

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Сахалинская область

май 2023

Текущий объем строительства, м²
на май 2023

242 180

-11,3% к маю 2022

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

24 018

+0,6% к предшествующим 12 мес.

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

за март 2023

Банк России

166

-17,4% к марту 2022

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на май 2023

51,3

-6,1% к маю 2022

Средняя цена за 1 м², ₽

на апрель 2023

СберИндекс

167 458

+2,6% к апрелю 2022

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

56,8%

+3,3 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за март 2023

Банк России

4,78

+1,04 п.п. к марту 2022

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	8
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области по этажности строящихся домов	11
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области по материалам стен строящихся домов	15
7. ТОП застройщиков Сахалинской области по объемам строительства	18
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Сахалинской области	19
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Сахалинской области.....	20
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Сахалинской области.....	23
11. Ипотечное кредитование для жителей Сахалинской области (официальная статистика Банка России).....	24
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Сахалинской области	24
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Сахалинской области	28
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Сахалинской области	36
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Сахалинской области	41
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	48
13. Ввод жилья в Сахалинской области (официальная статистика Росстата)	50
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Сахалинской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2023 г.	61
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Сахалинской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	62
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Сахалинской области, по средней площади жилых единиц	63
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ	65

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 май 2023 года выявлено **44 строящихся застройщиками дома** (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 **4 724 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **242 180 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

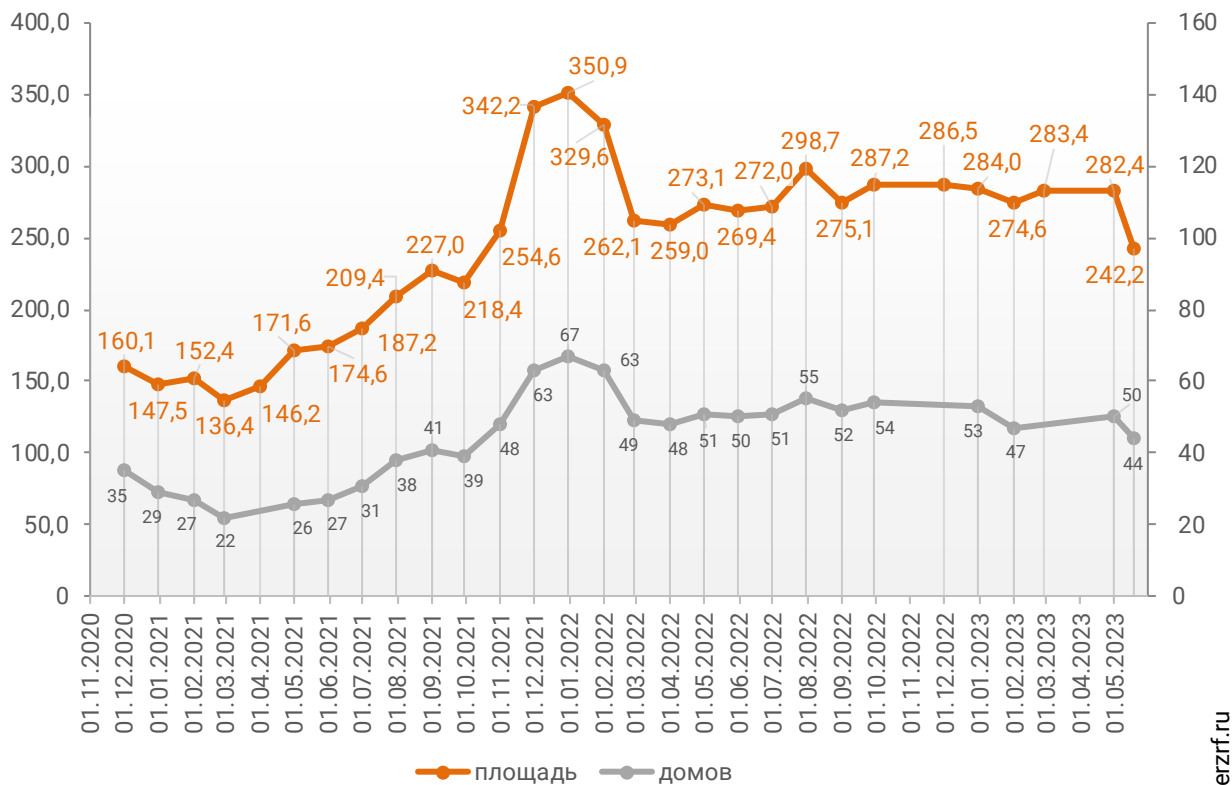
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	44	100%	4 724	100%	242 180	100%
Общий итог	44	100%	4 724	100%	242 180	100%

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 3 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Южно-Сахалинск	20	45,5%	2 792	59,1%	139 648	57,7%
Анивский	21	47,7%	1 744	36,9%	89 601	37,0%
Троицкое	17	38,6%	1 379	29,2%	69 890	28,9%
Новотроицкое	4	9,1%	365	7,7%	19 711	8,1%
Новая Деревня (в составе г. о. Южно-Сахалинск)	3	6,8%	188	4,0%	12 931	5,3%
	44	100%	4 724	100%	242 180	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Южно-Сахалинск (57,7% совокупной площади жилых единиц).

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

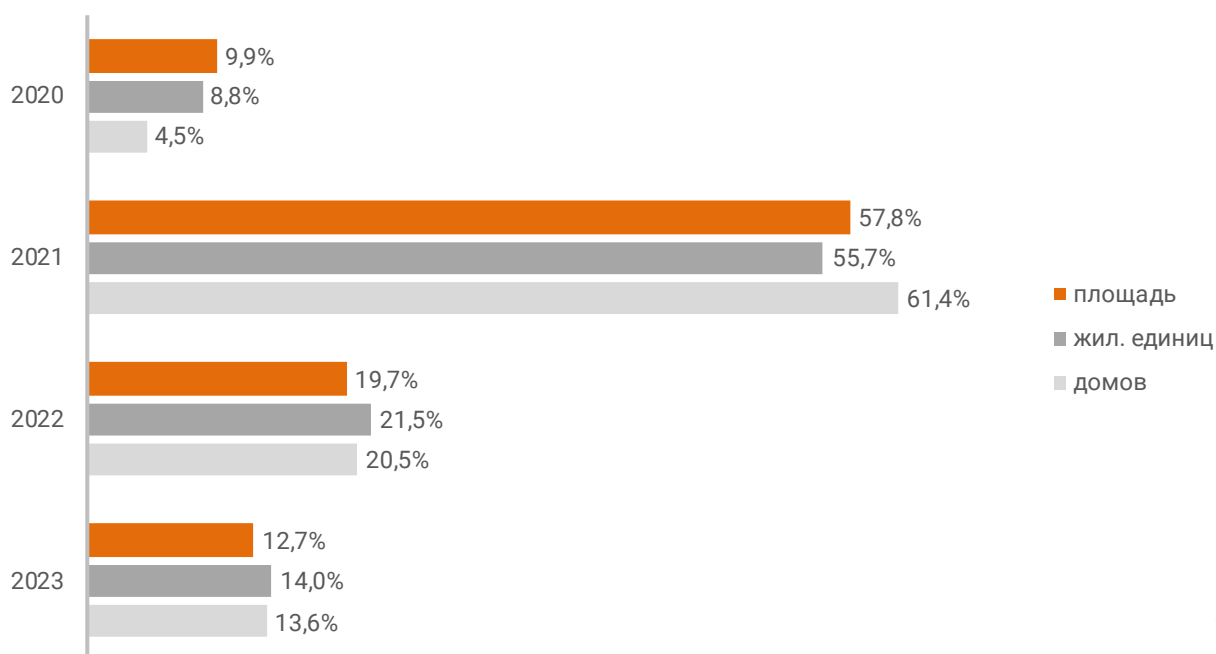
Застройщики жилья в Сахалинской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с июля 2020 г. по апрель 2023 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2020	2	4,5%	414	8,8%	24 009	9,9%
2021	27	61,4%	2 631	55,7%	139 899	57,8%
2022	9	20,5%	1 016	21,5%	47 610	19,7%
2023	6	13,6%	663	14,0%	30 662	12,7%
Общий итог	44	100%	4 724	100%	242 180	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 2021 г. (57,8% по площади жилых единиц).

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

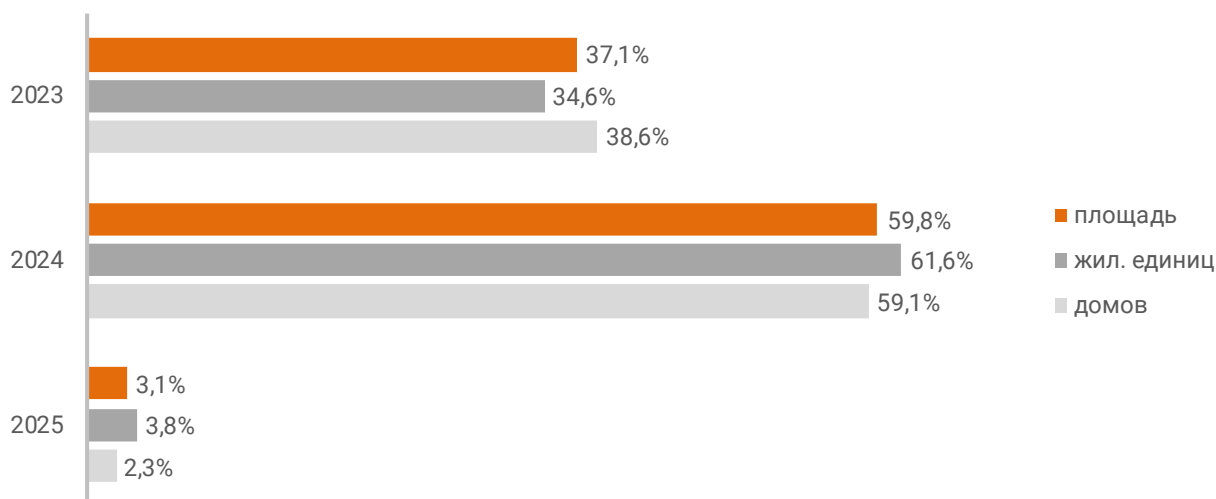
В Сахалинской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2023	17	38,6%	1 635	34,6%	89 801	37,1%
2024	26	59,1%	2 908	61,6%	144 900	59,8%
2025	1	2,3%	181	3,8%	7 479	3,1%
Общий итог	44	100%	4 724	100%	242 180	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Сахалинской области по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2023 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 89 801 м² жилья (Приложение 1).

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

Таблица 5

Запланированный срок ввода в эксплуатацию	Совокупная S жилых единиц м ²	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов	
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц м ² %
2023	89 801	2022	15 718 17,5%
		2023	7 636 8,5%
Общий итог	242 180		23 354 9,6%

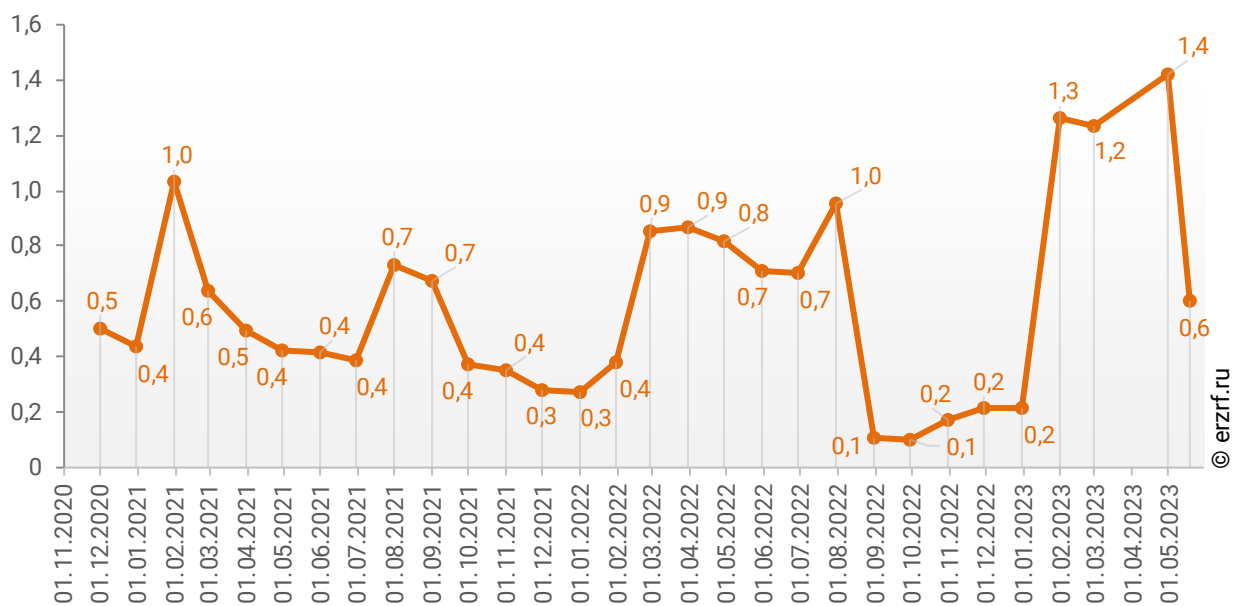
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2022 на 2023 год (15 718 м²), что составляет 17,5% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Сахалинской области в 2023 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Сахалинской области по состоянию на май 2023 года составляет 0,6 месяца.

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

График 2

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



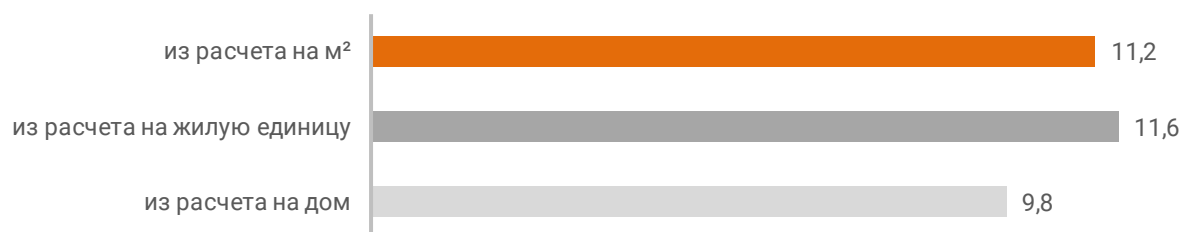
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области по этажности строящихся домов

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

- 9,8 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 11,6 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 11,2 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Сахалинской области

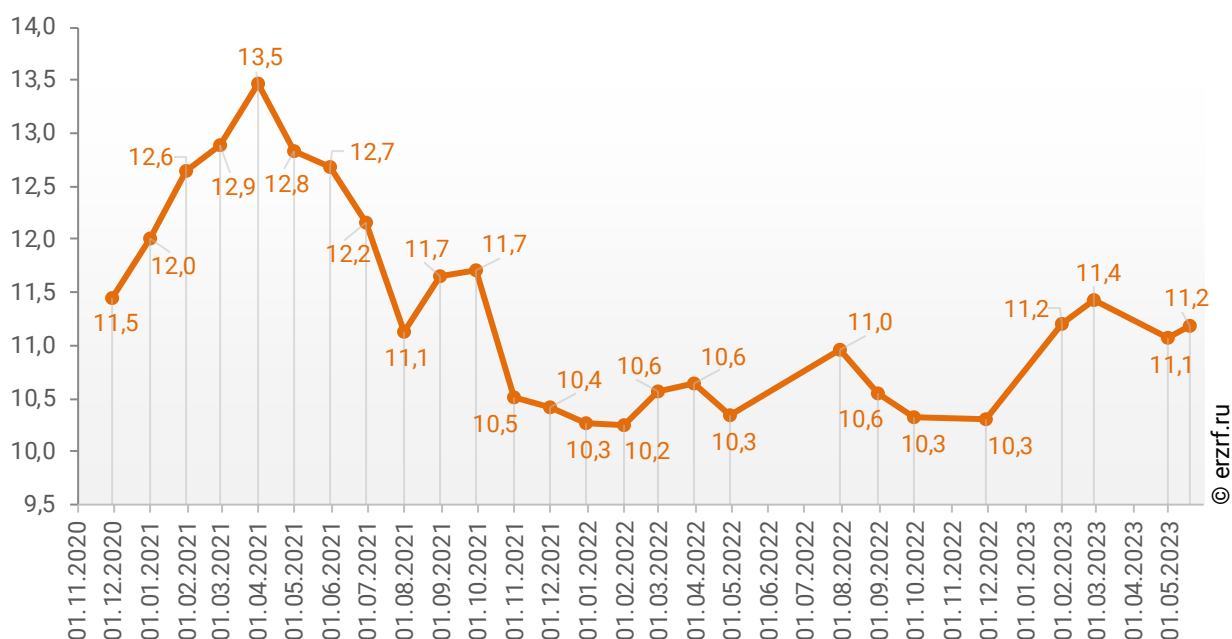


© erzrf.ru

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

График 3

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



© erzrf.ru

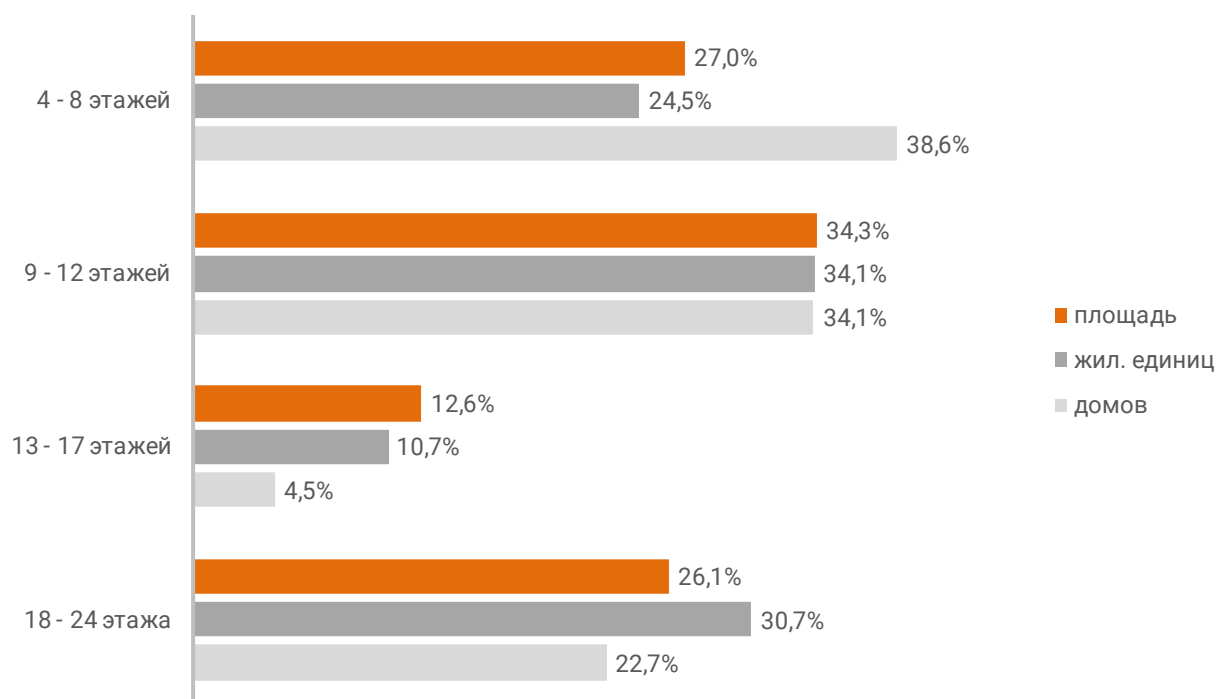
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
4 - 8 этажей	17	38,6%	1 157	24,5%	65 456	27,0%
9 - 12 этажей	15	34,1%	1 612	34,1%	83 050	34,3%
13 - 17 этажей	2	4,5%	506	10,7%	30 444	12,6%
18 - 24 этажа	10	22,7%	1 449	30,7%	63 230	26,1%
Общий итог	44	100%	4 724	100%	242 180	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Сахалинской области по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 34,3% 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 26,2%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Сахалинской области является 18-этажный многоквартирный дом в ЖК «УЮН Парк», застройщик «ПИК». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	18	<i>ПИК</i>	многоквартирный дом	УЮН Парк
2	17	<i>Рыбоводстрой</i>	многоквартирный дом	Авангард
3	10	<i>ГК ЛИГО</i>	многоквартирный дом	Верба
		<i>Сахинстрой</i>	многоквартирный дом	Green Palace Фархутдинова
4	9	<i>Арт Эль</i>	многоквартирный дом	Зелёная планета
5	8	<i>Транзит ДПД</i>	многоквартирный дом	Европейский квартал

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 8.

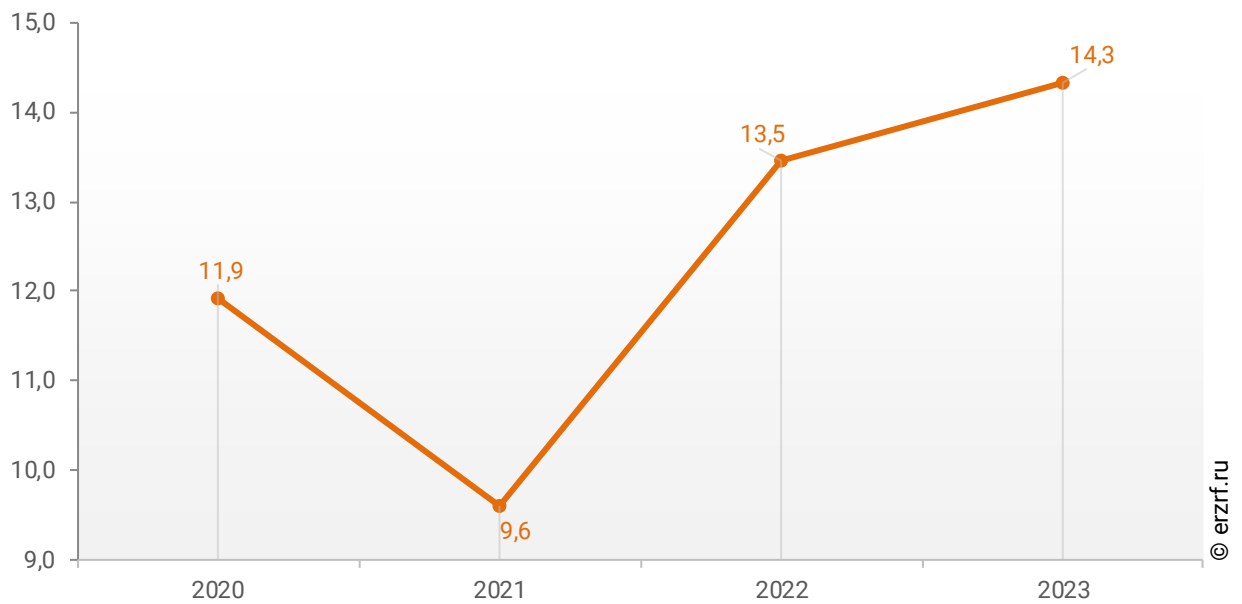
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	15 718	<i>Рыбоводстрой</i>	многоквартирный дом	Авангард
2	14 139	<i>Сахинстрой</i>	многоквартирный дом	Green Palace Фархутдинова
3	9 008	<i>ПИК</i>	многоквартирный дом	УЮН Парк
4	8 291	<i>Транзит ДПД</i>	многоквартирный дом	Европейский квартал
5	6 247	<i>ЭС ДЕВЕЛОПМЕНТ</i>	многоквартирный дом	RIVER PARK

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Сахалинской области, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 14,3 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Сахалинской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

График 4

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

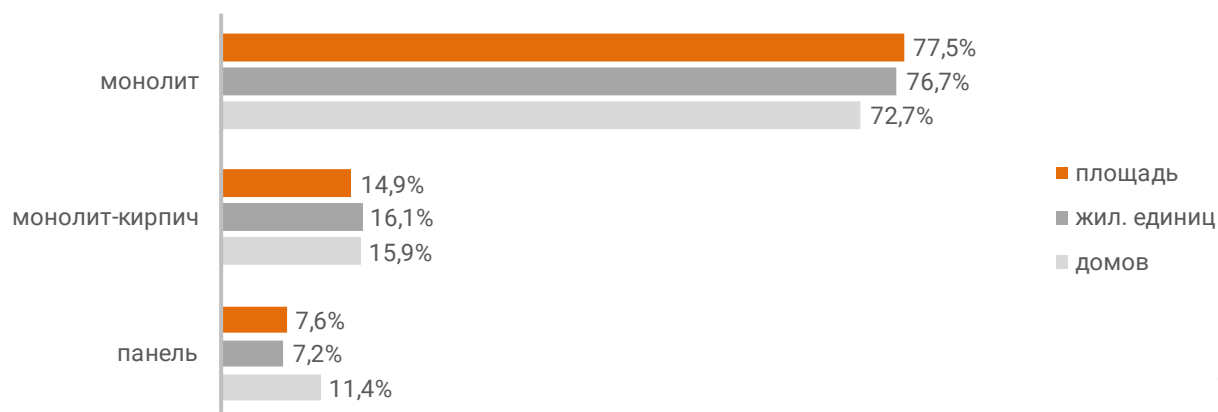
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит	32	72,7%	3 624	76,7%	187 752	77,5%
монолит-кирпич	7	15,9%	760	16,1%	36 121	14,9%
панель	5	11,4%	340	7,2%	18 307	7,6%
Общий итог	44	100%	4 724	100%	242 180	100%

Гистограмма 5

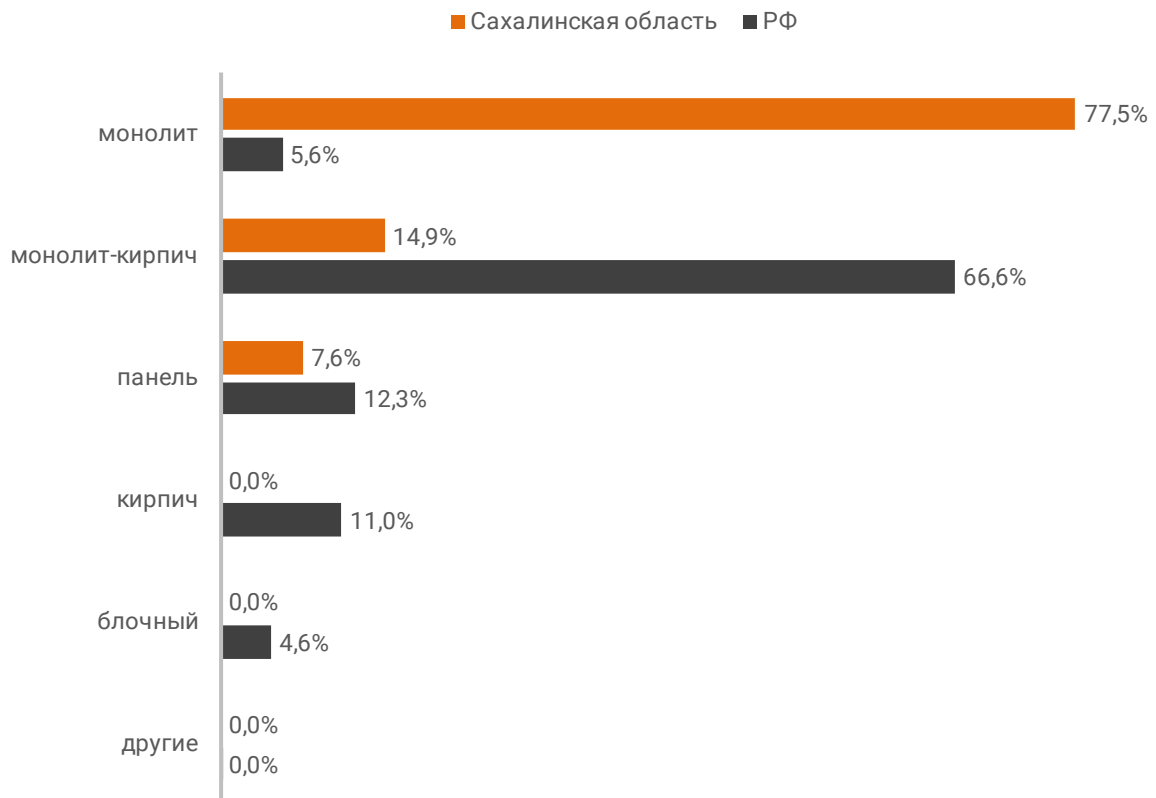
Распределение жилых новостроек Сахалинской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Сахалинской области является монолит. Из него возводится 77,5% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 5,6% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

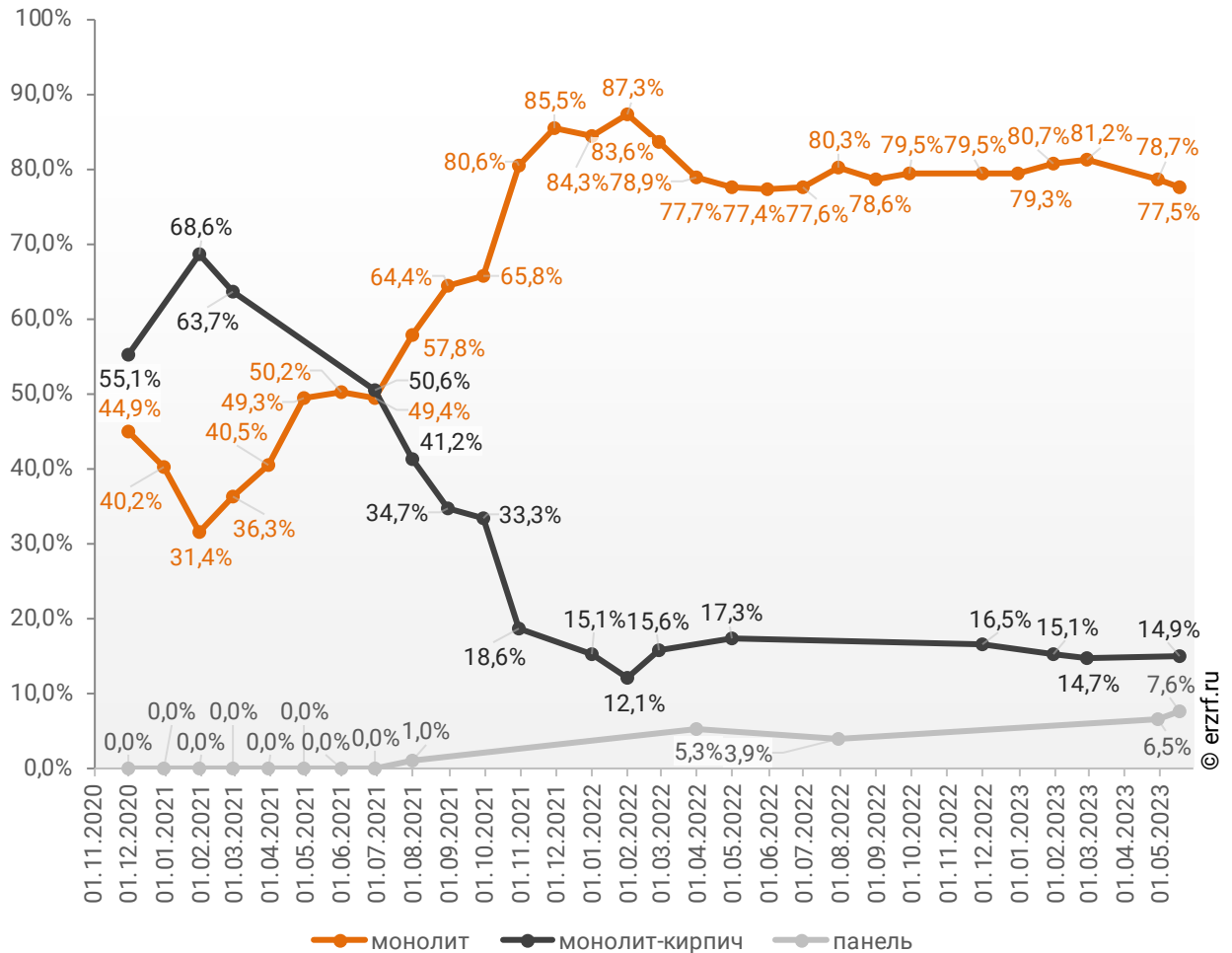
Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Сахалинской области



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

График 5

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



7. ТОП застройщиков Сахалинской области по объемам строительства

По состоянию на май 2023 года строительство жилья в Сахалинской области осуществляют 8 застройщиков (брендов), которые представлены 9 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Сахалинской области на май 2023 года представлен в таблице 10.

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	Арт Эль	13	29,5%	1 248	26,4%	63 674	26,3%
2	ПИК	10	22,7%	1 449	30,7%	63 230	26,1%
3	Рыбоводстрой	5	11,4%	694	14,7%	43 375	17,9%
4	ГК ЛИГО	6	13,6%	440	9,3%	23 544	9,7%
5	ЭС ДЕВЕЛОПМЕНТ	4	9,1%	365	7,7%	19 711	8,1%
6	Сахинстрой	1	2,3%	264	5,6%	14 139	5,8%
7	Транзит ДПД	1	2,3%	133	2,8%	8 291	3,4%
8	СЗ Аврора	4	9,1%	131	2,8%	6 216	2,6%
Общий итог		44	100%	4 724	100%	242 180	100%

Сведения о переносе с прошлых периодов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию по ТОП застройщиков Сахалинской области представлены в таблице 11.

Таблица 11

№	Рейтинг EP3*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока месяцев
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м ²	м ²	
1	★ 4,5	Арт Эль	63 674	0	0,0%	-
2	★ 4,5	ПИК	63 230	0	0,0%	-
3	★ 3,0	Рыбоводстрой	43 375	15 718	36,2%	2,2
4	★ 4,5	ГК ЛИГО	23 544	0	0,0%	-
5	н/р	ЭС ДЕВЕЛОПМЕНТ	19 711	7 636	38,7%	2,3
6	н/р	Сахинстрой	14 139	0	0,0%	-
7	н/р	Транзит ДПД	8 291	0	0,0%	-
8	н/р	СЗ Аврора	6 216	0	0,0%	-
Общий итог			242 180	23 354	9,6%	0,6

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «ЭС ДЕВЕЛОПМЕНТ» и составляет 2,3 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Сахалинской области

В Сахалинской области возводится 10 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 «Зелёная планета» (село Троицкое). В этом жилом комплексе застройщик «Арт Эль» возводит 13 домов, включающих 1 248 жилых единиц, совокупной площадью 63 674 м².

* Рейтинг EP3 – показатель (от 0 до 5) соблюдения декларируемого срока ввода жилья в эксплуатацию и/или передачи квартир дольщикам;
н/р – нет рейтинга EP3, недостаточный опыт ввода многоквартирных домов.

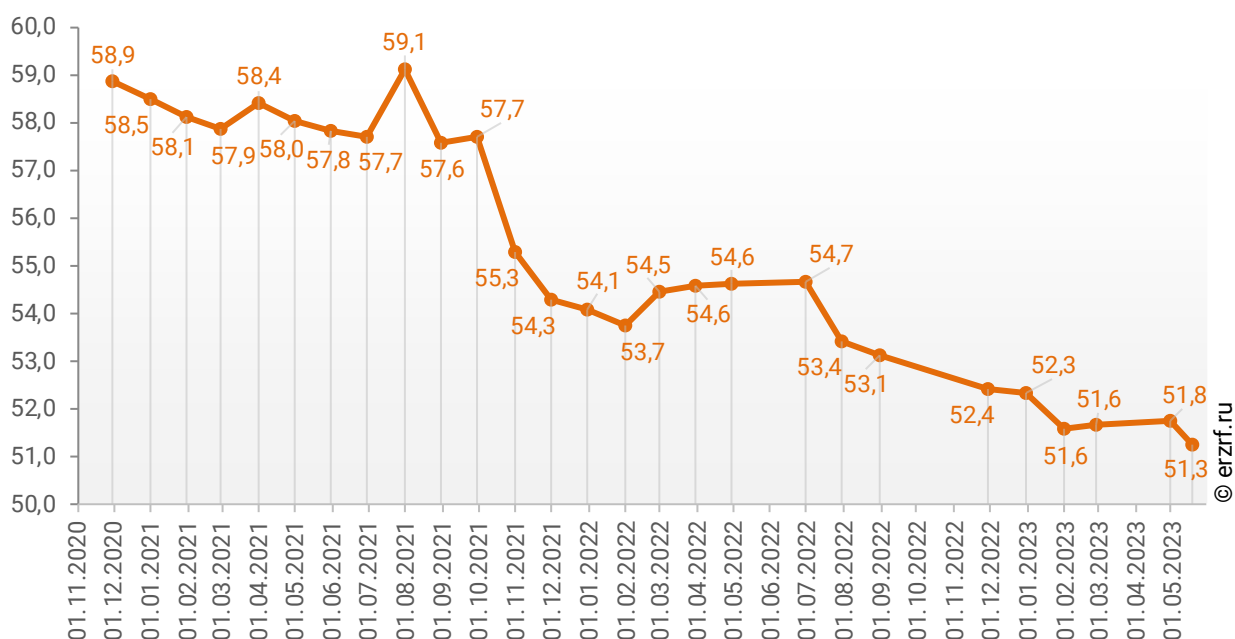
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Сахалинской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Сахалинской области, составляет 51,3 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,4 м².

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

График 6

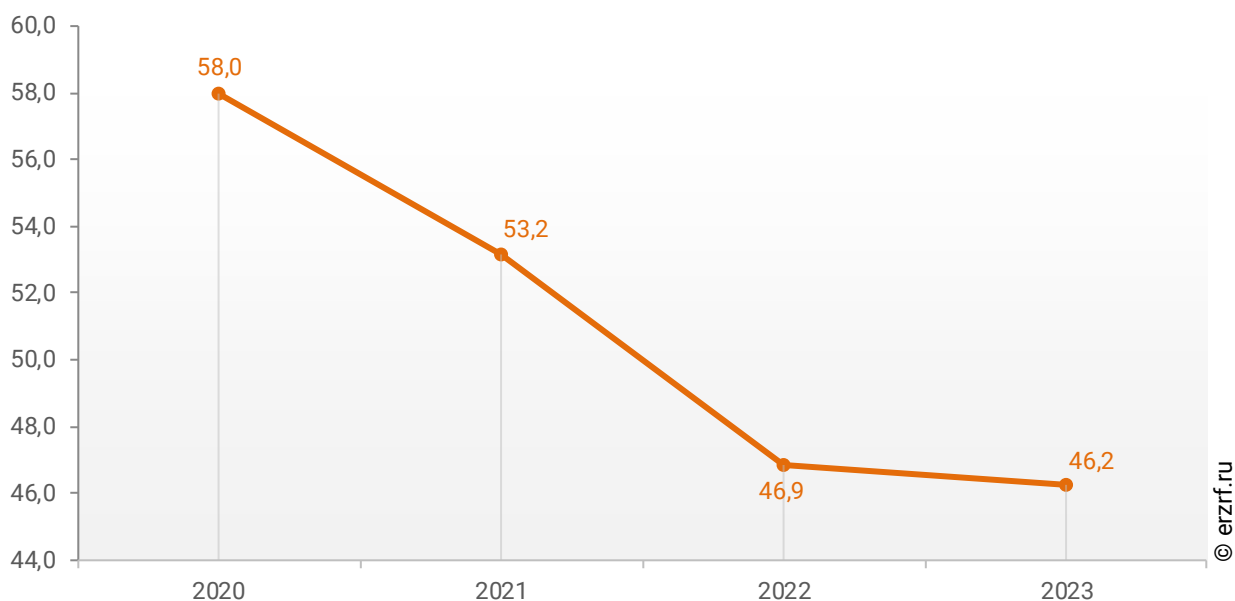
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Сахалинской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Сахалинской области, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 46,2 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Сахалинской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

График 7

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ПИК» – 43,6 м². Самая большая – у застройщика «Рыбоводстрой» – 62,5 м² (Таблица 12).

Таблица 12

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
ПИК	43,6
СЗ Аврора	47,5
Арт Эль	51,0
ГК ЛИГО	53,5
Сахинстрой	53,6
ЭС ДЕВЕЛОПМЕНТ	54,0
Транзит ДПД	62,3
Рыбоводстрой	62,5
Общий итог	51,3

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Сахалинской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «УЮН Парк» – 43,6 м², застройщик «ПИК». Наибольшая – в ЖК «GREEN TOWN» – 68,8 м², застройщик «Рыбоводстрой».

10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Сахалинской области

По состоянию на апрель 2023 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Сахалинской области, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 167 458 рублей. За месяц цена снизилась на 0,2%. За год цена увеличилась на 2,6%.¹

Динамика изменения средней цены новостроек в Сахалинской области представлена на графике 8.

График 8



¹ По данным sberindex.ru

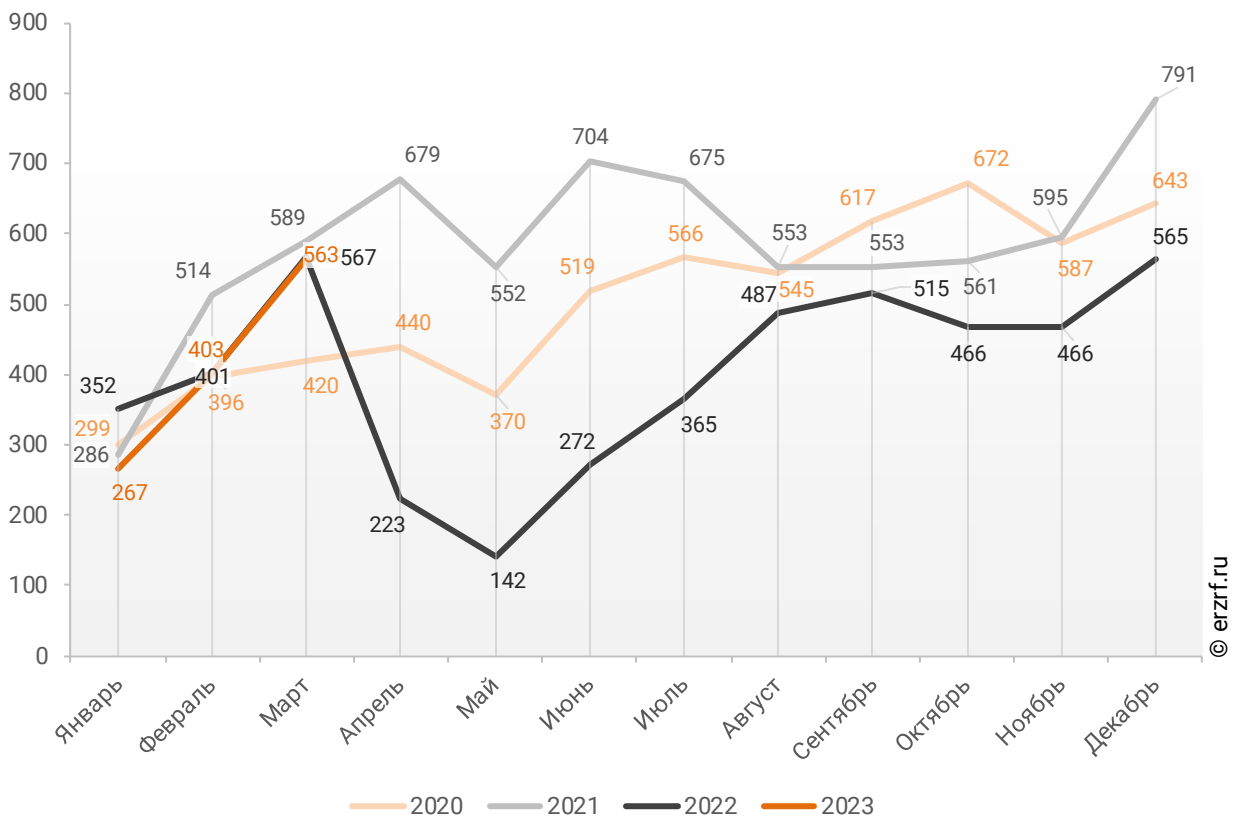
11. Ипотечное кредитование для жителей Сахалинской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Сахалинской области

По данным Банка России, за 3 месяца 2023 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Сахалинской области, составило 1 233, что на 6,6% меньше уровня 2022 г. (1 320 ИЖК), и на 11,2% меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (1 389 ИЖК).

График 9

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг.

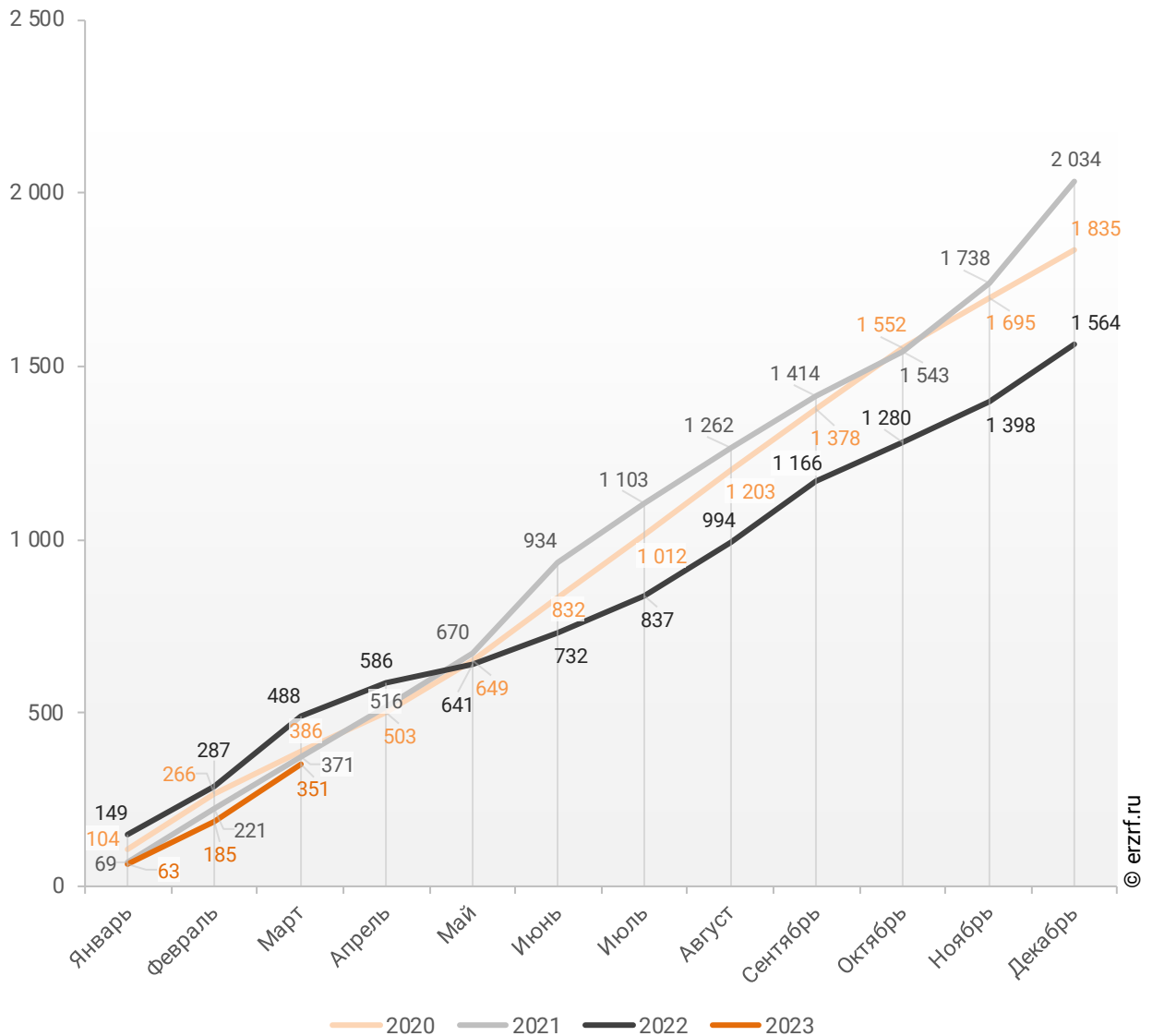


За 3 месяца 2023 г. количество ИЖК, выданных жителям Сахалинской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 351, что на 28,1% меньше, чем в 2022 г. (488 ИЖК), и на 5,4% меньше соответствующего значения 2021 г. (371 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг., приведена на графике 10.

График 10

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг.

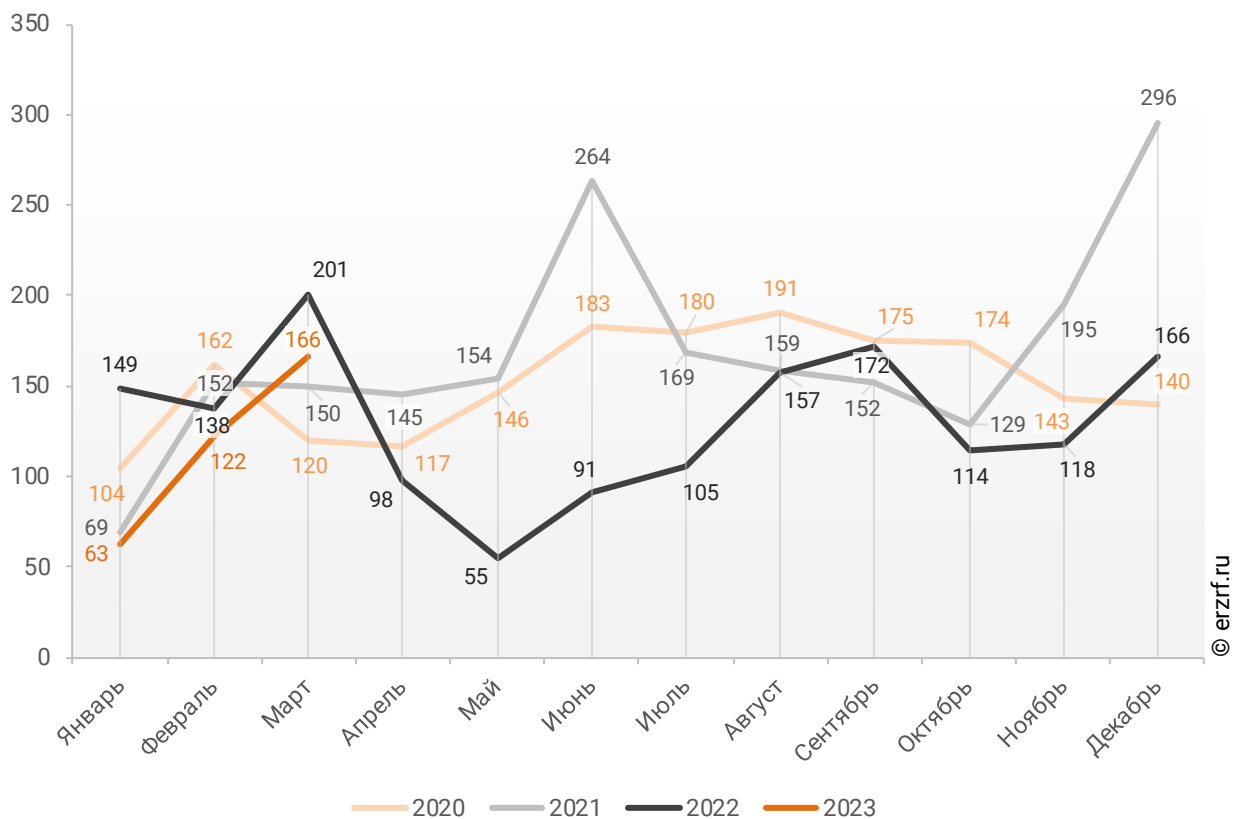


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Сахалинской области в марте 2023 года уменьшилось на 17,4% по сравнению с мартом 2022 года (166 против 201 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг.

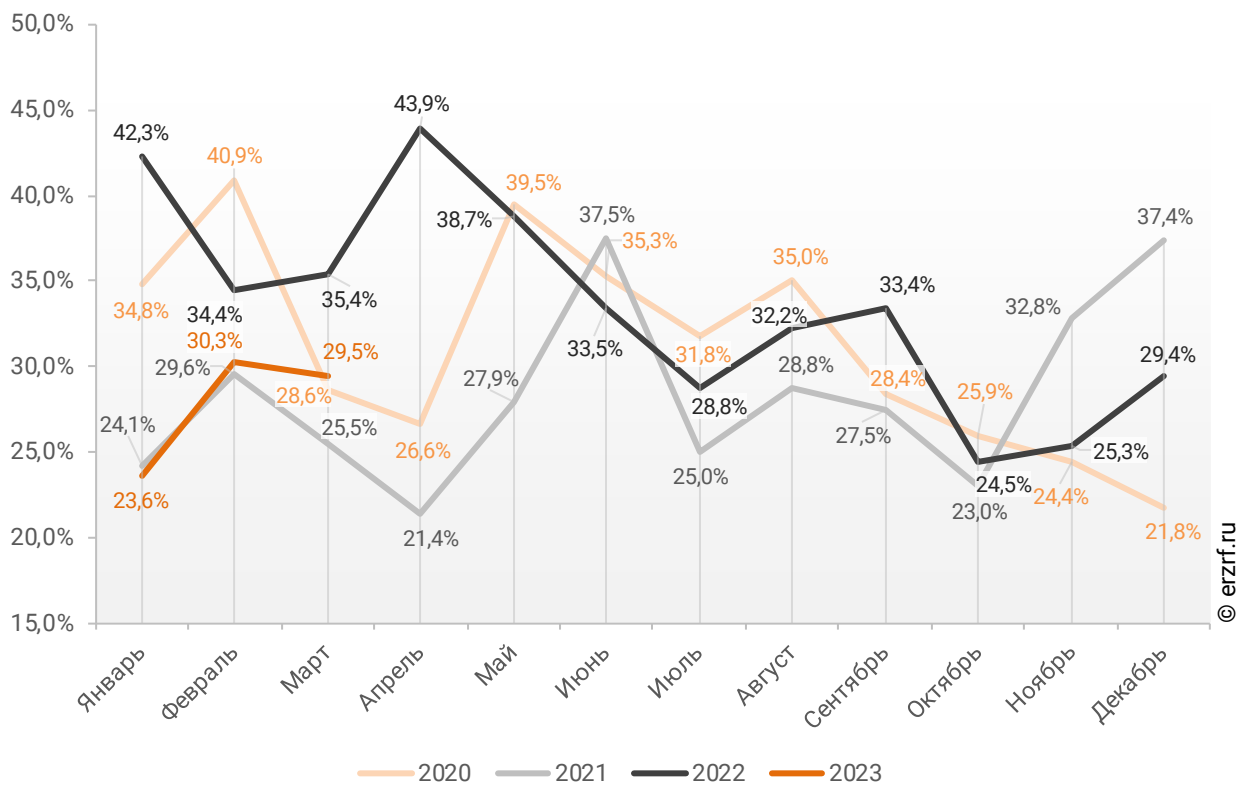


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 3 месяца 2023 г., составила 28,5% от общего количества ИЖК, выданных жителям Сахалинской области за этот же период, что на 8,5 п.п. меньше соответствующего значения 2022 г. (37,0%), и на 1,8 п.п. больше уровня 2021 г. (26,7%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг., приведена на графике 12.

График 12

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг.



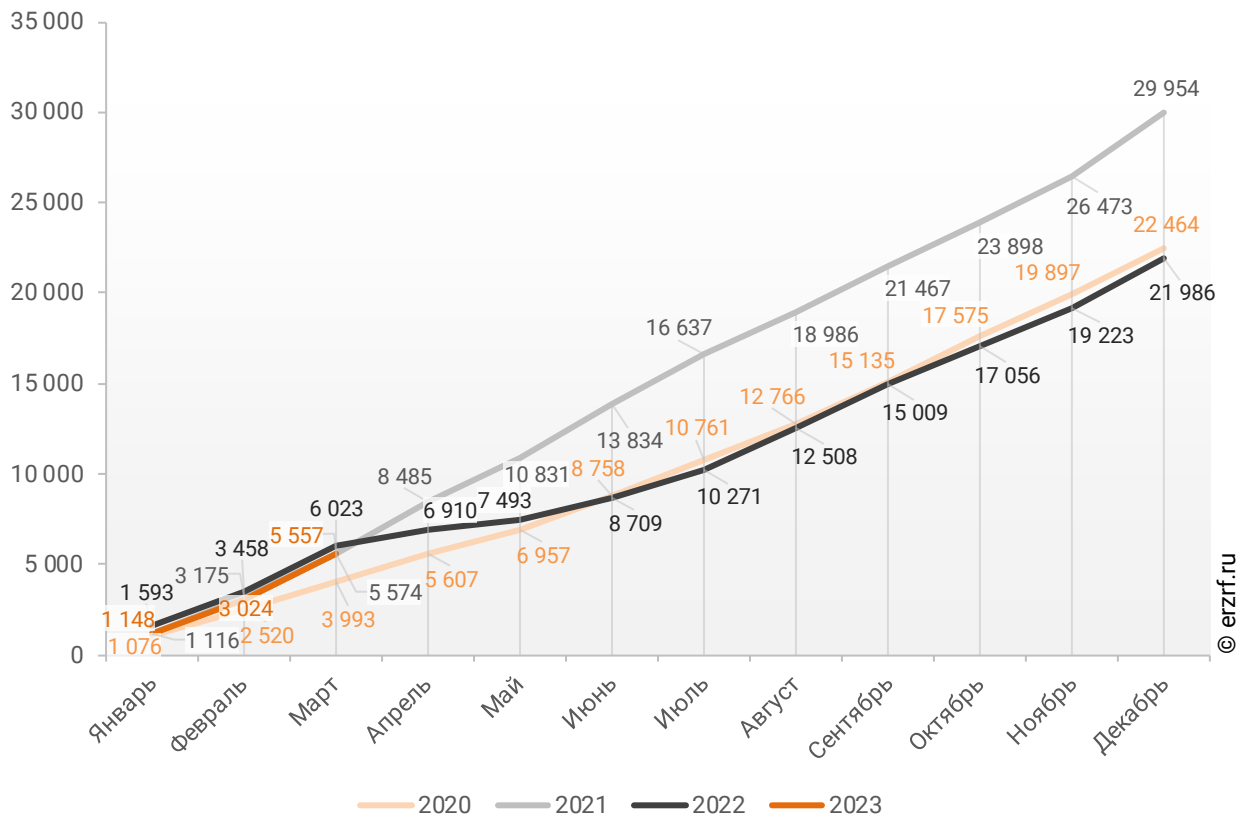
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Сахалинской области

По данным Банка России, за 3 месяца 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Сахалинской области, составил 5,56 млрд ₽, что на 7,7% меньше уровня, достигнутого в 2022 г. (6,02 млрд ₽), и на 0,3% меньше аналогичного значения 2021 г. (5,57 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 13.

График 13

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽

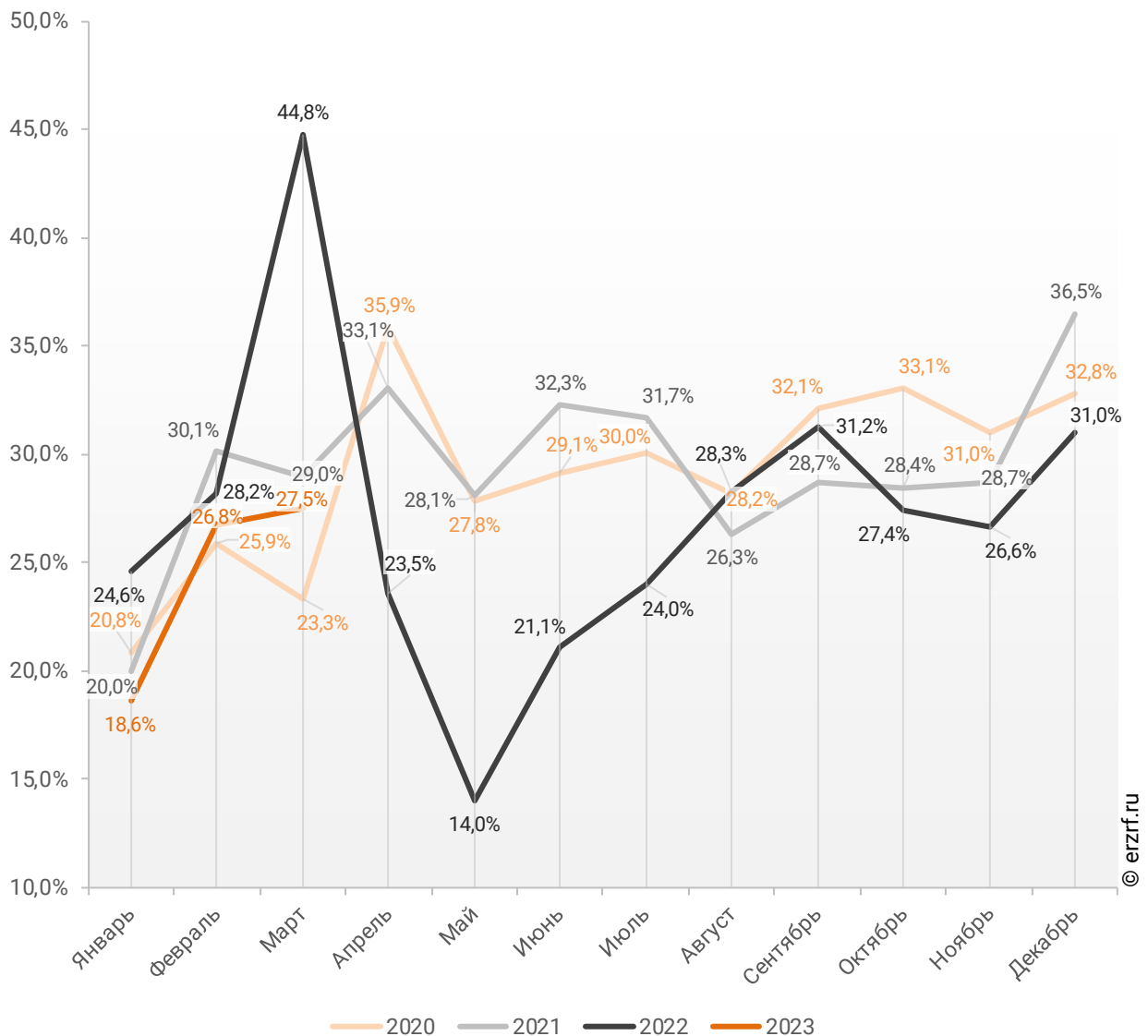


В общем объеме кредитов, выданных за 3 месяца 2023 г. жителям Сахалинской области (22,40 млрд ₽), доля ИЖК составила 24,8%, что на 7,2 п.п. меньше соответствующего значения 2022 г. (32,0%), и на 2,1 п.п. меньше уровня 2021 г. (26,9%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг., приведена на графике 14.

График 14

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг.

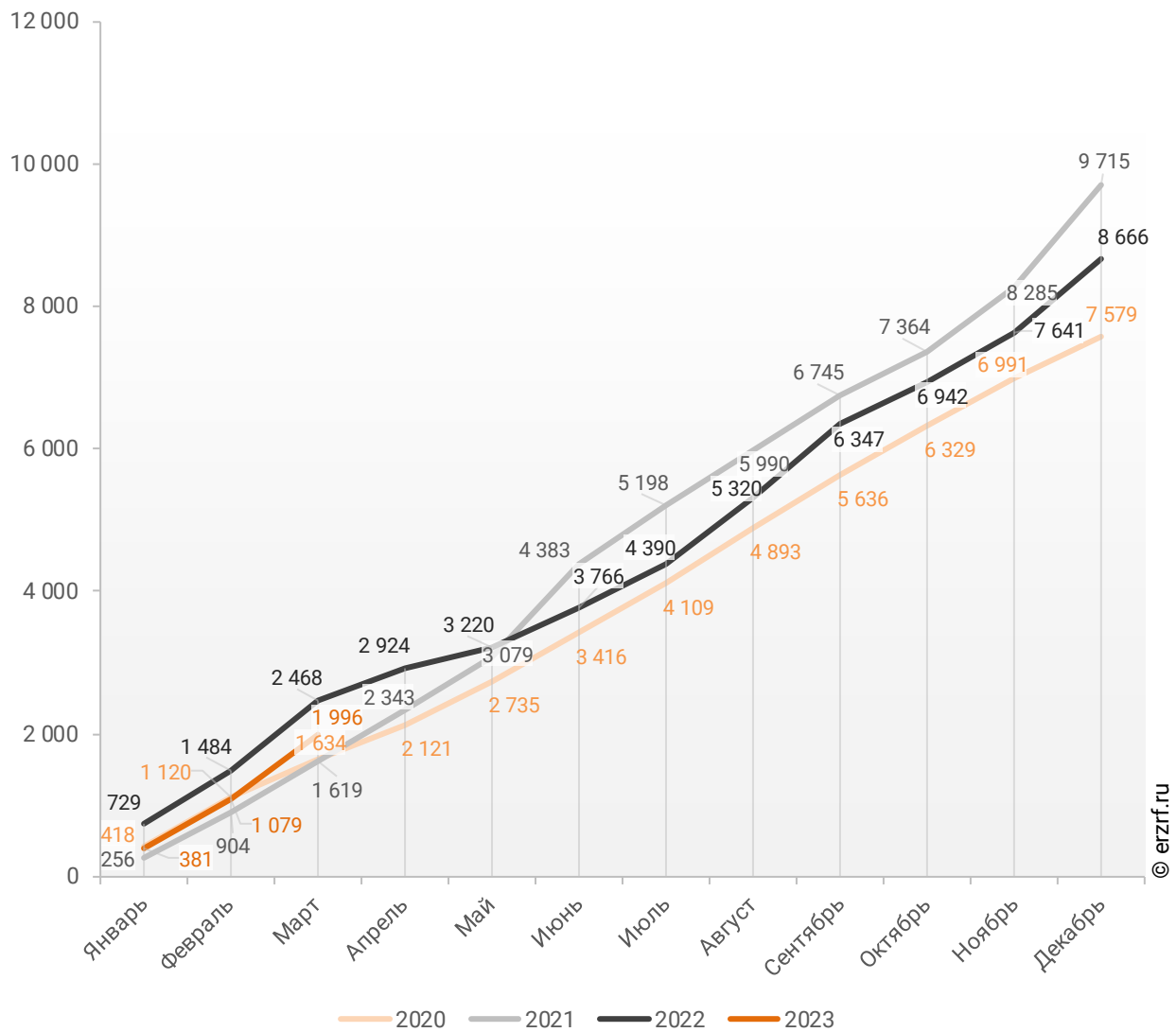


За 3 месяца 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Сахалинской области под залог ДДУ, составил 2,00 млрд ₽ (35,9% от общего объема ИЖК, выданных жителям Сахалинской области). Это на 19,1% меньше аналогичного значения 2022 г. (2,47 млрд ₽), и на 23,3% больше, чем в 2021 г. (1,62 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 15.

График 15

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 3 месяца 2023 г. жителям Сахалинской области (22,40 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 8,9%, что на 4,2 п.п. меньше уровня 2022 г. (13,1%), и на 1,1 п.п. больше уровня, достигнутого в 2021 г. (7,8%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 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 2020 – 2023 гг.

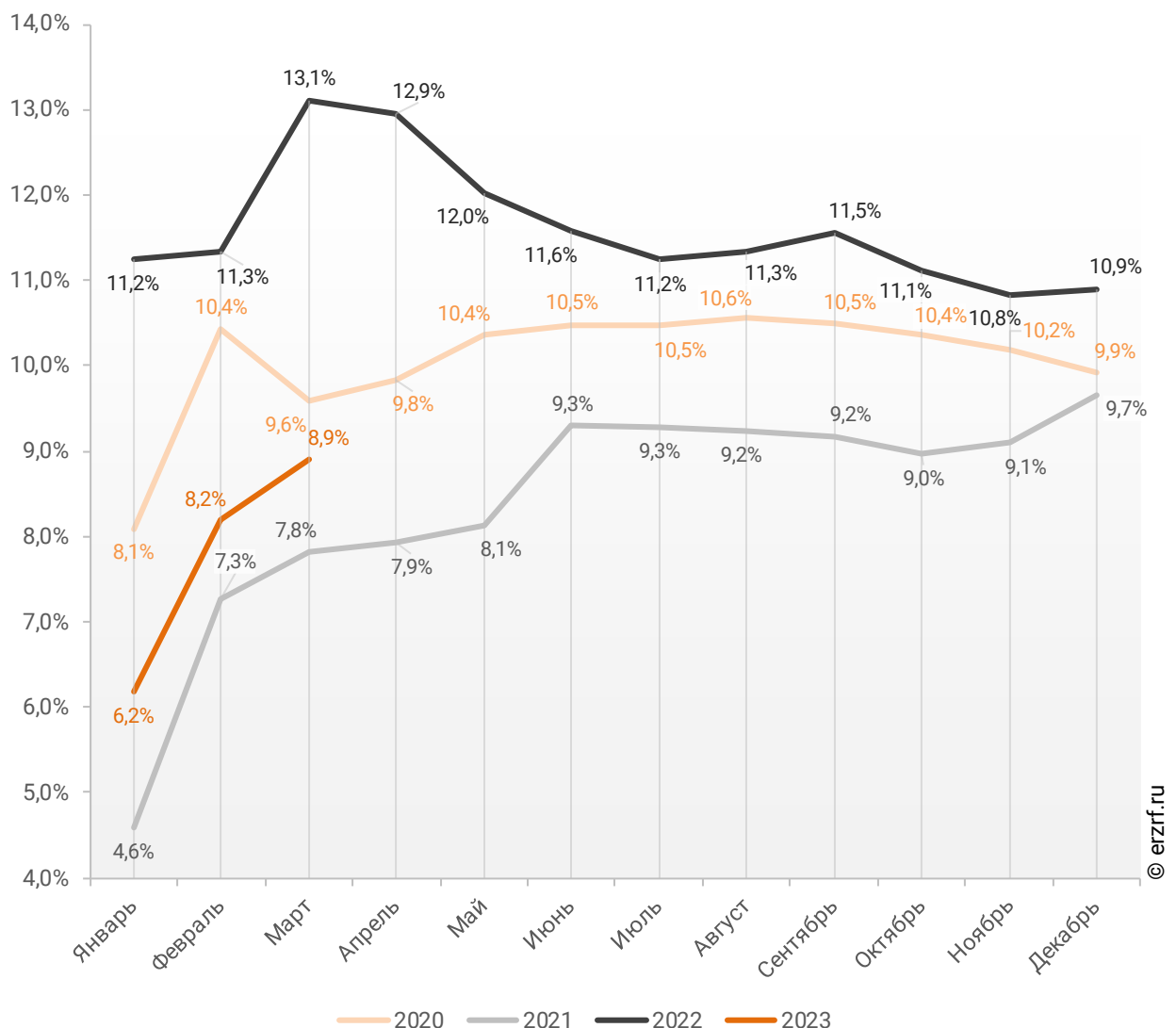
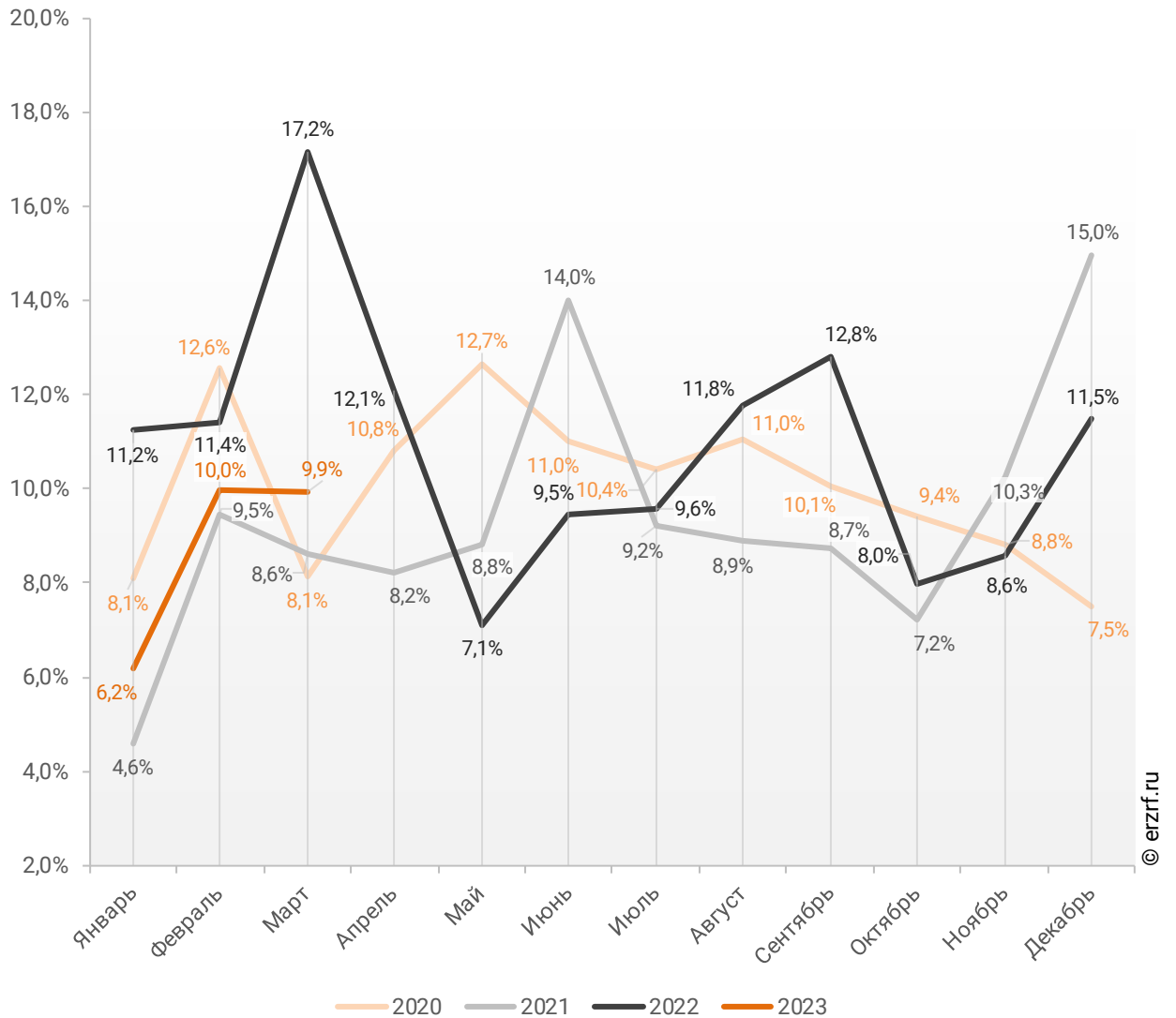


График 17

**Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Сахалинской области в 2020 – 2023 гг.**

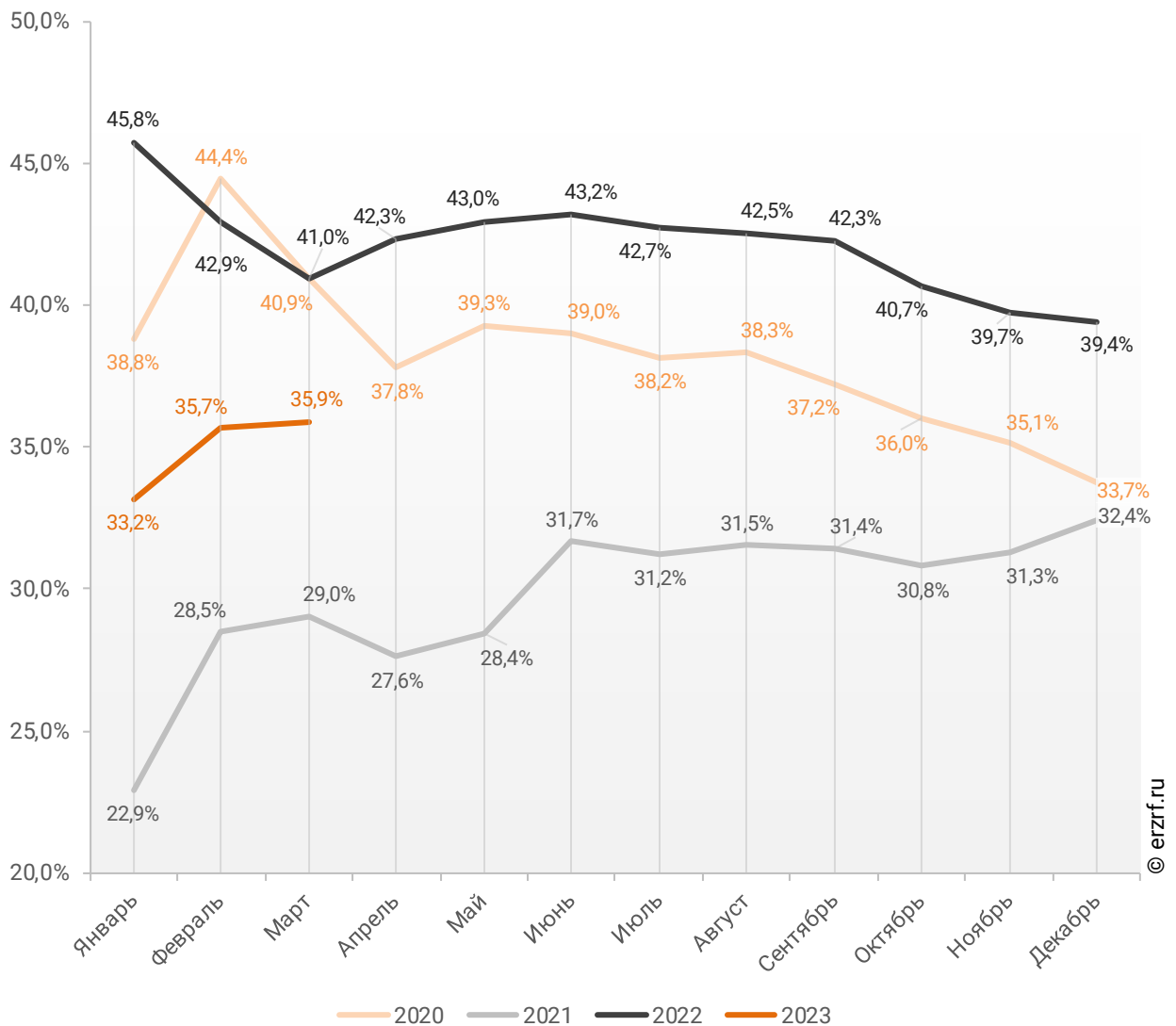


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 3 месяца 2023 г., составила 35,9% от общего объема ИЖК, выданных жителям Сахалинской области за этот же период, что на 5,1 п.п. меньше, чем в 2022 г. (41,0%), и на 6,9 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (29,0%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг., приведена на графике 18.

График 18

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг.

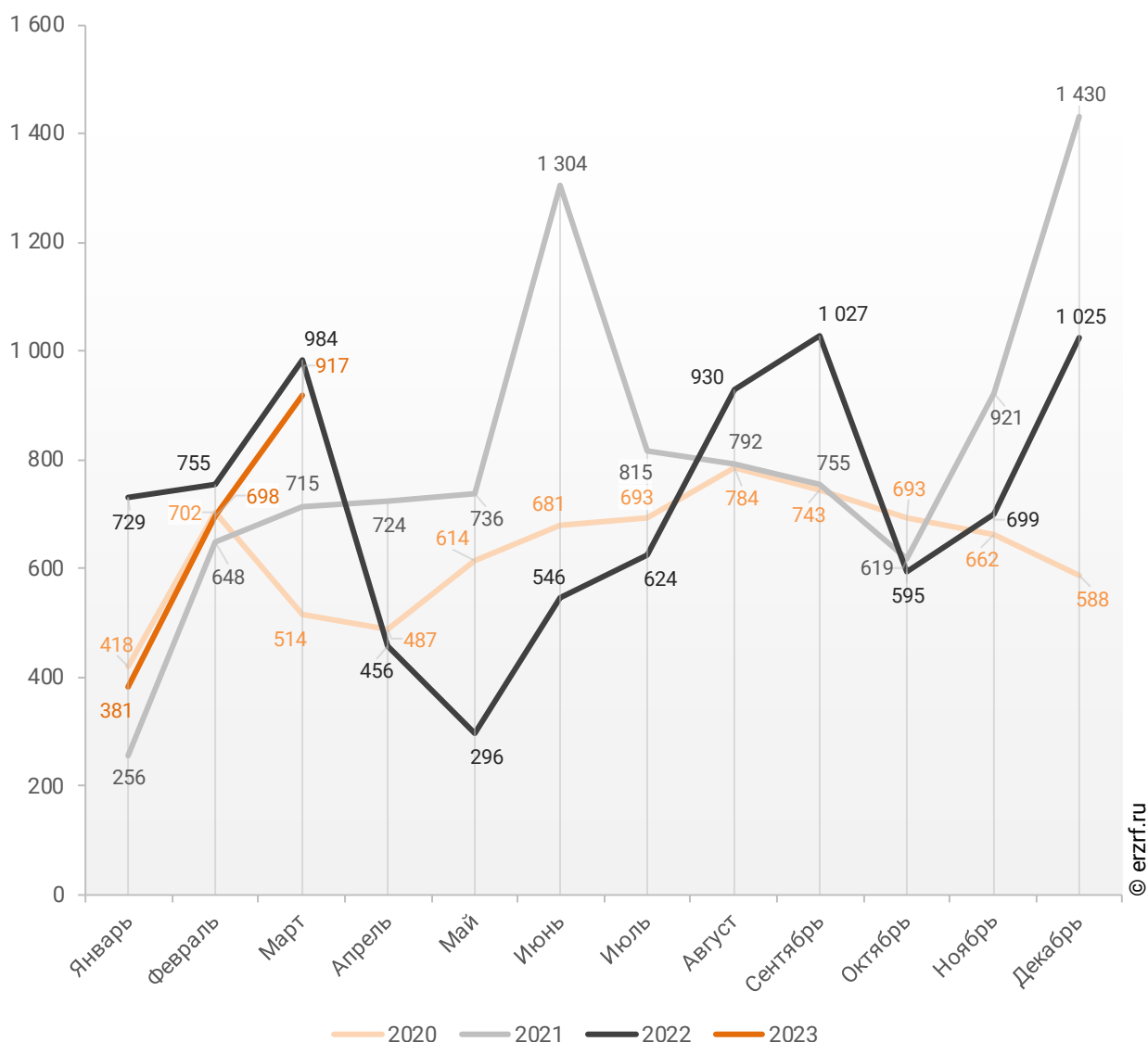


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Сахалинской области в марте 2023 года, уменьшился на 6,8% по сравнению с мартом 2022 года (917 млн ₽ против 984 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 19.

График 19

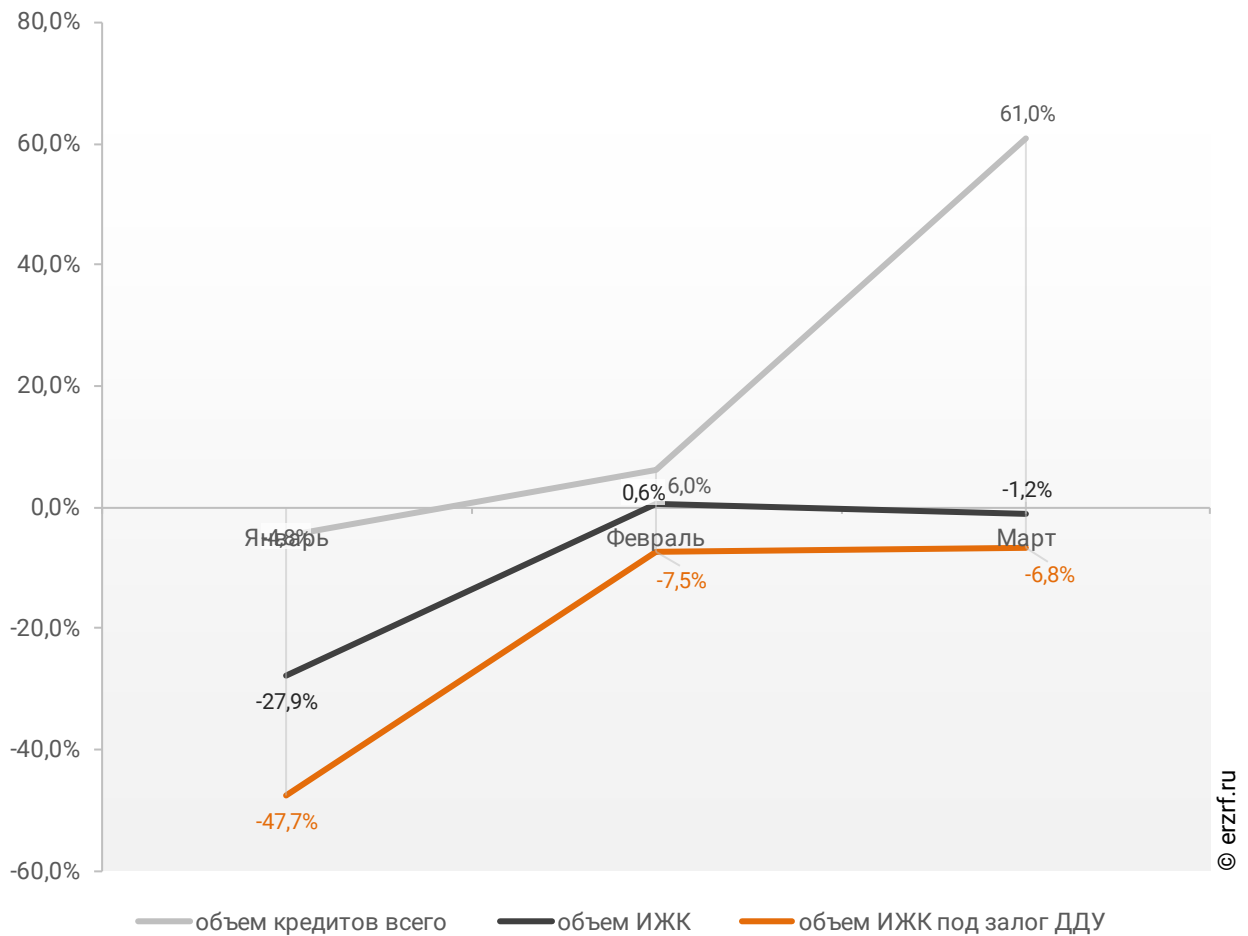
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 6,8% в марте 2023 года по сравнению с мартом 2022 года сопровождалось ростом объема всех видов кредитов на 61,0% (9,22 млрд ₹ против 5,73 млрд ₹ годом ранее), а также сокращением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 1,2% (2,53 млрд ₹ против 2,57 млрд ₹ годом ранее) (График 20).

График 20

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2023 года по сравнению с аналогичными месяцами 2022 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 за январь – март составила 8,9%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 35,9%.

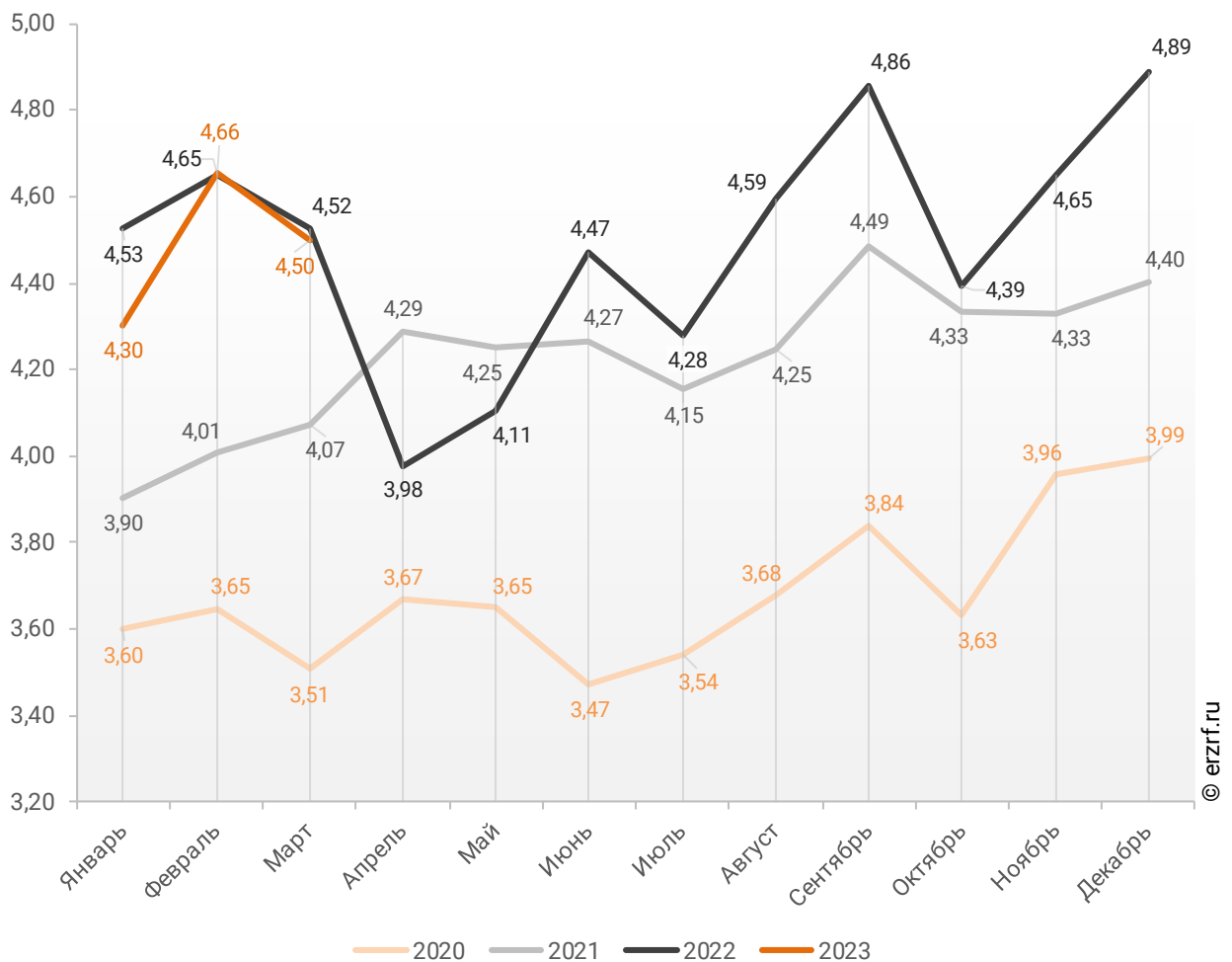
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Сахалинской области

По официальной статистике Банка России в марте 2023 г. средний размер ИЖК в Сахалинской области составил 4,50 млн ₽, что на 0,6% меньше уровня, достигнутого в 2022 г. (4,52 млн ₽), и на 10,5% больше аналогичного значения 2021 г. (4,07 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽

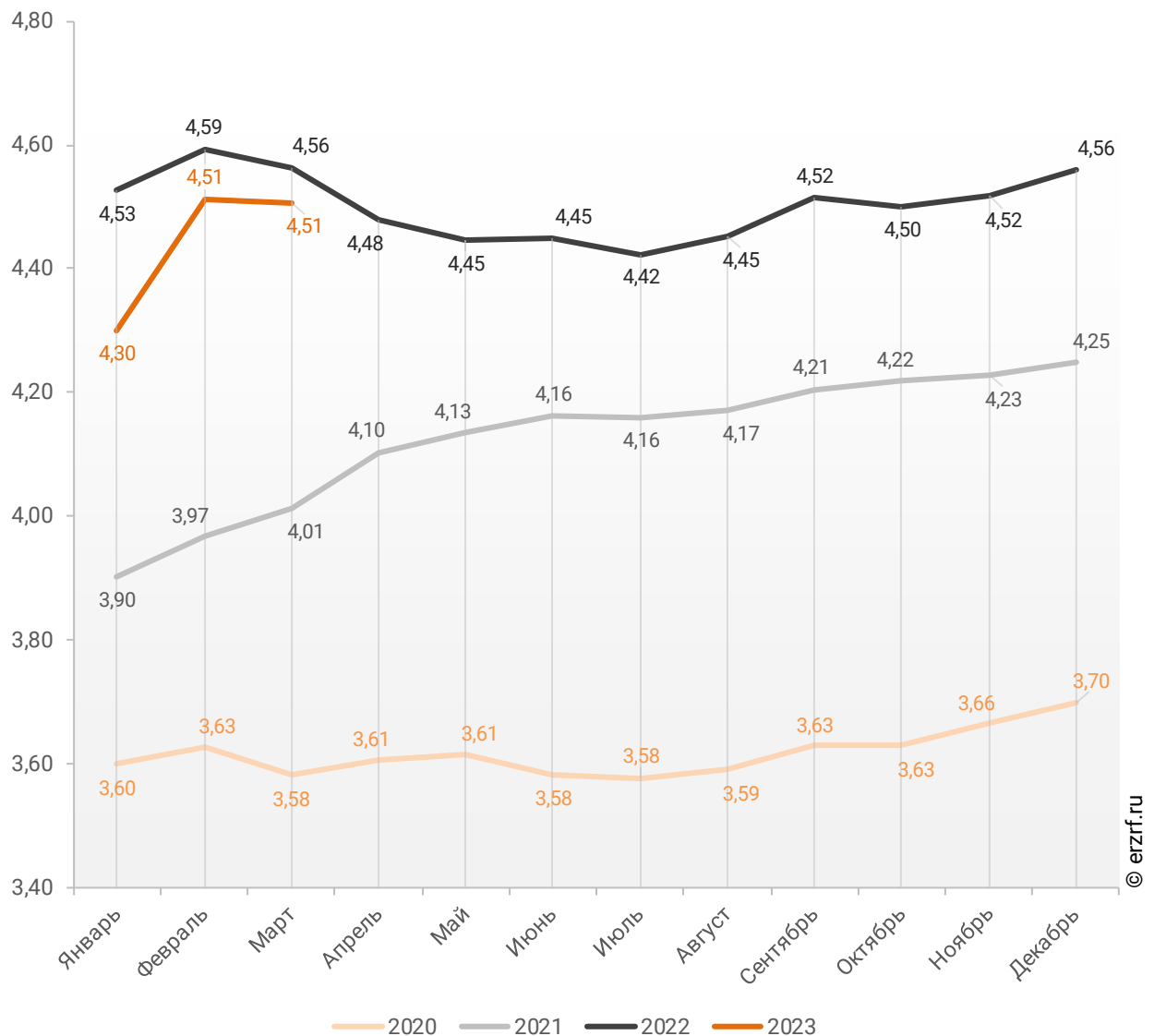


По данным Банка России, за 3 месяца 2023 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Сахалинской области, накопленным итогом составил 4,51 млн ₽, что на 1,2% меньше, чем в 2022 г. (4,56 млн ₽), и на 12,3% больше соответствующего значения 2021 г. (4,01 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽

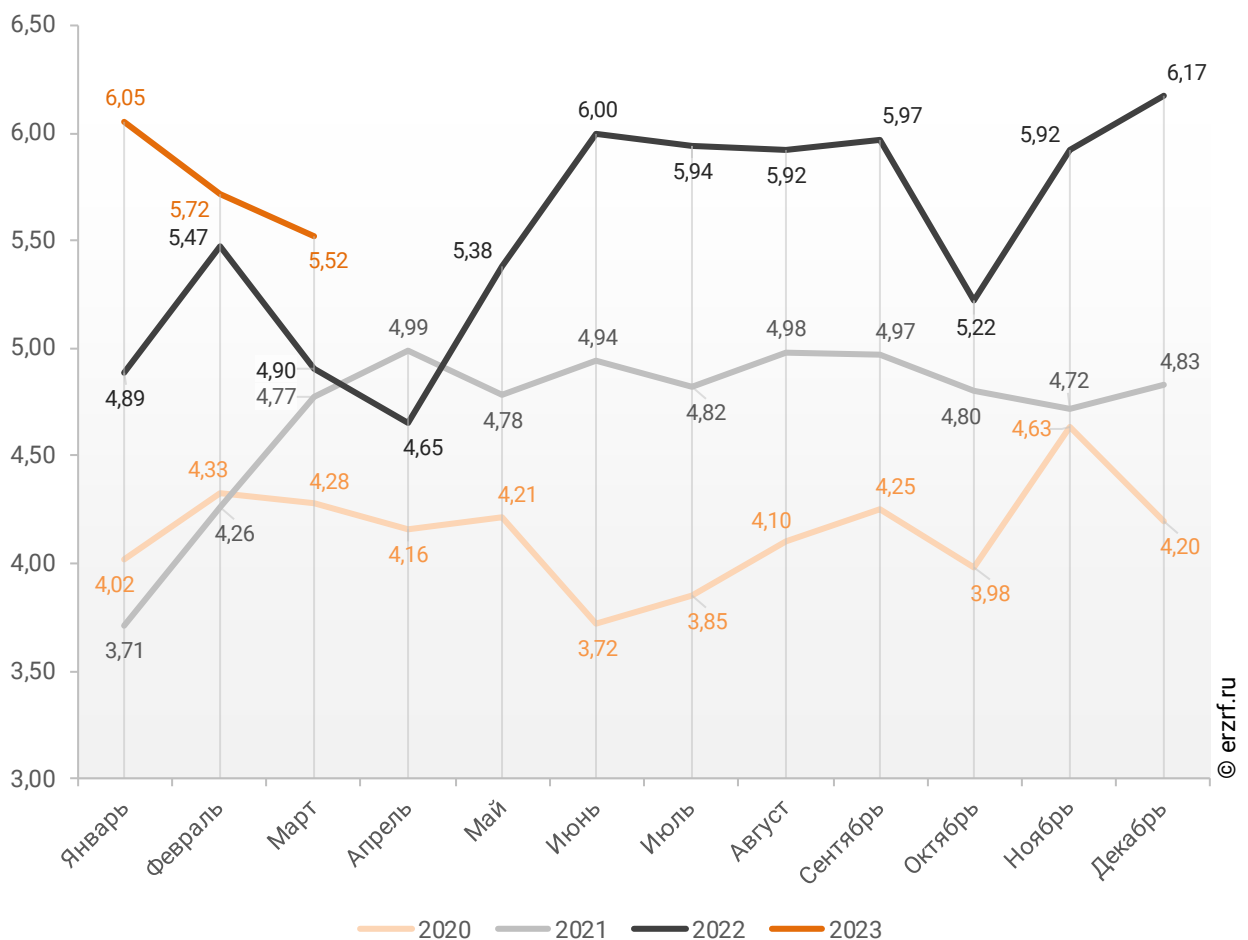


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Сахалинской области в марте 2023 года увеличился на 12,7% по сравнению с мартом 2022 года (5,52 млн ₽ против 4,90 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 3,5%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается третий месяц подряд.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽

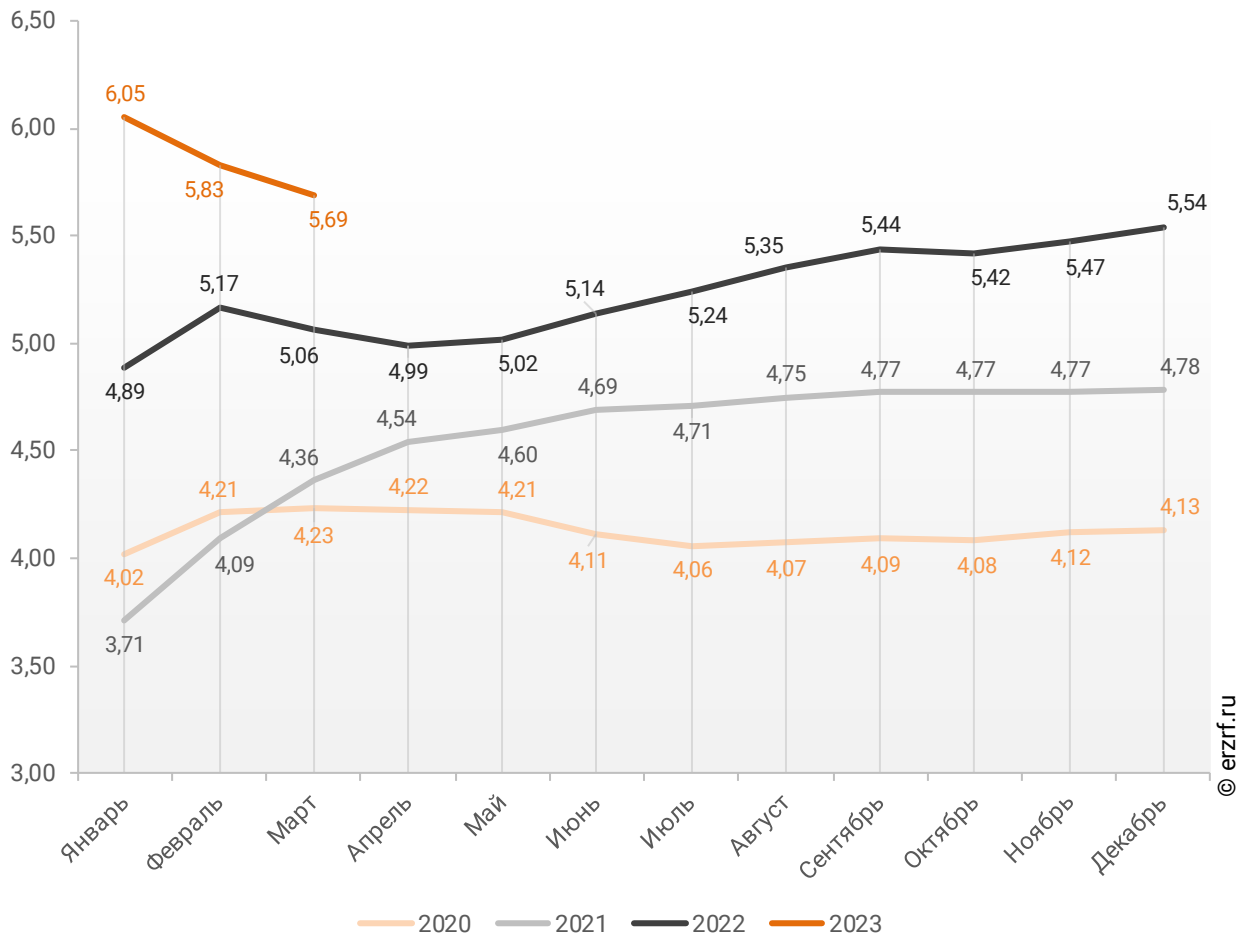


По данным Банка России, за 3 месяца 2023 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области, накопленным итогом составил 5,69 млн ₽ (на 26,2% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Сахалинской области). Это на 12,5% больше соответствующего значения 2022 г. (5,06 млн ₽), и на 30,5% больше уровня 2021 г. (4,36 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг., млн ₽

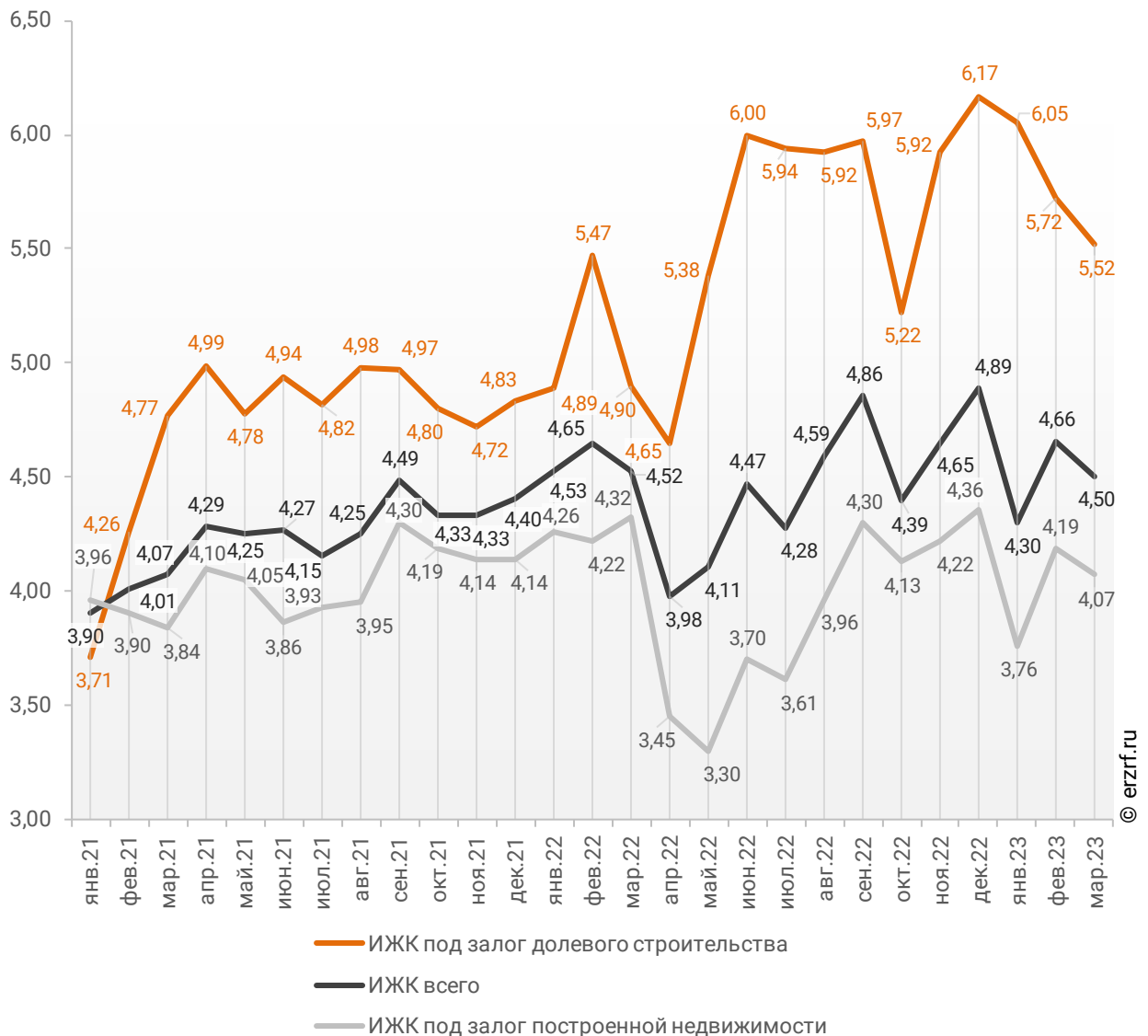


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило 5,8% – с 4,32 млн ₽ до 4,07 млн ₽.

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 ₽



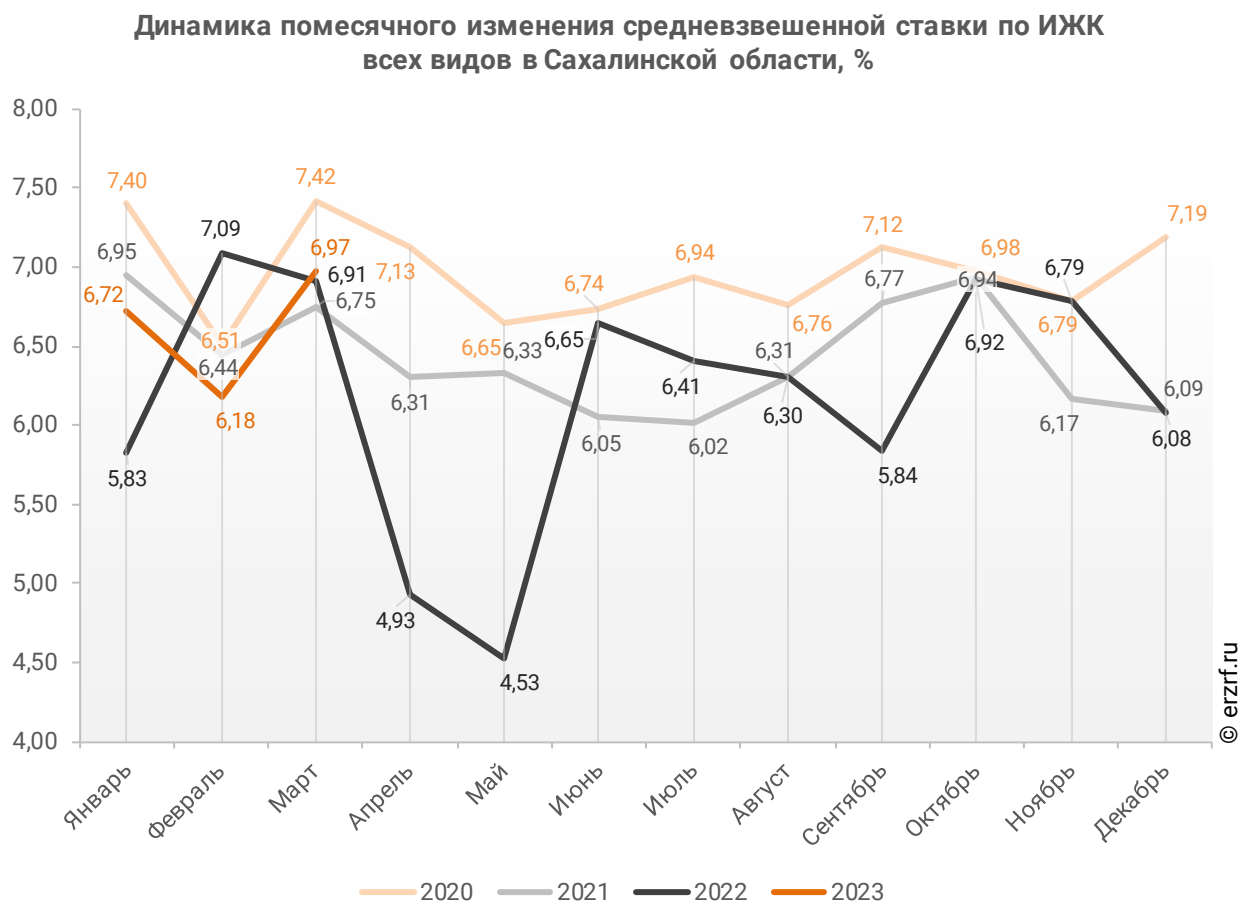
За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 22,2 п.п. – с 13,4% до 35,6%.

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

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в марте 2023 года в Сахалинской области, средневзвешенная ставка составила 6,97%. По сравнению с мартом 2022 года ставка выросла на 0,06 п.п. (с 6,91% до 6,97%).

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

График 26

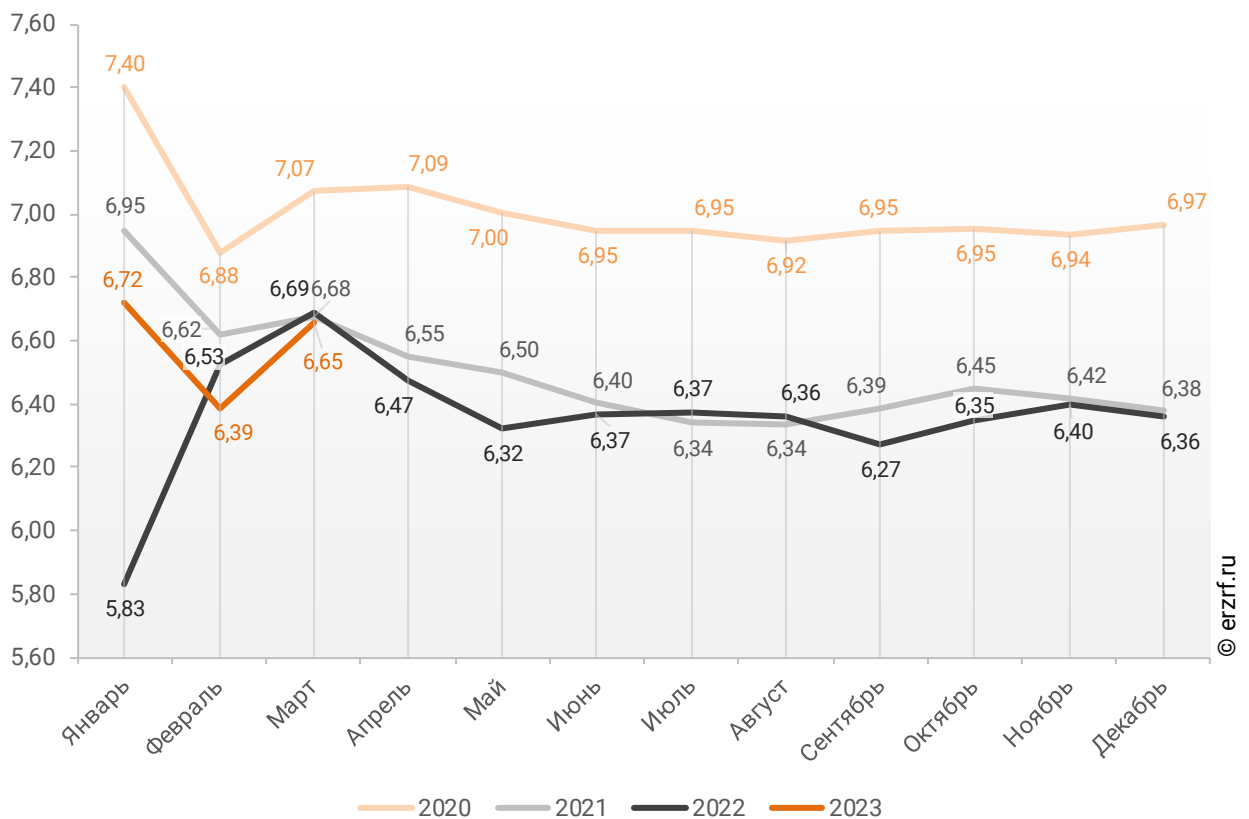


По данным Банка России, за 3 месяца 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Сахалинской области, накопленным итогом составила 6,65%, что на 0,04 п.п. меньше, чем в 2022 г. (6,69%), и на 0,03 п.п. меньше соответствующего значения 2021 г. (6,68%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Сахалинской области, накопленным итогом в 2020 – 2023 гг., представлена на графике 27.

График 27

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Сахалинской области, накопленным итогом в 2020 – 2023 гг.

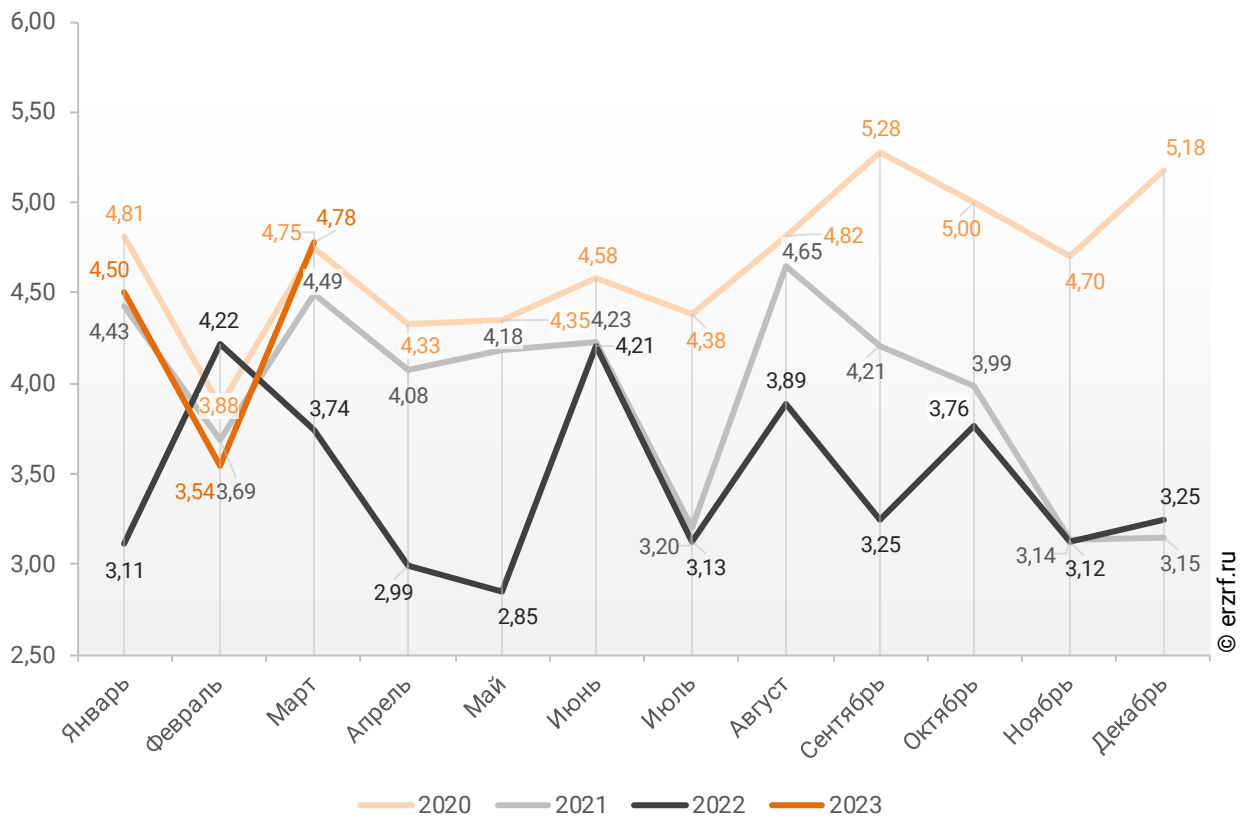


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Сахалинской области в марте 2023 года, составила 4,78%, что на 1,04 п.п. больше аналогичного значения за март 2022 года (3,74%).

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

График 28

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

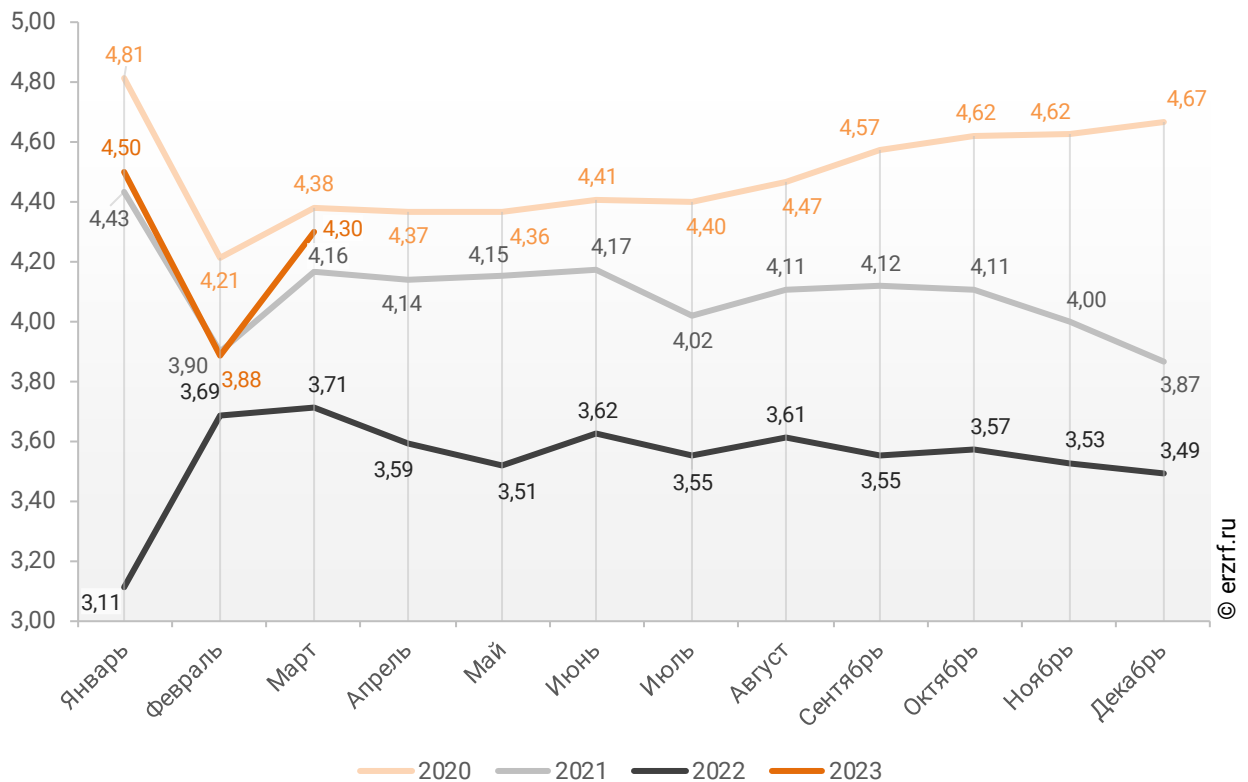


По данным Банка России, за 3 месяца 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Сахалинской области, накопленным итогом составила 4,30% (на 2,35 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,59 п.п. больше уровня, достигнутого в 2022 г. (3,71%), и на 0,14 п.п. больше аналогичного значения 2021 г. (4,16%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг., представлена на графике 29.

График 29

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2020 – 2023 гг.

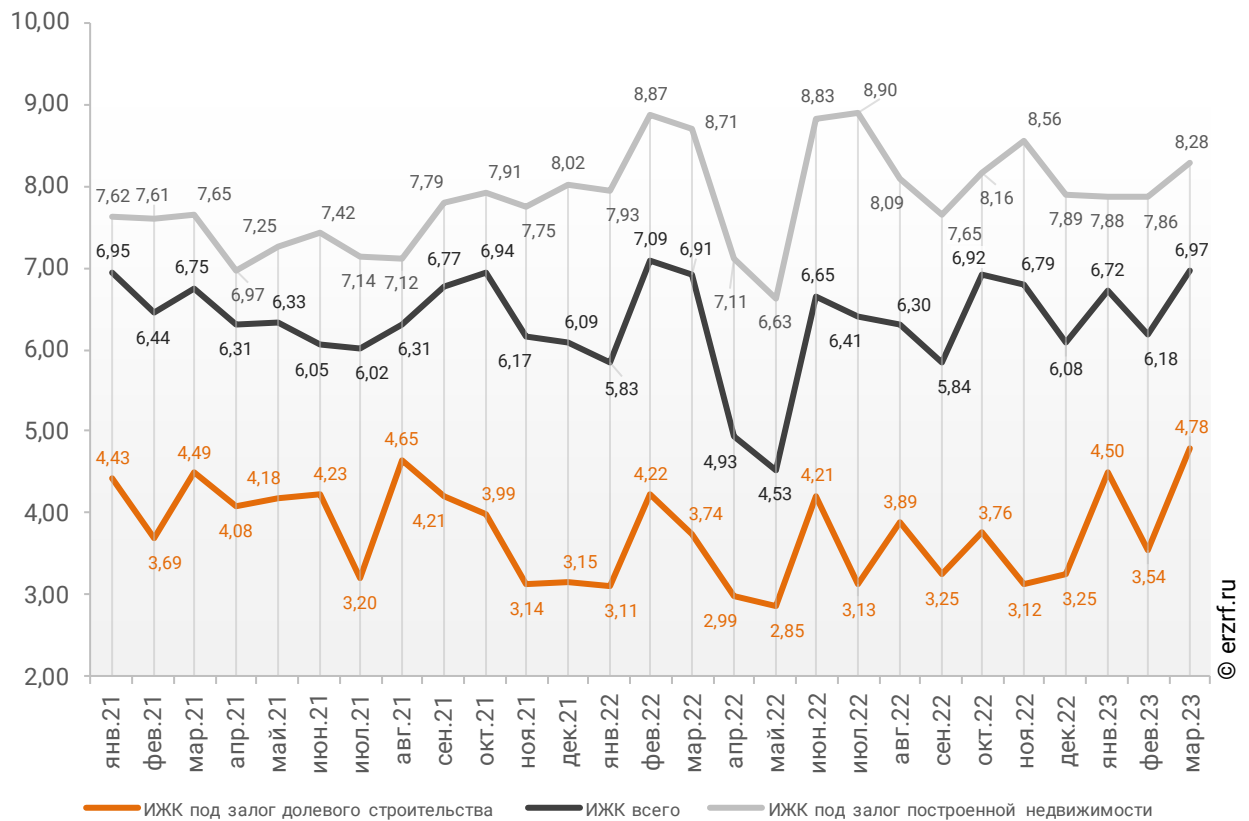


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Сахалинской области в марте 2023 года составила 8,28%, что на 0,43 п.п. меньше значения за март 2022 года (8,71%).

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

График 30

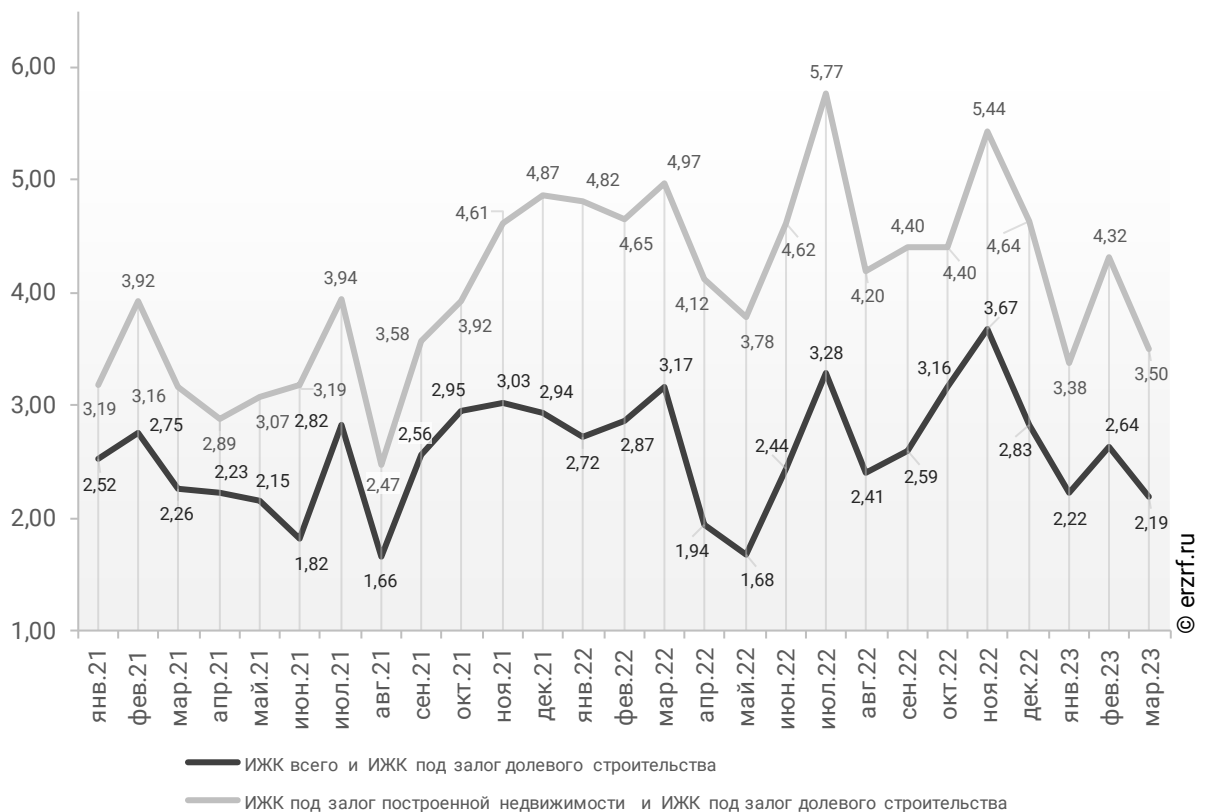
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Сахалинской области, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Сахалинской области уменьшилась в 1,4 раза, с 3,17 п.п. до 2,19 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Сахалинской области за год уменьшилась в 1,4 раза, с 4,97 п.п. до 3,5 п.п. (График 31).

График 31

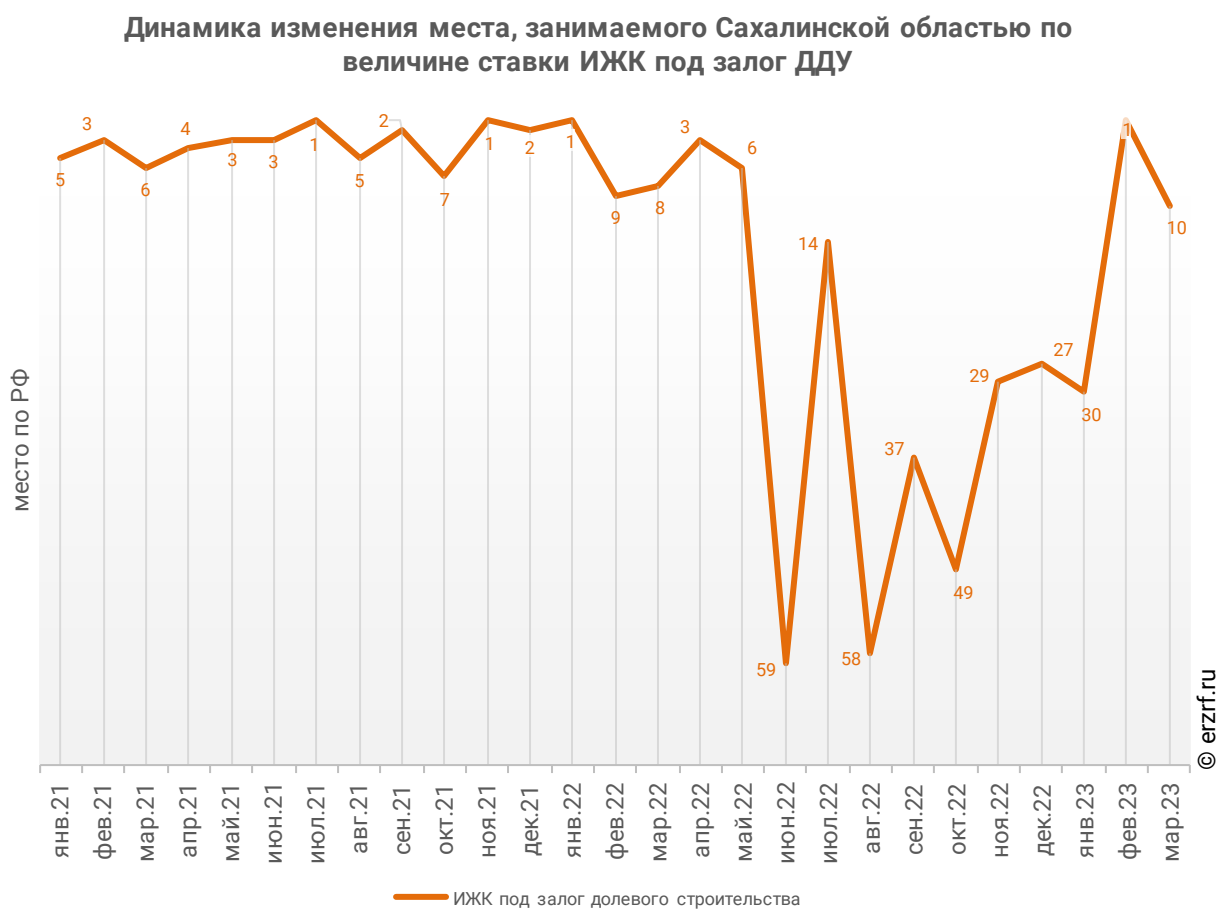
Динамика разрыва между ставками по ИЖК в Сахалинской области, п.п.



Сахалинская область занимает восьмое 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 седьмое 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

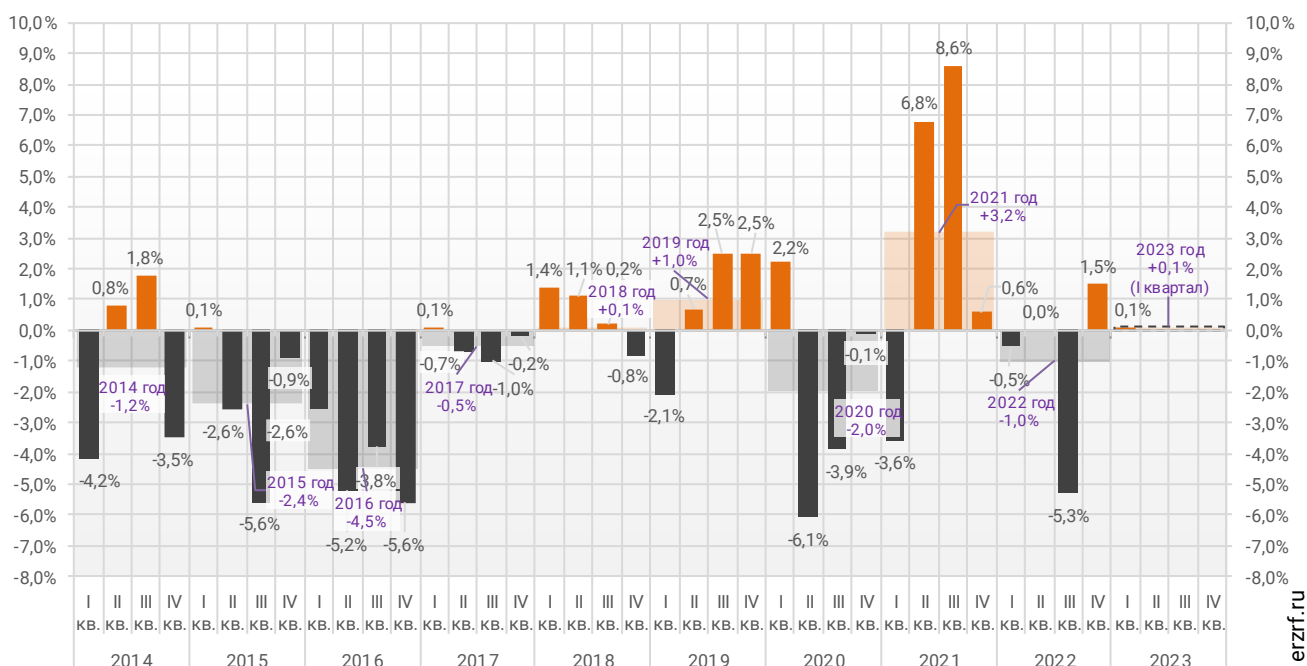


12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения в I квартале 2023 года выросли на 0,1% (квартал к кварталу прошлого года). (График 33).

График 33

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

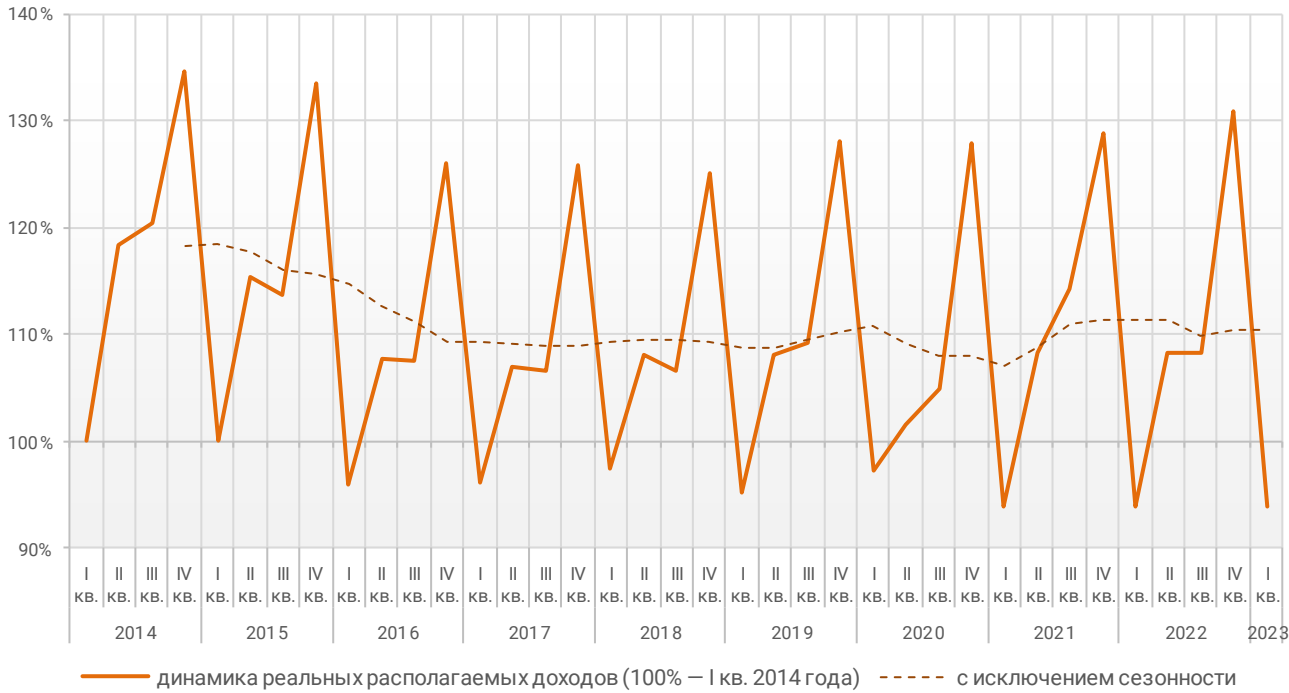


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к I кварталу 2023 года составило 6,0% (График 34).

График 34

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



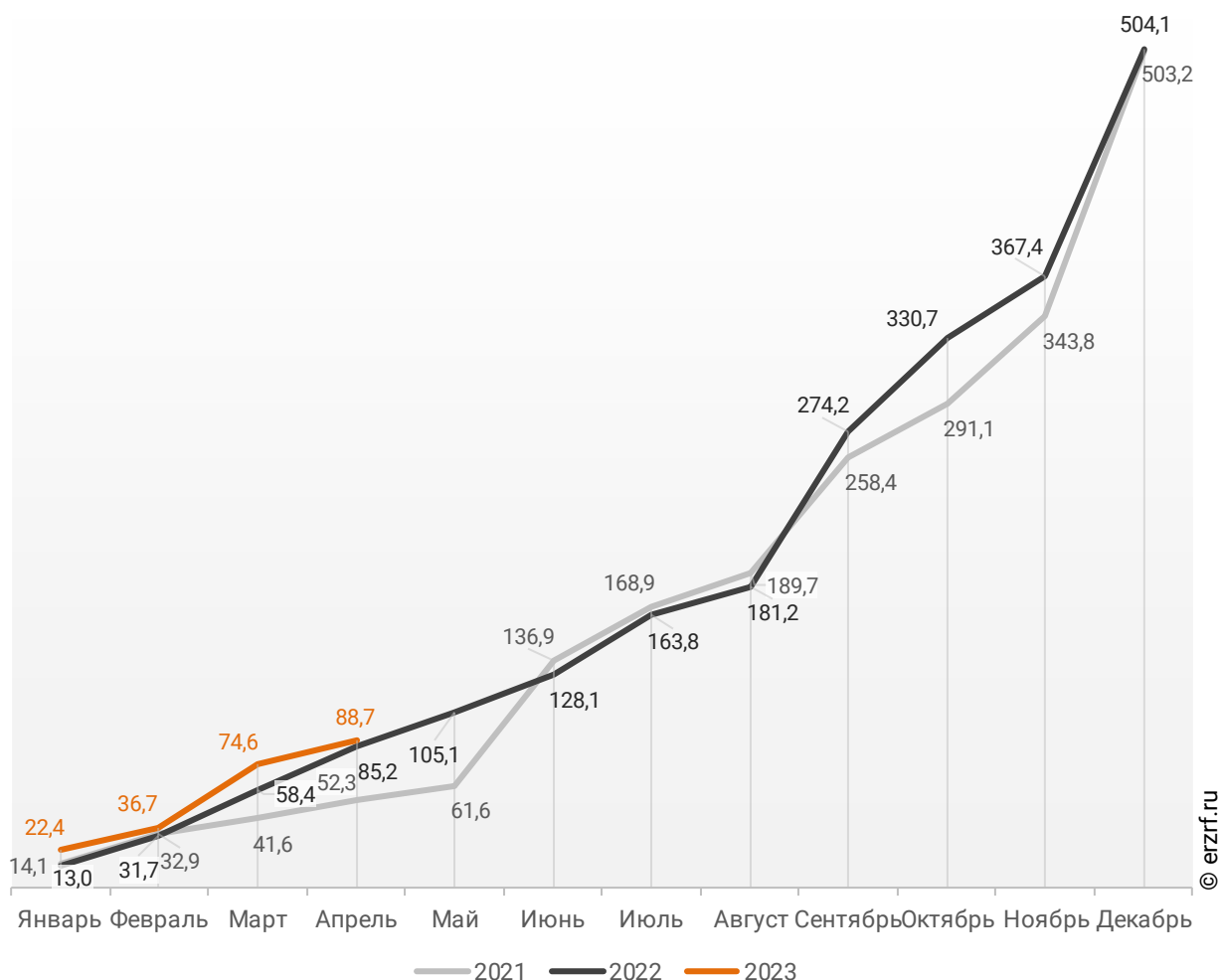
© erzrf.ru

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

Отчетность Росстата за 4 месяца 2023 г. показывает превышение на 4,1% графика ввода жилья в Сахалинской области в 2023 г. по сравнению с 2022 г. и превышение на 69,6% по отношению к 2021 г. (График 35).

График 35

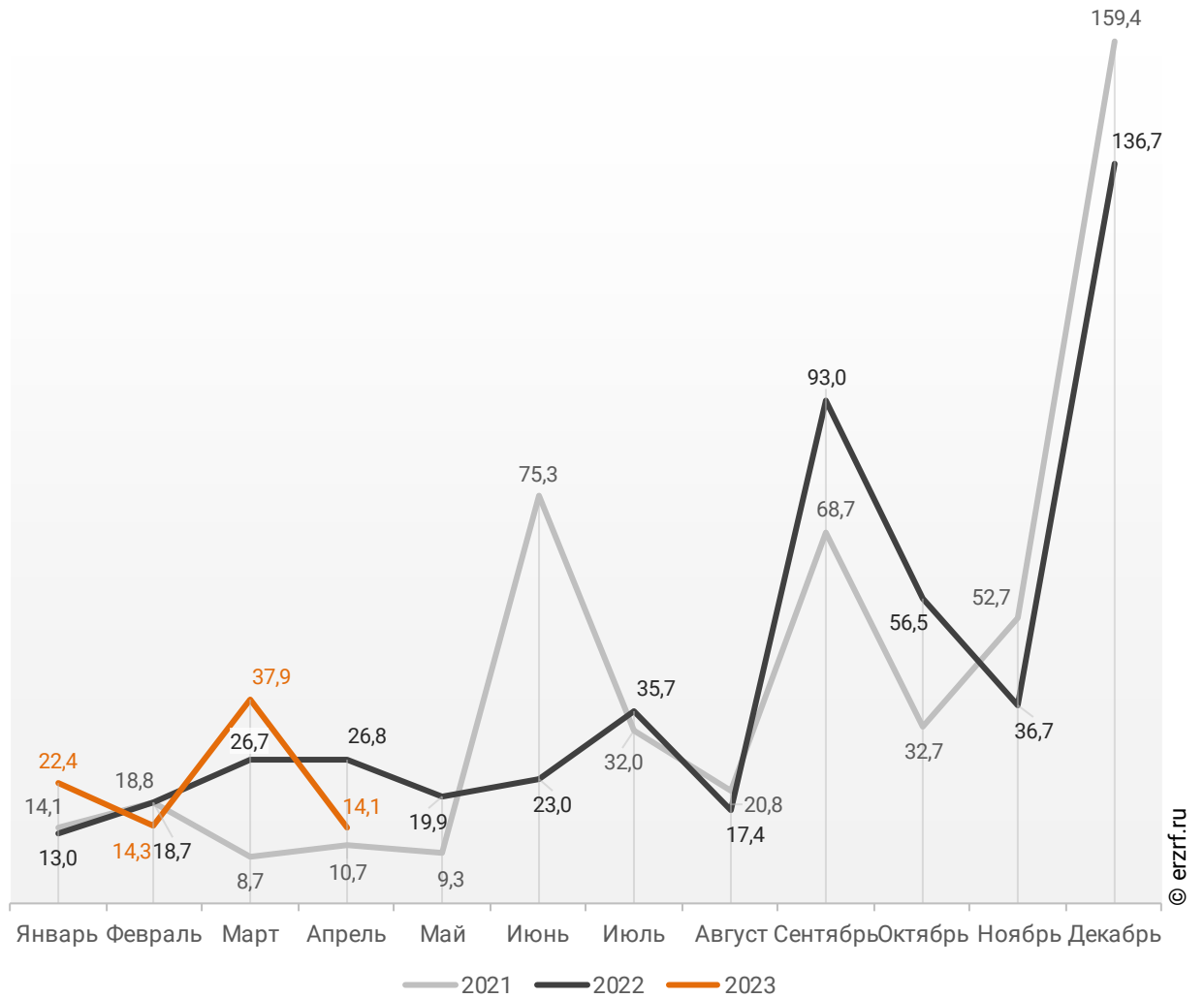
Ввод жилья в Сахалинской области
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²



В апреле 2023 года в Сахалинской области введено 14,1 тыс. м² жилья. Это на 47,3% или на 12,7 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2022 года (График 36).

График 36

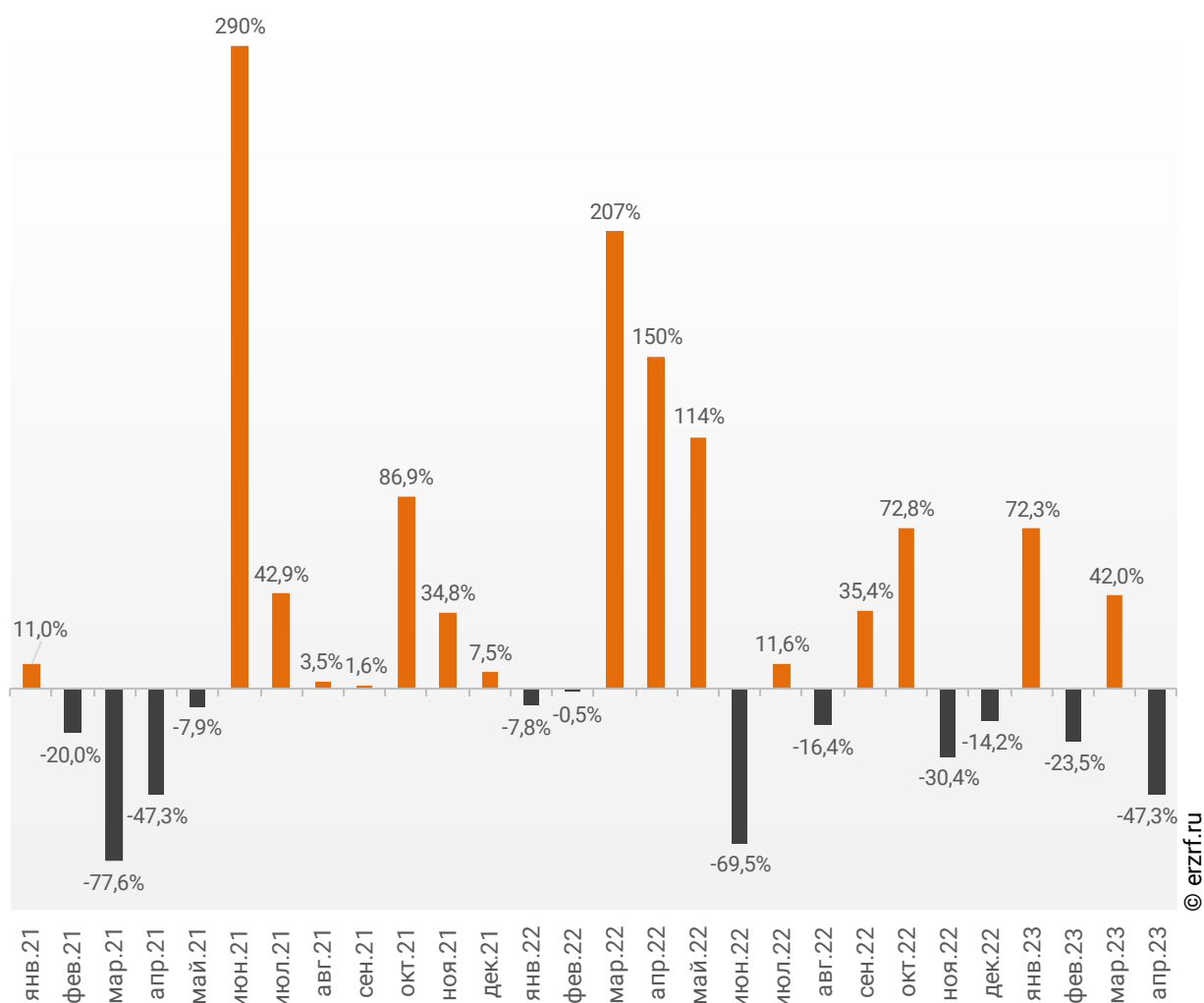
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Сахалинской области, тыс. м²**



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Сахалинской области после положительной динамики в прошлом месяце.

График 37

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

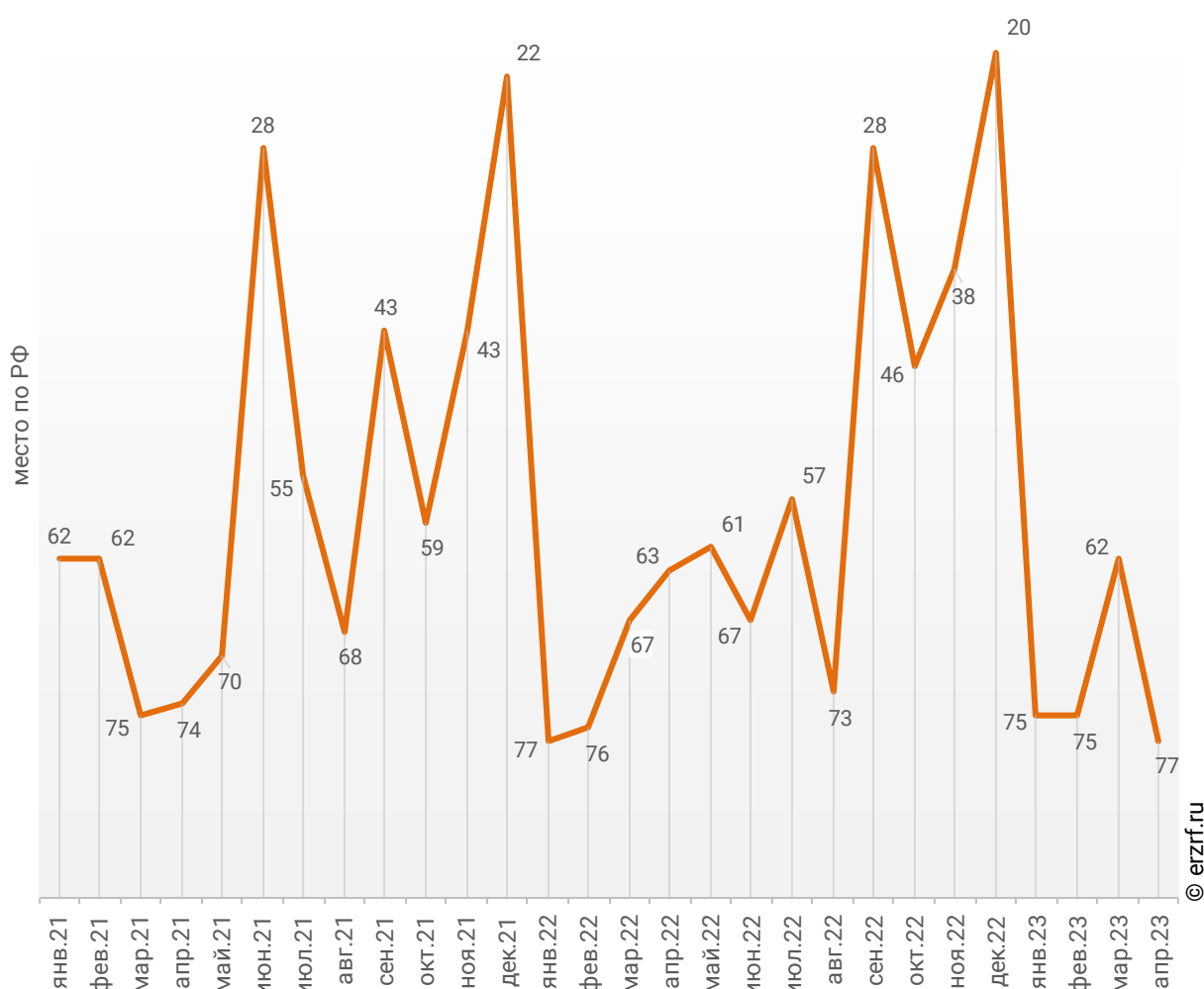


© erzrf.ru

Среди 85-ти регионов Российской Федерации Сахалинская область занимает 77-е место по показателю ввода жилья за апрель 2023 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 55-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 76-м месте. (График 38).

График 38

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

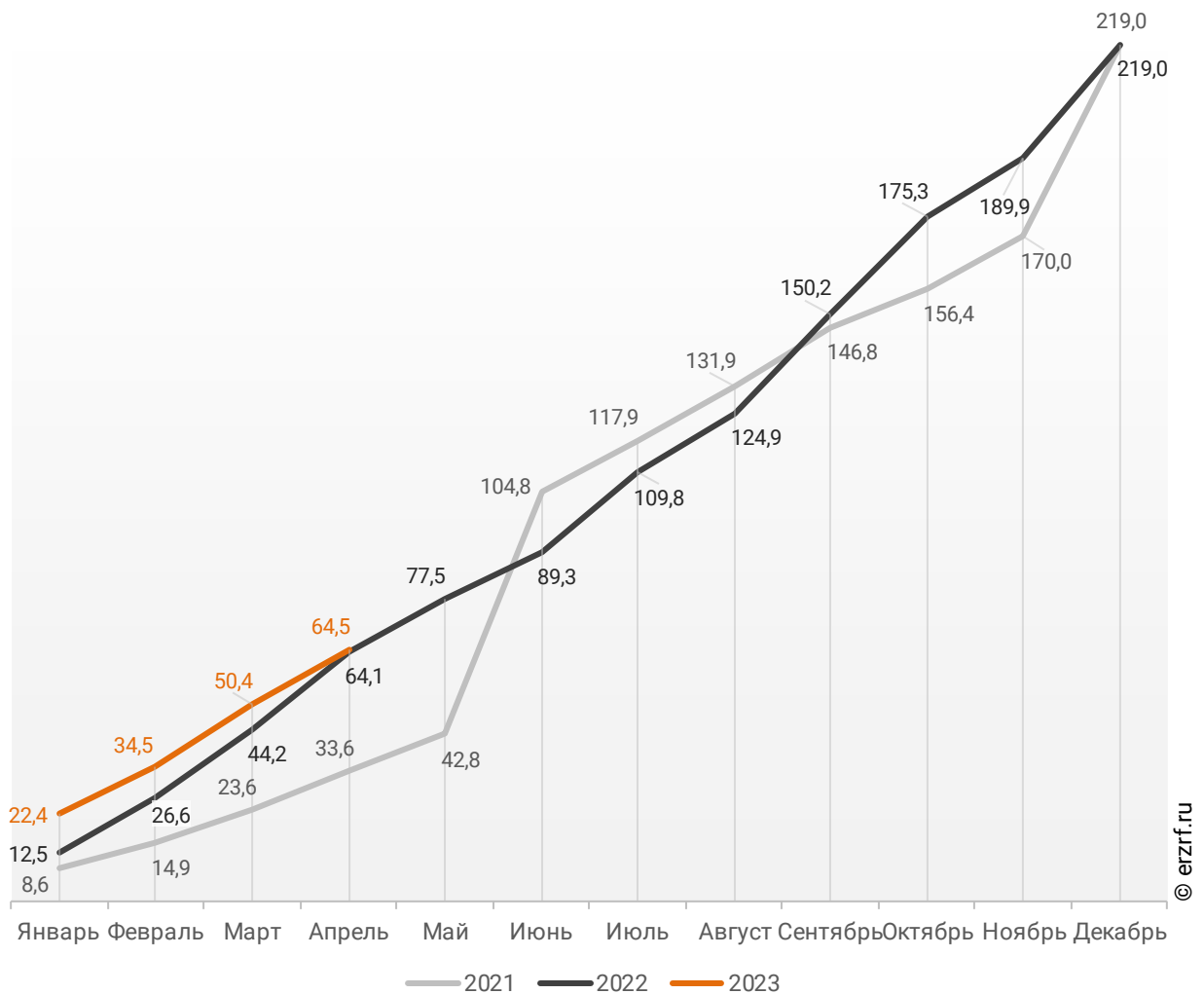


За январь-апрель 2023 года по показателю ввода жилья Сахалинская область занимает 75-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 42-е место, а по динамике относительного прироста – 42-е место.

В Сахалинской области за 4 месяца 2023 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 0,6% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. и превышение на 92,0% по отношению к 2021 г. (График 39).

График 39

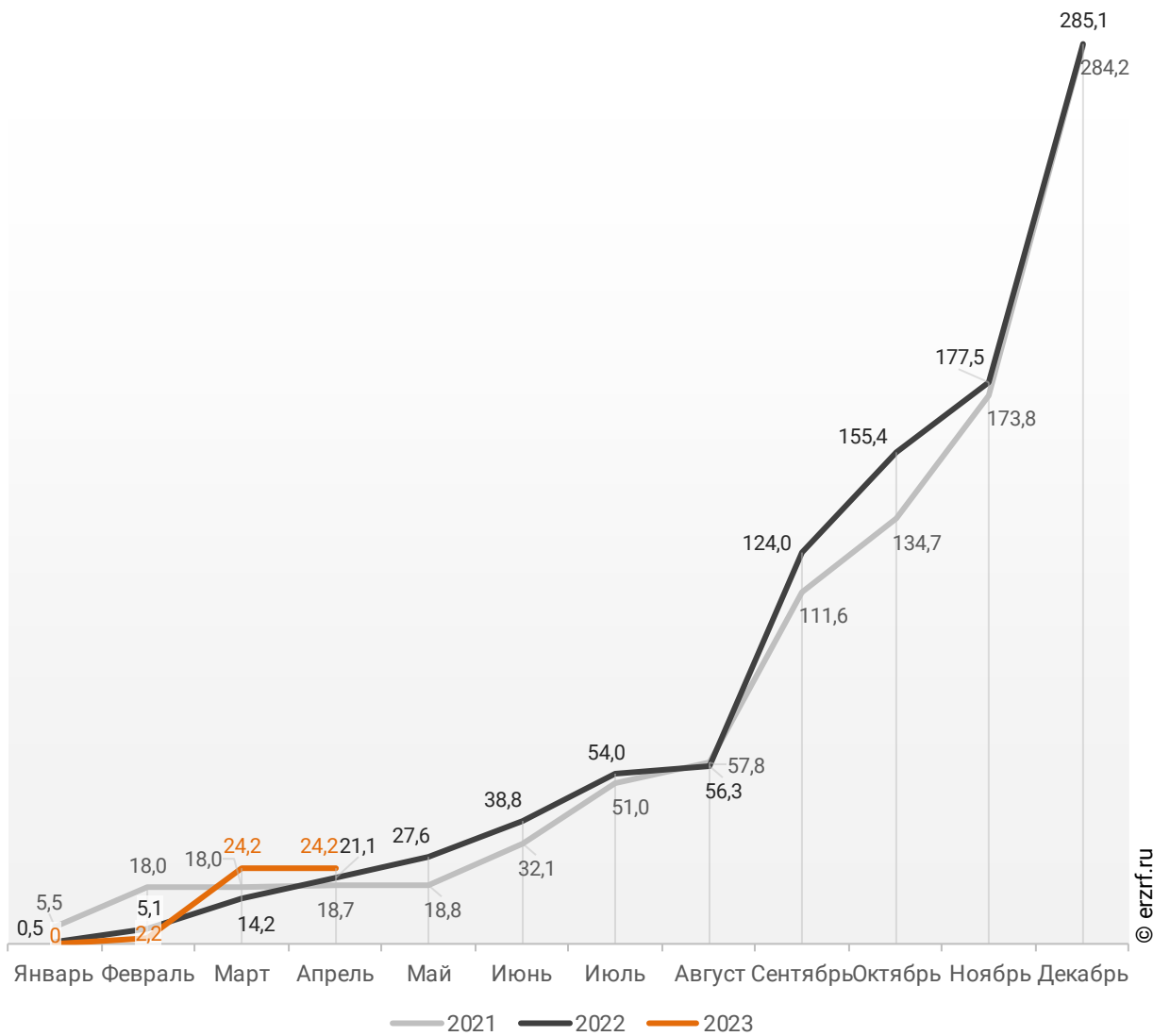
**Ввод жилья населением в Сахалинской области
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 4 месяца 2023 г. показывают превышение на 14,8% к уровню 2022 г. и превышение на 29,5% к 2021 г. (График 40).

График 40

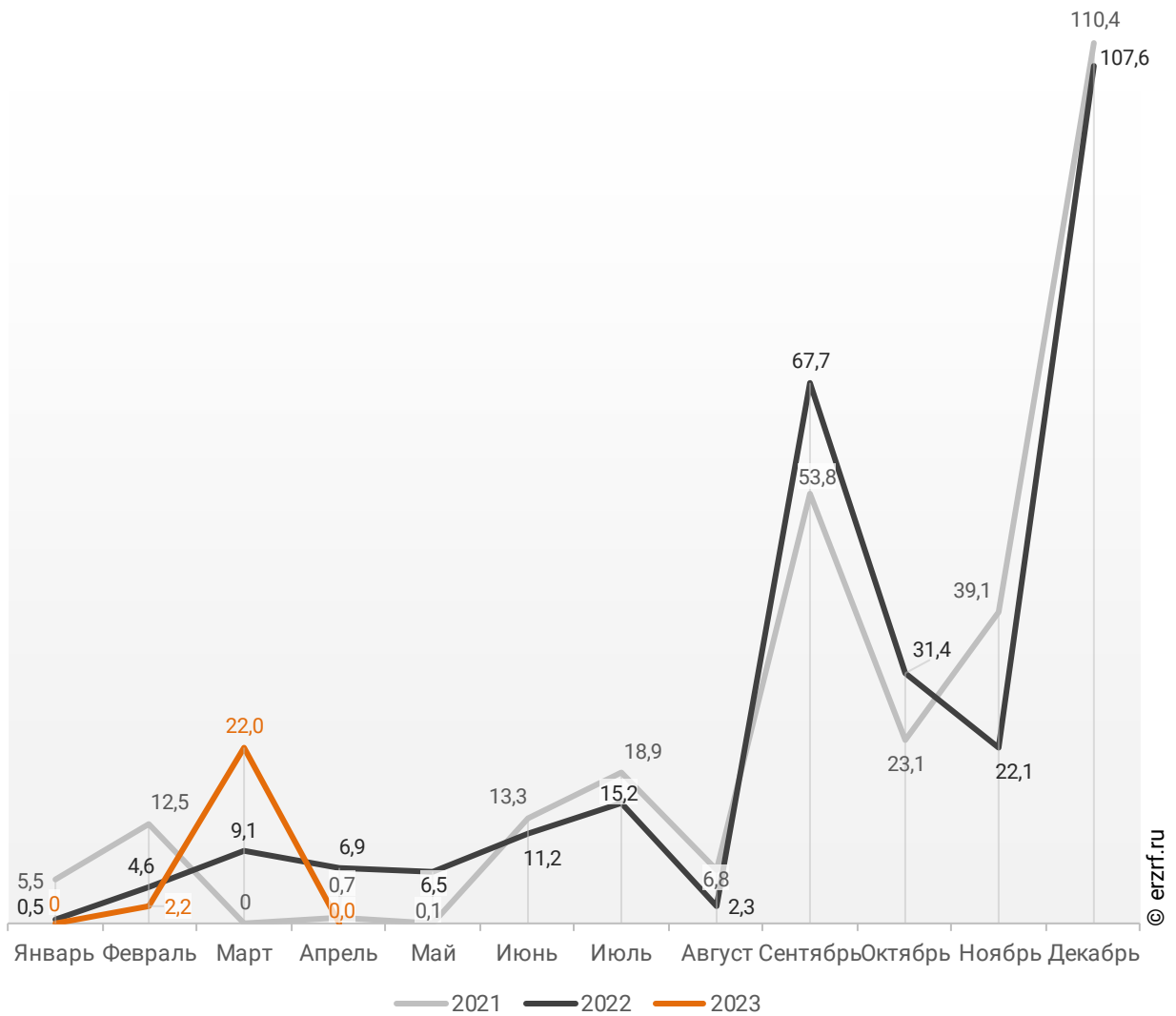
**Ввод жилья застройщиками в Сахалинской области
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м²**



В апреле 2023 года в Сахалинской области застройщиками введено 0,0 тыс. м² многоквартирных домов, что на 99,7% или на 6,9 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2022 года (График 41).

График 41

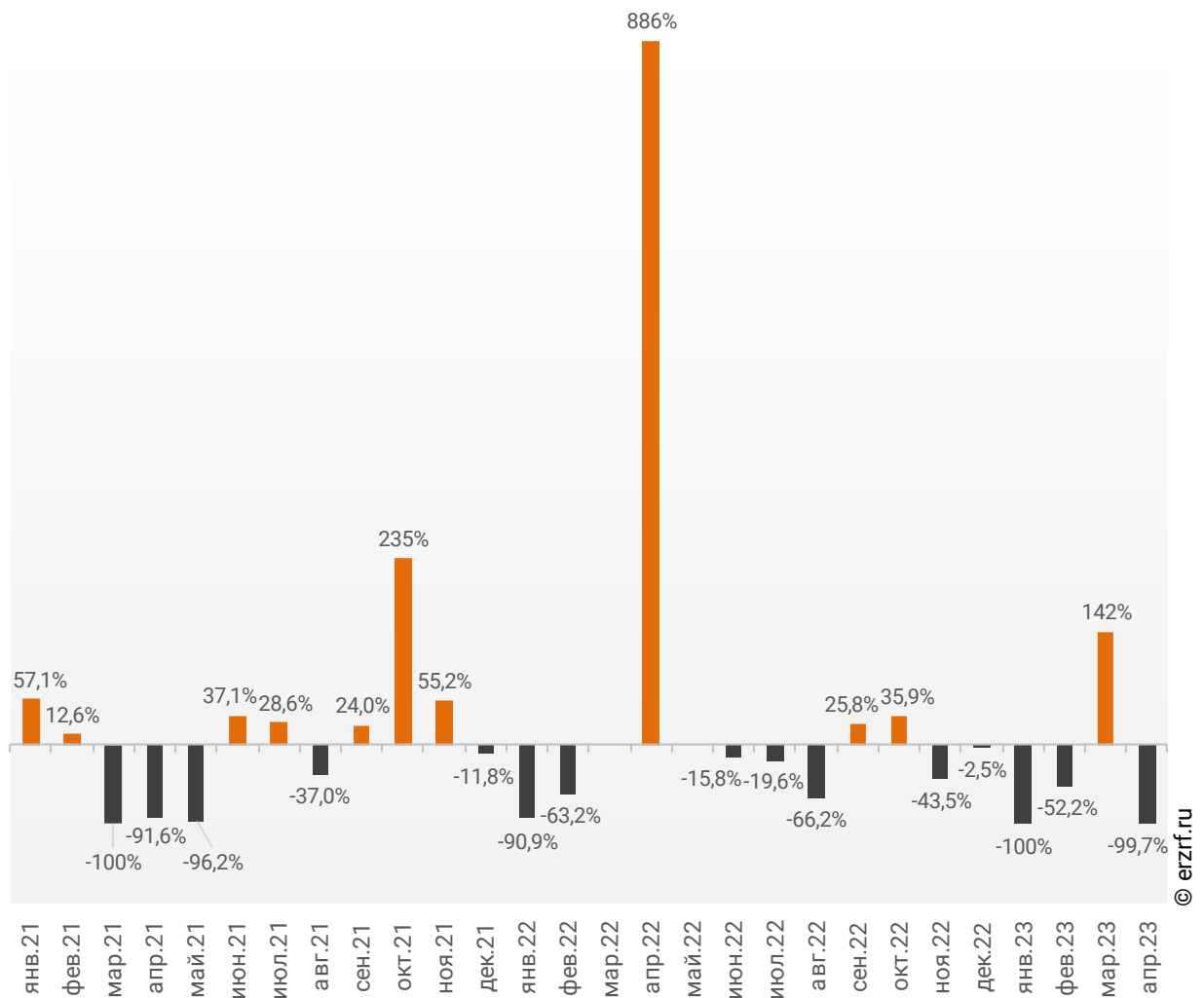
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Сахалинской области, тыс. м²



Отставание от темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Сахалинской области после положительной динамики в прошлом месяце.

График 42

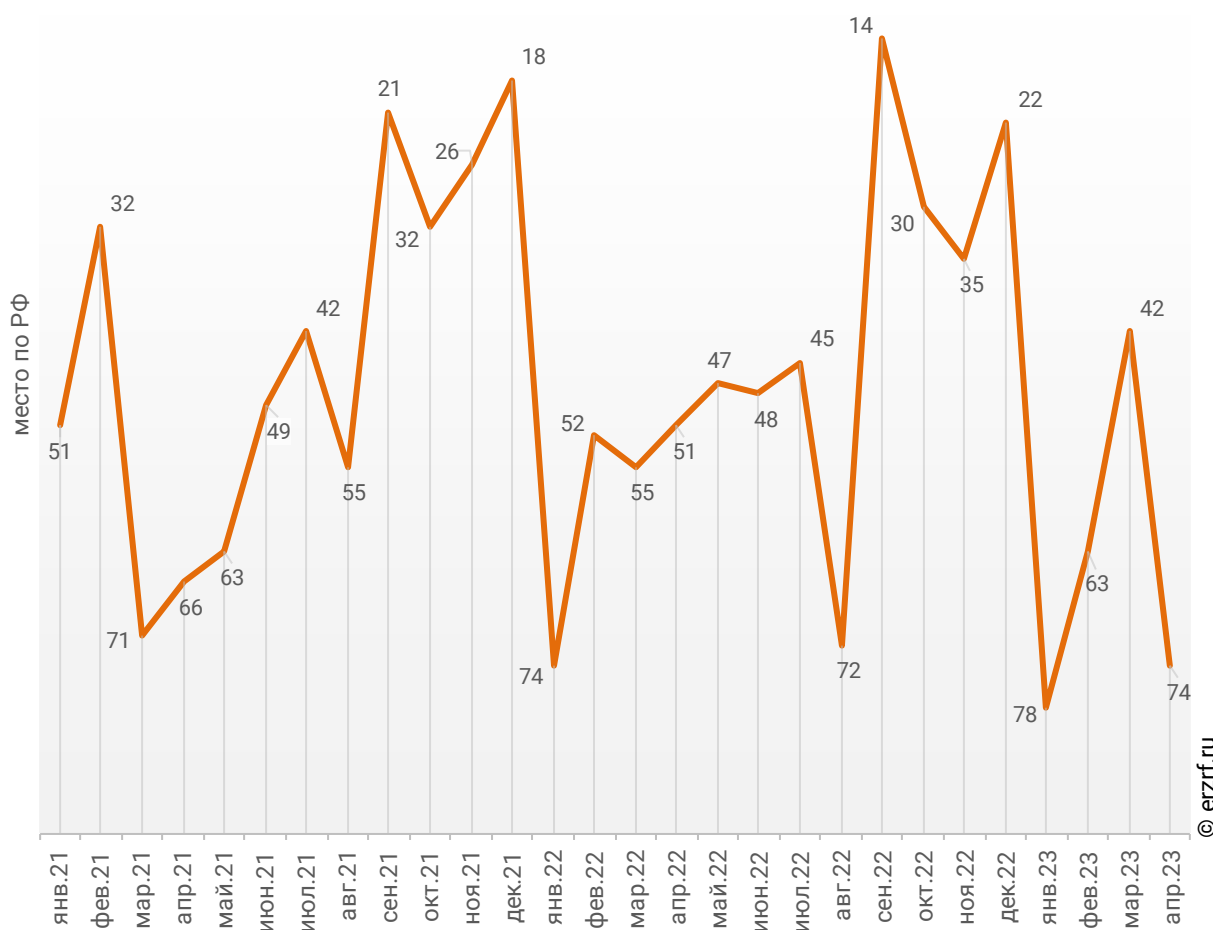
Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Сахалинской области, месяц к месяцу прошлого года, %



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за апрель 2023 года Сахалинская область занимает 74-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 58-е место, по динамике относительного прироста – 69-е место. (График 43).

График 43

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

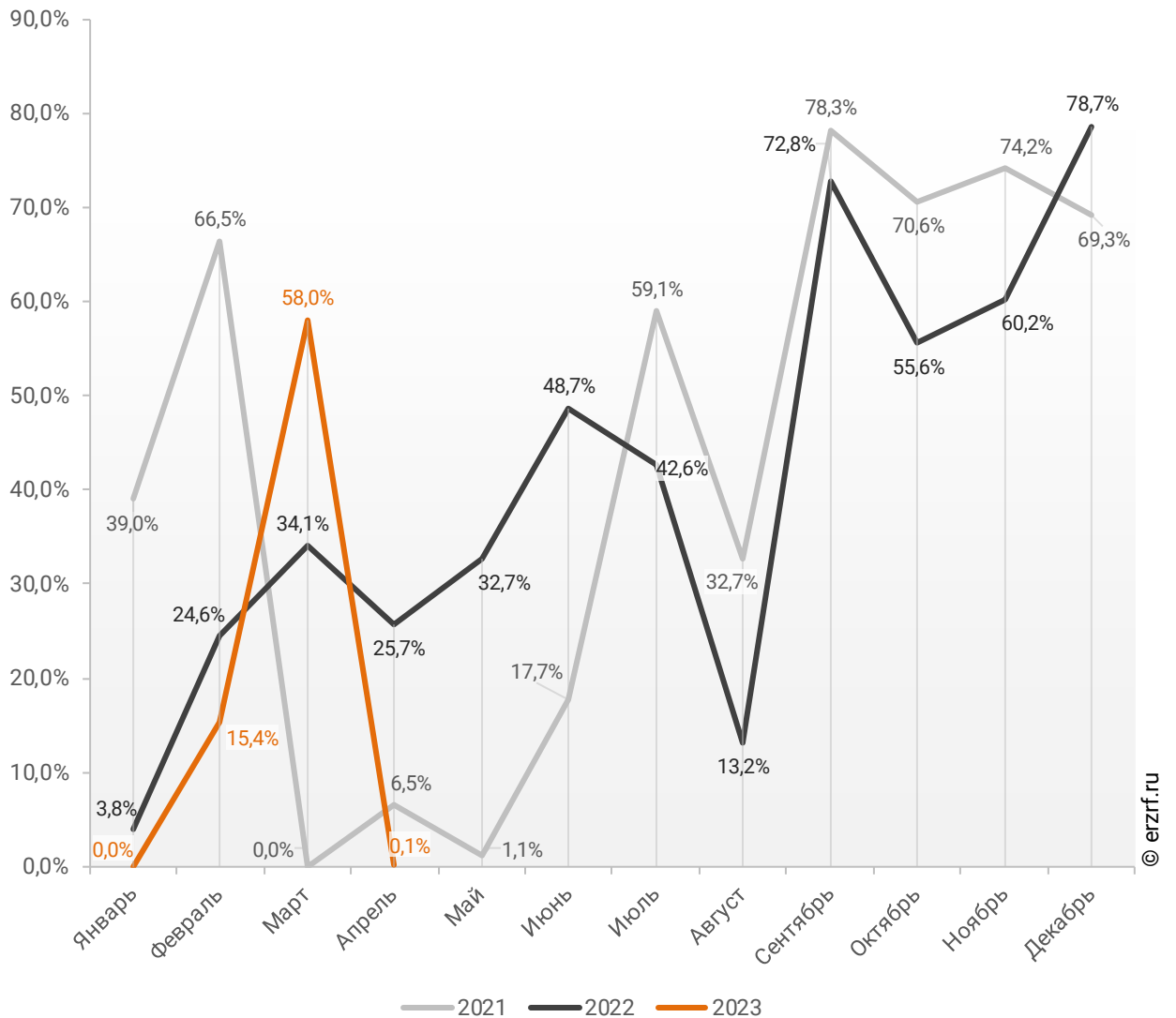


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-апрель 2023 года Сахалинская область занимает 72-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 44-е место, по динамике относительного прироста – 40-е место.

В апреле 2023 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Сахалинской области составила 0,1%, что на 25,6 п.п. меньше аналогичного значения за тот же период 2022 года.

График 44

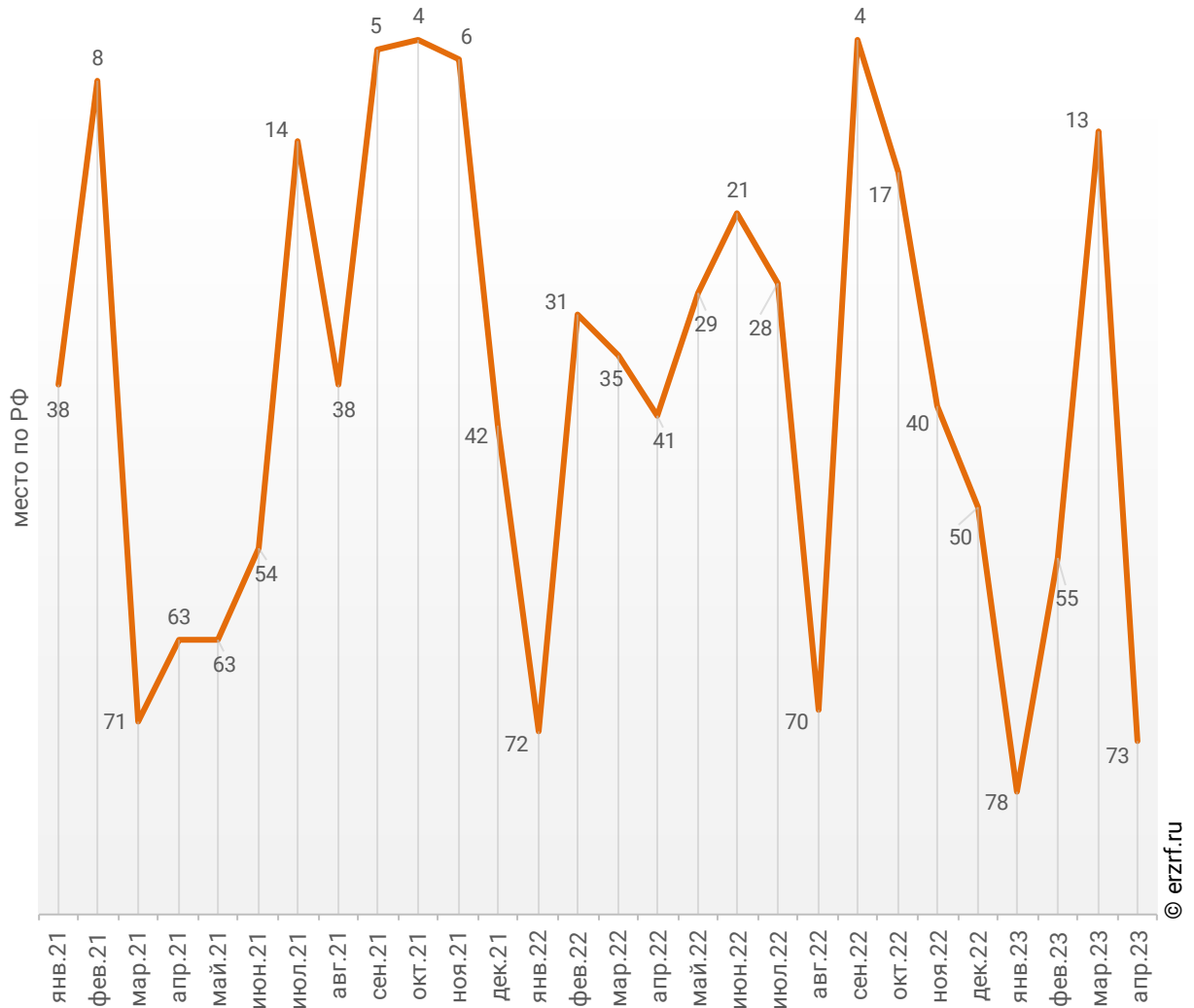
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Сахалинской области, %



По этому показателю Сахалинская область занимает 73-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



Доля ввода жилья застройщиками за 4 месяца 2023 г. составила 27,3% против 24,8% за этот же период 2022 г. и 35,8% – за этот же период 2021 г. По этому показателю Сахалинская область занимает 53-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Сахалинской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2023 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
II квартал 2023	Рыбоводстрой	Авангард	1	281	15 718
II квартал 2023	Рыбоводстрой	GREEN TOWN	3	188	12 931
II квартал 2023	СЗ Аврора	Возрождение	3	96	4 696
III квартал 2023	ПИК	УЮН Парк	3	400	17 286
III квартал 2023	Рыбоводстрой	Авангард	1	225	14 726
III квартал 2023	ЭС ДЕВЕЛОПМЕНТ	RIVER PARK	2	140	7 636
IV квартал 2023	ГК ЛИГО	Большая полянка	3	205	11 571
IV квартал 2023	ГК ЛИГО	Верба	1	100	5 237
Общий итог			17	1 635	89 801

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	<i>Зелёная планета</i>	Троицкое	Арт Эль	13	1 248	63 674
2	<i>УЮН Парк</i>	Южно-Сахалинск	ПИК	10	1 449	63 230
3	<i>Авангард</i>	Южно-Сахалинск	Рыбоводстрой	2	506	30 444
4	<i>RIVER PARK</i>	Новотроицкое	ЭС ДЕВЕЛОПМЕНТ	4	365	19 711
5	<i>Большая полянка</i>	Южно-Сахалинск	ГК ЛИГО	5	340	18 307
6	<i>Green Palace Фархутдинова</i>	Южно-Сахалинск	Сахинстрой	1	264	14 139
7	<i>GREEN TOWN</i>	Новая Деревня (в составе г. о. Южно-Сахалинск)	Рыбоводстрой	3	188	12 931
8	<i>Европейский квартал</i>	Южно-Сахалинск	Транзит ДПД	1	133	8 291
9	<i>Возрождение</i>	Троицкое	СЗ Аврора	4	131	6 216
10	<i>Верба</i>	Южно-Сахалинск	ГК ЛИГО	1	100	5 237
Общий итог				44	4 724	242 180

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>УЮН Парк</i>	Южно-Сахалинск	ПИК	43,6
2	<i>Возрождение</i>	Троицкое	СЗ Аврора	47,5
3	<i>Зелёная планета</i>	Троицкое	Арт Эль	51,0
4	<i>Верба</i>	Южно-Сахалинск	ГК ЛИГО	52,4
5	<i>Green Palace Фархутдинова</i>	Южно-Сахалинск	Сахинстрой	53,6
6	<i>Большая полянка</i>	Южно-Сахалинск	ГК ЛИГО	53,8
7	<i>RIVER PARK</i>	Новотроицкое	ЭС ДЕВЕЛОПМЕНТ	54,0
8	<i>Авангард</i>	Южно-Сахалинск	Рыбоводстрой	60,2
9	<i>Европейский квартал</i>	Южно-Сахалинск	Транзит ДПД	62,3
10	<i>GREEN TOWN</i>	Новая Деревня (в составе г. о. Южно-Сахалинск)	Рыбоводстрой	68,8
Общий итог				51,3



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 ЕРЗ.РФ

№	Услуги портала ЕРЗ.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
1.	Предоставление выгрузок из базы данных «Новостройки и застройщики России»	Выгрузки содержат следующий объем информации: • жилых комплексов – более 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 ЕРЗ.РФ Магазин исследований
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала ЕРЗ.РФ. При индивидуальных заказах может проводиться дополнительный сбор информации, опросы участников рынка.	По индивидуальному заказу – от 100 000 руб. 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 ЕРЗ.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале ЕРЗ.РФ. Добавление сведений по планировкам, акциям, рассрочкам, ипотечным банкам, фото хода строительства, рекламные фото и т.п.	Договорная	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru
4.	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 ЕРЗ.РФ дает возможность: • участвовать в мероприятиях ЕРЗ.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ЕРЗ.РФ.	24 000 руб. в год	
		Рассылка коммерческих предложений по застройщикам. Индивидуальная настройка целевой аудитории получателей, выбор оптимального способа направления (электронное письмо, почтовое отправление с обзвоном и без).	от 20 000 руб.	
		Организация индивидуальных переговоров с застройщиками о предложении заказчика. Результатом работы являются назначенные встречи застройщика и заказчика.	от 20 000 руб. за факт назначенной встречи	
	Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	Расчетное вознаграждение от 100 000 руб. в месяц		