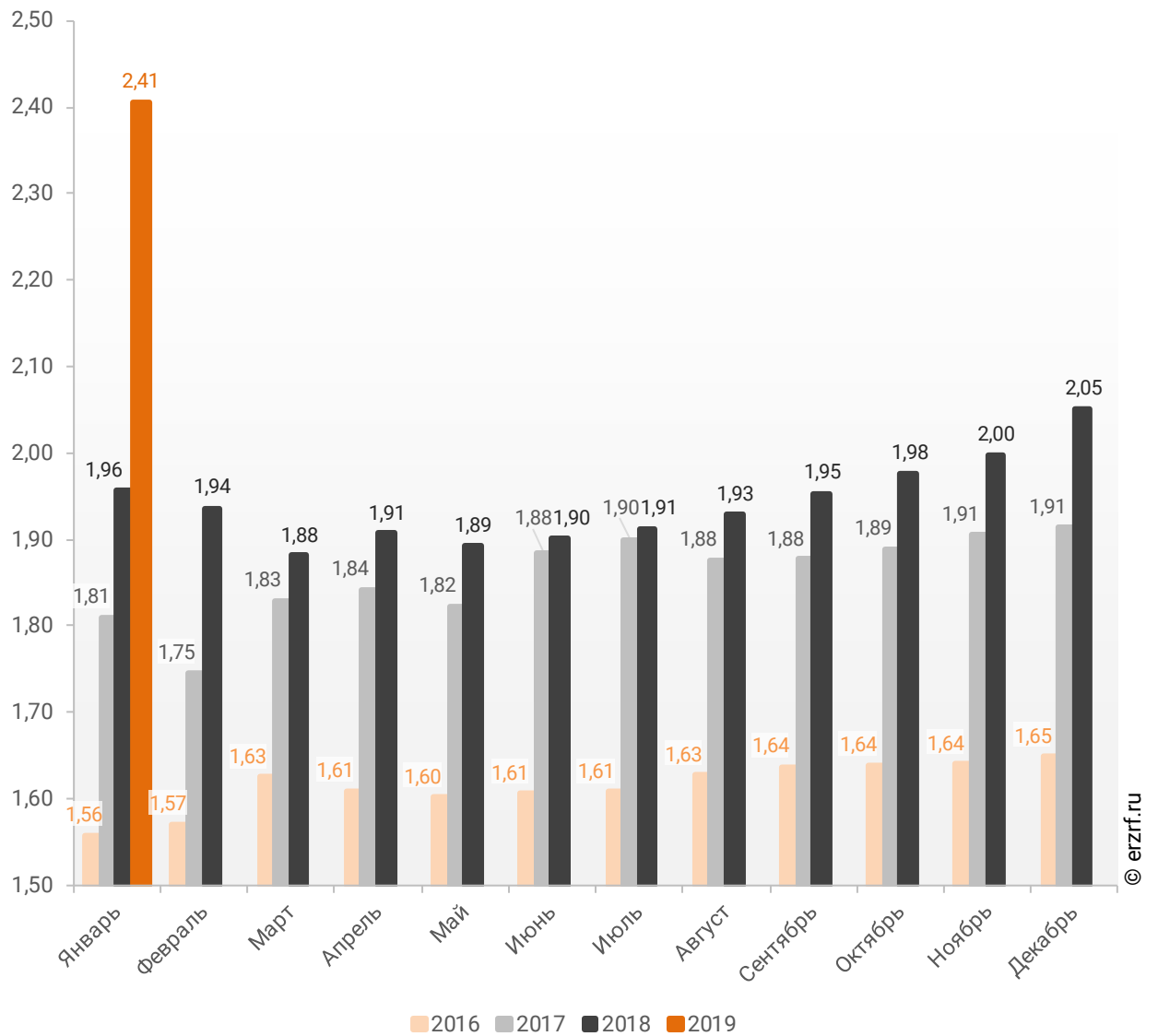
Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия в 2016 – 2019 гг., млн ₽



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

График 23

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

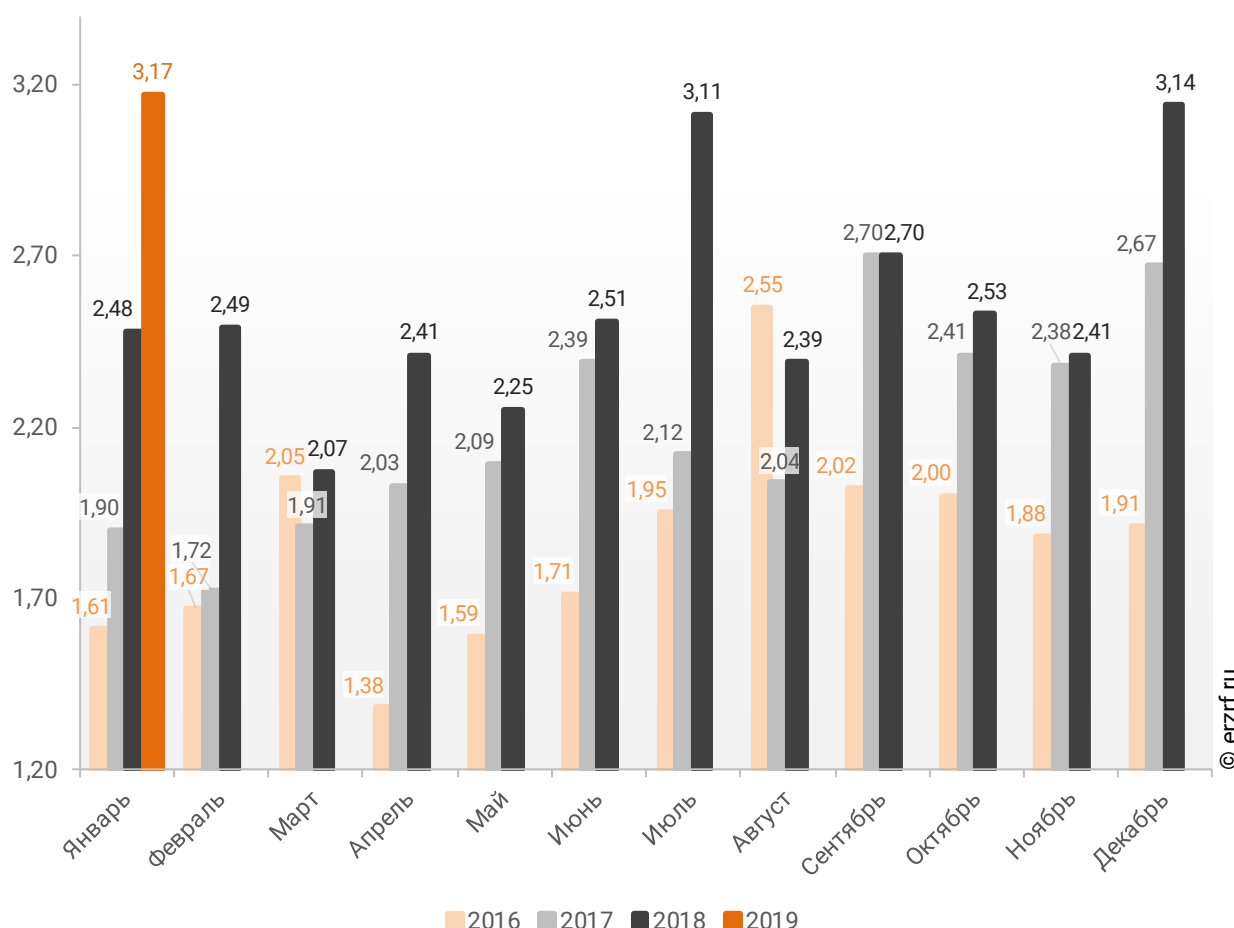


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Республике Калмыкия в январе 2019 года увеличился на 27,8% по сравнению с январем 2018 года (3,17 против 2,48 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 1,0%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

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

График 24

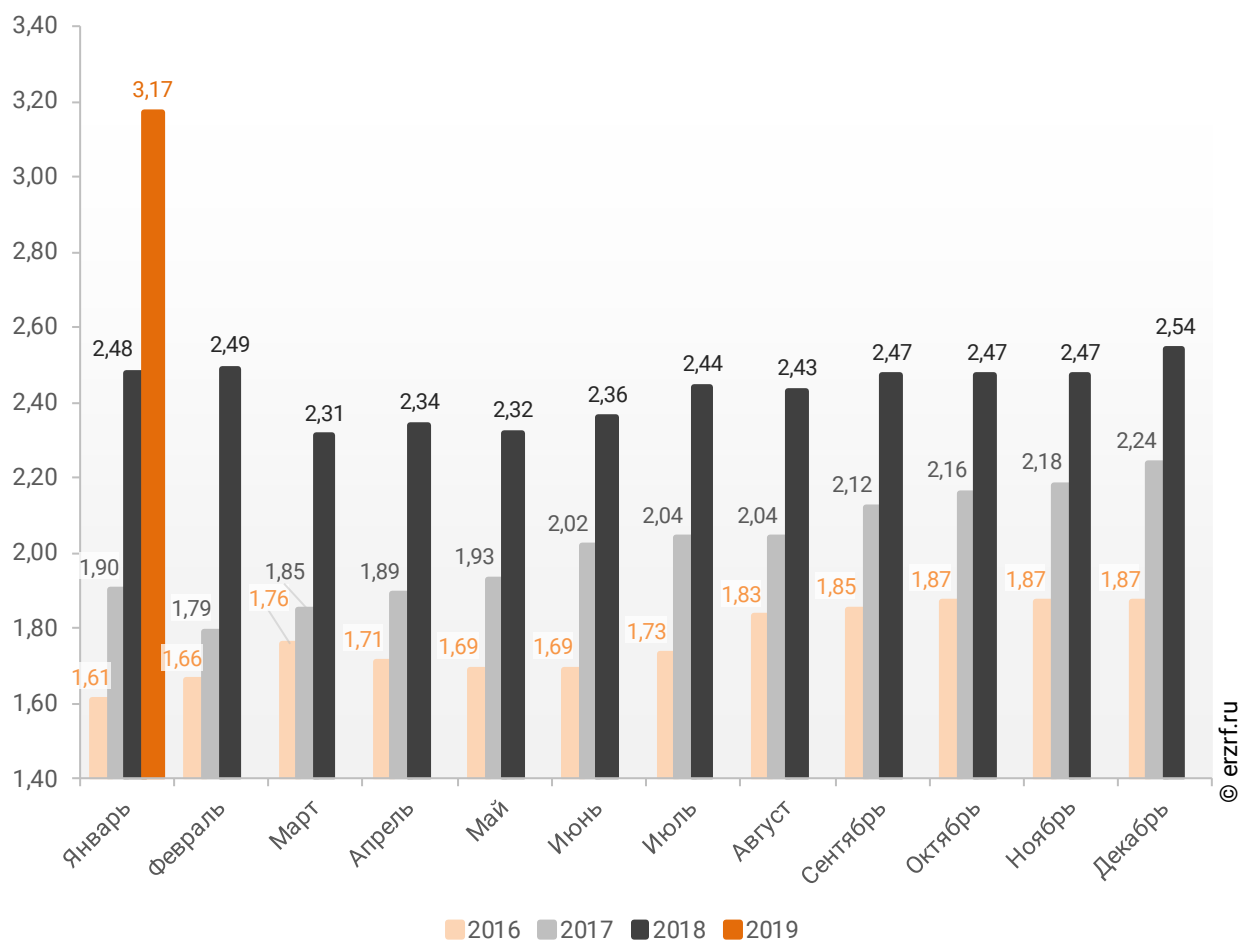
Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Калмыкия в 2016 – 2019 гг., млн ₽



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

График 25

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

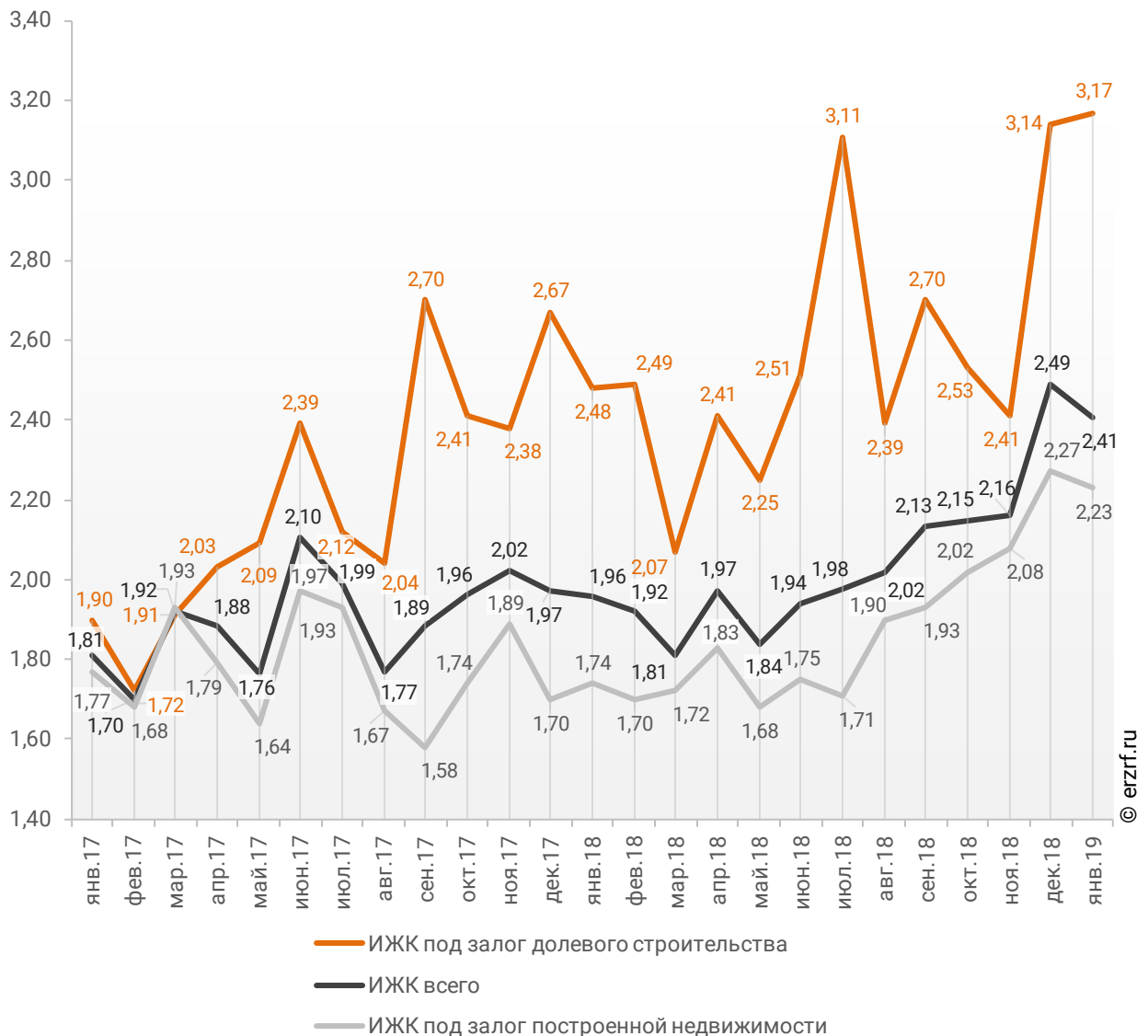


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 28,2% – с 1,74 до 2,23 млн ₽.

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Республике Калмыкия, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 26.

График 26

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Республике Калмыкия, млн ₽



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 0,3 п.п. – с 42,5% до 42,2%.

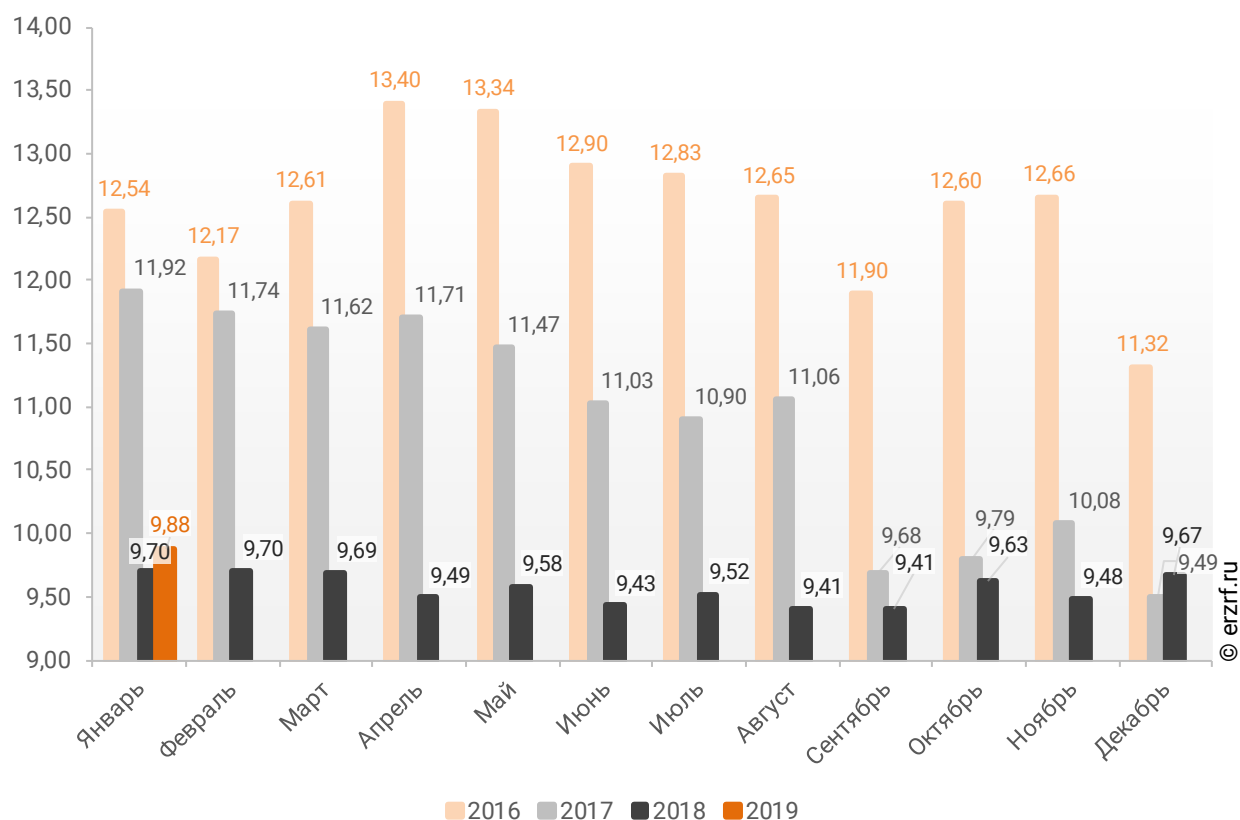
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в январе 2019 года в Республике Калмыкия, средневзвешенная ставка составила 9,88%. По сравнению с таким же показателем января 2018 года произошел рост ставки на 0,18 п.п. (с 9,70 до 9,88%).

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

График 27

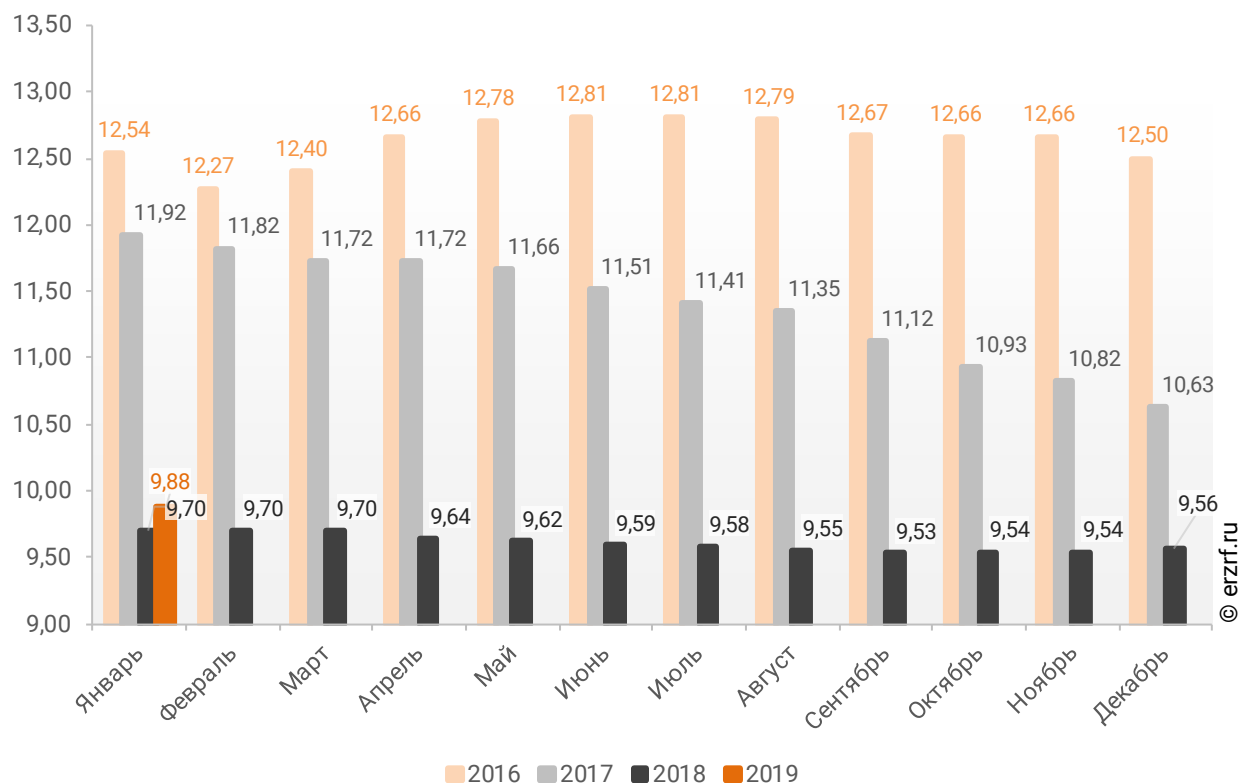
Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Республике Калмыкия, %



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

График 28

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

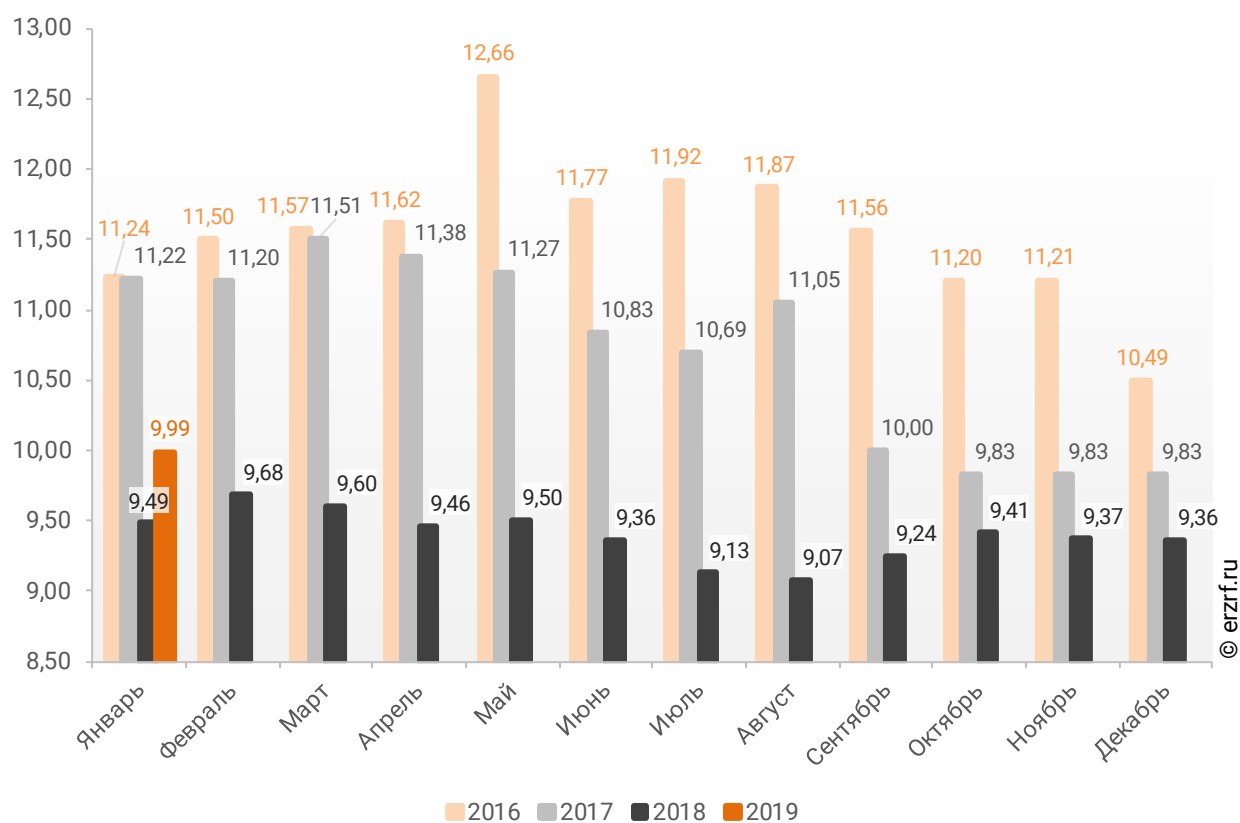


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Республике Калмыкия в январе 2019 года, составила 9,99%, что на 0,50 п.п. больше аналогичного значения за январь 2018 года (9,49%).

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

График 29

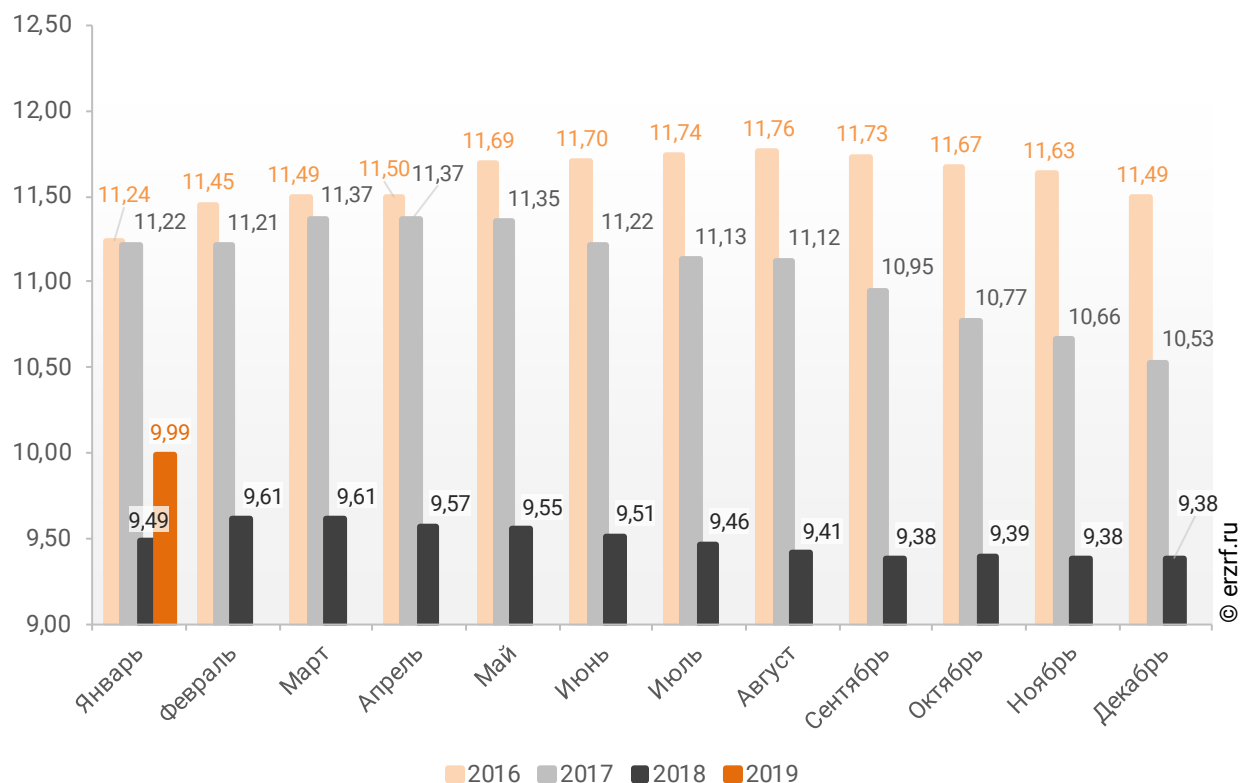
Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Республике Калмыкия, %



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

График 30

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

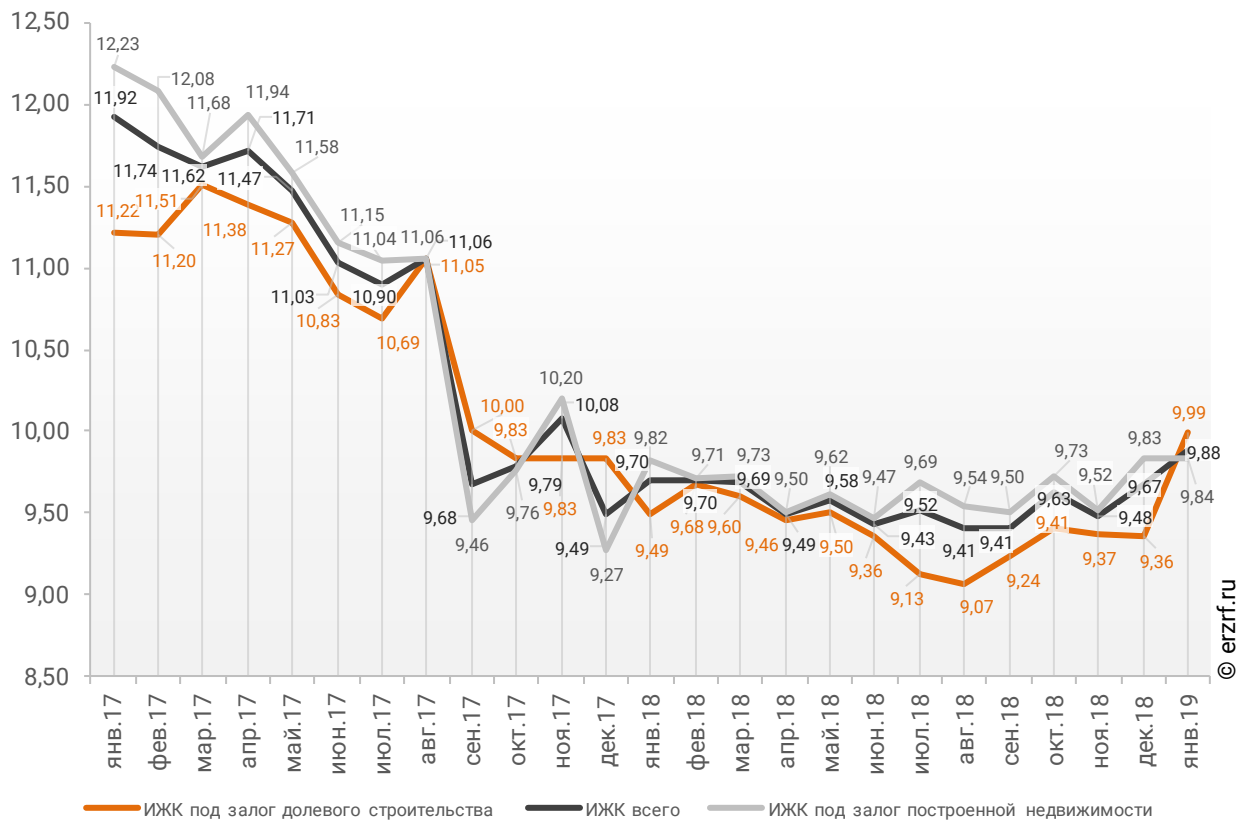


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Республике Калмыкия в январе 2019 года составила 9,84%, что на 0,02 п.п. больше значения за январь 2018 года (9,82%).

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

График 31

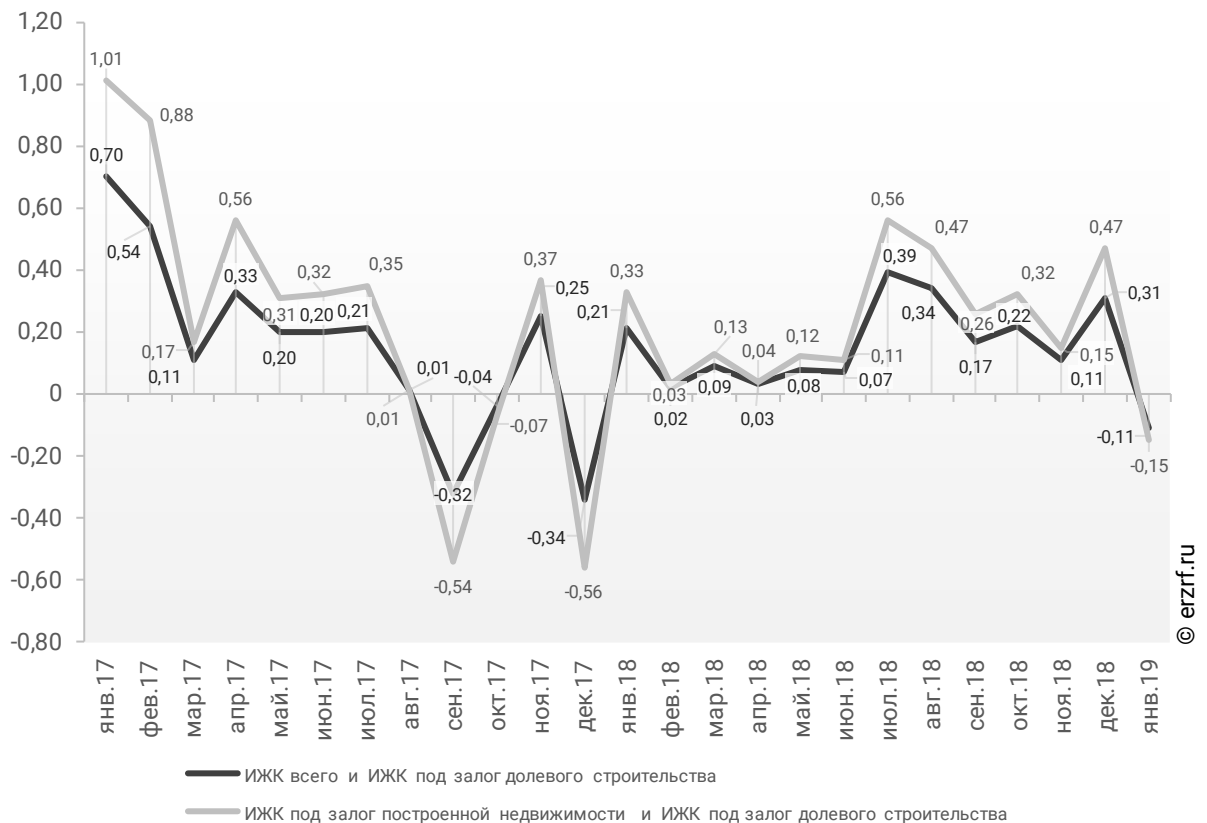
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Республике Калмыкия, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Республике Калмыкия уменьшилась в 1,9 раза с 0,21 п.п. до 0,11 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Республике Калмыкия за год уменьшилась в 2,2 раза с 0,33 п.п. до 0,15 п.п. (График 32).

График 32

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

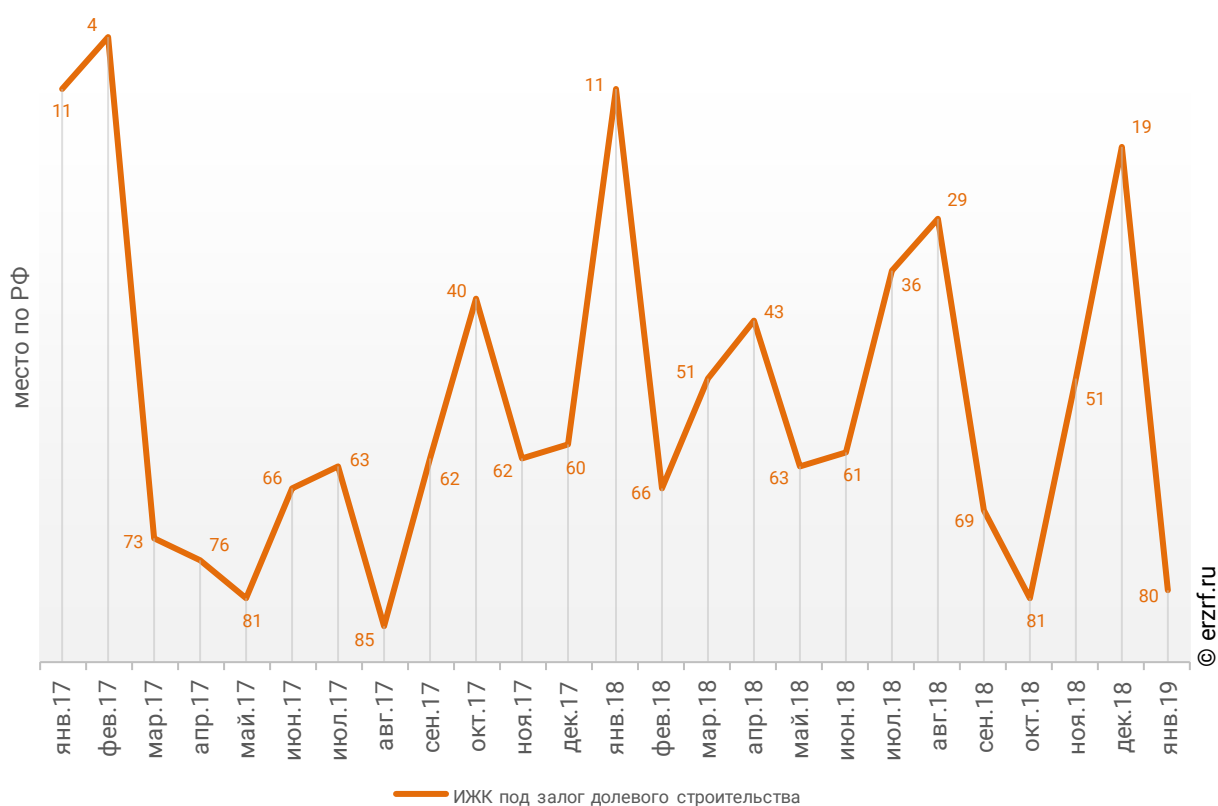


Республика Калмыкия занимает 59-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Республика Калмыкия занимает 80-е место, и 24-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

График 33

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

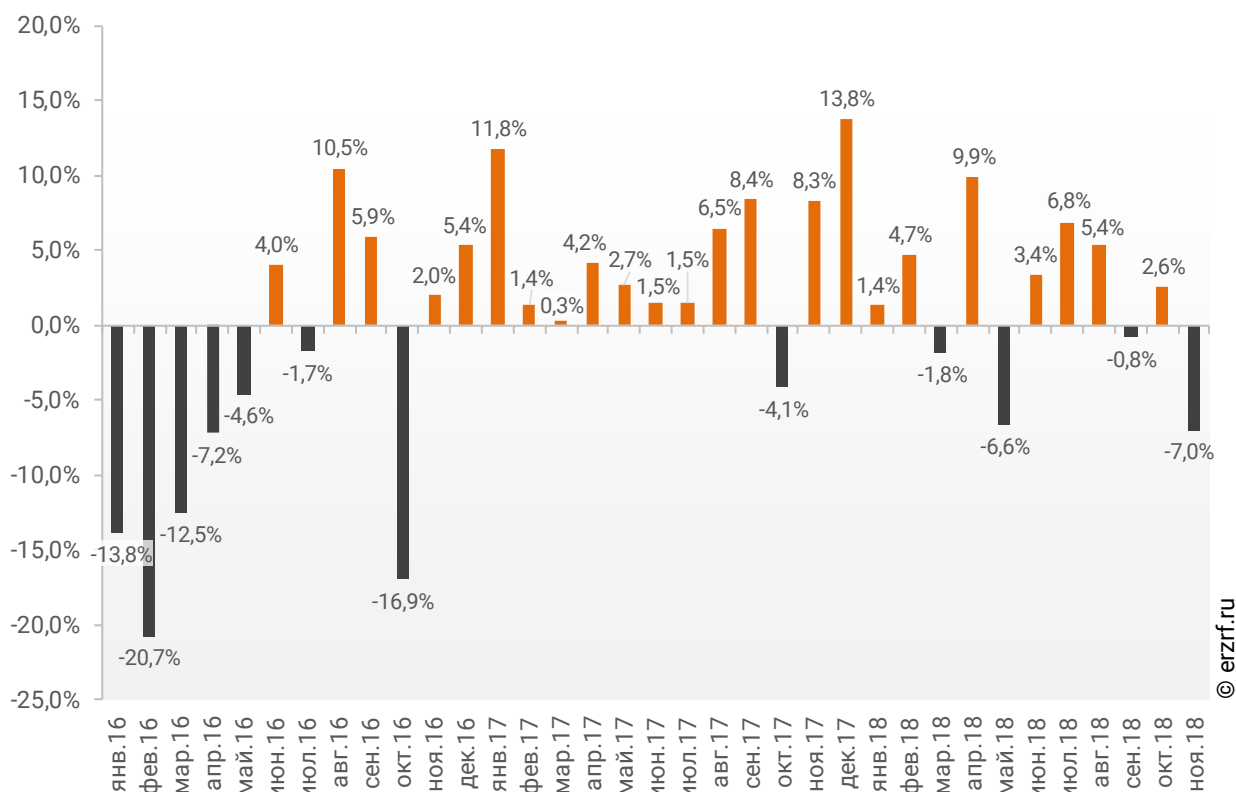


12. Реальные доходы жителей Республики Калмыкия (официальная статистика Росстата)

Росстат проинформировал о том, что реальные денежные доходы жителей Республики Калмыкия в ноябре 2018 года упали на 7,0% к аналогичному месяцу предыдущего года. Реальные денежные доходы жителей Республики Калмыкия падают после положительной динамики в предыдущем месяце (График 34).

График 34

Динамика изменения индекса реальных доходов жителей Республики Калмыкия (месяц к месяцу прошлого года), %



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

В среднем за 11 месяцев 2018 года в Республике Калмыкия рост реальных доходов населения составил 1,5%.

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

13.1. Государственная регистрация ДДУ в Республике Калмыкия

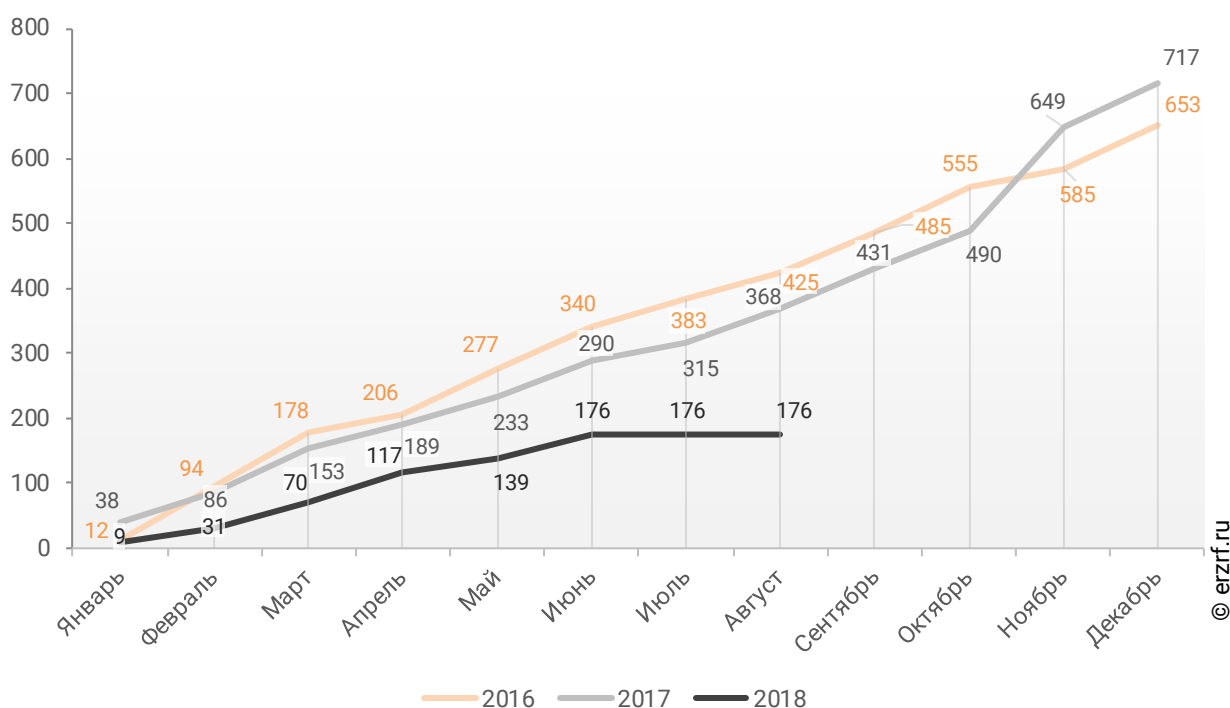
По данным Росреестра за 8 месяцев 2018 года в Республике Калмыкия зарегистрировано 176 договоров участия в долевом строительстве (ДДУ).

Это на 52,2% меньше аналогичного показателя 2017 года (368 регистраций ДДУ). По сравнению с тем же периодом 2016 года число ДДУ упало на 58,6% (тогда было зарегистрировано 425 ДДУ).

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

График 35

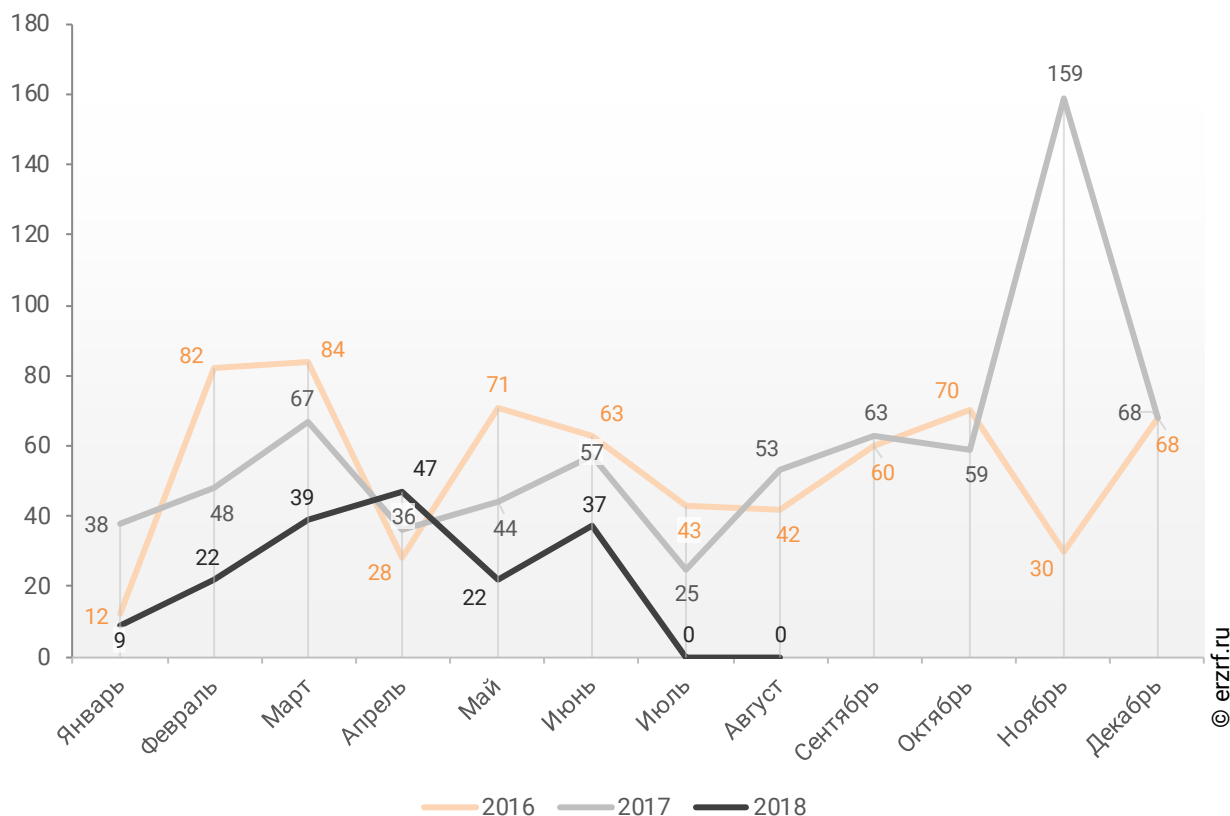
Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Республике Калмыкия накопленным итогом в 2016 – 2018 гг.



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

График 36

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

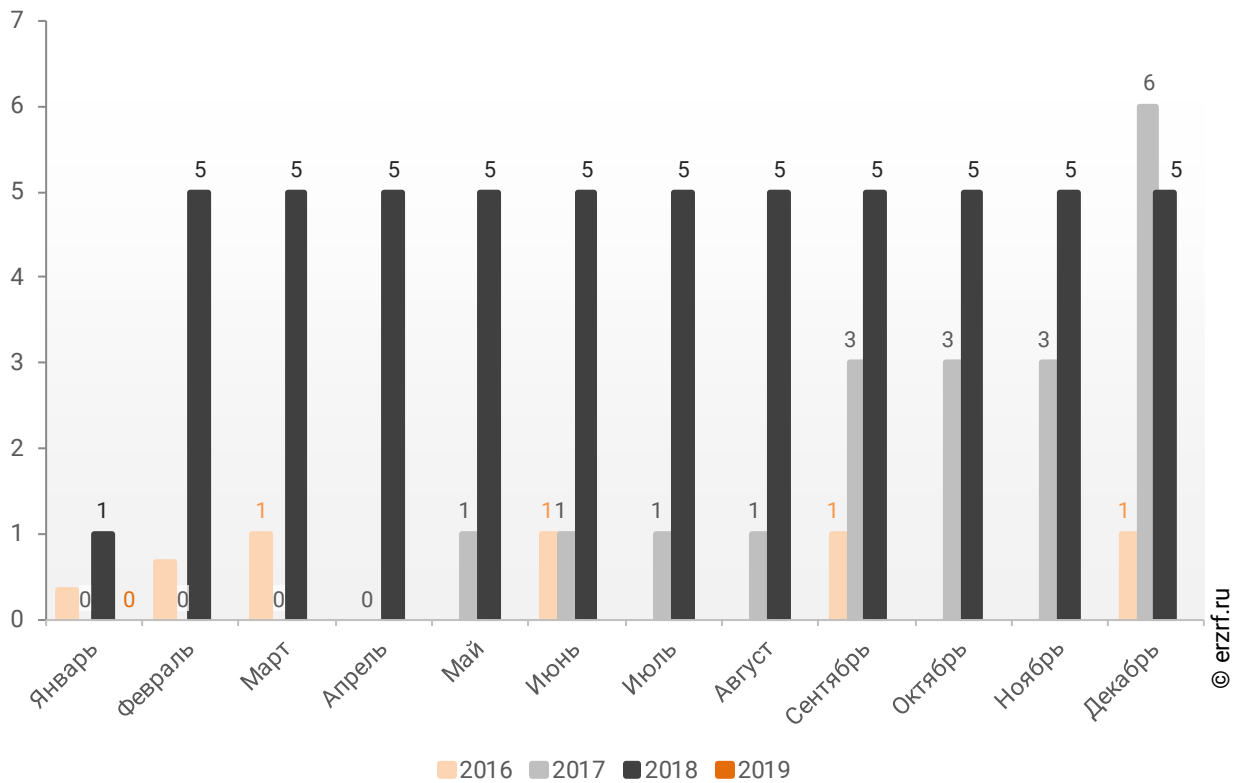


Договоров об уступке прав требования по ДДУ за 1 месяц 2019 года в Республике Калмыкия не зарегистрировано.

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

График 37

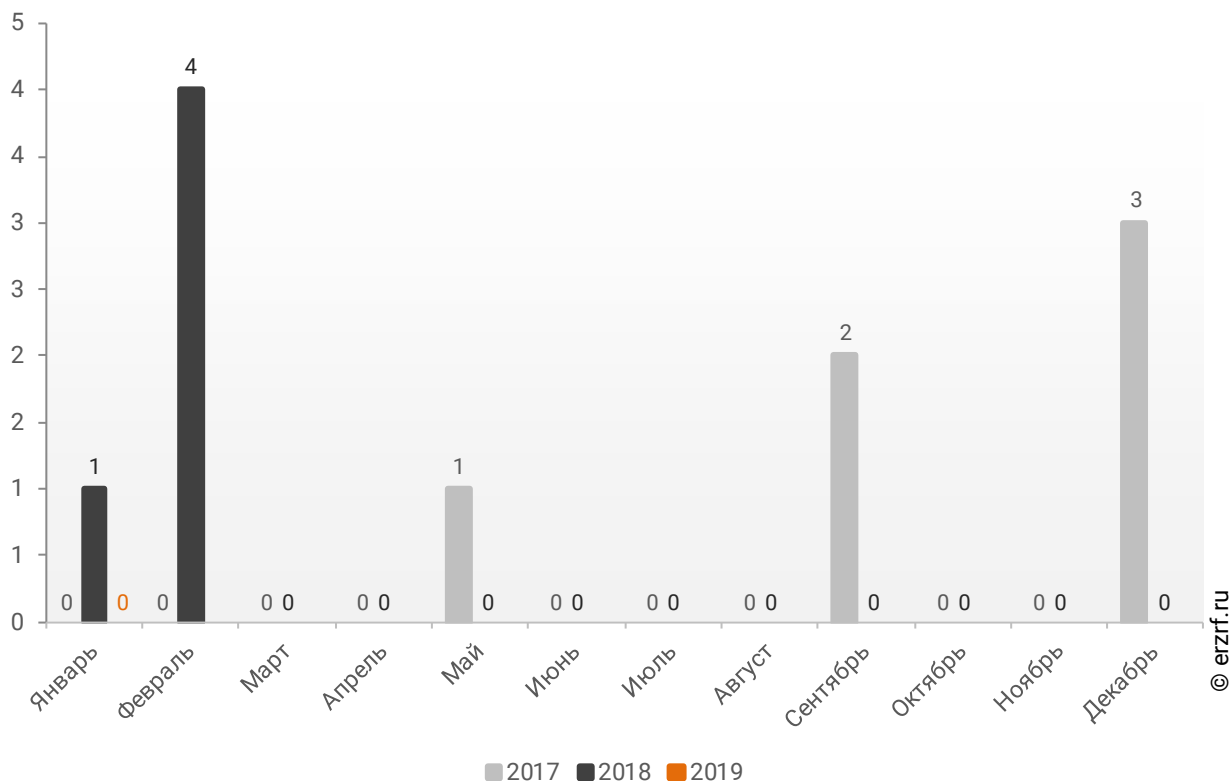
Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Республике Калмыкия накопленным итогом в 2016 – 2019 гг.



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

График 38

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

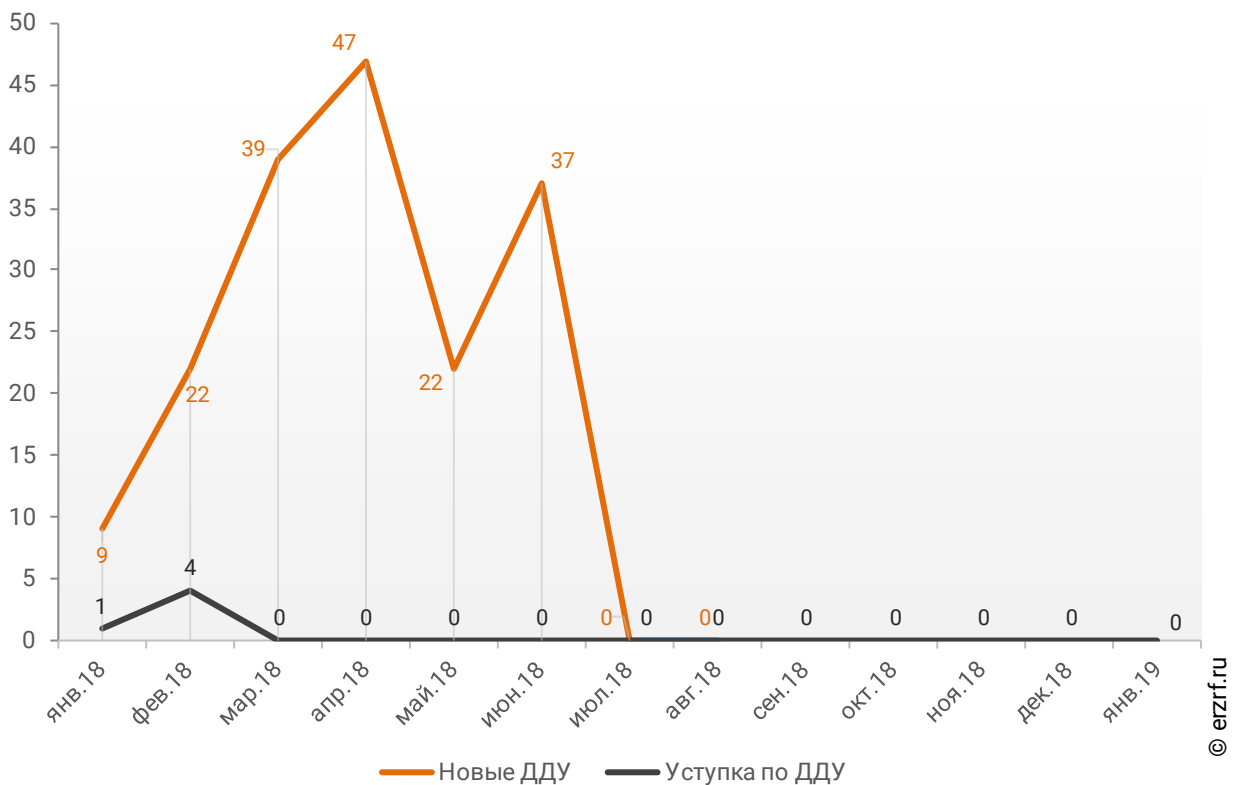


Количество новых ДДУ преобладает над количеством уступок, зарегистрированных с начала года в Республике Калмыкия. В среднем на каждую уступку приходится 35,2 новых ДДУ.

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

График 39

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



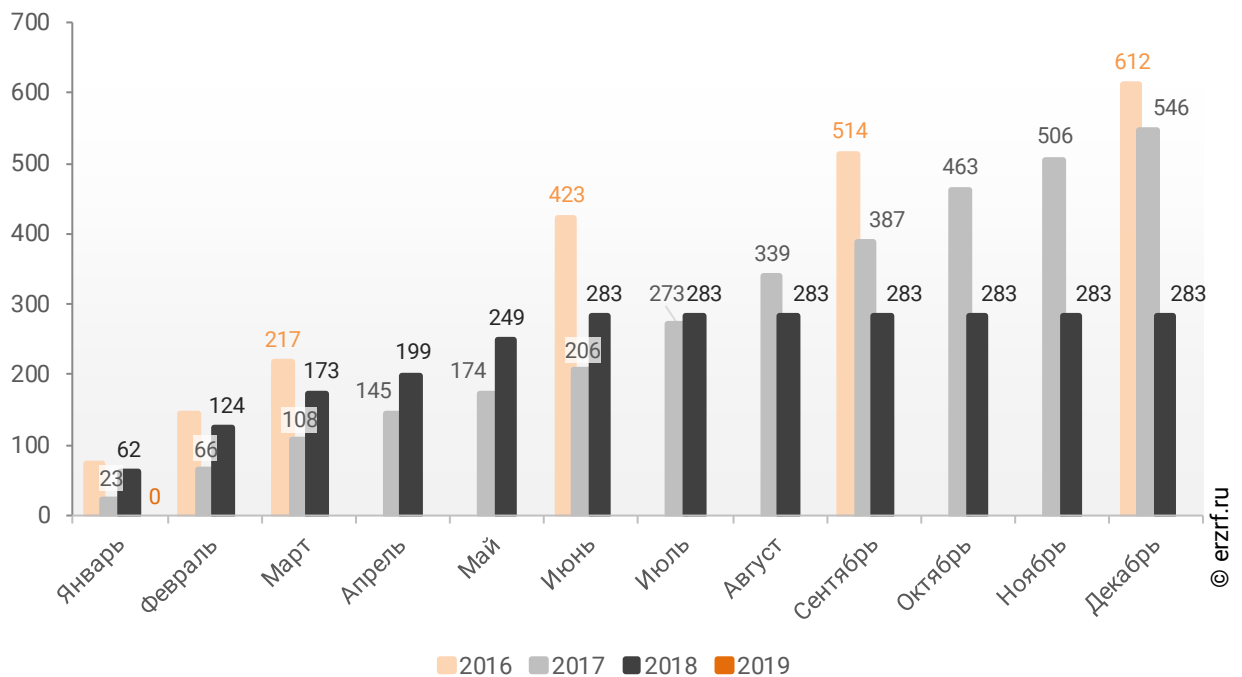
13.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в Республике Калмыкия

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

График 40

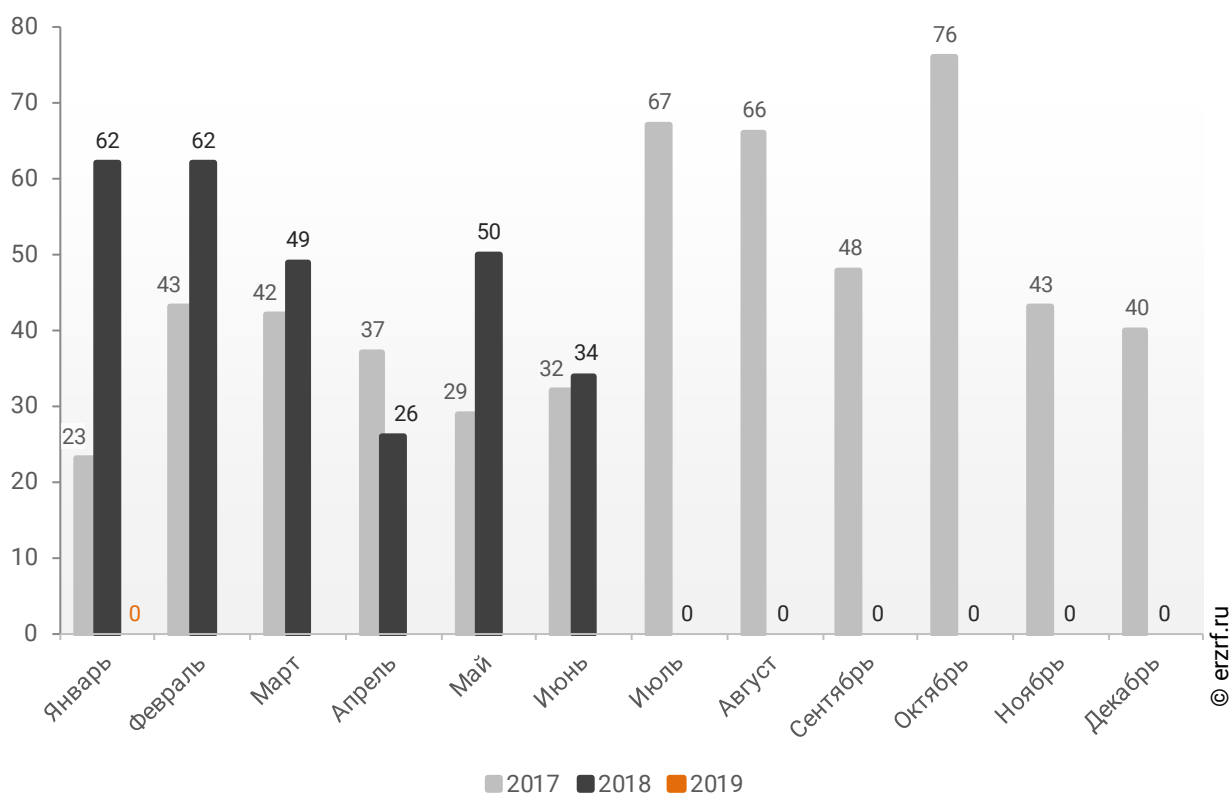
Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Республике Калмыкия накопленным итогом в 2016 – 2019 гг.



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

График 41

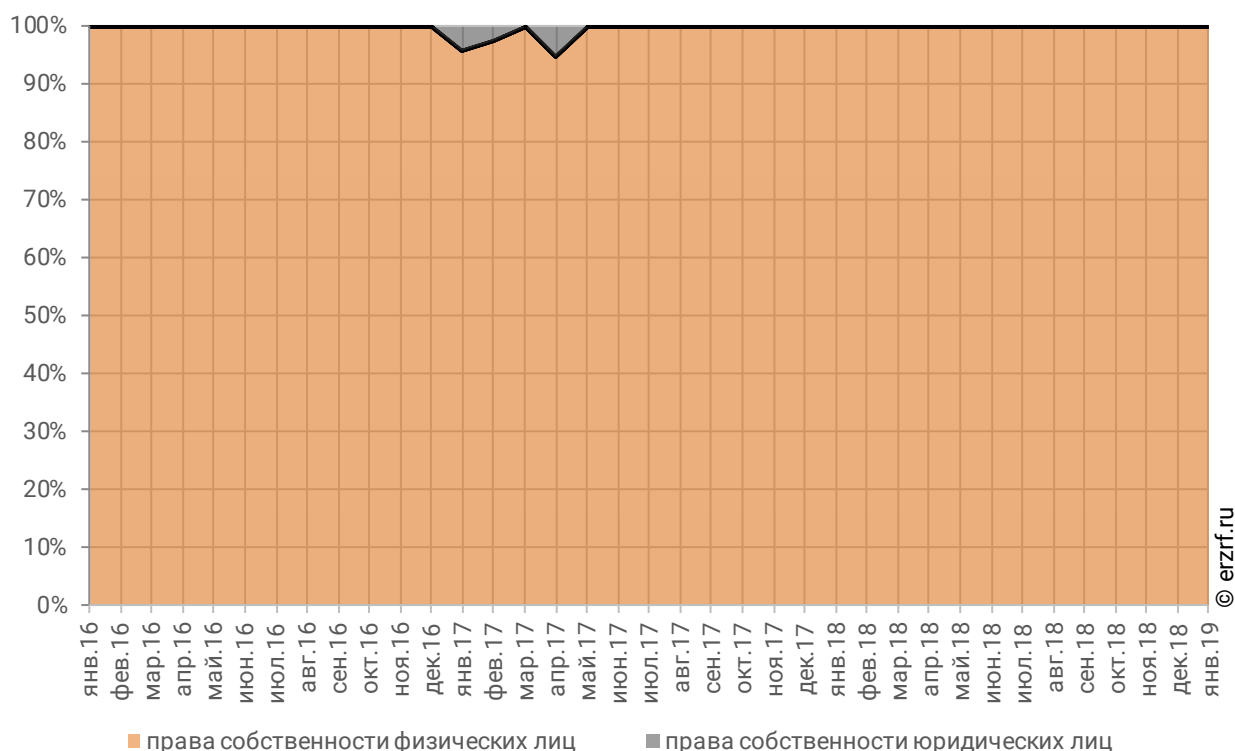
Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Республике Калмыкия по месяцам в 2017 – 2019 гг.



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



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

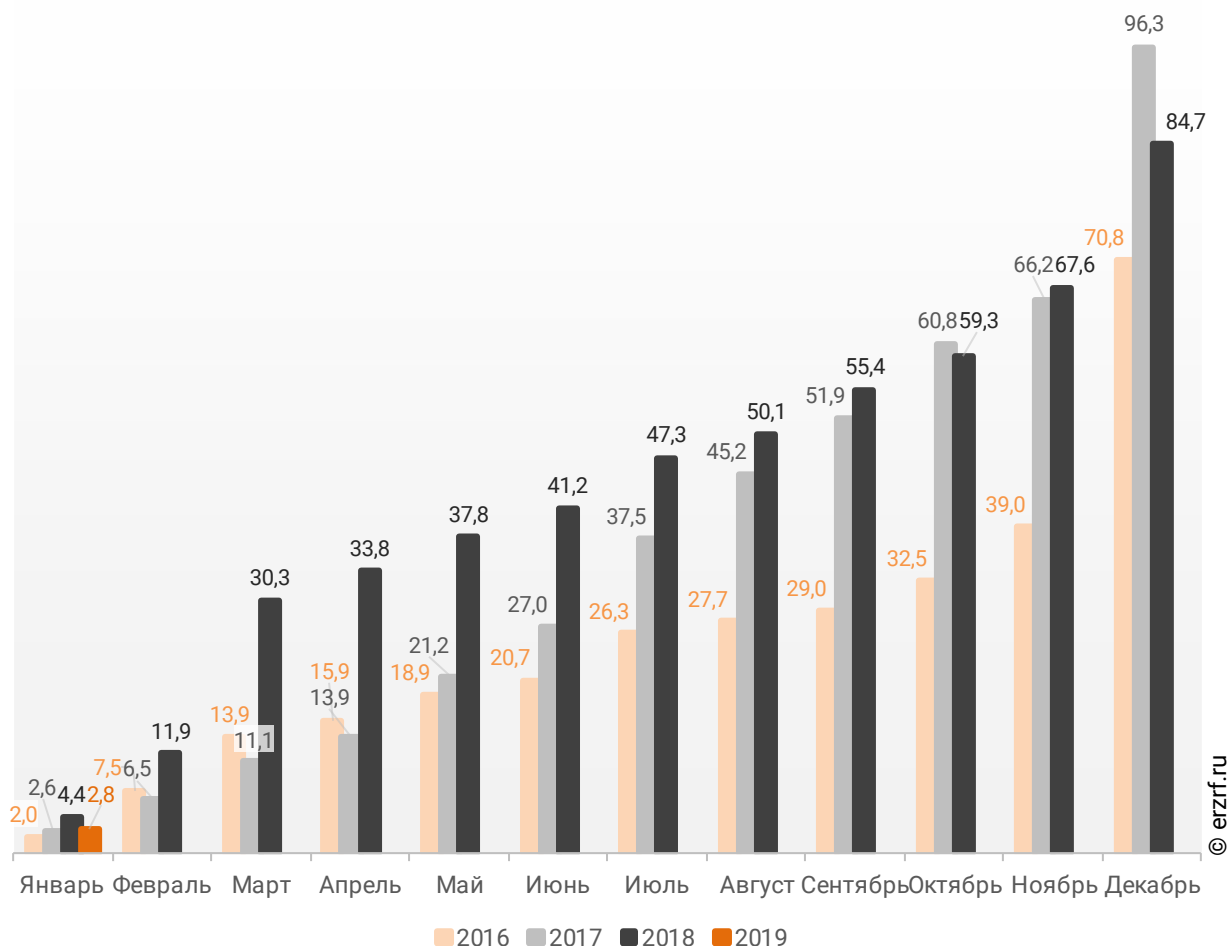
По данным Росреестра за 1 месяц 2019 года в Республике Калмыкия не зарегистрировано ни одного права собственности на машино-места.

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

Отчетность Росстата за 1 месяц 2019 г. показывает снижение на 36,4% графика ввода жилья в Республике Калмыкия в 2019 г. по сравнению с 2018 г. и превышение на 7,7% по отношению к 2017 г. (График 43).

График 43

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

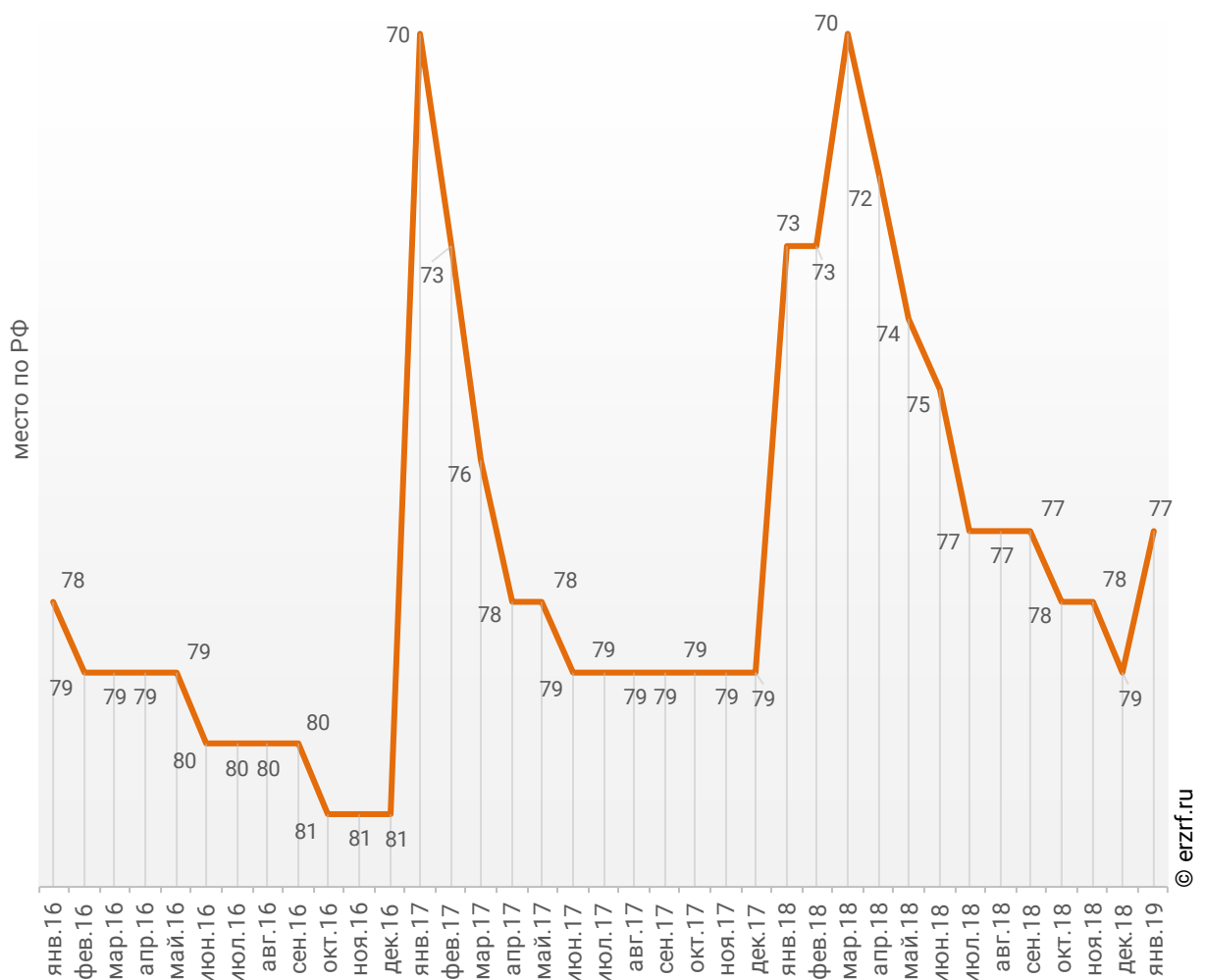


За январь 2019 года по показателю ввода жилья Республика Калмыкия занимает 77-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 52-е место, а по динамике относительного прироста – 62-е место.

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

График 44

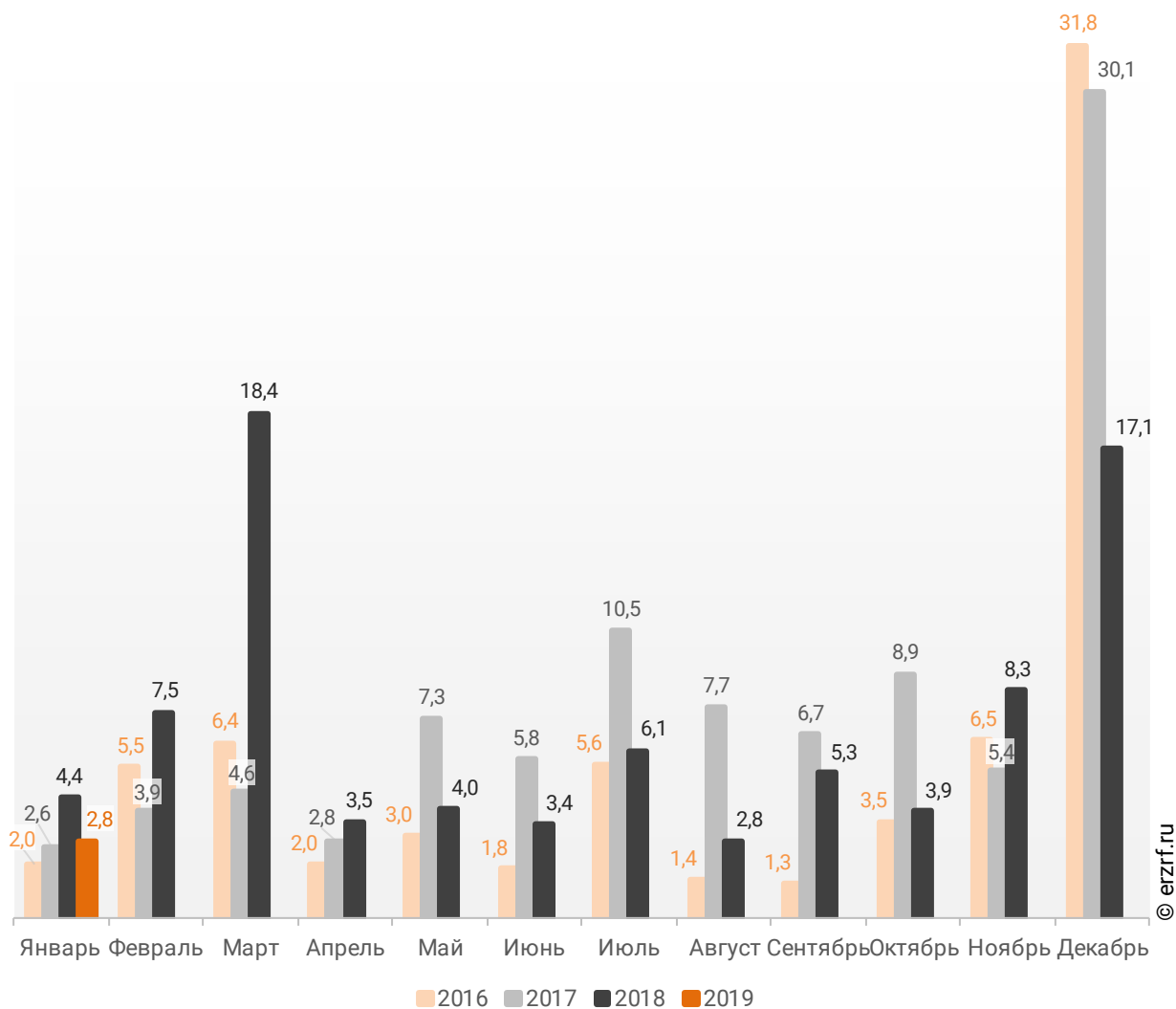
Динамика изменения места, занимаемого Республикой Калмыкия среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



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

График 45

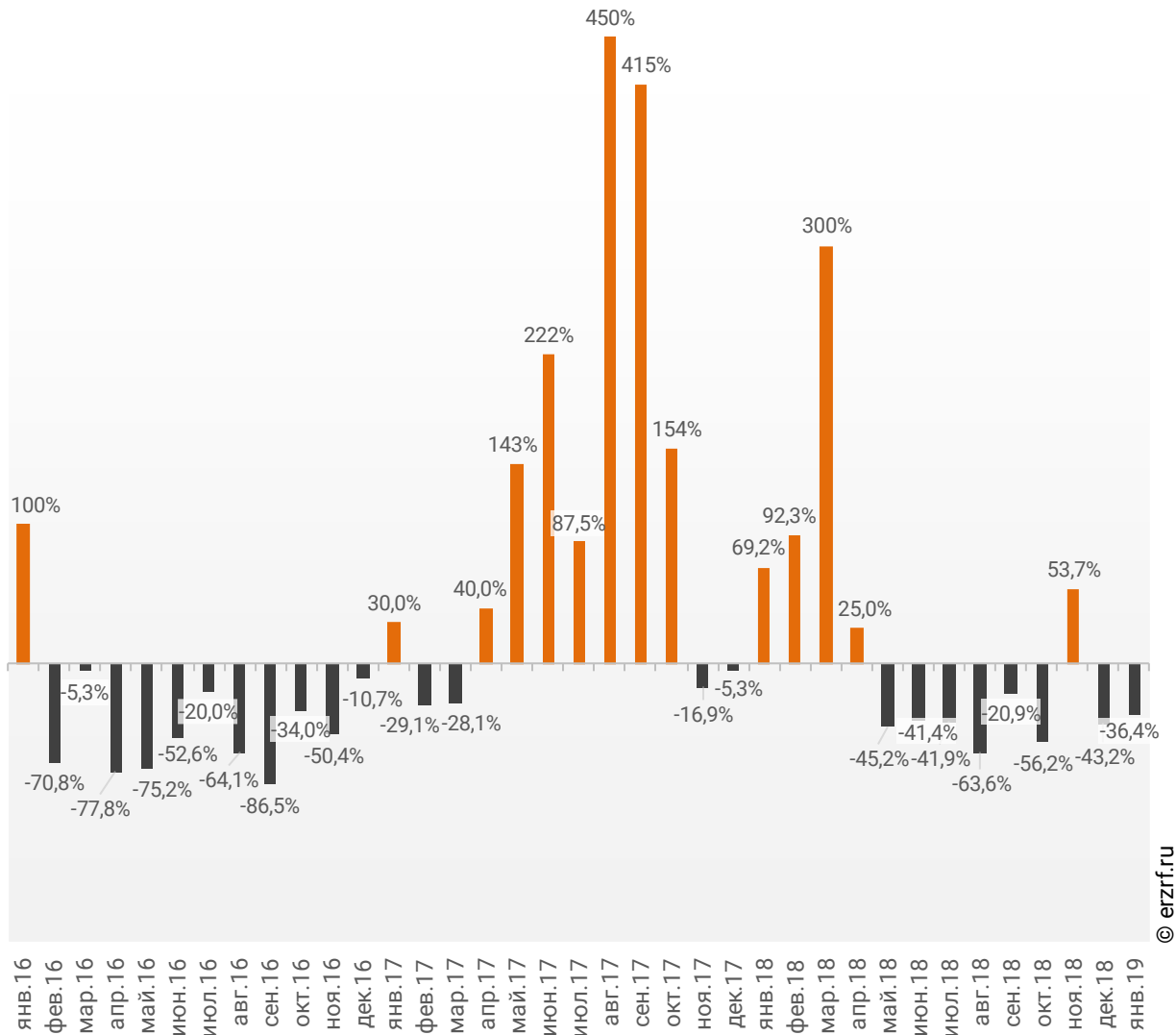
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Республике Калмыкия, тыс. м²**



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

График 46

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

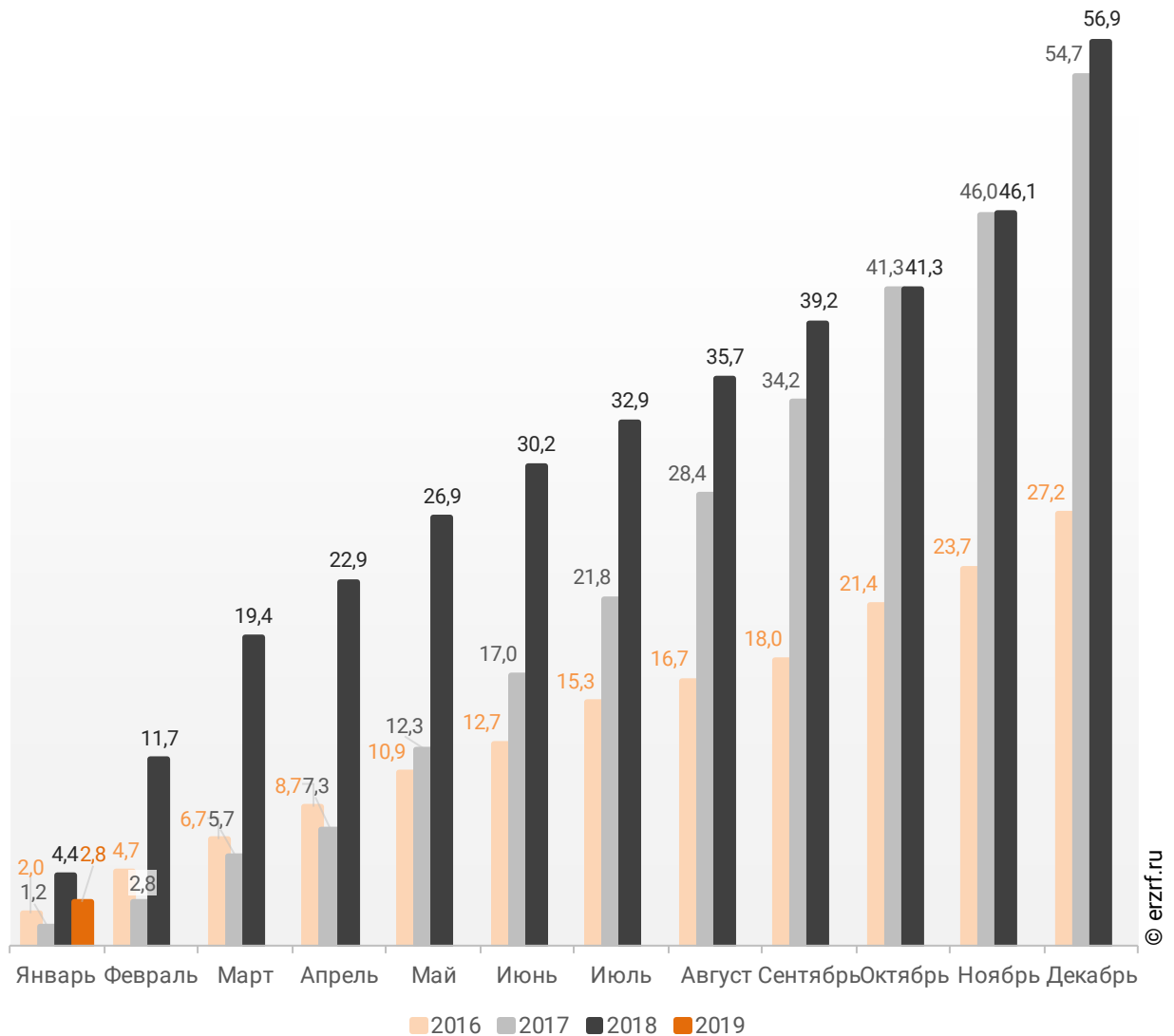


© erzrf.ru

В Республике Калмыкия за 1 месяц 2019 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 36,4% по отношению к аналогичному периоду 2018 г. и превышение на 133,3% по отношению к 2017 г. (График 47).

График 47

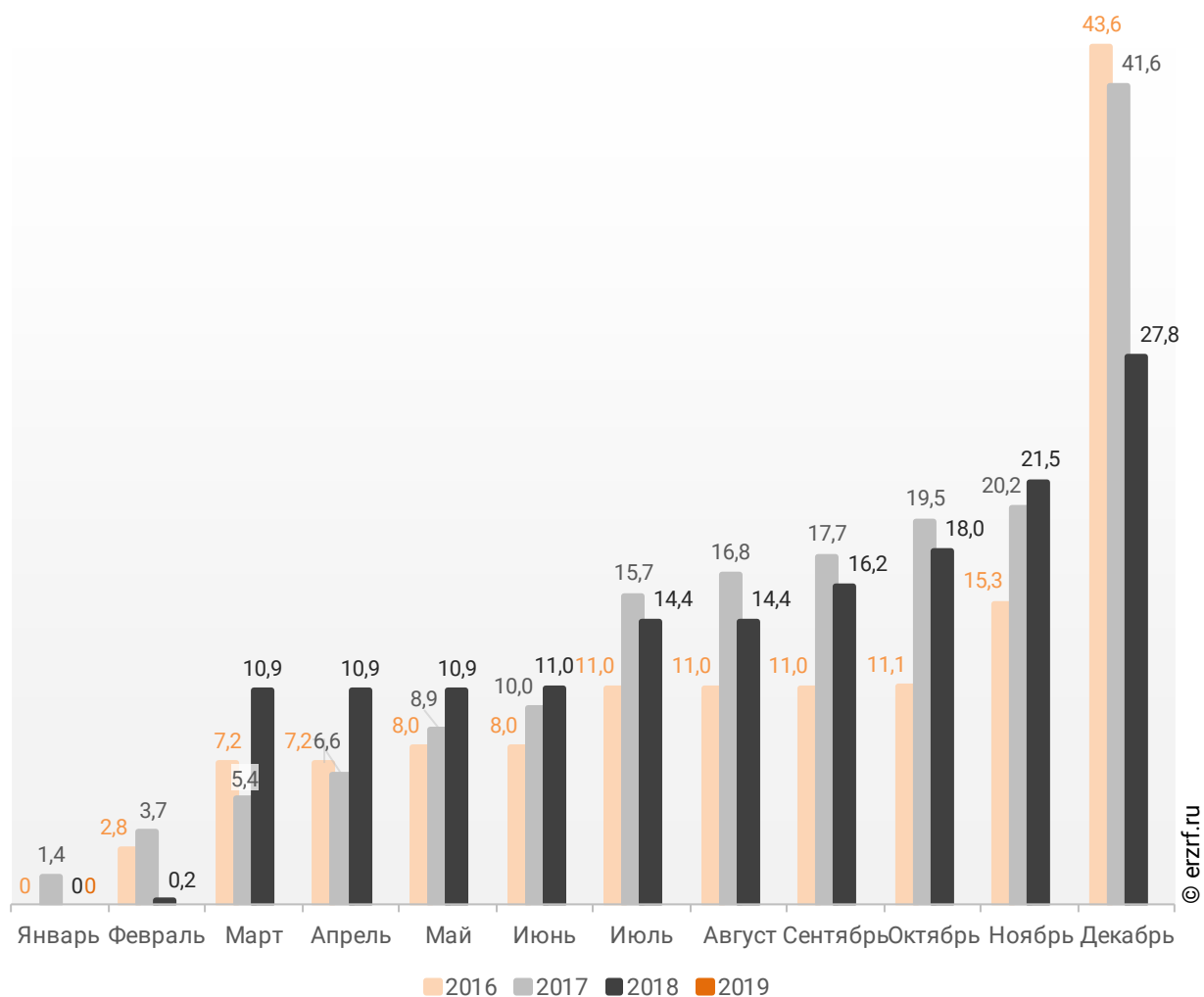
**Ввод жилья населением в Республике Калмыкия
накопленным итогом по годам в 2016 – 2019 гг., тыс. м²**



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

График 48

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

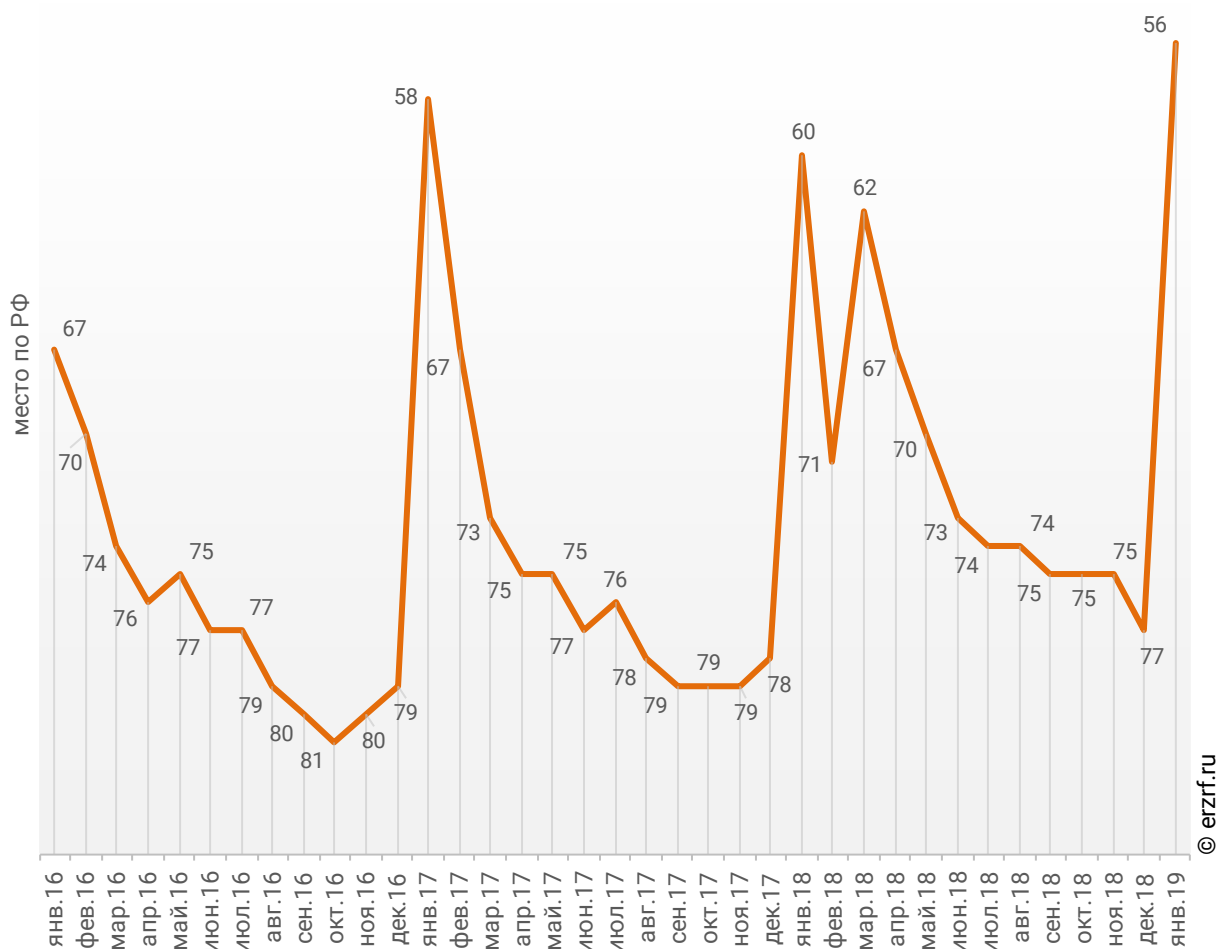


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь 2019 года Республика Калмыкия занимает 56-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 38-е место, по динамике относительного прироста – 32-е место.

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

График 49

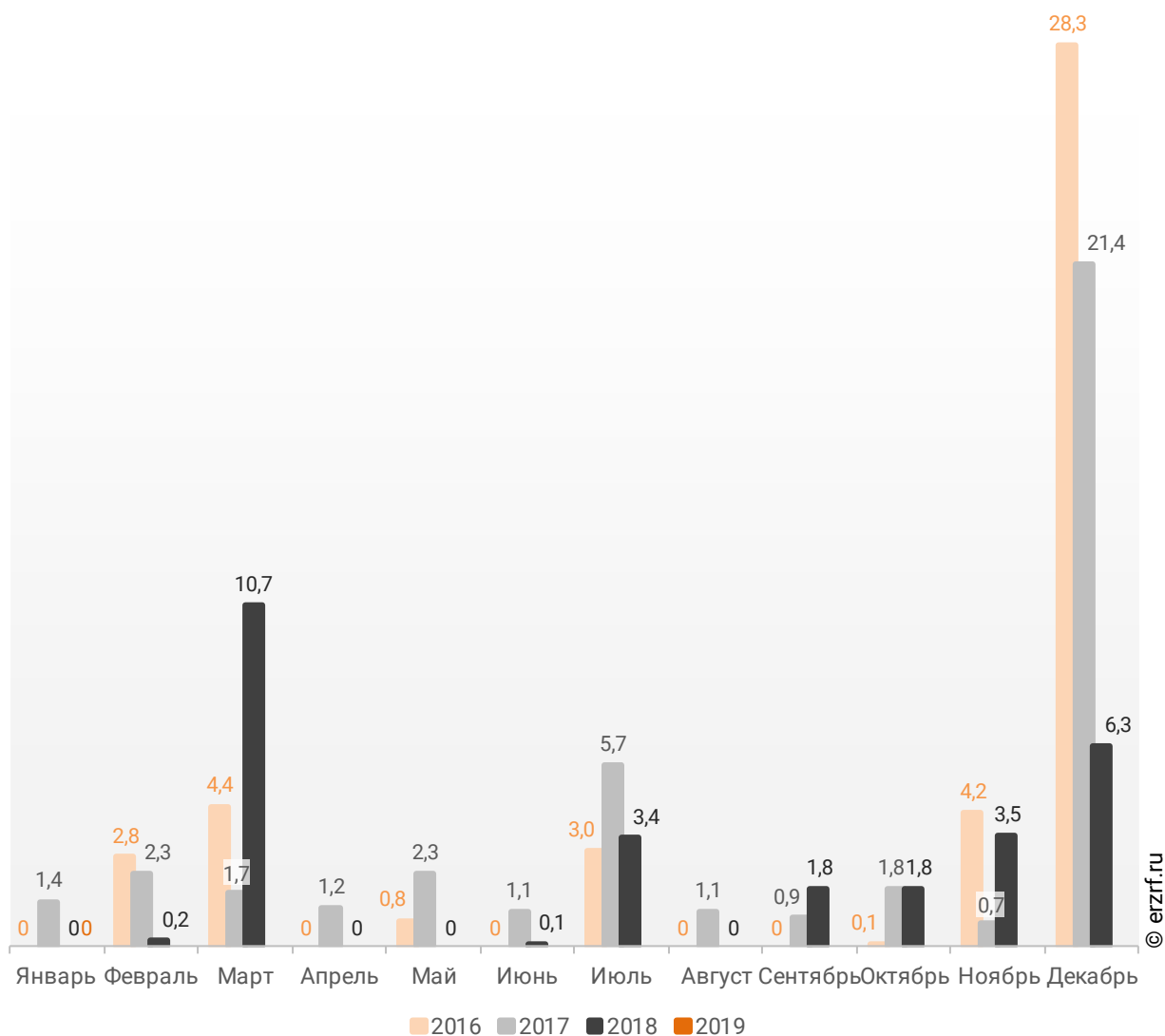
Динамика изменения места, занимаемого Республикой Калмыкия среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



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

График 50

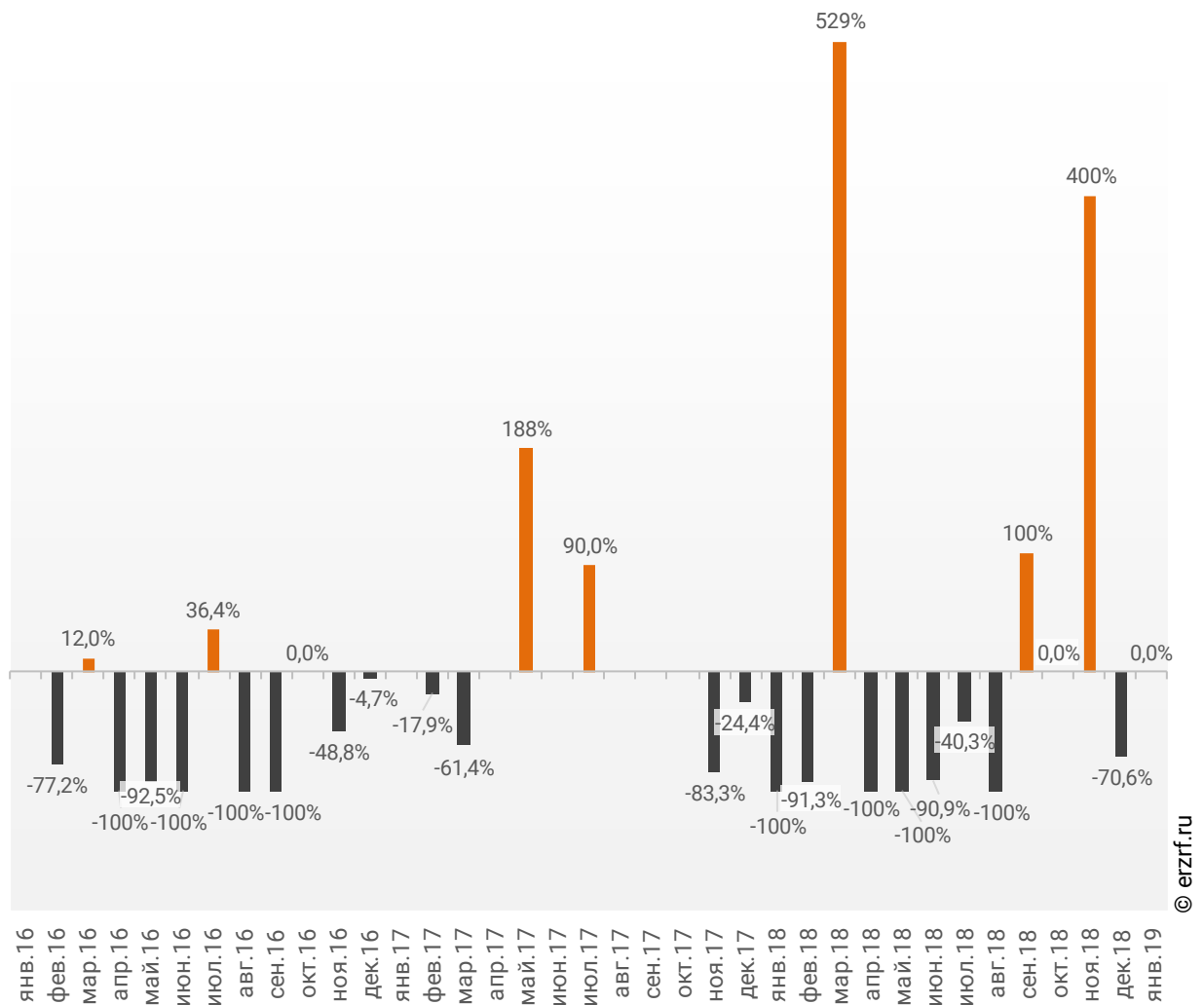
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Республике Калмыкия, тыс. м²



Сохранение темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Республике Калмыкия после отрицательной динамики в прошлом месяце.

График 51

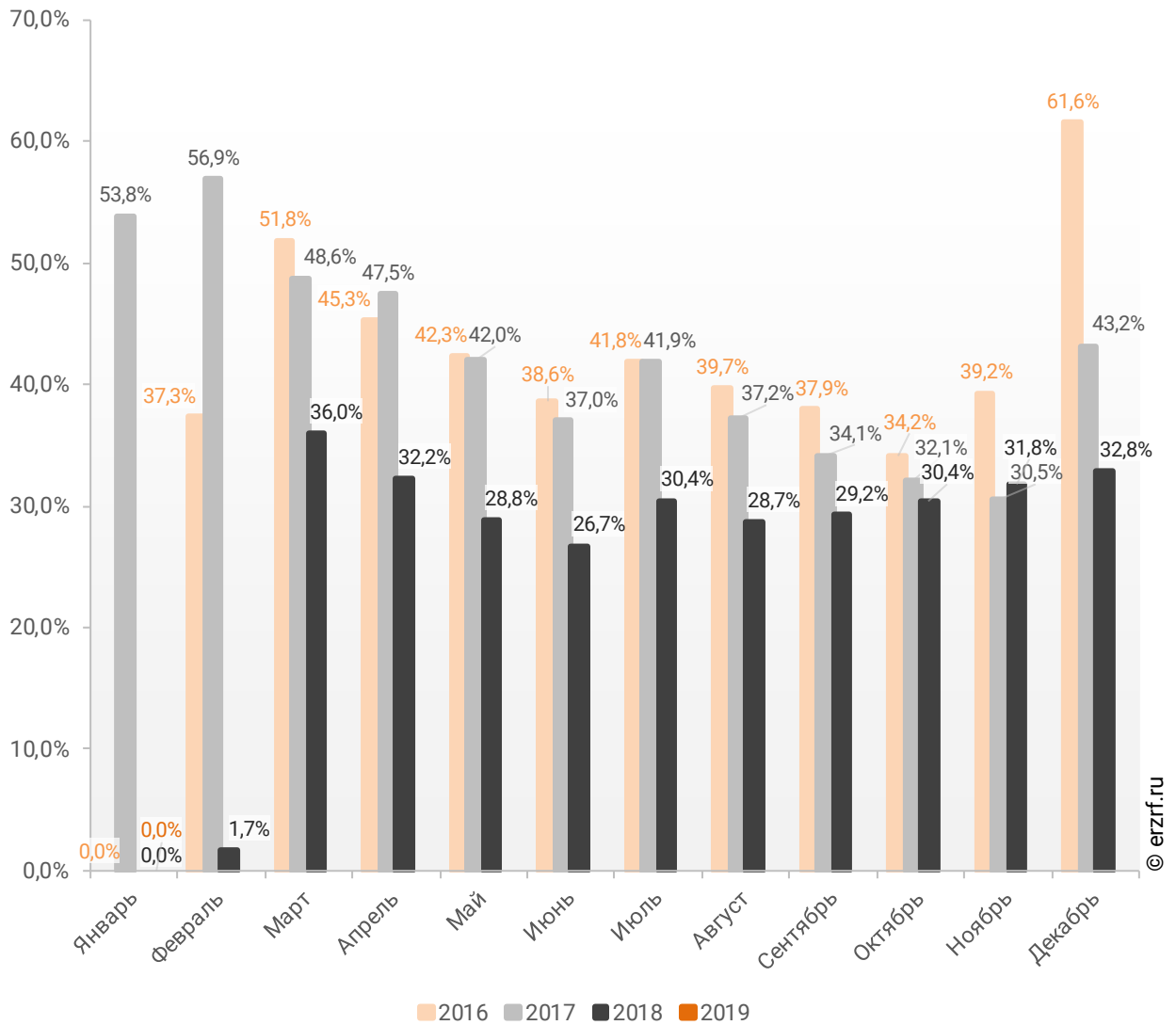
Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Республике Калмыкия, месяц к месяцу прошлого года, %



Доля ввода жилья застройщиками за 1 месяц 2019 г. составила 0,0% против 0,0% за этот же период 2018 г. и 53,8% – за этот же период 2017 г.

График 52

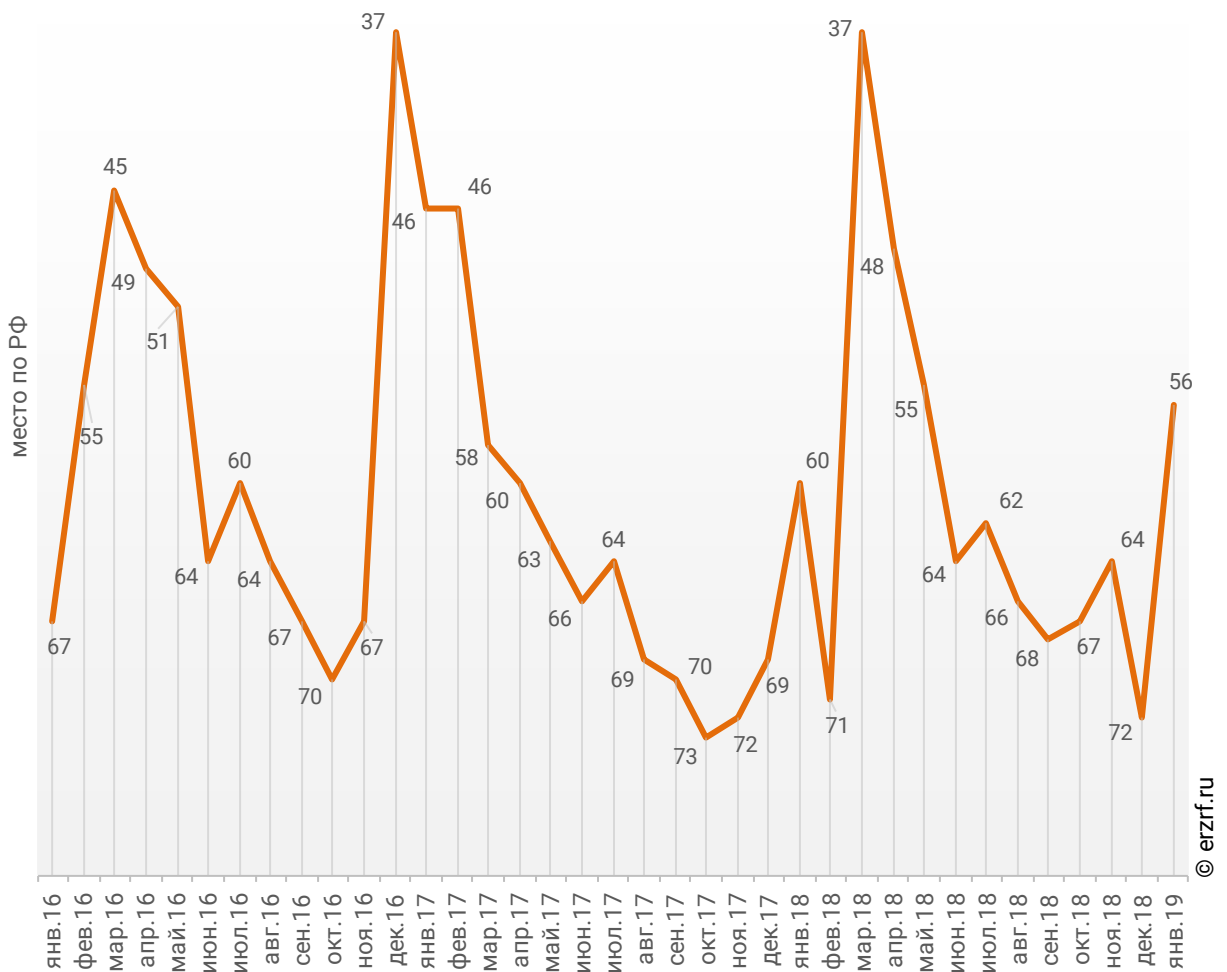
Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья в Республике Калмыкия накопленным итогом по годам в 2016 – 2019 гг.



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

График 53

Динамика изменения места, занимаемого Республикой Калмыкия 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 Республике Калмыкия 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	СК Атлас	дом по ул. Номто Очирова, 8	1	136	7 830
I квартал 2019	СТРОЙИНВЕСТ	Дом по ул. Эвтя	1	108	5 723
I квартал 2019	СТРОЙИНВЕСТ	Дом по ул. Ипподромная	1	48	2 520
I квартал 2019	СК Кристалл-Строй	Дом по ул. Ленина, 321	1	40	1 650
I квартал 2019	СК Кристалл-Строй	Новый мир	1	33	910
II квартал 2019	СК Бетонинвест	Дом по мкр. 9	1	152	5 605
III квартал 2019	СК Строй-Инвест	Багшин Гер	2	90	5 260
IV квартал 2019	СК Кристалл-Строй	Ойрат	1	36	1 192
Общий итог			9	643	30 690

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	<i>дом по ул. Номто Очирова, 8</i>	Элиста	СК Атлас	1	136	7 830
2	<i>По ул. Г.О. Рокчинского</i>	Элиста	СК Атлас	1	60	3 234
3	<i>Дом по ул. Г.О. Рокчинского</i>	Элиста	СК Атлас	1	60	3 234
4	<i>Дом по ул. Эвтя</i>	Элиста	СТРОЙИНВЕСТ	1	108	5 723
5	<i>Дом по мкр. 9</i>	Элиста	СК Бетонинвест	1	152	5 605
6	<i>Багшин Гер</i>	Элиста	СК Строй-Инвест	2	90	5 260
7	<i>Ойрат</i>	Элиста	СК Кристалл-Строй	2	120	3 071
8	<i>Дом по ул. Ипподромная</i>	Элиста	СТРОЙИНВЕСТ	1	48	2 520
9	<i>Дом по ул. Ленина, 321</i>	Элиста	СК Кристалл-Строй	1	40	1 650
10	<i>Дом по ул. им. братьев Алехиных</i>	Элиста	СК Кристалл-Строй	1	66	1 500
11	<i>Новый мир</i>	Элиста	СК Кристалл-Строй	1	33	910
Общий итог				13	913	40 537

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Дом по ул. им. братьев Алехиных</i>	Элиста	СК Кристалл-Строй	22,7
2	<i>Ойрат</i>	Элиста	СК Кристалл-Строй	25,6
3	<i>Новый мир</i>	Элиста	СК Кристалл-Строй	27,6
4	<i>Дом по мкр. 9</i>	Элиста	СК Бетонинвест	36,9
5	<i>Дом по ул. Ленина, 321</i>	Элиста	СК Кристалл-Строй	41,3
6	<i>Дом по ул. Ипподромная</i>	Элиста	СТРОЙИНВЕСТ	52,5
7	<i>Дом по ул. Эвтя</i>	Элиста	СТРОЙИНВЕСТ	53,0
8	<i>Дом по ул. Г.О. Рокчинского</i>	Элиста	СК Атлас	53,9
9	<i>По ул. Г.О. Рокчинского</i>	Элиста	СК Атлас	53,9
10	<i>дом по ул. Номто Очирова, 8</i>	Элиста	СК Атлас	57,6
11	<i>Багшин Гер</i>	Элиста	СК Строй-Инвест	58,4
Общий итог				44,4