

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Сахалинская область

февраль 2021

Текущий объем строительства, м²
на февраль 2021

130 831

-35,3% к февралю 2020

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

23 792

+65,3% к предшествующим 12 мес.

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

за декабрь 2020

Банк России

140

-0,7% к декабрю 2019

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на февраль 2021

58,7

+2,9% к февралю 2020

Средняя цена за 1 м², ₽

на февраль 2021

104 780

+17,0% к февралю 2020

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

65,5%

+13,4 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %
за декабрь 2020

Банк России

5,18

-2,67 п.п. к декабрю 2019

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Сахалинской области.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области.....	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам	8
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области по этажности строящихся домов	9
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области по материалам стен строящихся домов	13
7. ТОП застройщиков Сахалинской области по объемам строительства	16
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Сахалинской области	16
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Сахалинской области.....	17
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Сахалинской области	20
11. Ипотечное кредитование для жителей Сахалинской области (официальная статистика Банка России).....	22
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Сахалинской области	22
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Сахалинской области	26
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Сахалинской области	34
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Сахалинской области	39
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	46
13. Ввод жилья в Сахалинской области (официальная статистика Росстата)	48
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Сахалинской области, ввод в эксплуатацию которых или передача квартир дольщикам планируются до конца 2021 г.....	59
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Сахалинской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	60
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Сахалинской области, по средней площади жилых единиц	61
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ	63

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 Сахалинской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Сахалинской области на февраль 2021 года выявлено **20 строящихся застройщиками домов** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

- выданы разрешения на строительство;
- опубликованы проектные декларации в соответствии с 214-ФЗ либо застройщиком предоставлены копии разрешений на строительство и анкеты с описанием потребительских характеристик объектов, если строительство ведется без привлечения средств граждан (ДКП/ЖСК);
- отсутствуют выданные разрешения на ввод в эксплуатацию.

В указанных домах строится **2 230 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **130 831 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

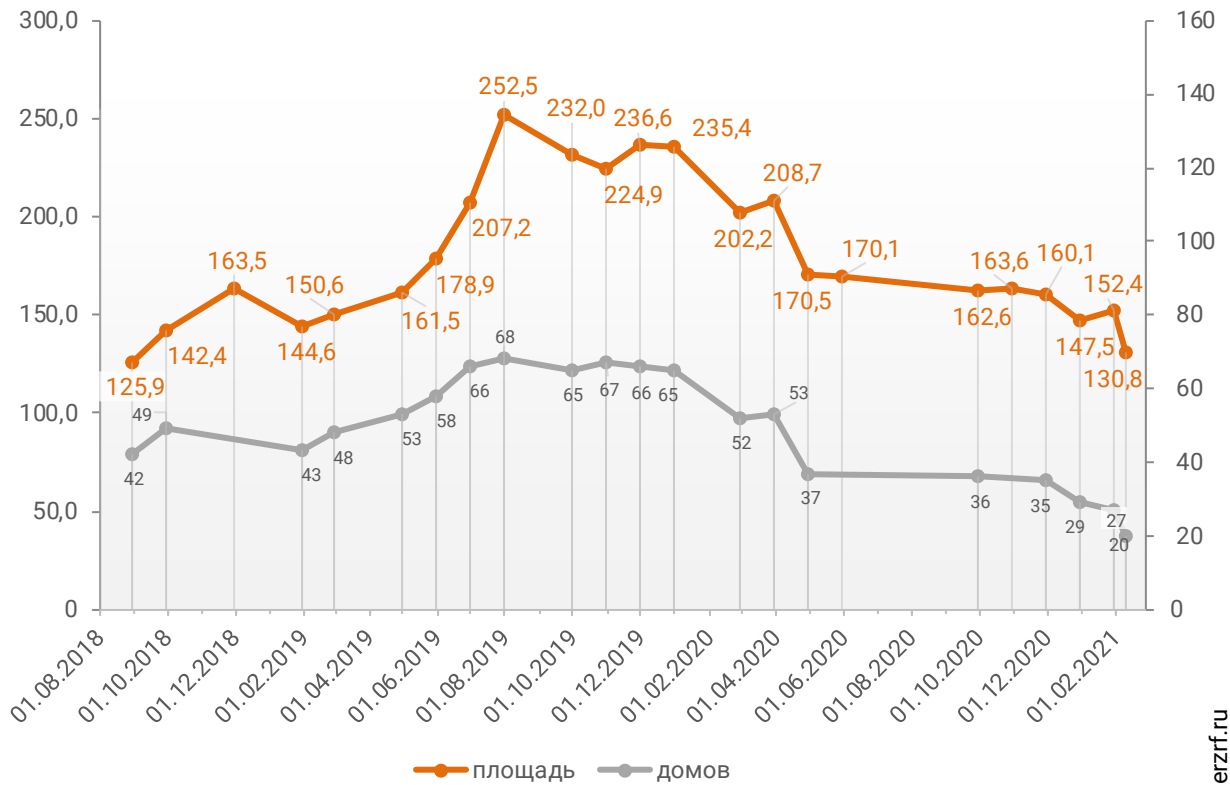
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	20	100%	2 230	100%	130 831	100%
Общий итог	20	100%	2 230	100%	130 831	100%

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

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

График 1

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



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области

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

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Южно-Сахалинск	11	55,0%	1 873	84,0%	109 446	83,7%
Анивский	9	45,0%	357	16,0%	21 385	16,3%
Новотроицкое	6	30,0%	285	12,8%	17 958	13,7%
Троицкое	3	15,0%	72	3,2%	3 427	2,6%
	20	100%	2 230	100%	130 831	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Южно-Сахалинск (83,7% совокупной площади жилых единиц).

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

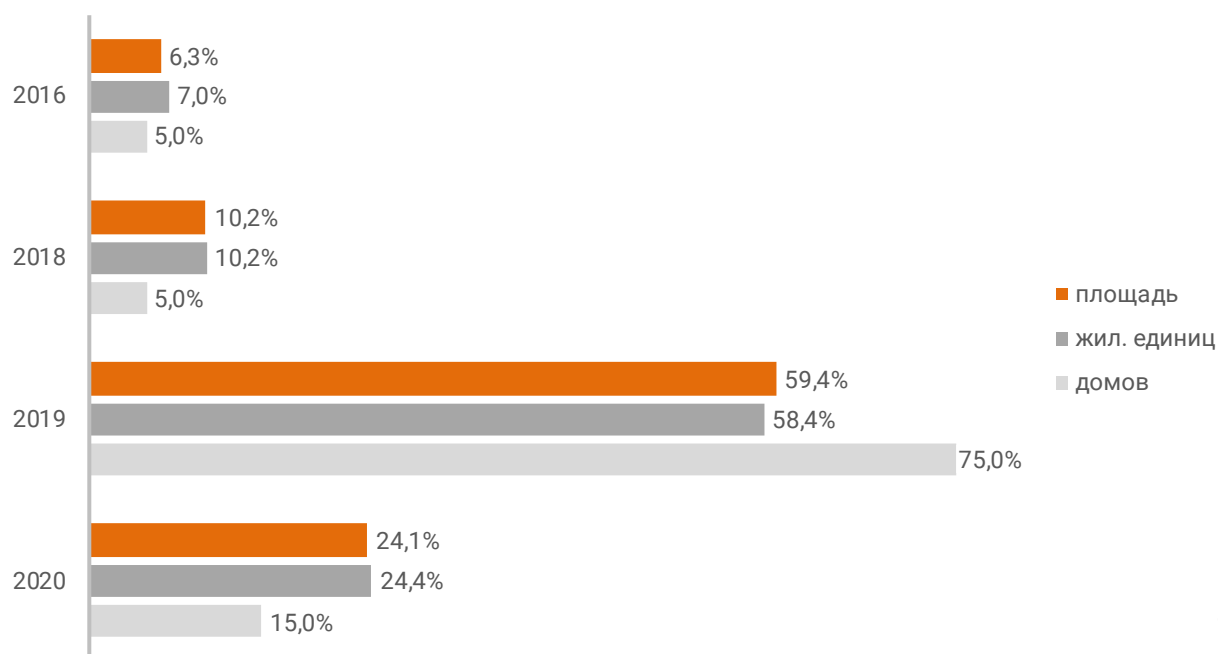
Застройщики жилья в Сахалинской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с мая 2016 г. по декабрь 2020 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2016	1	5,0%	155	7,0%	8 245	6,3%
2018	1	5,0%	228	10,2%	13 302	10,2%
2019	15	75,0%	1 302	58,4%	77 733	59,4%
2020	3	15,0%	545	24,4%	31 551	24,1%
Общий итог	20	100%	2 230	100%	130 831	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Сахалинской области по годам выдачи разрешения на строительство



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2019 г. (59,4% по площади жилых единиц).

4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам

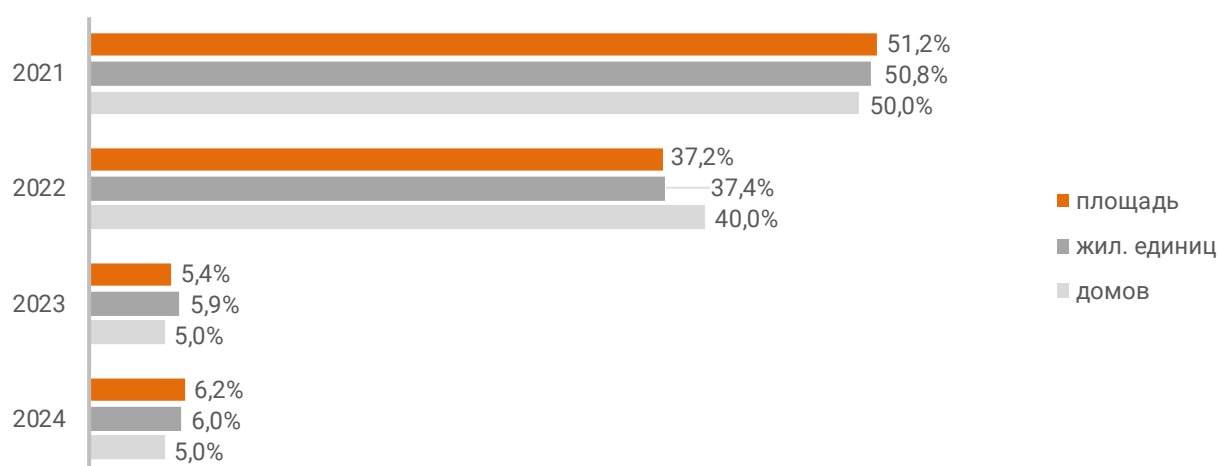
В Сахалинской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам по ДДУ (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию / передачи квартир дольщикам	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2021	10	50,0%	1 132	50,8%	66 936	51,2%
2022	8	40,0%	834	37,4%	48 648	37,2%
2023	1	5,0%	131	5,9%	7 088	5,4%
2024	1	5,0%	133	6,0%	8 159	6,2%
Общий итог	20	100%	2 230	100%	130 831	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Сахалинской области по планируемому году ввода в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам



© erzrf.ru

До конца 2021 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию или передать дольщикам по ДДУ 66 936 м² жилья (Приложение 1).

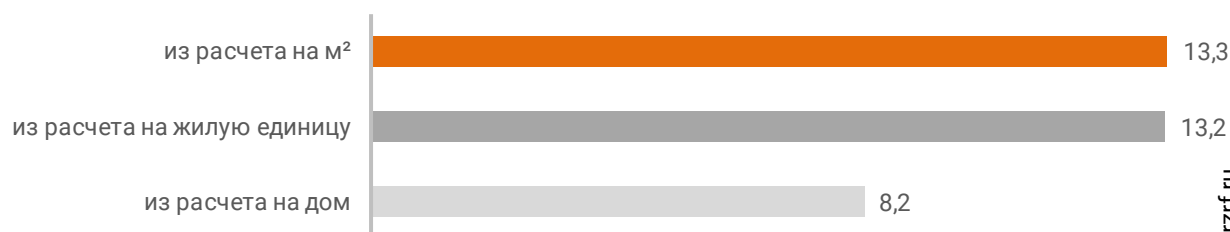
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области по этажности строящихся домов

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

- 8,2 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 13,2 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 13,3 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Сахалинской области

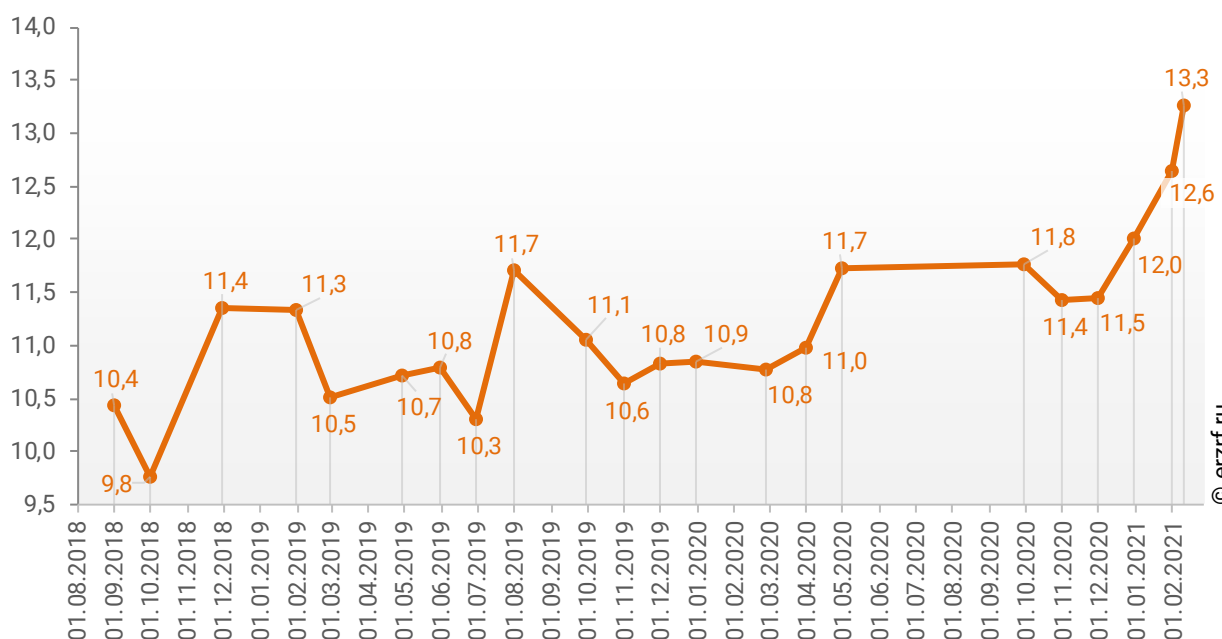


© erzrf.ru

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Сахалинской области представлена на графике 2.

График 2

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



© erzrf.ru

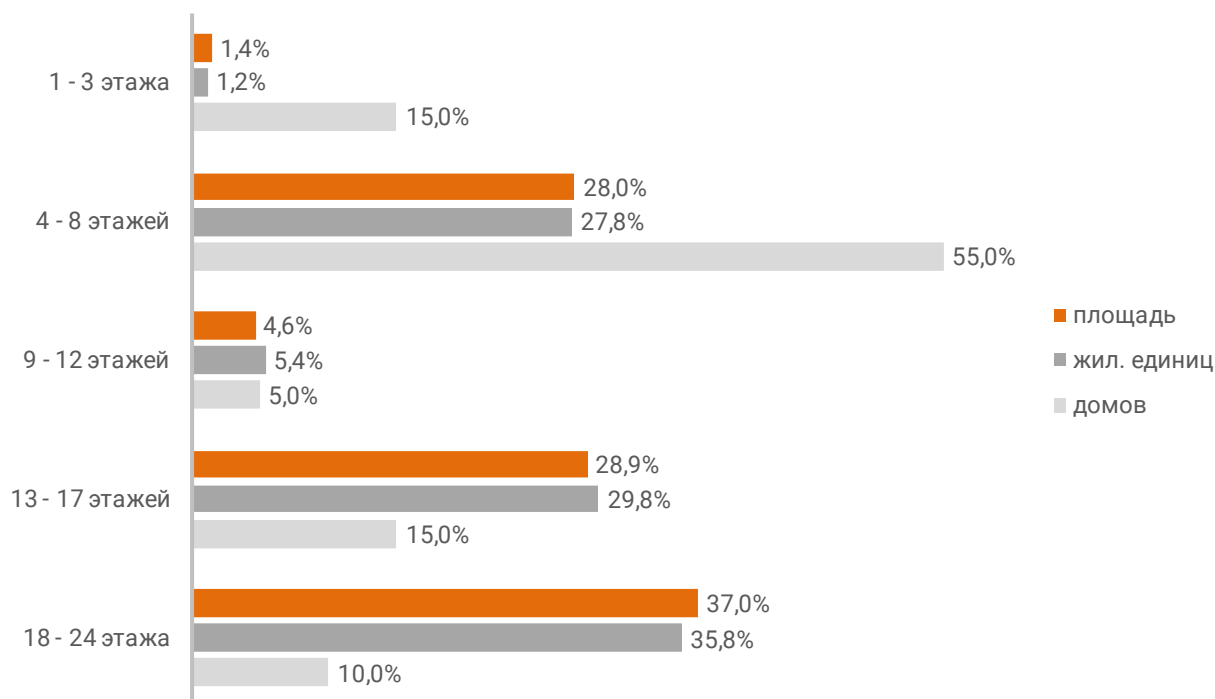
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 5, Гистограмма 4).

Таблица 5

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	3	15,0%	26	1,2%	1 842	1,4%
4 - 8 этажей	11	55,0%	621	27,8%	36 632	28,0%
9 - 12 этажей	1	5,0%	120	5,4%	6 038	4,6%
13 - 17 этажей	3	15,0%	664	29,8%	37 851	28,9%
18 - 24 этажа	2	10,0%	799	35,8%	48 468	37,0%
Общий итог	20	100%	2 230	100%	130 831	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Сахалинской области по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 18 - 24 этажа – 37,0% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Сахалинской области не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,4%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Сахалинской области является 19-этажный многоквартирный дом в ЖК «Авангард», застройщик «Рыбоводстрой». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 6.

Таблица 6

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	19	<i>Рыбоводстрой</i>	многоквартирный дом	Авангард
2	14	<i>ГК ЛИГО</i>	многоквартирный дом	Брюн
3	13	<i>CX SSD Group</i>	многоквартирный дом	Rose-Town
4	10	<i>ГК ЛИГО</i>	многоквартирный дом	Дом по ул.Саранская
5	8	<i>СЗ Арт Эль</i>	многоквартирный дом	Зелёная планета
		<i>Транзит ДПД</i>	многоквартирный дом	По ул. Горького

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Сахалинской области является многоквартирный дом в ЖК «Авангард», застройщик «Рыбоводстрой». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 7.

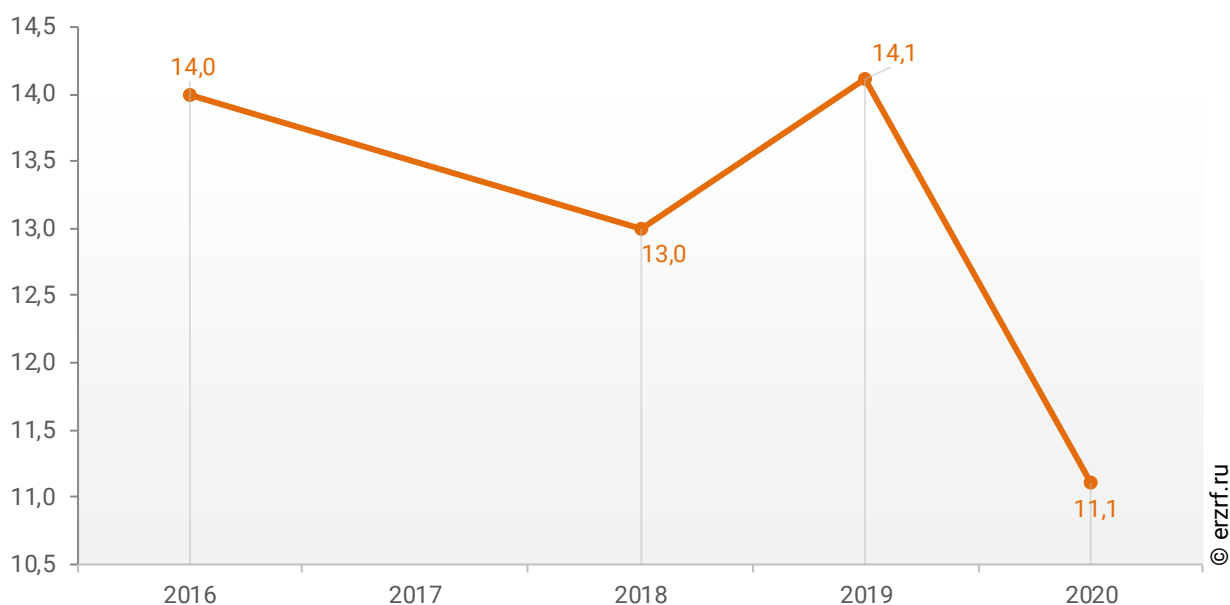
Таблица 7

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	24 977	<i>Рыбоводстрой</i>	многоквартирный дом	Авангард
2	13 302	<i>CX SSD Group</i>	многоквартирный дом	Rose-Town
3	8 245	<i>ГК ЛИГО</i>	многоквартирный дом	Брюн
4	8 159	<i>Транзит ДПД</i>	многоквартирный дом	По ул. Горького
5	6 038	<i>ГК ЛИГО</i>	многоквартирный дом	Дом по ул.Саранская

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Сахалинской области, разрешение на строительство которых выдано в 2020 году, составляет 11,1 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Сахалинской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 3.

График 3

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



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

Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 8, Гистограмма 5).

Таблица 8

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	11	55,0%	1 400	62,8%	81 322	62,2%
монолит	9	45,0%	830	37,2%	49 509	37,8%
Общий итог	20	100%	2 230	100%	130 831	100%

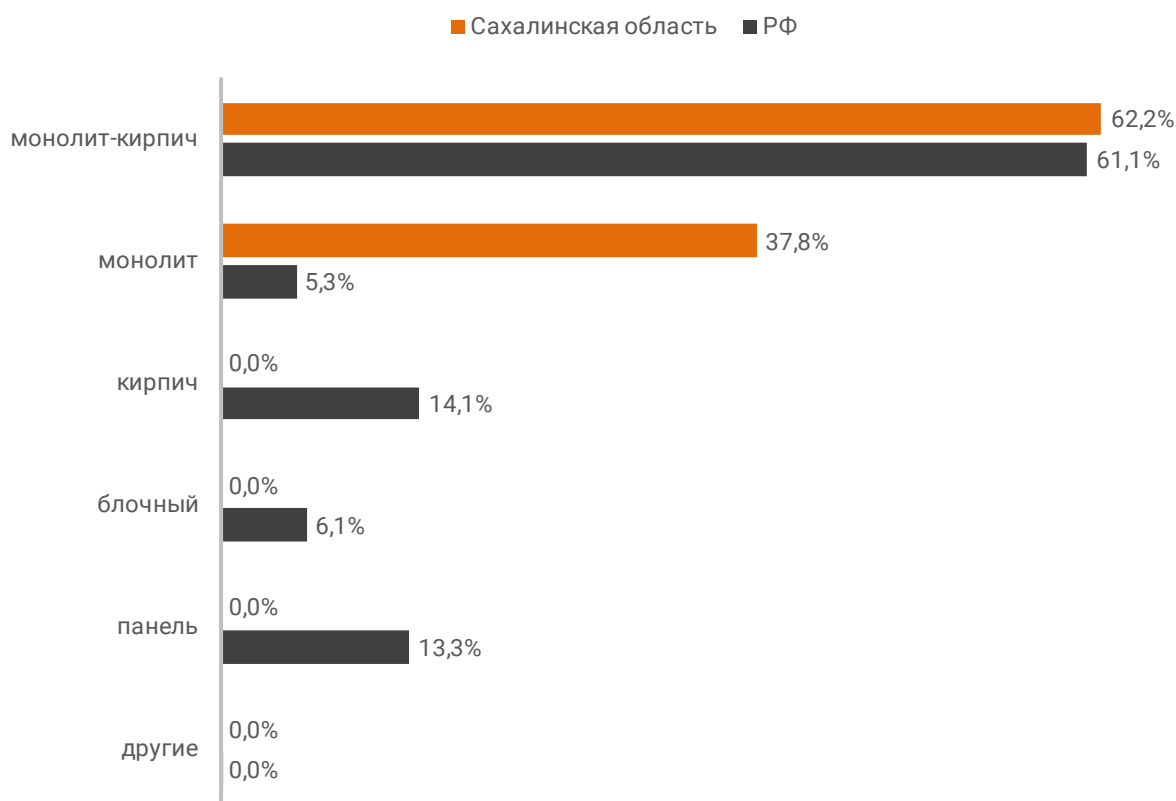
Гистограмма 5



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Сахалинской области является монолит-кирпич. Из него возводится 62,2% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 61,1% (Гистограмма 6).

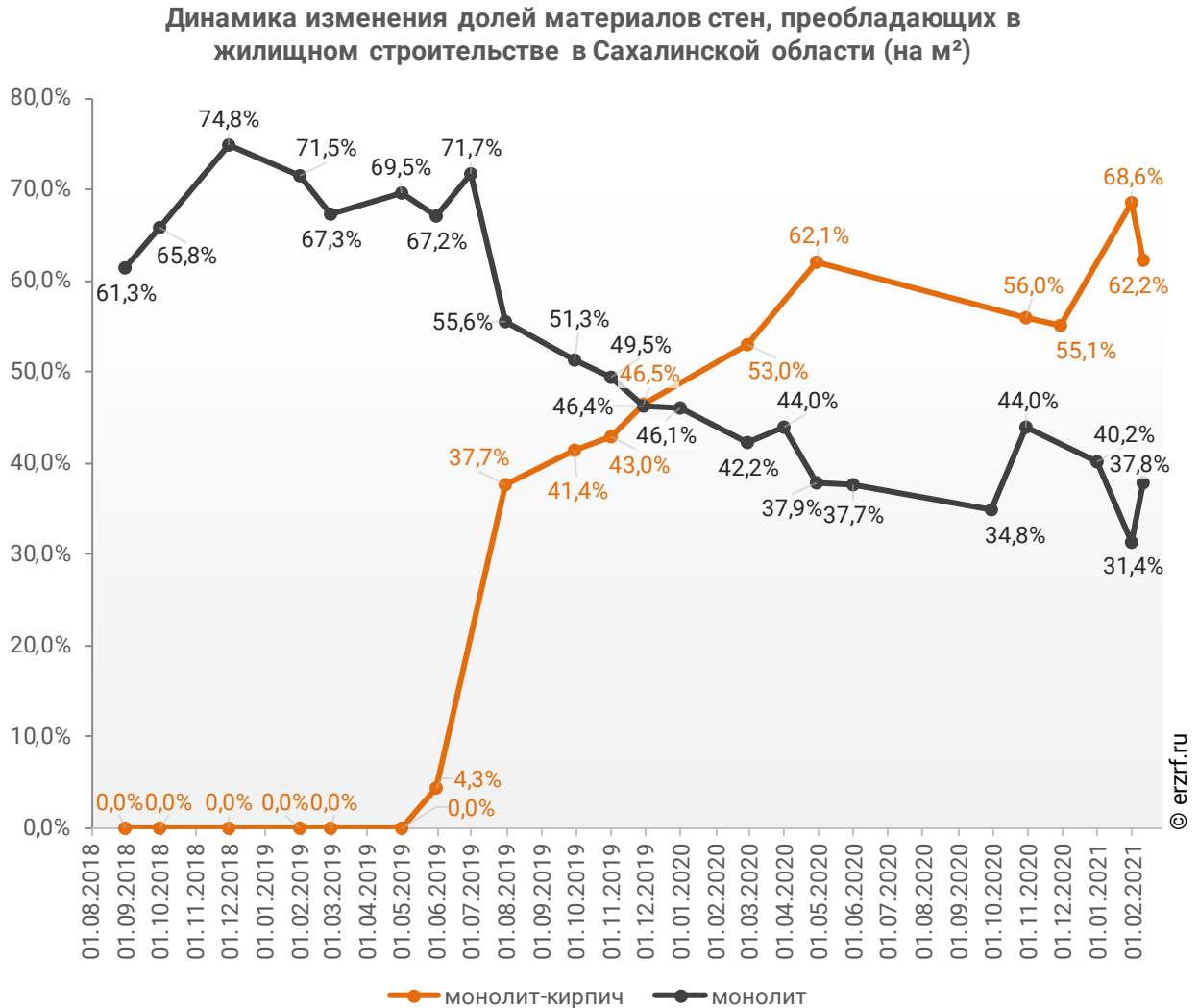
Гистограмма 6

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



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Сахалинской области, представлена на графике 4.

График 4



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

Весь объем жилищного строительства приходится на объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

7. ТОП застройщиков Сахалинской области по объемам строительства

По состоянию на февраль 2021 года строительство жилья в Сахалинской области осуществляют 7 застройщиков

ТОП застройщиков по объёмам текущего жилищного строительства в Сахалинской области на февраль 2021 года представлен в таблице 9.

Таблица 9

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	<i>Рыбоводстрой</i>	3	15,0%	1 080	48,4%	64 772	49,5%
2	<i>СЗ Арт Эль</i>	6	30,0%	285	12,8%	17 958	13,7%
3	<i>Транзит ДПД</i>	2	10,0%	264	11,8%	15 247	11,7%
4	<i>ГК ЛИГО</i>	2	10,0%	275	12,3%	14 283	10,9%
5	<i>СХ SSD Group</i>	1	5,0%	228	10,2%	13 302	10,2%
6	<i>ПСК-РУНК</i>	3	15,0%	72	3,2%	3 427	2,6%
7	<i>АРМСАХСТРОЙ</i>	3	15,0%	26	1,2%	1 842	1,4%
Общий итог		20	100%	2 230	100%	130 831	100%

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Сахалинской области

В Сахалинской области возводится 8 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Сахалинской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Авангард» (город Южно-Сахалинск). В этом жилом комплексе застройщик «Рыбоводстрой» возводит 3 дома, включающих 1 080 жилых единиц, совокупной площадью 64 772 м².

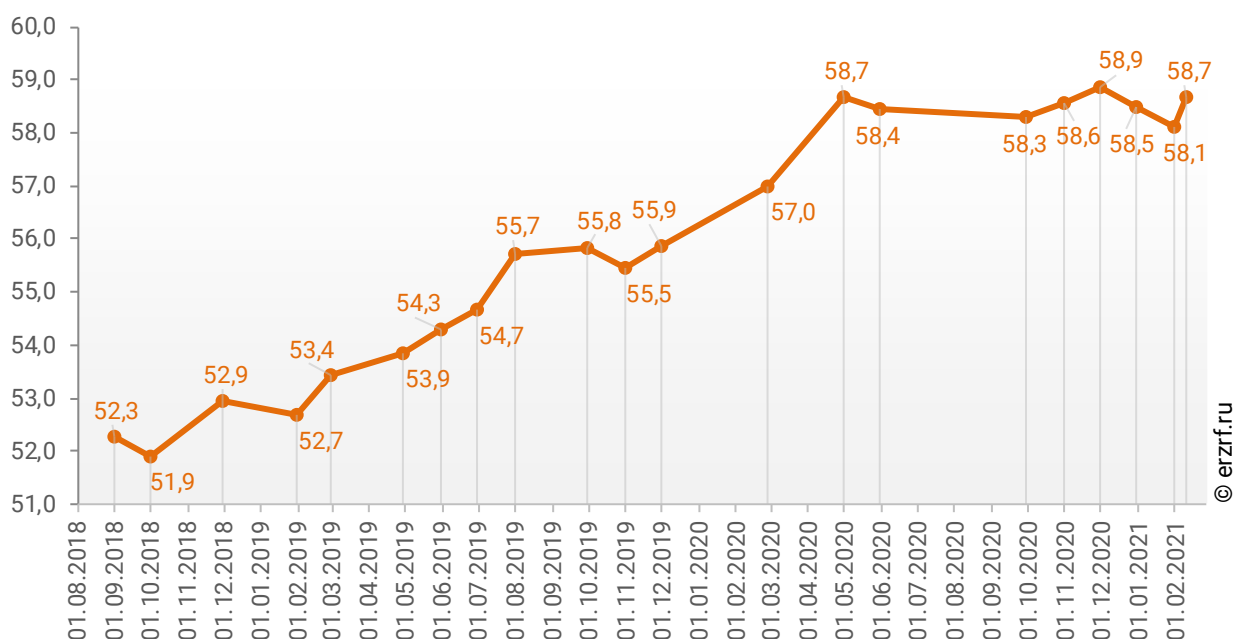
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Сахалинской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Сахалинской области, составляет 58,7 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 50,1 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Сахалинской области представлена на графике 5.

График 5

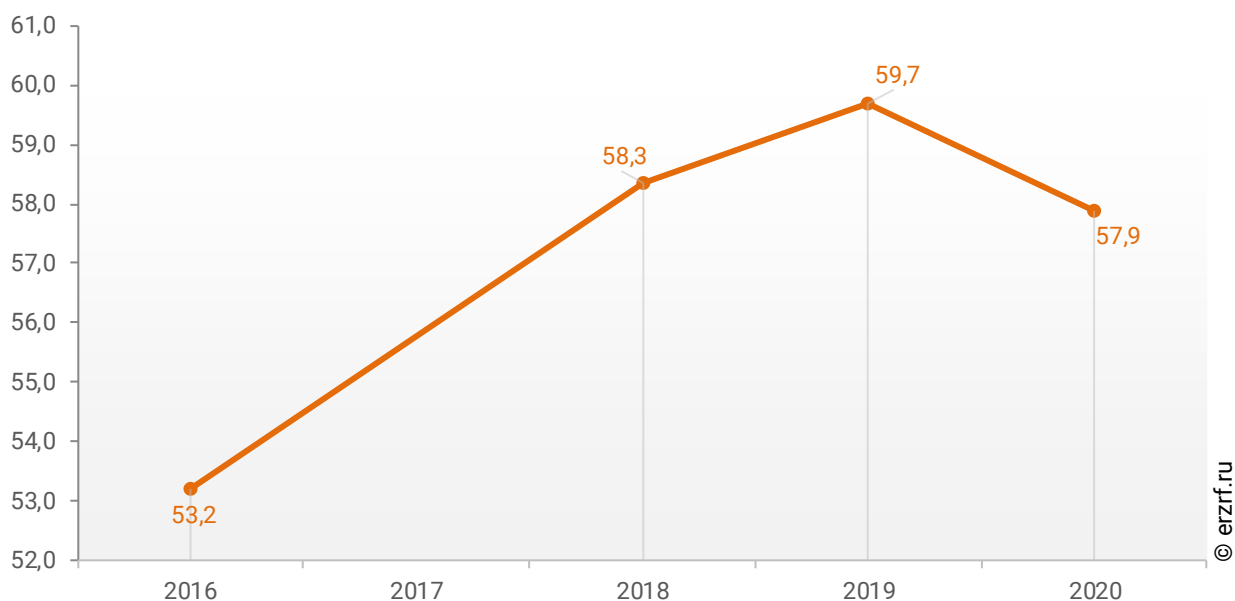
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Сахалинской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Сахалинской области, разрешение на строительство которых выдано в 2020 году, составляет 57,9 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Сахалинской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 6.

График 6

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ПСК-РУНК» – 47,6 м². Самая большая – у застройщика «АРМСАХСТРОЙ» – 70,8 м² (Таблица 10).

Таблица 10

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
ПСК-РУНК	47,6
ГК ЛИГО	51,9
Транзит ДПД	57,8
СХ SSD Group	58,3
Рыбоводстрой	60,0
СЗ Арт Эль	63,0
АРМСАХСТРОЙ	70,8
Общий итог	58,7

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Сахалинской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Пол.Центральная» – 47,6 м², застройщик «ПСК-РУНК». Наибольшая – в ЖК «Новый» – 70,8 м², застройщик «АРМСАХСТРОЙ».

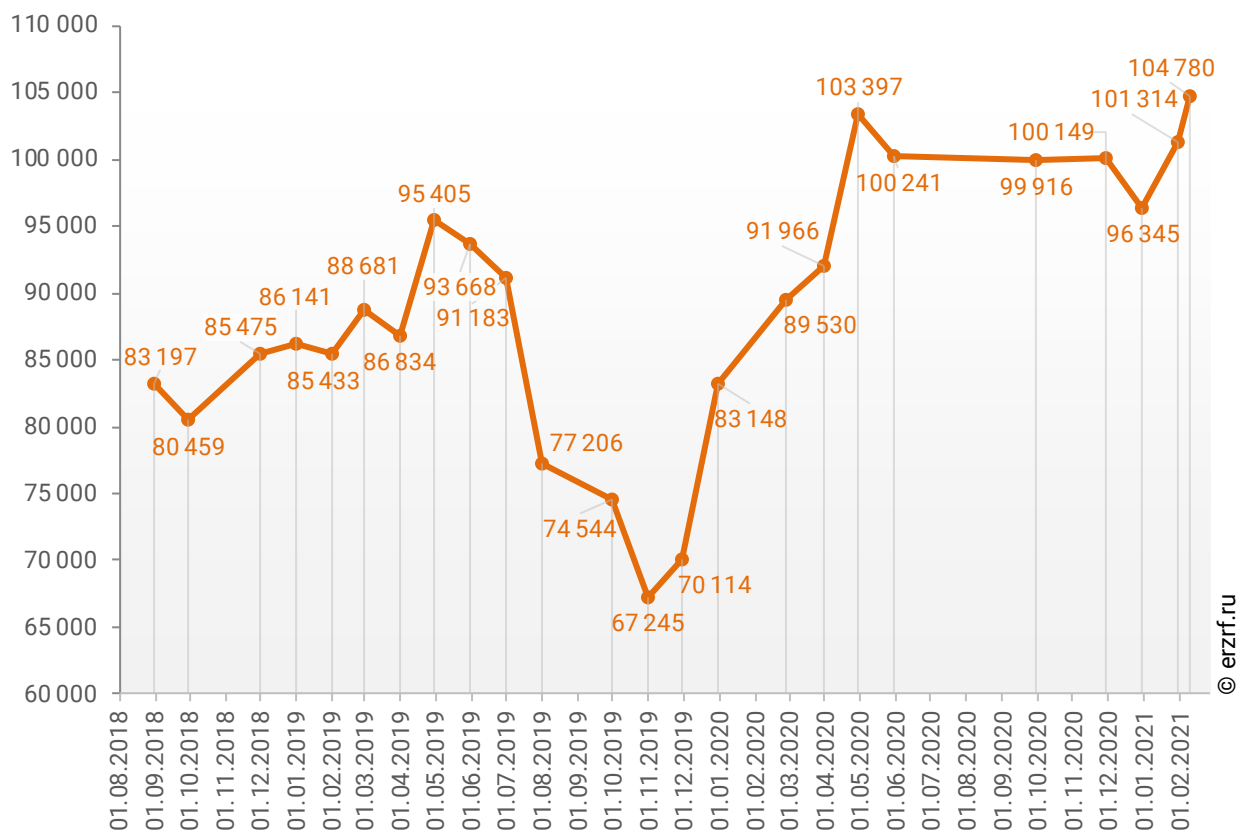
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Сахалинской области

По состоянию на февраль 2021 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Сахалинской области составила 104 780 рублей за квадратный метр.

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Сахалинской области представлена на графике 7.

График 7

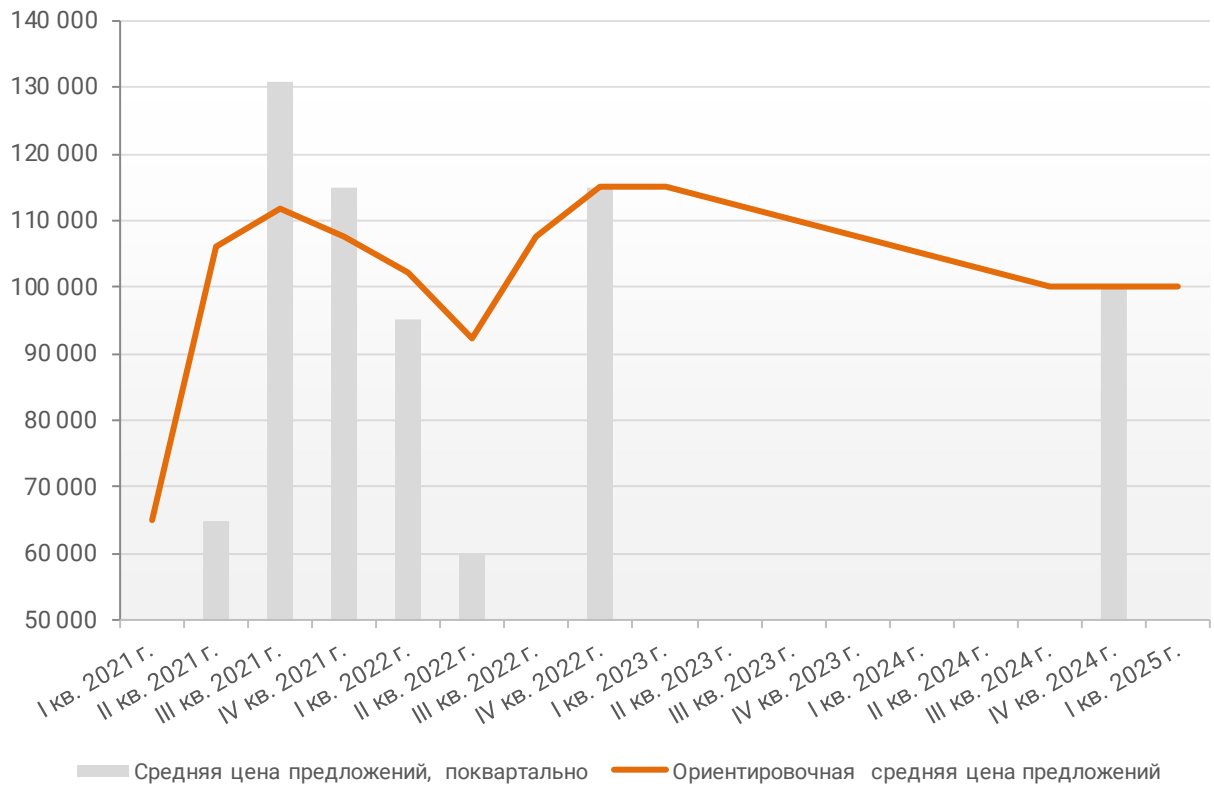
Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Сахалинской области, ₽/м²



Зависимость средневзвешенной цены предложений Сахалинской области от планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам представлена на графике 8.

График 8

Зависимость средневзвешенной цены предложений Сахалинской области от планируемого срока ввода в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам, $\text{₽}/\text{м}^2$



© erzrf.ru

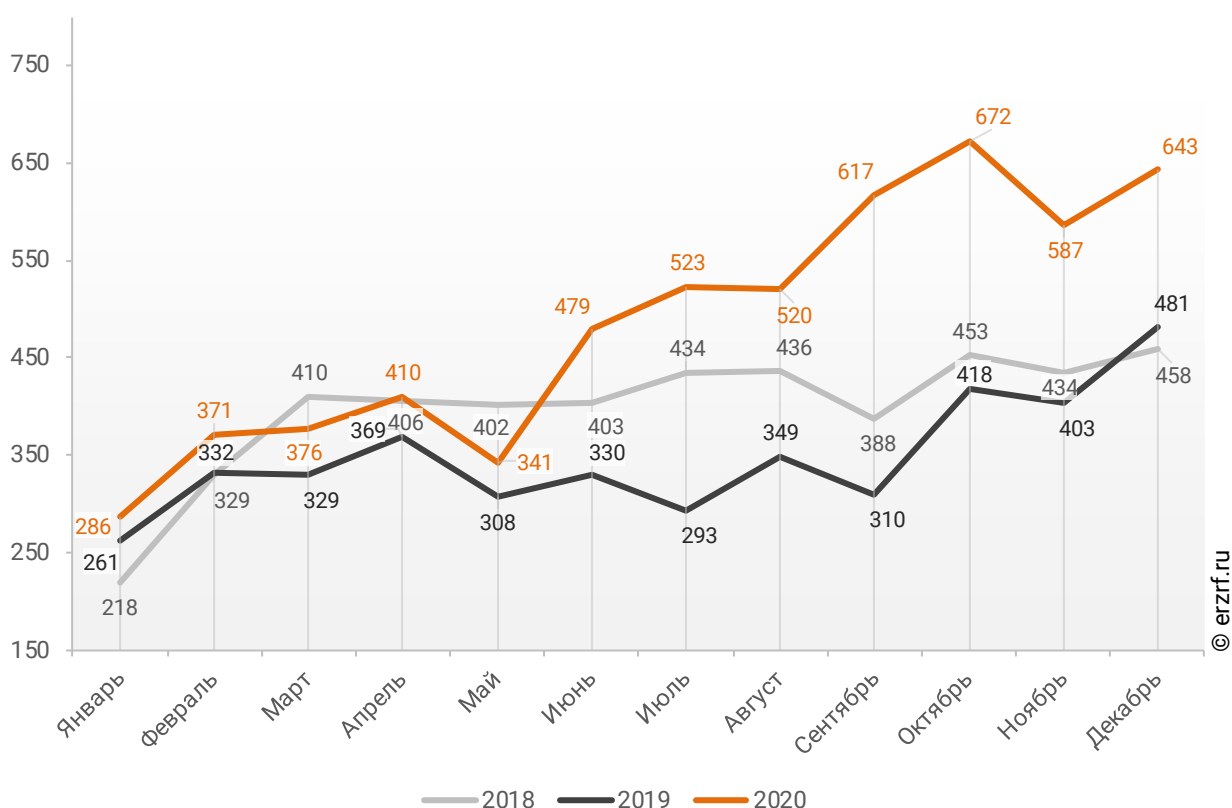
11. Ипотечное кредитование для жителей Сахалинской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Сахалинской области

По данным Банка России за 12 месяцев 2020 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Сахалинской области, составило 5 825, что на 39,3% больше уровня 2019 г. (4 183 ИЖК), и на 22,1% больше уровня, достигнутого в 2018 г. (4 771 ИЖК).

График 9

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг.

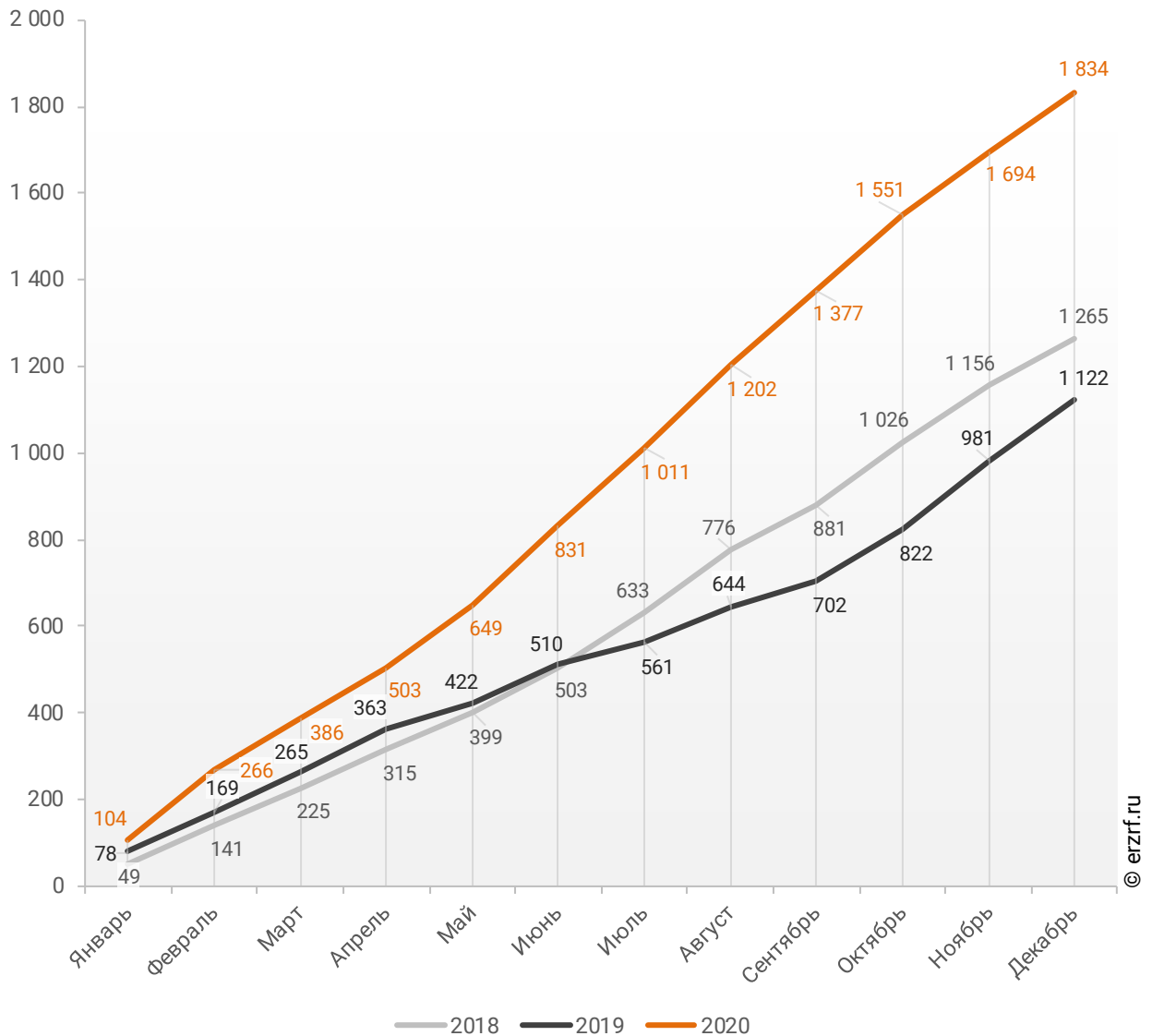


За 12 месяцев 2020 г. количество ИЖК, выданных жителям Сахалинской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 1 834, что на 63,5% больше, чем в 2019 г. (1 122 ИЖК), и на 45,0% больше соответствующего значения 2018 г. (1 265 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг., приведена на графике 10.

График 10

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг.

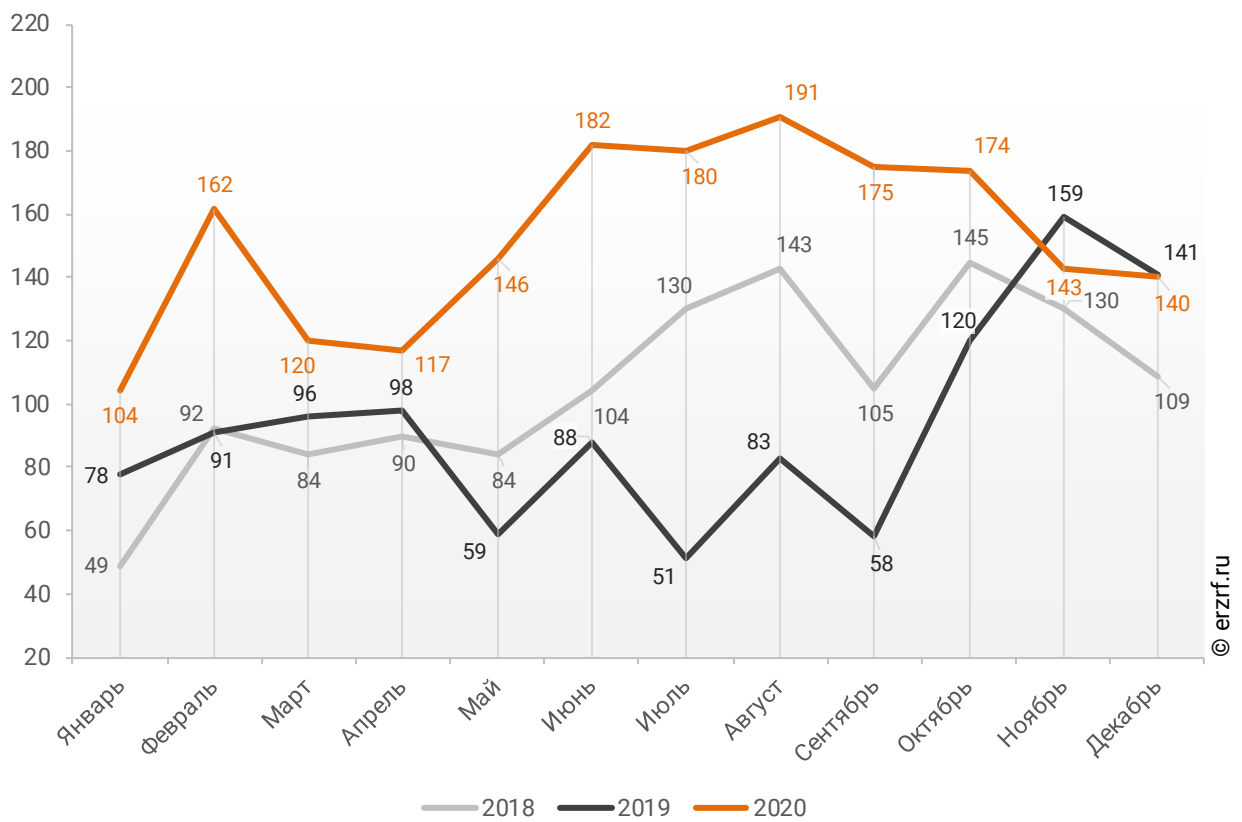


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Сахалинской области в декабре 2020 года уменьшилось на 0,7% по сравнению с декабрем 2019 года (140 против 141 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг.

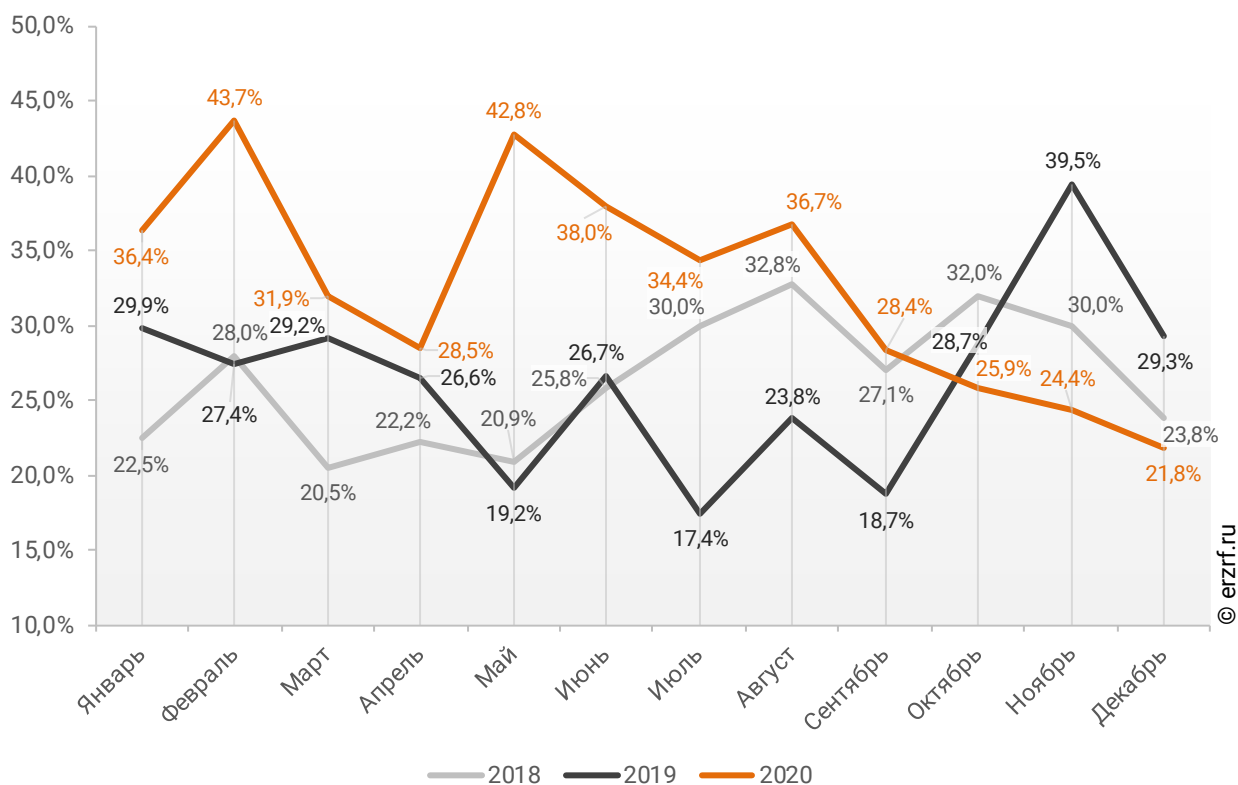


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2020 г., составила 31,5% от общего количества ИЖК, выданных жителям Сахалинской области за этот же период, что на 4,7 п.п. больше соответствующего значения 2019 г. (26,8%), и на 5,0 п.п. больше уровня 2018 г. (26,5%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг., приведена на графике 12.

График 12

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг.



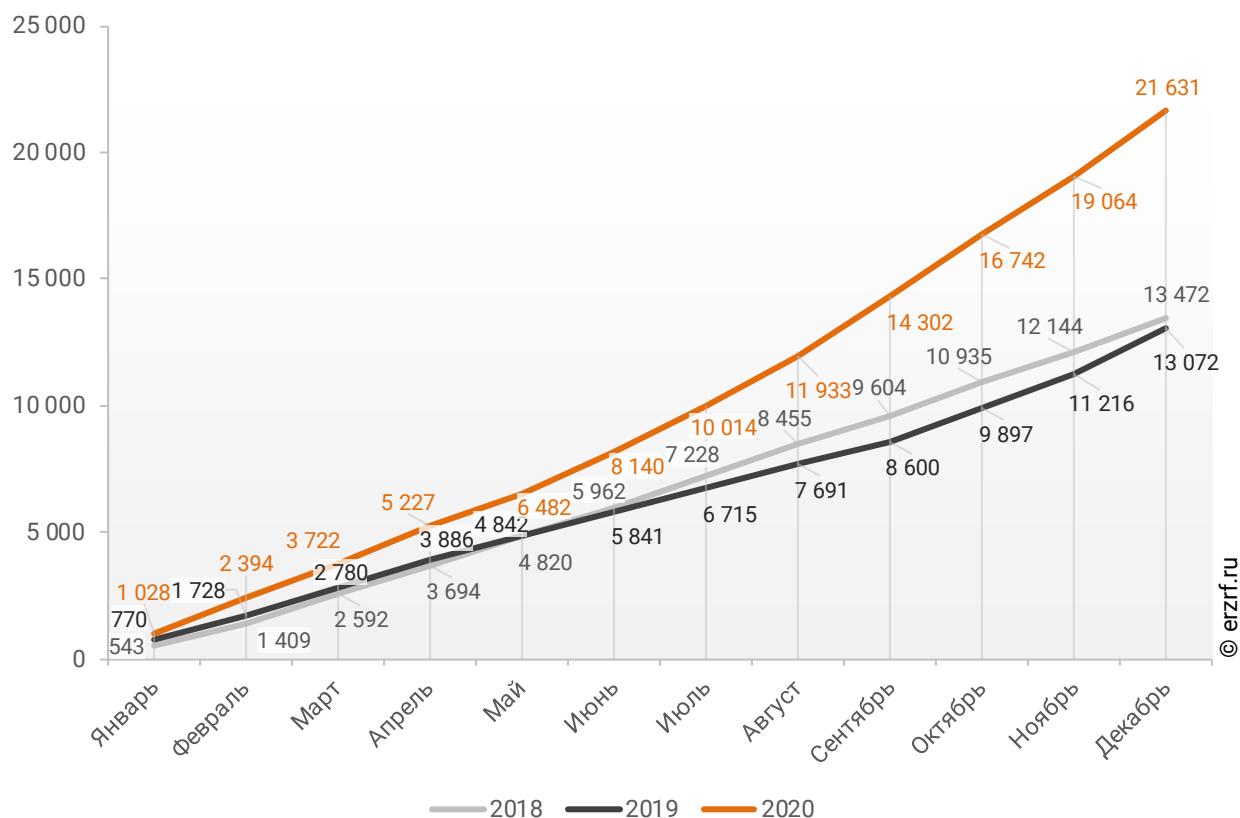
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Сахалинской области

По данным Банка России за 12 месяцев 2020 г. объем ИЖК, выданных жителям Сахалинской области, составил 21 631 млн ₽, что на 65,5% больше уровня, достигнутого в 2019 г. (13 072 млн ₽), и на 60,6% больше аналогичного значения 2018 г. (13 472 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 13.

График 13

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽

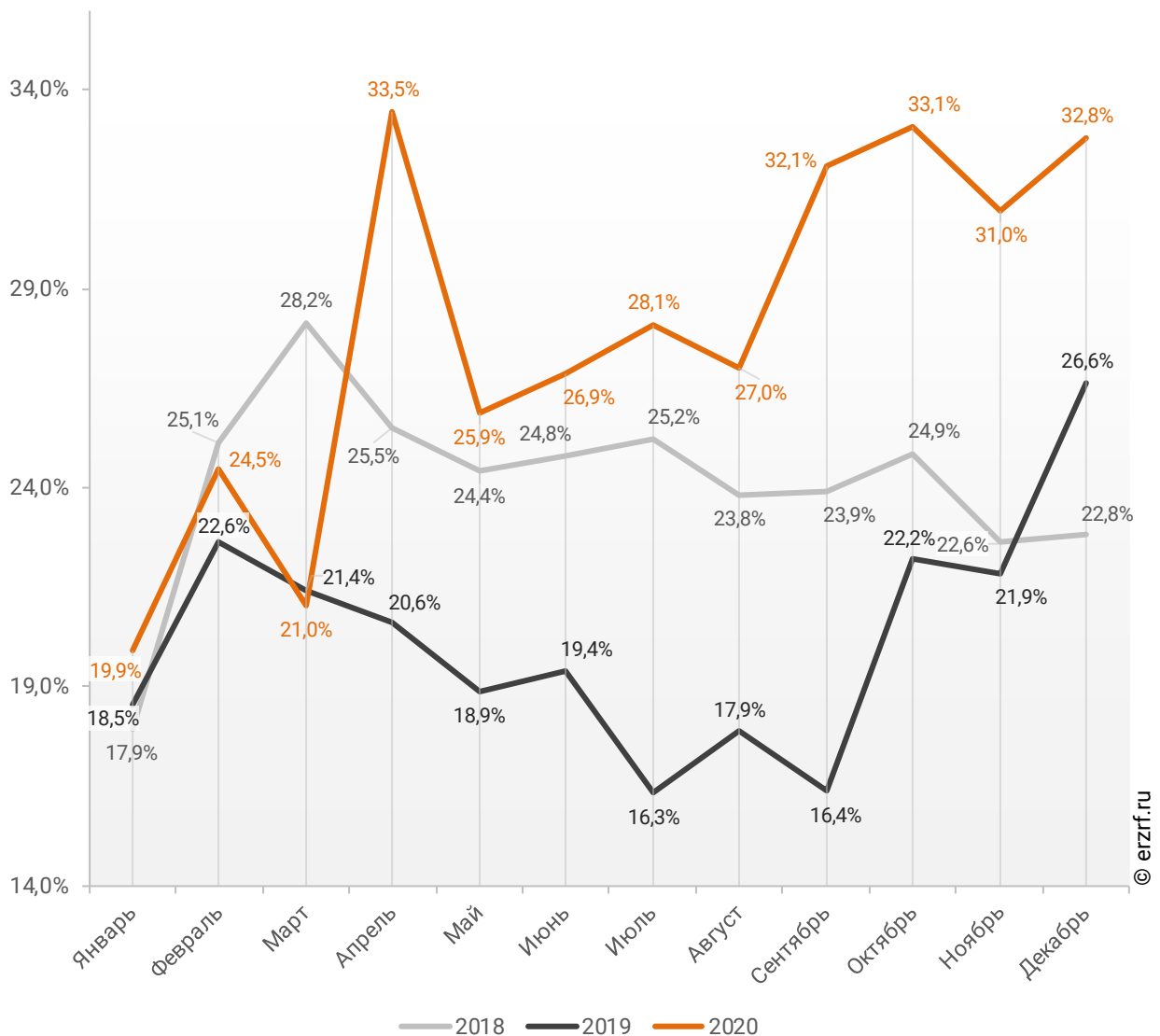


В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2020 г. жителям Сахалинской области (76 430 млн ₽), доля ИЖК составила 28,3%, что на 7,9 п.п. больше соответствующего значения 2019 г. (20,4%), и на 4,1 п.п. больше уровня 2018 г. (24,2%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг., приведена на графике 14.

График 14

Динамика месячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг.

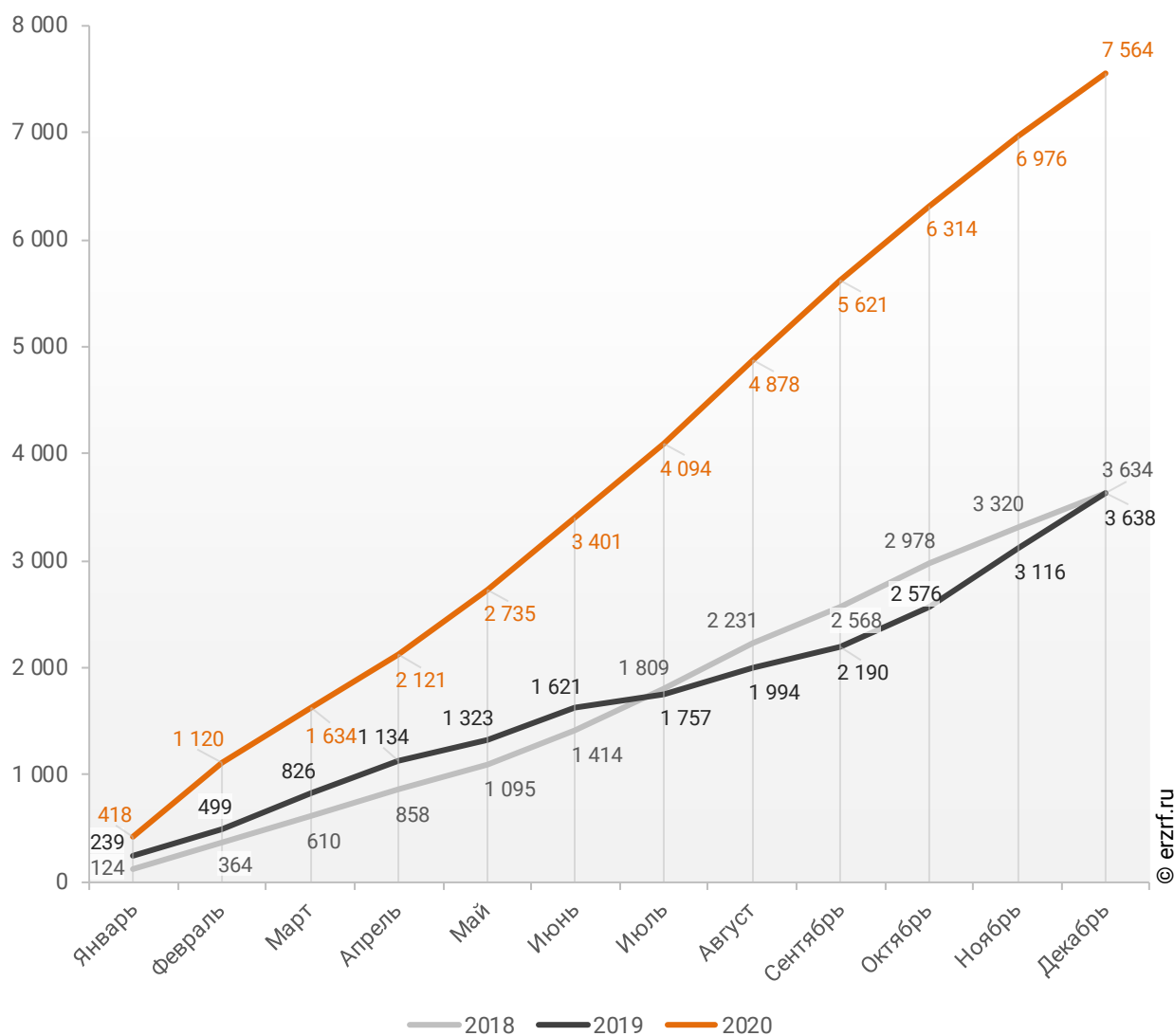


За 12 месяцев 2020 г. объем ИЖК, выданных жителям Сахалинской области под залог ДДУ, составил 7 564 млн ₽ (35,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Сахалинской области). Это на 107,9% больше аналогичного значения 2019 г. (3 638 млн ₽), и на 108,1% больше, чем в 2018 г. (3 634 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 15.

График 15

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2020 г. жителям Сахалинской области (76 430 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 9,9%, что на 4,2 п.п. больше уровня 2019 г. (5,7%), и на 3,4 п.п. больше уровня, достигнутого в 2018 г. (6,5%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 16 и 17.

График 16

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг.

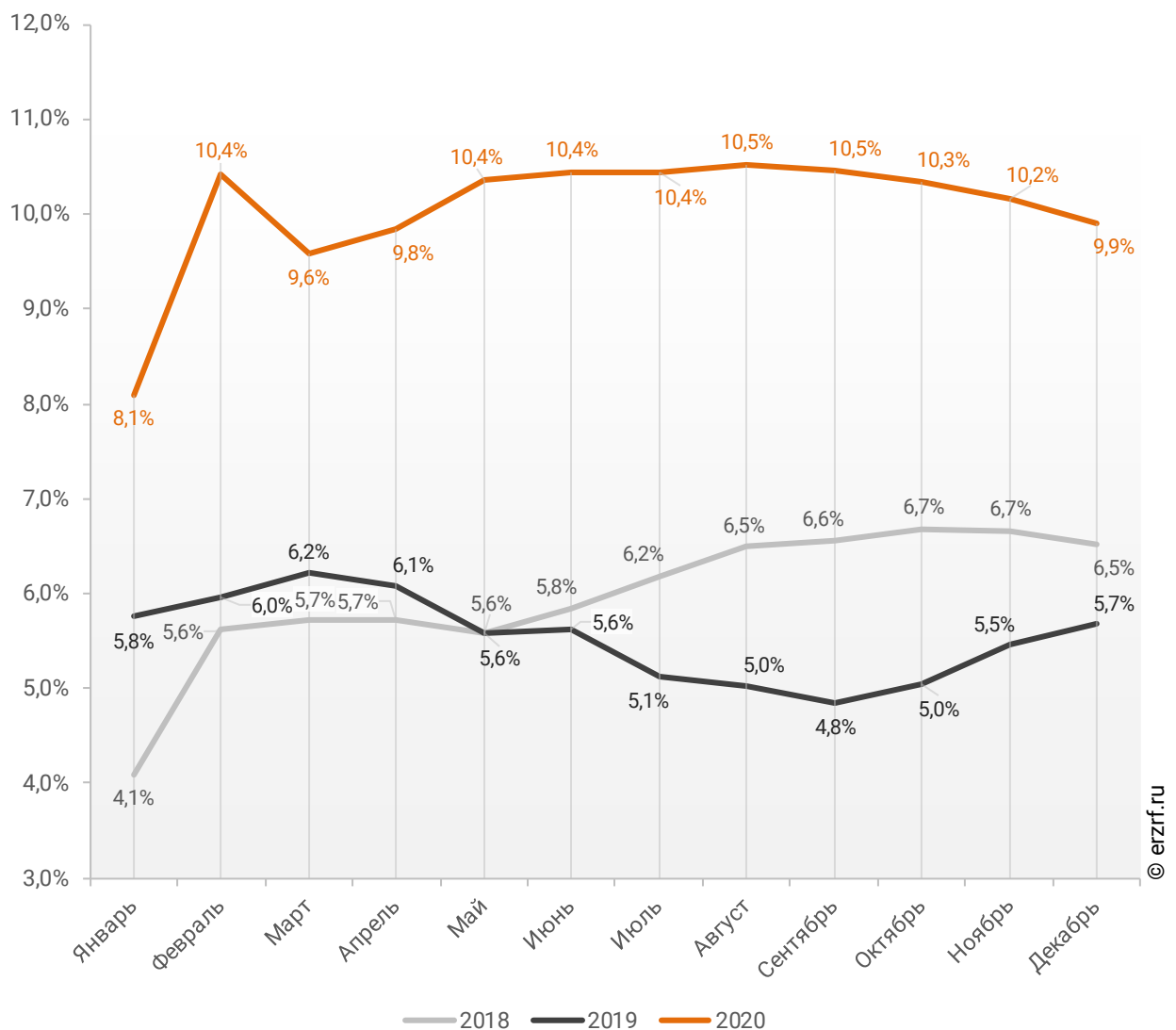
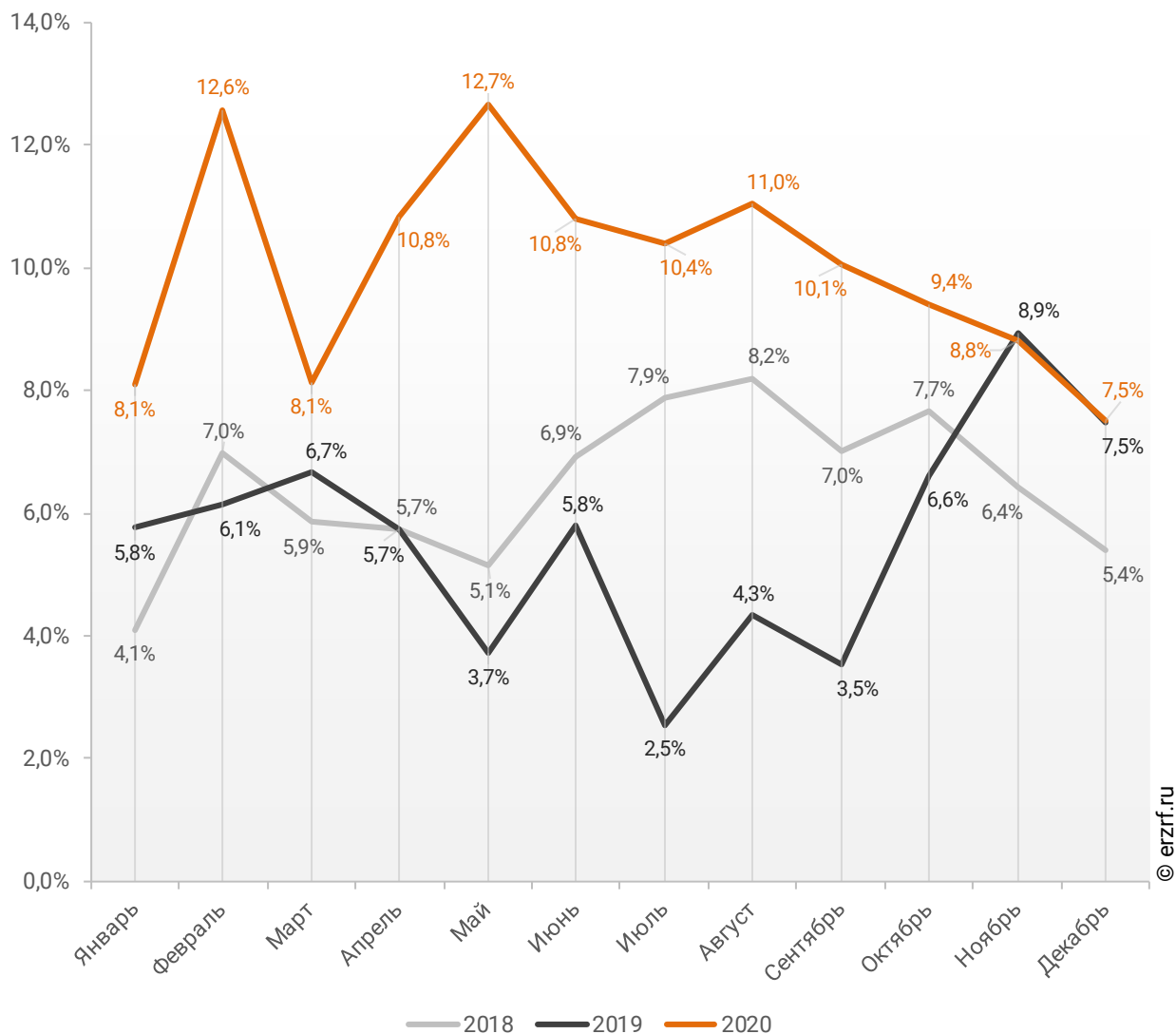


График 17

**Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Сахалинской области в 2018 – 2020 гг.**

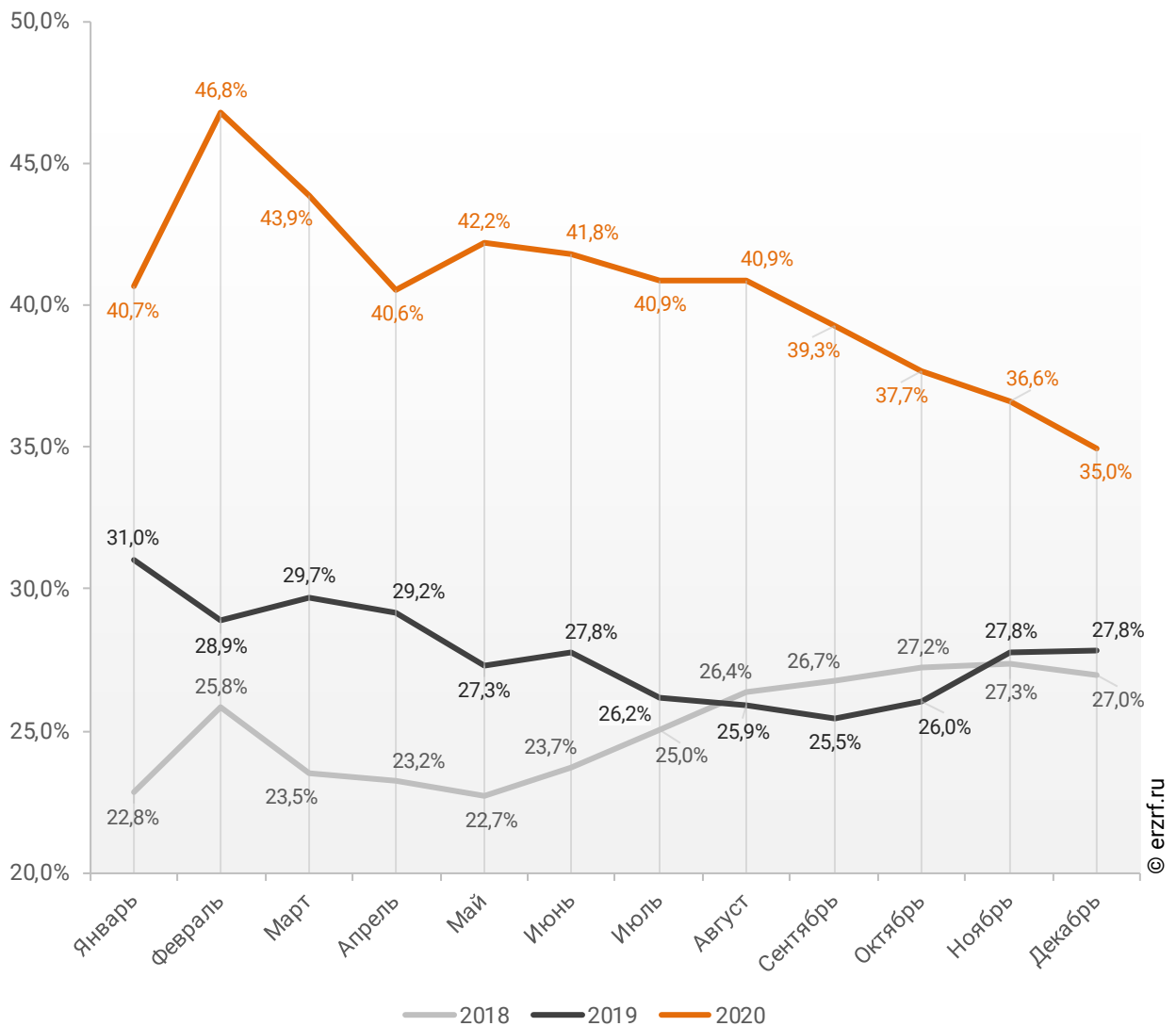


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2020 г., составила 35,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Сахалинской области за этот же период, что на 7,2 п.п. больше, чем в 2019 г. (27,8%), и на 8,0 п.п. больше соответствующего значения 2018 г. (27,0%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг., приведена на графике 18.

График 18

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг.

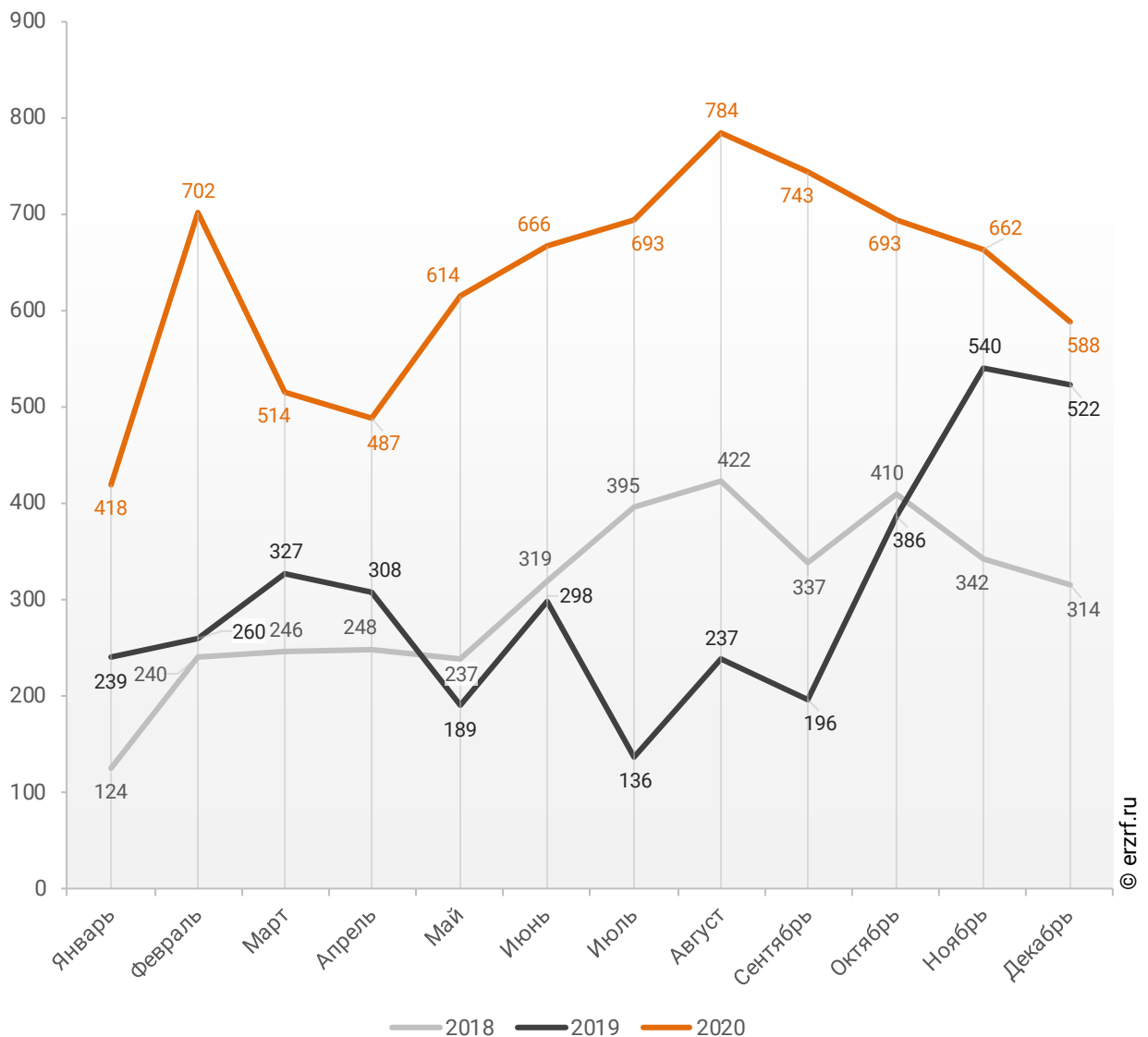


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Сахалинской области в декабре 2020 года, увеличился на 12,6% по сравнению с декабрем 2019 года (588 против 522 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 19.

График 19

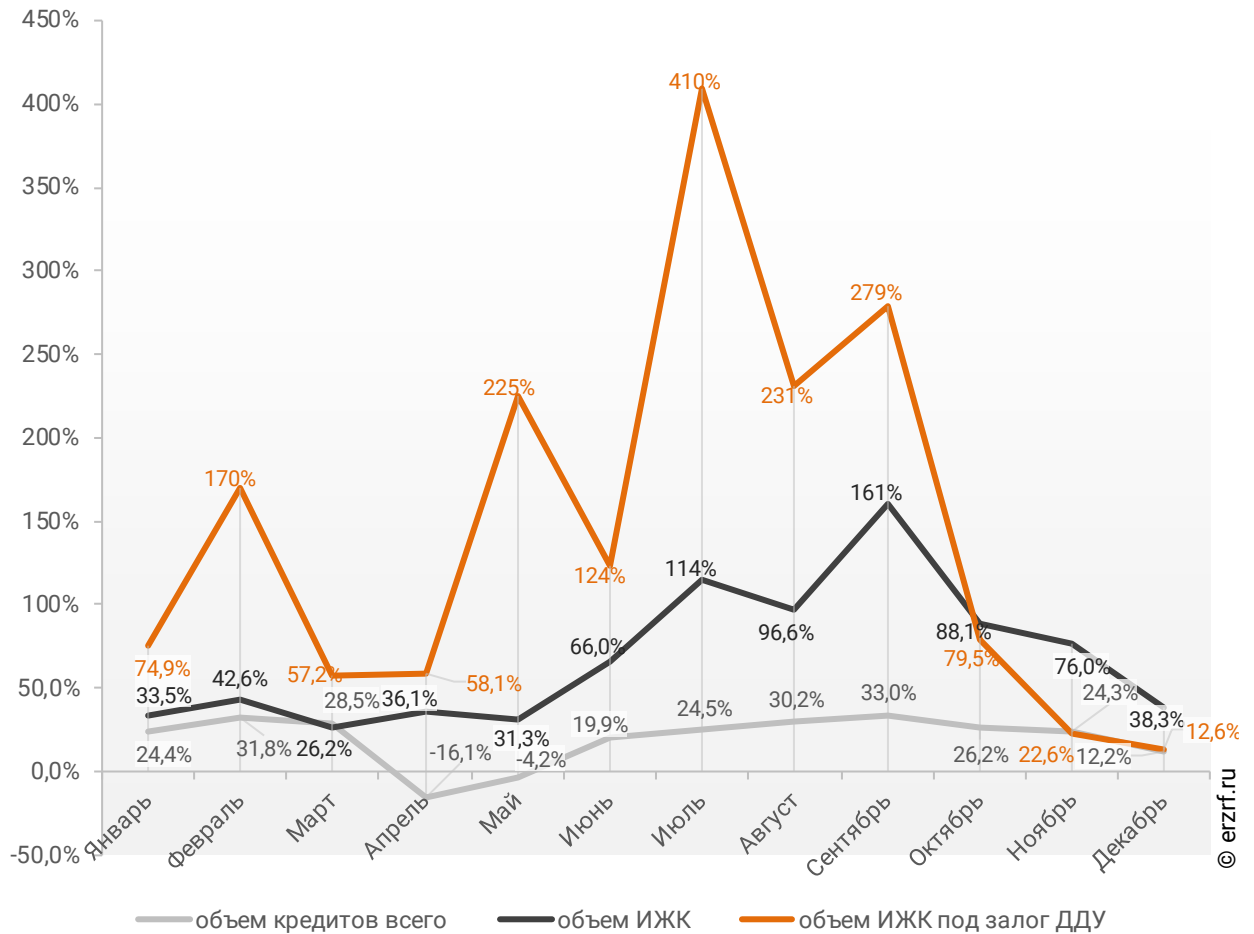
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 12,6% в декабре 2020 года по сравнению с декабрем 2019 года сопровождался ростом объема всех видов кредитов на 12,2% (7,8 против 7,0 млрд ₹ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 38,3% (2,6 против 1,9 млрд ₹ годом ранее) (График 20).

График 20

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2020 года по сравнению с аналогичными месяцами 2019 года в Сахалинской области (по видам кредитов)



По данным Банка России доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Сахалинской области кредитов всех видов в декабре составила 7,5%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 22,9%.

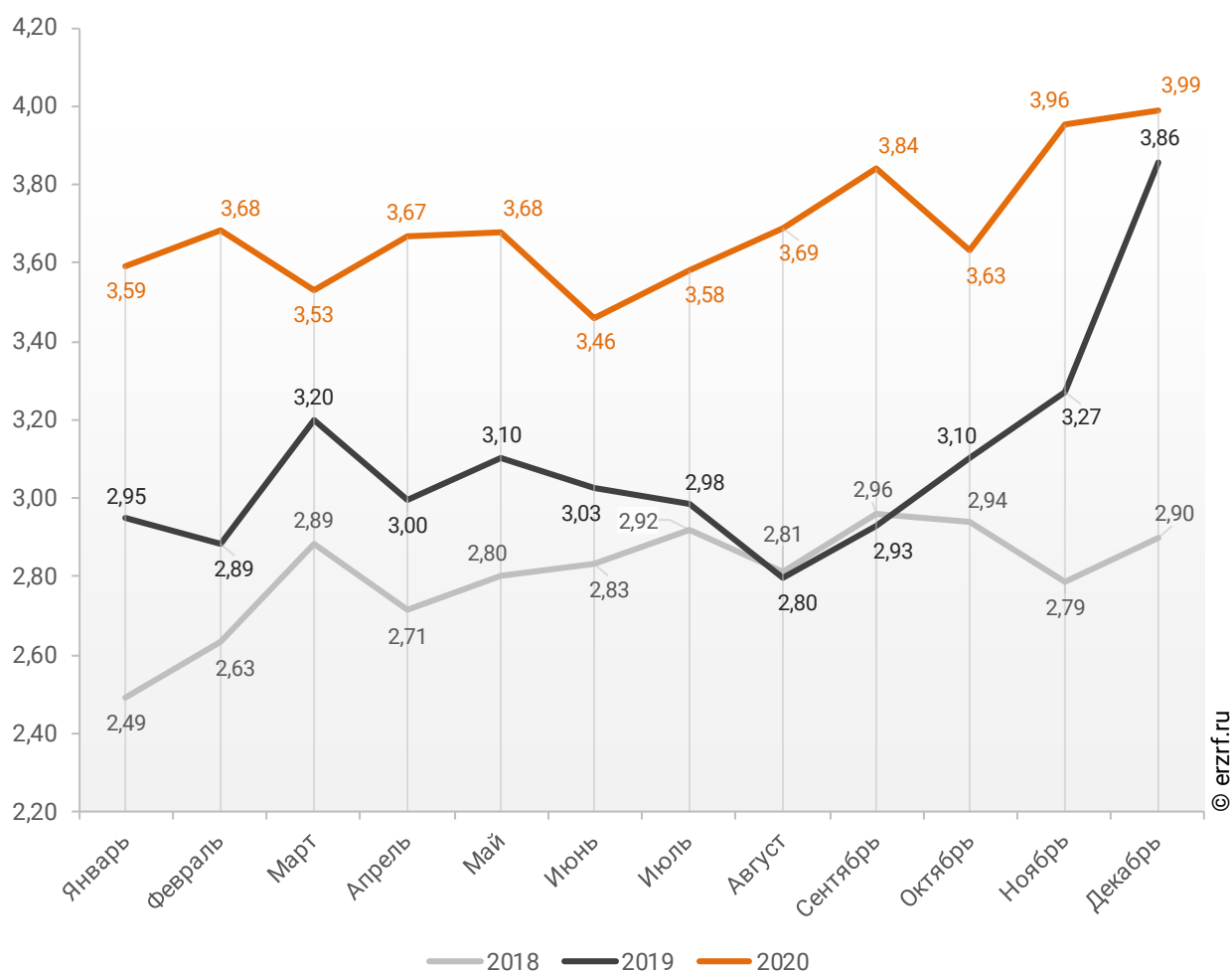
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Сахалинской области

По официальной статистике Банка России в декабре 2020 г. средний размер ИЖК в Сахалинской области составил 3,99 млн ₽, что на 3,4% больше уровня, достигнутого в 2019 г. (3,86 млн ₽), и на 37,7% больше аналогичного значения 2018 г. (2,90 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽

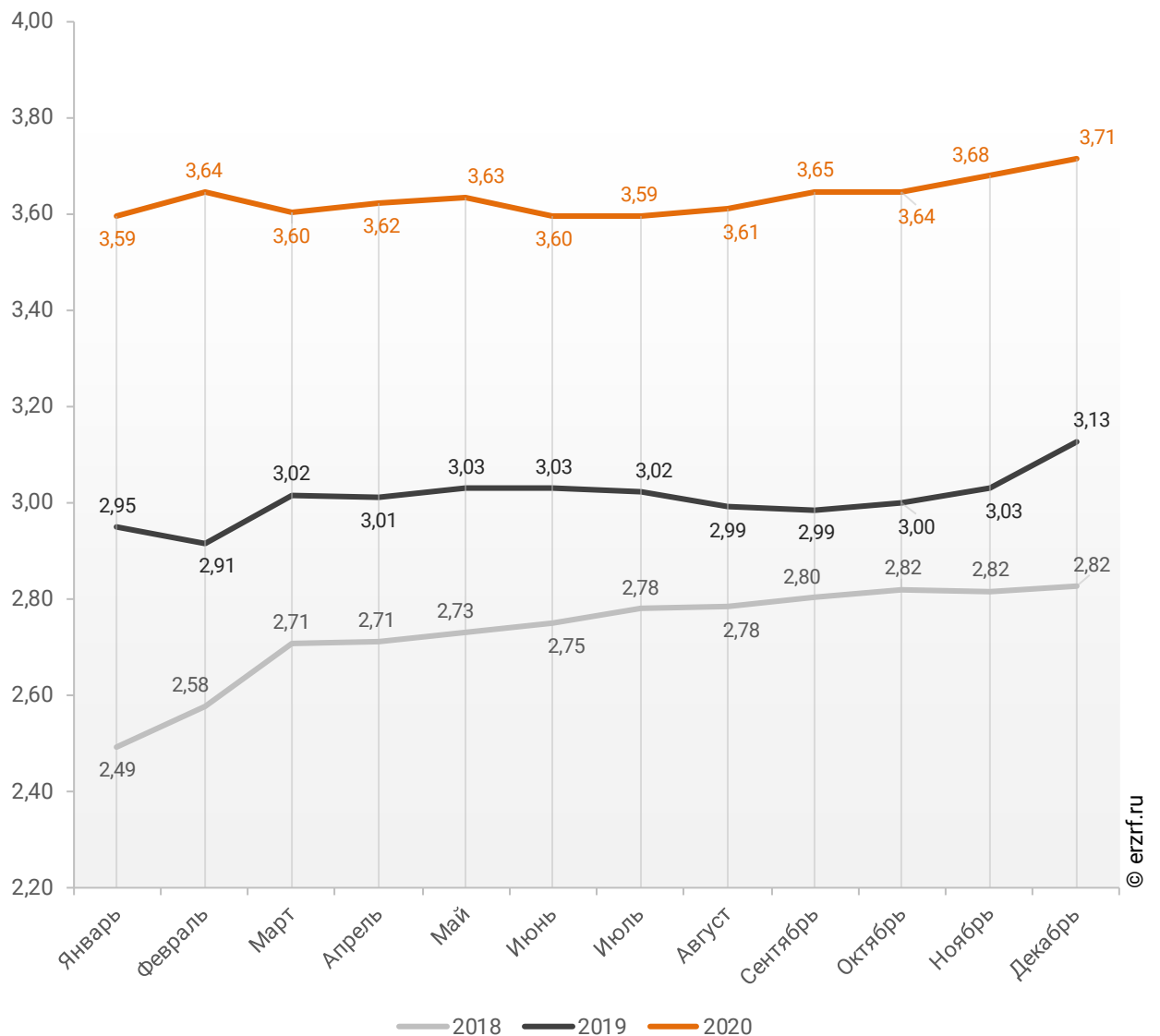


По данным Банка России за 12 месяцев 2020 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Сахалинской области, накопленным итогом составил 3,71 млн ₽, что на 18,8% больше, чем в 2019 г. (3,13 млн ₽), и на 31,5% больше соответствующего значения 2018 г. (2,82 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽

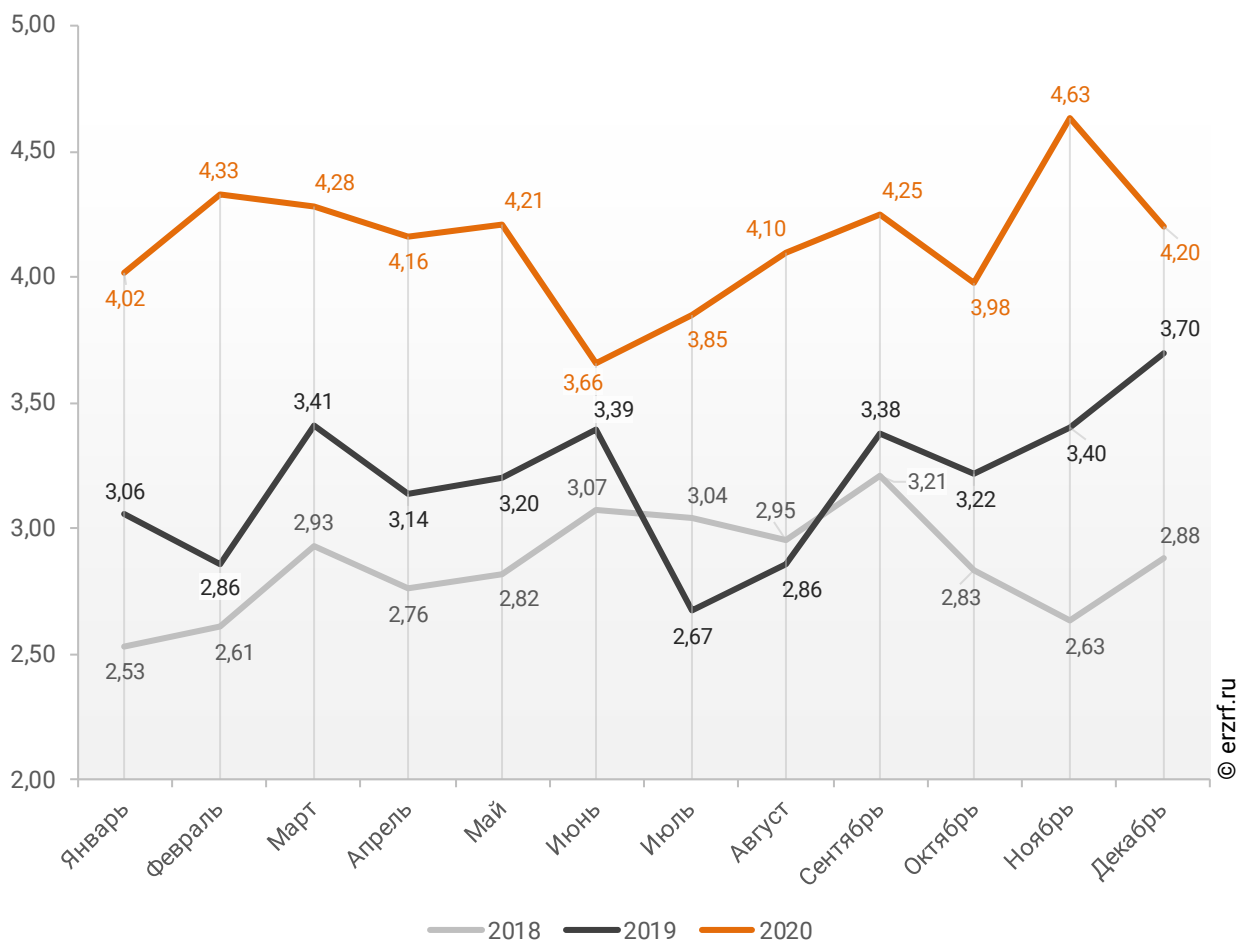


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Сахалинской области в декабре 2020 года увеличился на 13,5% по сравнению с декабрем 2019 года (4,20 против 3,70 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 9,3%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после роста в прошлом месяце.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽

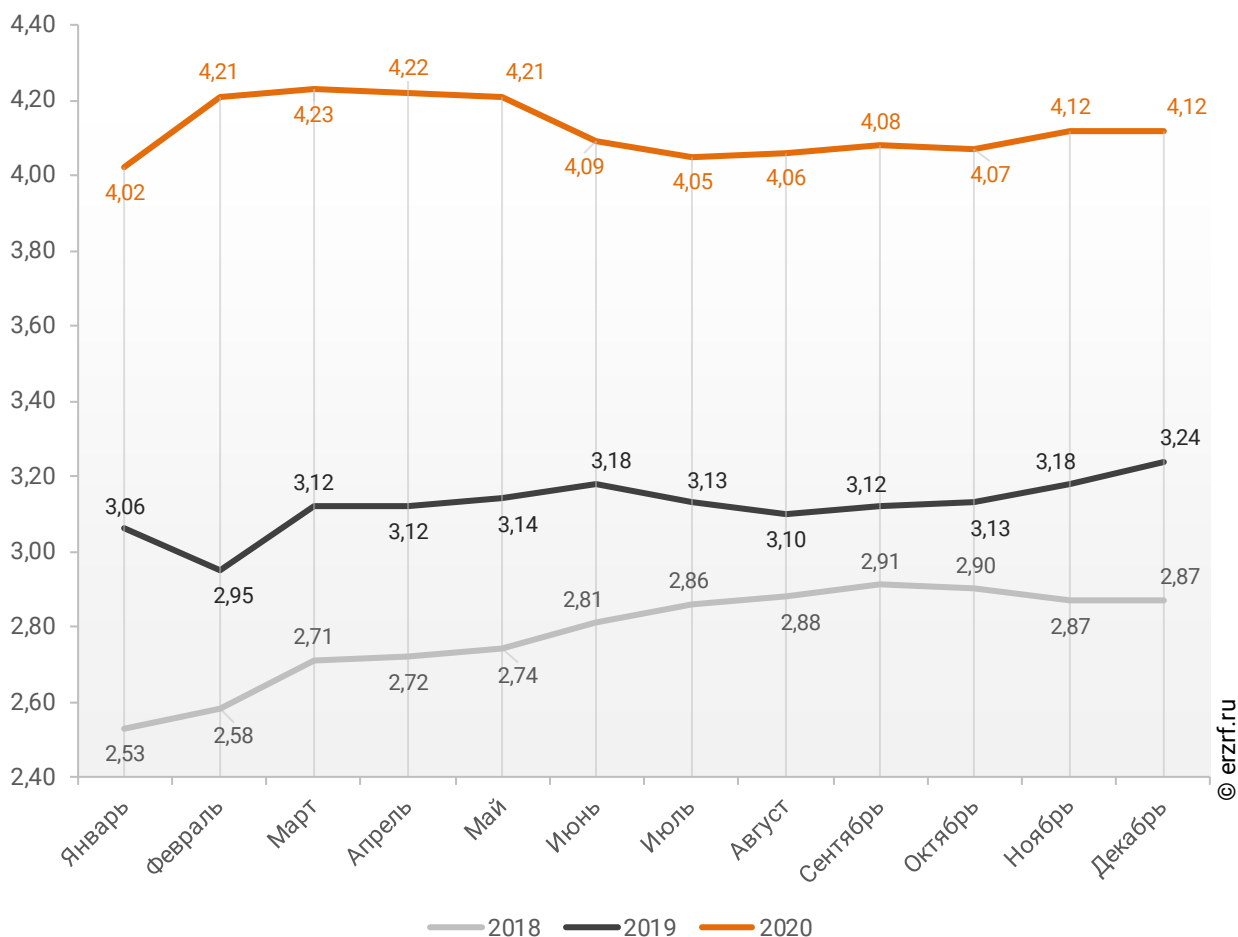


По данным Банка России за 12 месяцев 2020 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области, накопленным итогом составил 4,12 млн ₽ (на 11,0% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Сахалинской области). Это на 27,2% больше соответствующего значения 2019 г. (3,24 млн ₽), и на 43,6% больше уровня 2018 г. (2,87 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг., млн ₽

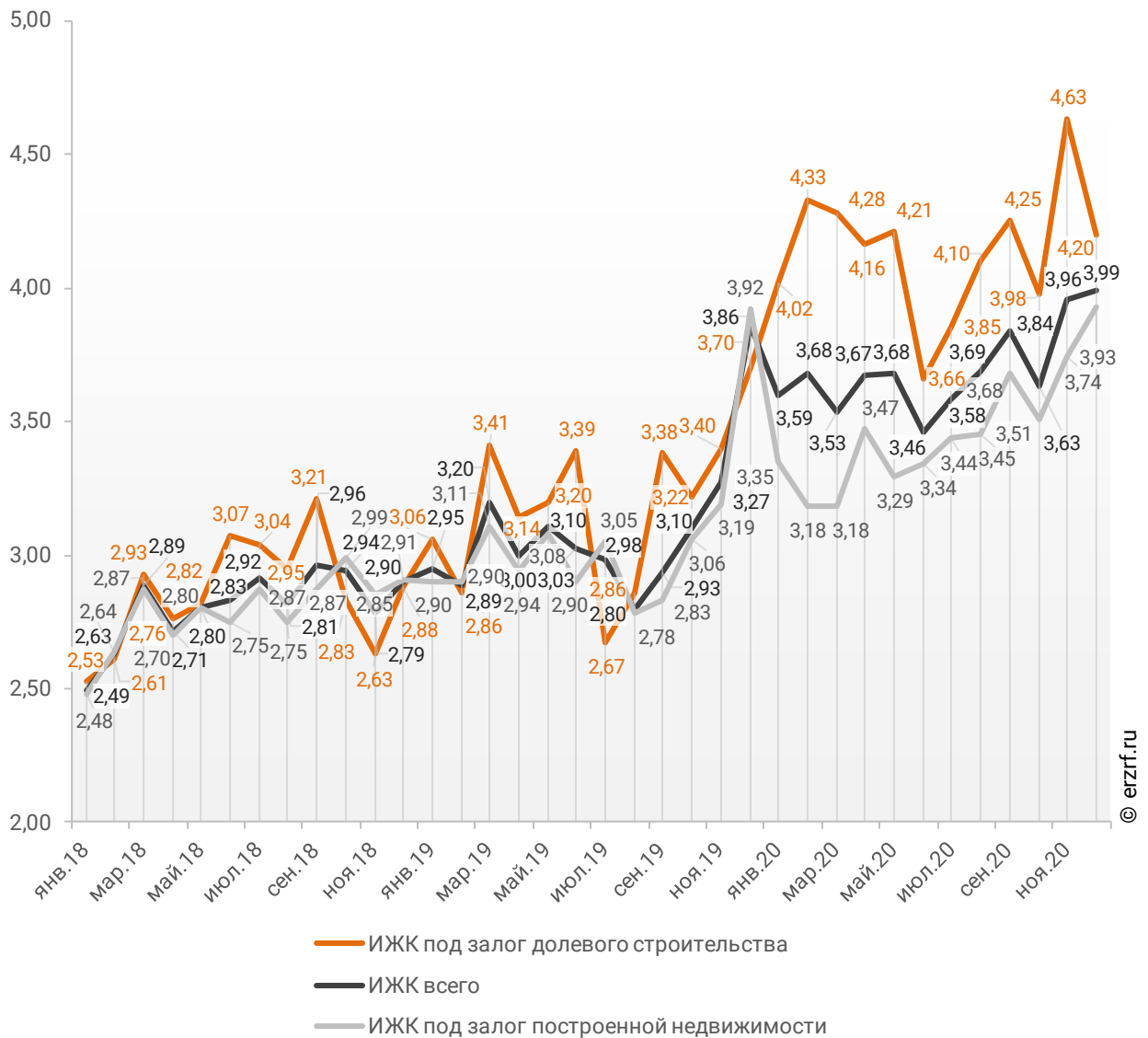


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 0,3% – с 3,92 до 3,93 млн ₽.

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Сахалинской области, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 25.

График 25

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

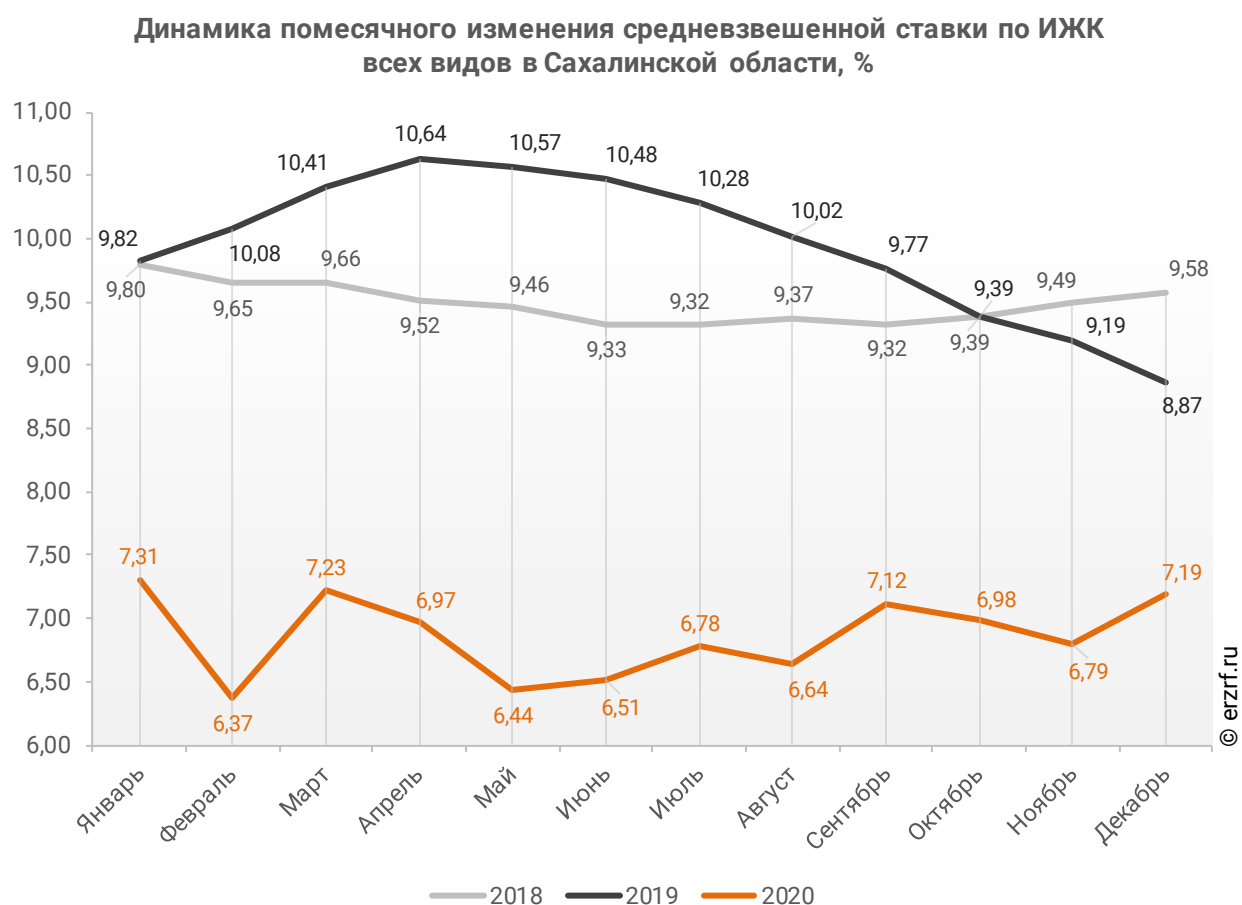


11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Сахалинской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в декабре 2020 года в Сахалинской области, средневзвешенная ставка составила 7,19%. По сравнению с таким же показателем декабря 2019 года произошло снижение ставки на 1,68 п.п. (с 8,87 до 7,19%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Сахалинской области представлена на графике 26.

График 26

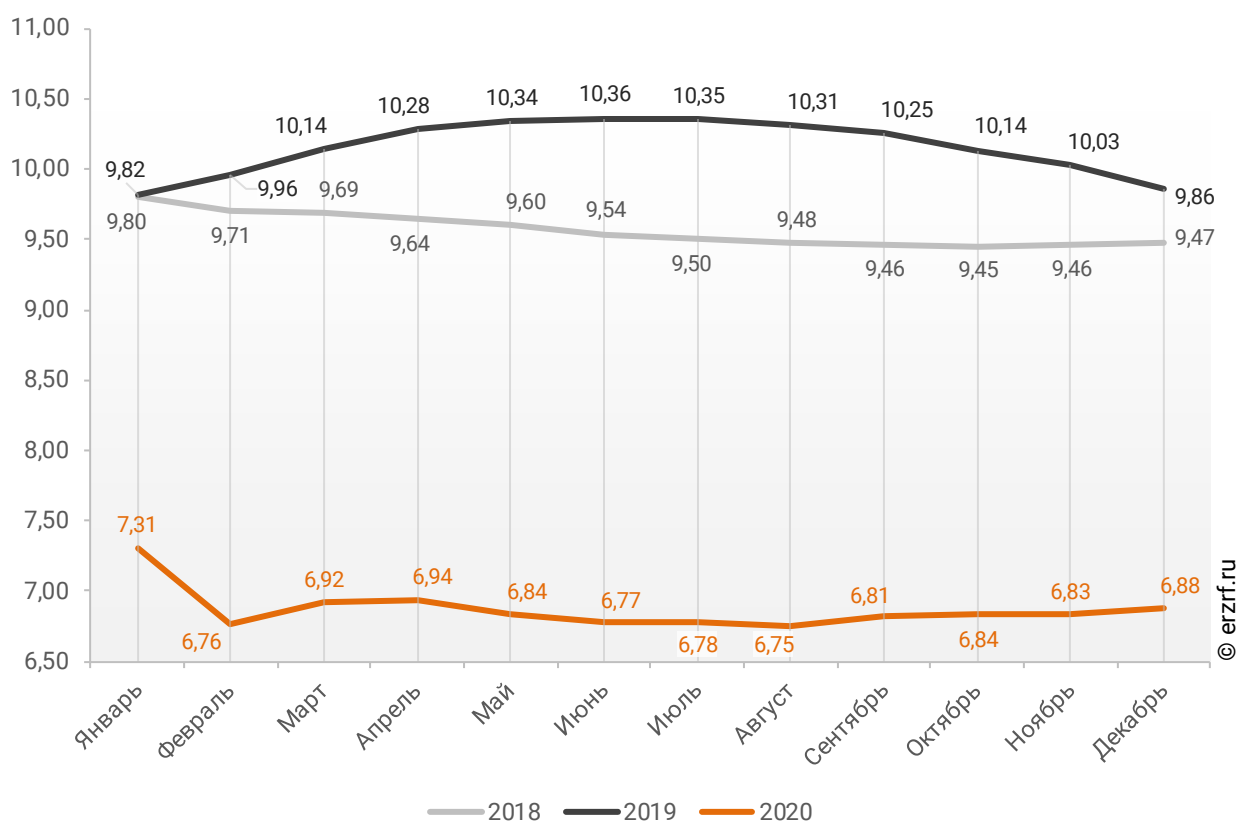


По данным Банка России за 12 месяцев 2020 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Сахалинской области, накопленным итогом составила 6,88%, что на 2,98 п.п. меньше, чем в 2019 г. (9,86%), и на 2,59 п.п. меньше соответствующего значения 2018 г. (9,47%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Сахалинской области, накопленным итогом в 2018 – 2020 гг., представлена на графике 27.

График 27

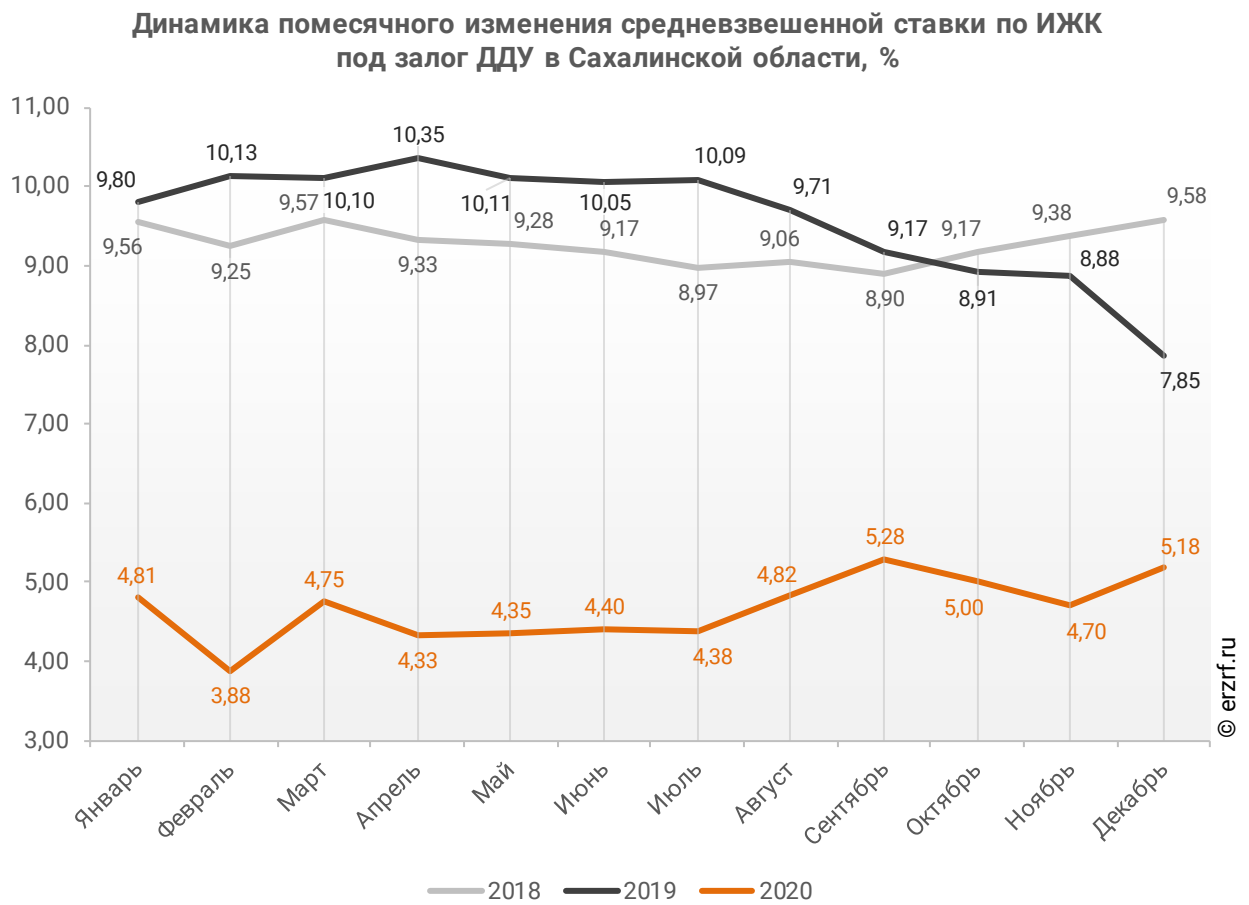
Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Сахалинской области, накопленным итогом в 2018 – 2020 гг.



Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Сахалинской области в декабре 2020 года, составила 5,18%, что на 2,67 п.п. меньше аналогичного значения за декабрь 2019 года (7,85%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Сахалинской области представлена на графике 28.

График 28

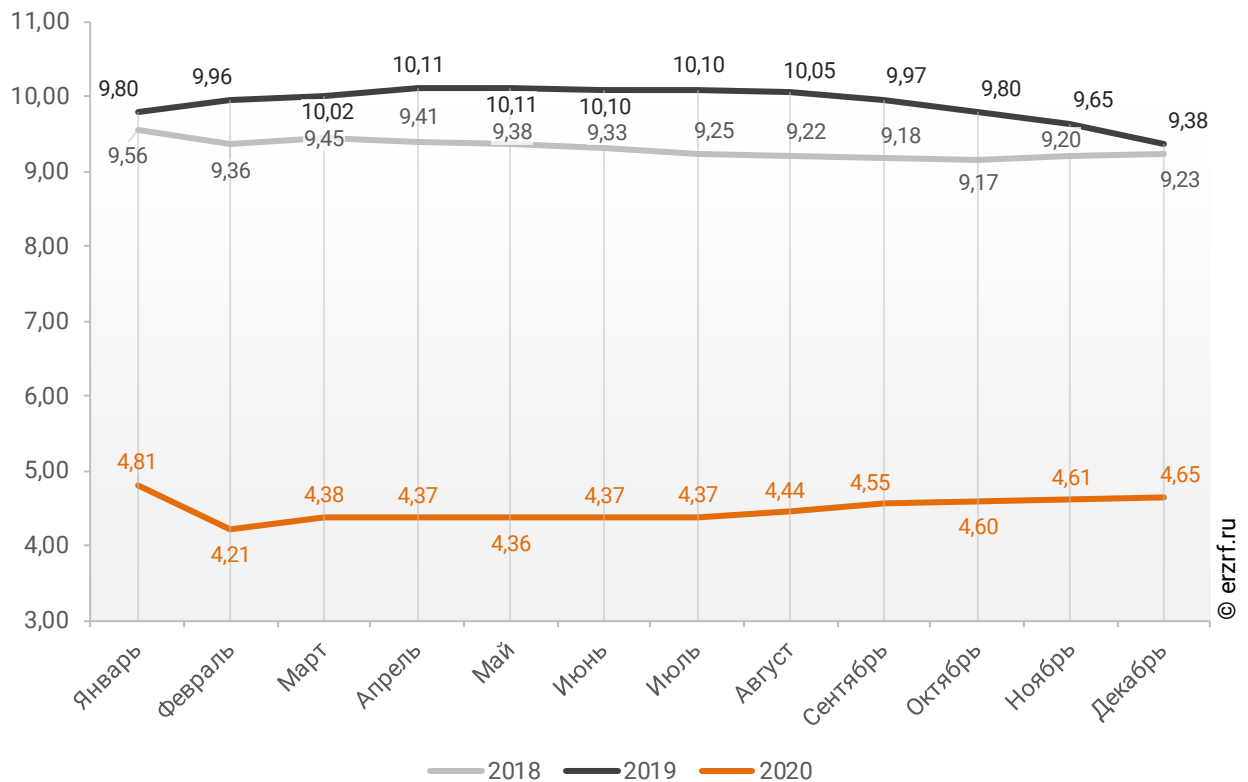


По данным Банка России за 12 месяцев 2020 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Сахалинской области, накопленным итогом составила 4,65% (на 2,23 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 4,73 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2019 г. (9,38%), и на 4,58 п.п. меньше аналогичного значения 2018 г. (9,23%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг., представлена на графике 29.

График 29

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2018 – 2020 гг.

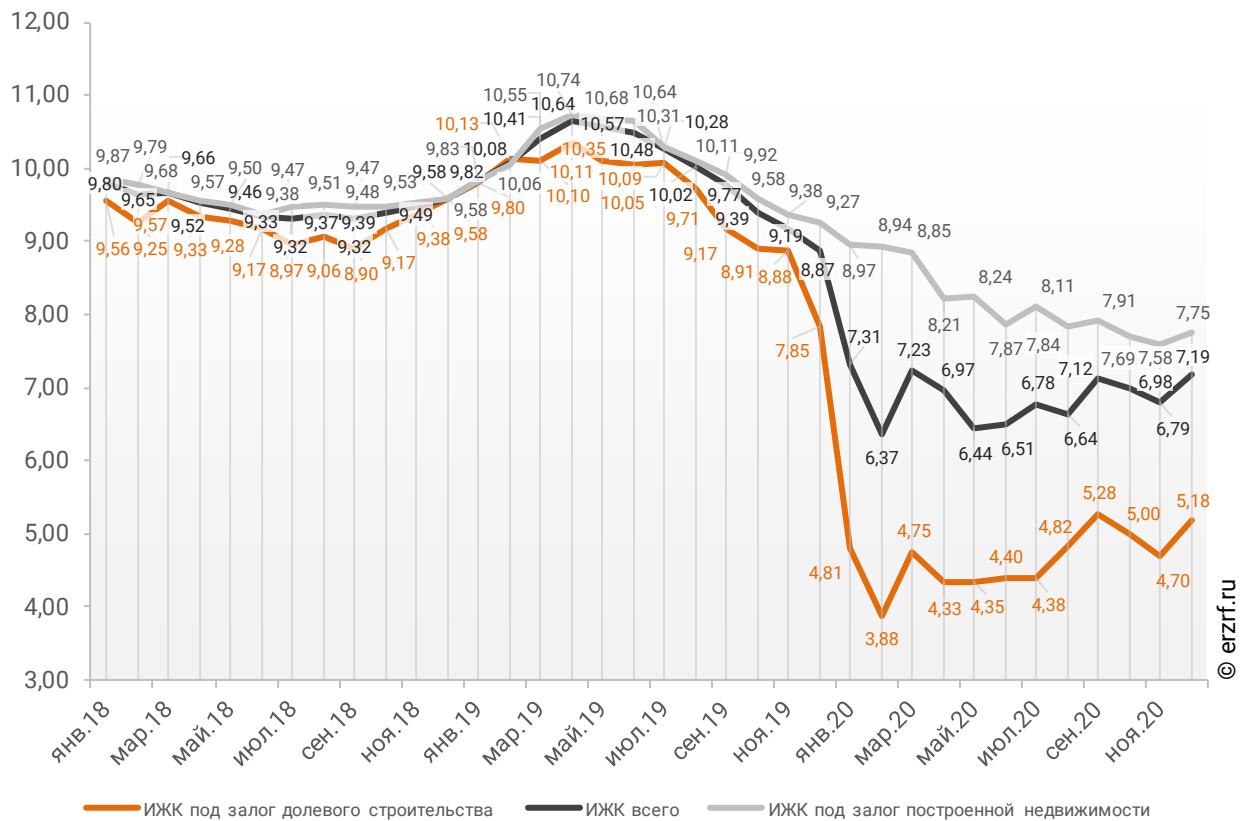


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Сахалинской области в декабре 2020 года составила 7,75%, что на 1,52 п.п. меньше значения за декабрь 2019 года (9,27%).

Сравнение месячной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Сахалинской области, представлено на графике 30.

График 30

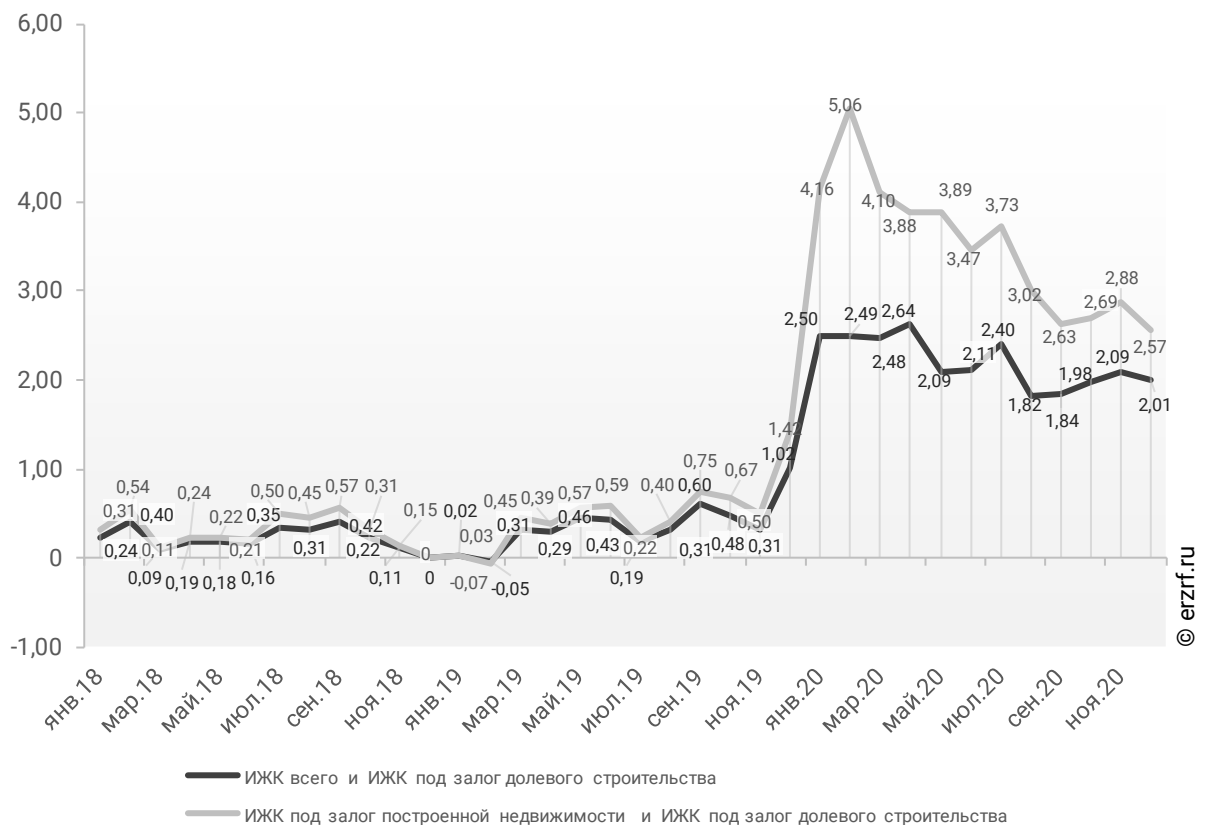
Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Сахалинской области, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Сахалинской области увеличилась в 2,0 раза с 1,02 п.п. до 2,01 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Сахалинской области за год увеличилась в 1,8 раза с 1,42 п.п. до 2,57 п.п. (График 31).

График 31

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



Сахалинская область занимает 30-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Сахалинская область занимает десятое место, и 32-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Сахалинской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 32.

График 32



12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата реальные располагаемые доходы населения в IV квартале 2020 года снизились на 1,7% (квартал к кварталу прошлого года). За год падение реальных доходов населения составило 3,5% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 33).

График 33

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

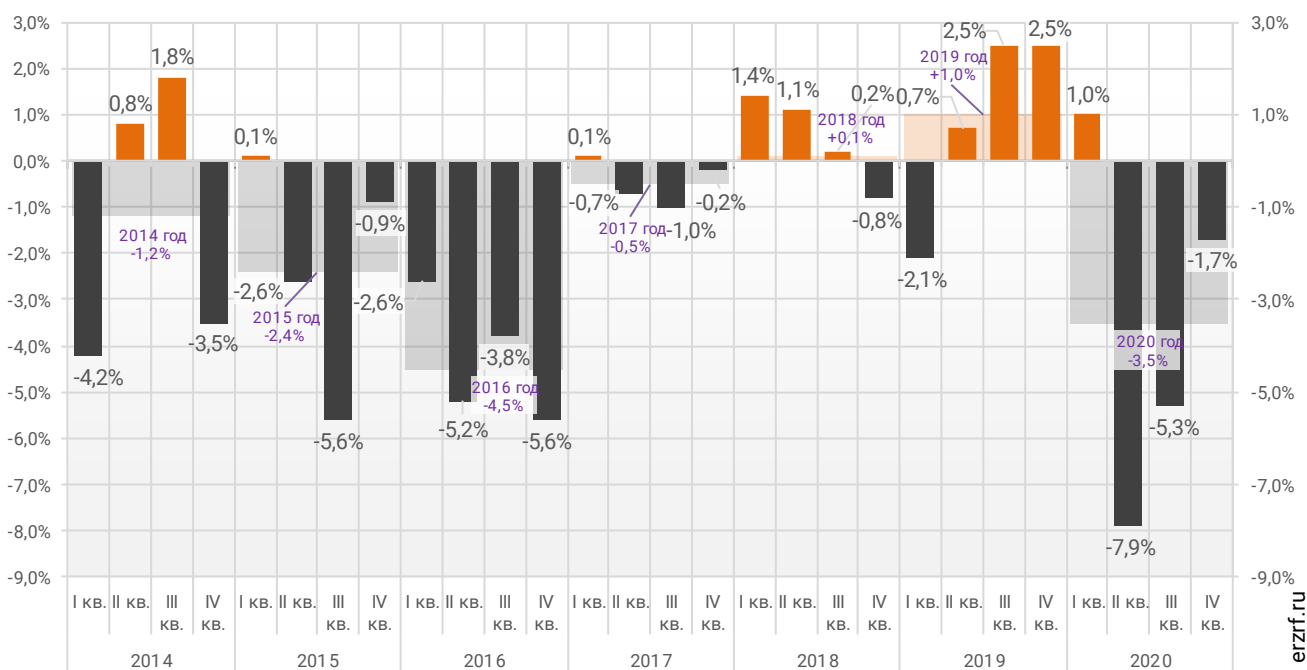
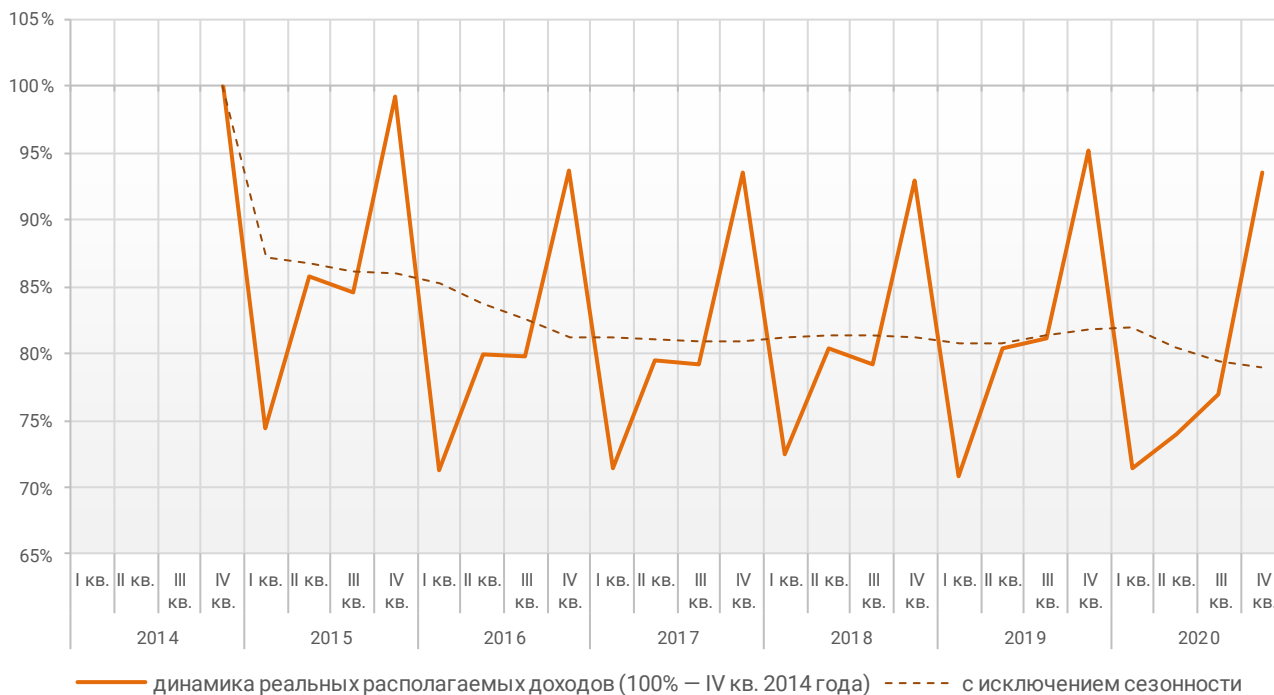


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к IV кварталу 2020 года составило 6,5% (График 34).

График 34

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



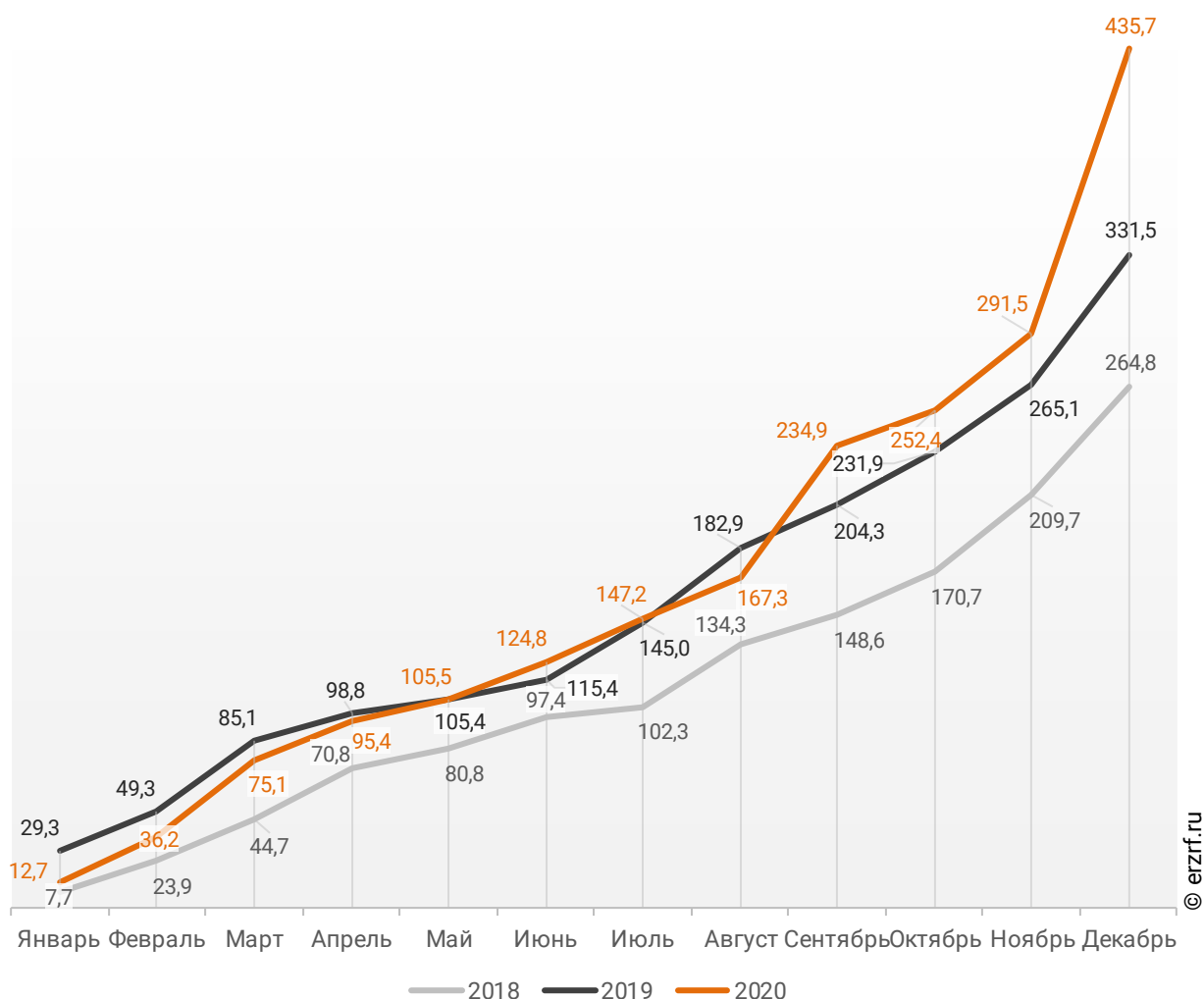
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 12 месяцев 2020 г. показывает превышение на 31,4% графика ввода жилья в Сахалинской области в 2020 г. по сравнению с 2019 г. и превышение на 64,5% по отношению к 2018 г. (График 35).

График 35

Ввод жилья в Сахалинской области
накопленным итогом по годам в 2018 – 2020 гг., тыс. м²

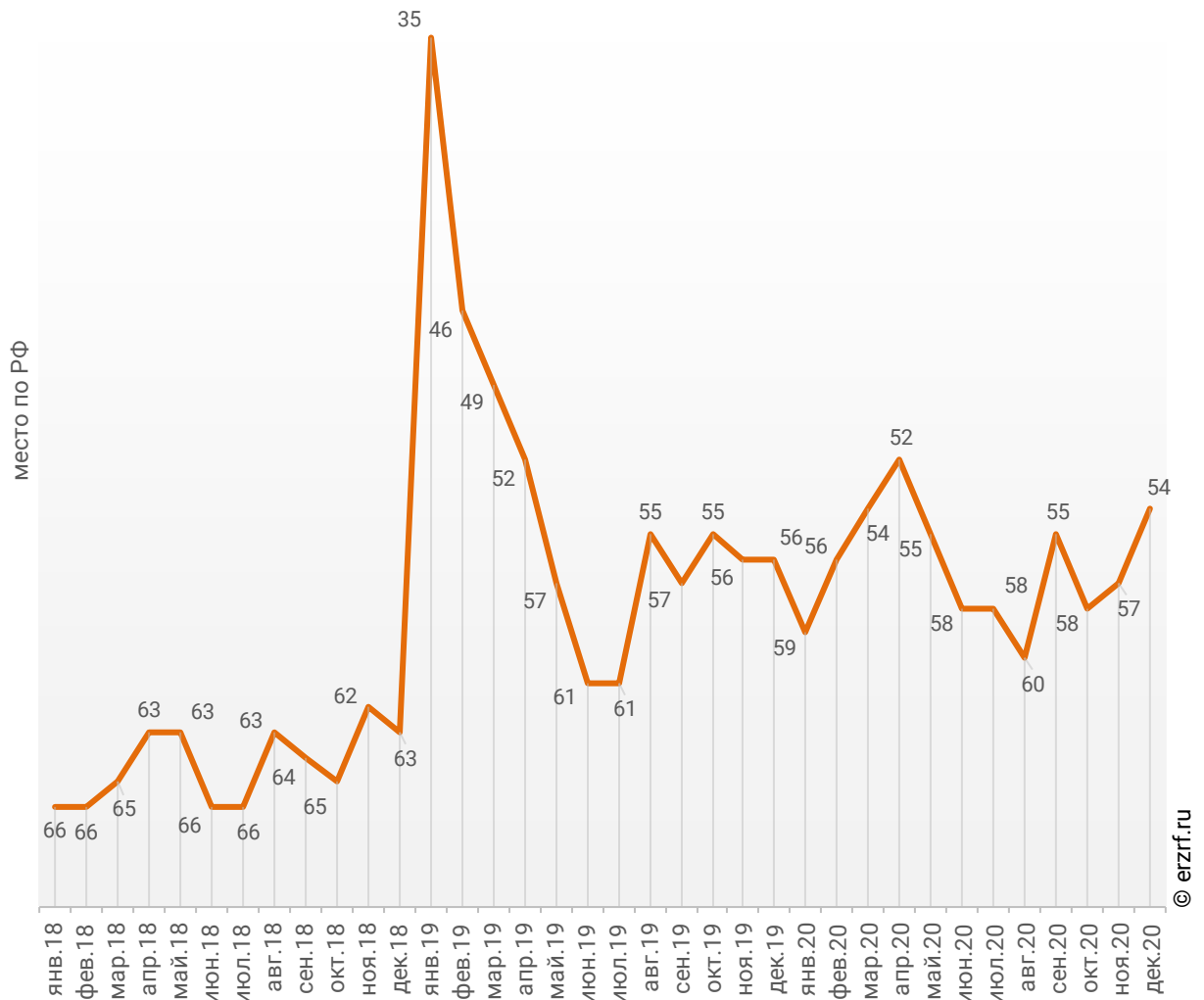


За январь-декабрь 2020 года по показателю ввода жилья Сахалинская область занимает 54-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 6-е место, а по динамике относительного прироста – 3-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Сахалинской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья, представлена на графике 36.

График 36

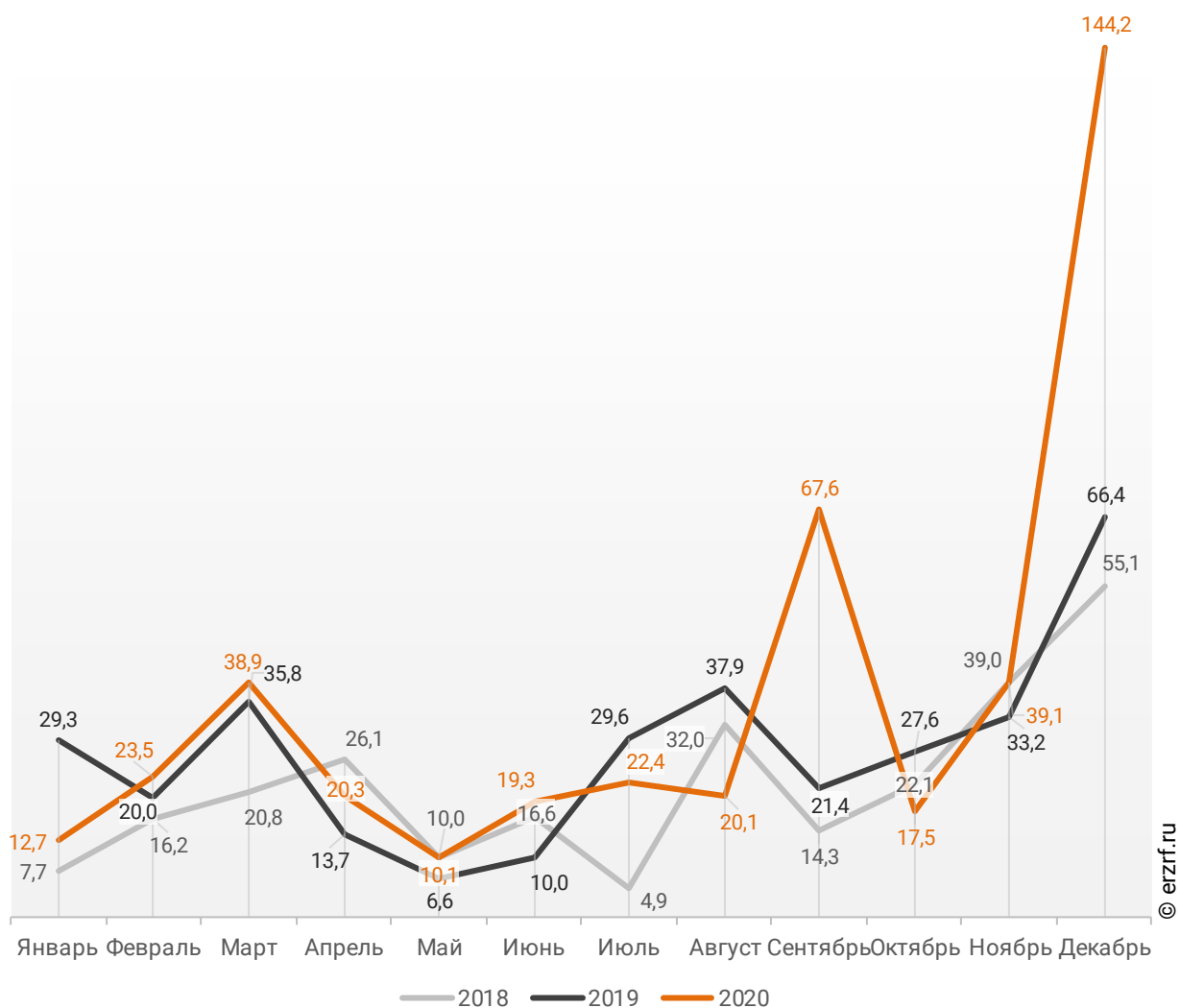
Динамика изменения места, занимаемого Сахалинской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



В декабре 2020 года в Сахалинской области введено 144,2 тыс. м² жилья. Это на 117,2% или на 77,8 тыс. м² больше, чем за аналогичный период 2019 года (График 37).

График 37

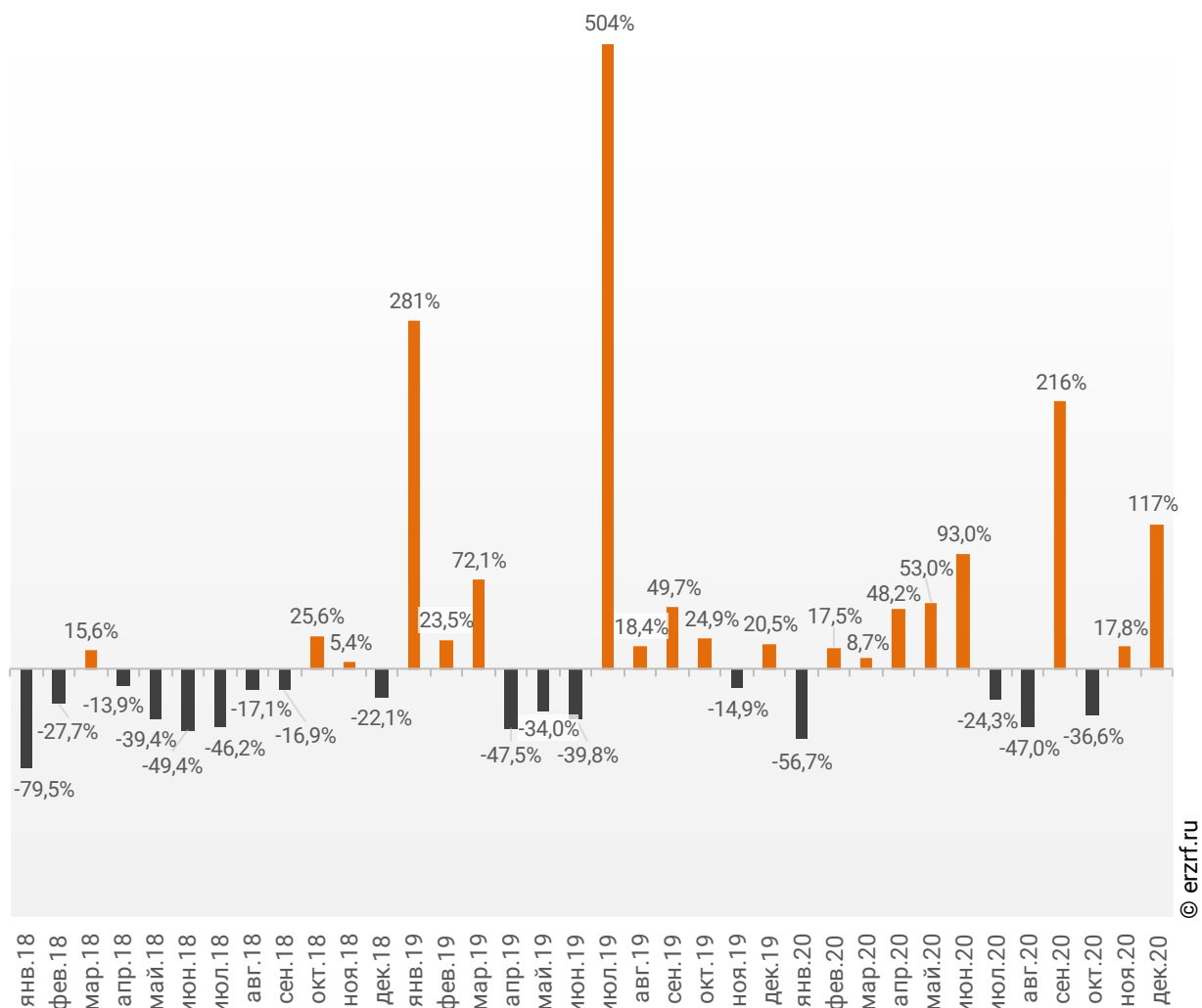
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Сахалинской области, тыс. м²**



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

График 38

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



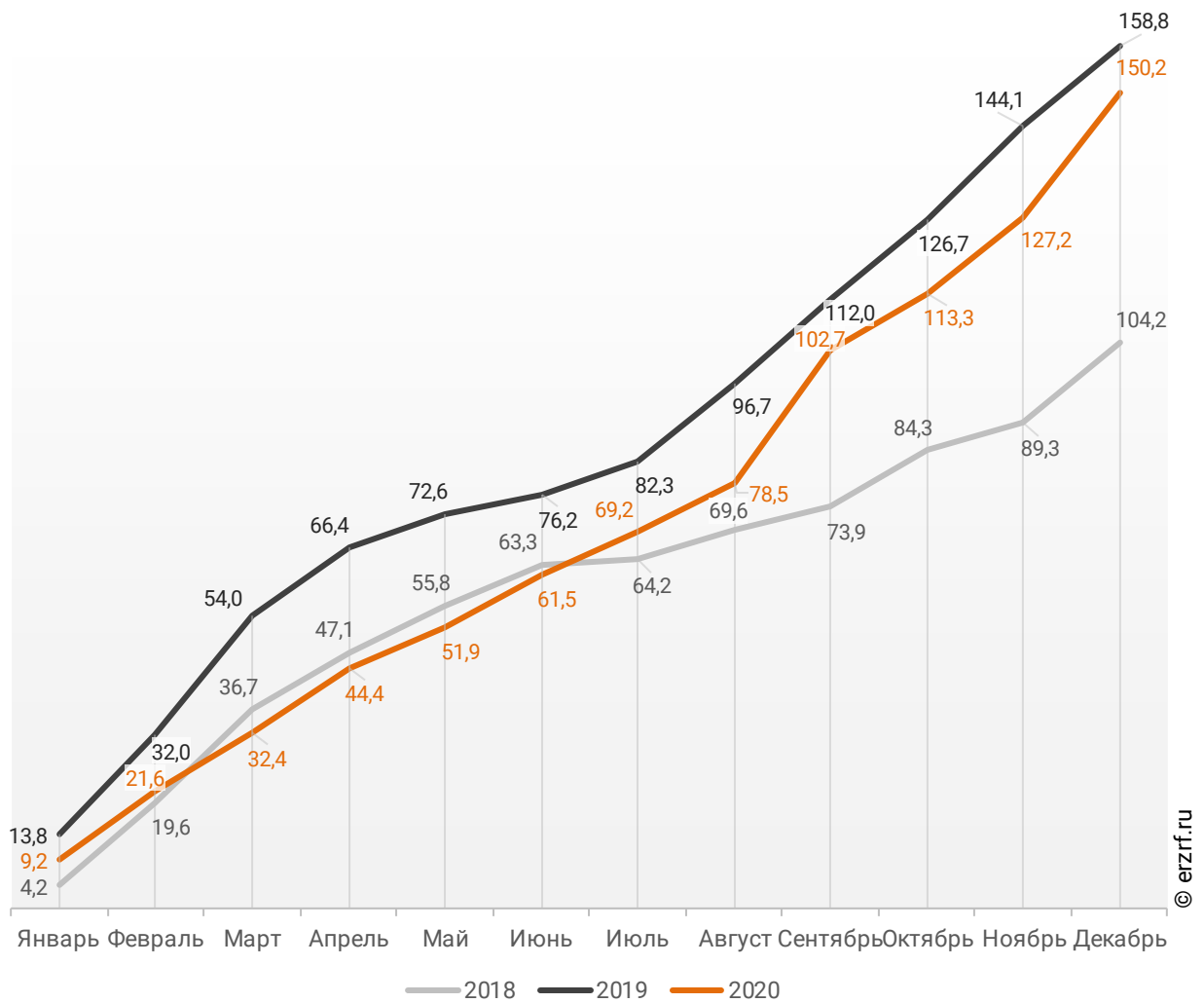
© erzrf.ru

Среди 85-ти регионов Российской Федерации Сахалинская область занимает 33-е место по показателю ввода жилья за декабрь 2020 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 6-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 7-м месте.

В Сахалинской области за 12 месяцев 2020 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 5,4% по отношению к аналогичному периоду 2019 г. и превышение на 44,1% по отношению к 2018 г. (График 39).

График 39

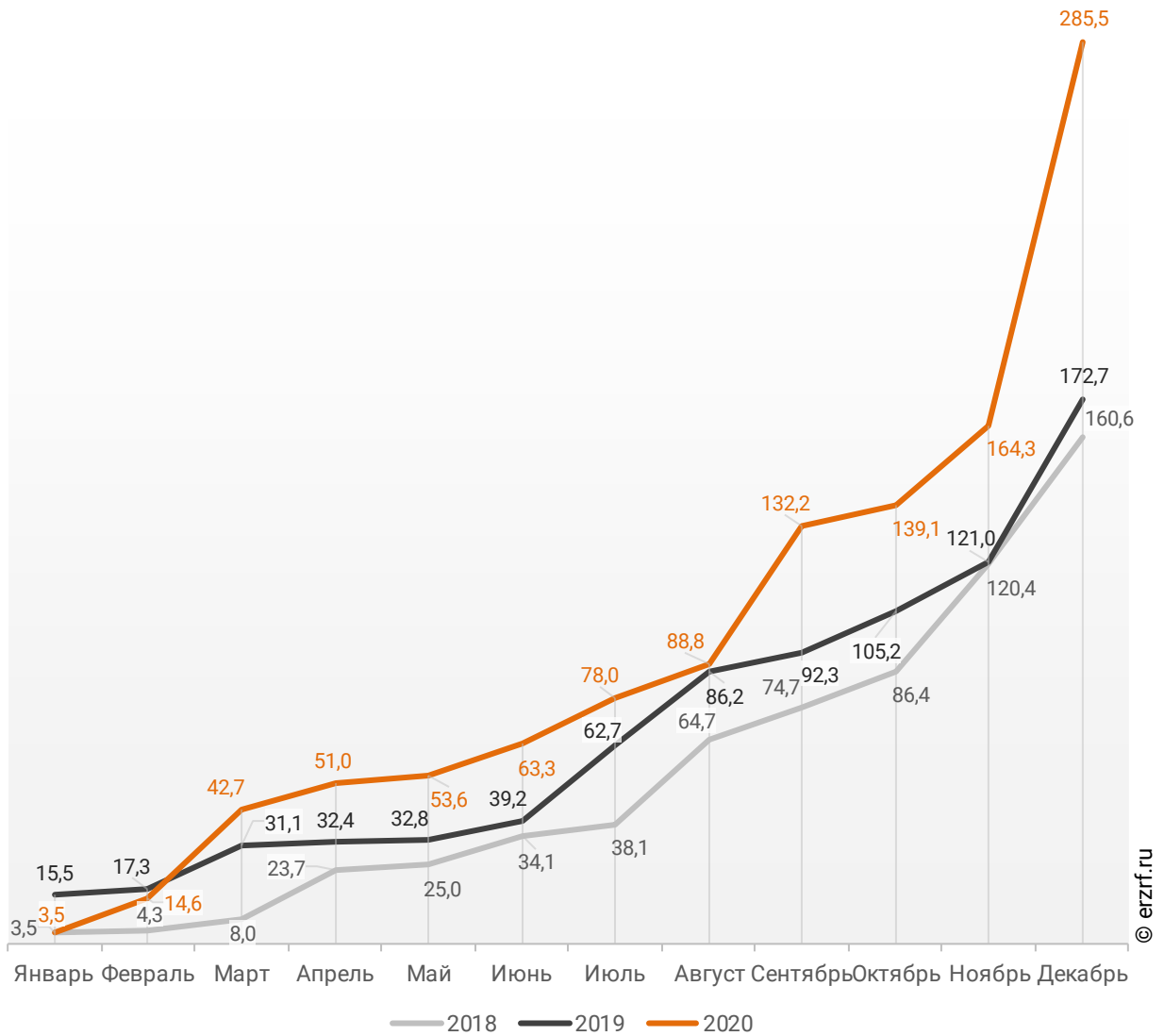
**Ввод жилья населением в Сахалинской области
накопленным итогом по годам в 2018 – 2020 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 12 месяцев 2020 г. показывают превышение на 65,3% к уровню 2019 г. и превышение на 77,8% к 2018 г. (График 40).

График 40

**Ввод жилья застройщиками в Сахалинской области
накопленным итогом по годам в 2018 – 2020 гг., тыс. м²**

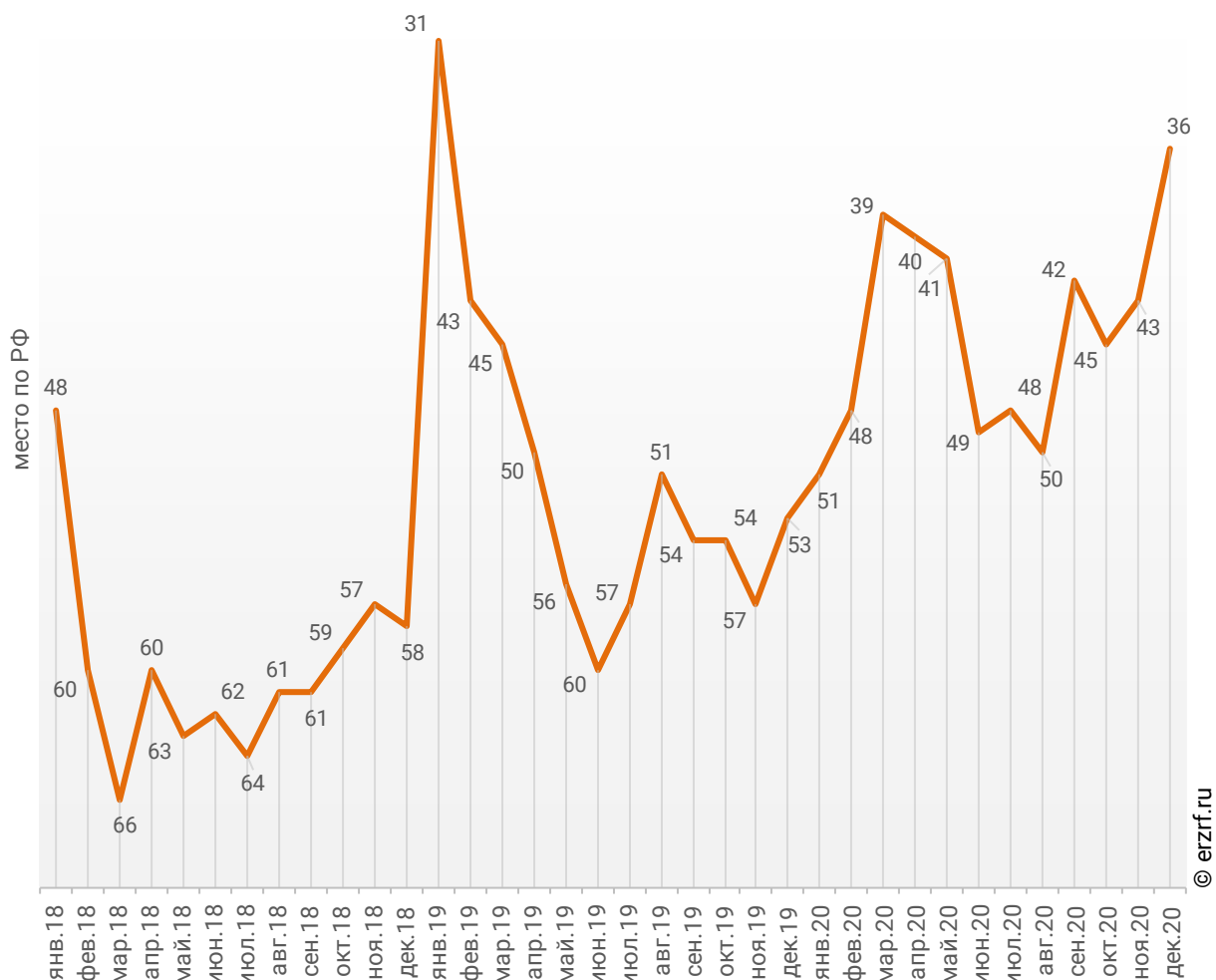


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-декабрь 2020 года Сахалинская область занимает 36-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 4-е место, по динамике относительного прироста – 2-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Сахалинской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками, представлена на графике 41.

График 41

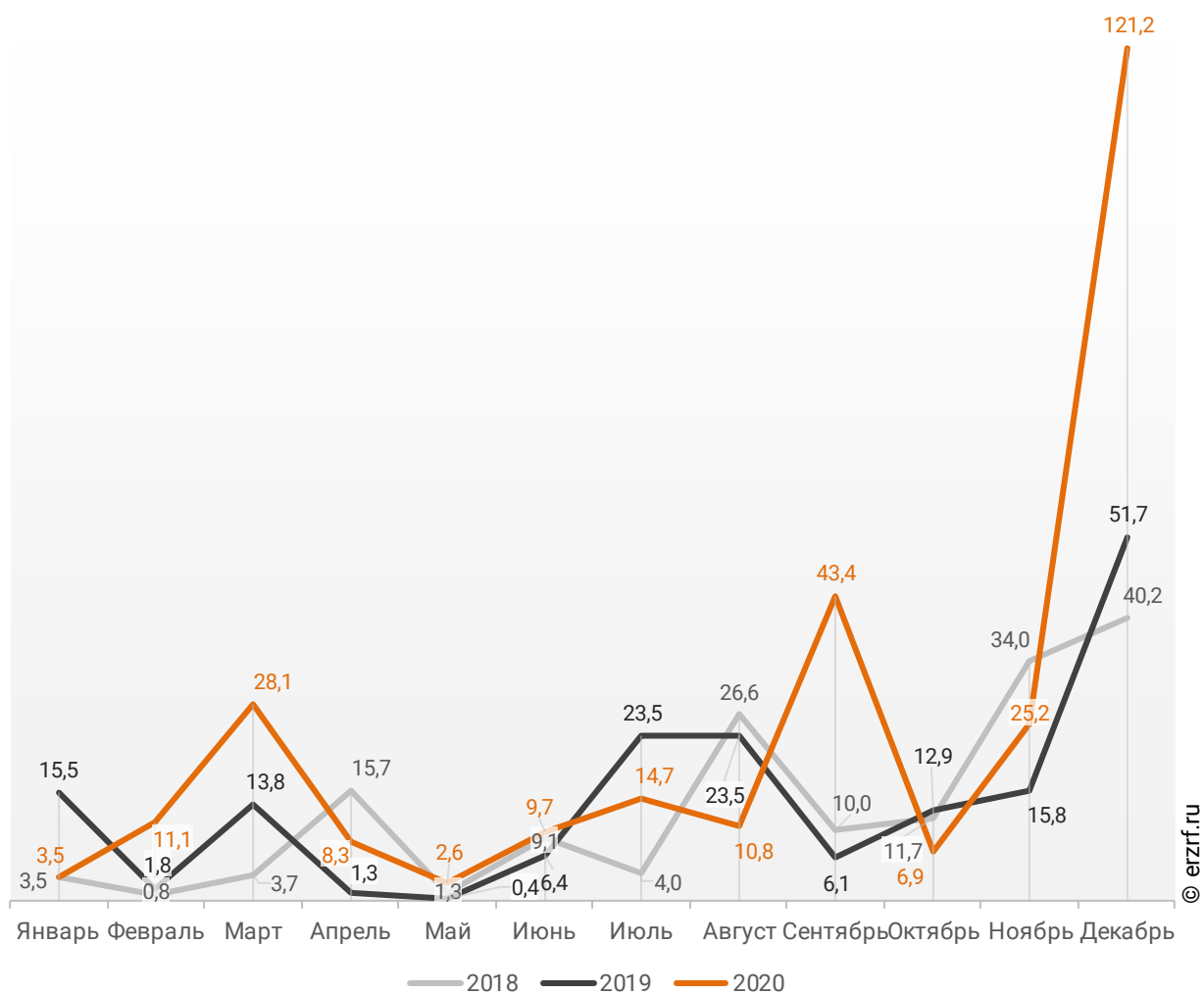
Динамика изменения места, занимаемого Сахалинской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



В декабре 2020 года в Сахалинской области застройщиками введено 121,2 тыс. м² многоквартирных домов, что на 134,4% или на 69,5 тыс. м² больше аналогичного значения за тот же период 2019 года (График 42).

График 42

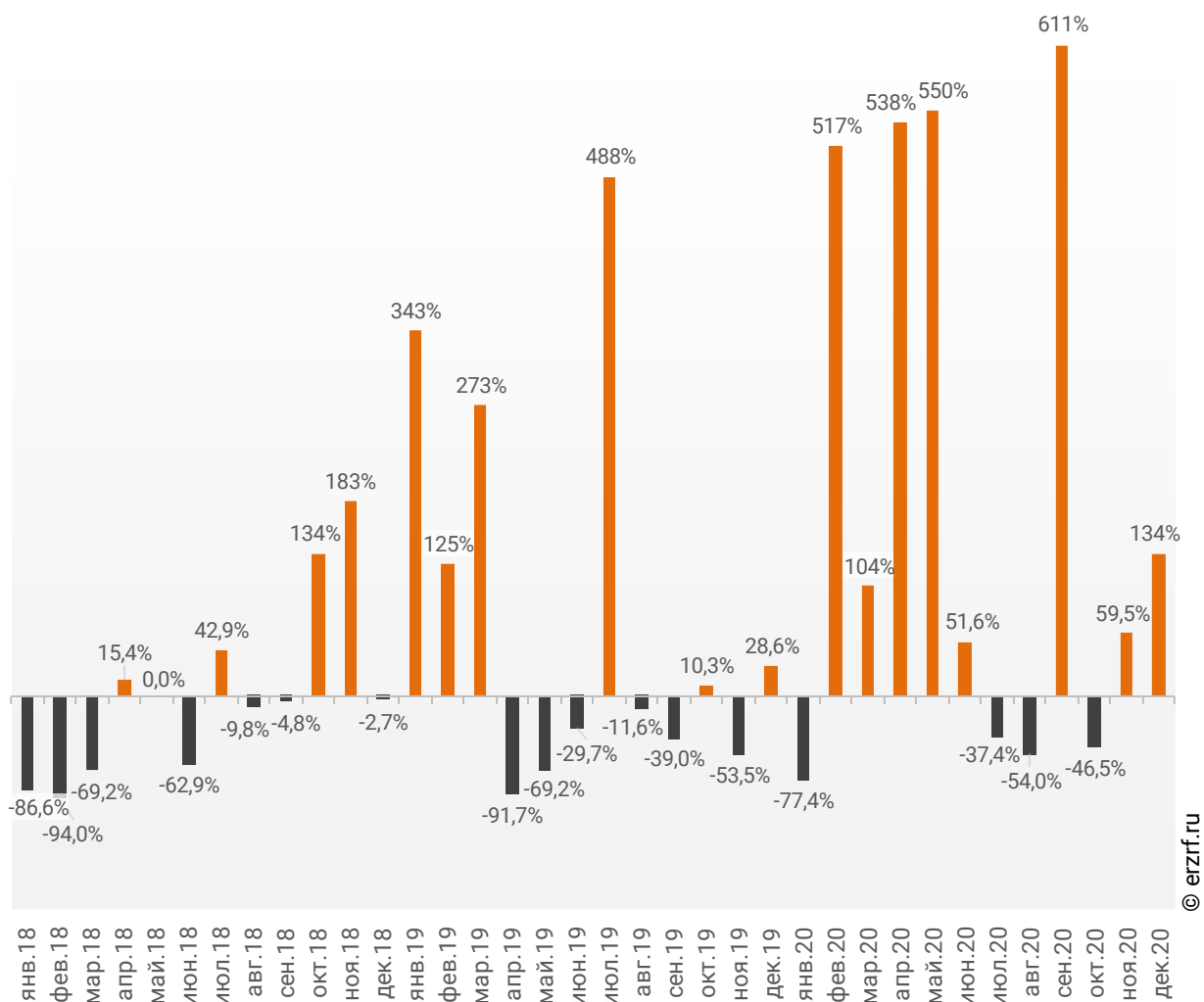
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Сахалинской области, тыс. м²



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

График 43

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

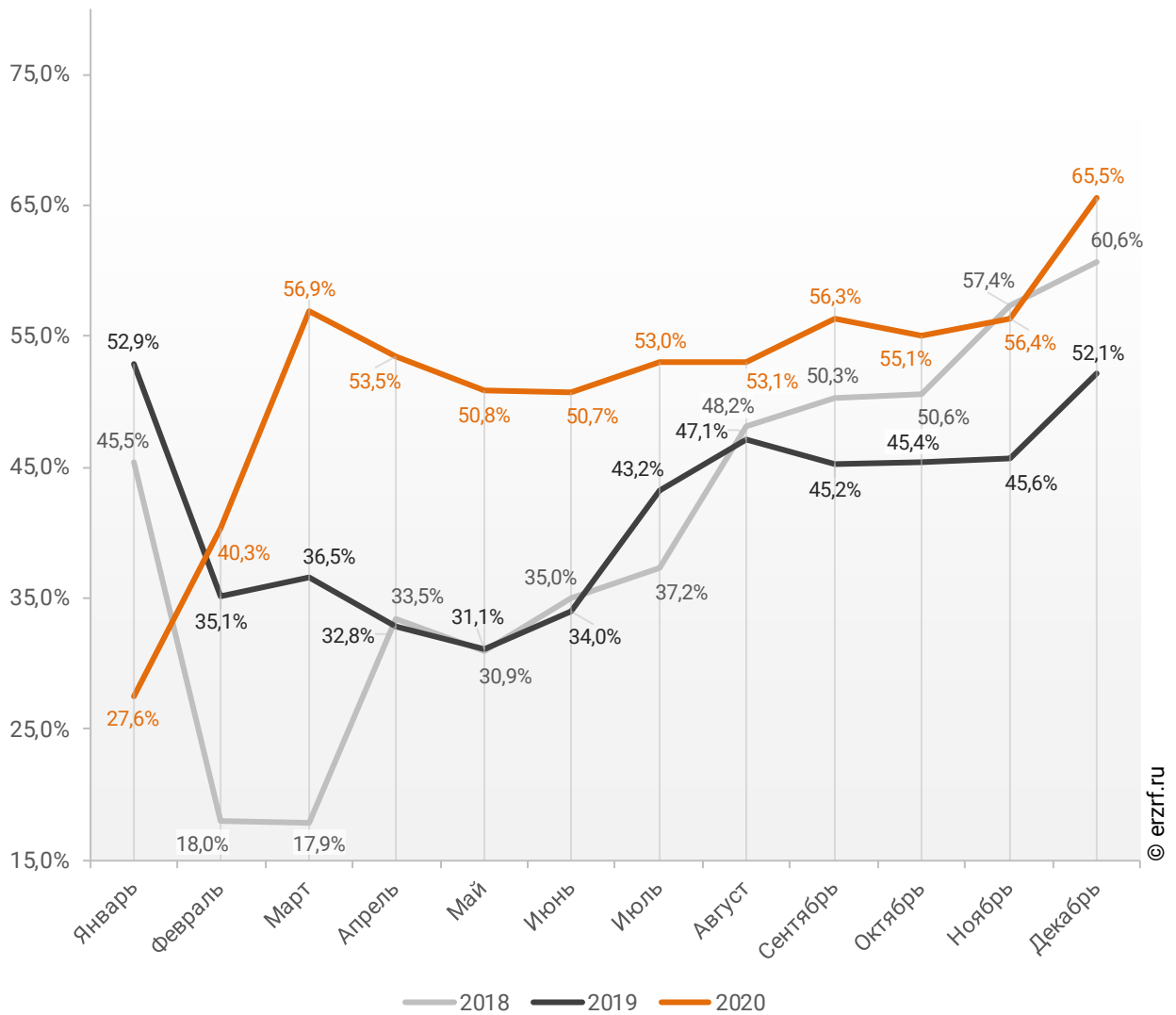


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за декабрь 2020 года Сахалинская область занимает 22-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 5-е место, по динамике относительного прироста – 9-е место.

Доля ввода жилья застройщиками за 12 месяцев 2020 г. составила 65,5% против 52,1% за этот же период 2019 г. и 60,6% – за этот же период 2018 г.

График 44

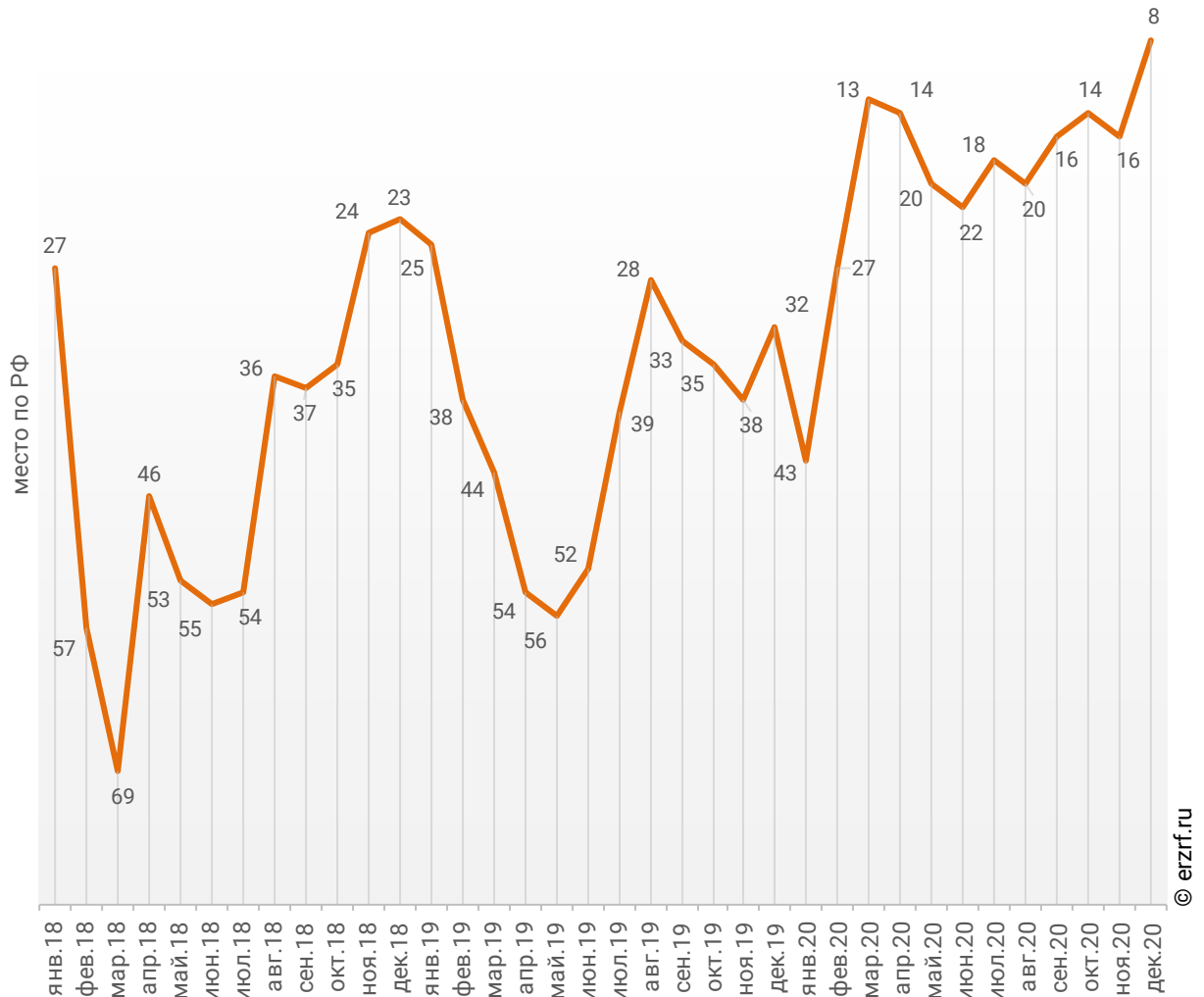
Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья в Сахалинской области накопленным итогом по годам в 2018 – 2020 гг.



По этому показателю Сахалинская область занимает 8-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 45

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



В декабре 2020 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Сахалинской области составила 84,0%, что на 6,2 п.п. больше аналогичного значения за тот же период 2019 года. По этому показателю Сахалинская область занимает 11-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Сахалинской области, ввод в эксплуатацию которых или передача квартир дольщикам планируются до конца 2021 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
I квартал 2021	СЗ Арт Эль	Зелёная планета	1	80	4 954
II квартал 2021	Рыбоводстрой	Авангард	1	370	23 491
II квартал 2021	ГК ЛИГО	Брюн	1	155	8 245
II квартал 2021	ПСК-РУНК	По ул.Центральная	3	72	3 427
III квартал 2021	АРМСАХСТРОЙ	Новый	3	26	1 842
IV квартал 2021	Рыбоводстрой	Авангард	1	429	24 977
Общий итог			10	1 132	66 936

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых единиц
				домов	единиц	
				ед.	ед.	м ²
1	<i>Авангард</i>	Южно-Сахалинск	Рыбоводстрой	3	1 080	64 772
2	<i>Зелёная планета</i>	Новотроицкое	СЗ Арт Эль	6	285	17 958
3	<i>По ул. Горького</i>	Южно-Сахалинск	Транзит ДПД	2	264	15 247
4	<i>Rose-Town</i>	Южно-Сахалинск	CX SSD Group	1	228	13 302
5	<i>Брюн</i>	Южно-Сахалинск	ГК ЛИГО	1	155	8 245
6	<i>Дом по ул.Саранская</i>	Южно-Сахалинск	ГК ЛИГО	1	120	6 038
7	<i>По ул.Центральная</i>	Троицкое	ПСК-РУНК	3	72	3 427
8	<i>Новый</i>	Южно-Сахалинск	АРМСАХСТРОЙ	3	26	1 842
Общий итог				20	2 230	130 831

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>По ул.Центральная</i>	Троицкое	ПСК-РУНК	47,6
2	<i>Дом по ул.Саранская</i>	Южно-Сахалинск	ГК ЛИГО	50,3
3	<i>Брюн</i>	Южно-Сахалинск	ГК ЛИГО	53,2
4	<i>По ул. Горького</i>	Южно-Сахалинск	Транзит ДПД	57,8
5	<i>Rose-Town</i>	Южно-Сахалинск	СХ SSD Group	58,3
6	<i>Авангард</i>	Южно-Сахалинск	Рыбоводстрой	60,0
7	<i>Зелёная планета</i>	Новотроицкое	СЗ Арт Эль	63,0
8	<i>Новый</i>	Южно-Сахалинск	АРМСАХСТРОЙ	70,8
Общий итог				58,7



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.	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 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		