

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Пензенская область

декабрь 2019

Текущий объем строительства, м²
на декабрь 2019

822 508

-6,3% к декабрю 2018

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

23 767

+7,7% к предшествующим 12 мес.

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

за октябрь 2019

Банк России

250

-9,4% к октябрю 2018

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на декабрь 2019

50,8

Средняя цена за 1 м², ₽

на декабрь 2019

45 688

+4,0% к декабрю 2018

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

32,9%

-3,5 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за октябрь 2019

Банк России

8,58

-0,62 п.п. к октябрю 2018

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Пензенской области.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Пензенской области.....	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Пензенской области по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Пензенской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Пензенской области по этажности строящихся домов	13
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Пензенской области по материалам стен строящихся домов	18
7. ТОП застройщиков Пензенской области по объемам строительства	23
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Пензенской области	25
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Пензенской области.....	25
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Пензенской области	28
11. Ипотечное кредитование для жителей Пензенской области (официальная статистика Банка России).....	30
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Пензенской области	30
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Пензенской области ..	34
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Пензенской области	42
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Пензенской области	47
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	54
13. Государственная регистрация ДДУ и прав на объекты долевого строительства в Пензенской области (официальная статистика Росреестра).....	56
13.1. Государственная регистрация ДДУ в Пензенской области.....	56
13.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в Пензенской области	62
13.3. Государственная регистрация прав на машино-места в Пензенской области	65
14. Ввод жилья в Пензенской области (официальная статистика Росстата)	67
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Пензенской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2020 г.	78
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Пензенской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	80
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Пензенской области, по средней площади жилых единиц	82
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ	85

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 Пензенской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Пензенской области на декабрь 2019 года выявлено **79 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 **16 194 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **822 508 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

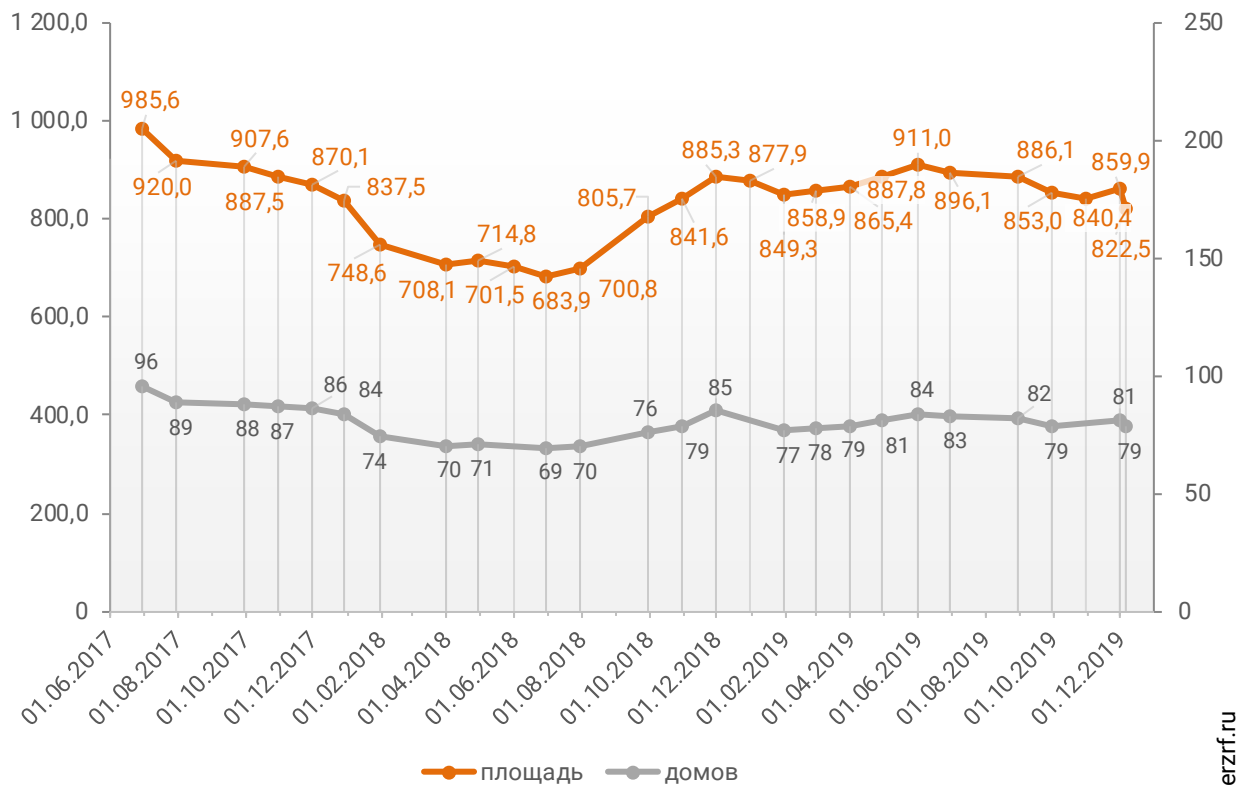
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	79	100%	16 194	100%	822 508	100%
Общий итог	79	100%	16 194	100%	822 508	100%

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

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

График 1

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



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Пензенской области

Застройщики жилья в Пензенской 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	%
Пенза	55	69,6%	11 988	74,0%	616 695	75,0%
Пензенский	15	19,0%	3 268	20,2%	155 684	18,9%
Засечное	15	19,0%	3 268	20,2%	155 684	18,9%
Заречный	7	8,9%	566	3,5%	32 660	4,0%
Кузнецк	2	2,5%	372	2,3%	17 469	2,1%
	79	100%	16 194	100%	822 508	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Пензу (75,0% совокупной площади жилых единиц).

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

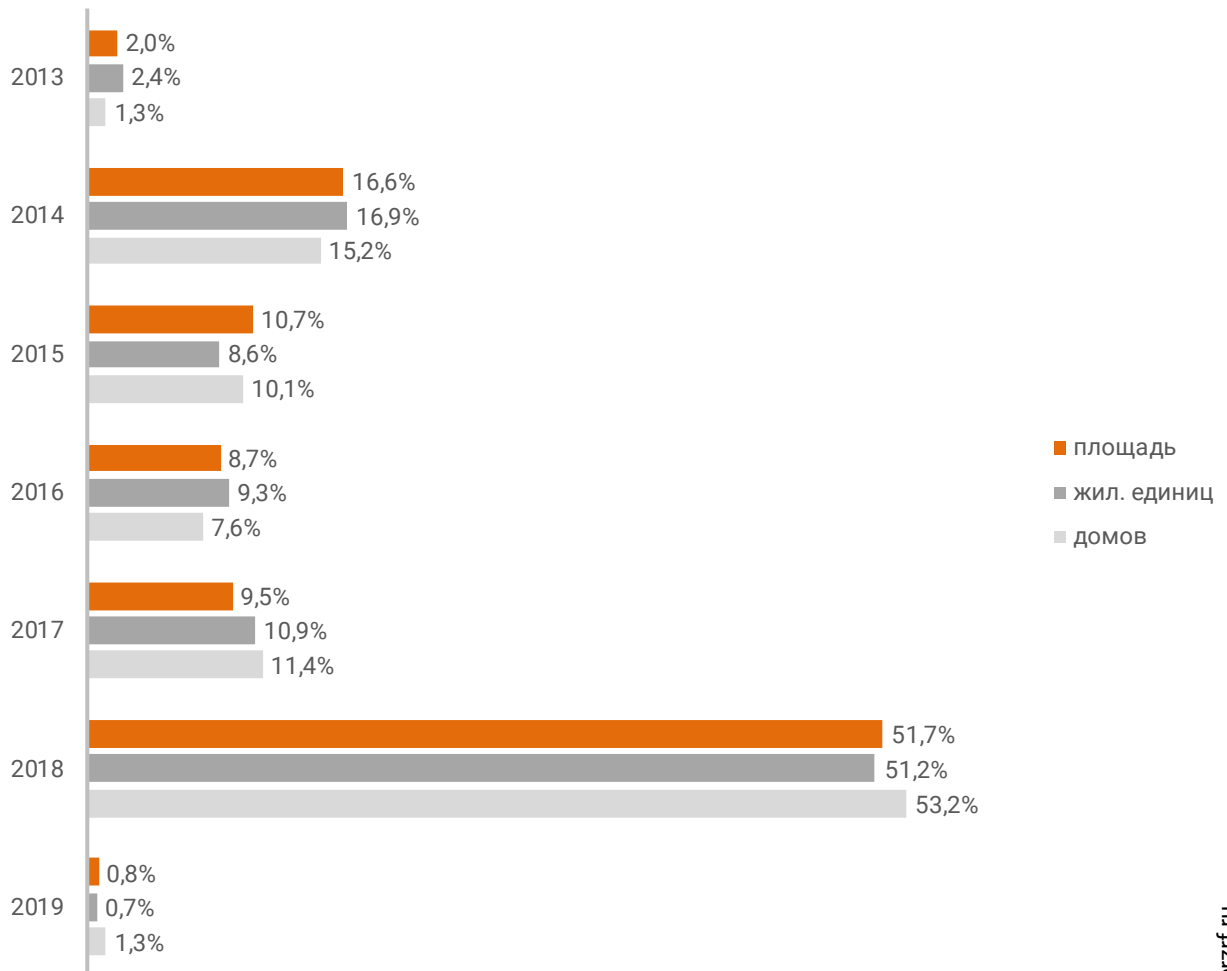
Застройщики жилья в Пензенской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с декабря 2013 г. по июль 2019 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2013	1	1,3%	387	2,4%	16 847	2,0%
2014	12	15,2%	2 737	16,9%	136 880	16,6%
2015	8	10,1%	1 398	8,6%	88 385	10,7%
2016	6	7,6%	1 498	9,3%	71 293	8,7%
2017	9	11,4%	1 772	10,9%	77 884	9,5%
2018	42	53,2%	8 286	51,2%	424 854	51,7%
2019	1	1,3%	116	0,7%	6 365	0,8%
Общий итог	79	100%	16 194	100%	822 508	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Пензенской 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. (51,7% по площади жилых единиц).

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

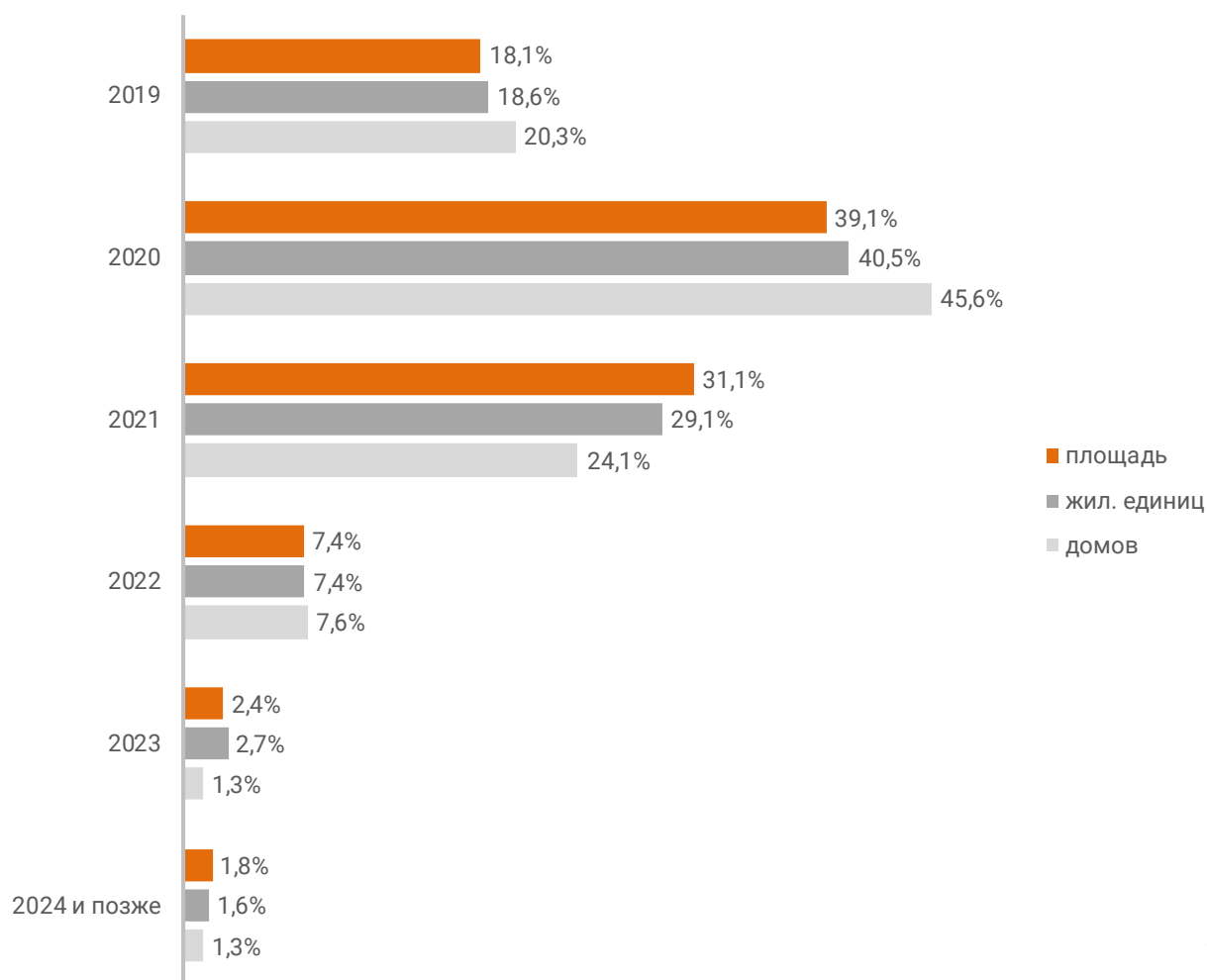
В Пензенской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2019	16	20,3%	3 014	18,6%	149 197	18,1%
2020	36	45,6%	6 566	40,5%	321 996	39,1%
2021	19	24,1%	4 718	29,1%	255 870	31,1%
2022	6	7,6%	1 200	7,4%	60 776	7,4%
2023	1	1,3%	442	2,7%	20 104	2,4%
2024 и позже	1	1,3%	254	1,6%	14 565	1,8%
Общий итог	79	100%	16 194	100%	822 508	100%

Гистограмма 2

**Распределение жилых новостроек Пензенской области по
планируемому году ввода в эксплуатацию**



© erzrf.ru

До конца 2020 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 471 193 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	149 197	2016	46 146	30,9%
		2017	3 028	2,0%
		2018	23 157	15,5%
		2019	31 472	21,1%
2020	321 996	2016	7 698	2,4%
		2017	2 162	0,7%
		2018	22 676	7,0%
2021	255 870	2017	20 643	8,1%
		2019	17 253	6,7%
2022	60 776	2017	20 157	33,2%
2023	20 104	2018	20 104	100%
2024	14 565	2018	14 565	100%
Общий итог	822 508		229 061	27,8%

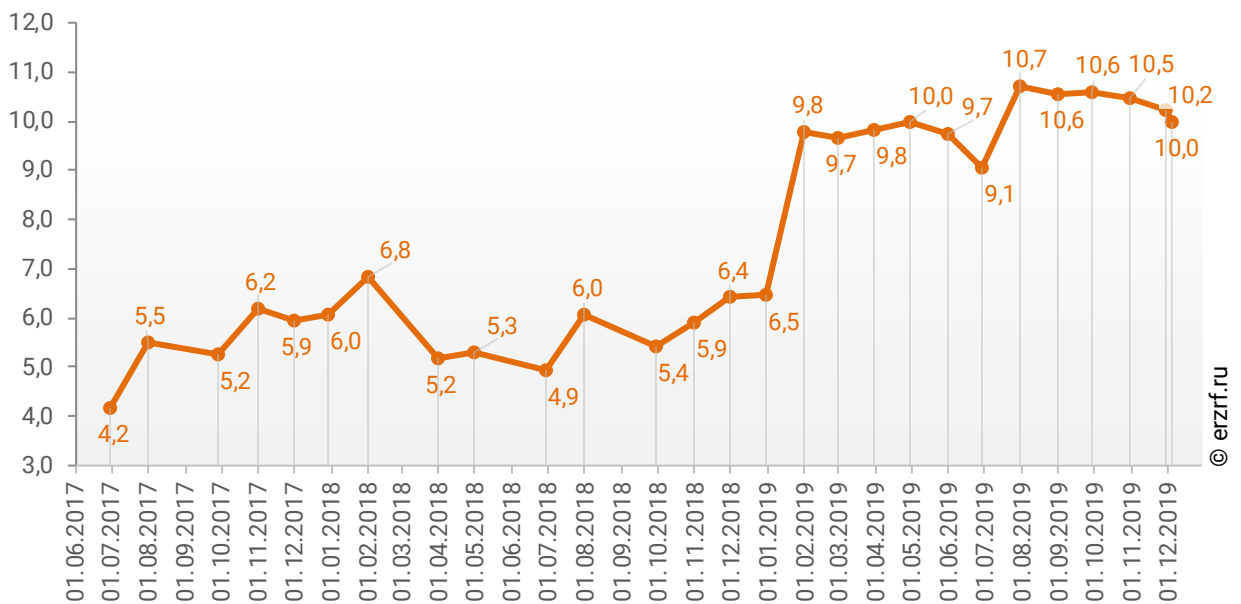
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2016 на 2019 год (46 146 м²), что составляет 30,9% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Пензенской области в 2019 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Пензенской области по состоянию на декабрь 2019 года составляет 10,0 месяца.

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

График 2

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



© erzrf.ru

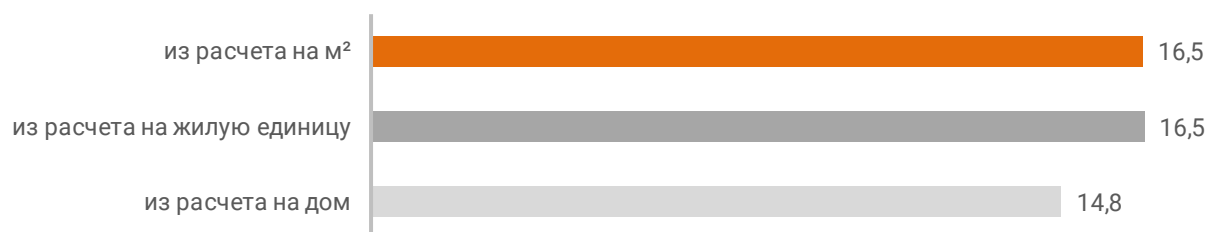
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Пензенской области по этажности строящихся домов

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

- 14,8 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 16,5 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 16,5 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Пензенской области

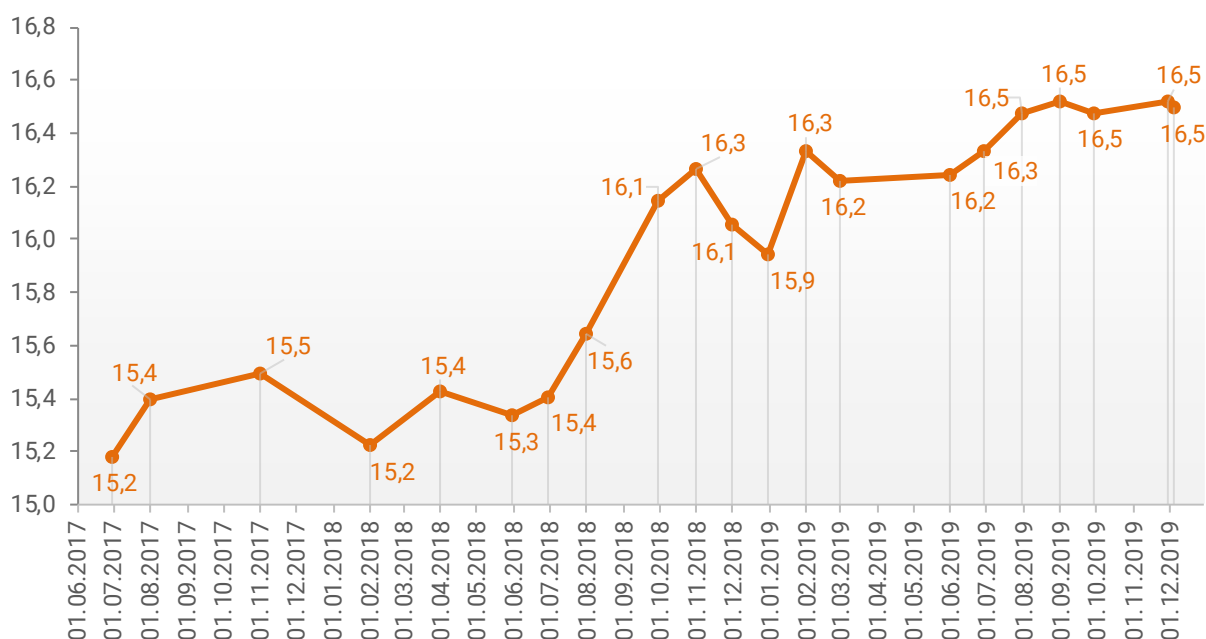


© erzrf.ru

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

График 3

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



© erzrf.ru

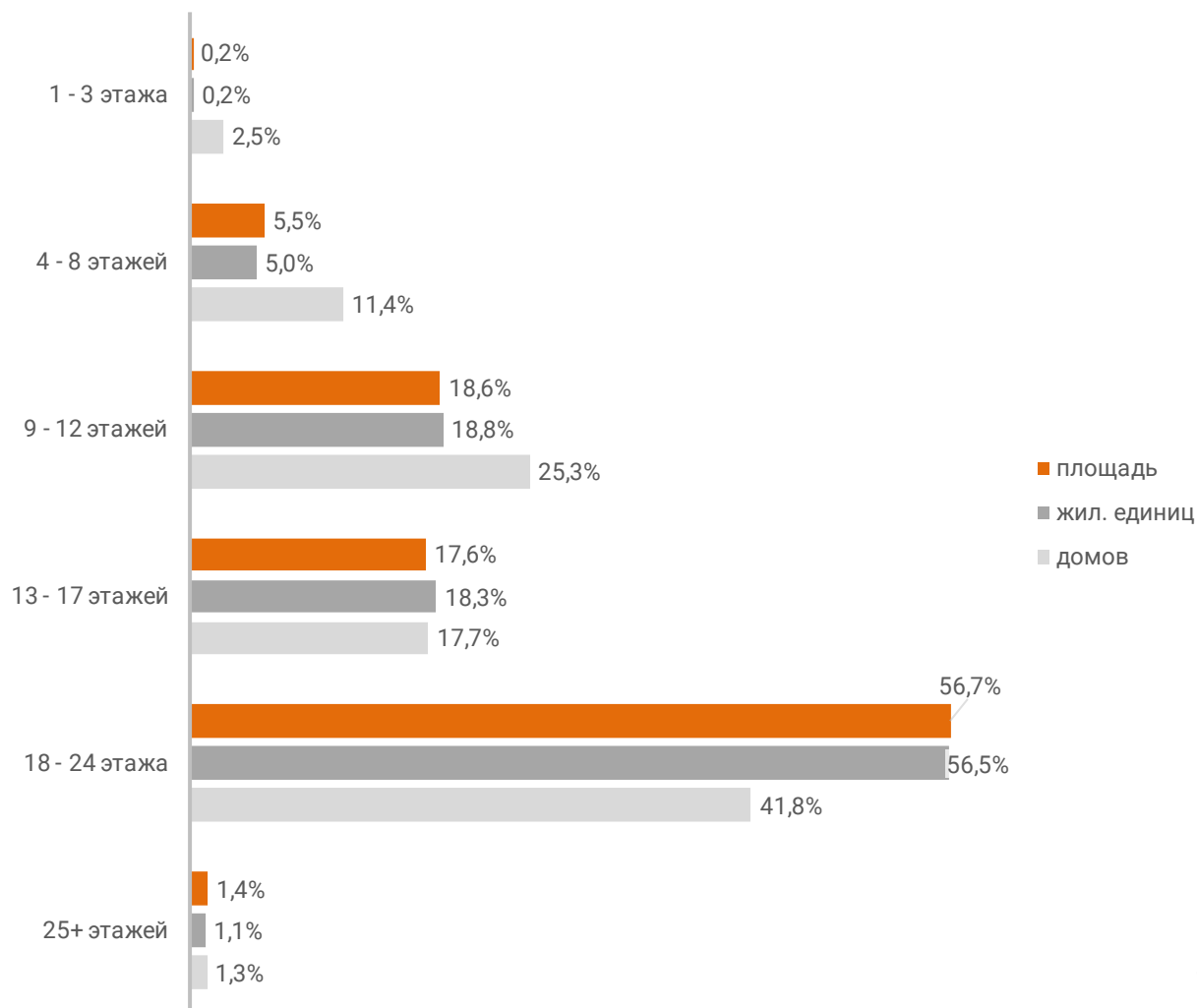
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	2	2,5%	39	0,2%	1 816	0,2%
4 - 8 этажей	9	11,4%	806	5,0%	45 444	5,5%
9 - 12 этажей	20	25,3%	3 052	18,8%	153 200	18,6%
13 - 17 этажей	14	17,7%	2 964	18,3%	144 799	17,6%
18 - 24 этажа	33	41,8%	9 153	56,5%	466 093	56,7%
25+ этажей	1	1,3%	180	1,1%	11 156	1,4%
Общий итог	79	100%	16 194	100%	822 508	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Пензенской области по этажности

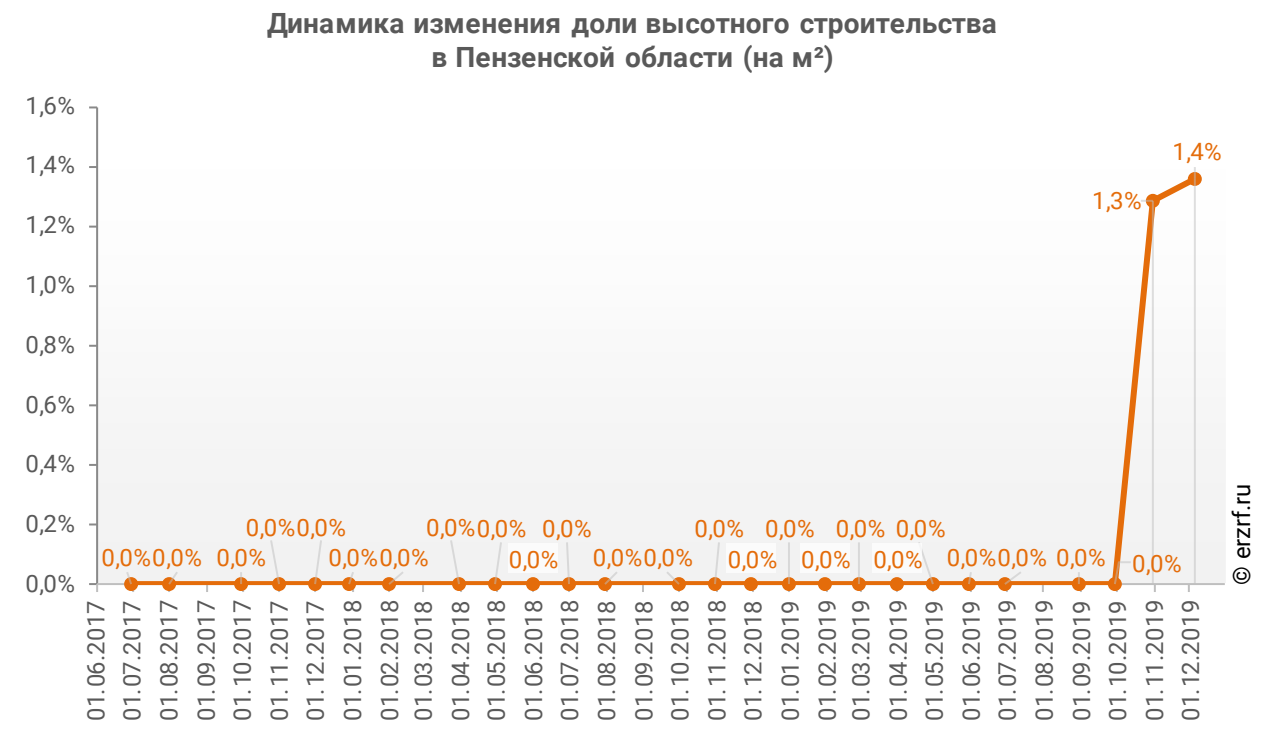


Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 18 - 24 этажа – 56,7% от всей площади строящегося жилья.

Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Пензенской области составляет 1,4%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 23,0%.

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

График 4



Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Пензенской области является 25-этажный многоквартирный дом в ЖК «Созвездие», застройщик «СХ ТЕРМОДОМ». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	25	<i>СХ ТЕРМОДОМ</i>	многоквартирный дом	Созвездие
2	24	<i>ГК РКС Девелопмент</i>	многоквартирный дом	Сурская Ривьера
3	20	<i>ГК Территория жизни</i>	многоквартирный дом	Арбековская Застава
		<i>Компания Пензгорстройзаказчик</i>	многоквартирный дом	Квартал 55
		<i>Т-Строй</i>	многоквартирный дом	Арбековская Застава
4	19	<i>Сан-Лико</i>	многоквартирный дом	Сатурн
		<i>СГ Рисан</i>	многоквартирный дом	Новые сады
		<i>СГ Рисан</i>	многоквартирный дом	Олимп
		<i>СК Новое Решение</i>	многоквартирный дом	Дуэт
		<i>СК Стройзаказчик</i>	многоквартирный дом	Петровский квартал
5	18	<i>СХ ТЕРМОДОМ</i>	многоквартирный дом	8 марта
		<i>СГ Рисан</i>	многоквартирный дом	Фаворит
		<i>СГ Рисан</i>	многоквартирный дом	Квартет
		<i>СХ ТЕРМОДОМ</i>	многоквартирный дом	Спутник

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Пензенской области является многоквартирный дом в ЖК «Новые сады», застройщик «СГ Рисан». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

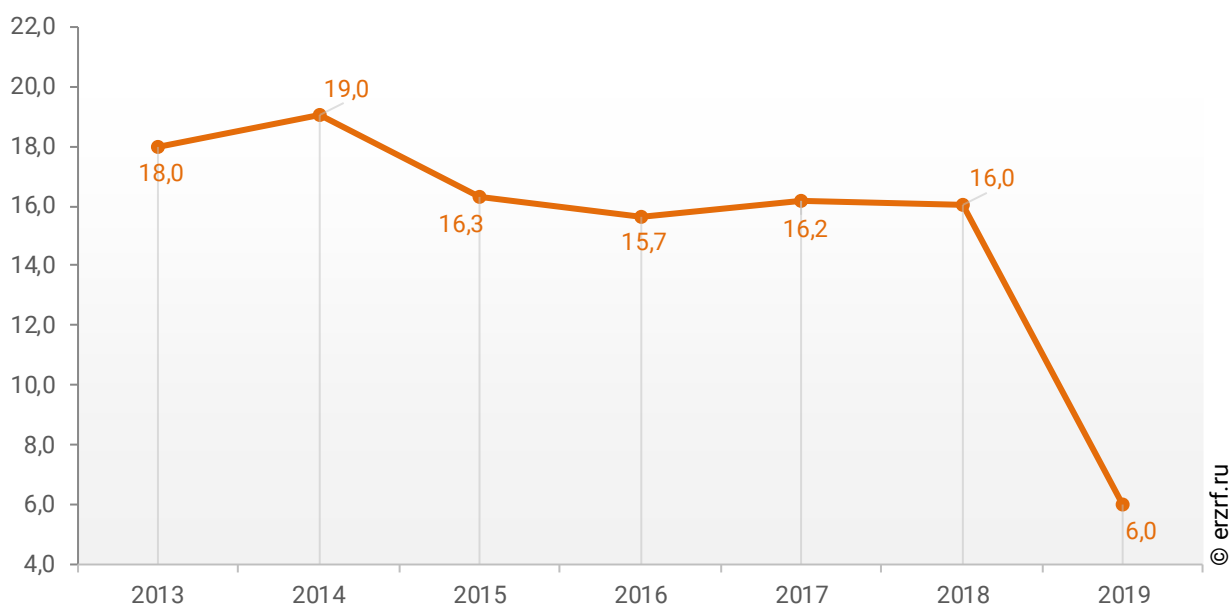
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	29 858	<i>СГ Рисан</i>	многоквартирный дом	Новые сады
2	26 687	<i>СГ Рисан</i>	многоквартирный дом	Фаворит
3	25 362	<i>ГК Территория жизни</i>	многоквартирный дом	Арбековская Застава
4	23 157	<i>Сан-Лико</i>	многоквартирный дом	Сатурн
5	20 157	<i>Т-Строй</i>	многоквартирный дом	Арбековская Застава

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Пензенской области, разрешение на строительство которых выдано в 2019 году, составляет 6 этажей. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Пензенской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 5.

График 5

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



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

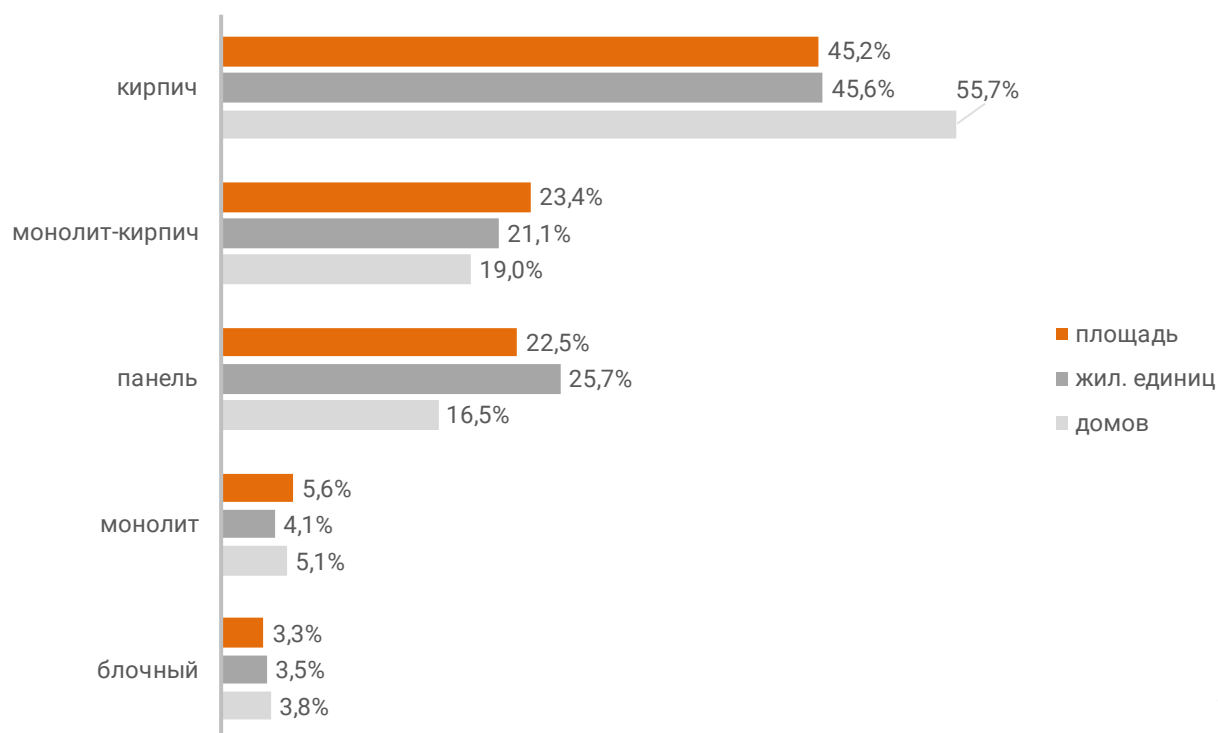
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
кирпич	44	55,7%	7 382	45,6%	372 103	45,2%
монолит-кирпич	15	19,0%	3 414	21,1%	192 846	23,4%
панель	13	16,5%	4 163	25,7%	184 767	22,5%
монолит	4	5,1%	666	4,1%	45 782	5,6%
блочный	3	3,8%	569	3,5%	27 010	3,3%
Общий итог	79	100%	16 194	100%	822 508	100%

Гистограмма 5

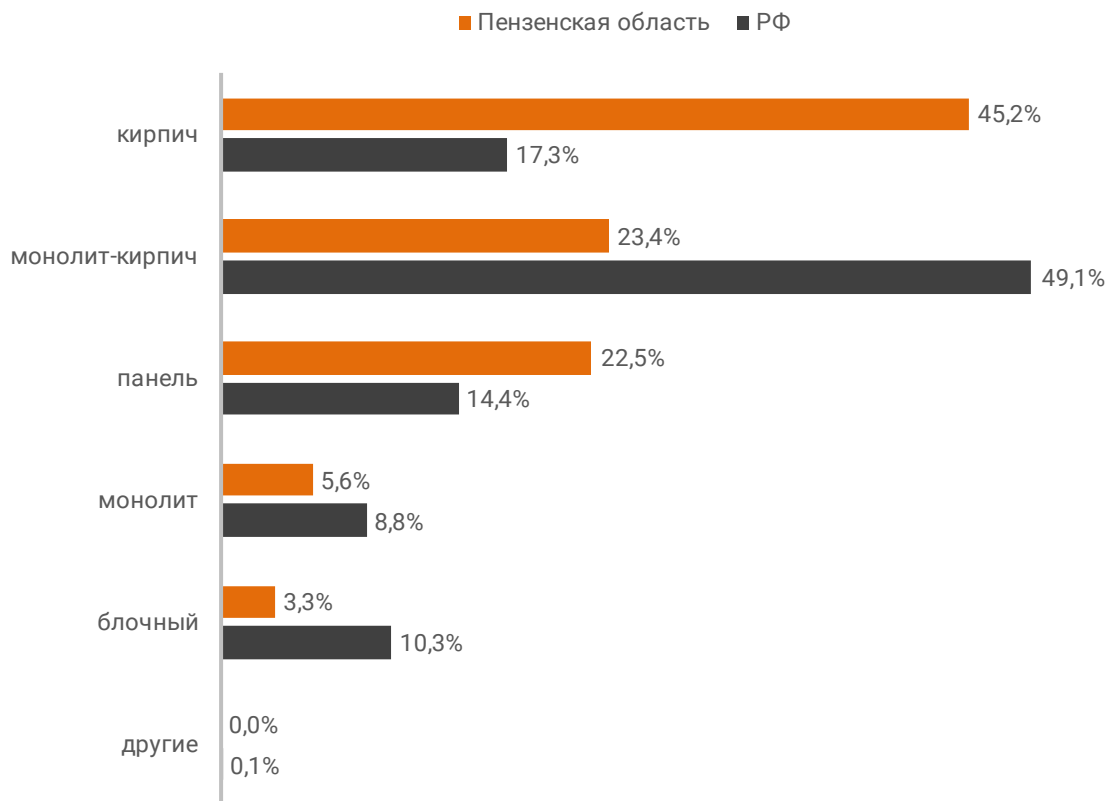
Распределение жилых новостроек Пензенской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Пензенской области является кирпич. Из него возводится 45,2% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 17,3% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

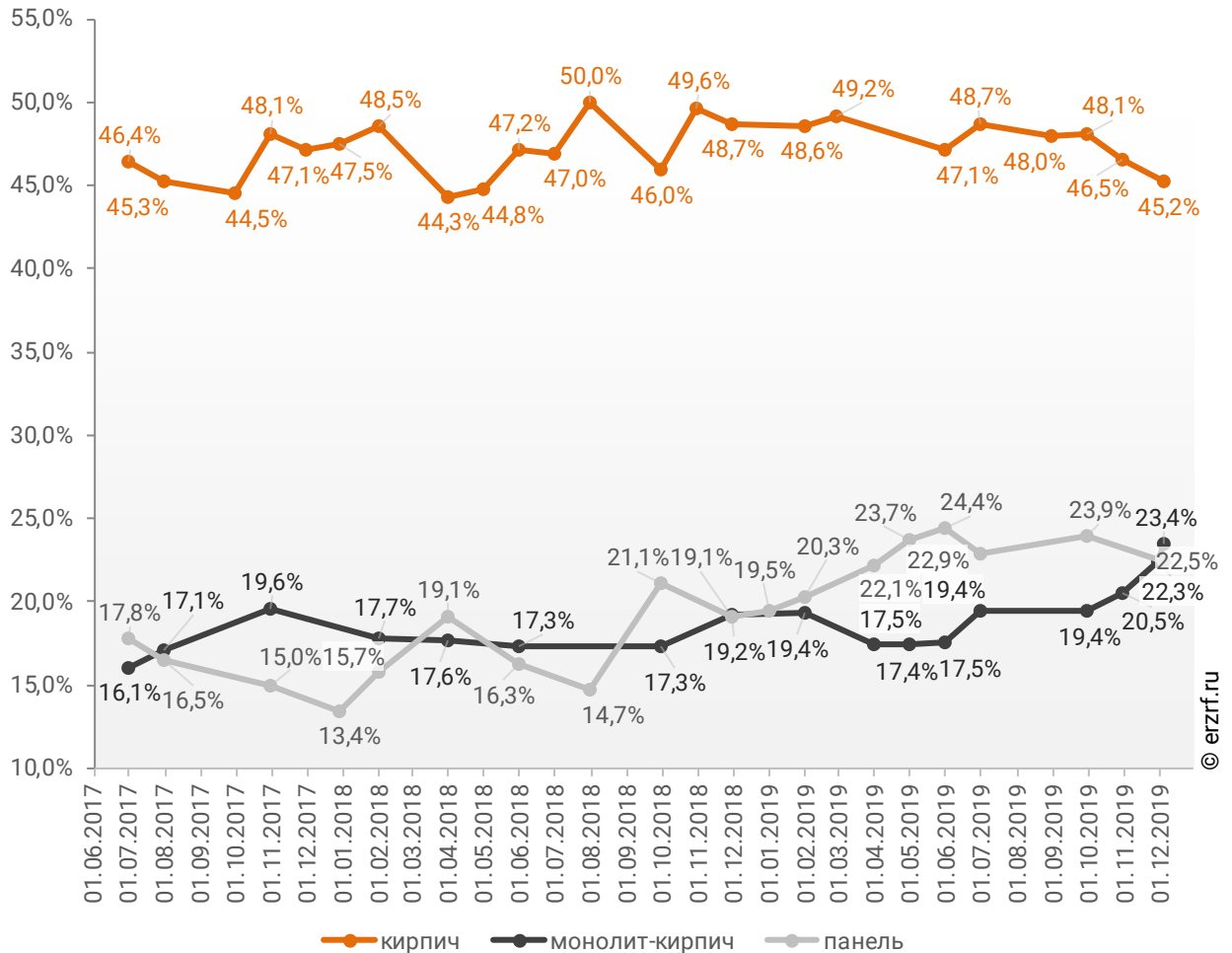
Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Пензенской области



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

График 6

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



Среди строящегося жилья Пензенской области у 89,4% 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 37,1% 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.)	22	31,4%	4 901	33,8%	272 582	37,1%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	29	41,4%	4 739	32,7%	228 642	31,1%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	9	12,9%	2 422	16,7%	115 539	15,7%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	6	8,6%	1 782	12,3%	76 596	10,4%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	4	5,7%	660	4,6%	41 939	5,7%
Общий итог	70	100%	14 504	100%	735 298	100%

Гистограмма 7

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



© erzrf.ru

7. ТОП застройщиков Пензенской области по объемам строительства

По состоянию на декабрь 2019 года строительство жилья в Пензенской области осуществляют 24 застройщика (бренда), которые представлены 37 компаниями (юридическими лицами).

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

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	<i>ГК Территория жизни</i>	13	16,5%	3 628	22,4%	163 013	19,8%
2	<i>СГ Рисан</i>	7	8,9%	2 055	12,7%	120 718	14,7%
3	<i>СХ ТЕРМОДОМ</i>	11	13,9%	2 459	15,2%	115 363	14,0%
4	<i>Компания Пензгорстройзаказчик</i>	11	13,9%	1 794	11,1%	99 170	12,1%
5	<i>Т-Строй</i>	4	5,1%	1 459	9,0%	69 194	8,4%
6	<i>Пензастрой</i>	5	6,3%	896	5,5%	48 898	5,9%
7	<i>Сан-Лико</i>	2	2,5%	512	3,2%	27 033	3,3%
8	<i>ГК РКС Девелопмент</i>	3	3,8%	569	3,5%	27 010	3,3%
9	<i>ОбъектСтрой</i>	2	2,5%	387	2,4%	21 956	2,7%
10	<i>ГК Мегастрой</i>	3	3,8%	409	2,5%	20 567	2,5%
11	<i>СК Стройзаказчик</i>	2	2,5%	344	2,1%	19 586	2,4%
12	<i>АК Домостроитель</i>	1	1,3%	314	1,9%	16 143	2,0%
13	<i>СК Новое Решение</i>	2	2,5%	296	1,8%	16 109	2,0%
14	<i>Стройзаказ</i>	1	1,3%	228	1,4%	9 592	1,2%
15	<i>ГК Ремстрой</i>	2	2,5%	139	0,9%	9 164	1,1%
16	<i>Арт-Строй</i>	1	1,3%	144	0,9%	7 877	1,0%
17	<i>СУ-2</i>	1	1,3%	99	0,6%	6 483	0,8%
18	<i>Эколог</i>	1	1,3%	140	0,9%	5 354	0,7%
19	<i>Доступное жилье</i>	1	1,3%	119	0,7%	5 224	0,6%
20	<i>СКД-Инвест</i>	1	1,3%	40	0,2%	3 381	0,4%
21	<i>СК Интерьер-Строй</i>	1	1,3%	16	0,1%	3 174	0,4%
22	<i>ФЖИ Г. ЗАРЕЧНОГО</i>	1	1,3%	44	0,3%	3 028	0,4%
23	<i>Контур</i>	1	1,3%	64	0,4%	2 655	0,3%
24	<i>ЭНЕРГОУЧЁТ</i>	2	2,5%	39	0,2%	1 816	0,2%
Общий итог		79	100%	16 194	100%	822 508	100%

Сведения о переносе с прошлых периодов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию по ТОП застройщиков Пензенской 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	★ 5,0	ГК Территория жизни	163 013	0	0,0%	-
2	★ 5,0	СГ Рисан	120 718	0	0,0%	-
3	★ 2,0	СХ ТЕРМОДОМ	115 363	48 983	42,5%	9,3
4	★ 3,5	Компания Пензгорстройзаказчик	99 170	21 759	21,9%	6,5
5	★ 0,5	Т-Строй	69 194	69 194	100%	57,7
6	★ 0,0	Пензастрой	48 898	48 898	100%	35,7
7	н/р	Сан-Лико	27 033	23 157	85,7%	15,5
8	★ 4,5	ГК РКС Девелопмент	27 010	0	0,0%	-
9	н/р	ОбъектСтрой	21 956	0	0,0%	-
10	★ 3,0	ГК Мегастрой	20 567	8 688	42,2%	2,6
11	н/р	СК Стройзаказчик	19 586	0	0,0%	-
12	н/р	АК Домостроитель	16 143	0	0,0%	-
13	н/р	СК Новое Решение	16 109	0	0,0%	-
14	н/р	Стройзаказ	9 592	0	0,0%	-
15	н/р	ГК Ремстрой	9 164	0	0,0%	-
16	н/р	Арт-Строй	7 877	0	0,0%	-
17	★ 1,5	СУ-2	6 483	0	0,0%	-
18	н/р	Эколог	5 354	5 354	100%	39,0
19	н/р	Доступное жилье	5 224	0	0,0%	-
20	н/р	СКД-Инвест	3 381	0	0,0%	-
21	н/р	СК Интерьер-Строй	3 174	0	0,0%	-
22	н/р	ФЖИ Г. ЗАРЕЧНОГО	3 028	3 028	100%	33,0
23	н/р	Контур	2 655	0	0,0%	-
24	н/р	ЭНЕРГОУЧЁТ	1 816	0	0,0%	-
Общий итог			822 508	229 061	27,8%	10,0

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «Т-Строй» и составляет 57,7 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 Пензенской области

В Пензенской области возводится 39 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Пензенской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Арбековская Застава» (город Пенза). В этом жилом комплексе застройщик «ГК Территория жизни» возводит 13 домов, включающих 3 628 жилых единиц, совокупной площадью 163 013 м².

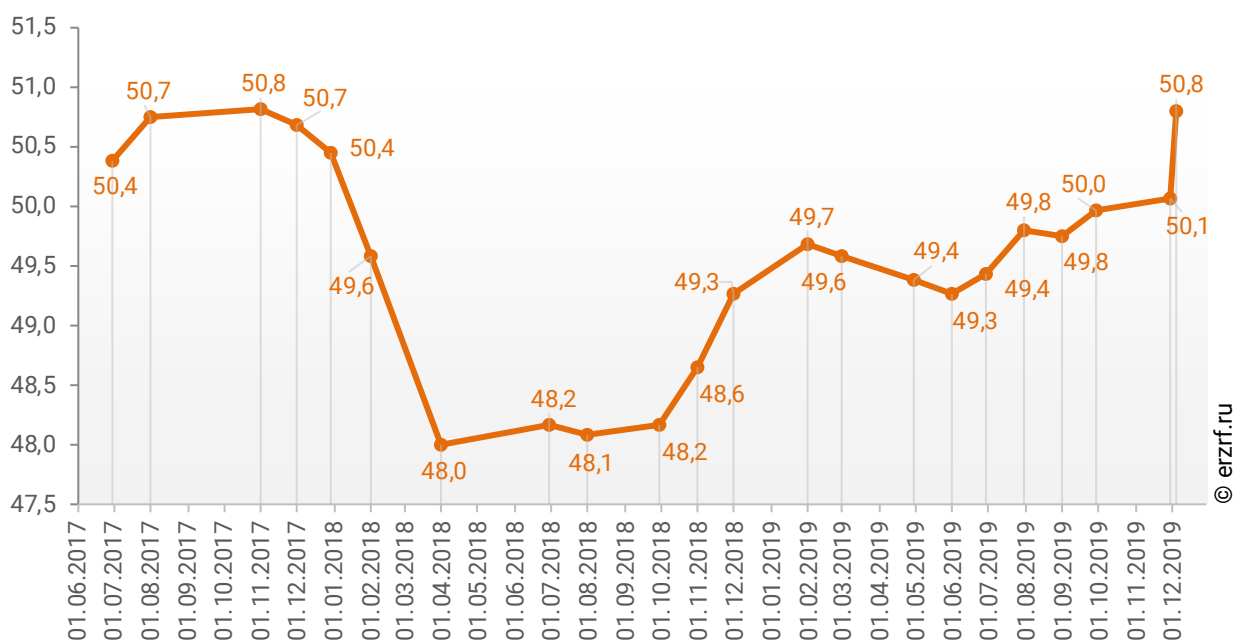
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Пензенской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Пензенской области, составляет 50,8 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,7 м².

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

График 7

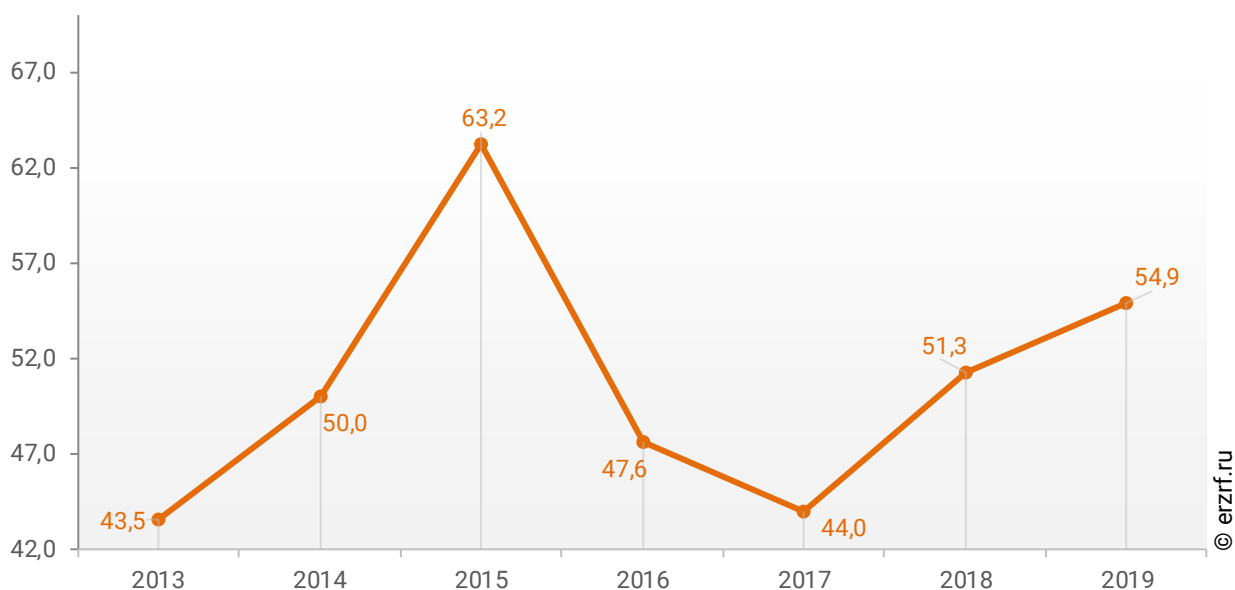
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Пензенской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Пензенской области, разрешение на строительство которых выдано в 2019 году, составляет 54,9 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Пензенской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 8.

График 8

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «Эколог» – 38,2 м². Самая большая – у застройщика «СК Интерьер-Строй» – 198,4 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
Эколог	38,2
Контур	41,5
Стройзаказ	42,1
Доступное жилье	43,9
ГК Территория жизни	44,9
ЭНЕРГОУЧЁТ	46,6
СХ ТЕРМОДОМ	46,9
Т-Строй	47,4
ГК РКС Девелопмент	47,5
ГК Мегастрой	50,3
АК Домостроитель	51,4
Сан-Лико	52,8
СК Новое Решение	54,4
Пензастрой	54,6
Арт-Строй	54,7
Компания Пензгорстройзаказчик	55,3
ОбъектСтрой	56,7
СК Стройзаказчик	56,9
СГ Рисан	58,7
СУ-2	65,5
ГК Ремстрой	65,9
ФЖИ Г. ЗАРЕЧНОГО	68,8
СКД-Инвест	84,5
СК Интерьер-Строй	198,4
Общий итог	50,8

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Пензенской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Юго-Западный» – 38,2 м², застройщик «Эколог». Наибольшая – в ЖК «Капитал» – 198,4 м², застройщик «СК Интерьер-Строй».

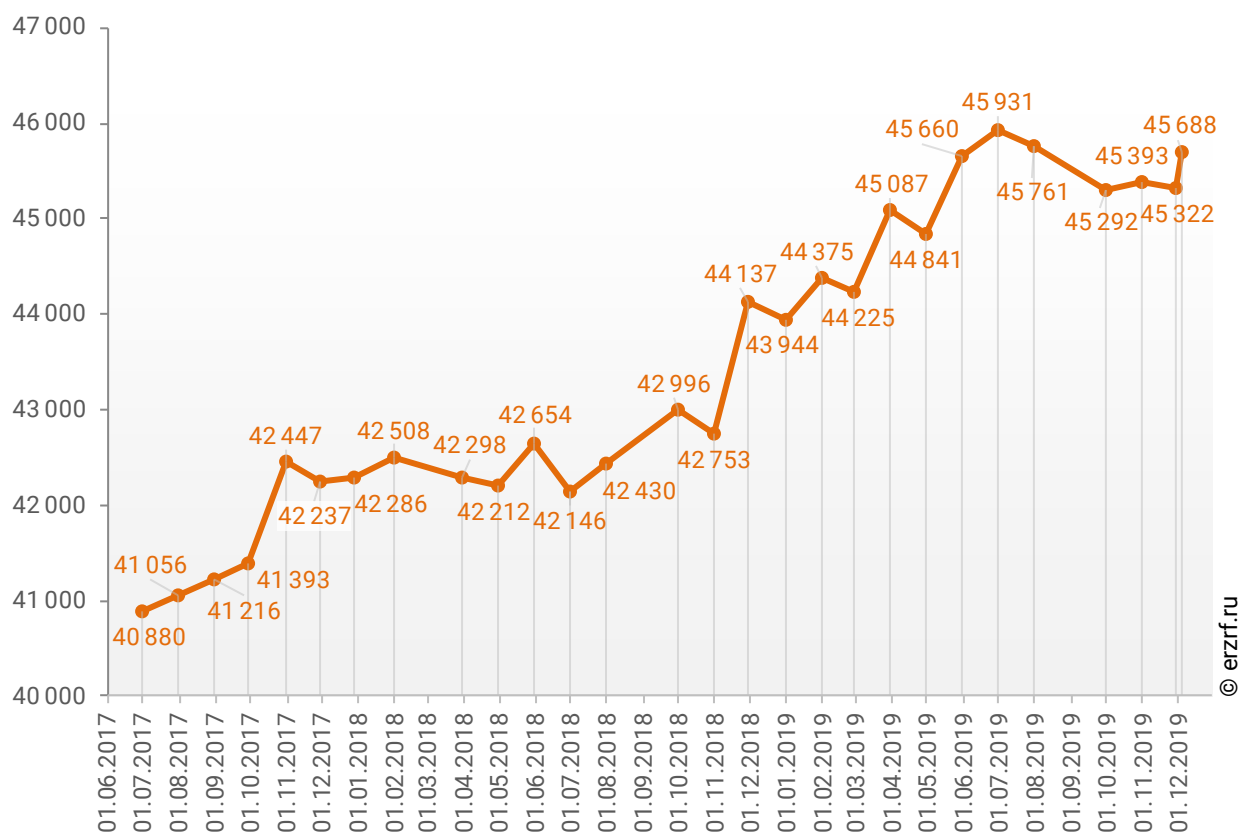
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Пензенской области

По состоянию на декабрь 2019 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Пензенской области составила 45 688 рублей за квадратный метр.

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

График 9

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



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

График 10



© erzrf.ru

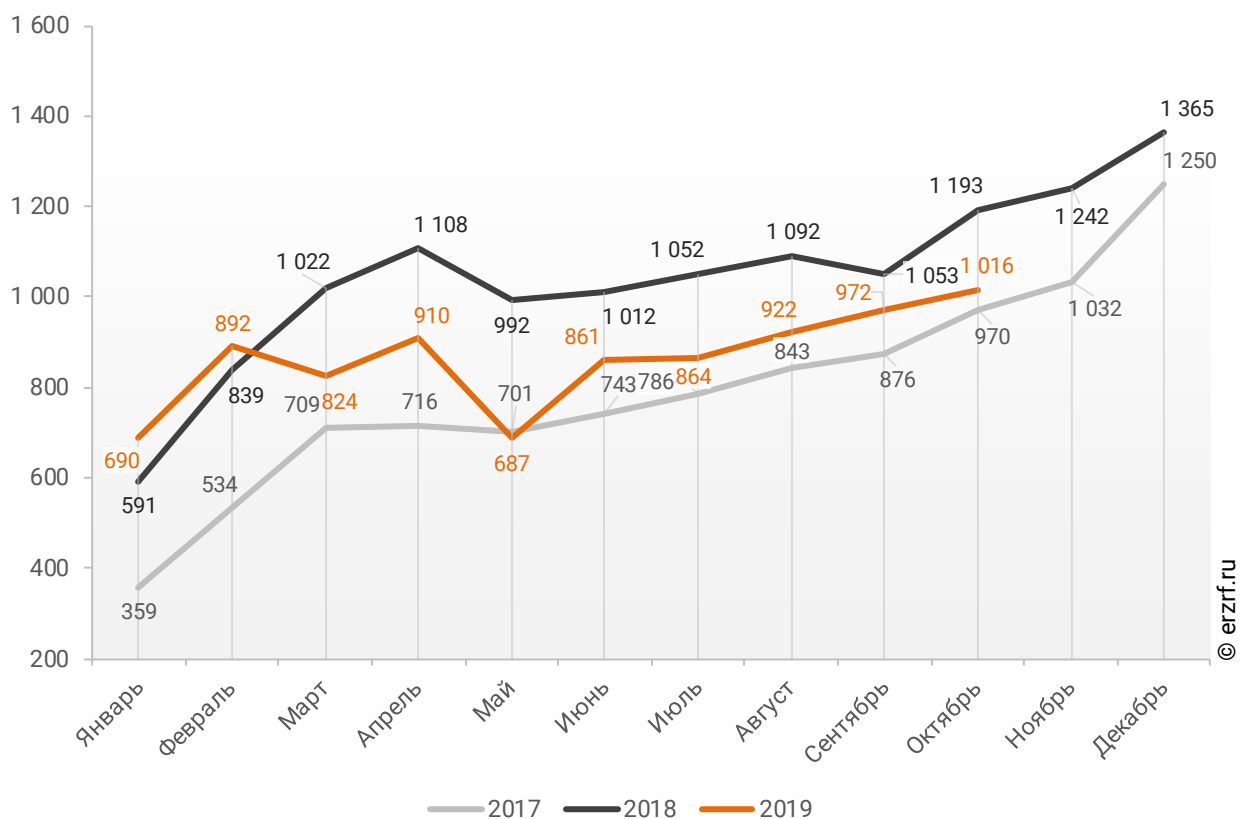
11. Ипотечное кредитование для жителей Пензенской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Пензенской области

По данным Банка России за 10 месяцев 2019 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Пензенской области, составило 8 638, что на 13,2% меньше уровня 2018 г. (9 954 ИЖК), и на 19,4% больше уровня, достигнутого в 2017 г. (7 237 ИЖК).

График 11

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

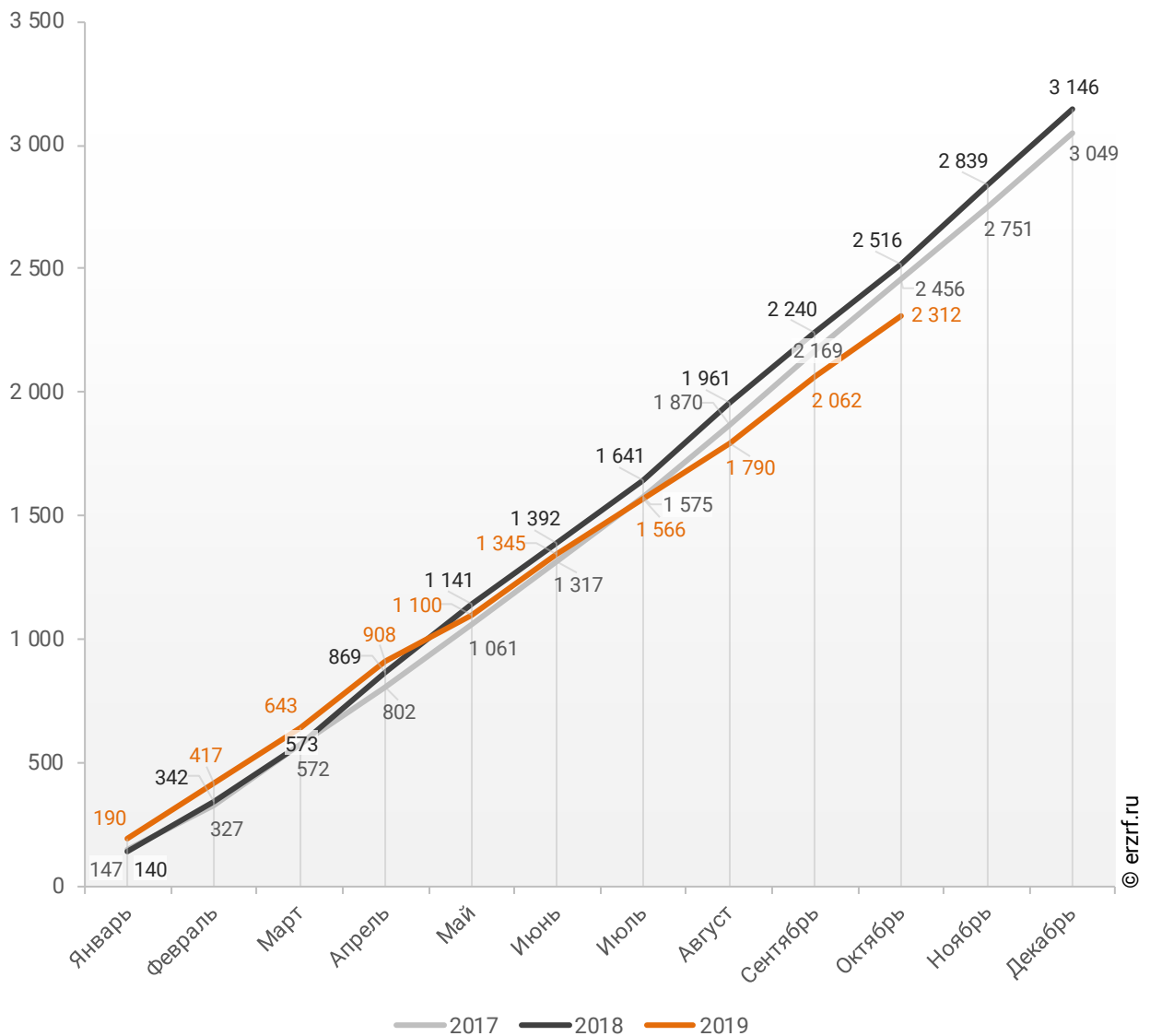


За 10 месяцев 2019 г. количество ИЖК, выданных жителям Пензенской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 2 312, что на 8,1% меньше, чем в 2018 г. (2 516 ИЖК), и на 5,9% меньше соответствующего значения 2017 г. (2 456 ИЖК).

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

График 12

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

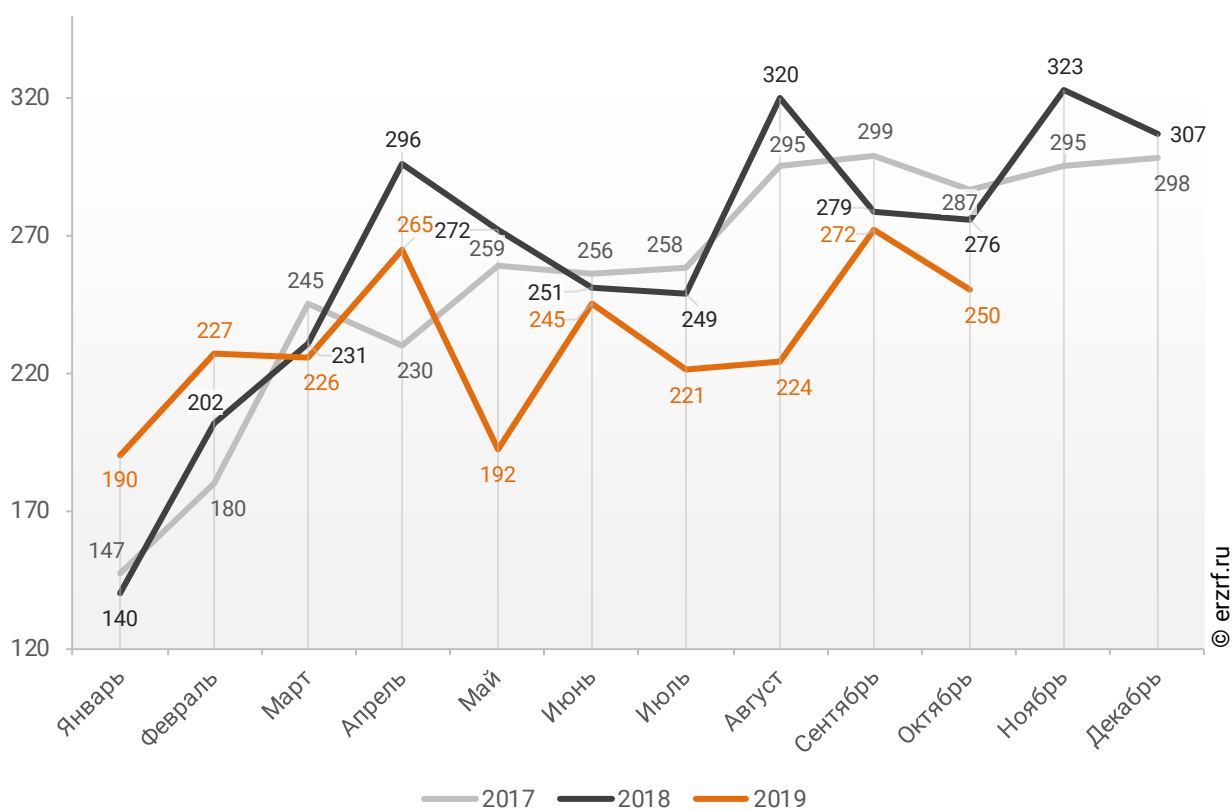


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Пензенской области в октябре 2019 года уменьшилось на 9,4% по сравнению с октябрём 2018 года (250 против 276 годом ранее).

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

График 13

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

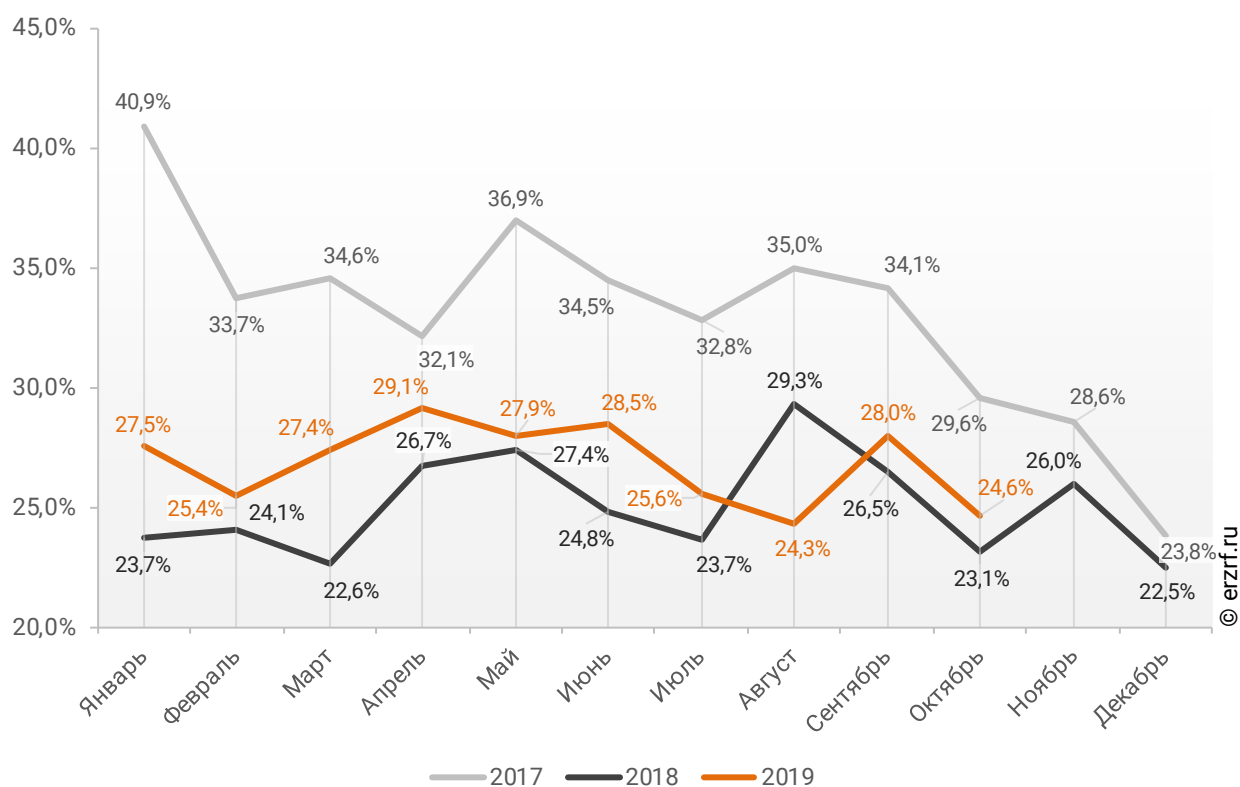


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 10 месяцев 2019 г., составила 26,8% от общего количества ИЖК, выданных жителям Пензенской области за этот же период, что на 1,5 п.п. больше соответствующего значения 2018 г. (25,3%), и на 7,1 п.п. меньше уровня 2017 г. (33,9%).

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



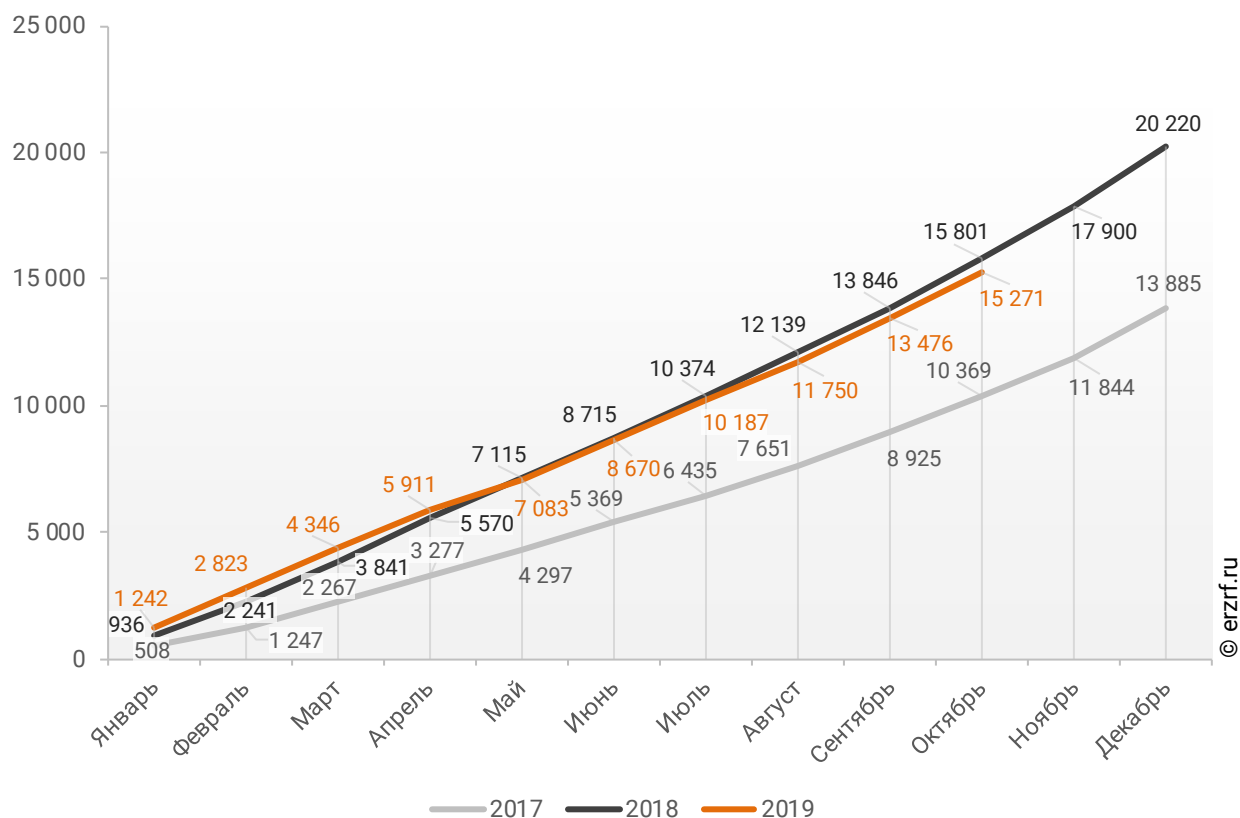
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Пензенской области

По данным Банка России за 10 месяцев 2019 г. объем ИЖК, выданных жителям Пензенской области, составил 15 271 млн ₽, что на 3,4% меньше уровня, достигнутого в 2018 г. (15 801 млн ₽), и на 47,3% больше аналогичного значения 2017 г. (10 369 млн ₽).

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

График 15

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

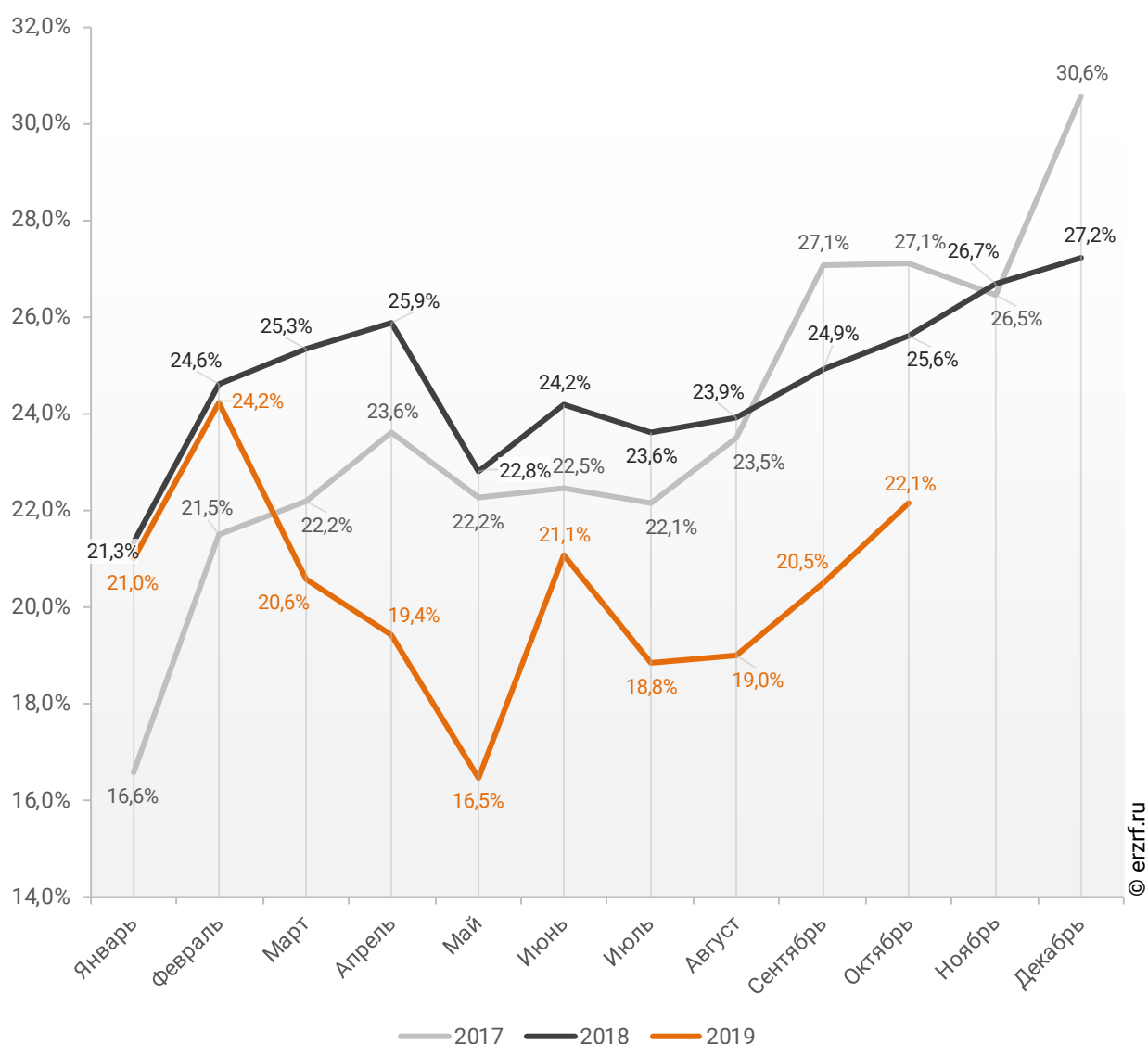


В общем объеме кредитов, выданных за 10 месяцев 2019 г. жителям Пензенской области (75 402 млн ₽), доля ИЖК составила 20,3%, что на 4,0 п.п. меньше соответствующего значения 2018 г. (24,3%), и на 2,9 п.п. меньше уровня 2017 г. (23,2%).

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

График 16

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

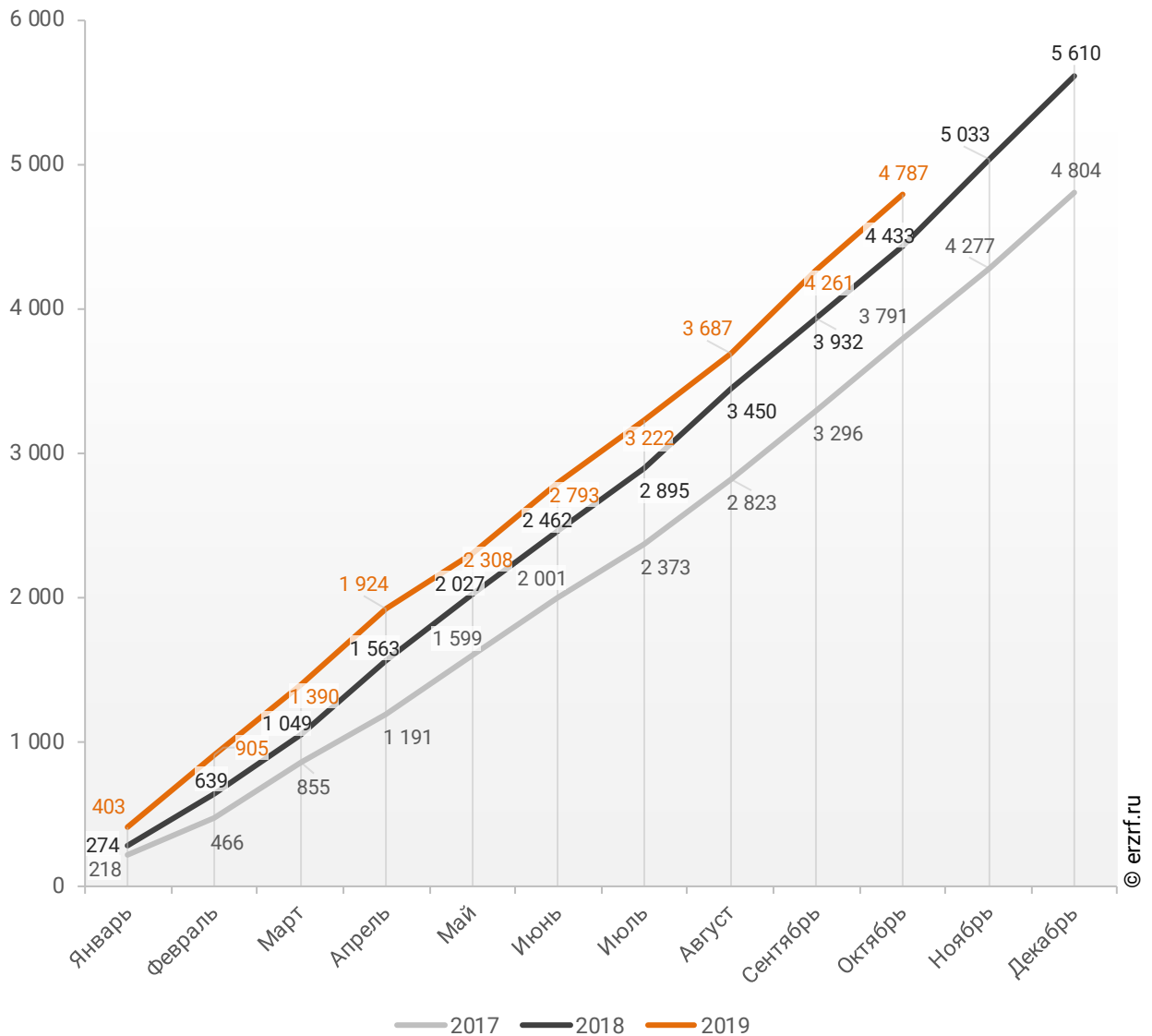


За 10 месяцев 2019 г. объем ИЖК, выданных жителям Пензенской области под залог ДДУ, составил 4 787 млн ₽ (31,3% от общего объема ИЖК, выданных жителям Пензенской области). Это на 8,0% больше аналогичного значения 2018 г. (4 433 млн ₽), и на 26,3% больше, чем в 2017 г. (3 791 млн ₽).

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

График 17

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



В общем объеме кредитов, выданных за 10 месяцев 2019 г. жителям Пензенской области (75 402 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 6,3%, что на 0,5 п.п. меньше уровня 2018 г. (6,8%), и на 2,2 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2017 г. (8,5%).

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

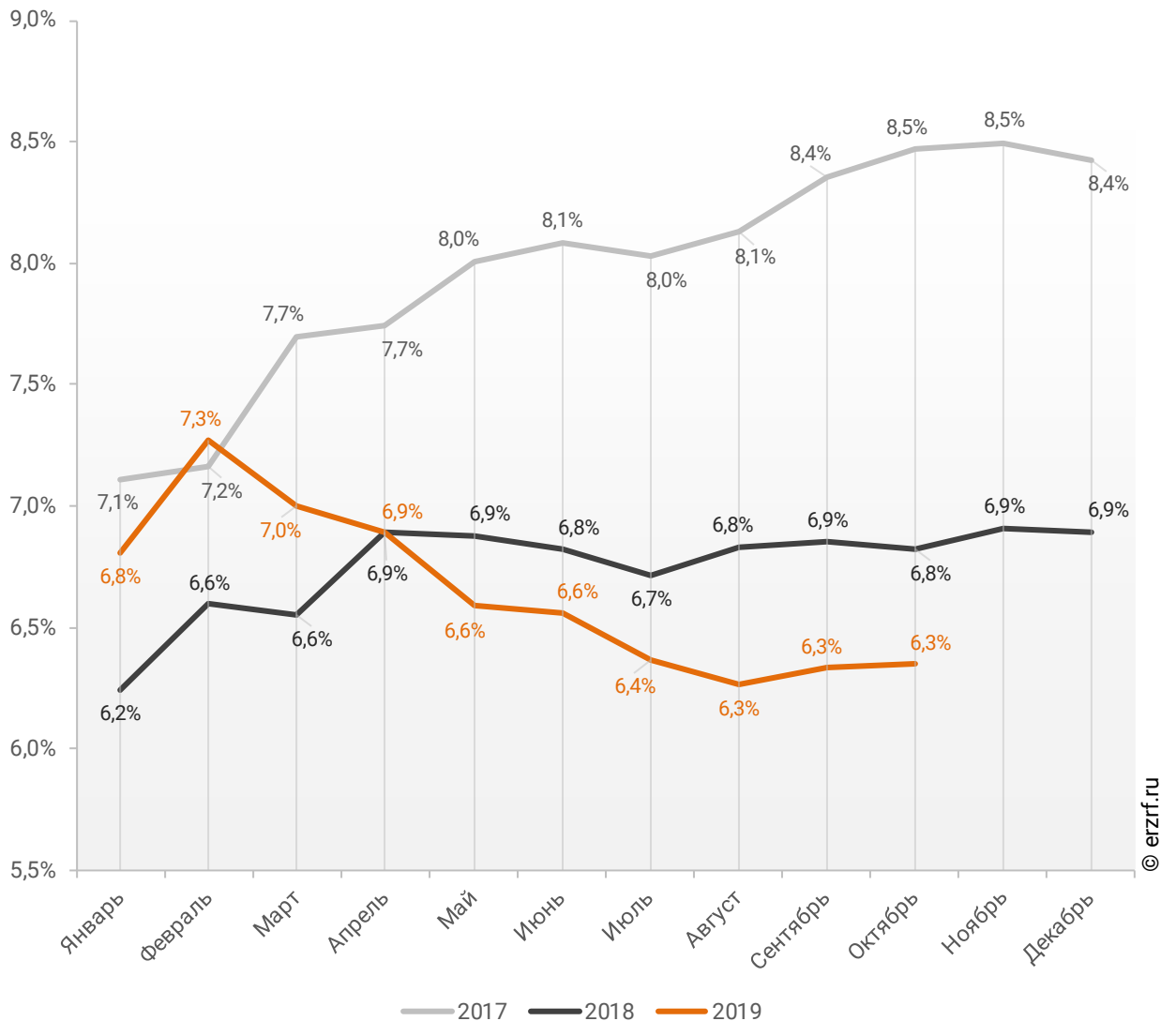
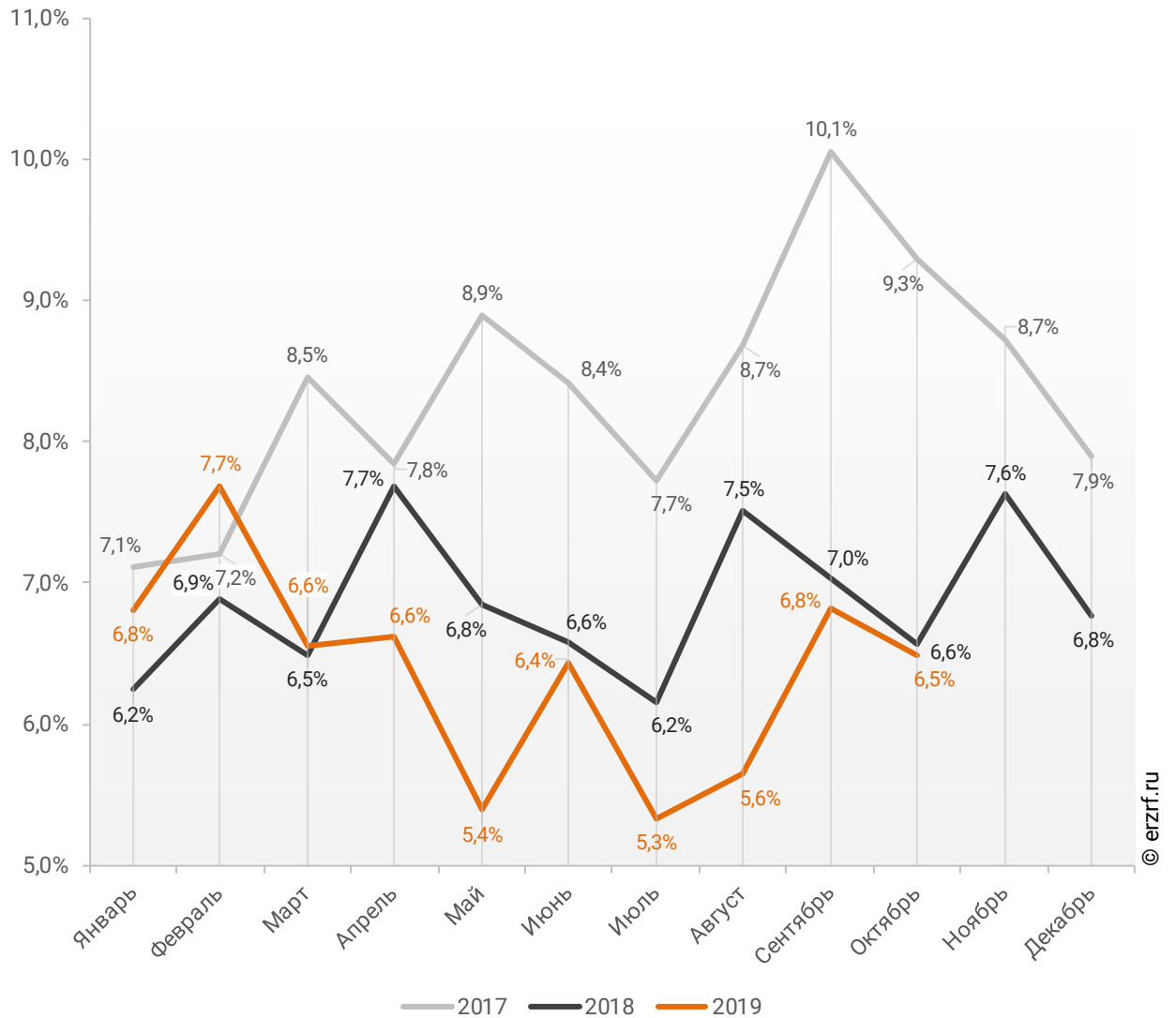


График 19

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

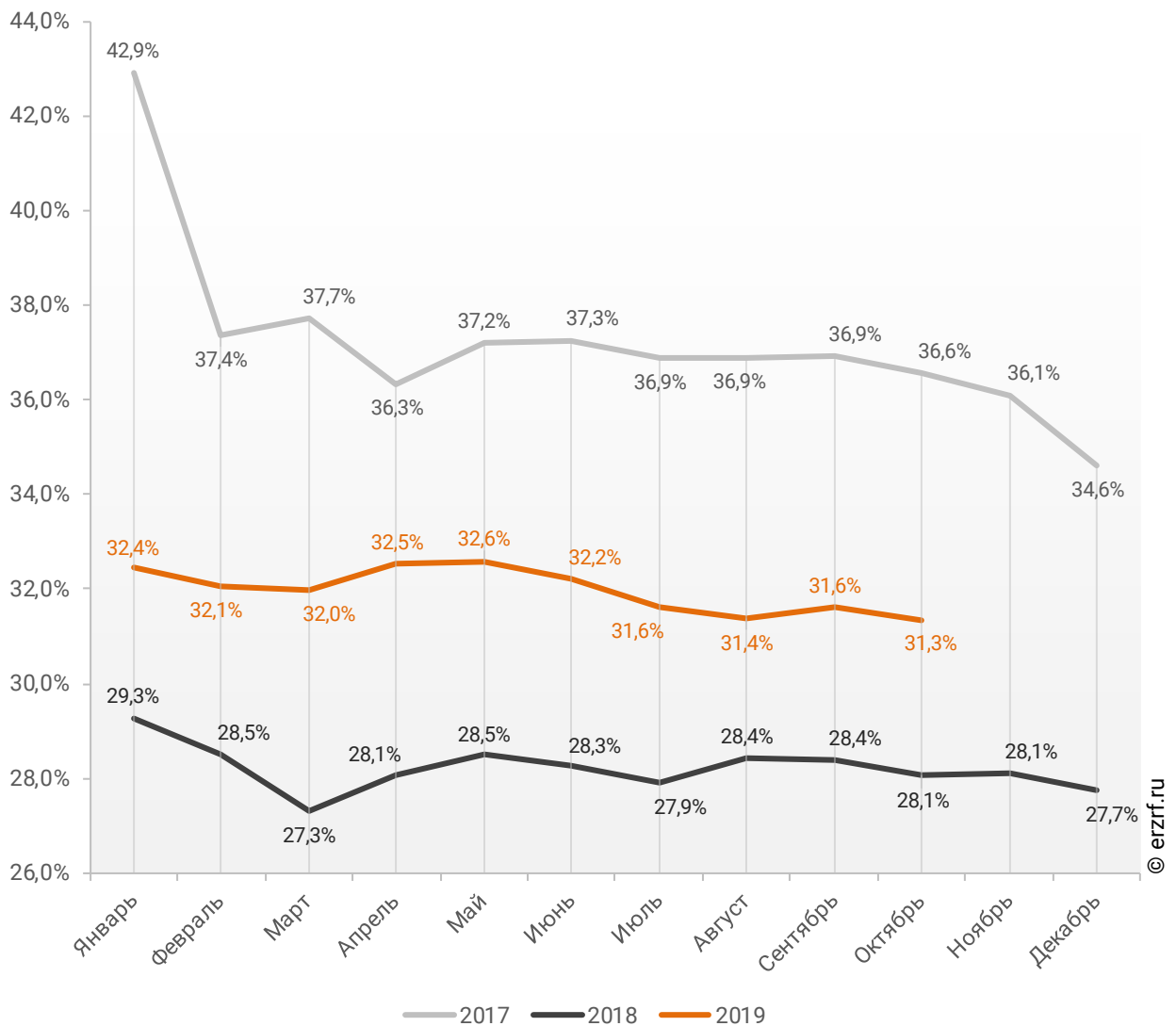


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 10 месяцев 2019 г., составила 31,3% от общего объема ИЖК, выданных жителям Пензенской области за этот же период, что на 3,2 п.п. больше, чем в 2018 г. (28,1%), и на 5,3 п.п. меньше соответствующего значения 2017 г. (36,6%).

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

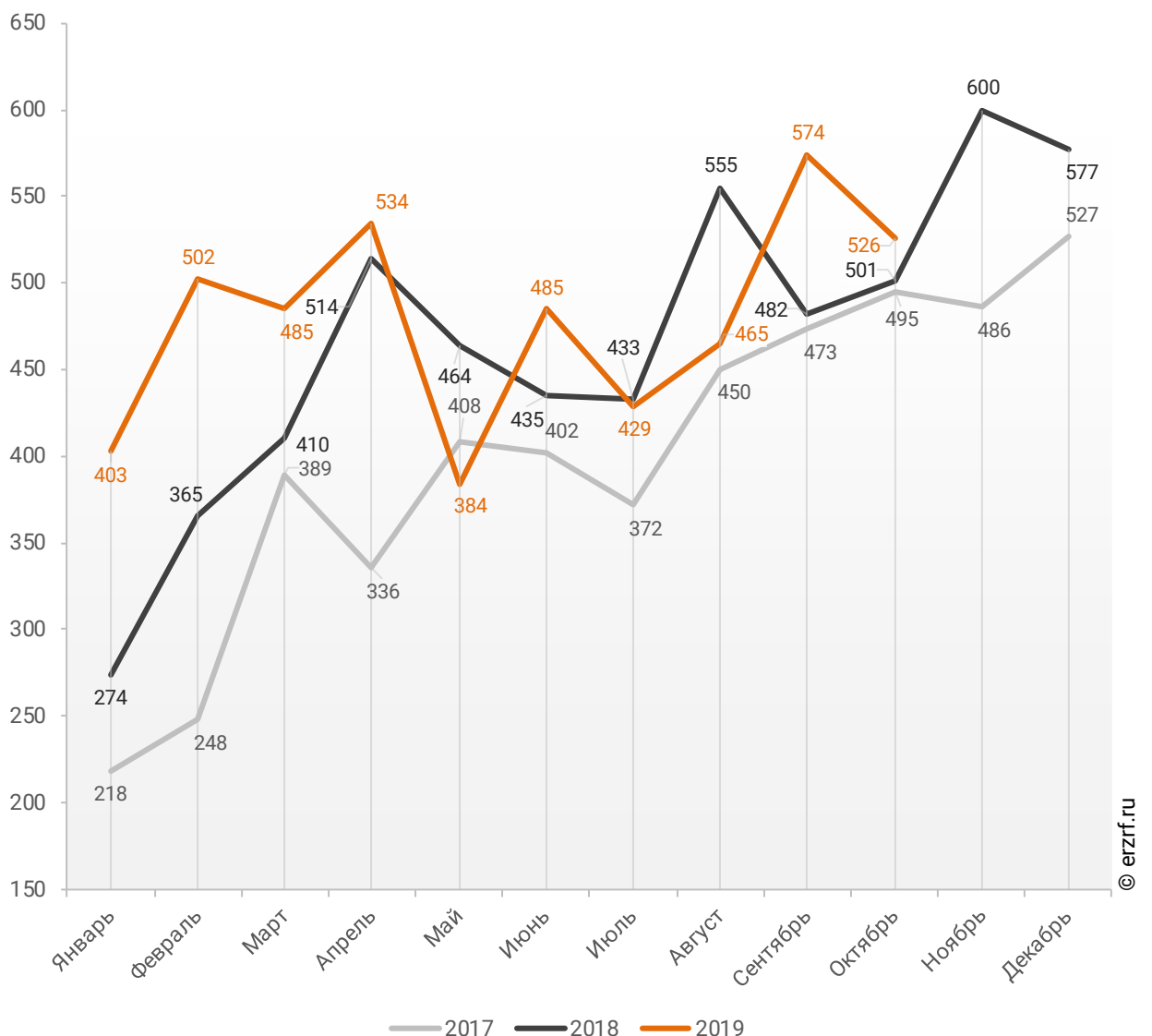


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Пензенской области в октябре 2019 года, увеличился на 5,0% по сравнению с октябрём 2018 года (526 против 501 млн ₹ годом ранее).

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

График 21

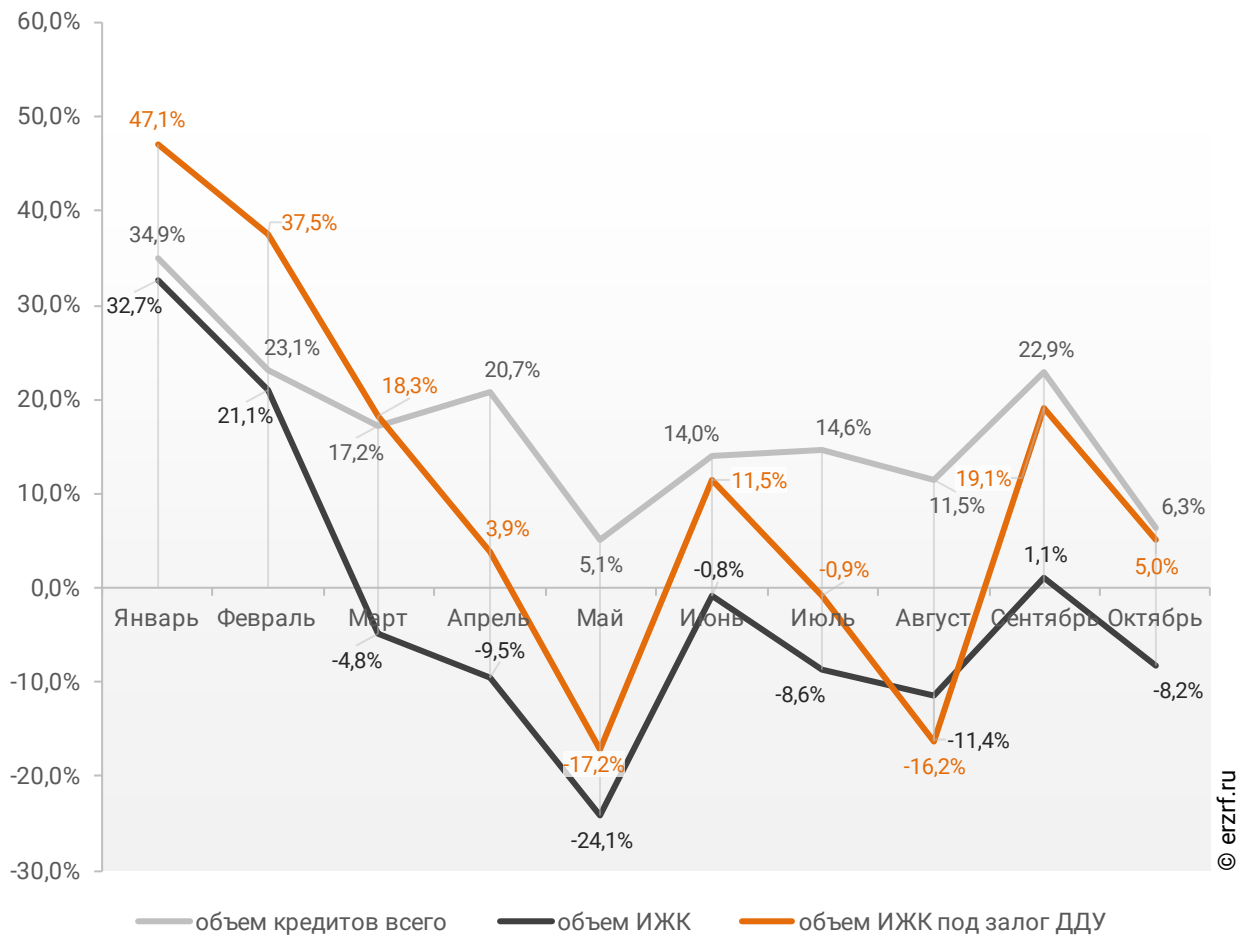
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Пензенской области в 2017 – 2019 гг., млн ₹



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 5,0% в октябре 2019 года по сравнению с октябрём 2018 года сопровождался ростом объема всех видов кредитов на 6,3% (8,1 против 7,6 млрд ₹ годом ранее), а также падением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 8,2% (1,8 против 2,0 млрд ₹ годом ранее) (График 22).

График 22

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



По данным Банка России доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Пензенской области кредитов всех видов в октябре составила 6,5%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 29,3%.

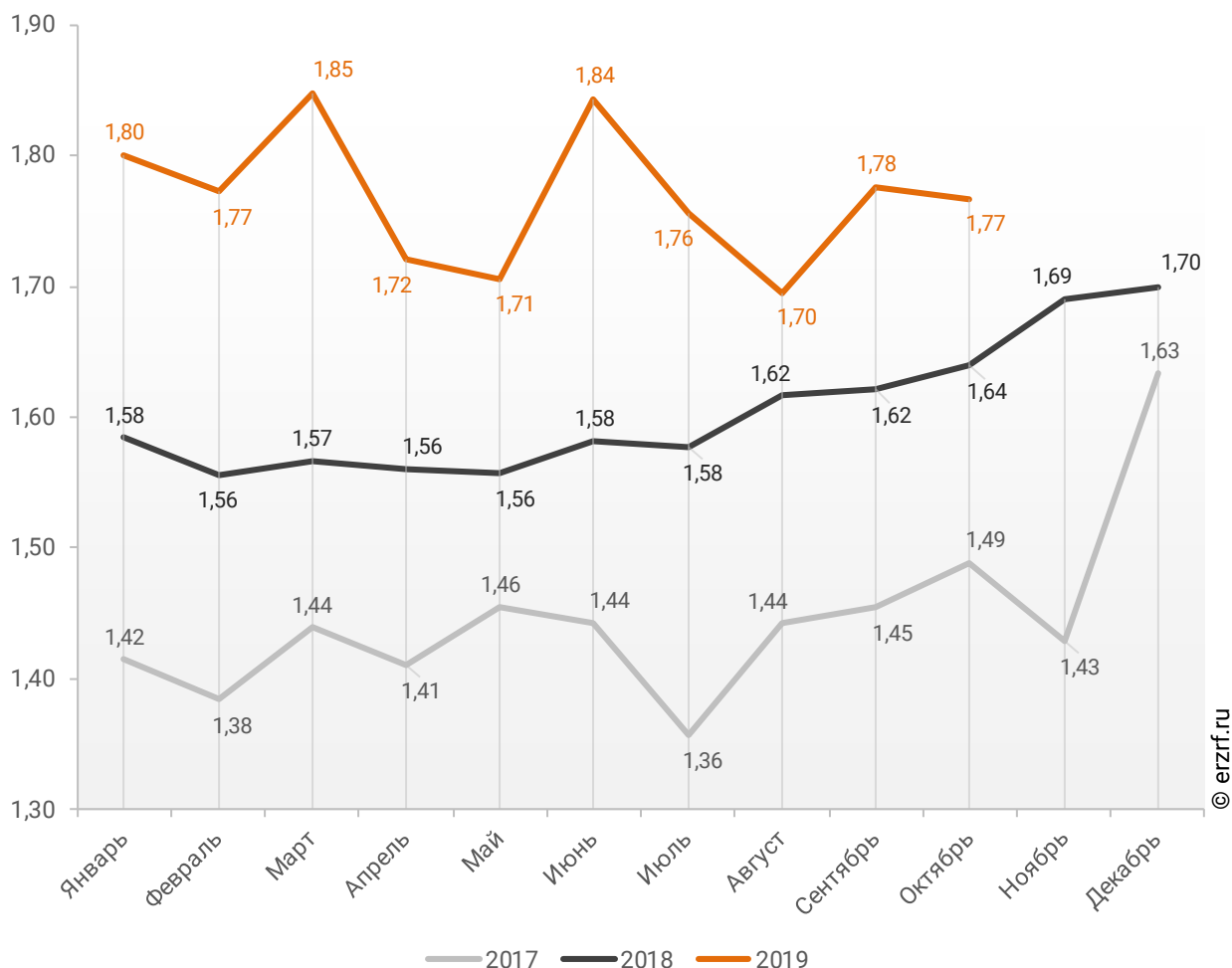
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Пензенской области

По официальной статистике Банка России в октябре 2019 г. средний размер ИЖК в Пензенской области составил 1,77 млн ₽, что на 7,8% больше уровня, достигнутого в 2018 г. (1,64 млн ₽), и на 18,7% больше аналогичного значения 2017 г. (1,49 млн ₽).

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

График 23

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

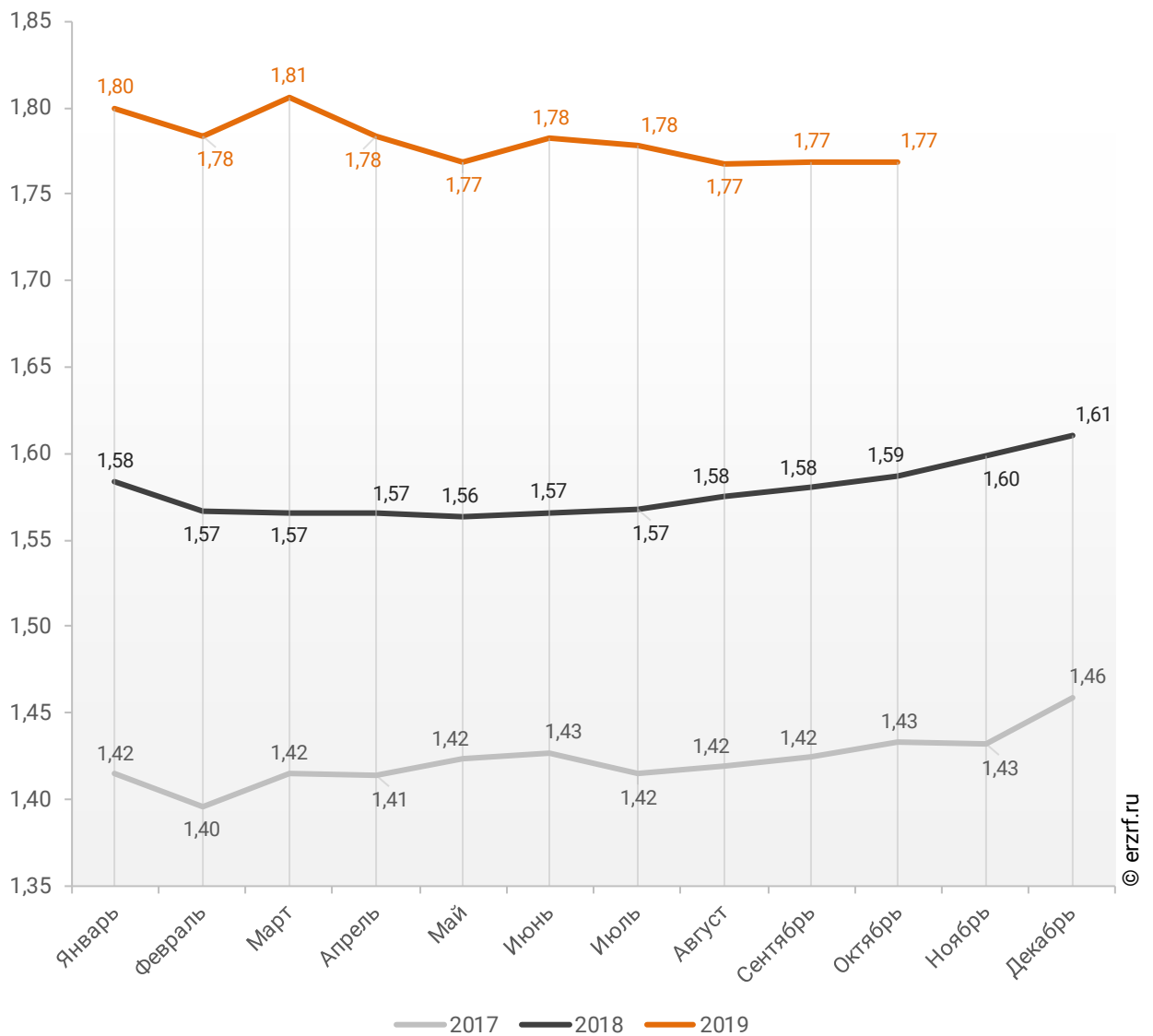


По данным Банка России за 10 месяцев 2019 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Пензенской области, накопленным итогом составил 1,77 млн ₽, что на 11,4% больше, чем в 2018 г. (1,59 млн ₽), и на 23,4% больше соответствующего значения 2017 г. (1,43 млн ₽).

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

График 24

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

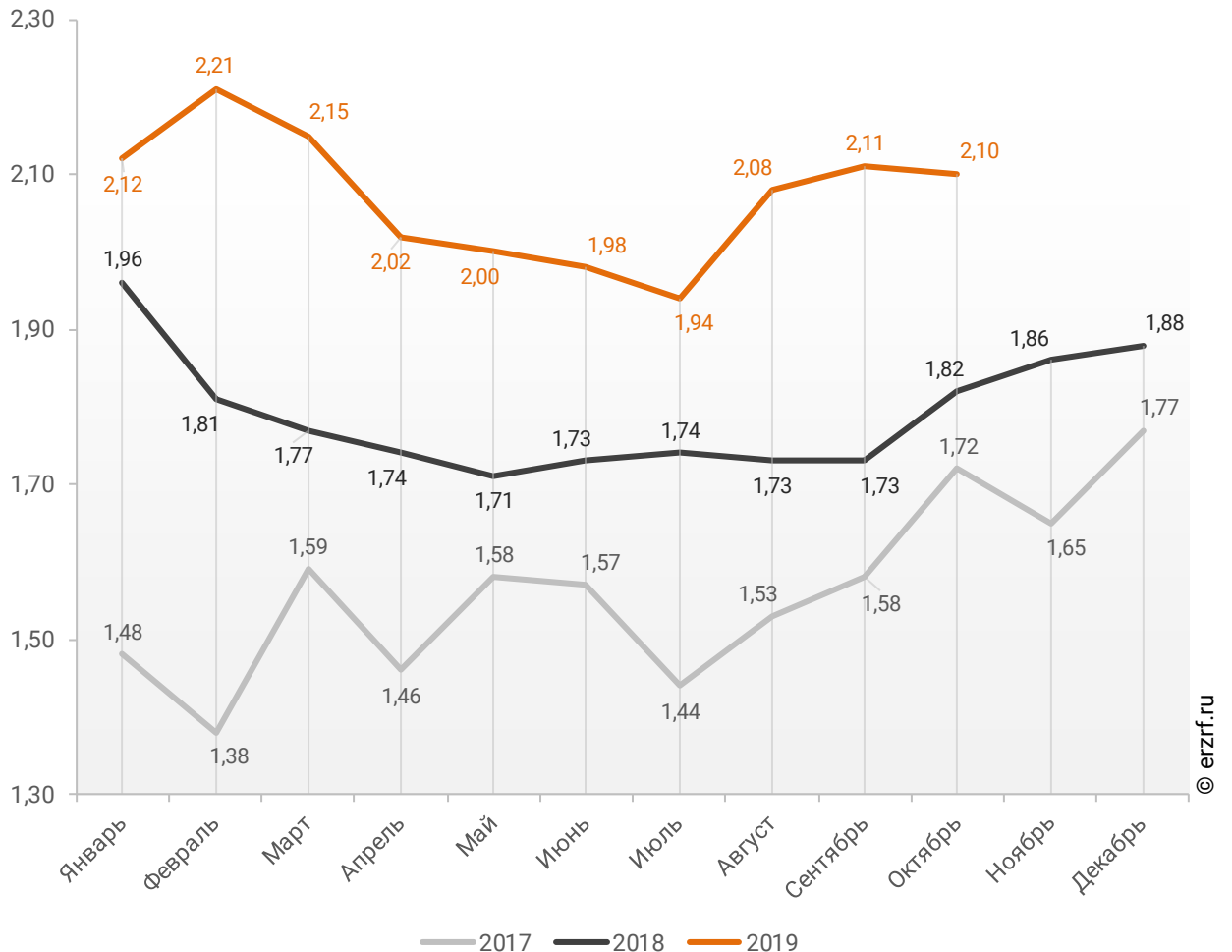


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Пензенской области в октябре 2019 года увеличился на 15,4% по сравнению с октябрём 2018 года (2,10 против 1,82 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 0,5%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается впервые после двух месяцев роста.

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

График 25

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

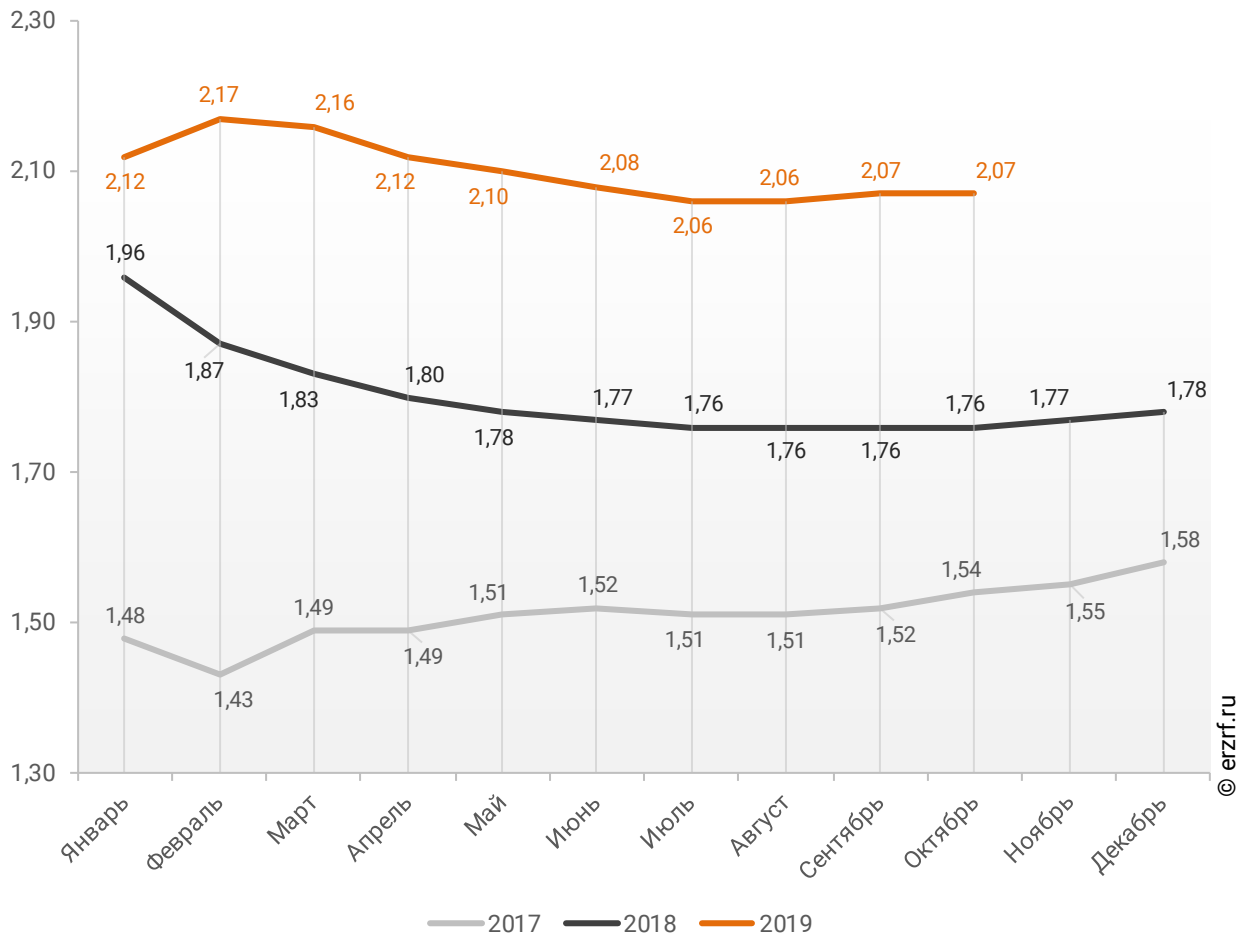


По данным Банка России за 10 месяцев 2019 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Пензенской области, накопленным итогом составил 2,07 млн ₹ (на 17,1% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Пензенской области). Это на 17,6% больше соответствующего значения 2018 г. (1,76 млн ₹), и на 34,4% больше уровня 2017 г. (1,54 млн ₹).

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

График 26

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

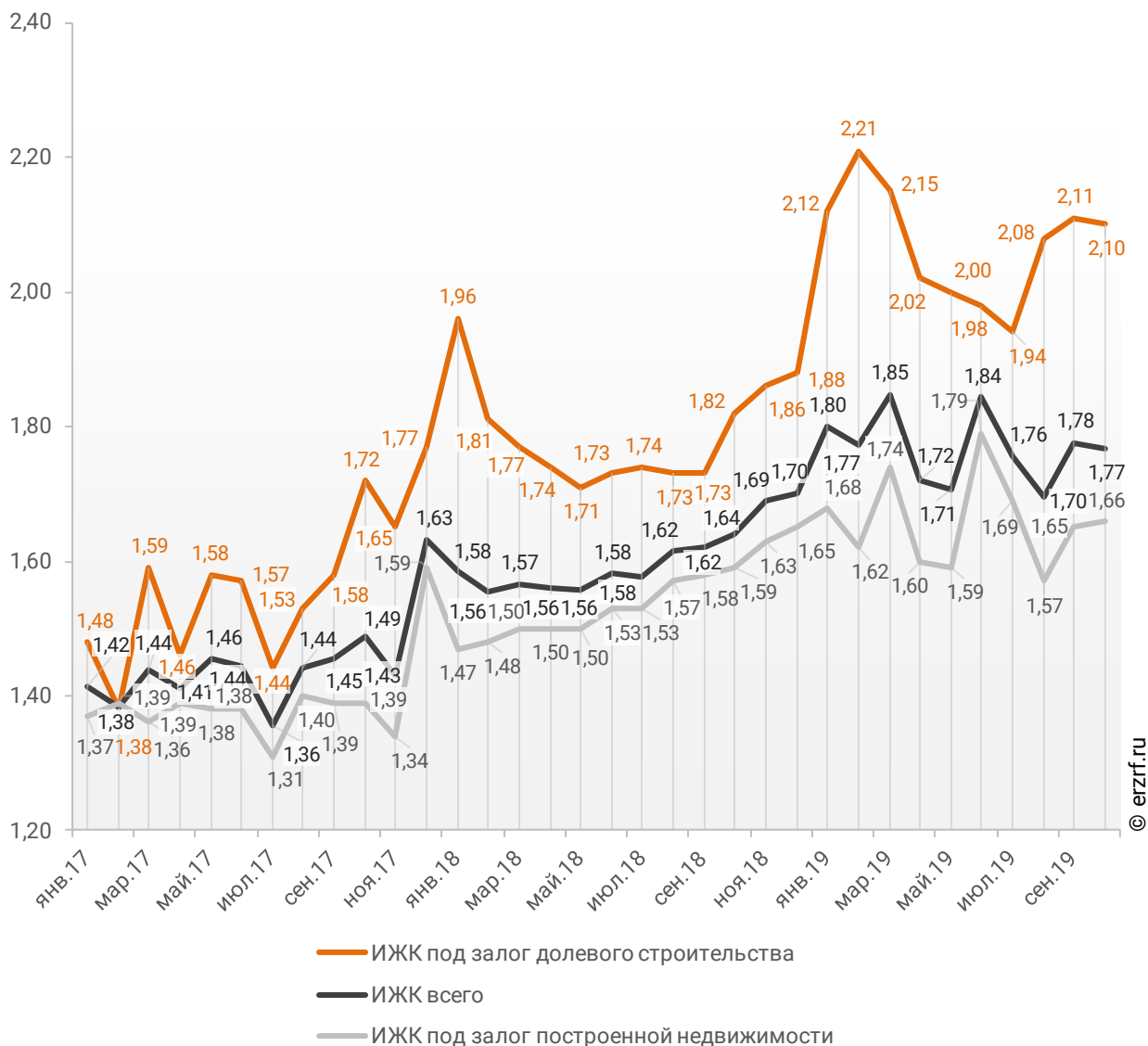


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 4,4% – с 1,59 до 1,66 млн ₽.

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

График 27

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



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 12,0 п.п. – с 14,5% до 26,5%.

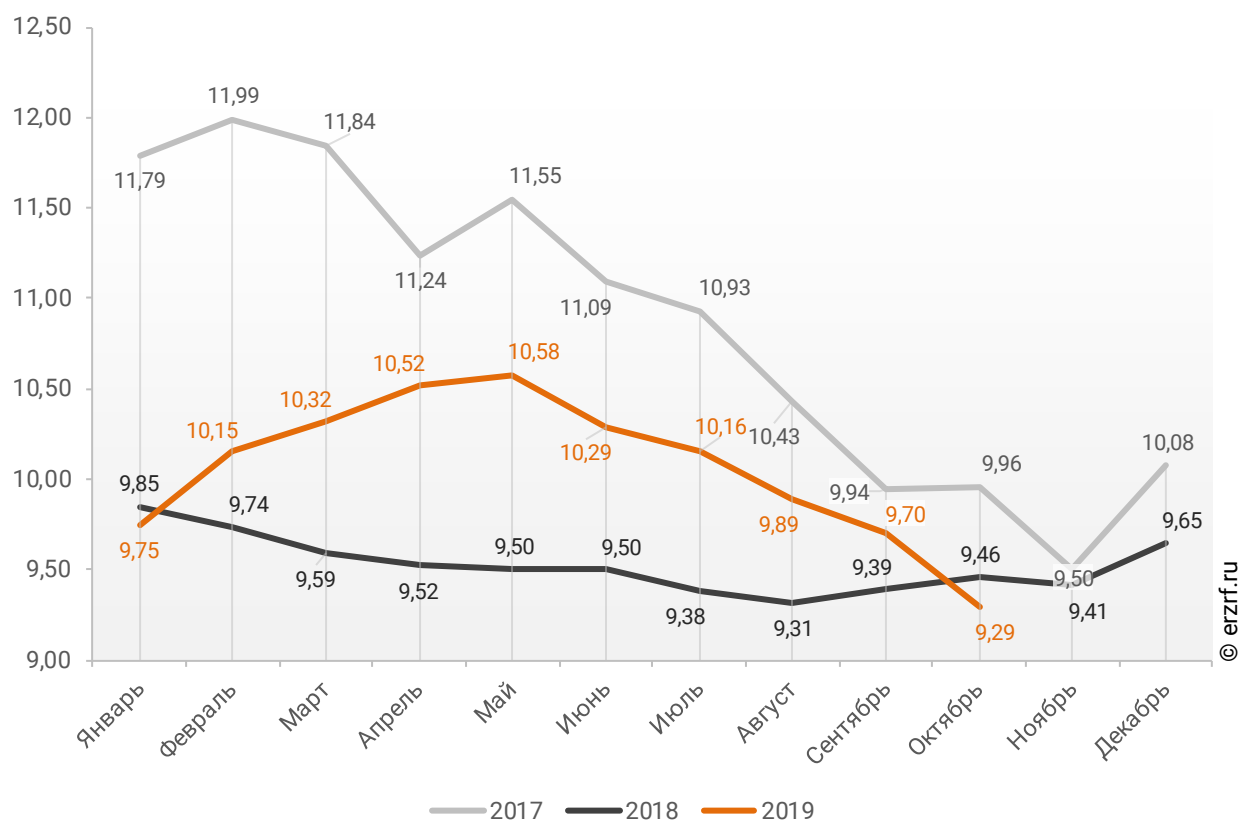
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Пензенской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в октябре 2019 года в Пензенской области, средневзвешенная ставка составила 9,29%. По сравнению с таким же показателем октября 2018 года произошло снижение ставки на 0,17 п.п. (с 9,46 до 9,29%).

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

График 28

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

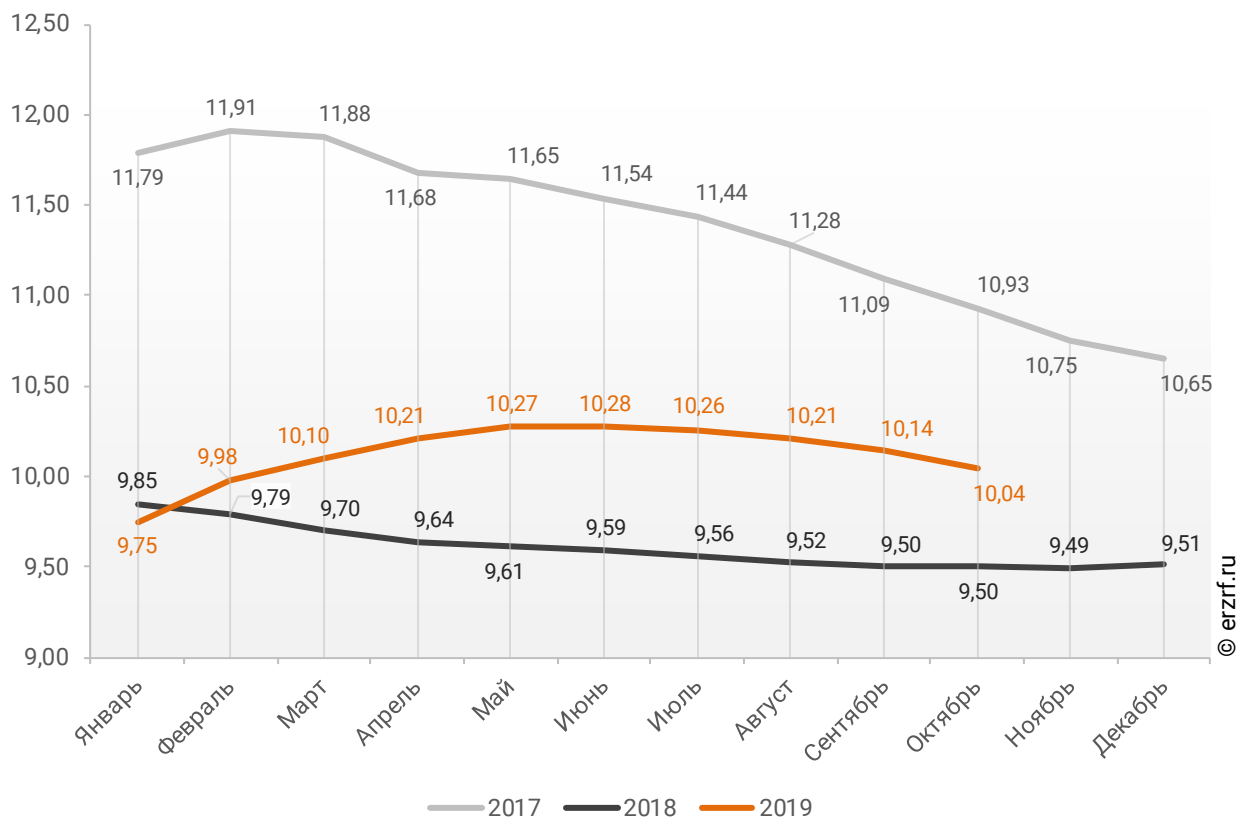


По данным Банка России за 10 месяцев 2019 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Пензенской области, накопленным итогом составила 10,04%, что на 0,54 п.п. больше, чем в 2018 г. (9,50%), и на 0,89 п.п. меньше соответствующего значения 2017 г. (10,93%).

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

График 29

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

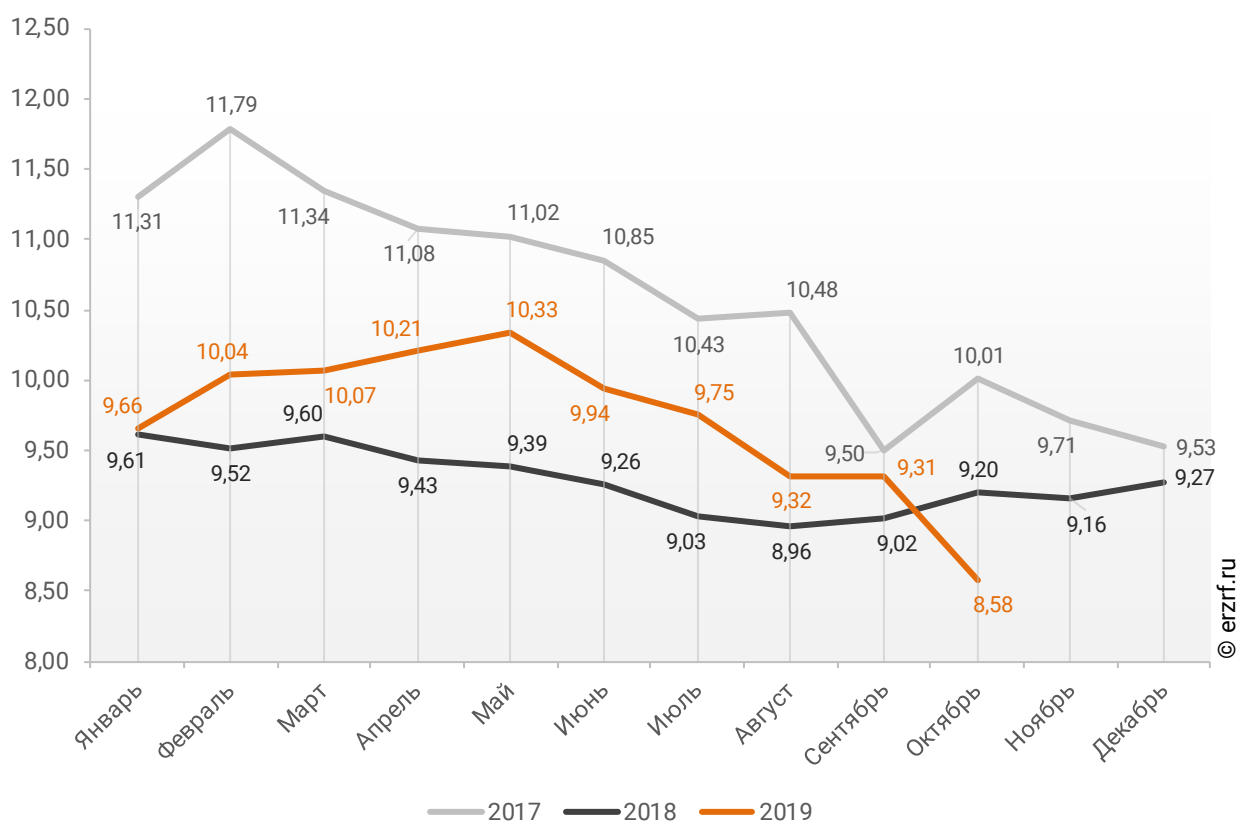


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Пензенской области в октябре 2019 года, составила 8,58%, что на 0,62 п.п. меньше аналогичного значения за октябрь 2018 года (9,20%).

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

График 30

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

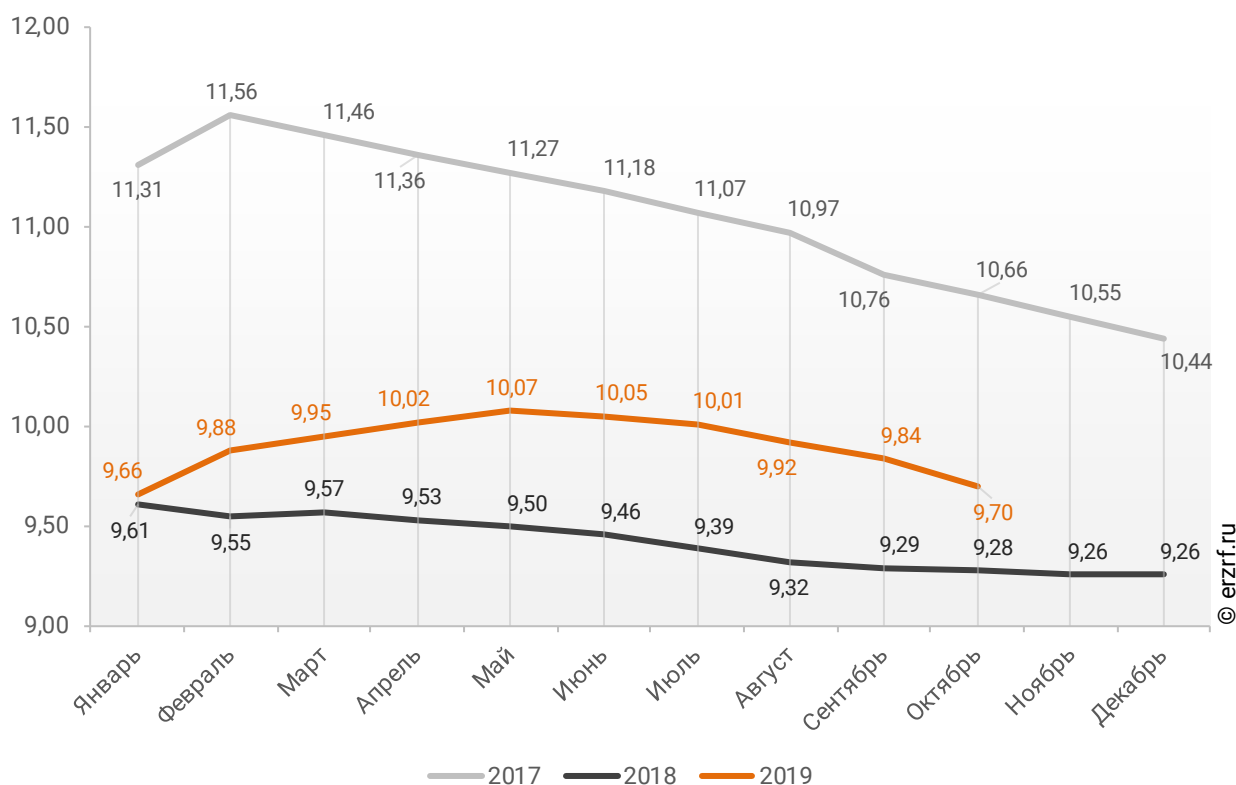


По данным Банка России за 10 месяцев 2019 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Пензенской области, накопленным итогом составила 9,70% (на 0,34 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,42 п.п. больше уровня, достигнутого в 2018 г. (9,28%), и на 0,96 п.п. меньше аналогичного значения 2017 г. (10,66%).

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

График 31

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

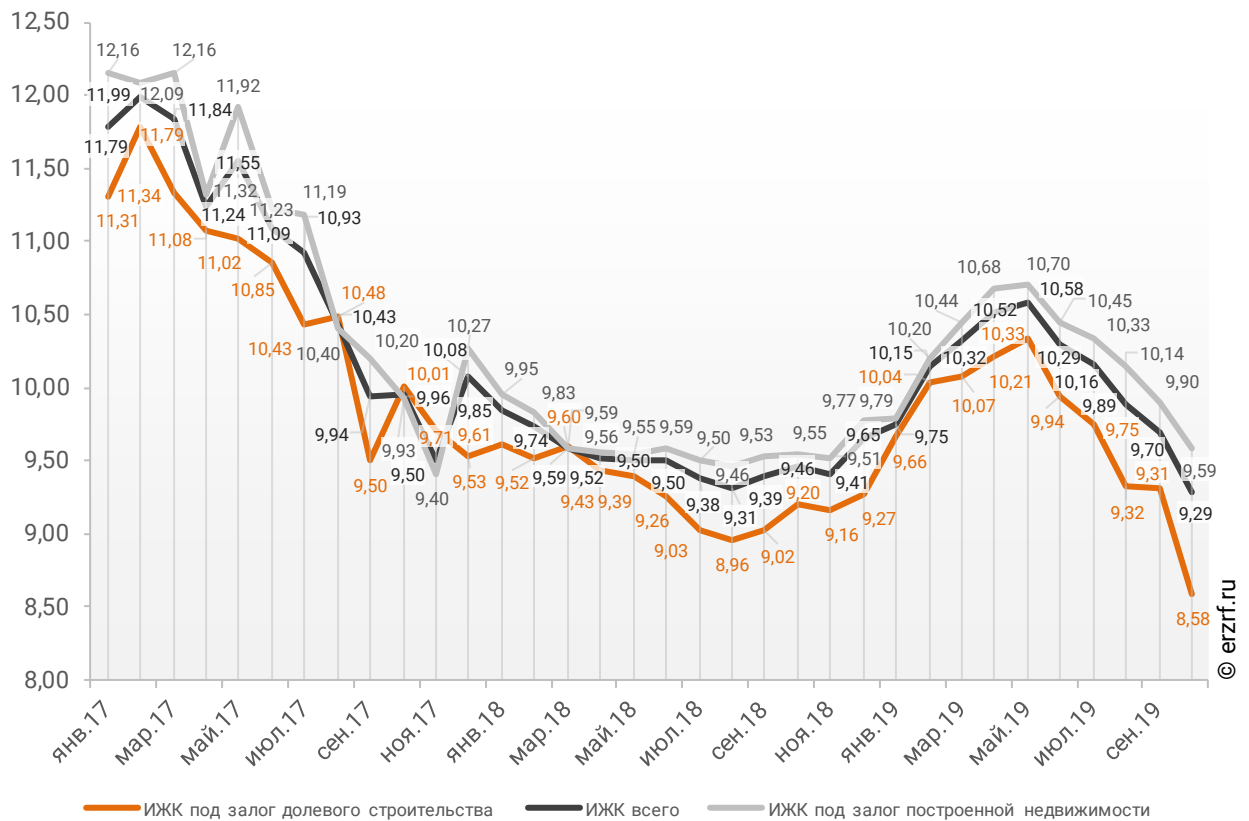


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Пензенской области в октябре 2019 года составила 9,59%, что на 0,04 п.п. больше значения за октябрь 2018 года (9,55%).

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

График 32

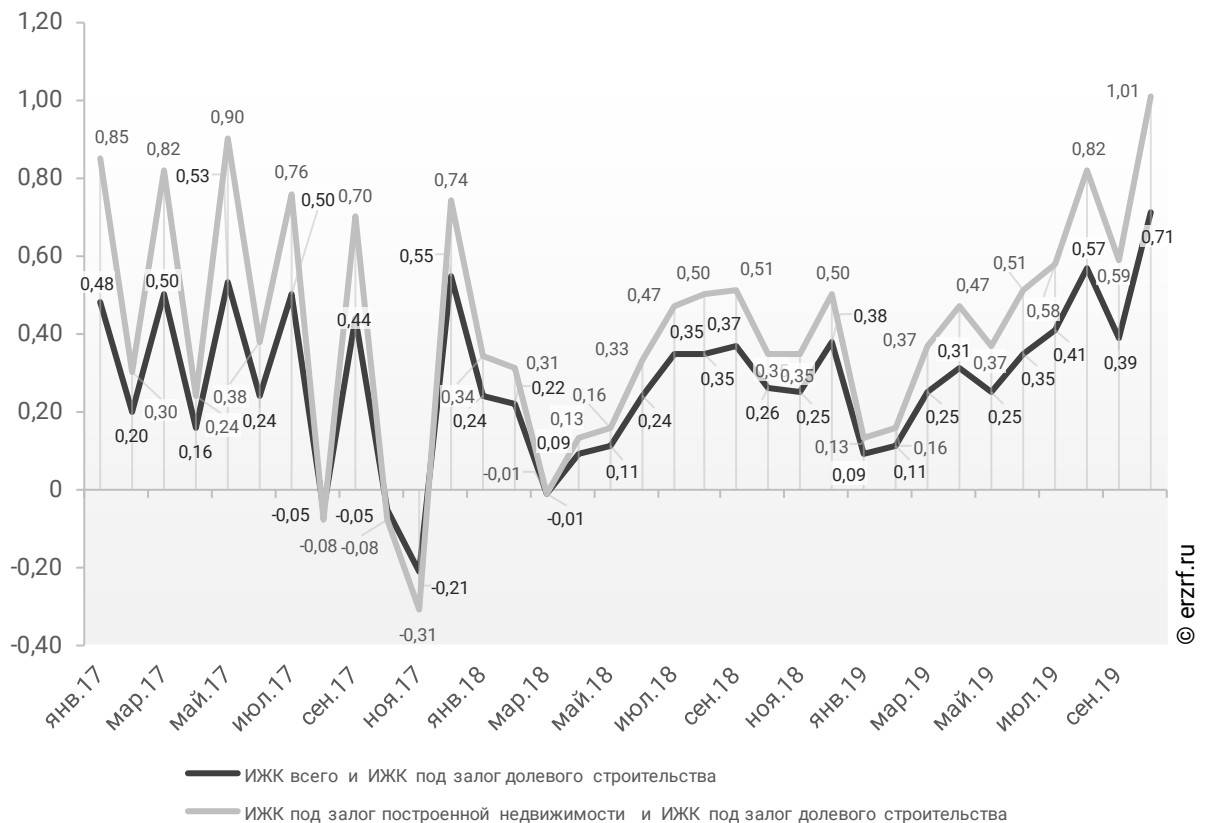
Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Пензенской области, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Пензенской области увеличилась в 2,7 раза с 0,26 п.п. до 0,71 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Пензенской области за год увеличилась в 2,9 раза с 0,35 п.п. до 1,01 п.п. (График 33).

График 33

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

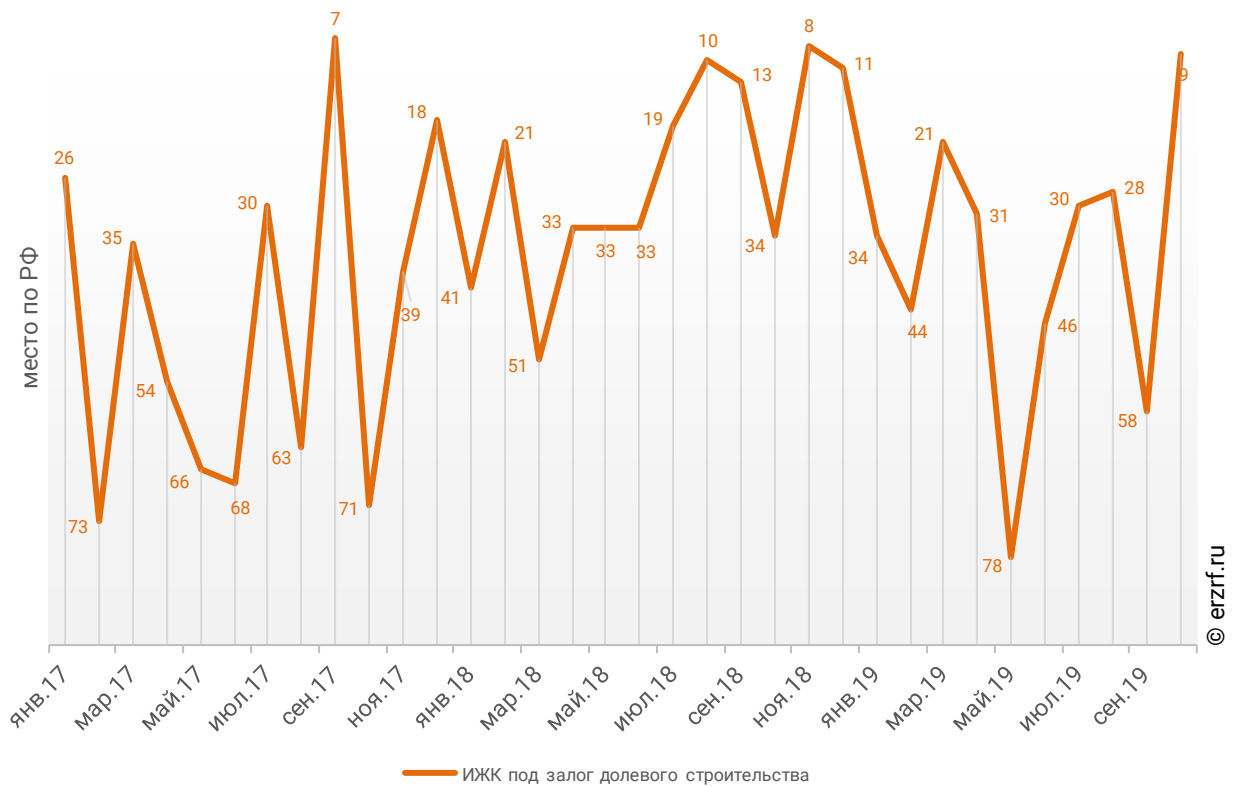


Пензенская область занимает пятое место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Пензенская область занимает девятое место, и 26-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

График 34

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



12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата реальные располагаемые доходы населения в III квартале 2019 года выросли на 3,0% (квартал к кварталу прошлого года). За три квартала рост реальных доходов населения составил 0,2% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 35).

График 35

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

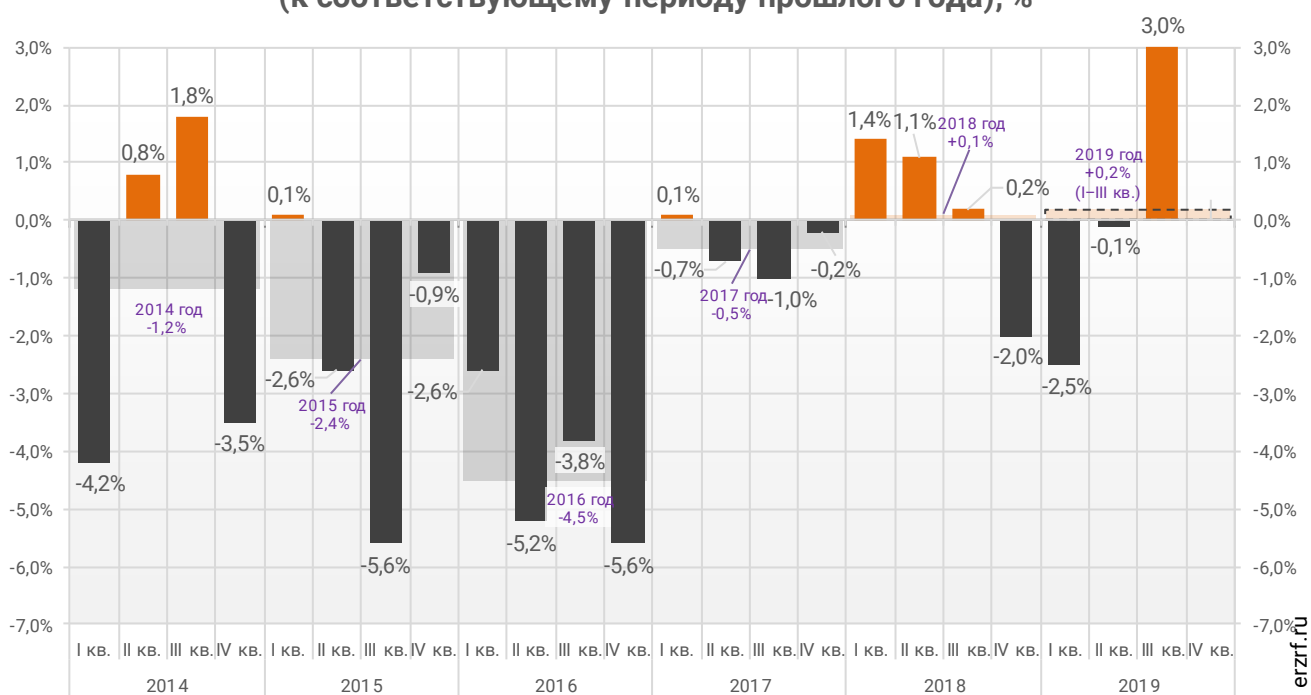
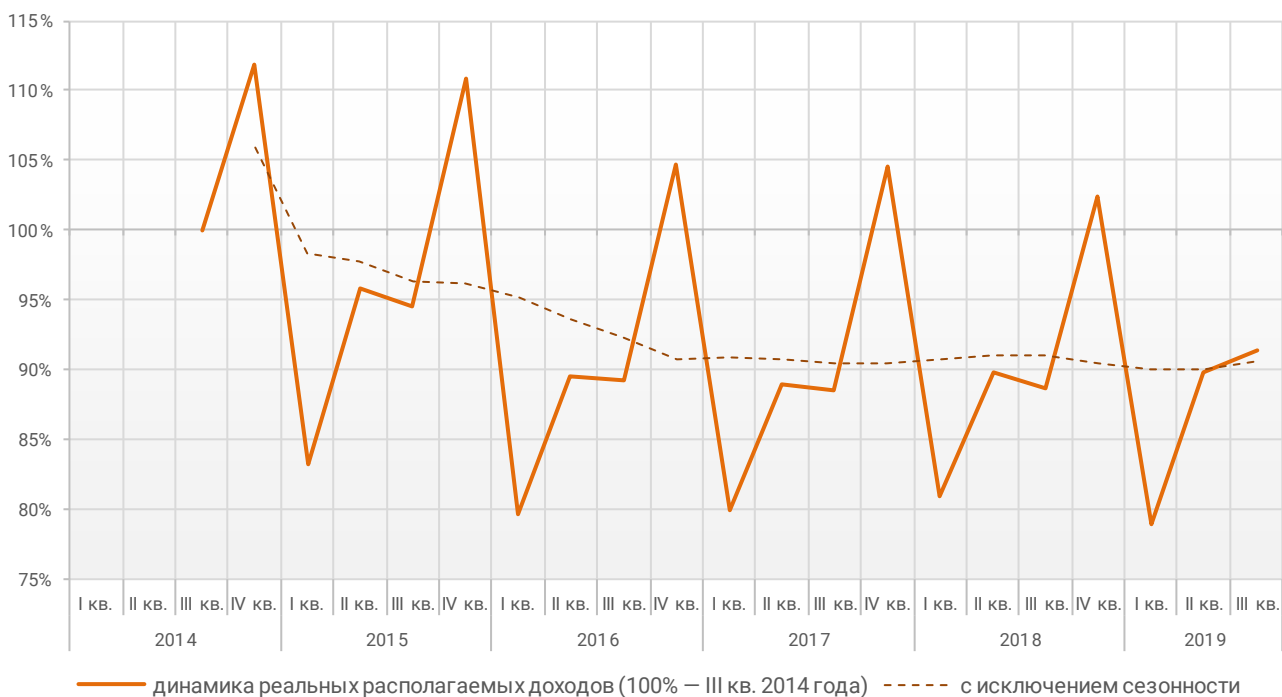


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к III кварталу 2019 года составило 8,6% (График 36).

График 36

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



© erzrf.ru

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

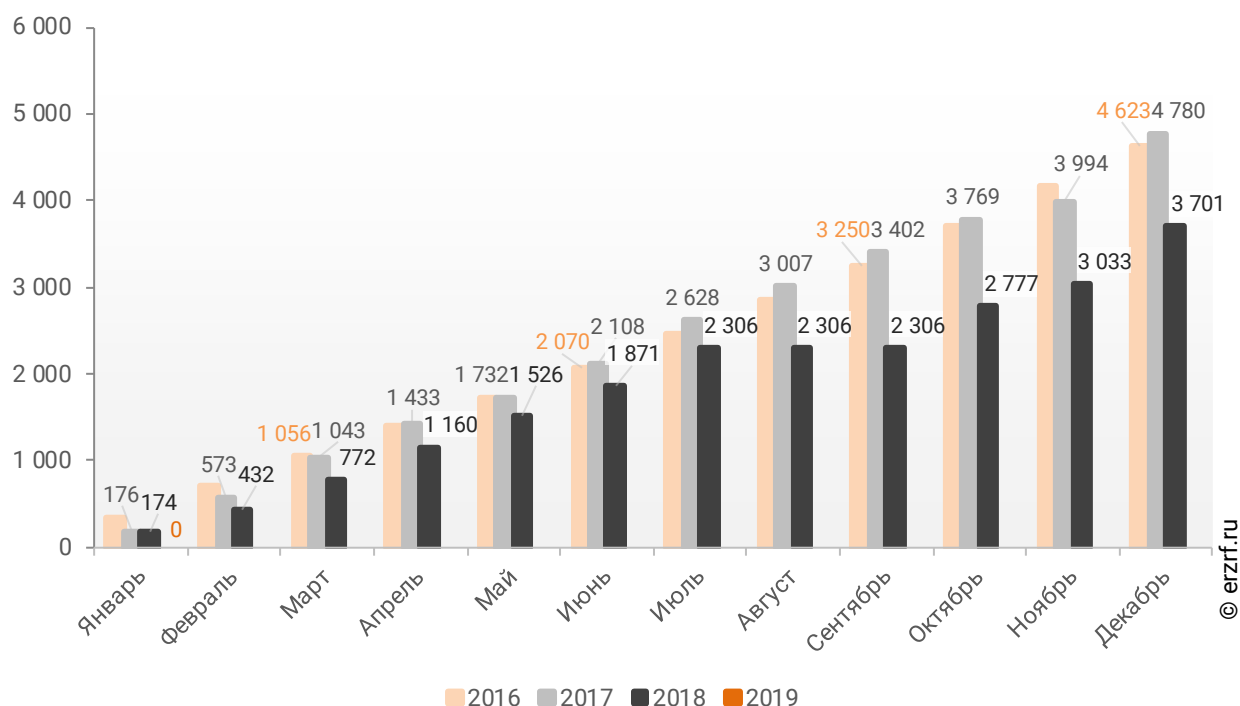
13.1. Государственная регистрация ДДУ в Пензенской области

По данным Росреестра за 1 месяц 2019 года в Пензенской области не зарегистрировано ни одного договора участия в долевом строительстве (ДДУ).^{**}

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

График 37

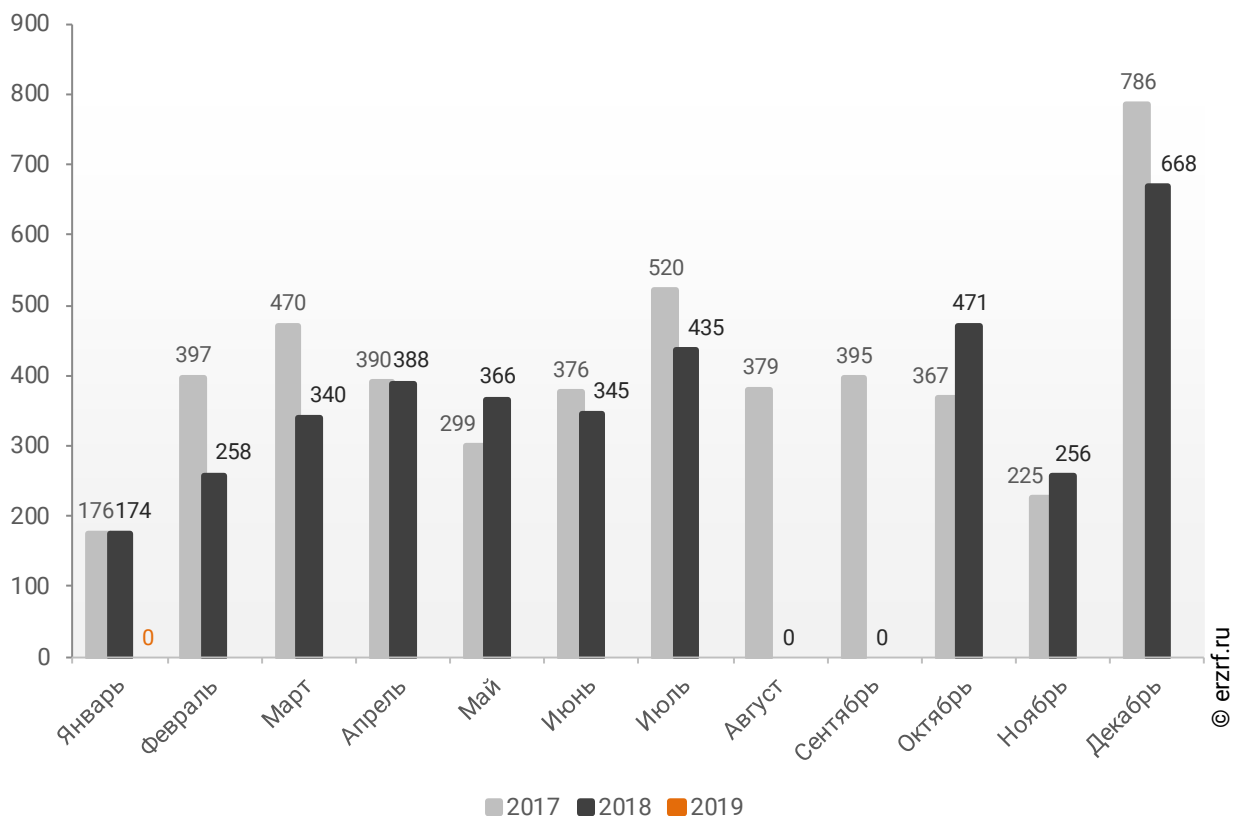
Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Пензенской области накопленным итогом в 2016 – 2019 гг.



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

График 38

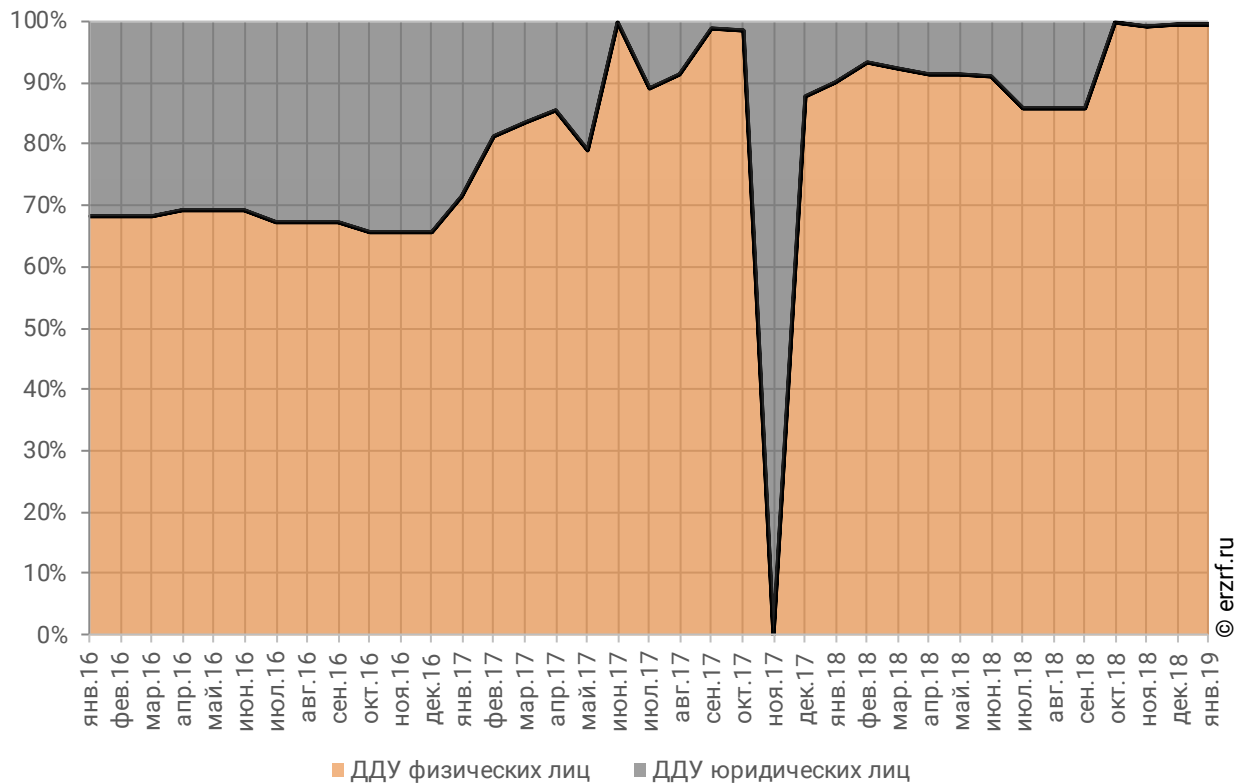
Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Пензенской области по месяцам в 2017 – 2019 гг.



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

График 39

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

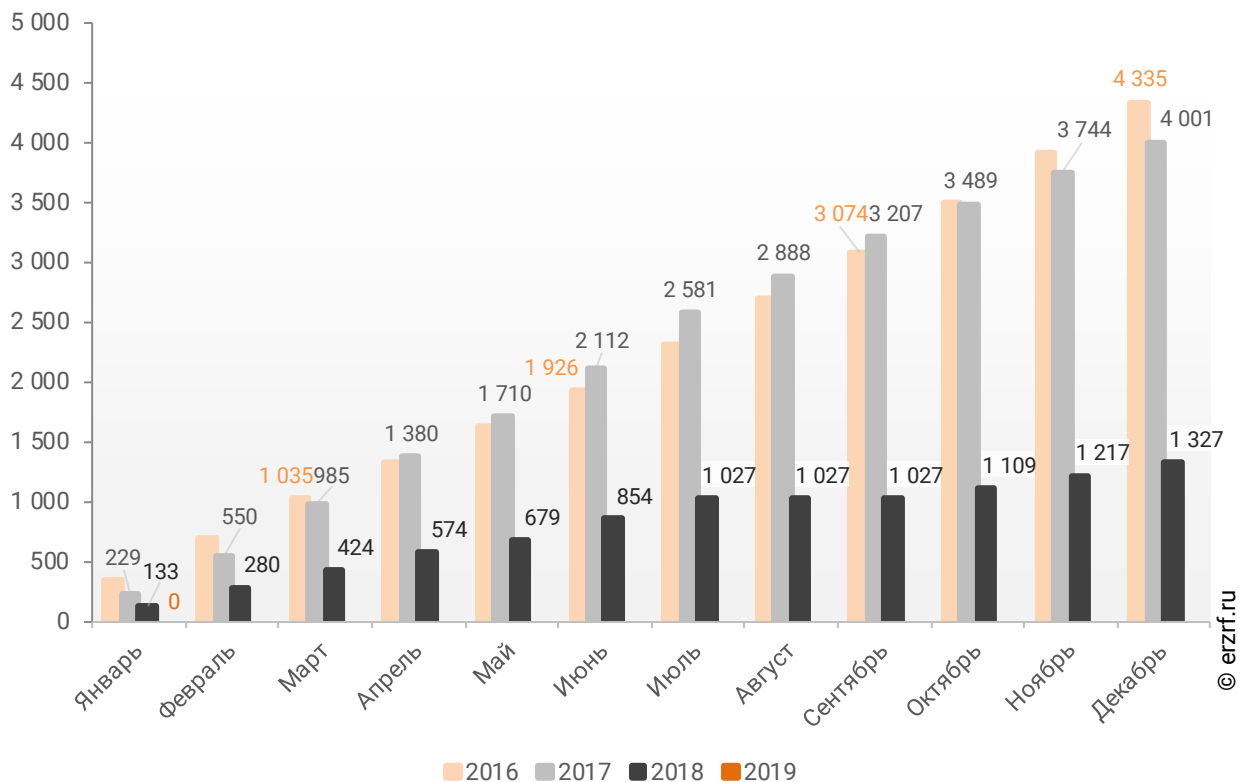


Договоров об уступке прав требования по ДДУ за 1 месяц 2019 года в Пензенской области также не зарегистрировано.

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

График 40

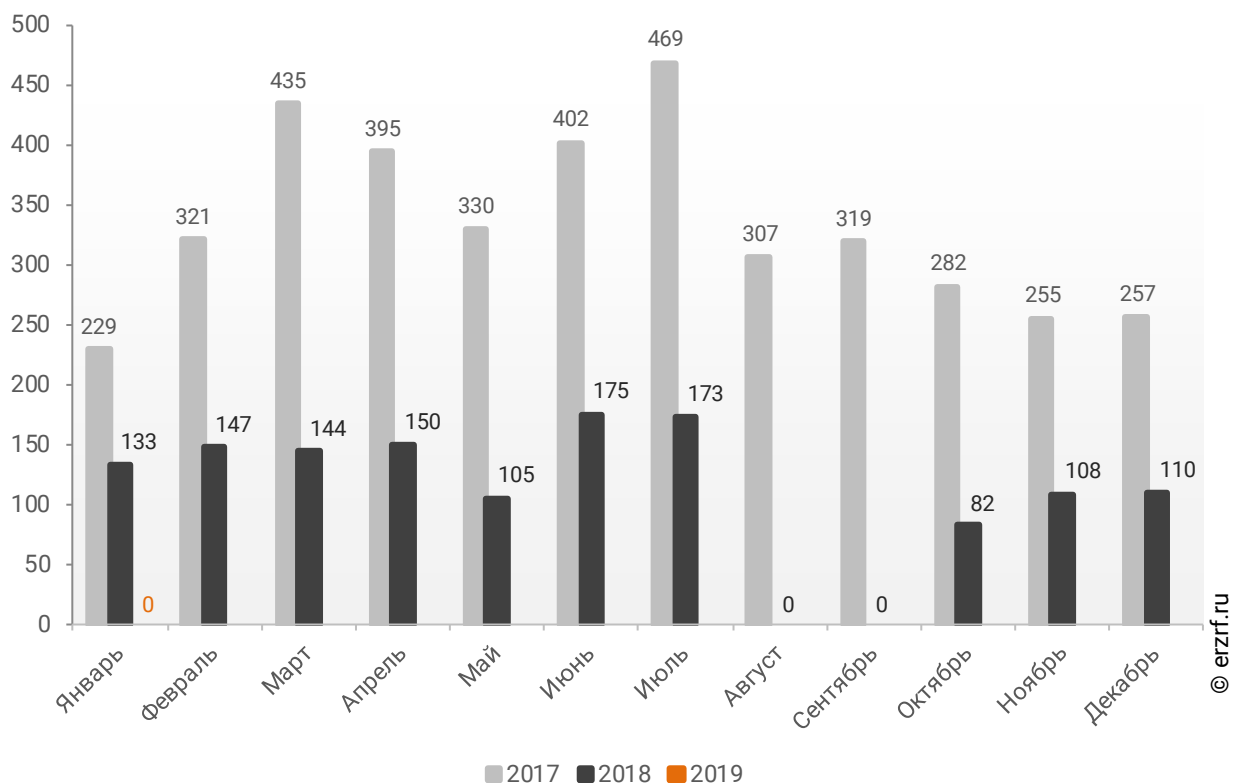
Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Пензенской области накопленным итогом в 2016 – 2019 гг.



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

График 41

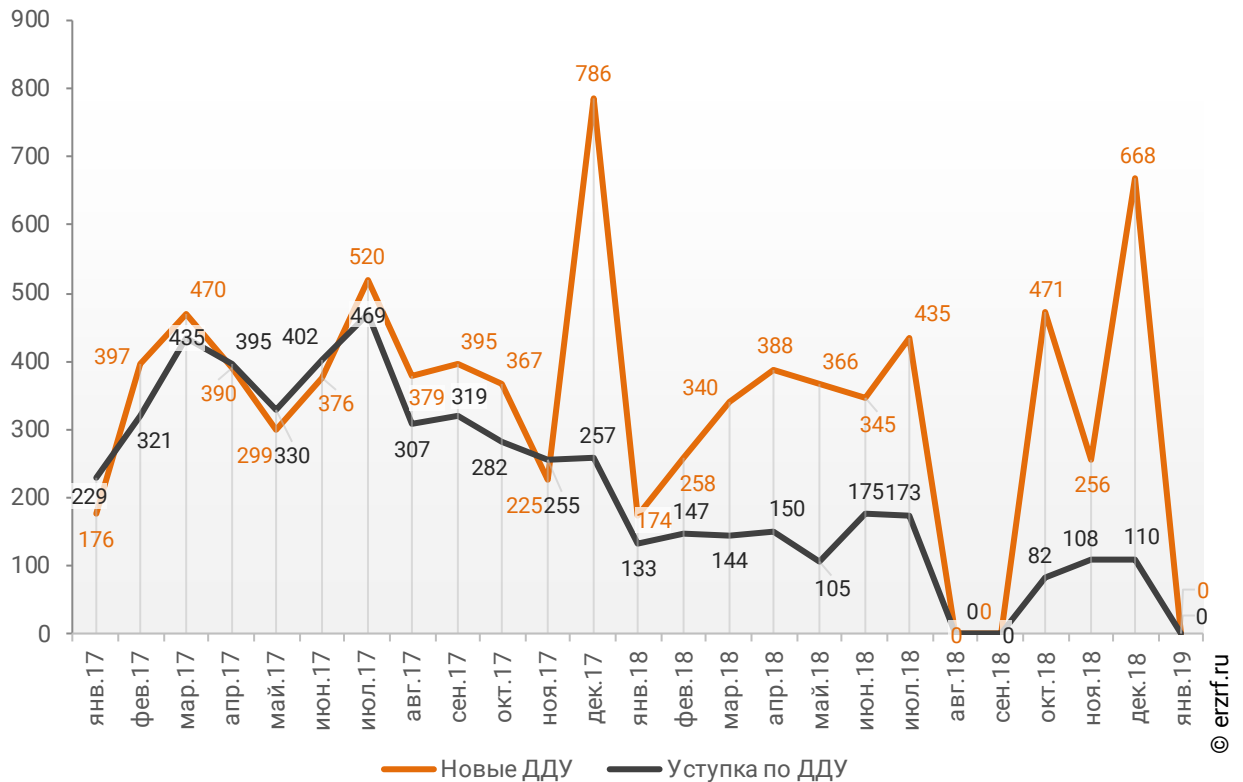
Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Пензенской области по месяцам в 2017 – 2019 гг.



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

График 42

Помесячная динамика числа новых ДДУ в сравнении с числом уступок прав требования по ДДУ, зарегистрированных в Пензенской 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.

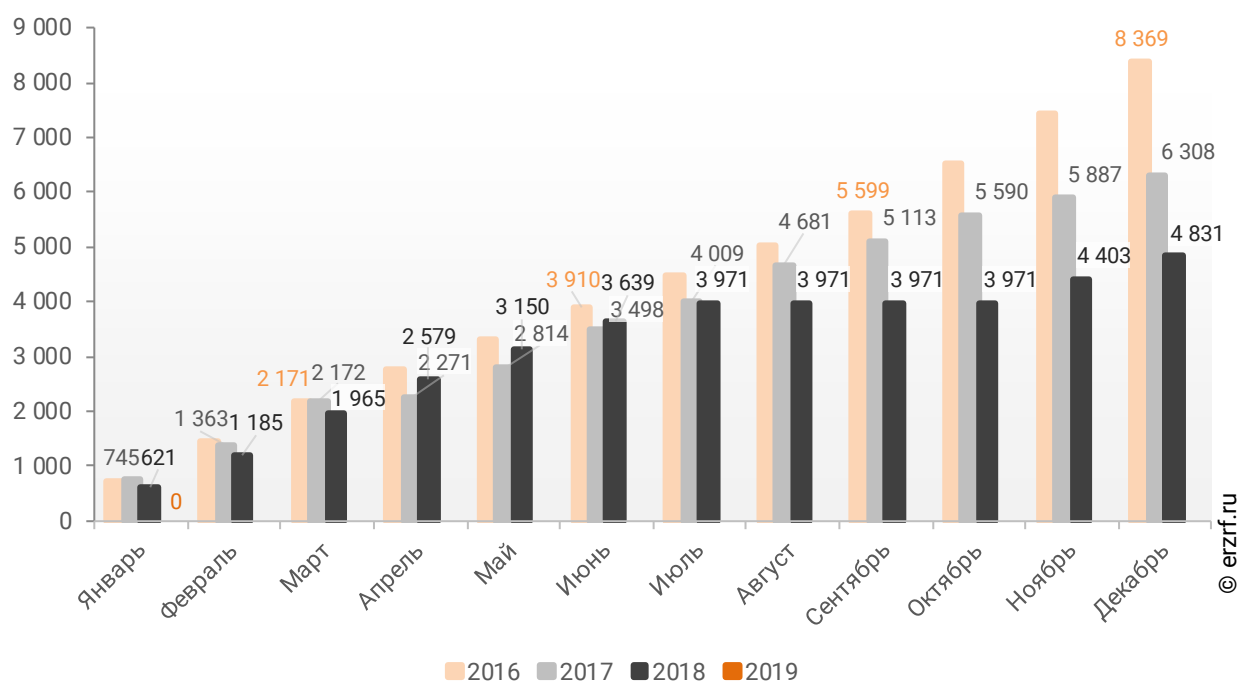
13.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в Пензенской области

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

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

График 43

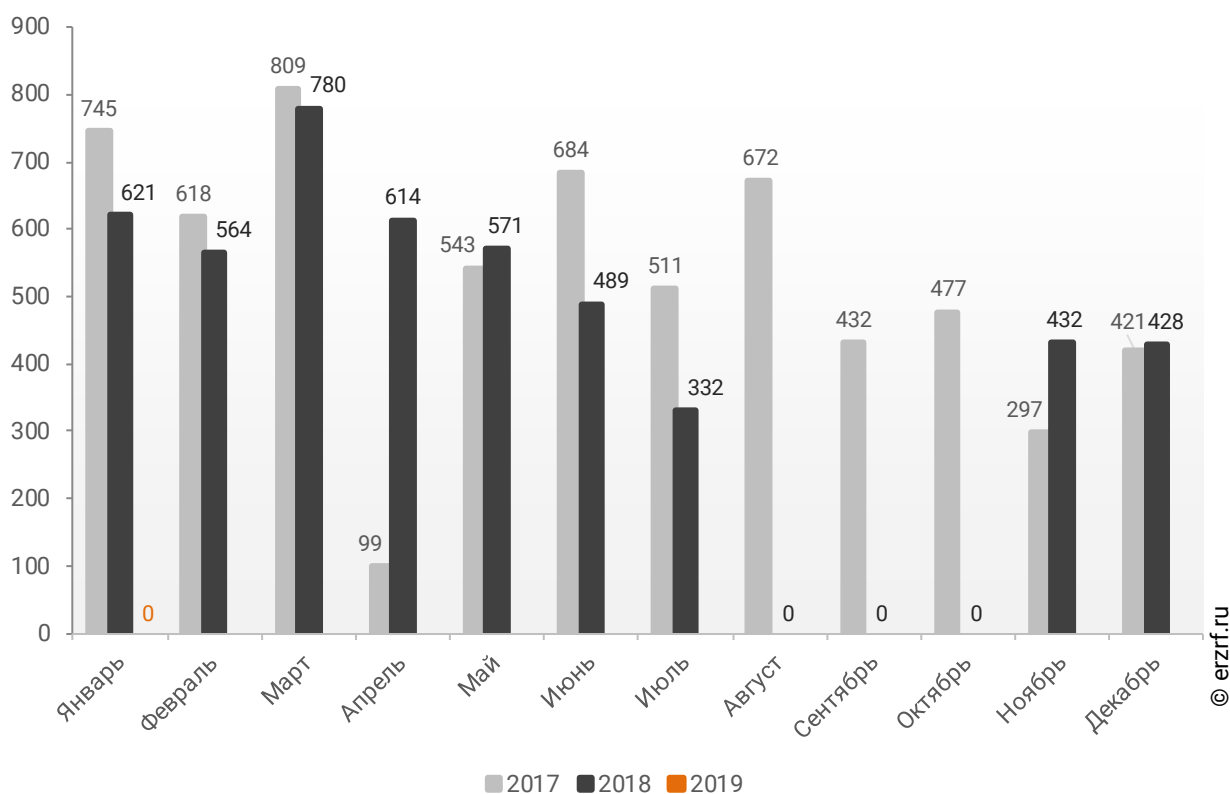
Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Пензенской области накопленным итогом в 2016 – 2019 гг.



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

График 44

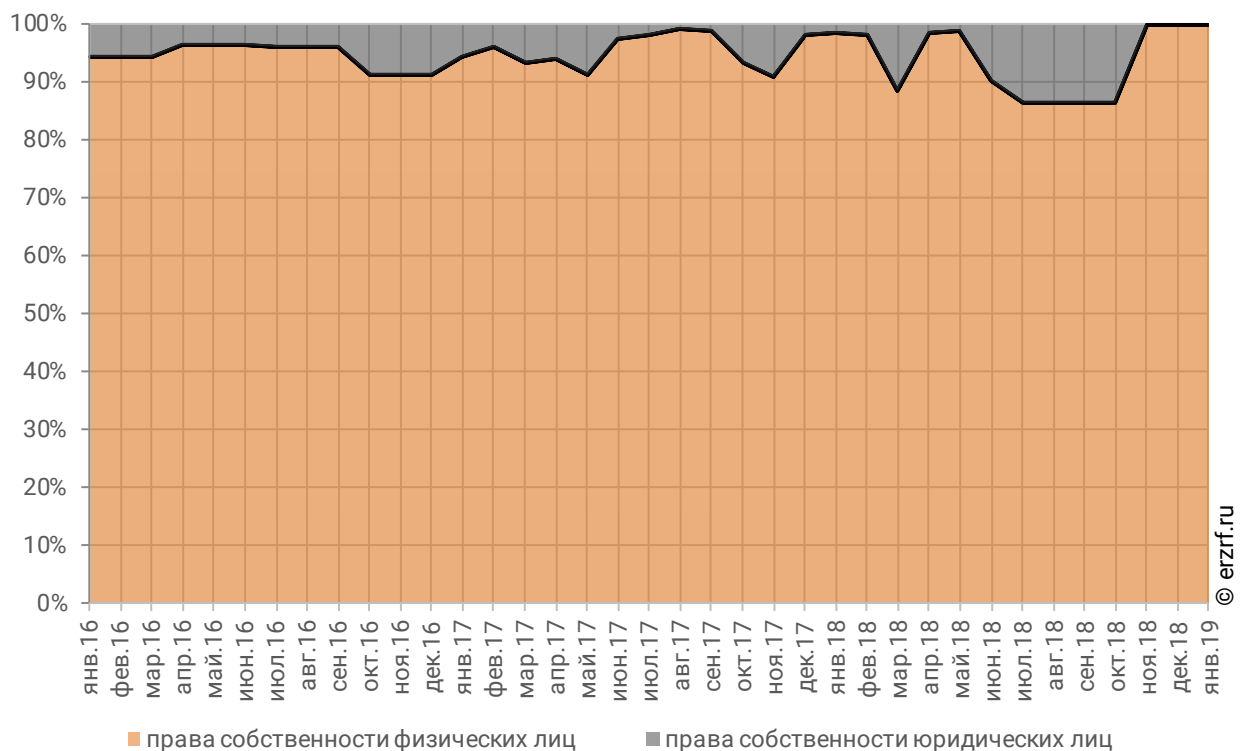
Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Пензенской области по месяцам в 2017 – 2019 гг.



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



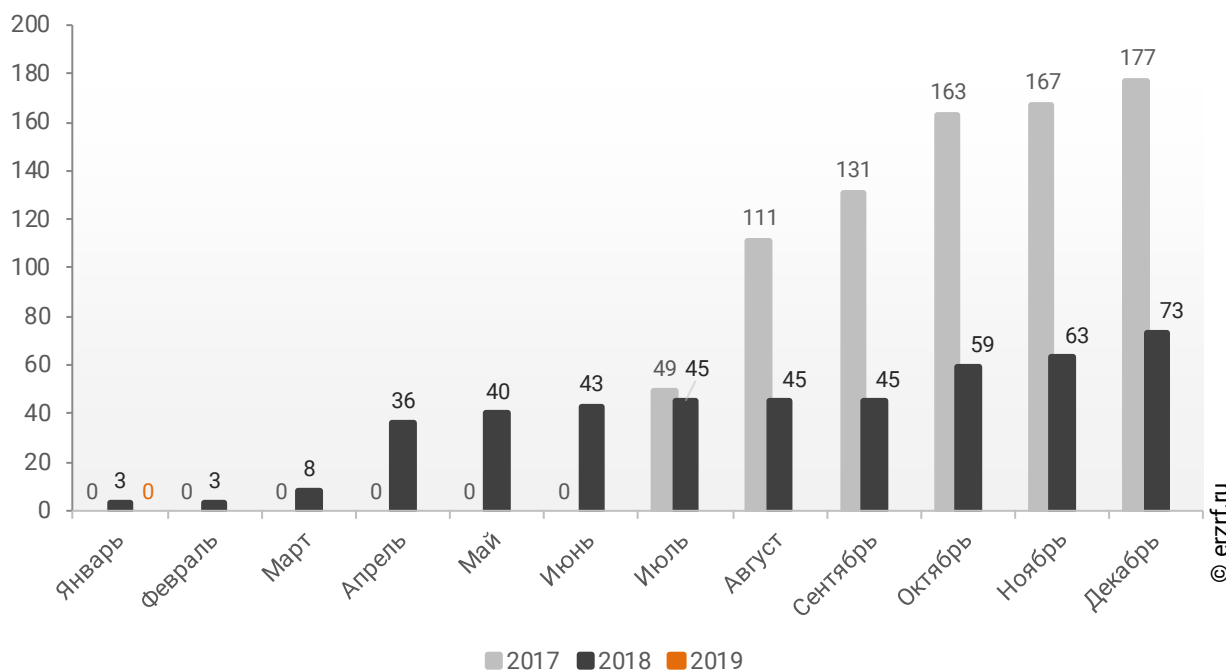
13.3. Государственная регистрация прав на машино-места в Пензенской области

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

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

График 46

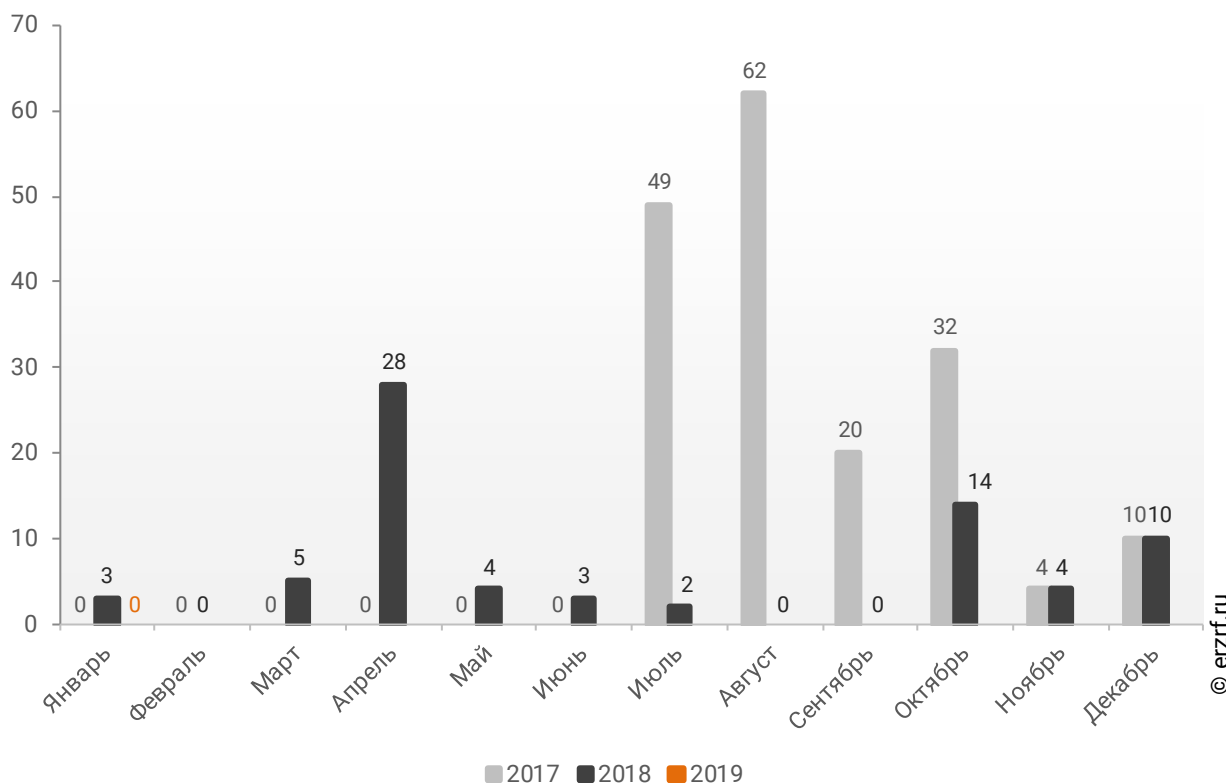
Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в Пензенской области накопленным итогом в 2017 – 2019 гг.



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

График 47

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

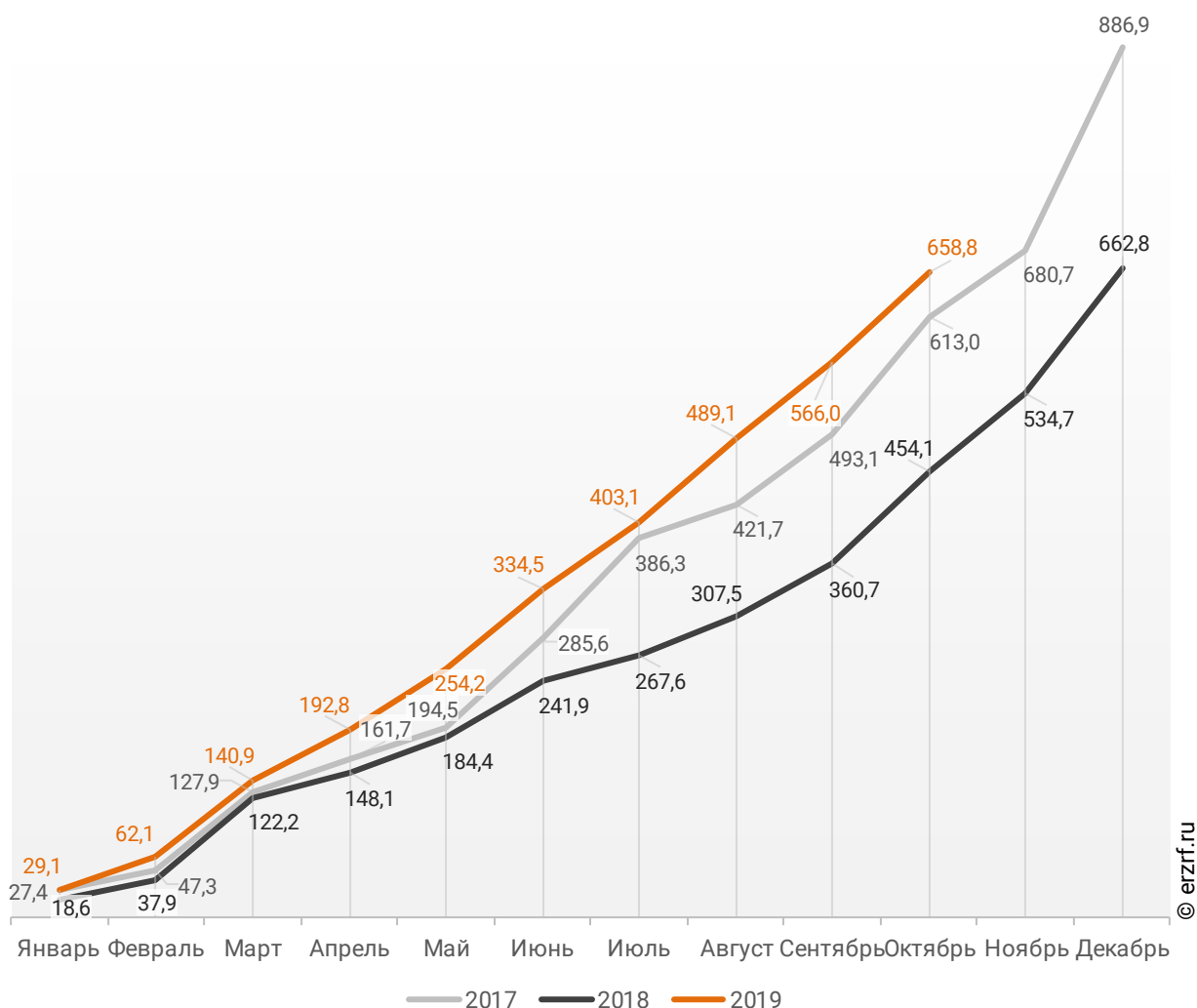


14. Ввод жилья в Пензенской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 10 месяцев 2019 г. показывает превышение на 45,1% графика ввода жилья в Пензенской области в 2019 г. по сравнению с 2018 г. и превышение на 7,5% по отношению к 2017 г. (График 48).

График 48

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

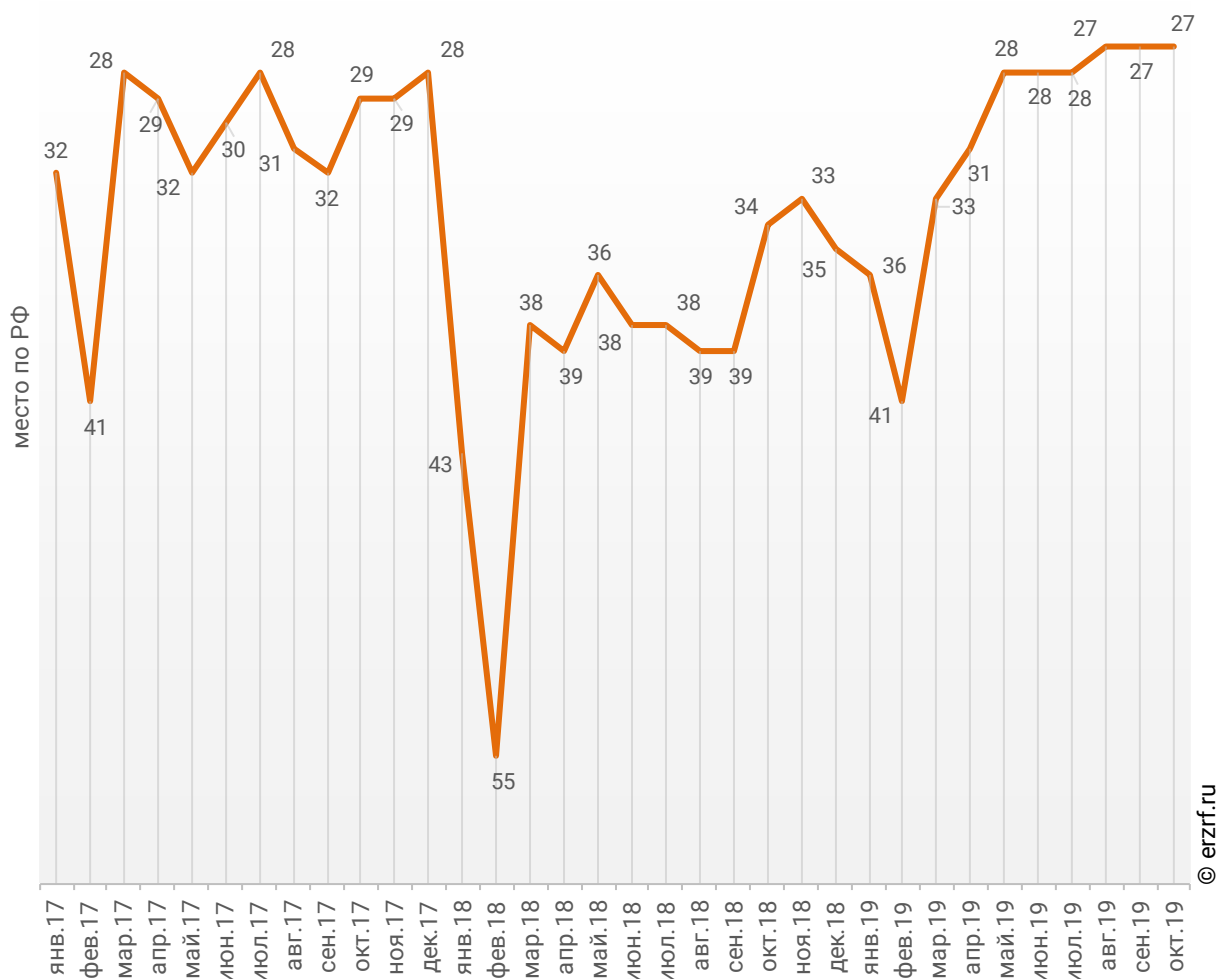


За январь-октябрь 2019 года по показателю ввода жилья Пензенская область занимает 27-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 7-е место, а по динамике относительного прироста – 12-е место.

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

График 49

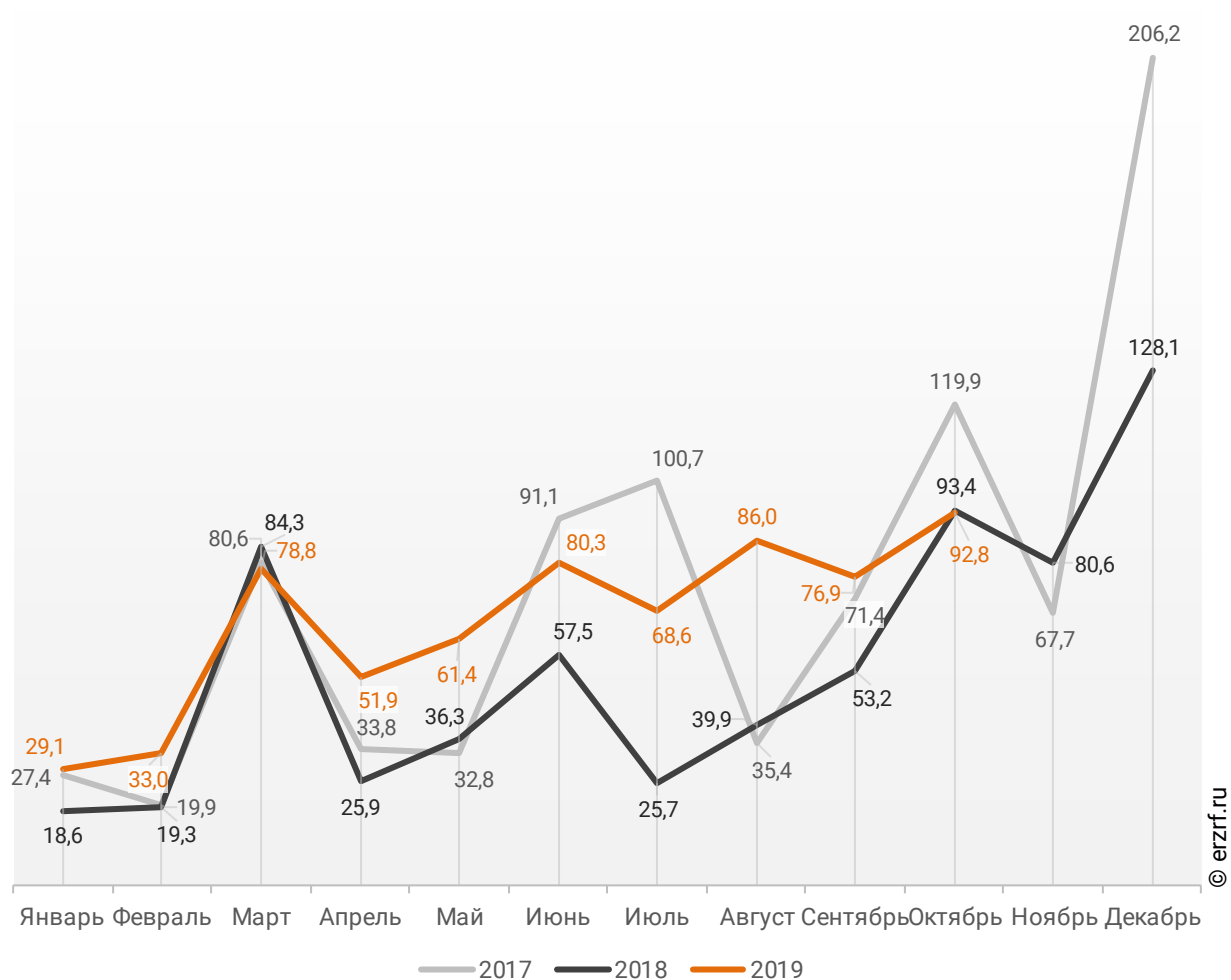
Динамика изменения места, занимаемого Пензенской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



В октябре 2019 года в Пензенской области введено 92,8 тыс. м² жилья. Это на 0,6% или на 0,6 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2018 года (График 50).

График 50

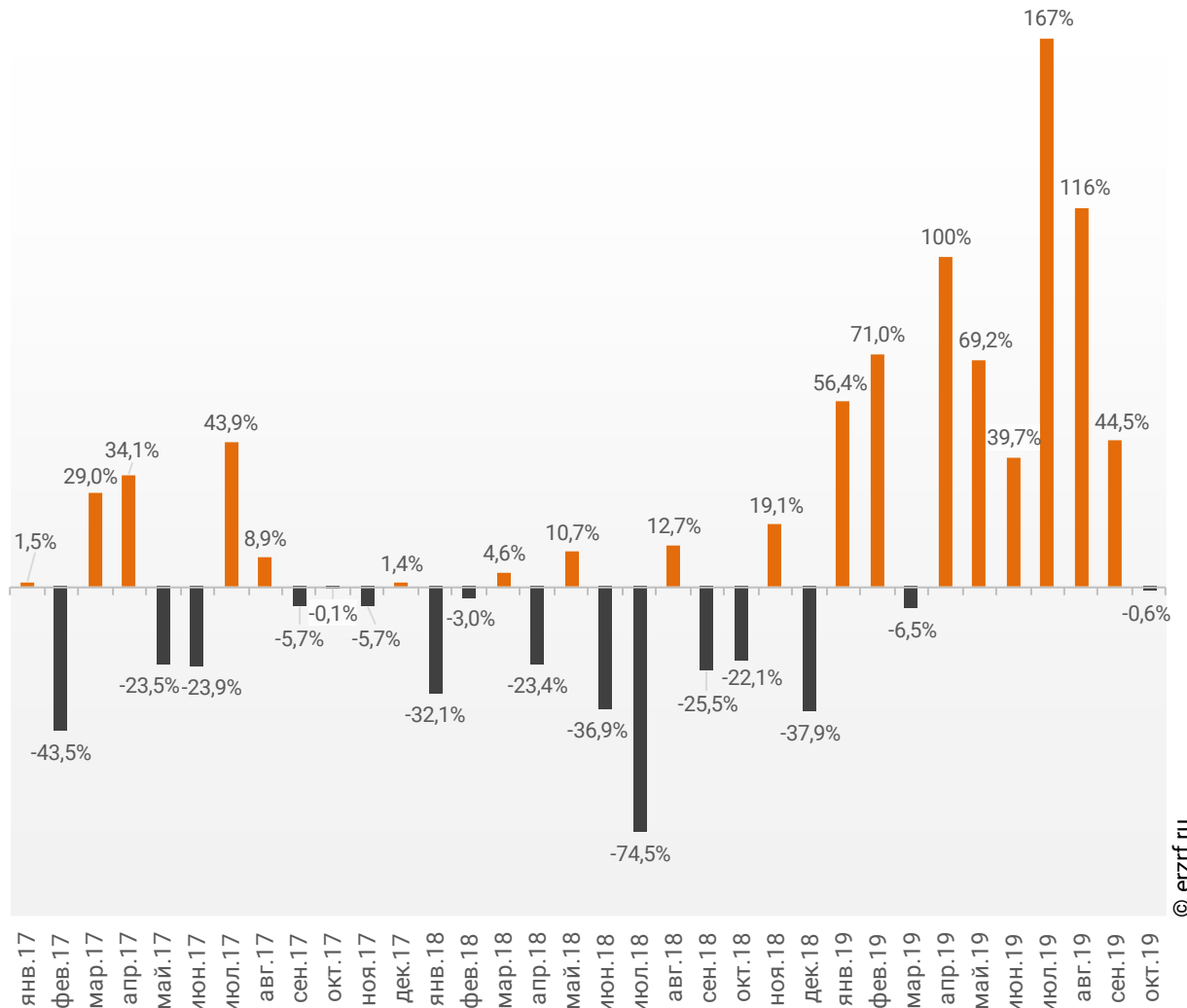
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Пензенской области, тыс. м²**



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

График 51

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

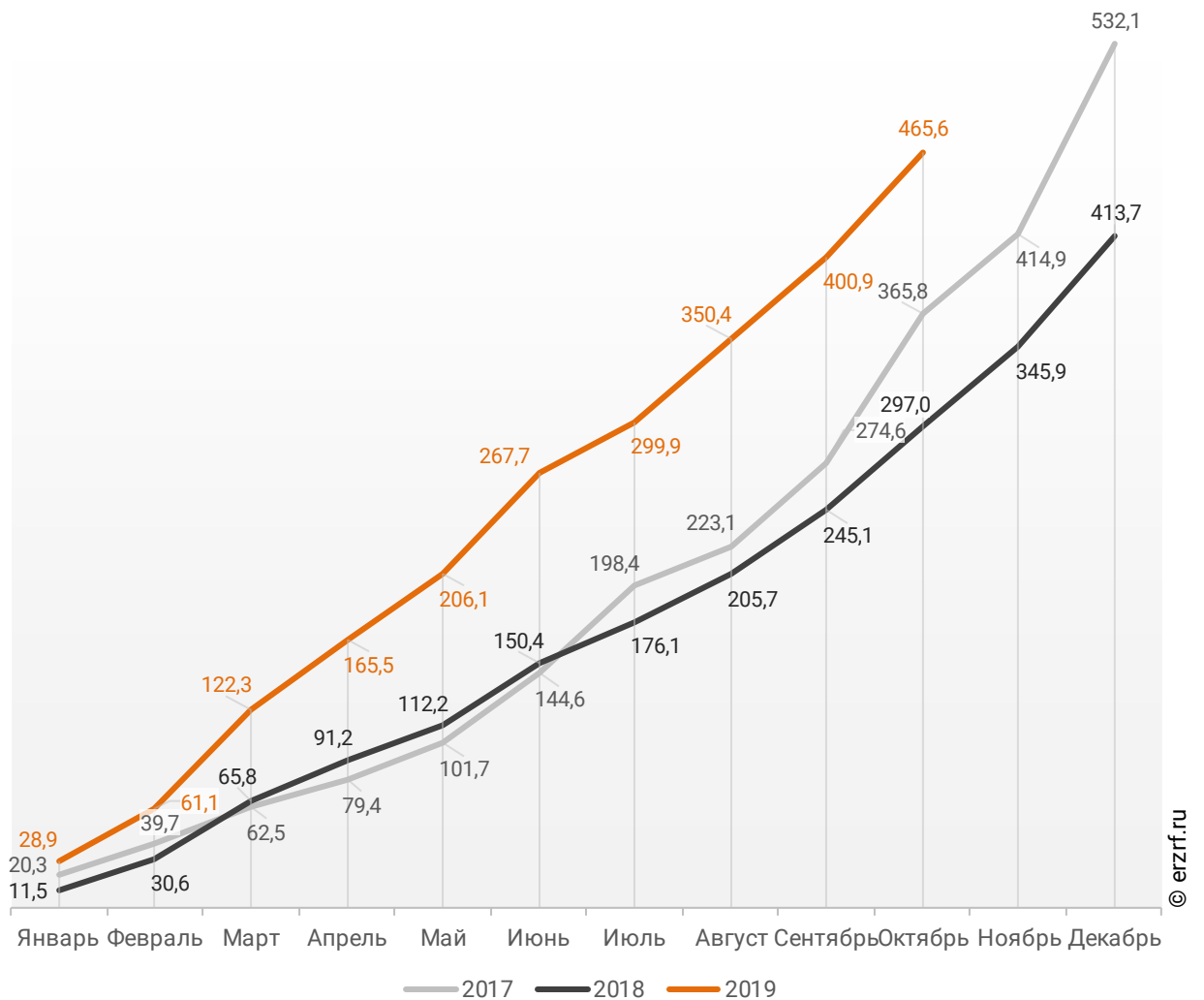


Среди 85-ти регионов Российской Федерации Пензенская область занимает 26-е место по показателю ввода жилья за октябрь 2019 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 53-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 51-м месте.

В Пензенской области за 10 месяцев 2019 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 56,8% по отношению к аналогичному периоду 2018 г. и превышение на 27,3% по отношению к 2017 г. (График 52).

График 52

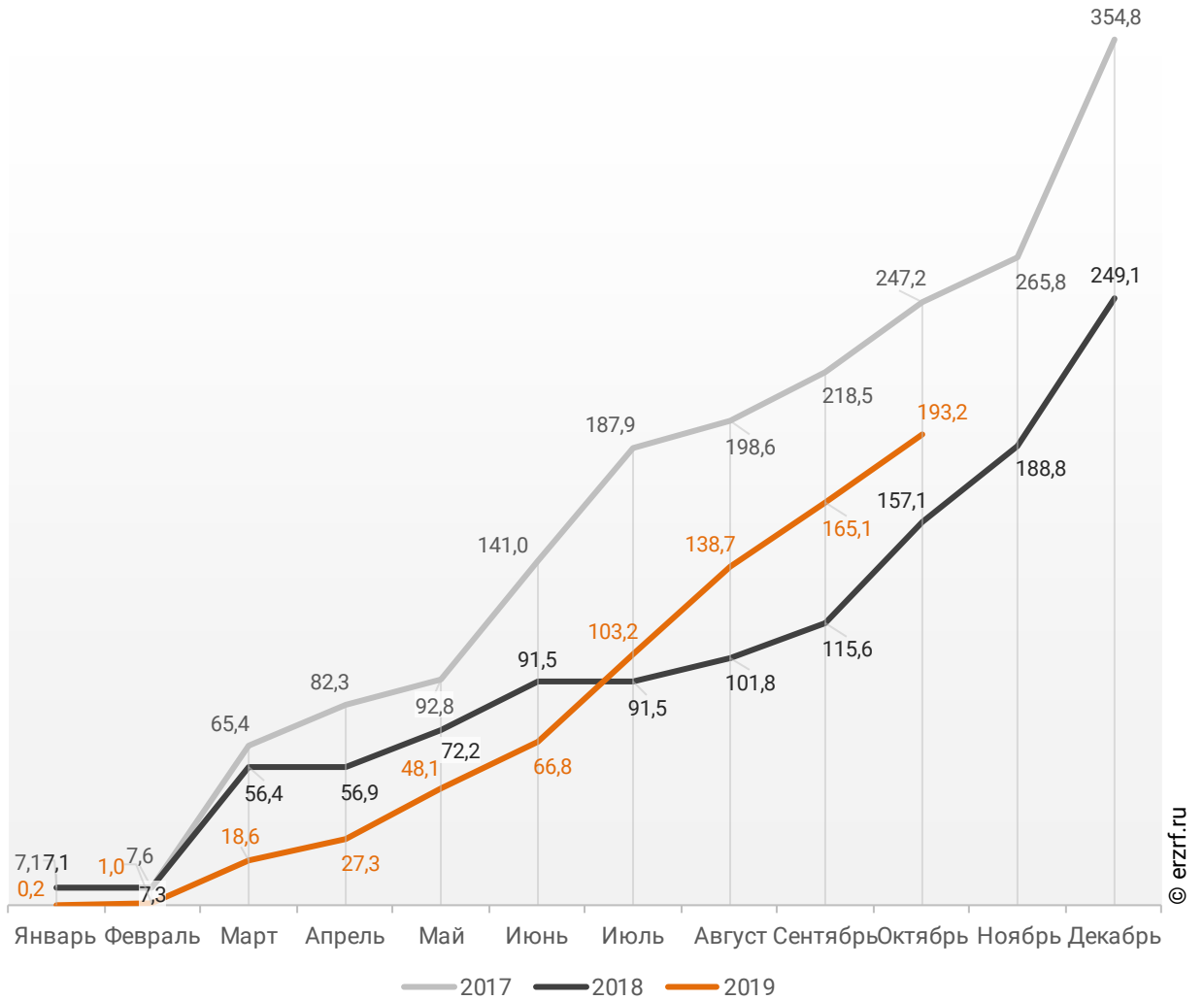
**Ввод жилья населением в Пензенской области
накопленным итогом по годам в 2017 – 2019 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2019 г. показывают превышение на 23,0% к уровню 2018 г. и снижение на 21,8% к 2017 г. (График 53).

График 53

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

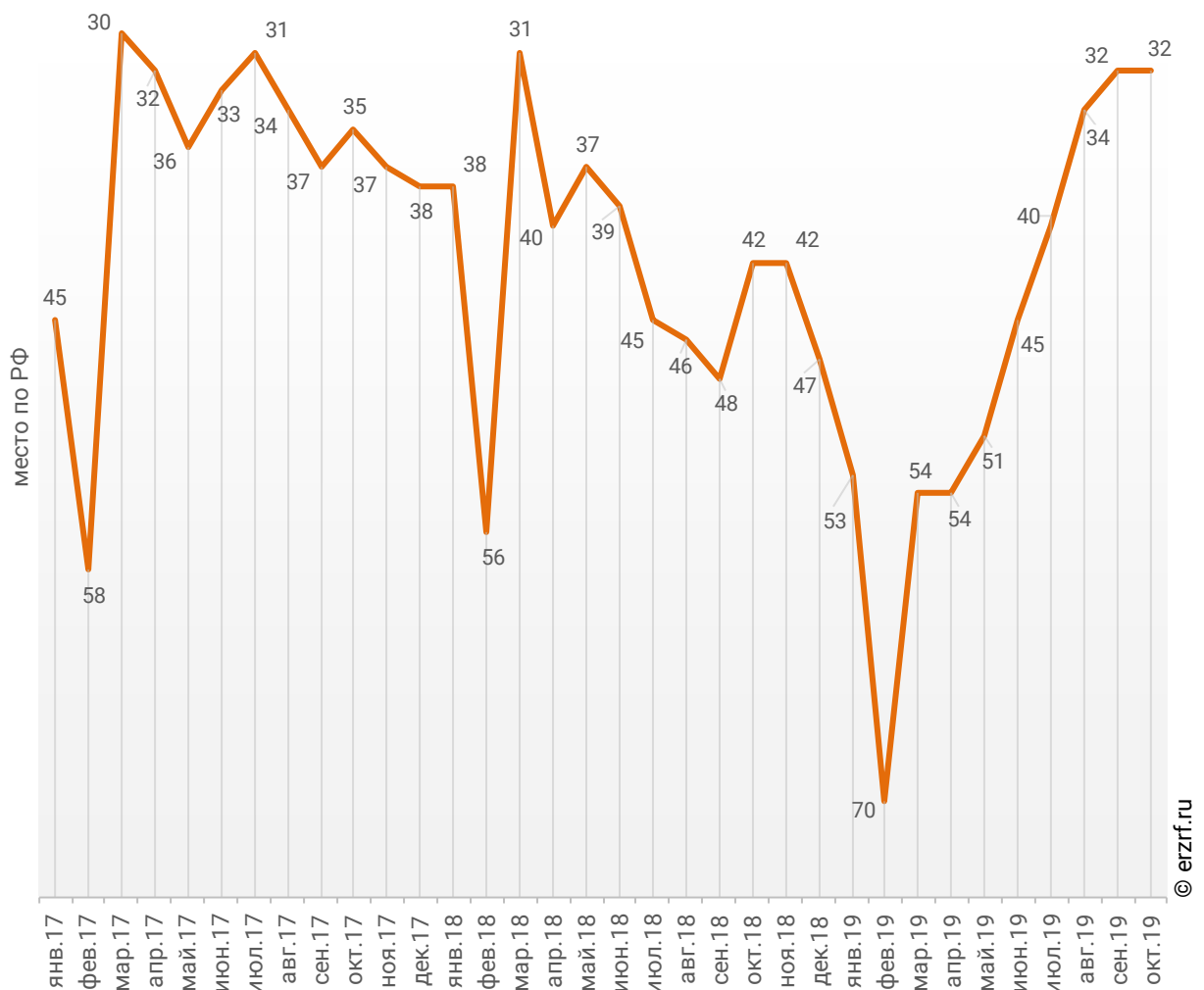


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-октябрь 2019 года Пензенская область занимает 32-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 15-е место, по динамике относительного прироста – 19-е место.

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

График 54

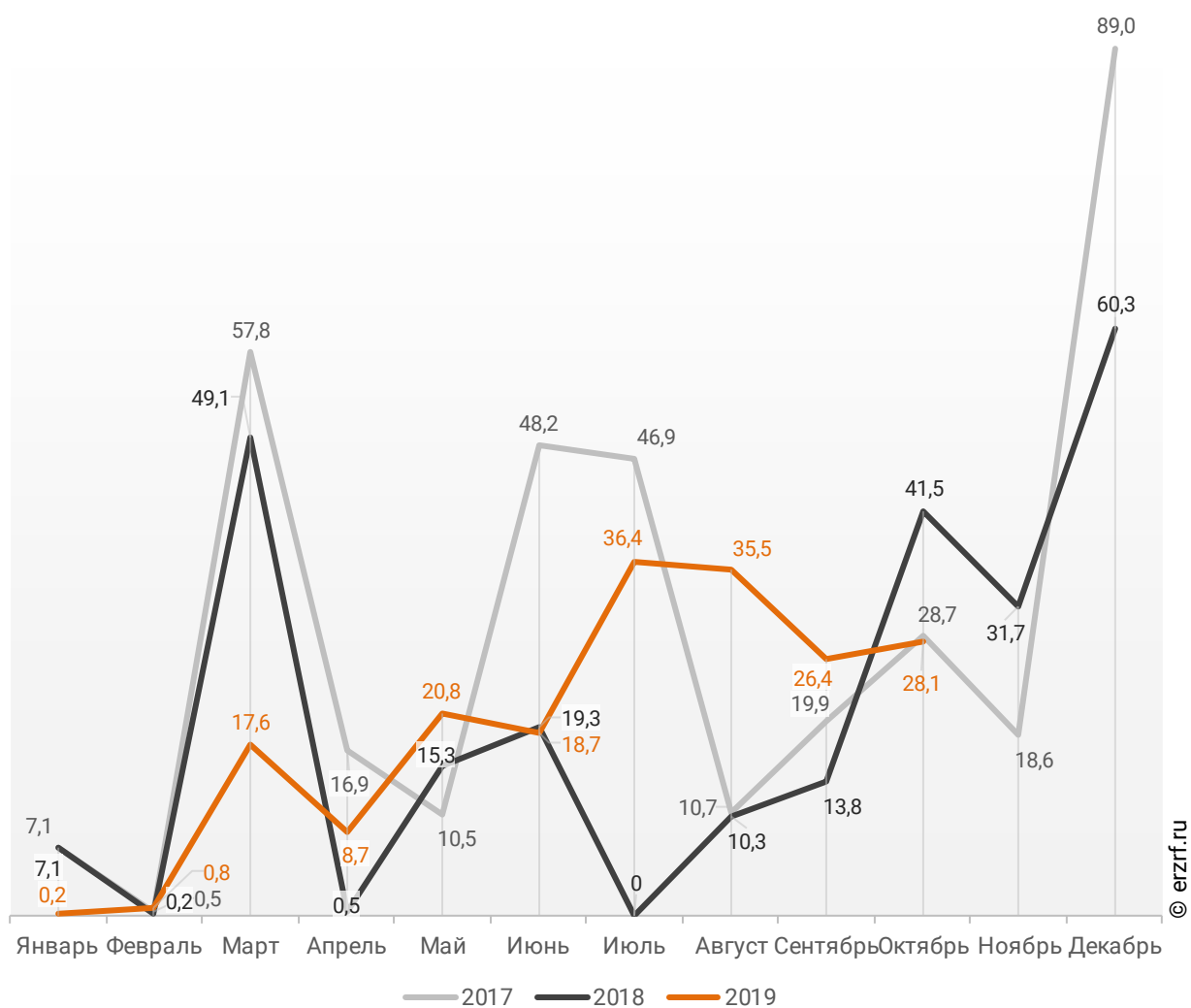
Динамика изменения места, занимаемого Пензенской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



В октябре 2019 года в Пензенской области застройщиками введено 28,1 тыс. м² многоквартирных домов, что на 32,3% или на 13,4 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2018 года (График 55).

График 55

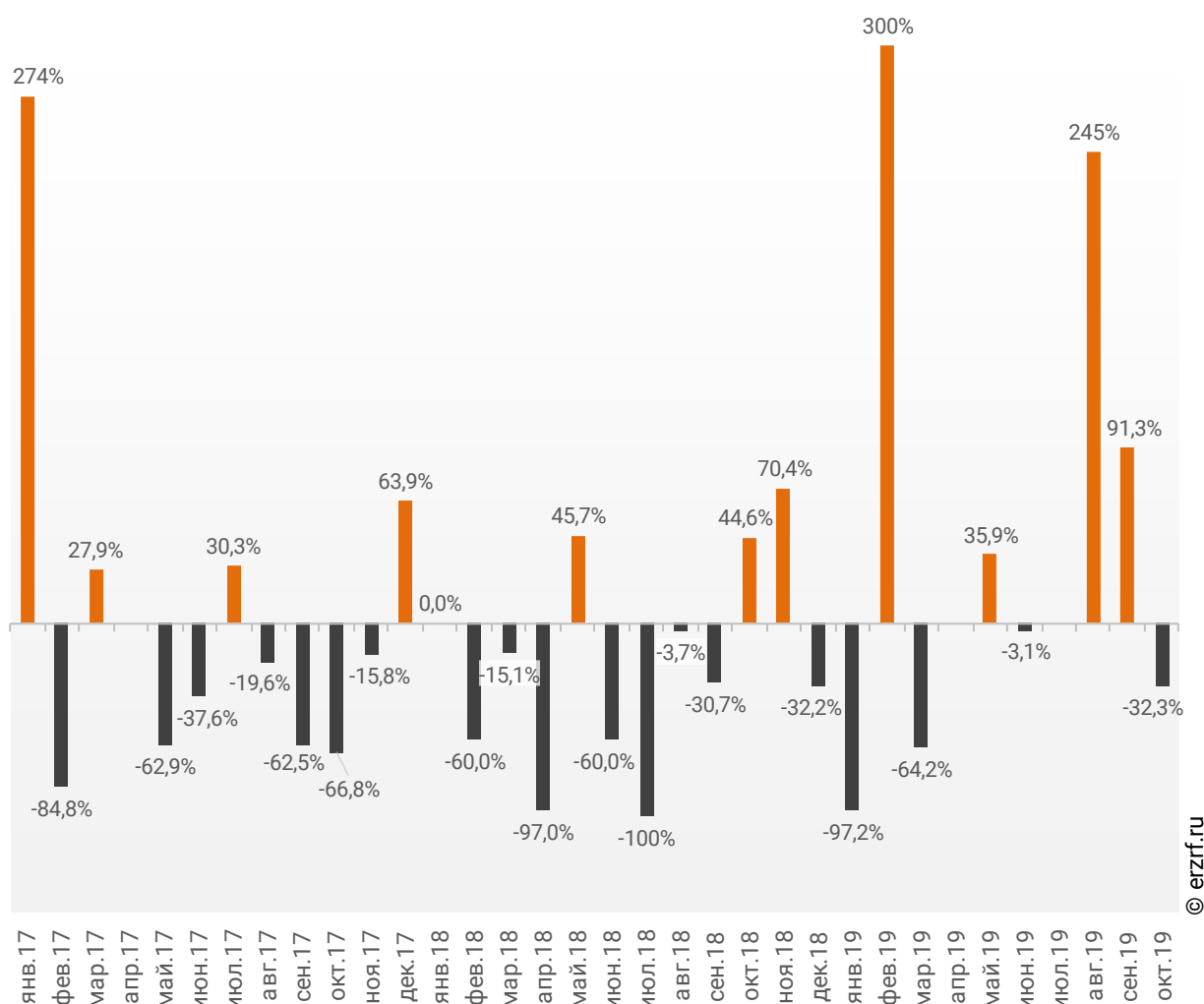
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Пензенской области, тыс. м²



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

График 56

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

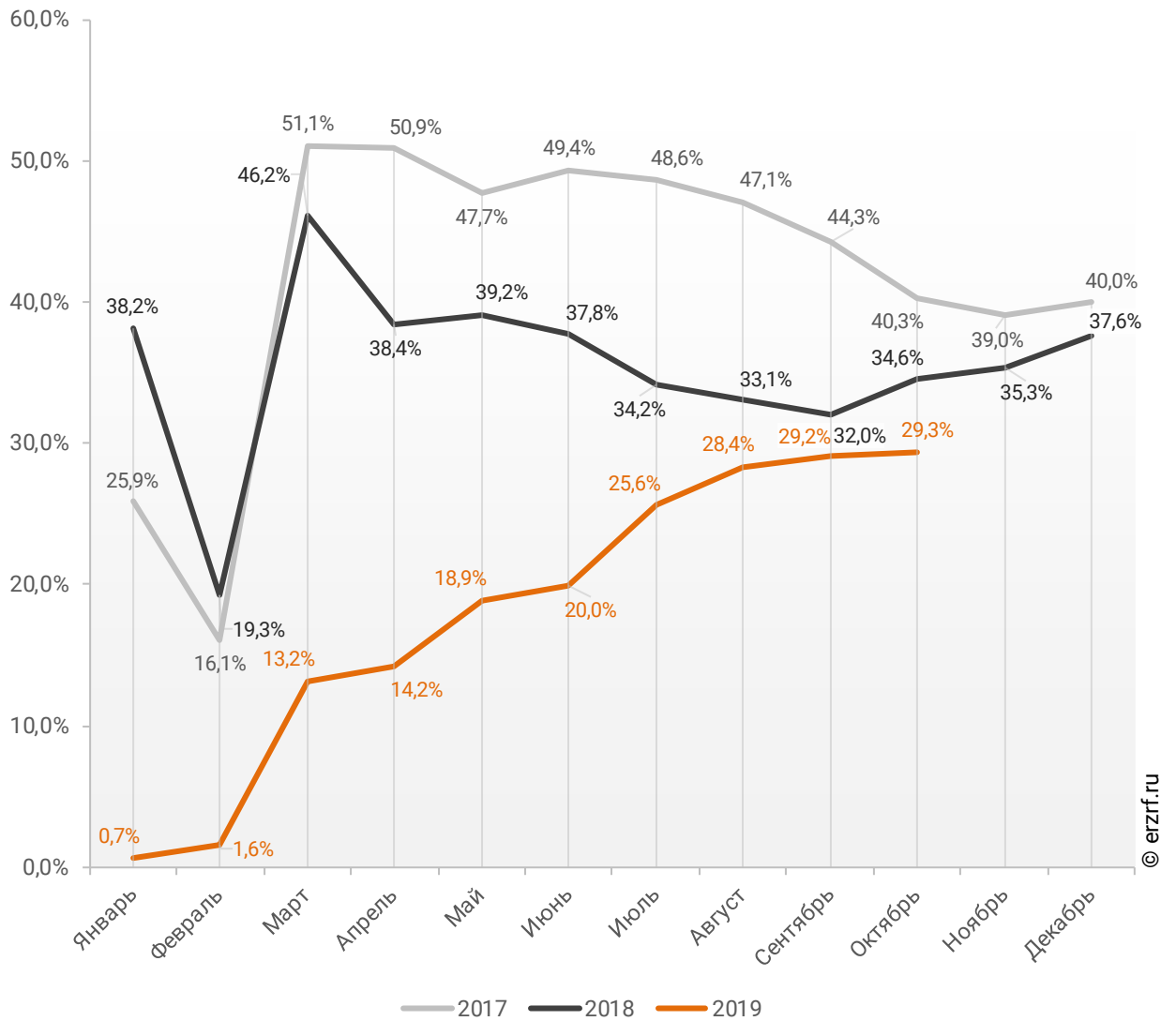


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за октябрь 2019 года Пензенская область занимает 33-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 62-е место, по динамике относительного прироста – 49-е место.

Доля ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2019 г. составила 29,3% против 34,6% за этот же период 2018 г. и 40,3% – за этот же период 2017 г.

График 57

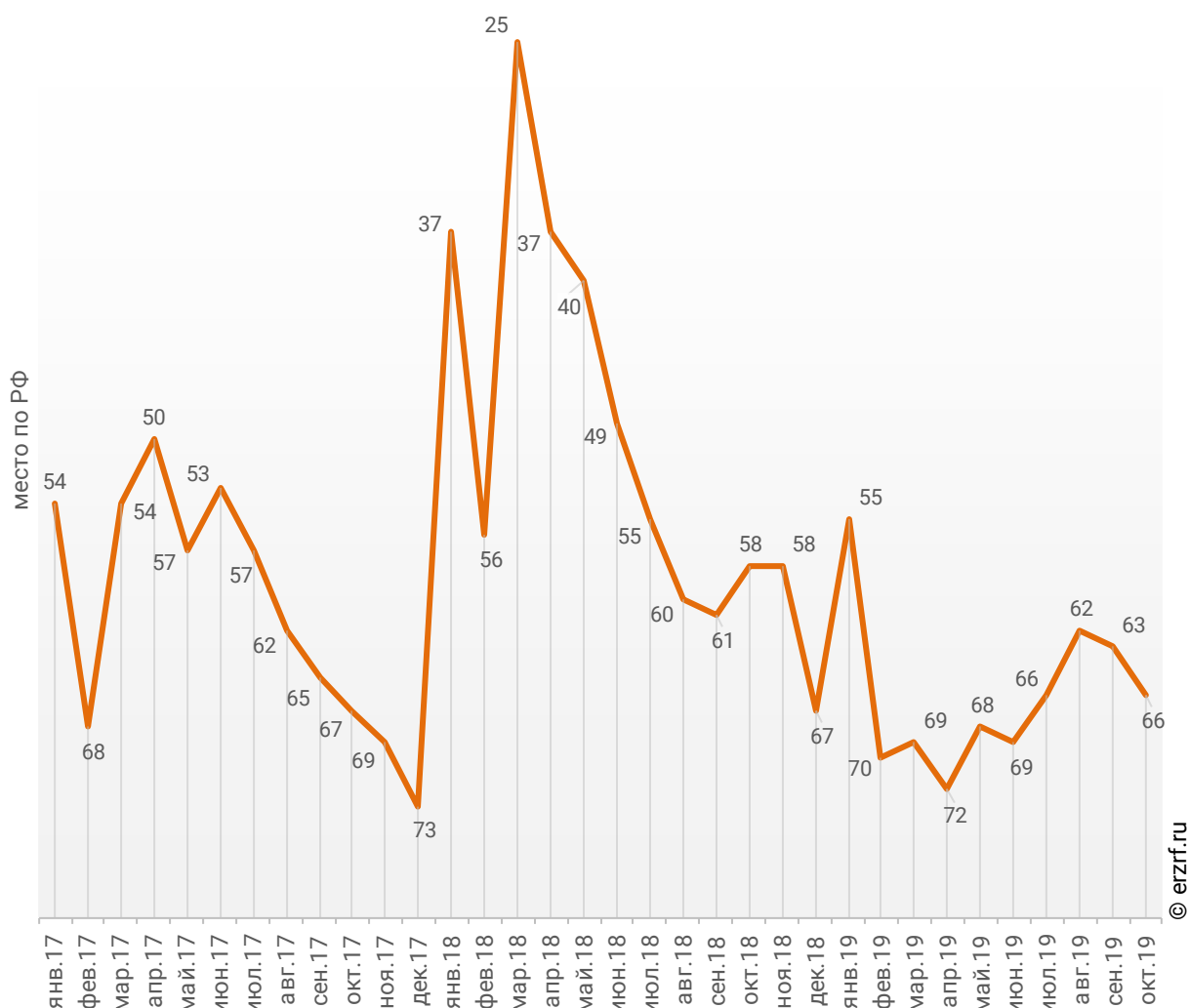
Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья в Пензенской области накопленным итогом по годам в 2017 – 2019 гг.



По этому показателю Пензенская область занимает 66-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 58

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



В октябре 2019 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Пензенской области составила 30,3%, что на 14,2 п.п. меньше аналогичного значения за тот же период 2018 года. По этому показателю Пензенская область занимает 51-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Пензенской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2020 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
IV квартал 2019	СХ ТЕРМОДОМ	Спутник	3	719	29 214
IV квартал 2019	Сан-Лико	Сатурн	1	435	23 157
IV квартал 2019	АК Домостроитель	Дом по ул. Ивановская	1	314	16 143
IV квартал 2019	ГК Мегастрой	Эко-квартал Запрудный	2	309	15 045
IV квартал 2019	Пензастрой	Тернопольский	1	264	13 948
IV квартал 2019	Пензастрой	На Стрельбищенской	1	237	12 391
IV квартал 2019	Пензастрой	Лукоморье	2	216	12 052
IV квартал 2019	ГК Территория жизни	Арбековская Застава	1	224	8 695
IV квартал 2019	СХ ТЕРМОДОМ	8 марта	1	120	7 755
IV квартал 2019	ГК Ремстрой	Green Park (Грин Парк)	1	55	3 893
IV квартал 2019	Сан-Лико	Трио	1	77	3 876
IV квартал 2019	ФЖИ Г. ЗАРЕЧНОГО	Римский квартал	1	44	3 028
I квартал 2020	ГК Территория жизни	Арбековская Застава	2	314	13 708
I квартал 2020	Эколог	Юго-Западный	1	140	5 354
II квартал 2020	ГК Территория жизни	Арбековская Застава	2	590	25 069
II квартал 2020	СХ ТЕРМОДОМ	Спутник	1	387	16 847
II квартал 2020	СХ ТЕРМОДОМ	Лесная Симфония	1	245	12 169
II квартал 2020	ОбъектСтрой	Весна	1	195	9 981
II квартал 2020	Арт-Строй	Дом по ул. Калинина, 140	1	144	7 877
II квартал 2020	ГК Мегастрой	Эко-квартал Запрудный	1	100	5 522
II квартал 2020	Доступное жилье	На Зеленодольской	1	119	5 224
II квартал 2020	Компания Пензгорстройзаказчик	Квартал 55	1	18	2 162
III квартал 2020	СГ Рисан	Новые сады	1	489	29 858
III квартал 2020	СХ ТЕРМОДОМ	Спутник	1	496	19 011
III квартал 2020	ГК Территория жизни	Арбековская Застава	2	379	15 438

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
III квартал 2020	Компания Пензгорстройзаказчик	Арбековский парк	1	252	12 369
III квартал 2020	Пензастрой	Райки	1	179	10 507
III квартал 2020	ГК РКС Девелопмент	Сурская Ривьера	1	197	9 098
III квартал 2020	СКД-Инвест	Кирова, 55	1	40	3 381
III квартал 2020	Компания Пензгорстройзаказчик	Московская 36	1	17	2 344
III квартал 2020	ЭНЕРГОУЧЁТ	Восход	2	39	1 816
IV квартал 2020	ГК Территория жизни	Арбековская Застава	2	643	30 857
IV квартал 2020	Компания Пензгорстройзаказчик	Семейный	2	421	19 491
IV квартал 2020	СГ Рисан	Квартет	1	265	14 567
IV квартал 2020	СК Новое Решение	Дуэт	1	180	9 744
IV квартал 2020	Стройзаказ	По ул. Белинского	1	228	9 592
IV квартал 2020	СУ-2	Дом по ул. Конституции СССР	1	99	6 483
IV квартал 2020	СК Новое Решение	Илмари	1	116	6 365
IV квартал 2020	СГ Рисан	Ближняя Веселовка	1	110	6 062
IV квартал 2020	ГК Ремстрой	Green Park (Грин Парк)	1	84	5 271
IV квартал 2020	СК Интерьер-Строй	Капитал	1	16	3 174
IV квартал 2020	Контур	Дом на Озёрной	1	64	2 655
Общий итог			52	9 580	471 193

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых
				домов	единиц	единиц
				ед.	ед.	м ²
1	<i>Арбековская Застава</i>	Пенза	ГК Территория жизни	13	3 628	163 013
2	<i>Арбековская Застава</i>	Пенза	Т-Строй	4	1 459	69 194
3	<i>Спутник</i>	Засечное	СХ ТЕРМОДОМ	5	1 602	65 072
4	<i>Арбековский парк</i>	Пенза	Компания Пензгорстройзаказчик	6	1 168	57 920
5	<i>Новые сады</i>	Пенза	СГ Рисан	1	489	29 858
6	<i>Олимп</i>	Пенза	СГ Рисан	2	506	29 468
7	<i>Квартет</i>	Пенза	СГ Рисан	2	530	28 643
8	<i>Сурская Ривьера</i>	Пенза	ГК РКС Девелопмент	3	569	27 010
9	<i>Фаворит</i>	Пенза	СГ Рисан	1	420	26 687
10	<i>Сатурн</i>	Пенза	Сан-Лико	1	435	23 157
11	<i>Весна</i>	Засечное	ОбъектСтрой	2	387	21 956
12	<i>8 марта</i>	Пенза	СХ ТЕРМОДОМ	3	314	20 595
13	<i>Эко-квартал Запрудный</i>	Пенза	ГК Мегастрой	3	409	20 567
14	<i>Петровский квартал</i>	Засечное	СК Стройзаказчик	2	344	19 586
15	<i>Семейный</i>	Засечное	Компания Пензгорстройзаказчик	2	421	19 491
16	<i>Квартал 55</i>	Пенза	Компания Пензгорстройзаказчик	2	188	19 415
17	<i>Созвездие</i>	Засечное	СХ ТЕРМОДОМ	2	298	17 527
18	<i>Дом по ул. Ивановская</i>	Пенза	АК Домостроитель	1	314	16 143
19	<i>Тернопольский</i>	Пенза	Пензастрой	1	264	13 948
20	<i>На Стрельбищенской</i>	Пенза	Пензастрой	1	237	12 391
21	<i>Лесная Симфония</i>	Заречный	СХ ТЕРМОДОМ	1	245	12 169
22	<i>Лукоморье</i>	Засечное	Пензастрой	2	216	12 052
23	<i>Райки</i>	Пенза	Пензастрой	1	179	10 507
24	<i>Дуэт</i>	Пенза	СК Новое Решение	1	180	9 744
25	<i>По ул. Белинского</i>	Кузнецк	Стройзаказ	1	228	9 592

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
26	<i>Green Park (Грин Парк)</i>	Заречный	ГК Ремстрой	2	139	9 164
27	<i>Дом по ул. Калинина, 140</i>	Кузнецк	Арт-Строй	1	144	7 877
28	<i>Дом по ул. Конституции СССР</i>	Заречный	СУ-2	1	99	6 483
29	<i>Илмари</i>	Пенза	СК Новое Решение	1	116	6 365
30	<i>Ближняя Веселовка</i>	Пенза	СГ Рисан	1	110	6 062
31	<i>Юго-Западный</i>	Пенза	Эколог	1	140	5 354
32	<i>На Зеленодольской</i>	Пенза	Доступное жилье	1	119	5 224
33	<i>Трио</i>	Пенза	Сан-Лико	1	77	3 876
34	<i>Кирова, 55</i>	Пенза	СКД-Инвест	1	40	3 381
35	<i>Капитал</i>	Пенза	СК Интерьер-Строй	1	16	3 174
36	<i>Римский квартал</i>	Заречный	ФЖИ Г. ЗАРЕЧНОГО	1	44	3 028
37	<i>Дом на Озёрной</i>	Пенза	Контур	1	64	2 655
38	<i>Московская 36</i>	Пенза	Компания Пензгорстройзаказчик	1	17	2 344
39	<i>Восход</i>	Заречный	ЭНЕРГОУЧЁТ	2	39	1 816
Общий итог				79	16 194	822 508

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

№	ЖК	Населенный пункт		Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Юго-Западный</i>	Пенза	Эколог		38,2
2	<i>Спутник</i>	Засечное	СХ ТЕРМОДОМ		40,6
3	<i>Дом на Озёрной</i>	Пенза	Контур		41,5
4	<i>По ул. Белинского</i>	Кузнецк	Стройзаказ		42,1
5	<i>На Зеленодольской</i>	Пенза	Доступное жилье		43,9
6	<i>Арбековская Застава</i>	Пенза	ГК Территория жизни		44,9
7	<i>Семейный</i>	Засечное	Компания Пензгорстройзаказчик		46,3
8	<i>Восход</i>	Заречный	ЭНЕРГОУЧЁТ		46,6
9	<i>Арбековская Застава</i>	Пенза	Т-Строй		47,4
10	<i>Сурская Ривьера</i>	Пенза	ГК РКС Девелопмент		47,5
11	<i>Арбековский парк</i>	Пенза	Компания Пензгорстройзаказчик		49,6
12	<i>Лесная Симфония</i>	Заречный	СХ ТЕРМОДОМ		49,7
13	<i>Эко-квартал Запрудный</i>	Пенза	ГК Мегастрой		50,3
14	<i>Трио</i>	Пенза	Сан-Лико		50,3
15	<i>Дом по ул. Ивановская</i>	Пенза	АК Домостроитель		51,4
16	<i>На Стрельбищенской</i>	Пенза	Пензастрой		52,3
17	<i>Тернопольский</i>	Пенза	Пензастрой		52,8
18	<i>Сатурн</i>	Пенза	Сан-Лико		53,2
19	<i>Квартет</i>	Пенза	СГ Рисан		54,0
20	<i>Дуэт</i>	Пенза	СК Новое Решение		54,1
21	<i>Дом по ул. Калинина, 140</i>	Кузнецк	Арт-Строй		54,7
22	<i>Илмари</i>	Пенза	СК Новое Решение		54,9
23	<i>Ближняя Веселовка</i>	Пенза	СГ Рисан		55,1
24	<i>Лукоморье</i>	Засечное	Пензастрой		55,8
25	<i>Весна</i>	Засечное	ОбъектСтрой		56,7
26	<i>Петровский квартал</i>	Засечное	СК Стройзаказчик		56,9

№	ЖК	Населенный пункт		Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
27	<i>Олимп</i>	Пенза	СГ Рисан		58,2
28	<i>Райки</i>	Пенза	Пензастрой		58,7
29	<i>Созвездие</i>	Засечное	СХ ТЕРМОДОМ		58,8
30	<i>Новые сады</i>	Пенза	СГ Рисан		61,1
31	<i>Фаворит</i>	Пенза	СГ Рисан		63,5
32	<i>Дом по ул. Конституции СССР</i>	Заречный	СУ-2		65,5
33	<i>8 марта</i>	Пенза	СХ ТЕРМОДОМ		65,6
34	<i>Green Park (Грин Парк)</i>	Заречный	ГК Ремстрой		65,9
35	<i>Римский квартал</i>	Заречный	ФЖИ Г. ЗАРЕЧНОГО		68,8
36	<i>Кирова, 55</i>	Пенза	СКД-Инвест		84,5
37	<i>Квартал 55</i>	Пенза	Компания Пензгорстройзаказчик		103,3
38	<i>Московская 36</i>	Пенза	Компания Пензгорстройзаказчик		137,9
39	<i>Капитал</i>	Пенза	СК Интерьер-Строй		198,4
Общий итог					50,8



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

- управление порталом ЕРЗ.РФ (www.erzrf.ru)
- услуги для застройщиков в улучшении продаж по проектам, оценке конкурентного окружения
- организация мероприятий для застройщиков
- аналитические исследования и разработка проектов НПА по темам:
 - жилищное строительство
 - административные процедуры в строительстве
 - цифровая трансформация строительной отрасли
- разработка эксплуатационной документации для жилых зданий и помещений в них

Нашими услугами пользуются:

- Минстрой России
- АО «ДОМ.РФ»
- Комитет Государственной Думы ФС РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям
- Рабочая группа по обманутым дольщикам партии «Единая Россия»
- Департамент градостроительной политики г. Москвы, министерства строительства субъектов РФ
- Некоммерческие организации: Национальное объединение застройщиков жилья, Национальное объединение строителей, Национальное объединение проектировщиков и изыскателей, РСПП, ТПП РФ
- Банки: Сбербанк России, Банк ВТБ, иные банки
- Консалтинговые компании: KPMG, PricewaterhouseCoopers, Oliver Wyman
- Страховщики: ВСК, Респект, Проминстрах, ОВС
- Застройщики: Группа ПИК, Группа ЛСР, Брусника, Баркли, ГК Стрижи, Унистрой, Холдинг СДС, многие другие
- Производители: ОТИС, ИЕК, Винербергер Кирпич, Билайн, Ростелеком и другие

**Основан
в 2012 году**

Адрес: 123001, Москва, Трехпрудный пер. 4/1, оф.502
E-mail: info@erzrf.ru
Телефон: +7(495) 699-85-00
Сайт: www.inrso.ru

Приложение 4. Услуги портала ER3.РФ

№	Услуги портала ER3.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
1.	Предоставление выгрузок из базы данных «Новостройки и застройщики России»	Выгрузки содержат следующий объем информации: • жилых комплексов – более 11 000 (250 полей с данными); • объектов – более 40 000 (50 полей с данными); • квартир – более 350 000 (30 полей с данными); • застройщиков/брендов – более 15 000 (40 полей с данными).	По индивидуальному заказу – от 10 000 руб. Стандартный набор полей – от 50 руб.	Выгрузка данных ER3.РФ Магазин исследований
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала ER3.РФ. При индивидуальных заказах может проводиться дополнительный сбор информации, опросы участников рынка.	По индивидуальному заказу – от 100 000 руб. Стандартные исследования по текущему строительству, по вводу жилья – бесплатно	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru Магазин исследований
3.	Предоставление услуг застройщикам по размещению информации на портале ER3.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале ER3.РФ. Добавление сведений по планировкам, акциям, рассрочкам, ипотечным банкам, фото хода строительства, рекламные фото и т.п.	от 7 500 руб. в месяц.	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru
4.	Исследования для застройщиков «Оценка конкурентного окружения»	Анализ ассортимента предложений новостроек конкурентов в выбранной локации в динамике. Отслеживание акций, условий рассрочки, специальных условий ипотеки в отношении новостроек конкурентов в выбранной локации. Динамика продаж новостроек конкурентов в выбранной локации. Сбор информации о преимуществах и недостатках проектов конкурентов. Динамика строительства новостроек конкурентов. Наличие переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию. Сбор информации о застройщиках-конкурентах (наличие судебных споров, исполнительных производств, запретов на привлечение средств дольщиков, заявлений о банкротстве, негативных публикаций и т.п.).	Договорная	Оценка конкурентного окружения

№	Услуги портала ER3.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
5.	Услуги для банков «Экспресс-оценка конкурентоспособности проекта». Срок – 1 день	Сравнение потребительских характеристик ЖК, претендующего на кредитование, с потребительскими характеристиками других ЖК в локации. Перевод выписок Росреестра по продажам в конкурирующих проектах в формат Excel.	от 1 000 руб.	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru
6.	Предоставление комплексных услуг для организаций, не являющихся застройщиками	Публикации информационного и рекламного характера на портале	от 10 000 руб.	Запрос направлять по E-mail: dyu@erzrf.ru
		Вхождение в специальный каталог Партнеров ER3.РФ дает возможность:	24 000 руб. в год	
		• участвовать в мероприятиях ER3.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ER3.РФ.		
		Рассылка коммерческих предложений по застройщикам. Индивидуальная настройка целевой аудитории получателей, выбор оптимального способа направления (электронное письмо, почтовое отправление с обзвоном и без).	от 20 000 руб.	
	Организация индивидуальных переговоров с застройщиками о предложении заказчика. Результатом работы являются назначенные встречи застройщика и заказчика.	от 20 000 руб. за факт назначенной встречи		
	Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	Расчетное вознаграждение от 100 000 руб. в месяц		