

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Тульская область

июнь 2019

Текущий объем строительства, м²
на июнь 2019

977 984

+3,4% к июню 2018

Среднемесячный ввод жилья застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

27 158

-22,3% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за апрель 2019

Банк России

182

-41,7% к апрелю 2018

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на июнь 2019

53,5

Средняя цена за 1 м², ₽
на июнь 2019

43 736

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

48,5%

-3,3 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %
за апрель 2019

Банк России

10,30

+0,77 п.п. к апрелю 2018

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Тульской области.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Тульской области.....	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Тульской области по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Тульской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию.....	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Тульской области по этажности строящихся домов	13
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Тульской области по материалам стен строящихся домов	18
7. ТОП застройщиков Тульской области по объемам строительства	22
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Тульской области	24
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Тульской области.....	25
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Тульской области.....	29
11. Ипотечное кредитование для жителей Тульской области (официальная статистика Банка России).....	31
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Тульской области	31
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Тульской области	35
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Тульской области	43
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Тульской области	48
12. Реальные доходы жителей Тульской области (официальная статистика Росстата)	55
13. Государственная регистрация ДДУ и прав на объекты долевого строительства в Тульской области (официальная статистика Росреестра)	56
13.1. Государственная регистрация ДДУ в Тульской области	56
13.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в Тульской области	62
13.3. Государственная регистрация прав на машино-места в Тульской области	65
14. Ввод жилья в Тульской области (официальная статистика Росстата)	67
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Тульской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2019 г.	78
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Тульской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	80
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Тульской области, по средней площади жилых единиц	82

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 Тульской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Тульской области на июнь 2019 года выявлено **147 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 **18 294 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **977 984 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	138	93,9%	18 123	99,1%	965 058	98,7%
блокированный дом	8	5,4%	64	0,3%	7 168	0,7%
дом с апартаментами	1	0,7%	107	0,6%	5 758	0,6%
Общий итог	147	100%	18 294	100%	977 984	100%

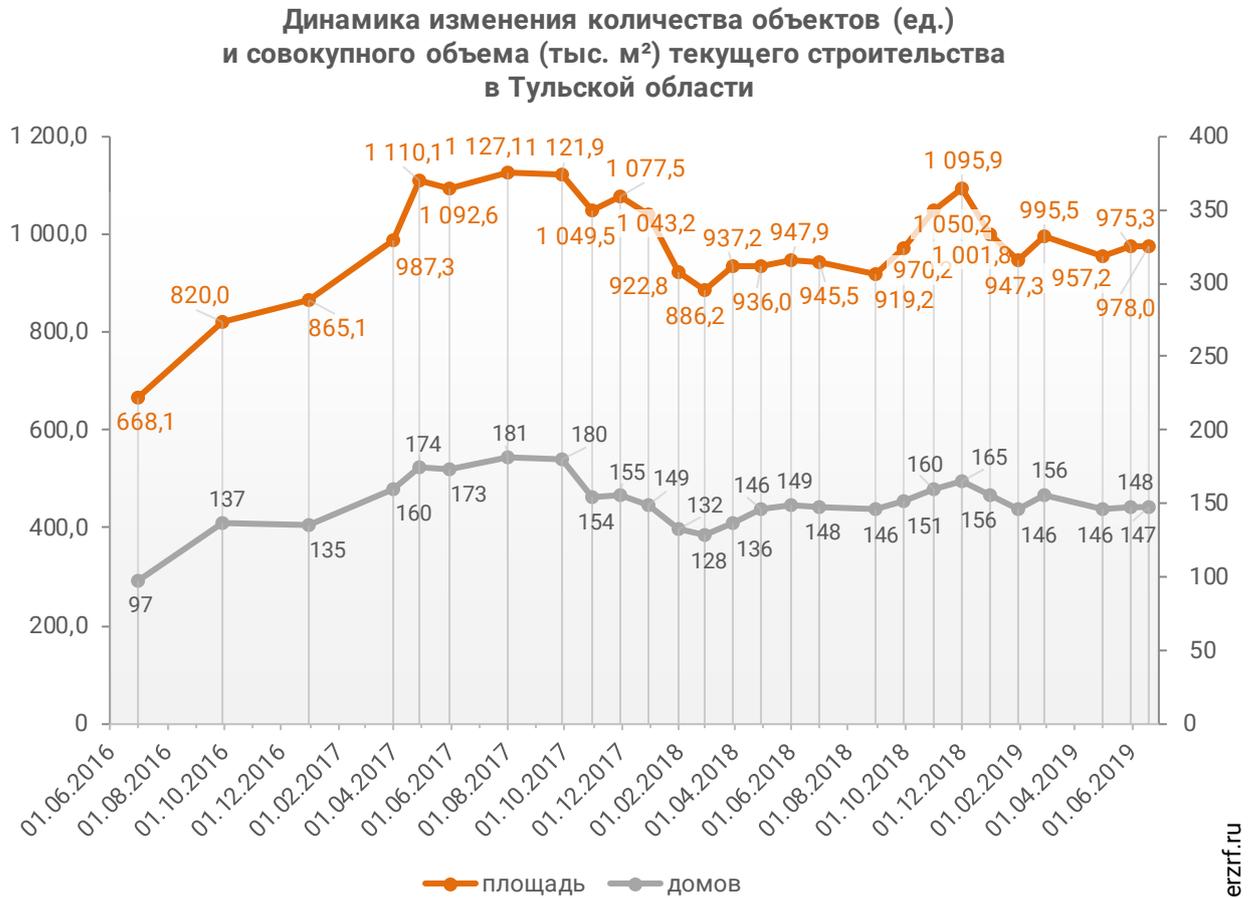
Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 99,1% строящихся жилых единиц.

На блокированные дома приходится 0,3% строящихся жилых единиц.

Доля домов с апартаментами составляет 0,6% строящихся жилых единиц.

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

График 1



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Тульской области

Застройщики жилья в Тульской области осуществляют строительство в 7 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Тула	69	46,9%	10 554	57,7%	591 646	60,5%
Ленинский	52	35,4%	4 535	24,8%	207 676	21,2%
Петровский	18	12,2%	2 160	11,8%	95 907	9,8%
Мыза	8	5,4%	696	3,8%	25 648	2,6%
Медвенское	12	8,2%	470	2,6%	22 694	2,3%
Ильинка	5	3,4%	407	2,2%	22 271	2,3%
Рассвет	3	2,0%	417	2,3%	20 704	2,1%
Глухие Поляны	2	1,4%	189	1,0%	11 260	1,2%
Харино	3	2,0%	153	0,8%	6 569	0,7%
Рождественский	1	0,7%	43	0,2%	2 623	0,3%
Новомосковский	16	10,9%	1 623	8,9%	97 332	10,0%
Новомосковск	16	10,9%	1 623	8,9%	97 332	10,0%
Ильинское	5	3,4%	1 362	7,4%	70 886	7,2%
Узловский	2	1,4%	106	0,6%	5 014	0,5%
Узловая	2	1,4%	106	0,6%	5 014	0,5%
Щекинский	2	1,4%	42	0,2%	2 862	0,3%
Первомайский	2	1,4%	42	0,2%	2 862	0,3%
Донской	1	0,7%	72	0,4%	2 568	0,3%
	147	100%	18 294	100%	977 984	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Тулу (60,5% совокупной площади жилых единиц).

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

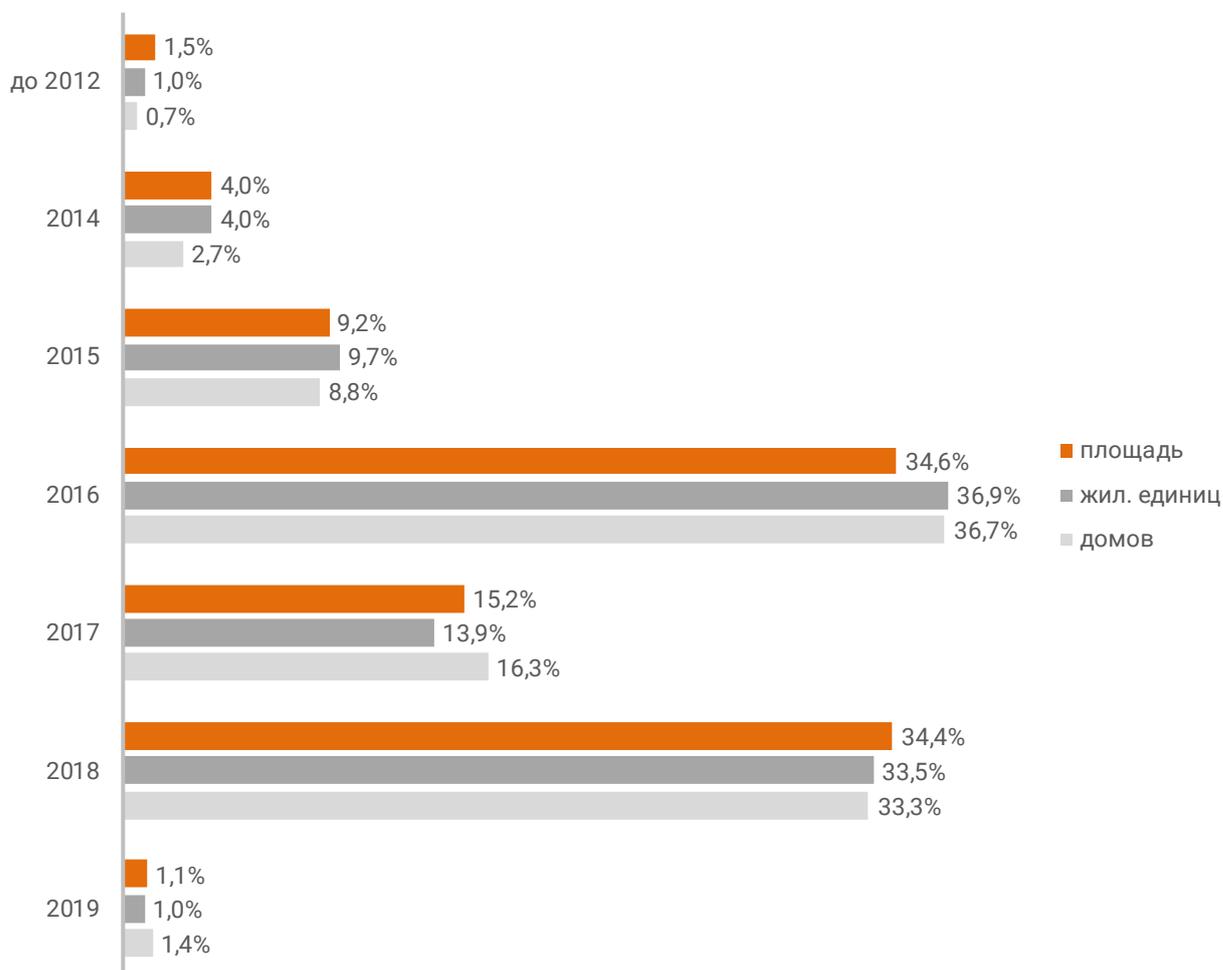
Застройщики жилья в Тульской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с января 2008 г. по февраль 2019 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2012	1	0,7%	185	1,0%	14 533	1,5%
2014	4	2,7%	734	4,0%	39 126	4,0%
2015	13	8,8%	1 773	9,7%	90 244	9,2%
2016	54	36,7%	6 742	36,9%	338 220	34,6%
2017	24	16,3%	2 547	13,9%	149 107	15,2%
2018	49	33,3%	6 134	33,5%	336 166	34,4%
2019	2	1,4%	179	1,0%	10 588	1,1%
Общий итог	147	100%	18 294	100%	977 984	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Тульской области 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. (34,6% по площади жилых единиц).

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

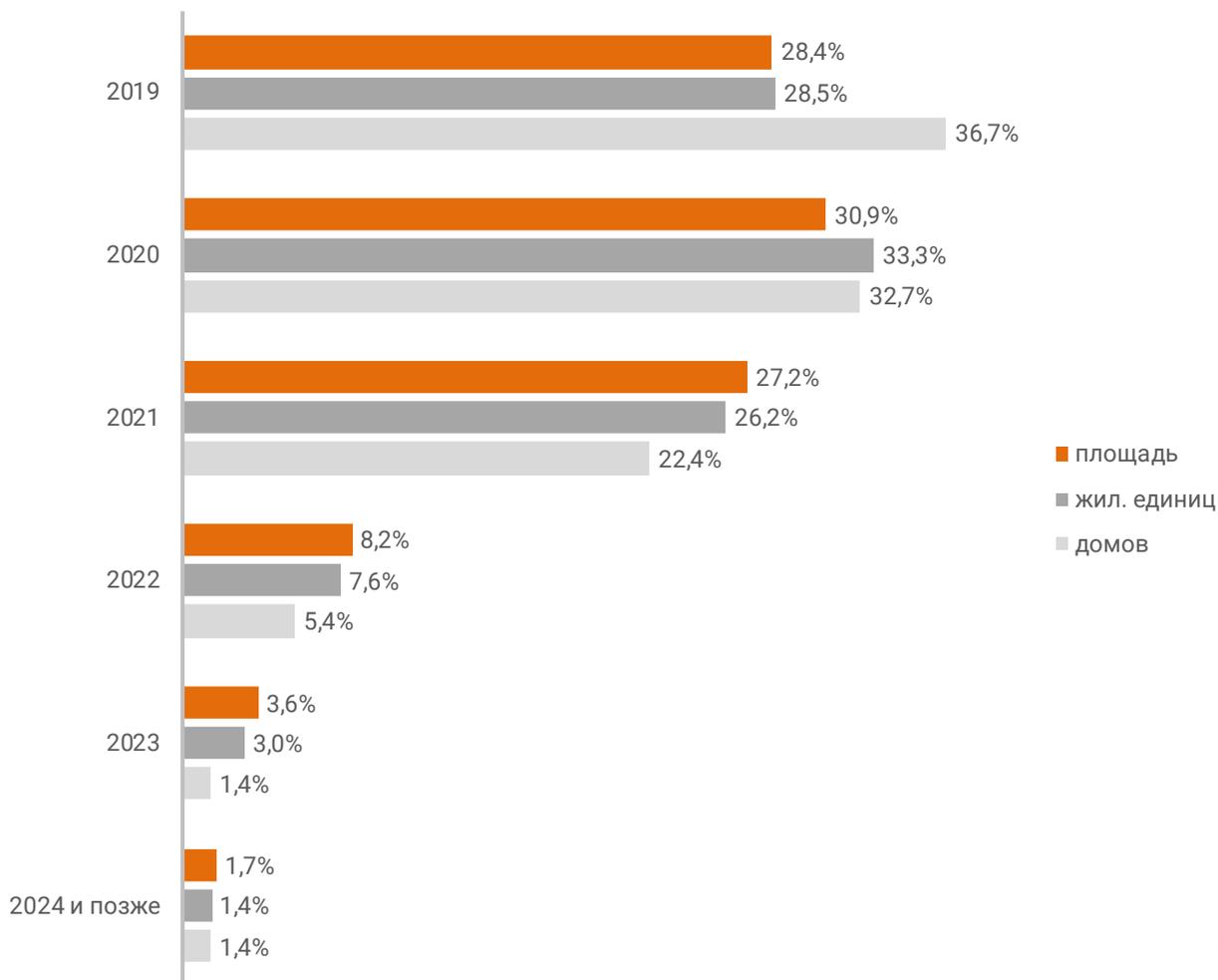
В Тульской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2019	54	36,7%	5 217	28,5%	277 766	28,4%
2020	48	32,7%	6 086	33,3%	302 685	30,9%
2021	33	22,4%	4 787	26,2%	265 904	27,2%
2022	8	5,4%	1 392	7,6%	79 840	8,2%
2023	2	1,4%	554	3,0%	35 526	3,6%
2024 и позже	2	1,4%	258	1,4%	16 263	1,7%
Общий итог	147	100%	18 294	100%	977 984	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Тульской области по
планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2019 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 277 766 м² жилья (Приложение 1). Без учета планируемого ввода апартаментов – 272 008 м².

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	277 766	2015	5 591 2,0%
		2016	25 620 9,2%
		2017	31 367 11,3%
		2018	46 539 16,8%
		2019	16 144 5,8%
2020	302 685	2017	33 395 11,0%
		2018	18 576 6,1%
		2019	4 935 1,6%
2021	265 904	2018	3 845 1,4%
		2019	34 801 13,1%
2022	79 840	2018	11 369 14,2%
Общий итог	977 984		232 182 23,7%

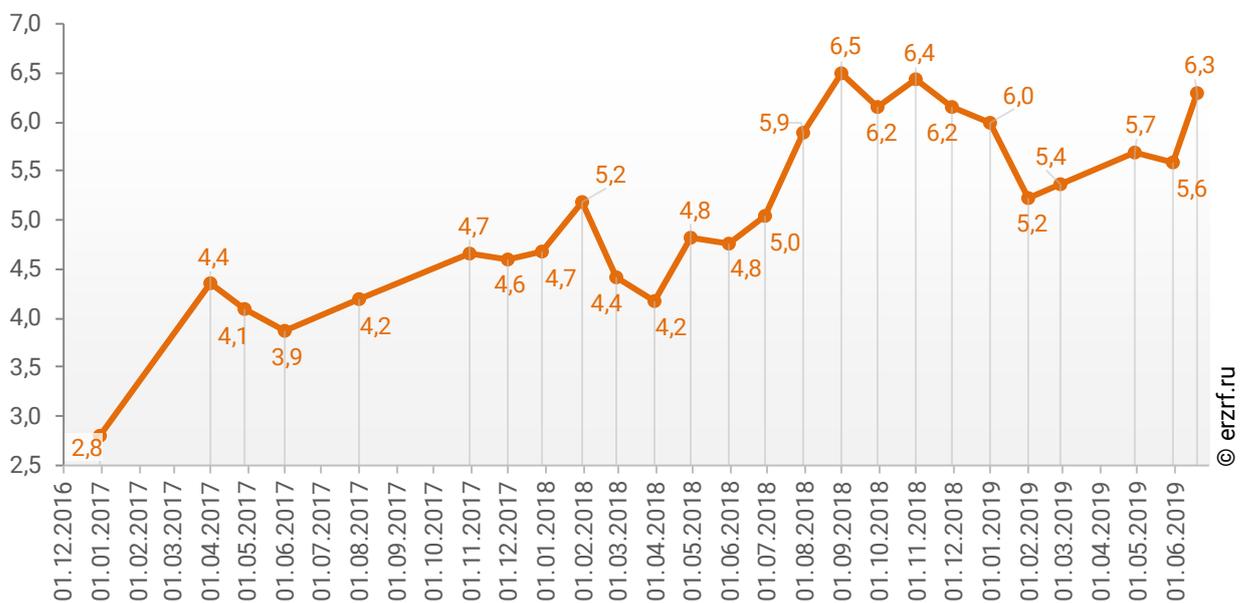
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2018 на 2019 год (46 539 м²), что составляет 16,8% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Тульской области в 2019 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Тульской области по состоянию на июнь 2019 года составляет 6,3 месяца.

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

График 2

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



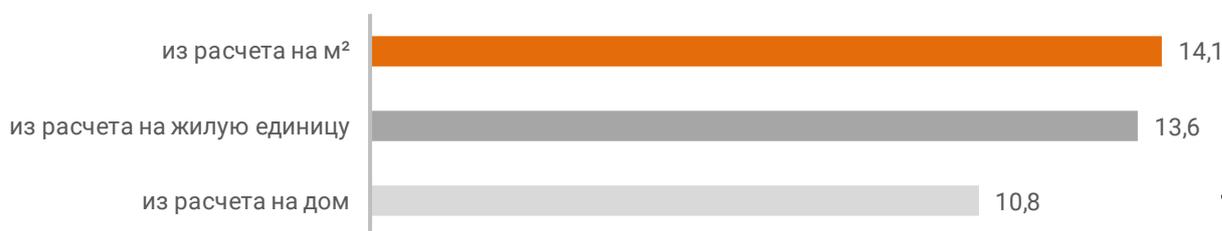
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Тульской области по этажности строящихся домов

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

- 10,8 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 13,6 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 14,1 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Тульской области

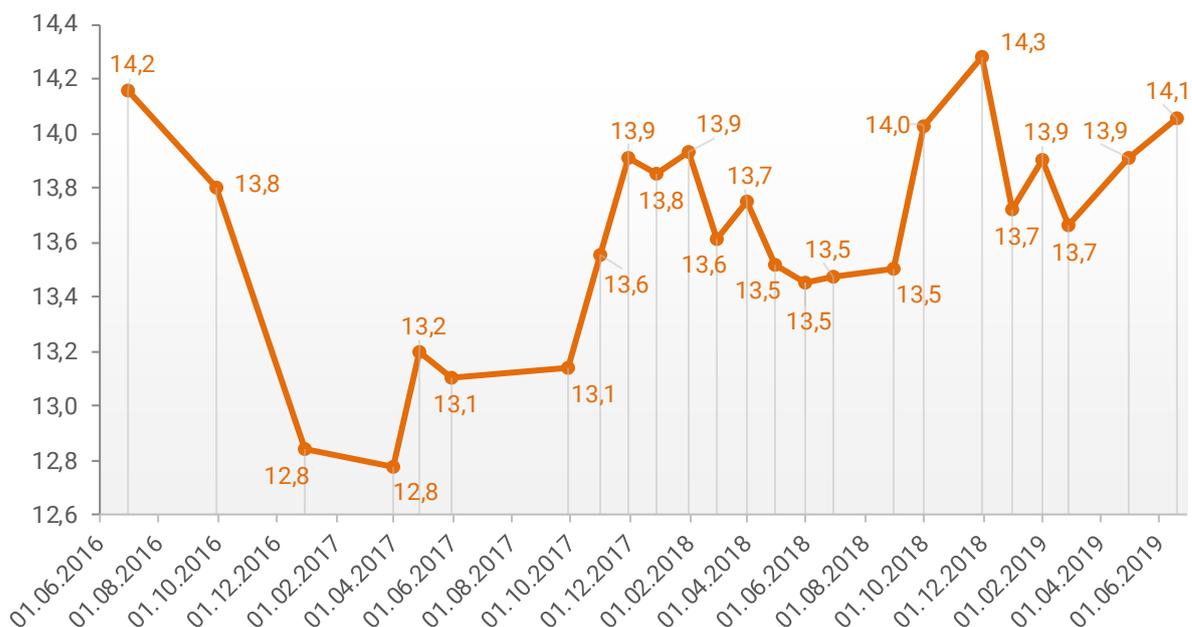


© erzrf.ru

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

График 3

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



© erzrf.ru

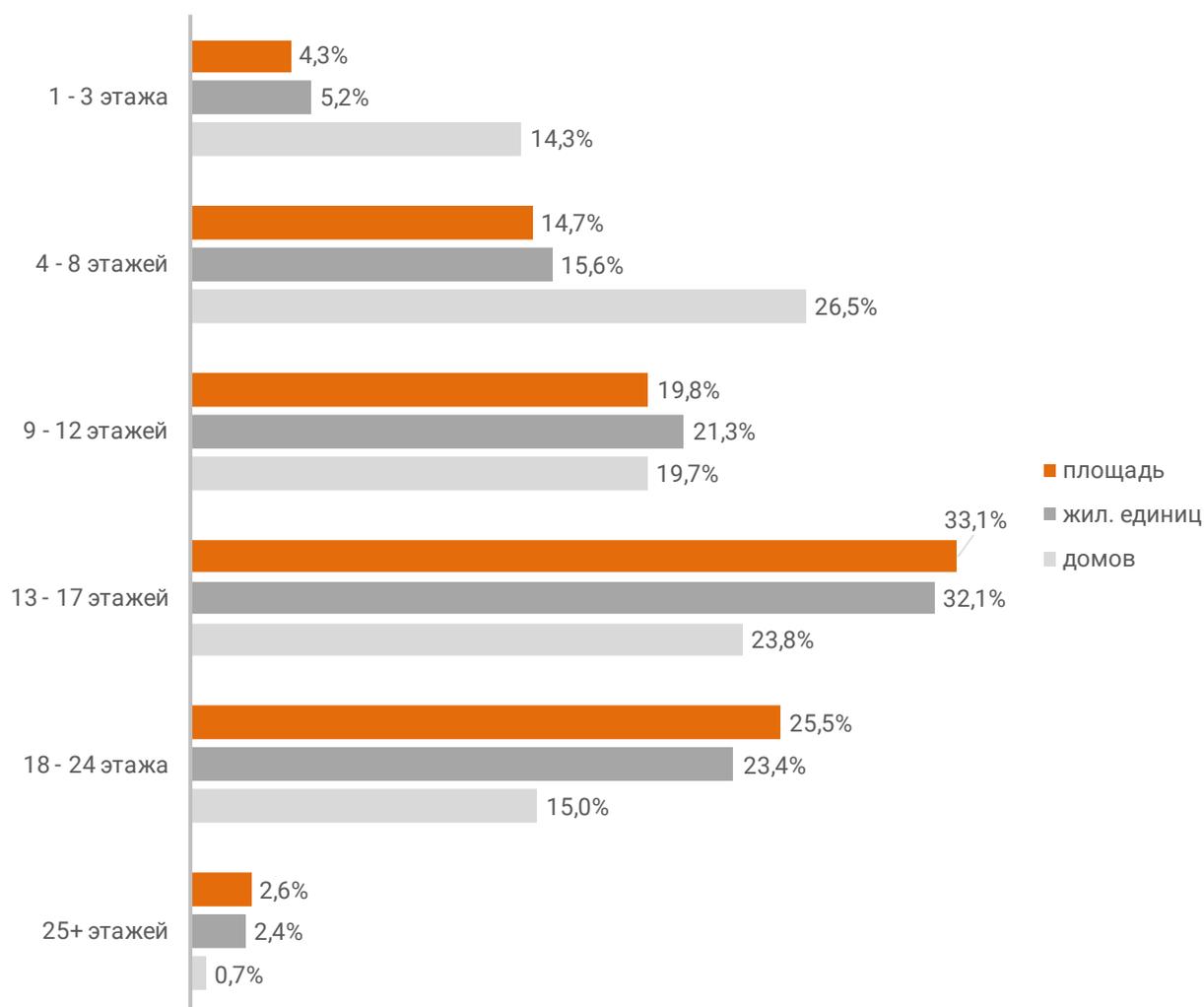
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	21	14,3%	955	5,2%	42 247	4,3%
4 - 8 этажей	39	26,5%	2 858	15,6%	144 181	14,7%
9 - 12 этажей	29	19,7%	3 892	21,3%	193 263	19,8%
13 - 17 этажей	35	23,8%	5 869	32,1%	323 681	33,1%
18 - 24 этажа	22	15,0%	4 288	23,4%	249 011	25,5%
25+ этажей	1	0,7%	432	2,4%	25 601	2,6%
Общий итог	147	100%	18 294	100%	977 984	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Тульской области по этажности

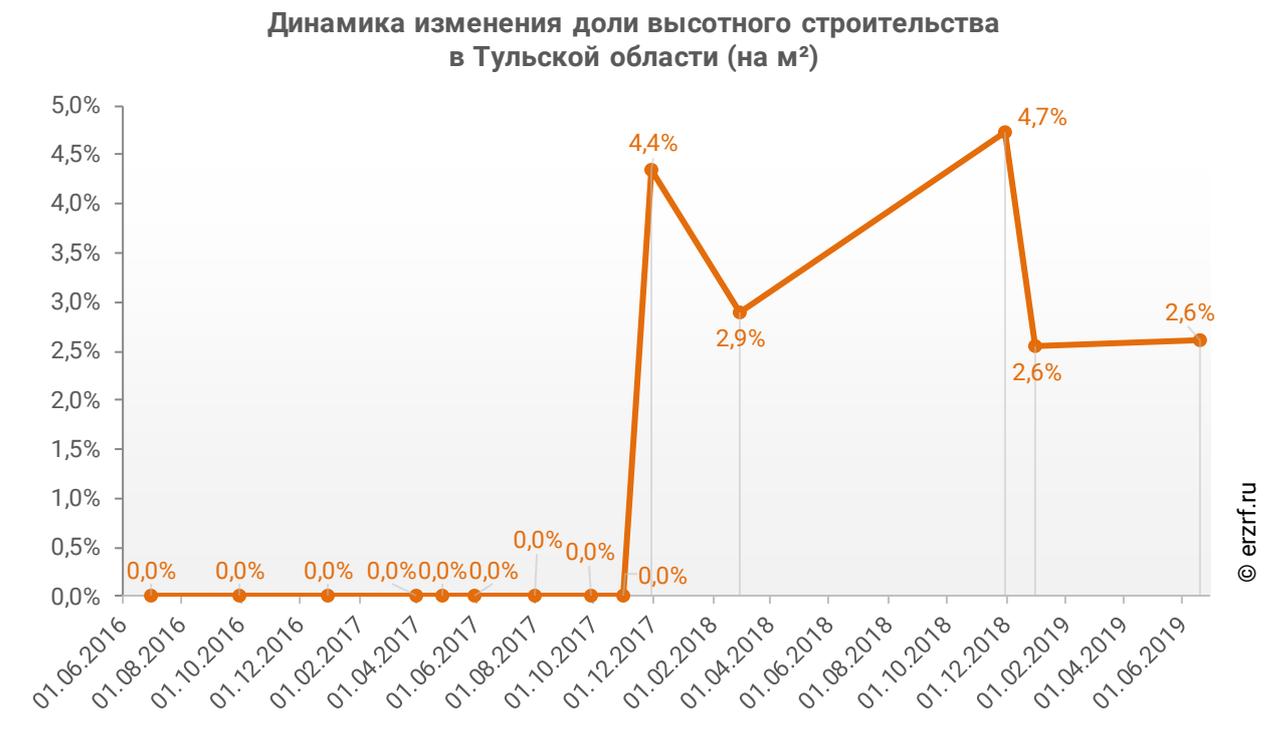


Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 13 - 17 этажей – 33,1% от всей площади строящегося жилья.

Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Тульской области составляет 2,6%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 21,8%.

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

График 4



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

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	26	<i>Современник</i>	многоквартирный дом	Smart-квартал Современник
2	24	<i>ГК Ин-Групп</i>	многоквартирный дом	мкр Левобережный
		<i>ГК Ин-Групп</i>	многоквартирный дом	1-й Юго-Восточный
3	20	<i>ГК Капитал</i>	многоквартирный дом	СМАРТ квартал на Сурикова
		<i>Тула-Сити</i>	многоквартирный дом	Космос
4	19	<i>ГК Капитал</i>	многоквартирный дом	СМАРТ квартал на Октябрьской
		<i>ГК Стройкомплект</i>	многоквартирный дом	Зеленстрой-2
5	18	<i>Компания Витэсс</i>	многоквартирный дом	Солнечный
		<i>СОЛИДАРНОСТЬ</i>	многоквартирный дом	Щегловка-СМАРТ

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Тульской области является многоквартирный дом в ЖК «Smart-квартал Современник», застройщик «Современник». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

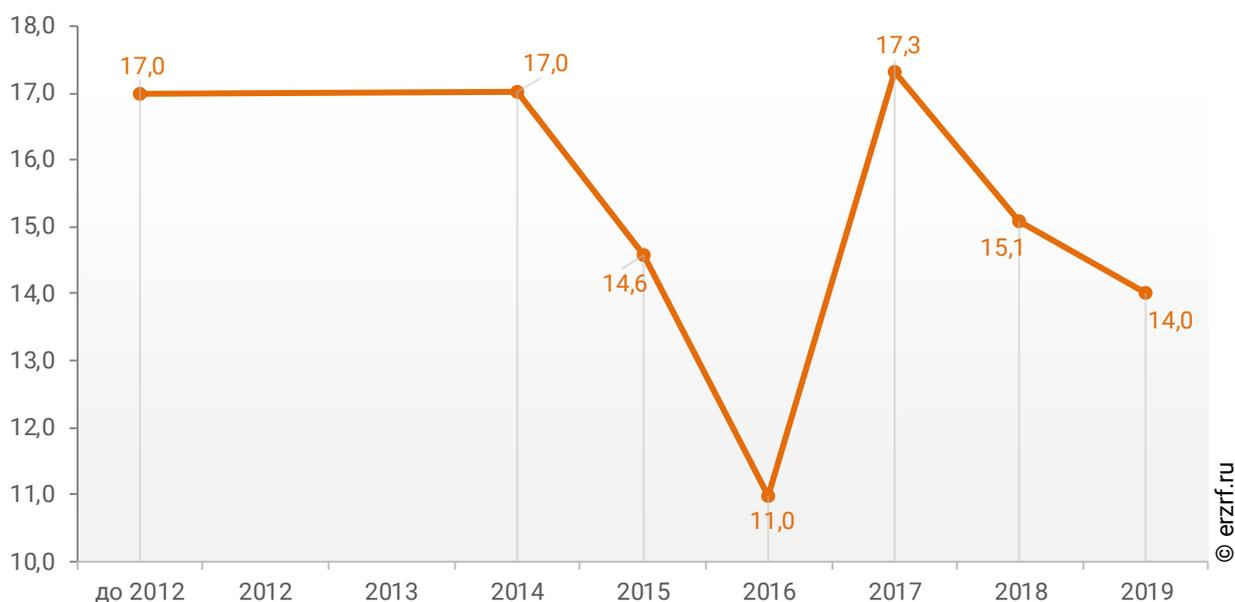
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	25 601	<i>Современник</i>	многоквартирный дом	Smart-квартал Современник
2	22 753	<i>ГК Капитал</i>	многоквартирный дом	СМАРТ квартал на Октябрьской
3	19 235	<i>ГК Стройкомплект</i>	многоквартирный дом	Зеленстрой-2
4	17 689	<i>ГК Владар</i>	многоквартирный дом	Московский
5	16 147	<i>ГК Ин-Групп</i>	многоквартирный дом	мкр Левобережный

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

График 5

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



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

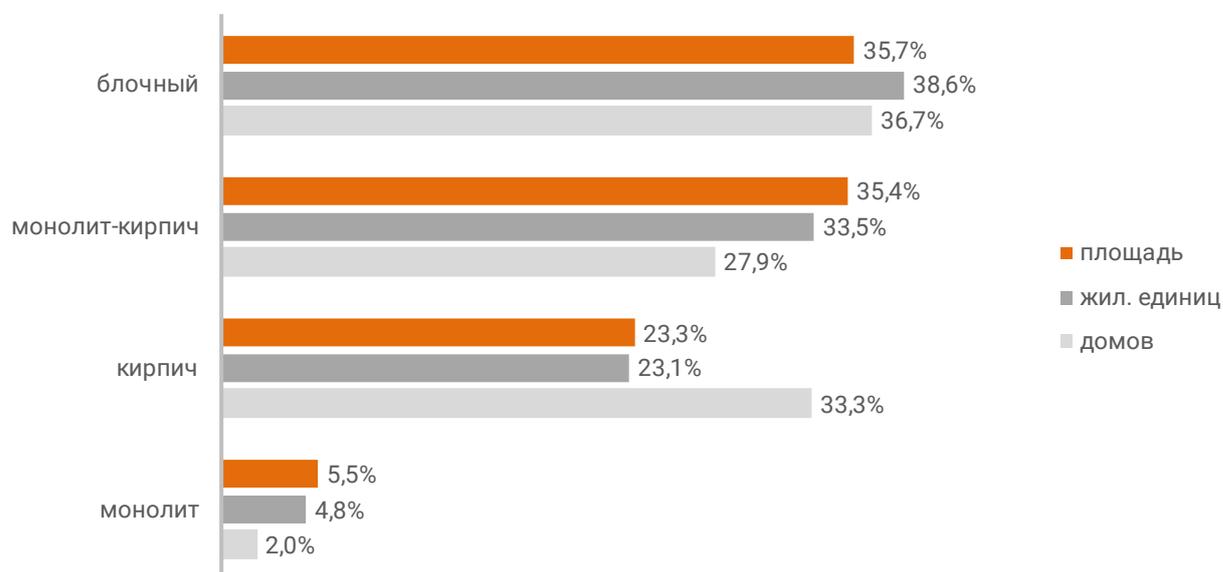
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
блочный	54	36,7%	7 056	38,6%	349 411	35,7%
монолит-кирпич	41	27,9%	6 130	33,5%	346 169	35,4%
кирпич	49	33,3%	4 223	23,1%	228 299	23,3%
монолит	3	2,0%	885	4,8%	54 105	5,5%
Общий итог	147	100%	18 294	100%	977 984	100%

Гистограмма 5

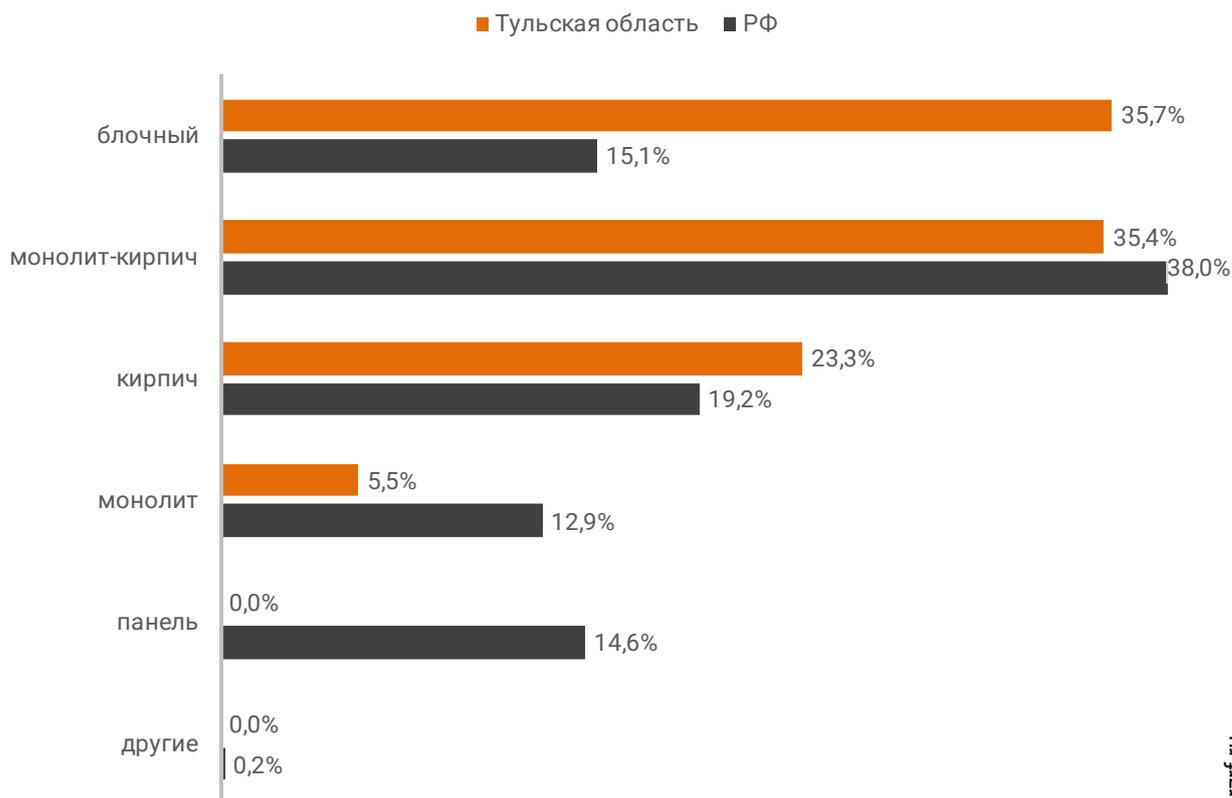
Распределение жилых новостроек Тульской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Тульской области является блочный. Из него возводится 35,7% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля блочного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 15,1% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

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



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

График 6



Среди строящегося жилья Тульской области у 49,0% материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016.

Наибольший объем жилищного строительства приходится на объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 91,1% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

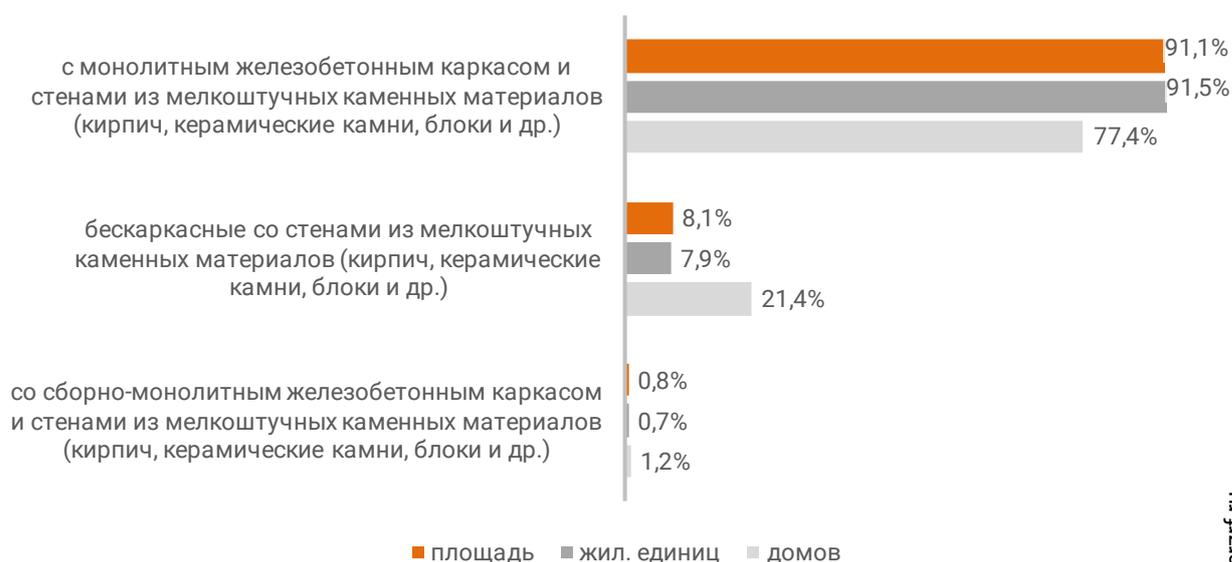
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 10, Гистограмма 7).

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.)	65	77,4%	7 742	91,5%	436 794	91,1%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	18	21,4%	667	7,9%	38 994	8,1%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	1	1,2%	56	0,7%	3 811	0,8%
Общий итог	84	100%	8 465	100%	479 599	100%

Гистограмма 7

Распределение жилых новостроек Тульской области по материалам стен (по утвержденной форме ПД)



7. ТОП застройщиков Тульской области по объемам строительства

По состоянию на июнь 2019 года строительство жилья в Тульской области осуществляют 39 застройщиков (брендов), которые представлены 48 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Тульской области на июнь 2019 года представлен в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	ГК Капитал	12	8,2%	2 320	12,7%	138 299	14,1%
2	ГК Ин-Групп	9	6,1%	2 319	12,7%	120 182	12,3%
3	ГСК Стройальянс	18	12,2%	2 160	11,8%	95 907	9,8%
4	ГК Стройкомплект	6	4,1%	1 499	8,2%	84 924	8,7%
5	СК Внешстрой	9	6,1%	1 322	7,2%	63 096	6,5%
6	ГК Владар	7	4,8%	968	5,3%	51 790	5,3%
7	Компания Витэсс	6	4,1%	693	3,8%	41 652	4,3%
8	ДК Имена	7	4,8%	714	3,9%	40 442	4,1%
9	ИСК Новомосковский Строитель	3	2,0%	573	3,1%	37 090	3,8%
10	ДК Новый город	2	1,4%	605	3,3%	28 300	2,9%
11	МГ-Финанс	8	5,4%	696	3,8%	25 648	2,6%
12	Современник	1	0,7%	432	2,4%	25 601	2,6%
13	АВРОРА Гринн	12	8,2%	470	2,6%	22 694	2,3%
14	ГК ОСТ	5	3,4%	407	2,2%	22 271	2,3%
15	СОЛИДАРНОСТЬ	2	1,4%	268	1,5%	16 972	1,7%
16	ПРИК	2	1,4%	286	1,6%	13 680	1,4%
17	Тула-Сити	1	0,7%	209	1,1%	12 811	1,3%
18	СК ИнвестСтрой	4	2,7%	246	1,3%	12 704	1,3%
19	ПГ ИСК	1	0,7%	200	1,1%	11 087	1,1%
20	ГК Спецмонтаж Инвест	2	1,4%	160	0,9%	10 947	1,1%
21	ГК АЙСБЕРГ	1	0,7%	140	0,8%	7 770	0,8%
22	Вертикаль	1	0,7%	94	0,5%	7 530	0,8%
23	ВЕРТИКАЛЬ-Парк	1	0,7%	164	0,9%	7 409	0,8%
24	ХСЦ ТЗСМ	2	1,4%	125	0,7%	7 179	0,7%
25	КАПИТАЛСТРОЙИНВЕСТ	8	5,4%	64	0,3%	7 168	0,7%
26	НЭСК	1	0,7%	90	0,5%	7 083	0,7%
27	БМ	1	0,7%	140	0,8%	6 610	0,7%
28	Беллона	3	2,0%	153	0,8%	6 569	0,7%
29	СТРОЙРИЭЛТ	1	0,7%	137	0,7%	6 324	0,6%
30	Энергоальянс	1	0,7%	107	0,6%	5 758	0,6%
31	СК Совдел-Строй	1	0,7%	72	0,4%	5 625	0,6%
32	Элит	1	0,7%	96	0,5%	5 591	0,6%
33	ГК Стратегия	1	0,7%	88	0,5%	4 807	0,5%

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
34	<i>ГК Альтаир</i>	1	0,7%	52	0,3%	3 781	0,4%
35	<i>ГК СтройКомфорт</i>	1	0,7%	39	0,2%	3 067	0,3%
36	<i>Компания Регион Риэлт</i>	2	1,4%	42	0,2%	2 862	0,3%
37	<i>Баал Логистика</i>	1	0,7%	43	0,2%	2 623	0,3%
38	<i>ГК Сфера безопасности</i>	1	0,7%	72	0,4%	2 568	0,3%
39	<i>ТВОЙ ДОМ</i>	1	0,7%	29	0,2%	1 563	0,2%
Общий итог		147	100%	18 294	100%	977 984	100%

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

Таблица 12

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м ²	м ²	
					месяцев	
1	★ 4,5	<i>ГК Капитал</i>	138 299	0	0,0%	-
2	★ 2,5	<i>ГК Ин-Групп</i>	120 182	93 624	77,9%	21,7
3	★ 4,5	<i>ГСК Стройальянс</i>	95 907	7 512	7,8%	0,5
4	★ 5,0	<i>ГК Стройкомплект</i>	84 924	0	0,0%	-
5	★ 0,5	<i>СК Внешстрой</i>	63 096	19 468	30,9%	10,2
6	★ 5,0	<i>ГК Владар</i>	51 790	0	0,0%	-
7	★ 5,0	<i>Компания Витэсс</i>	41 652	0	0,0%	-
8	н/р	<i>ДК Имена</i>	40 442	0	0,0%	-
9	★ 5,0	<i>ИСК Новомосковский Строитель</i>	37 090	0	0,0%	-
10	★ 1,0	<i>ДК Новый город</i>	28 300	28 300	100%	33,0
11	★ 1,0	<i>МГ-Финанс</i>	25 648	18 576	72,4%	10,9
12	н/р	<i>Современник</i>	25 601	0	0,0%	-
13	★ 2,0	<i>АВРОРА Гринн</i>	22 694	6 002	26,4%	3,2
14	н/р	<i>ГК ОСТ</i>	22 271	0	0,0%	-
15	н/р	<i>СОЛИДАРНОСТЬ</i>	16 972	0	0,0%	-
16	★ 1,5	<i>ПРИК</i>	13 680	13 680	100%	15,0
17	н/р	<i>Тула-Сити</i>	12 811	0	0,0%	-
18	★ 1,0	<i>СК ИнвестСтрой</i>	12 704	10 197	80,3%	18,3
19	★ 0,5	<i>ПГ ИСК</i>	11 087	11 087	100%	36,0

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

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м ²	м ²	
						месяцев
20	★ 0,5	ГК Спецмонтаж Инвест	10 947	10 947	100%	36,0
21	н/р	ГК АЙСБЕРГ	7 770	0	0,0%	-
22	н/р	Вертикаль	7 530	0	0,0%	-
23	н/р	ВЕРТИКАЛЬ-Парк	7 409	0	0,0%	-
24	н/р	ХСЦ ТЗСМ	7 179	0	0,0%	-
25	н/р	КАПИТАЛСТРОЙИНВЕСТ	7 168	0	0,0%	-
26	★ 4,0	НЭСК	7 083	0	0,0%	-
27	н/р	БМ	6 610	0	0,0%	-
28	н/р	Беллона	6 569	0	0,0%	-
29	н/р	СТРОЙРИЭЛТ	6 324	0	0,0%	-
30	н/р	Энергоальянс	5 758	0	0,0%	-
31	н/р	СК Совдел-Строй	5 625	0	0,0%	-
32	н/р	Элит	5 591	5 591	100%	51,0
33	н/р	ГК Стратегия	4 807	0	0,0%	-
34	★ 4,5	ГК Альтаир	3 781	0	0,0%	-
35	★ 1,0	ГК СтройКомфорт	3 067	3 067	100%	21,0
36	н/р	Компания Регион Риэлт	2 862	0	0,0%	-
37	н/р	Баал Логистика	2 623	0	0,0%	-
38	н/р	ГК Сфера безопасности	2 568	2 568	100%	6,0
39	н/р	ТВОЙ ДОМ	1 563	1 563	100%	12,0
Общий итог			977 984	232 182	23,7%	6,3

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «Элит» и составляет 51,0 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Тульской области

В Тульской области возводится 51 жилой комплекс. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Тульской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Петровский квартал» (поселок Петровский). В этом жилом комплексе застройщик «ГСК Стройальянс» возводит 18 домов, включающих 2 160 жилых единиц, совокупной площадью 95 907 м².

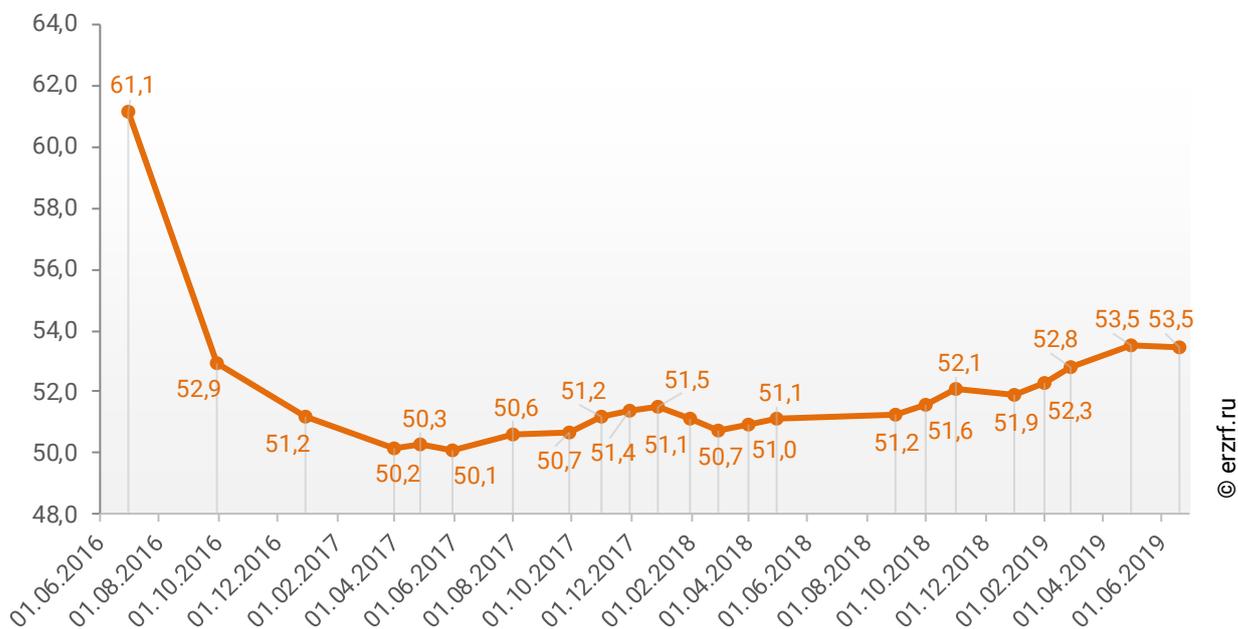
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Тульской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Тульской области, составляет 53,5 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,5 м².

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

График 7

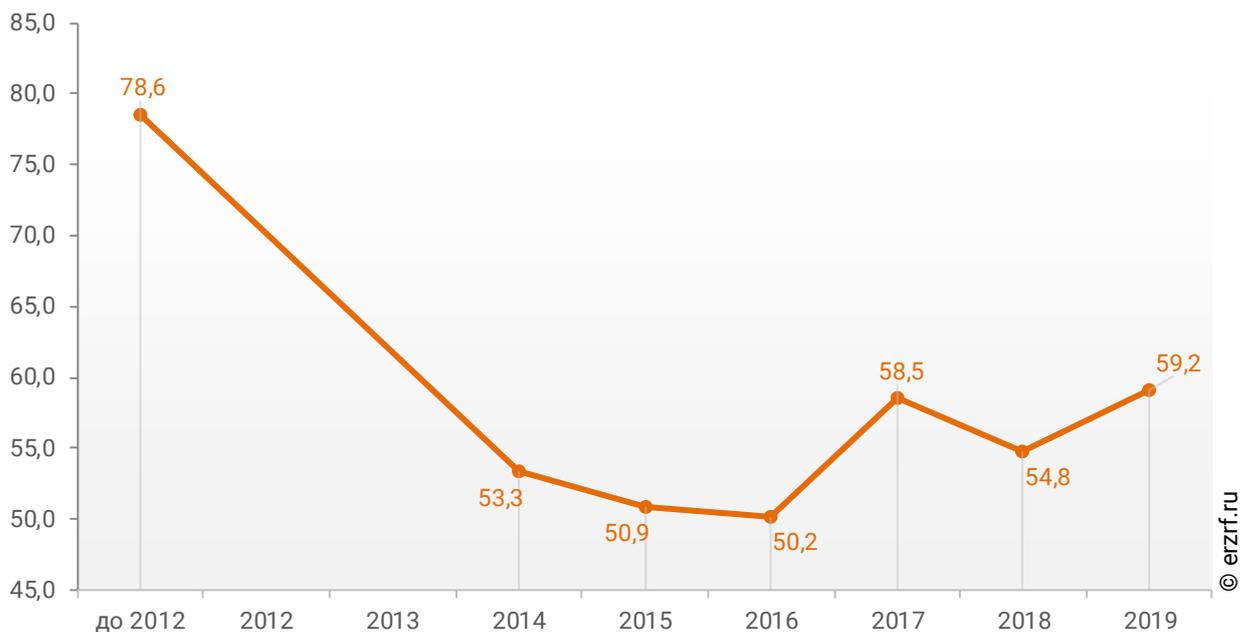
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Тульской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Тульской области, разрешение на строительство которых выдано в 2019 году, составляет 59,2 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Тульской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 8.

График 8

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ГК Сфера безопасности» – 35,7 м². Самая большая – у застройщика «КАПИТАЛСТРОЙИНВЕСТ» – 112,0 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
ГК Сфера безопасности	35,7
МГ-Финанс	36,9
Беллона	42,9
ГСК Стройальянс	44,4
ВЕРТИКАЛЬ-Парк	45,2
СТРОЙРИЭЛТ	46,2
ДК Новый город	46,8
БМ	47,2
СК Внешстрой	47,7
ПРИК	47,8
АВРОРА Гринн	48,3
СК ИнвестСтрой	51,6
ГК Ин-Групп	51,8
ГК Владар	53,5
Энергоальянс	53,8
ТВОЙ ДОМ	53,9
ГК Стратегия	54,6
ГК ОСТ	54,7
ПГ ИСК	55,4
ГК АЙСБЕРГ	55,5
ДК Имена	56,6
ГК Стройкомплект	56,7
ХСЦ ТЗСМ	57,4
Элит	58,2
Современник	59,3
ГК Капитал	59,6
Компания Витэсс	60,1
Баал Логистика	61,0
Тула-Сити	61,3
СОЛИДАРНОСТЬ	63,3
ИСК Новомосковский Строитель	64,7
Компания Регион Риэлт	68,1
ГК Спецмонтаж Инвест	68,4
ГК Альтаир	72,7
СК Совдел-Строй	78,1
ГК СтройКомфорт	78,6
НЭСК	78,7
Вертикаль	80,1
КАПИТАЛСТРОЙИНВЕСТ	112,0
Общий итог	53,5

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Тульской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Дом по ул. Новая» – 35,7 м², застройщик «ГК Сфера безопасности». Наибольшая – в ЖК «Московская Слобода» – 112,0 м², застройщик «КАПИТАЛСТРОЙИНВЕСТ».

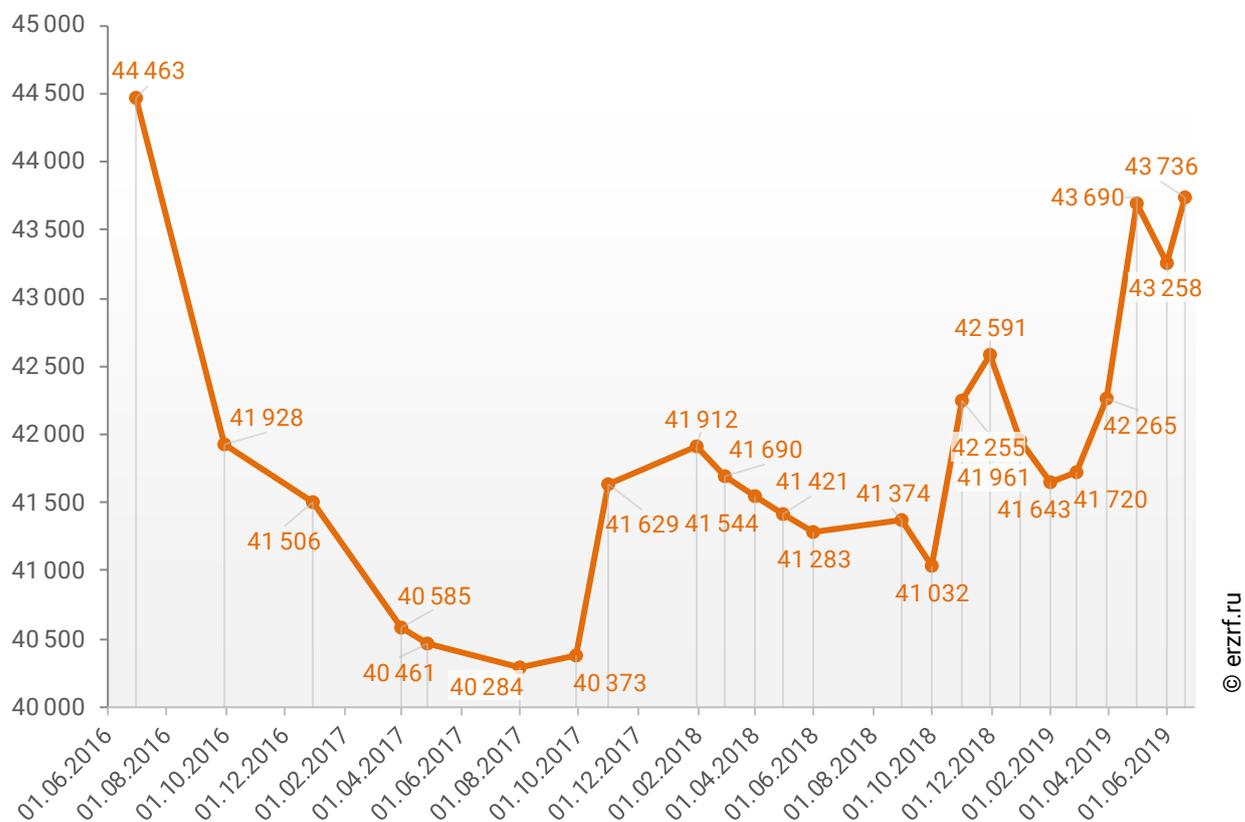
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Тульской области

По состоянию на июнь 2019 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Тульской области составила 43 736 рублей за квадратный метр.

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

График 9

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



© erzrf.ru

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

График 10



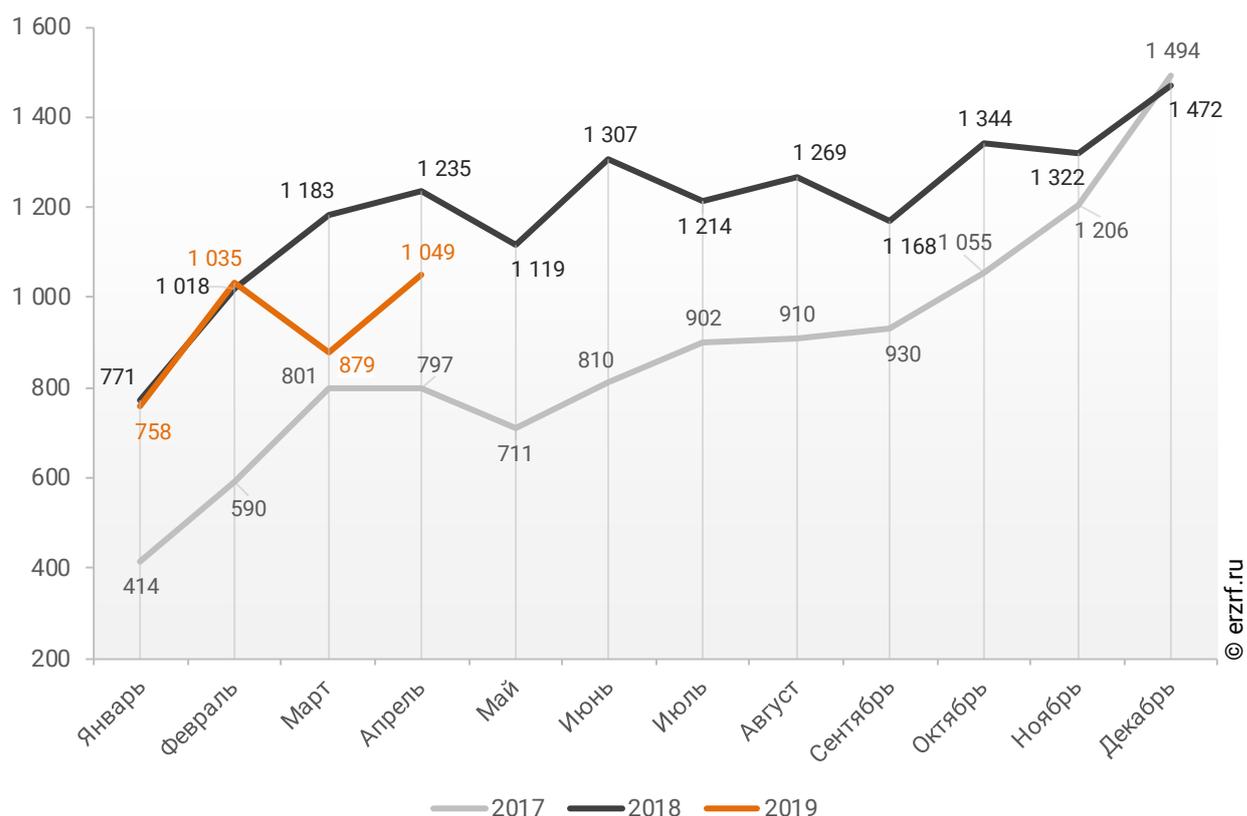
11. Ипотечное кредитование для жителей Тульской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Тульской области

По данным Банка России за 4 месяца 2019 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Тульской области, составило 3 721, что на 11,6% меньше уровня 2018 г. (4 207 ИЖК), и на 43,0% больше уровня, достигнутого в 2017 г. (2 602 ИЖК).

График 11

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг.

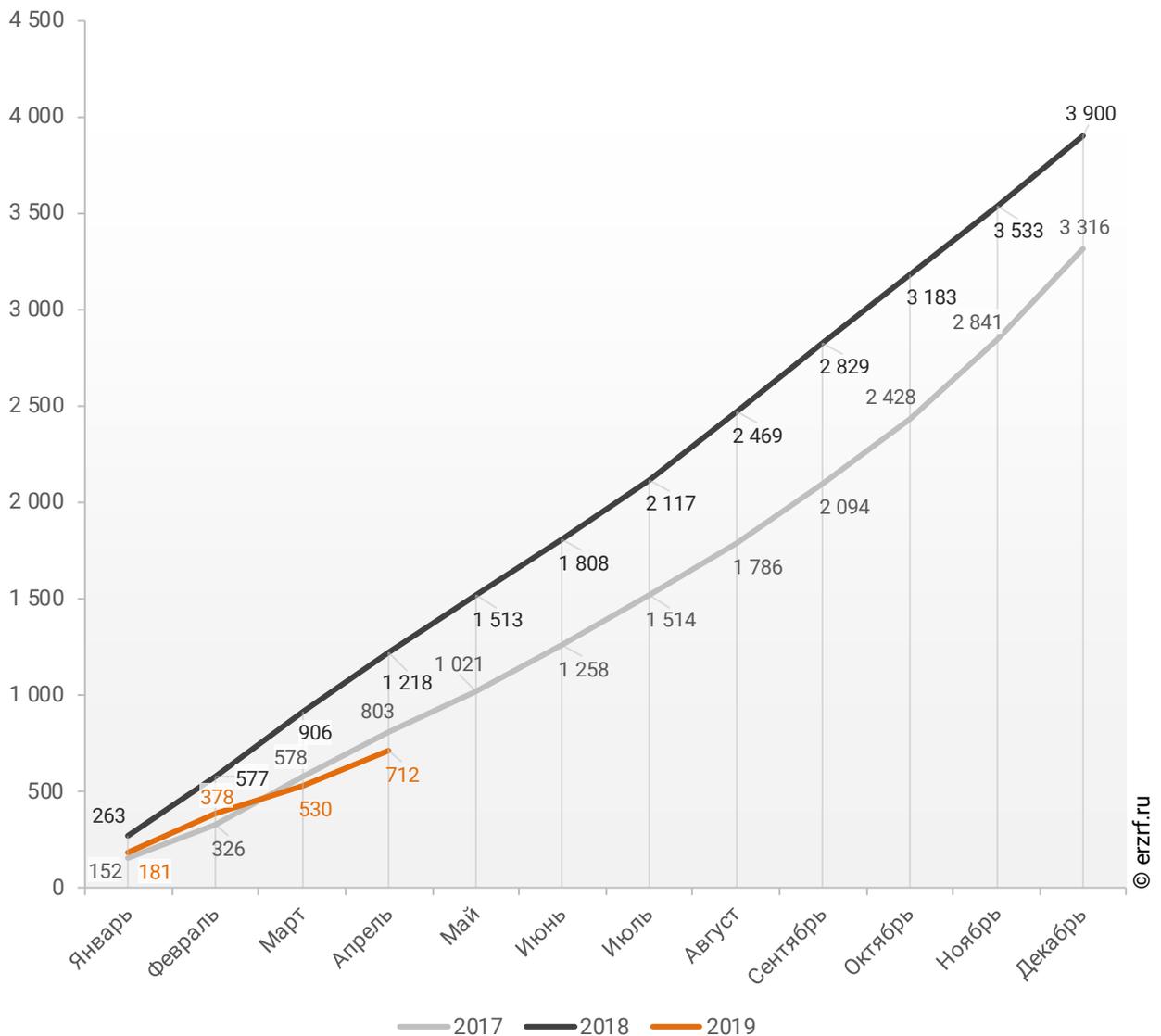


За 4 месяца 2019 г. количество ИЖК, выданных жителям Тульской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 712, что на 41,5% меньше, чем в 2018 г. (1 218 ИЖК), и на 11,3% меньше соответствующего значения 2017 г. (803 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг., приведена на графике 12.

График 12

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг.

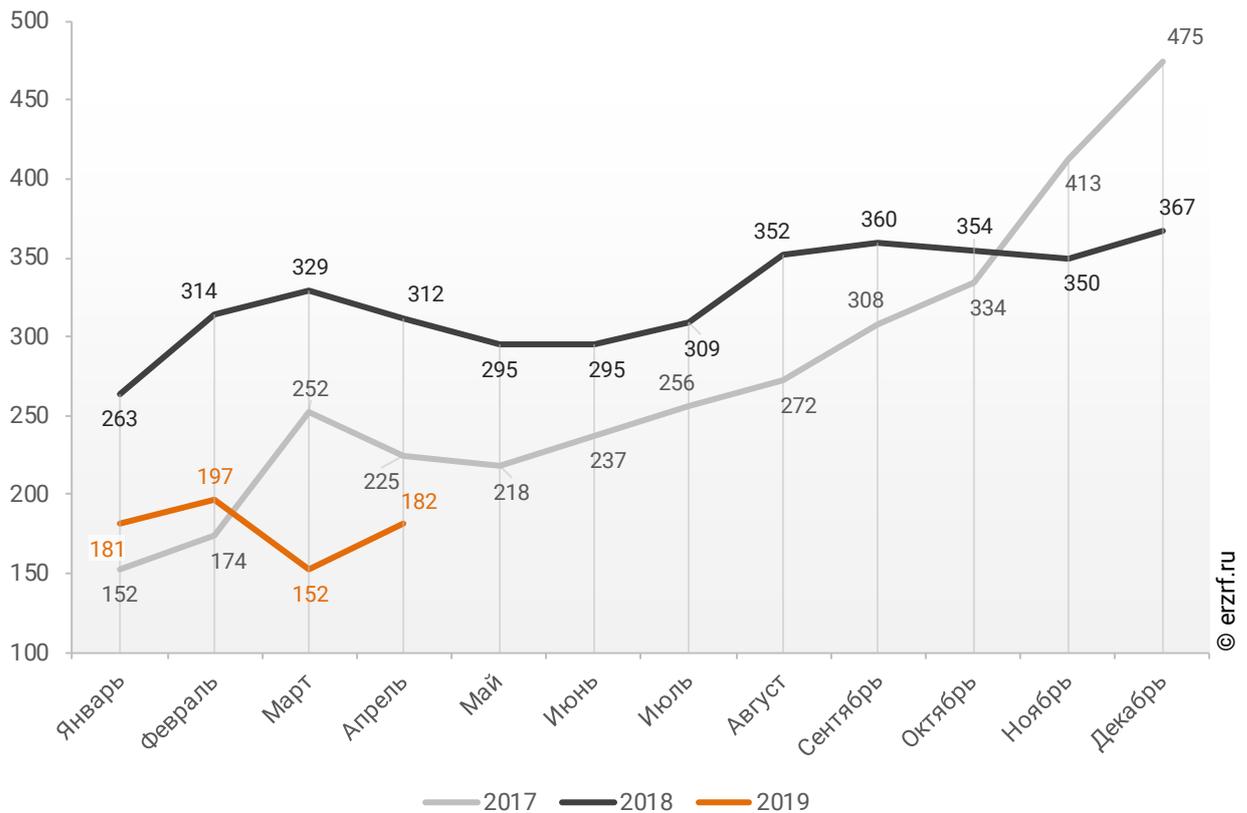


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Тульской области в апреле 2019 года уменьшилось на 41,7% по сравнению с апрелем 2018 года (182 против 312 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг., приведена на графике 13.

График 13

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг.

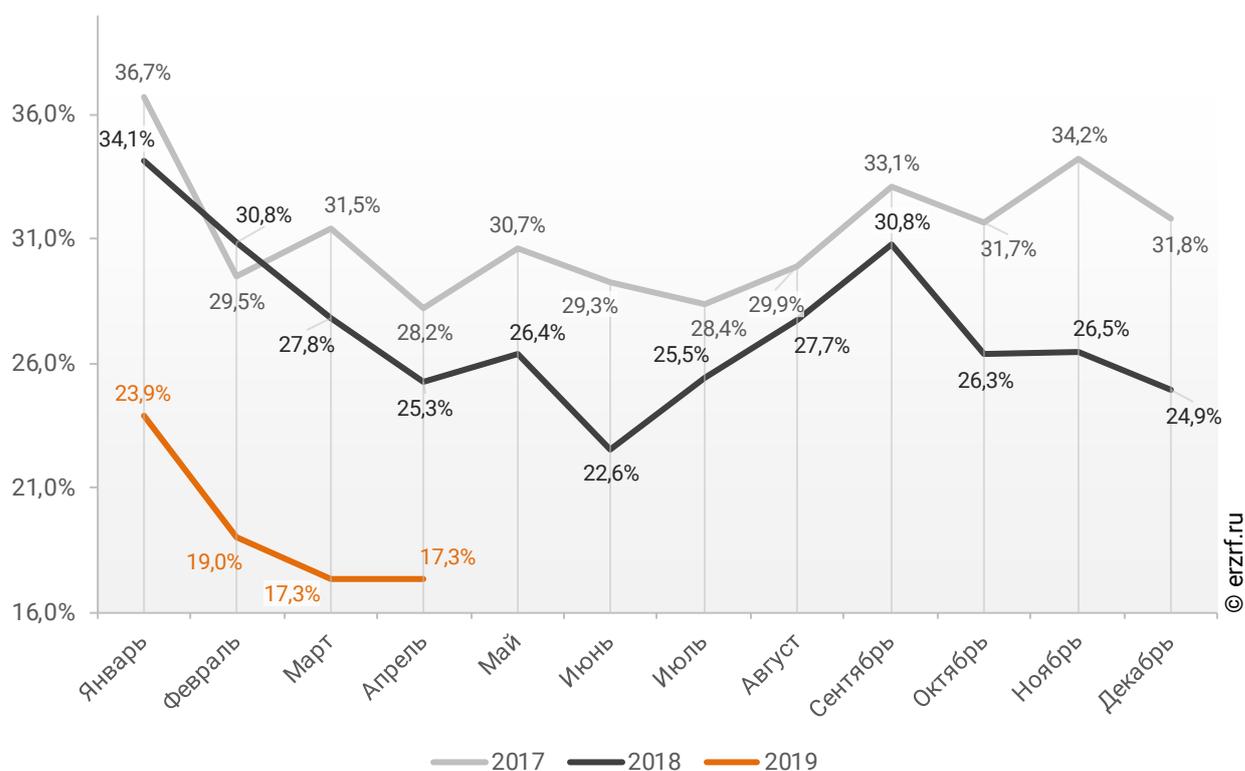


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 4 месяца 2019 г., составила 19,1% от общего количества ИЖК, выданных жителям Тульской области за этот же период, что на 9,9 п.п. меньше соответствующего значения 2018 г. (29,0%), и на 11,8 п.п. меньше уровня 2017 г. (30,9%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг., приведена на графике 14.

График 14

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг.



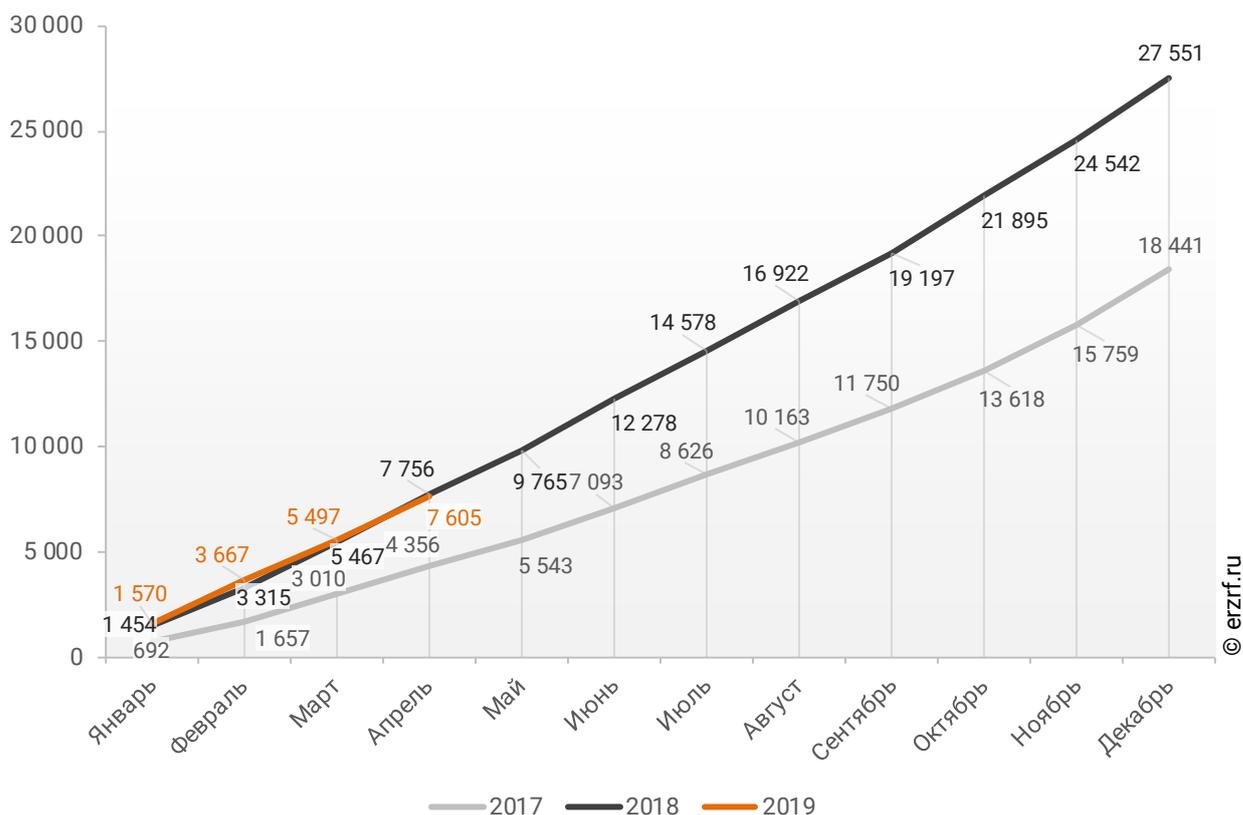
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Тульской области

По данным Банка России за 4 месяца 2019 г. объем ИЖК, выданных жителям Тульской области, составил 7 605 млн ₽, что на 1,9% меньше уровня, достигнутого в 2018 г. (7 756 млн ₽), и на 74,6% больше аналогичного значения 2017 г. (4 356 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽, приведена на графике 15.

График 15

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽

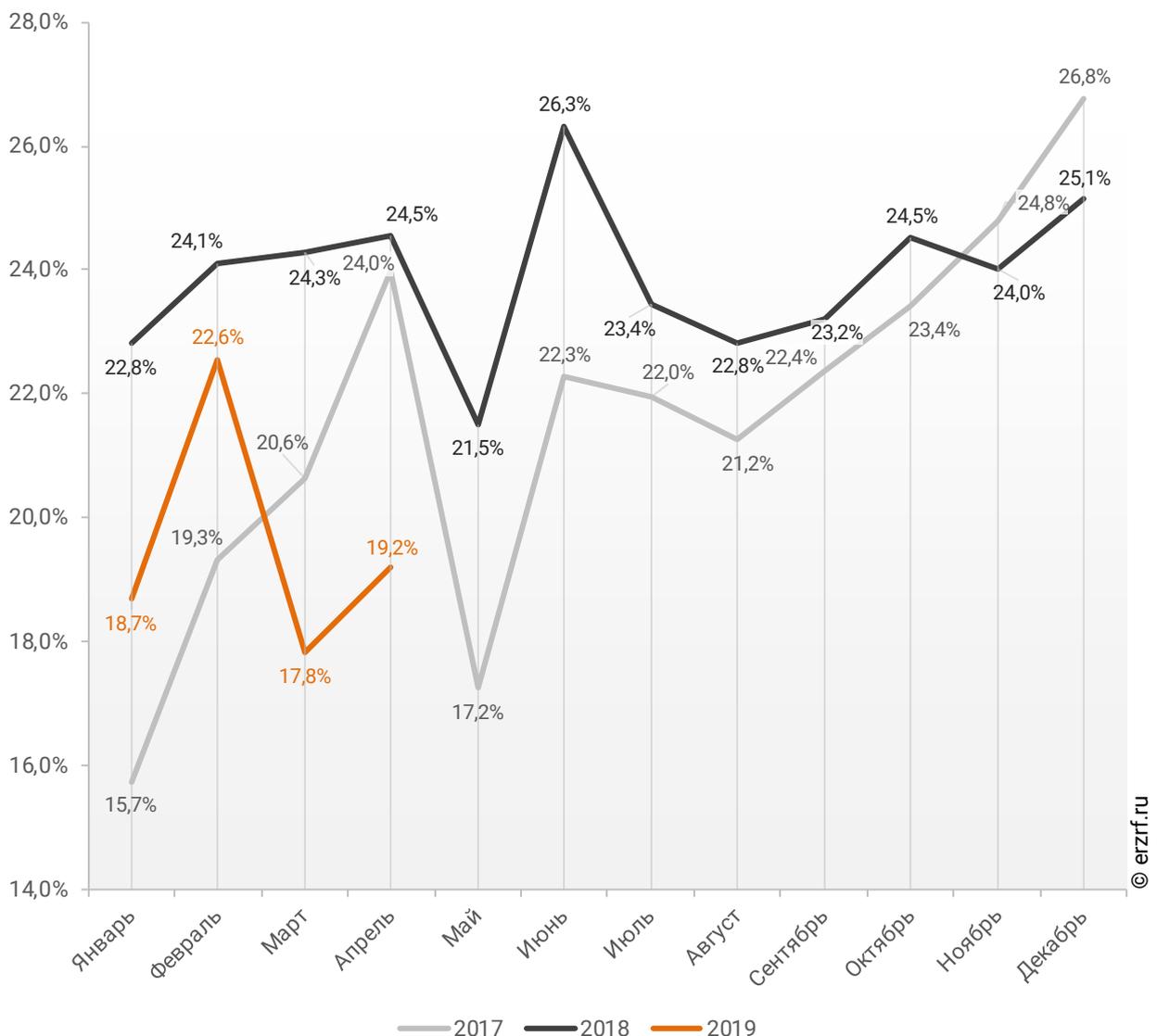


В общем объеме кредитов, выданных за 4 месяца 2019 г. жителям Тульской области (38 961 млн ₽), доля ИЖК составила 19,5%, что на 4,5 п.п. меньше соответствующего значения 2018 г. (24,0%), и на 0,7 п.п. меньше уровня 2017 г. (20,2%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг., приведена на графике 16.

График 16

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг.

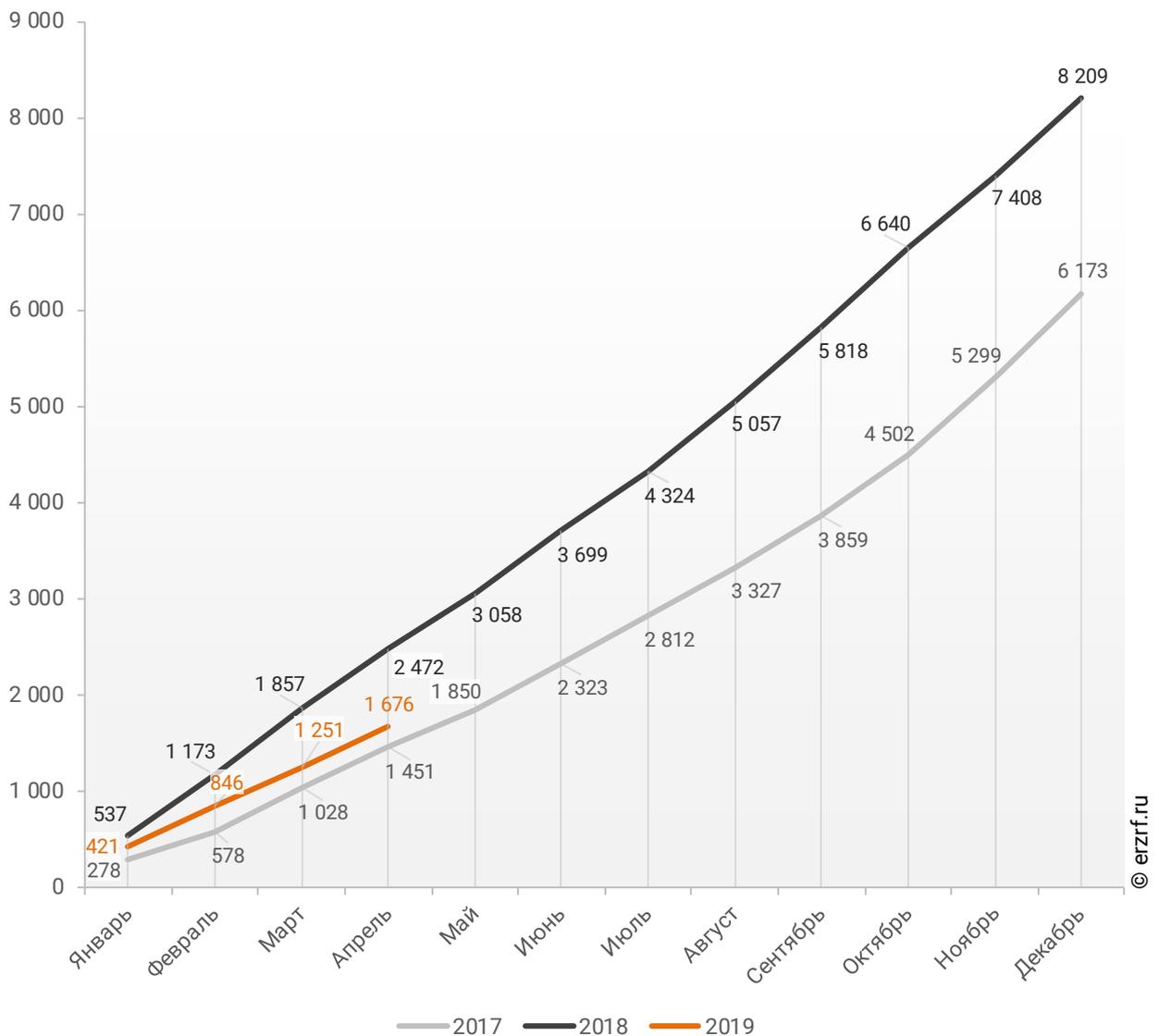


За 4 месяца 2019 г. объем ИЖК, выданных жителям Тульской области под залог ДДУ, составил 1 676 млн ₽ (22,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Тульской области). Это на 32,2% меньше аналогичного значения 2018 г. (2 472 млн ₽), и на 15,5% больше, чем в 2017 г. (1 451 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽, приведена на графике 17.

График 17

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 4 месяца 2019 г. жителям Тульской области (38 961 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 4,3%, что на 3,4 п.п. меньше уровня 2018 г. (7,7%), и на 2,4 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2017 г. (6,7%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 18 и 19.

График 18

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг.

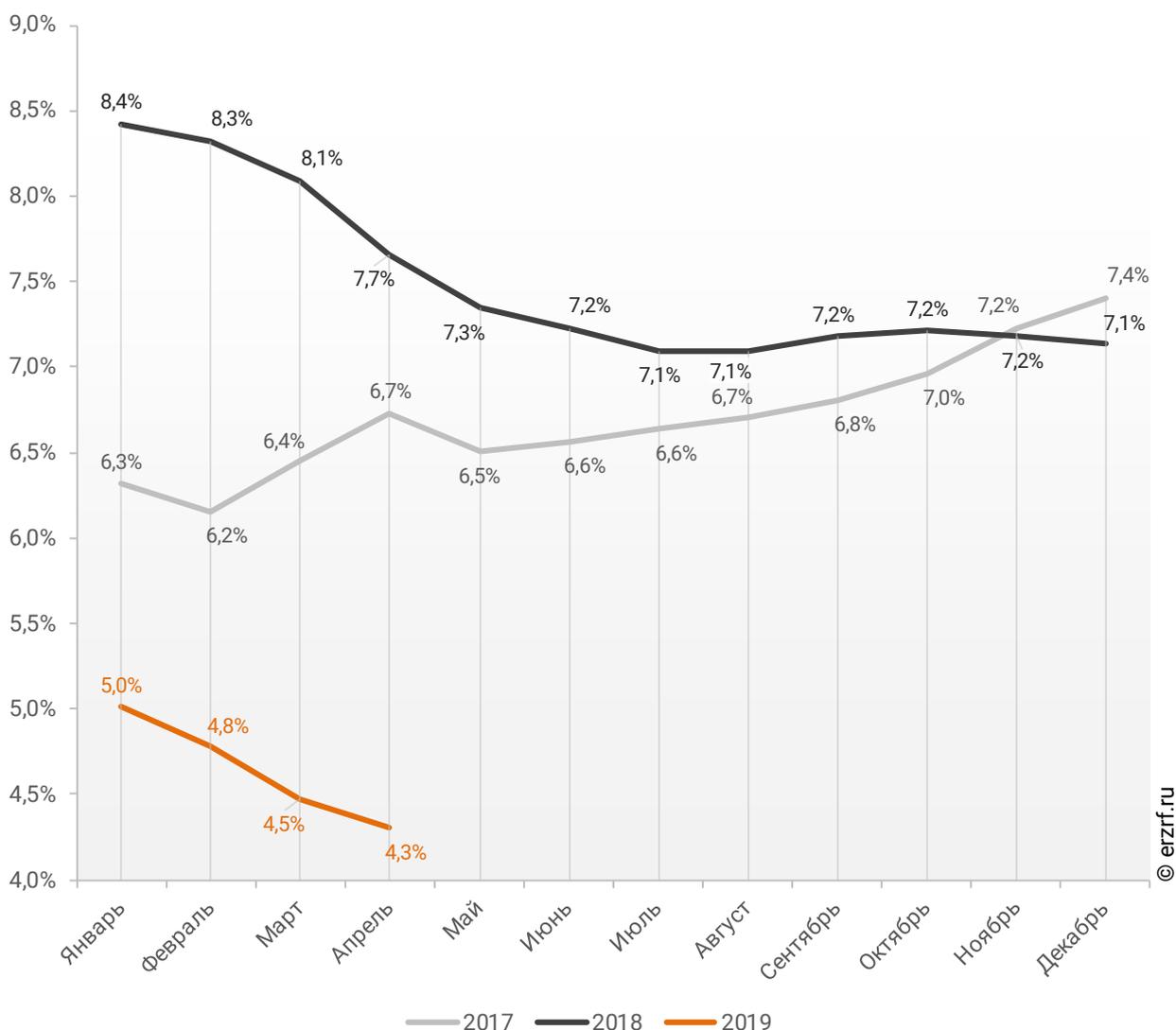
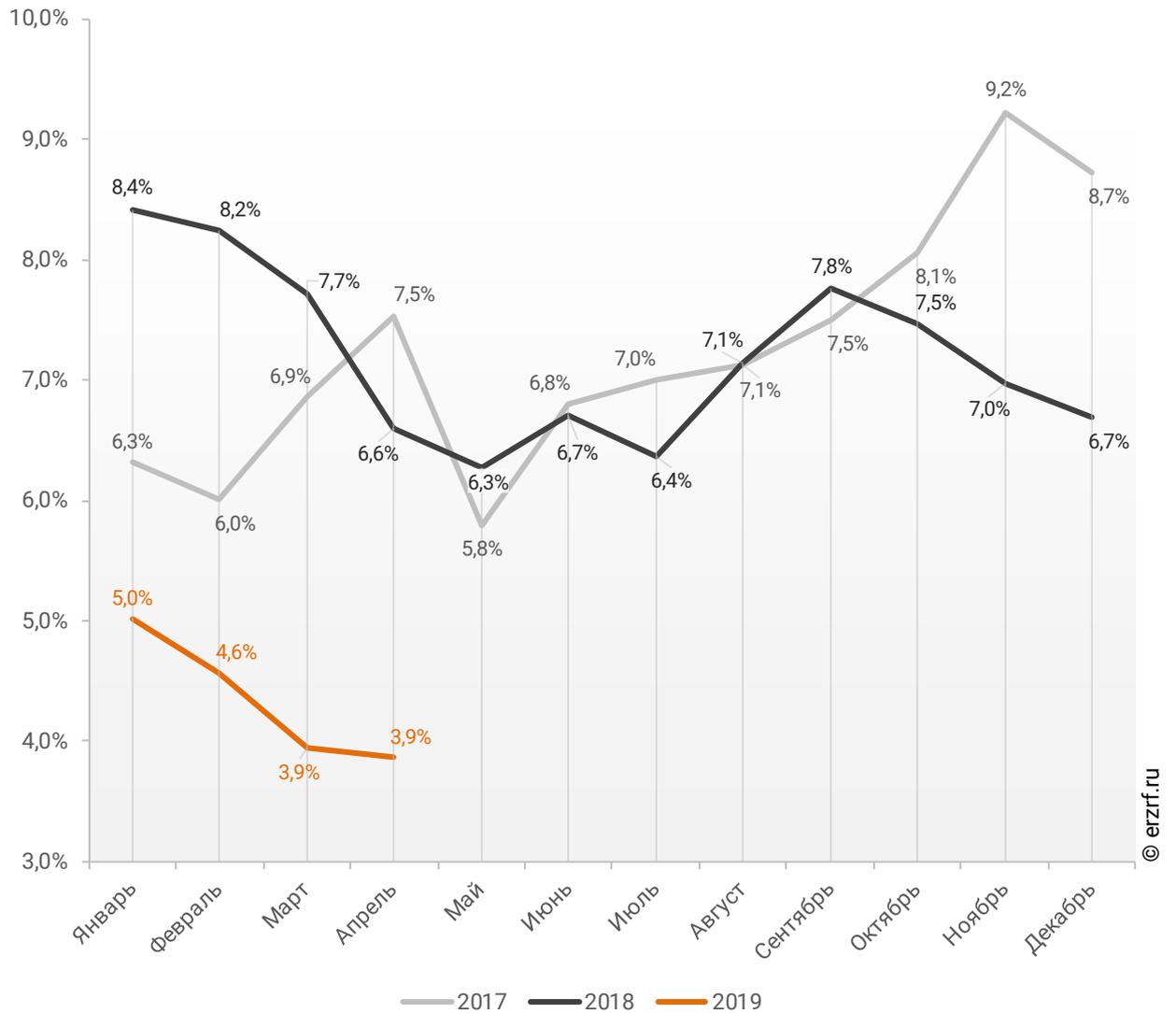


График 19

**Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Тульской области в 2017 – 2019 гг.**

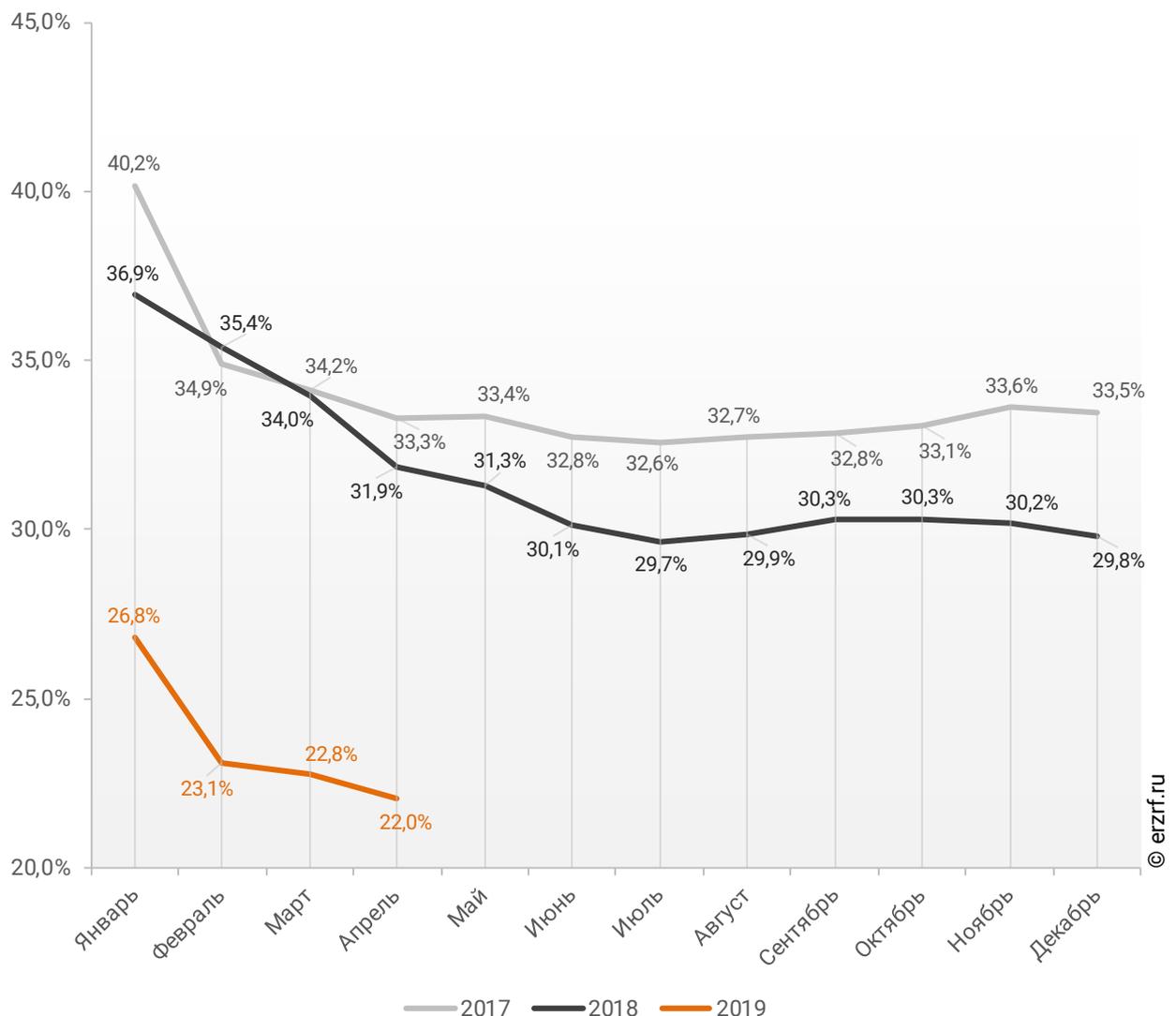


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 4 месяца 2019 г., составила 22,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Тульской области за этот же период, что на 9,9 п.п. меньше, чем в 2018 г. (31,9%), и на 11,3 п.п. меньше соответствующего значения 2017 г. (33,3%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг., приведена на графике 20.

График 20

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг.

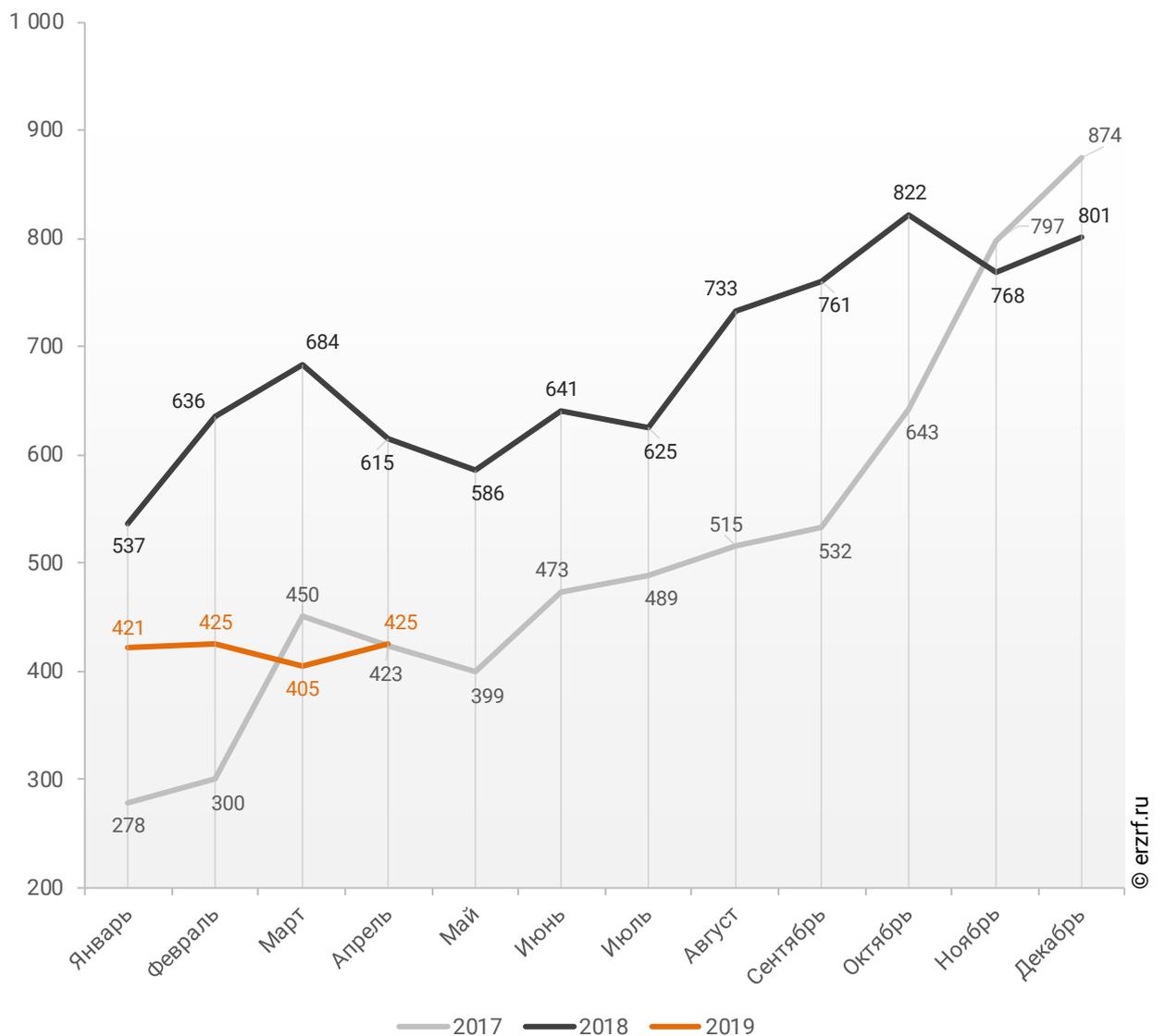


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Тульской области в апреле 2019 года, уменьшился на 30,9% по сравнению с апрелем 2018 года (425 против 615 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

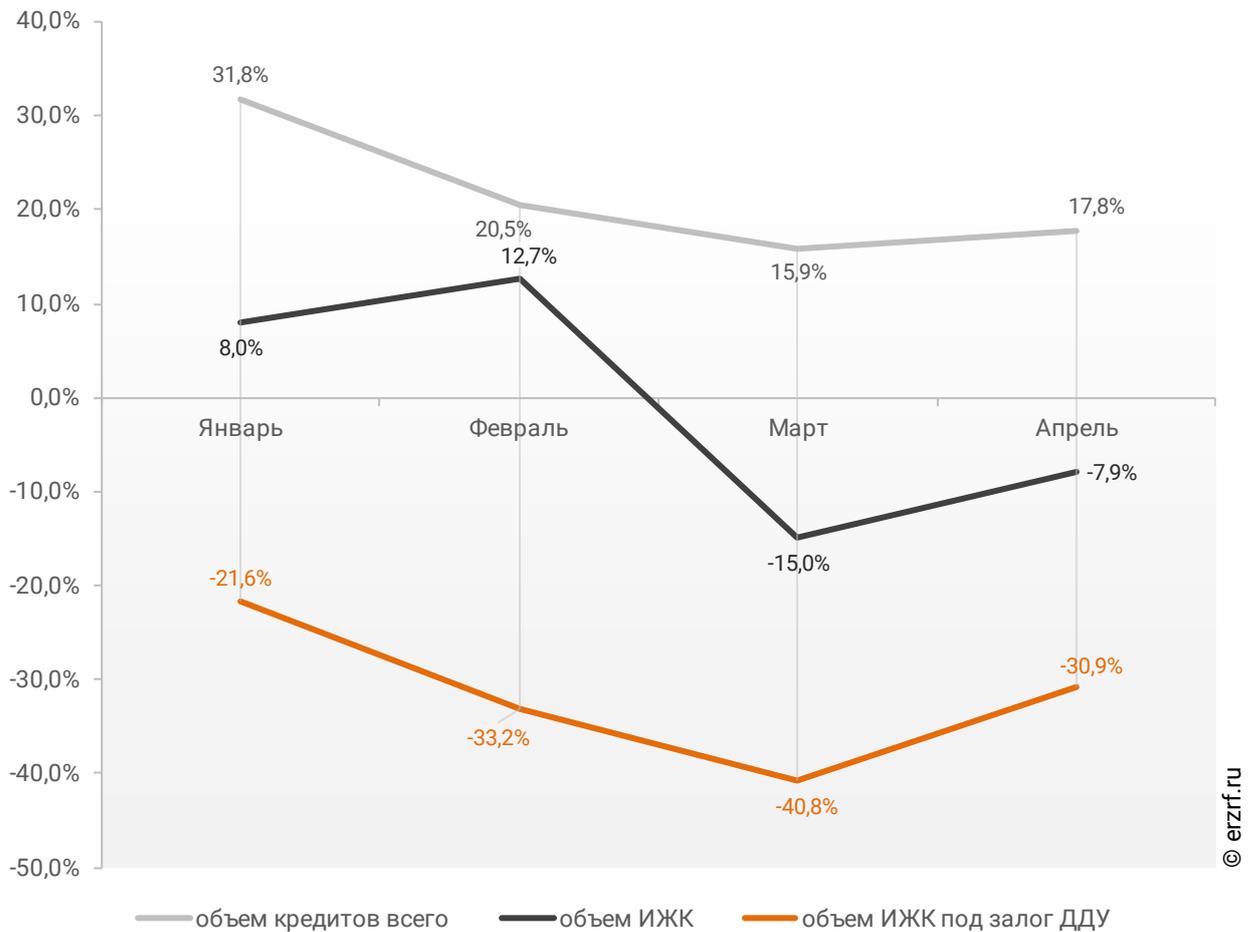
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 30,9% в апреле 2019 года по сравнению с апрелем 2018 года сопровождалось ростом объема всех видов кредитов на 17,8% (11,0 против 9,3 млрд ₽ годом ранее), а также падением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 7,9% (2,1 против 2,3 млрд ₽ годом ранее) (График 22).

График 22

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



По данным Банка России доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Тульской области кредитов всех видов в апреле составила 3,9%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 20,2%.

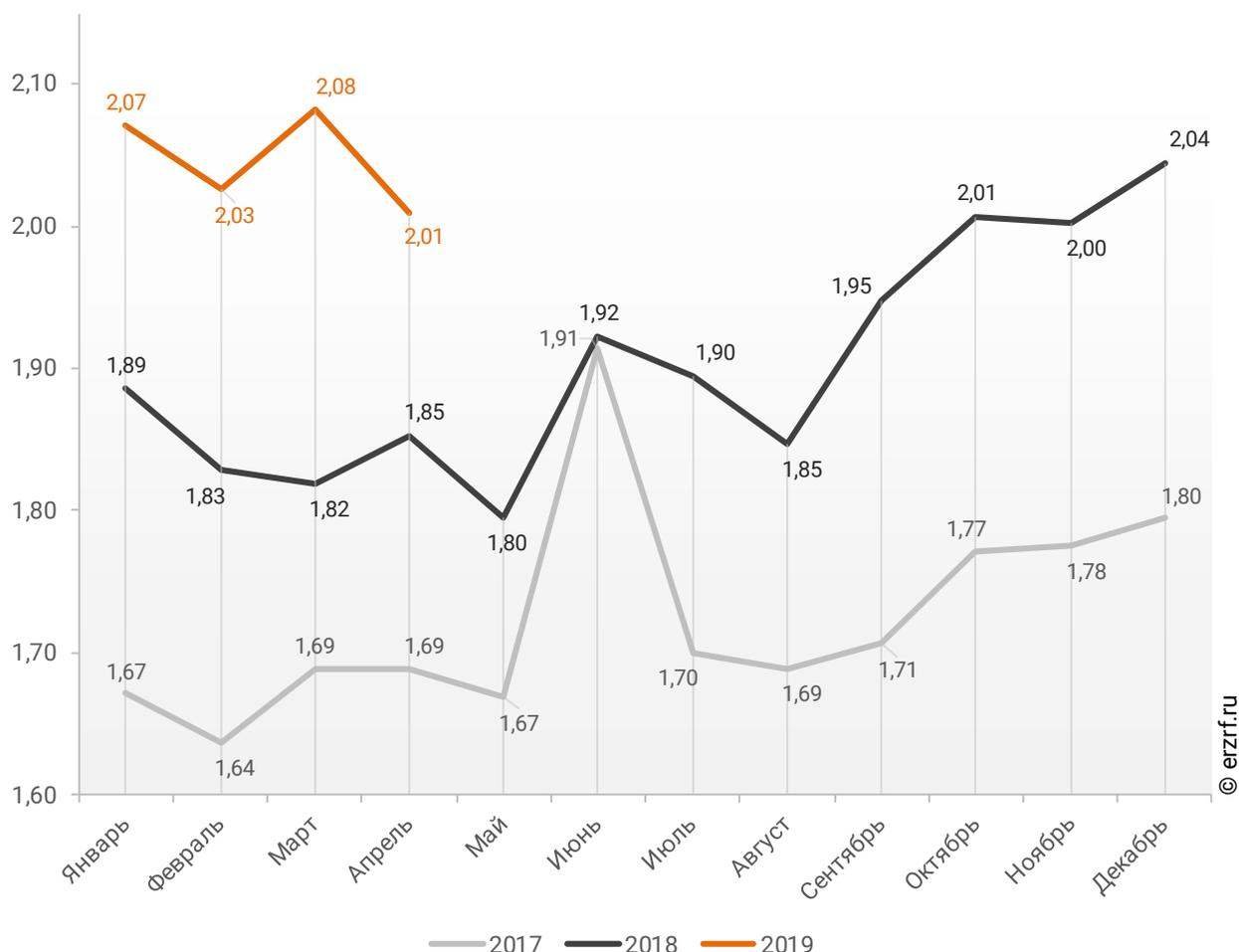
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Тульской области

По официальной статистике Банка России в апреле 2019 г. средний размер ИЖК в Тульской области составил 2,01 млн ₽, что на 8,5% больше уровня, достигнутого в 2018 г. (1,85 млн ₽), и на 19,0% больше аналогичного значения 2017 г. (1,69 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽

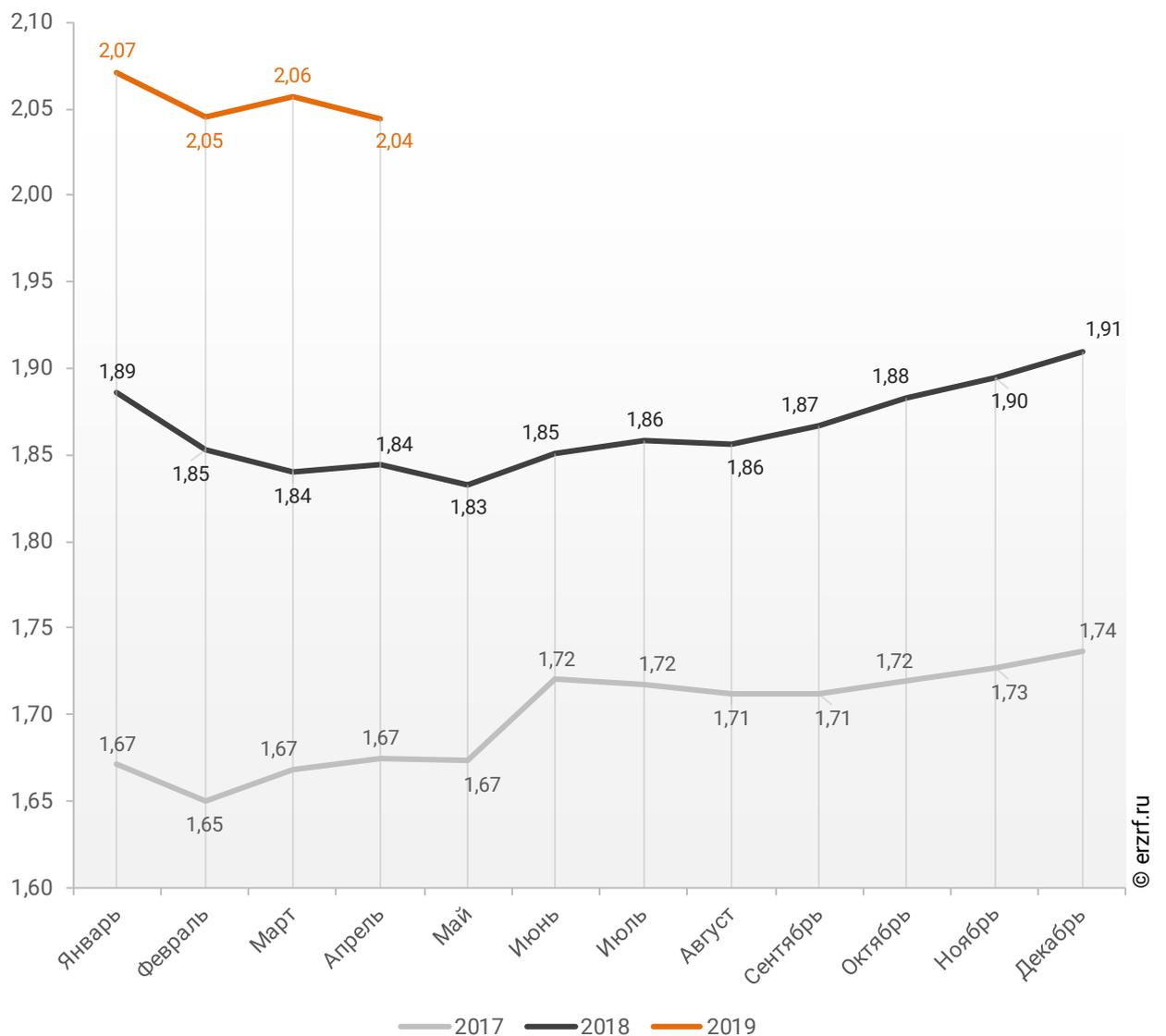


По данным Банка России за 4 месяца 2019 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Тульской области, накопленным итогом составил 2,04 млн ₽, что на 10,8% больше, чем в 2018 г. (1,84 млн ₽), и на 22,1% больше соответствующего значения 2017 г. (1,67 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽

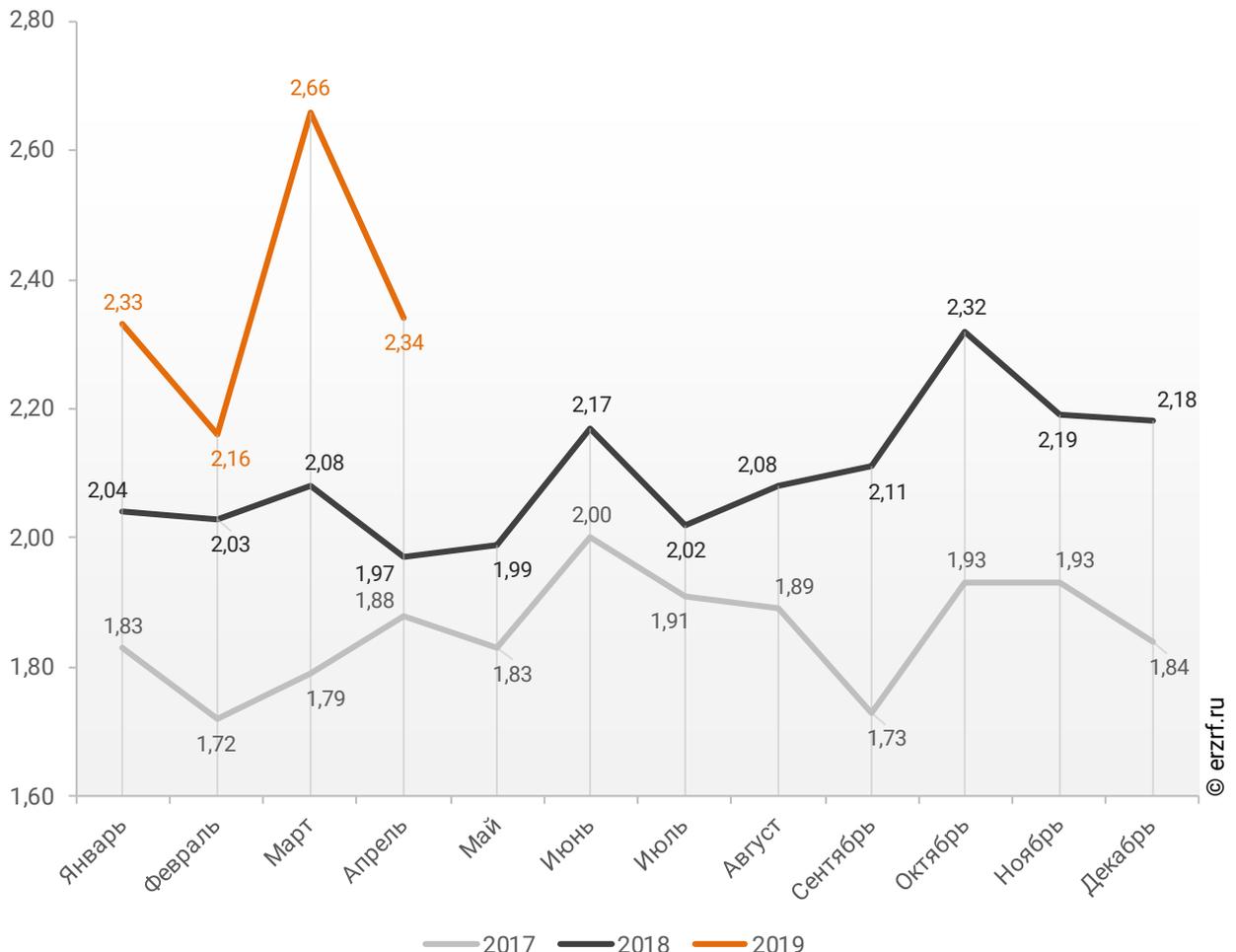


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Тульской области в апреле 2019 года увеличился на 18,8% по сравнению с апрелем 2018 года (2,34 против 1,97 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 12,0%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после роста в прошлом месяце.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽, приведена на графике 25.

График 25

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽

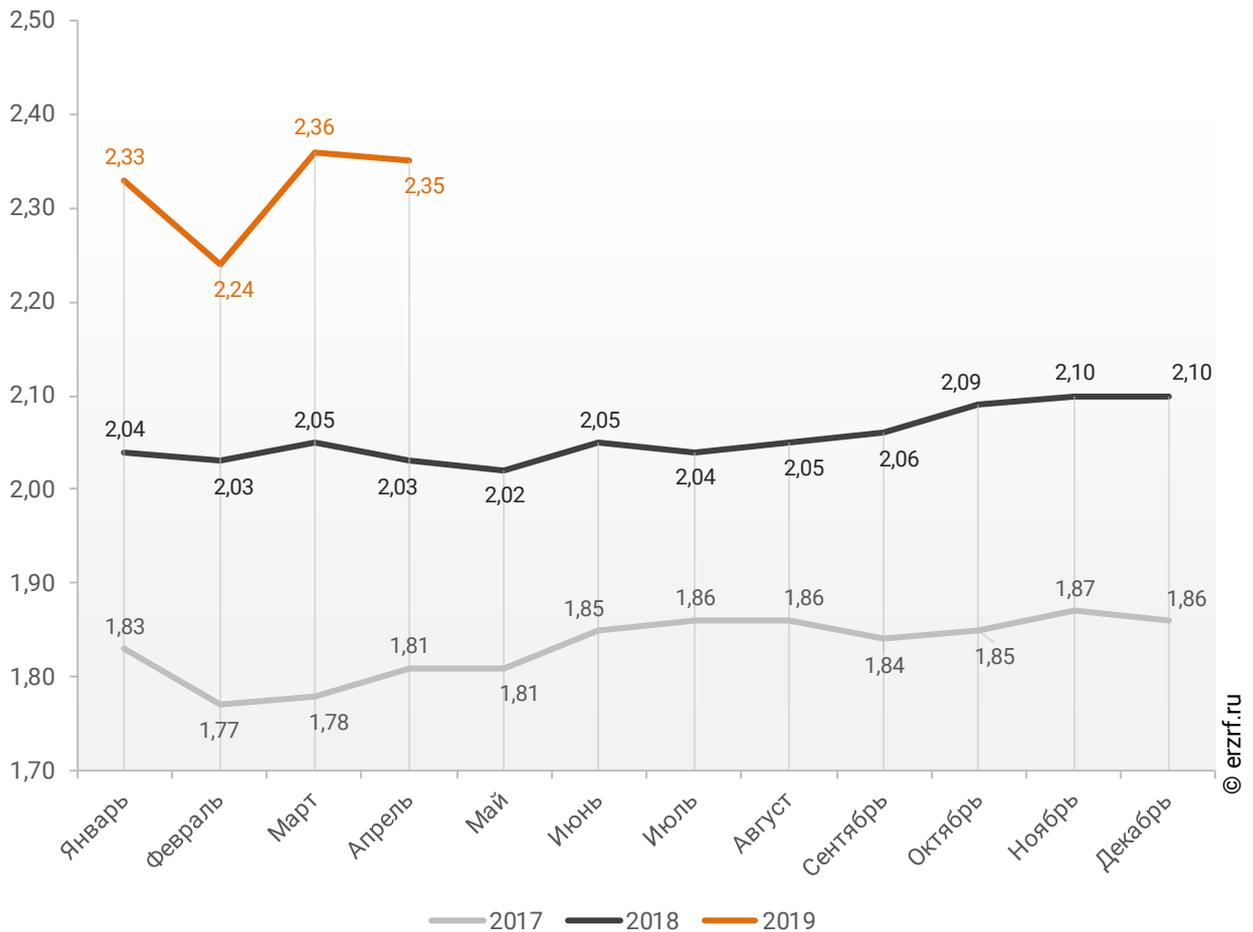


По данным Банка России за 4 месяца 2019 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области, накопленным итогом составил 2,35 млн ₽ (на 15,0% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Тульской области). Это на 15,8% больше соответствующего значения 2018 г. (2,03 млн ₽), и на 29,8% больше уровня 2017 г. (1,81 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽, приведена на графике 26.

График 26

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽

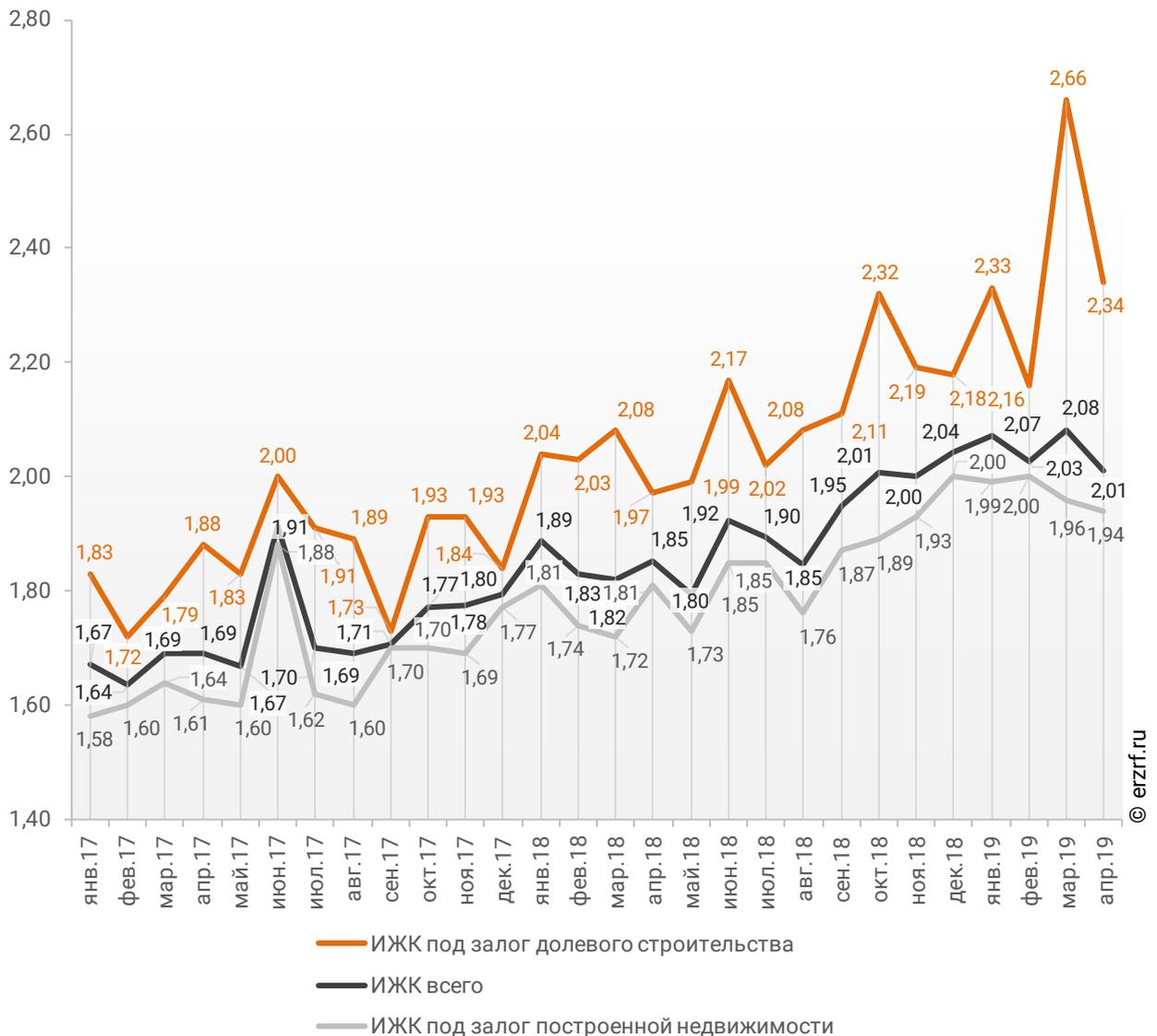


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 7,2% – с 1,81 до 1,94 млн ₽.

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

График 27

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Тульской области, млн ₽



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 11,8 п.п. – с 8,8% до 20,6%.

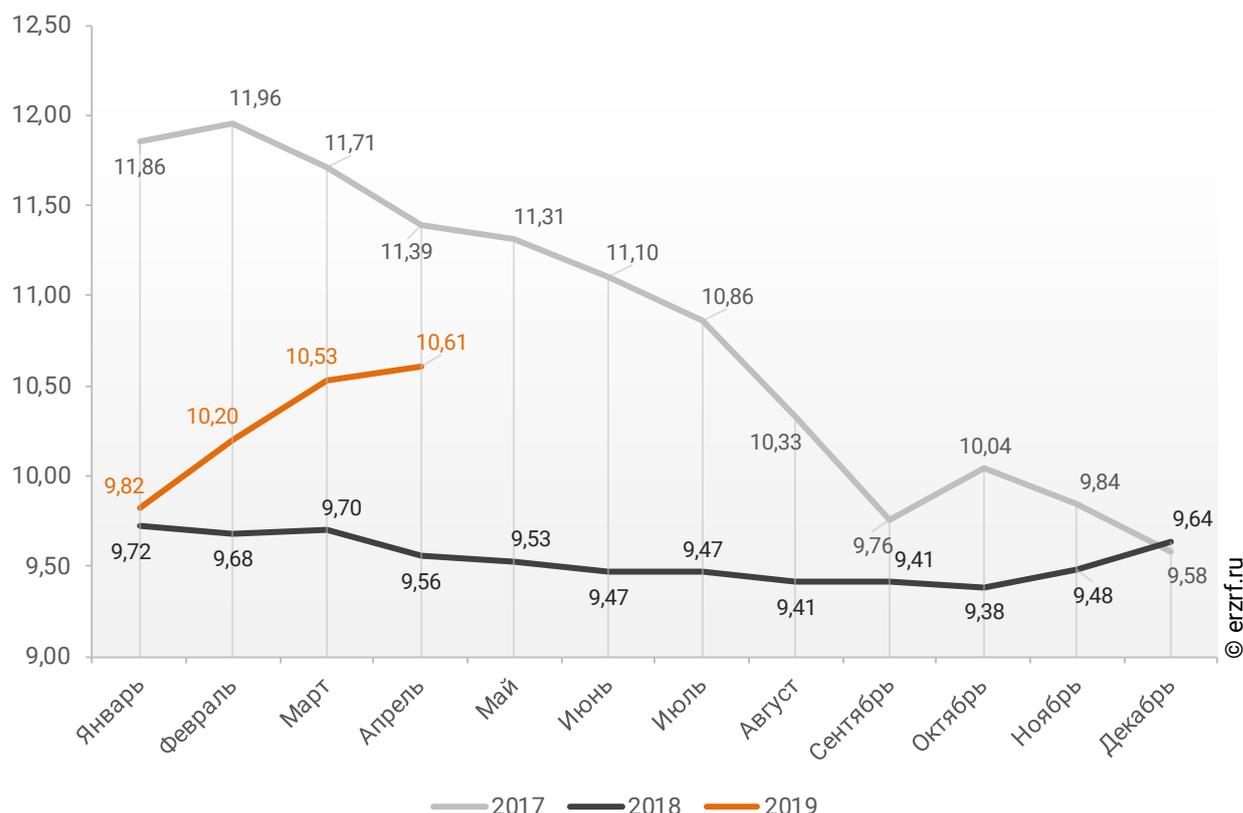
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Тульской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в апреле 2019 года в Тульской области, средневзвешенная ставка составила 10,61%. По сравнению с таким же показателем апреля 2018 года произошел рост ставки на 1,05 п.п. (с 9,56 до 10,61%).

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

График 28

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

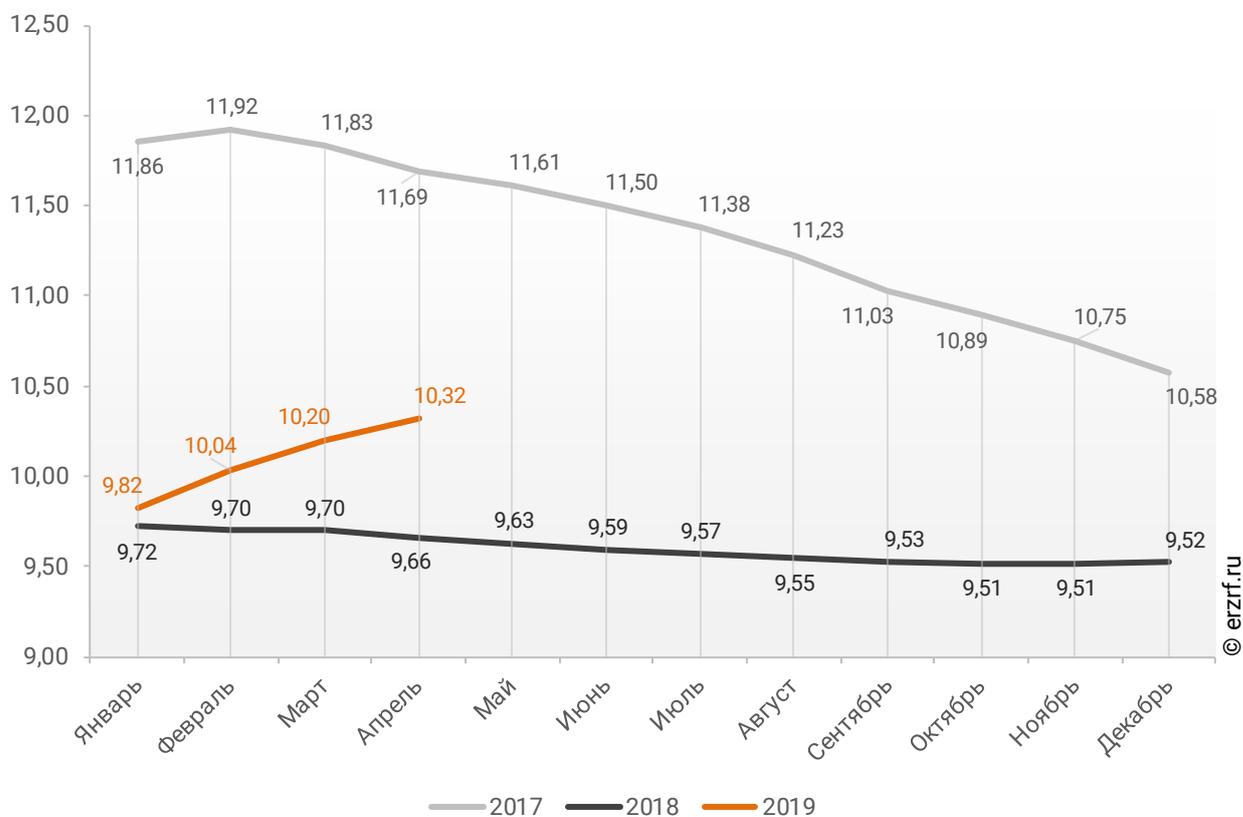


По данным Банка России за 4 месяца 2019 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Тульской области, накопленным итогом составила 10,32%, что на 0,66 п.п. больше, чем в 2018 г. (9,66%), и на 1,37 п.п. меньше соответствующего значения 2017 г. (11,69%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Тульской области, накопленным итогом в 2017 – 2019 гг., представлена на графике 29.

График 29

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Тульской области, накопленным итогом в 2017 – 2019 гг.

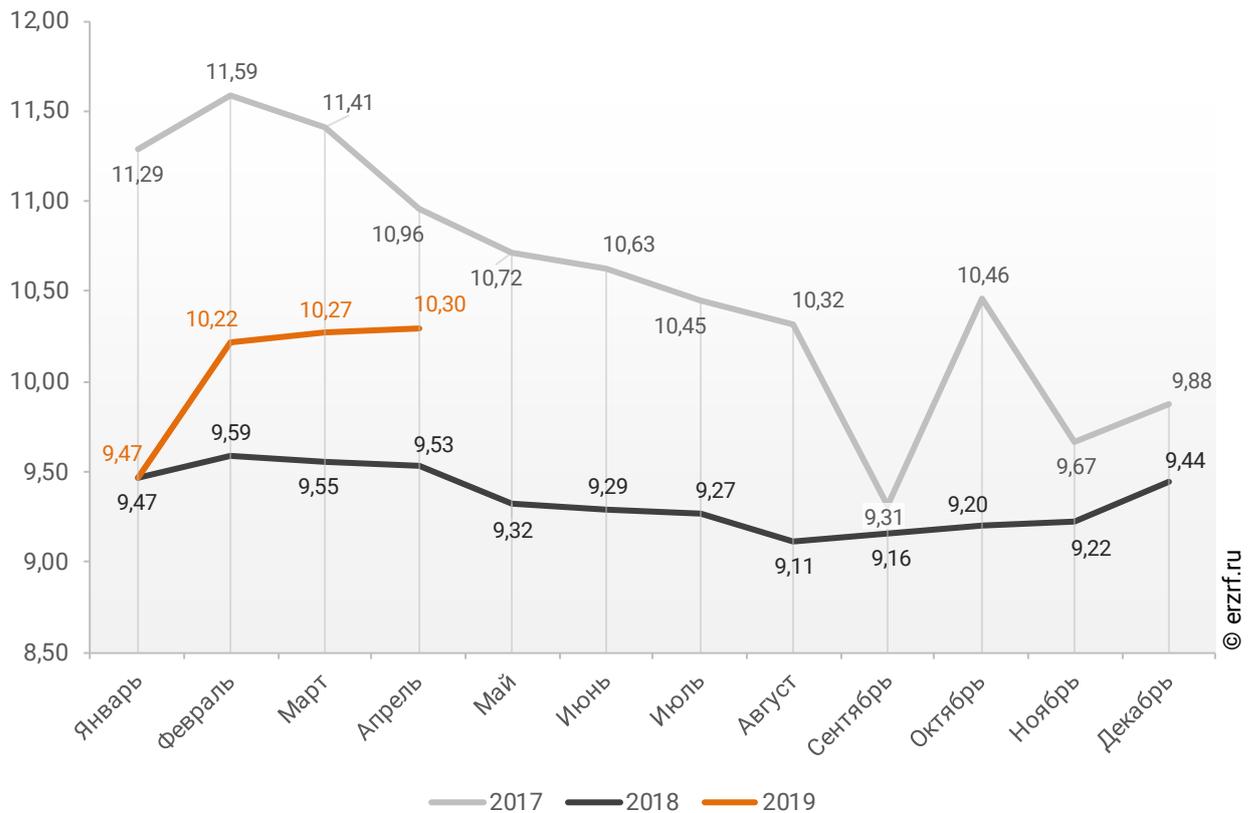


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Тульской области в апреле 2019 года, составила 10,30%, что на 0,77 п.п. больше аналогичного значения за апрель 2018 года (9,53%).

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

График 30

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Тульской области, %

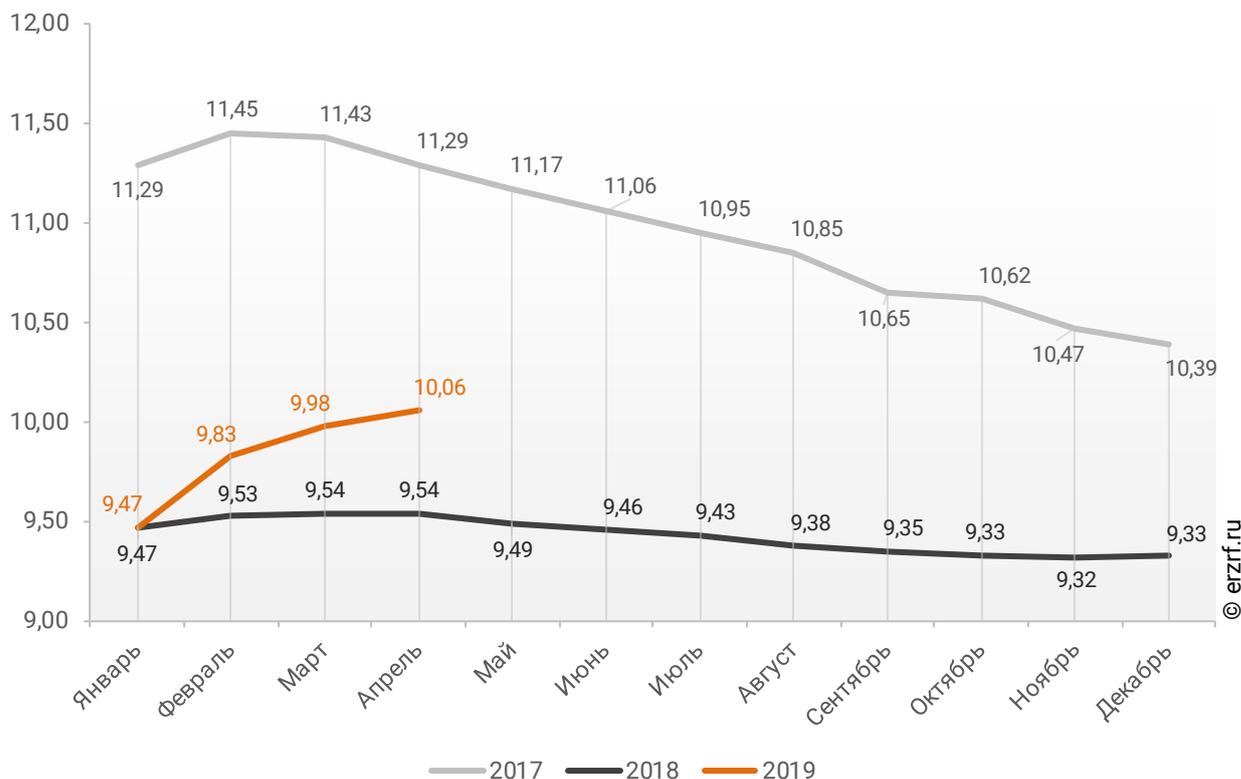


По данным Банка России за 4 месяца 2019 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Тульской области, накопленным итогом составила 10,06% (на 0,26 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,52 п.п. больше уровня, достигнутого в 2018 г. (9,54%), и на 1,23 п.п. меньше аналогичного значения 2017 г. (11,29%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг., представлена на графике 31.

График 31

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Тульской области в 2017 – 2019 гг.

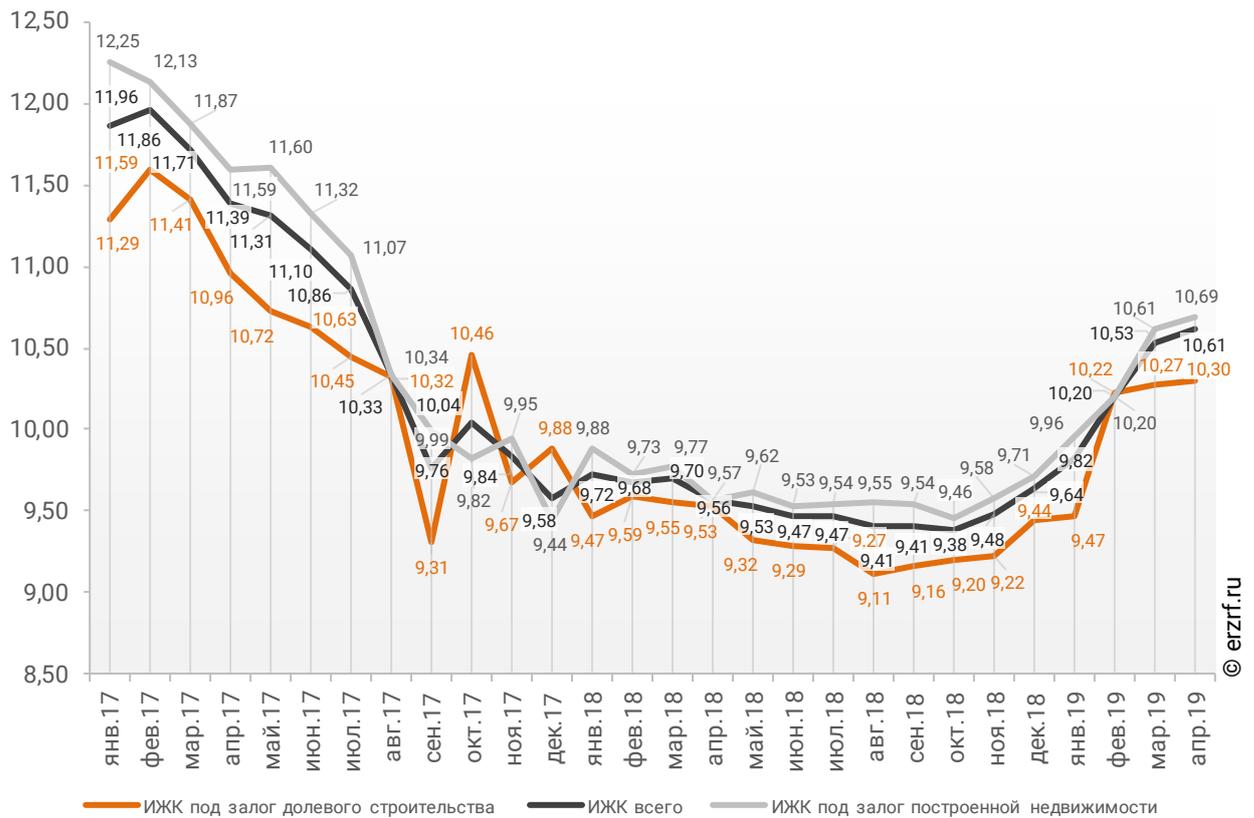


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Тульской области в апреле 2019 года составила 10,69%, что на 1,12 п.п. больше значения за апрель 2018 года (9,57%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Тульской области, представлено на графике 32.

График 32

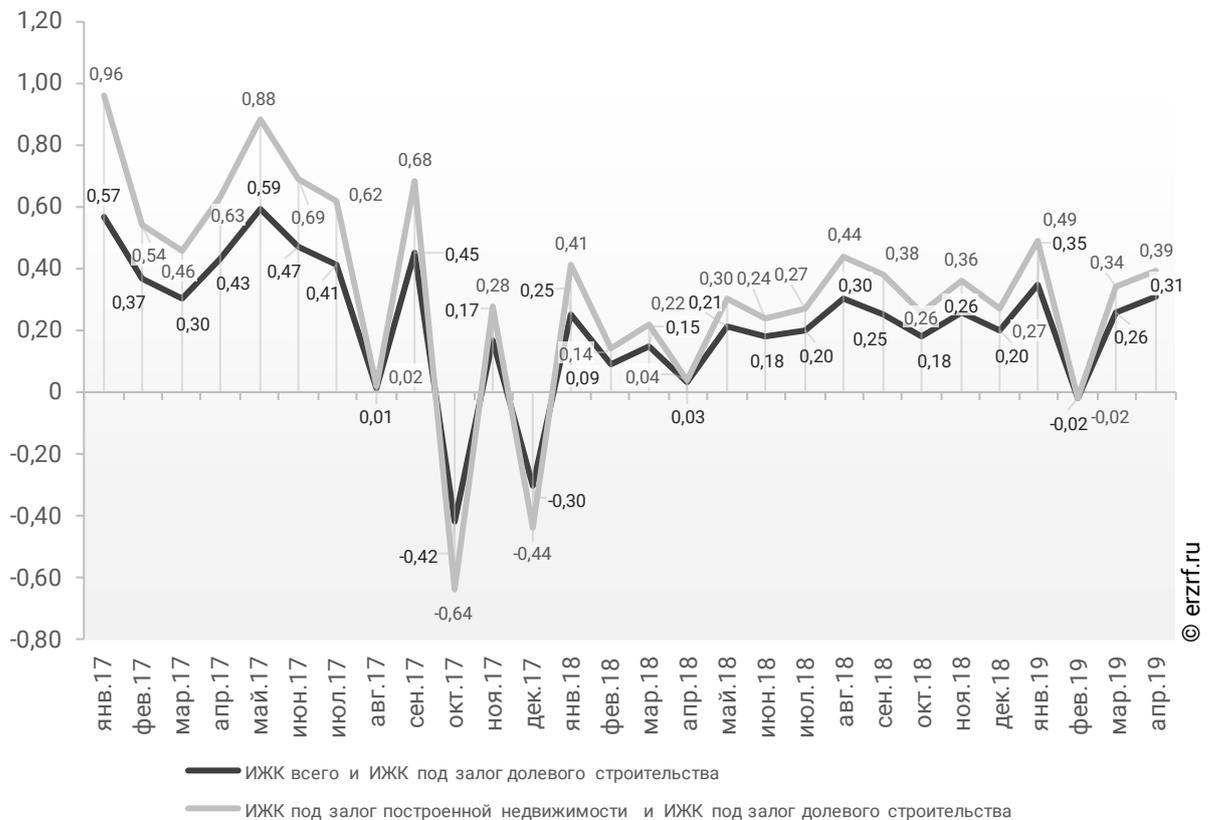
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Тульской области, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Тульской области увеличилась в 10,3 раза с 0,03 п.п. до 0,31 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Тульской области за год увеличилась в 9,8 раза с 0,04 п.п. до 0,39 п.п. (График 33).

График 33

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

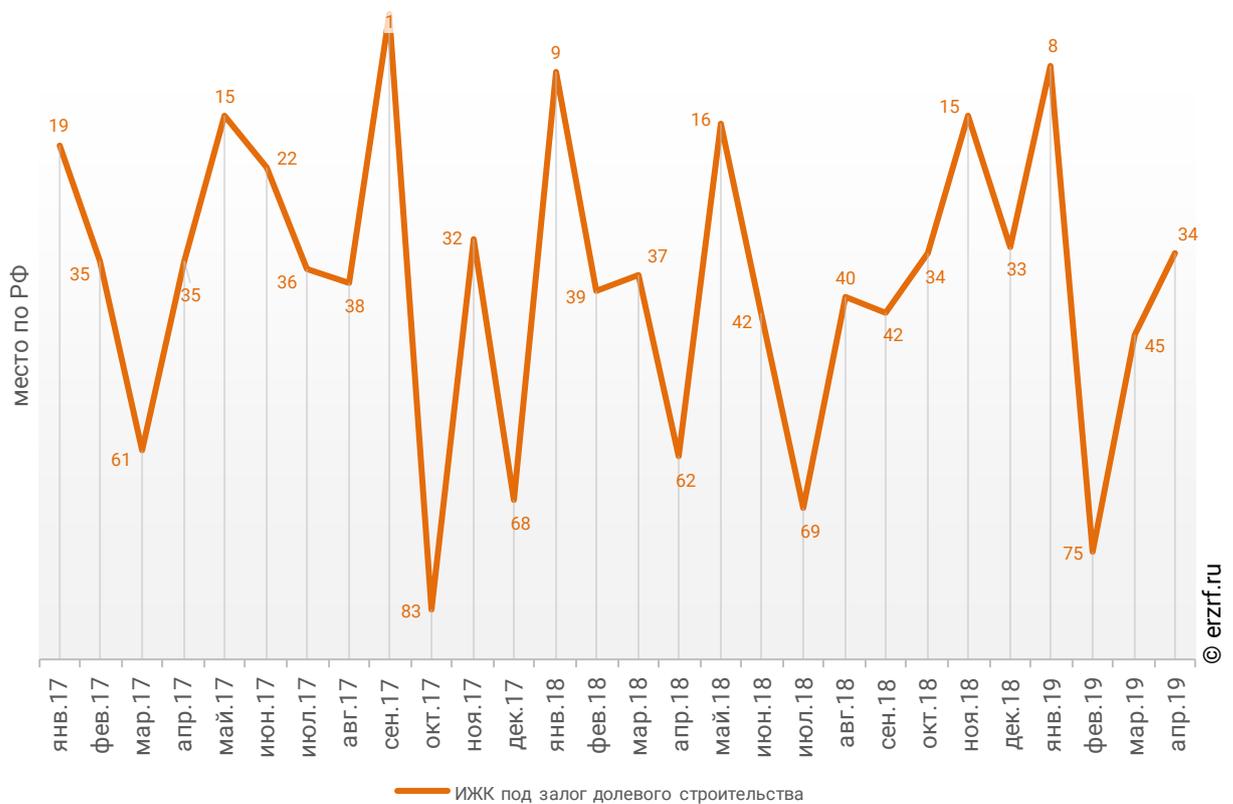


Тульская область занимает 49-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Тульская область занимает 34-е место, и 55-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

График 34

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

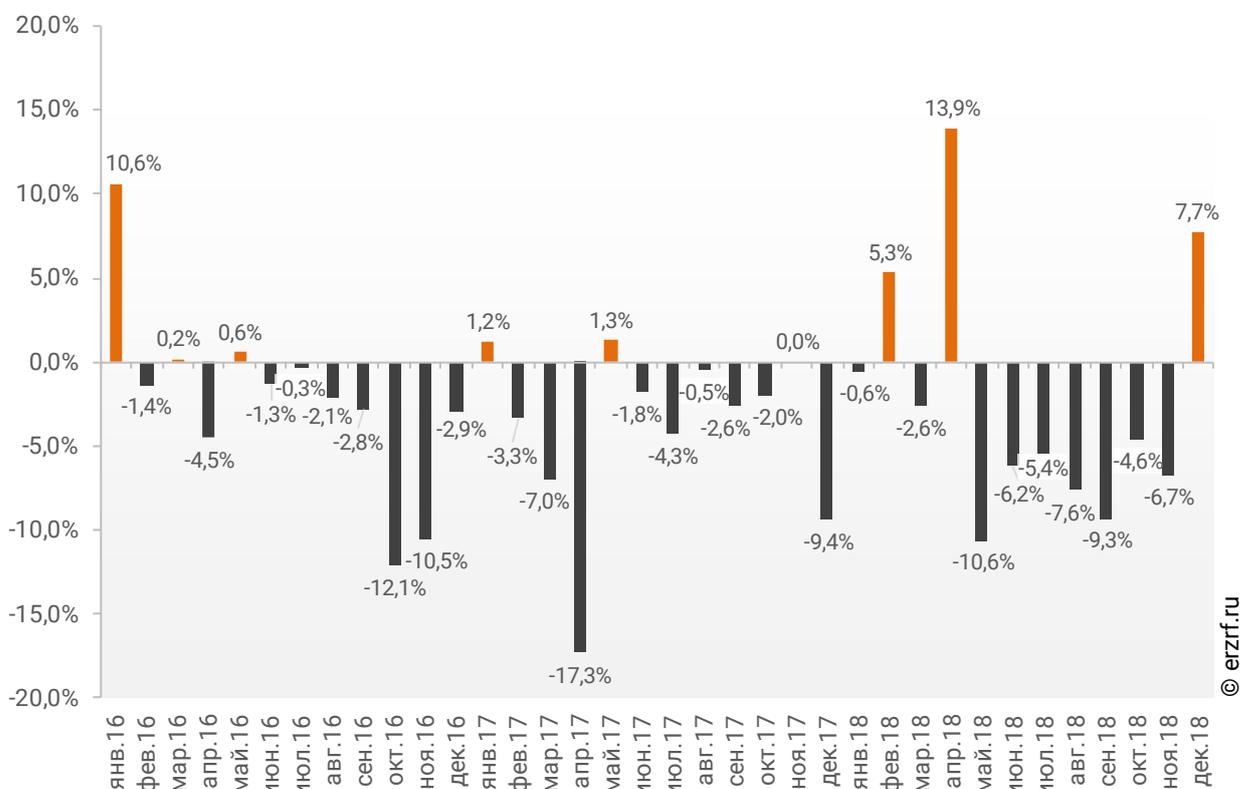


12. Реальные доходы жителей Тульской области (официальная статистика Росстата)

Росстат проинформировал о том, что реальные денежные доходы жителей Тульской области в декабре 2018 года выросли на 7,7% к аналогичному месяцу предыдущего года. Реальные денежные доходы жителей Тульской области растут впервые после семи месяцев отрицательной динамики (График 35).

График 35

Динамика изменения индекса реальных доходов жителей Тульской области (месяц к месяцу прошлого года), %



По данным Росстата за 12 месяцев 2018 года индекс реальных доходов жителей Тульской области 3 месяца находился в положительной зоне, 9 месяцев – в отрицательной.

В среднем за 12 месяцев 2018 года в Тульской области падение реальных доходов населения составило 2,5%.

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

13.1. Государственная регистрация ДДУ в Тульской области

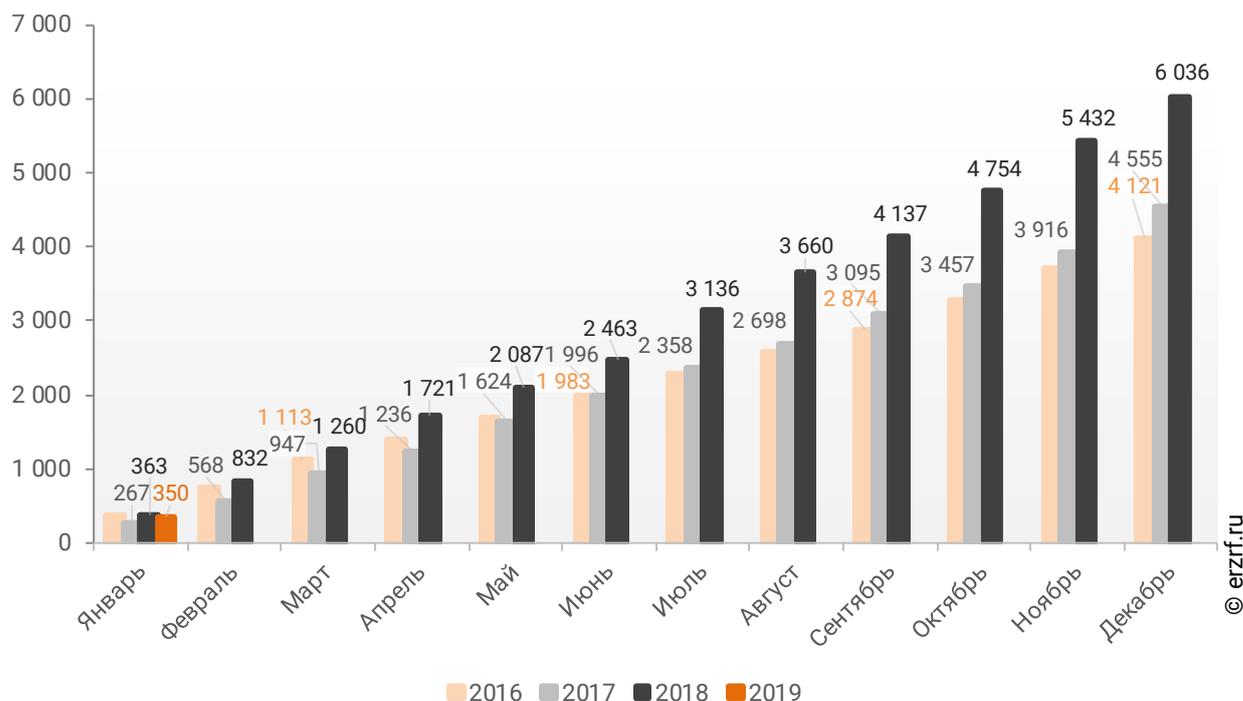
По данным Росреестра за 1 месяц 2019 года в Тульской области зарегистрировано 350 договоров участия в долевом строительстве (ДДУ).^{**}

Это на 3,6% меньше аналогичного показателя 2018 года (363 регистрации ДДУ). По сравнению с тем же периодом 2017 года число ДДУ выросло на 31,1% (тогда было зарегистрировано 267 ДДУ).

Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Тульской области накопленным итогом в 2016 – 2019 гг. представлена на графике 36.

График 36

Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Тульской области накопленным итогом в 2016 – 2019 гг.

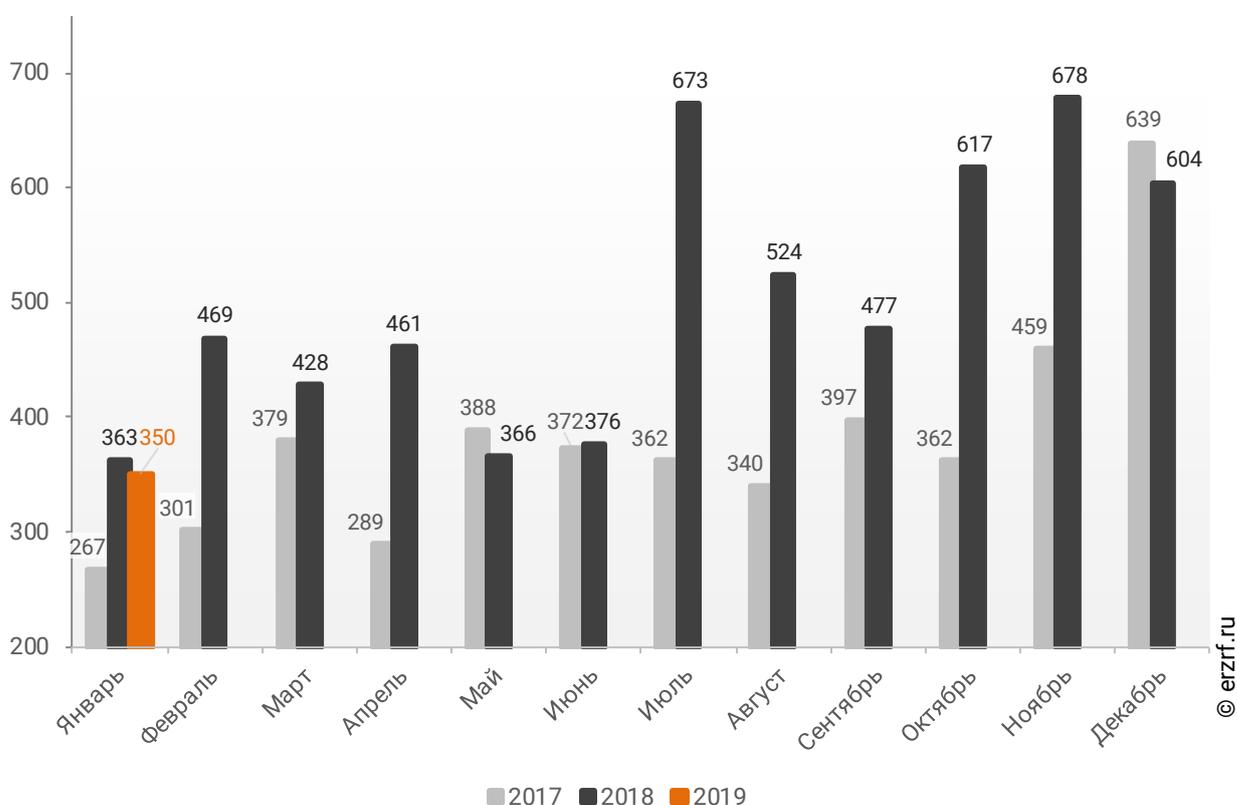


Число зарегистрированных в январе 2019 года ДДУ на 42,1% меньше, чем в декабре (604 ДДУ), и на 48,4% – чем в ноябре прошлого года, когда было зарегистрировано 678 ДДУ.

Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Тульской области в 2017 – 2019 гг. представлена на графике 37.

График 37

Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Тульской области по месяцам в 2017 – 2019 гг.

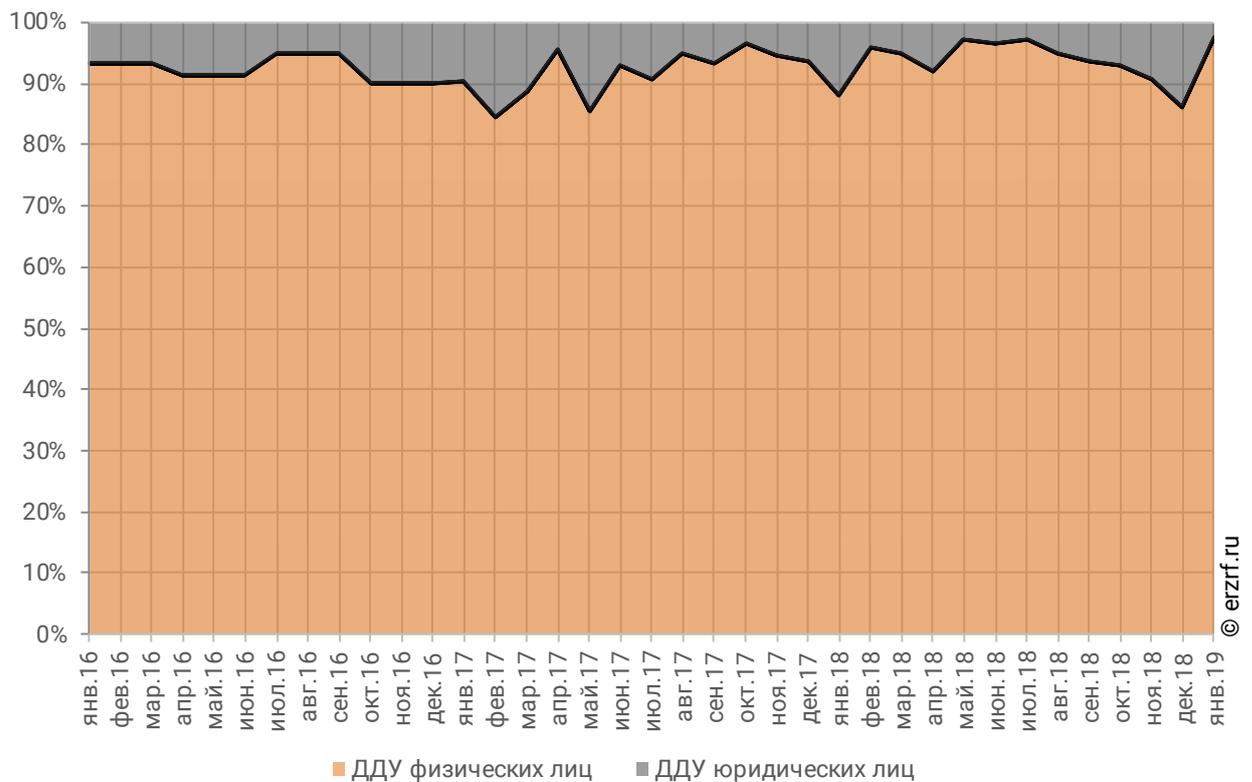


При этом из 350 ДДУ, зарегистрированных с начала года в Тульской области, 97,7% приходится на ДДУ с участием физических лиц (342 ДДУ), а 2,3% – на ДДУ с участием юридических лиц (8 ДДУ).

Помесячное сравнение долей ДДУ физических и юридических лиц в общем объеме зарегистрированных ДДУ в Тульской области представлено на графике 38.

График 38

Помесячное сравнение долей ДДУ физических и юридических лиц в общем объеме зарегистрированных ДДУ в Тульской области



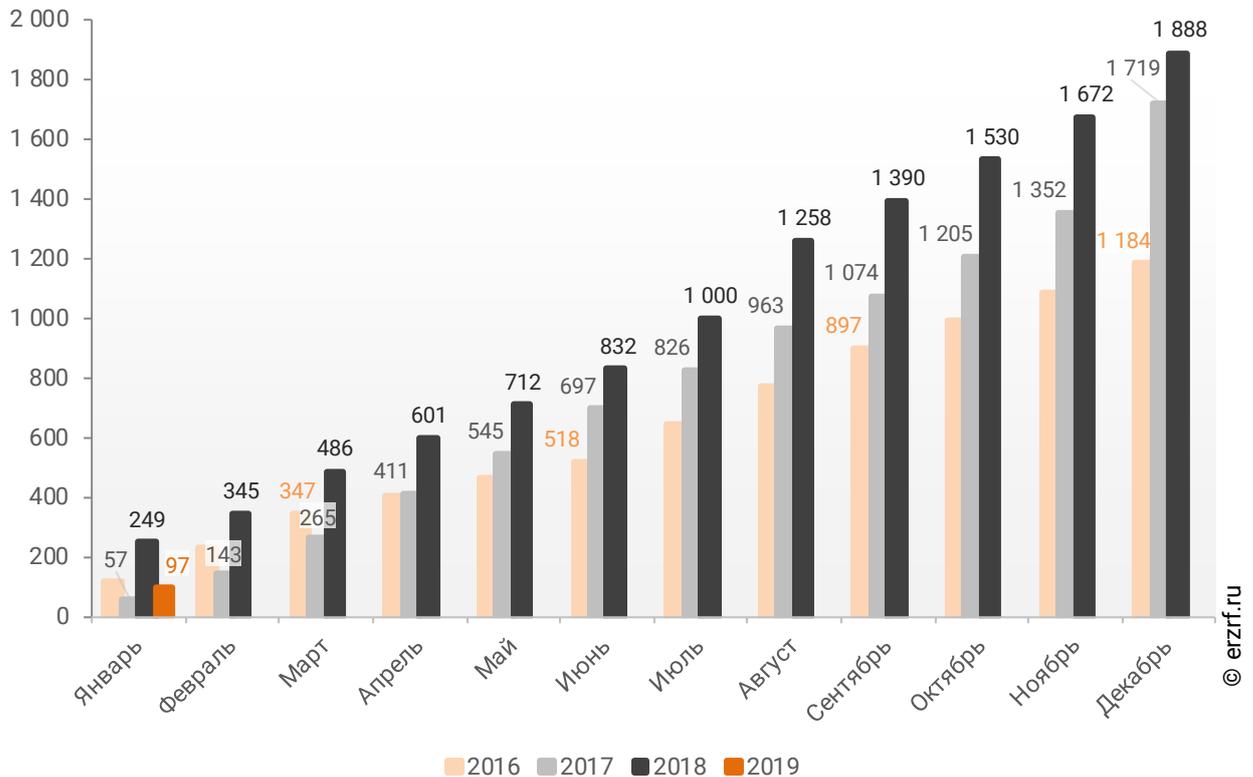
Кроме того, за 1 месяц 2019 года в Тульской области зарегистрировано 97 договоров об уступке прав требования по ДДУ.

Это на 61,0% меньше показателя 2018 года (249 уступок по ДДУ). По сравнению с тем же периодом 2017 года число зарегистрированных договоров уступки выросло на 70,2% (тогда их было зарегистрировано 57).

Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Тульской области накопленным итогом в 2016 – 2019 гг. представлена на графике 39.

График 39

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

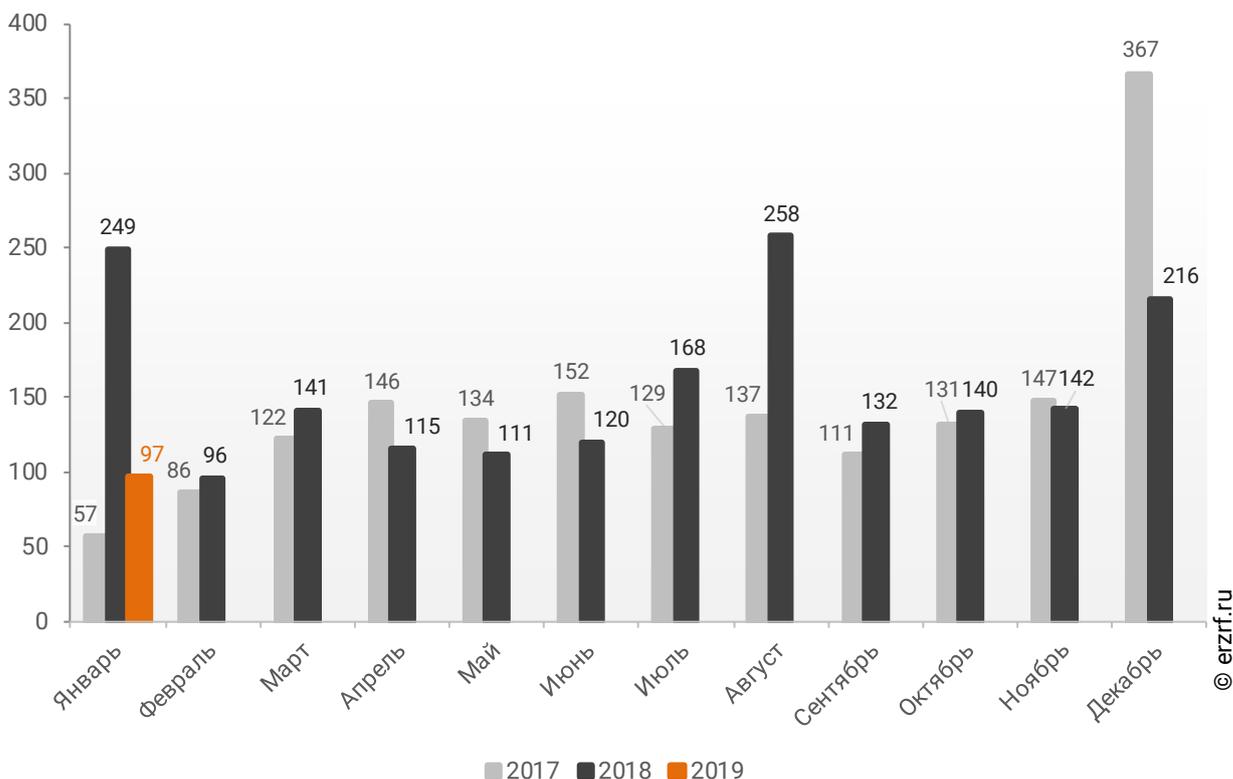


Число зарегистрированных в январе 2019 года договоров уступки на 55,1% меньше, чем в декабре (216 договоров уступки), и на 31,7% – чем в ноябре прошлого года, когда было зарегистрировано 142 договора уступки.

Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Тульской области в 2017 – 2019 гг. представлена на графике 40.

График 40

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

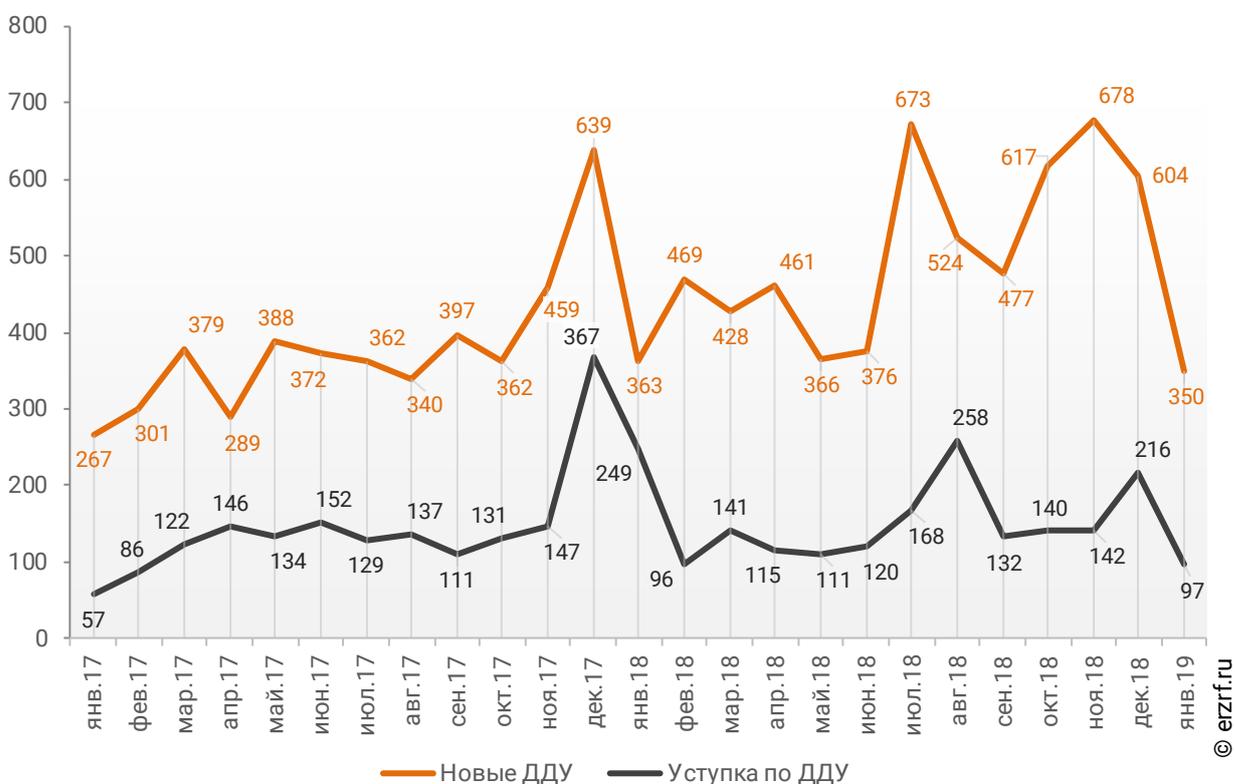


Количество новых ДДУ преобладает над количеством уступок, зарегистрированных с начала года в Тульской области. В среднем на каждую уступку приходится 3,6 новых ДДУ.

Помесячная динамика числа новых ДДУ в сравнении с числом уступок прав требования по ДДУ, зарегистрированных в Тульской области, представлена на графике 41.

График 41

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



** Последние данные об общем количестве зарегистрированных ДДУ опубликованы Росреестром за август 2018 года. Начиная с сентября 2018 года Росреестр публикует только данные о регистрациях ДДУ по физическим и юридическим лицам. Для обеспечения сопоставимости данных цифры по прошлым периодам также представлены по ДДУ физических и юридических лиц.

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

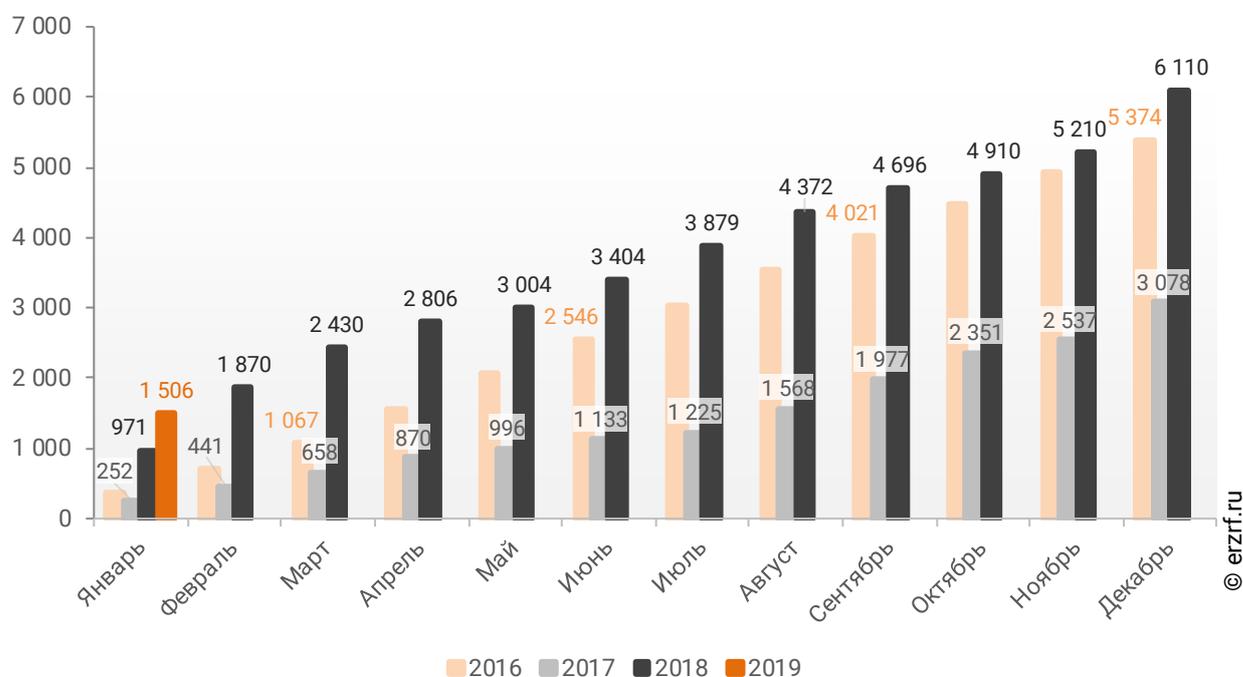
По статистике Росреестра за 1 месяц 2019 года в Тульской области зарегистрировано 1 506 прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства.

Это на 55,1% больше аналогичного значения 2018 года (971 зарегистрированное право). По сравнению с тем же периодом 2017 года число зарегистрированных прав выросло на 497,6% (тогда было зарегистрировано 252 права).

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Тульской области накопленным итогом в 2016 – 2019 гг. представлена на графике 42.

График 42

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

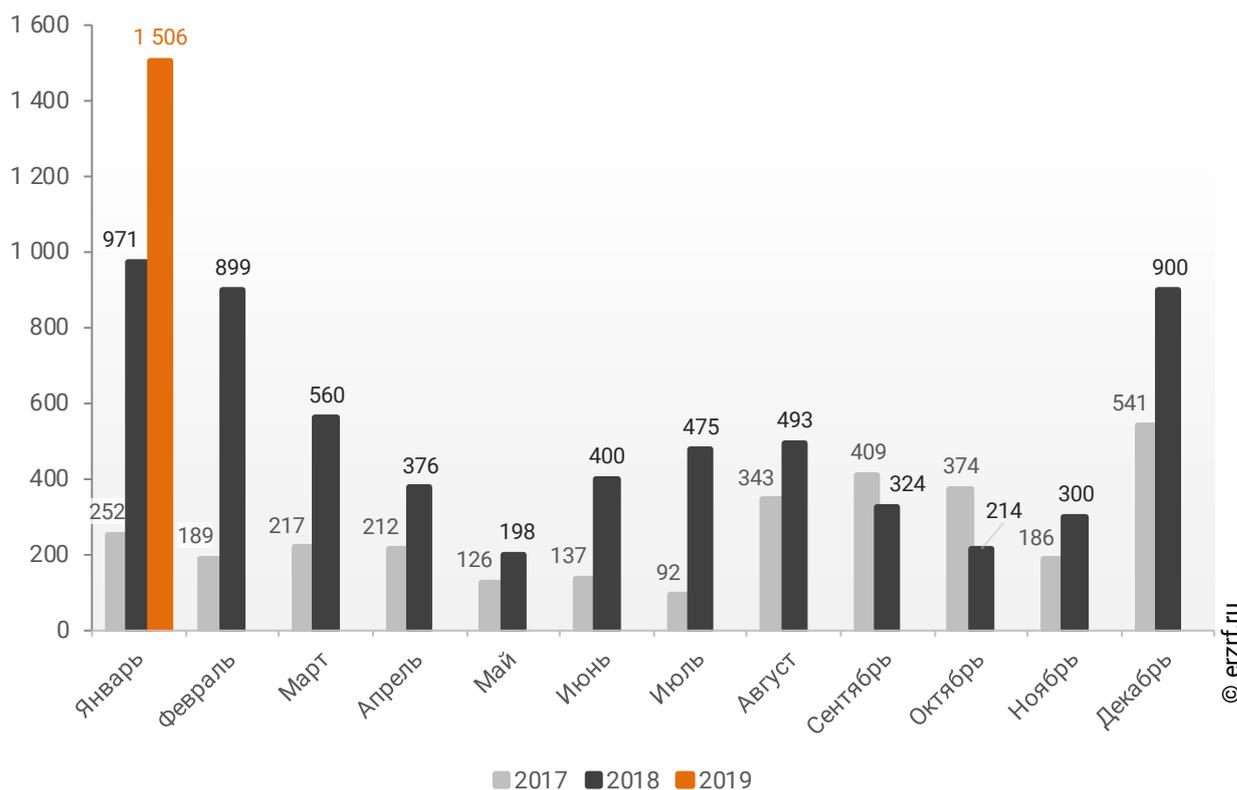


Число зарегистрированных в январе 2019 года прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства на 67,3% больше, чем в декабре (900 прав), и на 402,0% – чем в ноябре прошлого года, когда было зарегистрировано 300 прав.

Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Тульской области в 2017 – 2019 гг. представлена на графике 43.

График 43

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

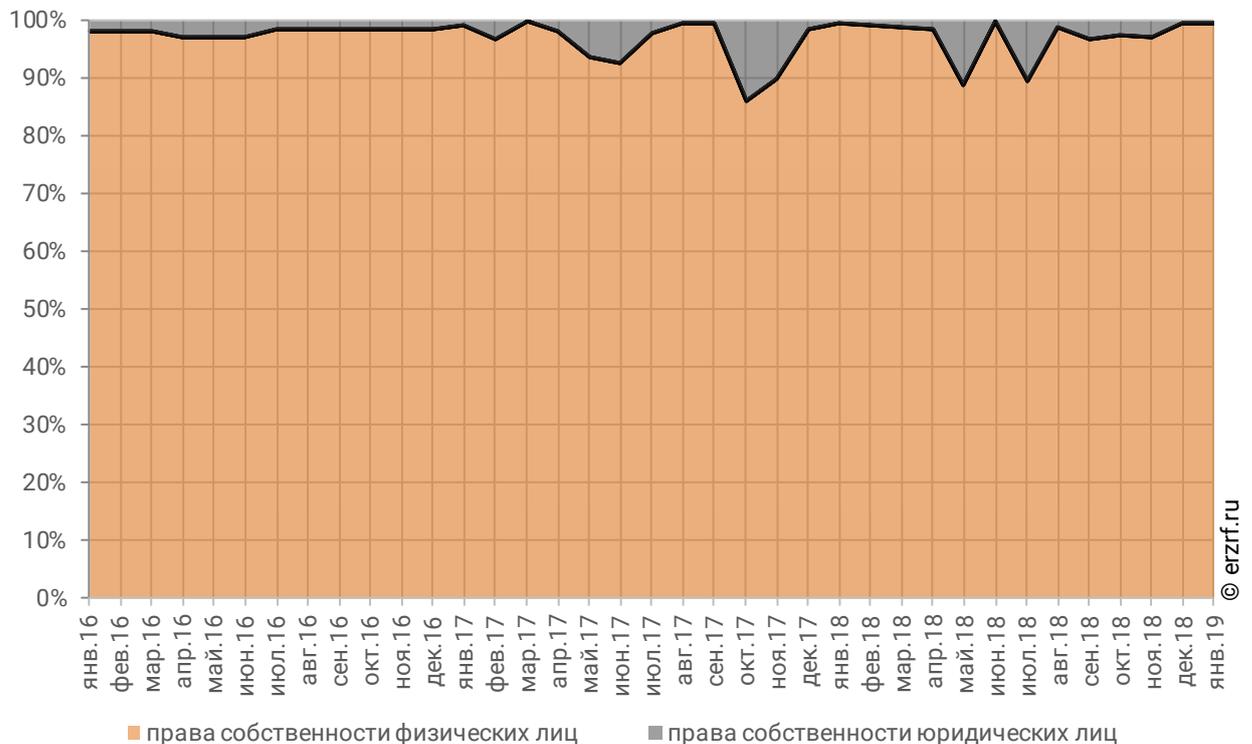


При этом среди 1 506 зарегистрированных с начала года в Тульской области прав собственности дольщиков 99,6% приходится на права физических лиц (1 500 прав), а 0,4% – на права юридических лиц (6 прав).

Помесячное сравнение долей прав физических и юридических лиц в общем объеме зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Тульской области представлено на графике 44.

График 44

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



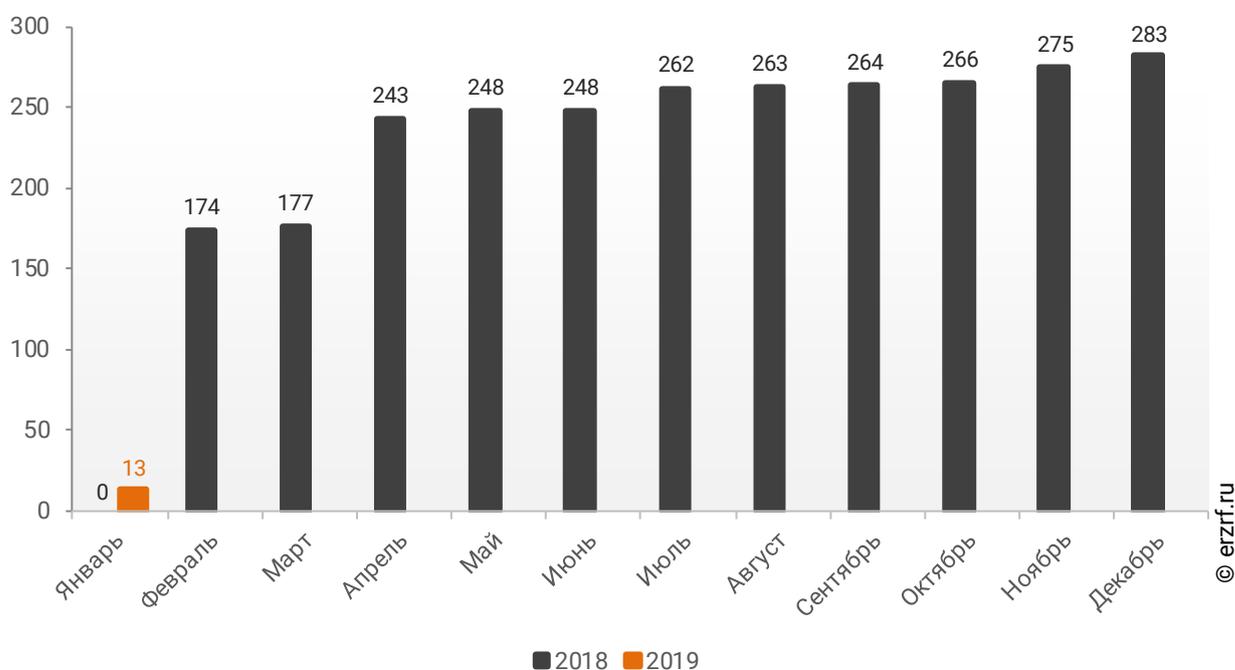
13.3. Государственная регистрация прав на машино-места в Тульской области

По данным Росреестра за 1 месяц 2019 года в Тульской области зарегистрировано 13 прав собственности на машино-места.

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в Тульской области накопленным итогом в 2018 – 2019 гг. представлена на графике 45.

График 45

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в Тульской области накопленным итогом в 2018 – 2019 гг.

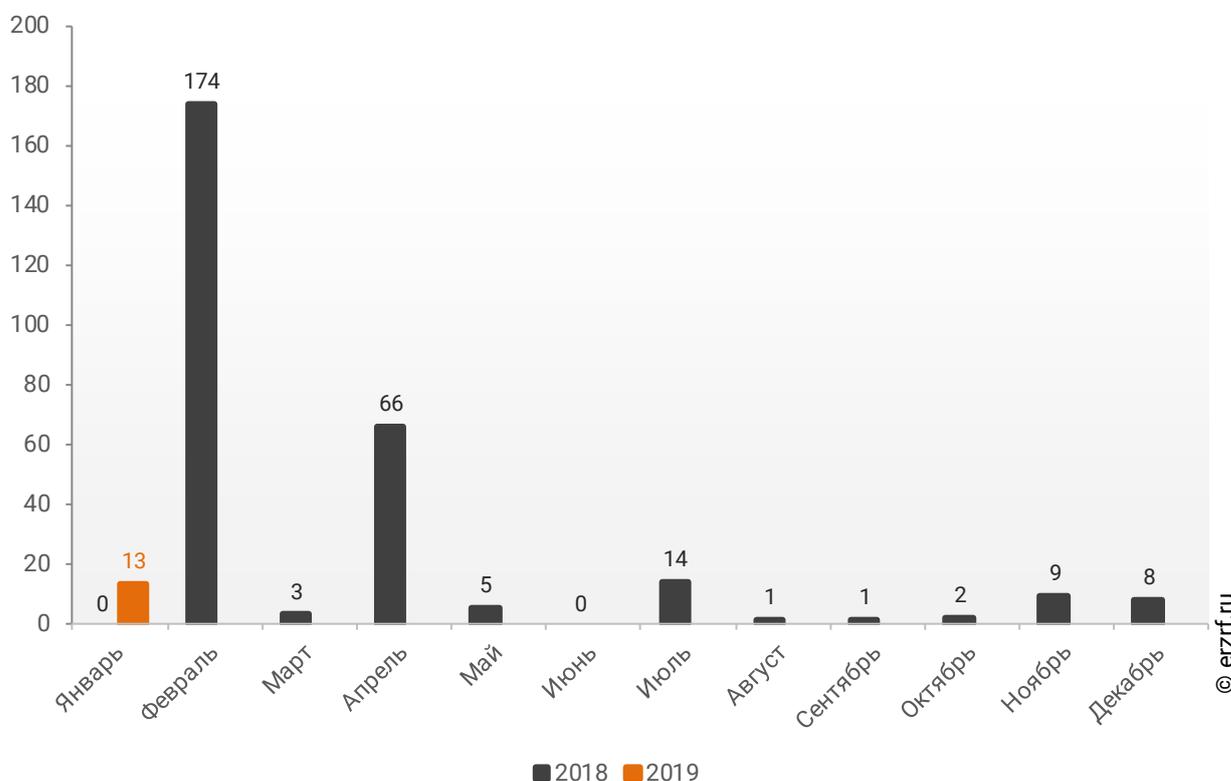


Число зарегистрированных в январе 2019 года прав собственности на машино-места на 62,5% больше, чем в декабре (8 прав), и на 44,4% – чем в ноябре прошлого года, когда было зарегистрировано 9 прав.

Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в Тульской области в 2018 – 2019 гг. представлена на графике 46.

График 46

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в Тульской области по месяцам в 2018 – 2019 гг.

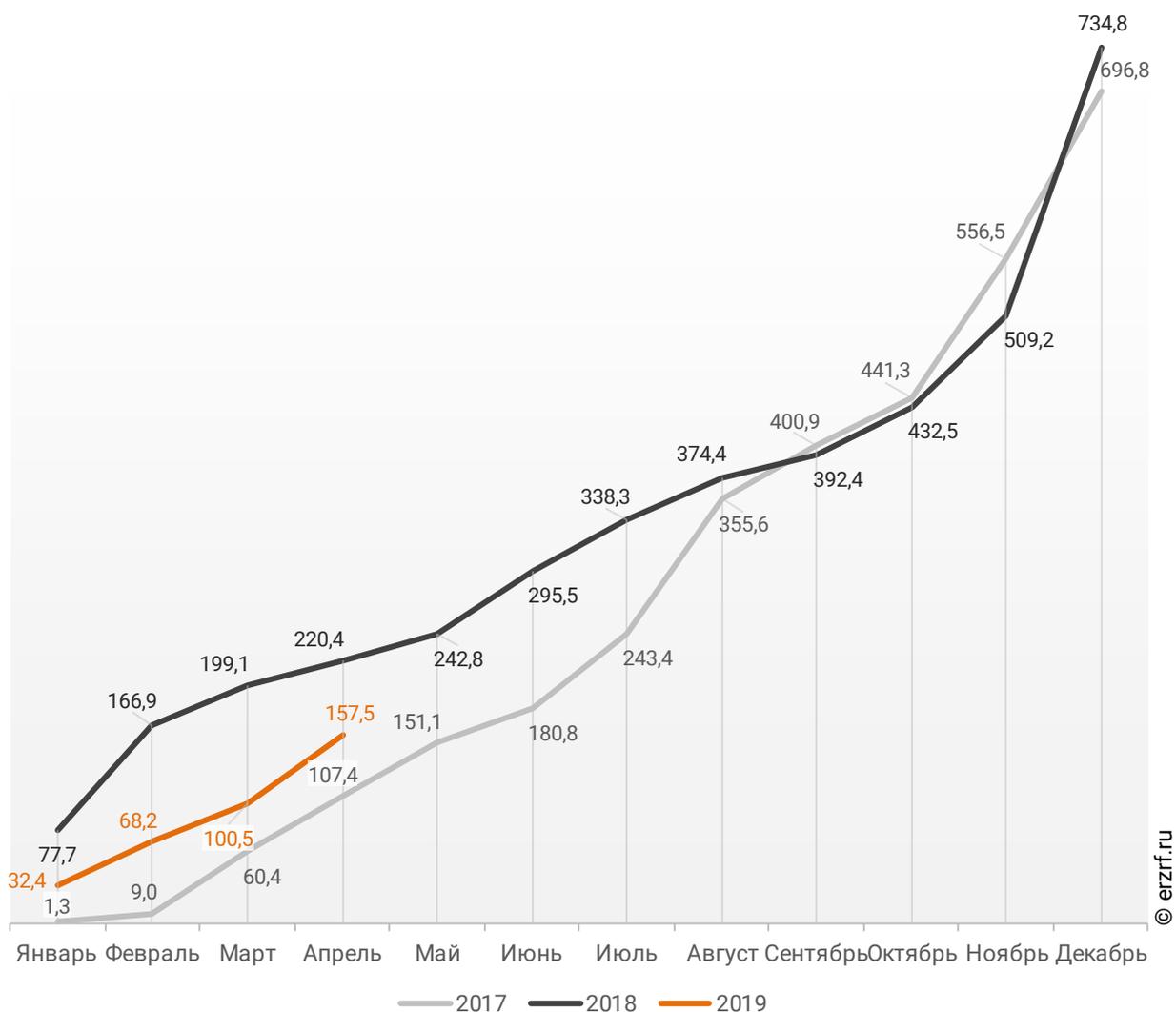


14. Ввод жилья в Тульской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 4 месяца 2019 г. показывает снижение на 28,5% графика ввода жилья в Тульской области в 2019 г. по сравнению с 2018 г. и превышение на 46,6% по отношению к 2017 г. (График 47).

График 47

Ввод жилья в Тульской области
накопленным итогом по годам в 2017 – 2019 гг., тыс. м²

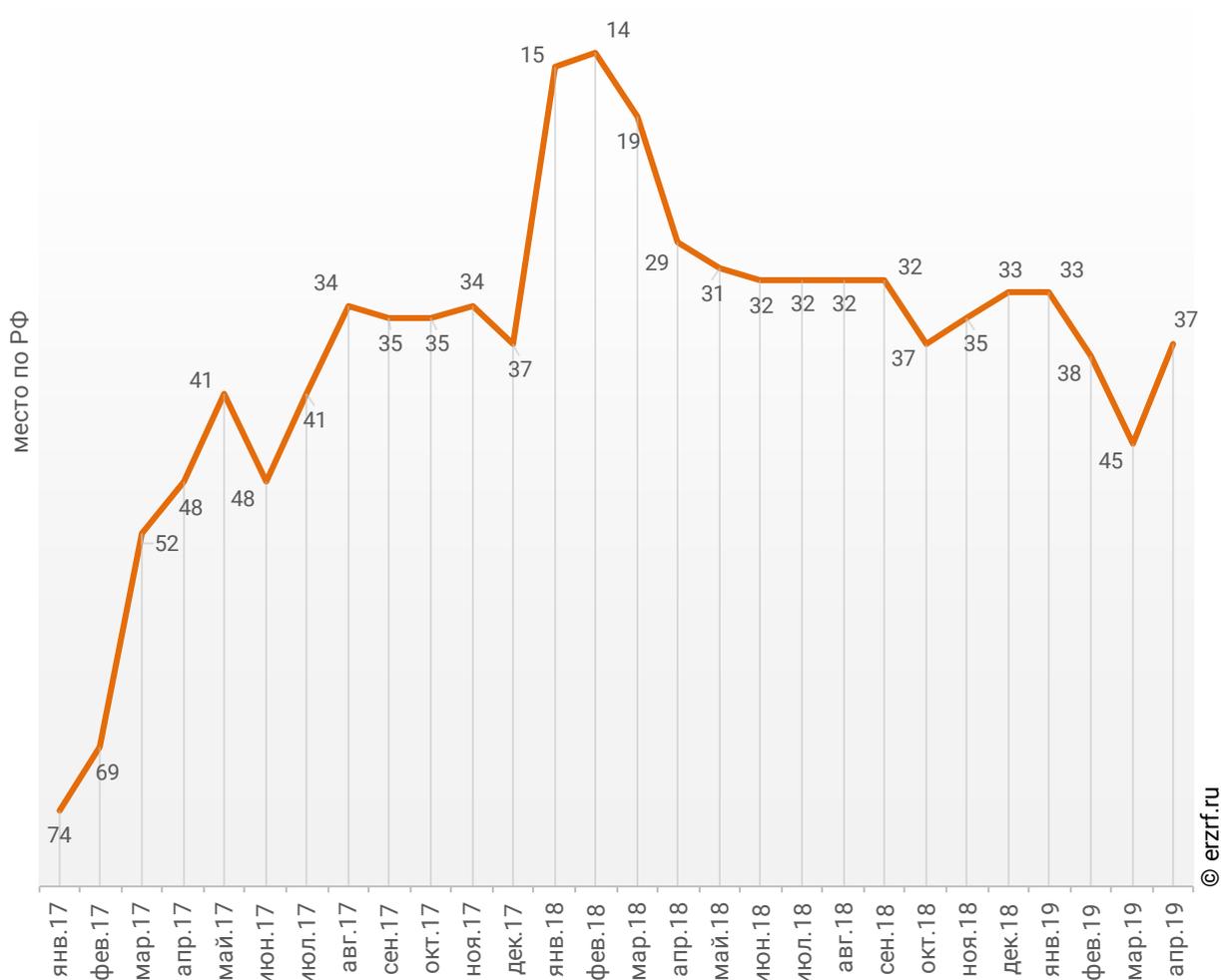


За январь-апрель 2019 года по показателю ввода жилья Тульская область занимает 37-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 75-е место, а по динамике относительного прироста – 68-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Тульской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья, представлена на графике 48.

График 48

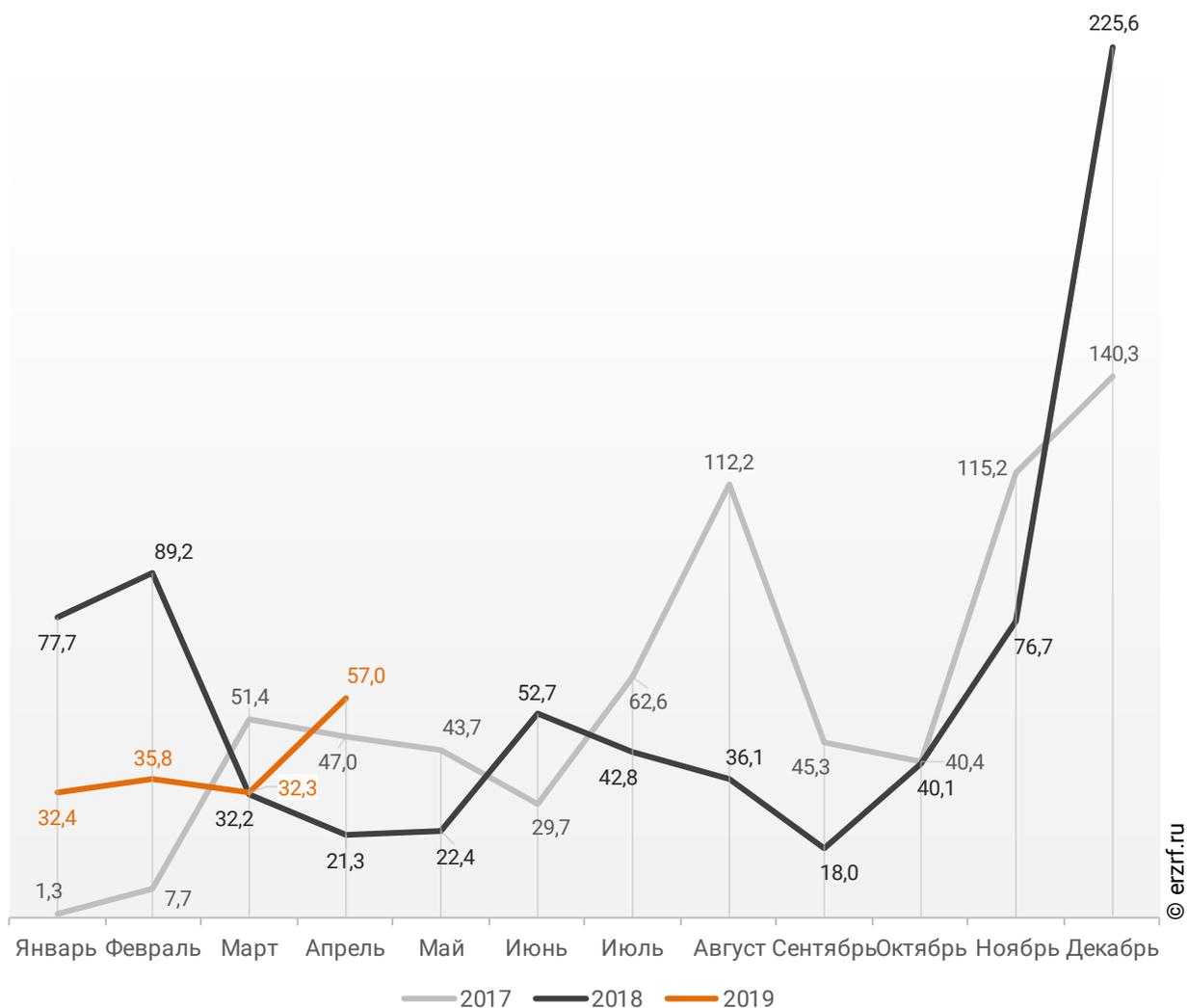
Динамика изменения места, занимаемого Тульской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



В апреле 2019 года в Тульской области введено 57,0 тыс. м² жилья. Это на 167,6% или на 35,7 тыс. м² больше, чем за аналогичный период 2018 года (График 49).

График 49

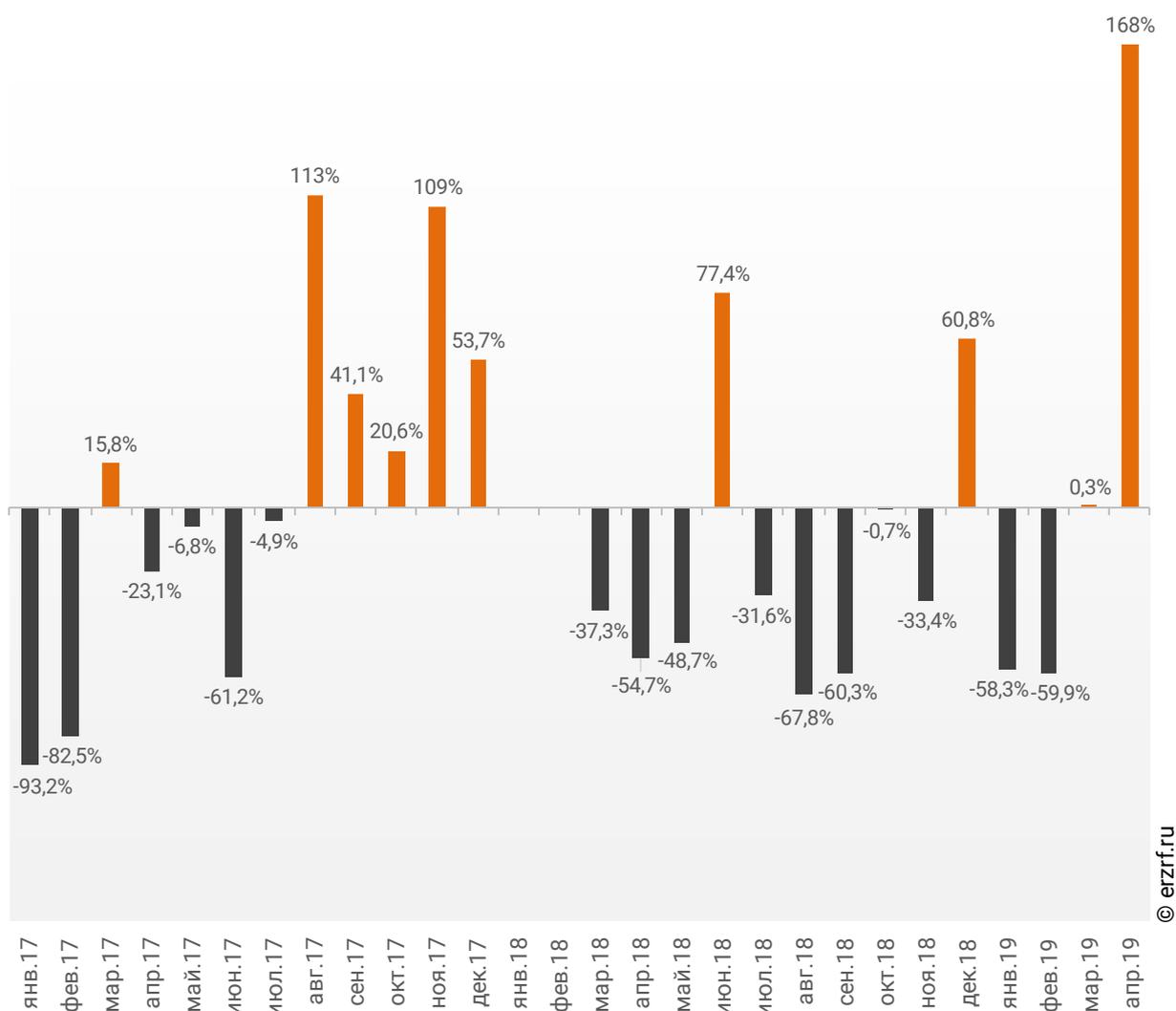
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Тульской области, тыс. м²**



Опережение темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Тульской области второй месяц подряд.

График 50

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



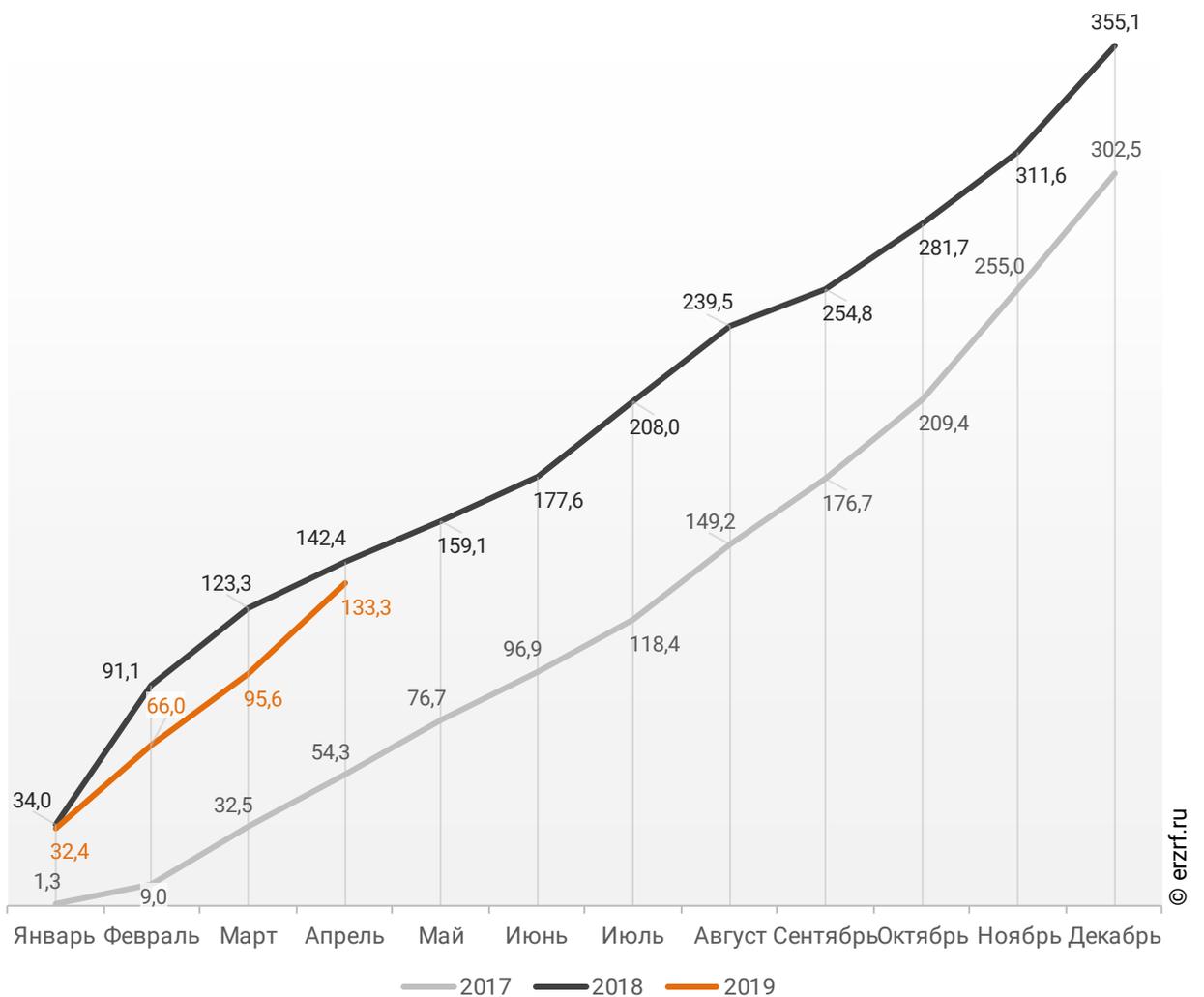
© erzrf.ru

Среди 85-ти регионов Российской Федерации Тульская область занимает 24-е место по показателю ввода жилья за апрель 2019 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 5-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 4-м месте.

В Тульской области за 4 месяца 2019 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 6,4% по отношению к аналогичному периоду 2018 г. и превышение на 145,5% по отношению к 2017 г. (График 51).

График 51

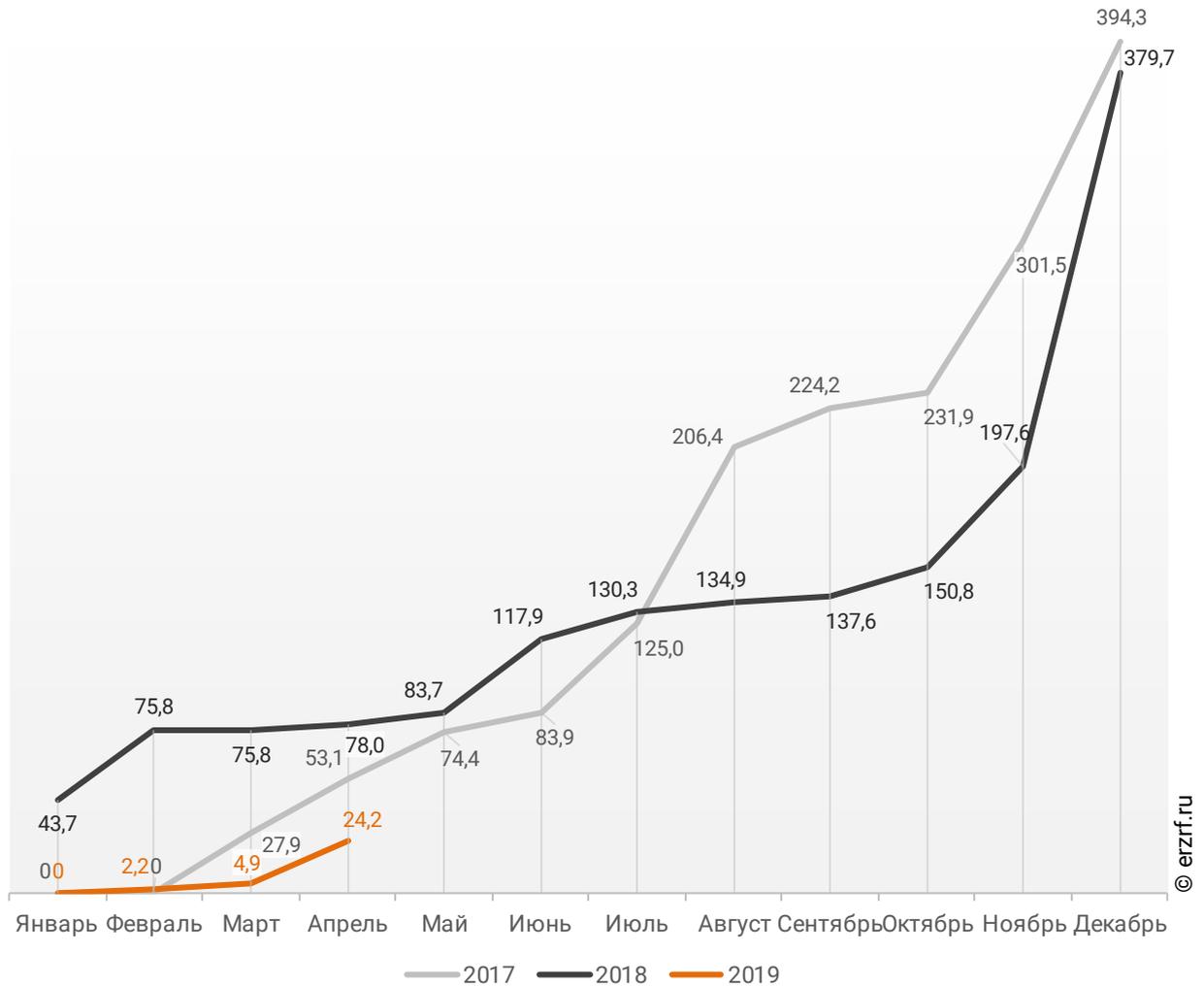
**Ввод жилья населением в Тульской области
накопленным итогом по годам в 2017 – 2019 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 4 месяца 2019 г. показывают снижение на 69,0% к уровню 2018 г. и снижение на 54,4% к 2017 г. (График 52).

График 52

**Ввод жилья застройщиками в Тульской области
накопленным итогом по годам в 2017 – 2019 гг., тыс. м²**

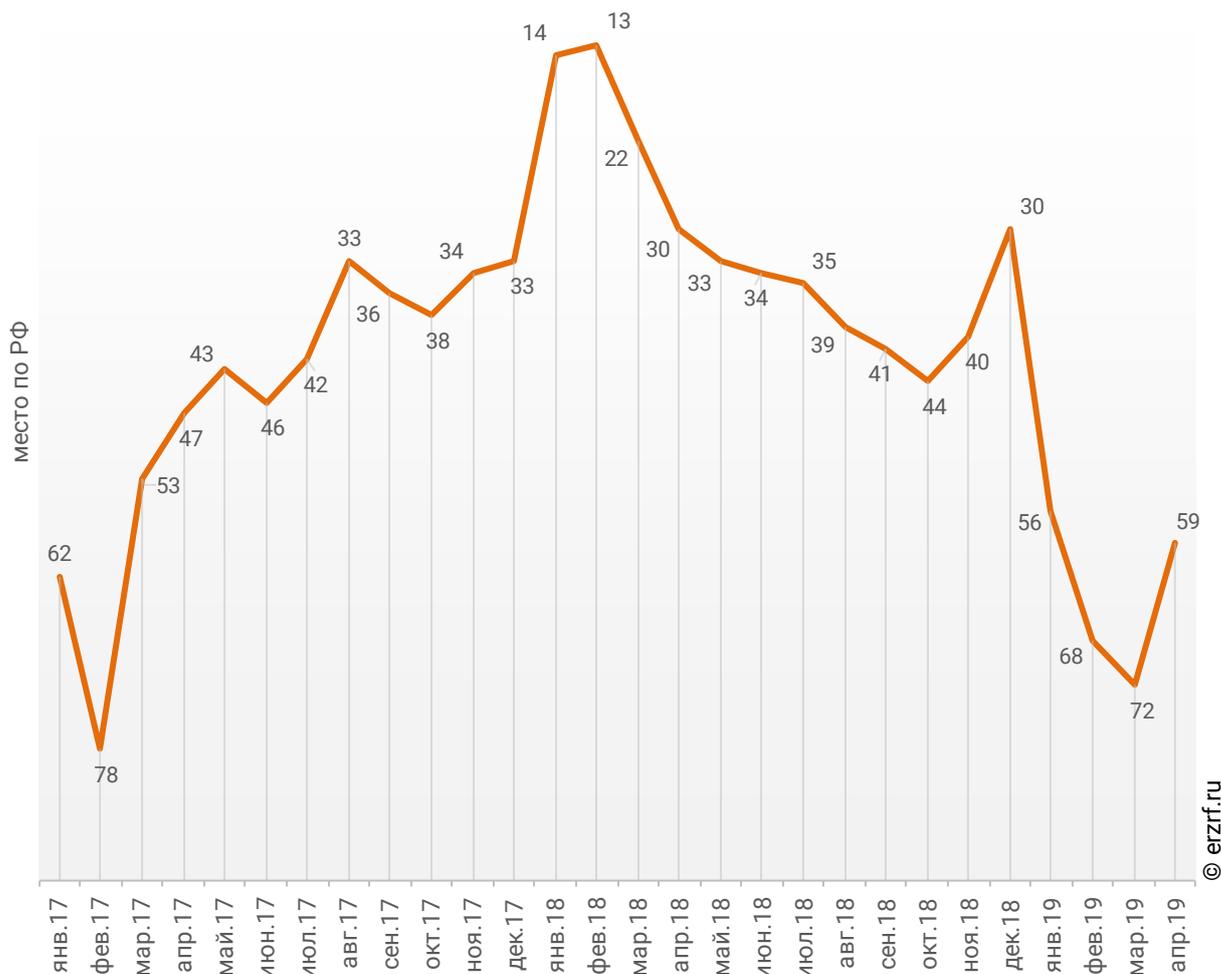


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-апрель 2019 года Тульская область занимает 59-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 76-е место, по динамике относительного прироста – 77-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Тульской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками, представлена на графике 53.

График 53

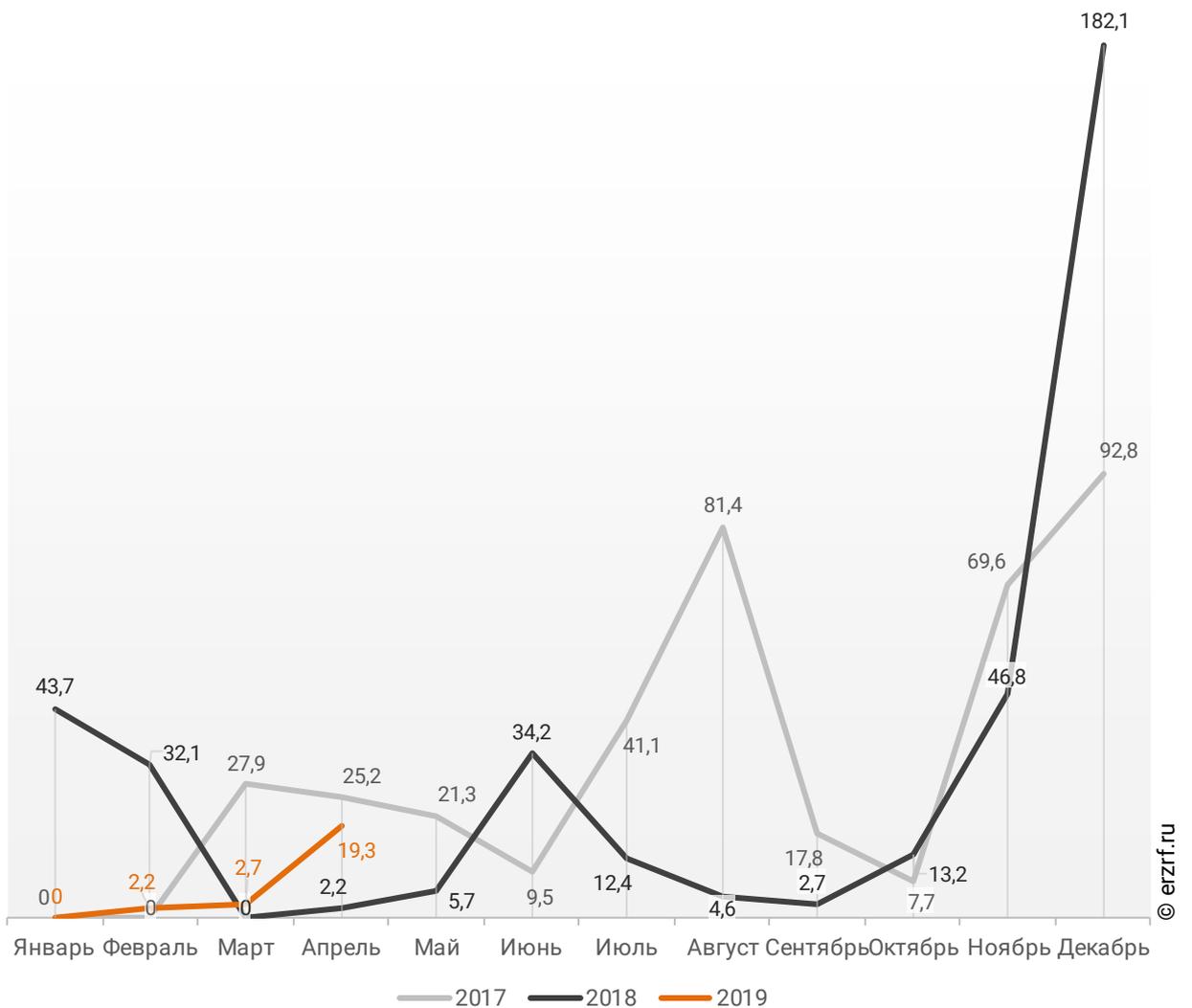
Динамика изменения места, занимаемого Тульской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



В апреле 2019 года в Тульской области застройщиками введено 19,3 тыс. м² многоквартирных домов, что на 777,3% или на 17,1 тыс. м² больше аналогичного значения за тот же период 2018 года (График 54).

График 54

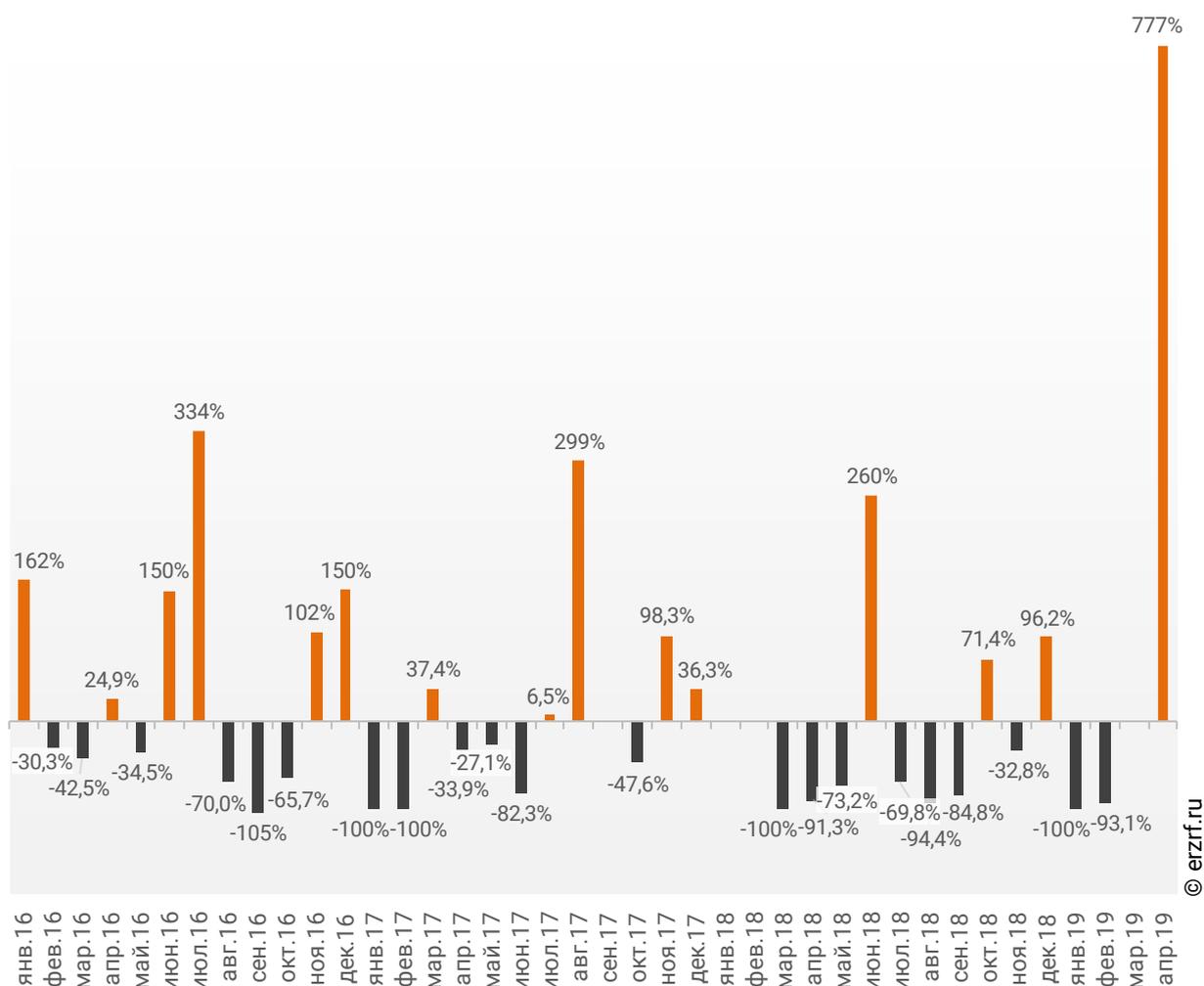
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Тульской области, тыс. м²



Опережение темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Тульской области второй месяц подряд.

График 55

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

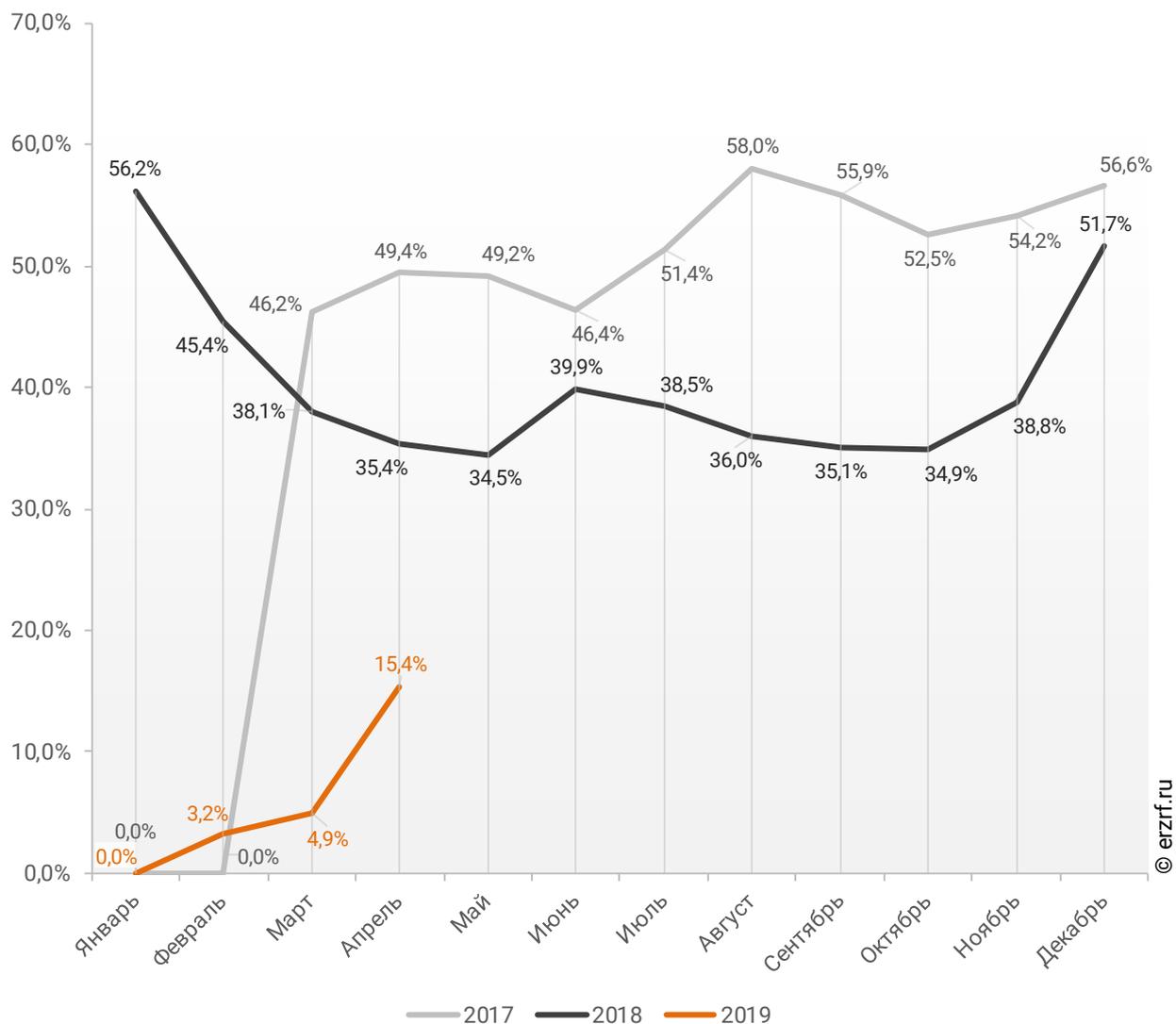


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за апрель 2019 года Тульская область занимает 26-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 12-е место, по динамике относительного прироста – 5-е место.

Доля ввода жилья застройщиками за 4 месяца 2019 г. составила 15,4% против 35,4% за этот же период 2018 г. и 49,4% – за этот же период 2017 г.

График 56

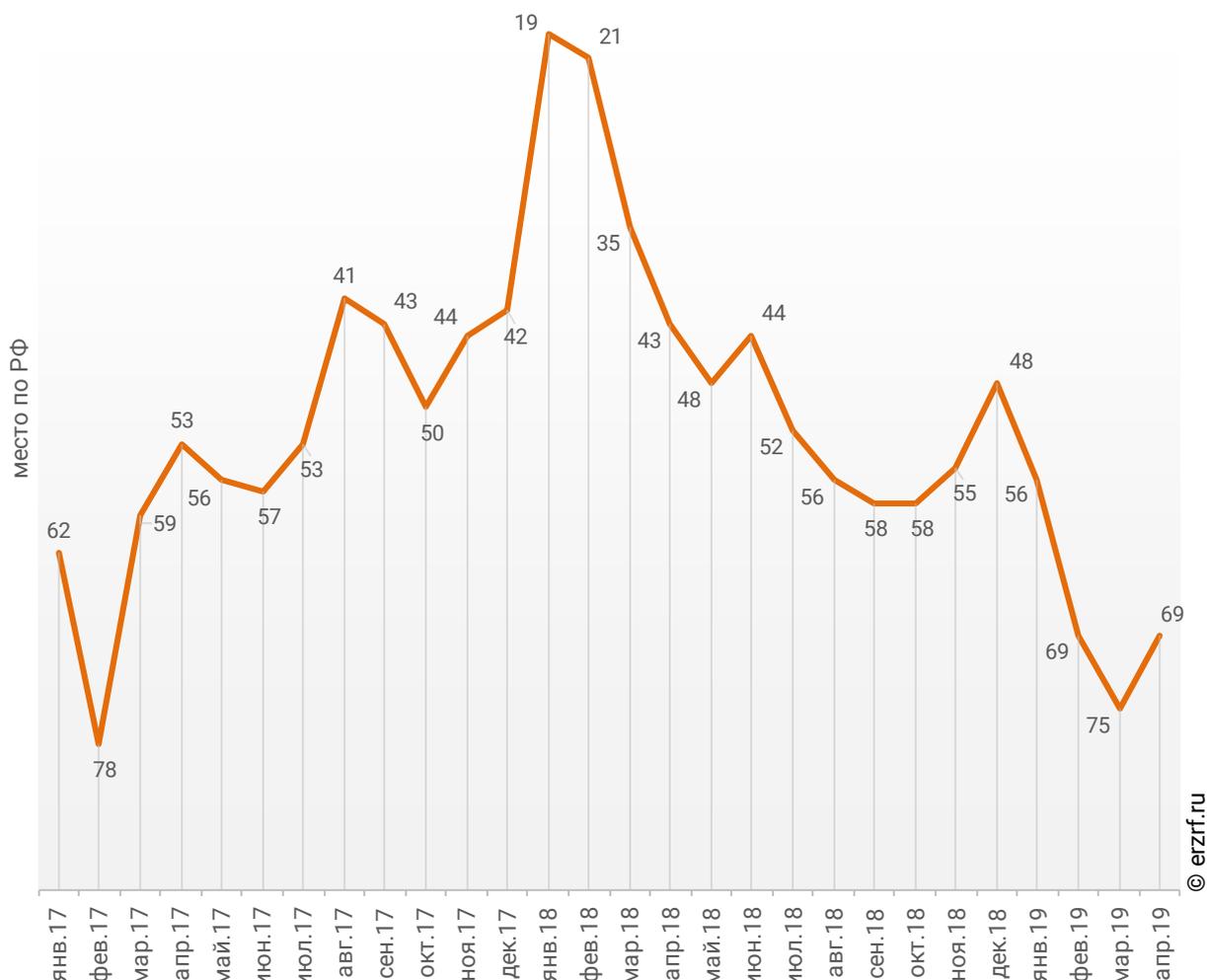
Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья в Тульской области накопленным итогом по годам в 2017 – 2019 гг.



По этому показателю Тульская область занимает 69-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 57

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



В апреле 2019 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Тульской области составила 33,9%, что на 23,5 п.п. больше аналогичного значения за тот же период 2018 года. По этому показателю Тульская область занимает 43-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Тульской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2019 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
II квартал 2019	ПГ ИСК	Александровский Парк	1	200	11 087
II квартал 2019	ГСК Стройальянс	Петровский квартал	2	184	7 512
II квартал 2019	КАПИТАЛСТРОЙИНВЕСТ	Московская Слобода	8	64	7 168
II квартал 2019	АВРОРА Гринн	Молодежный	3	145	6 002
II квартал 2019	Элит	Московский	1	96	5 591
II квартал 2019	СК ИнвестСтрой	Русское Поле	1	70	3 845
II квартал 2019	ХСЦ ТЗСМ	Дом на Вахрушева	1	62	3 259
II квартал 2019	ГК Сфера безопасности	Дом по ул. Новая	1	72	2 568
III квартал 2019	ГСК Стройальянс	Петровский квартал	7	775	31 567
III квартал 2019	ГК Владар	Московский	1	272	17 689
III квартал 2019	Тула-Сити	Космос	1	209	12 811
III квартал 2019	СК Внешстрой	По ул. Новоселов	1	216	8 189
III квартал 2019	Энергоальянс	Апарт-отель по ул. Фридриха Энгельса	1	107	5 758
III квартал 2019	ГК СтройКомфорт	Свобода, 56А	1	39	3 067
III квартал 2019	СК Внешстрой	Дом по ул.Школьная	1	72	2 728
IV квартал 2019	ДК Новый город	Вертикаль	2	605	28 300
IV квартал 2019	ГСК Стройальянс	Петровский квартал	4	301	22 014
IV квартал 2019	ГК Ин-Групп	мкр Левобережный	1	308	16 144
IV квартал 2019	СК Внешстрой	На Первомайской	1	185	14 533
IV квартал 2019	Компания Витэсс	Солнечный	2	231	13 884
IV квартал 2019	ПРИК	Прибрежный	2	286	13 680
IV квартал 2019	ГК Ин-Групп	1-й Юго-Восточный	1	220	11 369
IV квартал 2019	НЭСК	Дом по ул. Комсомольская	1	90	7 083
IV квартал 2019	АВРОРА Гринн	Молодежный	3	110	5 667
IV квартал 2019	СК Внешстрой	По ул. Новоселов	1	108	4 095

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых единиц м ²
			домов	единиц	
			ед.	ед.	
IV квартал 2019	ХСЦ ТЗСМ	Дом на Космонавтов	1	63	3 920
IV квартал 2019	ГК Владар	По ул. Болдина	1	56	3 811
IV квартал 2019	Компания Регион Риэлт	Новый стиль	2	42	2 862
IV квартал 2019	ТВОЙ ДОМ	По ул. Пионерская	1	29	1 563
Общий итог			54	5 217	277 766

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	<i>Петровский квартал</i>	Петровский	ГСК Стройальянс	18	2 160	95 907
2	<i>Зеленстрой-2</i>	Тула	ГК Стройкомплект	5	1 391	76 559
3	<i>СМАРТ квартал на Сурикова</i>	Тула	ГК Капитал	7	1 246	72 934
4	<i>мкр Левобережный</i>	Ильинское	ГК Ин-Групп	5	1 362	70 886
5	<i>СМАРТ квартал на Октябрьской</i>	Тула	ГК Капитал	3	885	54 105
6	<i>1-й Юго-Восточный</i>	Тула	ГК Ин-Групп	4	957	49 296
7	<i>Солнечный</i>	Тула	Компания Витэсс	6	693	41 652
8	<i>Дома цвета кофе</i>	Тула	ДК Имена	7	714	40 442
9	<i>Парковый</i>	Новомосковск	ИСК Новомосковский Строитель	3	573	37 090
10	<i>Баташевский сад</i>	Тула	ГК Владар	5	640	30 290
11	<i>Вертикаль</i>	Тула	ДК Новый город	2	605	28 300
12	<i>Северная Мыза</i>	Мыза	МГ-Финанс	8	696	25 648
13	<i>Smart-квартал Современник</i>	Тула	Современник	1	432	25 601
14	<i>Молодежный</i>	Медвенское	АВРОРА Гринн	12	470	22 694
15	<i>Суворовский</i>	Ильинка	ГК ОСТ	5	407	22 271
16	<i>По ул. Новоселов</i>	Тула	СК Внешстрой	3	540	20 473
17	<i>По ул.Ключевая</i>	Тула	СК Внешстрой	3	417	20 427
18	<i>Московский</i>	Тула	ГК Владар	1	272	17 689
19	<i>Щегловка-СМАРТ</i>	Тула	СОЛИДАРНОСТЬ	2	268	16 972
20	<i>На Первомайской</i>	Тула	СК Внешстрой	1	185	14 533
21	<i>Прибрежный</i>	Новомосковск	ПРИК	2	286	13 680
22	<i>Космос</i>	Тула	Тула-Сити	1	209	12 811
23	<i>СМАРТ квартал в Пролетарском районе</i>	Глухие Поляны	ГК Капитал	2	189	11 260
24	<i>Александровский Парк</i>	Тула	ПГ ИСК	1	200	11 087
25	<i>Новая Высота</i>	Новомосковск	ГК Спецмонтаж Инвест	2	160	10 947

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
26	<i>Свобода, 52</i>	Тула	ГК Стройкомплект	1	108	8 365
27	<i>Айсберг</i>	Рассвет	ГК АЙСБЕРГ	1	140	7 770
28	<i>Русское Поле</i>	Новомосковск	СК ИнвестСтрой	2	140	7 690
29	<i>Дом по ул.Сойфера</i>	Тула	Вертикаль	1	94	7 530
30	<i>Ваш Дом на Маргелова</i>	Тула	ВЕРТИКАЛЬ-Парк	1	164	7 409
31	<i>Московская Слобода</i>	Тула	КАПИТАЛСТРОЙИНВЕСТ	8	64	7 168
32	<i>Дом по ул. Комсомольская</i>	Новомосковск	НЭСК	1	90	7 083
33	<i>Айсберг</i>	Рассвет	БМ	1	140	6 610
34	<i>Айсберг</i>	Харино	Беллона	3	153	6 569
35	<i>Айсберг</i>	Рассвет	СТРОЙРИЭЛТ	1	137	6 324
36	<i>Апарт-отель по ул. Фридриха Энгельса</i>	Тула	Энергоальянс	1	107	5 758
37	<i>Дворянский</i>	Тула	СК Совдел-Строй	1	72	5 625
38	<i>Московский</i>	Новомосковск	Элит	1	96	5 591
39	<i>В Узловой</i>	Узловая	СК ИнвестСтрой	2	106	5 014
40	<i>Дом по ул. Пузакова</i>	Тула	СК Внешстрой	1	108	4 935
41	<i>Заречный</i>	Тула	ГК Стратегия	1	88	4 807
42	<i>Дом на Космонавтов</i>	Новомосковск	ХСЦ ТЗСМ	1	63	3 920
43	<i>По ул. Болдина</i>	Тула	ГК Владар	1	56	3 811
44	<i>Престиж</i>	Новомосковск	ГК Альтаир	1	52	3 781
45	<i>Дом на Вахрушева</i>	Новомосковск	ХСЦ ТЗСМ	1	62	3 259
46	<i>Свобода, 56А</i>	Тула	ГК СтройКомфорт	1	39	3 067
47	<i>Новый стиль</i>	Первомайский	Компания Регион Риэлт	2	42	2 862
48	<i>Дом по ул.Школьная</i>	Новомосковск	СК Внешстрой	1	72	2 728
49	<i>Рождественский дом</i>	Рождественский	Баал Логистика	1	43	2 623
50	<i>Дом по ул. Новая</i>	Донской	ГК Сфера безопасности	1	72	2 568
51	<i>По ул. Пионерская</i>	Новомосковск	ТВОЙ ДОМ	1	29	1 563
Общий итог				147	18 294	977 984

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Дом по ул. Новая</i>	Донской	ГК Сфера безопасности	35,7
2	<i>Северная Мыза</i>	Мыза	МГ-Финанс	36,9
3	<i>Дом по ул.Школьная</i>	Новомосковск	СК Внешстрой	37,9
4	<i>По ул. Новоселов</i>	Тула	СК Внешстрой	37,9
5	<i>Айсберг</i>	Харино	Беллона	42,9
6	<i>Петровский квартал</i>	Петровский	ГСК Стройальянс	44,4
7	<i>Ваш Дом на Маргелова</i>	Тула	ВЕРТИКАЛЬ-Парк	45,2
8	<i>Дом по ул. Пузакова</i>	Тула	СК Внешстрой	45,7
9	<i>Айсберг</i>	Рассвет	СТРОЙРИЭЛТ	46,2
10	<i>Вертикаль</i>	Тула	ДК Новый город	46,8
11	<i>Айсберг</i>	Рассвет	БМ	47,2
12	<i>В Узловой</i>	Узловая	СК ИнвестСтрой	47,3
13	<i>Баташевский сад</i>	Тула	ГК Владар	47,3
14	<i>Прибрежный</i>	Новомосковск	ПРИК	47,8
15	<i>Молодежный</i>	Медвенское	АВРОРА Гринн	48,3
16	<i>По ул.Ключевая</i>	Тула	СК Внешстрой	49,0
17	<i>1-й Юго-Восточный</i>	Тула	ГК Ин-Групп	51,5
18	<i>мкр Левобережный</i>	Ильинское	ГК Ин-Групп	52,0
19	<i>Дом на Вахрушева</i>	Новомосковск	ХСЦ ТЗСМ	52,6
20	<i>Апарт-отель по ул. Фридриха Энгельса</i>	Тула	Энергоальянс	53,8
21	<i>По ул. Пионерская</i>	Новомосковск	ТВОЙ ДОМ	53,9
22	<i>Заречный</i>	Тула	ГК Стратегия	54,6
23	<i>Суворовский</i>	Ильинка	ГК ОСТ	54,7
24	<i>Русское Поле</i>	Новомосковск	СК ИнвестСтрой	54,9
25	<i>Зеленстрой-2</i>	Тула	ГК Стройкомплект	55,0
26	<i>Александровский Парк</i>	Тула	ПГ ИСК	55,4

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
27	<i>Айсберг</i>	Рассвет	ГК АЙСБЕРГ	55,5
28	<i>Дома цвета кофе</i>	Тула	ДК Имена	56,6
29	<i>Московский</i>	Новомосковск	Элит	58,2
30	<i>СМАРТ квартал на Сурикова</i>	Тула	ГК Капитал	58,5
31	<i>Smart-квартал Современник</i>	Тула	Современник	59,3
32	<i>СМАРТ квартал в Пролетарском районе</i>	Глухие Поляны	ГК Капитал	59,6
33	<i>Солнечный</i>	Тула	Компания Витэсс	60,1
34	<i>Рождественский дом</i>	Рождественский	Баал Логистика	61,0
35	<i>СМАРТ квартал на Октябрьской</i>	Тула	ГК Капитал	61,1
36	<i>Космос</i>	Тула	Тула-Сити	61,3
37	<i>Дом на Космонавтов</i>	Новомосковск	ХСЦ ТЗСМ	62,2
38	<i>Щегловка-СМАРТ</i>	Тула	СОЛИДАРНОСТЬ	63,3
39	<i>Парковый</i>	Новомосковск	ИСК Новомосковский Строитель	64,7
40	<i>Московский</i>	Тула	ГК Владар	65,0
41	<i>По ул. Болдина</i>	Тула	ГК Владар	68,1
42	<i>Новый стиль</i>	Первомайский	Компания Регион Риэлт	68,1
43	<i>Новая Высота</i>	Новомосковск	ГК Спецмонтаж Инвест	68,4
44	<i>Престиж</i>	Новомосковск	ГК Альтаир	72,7
45	<i>Свобода, 52</i>	Тула	ГК Стройкомплект	77,5
46	<i>Дворянский</i>	Тула	СК Совдел-Строй	78,1
47	<i>На Первомайской</i>	Тула	СК Внешстрой	78,6
48	<i>Свобода, 56А</i>	Тула	ГК СтройКомфорт	78,6
49	<i>Дом по ул. Комсомольская</i>	Новомосковск	НЭСК	78,7
50	<i>Дом по ул. Сойфера</i>	Тула	Вертикаль	80,1
51	<i>Московская Слобода</i>	Тула	КАПИТАЛСТРОЙИНВЕСТ	112,0
Общий итог				53,5