СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Амурская область | апрель 2020

Текущий объем строительства, м²

на апрель 2020

96 380

-30,0% к апрелю 2019

Среднемесячный ввод жилья застройщиками, м²

за последние 12 мес. Росстат

11 642

+5,8% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за февраль 2020 Банк России

138

+100,0 % к февралю 2019

Средняя площадь строящихся квартир, м²

на апрель 2020

49,1

-3,7% к апрелю 2019

Средняя цена за 1 м², ₽

на апрель 2020

63 578

+26,2% к апрелю 2019

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес. Росстат

67,9%

-9,4 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за февраль 2020 Банк России

4,41

-5,90 п.п. к февралю 2019

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора 3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Амурской области 4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Амурской области 6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Амурской области по срокам выдачи разрешения на строительство 7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Амурской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию 9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Амурской области по этажности строящихся домов 12
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Амурской области по материалам стен строящихся домов 16
7. ТОП застройщиков Амурской области по объемам строительства 20
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Амурской области 21
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Амурской области 22
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Амурской области 25
11. Ипотечное кредитование для жителей Амурской области (официальная статистика Банка России) 27
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Амурской области 27
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Амурской области 31
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Амурской области 39
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Амурской области 44
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата) 51
13. Ввод жилья в Амурской области (официальная статистика Росстата) 53
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Амурской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2020 г. 64
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Амурской области по совокупной площади строящихся жилых единиц 65
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Амурской области, по средней площади жилых единиц 66
Приложение 4. Услуги портала ЕРЗ.РФ 68

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 Амурской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Амурской области на апрель 2020 года выявлено **16 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 **1 964 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **96 380 м²** (Таблица 1).

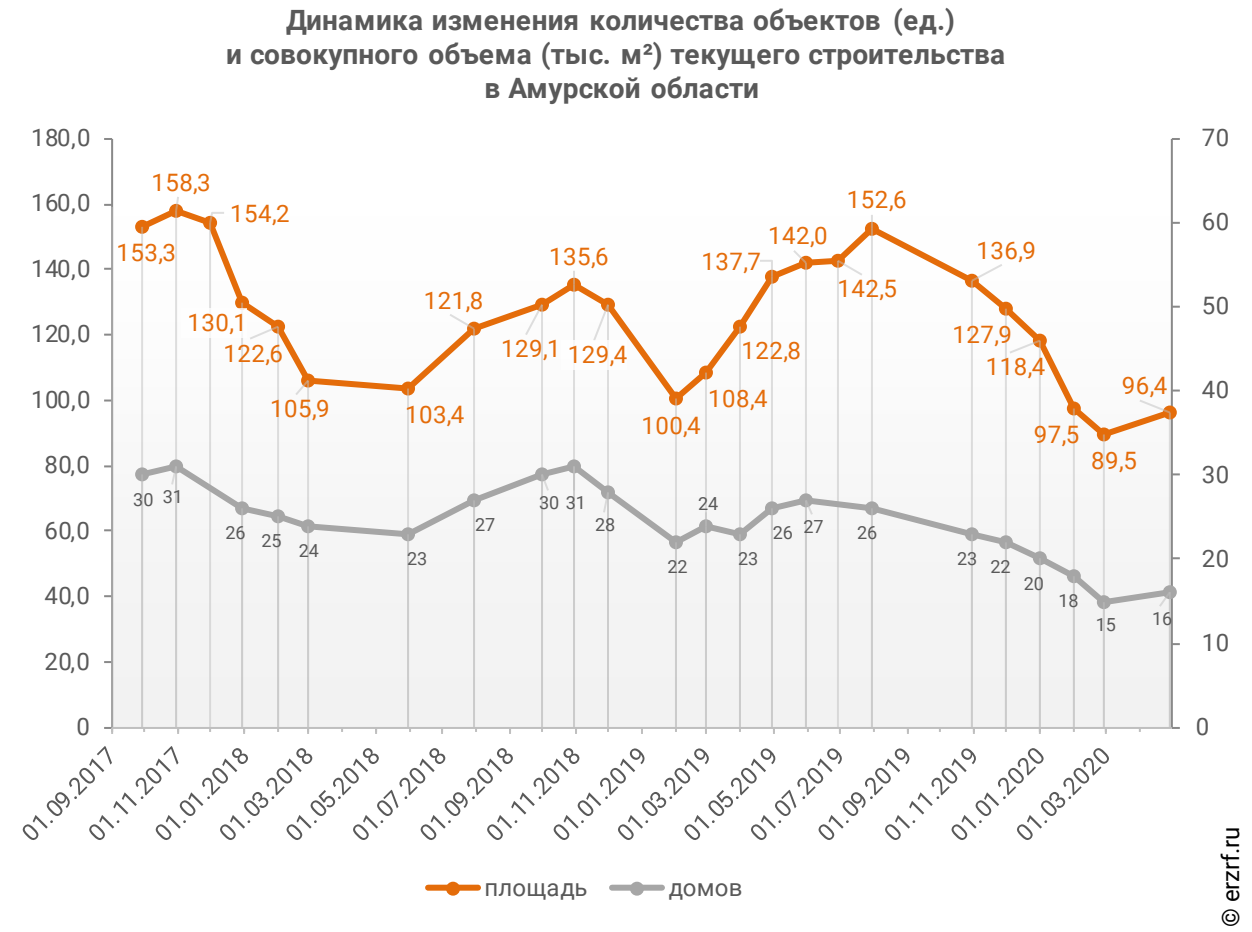
Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
многоквартирный дом	16	100%	1 964	100%	96 380	100%
Общий итог	**16**	**100%**	**1 964**	**100%**	**96 380**	**100%**

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

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

График 1



2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Амурской области

Застройщики жилья в Амурской области осуществляют строительство в 3 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м^2	%
Благовещенск	***9***	***56,3%***	***1 396***	***71,1%***	***70 737***	***73,4%***
Благовещенский	***5***	***31,3%***	***490***	***24,9%***	***21 844***	***22,7%***
Чигири	5	31,3%	490	24,9%	21 844	22,7%
Сковородинский	***2***	***12,5%***	***78***	***4,0%***	***3 799***	***3,9%***
Уруша	2	12,5%	78	4,0%	3 799	3,9%
	16	**100%**	**1 964**	**100%**	**96 380**	**100%**

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Благовещенск (73,4% совокупной площади жилых единиц).

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

Застройщики жилья в Амурской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с августа 2012 г. по март 2020 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	1	6,3%	72	3,7%	2 407	2,5%
2016	1	6,3%	116	5,9%	5 488	5,7%
2017	3	18,8%	159	8,1%	8 853	9,2%
2018	6	37,5%	643	32,7%	31 113	32,3%
2019	3	18,8%	806	41,0%	39 509	41,0%
2020	2	12,5%	168	8,6%	9 010	9,3%
Общий итог	**16**	**100%**	**1 964**	**100%**	**96 380**	**100%**

Гистограмма 1

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2019 г. (41,0% по площади жилых единиц). Значительное количество строящихся домов приходится на разрешения на строительство, выданные в 2018 г. Доля количества таких домов составляет 37,5% от общего количества строящихся домов в Амурской области.

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

В Амурской 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.	%	м²	%
2020	9	56,3%	748	38,1%	35 129	36,4%
2021	5	31,3%	630	32,1%	32 598	33,8%
2023	1	6,3%	98	5,0%	5 019	5,2%
2024	1	6,3%	488	24,8%	23 634	24,5%
Общий итог	**16**	**100%**	**1 964**	**100%**	**96 380**	**100%**

Гистограмма 2

До конца 2020 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 35 129 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	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц	
	м²		м²	%
2020	35 129	2015	2 407	6,9%
		2018	3 799	10,8%
		2019	12 071	34,4%
2023	5 019	2020	5 019	100%
Общий итог	**96 380**		**23 296**	**24,2%**

Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2019 на 2020 год (12 071 м²), что составляет 34,4% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Амурской области в 2020 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Амурской области по состоянию на апрель 2020 года составляет 5,2 месяца.

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

График 2

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

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

- 10,9 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 13,7 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 13,8 этажа — из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

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

График 3

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.	%	м²	%
1 - 3 этажа	2	12,5%	126	6,4%	4 320	4,5%
4 - 8 этажей	2	12,5%	78	4,0%	3 799	3,9%
9 - 12 этажей	7	43,8%	672	34,2%	35 295	36,6%
13 - 17 этажей	3	18,8%	450	22,9%	22 315	23,2%
18 - 24 этажа	2	12,5%	638	32,5%	30 651	31,8%
Общий итог	**16**	**100%**	**1 964**	**100%**	**96 380**	**100%**

Гистограмма 4

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей — 36,6% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Амурской области не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 23,9%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Амурской области является 20-этажный многоквартирный дом в ЖК «Чайка», застройщик «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОДРУЖЕСТВО». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	**20**	***СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОДРУЖЕСТВО***	многоквартирный дом	Чайка
2	**18**	***АНК-холдинг***	многоквартирный дом	Семейный
3	**16**	***СК Амурстрой***	многоквартирный дом	Подсолнухи
		СК Амурстрой	многоквартирный дом	В 404 квартале
4	**13**	***АНК-холдинг***	многоквартирный дом	Алые паруса
5	**11**	***СК Амурстрой***	многоквартирный дом	В квартале 237
		СК Амурстрой	многоквартирный дом	В квартале 239

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Амурской области является многоквартирный дом в ЖК «Чайка», застройщик «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОДРУЖЕСТВО». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

Таблица 8

№	Площадь, м^2	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	**23 634**	***СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОДРУЖЕСТВО***	многоквартирный дом	Чайка
2	**13 962**	***АНК-холдинг***	многоквартирный дом	Алые паруса
3	**7 405**	***СК Амурстрой***	многоквартирный дом	В 404 квартале
4	**7 017**	***АНК-холдинг***	многоквартирный дом	Семейный
5	**5 488**	***Благовещенскстрой***	многоквартирный дом	Дом по ул.Тепличная

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Амурской области, разрешение на строительство которых выдано в 2020 году, составляет 13,9 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Амурской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

График 4

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

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

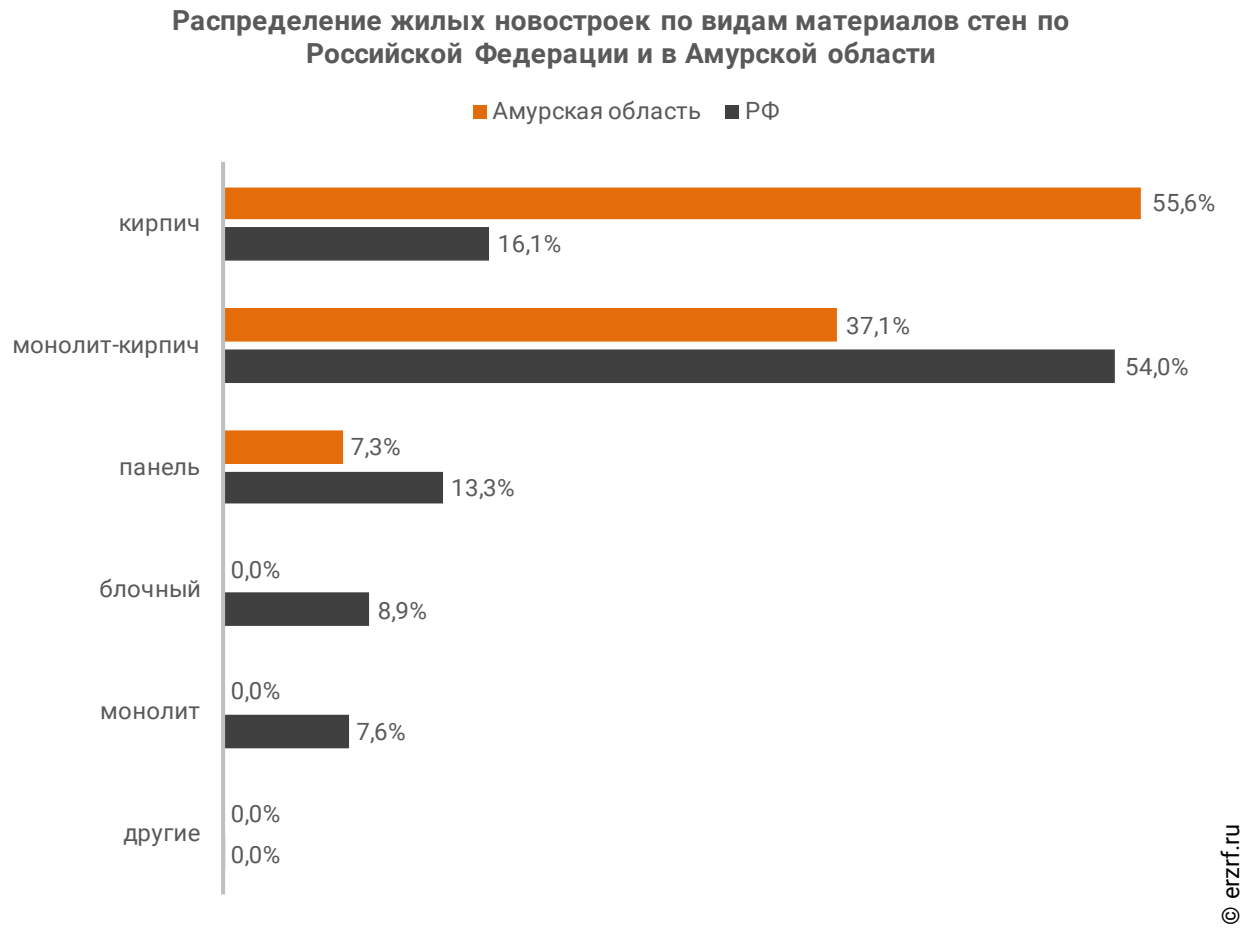
Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
кирпич	10	62,5%	1 062	54,1%	53 577	55,6%
монолит-кирпич	5	31,3%	752	38,3%	35 786	37,1%
панель	1	6,3%	150	7,6%	7 017	7,3%
Общий итог	**16**	**100%**	**1 964**	**100%**	**96 380**	**100%**

Гистограмма 5

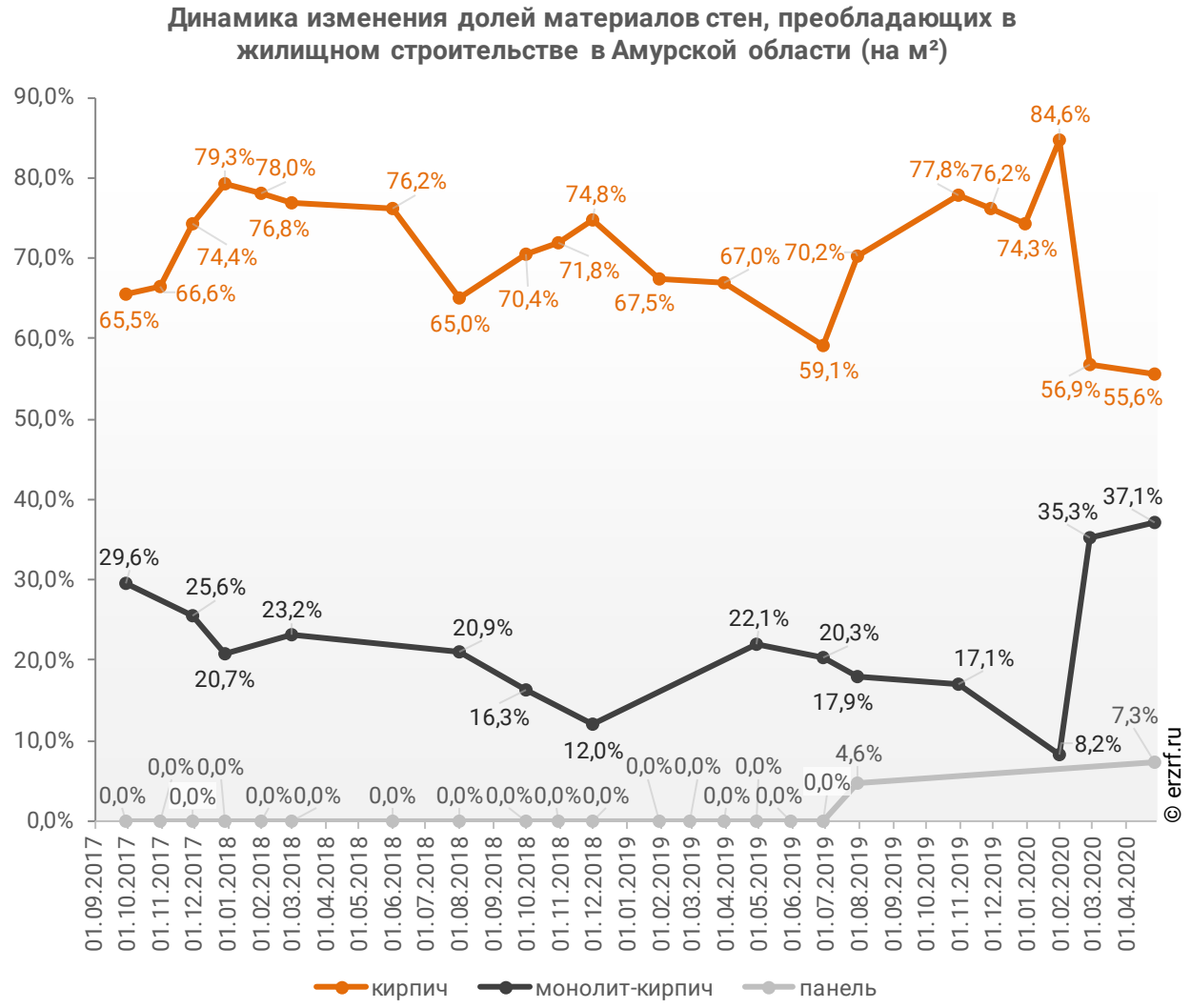
Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Амурской области является кирпич. Из него возводится 55,6% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах — 16,1% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Амурской области, представлена на графике 5.

График 5



Среди строящегося жилья Амурской области у 94,3% 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 бескаркасные объекты со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 48,9% 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	%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	10	66,7%	882	47,7%	44 483	48,9%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	3	20,0%	674	36,5%	31 987	35,2%
бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей	1	6,7%	142	7,7%	7 405	8,1%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	1	6,7%	150	8,1%	7 017	7,7%
Общий итог	**15**	**100%**	**1 848**	**100%**	**90 892**	**100%**

Гистограмма 7

7. ТОП застройщиков Амурской области по объемам строительства

По состоянию на апрель 2020 года строительство жилья в Амурской области осуществляют 7 застройщиков (брендов), которые представлены 9 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объёмам текущего жилищного строительства в Амурской области на апрель 2020 года представлен в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м^2	%
1	***СК Амурстрой***	7	43,8%	644	32,8%	33 141	34,4%
2	***СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОДРУЖЕСТВО***	1	6,3%	488	24,8%	23 634	24,5%
3	***АНК-холдинг***	3	18,8%	468	23,8%	22 892	23,8%
4	***Благовещенскстрой***	1	6,3%	116	5,9%	5 488	5,7%
5	***Благстройсервис***	1	6,3%	98	5,0%	5 019	5,2%
6	***ДВСК***	2	12,5%	78	4,0%	3 799	3,9%
7	***СК Стройпартнер***	1	6,3%	72	3,7%	2 407	2,5%
	Общий итог	**16**	**100%**	**1 964**	**100%**	**96 380**	**100%**

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

Таблица 12

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
			м²	м²	%	месяцев
1	★ 4,5	*СК Амурстрой*	33 141	5 054	15,2%	0,9
2	н/р	*СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОДРУЖЕСТВО*	23 634	0	0,0%	-
3	★ 4,5	*АНК-холдинг*	22 892	7 017	30,7%	1,8
4	★ 2,0	*Благовещенскстрой*	5 488	0	0,0%	-
5	н/р	*Благстройсервис*	5 019	5 019	100%	42,0
6	н/р	*ДВСК*	3 799	3 799	100%	21,0
7	н/р	*СК Стройпартнер*	2 407	2 407	100%	57,0
		Общий итог	**96 380**	**23 296**	**24,2%**	**5,2**

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «СК Стройпартнер» и составляет 57,0 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Амурской области

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

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Чайка» (город Благовещенск). В этом жилом комплексе застройщик «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОДРУЖЕСТВО» возводит 1 дом, включающий 488 жилых единиц, совокупной площадью 23 634 м².

---

* 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.

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

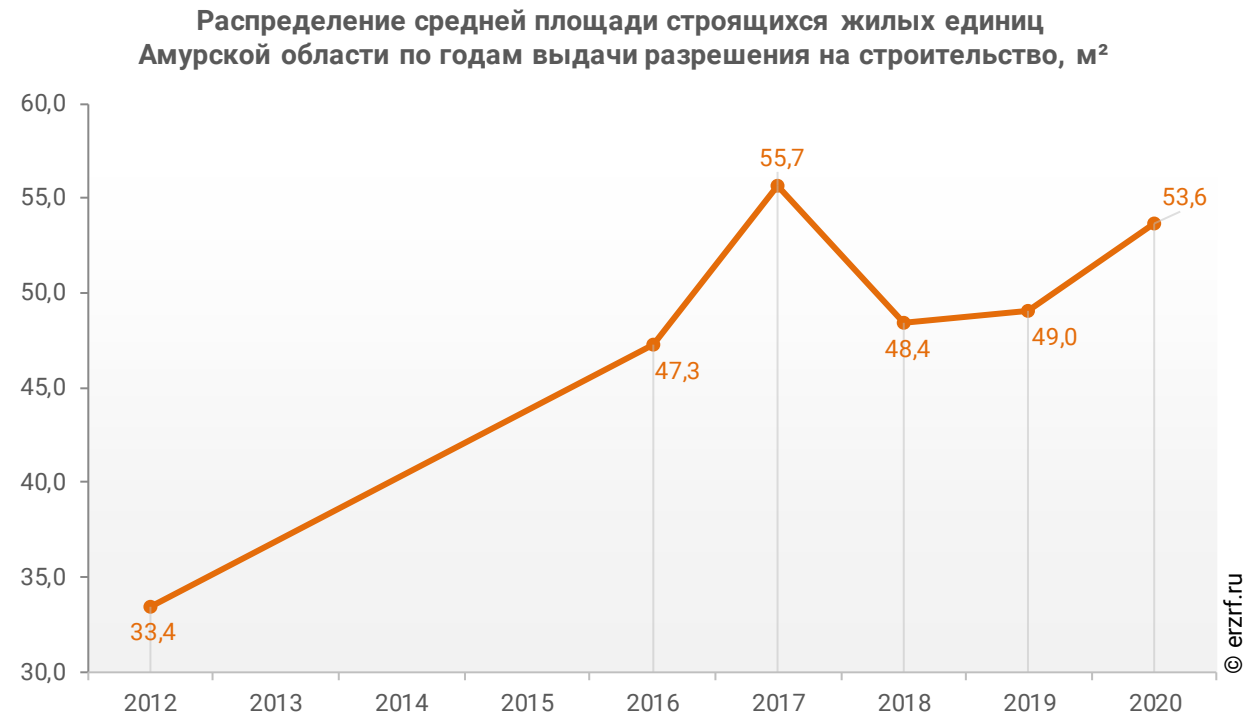
Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Амурской области, составляет 49,1 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,7 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Амурской области представлена на графике 6.

График 6

При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Амурской области, разрешение на строительство которых выдано в 2020 году, составляет 53,6 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Амурской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

График 7



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СК Стройпартнер» — 33,4 м². Самая большая — у застройщика «СК Амурстрой» — 51,5 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
СК Стройпартнер	33,4
Благовещенскстрой	47,3
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОДРУЖЕСТВО	48,4
ДВСК	48,7
АНК-холдинг	48,9
Благстройсервис	51,2
СК Амурстрой	51,5
Общий итог	**49,1**

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Амурской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «По ул. Лесная» — 33,4 м², застройщик «СК Стройпартнер». Наибольшая — в ЖК «В квартале 237» — 62,4 м², застройщик «СК Амурстрой».

10. Цена предложения на строящиеся объекты в Амурской области

По состоянию на апрель 2020 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Амурской области составила 63 578 рублей за квадратный метр.

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Амурской области представлена на графике 8.

График 8

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

График 9

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

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Амурской области

По данным Банка России за 2 месяца 2020 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Амурской области, составило 1 028, что на 9,4% больше уровня 2019 г. (940 ИЖК), и на 1,6% меньше уровня, достигнутого в 2018 г. (1 045 ИЖК).

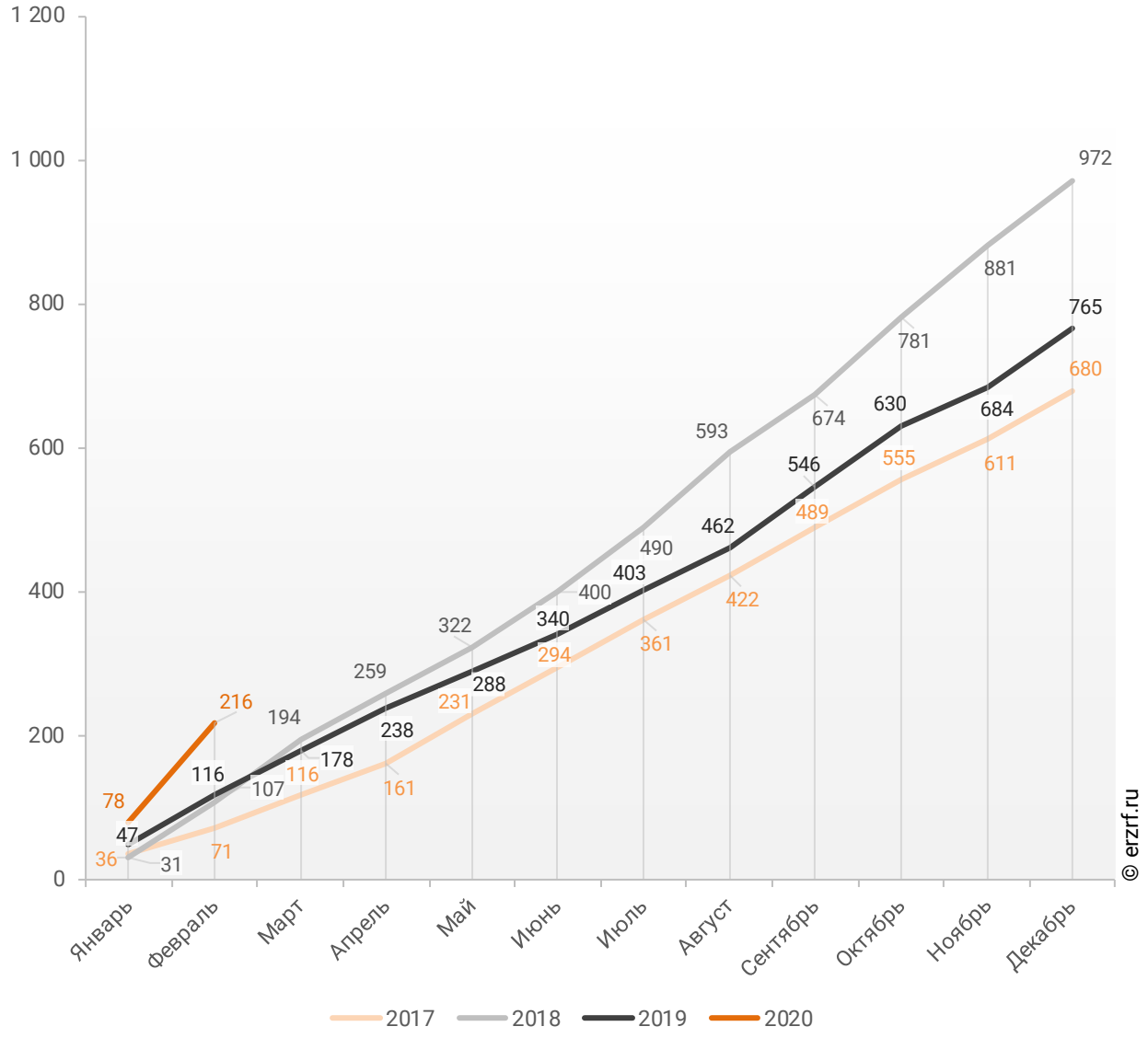
График 10

За 2 месяца 2020 г. количество ИЖК, выданных жителям Амурской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 216, что на 86,2% больше, чем в 2019 г. (116 ИЖК), и на 101,9% больше соответствующего значения 2018 г. (107 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг.

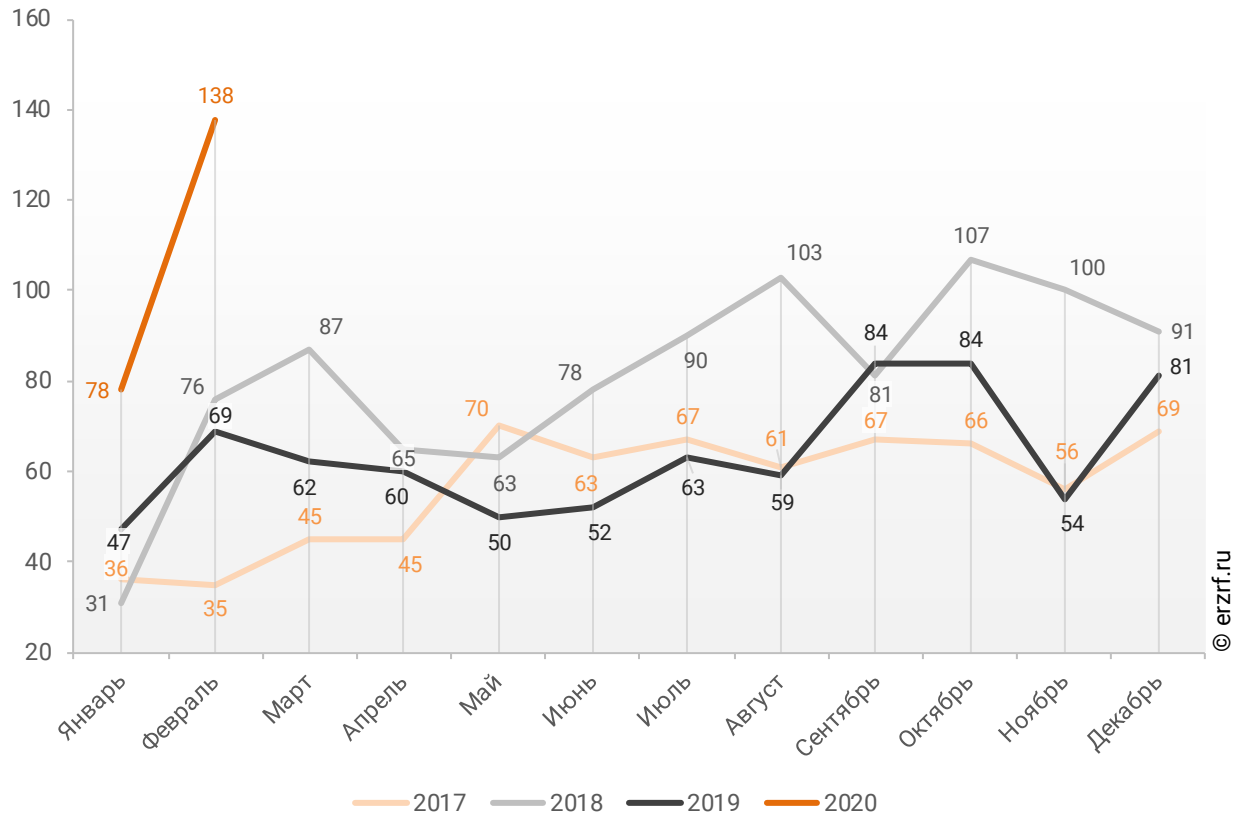


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Амурской области в феврале 2020 года увеличилось на 100,0% по сравнению с февралем 2019 года (138 против 69 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг., приведена на графике 12.

График 12

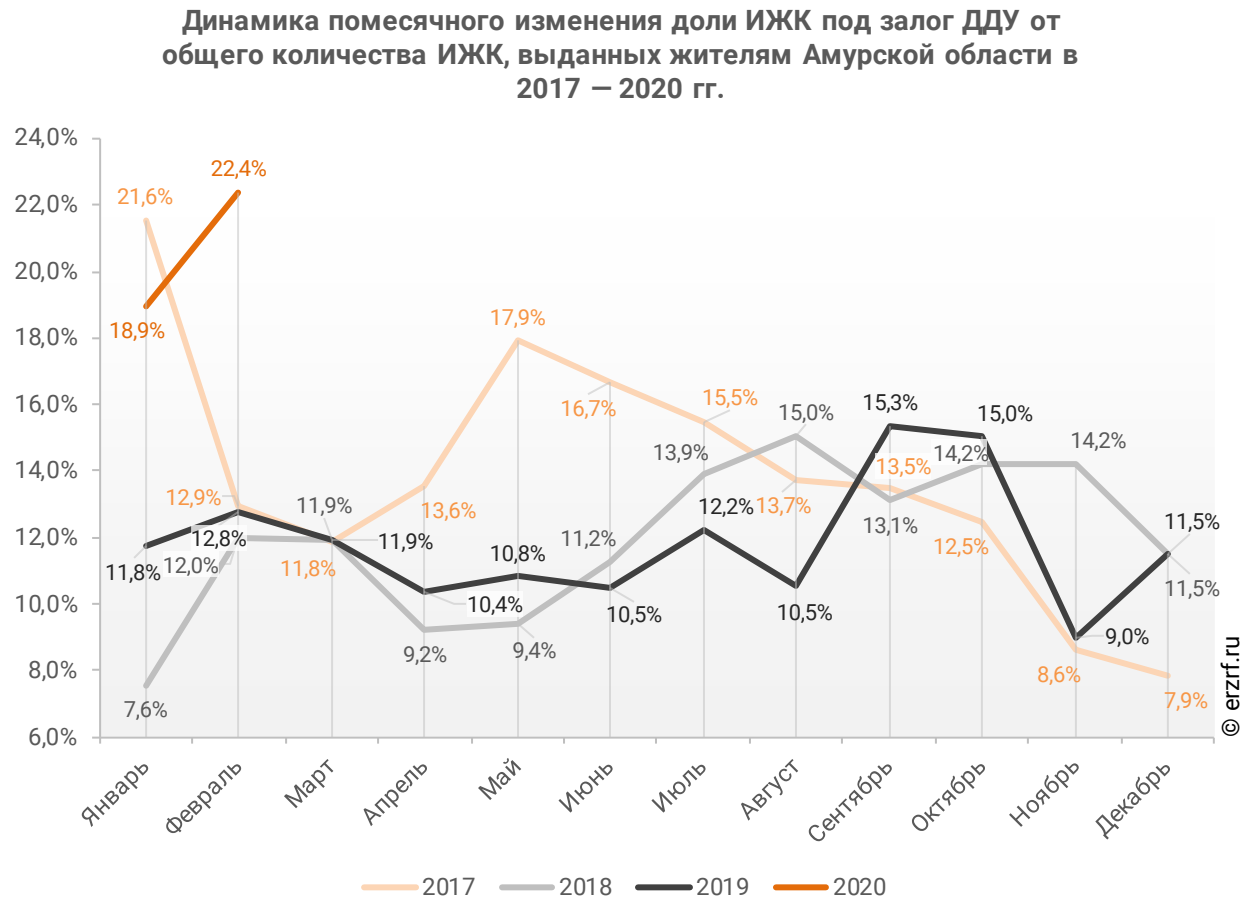
Динамика помесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг.



Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 2 месяца 2020 г., составила 21,0% от общего количества ИЖК, выданных жителям Амурской области за этот же период, что на 8,7 п.п. больше соответствующего значения 2019 г. (12,3%), и на 10,8 п.п. больше уровня 2018 г. (10,2%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг., приведена на графике 13.

График 13

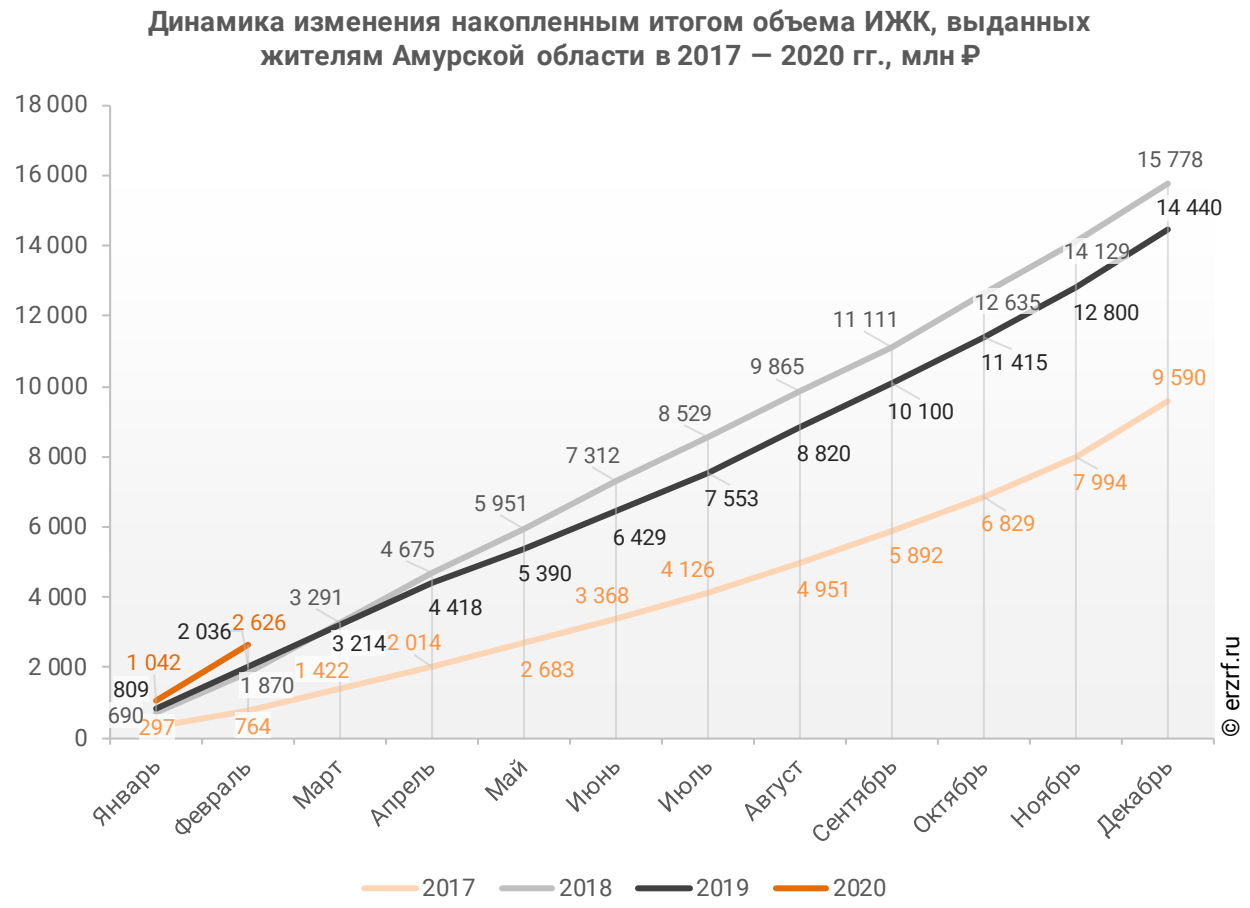


11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Амурской области

По данным Банка России за 2 месяца 2020 г. объем ИЖК, выданных жителям Амурской области, составил 2 626 млн ₽, что на 29,0% больше уровня, достигнутого в 2019 г. (2 036 млн ₽), и на 40,4% больше аналогичного значения 2018 г. (1 870 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

График 14

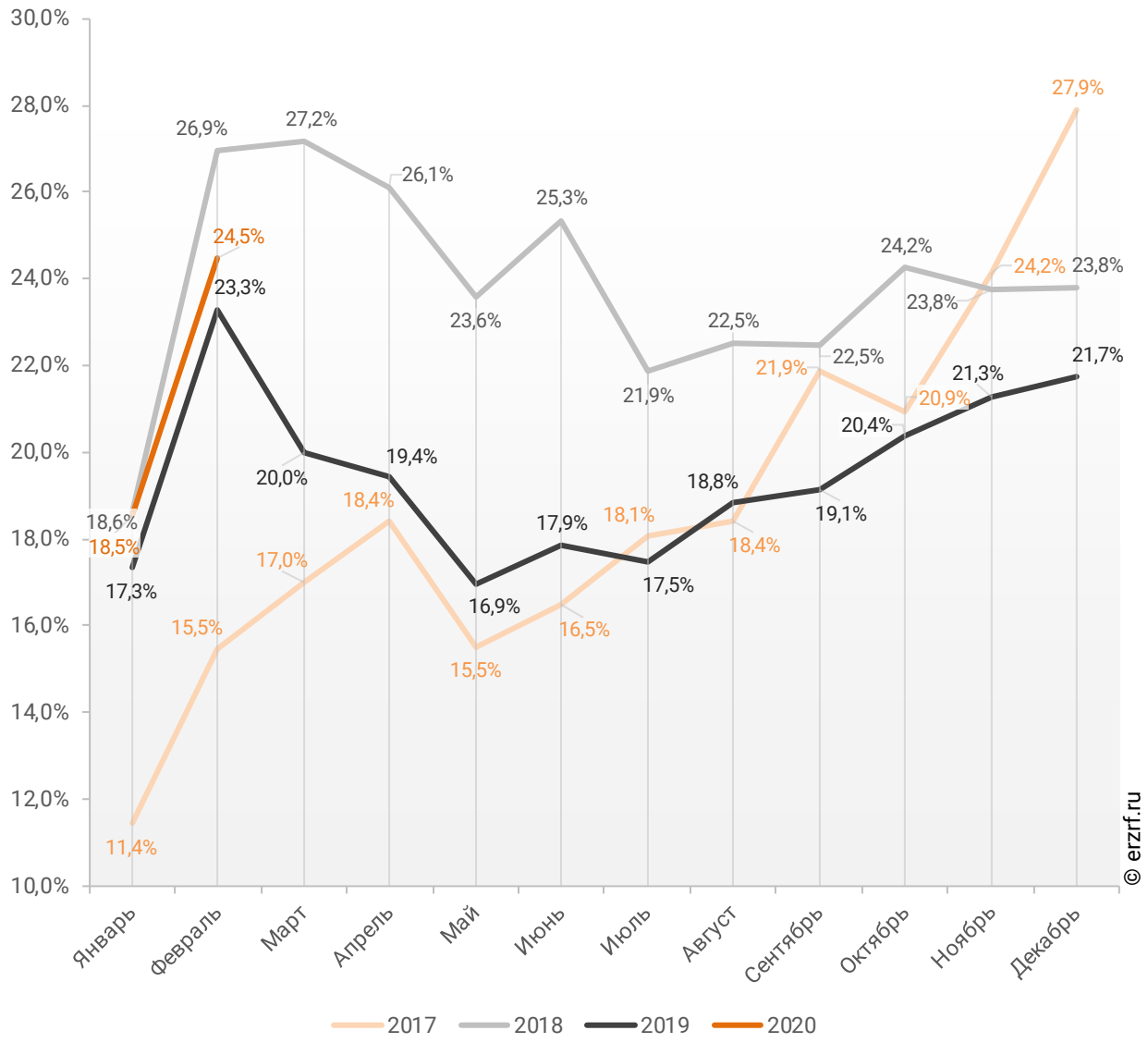


В общем объеме кредитов, выданных за 2 месяца 2020 г. жителям Амурской области (12 102 млн ₽), доля ИЖК составила 21,7%, что на 1,2 п.п. больше соответствующего значения 2019 г. (20,5%), и на 1,4 п.п. меньше уровня 2018 г. (23,1%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг., приведена на графике 15.

График 15

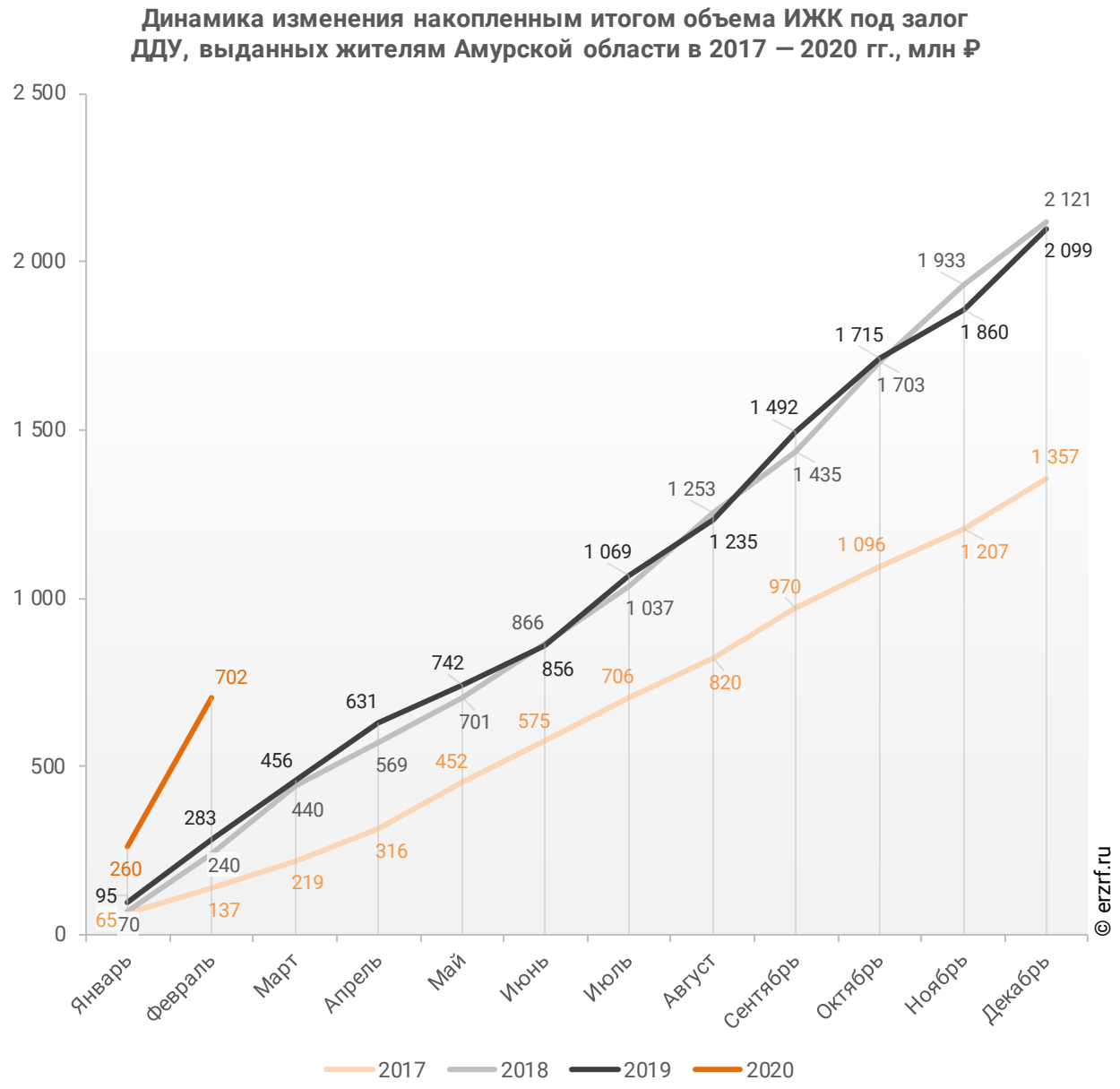
Динамика помесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг.



За 2 месяца 2020 г. объем ИЖК, выданных жителям Амурской области под залог ДДУ, составил 702 млн ₽ (26,7% от общего объема ИЖК, выданных жителям Амурской области). Это на 148,1% больше аналогичного значения 2019 г. (283 млн ₽), и на 192,5% больше, чем в 2018 г. (240 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 16.

График 16



В общем объеме кредитов, выданных за 2 месяца 2020 г. жителям Амурской области (12 102 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 5,8%, что на 3,0 п.п. больше уровня 2019 г. (2,8%), и на 2,8 п.п. больше уровня, достигнутого в 2018 г. (3,0%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг., накопленным итогом и помесячно приведена на графиках 17 и 18.

График 17

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг.

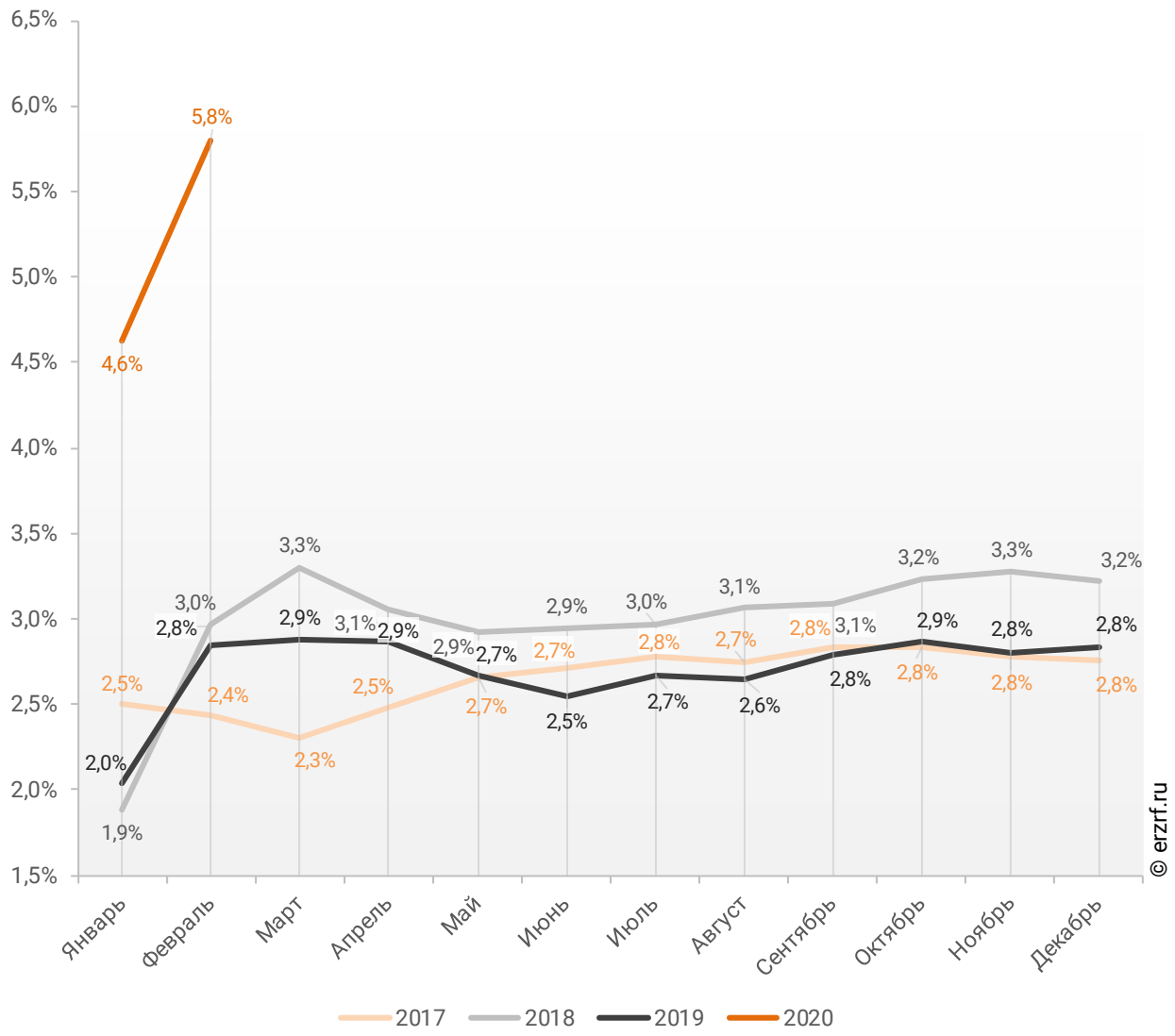
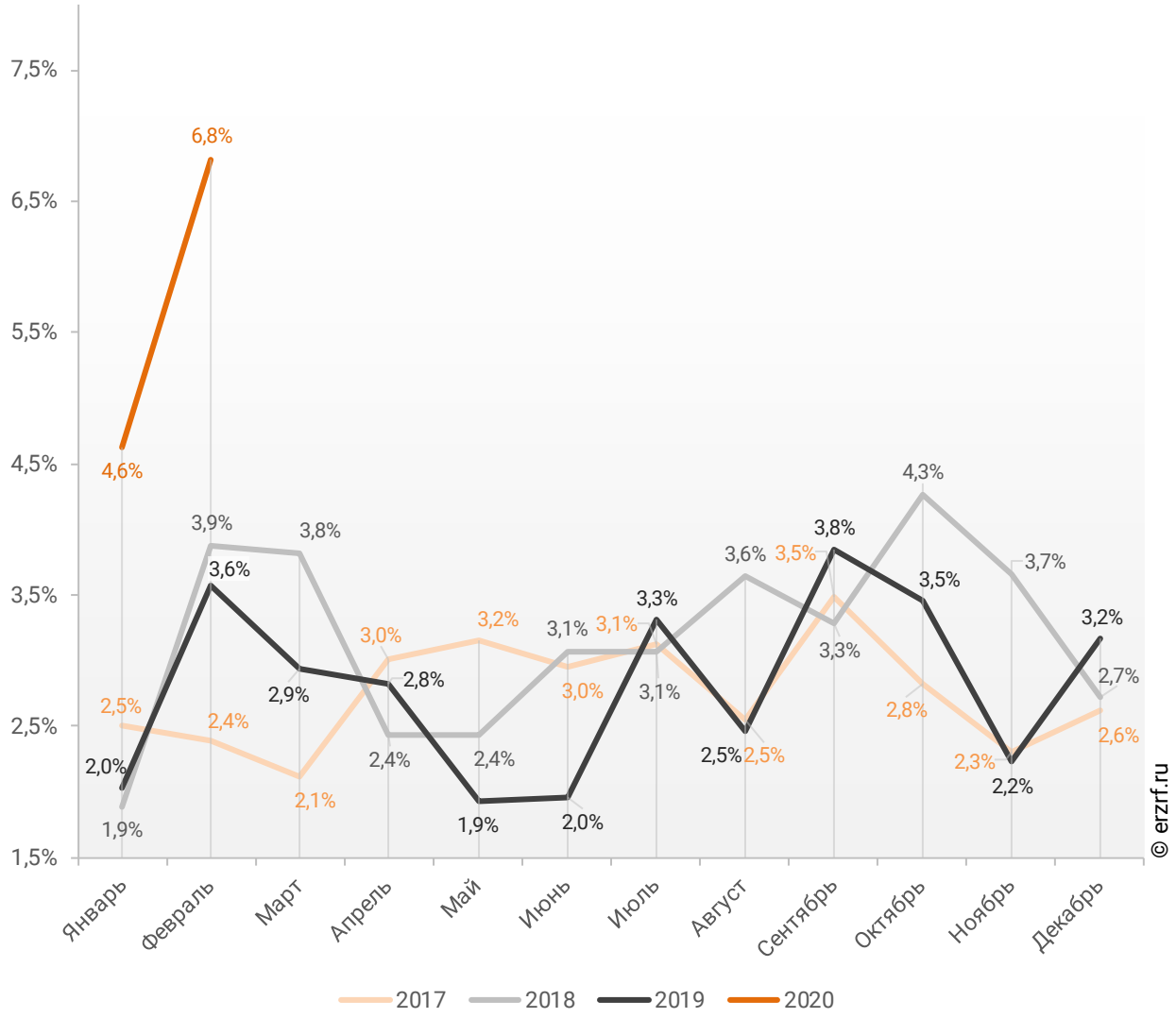


График 18

Динамика помесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг.

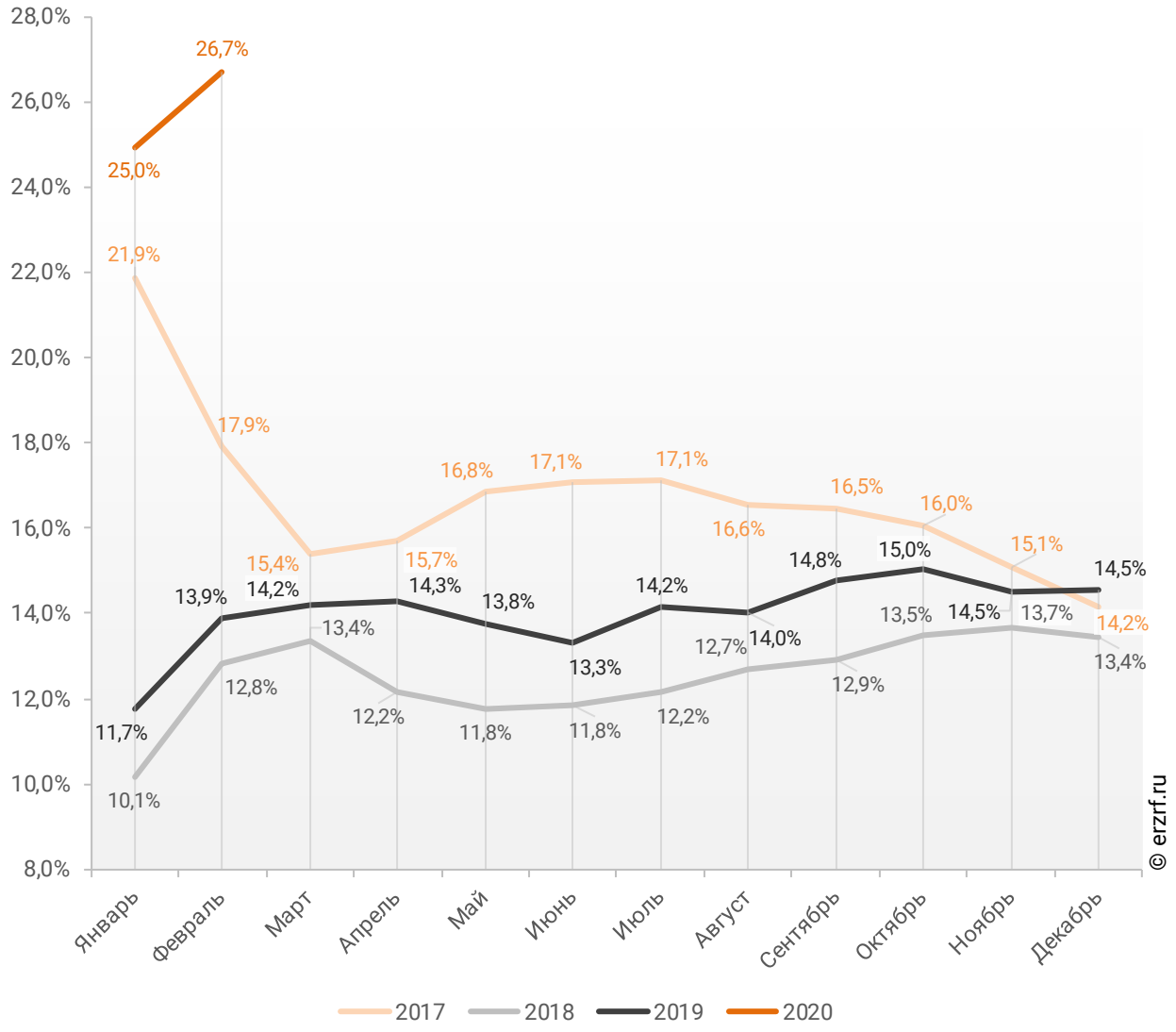


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 2 месяца 2020 г., составила 26,7% от общего объема ИЖК, выданных жителям Амурской области за этот же период, что на 12,8 п.п. больше, чем в 2019 г. (13,9%), и на 13,9 п.п. больше соответствующего значения 2018 г. (12,8%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг., приведена на графике 19.

График 19

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг.

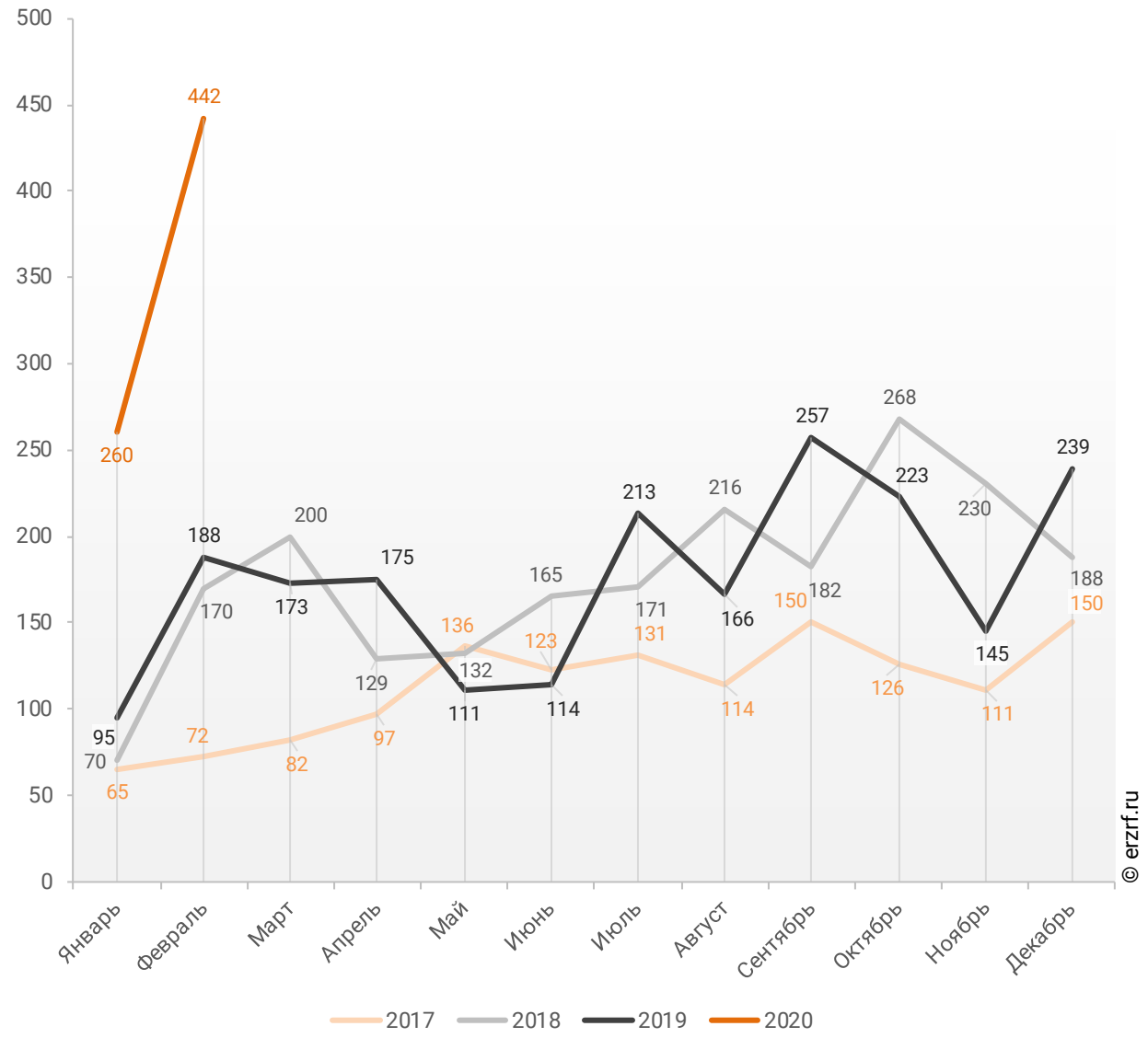


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Амурской области в феврале 2020 года, увеличился на 135,1% по сравнению с февралем 2019 года (442 против 188 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

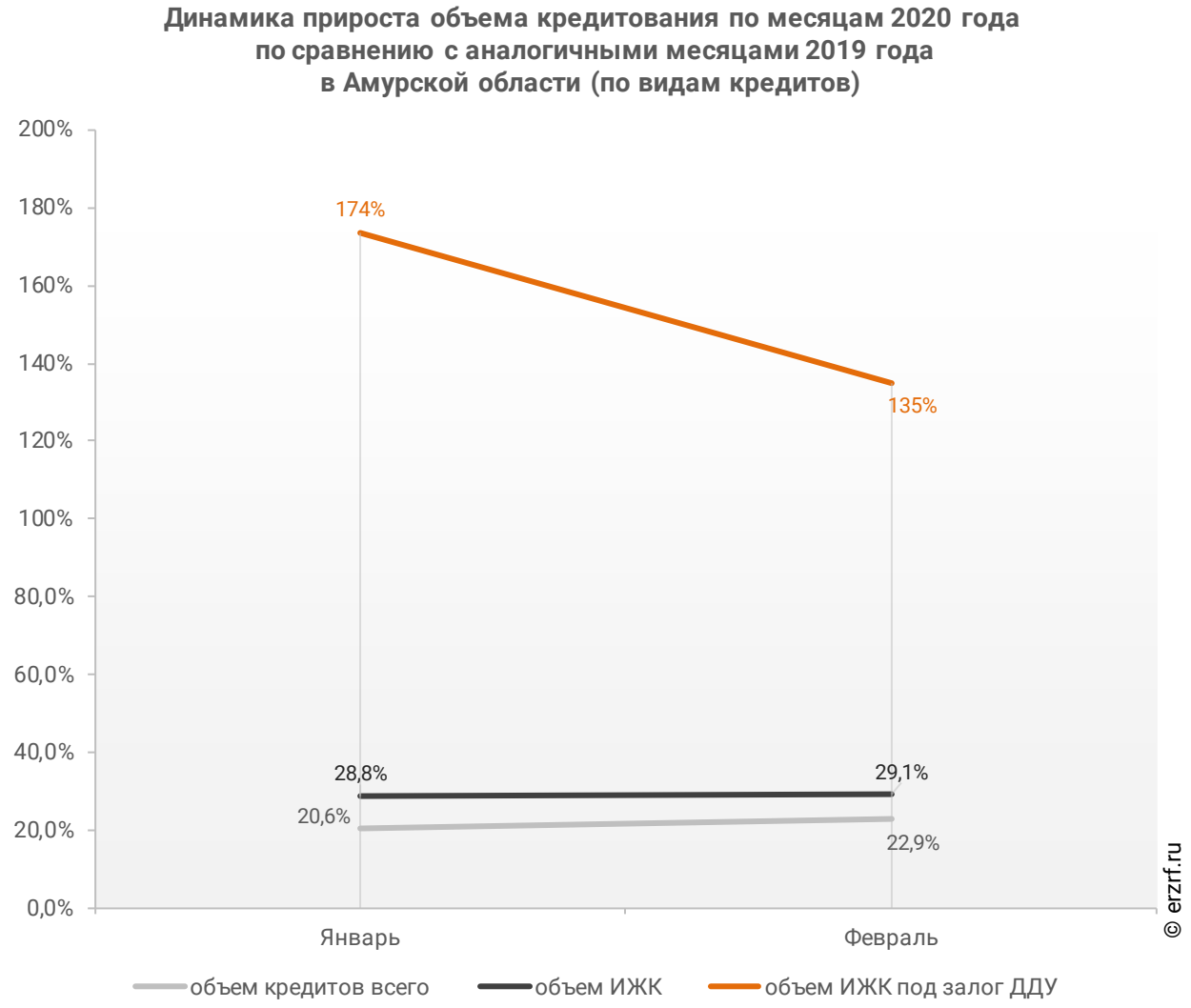
График 20

Динамика помесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг., млн ₽



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 135,1% в феврале 2020 года по сравнению с февралем 2019 года сопровождался ростом объема всех видов кредитов на 22,9% (6,5 против 5,3 млрд ₽ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 29,1% (1,6 против 1,2 млрд ₽ годом ранее) (График 21).

График 21



По данным Банка России доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Амурской области кредитов всех видов в феврале составила 6,8%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов — 27,9%.

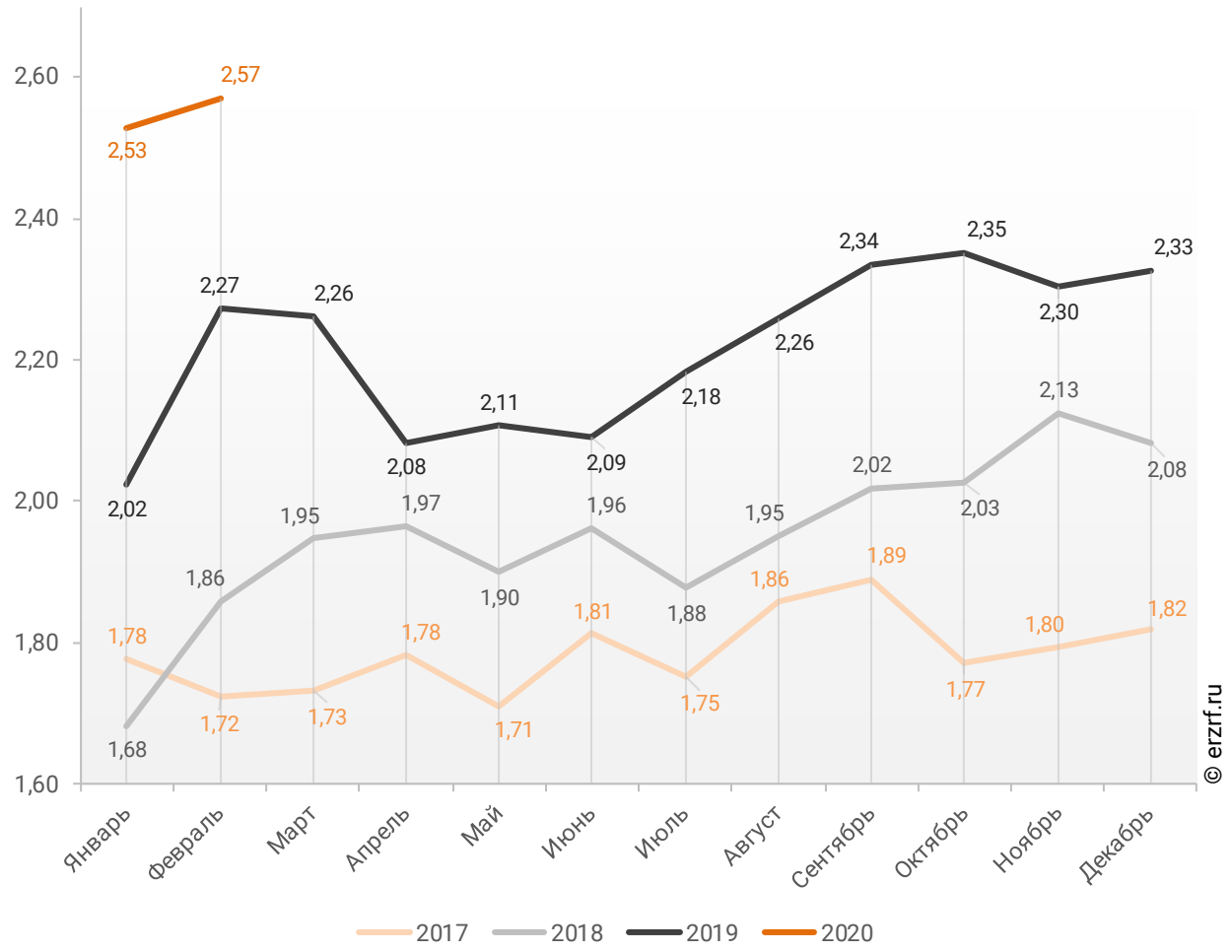
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Амурской области

По официальной статистике Банка России в феврале 2020 г. средний размер ИЖК в Амурской области составил 2,57 млн ₽, что на 13,2% больше уровня, достигнутого в 2019 г. (2,27 млн ₽), и на 38,4% больше аналогичного значения 2018 г. (1,86 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

Динамика помесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг., млн ₽

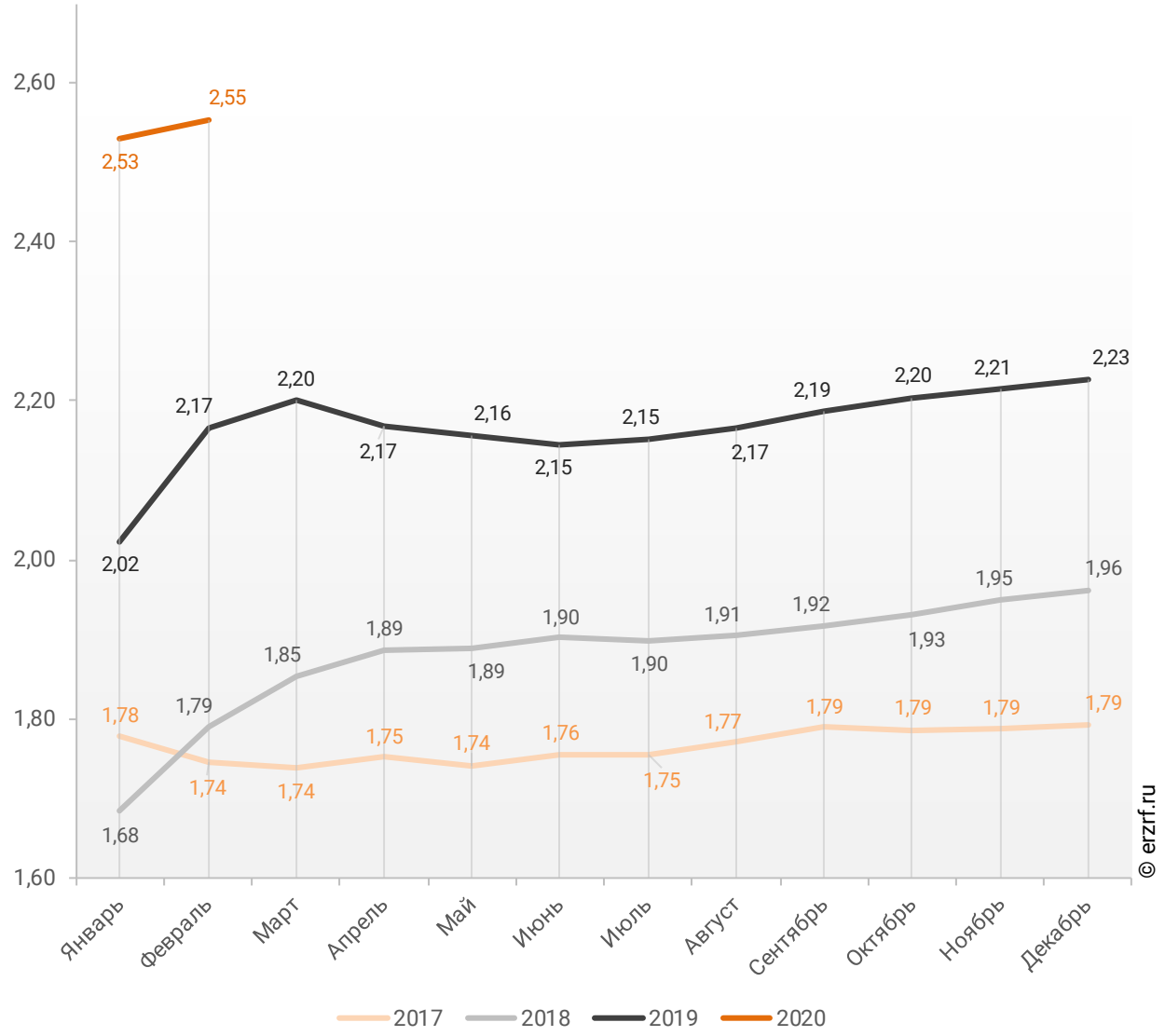


По данным Банка России за 2 месяца 2020 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Амурской области, накопленным итогом составил 2,55 млн ₽, что на 17,9% больше, чем в 2019 г. (2,17 млн ₽), и на 42,8% больше соответствующего значения 2018 г. (1,79 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг., млн ₽

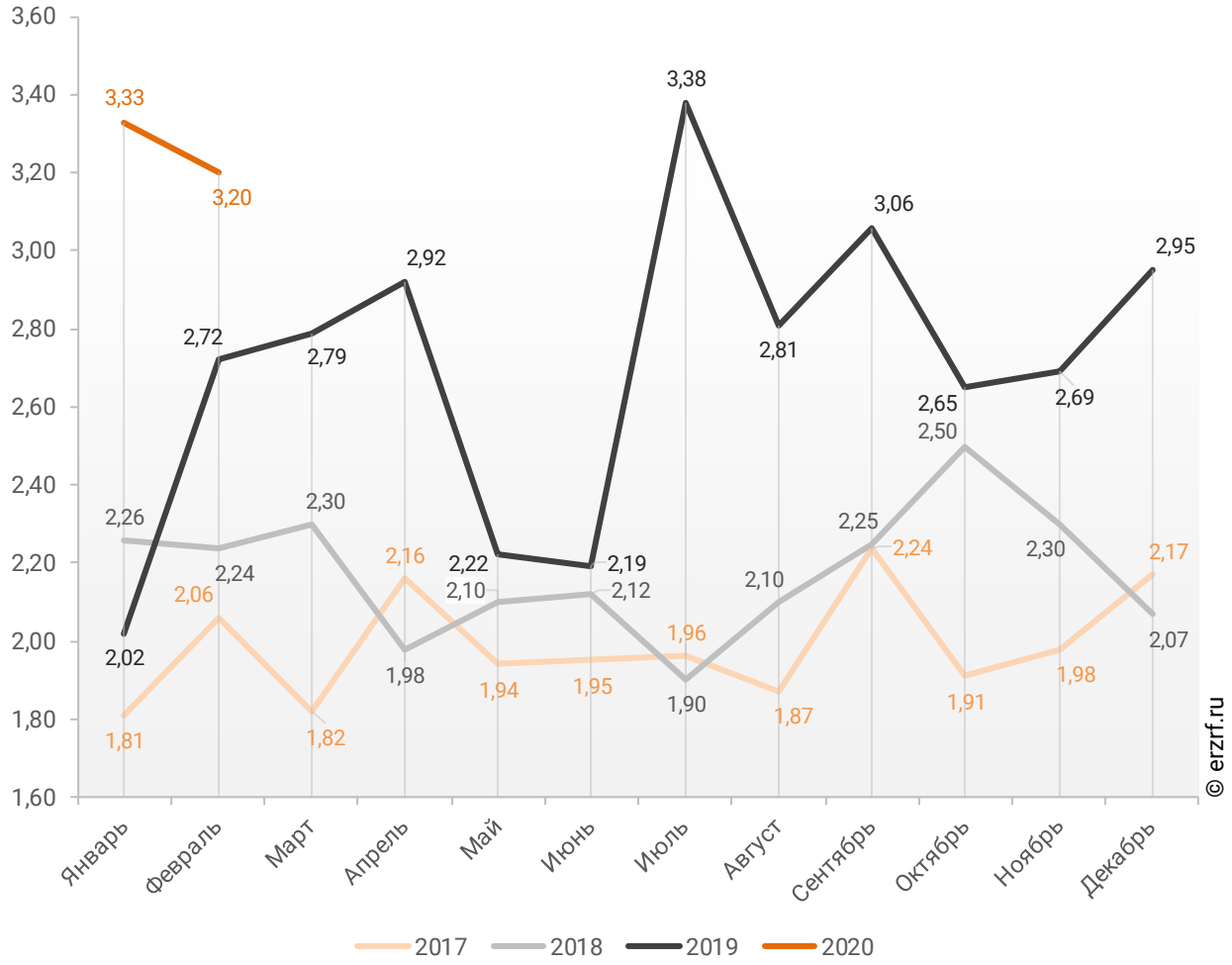


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Амурской области в феврале 2020 года увеличился на 17,6% по сравнению с февралем 2019 года (3,20 против 2,72 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 3,9%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается впервые после трех месяцев роста.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

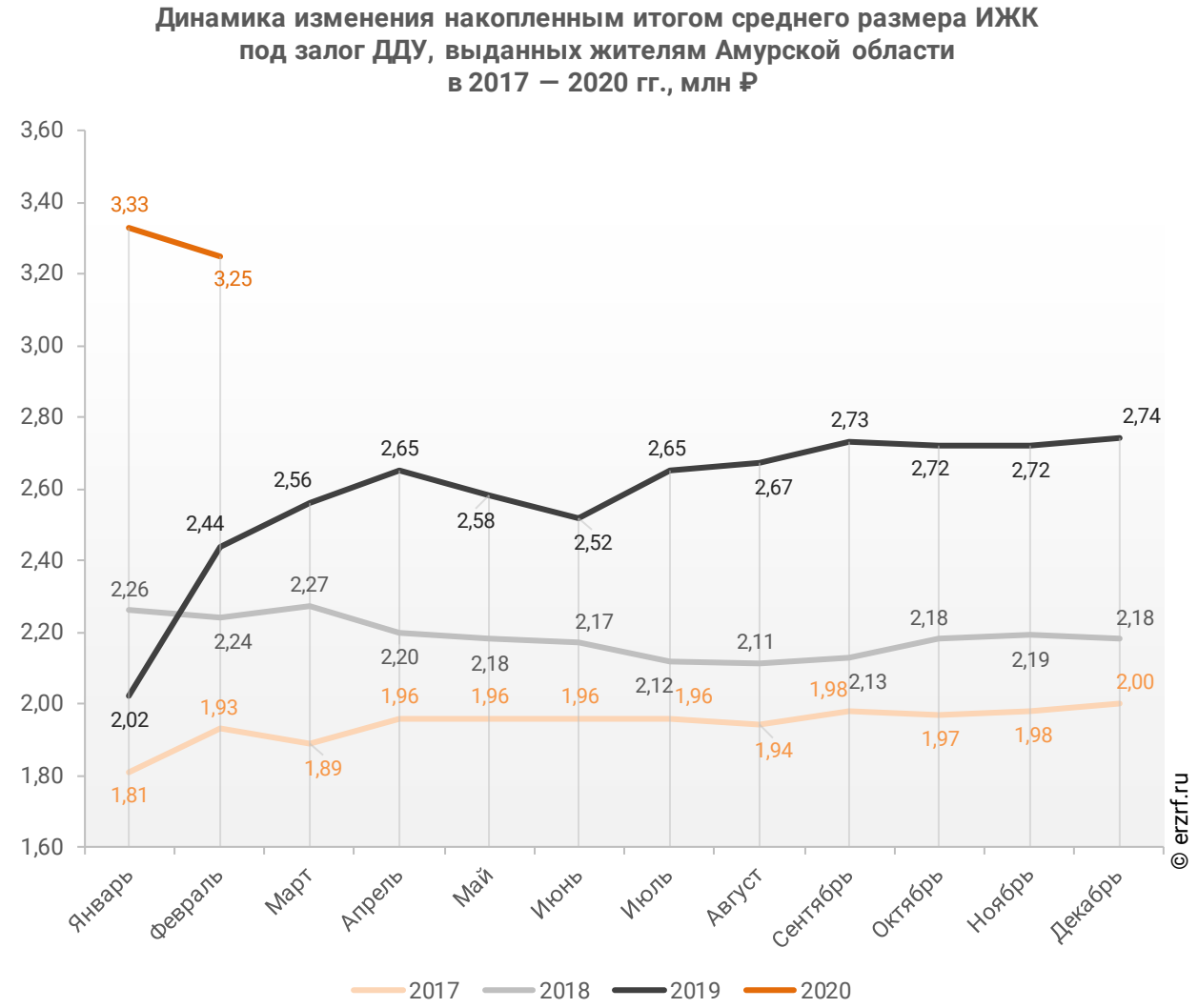
Динамика помесячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг., млн ₽



По данным Банка России за 2 месяца 2020 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Амурской области, накопленным итогом составил 3,25 млн ₽ (на 27,3% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Амурской области). Это на 33,2% больше соответствующего значения 2019 г. (2,44 млн ₽), и на 45,1% больше уровня 2018 г. (2,24 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 25.

График 25

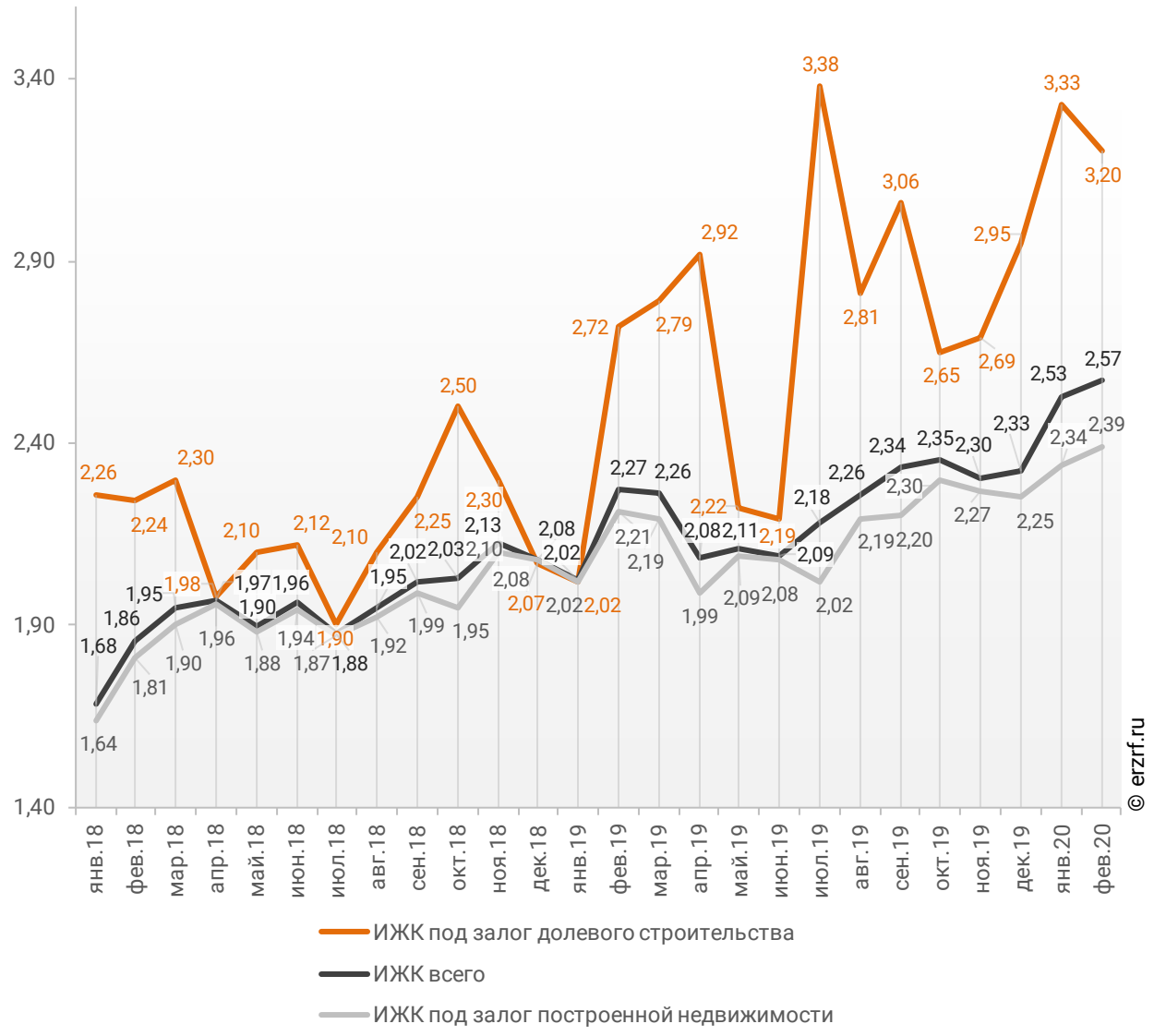


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 8,1% — с 2,21 до 2,39 млн ₽.

Динамика помесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Амурской области, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 26.

График 26

Динамика помесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Амурской области, млн ₽



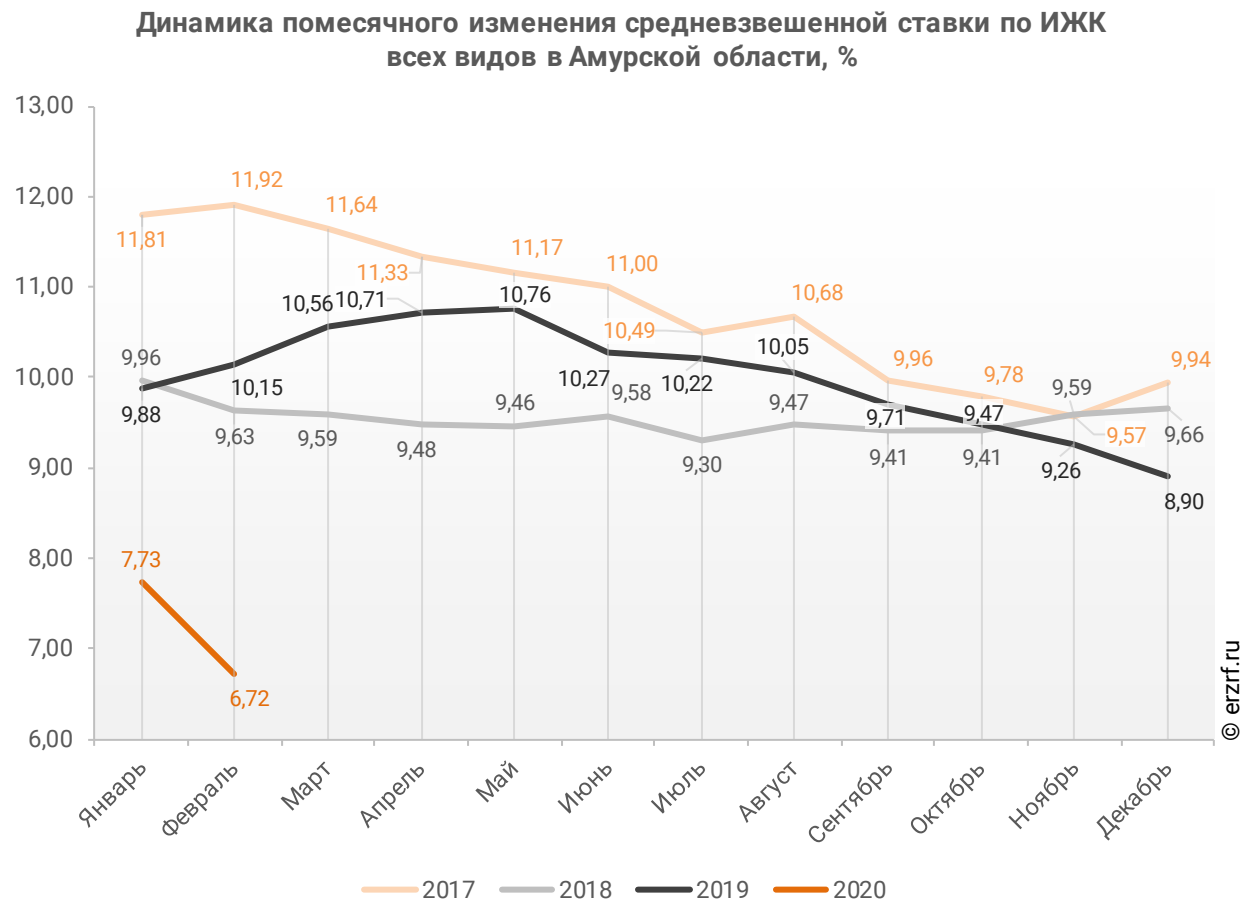
За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 10,8 п.п. — с 23,1% до 33,9%.

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

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в феврале 2020 года в Амурской области, средневзвешенная ставка составила 6,72%. По сравнению с таким же показателем февраля 2019 года произошло снижение ставки на 3,43 п.п. (с 10,15 до 6,72%).

Динамика помесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Амурской области представлена на графике 27.

График 27

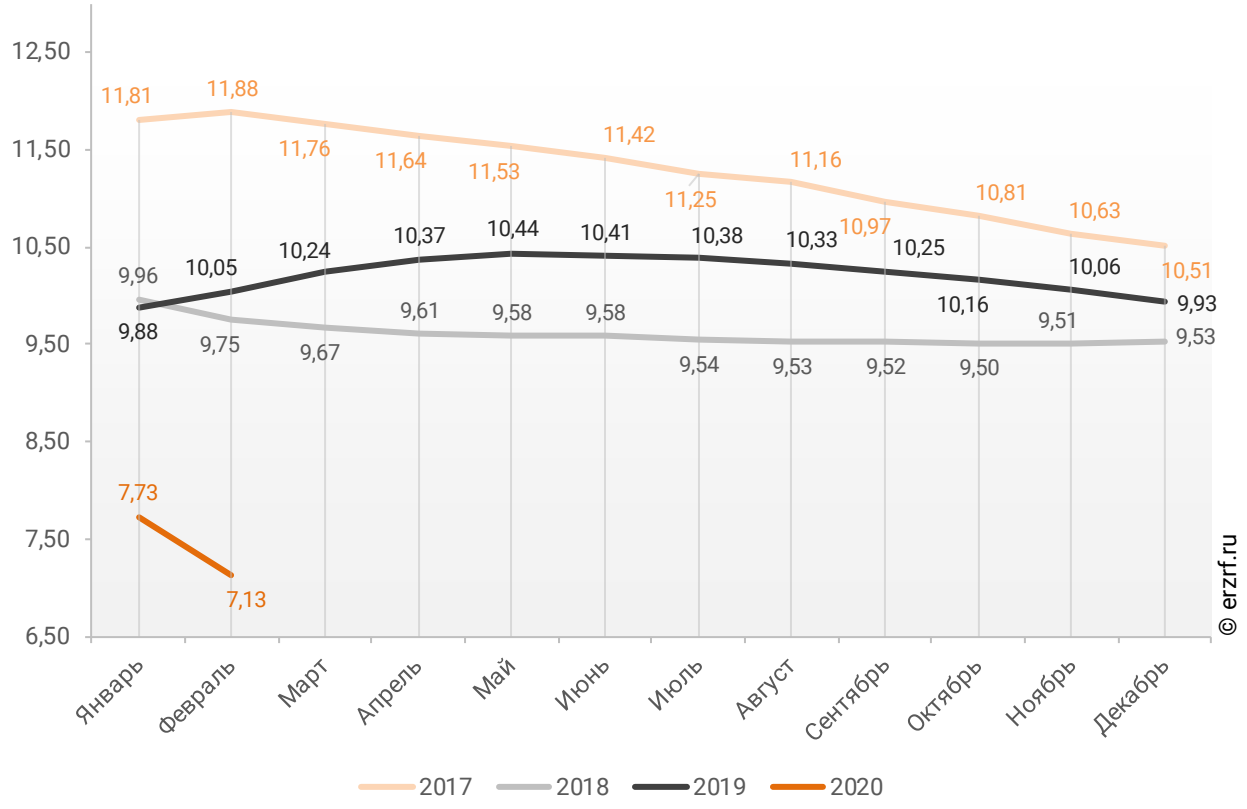


По данным Банка России за 2 месяца 2020 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Амурской области, накопленным итогом составила 7,13%, что на 2,92 п.п. меньше, чем в 2019 г. (10,05%), и на 2,62 п.п. меньше соответствующего значения 2018 г. (9,75%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Амурской области, накопленным итогом в 2017 — 2020 гг., представлена на графике 28.

График 28

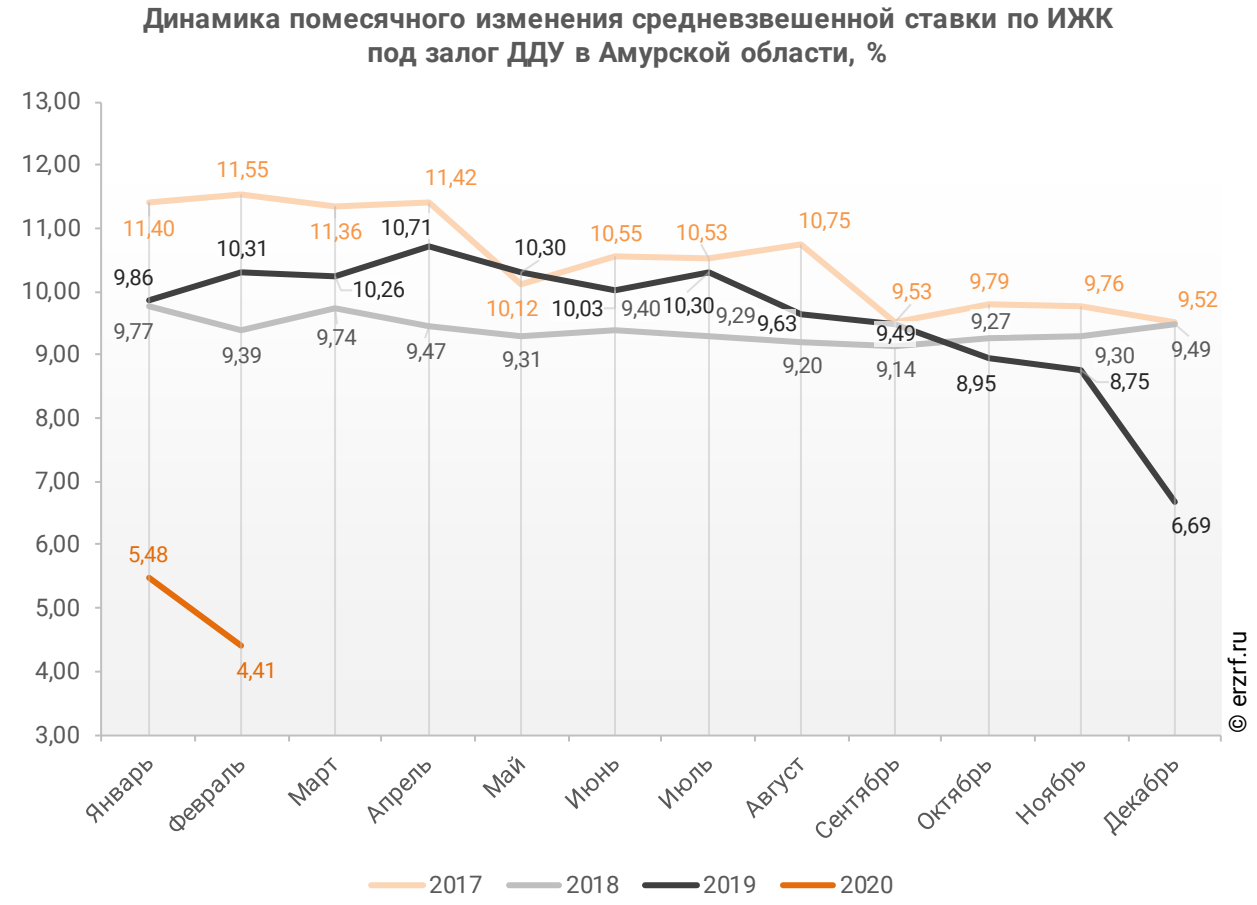
Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Амурской области, накопленным итогом в 2017 — 2020 гг.



Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Амурской области в феврале 2020 года, составила 4,41%, что на 5,90 п.п. меньше аналогичного значения за февраль 2019 года (10,31%).

Динамика помесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Амурской области представлена на графике 29.

График 29

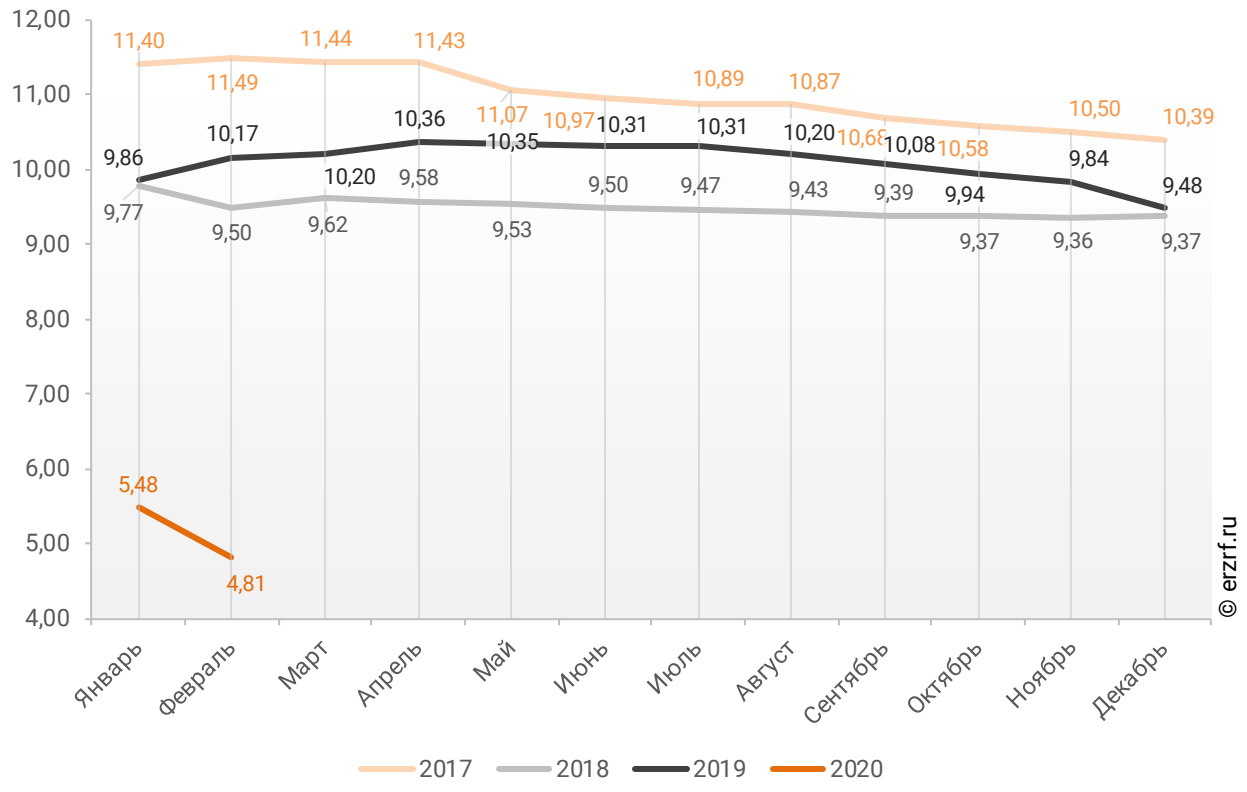


По данным Банка России за 2 месяца 2020 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Амурской области, накопленным итогом составила 4,81% (на 2,32 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 5,36 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2019 г. (10,17%), и на 4,69 п.п. меньше аналогичного значения 2018 г. (9,50%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг., представлена на графике 30.

График 30

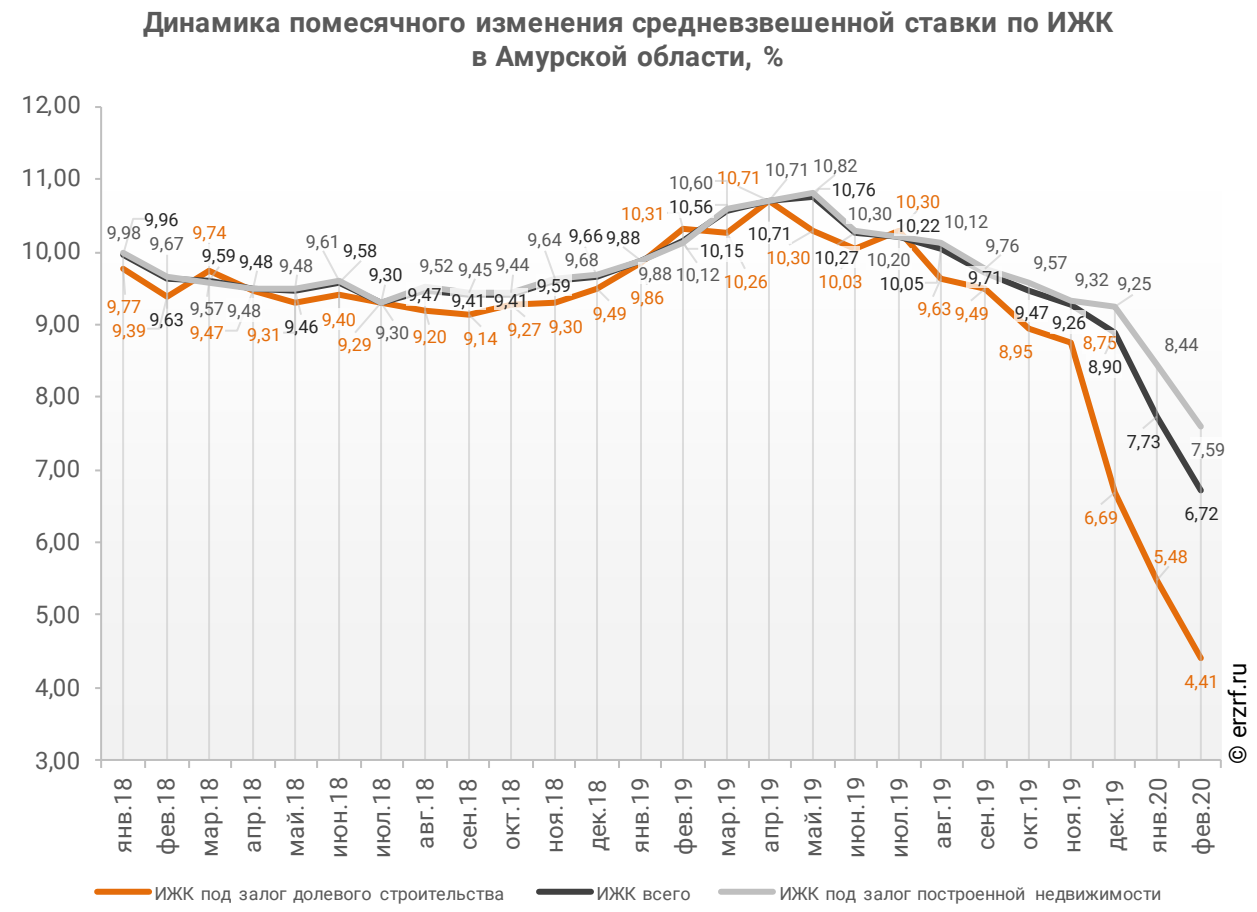
Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Амурской области в 2017 — 2020 гг.



Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Амурской области в феврале 2020 года составила 7,59%, что на 2,53 п.п. меньше значения за февраль 2019 года (10,12%).

Сравнение помесячной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Амурской области, представлено на графике 31.

График 31



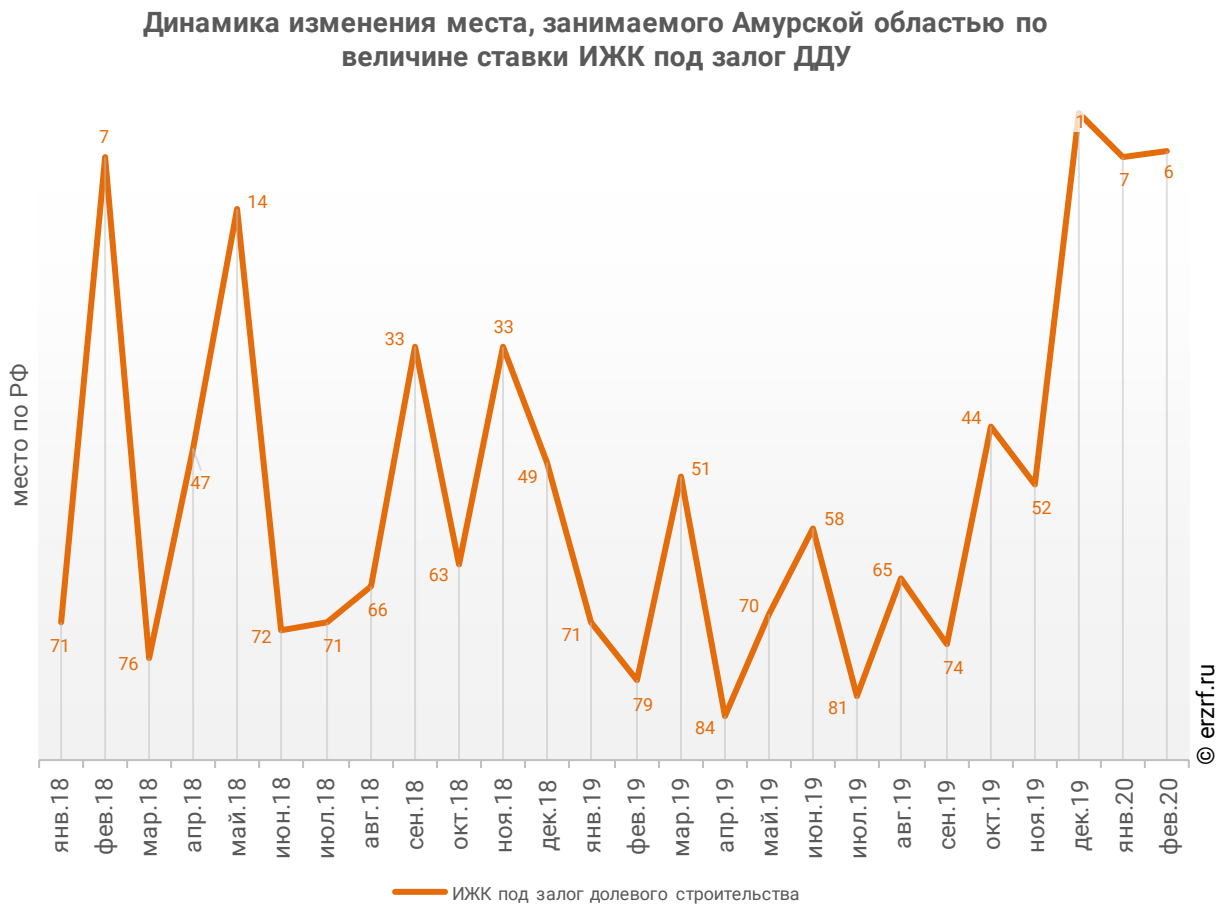
За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Амурской области увеличилась в 14,4 раза с 0,16 п.п. до 2,31 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Амурской области за год увеличилась в 16,7 раза с 0,19 п.п. до 3,18 п.п. (График 32).

График 32

Амурская 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 Амурская область занимает шестое место, и первое место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

График 33



12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата реальные располагаемые доходы населения в IV квартале 2019 года выросли на 1,1% (квартал к кварталу прошлого года). За год рост реальных доходов населения составил 0,8% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 34).

График 34

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

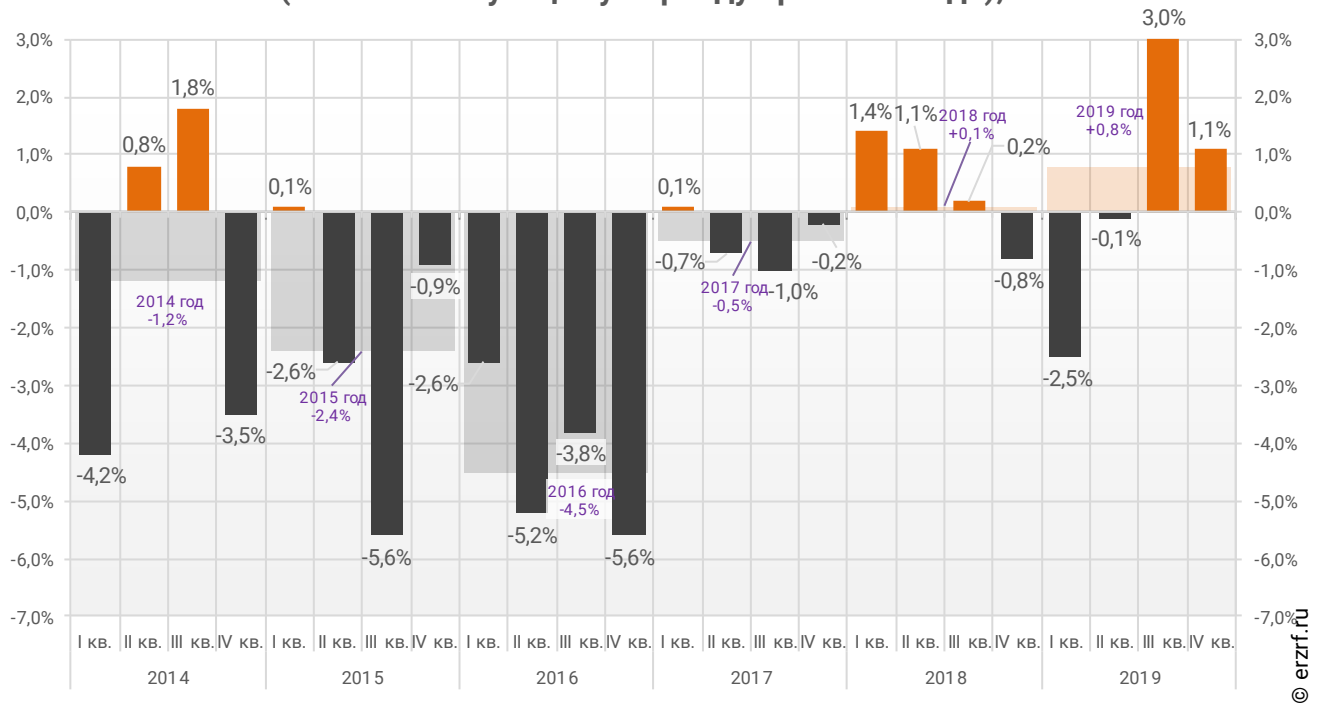
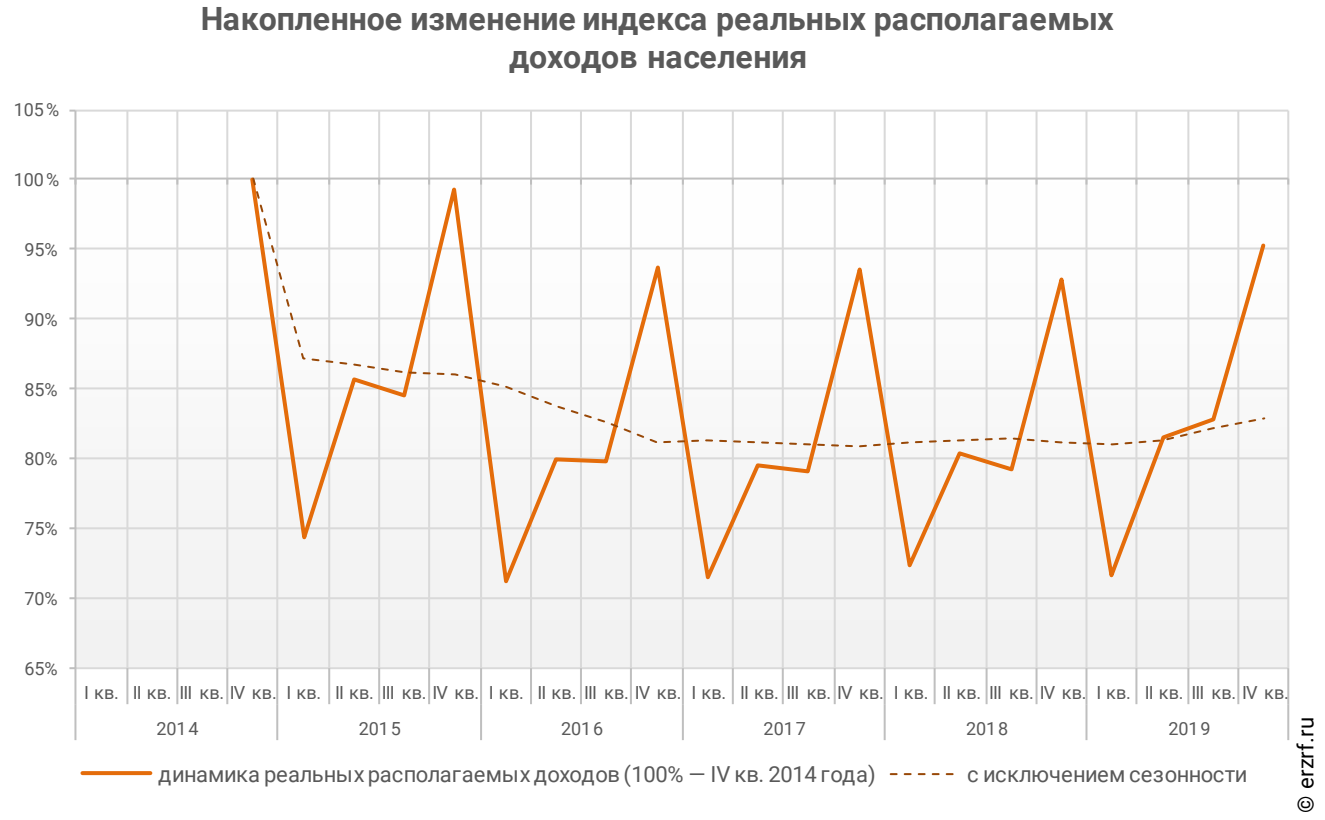


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к IV кварталу 2019 года составило 4,7% (График 35).

График 35

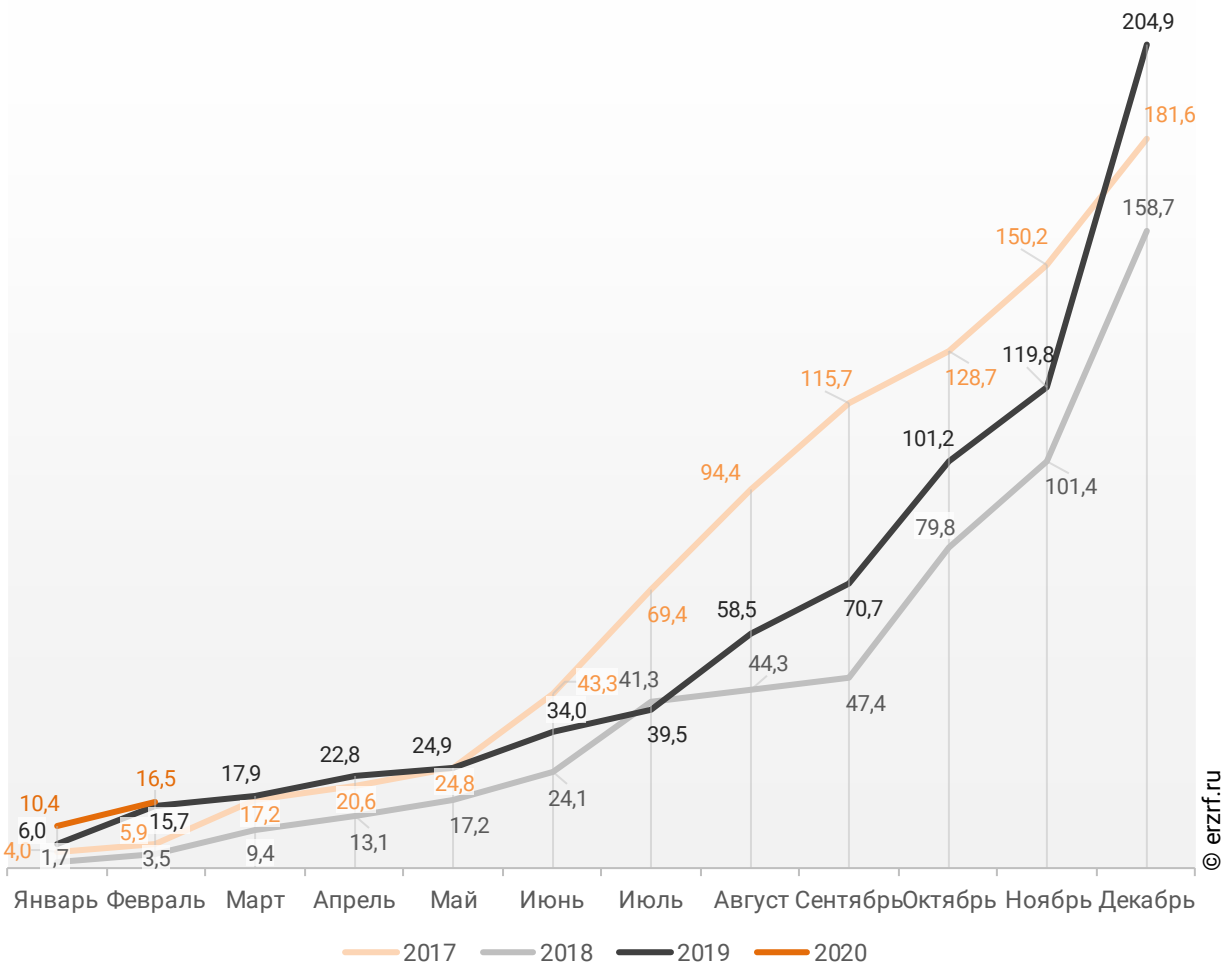


13. Ввод жилья в Амурской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 2 месяца 2020 г. показывает превышение на 5,1% графика ввода жилья в Амурской области в 2020 г. по сравнению с 2019 г. и превышение на 371,4% по отношению к 2018 г. (График 36).

График 36

Ввод жилья в Амурской области накопленным итогом по годам в 2017 — 2020 гг., тыс. м²

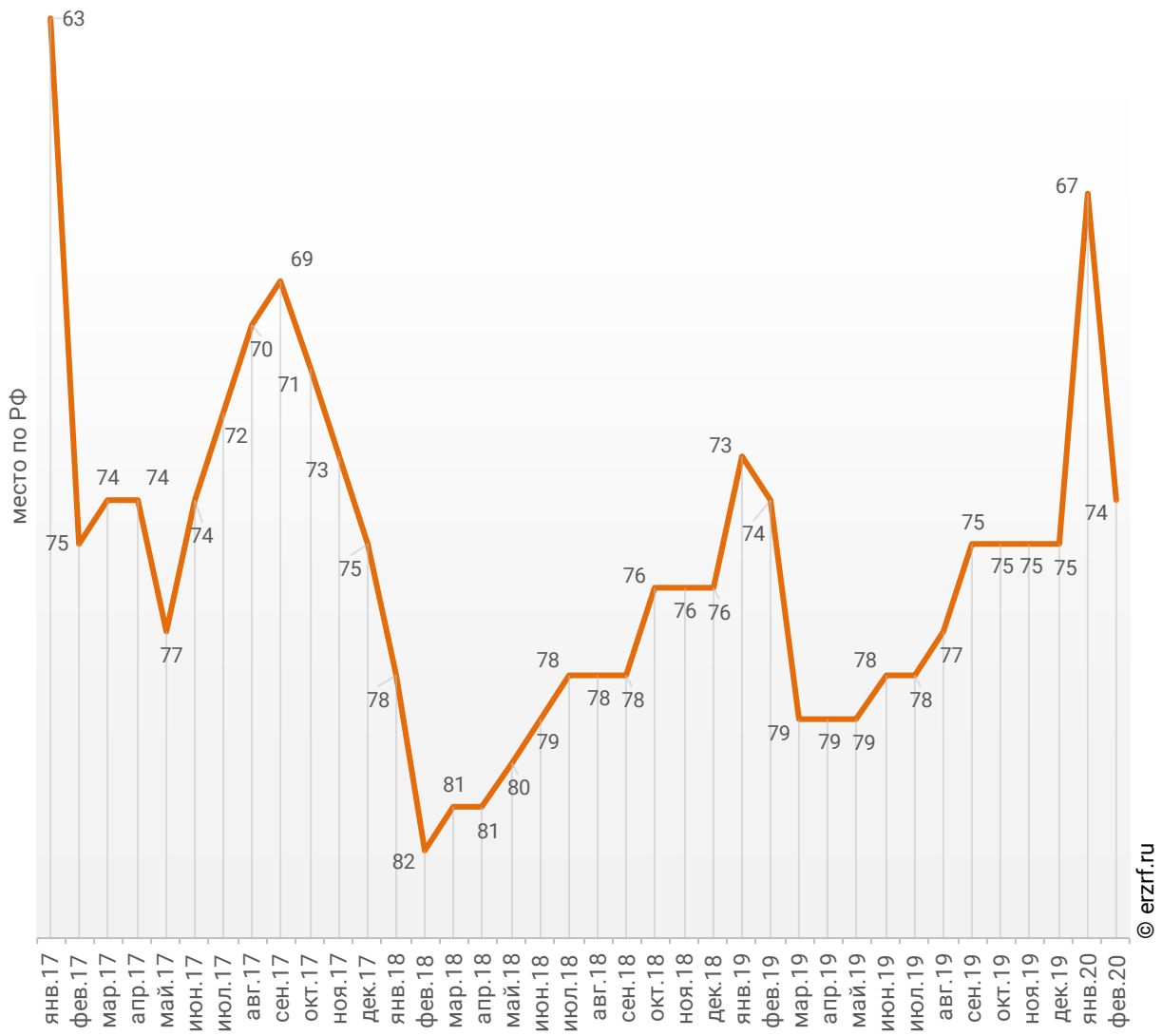


За январь-февраль 2020 года по показателю ввода жилья Амурская область занимает 74-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 44-е место, а по динамике относительного прироста — 46-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Амурской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья, представлена на графике 37.

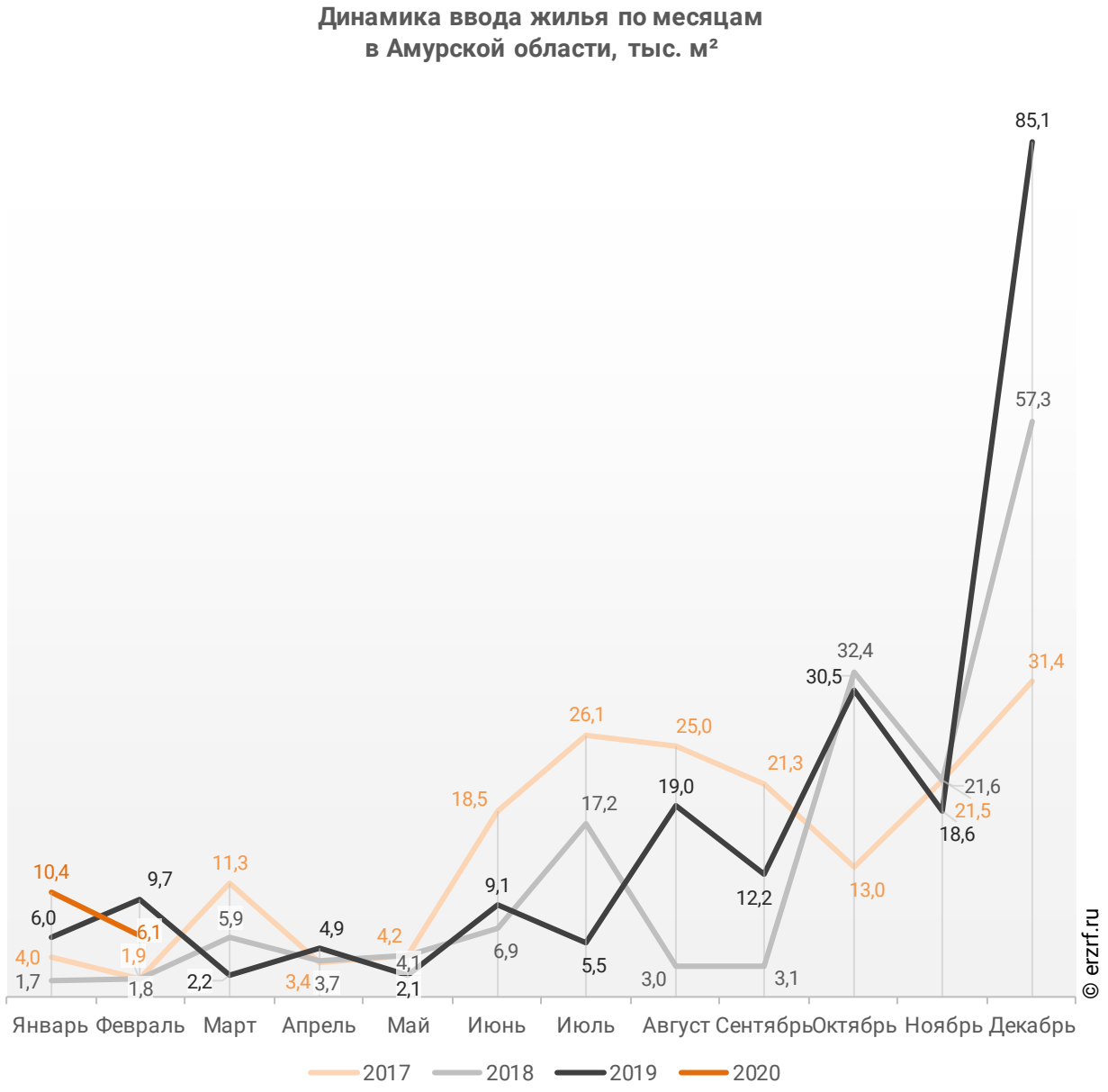
График 37

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



В феврале 2020 года в Амурской области введено 6,1 тыс. м² жилья. Это на 37,1% или на 3,6 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2019 года (График 38).

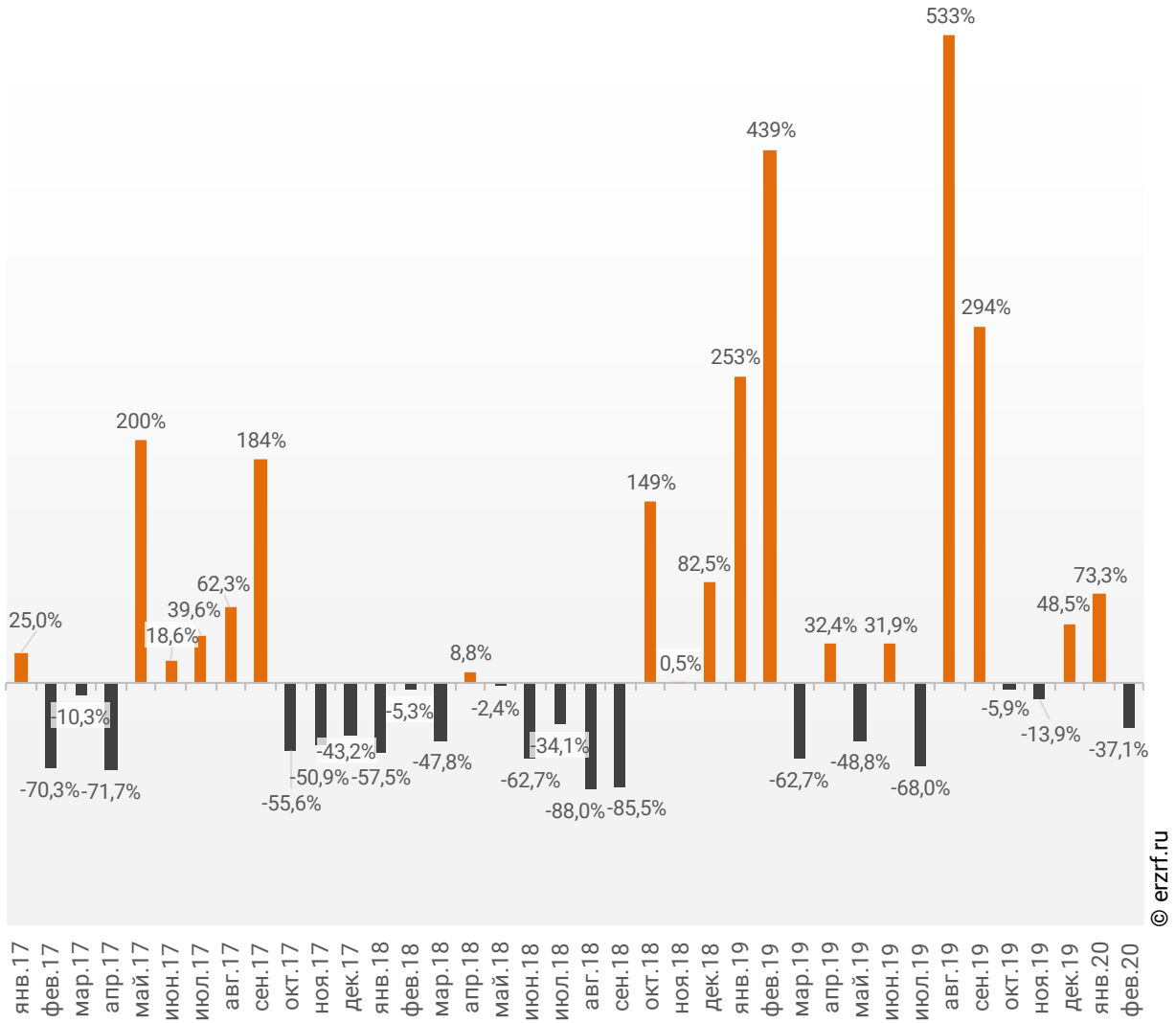
График 38



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

График 39

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

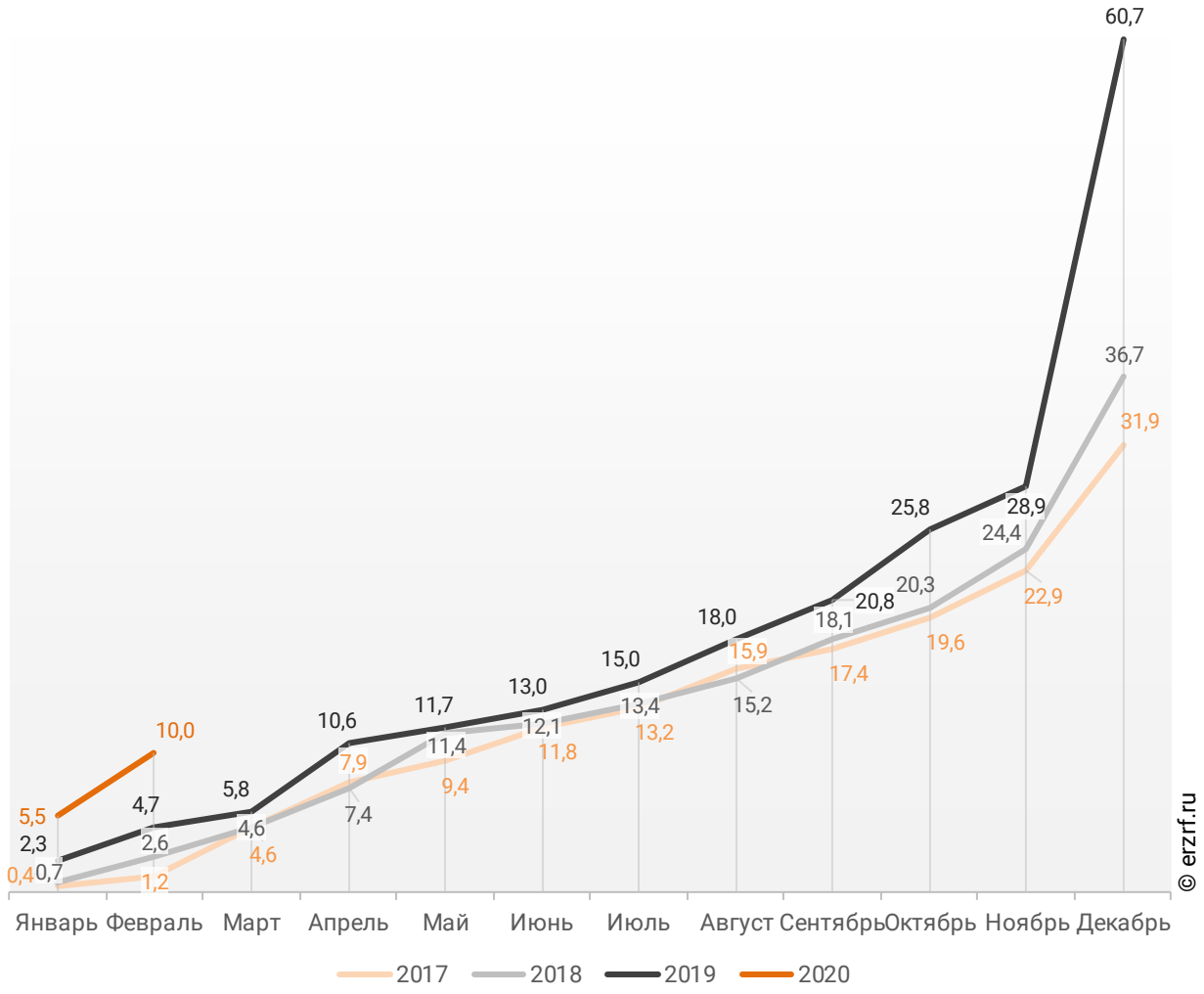


Среди 85-ти регионов Российской Федерации Амурская область занимает 76-е место по показателю ввода жилья за февраль 2020 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 56-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 68-м месте.

В Амурской области за 2 месяца 2020 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 112,8% по отношению к аналогичному периоду 2019 г. и превышение на 284,6% по отношению к 2018 г. (График 40).

График 40

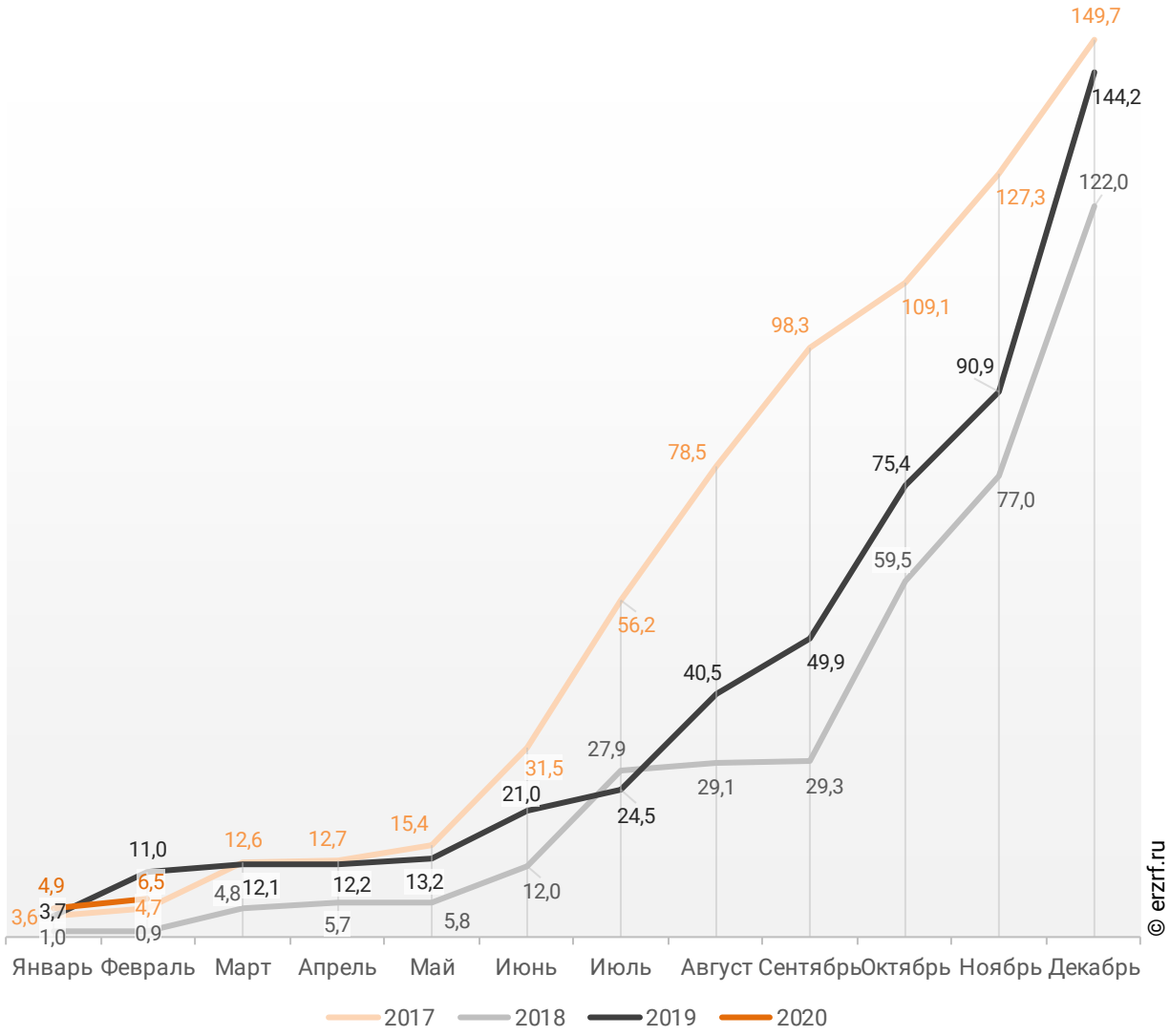
Ввод жилья населением в Амурской области накопленным итогом по годам в 2017 — 2020 гг., тыс. м²



Объемы ввода жилья застройщиками за 2 месяца 2020 г. показывают снижение на 40,9% к уровню 2019 г. и превышение на 622,2% к 2018 г. (График 41).

График 41

Ввод жилья застройщиками в Амурской области накопленным итогом по годам в 2017 — 2020 гг., тыс. м²

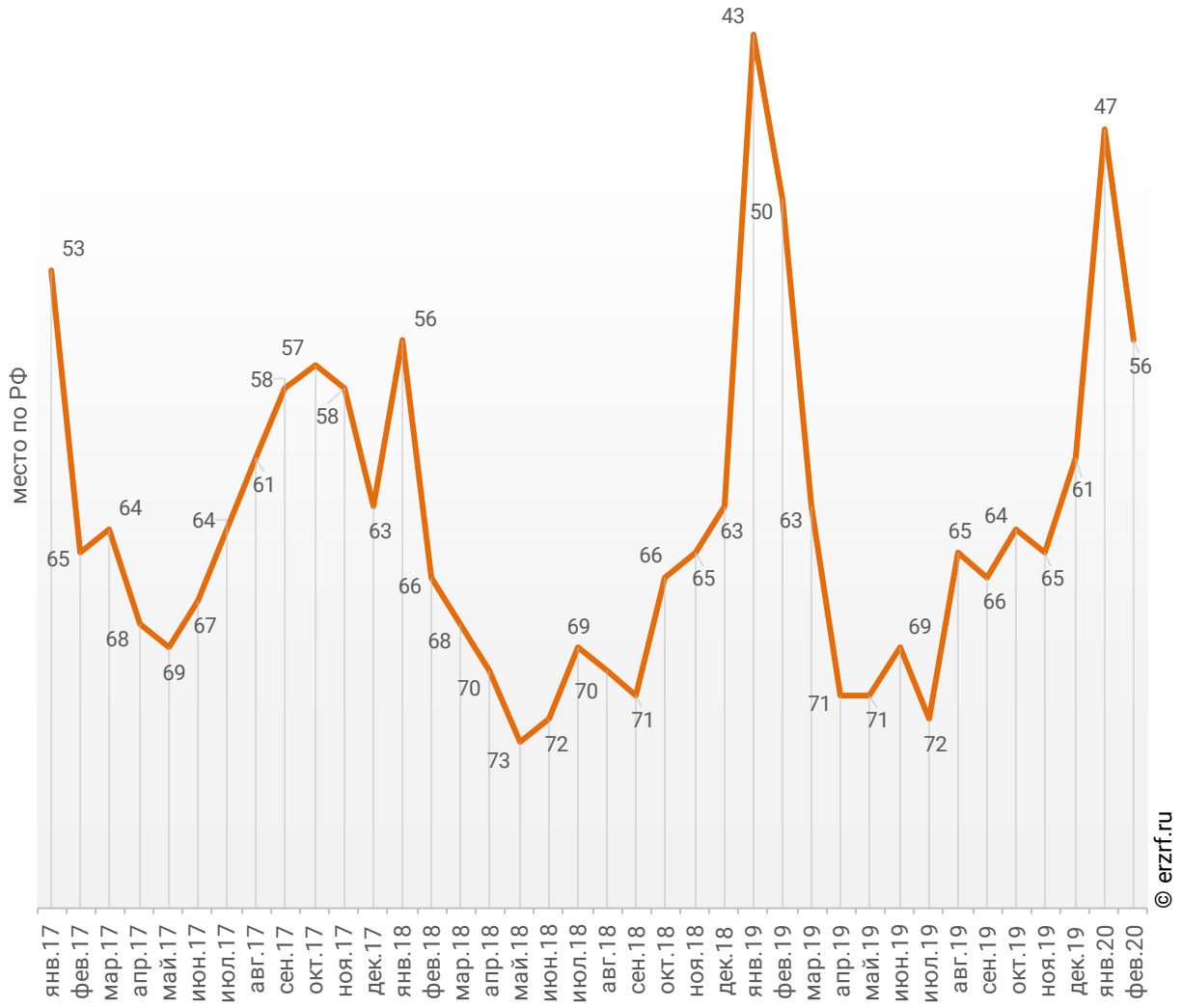


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-февраль 2020 года Амурская область занимает 56-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период — 54-е место, по динамике относительного прироста — 52-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Амурской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками, представлена на графике 42.

График 42

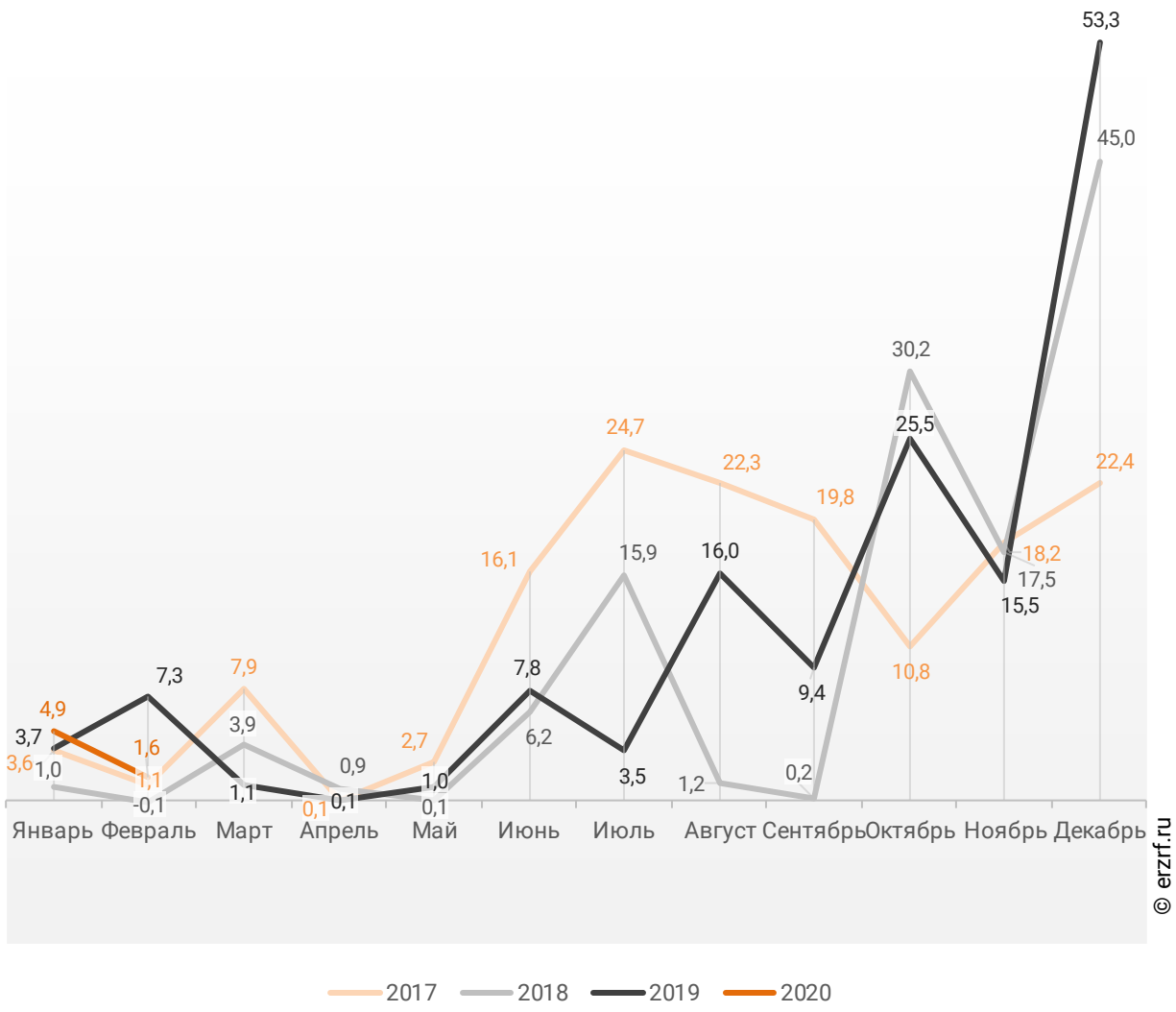
Динамика изменения места, занимаемого Амурской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



В феврале 2020 года в Амурской области застройщиками введено 1,6 тыс. м² многоквартирных домов, что на 78,1% или на 5,7 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2019 года (График 43).

График 43

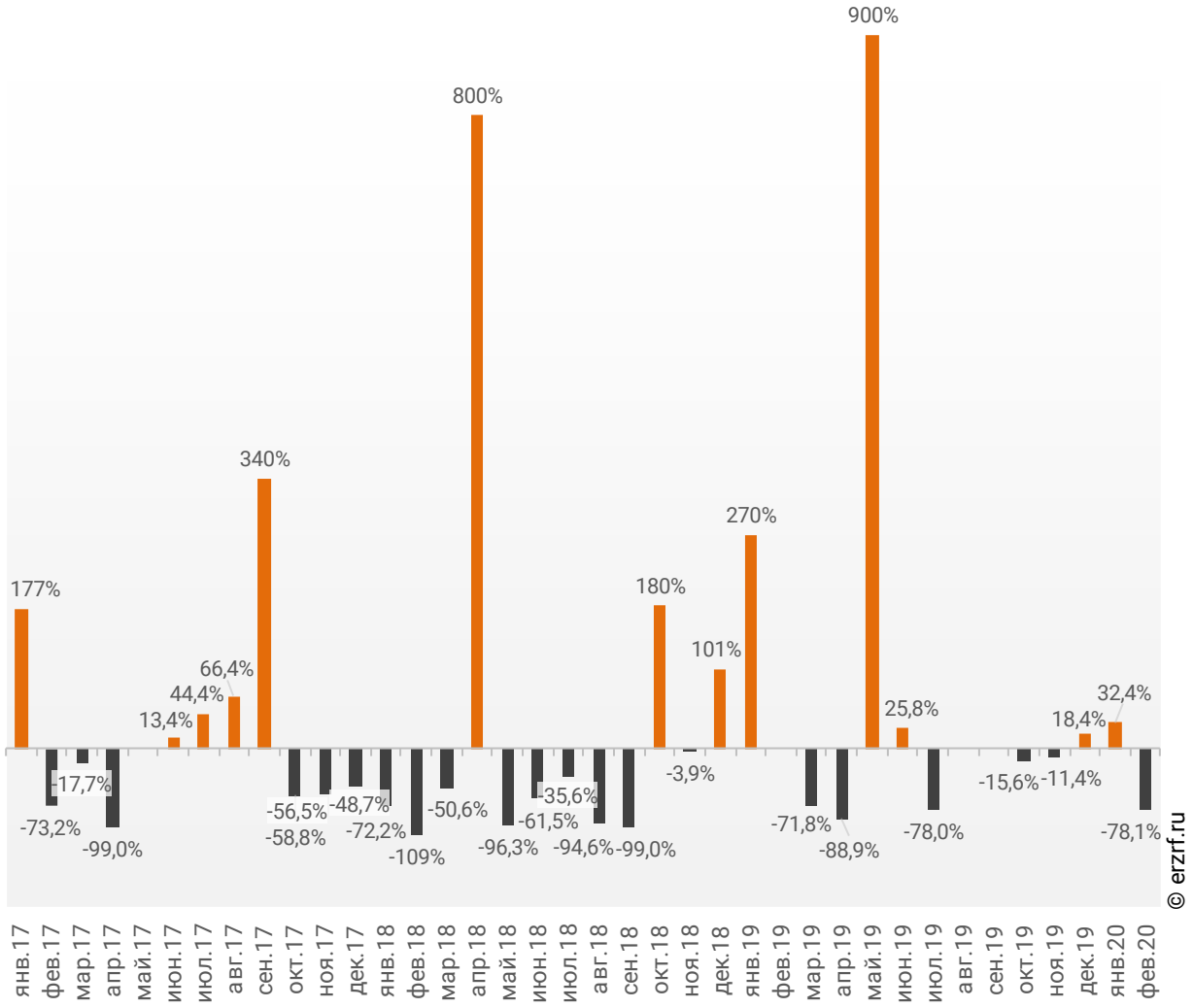
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Амурской области, тыс. м²



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

График 44

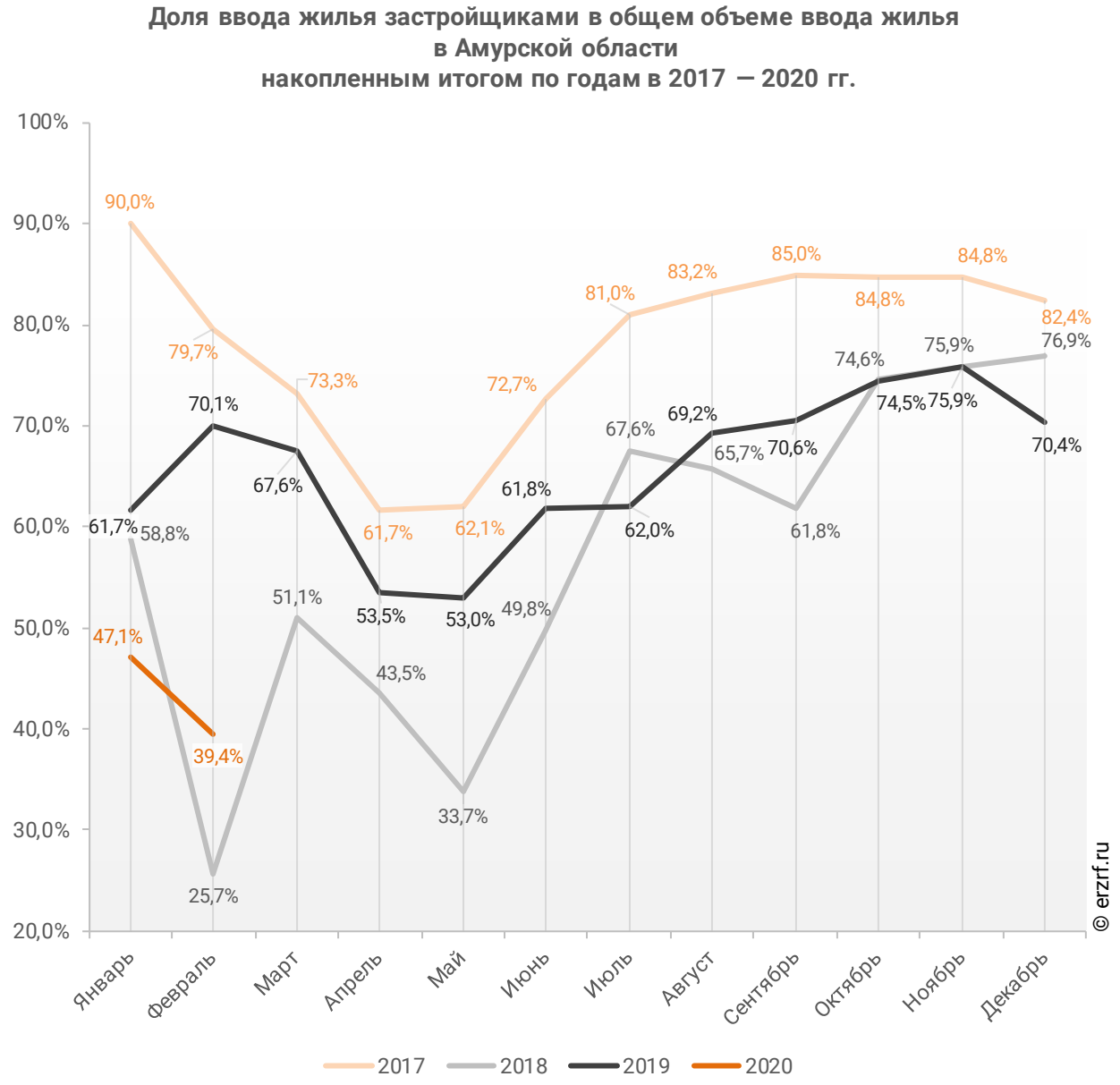
Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Амурской области, месяц к месяцу прошлого года, %



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за февраль 2020 года Амурская область занимает 58-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года — 60-е место, по динамике относительного прироста — 58-е место.

Доля ввода жилья застройщиками за 2 месяца 2020 г. составила 39,4% против 70,1% за этот же период 2019 г. и 25,7% — за этот же период 2018 г.

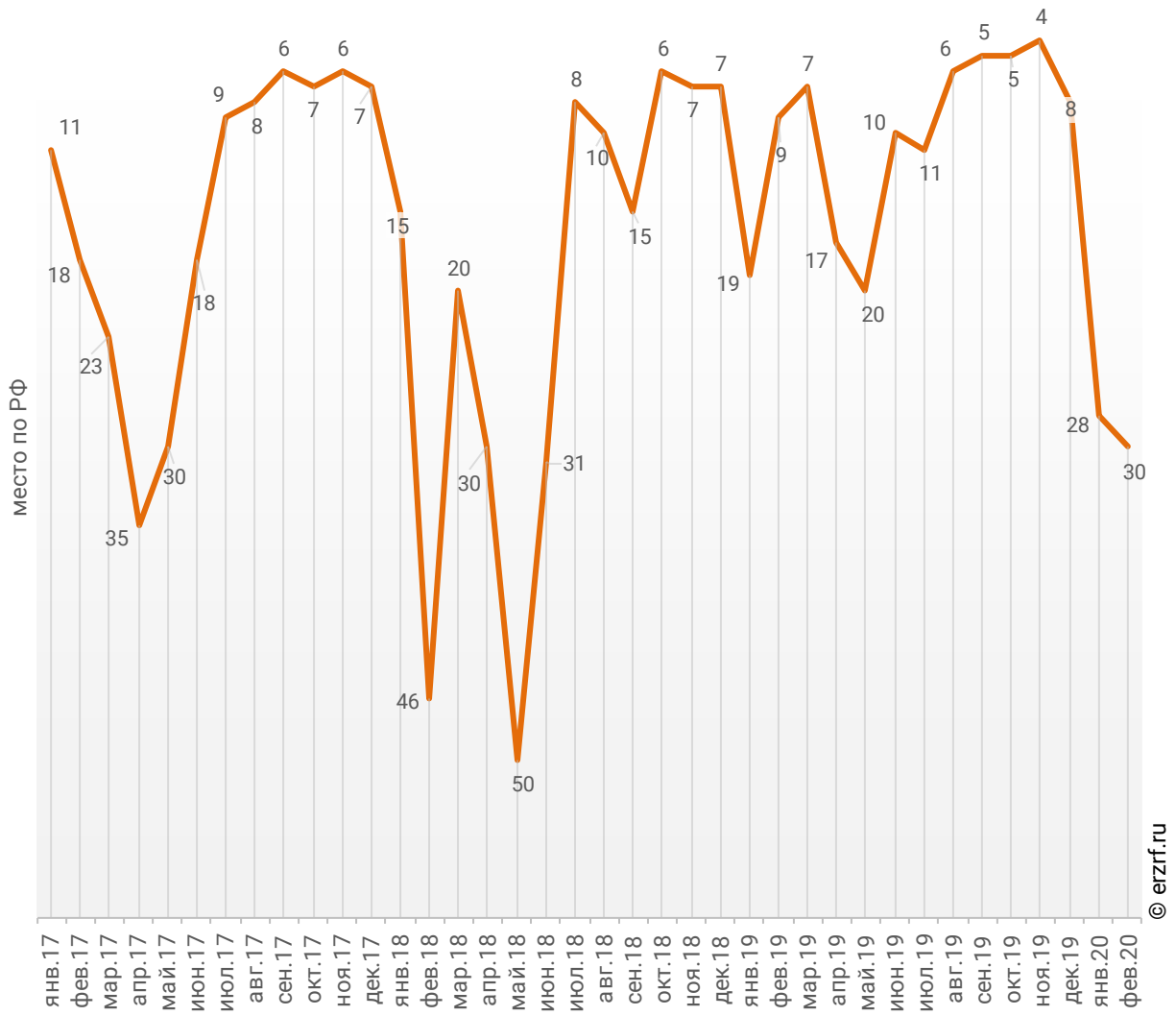
График 45



По этому показателю Амурская область занимает 30-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 46

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



В феврале 2020 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Амурской области составила 26,2%, что на 49,0 п.п. меньше аналогичного значения за тот же период 2019 года. По этому показателю Амурская область занимает 40-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Амурской 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
II квартал 2020	АНК-холдинг	Семейный	1	150	7 017
II квартал 2020	СК Амурстрой	В квартале 237	1	81	5 054
II квартал 2020	ДВСК	По ул. Транспортная	2	78	3 799
III квартал 2020	СК Стройпартнер	По ул. Лесная	1	72	2 407
IV квартал 2020	СК Амурстрой	В 404 квартале	2	220	10 789
IV квартал 2020	СК Амурстрой	Подсолнухи	1	93	4 150
IV квартал 2020	АНК-холдинг	Молодежный	1	54	1 913
Общий итог			**9**	**748**	**35 129**

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м²
1	***Чайка***	Благовещенск	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОДРУЖЕСТВО	1	488	23 634
2	***В 404 квартале***	Благовещенск	СК Амурстрой	4	388	19 799
3	***Алые паруса***	Благовещенск	АНК-холдинг	1	264	13 962
4	***Семейный***	Чигири	АНК-холдинг	1	150	7 017
5	***Дом по ул.Тепличная***	Чигири	Благовещенскстрой	1	116	5 488
6	***В квартале 237***	Благовещенск	СК Амурстрой	1	81	5 054
7	***Дом по ул.Тепличная***	Чигири	Благстройсервис	1	98	5 019
8	***Подсолнухи***	Благовещенск	СК Амурстрой	1	93	4 150
9	***В квартале 239***	Благовещенск	СК Амурстрой	1	82	4 138
10	***По ул. Транспортная***	Уруша	ДВСК	2	78	3 799
11	***По ул. Лесная***	Чигири	СК Стройпартнер	1	72	2 407
12	***Молодежный***	Чигири	АНК-холдинг	1	54	1 913
	Общий итог			**16**	**1 964**	**96 380**

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м^2
1	***По ул. Лесная***	Чигири	СК Стройпартнер	33,4
2	***Молодежный***	Чигири	АНК-холдинг	35,4
3	***Подсолнухи***	Благовещенск	СК Амурстрой	44,6
4	***Семейный***	Чигири	АНК-холдинг	46,8
5	***Дом по ул.Тепличная***	Чигири	Благовещенскстрой	47,3
6	***Чайка***	Благовещенск	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СОДРУЖЕСТВО	48,4
7	***По ул. Транспортная***	Уруша	ДВСК	48,7
8	***В квартале 239***	Благовещенск	СК Амурстрой	50,5
9	***В 404 квартале***	Благовещенск	СК Амурстрой	51,0
10	***Дом по ул.Тепличная***	Чигири	Благстройсервис	51,2
11	***Алые паруса***	Благовещенск	АНК-холдинг	52,9
12	***В квартале 237***	Благовещенск	СК Амурстрой	62,4
	Общий итог			**49,1**

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, IEK, 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 ЕРЗ.РФ

№	Услуги портала ЕРЗ.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.**	Выгрузка данных ЕРЗ.РФ
			Стандартный набор полей — **от 50 руб.**	Магазин исследований
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала ЕРЗ.РФ. При индивидуальных заказах может проводиться дополнительный сбор информации, опросы участников рынка.	По индивидуальному заказу — **от 100 000 руб.**	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru
			Стандартные исследования по текущему строительству, по вводу жилья — **бесплатно**	Магазин исследований
3.	Предоставление услуг застройщикам по размещению информации на портале ЕРЗ.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале ЕРЗ.РФ. Добавление сведений по планировкам, акциям, рассрочкам, ипотечным банкам, фото хода строительства, рекламные фото и т.п.	**Договорная**	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 ЕРЗ.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.	**от 1 000 руб.**	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru
		Перевод выписок Росреестра по продажам в конкурирующих проектах в формат Excel.		
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 ЕРЗ.РФ дает возможность: • участвовать в мероприятиях ЕРЗ.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ЕРЗ.РФ.	**24 000 руб.** в год	
		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	