

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Кемеровская область

октябрь 2019

Текущий объем строительства, м²
на октябрь 2019

778 349

+9,4% к октябрю 2018

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

23 742

+12,6% к предшествующим 12 мес.

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

за август 2019

Банк России

345

-11,3% к августу 2018

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на октябрь 2019

50,3

-3,9% к октябрю 2018

Средняя цена за 1 м², ₽

на октябрь 2019

41 011

+6,7% к октябрю 2018

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

40,9%

+6,4 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %
за август 2019

Банк России

9,72

+0,61 п.п. к августу 2018

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Кемеровской области.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Кемеровской области	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Кемеровской области по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Кемеровской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Кемеровской области по этажности строящихся домов	13
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Кемеровской области по материалам стен строящихся домов	18
7. ТОП застройщиков Кемеровской области по объемам строительства.....	23
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Кемеровской области.....	25
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Кемеровской области.....	25
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Кемеровской области	28
11. Ипотечное кредитование для жителей Кемеровской области (официальная статистика Банка России).....	30
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Кемеровской области	30
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Кемеровской области	34
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Кемеровской области.....	42
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Кемеровской области	47
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	54
13. Государственная регистрация ДДУ и прав на объекты долевого строительства в Кемеровской области (официальная статистика Росреестра) ..	56
13.1. Государственная регистрация ДДУ в Кемеровской области.....	56
13.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в Кемеровской области.....	62
13.3. Государственная регистрация прав на машино-места в Кемеровской области	65
14. Ввод жилья в Кемеровской области (официальная статистика Росстата)	67
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Кемеровской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2019 г.	78
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Кемеровской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	80
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Кемеровской 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 Кемеровской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Кемеровской области на октябрь 2019 года выявлено **123 строящихся застройщиками дома** (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 **15 469 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **778 349 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	104	84,6%	15 133	97,8%	741 547	95,3%
блокированный дом	19	15,4%	336	2,2%	36 802	4,7%
Общий итог	123	100%	15 469	100%	778 349	100%

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 97,8% строящихся жилых единиц.

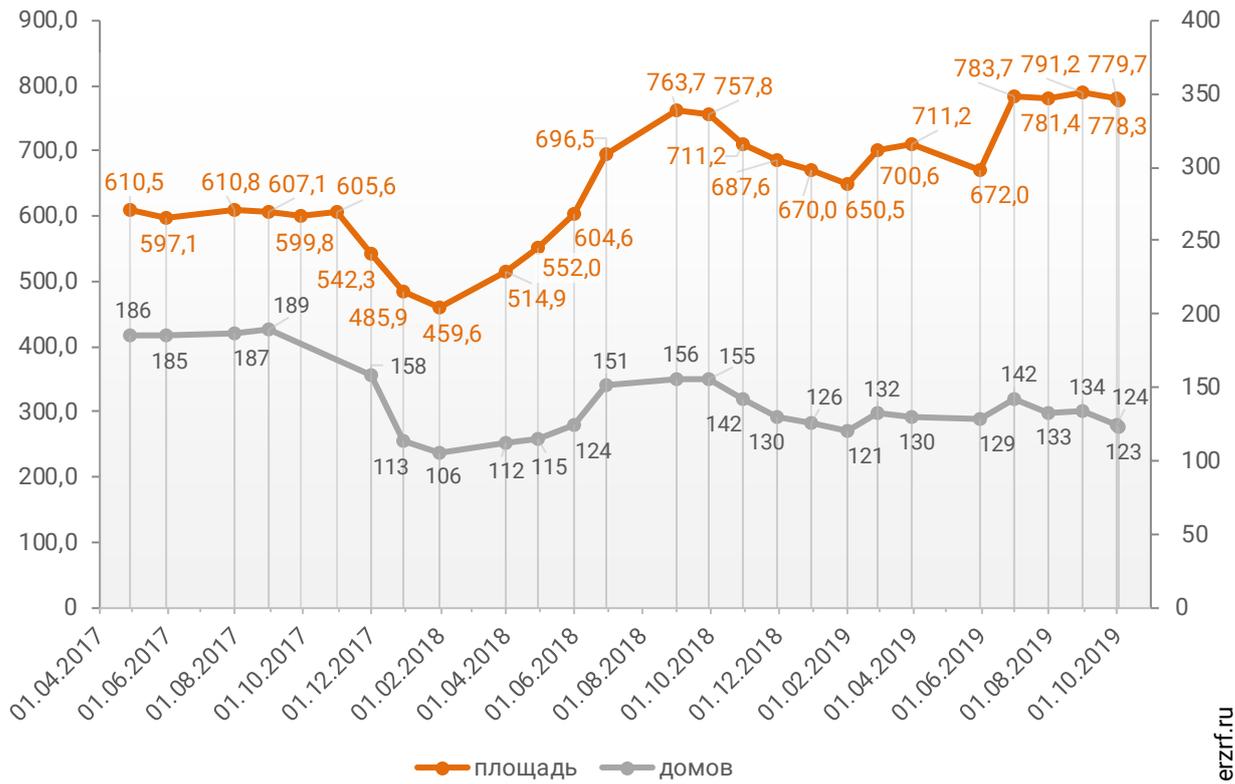
На блокированные дома приходится 2,2% строящихся жилых единиц.

Строительство домов с апартаментами на территории Кемеровской области не выявлено.

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

График 1

Динамика изменения количества объектов (ед.) и совокупного объема (тыс. м²) текущего строительства в Кемеровской области



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Кемеровской области

Застройщики жилья в Кемеровской области осуществляют строительство в 4 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Кемерово	102	82,9%	13 815	89,3%	686 710	88,2%
Новокузнецк	4	3,3%	637	4,1%	42 754	5,5%
Междуреченск	2	1,6%	198	1,3%	9 974	1,3%
Анжеро-Судженск	1	0,8%	144	0,9%	6 449	0,8%
Мыски	1	0,8%	70	0,5%	4 601	0,6%
Берёзовский	1	0,8%	70	0,5%	3 422	0,4%
Юрга	1	0,8%	60	0,4%	3 138	0,4%
Белово	1	0,8%	63	0,4%	3 038	0,4%
Кемеровский	7	5,7%	239	1,5%	10 726	1,4%
Сухово	6	4,9%	205	1,3%	9 750	1,3%
Звёздный	1	0,8%	34	0,2%	976	0,1%
Таштагольский	2	1,6%	138	0,9%	5 826	0,7%
Шерегеш	2	1,6%	138	0,9%	5 826	0,7%
Беловский	1	0,8%	35	0,2%	1 711	0,2%
Грамотеино	1	0,8%	35	0,2%	1 711	0,2%
	123	100%	15 469	100%	778 349	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на район 0 (97,7% совокупной площади жилых единиц).

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

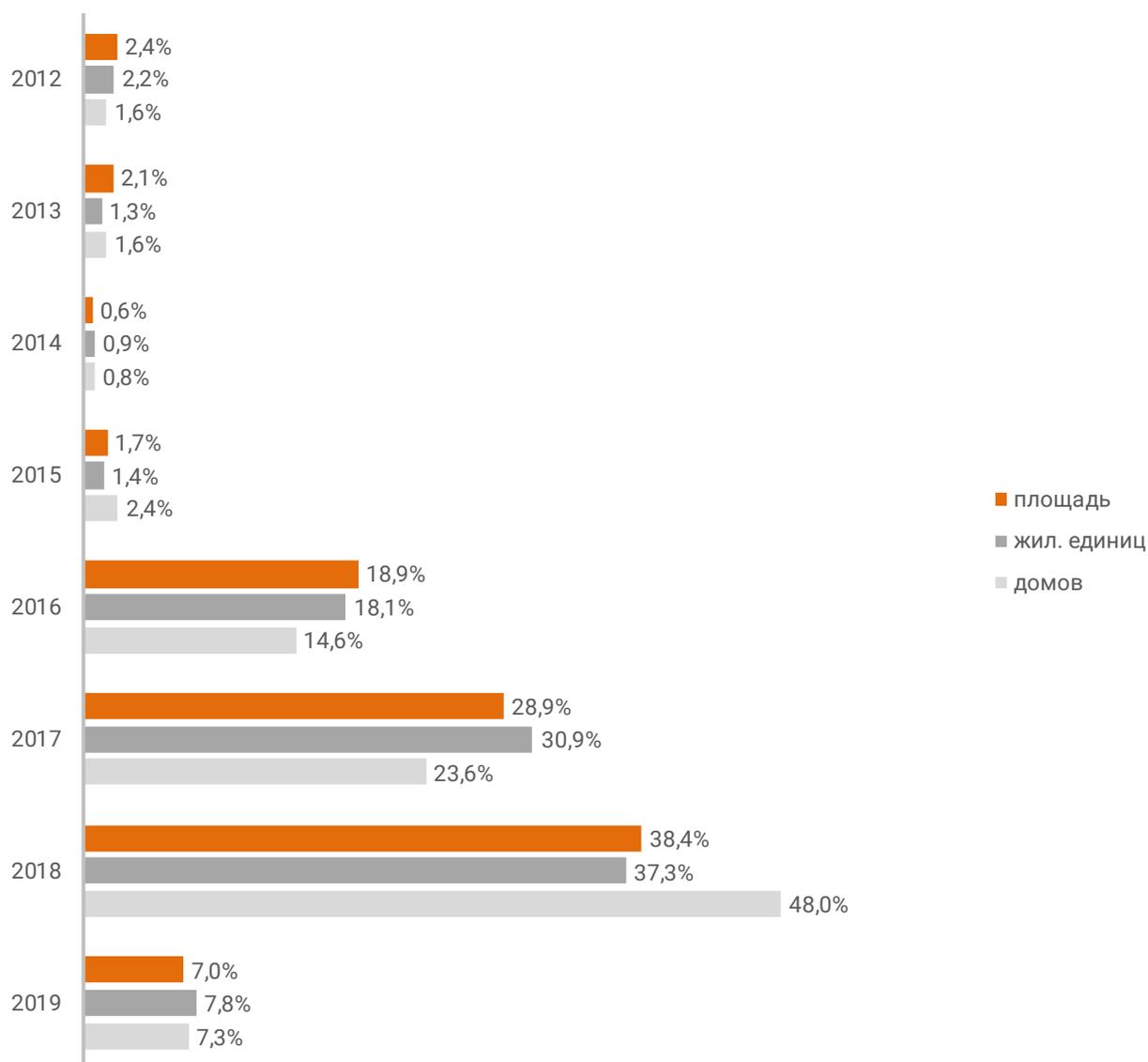
Застройщики жилья в Кемеровской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с апреля 2012 г. по май 2019 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2012	2	1,6%	334	2,2%	18 511	2,4%
2013	2	1,6%	203	1,3%	16 264	2,1%
2014	1	0,8%	135	0,9%	4 962	0,6%
2015	3	2,4%	223	1,4%	13 153	1,7%
2016	18	14,6%	2 800	18,1%	147 469	18,9%
2017	29	23,6%	4 787	30,9%	225 060	28,9%
2018	59	48,0%	5 777	37,3%	298 725	38,4%
2019	9	7,3%	1 210	7,8%	54 205	7,0%
Общий итог	123	100%	15 469	100%	778 349	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Кемеровской области по годам выдачи разрешения на строительство



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2018 г. (38,4% по площади жилых единиц).

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

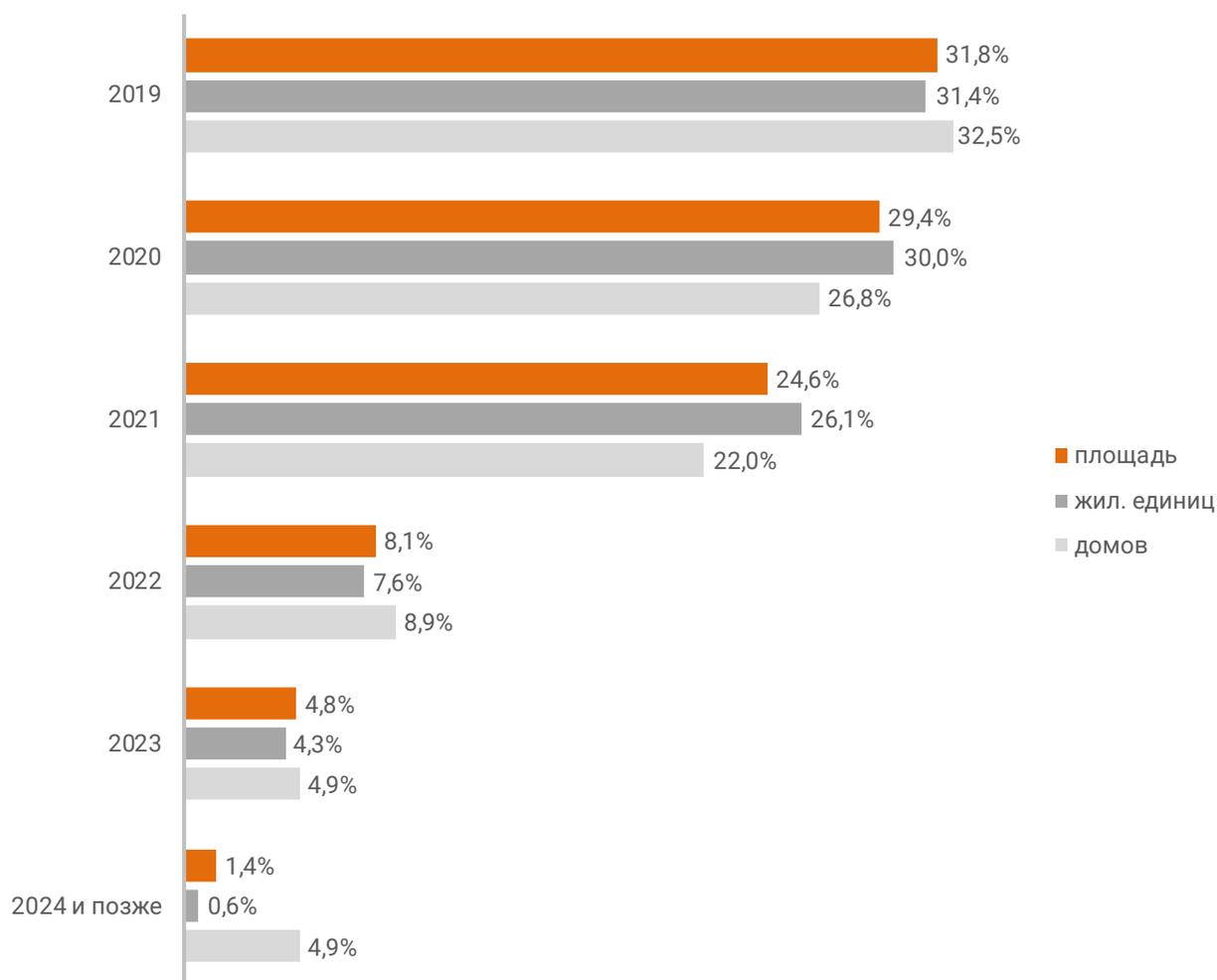
В Кемеровской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2019	40	32,5%	4 850	31,4%	247 445	31,8%
2020	33	26,8%	4 641	30,0%	228 624	29,4%
2021	27	22,0%	4 037	26,1%	191 575	24,6%
2022	11	8,9%	1 182	7,6%	62 978	8,1%
2023	6	4,9%	662	4,3%	36 984	4,8%
2024 и позже	6	4,9%	97	0,6%	10 743	1,4%
Общий итог	123	100%	15 469	100%	778 349	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Кемеровской области по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2019 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 247 445 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	247 445	2015	10 599 4,3%
		2016	4 962 2,0%
		2017	34 613 14,0%
		2018	76 496 30,9%
		2019	39 649 16,0%
2020	228 624	2018	16 957 7,4%
		2019	31 811 13,9%
2021	191 575	2018	15 450 8,1%
Общий итог	778 349		230 537 29,6%

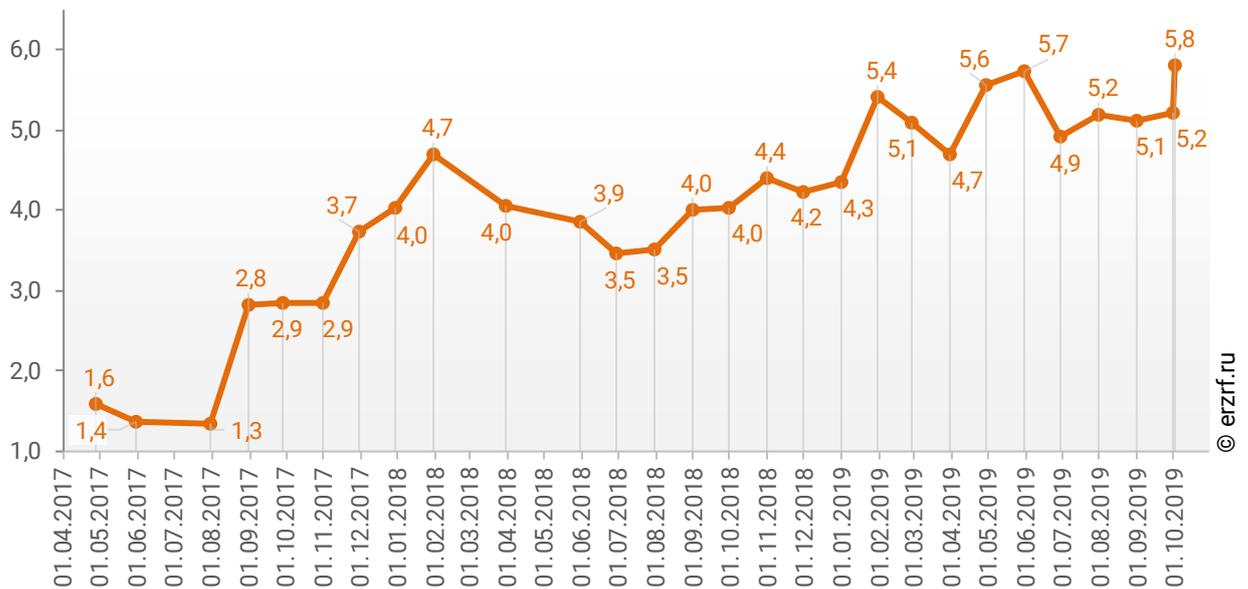
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2018 на 2019 год (76 496 м²), что составляет 30,9% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Кемеровской области в 2019 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Кемеровской области по состоянию на октябрь 2019 года составляет 5,8 месяца.

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

График 2

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



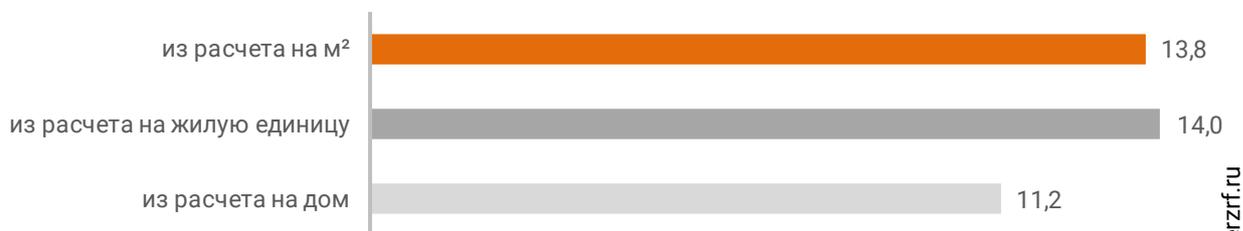
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Кемеровской области по этажности строящихся домов

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

- 11,2 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 14,0 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 13,8 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Кемеровской области

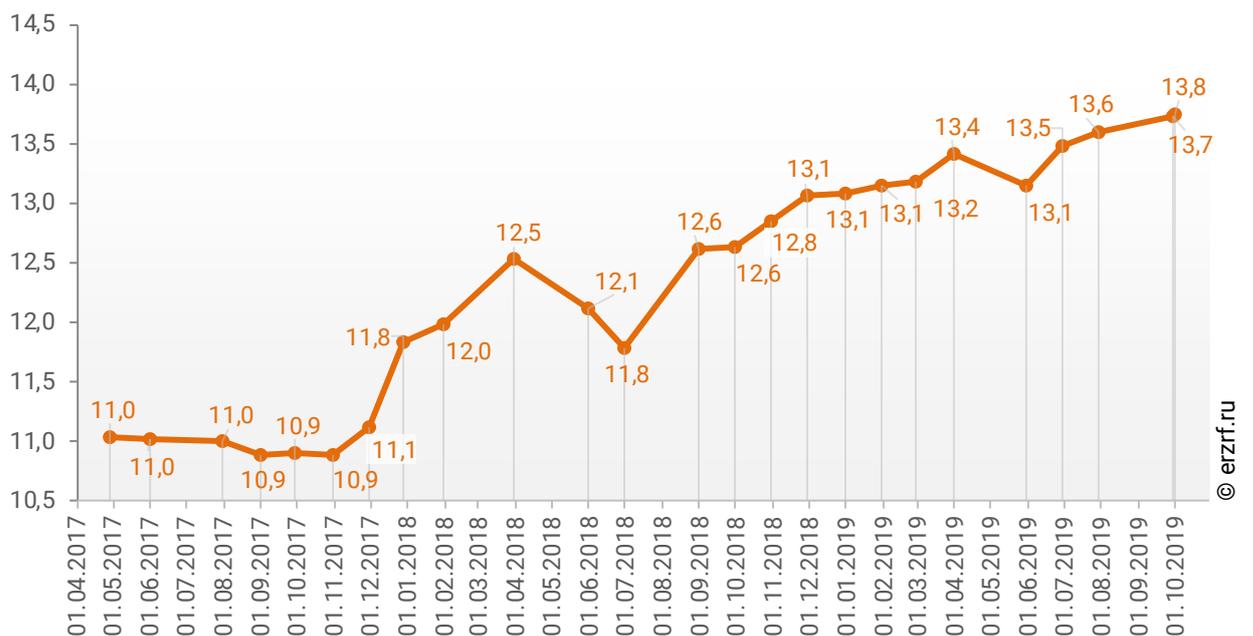


© erzrf.ru

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

График 3

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

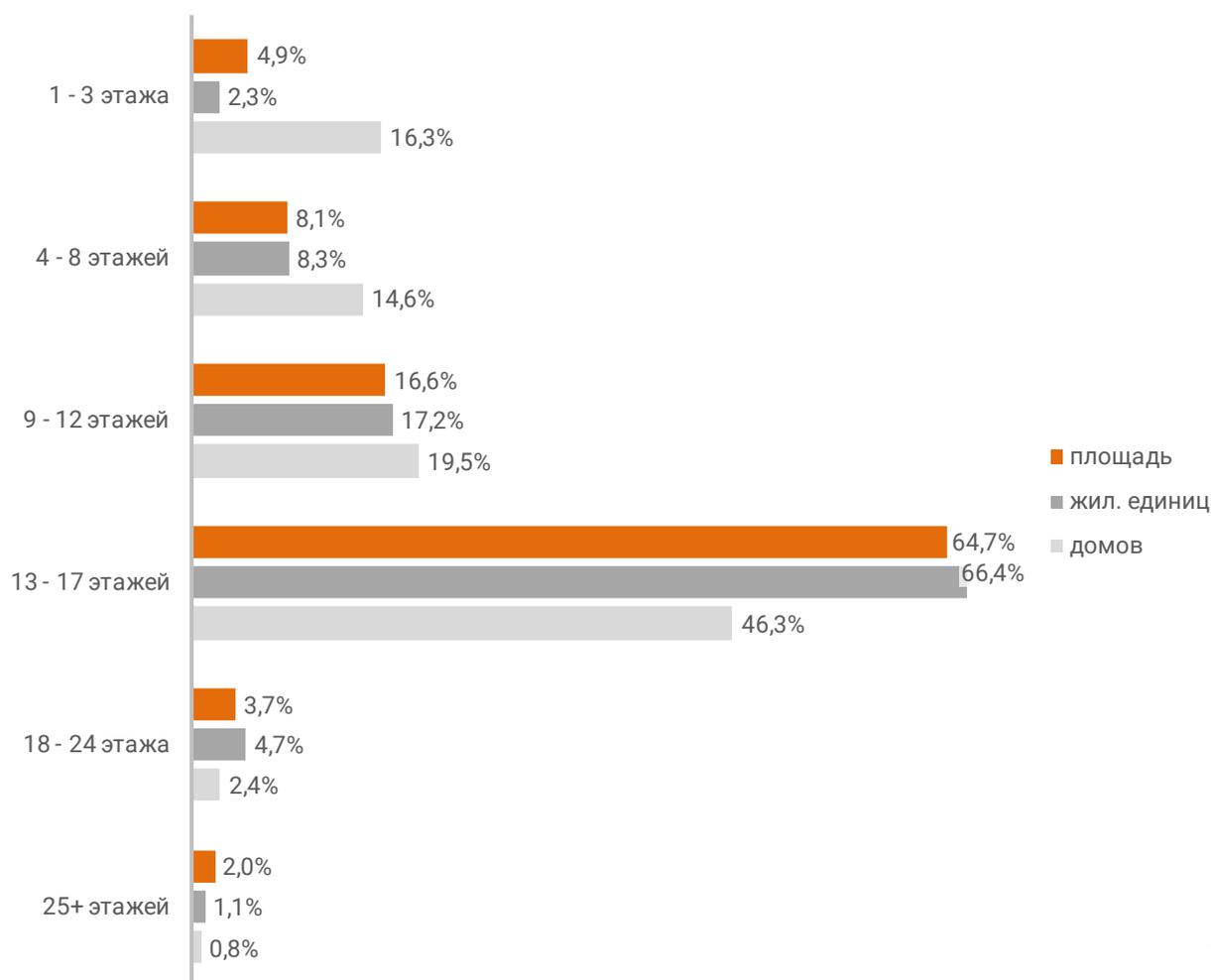


© erzrf.ru

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	20	16,3%	363	2,3%	37 774	4,9%
4 - 8 этажей	18	14,6%	1 281	8,3%	63 378	8,1%
9 - 12 этажей	24	19,5%	2 656	17,2%	129 336	16,6%
13 - 17 этажей	57	46,3%	10 273	66,4%	503 755	64,7%
18 - 24 этажа	3	2,4%	720	4,7%	28 814	3,7%
25+ этажей	1	0,8%	176	1,1%	15 292	2,0%
Общий итог	123	100%	15 469	100%	778 349	100%

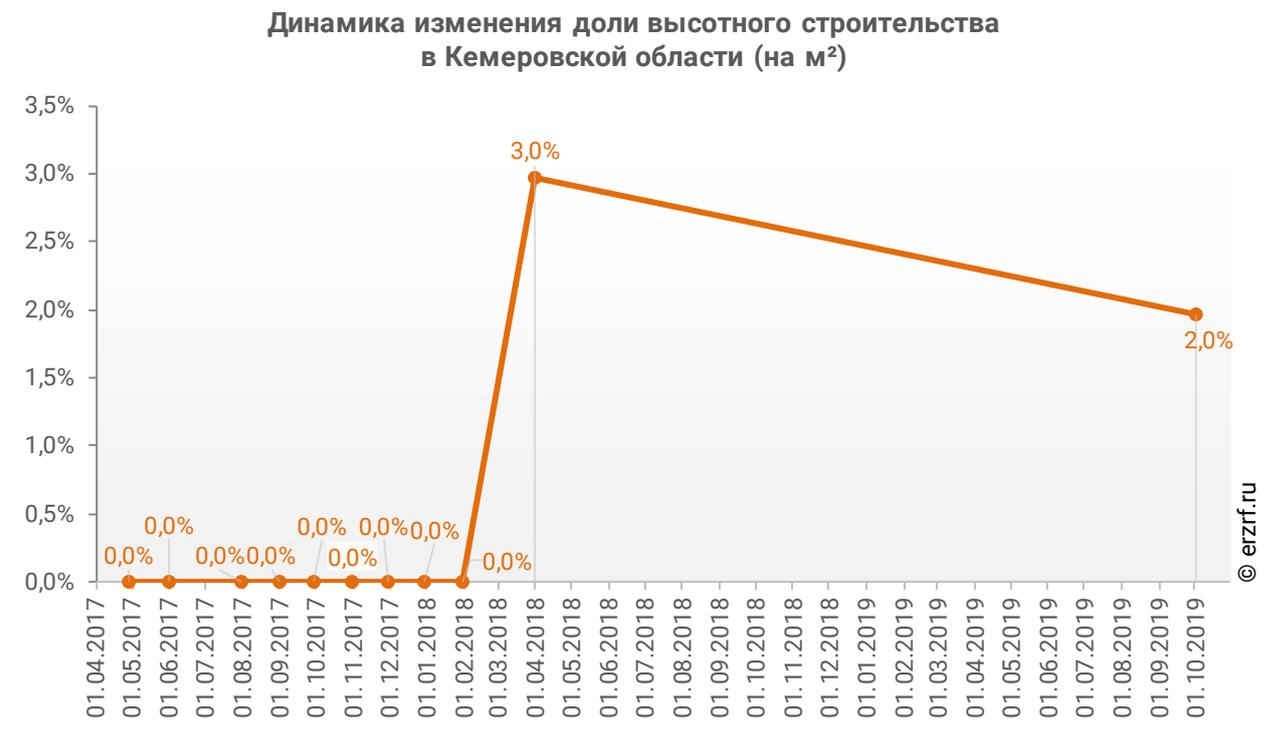
Гистограмма 4
Распределение жилых новостроек Кемеровской области по этажности


Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 13 - 17 этажей – 64,7% от всей площади строящегося жилья.

Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Кемеровской области составляет 2,0%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 22,7%.

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

График 4



Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Кемеровской области является 27-этажный многоквартирный дом в ЖК «Дом в мкр. 68», застройщик «УК Союз». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	27	<i>УК Союз</i>	многоквартирный дом	Дом в мкр. 68
2	18	<i>УГМК-Холдинг</i>	многоквартирный дом	Московский проспект
		<i>Холдинг СДС</i>	многоквартирный дом	Восточный
		<i>Холдинг СДС</i>	многоквартирный дом	Юность
3	17	<i>АСО Промстрой</i>	многоквартирный дом	Цветной бульвар
		<i>АСО Промстрой</i>	многоквартирный дом	Сибирские просторы
		<i>АСО Промстрой</i>	многоквартирный дом	Родные просторы
4	16	<i>АСО Промстрой</i>	многоквартирный дом	Мичуринская аллея
		<i>ГК СибГрад</i>	многоквартирный дом	Берёзовая роща
		<i>ГорУКС</i>	многоквартирный дом	Крылья
		<i>ЕСК</i>	многоквартирный дом	Комсомольский парк
		<i>КГС</i>	многоквартирный дом	Времена года
		<i>СПИК</i>	многоквартирный дом	Квартал Дружбы
		<i>УГМК-Холдинг</i>	многоквартирный дом	Верхний бульвар
		<i>УГМК-Холдинг</i>	многоквартирный дом	По пр-кту Притомский
<i>Финансы и недвижимость-Инвест</i>	многоквартирный дом	По пр-кту Ленинградский, 32/2		
5	15	<i>Фонд РЖС Кемеровской области</i>	многоквартирный дом	Кузнецкий
		<i>Холдинг СДС</i>	многоквартирный дом	Кемерово-Сити
5	15	<i>ИФК Мера</i>	многоквартирный дом	Южный

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

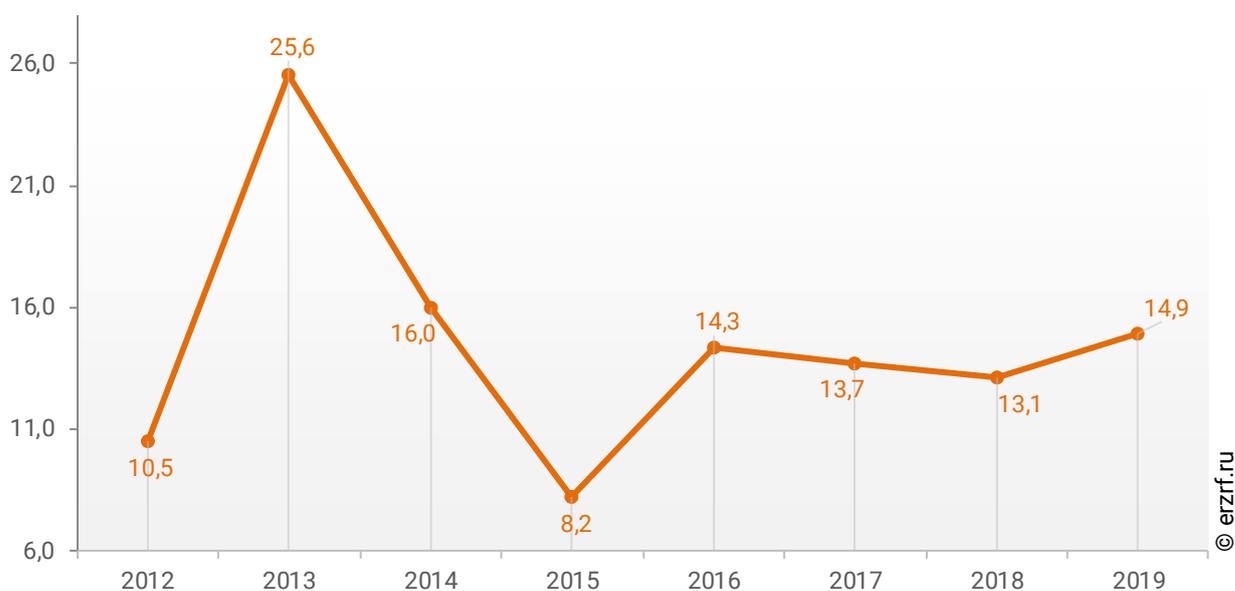
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	18 812	<i>СибирьИнвестХолдинг</i>	многоквартирный дом	Притомский
2	17 264	<i>АСО Промстрой</i>	многоквартирный дом	Родные просторы
3	16 205	<i>АСО Промстрой</i>	многоквартирный дом	Мичуринская аллея
4	15 922	<i>Фонд РЖС Кемеровской области</i>	многоквартирный дом	Кузнецкий
5	15 292	<i>УК Союз</i>	многоквартирный дом	Дом в мкр. 68

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Кемеровской области, разрешение на строительство которых выдано в 2019 году, составляет 14,9 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Кемеровской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 5.

График 5

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



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

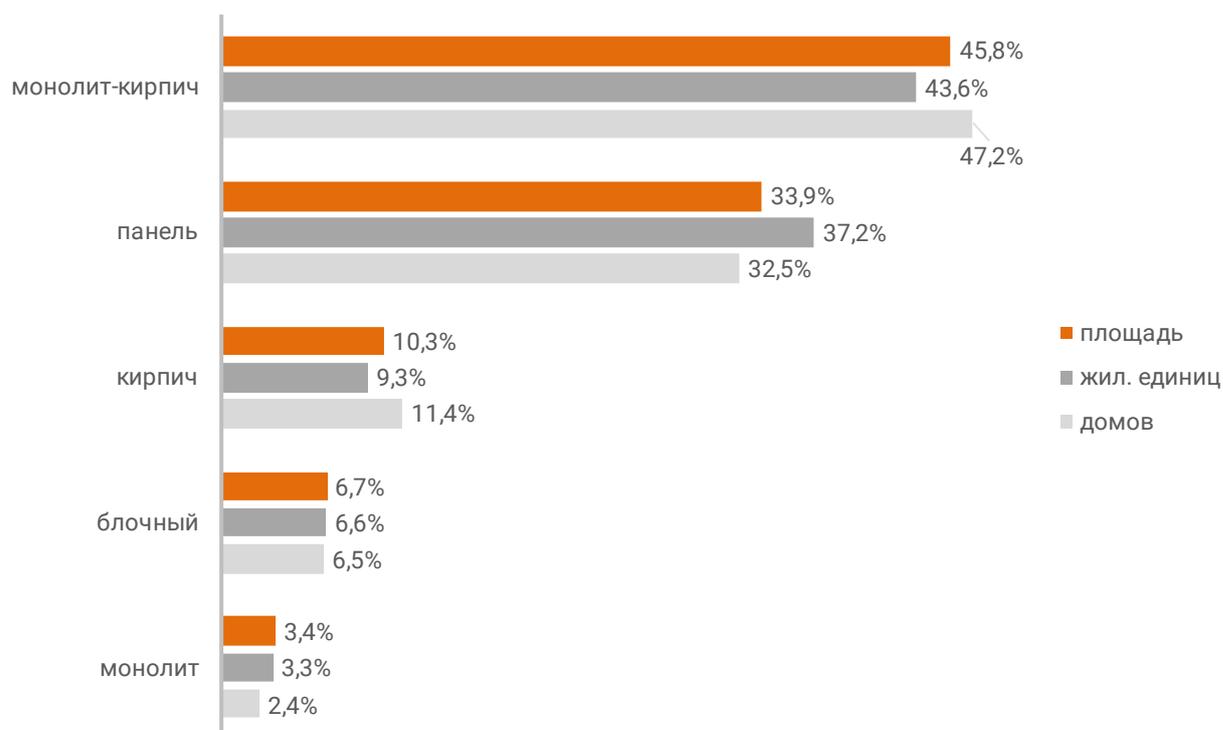
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	58	47,2%	6 747	43,6%	356 181	45,8%
панель	40	32,5%	5 757	37,2%	263 868	33,9%
кирпич	14	11,4%	1 434	9,3%	79 792	10,3%
блочный	8	6,5%	1 026	6,6%	51 826	6,7%
монолит	3	2,4%	505	3,3%	26 682	3,4%
Общий итог	123	100%	15 469	100%	778 349	100%

Гистограмма 5

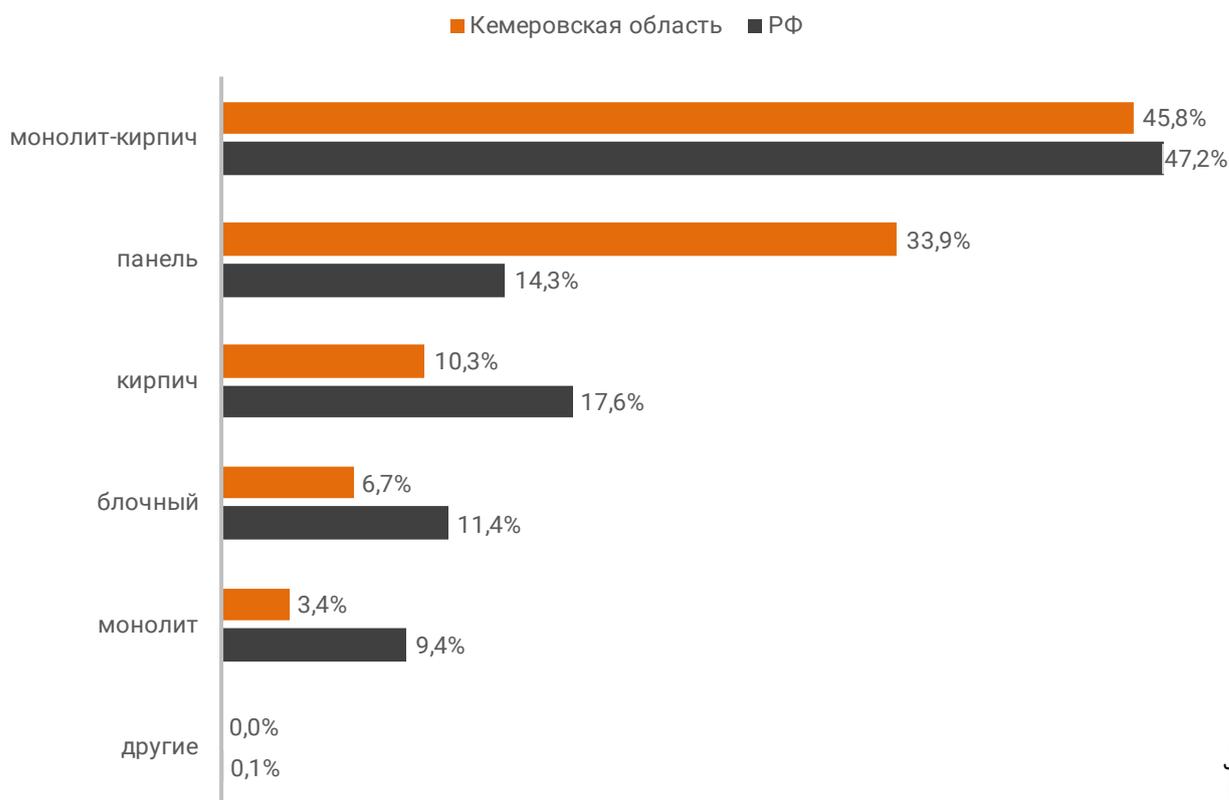
Распределение жилых новостроек Кемеровской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Кемеровской области является монолит-кирпич. Из него возводится 45,8% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 47,2% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

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

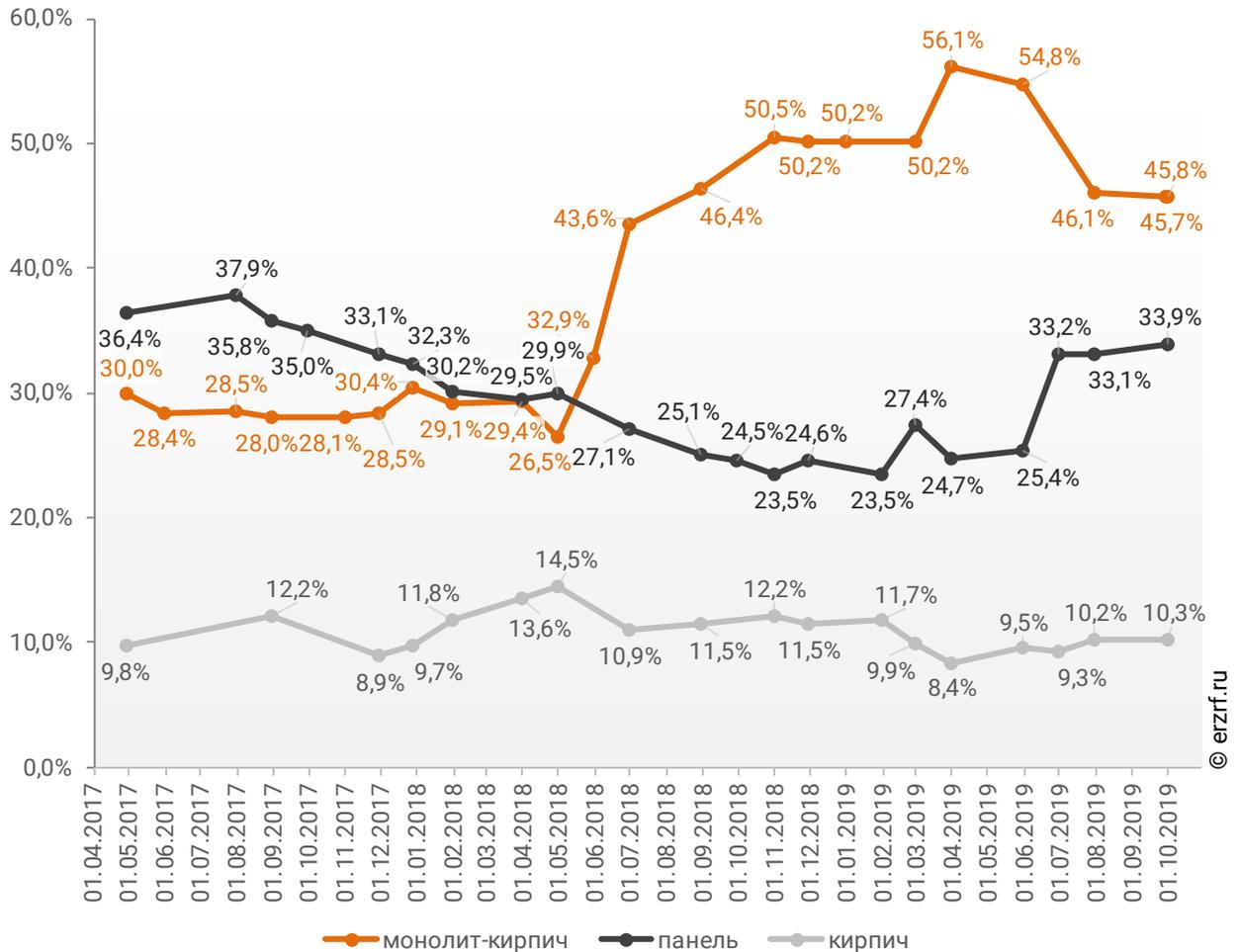


© erzrf.ru

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

График 6

Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Кемеровской области (на м²)



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

Наибольший объем жилищного строительства приходится на объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 42,7% 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.)	55	44,7%	6 311	40,8%	332 047	42,7%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	34	27,6%	4 831	31,2%	211 199	27,1%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	13	10,6%	1 943	12,6%	104 588	13,4%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	2	1,6%	576	3,7%	25 024	3,2%
бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей	4	3,3%	434	2,8%	23 403	3,0%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	3	2,4%	226	1,5%	13 336	1,7%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	2	1,6%	163	1,1%	10 856	1,4%
Общий итог	123	100%	15 469	100%	778 349	100%

Гистограмма 7

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



7. ТОП застройщиков Кемеровской области по объемам строительства

По состоянию на октябрь 2019 года строительство жилья в Кемеровской области осуществляют 25 застройщиков (брендов), которые представлены 36 компаниями (юридическими лицами).

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

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	<i>АСО Промстрой</i>	39	31,7%	4 428	28,6%	231 600	29,8%
2	<i>Холдинг СДС</i>	23	18,7%	2 542	16,4%	108 148	13,9%
3	<i>Фонд РЖС Кемеровской области</i>	9	7,3%	1 775	11,5%	86 909	11,2%
4	<i>УГМК-Холдинг</i>	9	7,3%	1 518	9,8%	74 998	9,6%
5	<i>ИФК Мера</i>	11	8,9%	1 281	8,3%	70 558	9,1%
6	<i>СПИК</i>	7	5,7%	809	5,2%	44 077	5,7%
7	<i>УК Союз</i>	2	1,6%	364	2,4%	27 316	3,5%
8	<i>СибирьИнвестХолдинг</i>	1	0,8%	315	2,0%	18 812	2,4%
9	<i>ГК СибГрад</i>	3	2,4%	419	2,7%	17 849	2,3%
10	<i>КГС</i>	2	1,6%	259	1,7%	12 660	1,6%
11	<i>ЕСК</i>	2	1,6%	191	1,2%	11 026	1,4%
12	<i>Компания Таго</i>	2	1,6%	198	1,3%	9 974	1,3%
13	<i>Тибет СВ</i>	1	0,8%	194	1,3%	9 627	1,2%
14	<i>СТРОЙМЕБЕЛЬСЕРВИС</i>	1	0,8%	140	0,9%	8 884	1,1%
15	<i>КСК</i>	1	0,8%	167	1,1%	7 187	0,9%
16	<i>УКС</i>	1	0,8%	144	0,9%	6 449	0,8%
17	<i>ФСК СтройСиб-42</i>	1	0,8%	135	0,9%	4 999	0,6%
18	<i>ГорУКС</i>	1	0,8%	135	0,9%	4 962	0,6%
19	<i>КУРОРТНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ</i>	1	0,8%	111	0,7%	4 854	0,6%
20	<i>Финансы и недвижимость-Инвест</i>	1	0,8%	90	0,6%	4 735	0,6%
21	<i>ИСК</i>	1	0,8%	70	0,5%	4 601	0,6%
22	<i>ИСК СтройИндустрия</i>	1	0,8%	60	0,4%	3 138	0,4%
23	<i>Монолит-Строй</i>	1	0,8%	63	0,4%	3 038	0,4%
24	<i>ГК Партнёр</i>	1	0,8%	34	0,2%	976	0,1%
25	<i>СК Сити-Строй</i>	1	0,8%	27	0,2%	972	0,1%
Общий итог		123	100%	15 469	100%	778 349	100%

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

Таблица 12

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока месяцев
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м ²	м ²	
1	★ 4,5	АСО Промстрой	231 600	0	0,0%	-
2	★ 4,5	Холдинг СДС	108 148	13 964	12,9%	0,8
3	★ 1,5	Фонд РЖС Кемеровской области	86 909	15 438	17,8%	5,9
4	★ 4,0	УГМК-Холдинг	74 998	22 581	30,1%	0,9
5	★ 3,5	ИФК Мера	70 558	6 515	9,2%	1,1
6	★ 2,0	СПИК	44 077	38 474	87,3%	13,6
7	★ 1,0	УК Союз	27 316	27 316	100%	21,0
8	★ 1,5	СибирьИнвестХолдинг	18 812	18 812	100%	30,0
9	★ 1,0	ГК СибГрад	17 849	14 166	79,4%	18,2
10	★ 3,0	КГС	12 660	0	0,0%	-
11	★ 0,0	ЕСК	11 026	11 026	100%	13,7
12	★ 1,5	Компания Таго	9 974	9 974	100%	30,1
13	★ 0,5	Тибет СВ	9 627	9 627	100%	48,0
14	н/р	СТРОЙМЕБЕЛЬСЕРВИС	8 884	8 884	100%	12,0
15	н/р	КСК	7 187	7 187	100%	21,0
16	★ 3,0	УКС	6 449	6 449	100%	12,0
17	★ 5,0	ФСК СтройСиб-42	4 999	0	0,0%	-
18	★ 1,0	ГорУКС	4 962	4 962	100%	36,0
19	н/р	КУРОРТНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ	4 854	4 854	100%	6,0
20	н/р	Финансы и недвижимость-Инвест	4 735	4 735	100%	21,0
21	★ 0,0	ИСК	4 601	4 601	100%	21,0
22	н/р	ИСК СтройИндустрия	3 138	0	0,0%	-
23	★ 1,5	Монолит-Строй	3 038	0	0,0%	-
24	н/р	ГК Партнёр	976	0	0,0%	-
25	н/р	СК Сити-Строй	972	972	100%	51,0
Общий итог			778 349	230 537	29,6%	5,8

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

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

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Кемеровской области

В Кемеровской области возводится 41 жилой комплекс. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Кемеровской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Солнечный бульвар» (город Кемерово). В этом жилом комплексе застройщик «АСО Промстрой» возводит 26 домов, включающих 1 181 жилую единицу, совокупной площадью 79 633 м².

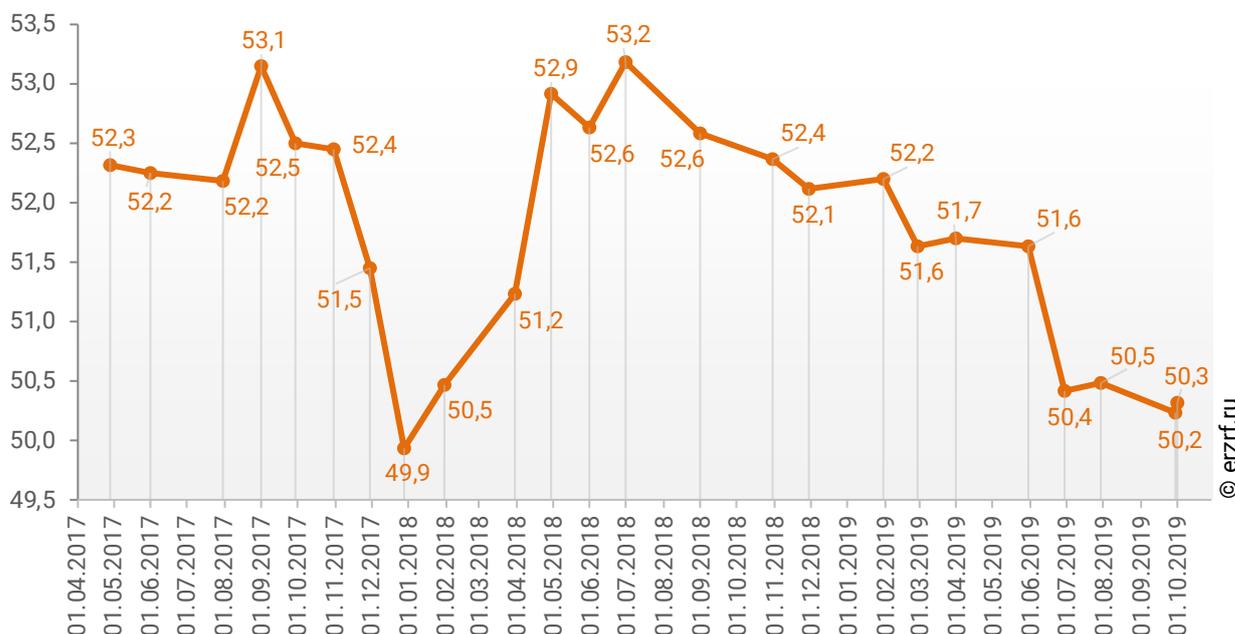
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Кемеровской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Кемеровской области, составляет 50,3 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,7 м².

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

График 7

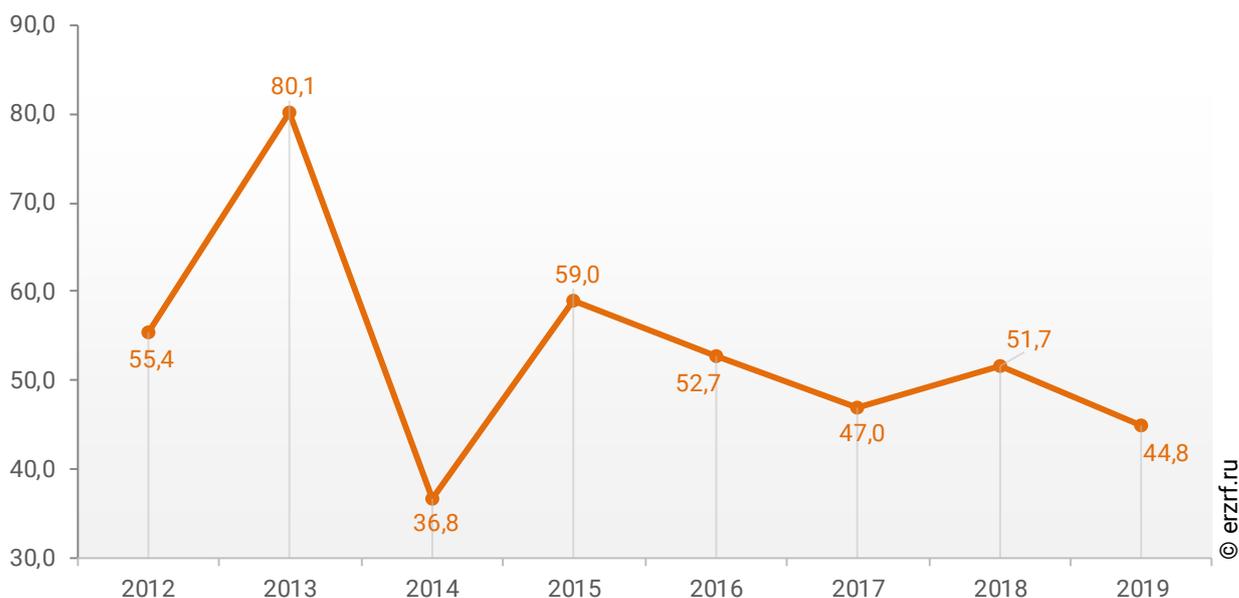
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Кемеровской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Кемеровской области, разрешение на строительство которых выдано в 2019 году, составляет 44,8 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Кемеровской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 8.

График 8

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ГК Партнёр» – 28,7 м². Самая большая – у застройщика «УК Союз» – 75,0 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
ГК Партнёр	28,7
СК Сити-Строй	36,0
ГорУКС	36,8
ФСК СтройСиб-42	37,0
Холдинг СДС	42,5
ГК СибГрад	42,6
КСК	43,0
КУРОРТНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ	43,7
УКС	44,8
Монолит-Строй	48,2
КГС	48,9
Фонд РЖС Кемеровской области	49,0
УГМК-Холдинг	49,4
Тибет СВ	49,6
Компания Таго	50,4
ИСК СтройИндустрия	52,3
АСО Промстрой	52,3
Финансы и недвижимость-Инвест	52,6
СПИК	54,5
ИФК Мера	55,1
ЕСК	57,7
СибирьИнвестХолдинг	59,7
СТРОЙМЕБЕЛЬСЕРВИС	63,5
ИСК	65,7
УК Союз	75,0
Общий итог	50,3

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Кемеровской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «По ул. Школьная» – 28,7 м², застройщик «ГК Партнёр». Наибольшая – в ЖК «Дом в мкр. 68» – 86,9 м², застройщик «УК Союз».

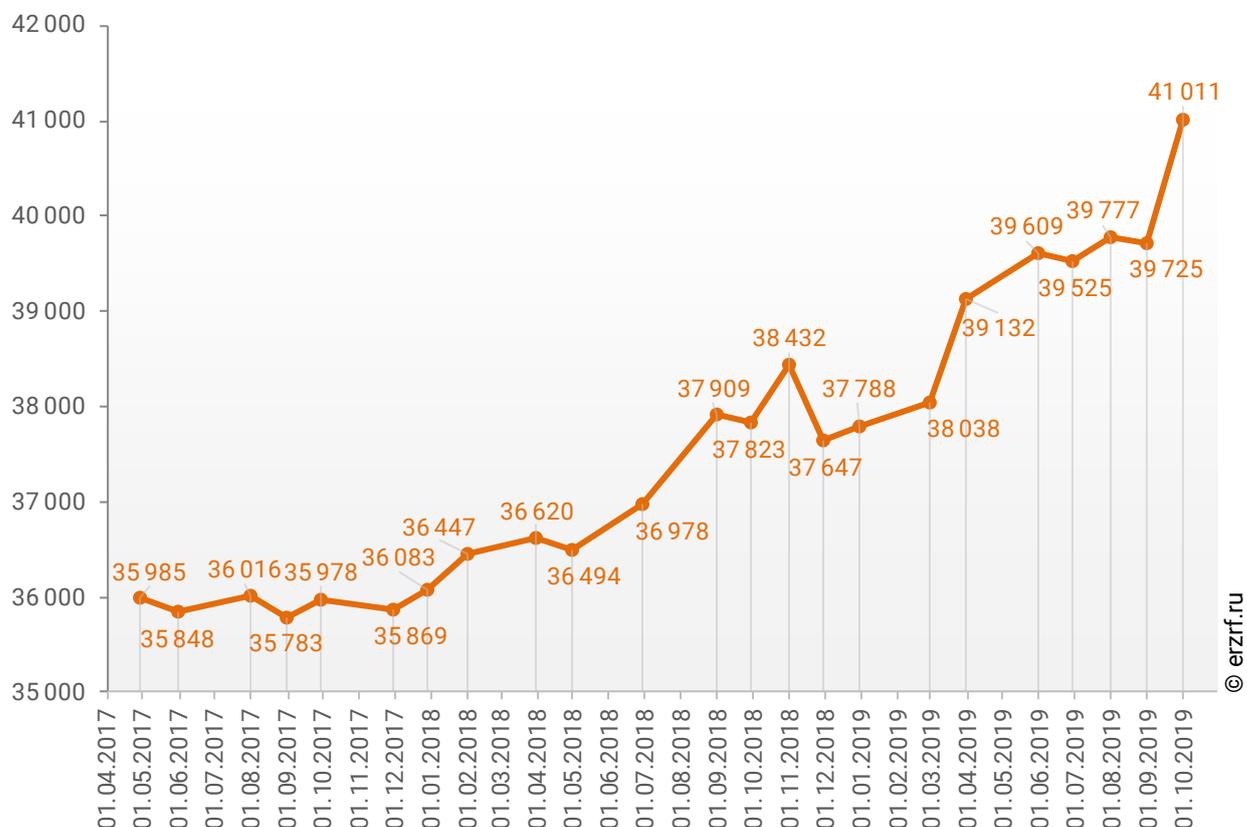
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Кемеровской области

По состоянию на октябрь 2019 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Кемеровской области составила 41 011 рублей за квадратный метр.

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

График 9

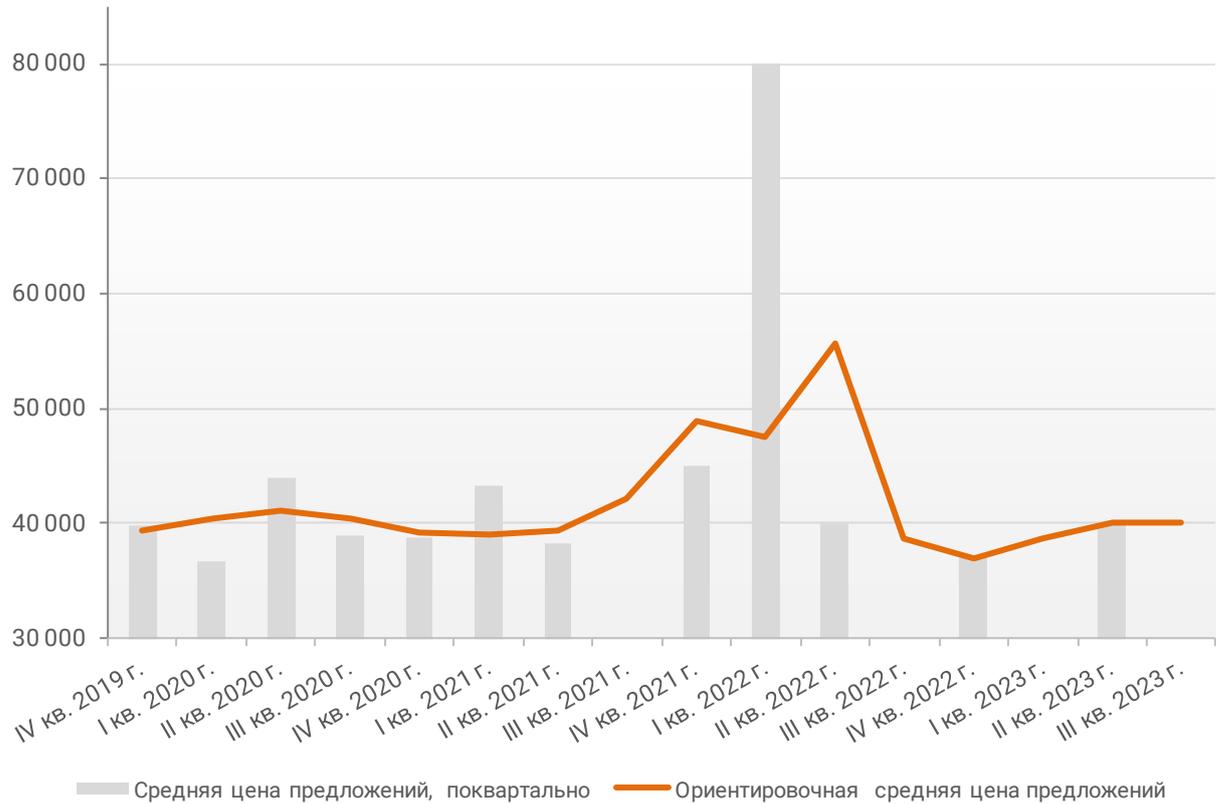
Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Кемеровской области, ₽/м²



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

График 10

Зависимость средневзвешенной цены предложений Кемеровской области от планируемого срока ввода в эксплуатацию, Р/м^2



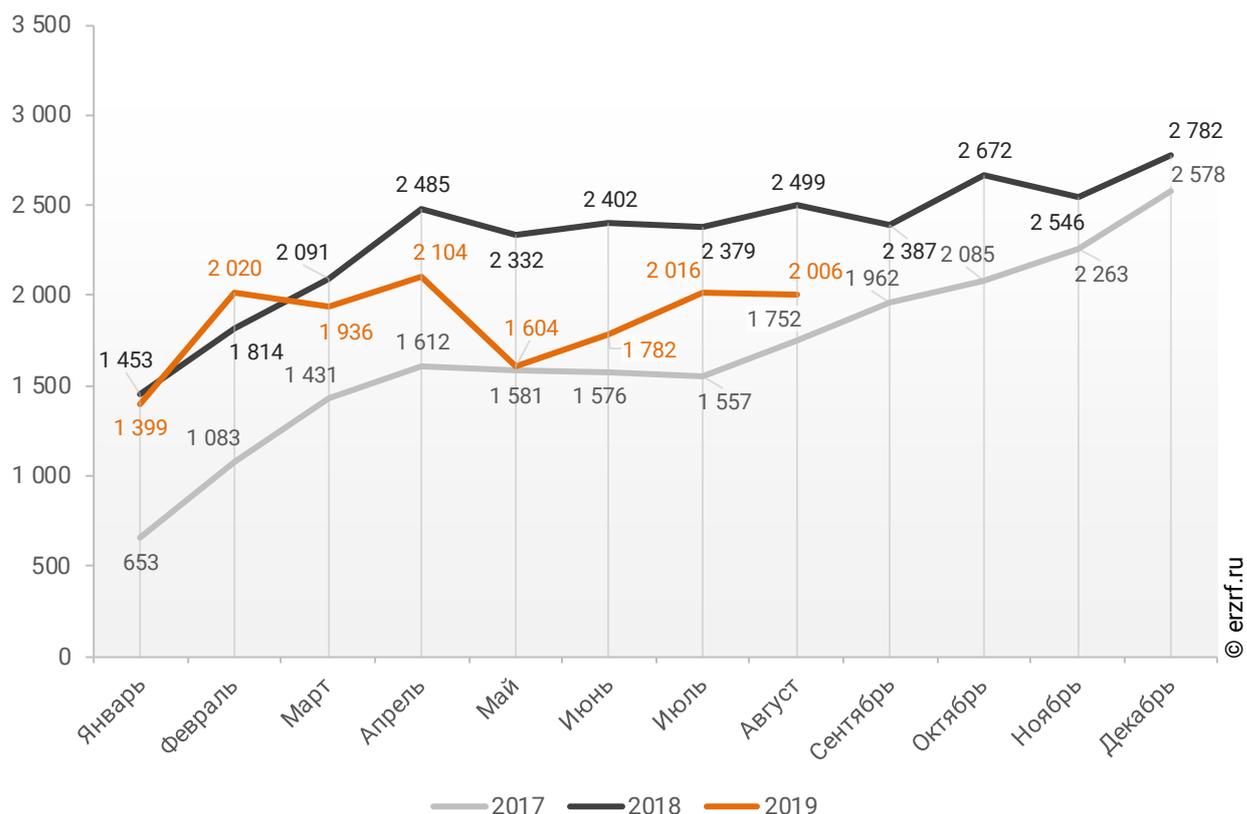
11. Ипотечное кредитование для жителей Кемеровской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Кемеровской области

По данным Банка России за 8 месяцев 2019 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Кемеровской области, составило 14 867, что на 14,8% меньше уровня 2018 г. (17 455 ИЖК), и на 32,2% больше уровня, достигнутого в 2017 г. (11 245 ИЖК).

График 11

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

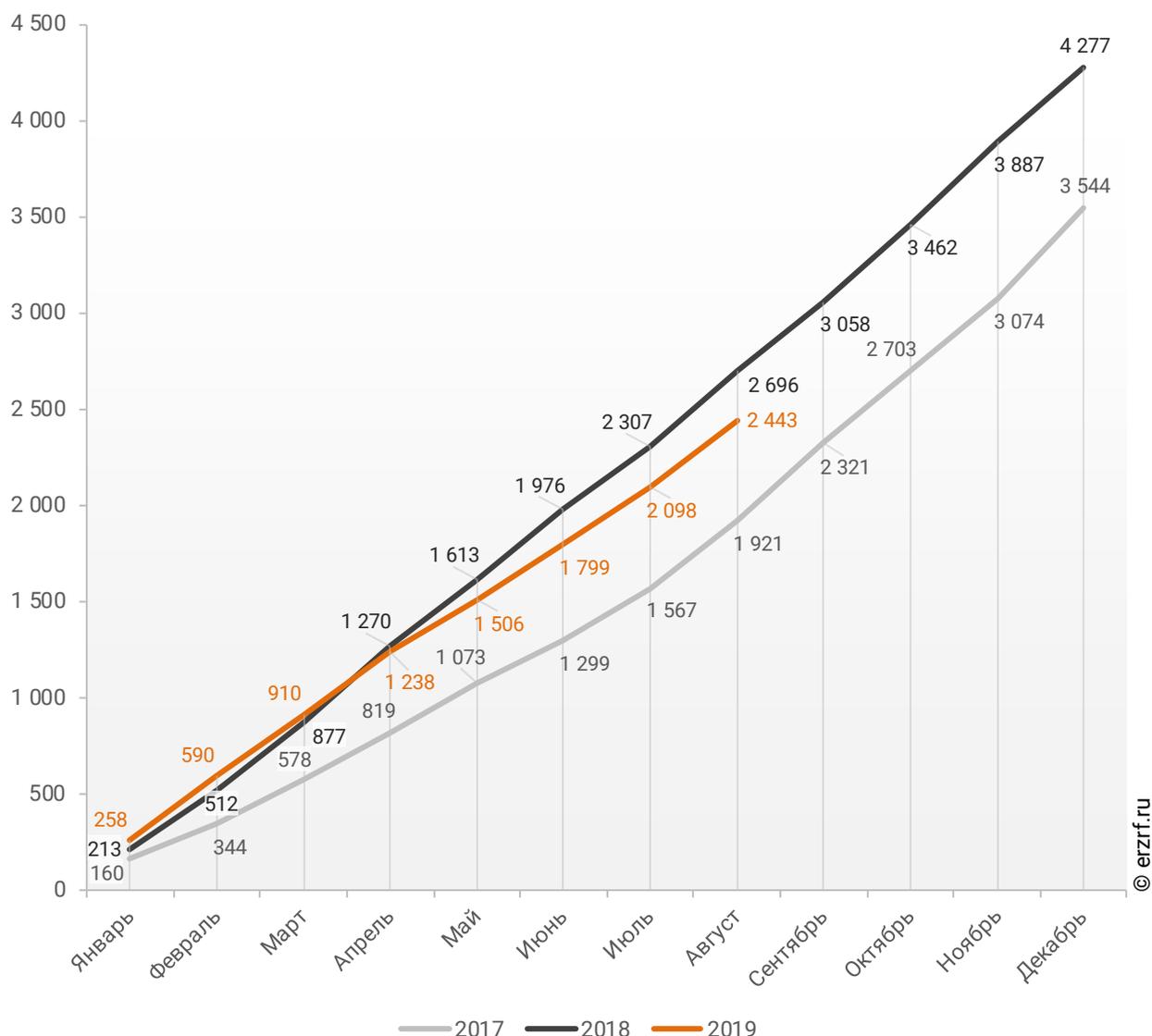


За 8 месяцев 2019 г. количество ИЖК, выданных жителям Кемеровской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 2 443, что на 9,4% меньше, чем в 2018 г. (2 696 ИЖК), и на 27,2% больше соответствующего значения 2017 г. (1 921 ИЖК).

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

График 12

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

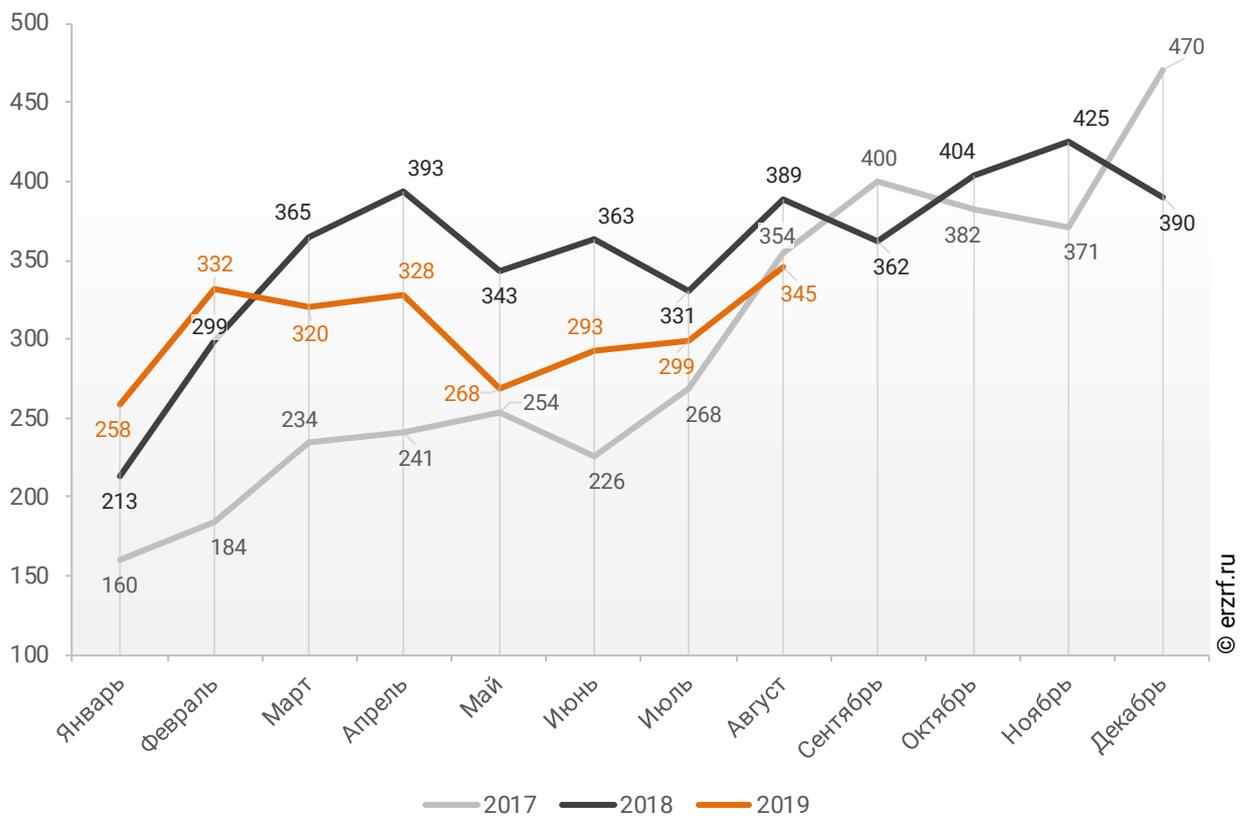


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Кемеровской области в августе 2019 года уменьшилось на 11,3% по сравнению с августом 2018 года (345 против 389 годом ранее).

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

График 13

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

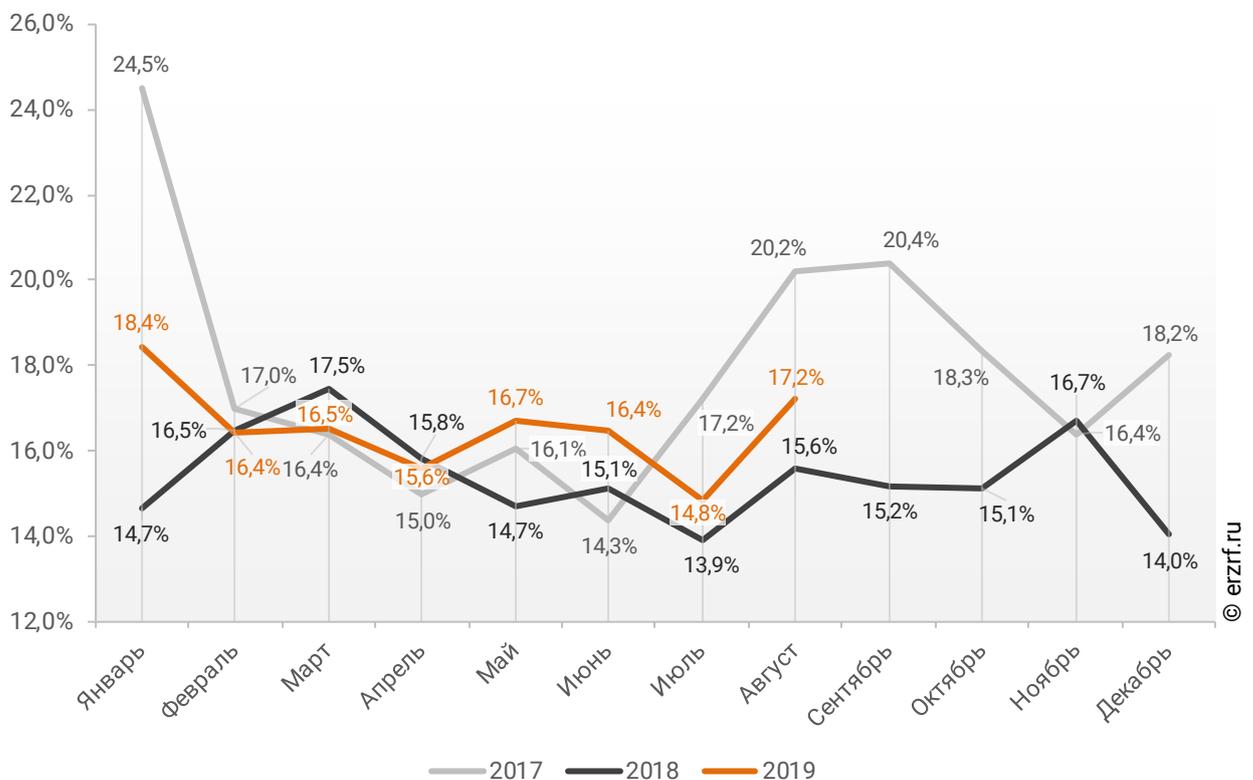


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 8 месяцев 2019 г., составила 16,4% от общего количества ИЖК, выданных жителям Кемеровской области за этот же период, что на 1,0 п.п. больше соответствующего значения 2018 г. (15,4%), и на 0,7 п.п. меньше уровня 2017 г. (17,1%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Кемеровской 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 Кемеровской области в 2017 – 2019 гг.



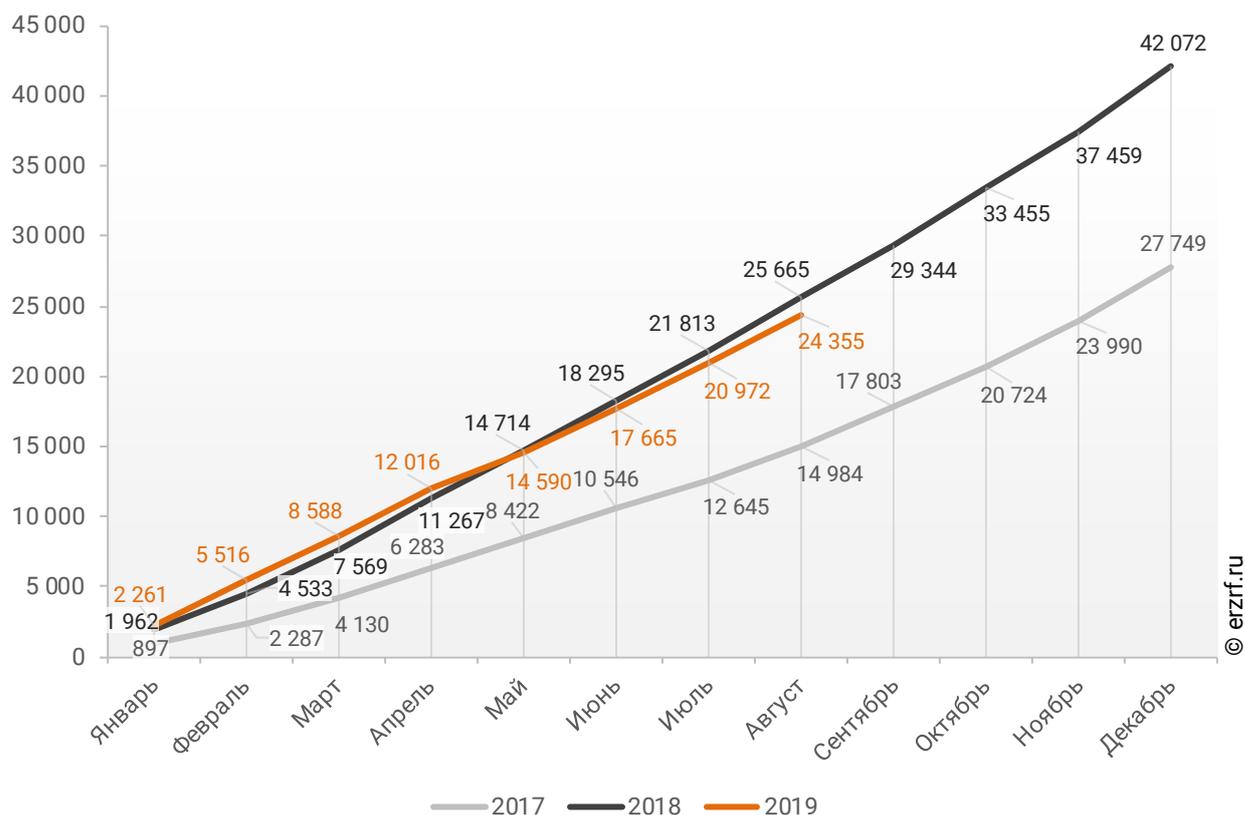
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Кемеровской области

По данным Банка России за 8 месяцев 2019 г. объем ИЖК, выданных жителям Кемеровской области, составил 24 355 млн ₽, что на 5,1% меньше уровня, достигнутого в 2018 г. (25 665 млн ₽), и на 62,5% больше аналогичного значения 2017 г. (14 984 млн ₽).

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

График 15

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

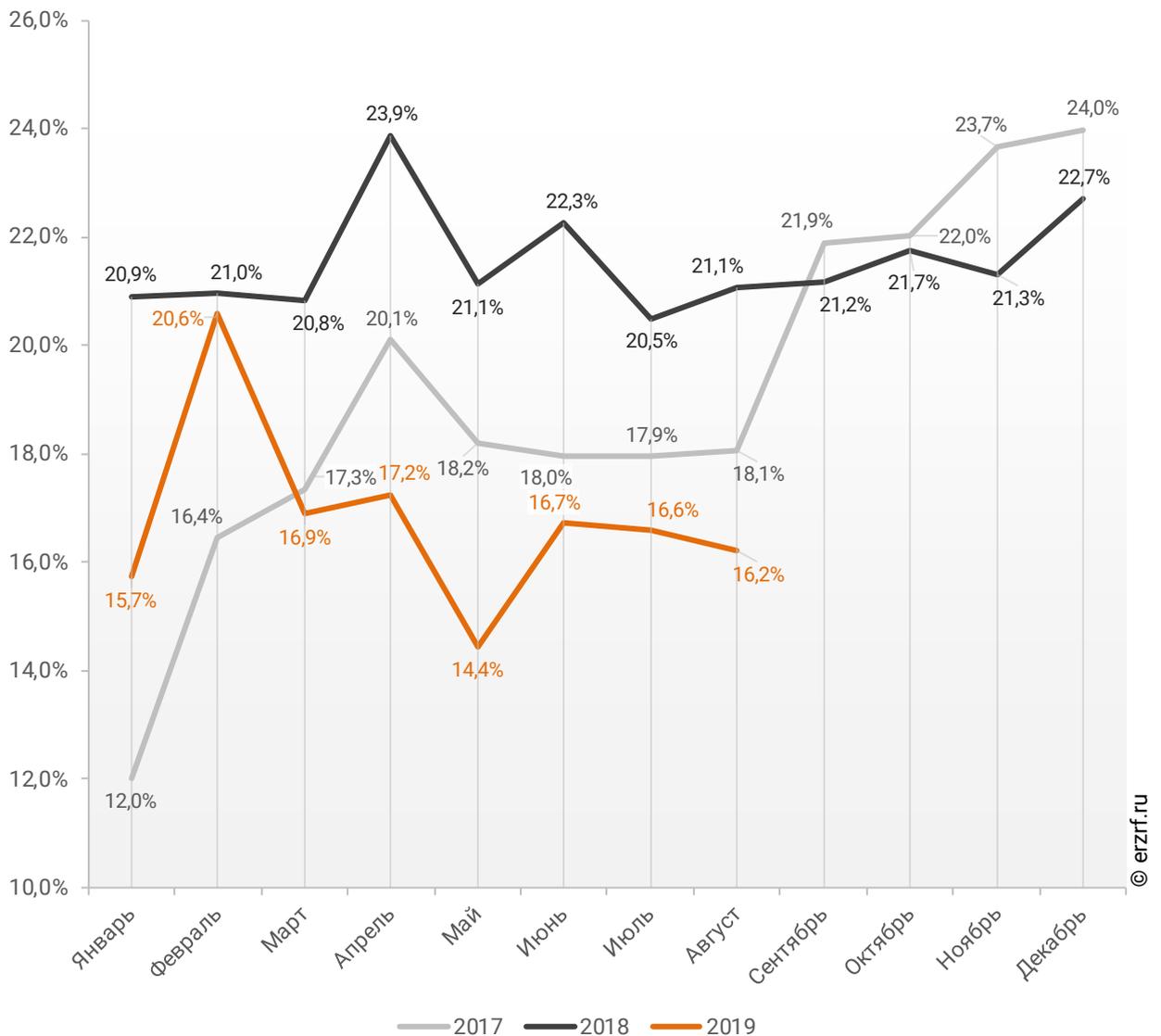


В общем объеме кредитов, выданных за 8 месяцев 2019 г. жителям Кемеровской области (145 226 млн ₽), доля ИЖК составила 16,8%, что на 4,7 п.п. меньше соответствующего значения 2018 г. (21,5%), и на 0,7 п.п. меньше уровня 2017 г. (17,5%).

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

График 16

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

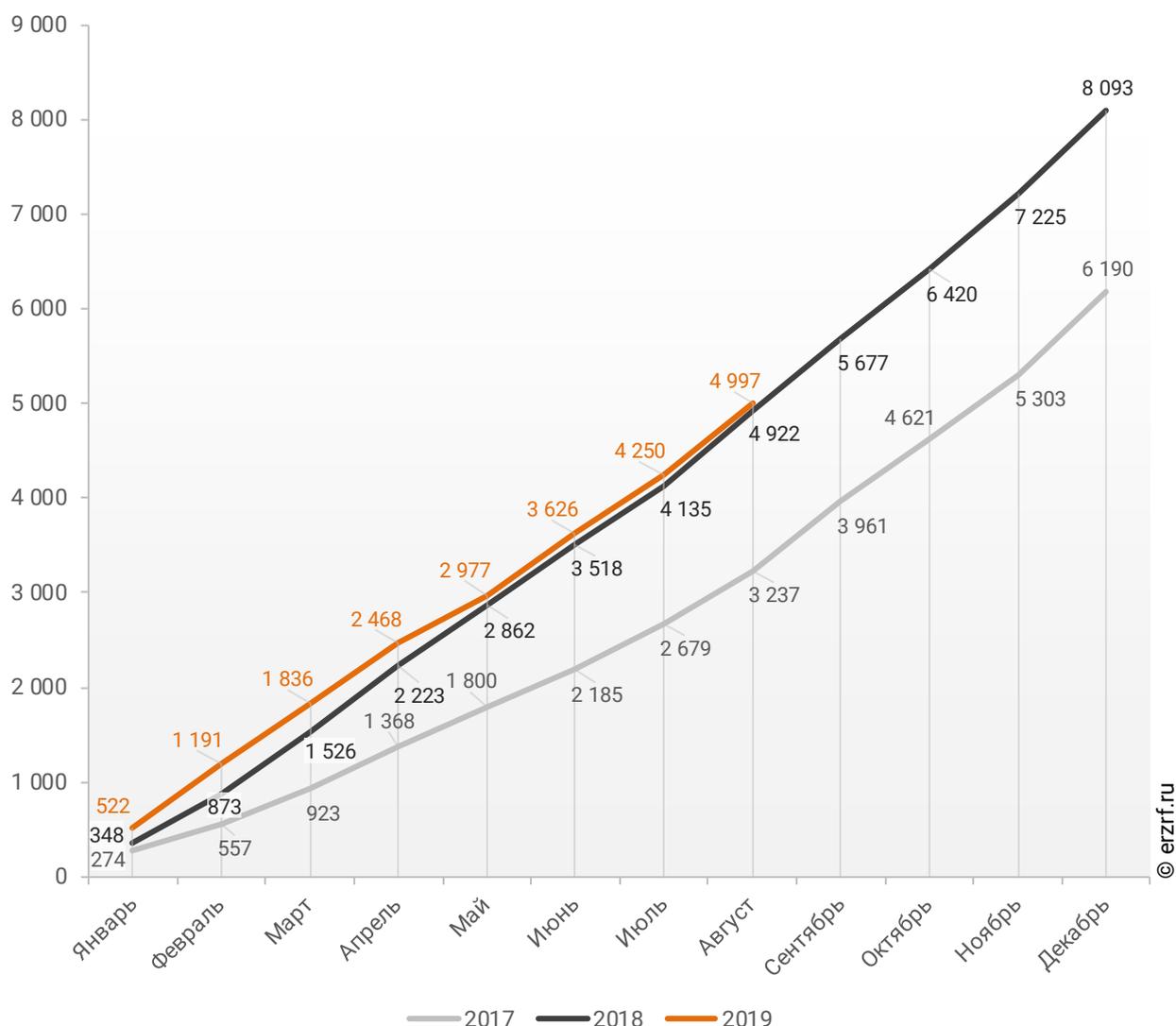


За 8 месяцев 2019 г. объем ИЖК, выданных жителям Кемеровской области под залог ДДУ, составил 4 997 млн ₽ (20,5% от общего объема ИЖК, выданных жителям Кемеровской области). Это на 1,5% больше аналогичного значения 2018 г. (4 922 млн ₽), и на 54,4% больше, чем в 2017 г. (3 237 млн ₽).

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

График 17

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



В общем объеме кредитов, выданных за 8 месяцев 2019 г. жителям Кемеровской области (145 226 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 3,4%, что на 0,7 п.п. меньше уровня 2018 г. (4,1%), и на 0,4 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2017 г. (3,8%).

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

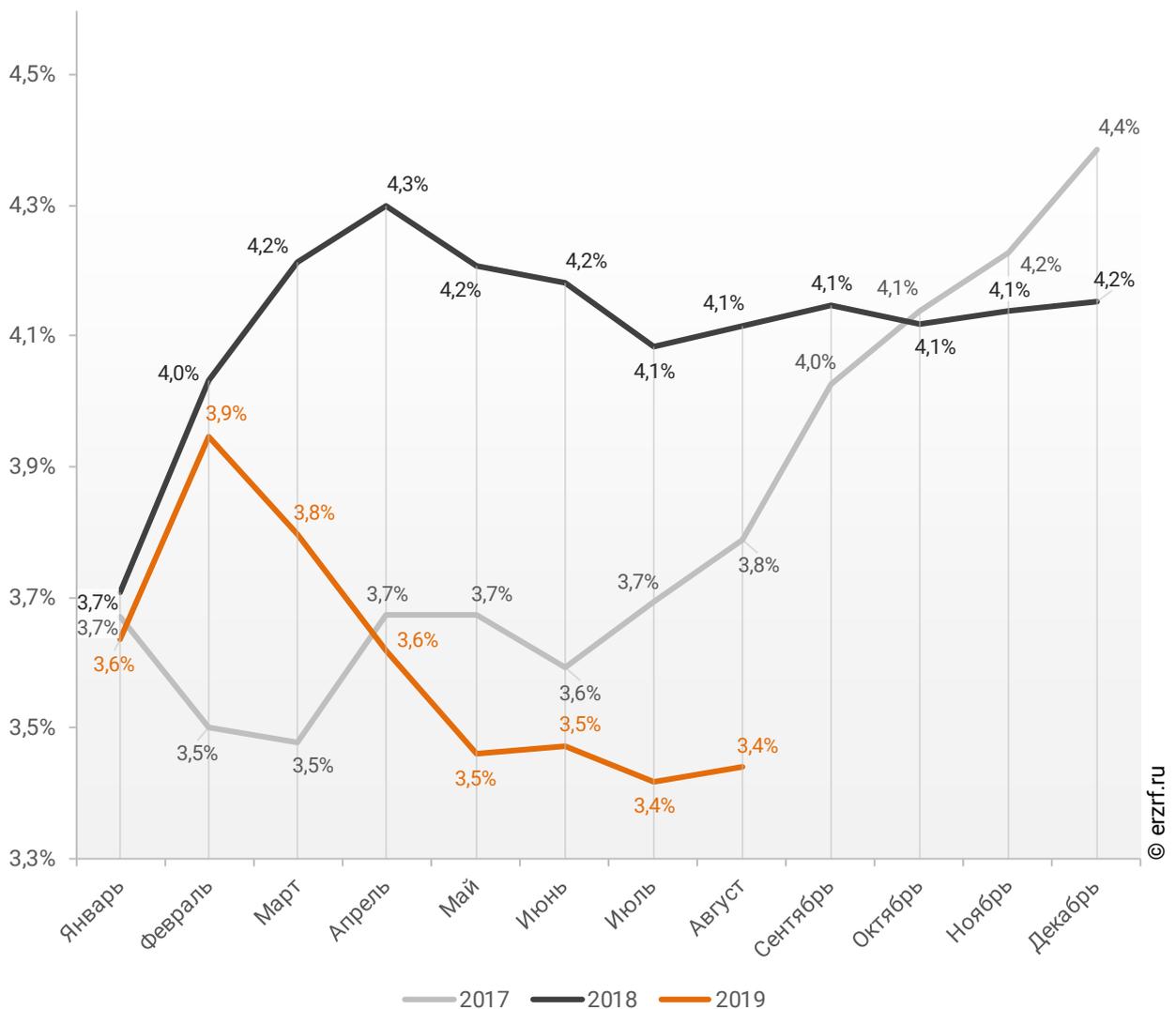
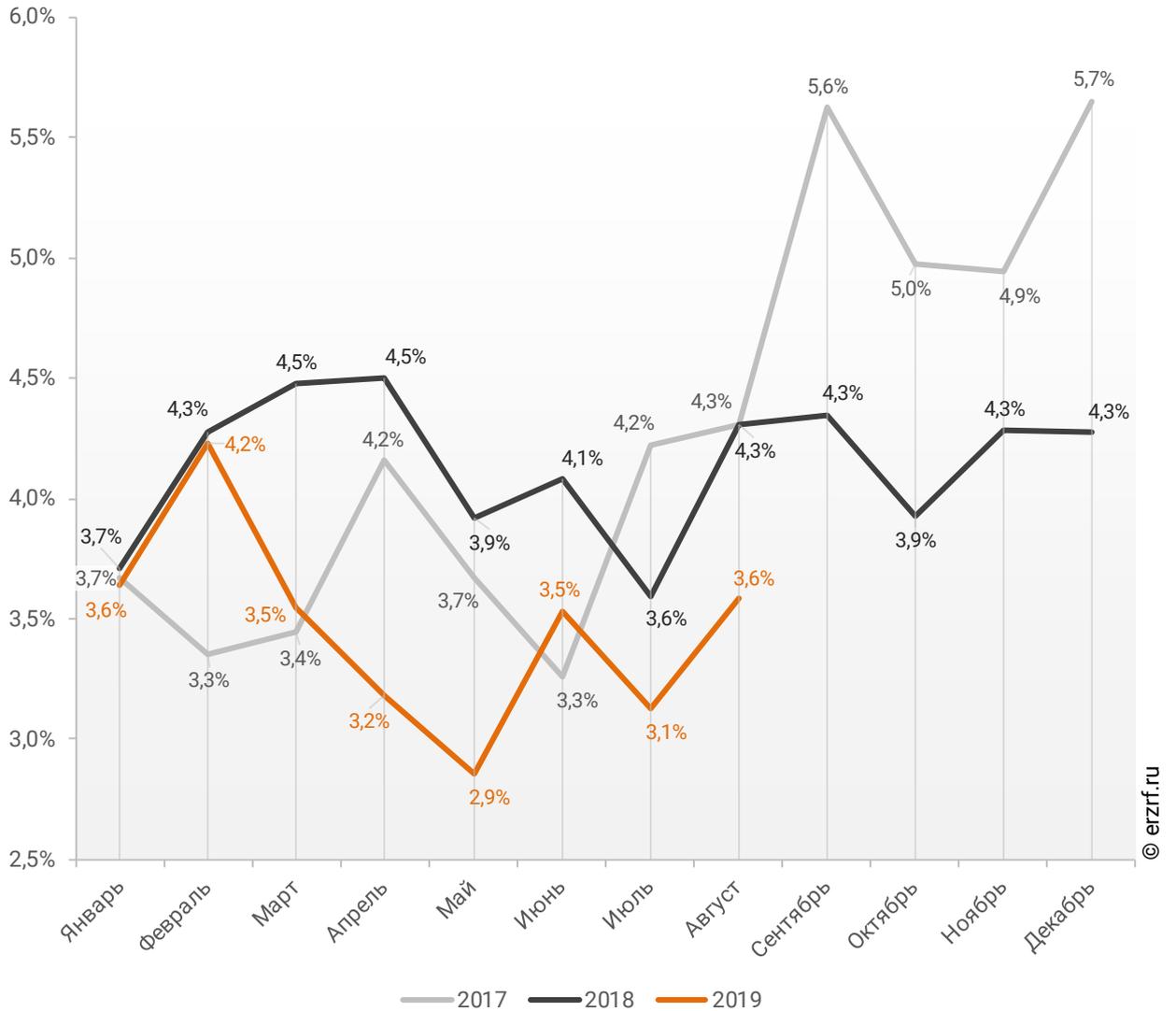


График 19

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

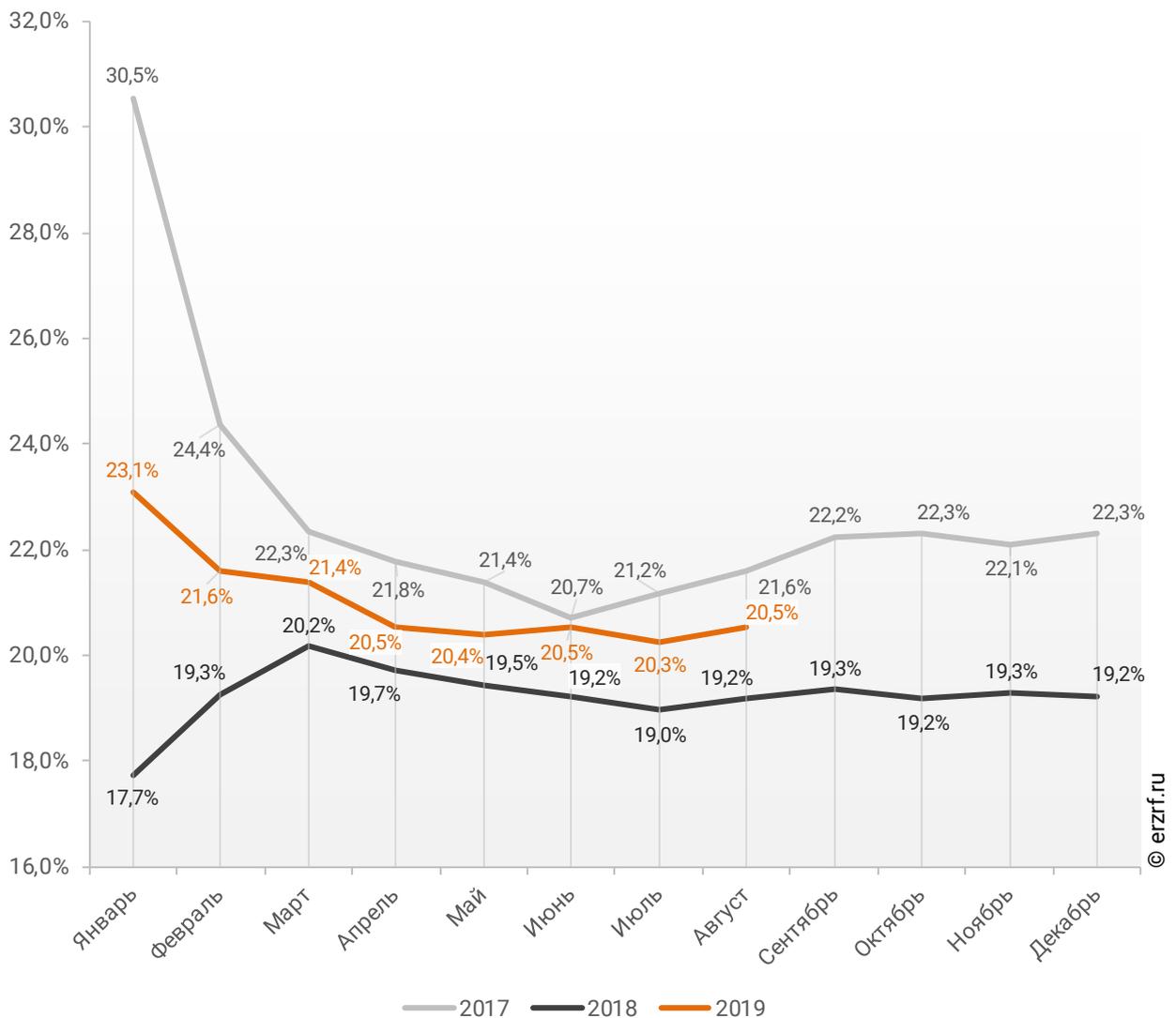


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 8 месяцев 2019 г., составила 20,5% от общего объема ИЖК, выданных жителям Кемеровской области за этот же период, что на 1,3 п.п. больше, чем в 2018 г. (19,2%), и на 1,1 п.п. меньше соответствующего значения 2017 г. (21,6%).

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

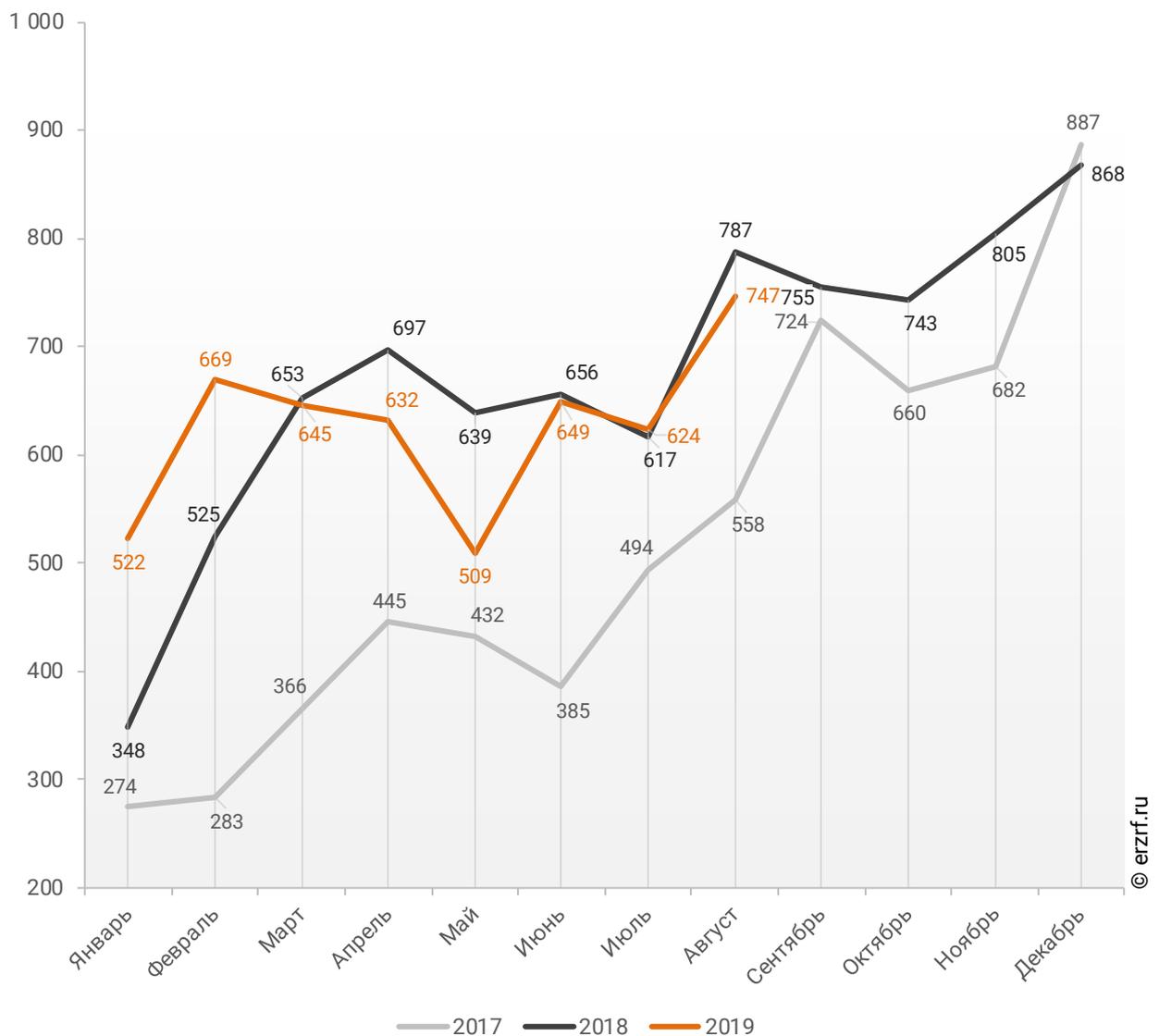


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Кемеровской области в августе 2019 года, уменьшился на 5,1% по сравнению с августом 2018 года (747 против 787 млн ₽ годом ранее).

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

График 21

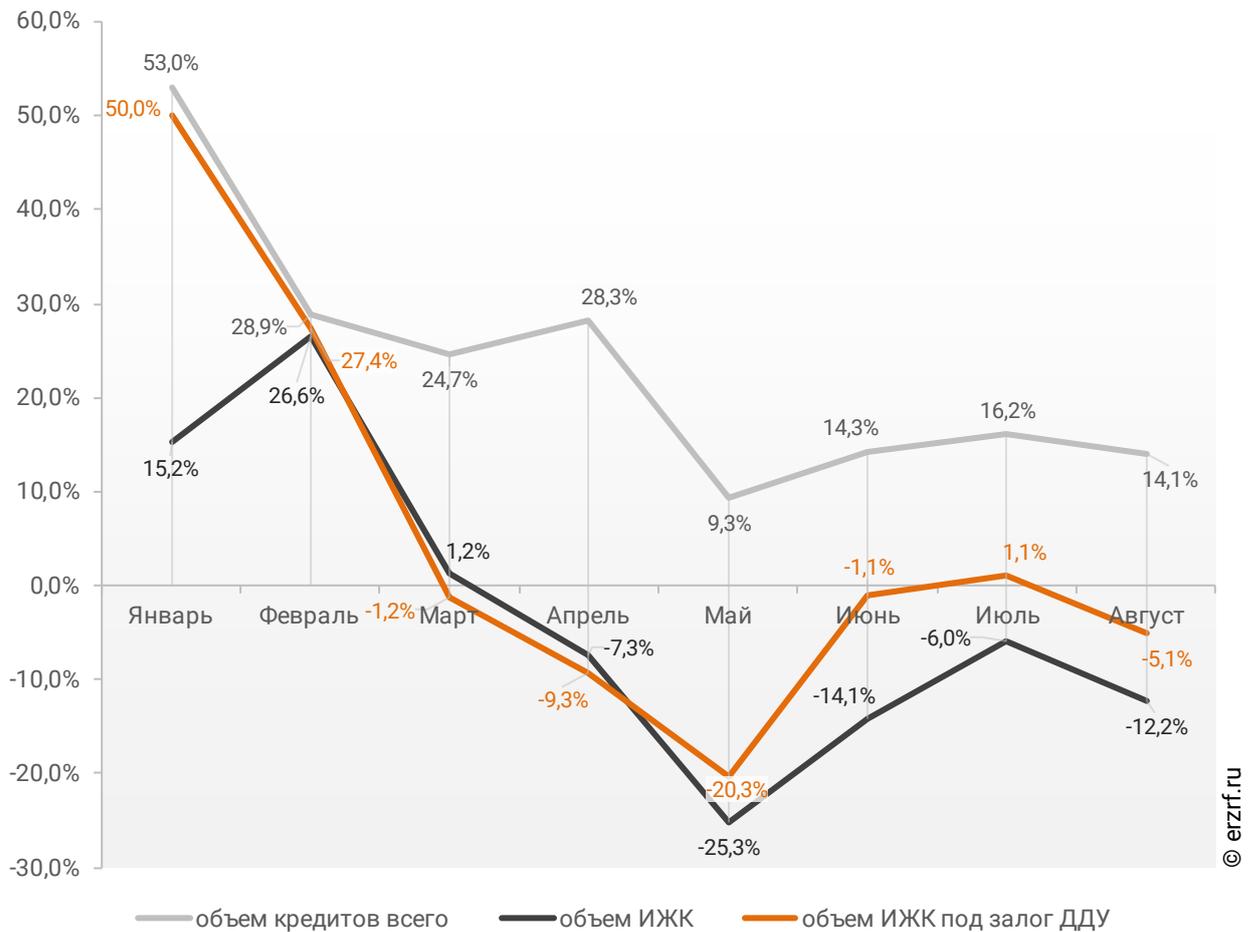
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Кемеровской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 5,1% в августе 2019 года по сравнению с августом 2018 года сопровождалось ростом объема всех видов кредитов на 14,1% (20,9 против 18,3 млрд ₽ годом ранее), а также падением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 12,2% (3,4 против 3,9 млрд ₽ годом ранее) (График 22).

График 22

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



По данным Банка России доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Кемеровской области кредитов всех видов в августе составила 3,6%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 22,1%.

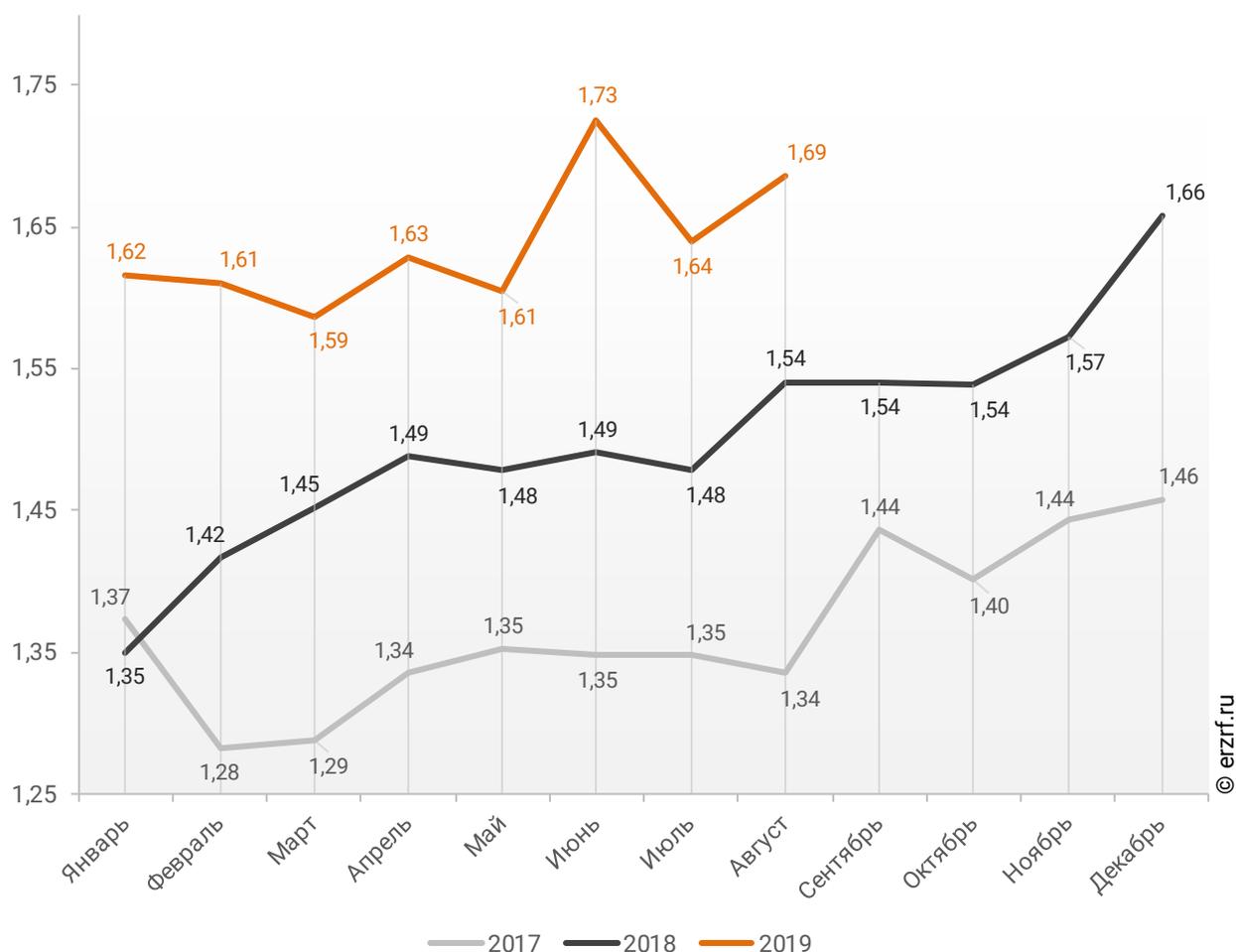
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Кемеровской области

По официальной статистике Банка России в августе 2019 г. средний размер ИЖК в Кемеровской области составил 1,69 млн ₽, что на 9,4% больше уровня, достигнутого в 2018 г. (1,54 млн ₽), и на 26,3% больше аналогичного значения 2017 г. (1,34 млн ₽).

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

График 23

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

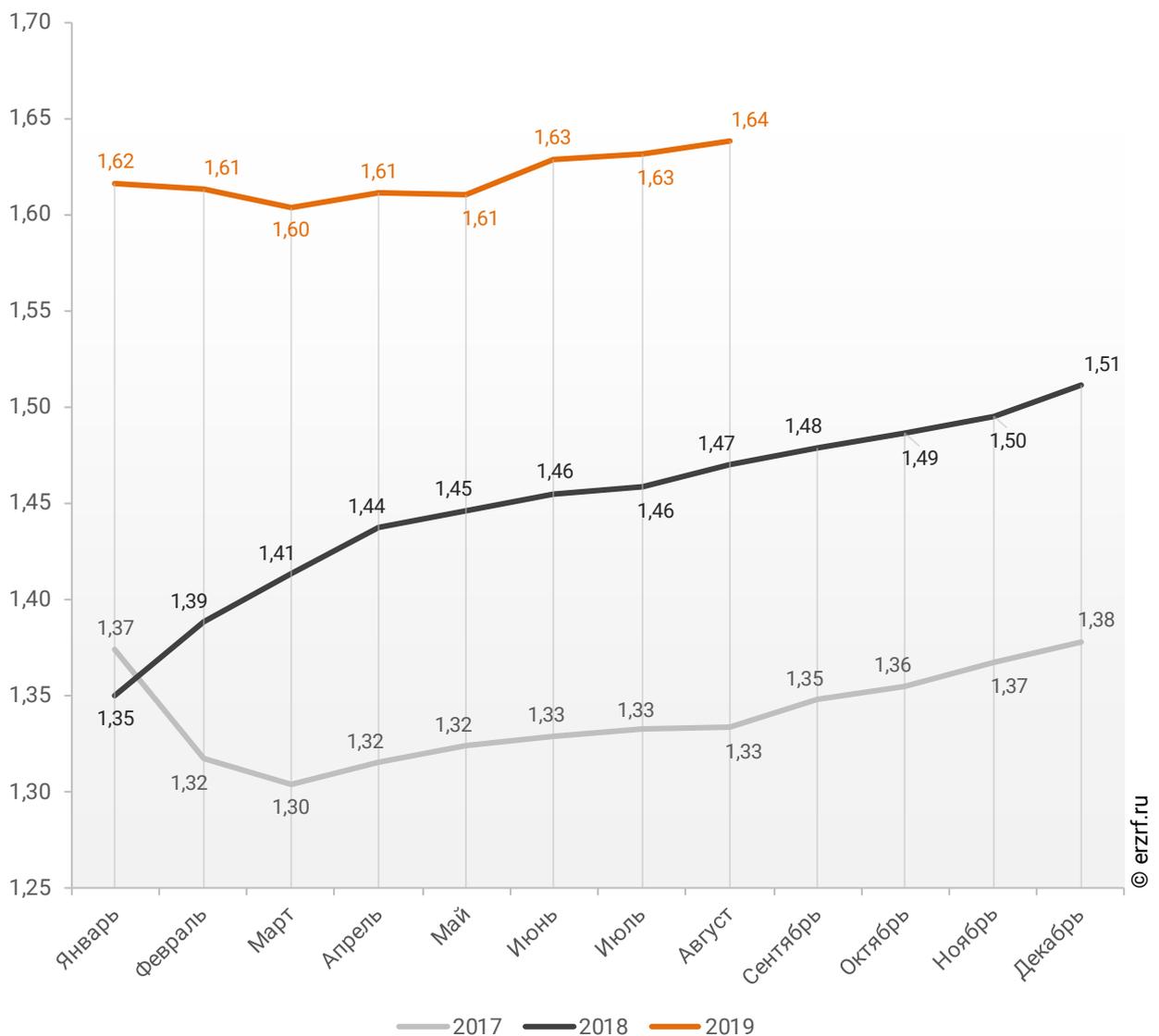


По данным Банка России за 8 месяцев 2019 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Кемеровской области, накопленным итогом составил 1,64 млн ₽, что на 11,4% больше, чем в 2018 г. (1,47 млн ₽), и на 22,9% больше соответствующего значения 2017 г. (1,33 млн ₽).

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

График 24

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

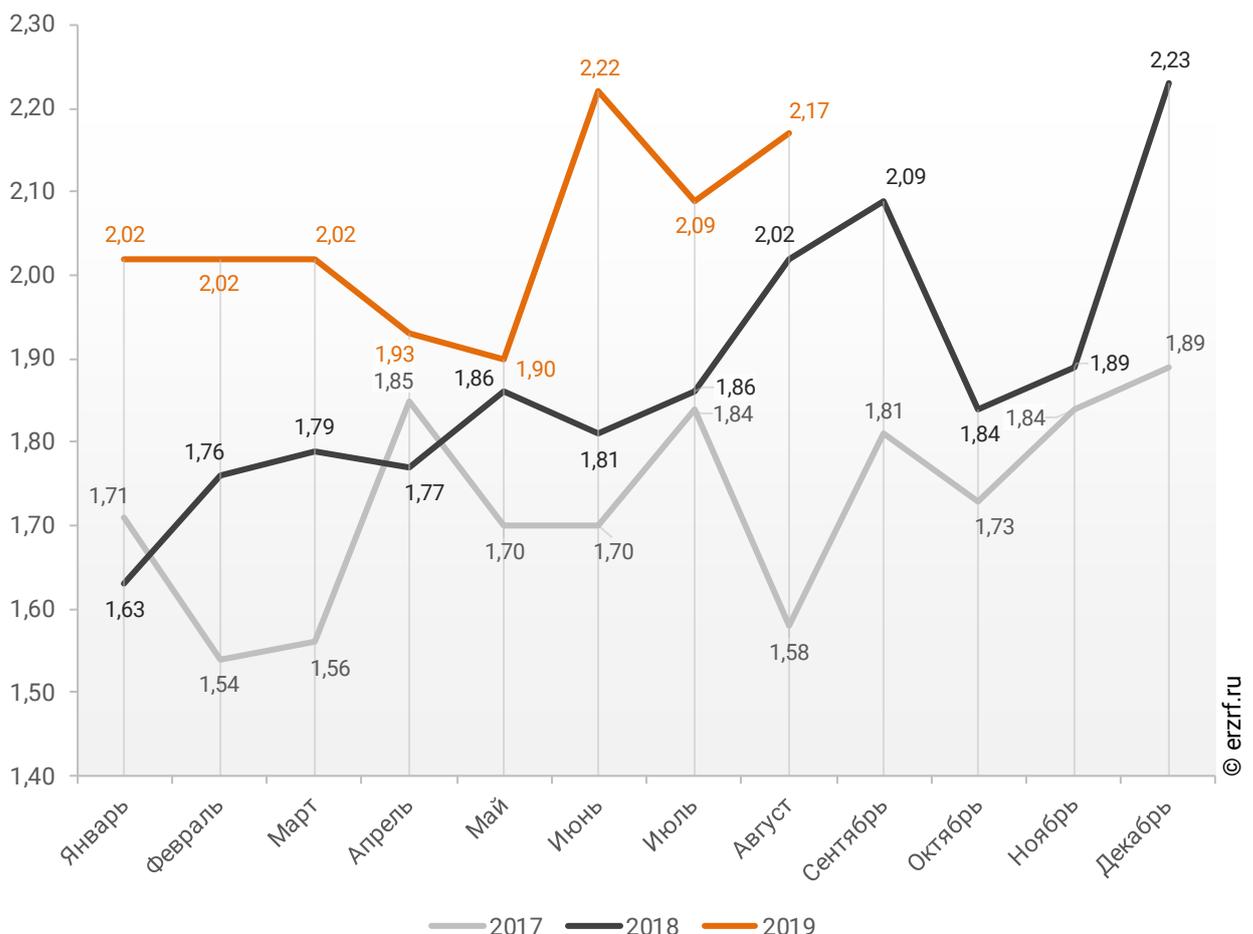


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Кемеровской области в августе 2019 года увеличился на 7,4% по сравнению с августом 2018 года (2,17 против 2,02 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 3,8%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после падения в прошлом месяце.

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

График 25

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

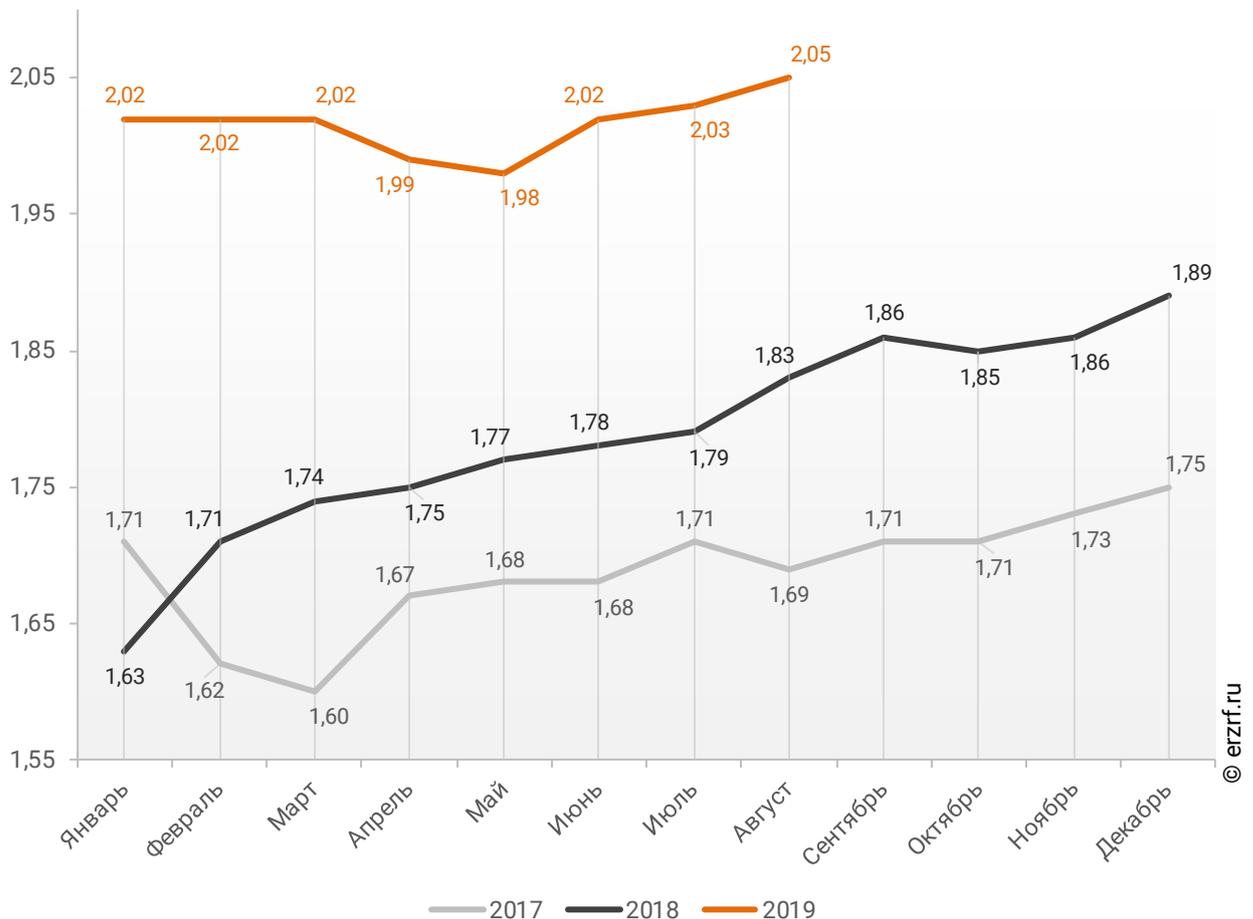


По данным Банка России за 8 месяцев 2019 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Кемеровской области, накопленным итогом составил 2,05 млн ₽ (на 25,2% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Кемеровской области). Это на 12,0% больше соответствующего значения 2018 г. (1,83 млн ₽), и на 21,3% больше уровня 2017 г. (1,69 млн ₽).

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

График 26

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

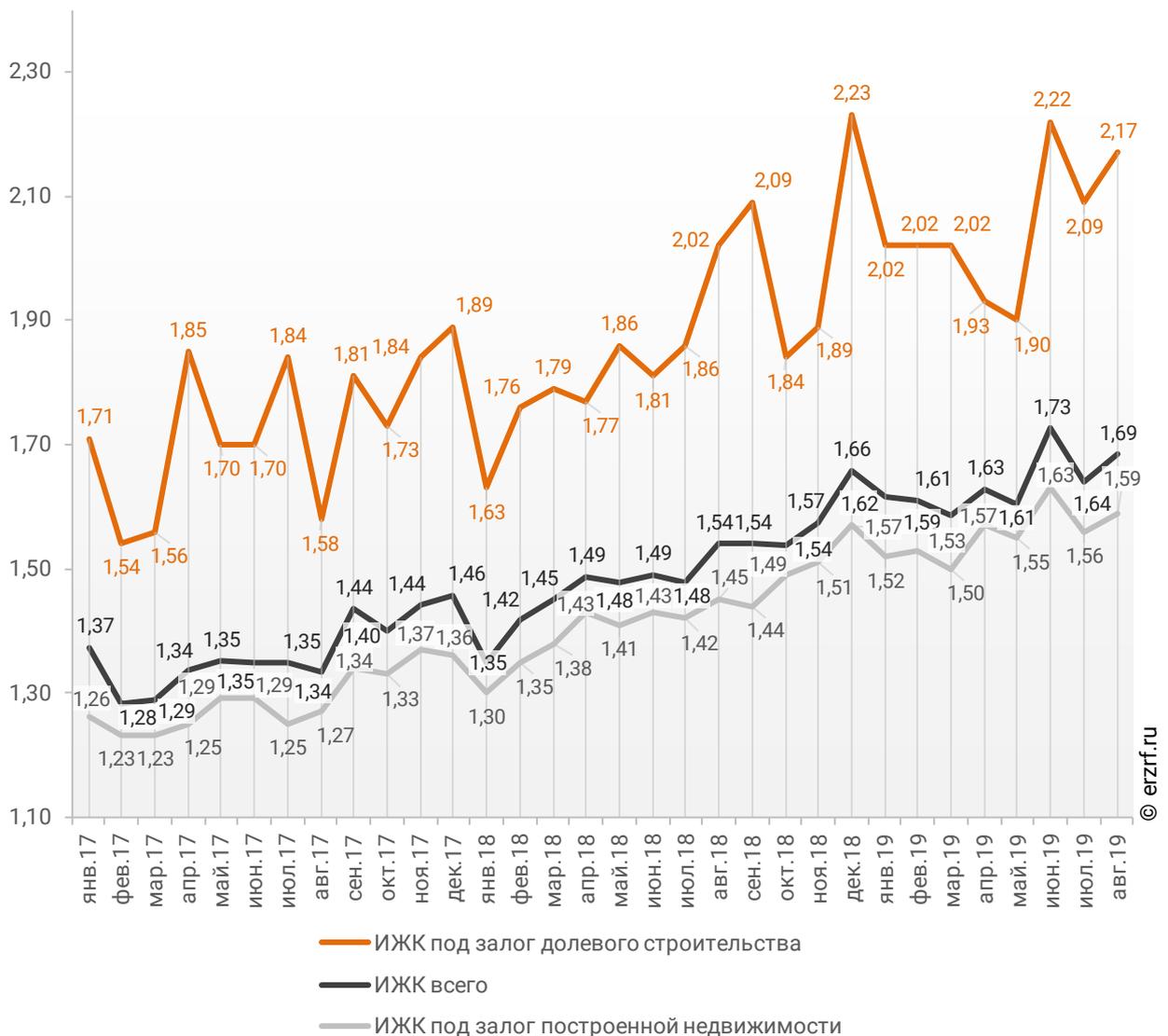


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 9,7% – с 1,45 до 1,59 млн ₽.

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

График 27

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



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 2,8 п.п. – с 39,3% до 36,5%.

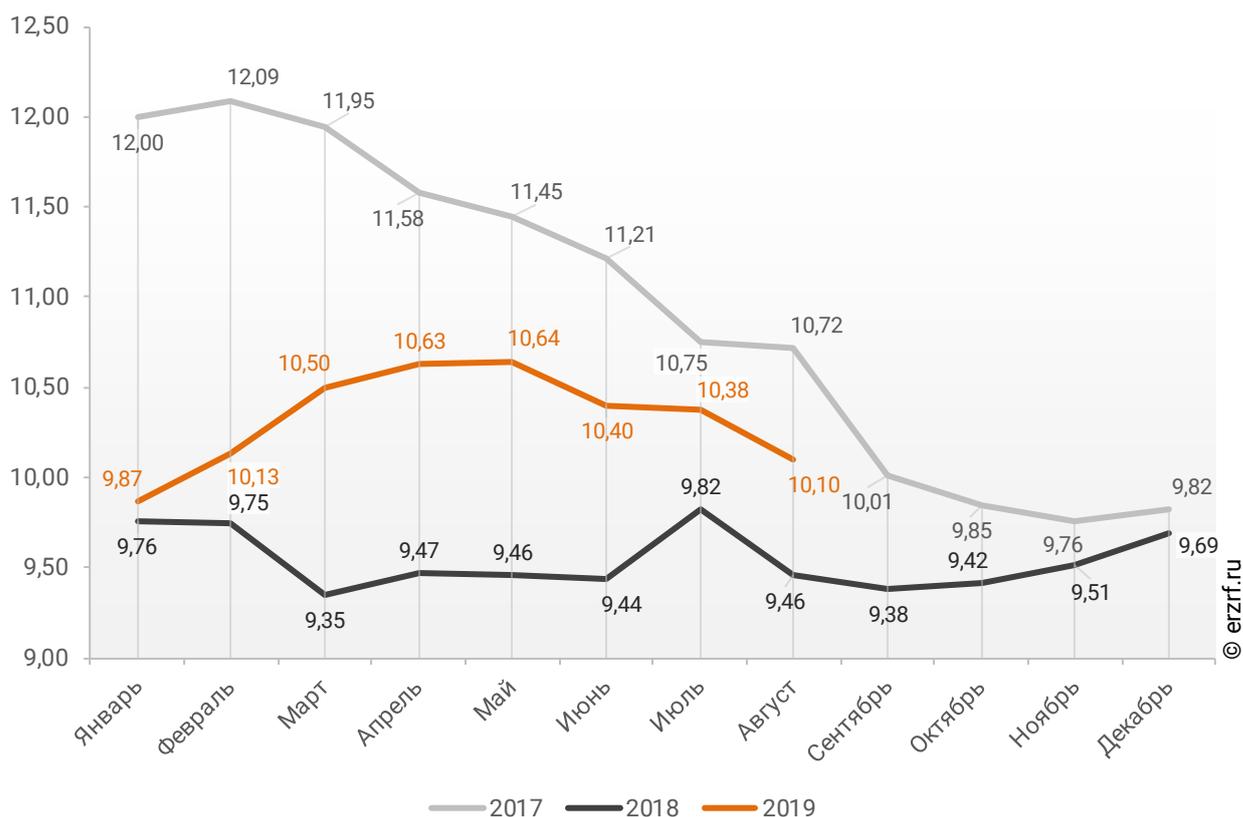
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Кемеровской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в августе 2019 года в Кемеровской области, средневзвешенная ставка составила 10,10%. По сравнению с таким же показателем августа 2018 года произошел рост ставки на 0,64 п.п. (с 9,46 до 10,10%).

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

График 28

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



По данным Банка России за 8 месяцев 2019 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Кемеровской области, накопленным итогом составила 10,34%, что на 0,77 п.п. больше, чем в 2018 г. (9,57%), и на 1,03 п.п. меньше соответствующего значения 2017 г. (11,37%).

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

График 29

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

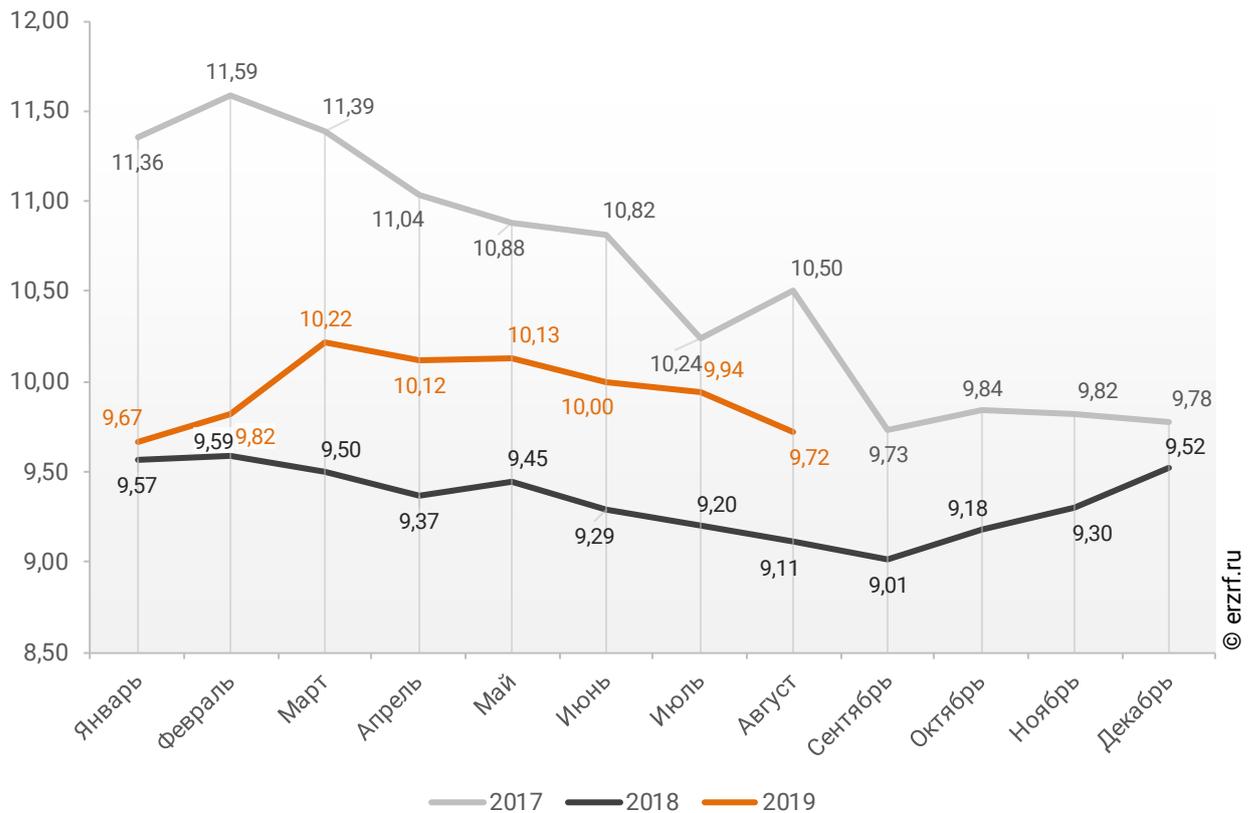


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Кемеровской области в августе 2019 года, составила 9,72%, что на 0,61 п.п. больше аналогичного значения за август 2018 года (9,11%).

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

График 30

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

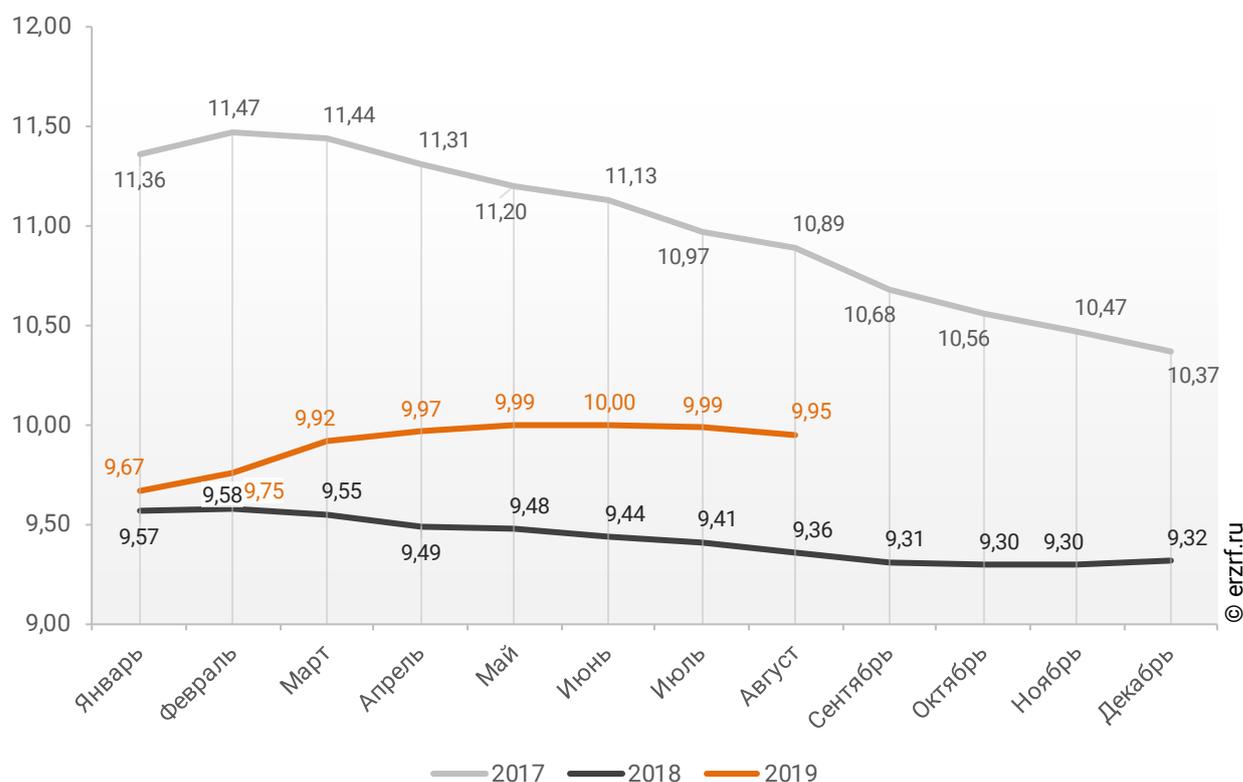


По данным Банка России за 8 месяцев 2019 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Кемеровской области, накопленным итогом составила 9,95% (на 0,39 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,59 п.п. больше уровня, достигнутого в 2018 г. (9,36%), и на 0,94 п.п. меньше аналогичного значения 2017 г. (10,89%).

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

График 31

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

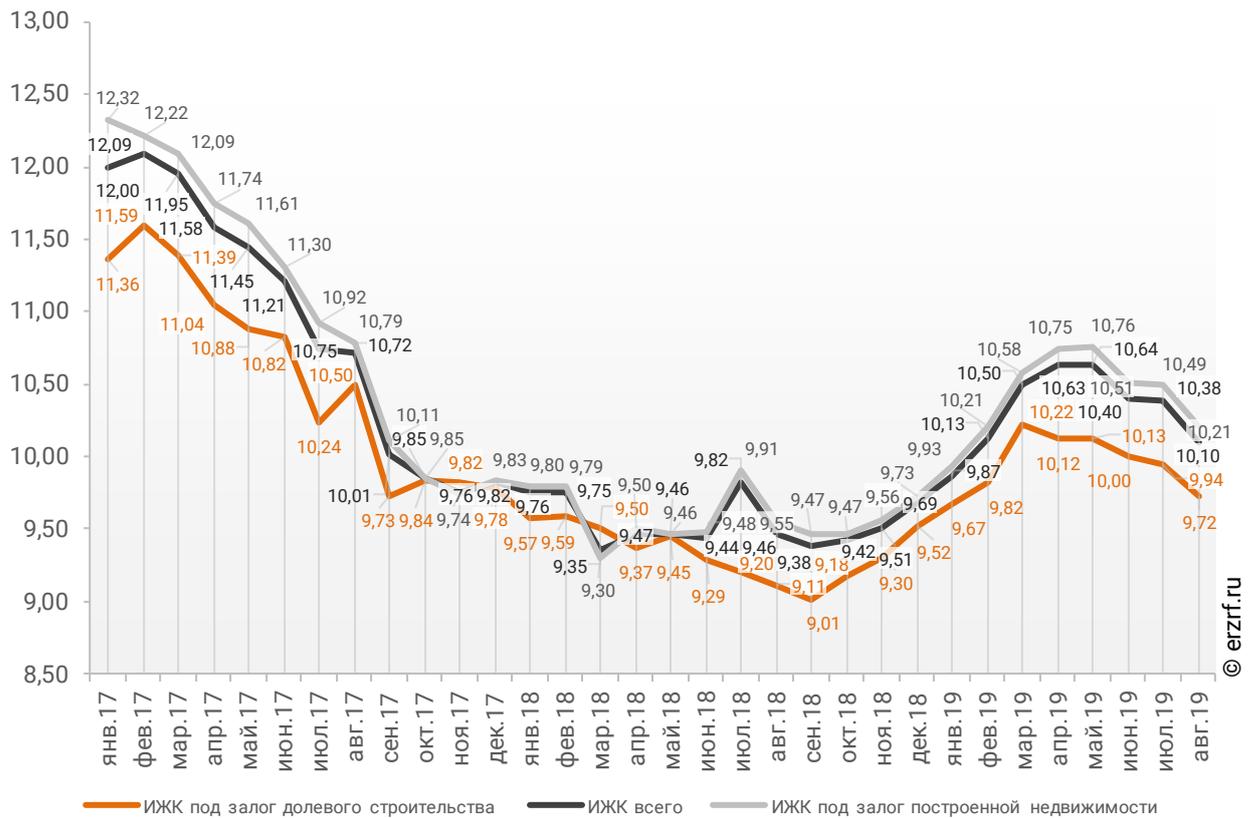


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Кемеровской области в августе 2019 года составила 10,21%, что на 0,66 п.п. больше значения за август 2018 года (9,55%).

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

График 32

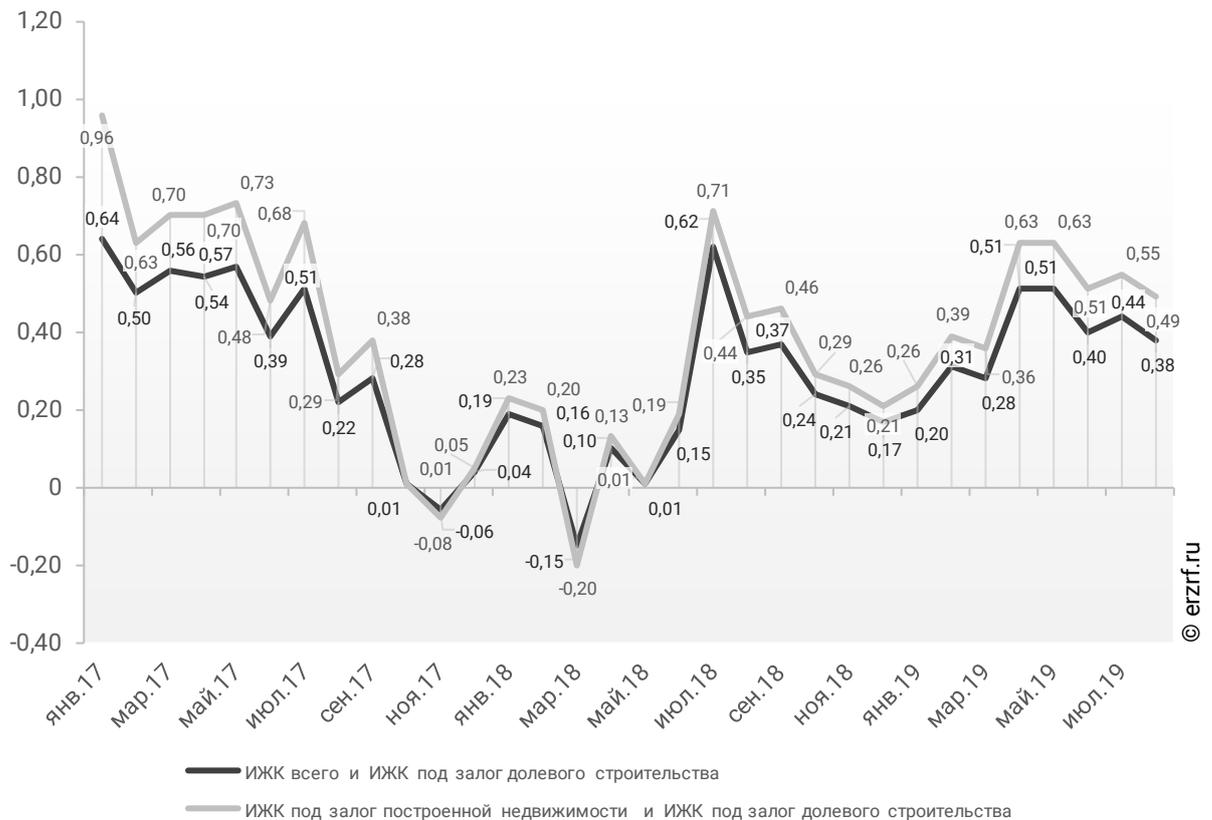
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Кемеровской области, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Кемеровской области увеличилась в 1,1 раза с 0,35 п.п. до 0,38 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Кемеровской области за год увеличилась в 1,1 раза с 0,44 п.п. до 0,49 п.п. (График 33).

График 33

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

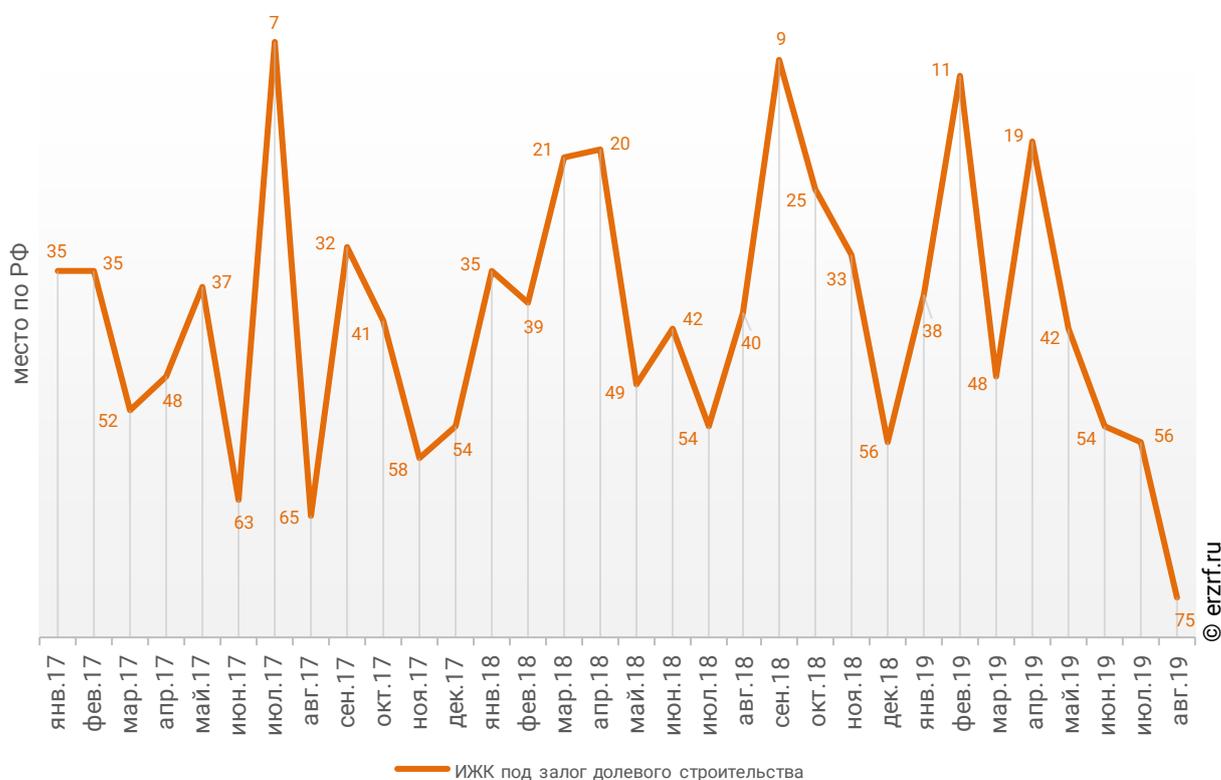


Кемеровская область занимает 78-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Кемеровская область занимает 75-е место, и 68-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

График 34

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



12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата реальные располагаемые доходы населения во II квартале 2019 года снизились на 0,2% (квартал к кварталу прошлого года). За полгода падение реальных доходов населения составило 1,3% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 35).

График 35

Динамика изменения индекса реальных располагаемых доходов населения (к соответствующему периоду прошлого года), %

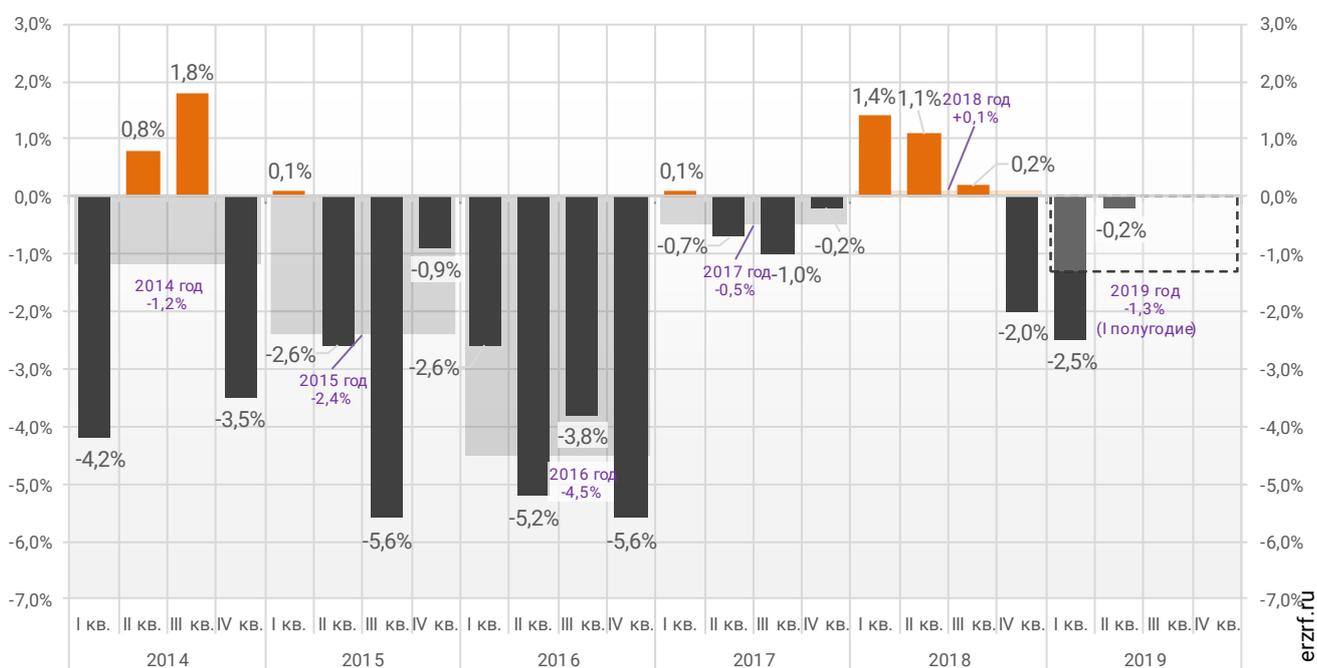
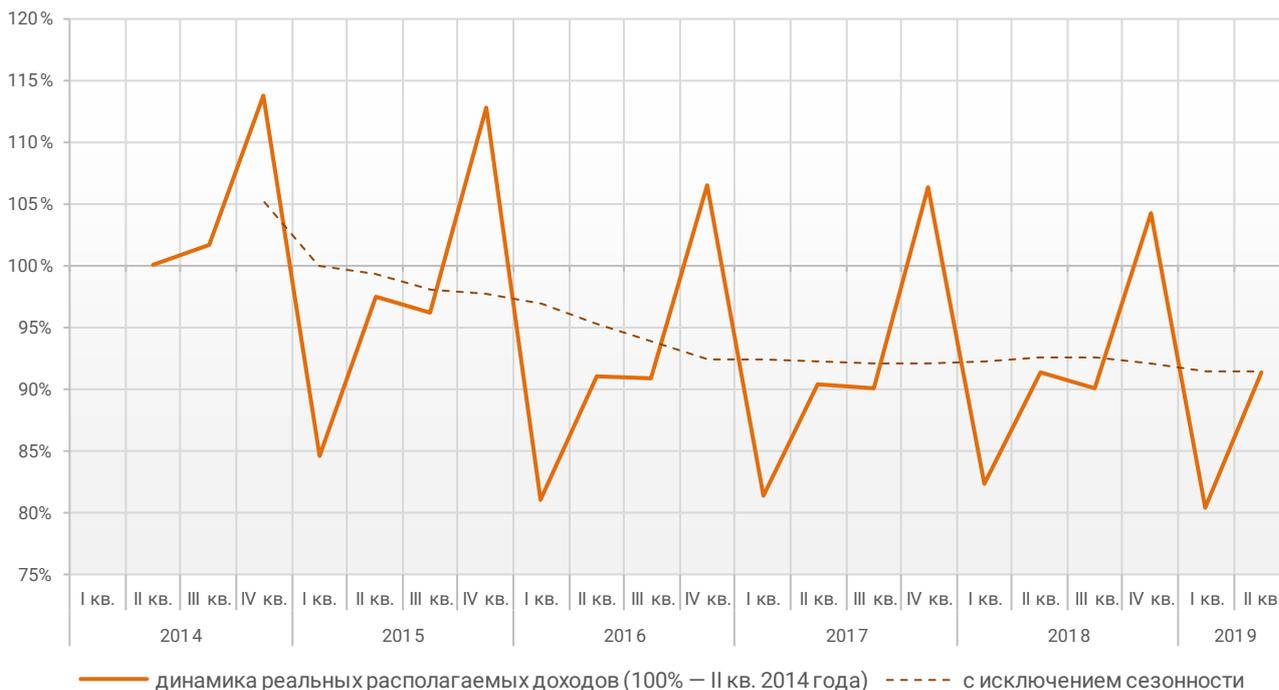


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов ко II кварталу 2019 года составило 8,6% (График 36).

График 36

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



© erzrf.ru

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

13.1. Государственная регистрация ДДУ в Кемеровской области

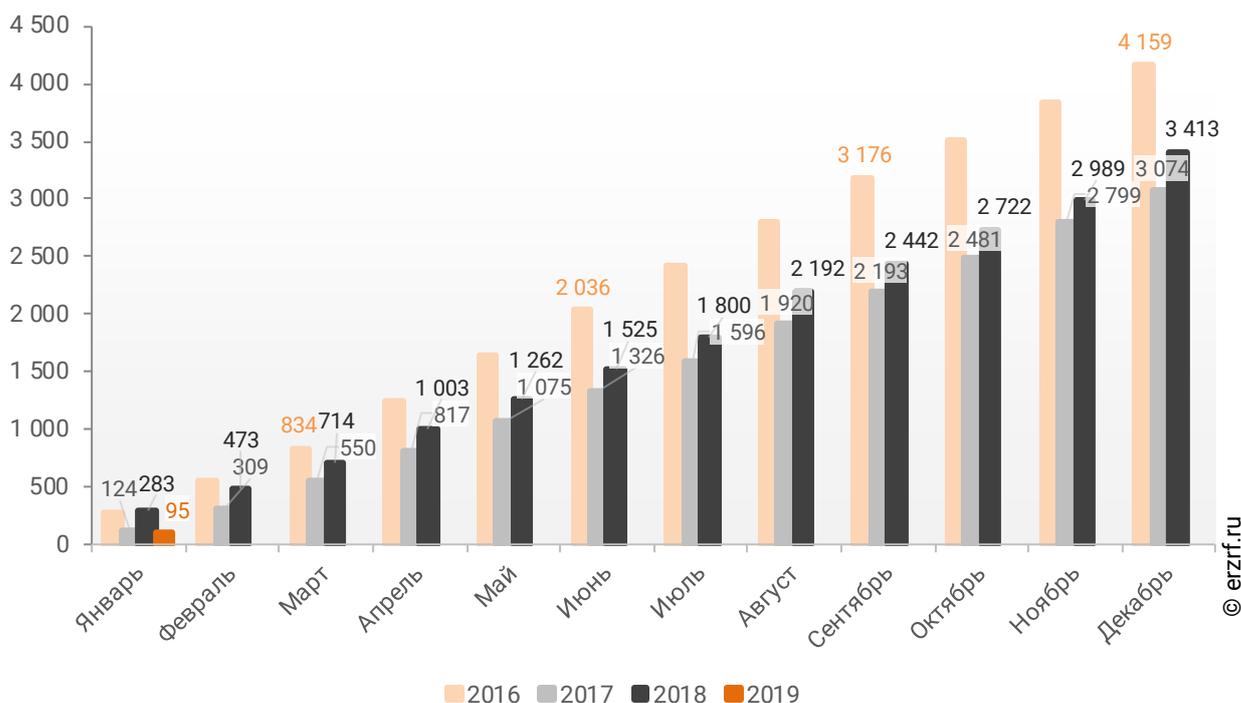
По данным Росреестра за 1 месяц 2019 года в Кемеровской области зарегистрировано 95 договоров участия в долевом строительстве (ДДУ).^{**}

Это на 66,4% меньше аналогичного показателя 2018 года (283 регистрации ДДУ). По сравнению с тем же периодом 2017 года число ДДУ упало на 23,4% (тогда было зарегистрировано 124 ДДУ).

Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Кемеровской области накопленным итогом в 2016 – 2019 гг. представлена на графике 37.

График 37

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

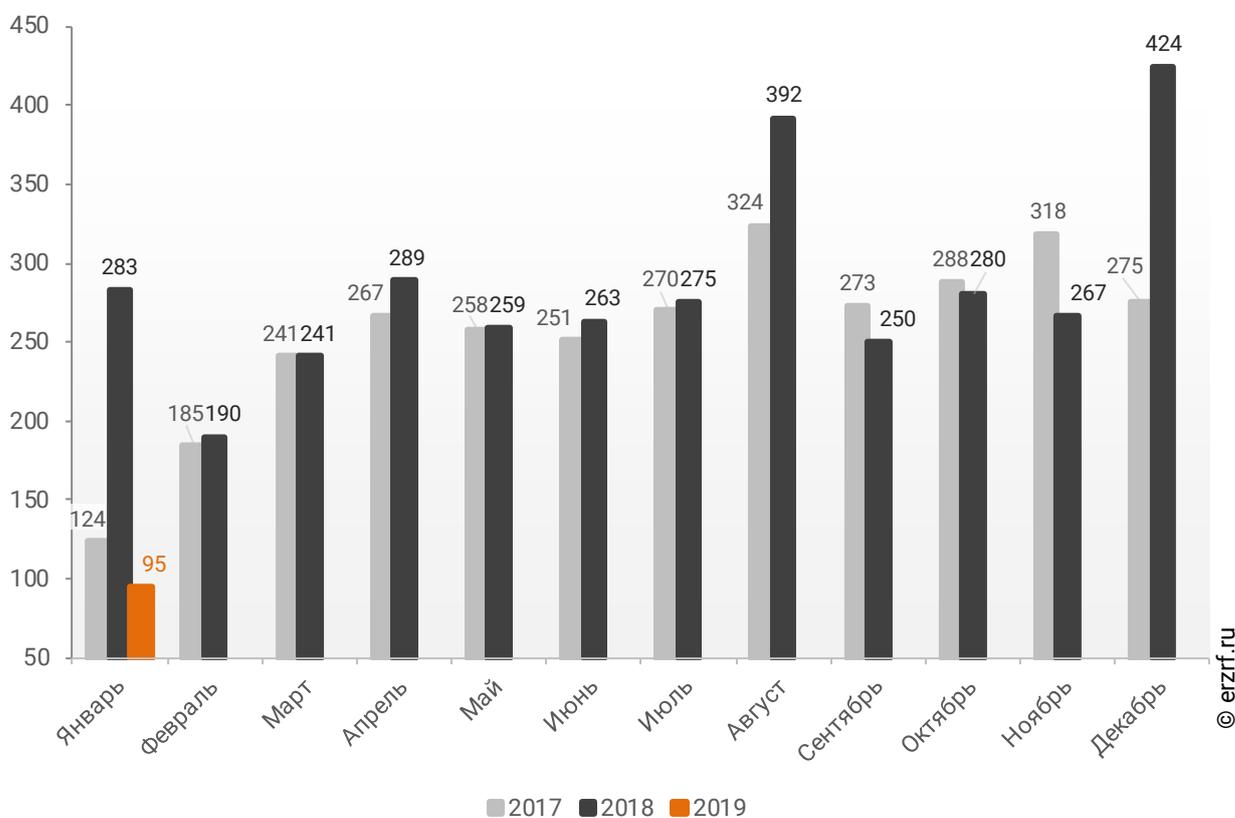


Число зарегистрированных в январе 2019 года ДДУ на 77,6% меньше, чем в декабре (424 ДДУ), и на 64,4% – чем в ноябре прошлого года, когда было зарегистрировано 267 ДДУ.

Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Кемеровской области в 2017 – 2019 гг. представлена на графике 38.

График 38

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

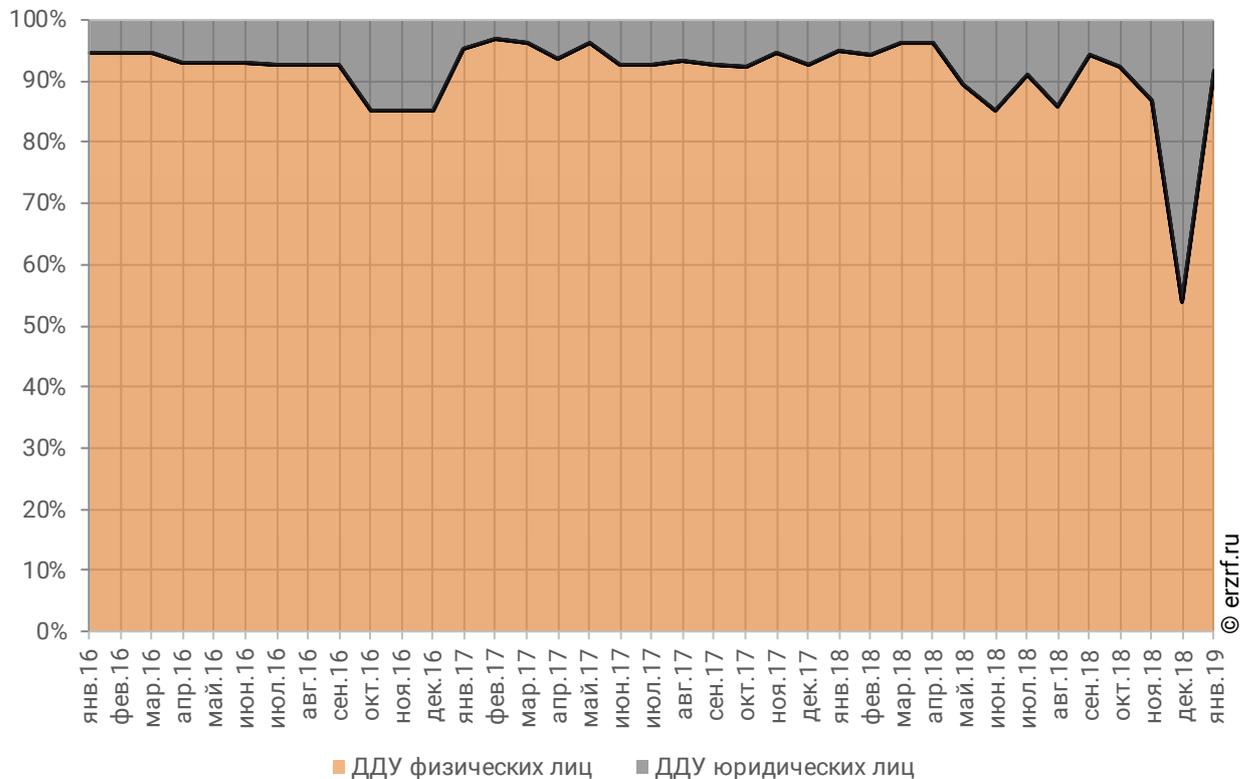


При этом из 95 ДДУ, зарегистрированных с начала года в Кемеровской области, 91,6% приходится на ДДУ с участием физических лиц (87 ДДУ), а 8,4% – на ДДУ с участием юридических лиц (8 ДДУ).

Помесячное сравнение долей ДДУ физических и юридических лиц в общем объеме зарегистрированных ДДУ в Кемеровской области представлено на графике 39.

График 39

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



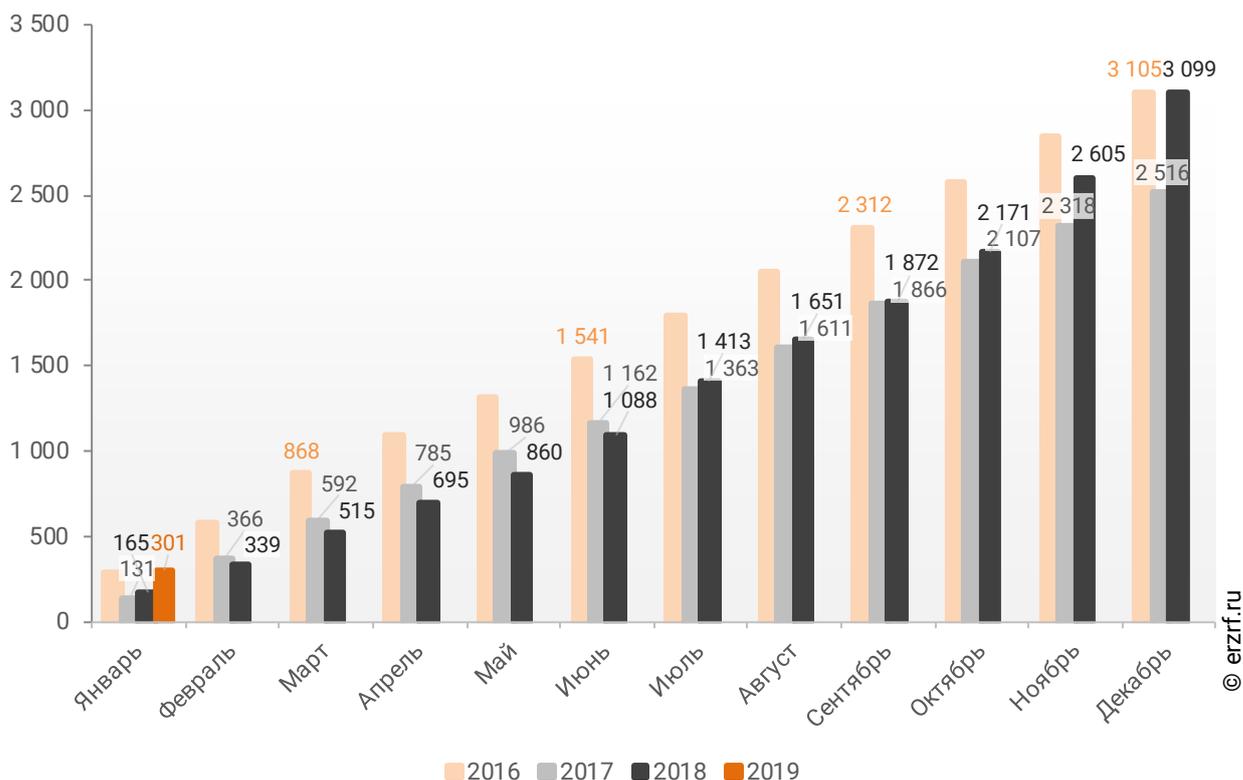
Кроме того, за 1 месяц 2019 года в Кемеровской области зарегистрирован 301 договор об уступке прав требования по ДДУ.

Это на 82,4% больше показателя 2018 года (165 уступок по ДДУ). По сравнению с тем же периодом 2017 года число зарегистрированных договоров уступки выросло на 129,8% (тогда их было зарегистрировано 131).

Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Кемеровской области накопленным итогом в 2016 – 2019 гг. представлена на графике 40.

График 40

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

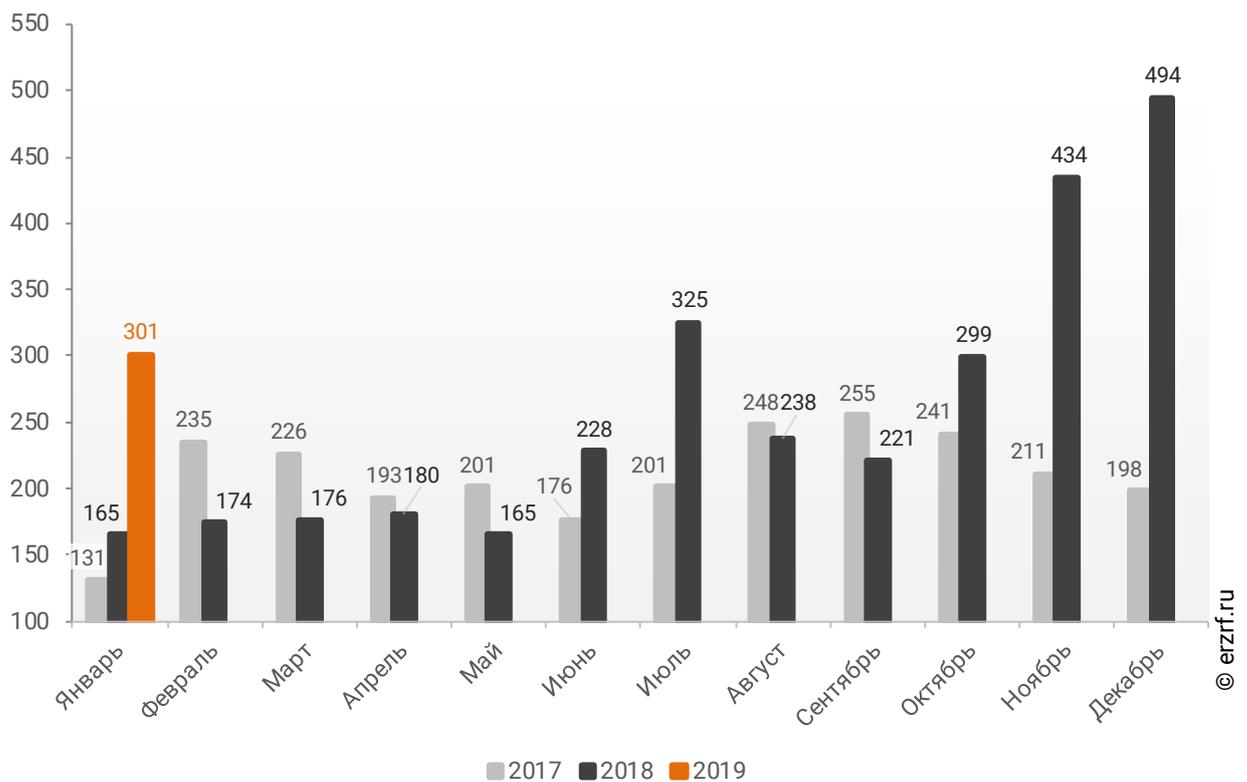


Число зарегистрированных в январе 2019 года договоров уступки на 39,1% меньше, чем в декабре (494 договора уступки), и на 30,6% – чем в ноябре прошлого года, когда было зарегистрировано 434 договора уступки.

Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Кемеровской области в 2017 – 2019 гг. представлена на графике 41.

График 41

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

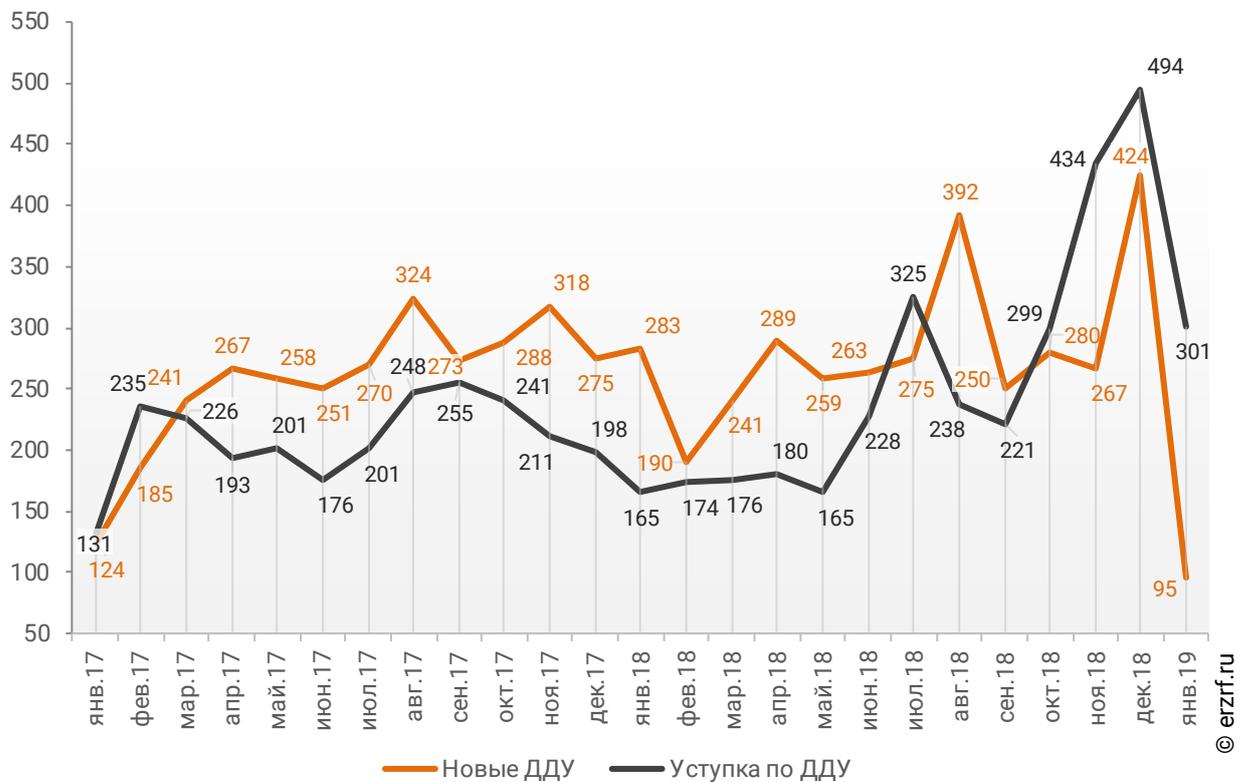


Количество уступок прав требования преобладает над количеством новых ДДУ зарегистрированных с начала года в Кемеровской области. В среднем на каждый новый ДДУ приходится 3,2 договора уступки.

Помесячная динамика числа новых ДДУ в сравнении с числом уступок прав требования по ДДУ, зарегистрированных в Кемеровской области, представлена на графике 42.

График 42

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

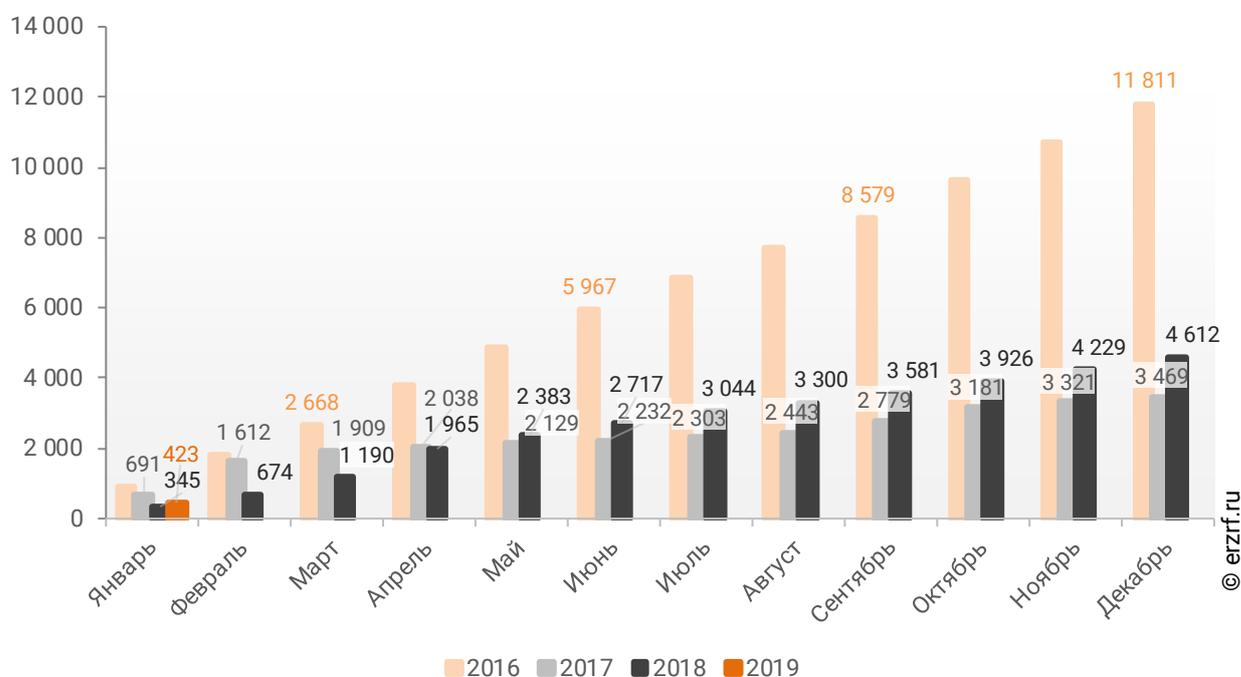
По статистике Росреестра за 1 месяц 2019 года в Кемеровской области зарегистрировано 423 права собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства.

Это на 22,6% больше аналогичного значения 2018 года (345 зарегистрированных прав). По сравнению с тем же периодом 2017 года число зарегистрированных прав упало на 38,8% (тогда было зарегистрировано 691 право).

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Кемеровской области накопленным итогом в 2016 – 2019 гг. представлена на графике 43.

График 43

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

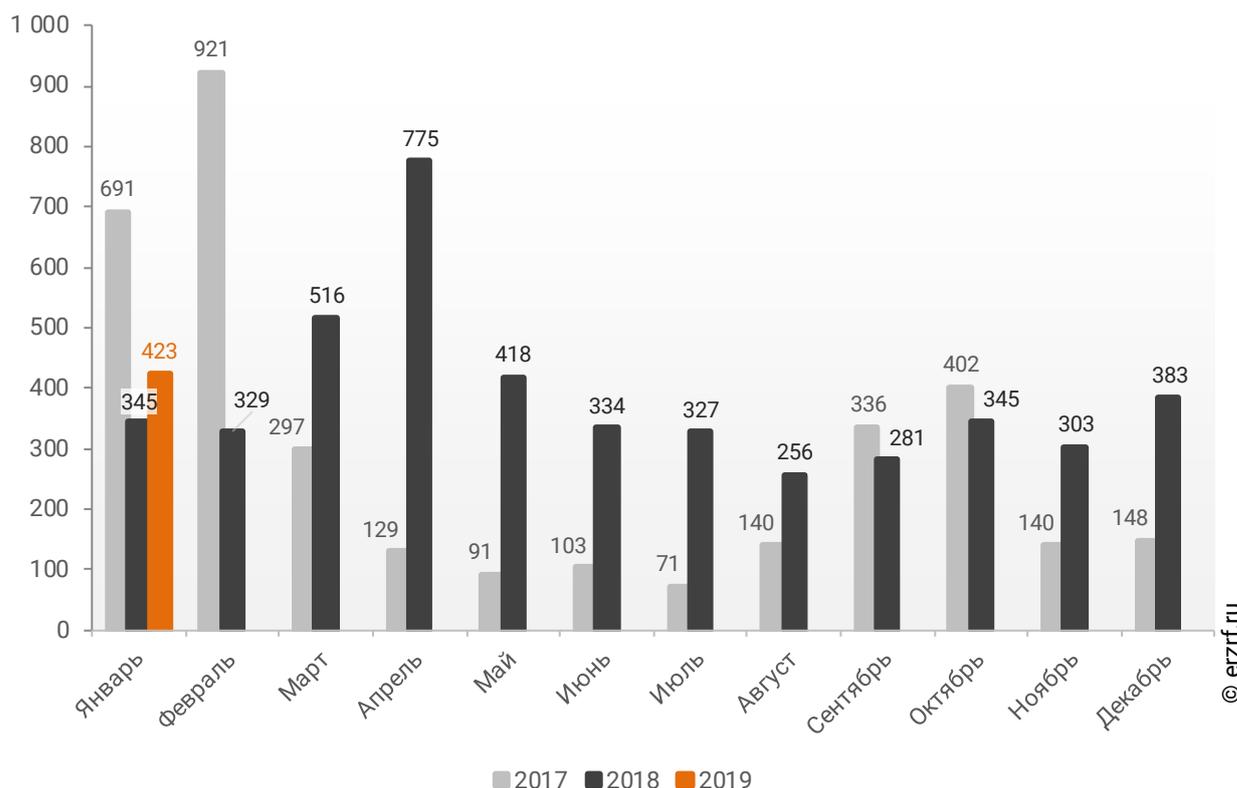


Число зарегистрированных в январе 2019 года прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства на 10,4% больше, чем в декабре (383 права), и на 39,6% – чем в ноябре прошлого года, когда было зарегистрировано 303 права.

Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Кемеровской области в 2017 – 2019 гг. представлена на графике 44.

График 44

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

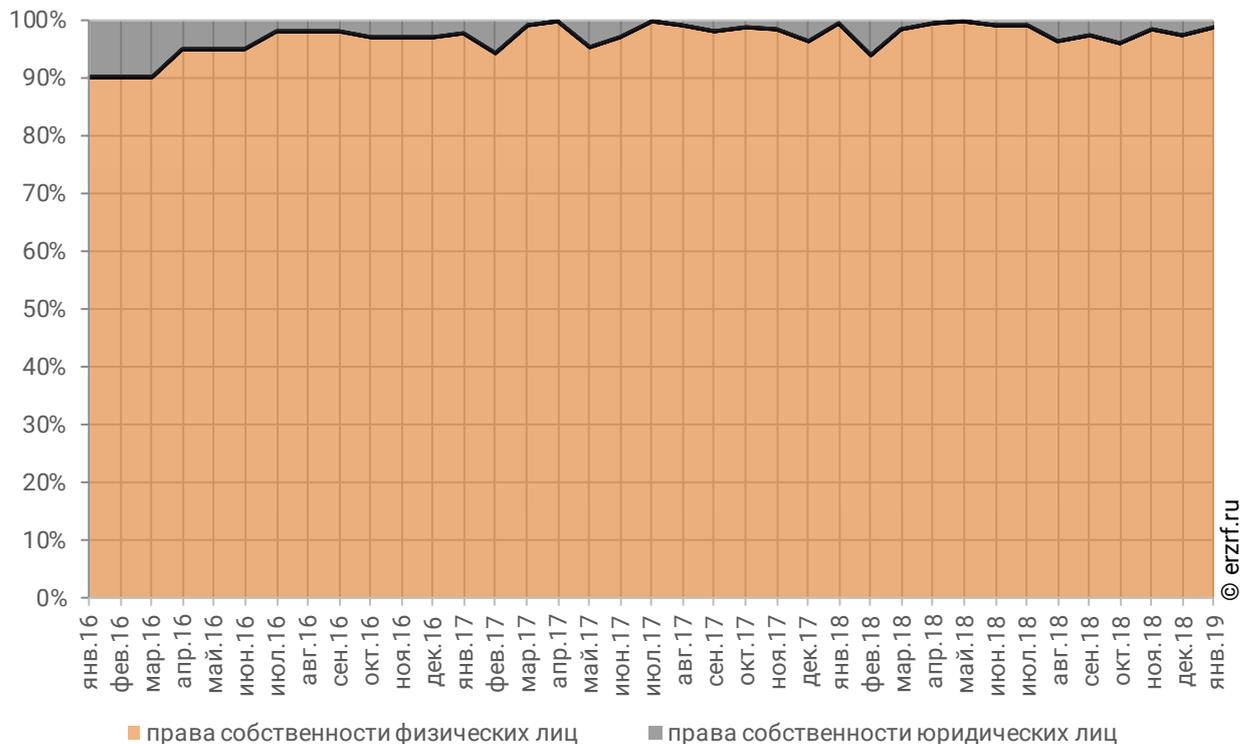


При этом среди 423 зарегистрированных с начала года в Кемеровской области прав собственности дольщиков 99,1% приходится на права физических лиц (419 прав), а 0,9% – на права юридических лиц (4 права).

Помесячное сравнение долей прав физических и юридических лиц в общем объеме зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Кемеровской области представлено на графике 45.

График 45

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



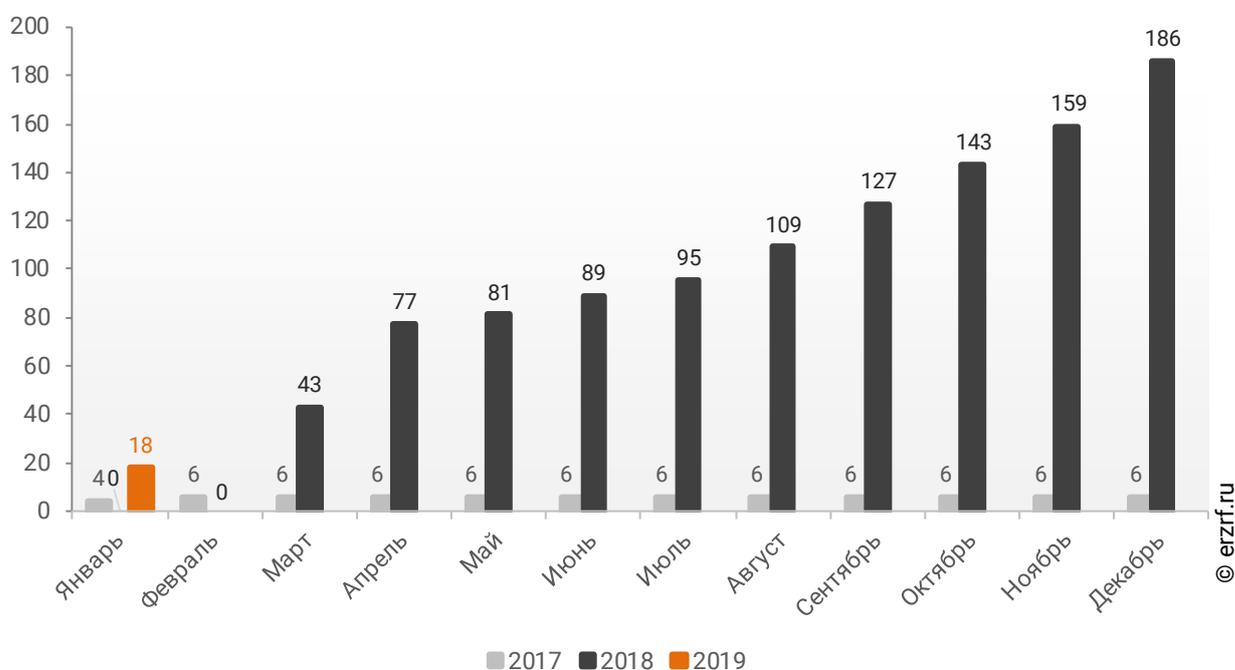
13.3. Государственная регистрация прав на машино-места в Кемеровской области

По данным Росреестра за 1 месяц 2019 года в Кемеровской области зарегистрировано 18 прав собственности на машино-места.

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в Кемеровской области накопленным итогом в 2017 – 2019 гг. представлена на графике 46.

График 46

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

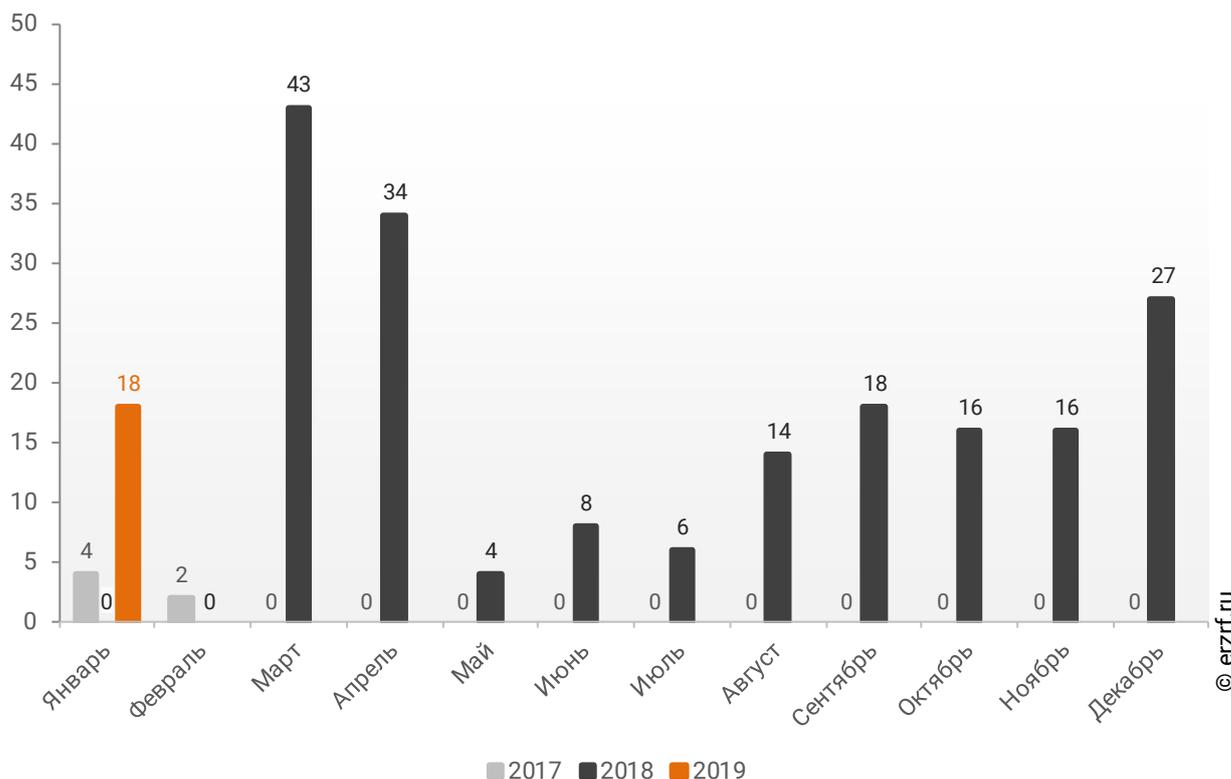


Число зарегистрированных в январе 2019 года прав собственности на машино-места на 33,3% меньше, чем в декабре (27 прав), но на 12,5% больше, чем в ноябре прошлого года, когда было зарегистрировано 16 прав.

Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в Кемеровской области в 2017 – 2019 гг. представлена на графике 47.

График 47

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

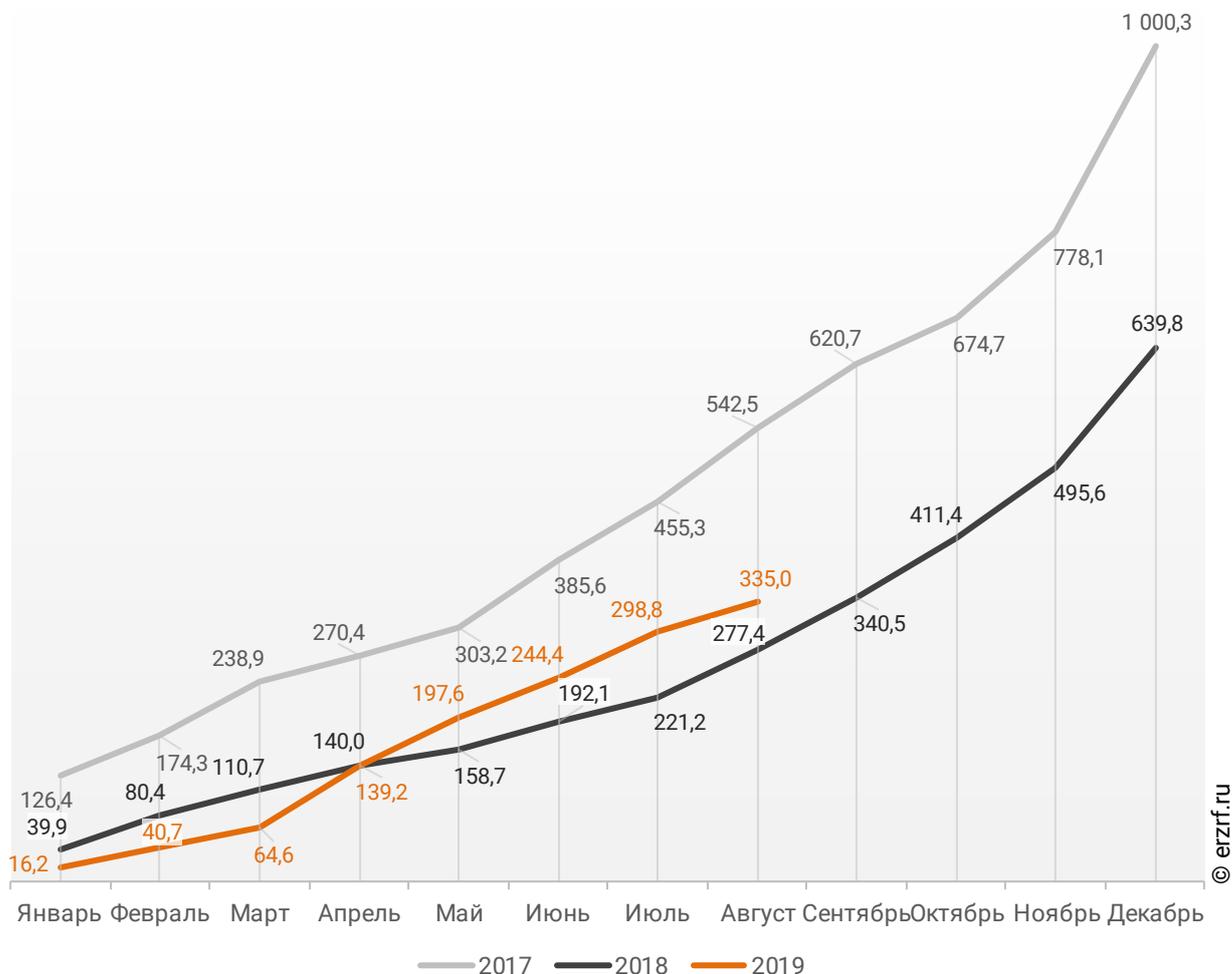


14. Ввод жилья в Кемеровской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 8 месяцев 2019 г. показывает превышение на 20,8% графика ввода жилья в Кемеровской области в 2019 г. по сравнению с 2018 г. и снижение на 38,2% по отношению к 2017 г. (График 48).

График 48

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

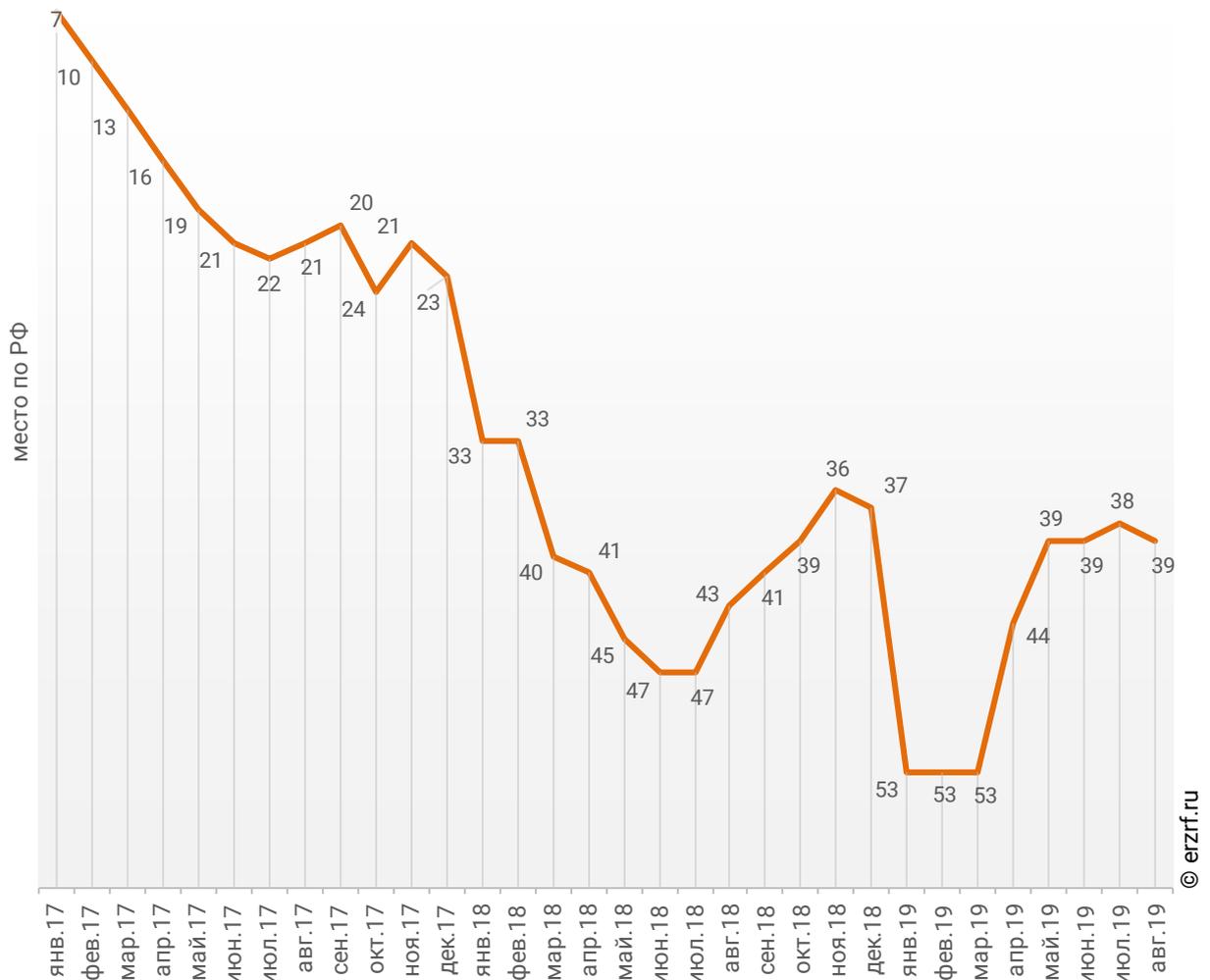


За январь-август 2019 года по показателю ввода жилья Кемеровская область занимает 39-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 20-е место, а по динамике относительного прироста – 26-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Кемеровской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья, представлена на графике 49.

График 49

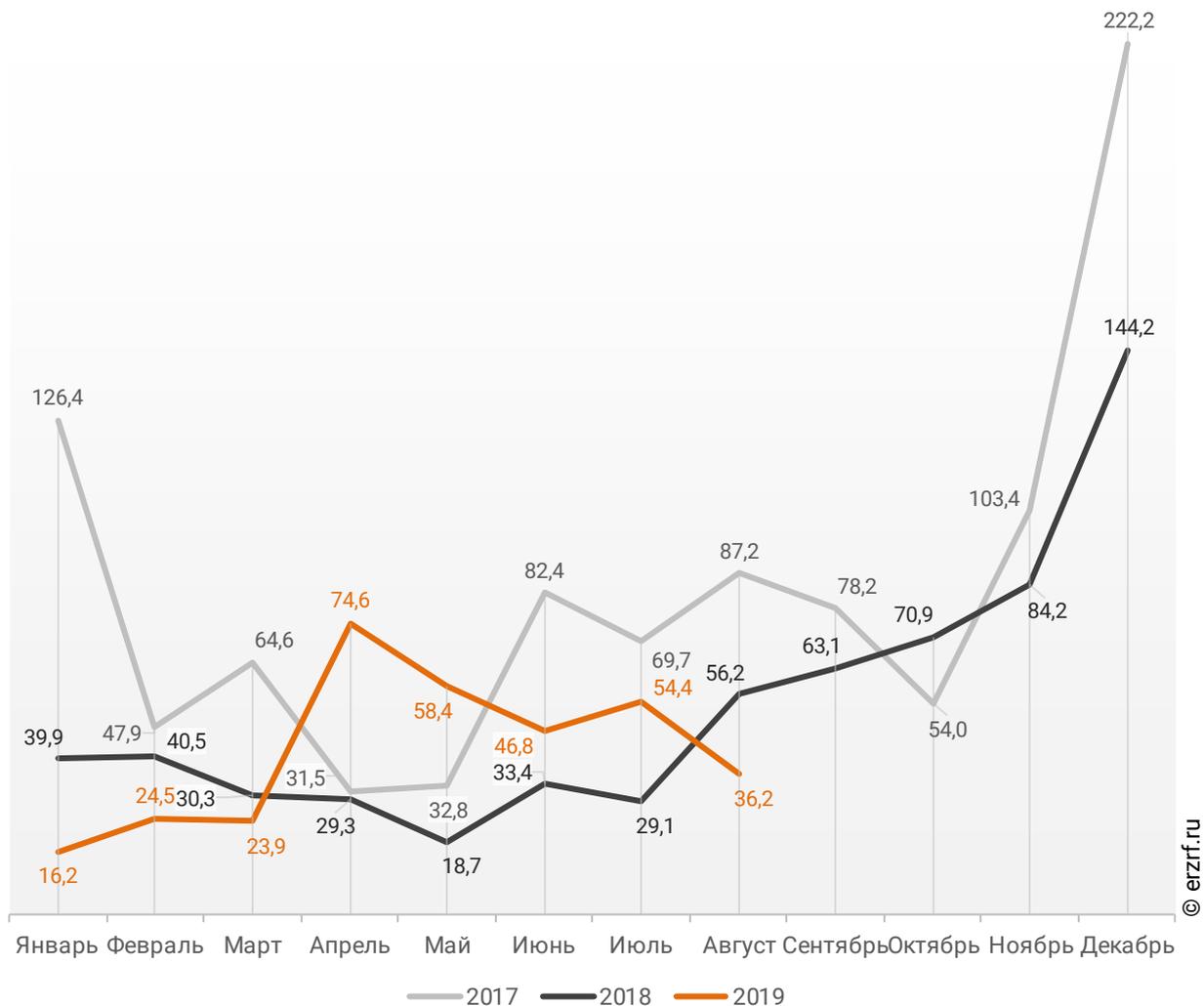
Динамика изменения места, занимаемого Кемеровской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



В августе 2019 года в Кемеровской области введено 36,2 тыс. м² жилья. Это на 35,6% или на 20,0 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2018 года (График 50).

График 50

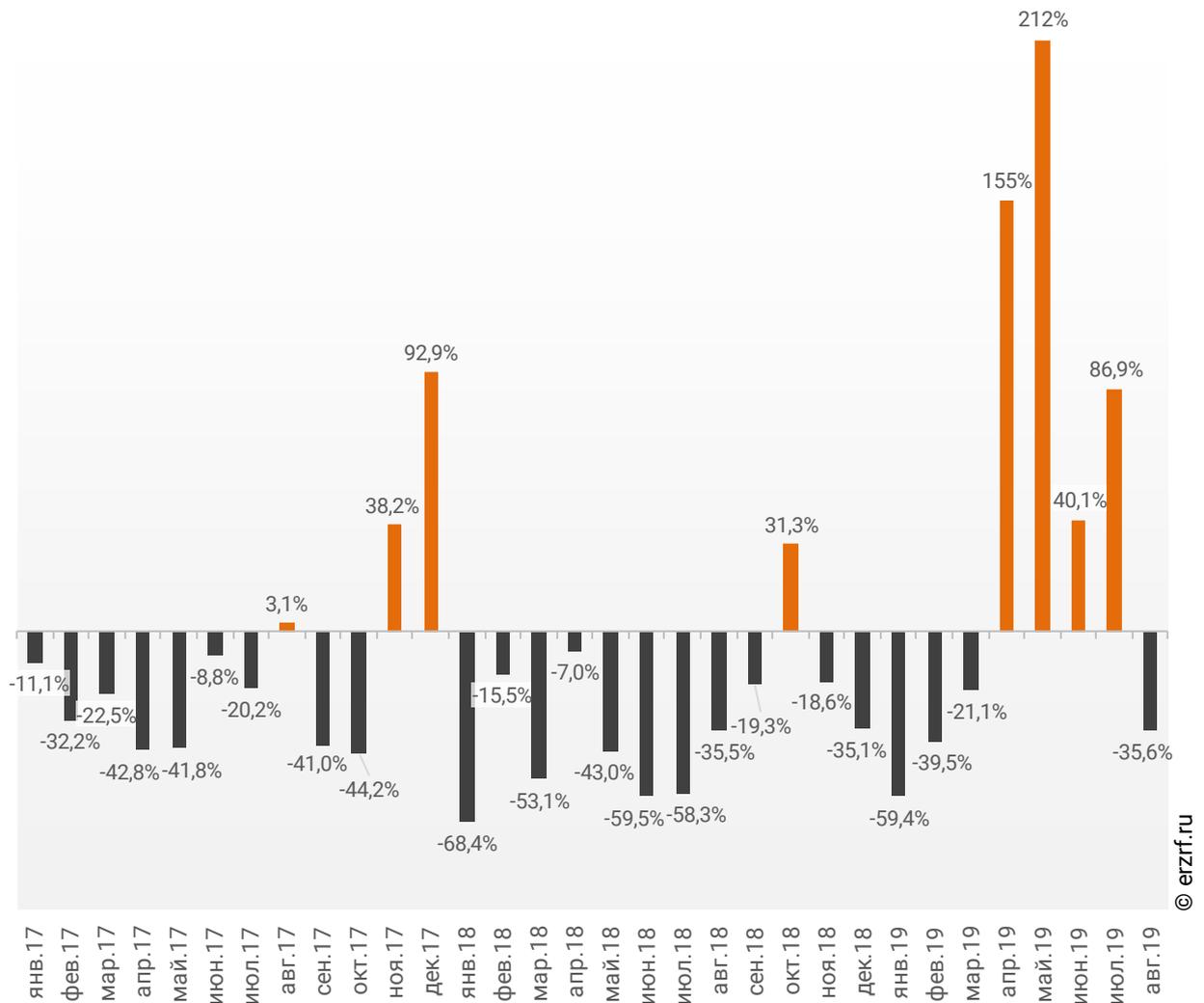
Динамика ввода жилья по месяцам в Кемеровской области, тыс. м²



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Кемеровской области впервые после четырех месяцев положительной динамики.

График 51

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

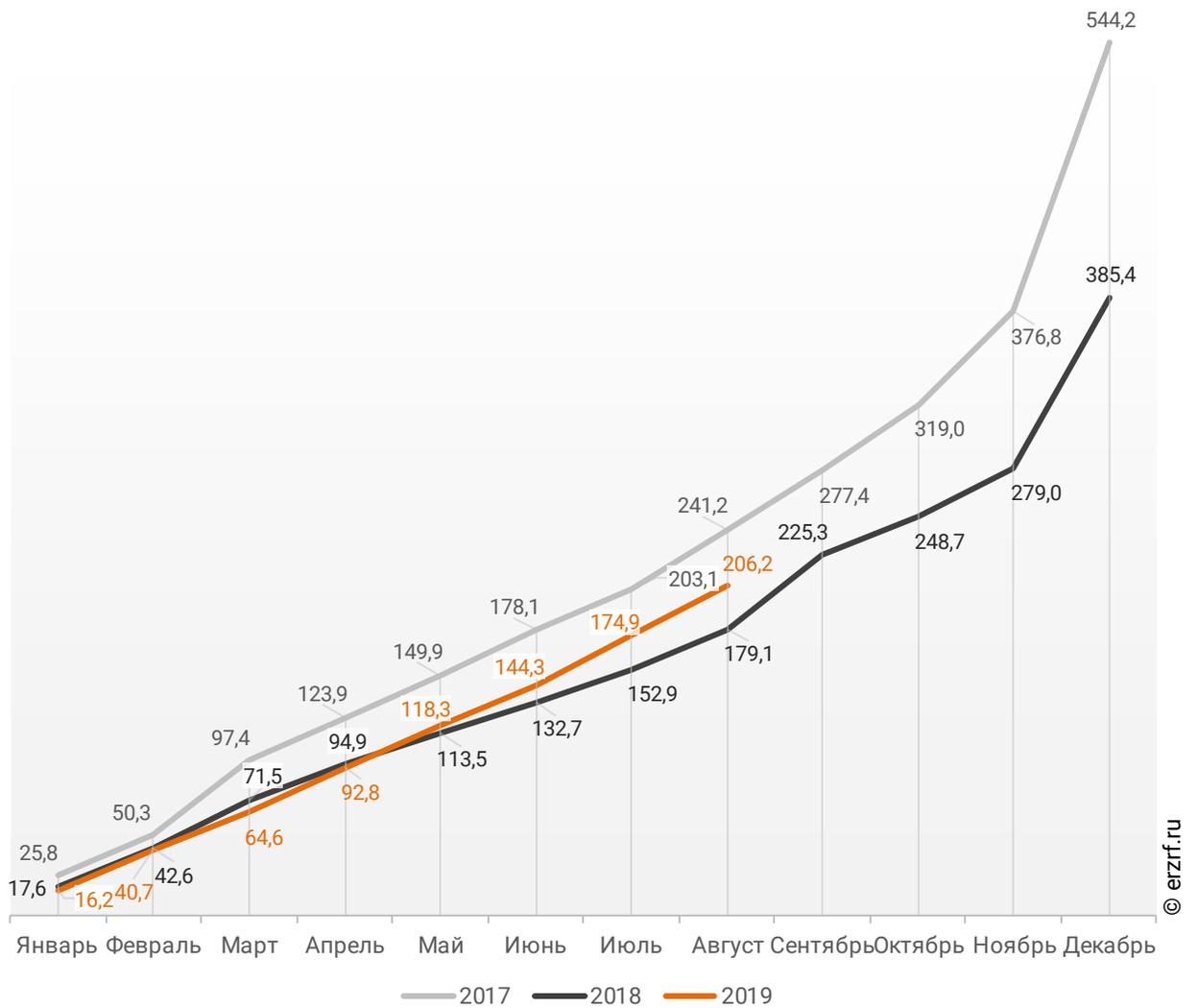


Среди 85-ти регионов Российской Федерации Кемеровская область занимает 43-е место по показателю ввода жилья за август 2019 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 78-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 74-м месте.

В Кемеровской области за 8 месяцев 2019 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 15,1% по отношению к аналогичному периоду 2018 г. и снижение на 14,5% по отношению к 2017 г. (График 52).

График 52

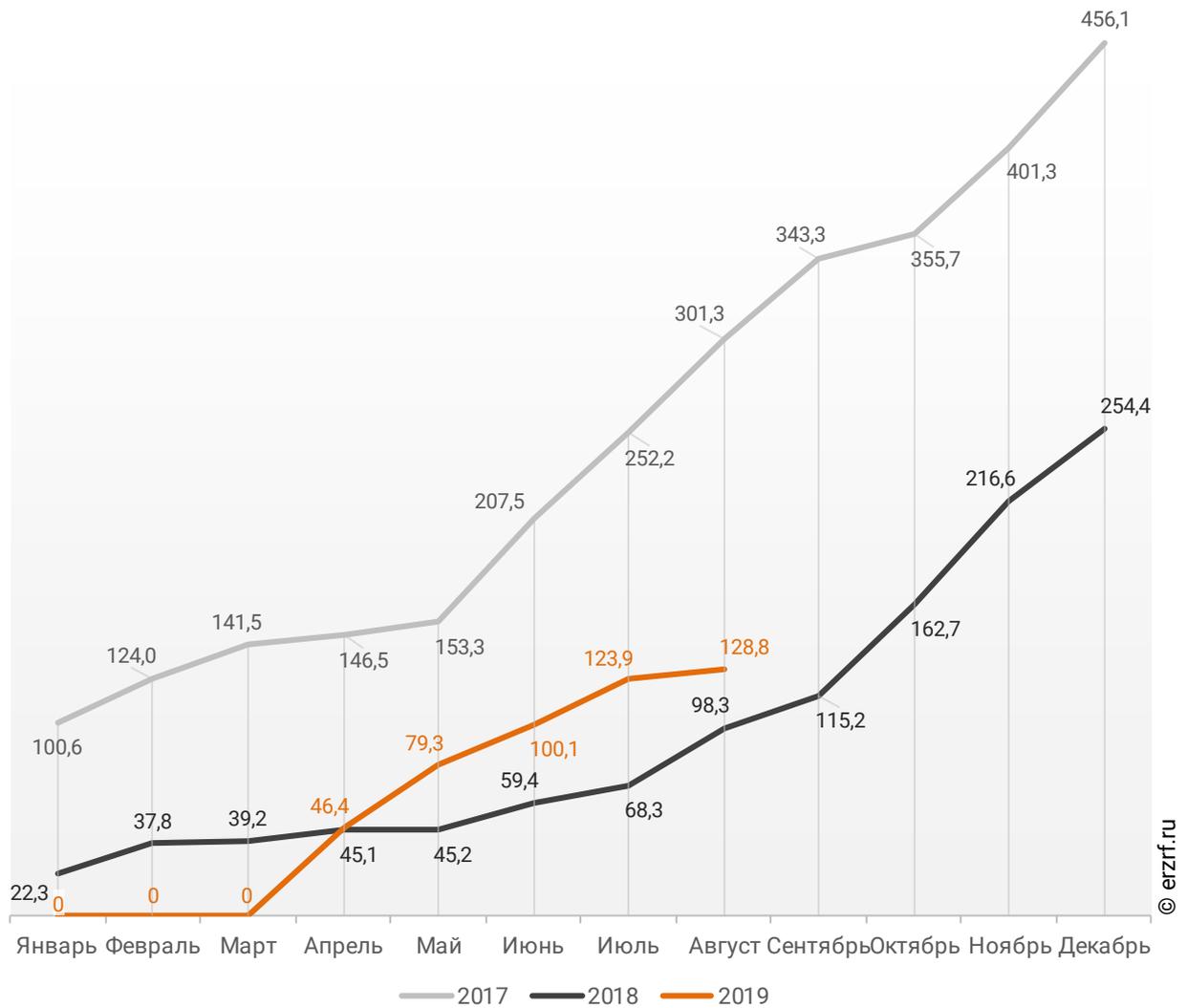
Ввод жилья населением в Кемеровской области накопленным итогом по годам в 2017 – 2019 гг., тыс. м²



Объемы ввода жилья застройщиками за 8 месяцев 2019 г. показывают превышение на 31,0% к уровню 2018 г. и снижение на 57,3% к 2017 г. (График 53).

График 53

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

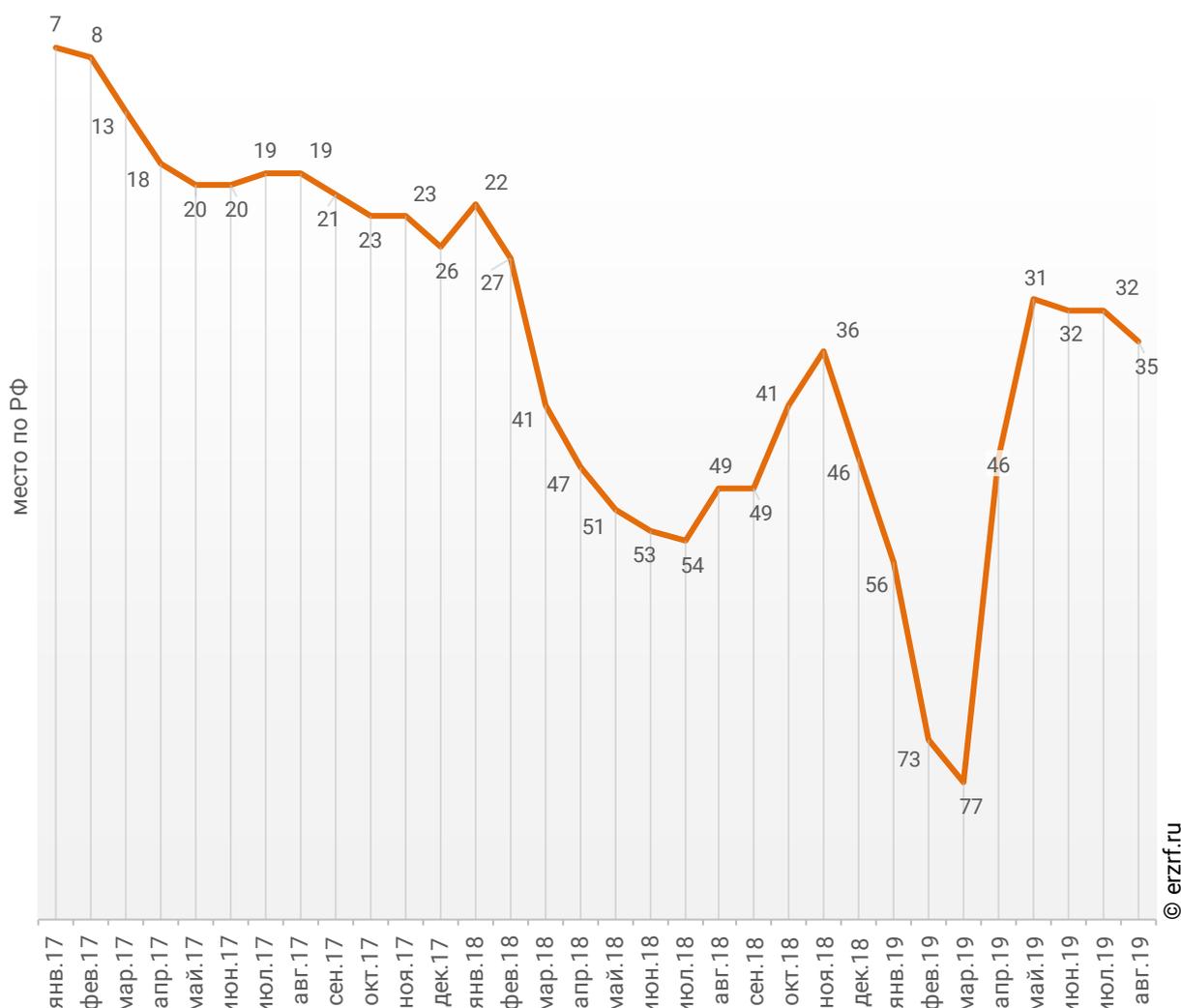


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-август 2019 года Кемеровская область занимает 35-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 18-е место, по динамике относительного прироста – 20-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Кемеровской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками, представлена на графике 54.

График 54

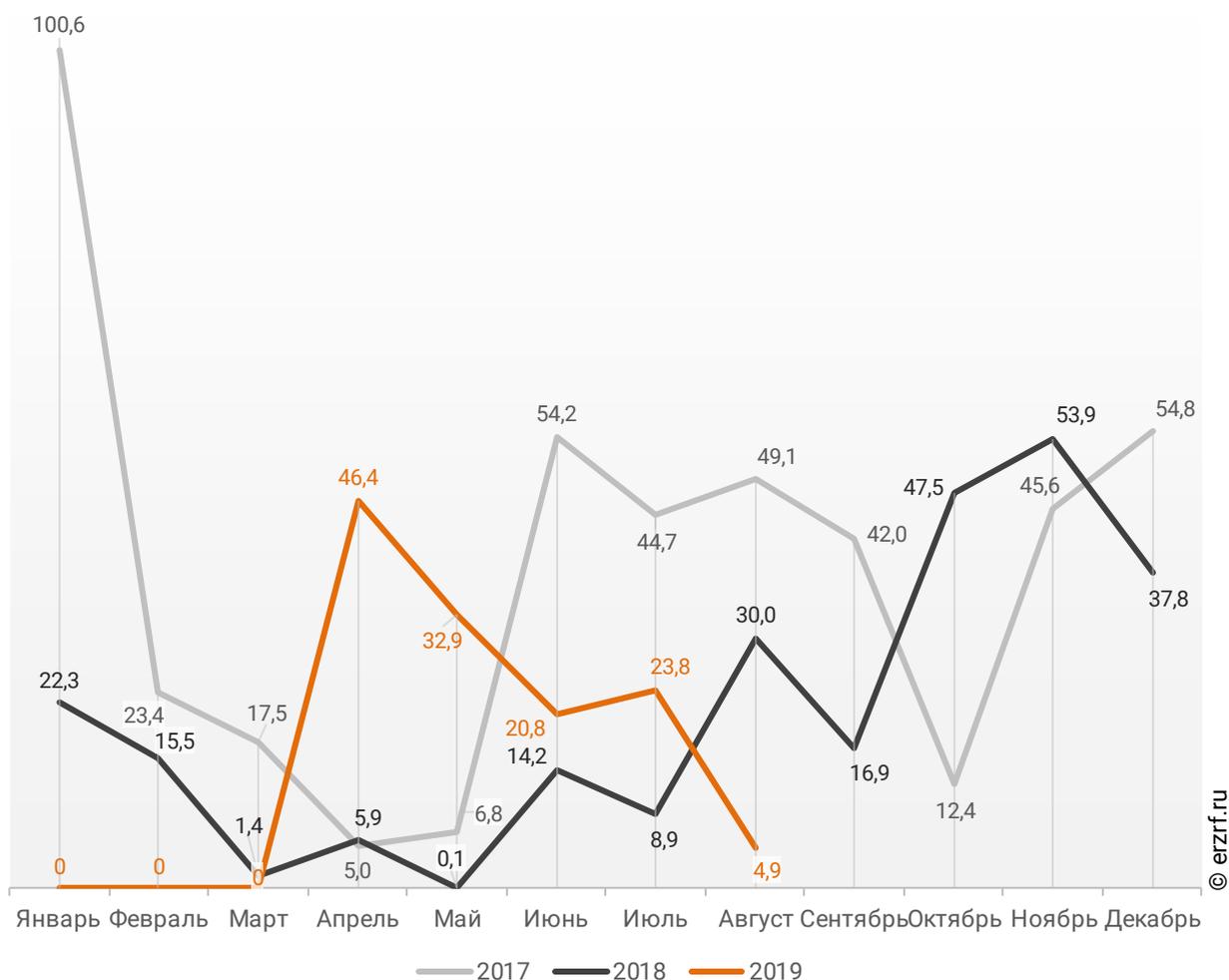
Динамика изменения места, занимаемого Кемеровской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



В августе 2019 года в Кемеровской области застройщиками введено 4,9 тыс. м² многоквартирных домов, что на 83,7% или на 25,1 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2018 года (График 55).

График 55

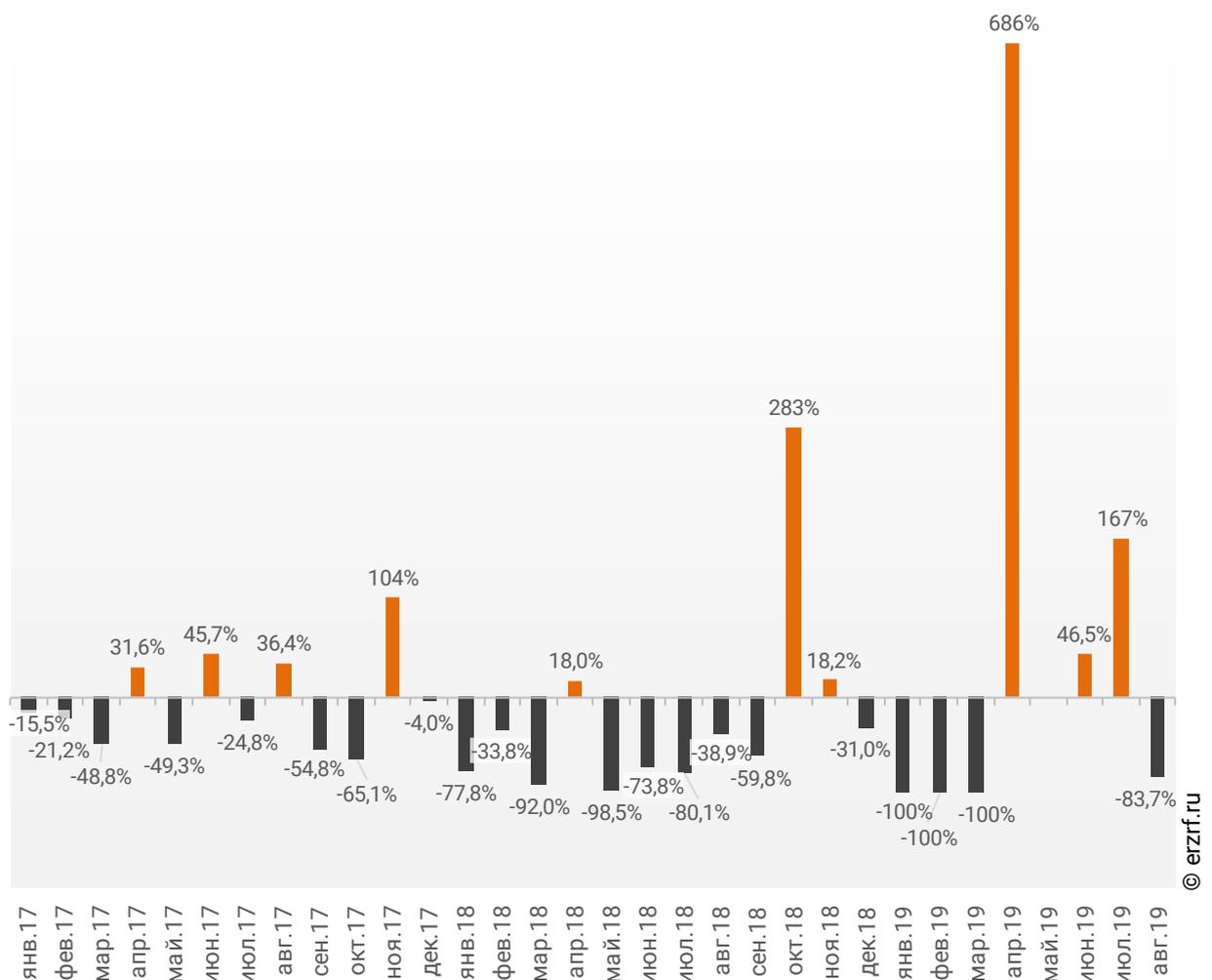
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Кемеровской области, тыс. м²



Отставание от темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Кемеровской области впервые после четырех месяцев положительной динамики.

График 56

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

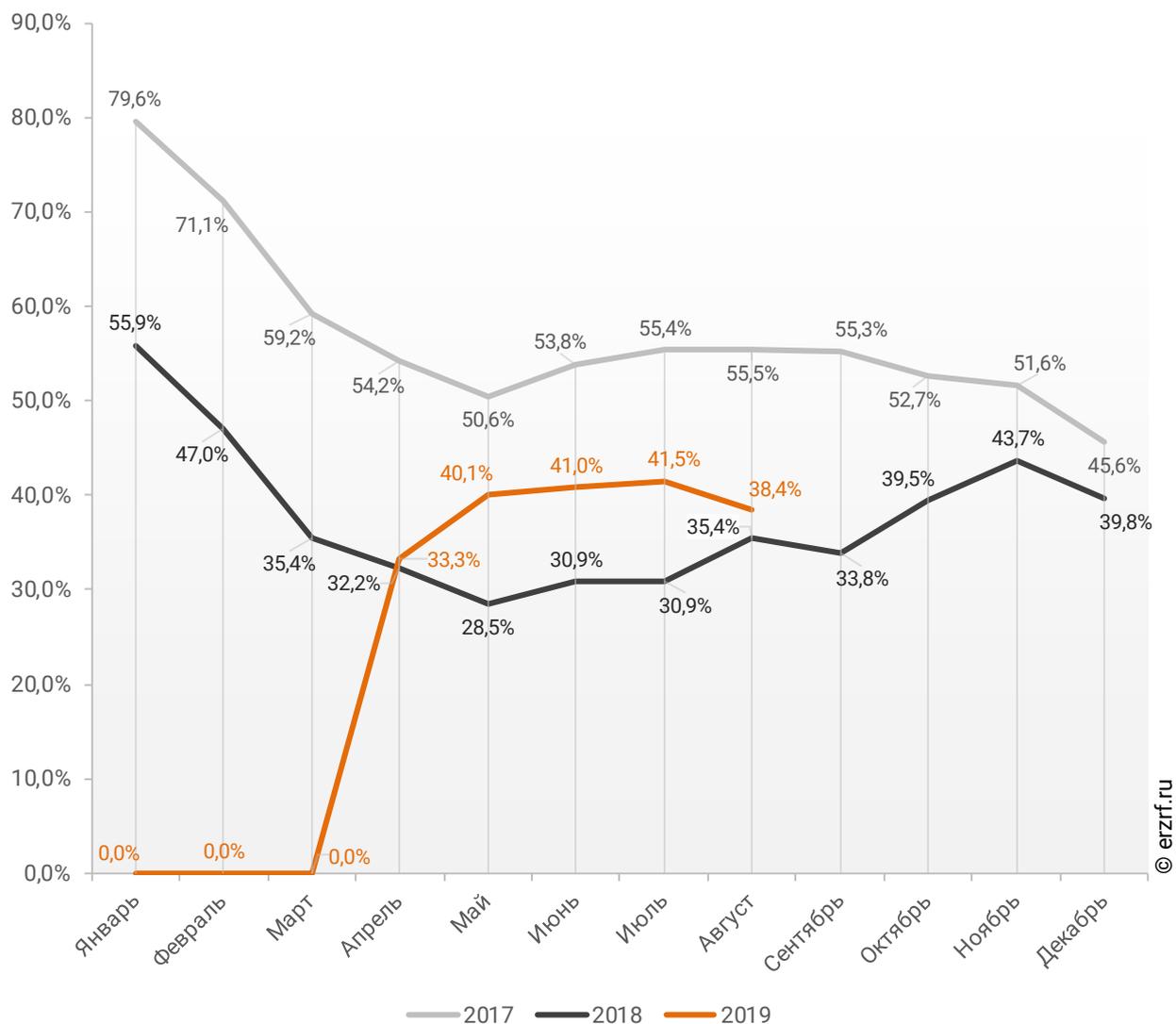


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за август 2019 года Кемеровская область занимает 55-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 79-е место, по динамике относительного прироста – 69-е место.

Доля ввода жилья застройщиками за 8 месяцев 2019 г. составила 38,4% против 35,4% за этот же период 2018 г. и 55,5% – за этот же период 2017 г.

График 57

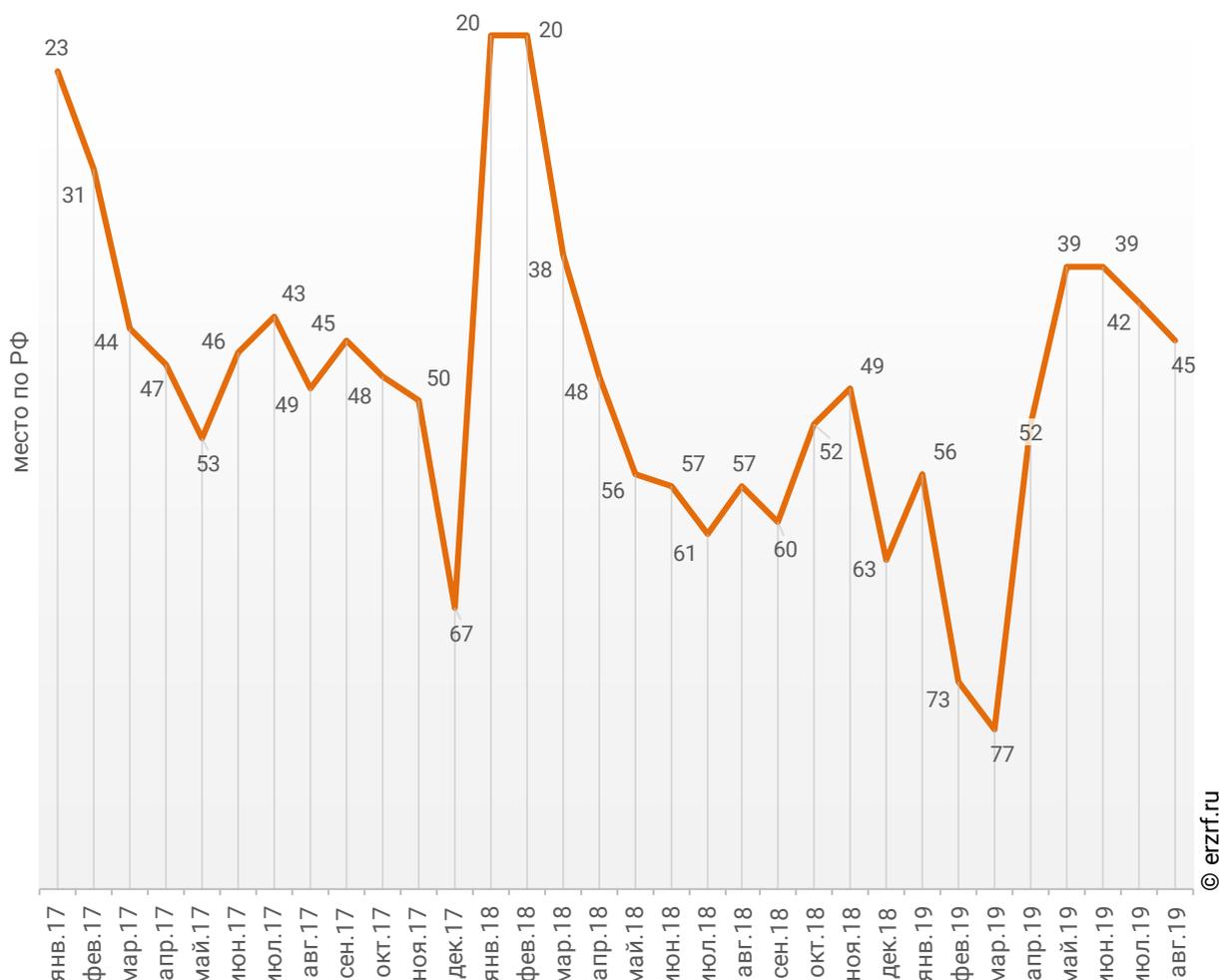
Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья в Кемеровской области накопленным итогом по годам в 2017 – 2019 гг.



По этому показателю Кемеровская область занимает 45-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 58

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



В августе 2019 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Кемеровской области составила 13,5%, что на 39,8 п.п. меньше аналогичного значения за тот же период 2018 года. По этому показателю Кемеровская область занимает 57-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Кемеровской 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
IV квартал 2019	АСО Промстрой	Цветной бульвар	3	505	26 682
IV квартал 2019	ИФК Мера	Южный	3	340	19 296
IV квартал 2019	СибирьИнвестХолдинг	Притомский	1	315	18 812
IV квартал 2019	УГМК-Холдинг	По пр-кту Притомский	2	318	16 144
IV квартал 2019	СПИК	Квартал Дружбы	2	315	16 139
IV квартал 2019	УК Союз	Дом в мкр. 68	1	176	15 292
IV квартал 2019	ГК СибГрад	Берёзовая роща	2	358	14 166
IV квартал 2019	УК Союз	По пр-кту Н. С. Ермакова	1	188	12 024
IV квартал 2019	Тибет СВ	Дом по ул. Гагарина	1	194	9 627
IV квартал 2019	Холдинг СДС	Восточный	1	225	9 201
IV квартал 2019	СТРОЙМЕБЕЛЬСЕРВИС	Дом в мкр. №14	1	140	8 884
IV квартал 2019	АСО Промстрой	Сибирские просторы	1	190	8 741
IV квартал 2019	АСО Промстрой	Солнечный бульвар	2	152	7 922
IV квартал 2019	УКС	Восточный	1	144	6 449
IV квартал 2019	УГМК-Холдинг	Московский проспект	1	144	6 437
IV квартал 2019	Холдинг СДС	Кемерово-Сити	2	126	5 464
IV квартал 2019	ФСК СтройСиб-42	Северная Звезда	1	135	4 999
IV квартал 2019	ГорУКС	Крылья	1	135	4 962
IV квартал 2019	Компания Таго	по ул. Луговая	1	98	4 927
IV квартал 2019	КУРОРТНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ	По ул. Пирогова, 1	1	111	4 854
IV квартал 2019	ИСК	Дом по ул. Горького	1	70	4 601
IV квартал 2019	Холдинг СДС	Европейские Провинции	3	80	4 500
IV квартал 2019	Фонд РЖС Кемеровской области	Томь	1	53	4 360
IV квартал 2019	Холдинг СДС	Юность	1	140	4 331
IV квартал 2019	Холдинг СДС	По ул. Энтузиастов	1	70	3 422

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых единиц м ²
			домов	единиц	
			ед.	ед.	
IV квартал 2019	Холдинг СДС	Дом по ул. 60 лет Комсомола, 12	1	35	1 711
IV квартал 2019	ЕСК	Датский двор	1	32	1 550
IV квартал 2019	ГК Партнёр	По ул. Школьная	1	34	976
IV квартал 2019	СК Сити-Строй	Дом по ул. Партсъезда	1	27	972
Общий итог			40	4 850	247 445

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Кемеровской 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>Солнечный бульвар</i>	Кемерово	АСО Промстрой	26	1 181	79 633
2	<i>Южный</i>	Кемерово	ИФК Мера	11	1 281	70 558
3	<i>Мичуринская аллея</i>	Кемерово	АСО Промстрой	4	1 412	64 316
4	<i>Кузнецкий</i>	Кемерово	Фонд РЖС Кемеровской области	4	1 288	55 371
5	<i>Квартал Дружбы</i>	Кемерово	СПИК	7	809	44 077
6	<i>Сибирские просторы</i>	Кемерово	АСО Промстрой	5	950	43 705
7	<i>Восточный</i>	Кемерово	Холдинг СДС	5	958	39 006
8	<i>Юность</i>	Кемерово	Холдинг СДС	5	798	33 304
9	<i>Верхний бульвар</i>	Кемерово	УГМК-Холдинг	4	638	31 031
10	<i>Московский проспект</i>	Кемерово	УГМК-Холдинг	3	562	27 823
11	<i>Цветной бульвар</i>	Кемерово	АСО Промстрой	3	505	26 682
12	<i>Кемерово-Сити</i>	Кемерово	Холдинг СДС	5	476	20 955
13	<i>Притомский</i>	Кемерово	СибирьИнвестХолдинг	1	315	18 812
14	<i>Берёзовая роща</i>	Кемерово	ГК СибГрад	3	419	17 849
15	<i>Родные просторы</i>	Кемерово	АСО Промстрой	1	380	17 264
16	<i>По пр-кту Притомский</i>	Кемерово	УГМК-Холдинг	2	318	16 144
17	<i>Томь</i>	Кемерово	Фонд РЖС Кемеровской области	3	214	16 100
18	<i>Дом в мкр. 68</i>	Новокузнецк	УК Союз	1	176	15 292
19	<i>Времена года</i>	Кемерово	КГС	2	259	12 660
20	<i>По пр-кту Н. С. Ермакова</i>	Новокузнецк	УК Союз	1	188	12 024
21	<i>Микрорайон №7</i>	Новокузнецк	Фонд РЖС Кемеровской области	1	183	10 403
22	<i>по ул. Луговая</i>	Междуреченск	Компания Таго	2	198	9 974
23	<i>Европейские Провинции</i>	Сухово	Холдинг СДС	6	205	9 750
24	<i>Дом по ул. Гагарина</i>	Кемерово	Тибет СВ	1	194	9 627
25	<i>Комсомольский парк</i>	Кемерово	ЕСК	1	159	9 476

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м ²
26	<i>Дом в мкр. №14</i>	Кемерово	СТРОЙМЕБЕЛЬСЕРВИС	1	140	8 884
27	<i>Дом в мкр. №15</i>	Кемерово	КСК	1	167	7 187
28	<i>Восточный</i>	Анжеро-Судженск	УКС	1	144	6 449
29	<i>по пр-ту Строителей</i>	Новокузнецк	Фонд РЖС Кемеровской области	1	90	5 035
30	<i>Северная Звезда</i>	Кемерово	ФСК СтройСиб-42	1	135	4 999
31	<i>Крылья</i>	Кемерово	ГорУКС	1	135	4 962
32	<i>По ул. Пирогова, 1</i>	Шерегеш	КУРОРТНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ	1	111	4 854
33	<i>По пр-кту Ленинградский, 32/2</i>	Кемерово	Финансы и недвижимость-Инвест	1	90	4 735
34	<i>Дом по ул. Горького</i>	Мыски	ИСК	1	70	4 601
35	<i>По ул. Энтузиастов</i>	Берёзовский	Холдинг СДС	1	70	3 422
36	<i>В 4 микрорайоне</i>	Юрга	ИСК СтройИндустрия	1	60	3 138
37	<i>Сосновый квартал, 6</i>	Белово	Монолит-Строй	1	63	3 038
38	<i>Дом по ул. 60 лет Комсомола, 12</i>	Грамотеино	Холдинг СДС	1	35	1 711
39	<i>Датский двор</i>	Кемерово	ЕСК	1	32	1 550
40	<i>По ул. Школьная</i>	Звёздный	ГК Партнёр	1	34	976
41	<i>Дом по ул. Партсъезда</i>	Шерегеш	СК Сити-Строй	1	27	972
Общий итог				123	15 469	778 349

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>По ул. Школьная</i>	Звёздный	ГК Партнёр	28,7
2	<i>Дом по ул. Партсъезда</i>	Шерегеш	СК Сити-Строй	36,0
3	<i>Крылья</i>	Кемерово	ГорУКС	36,8
4	<i>Северная Звезда</i>	Кемерово	ФСК СтройСиб-42	37,0
5	<i>Восточный</i>	Кемерово	Холдинг СДС	40,7
6	<i>Юность</i>	Кемерово	Холдинг СДС	41,7
7	<i>Берёзовая роща</i>	Кемерово	ГК СибГрад	42,6
8	<i>Кузнецкий</i>	Кемерово	Фонд РЖС Кемеровской области	43,0
9	<i>Дом в мкр. №15</i>	Кемерово	КСК	43,0
10	<i>По ул. Пирогова, 1</i>	Шерегеш	КУРОРТНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ	43,7
11	<i>Кемерово-Сити</i>	Кемерово	Холдинг СДС	44,0
12	<i>Восточный</i>	Анжеро-Судженск	УКС	44,8
13	<i>Родные просторы</i>	Кемерово	АСО Промстрой	45,4
14	<i>Мичуринская аллея</i>	Кемерово	АСО Промстрой	45,5
15	<i>Сибирские просторы</i>	Кемерово	АСО Промстрой	46,0
16	<i>Европейские Провинции</i>	Сухово	Холдинг СДС	47,6
17	<i>Сосновый квартал, 6</i>	Белово	Монолит-Строй	48,2
18	<i>Датский двор</i>	Кемерово	ЕСК	48,4
19	<i>Верхний бульвар</i>	Кемерово	УГМК-Холдинг	48,6
20	<i>Времена года</i>	Кемерово	КГС	48,9
21	<i>Дом по ул. 60 лет Комсомола, 12</i>	Грамотеино	Холдинг СДС	48,9
22	<i>По ул. Энтузиастов</i>	Берёзовский	Холдинг СДС	48,9
23	<i>Московский проспект</i>	Кемерово	УГМК-Холдинг	49,5
24	<i>Дом по ул. Гагарина</i>	Кемерово	Тибет СВ	49,6
25	<i>по ул. Луговая</i>	Междуреченск	Компания Таго	50,4
26	<i>По пр-кту Притомский</i>	Кемерово	УГМК-Холдинг	50,8

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
27	<i>В 4 микрорайоне</i>	Юрга	ИСК СтройИндустрия	52,3
28	<i>По пр-кту Ленинградский, 32/2</i>	Кемерово	Финансы и недвижимость-Инвест	52,6
29	<i>Цветной бульвар</i>	Кемерово	АСО Промстрой	52,8
30	<i>Квартал Дружбы</i>	Кемерово	СПИК	54,5
31	<i>Южный</i>	Кемерово	ИФК Мера	55,1
32	<i>по пр-ту Строителей</i>	Новокузнецк	Фонд РЖС Кемеровской области	55,9
33	<i>Микрорайон №7</i>	Новокузнецк	Фонд РЖС Кемеровской области	56,8
34	<i>Комсомольский парк</i>	Кемерово	ЕСК	59,6
35	<i>Притомский</i>	Кемерово	СибирьИнвестХолдинг	59,7
36	<i>Дом в мкр. №14</i>	Кемерово	СТРОЙМЕБЕЛЬСЕРВИС	63,5
37	<i>По пр-кту Н. С. Ермакова</i>	Новокузнецк	УК Союз	64,0
38	<i>Дом по ул. Горького</i>	Мыски	ИСК	65,7
39	<i>Солнечный бульвар</i>	Кемерово	АСО Промстрой	67,4
40	<i>Томь</i>	Кемерово	Фонд РЖС Кемеровской области	75,2
41	<i>Дом в мкр. 68</i>	Новокузнецк	УК Союз	86,9
Общий итог				50,3