

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Севастополь

ноябрь 2021

Текущий объем строительства, м²
на ноябрь 2021

189 443

-32,9% к ноябрю 2020

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

15 250

+100,4% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за сентябрь 2021

Банк России

46

-60,0% к сентябрю 2020

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на ноябрь 2021

52,8

+4,1% к ноябрю 2020

Средняя цена за 1 м², ₽
на ноябрь 2021

113 015

+38,8% к ноябрю 2020

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

28,0%

+11,5 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ,
%

за сентябрь 2021

Банк России

7,04

+0,66 п.п. к сентябрю 2020

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Севастополе	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе по этажности строящихся домов	12
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе по материалам стен строящихся домов	16
7. ТОП застройщиков Севастополя по объемам строительства	20
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Севастополе	21
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Севастополе	22
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Севастополе	25
11. Ипотечное кредитование для жителей Севастополя (официальная статистика Банка России)	27
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Севастополя	27
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Севастополя	31
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Севастополя	39
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Севастополя	44
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	51
13. Ввод жилья в Севастополе (официальная статистика Росстата)	53
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Севастополе, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2022 г.	64
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Севастополя по совокупной площади строящихся жилых единиц	65
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Севастополе, по средней площади жилых единиц	66
Приложение 4. Услуги портала EP3.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 Севастополе

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Севастополя на ноябрь 2021 года выявлено **29 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 **3 586 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **189 443 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
многоквартирный дом	26	89,7%	3 249	90,6%	171 511	90,5%
дом с апартаментами	3	10,3%	337	9,4%	17 932	9,5%
Общий итог	29	100%	3 586	100%	189 443	100%

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 90,6% строящихся жилых единиц.

На дома с апартаментами приходится 9,4% строящихся жилых единиц.

Строительство домов блокированной застройки на территории Севастополя не выявлено.

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

График 1



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе

Застройщики жилья в Севастополе осуществляют строительство только в 1 территориальном образовании (Таблица 2).

Таблица 2

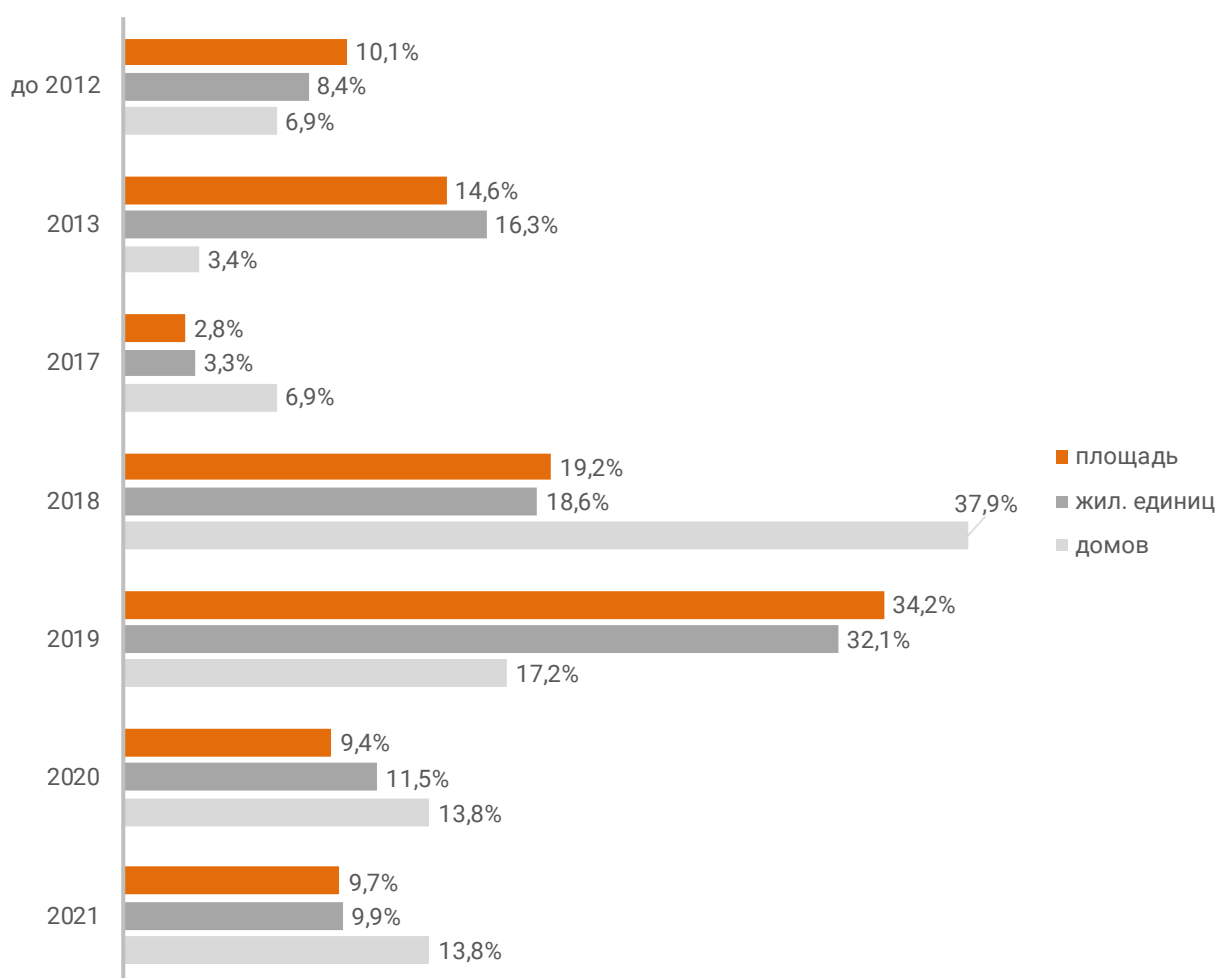
Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Севастополь	29	100%	3 586	100%	189 443	100%
	29	100%	3 586	100%	189 443	100%

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

Застройщики жилья в Севастополе осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с апреля 2010 г. по июнь 2021 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2012	2	6,9%	300	8,4%	19 131	10,1%
2013	1	3,4%	585	16,3%	27 576	14,6%
2017	2	6,9%	117	3,3%	5 363	2,8%
2018	11	37,9%	667	18,6%	36 447	19,2%
2019	5	17,2%	1 152	32,1%	64 725	34,2%
2020	4	13,8%	411	11,5%	17 740	9,4%
2021	4	13,8%	354	9,9%	18 461	9,7%
Общий итог	29	100%	3 586	100%	189 443	100%

Гистограмма 1
Распределение жилых новостроек Севастополя 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. (34,2% по площади жилых единиц). Значительное количество строящихся домов приходится на разрешения на строительство, выданные в 2018 г. Доля количества таких домов составляет 37,9% от общего количества строящихся домов в Севастополе.

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

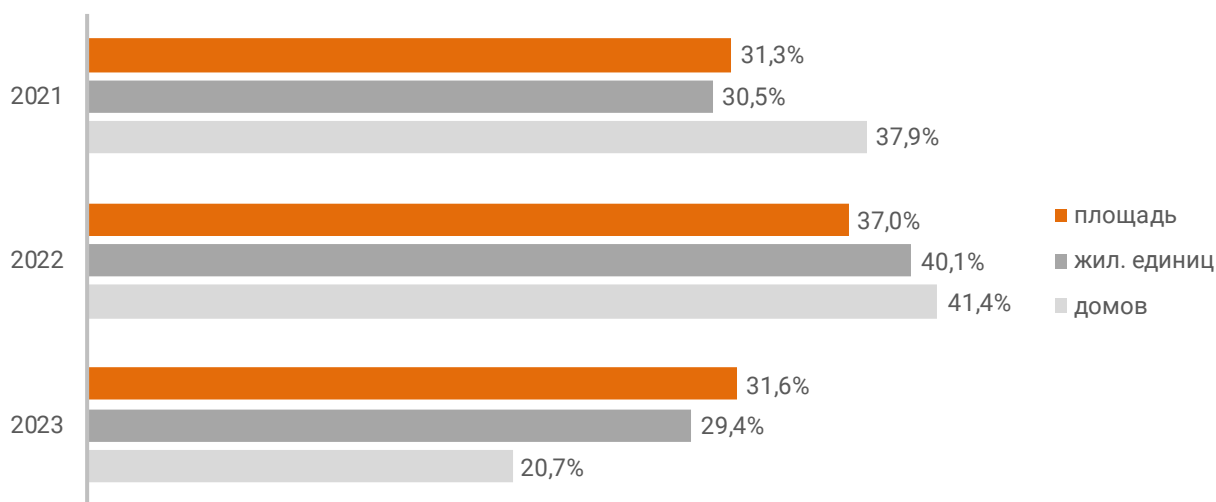
В Севастополе наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2021	11	37,9%	1 093	30,5%	59 358	31,3%
2022	12	41,4%	1 438	40,1%	70 146	37,0%
2023	6	20,7%	1 055	29,4%	59 939	31,6%
Общий итог	29	100%	3 586	100%	189 443	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Севастополя по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2022 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 129 504 м² жилья (Приложение 1). Без учета планируемого ввода апартаментов – 111 572 м².

Анализ переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию представлен в таблице 5.

Таблица 5

Запланированный срок ввода в эксплуатацию	Совокупная S жилых единиц м ²	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц м ²	%
2021	59 358	2020	5 148	8,7%
		2021	33 188	55,9%
2022	70 146	2021	5 363	7,6%
Общий итог	189 443		43 699	23,1%

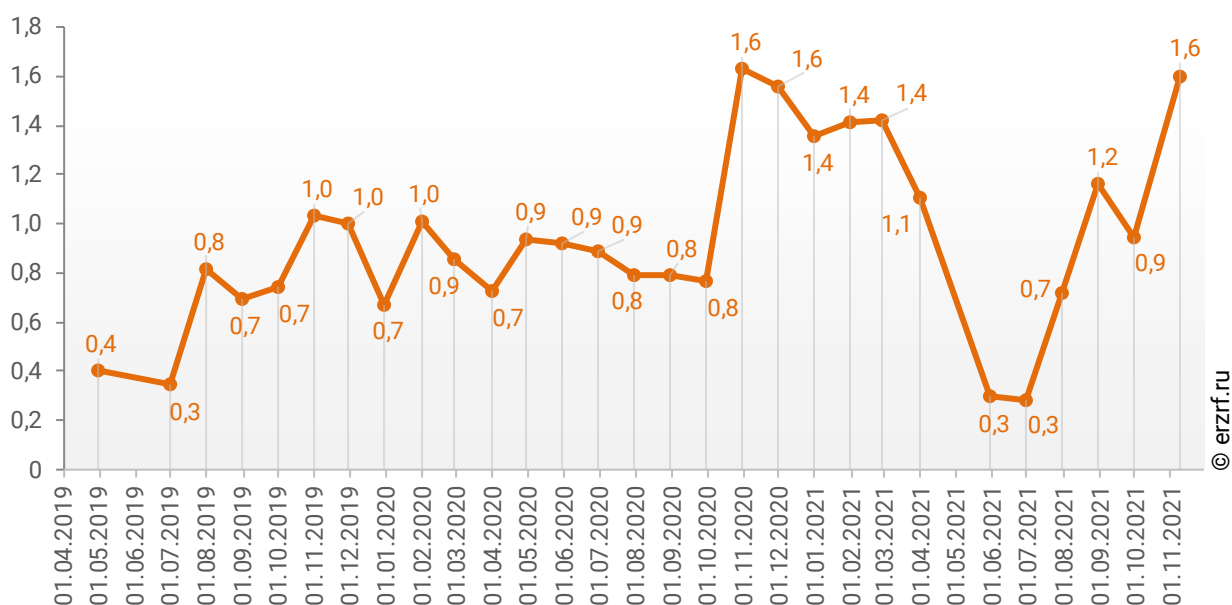
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы в пределах 2021 года (33 188 м²), что составляет 55,9% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Севастополе в 2021 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Севастополе по состоянию на ноябрь 2021 года составляет 1,6 месяца.

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

График 2

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



5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе по этажности строящихся домов

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

- 10,4 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 11,2 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 11,1 этажа — из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3



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

График 3



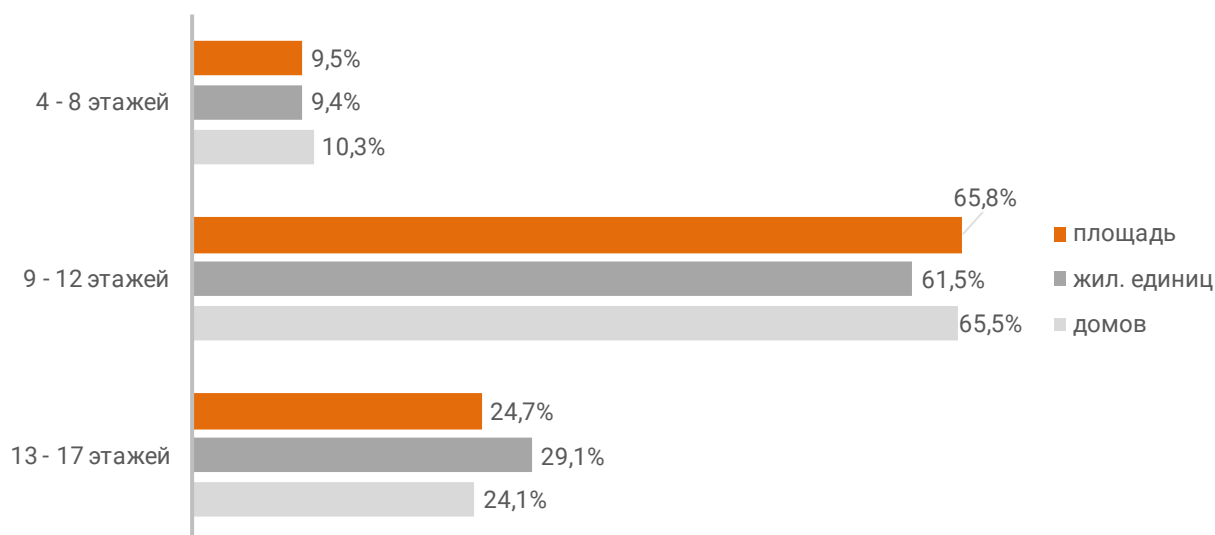
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
4 - 8 этажей	3	10,3%	337	9,4%	17 932	9,5%
9 - 12 этажей	19	65,5%	2 206	61,5%	124 721	65,8%
13 - 17 этажей	7	24,1%	1 043	29,1%	46 790	24,7%
Общий итог	29	100%	3 586	100%	189 443	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Севастополя по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей — 65,8% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Севастополе не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,6%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Севастополе является 16-этажный многоквартирный дом в ЖК «Гагаринские высоты», застройщик «ГК Севастопольстрой». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	16	<i>ГК Севастопольстрой</i>	многоквартирный дом	Гагаринские высоты
2	13	<i>Альфа Групп Инвест</i>	многоквартирный дом	Новый
3	12	<i>ГК Севастопольстрой</i>	многоквартирный дом	Porto Franco
4	11	<i>ГК Севастопольстрой</i>	многоквартирный дом	Афина
		<i>Кречет</i>	многоквартирный дом	Континенталь
		<i>Альфа Групп Инвест</i>	многоквартирный дом	Дергачёв
		<i>Гарант Инвест</i>	многоквартирный дом	Легенда
5	10	<i>ИнтерСтрой</i>	многоквартирный дом	Апельсин
		<i>ИнтерСтрой</i>	многоквартирный дом	Ореховый
		<i>ИСК Сапфир-Траст</i>	многоквартирный дом	Руднево
		<i>Спецзастройщик Дельта-М</i>	многоквартирный дом	Флагман

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Севастополе является многоквартирный дом в ЖК «Афина», застройщик «ГК Севастопольстрой». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

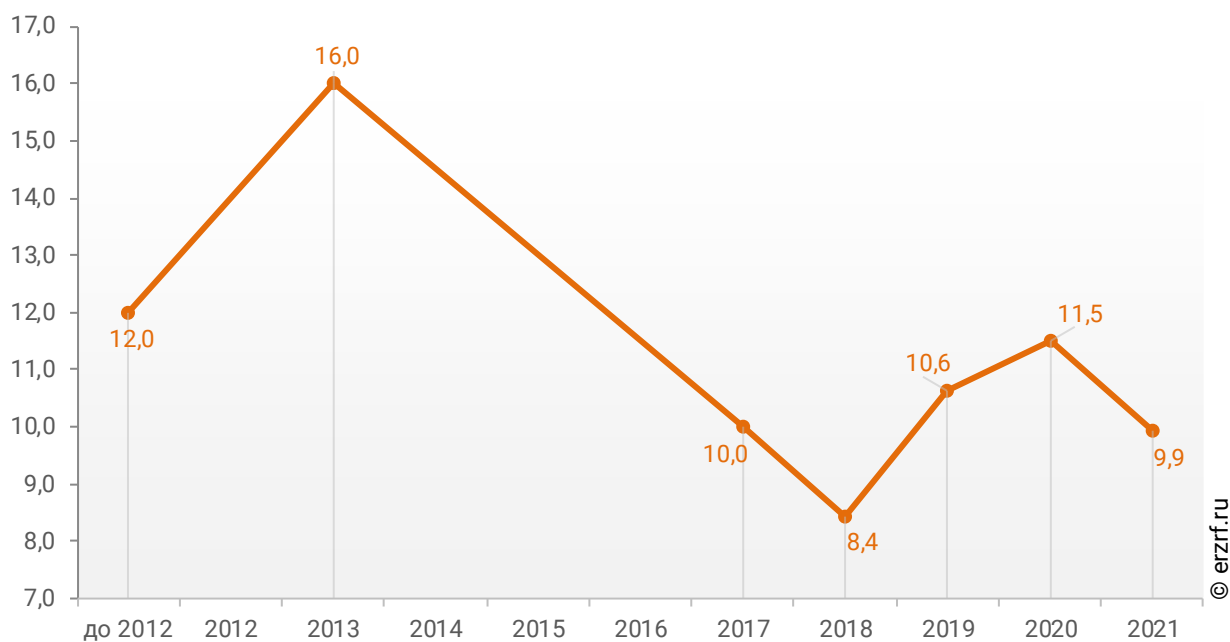
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	30 466	<i>ГК Севастопольстрой</i>	многоквартирный дом	Афина
2	27 576	<i>ГК Севастопольстрой</i>	многоквартирный дом	Гагаринские высоты
3	11 213	<i>ИнтерСтрой</i>	многоквартирный дом	Апельсин
4	10 826	<i>Кречет</i>	многоквартирный дом	Континенталь
5	9 566	<i>ГК Севастопольстрой</i>	многоквартирный дом	Porto Franco

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Севастополя, разрешение на строительство которых выдано в 2021 году, составляет 9,9 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Севастополя по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

График 4

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



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

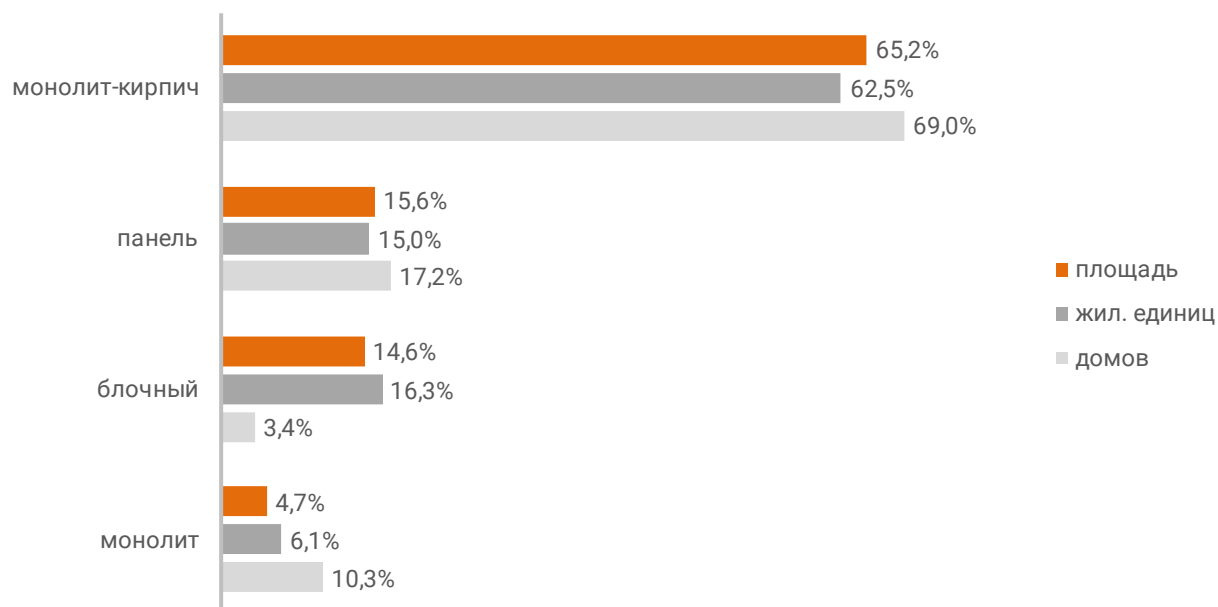
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
монолит-кирпич	20	69,0%	2 243	62,5%	123 522	65,2%
панель	5	17,2%	538	15,0%	29 473	15,6%
блочный	1	3,4%	585	16,3%	27 576	14,6%
монолит	3	10,3%	220	6,1%	8 872	4,7%
Общий итог	29	100%	3 586	100%	189 443	100%

Гистограмма 5

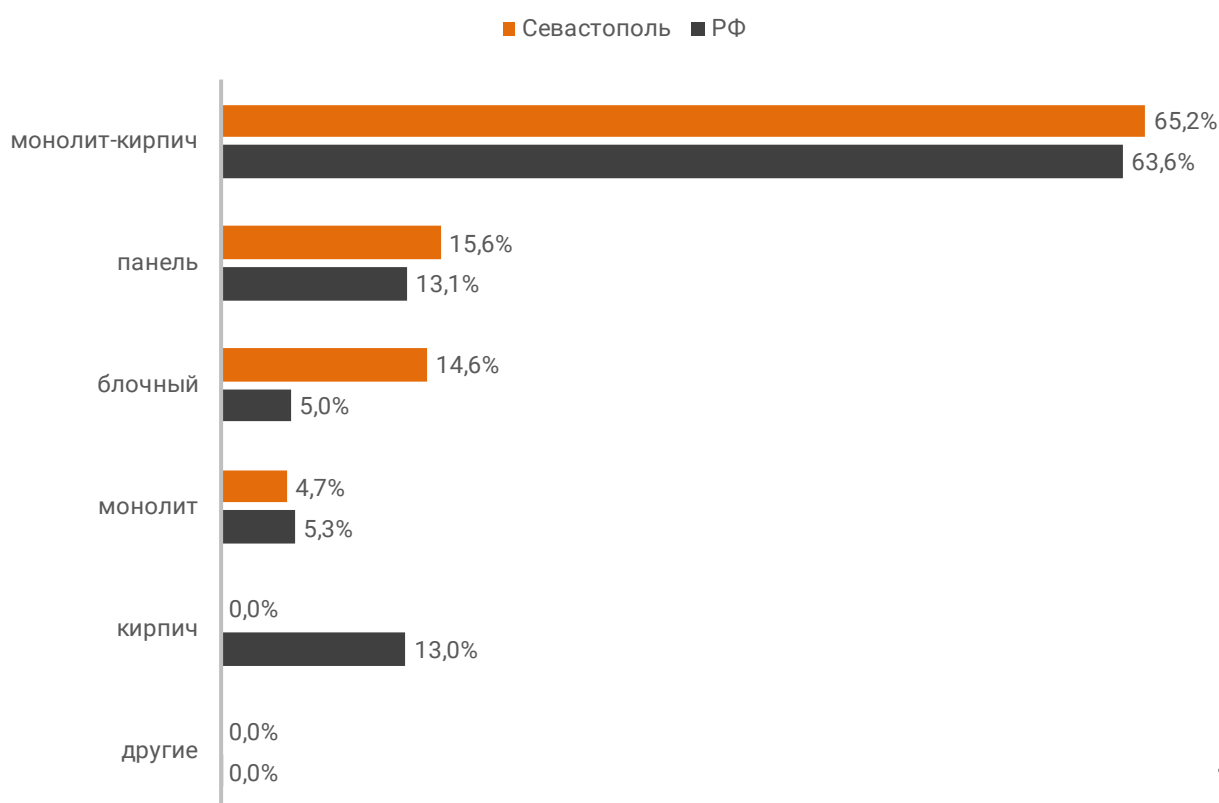
Распределение жилых новостроек Севастополя по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Севастополе является монолит-кирпич. Из него возводится 65,2% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 63,6% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по
Российской Федерации и в Севастополе



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

График 5


Среди строящегося жилья Севастополя у 70,7% материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016.

Наибольший объем жилищного строительства приходится на объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 92,3% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

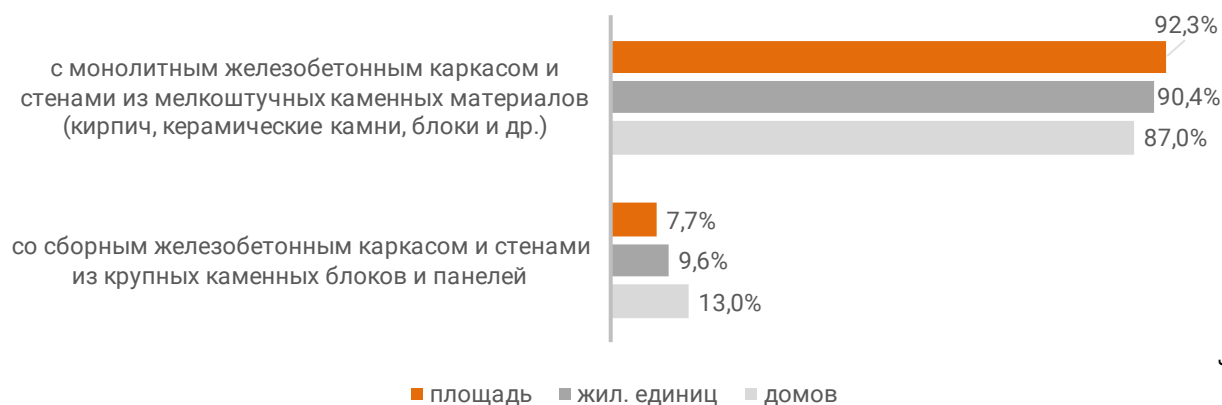
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 10, Гистограмма 7).

Таблица 10

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	20	87,0%	2 243	90,4%	123 522	92,3%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	3	13,0%	238	9,6%	10 342	7,7%
Общий итог	23	100%	2 481	100%	133 864	100%

Гистограмма 7

Распределение жилых новостроек Севастополя по материалам стен
(по утвержденной форме ПД)



7. ТОП застройщиков Севастополя по объемам строительства

По состоянию на ноябрь 2021 года строительство жилья в Севастополе осуществляют 8 застройщиков (брендов), которые представлены 13 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Севастополе на ноябрь 2021 года представлен в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	ГК Севастопольстрой	4	13,8%	1 402	39,1%	77 173	40,7%
2	ИнтерСтрой	4	13,8%	639	17,8%	30 228	16,0%
3	Альфа Групп Инвест	8	27,6%	575	16,0%	24 577	13,0%
4	Гарант Инвест	8	27,6%	366	10,2%	20 784	11,0%
5	СК Карбон	2	6,9%	246	6,9%	14 857	7,8%
6	Кречет	1	3,4%	216	6,0%	10 826	5,7%
7	ИСК Сапфир-Траст	1	3,4%	80	2,2%	5 850	3,1%
8	Спецзастройщик Дельта-М	1	3,4%	62	1,7%	5 148	2,7%
Общий итог		29	100%	3 586	100%	189 443	100%

Сведения о переносе с прошлых периодов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию по ТОП застройщиков Севастополя 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	%
1	★ 4,0	ГК Севастопольстрой	77 173	27 576	35,7%	2,2
2	★ 3,5	ИнтерСтрой	30 228	0	0,0%	-
3	★ 4,0	Альфа Групп Инвест	24 577	5 363	21,8%	1,3
4	★ 1,0	Гарант Инвест	20 784	5 612	27,0%	1,6
5	★ 3,5	СК Карбон	14 857	0	0,0%	-
6	н/р	Кречет	10 826	0	0,0%	-
7	н/р	ИСК Сапфир-Траст	5 850	0	0,0%	-
8	н/р	Спецзастройщик Дельта-М	5 148	5 148	100%	12,0
Общий итог			189 443	43 699	23,1%	1,6

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «Спецзастройщик Дельта-М» и составляет 12,0 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Севастополе

В Севастополе возводится 13 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Севастополе, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Афина» (город Севастополь). В этом жилом комплексе застройщик «ГК Севастопольстрой» возводит 1 дом, включающий 517 жилых единиц, совокупной площадью 30 466 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.

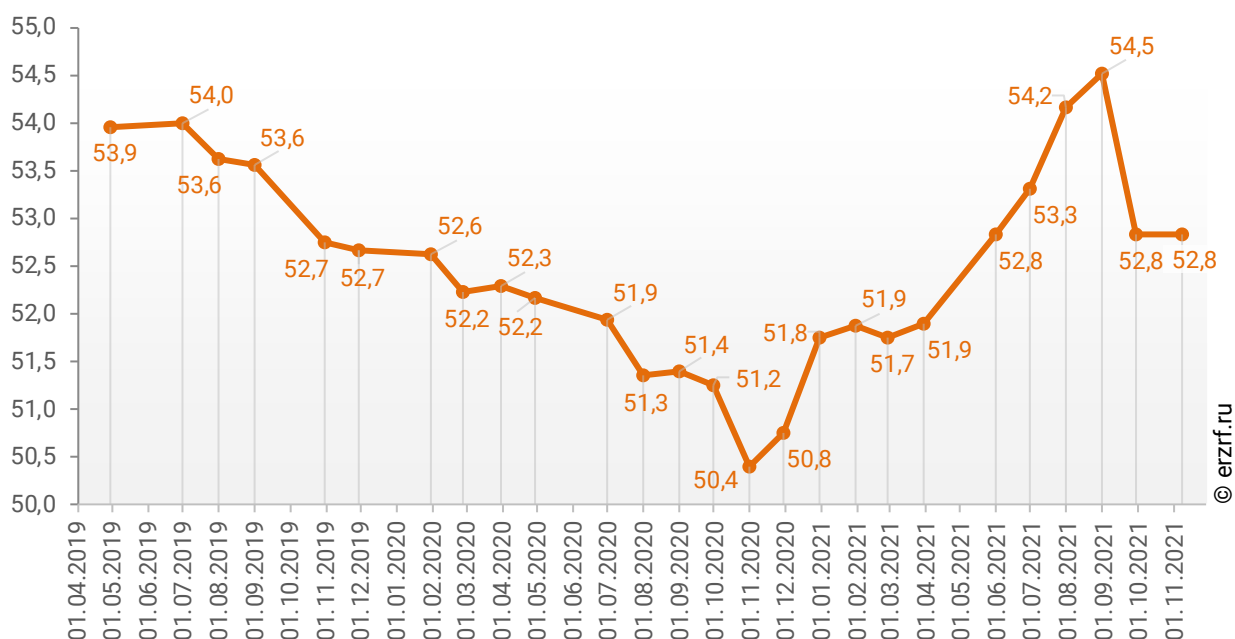
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Севастополе

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Севастополе, составляет 52,8 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,9 м².

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

График 6

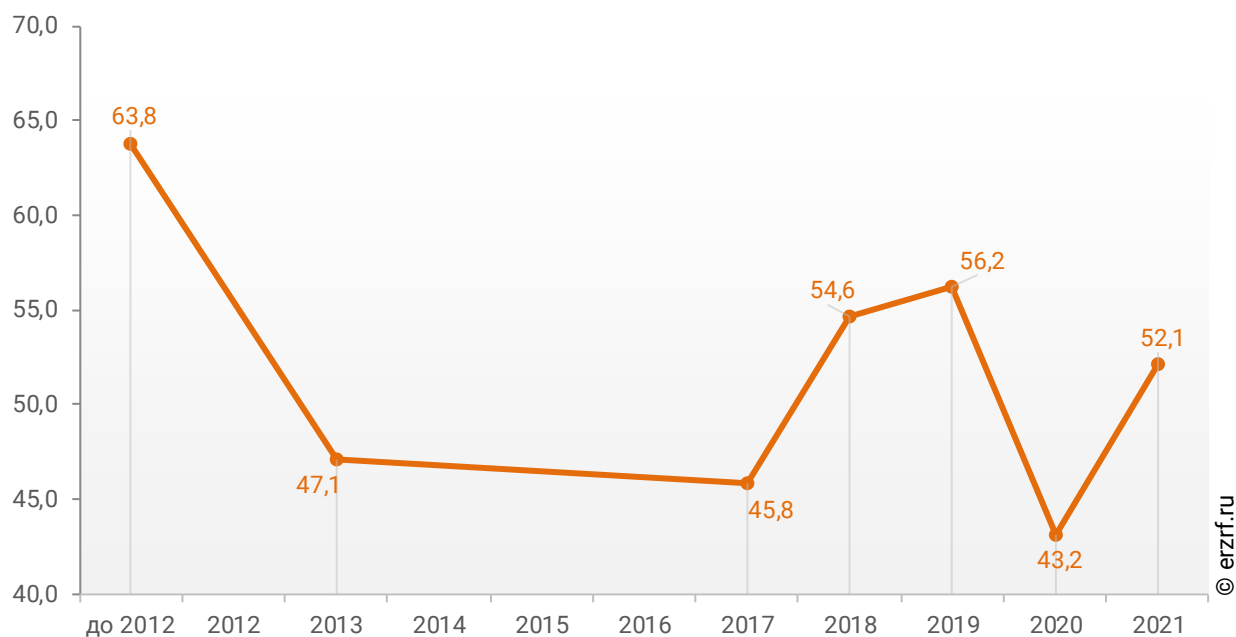
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Севастополе, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Севастополя, разрешение на строительство которых выдано в 2021 году, составляет 52,1 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Севастополя по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

График 7

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «Альфа Групп Инвест» – 42,7 м². Самая большая – у застройщика «Спецзастройщик Дельта-М» – 83,0 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
Альфа Групп Инвест	42,7
ИнтерСтрой	47,3
Кречет	50,1
ГК Севастопольстрой	55,0
Гарант Инвест	56,8
СК Карбон	60,4
ИСК Сапфир-Траст	73,1
Спецзастройщик Дельта-М	83,0
Общий итог	52,8

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Севастополе, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Адмиральская Лагуна» – 33,8 м², застройщик «ИнтерСтрой». Наибольшая – в ЖК «Флагман» – 83,0 м², застройщик «Спецзастройщик Дельта-М».

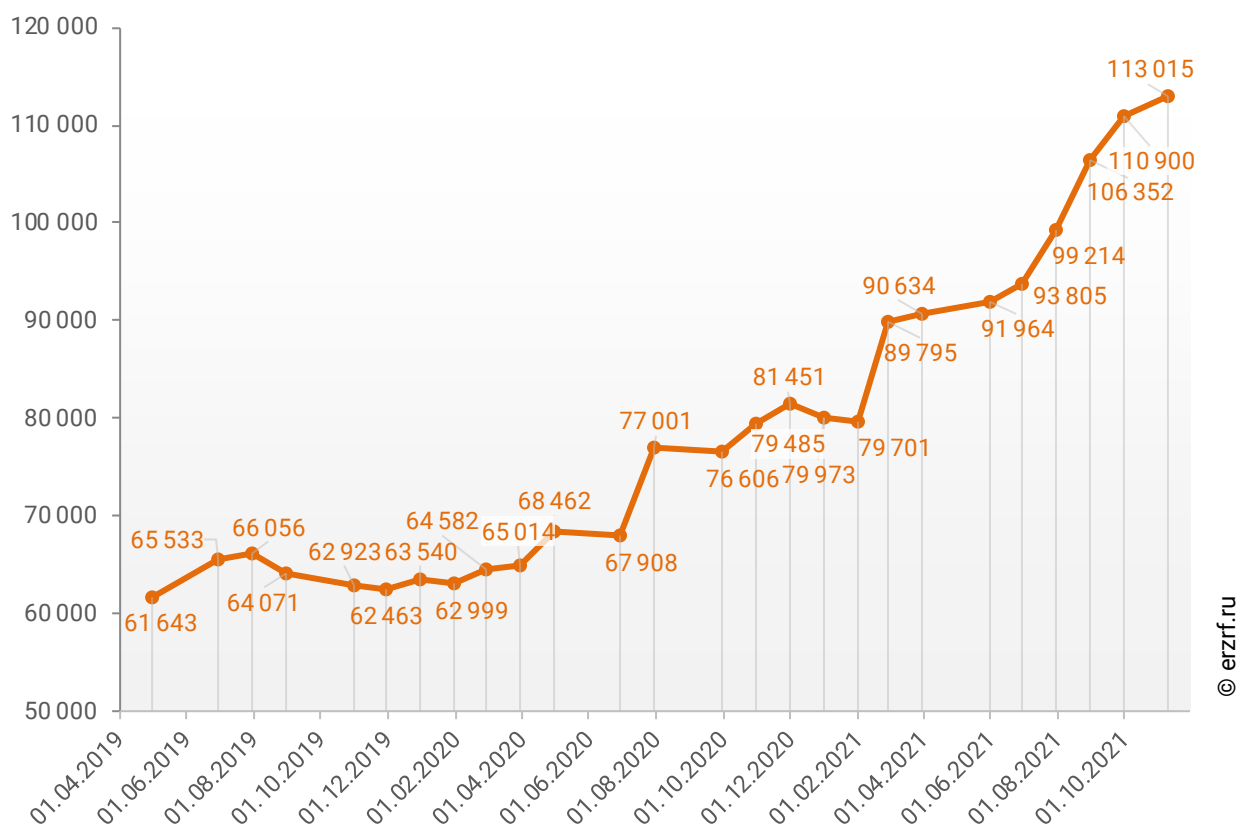
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Севастополе

По состоянию на ноябрь 2021 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Севастополя составила 113 015 рублей за квадратный метр.

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

График 8

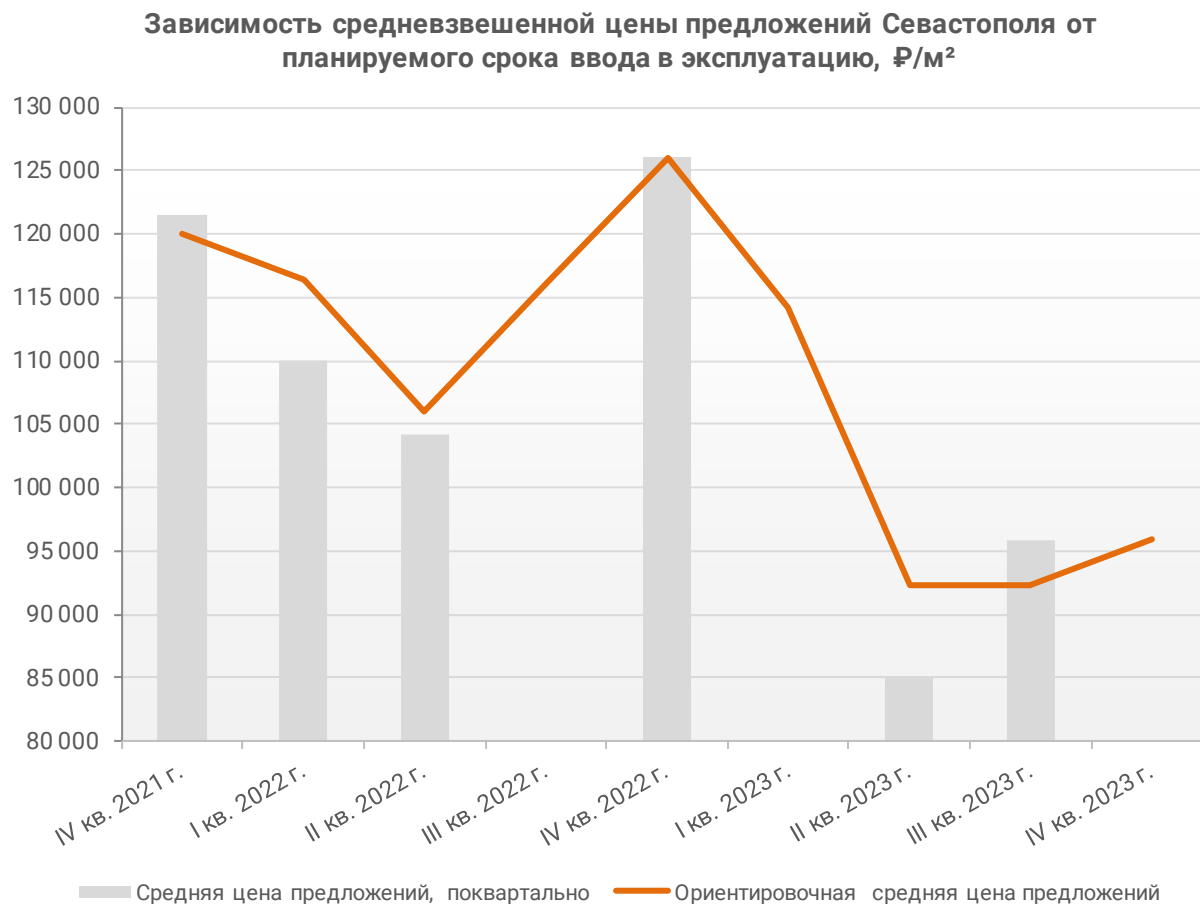
Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Севастополе, ₽/м²



© erzrf.ru

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

График 9



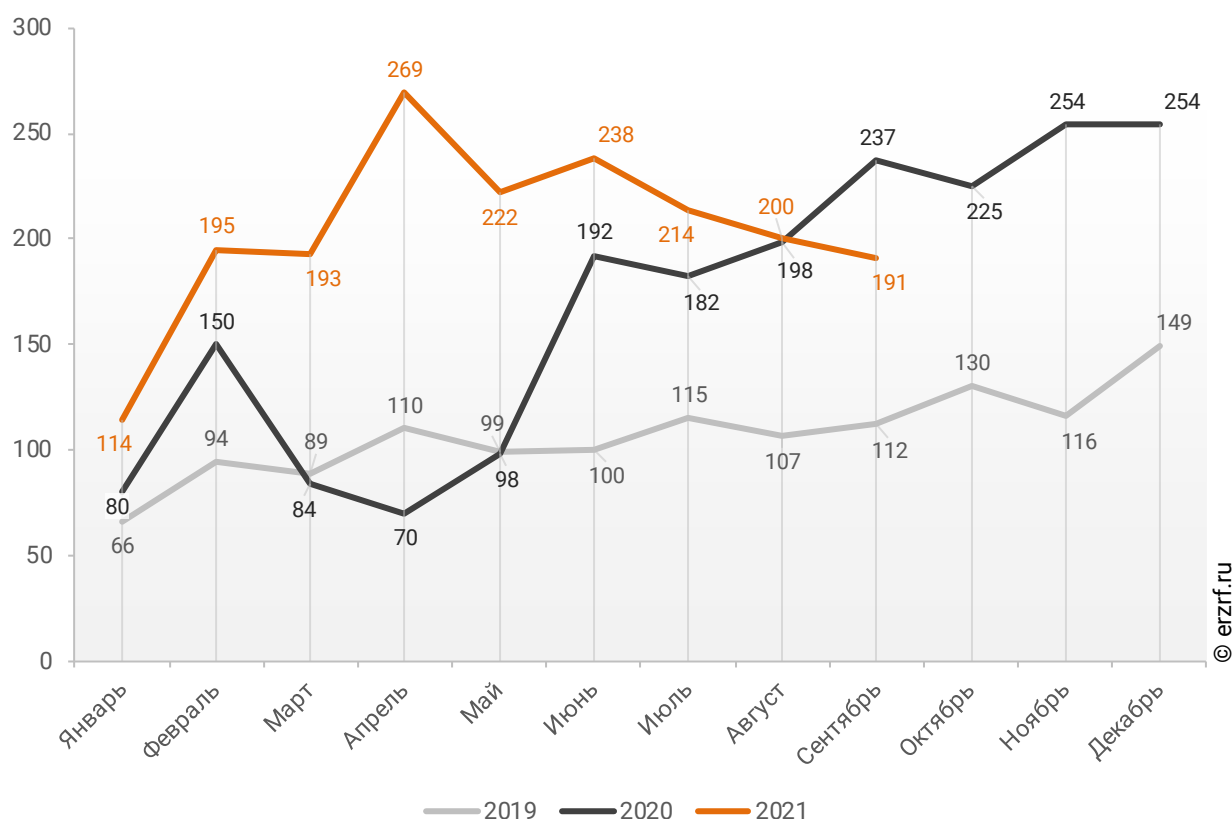
11. Ипотечное кредитование для жителей Севастополя (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Севастополя

По данным Банка России за 9 месяцев 2021 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Севастополя, составило 1 836, что на 42,2% больше уровня 2020 г. (1 291 ИЖК), и на 105,8% больше уровня, достигнутого в 2019 г. (892 ИЖК).

График 10

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг.

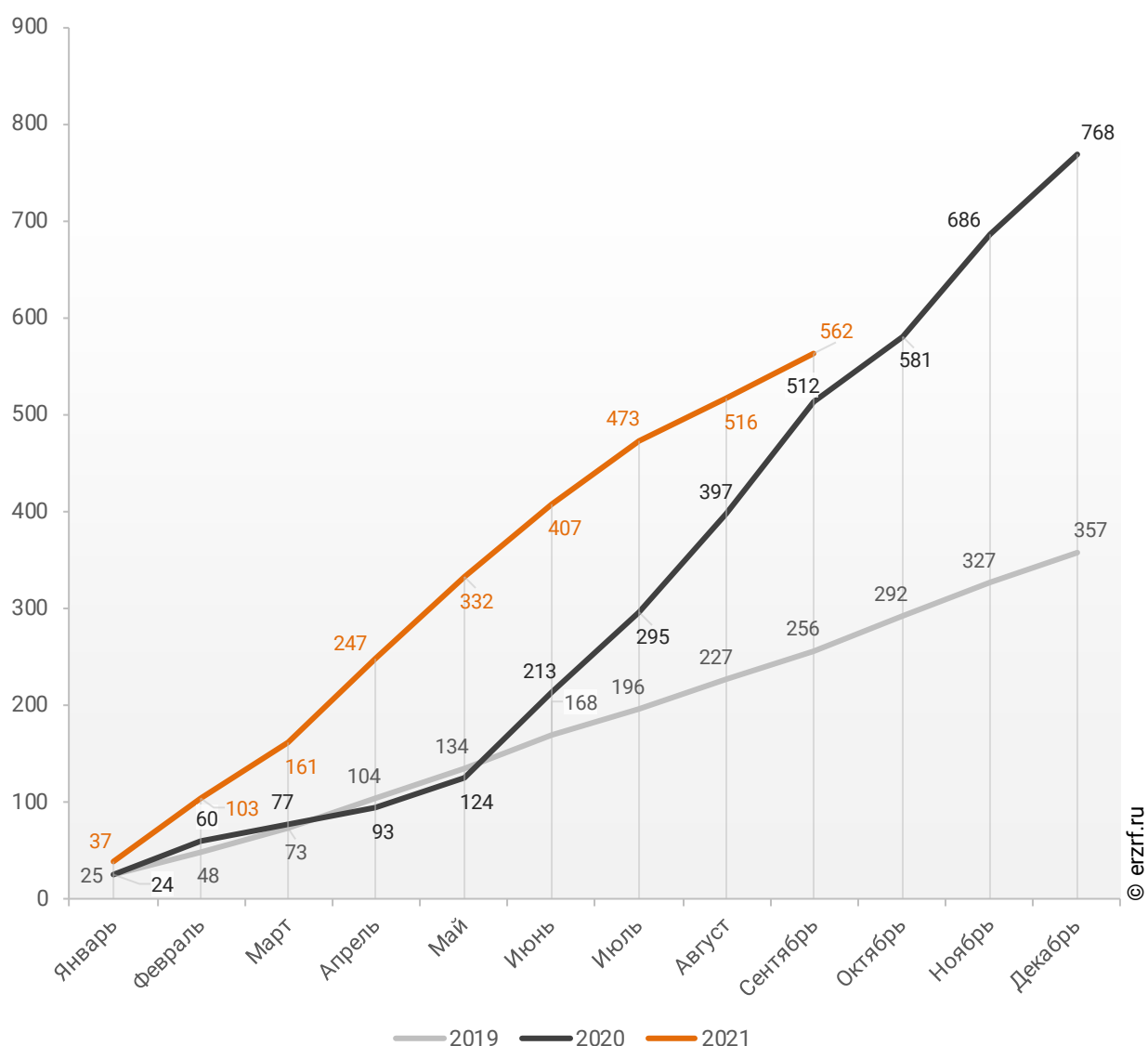


За 9 месяцев 2021 г. количество ИЖК, выданных жителям Севастополя под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 562, что на 9,8% больше, чем в 2020 г. (512 ИЖК), и на 119,5% больше соответствующего значения 2019 г. (256 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг.

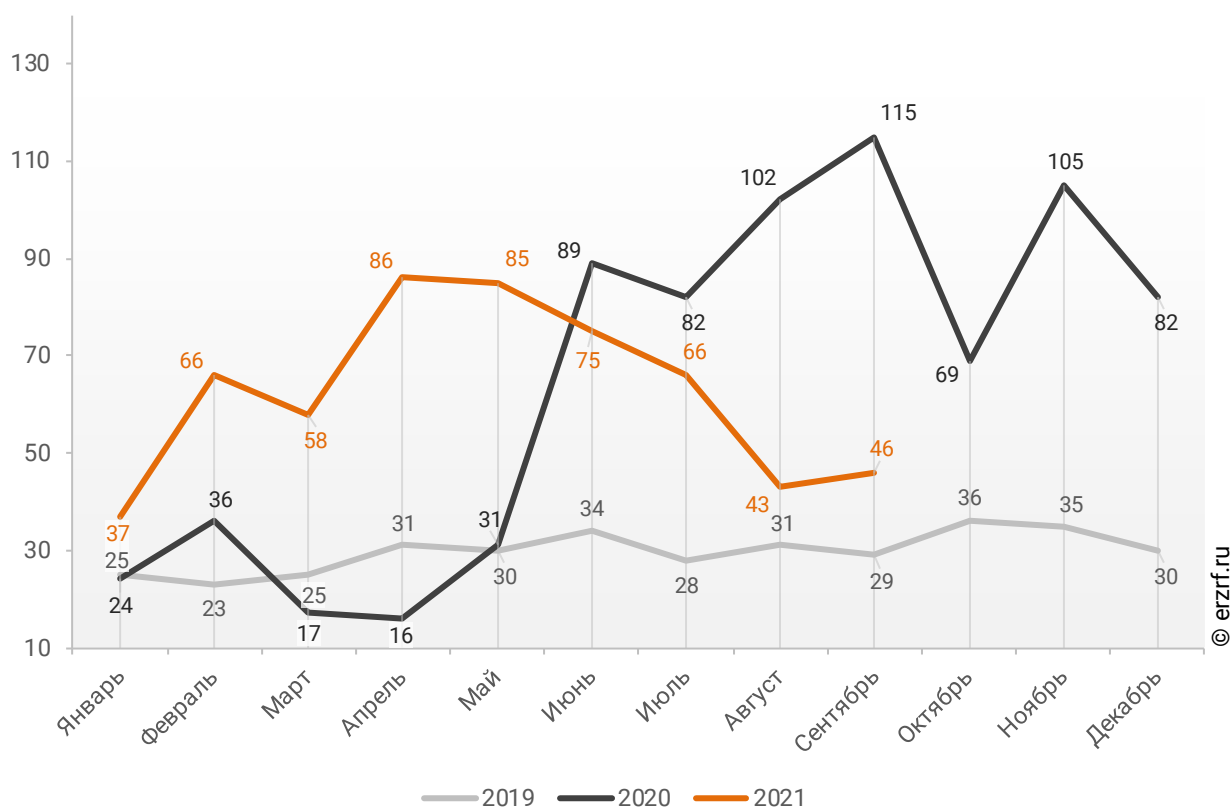


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Севастополе в сентябре 2021 года уменьшилось на 60,0% по сравнению с сентябрем 2020 года (46 против 115 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг., приведена на графике 12.

График 12

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг.

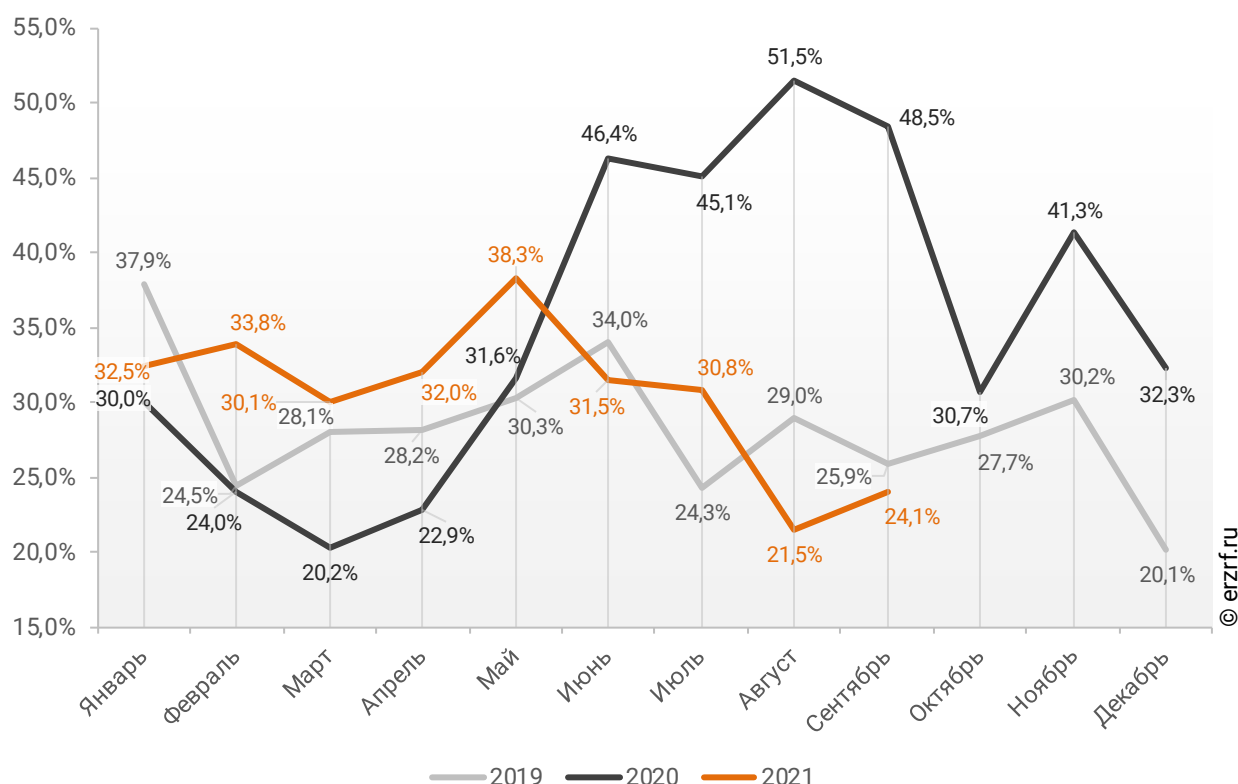


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2021 г., составила 30,6% от общего количества ИЖК, выданных жителям Севастополя за этот же период, что на 9,1 п.п. меньше соответствующего значения 2020 г. (39,7%), и на 1,9 п.п. больше уровня 2019 г. (28,7%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг., приведена на графике 13.

График 13

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг.



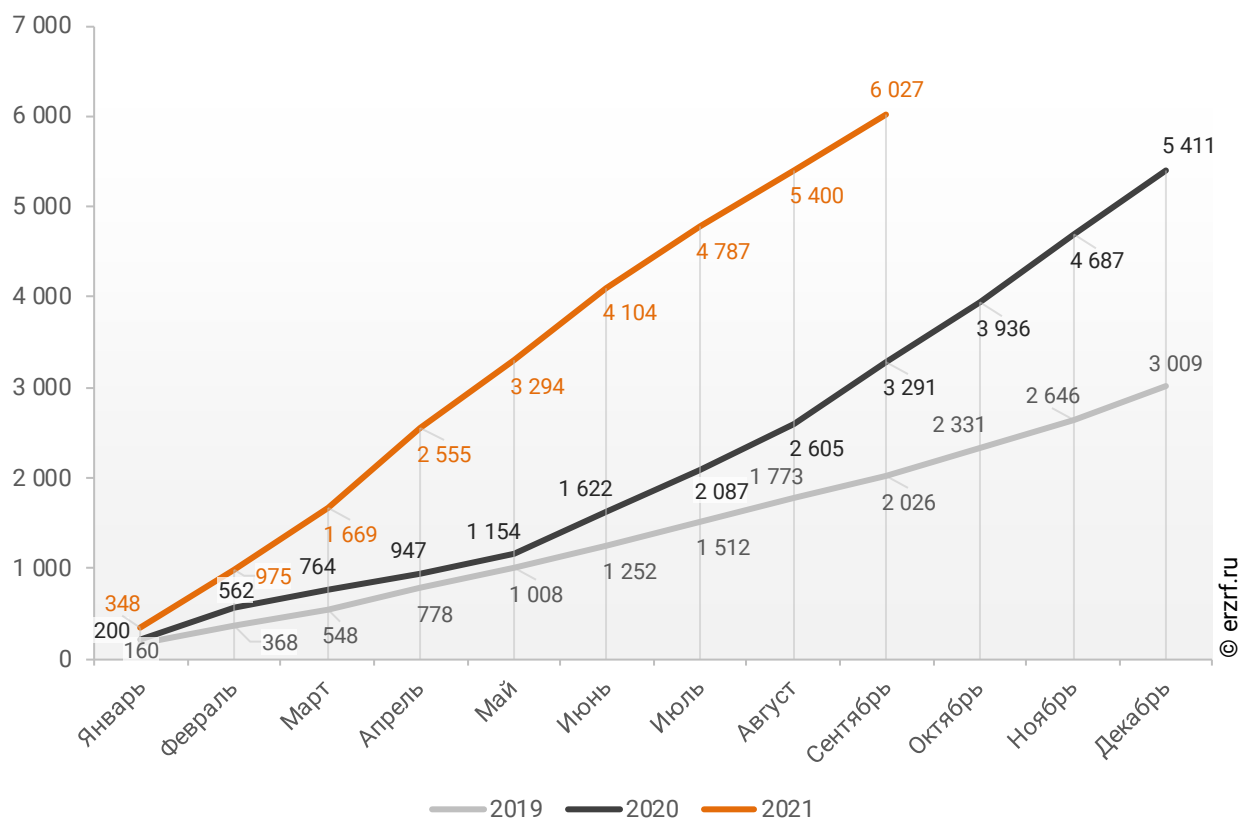
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Севастополя

По данным Банка России за 9 месяцев 2021 г. объем ИЖК, выданных жителям Севастополя, составил 6 027 млн ₽, что на 83,1% больше уровня, достигнутого в 2020 г. (3 291 млн ₽), и на 197,5% больше аналогичного значения 2019 г. (2 026 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

График 14

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг., млн ₽

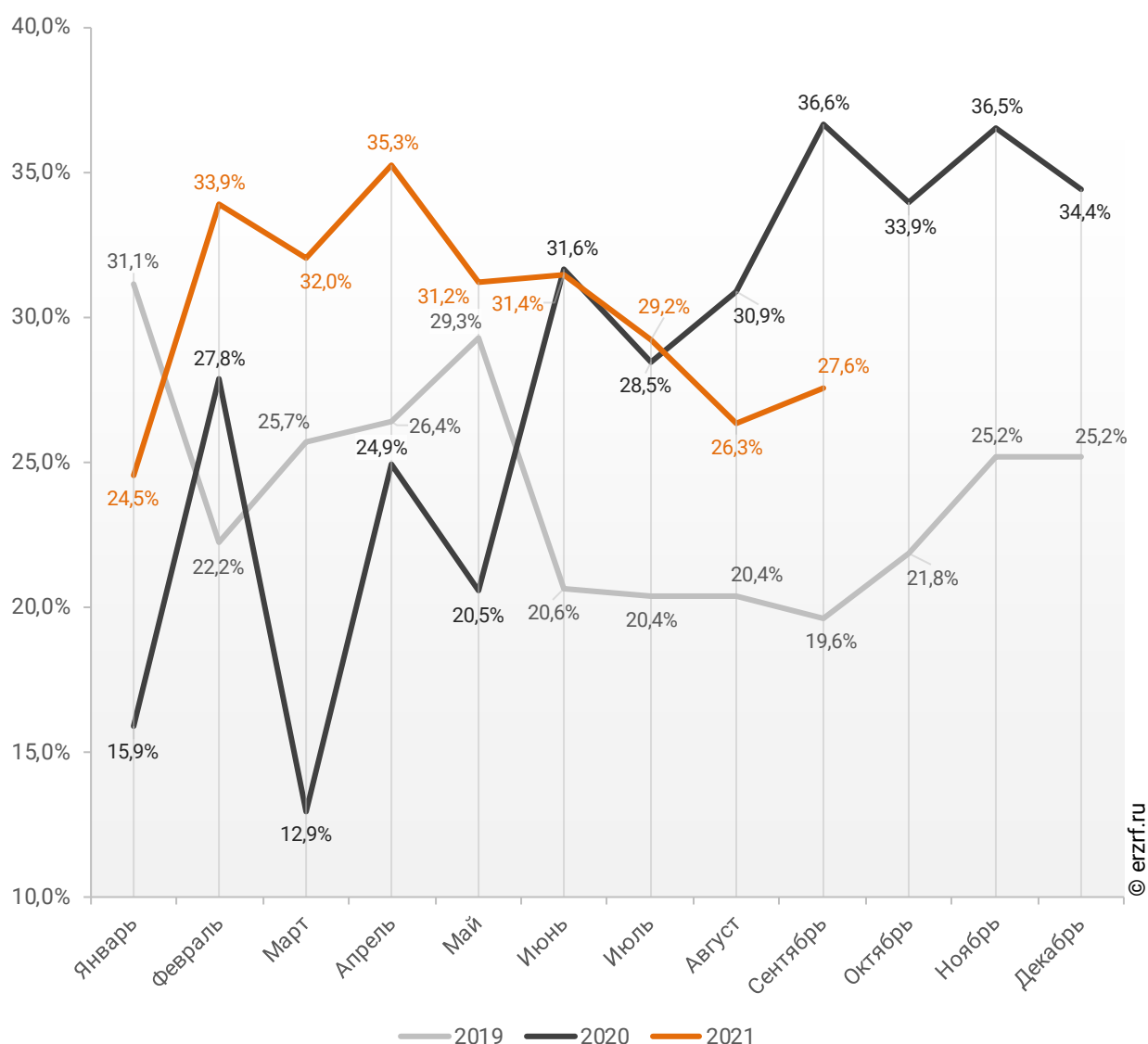


В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2021 г. жителям Севастополя (19 837 млн ₽), доля ИЖК составила 30,4%, что на 4,1 п.п. больше соответствующего значения 2020 г. (26,3%), и на 7,5 п.п. больше уровня 2019 г. (22,9%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг., приведена на графике 15.

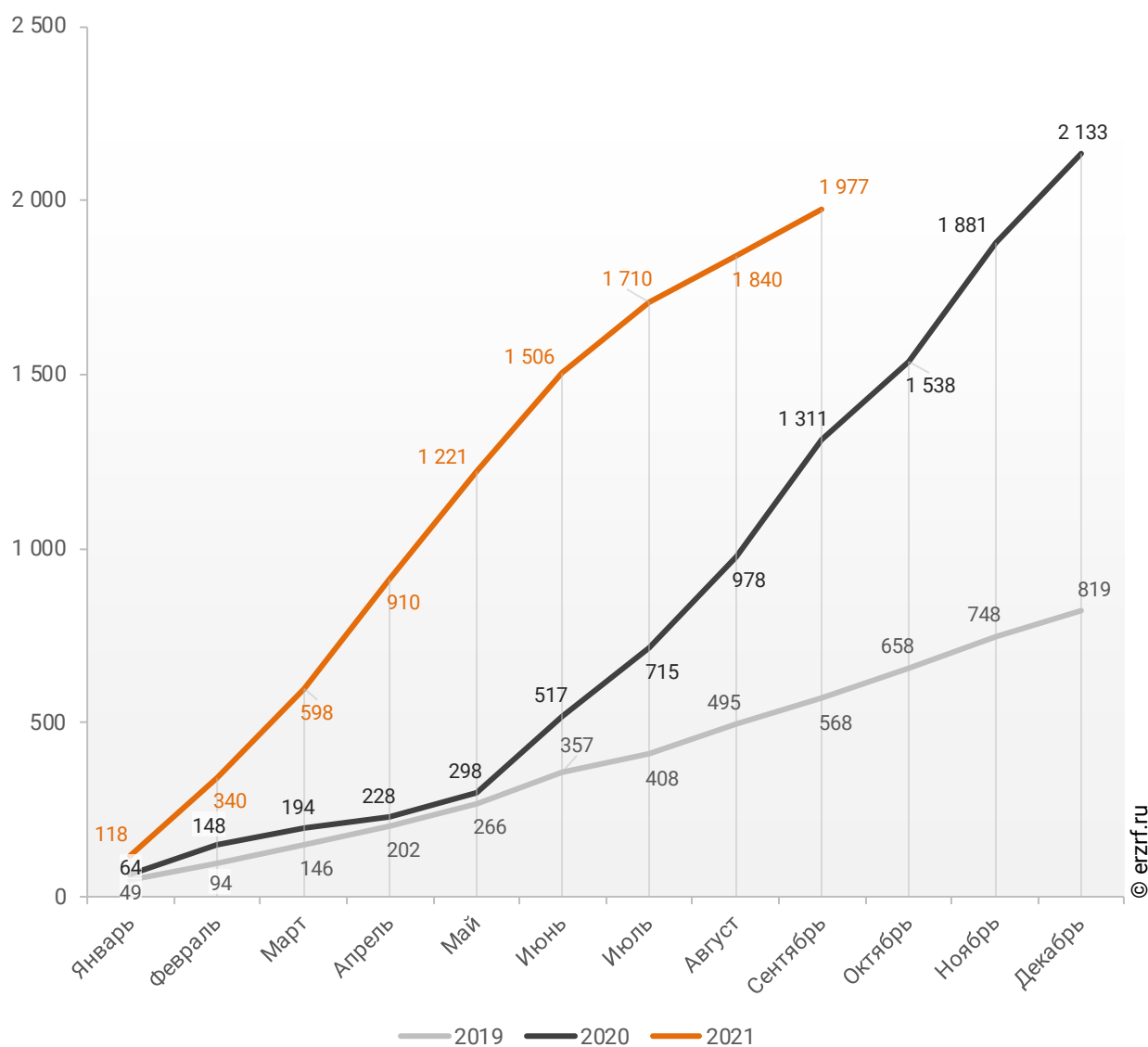
График 15

Динамика месячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг.



За 9 месяцев 2021 г. объем ИЖК, выданных жителям Севастополя под залог ДДУ, составил 1 977 млн ₽ (32,8% от общего объема ИЖК, выданных жителям Севастополя). Это на 50,8% больше аналогичного значения 2020 г. (1 311 млн ₽), и на 248,1% больше, чем в 2019 г. (568 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг., млн ₽, приведена на графике 16.

График 16
Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг., млн ₽


В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2021 г. жителям Севастополя (19 837 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 10,0%, что на 0,5 п.п. меньше уровня 2020 г. (10,5%), и на 3,6 п.п. больше уровня, достигнутого в 2019 г. (6,4%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг., накопленным итогом и помесечно приведена на графиках 17 и 18.

График 17

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг.

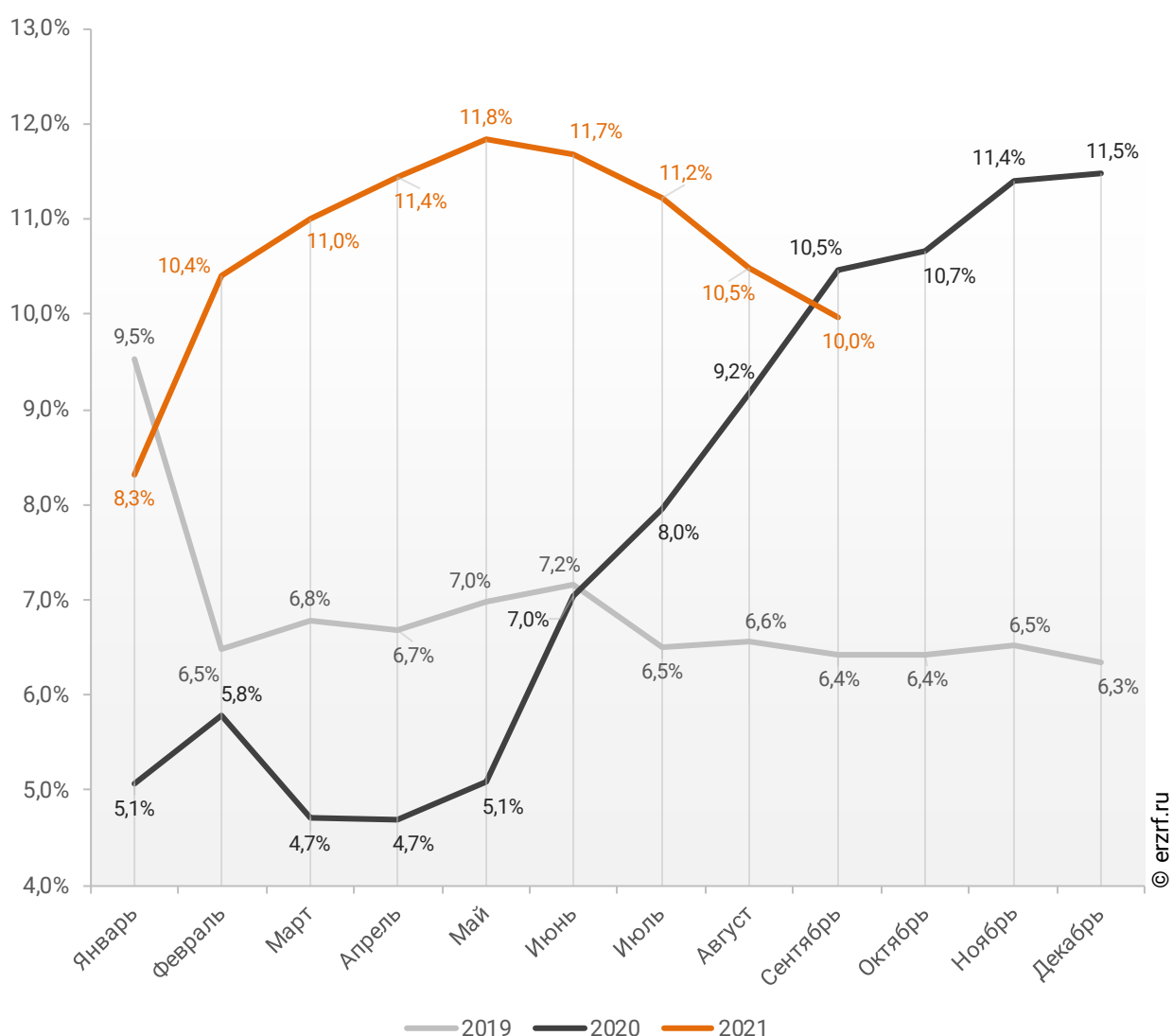
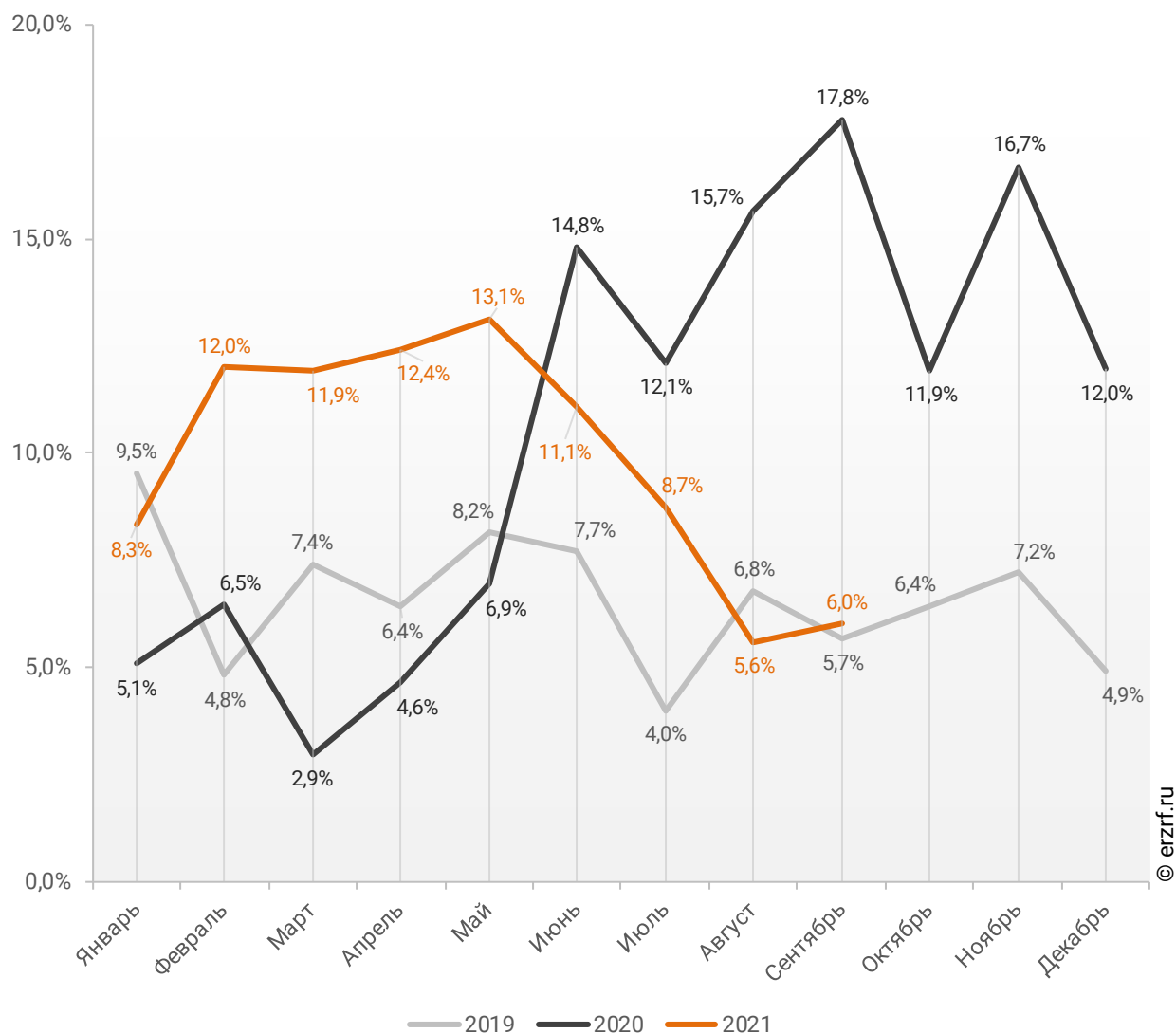


График 18

**Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Севастополя в 2019 – 2021 гг.**

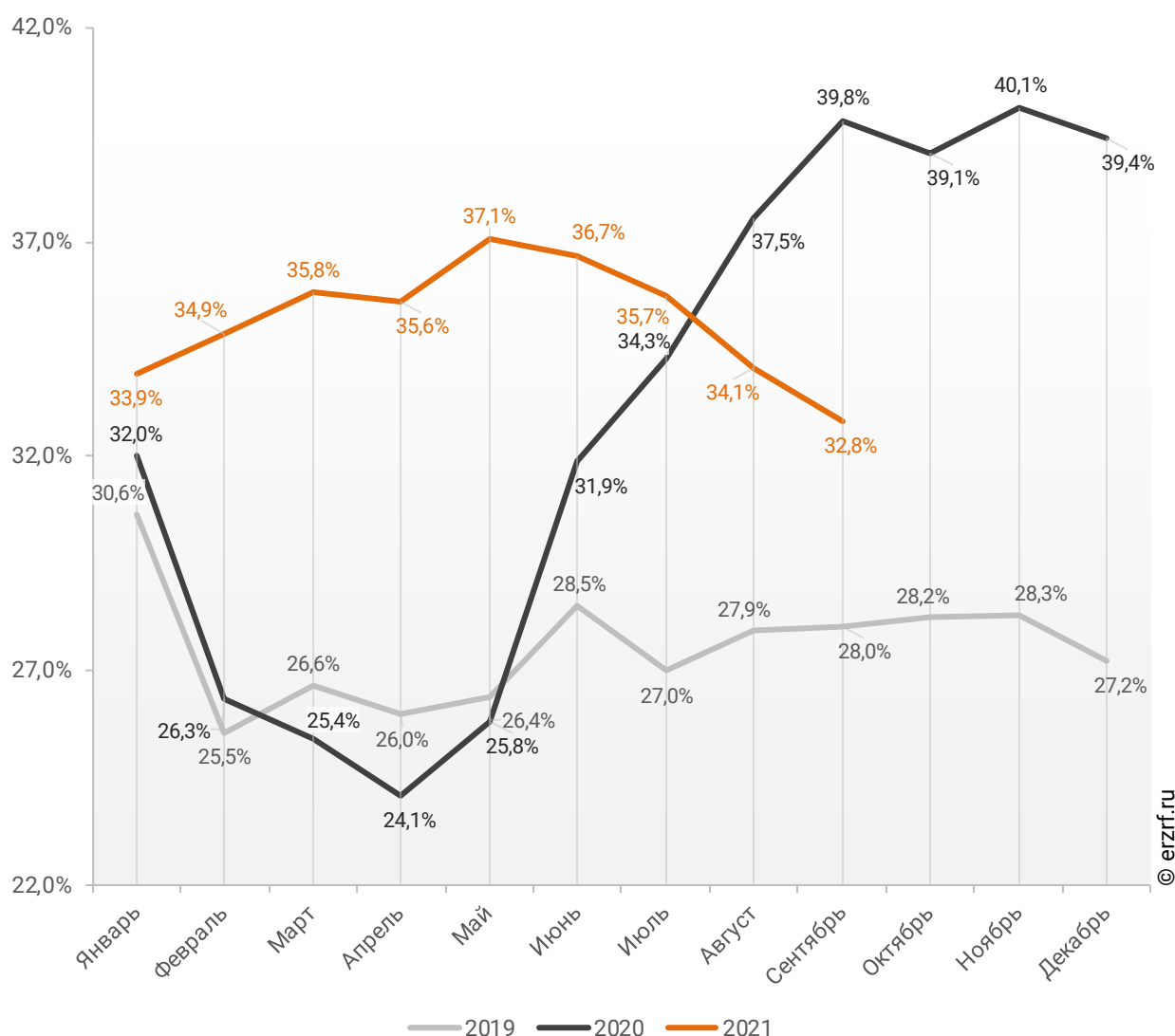


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2021 г., составила 32,8% от общего объема ИЖК, выданных жителям Севастополя за этот же период, что на 7,0 п.п. меньше, чем в 2020 г. (39,8%), и на 4,8 п.п. больше соответствующего значения 2019 г. (28,0%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг., приведена на графике 19.

График 19

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг.

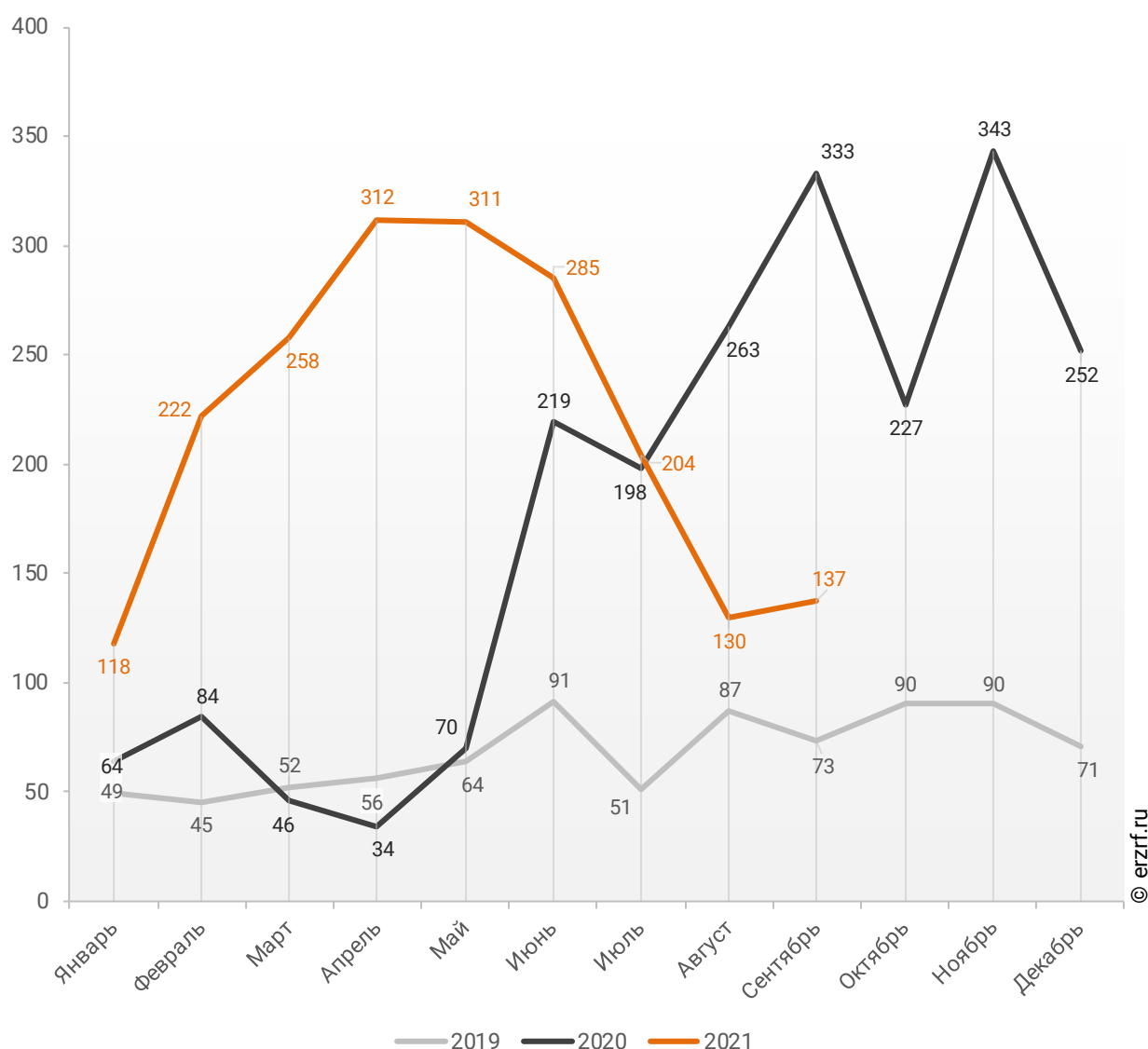


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Севастополе в сентябре 2021 года, уменьшился на 58,9% по сравнению с сентябрем 2020 года (137 против 333 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

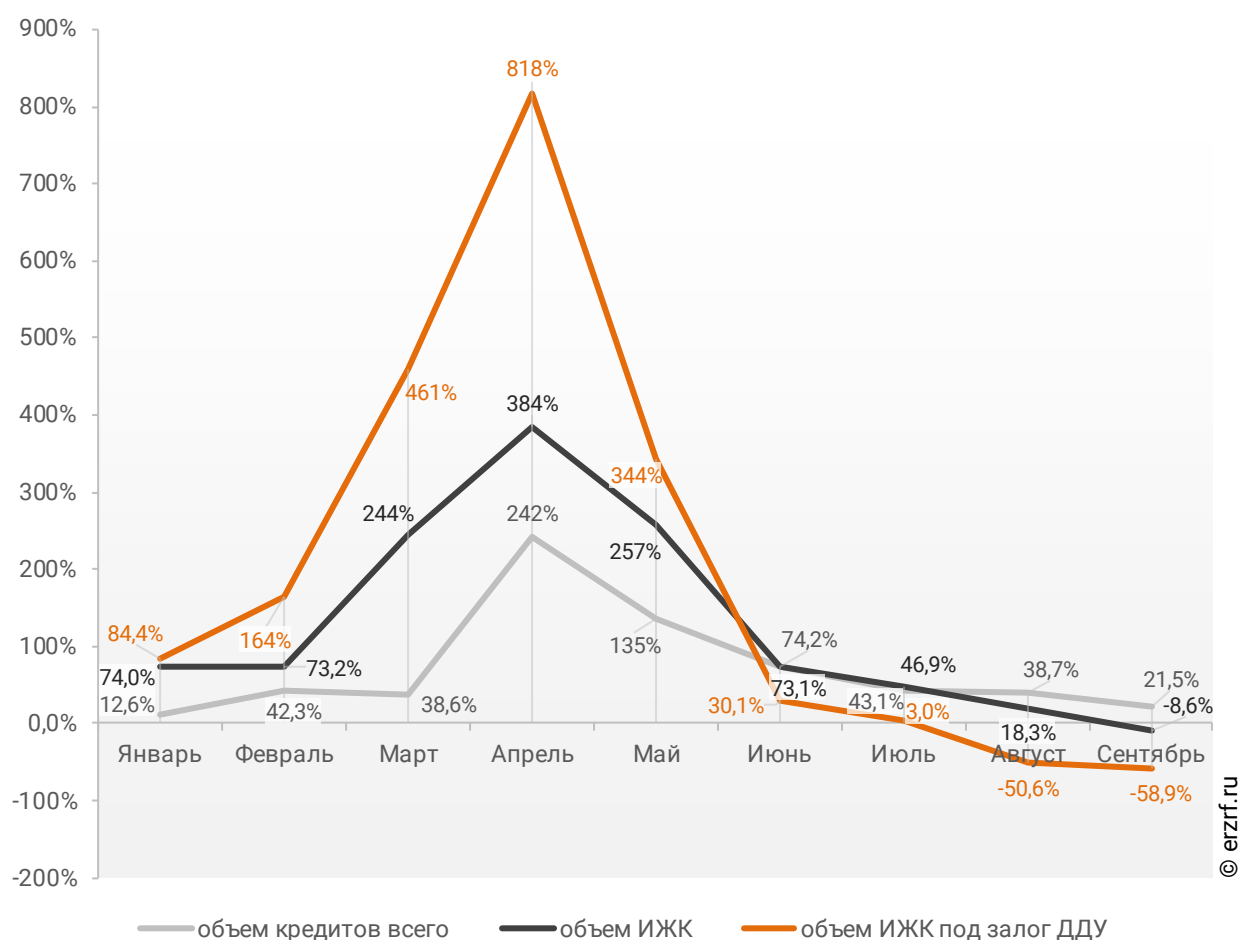
**Динамика месячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ,
выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг., млн ₽**



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 58,9% в сентябре 2021 года по сравнению с сентябрем 2020 года сопровождалось ростом объема всех видов кредитов на 21,5% (2,3 против 1,9 млрд ₽ годом ранее), а также падением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 8,6% (627 против 686 млн ₽ годом ранее) (График 21).

График 21

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2021 года по сравнению с аналогичными месяцами 2020 года в Севастополе (по видам кредитов)



По данным Банка России доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Севастополе кредитов всех видов в сентябре составила 6,0%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 21,9%.

11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Севастополя

По официальной статистике Банка России в сентябре 2021 г. средний размер ИЖК в Севастополе составил 3,28 млн ₽, что на 13,4% больше уровня, достигнутого в 2020 г. (2,90 млн ₽), и на 45,3% больше аналогичного значения 2019 г. (2,26 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

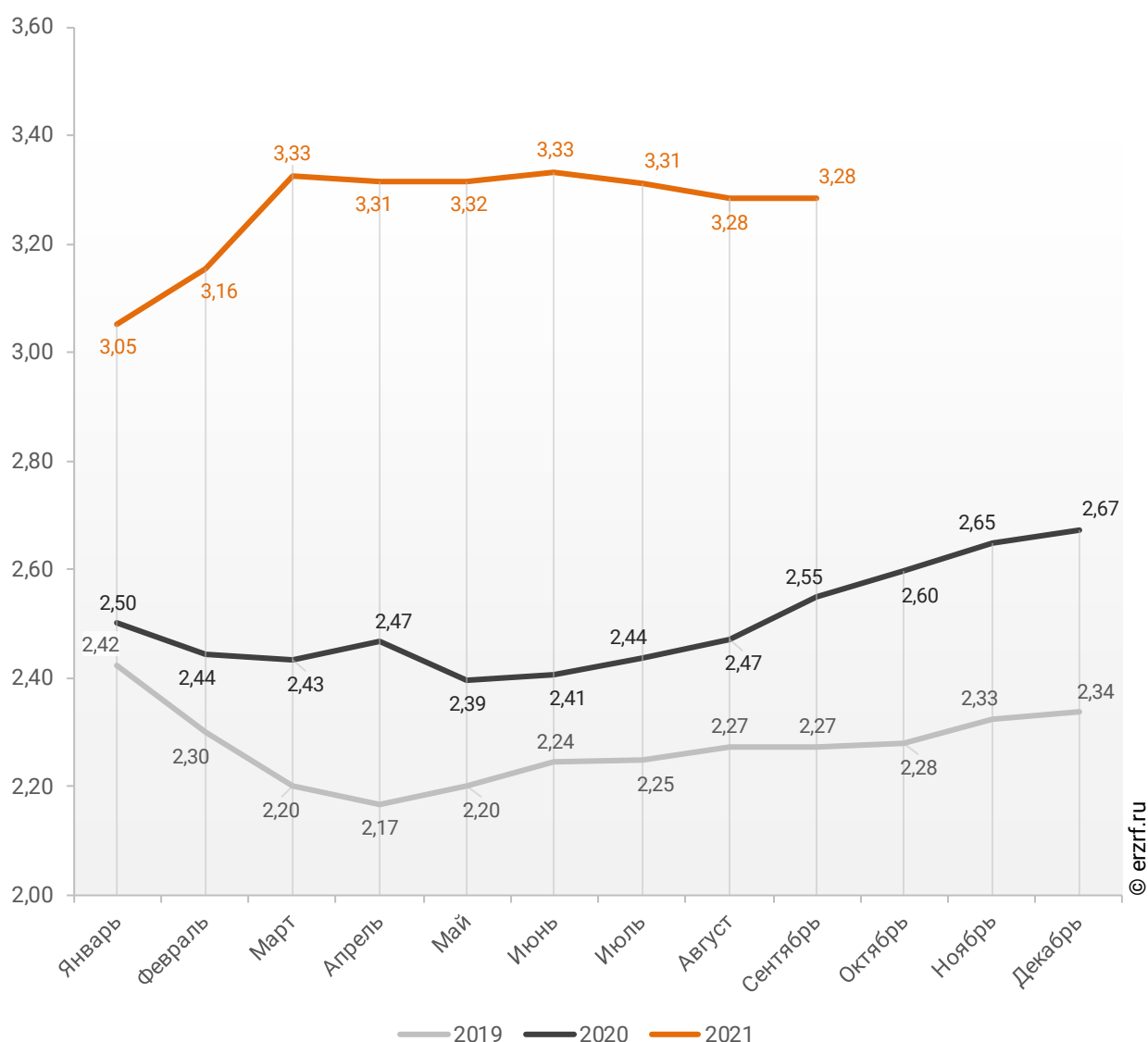


По данным Банка России за 9 месяцев 2021 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом составил 3,28 млн ₽, что на 28,8% больше, чем в 2020 г. (2,55 млн ₽), и на 44,6% больше соответствующего значения 2019 г. (2,27 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг., млн ₽

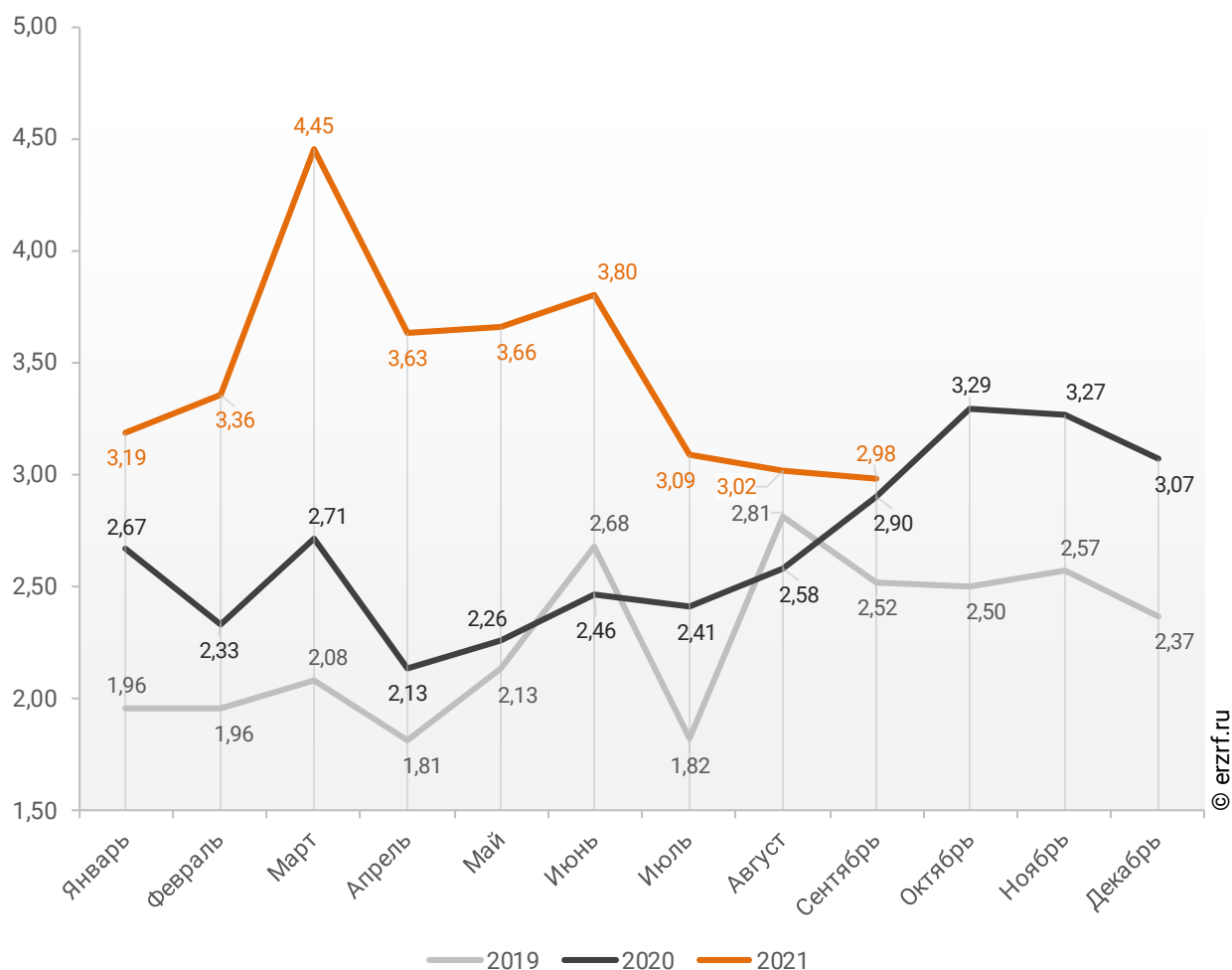


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Севастополе в сентябре 2021 года увеличился на 2,8% по сравнению с сентябрем 2020 года (2,98 против 2,90 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 1,3%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается третий месяц подряд.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг., млн ₽

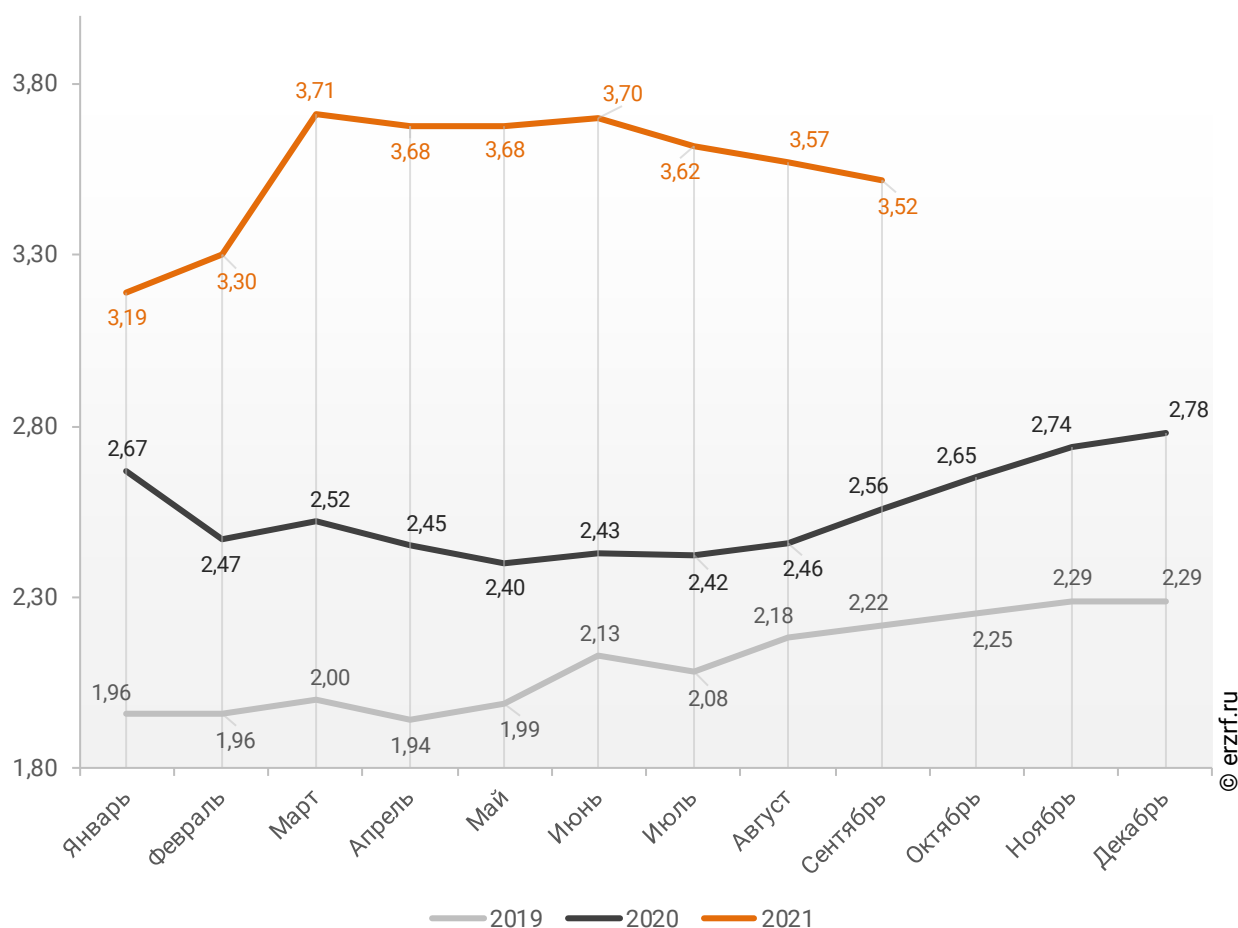


По данным Банка России за 9 месяцев 2021 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом составил 3,52 млн ₽ (на 7,2% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя). Это на 37,5% больше соответствующего значения 2020 г. (2,56 млн ₽), и на 58,6% больше уровня 2019 г. (2,22 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг., млн ₽, приведена на графике 25.

График 25

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг., млн ₽

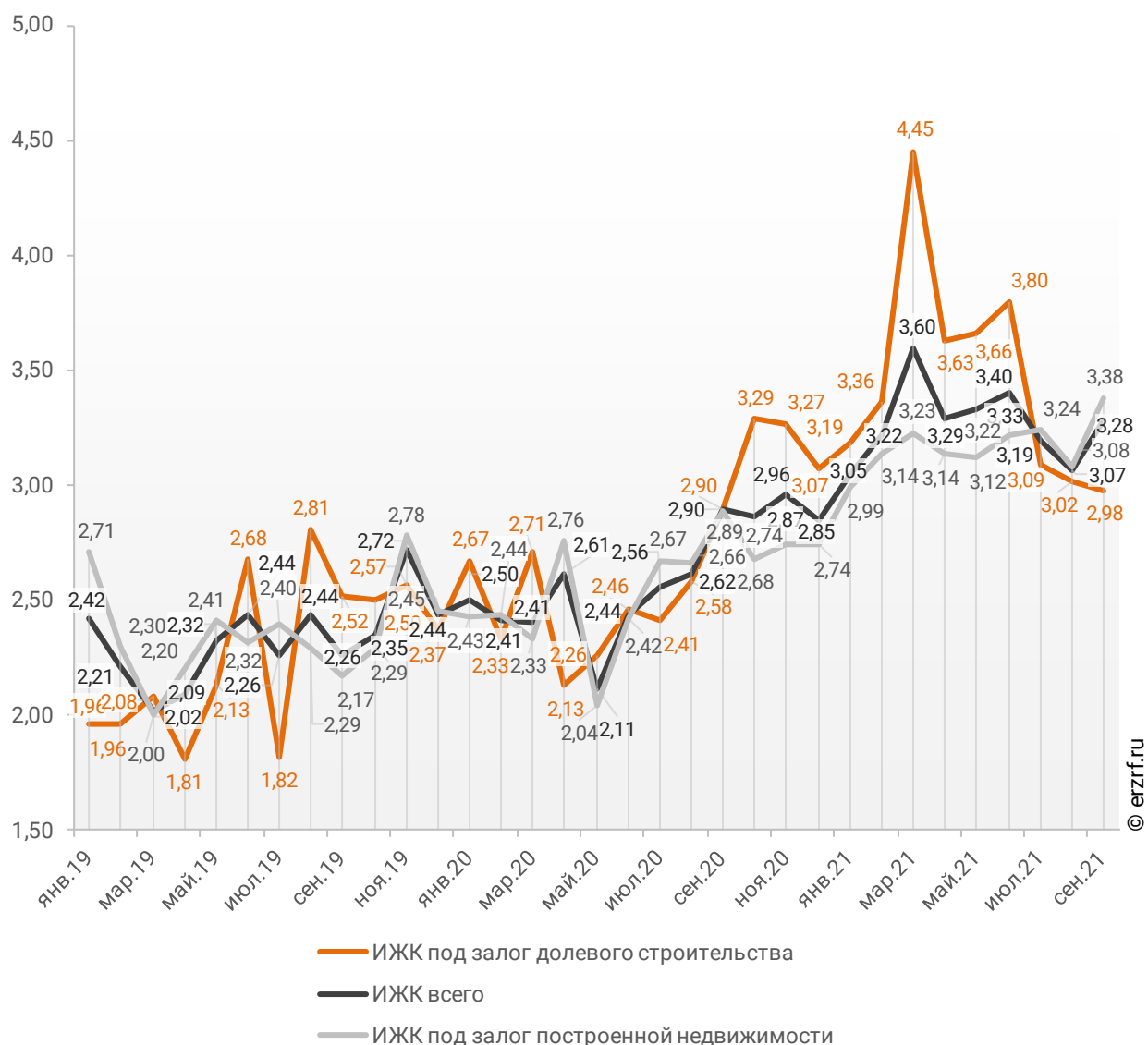


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 17,0% – с 2,89 до 3,38 млн ₽.

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

График 26

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



11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Севастополя

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в сентябре 2021 года в Севастополе, средневзвешенная ставка составила 8,70%. По сравнению с таким же показателем сентября 2020 года произошел рост ставки на 1,30 п.п. (с 7,40 до 8,70%).

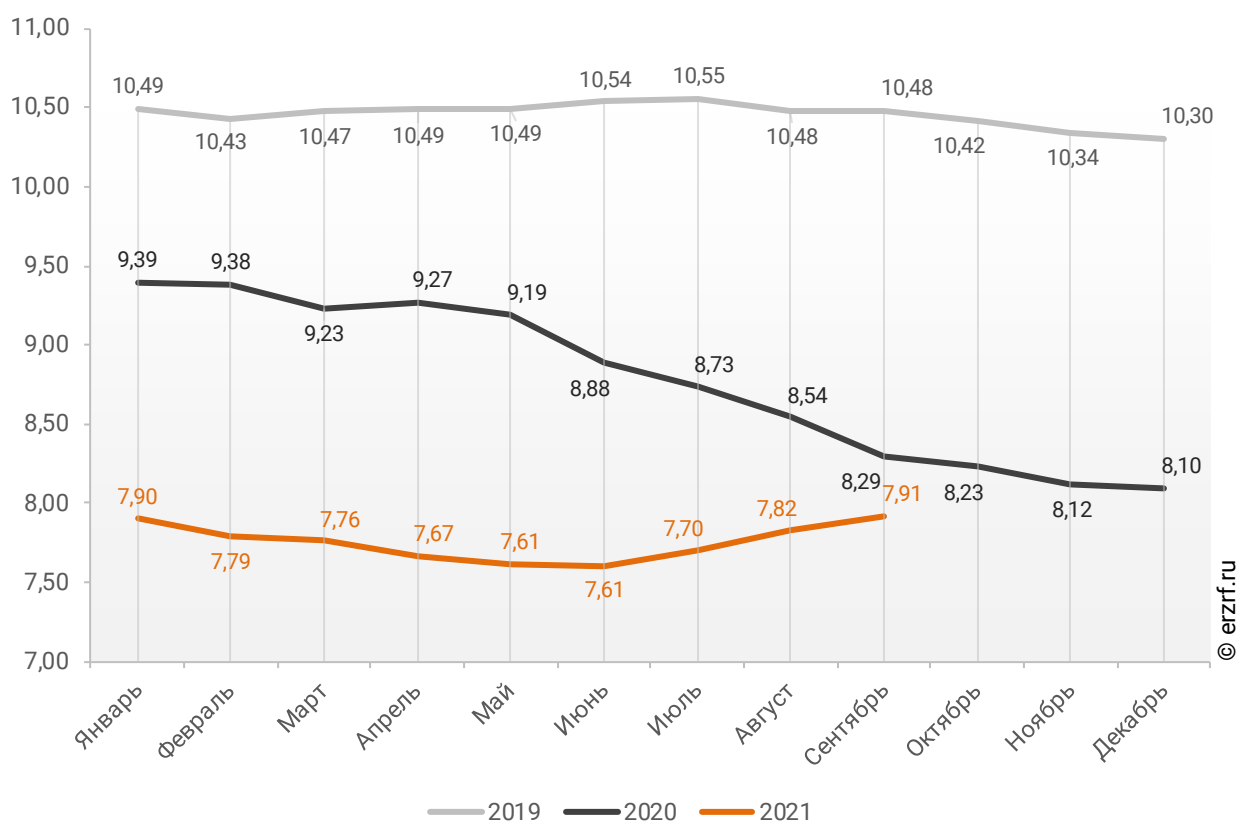
Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Севастополе представлена на графике 27.

График 27



По данным Банка России за 9 месяцев 2021 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом составила 7,91%, что на 0,38 п.п. меньше, чем в 2020 г. (8,29%), и на 2,57 п.п. меньше соответствующего значения 2019 г. (10,48%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом в 2019 – 2021 гг., представлена на графике 28.

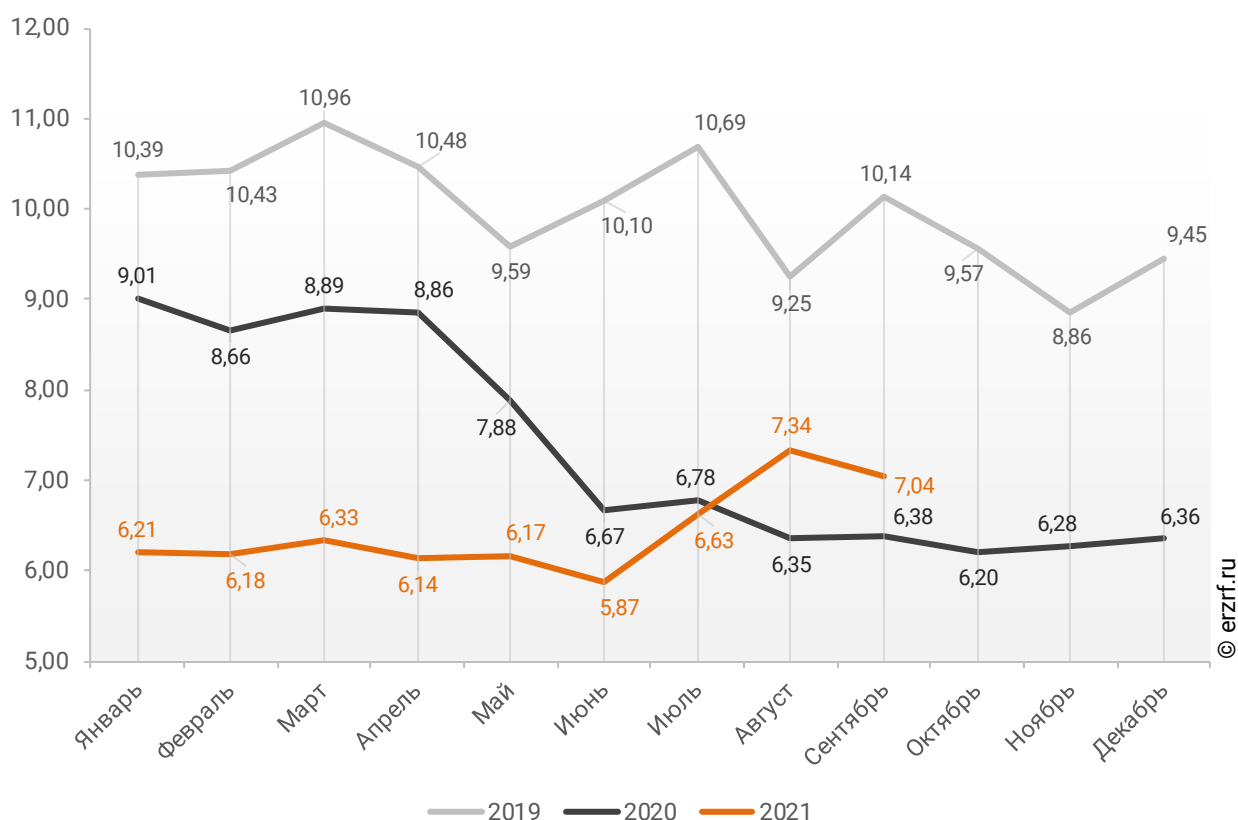
График 28
Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом в 2019 – 2021 гг.


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Севастополе в сентябре 2021 года, составила 7,04%, что на 0,66 п.п. больше аналогичного значения за сентябрь 2020 года (6,38%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Севастополе представлена на графике 29.

График 29

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

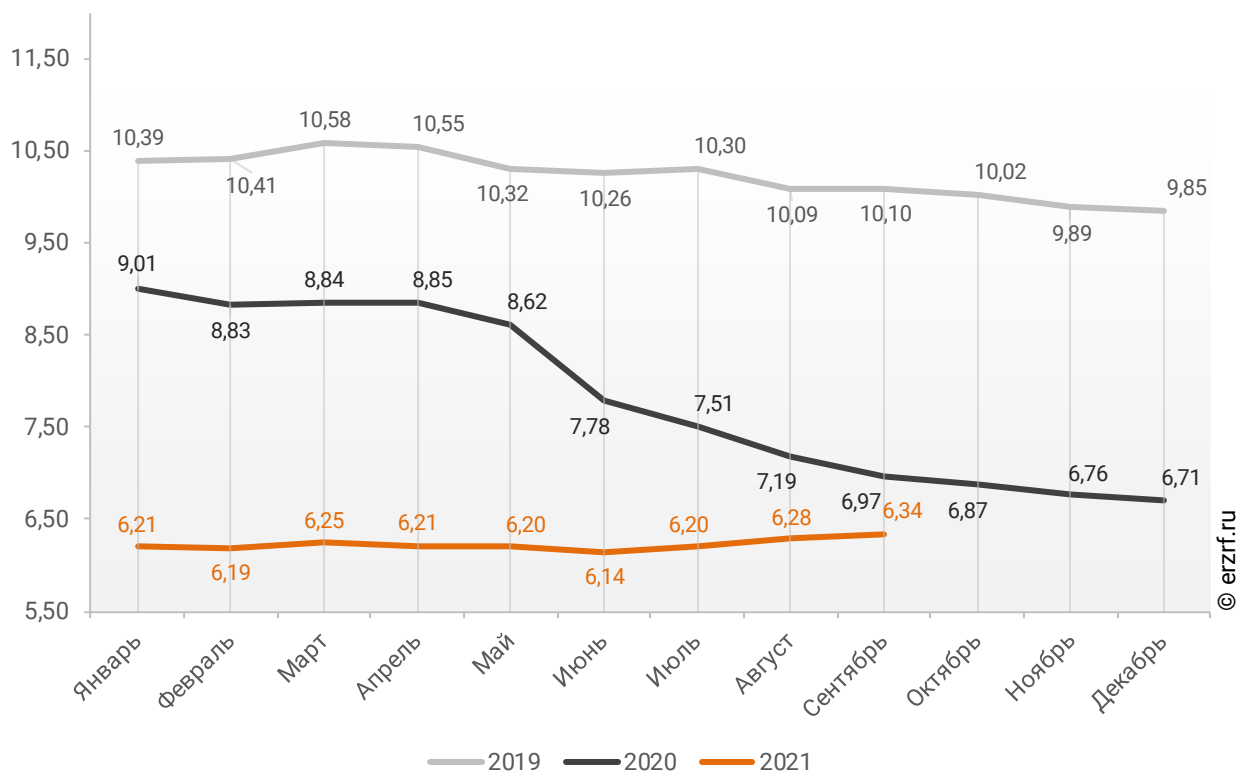


По данным Банка России за 9 месяцев 2021 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Севастополя, накопленным итогом составила 6,34% (на 1,57 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,63 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2020 г. (6,97%), и на 3,76 п.п. меньше аналогичного значения 2019 г. (10,10%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг., представлена на графике 30.

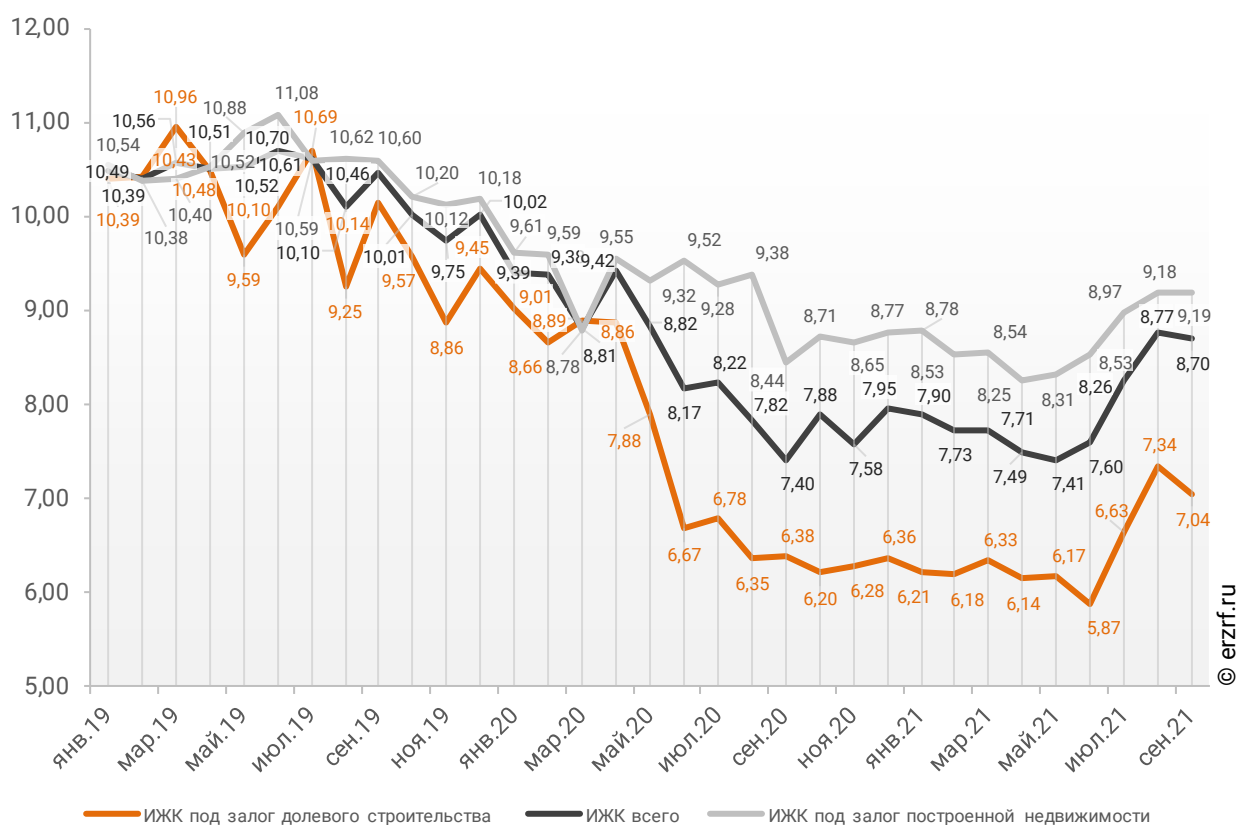
График 30

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2019 – 2021 гг.



Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Севастополе в сентябре 2021 года составила 9,19%, что на 0,75 п.п. больше значения за сентябрь 2020 года (8,44%).

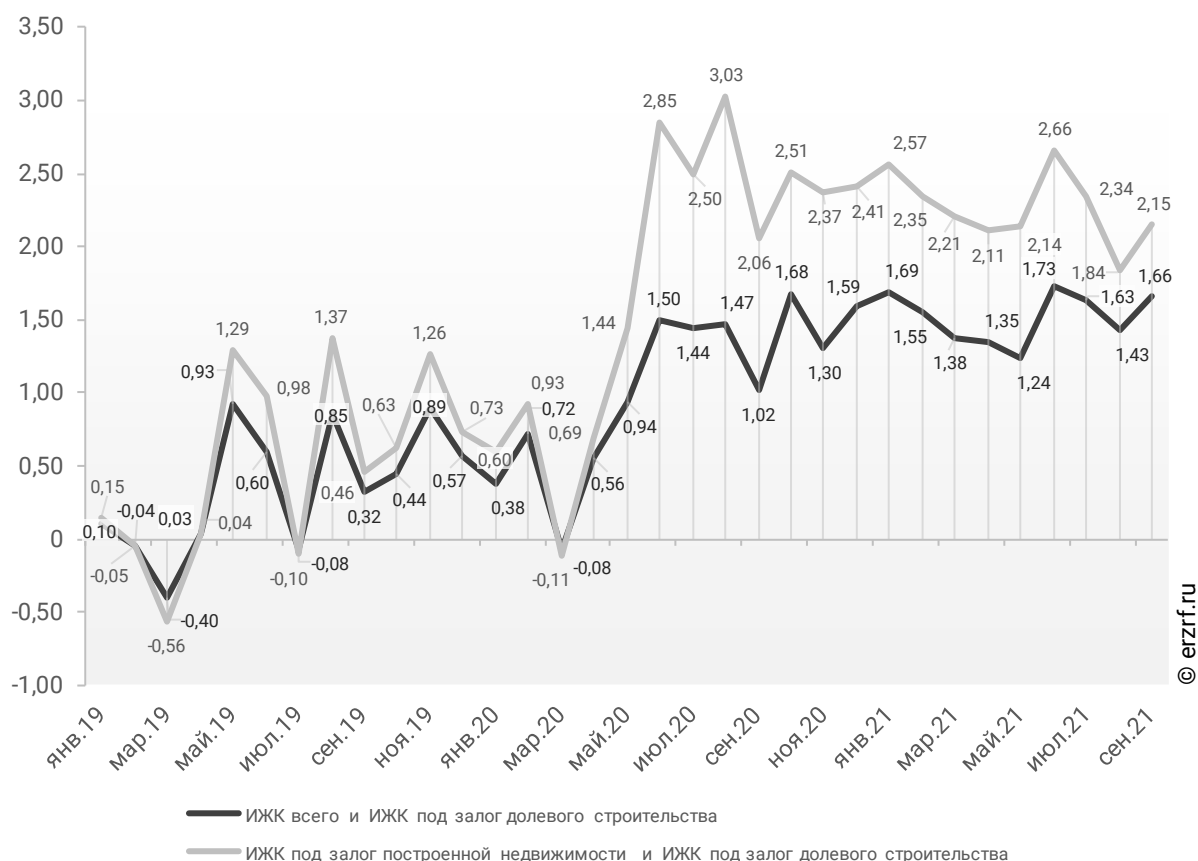
Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Севастополе, представлено на графике 31.

График 31
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Севастополе, %


За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Севастополе увеличилась в 1,6 раза с 1,02 п.п. до 1,66 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Севастополе за год увеличилась в 1,0 раза с 2,06 п.п. до 2,15 п.п. (График 32).

График 32

Динамика разрыва между ставками по ИЖК в Севастополе, п.п.

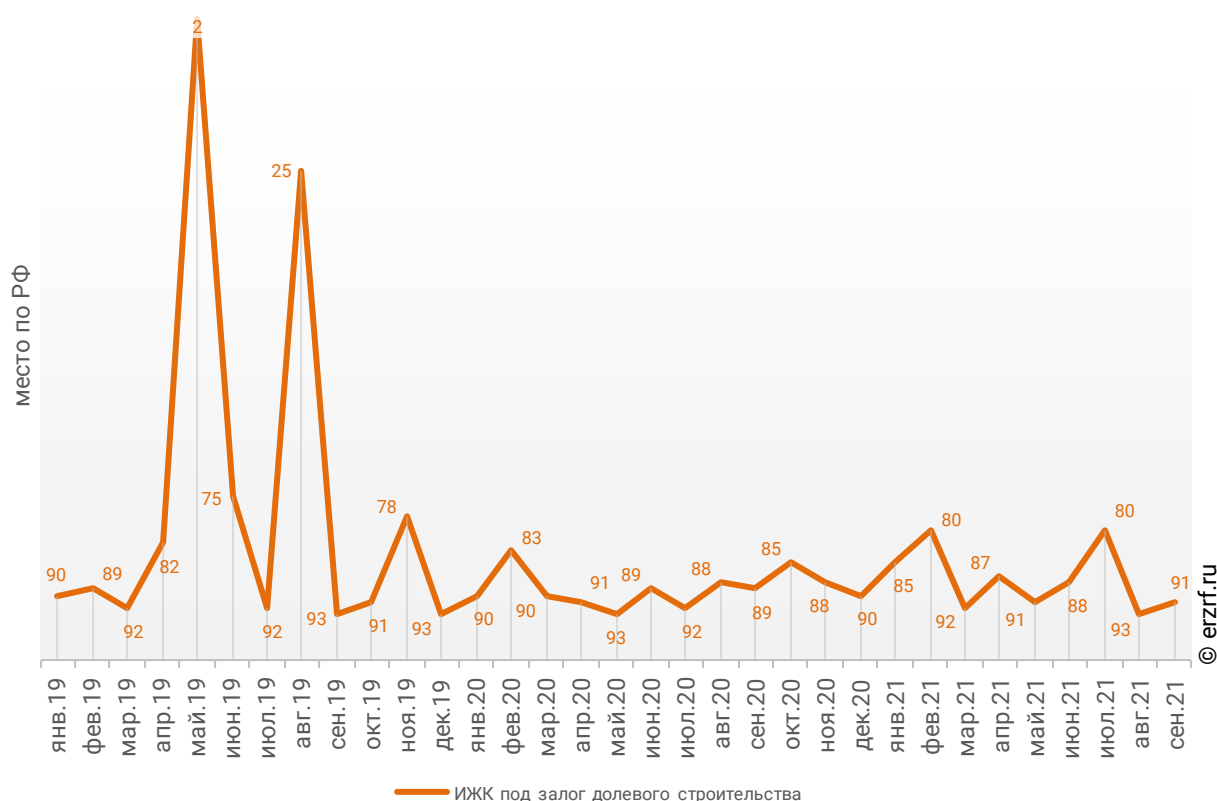


Севастополь занимает 93-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Севастополь занимает 91-е место, и 93-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

График 33

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



12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата реальные располагаемые доходы населения в III квартале 2021 года выросли на 8,1% (квартал к кварталу прошлого года). За три квартала рост реальных доходов населения составил 4,1% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 34).

График 34

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

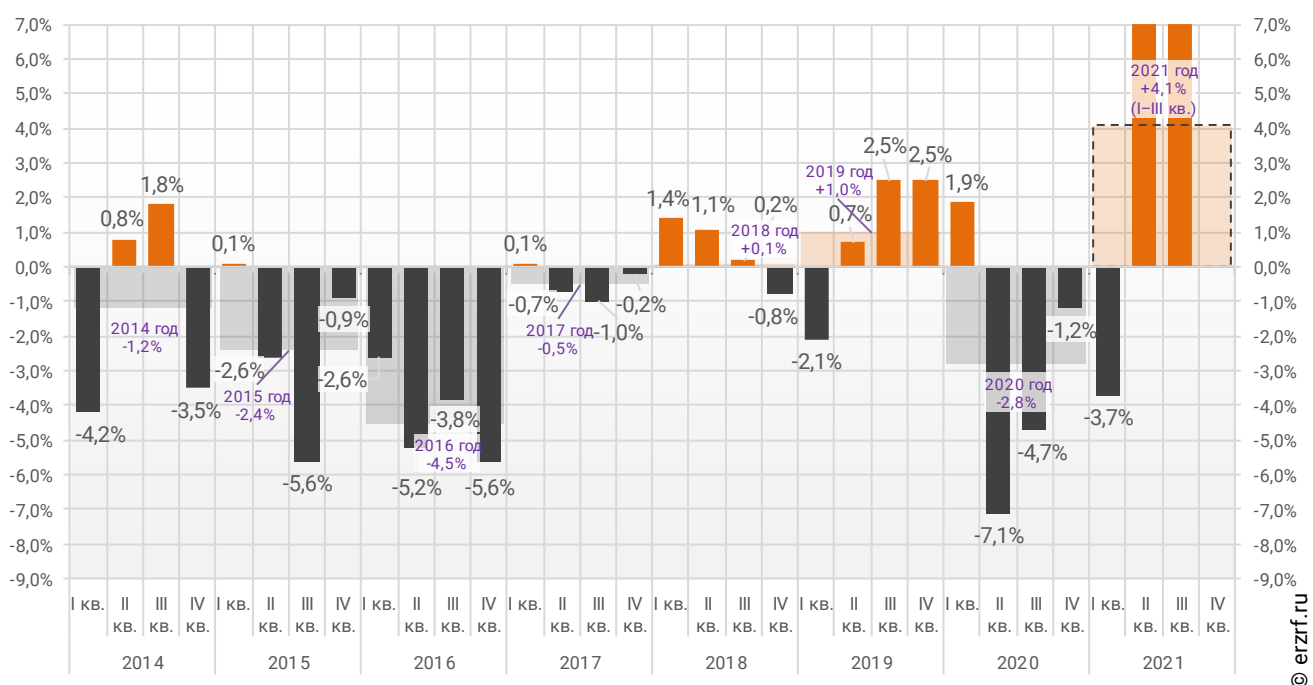
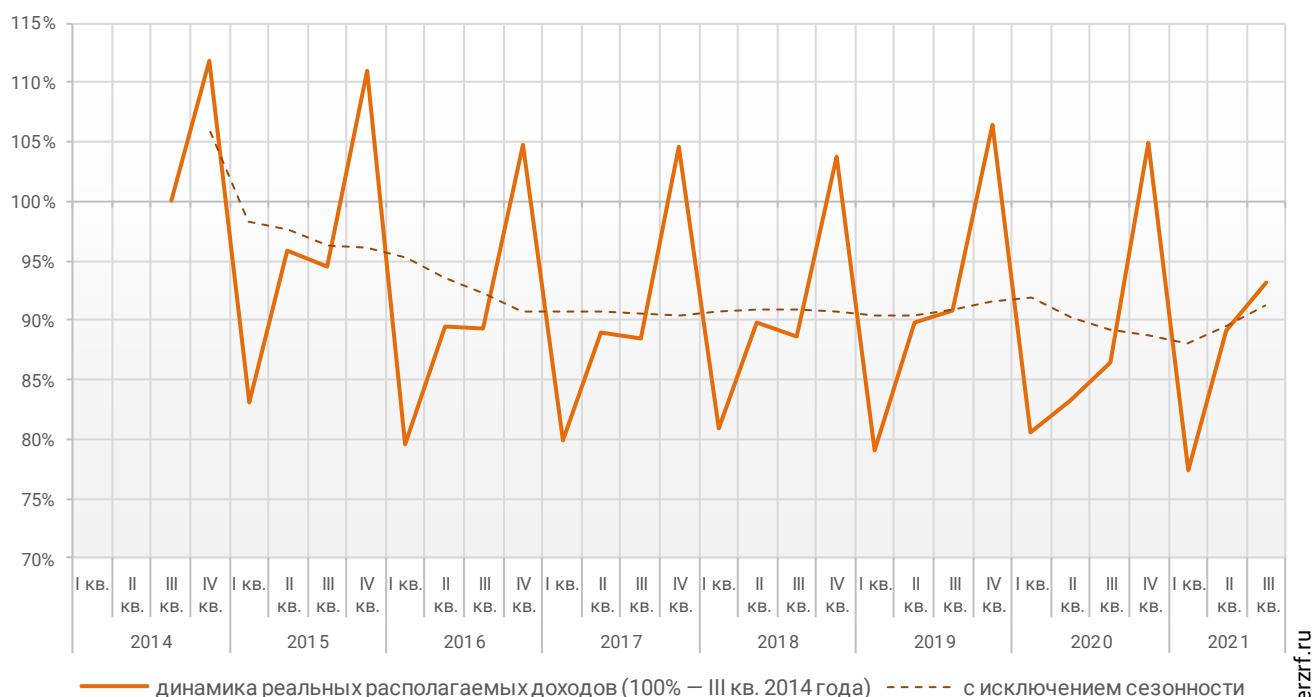


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к III кварталу 2021 года составило 6,8% (График 35).

График 35

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения

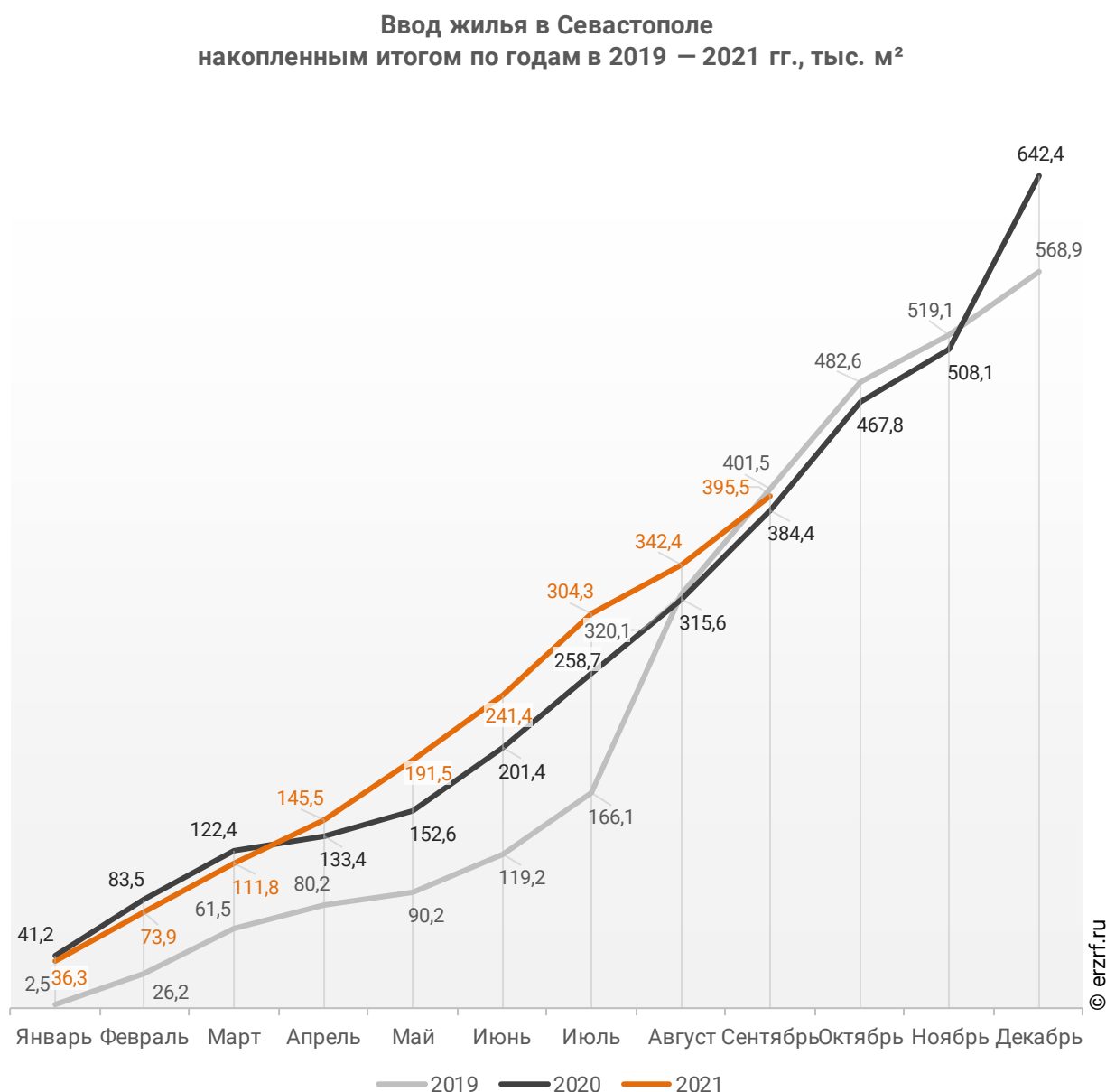


© erzrf.ru

13. Ввод жилья в Севастополе (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 9 месяцев 2021 г. показывает превышение на 2,9% графика ввода жилья в Севастополе в 2021 г. по сравнению с 2020 г. и снижение на 1,5% по отношению к 2019 г. (График 36).

График 36

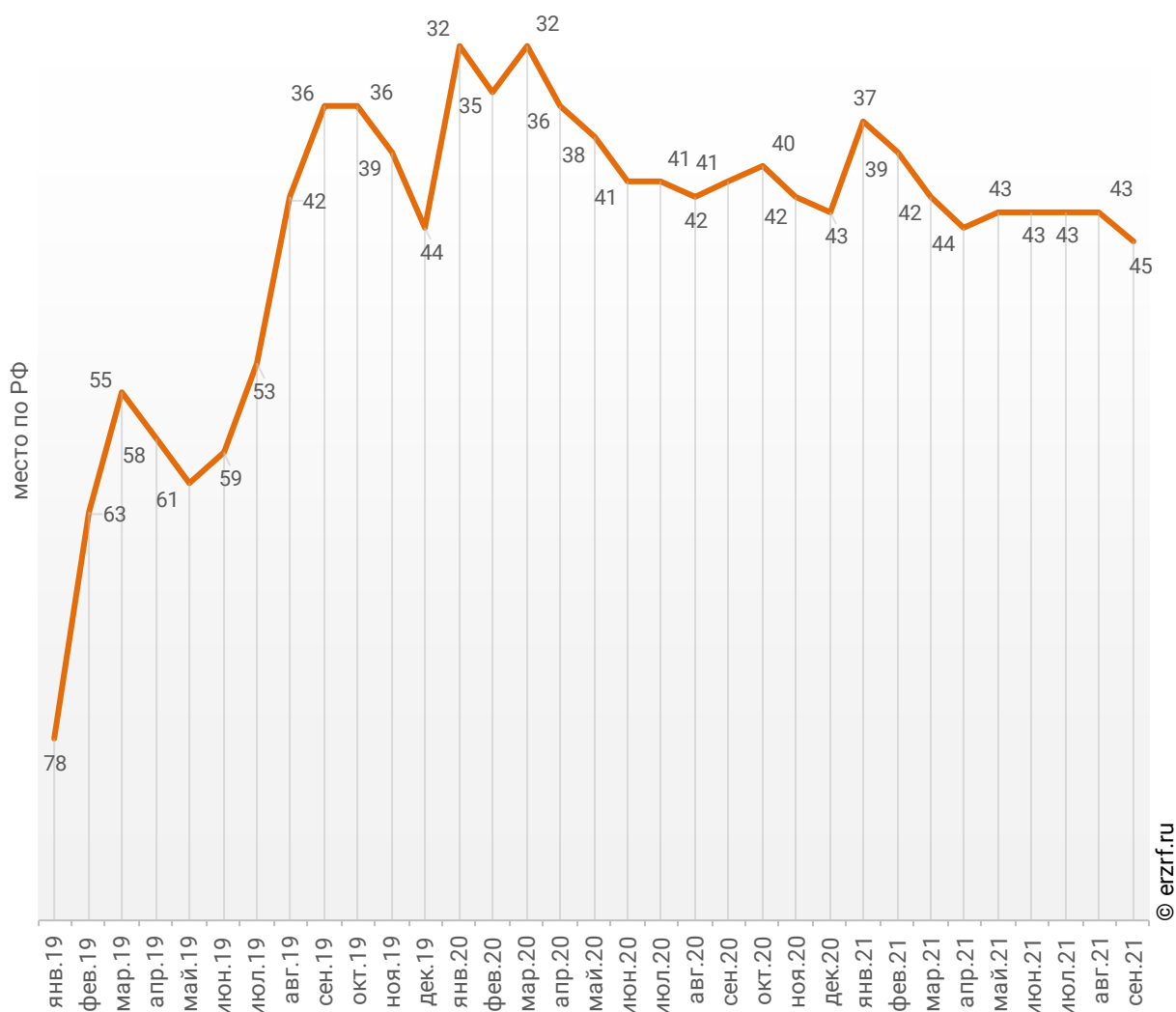


За январь-сентябрь 2021 года по показателю ввода жилья Севастополь занимает 45-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 69-е место, а по динамике относительного прироста – 73-е место.

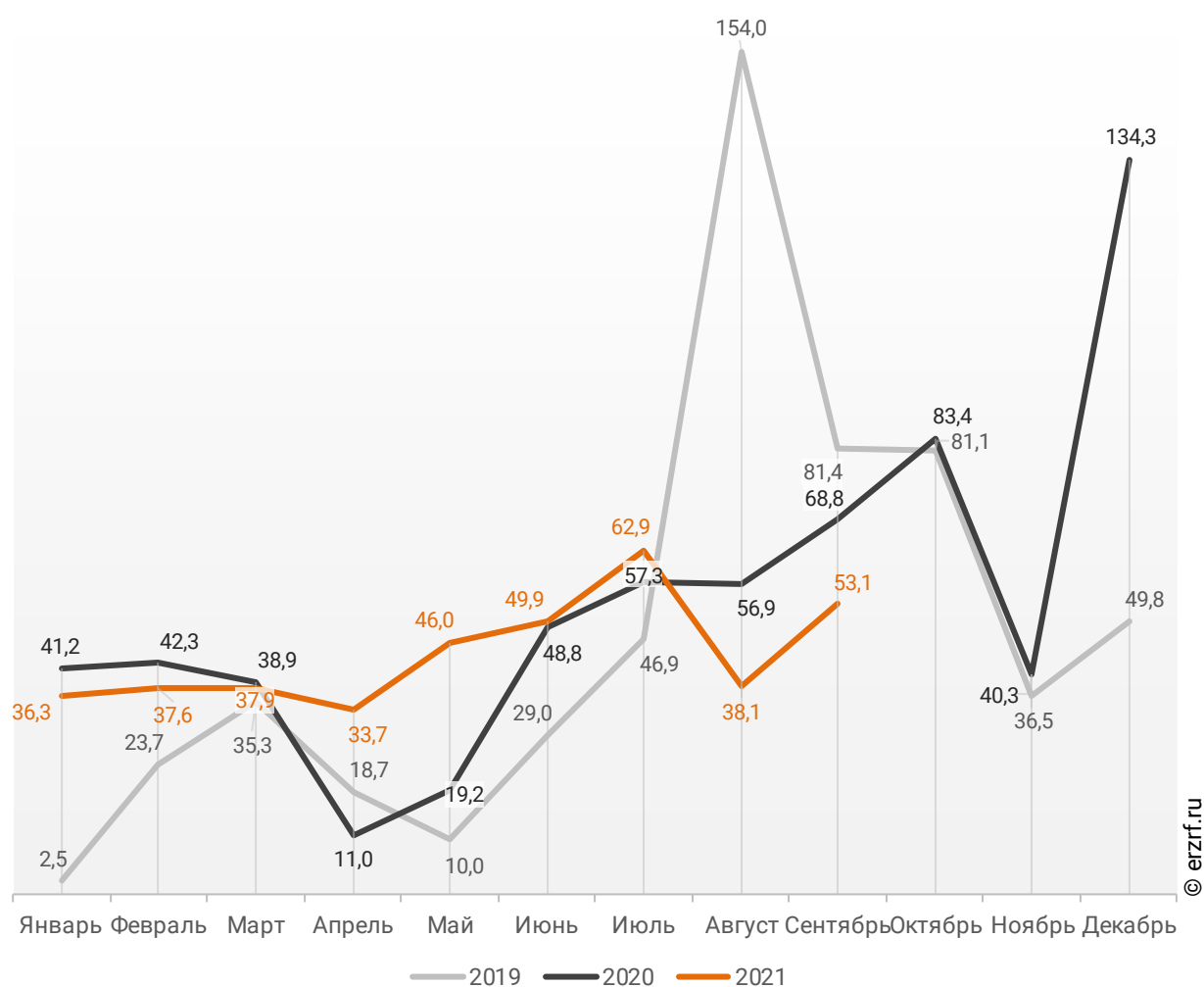
Динамика изменения места, занимаемого Севастополем среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья, представлена на графике 37.

График 37

**Динамика изменения места, занимаемого Севастополем
среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья**



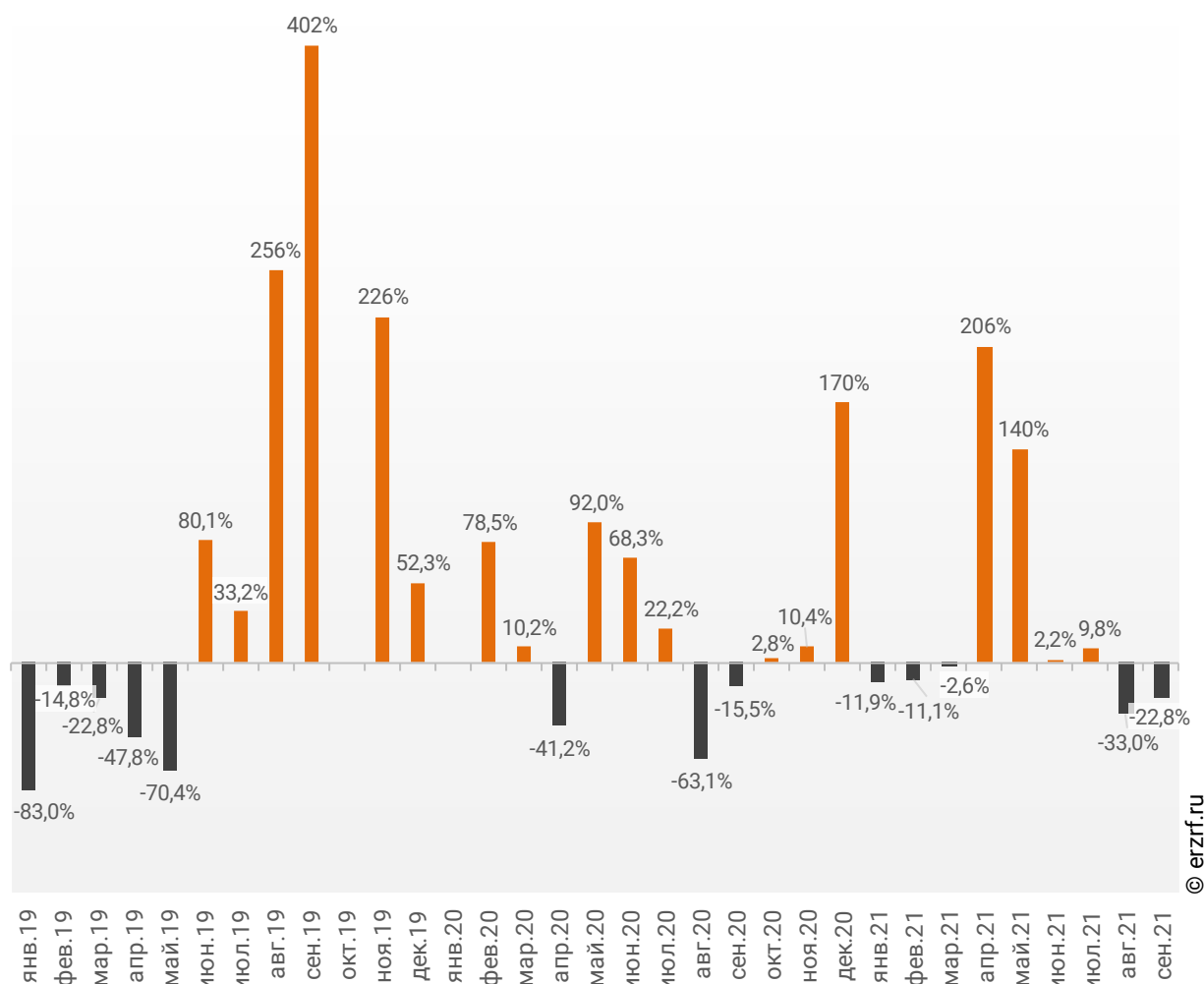
В сентябре 2021 года в Севастополе введено 53,1 тыс. м² жилья. Это на 22,8% или на 15,7 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2020 года (График 38).

График 38
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Севастополе, тыс. м²**


Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Севастополе второй месяц подряд.

График 39

**Динамика прироста ввода жилья в Севастополе,
месяц к месяцу прошлого года, %**

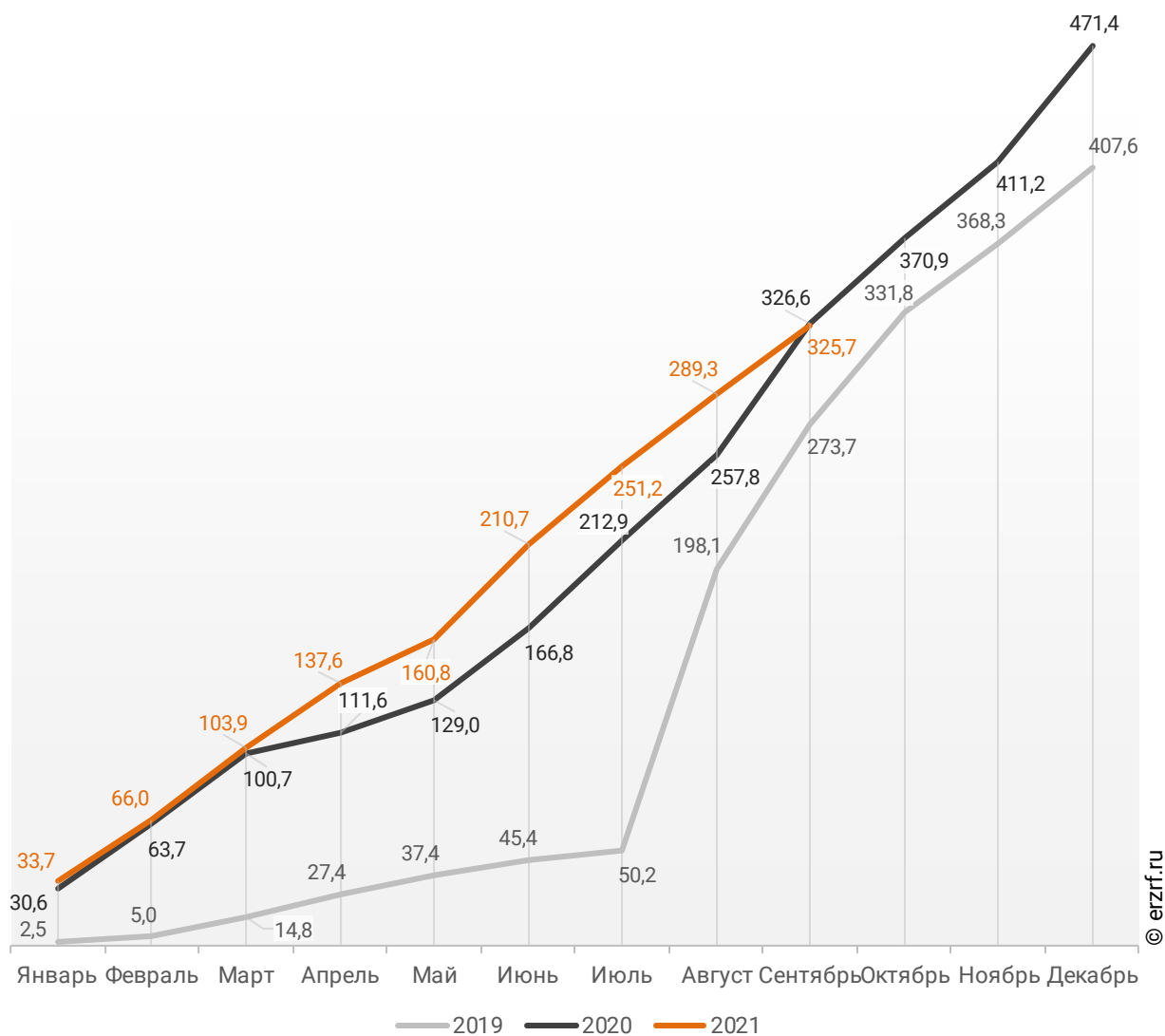


Среди 85-ти регионов Российской Федерации Севастополь занимает 51-е место по показателю ввода жилья за сентябрь 2021 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 75-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 73-м месте.

В Севастополе за 9 месяцев 2021 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 0,3% по отношению к аналогичному периоду 2020 г. и превышение на 19,0% по отношению к 2019 г. (График 40).

График 40

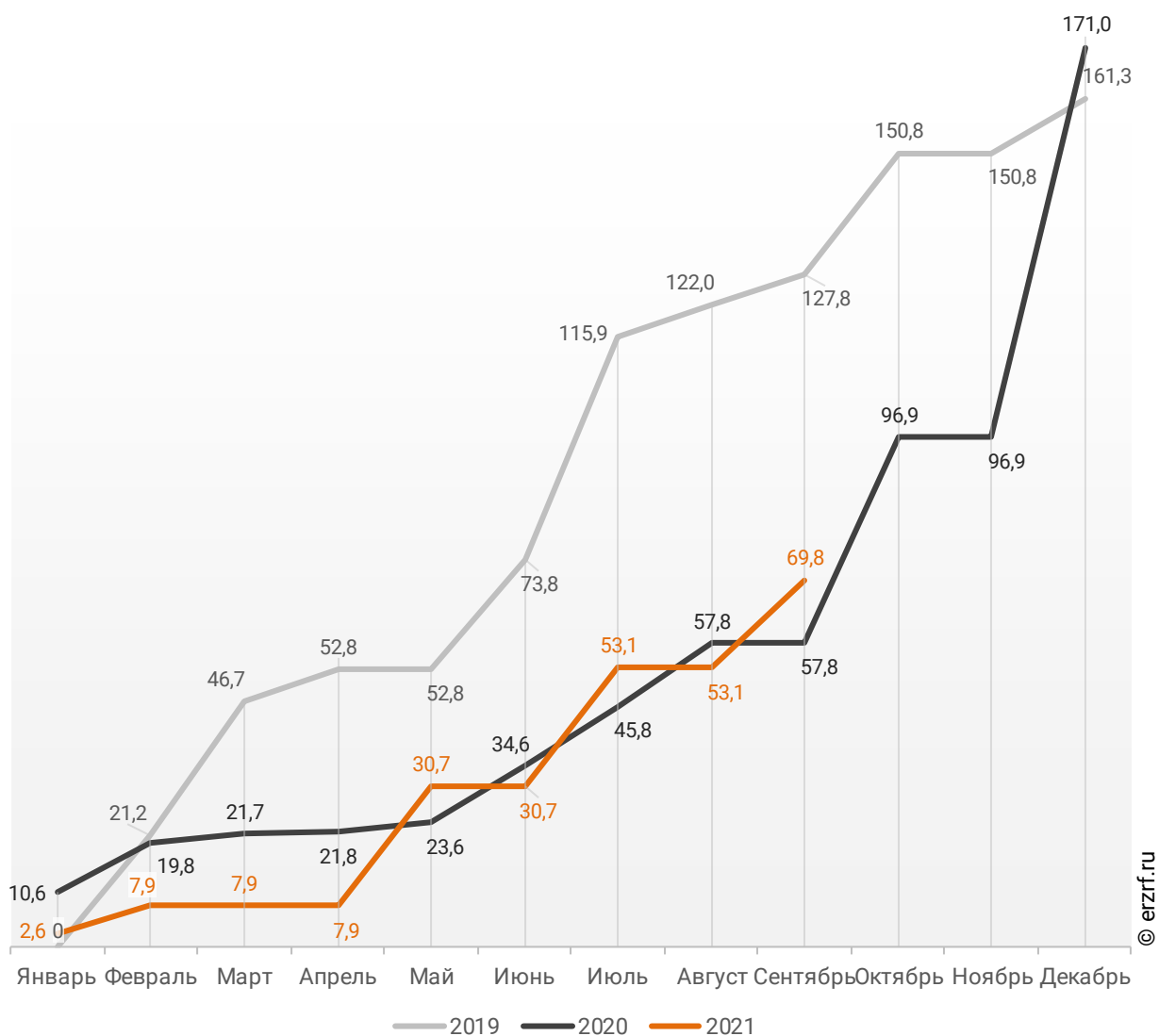
**Ввод жилья населением в Севастополе
накопленным итогом по годам в 2019 – 2021 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 9 месяцев 2021 г. показывают превышение на 20,8% к уровню 2020 г. и снижение на 45,4% к 2019 г. (График 41).

График 41

**Ввод жилья застройщиками в Севастополе
накопленным итогом по годам в 2019 – 2021 гг., тыс. м²**

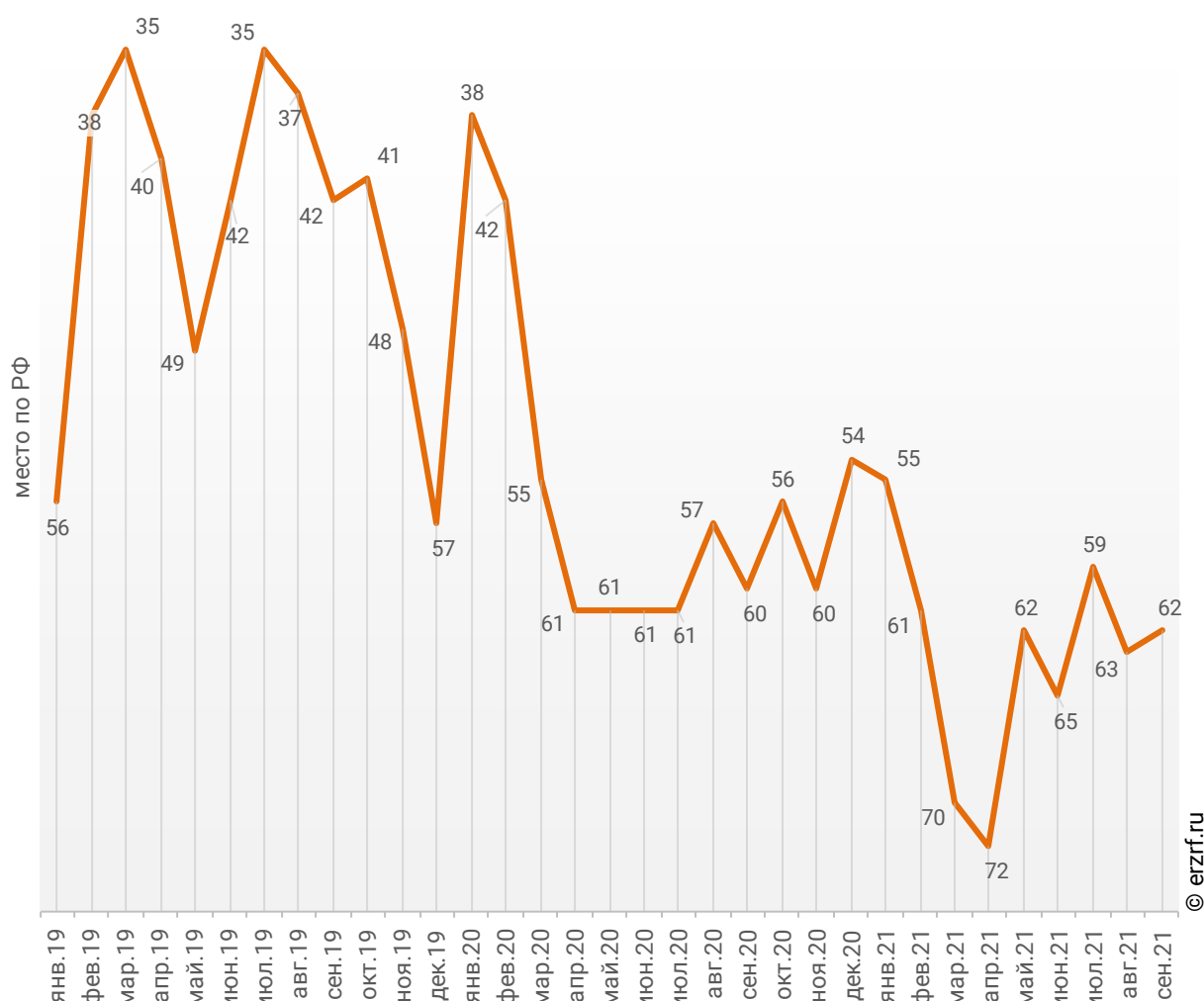


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-сентябрь 2021 года Севастополь занимает 62-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 41-е место, по динамике относительного прироста – 35-е место.

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

График 42

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



В сентябре 2021 года в Севастополе застройщиками введено 16,7 тыс. м² многоквартирных домов (График 43).

График 43

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

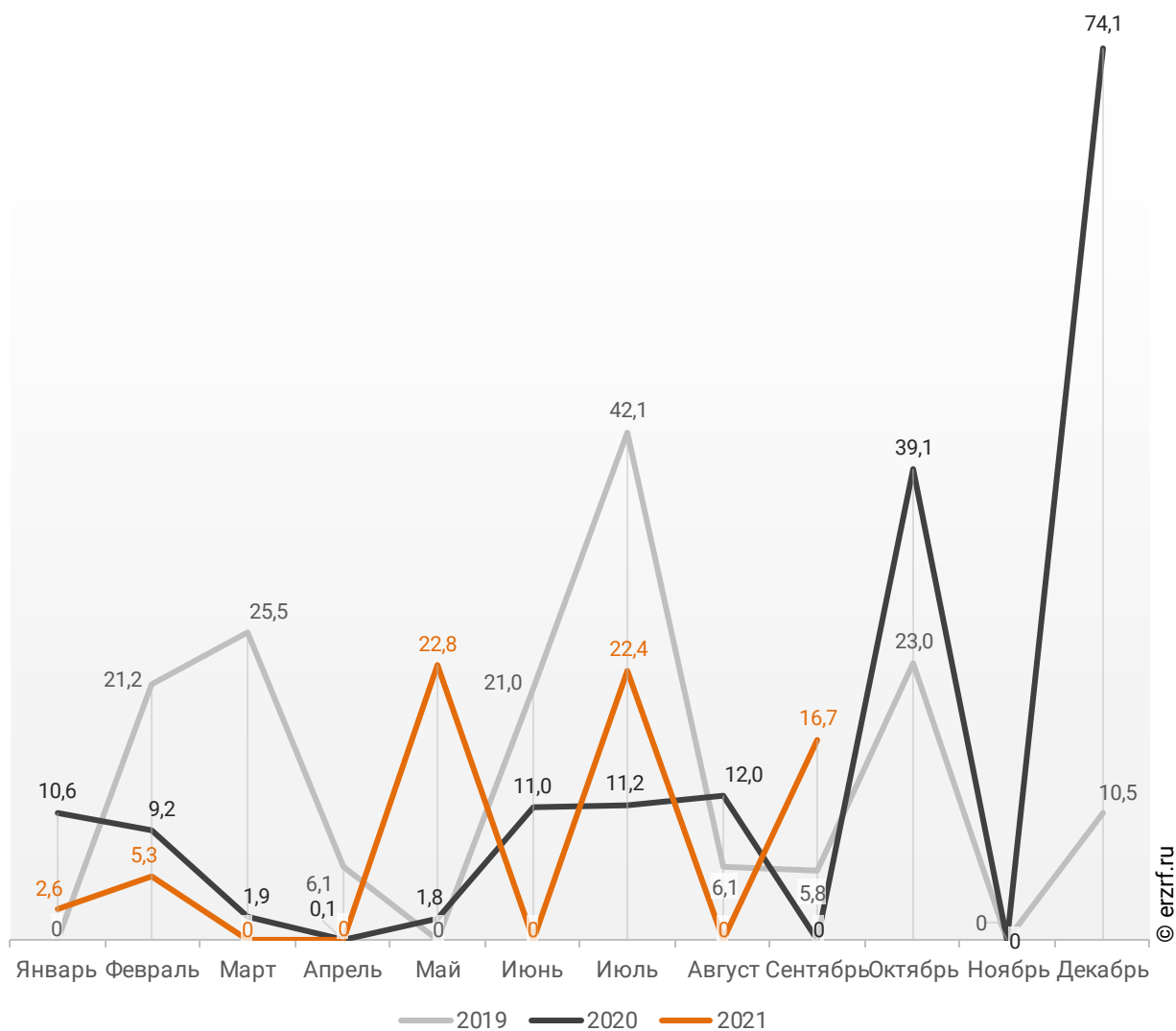
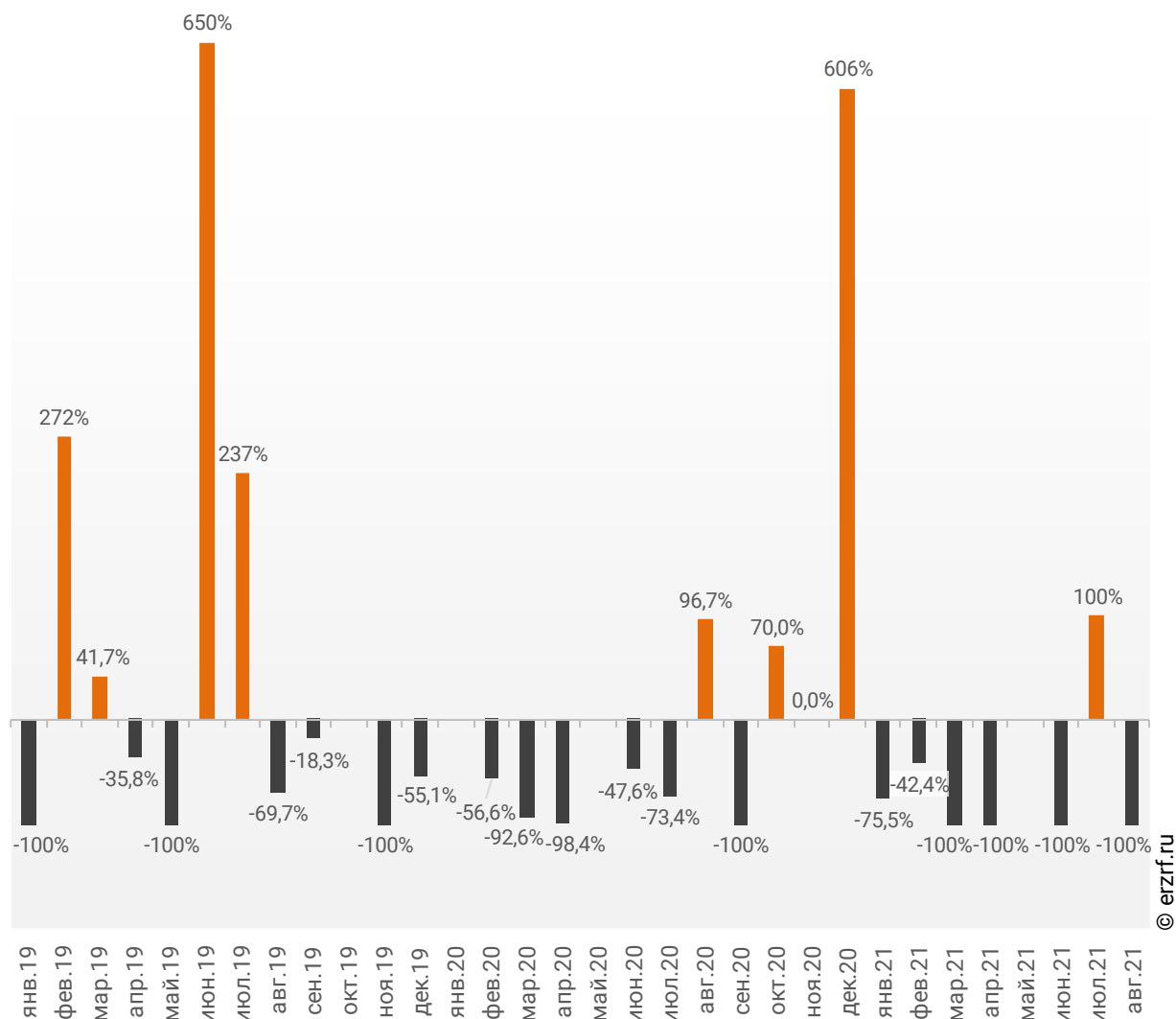


График 44

**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками
в Севастополе,
месяц к месяцу прошлого года, %**

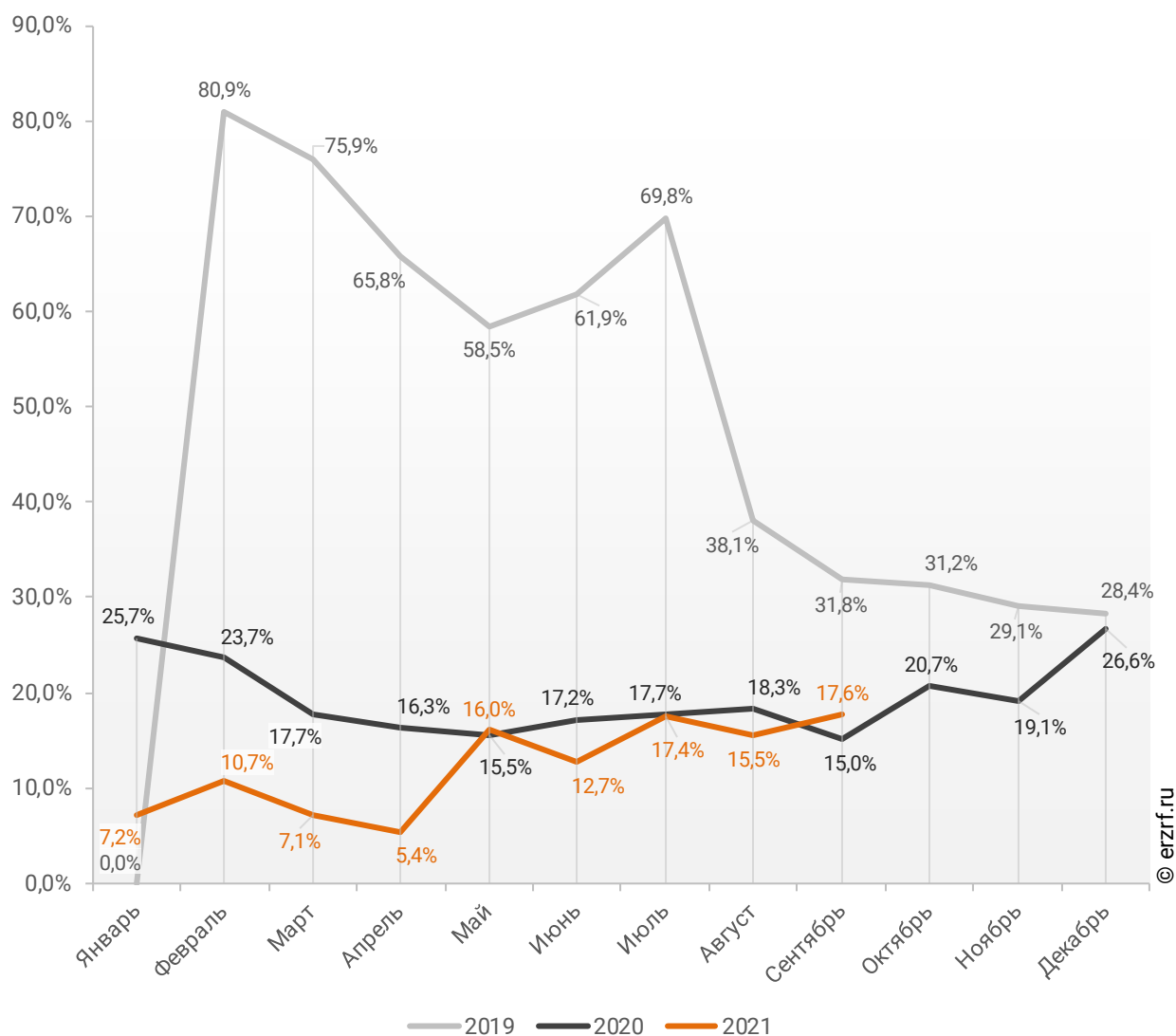


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за сентябрь 2021 года Севастополь занимает 52-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Доля ввода жилья застройщиками за 9 месяцев 2021 г. составила 17,6% против 15,0% за этот же период 2020 г. и 31,8% – за этот же период 2019 г.

График 45

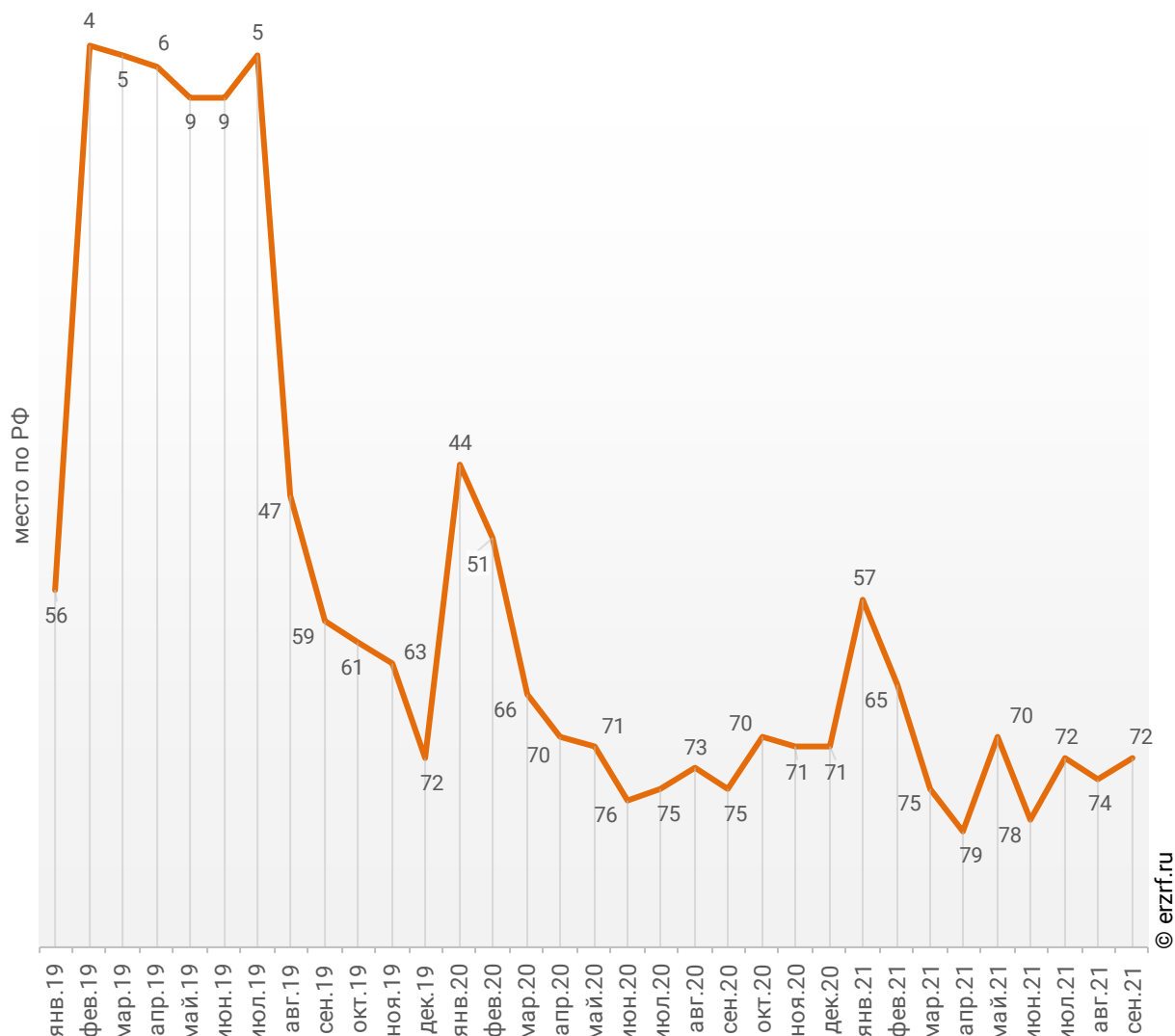
**Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья
в Севастополе
накопленным итогом по годам в 2019 – 2021 гг.**



По этому показателю Севастополь занимает 72-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 46

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



В сентябре 2021 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Севастополе составила 31,5%, что на 31,5 п.п. больше аналогичного значения за тот же период 2020 года. По этому показателю Севастополь занимает 48-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Севастополе, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2022 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м ²
IV квартал 2021	ГК Севастопольстрой	Гагаринские высоты	1	585	27 576
IV квартал 2021	Гарант Инвест	Легенда	8	366	20 784
IV квартал 2021	ИСК Сапфир-Траст	Руднево	1	80	5 850
IV квартал 2021	Спецзастройщик Дельта-М	Флагман	1	62	5 148
I квартал 2022	Кречет	Континенталь	1	216	10 826
I квартал 2022	Альфа Групп Инвест	Дергачёв	2	117	5 363
I квартал 2022	ИнтерСтрой	Адмиральская Лагуна	1	91	3 075
II квартал 2022	ИнтерСтрой	Апельсин	2	357	18 285
II квартал 2022	Альфа Групп Инвест	Новый	3	220	8 872
IV квартал 2022	СК Карбон	GARDEN	2	246	14 857
IV квартал 2022	ИнтерСтрой	Ореховый	1	191	8 868
Общий итог			23	2 531	129 504

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Севастополя по совокупной площади строящихся жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м ²
1	Афина	Севастополь	ГК Севастопольстрой	1	517	30 466
2	Гагаринские высоты	Севастополь	ГК Севастопольстрой	1	585	27 576
3	Легенда	Севастополь	Гарант Инвест	8	366	20 784
4	Новый	Севастополь	Альфа Групп Инвест	6	458	19 214
5	Porto Franco	Севастополь	ГК Севастопольстрой	2	300	19 131
6	Апельсин	Севастополь	ИнтерСтрой	2	357	18 285
7	GARDEN	Севастополь	СК Карбон	2	246	14 857
8	Континенталь	Севастополь	Кречет	1	216	10 826
9	Ореховый	Севастополь	ИнтерСтрой	1	191	8 868
10	Руднево	Севастополь	ИСК Сапфир-Траст	1	80	5 850
11	Дергачёв	Севастополь	Альфа Групп Инвест	2	117	5 363
12	Флагман	Севастополь	Спецзастройщик Дельта-М	1	62	5 148
13	Адмиральская Лагуна	Севастополь	ИнтерСтрой	1	91	3 075
Общий итог				29	3 586	189 443

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	Адмиральская Лагуна	Севастополь	ИнтерСтрой	33,8
2	Новый	Севастополь	Альфа Групп Инвест	42,0
3	Дергачёв	Севастополь	Альфа Групп Инвест	45,8
4	Ореховый	Севастополь	ИнтерСтрой	46,4
5	Гагаринские высоты	Севастополь	ГК Севастопольстрой	47,1
6	Континенталь	Севастополь	Кречет	50,1
7	Апельсин	Севастополь	ИнтерСтрой	51,2
8	Легенда	Севастополь	Гарант Инвест	56,8
9	Афина	Севастополь	ГК Севастопольстрой	58,9
10	GARDEN	Севастополь	СК Карбон	60,4
11	Porto Franco	Севастополь	ГК Севастопольстрой	63,8
12	Руднево	Севастополь	ИСК Сапфир-Траст	73,1
13	Флагман	Севастополь	Спецзастройщик Дельта-М	83,0
Общий итог				52,8



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

- управление порталом EP3.PF (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 EP3.РФ

№	Услуги портала EP3.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 13 000 (250 полей с данными); • объектов — более 42 000 (50 полей с данными); • застройщиков/брендов — более 18 000 (40 полей с данными).	По индивидуальному заказу — от 10 000 руб. Стандартный набор полей — от 50 руб.	Выгрузка данных EP3.РФ Магазин исследований
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала EP3.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 EP3.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале EP3.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

№	Услуги портала EP3.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
4.	Предоставление комплексных услуг для организаций, не являющихся застройщиками	Публикации информационного и рекламного характера на портале	от 10 000 руб.	Запрос направлять по E-mail: garbuzov_yv@erzrf.ru
		Вхождение в специальный каталог Партнеров EP3.РФ дает возможность:	24 000 руб. в год	
		• участвовать в мероприятиях EP3.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на EP3.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	