

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Пензенская область

ноябрь 2016

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками м²**
за 12 последних мес. Росстат

46 133

+10,2% к предшествующим 12 мес.

**Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ**
за ноябрь 2016 Банк России

236

-4,5% к октябрю 2016

Доля ввода жилья застройщиками
за 12 последних мес. Росстат

60,0%

+5,4% к предшествующим 12 мес.

Объем ИЖК под ДДУ, млрд. ₽
за ноябрь 2016 Банк России

0,370

-1,1% к октябрю 2016

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %
ноябрь 2016 Банк России

11,75

-0,01% к октябрю 2016

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Пензенской области.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Пензенской области.....	5
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Пензенской области по срокам выдачи разрешения на строительство.....	6
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Пензенской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию.....	7
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Пензенской области по этажности строящихся домов	10
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Пензенской области по материалам стен строящихся домов	14
7. ТОП застройщиков Пензенской области по объемам строительства	16
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Пензенской области	18
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Пензенской области.....	18
10. Ипотечное кредитование (официальная статистика Банка России) для жителей Пензенской области	20
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Пензенской области	20
10.2. Объем ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Пензенской области	23
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Пензенской области	24
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Пензенской области	26
11. Реальные доходы жителей Пензенской области (официальная статистика Росстата)	28
12. Государственная регистрация ДДУ в Пензенской области (официальная статистика Росреестра).....	29
13. Ввод жилья в Пензенской области (официальная статистика Росстата)	32
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Пензенской области до конца 2017г.....	36
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Пензенской области, по совокупной площади жилых единиц.....	38
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Пензенской области, по средней площади жилых единиц	40

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;
- открытые данные сведений ЕГРП.

Обработка информации, использованной для составления аналитического обзора, осуществлена с помощью программного обеспечения портала www.ep3.pf.

1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Пензенской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Пензенской области на ноябрь 2016 года выявлено **94 строящихся застройщиками дома** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

- выданы разрешения на строительство;
- опубликованы проектные декларации в соответствии с 214-ФЗ;
- отсутствуют выданные разрешения на ввод в эксплуатацию.

В указанных домах строится **20 377 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **1 013 886 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	93	98,9%	20 144	98,9%	1 005 966	99,2%
дом с апартаментами	1	1,1%	233	1,1%	7 920	0,8%
Общий итог	94	100%	20 377	100%	1 013 886	100%

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 98,9% строящихся жилых единиц.

На дома с апартаментами приходится 1,1% строящихся жилых единиц.

Строительство домов блокированной застройки на территории Пензенской области не выявлено.

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Пензенской области

Застройщики жилья в Пензенской области осуществляют строительство в 4 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Пенза	63	67,0%	12 622	61,9%	672 041	66,3%
Пензенский	21	22,3%	6 510	31,9%	272 513	26,9%
Засечное	20	21,3%	6 450	31,7%	271 030	26,7%
Богословка	1	1,1%	60	0,3%	1 483	0,1%
Заречный	9	9,6%	1 237	6,1%	69 052	6,8%
Кузнецкий	1	1,1%	8	0,0%	280	0,0%
Евлашево	1	1,1%	8	0,0%	280	0,0%
Общий итог	94	100%	20 377	100%	1 013 886	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Пензу (66,3% совокупной площади жилых единиц).

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

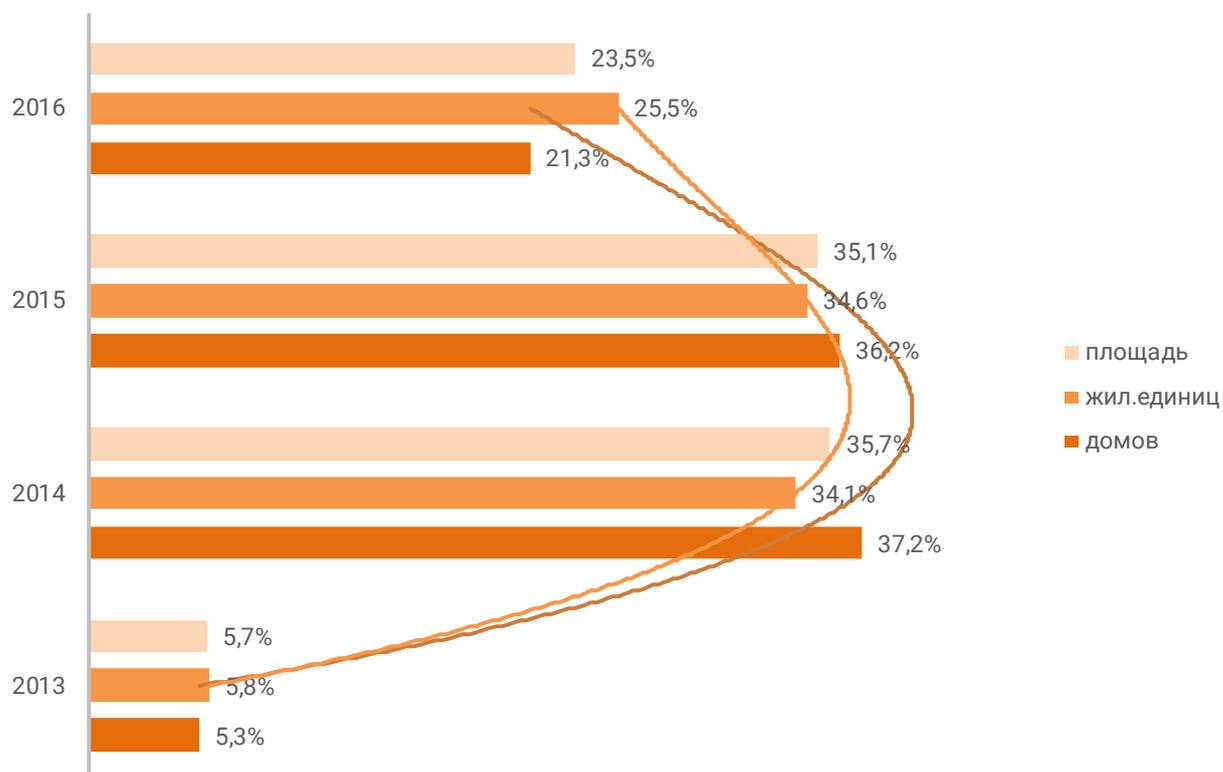
Застройщики жилья в Пензенской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с апреля 2013г. по ноябрь 2016г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2013	5	5,3%	1 182	5,8%	57 710	5,7%
2014	35	37,2%	6 941	34,1%	362 360	35,7%
2015	34	36,2%	7 052	34,6%	355 876	35,1%
2016	20	21,3%	5 202	25,5%	237 940	23,5%
Общий итог	94	100%	20 377	100%	1 013 886	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Пензенской области по годам выдачи разрешения на строительство



Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2014г. (35,7% по площади жилых единиц).

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

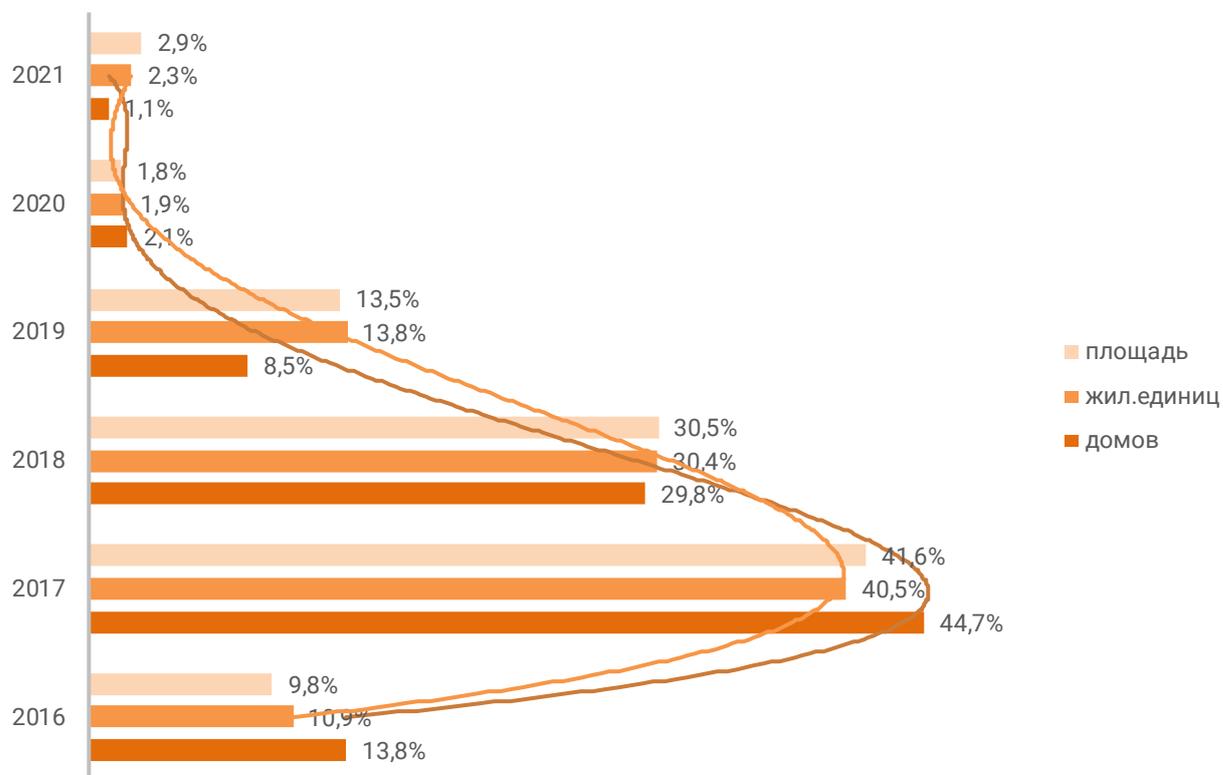
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру планируемого застройщиками ввода строящегося ими жилья в Пензенской области (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный в проектной декларации срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2016	13	13,8%	2 230	10,9%	99 694	9,8%
2017	42	44,7%	8 257	40,5%	421 625	41,6%
2018	28	29,8%	6 199	30,4%	309 039	30,5%
2019	8	8,5%	2 821	13,8%	136 797	13,5%
2020	2	2,1%	394	1,9%	17 746	1,8%
2021	1	1,1%	476	2,3%	28 985	2,9%
Общий итог	94	100%	20 377	100%	1 013 886	100%

Гистограмма 2

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



До конца 2017г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 521 319 м² жилья (Приложение 1). Без учета планируемого ввода апарт-отелей – 513 399 м².

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

Таблица 5

Перенос срока ввода в эксплуатацию (с прошлых периодов)		Совокупная S жилых единиц	
Изначальный срок	Текущий срок	м ²	%
2015	2016	14 687	7,0%
	2018	17 227	8,2%
2016	2016	47 436	22,7%
	2017	129 764	62,1%
Общий итог		209 114	100%

Наибольший объем переносов сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2016 на 2017 год (62,1% от общего объема переносов сроков ввода объектов в эксплуатацию в Пензенской области).

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

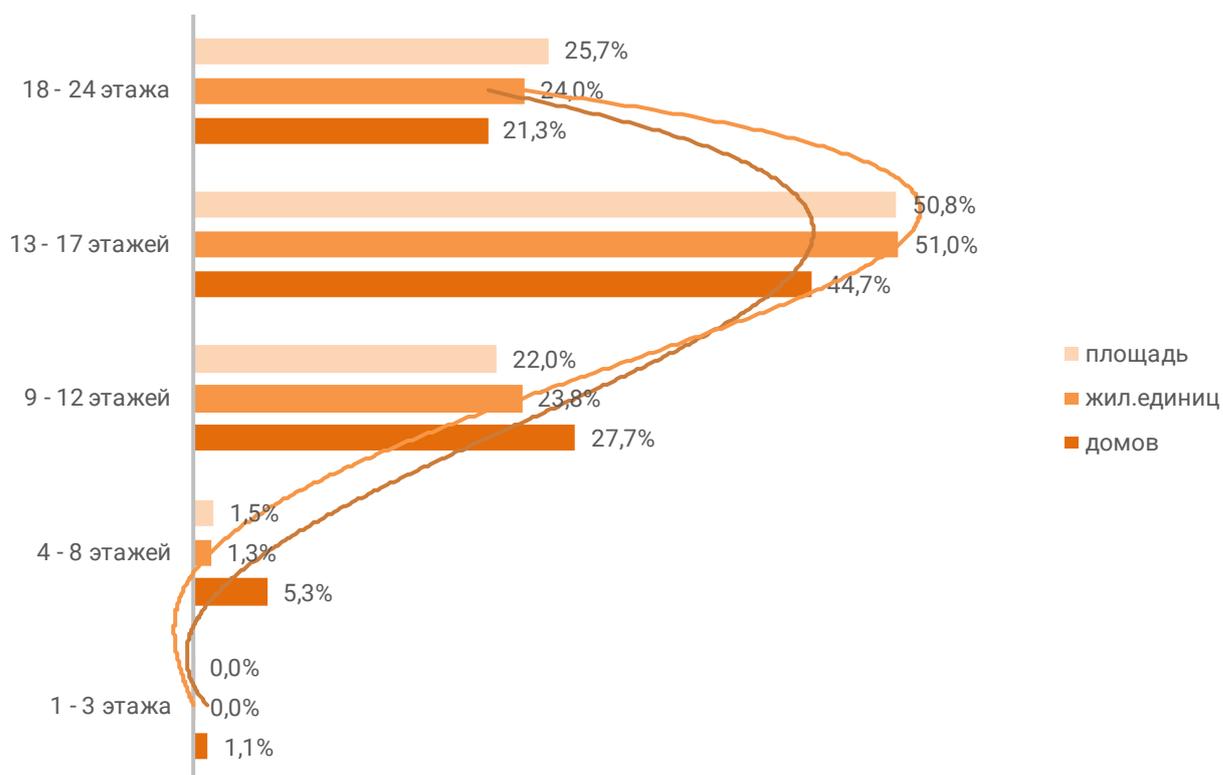
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 3).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	1	1,1%	8	0,0%	280	0,0%
4 - 8 этажей	5	5,3%	258	1,3%	14 735	1,5%
9 - 12 этажей	26	27,7%	4 840	23,8%	222 808	22,0%
13 - 17 этажей	42	44,7%	10 388	51,0%	515 384	50,8%
18 - 24 этажа	20	21,3%	4 883	24,0%	260 679	25,7%
Общий итог	94	100%	20 377	100%	1 013 886	100%

Гистограмма 3

Распределение жилых новостроек Пензенской области по этажности



Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 13 - 17 этажей – 50,8% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Пензенской области не выявлены. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 13,4%.

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Пензенской области составляет (Гистограмма 4):

- 14,4 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 15,3 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 15,4 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 4

Средняя этажность новостроек



Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Пензенской области является 22-этажный многоквартирный дом в ЖК «Сурская Ривьера», застройщик «ГК РКС Девелопмент». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	22	<i>ГК РКС Девелопмент</i>	многоквартирный дом	Сурская Ривьера
2	19	<i>ГК СКМ Групп</i>	многоквартирный дом	Арбековская Застава
		<i>Жилстрой девелопмент</i>	многоквартирный дом	Вертикаль
		<i>ГК Гарант-Строй</i>	многоквартирный дом	Аристократ
		<i>Компания Пензгорстойзаказчик</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Урицкого
3	18	<i>Комплекс-строй</i>	многоквартирный дом	Меридиан-45
		<i>Пензастрой</i>	многоквартирный дом	8 марта
		<i>Ревьера</i>	многоквартирный дом	Прилесный
		<i>Сан-Лико-Инвест</i>	многоквартирный дом	Сатурн
		<i>СГ Рисан</i>	многоквартирный дом	Новые сады
		<i>Декор-Трейд</i>	многоквартирный дом	Маяковский
		<i>Компания Пензгорстойзаказчик</i>	многоквартирный дом	Эко-квартал Запрудный
		<i>Пензастрой</i>	многоквартирный дом	Среда 4
4	17	<i>Ревьера</i>	многоквартирный дом	Молодёжный
		<i>СГ Рисан</i>	многоквартирный дом	Фаворит
		<i>СГ Рисан</i>	многоквартирный дом	Олимп
		<i>СГ Рисан</i>	многоквартирный дом	Три тополя
		<i>Строительное управление № 2</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Ленина
		<i>Акционерная Компания Домостроитель</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Ивановская
		<i>Пензастрой</i>	многоквартирный дом	Райки
5	16	<i>Пензастрой</i>	многоквартирный дом	Тернопольский
		<i>Спецстроймеханизация</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Галетная
		<i>СХ ТЕРМОДОМ</i>	многоквартирный дом	Спутник

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

Таблица 8

№	С жил. помещений, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	28 985	<i>СГ Рисан</i>	многоквартирный дом	Новые сады
2	23 330	<i>СХ ТЕРМОДОМ</i>	многоквартирный дом	Спутник
3	22 298	<i>Сан-Лико-Инвест</i>	многоквартирный дом	Сатурн
4	20 035	<i>ГК Гарант-Строй</i>	многоквартирный дом	Аристократ
5	18 348	<i>Декор-Трейд</i>	многоквартирный дом	Маяковский

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

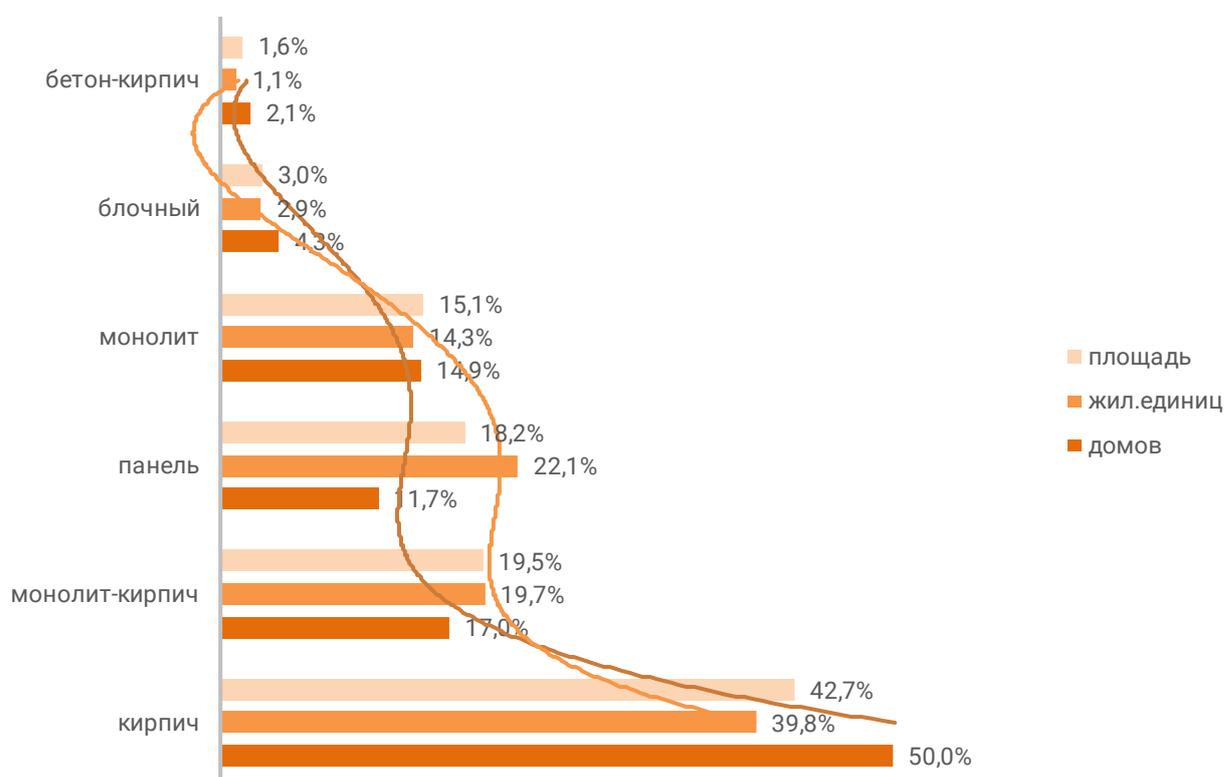
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
кирпич	47	50,0%	8 118	39,8%	432 871	42,7%
монолит-кирпич	16	17,0%	4 007	19,7%	197 758	19,5%
панель	11	11,7%	4 508	22,1%	184 161	18,2%
монолит	14	14,9%	2 922	14,3%	152 885	15,1%
блочный	4	4,3%	598	2,9%	30 482	3,0%
бетон-кирпич	2	2,1%	224	1,1%	15 729	1,6%
Общий итог	94	100%	20 377	100%	1 013 886	100%

Гистограмма 5

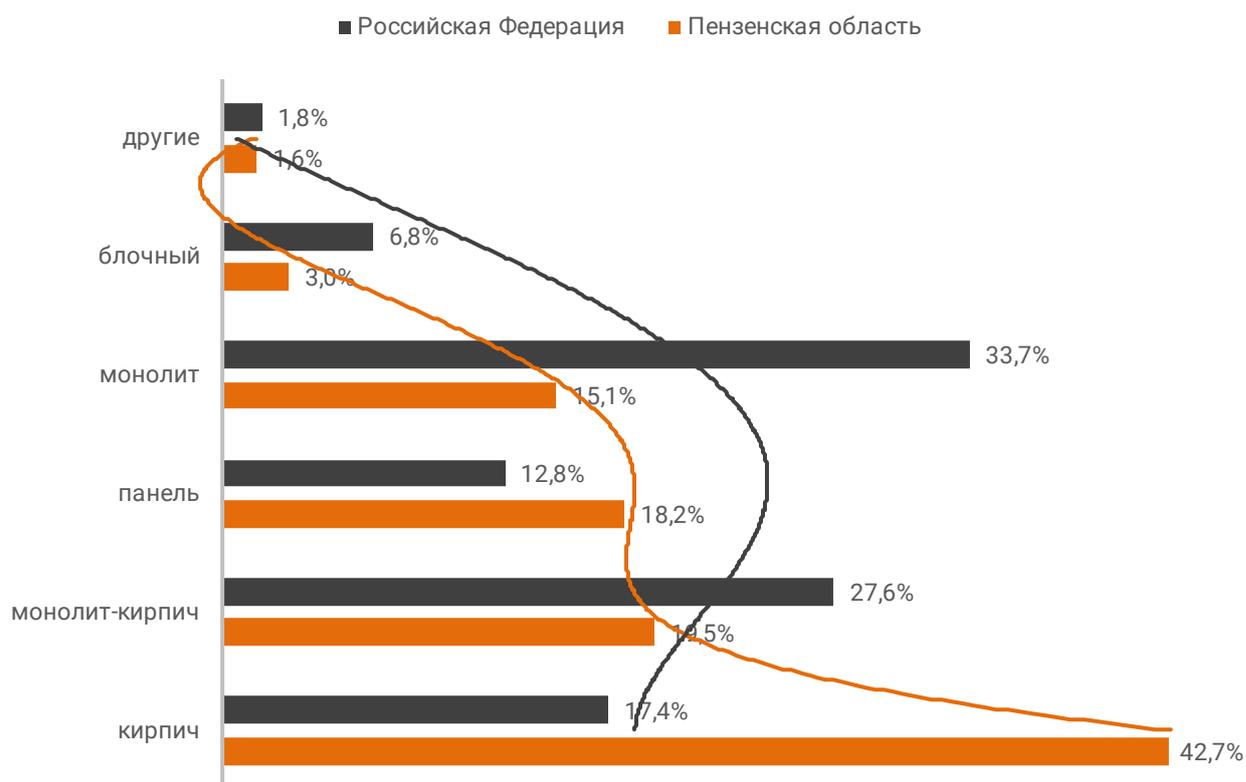
Распределение жилых новостроек Пензенской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Пензенской области является кирпич. Из него возводится 42,7% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 17,4% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

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



7. ТОП застройщиков Пензенской области по объемам строительства

По объемам текущего жилищного строительства на ноябрь 2016 года ТОП застройщиков в Пензенской области представлен в таблице 10.

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м2	%
1	СХ ТЕРМОДОМ	12	12,8%	4 813	23,6%	196 905	19,4%
2	Пензастрой	15	16,0%	2 689	13,2%	155 597	15,3%
3	ГК СКМ Групп	10	10,6%	2 679	13,1%	131 273	12,9%
4	СГ Рисан	8	8,5%	1 668	8,2%	106 833	10,5%
5	Компания Пензгорстойзаказчик	11	11,7%	1 946	9,5%	94 631	9,3%
6	ГК РКС Девелопмент	6	6,4%	1 204	5,9%	53 320	5,3%
7	Ревьера	5	5,3%	524	2,6%	32 427	3,2%
8	БИАР Групп	3	3,2%	455	2,2%	24 725	2,4%
9	Сан-Лико-Инвест	1	1,1%	435	2,1%	22 298	2,2%
10	ГК Гарант-Строй	1	1,1%	354	1,7%	20 035	2,0%
11	Фонд жилья и ипотеки г. Заречного Пензенской области	3	3,2%	368	1,8%	19 171	1,9%
12	Декор-Трейд	1	1,1%	358	1,8%	18 348	1,8%
13	Акционерная Компания Домостроитель	1	1,1%	314	1,5%	16 648	1,6%
14	Мегастрой	2	2,1%	360	1,8%	16 263	1,6%
15	Ремонтно-строительный комбинат г. Заречный	1	1,1%	206	1,0%	13 758	1,4%
16	СК Стройзаказчик	1	1,1%	334	1,6%	13 650	1,3%
17	Петровский квартал	1	1,1%	294	1,4%	13 036	1,3%
18	СК Строй-Жильё	1	1,1%	198	1,0%	10 191	1,0%
19	Комплекс-строй	1	1,1%	119	0,6%	8 762	0,9%
20	Экоток	1	1,1%	233	1,1%	7 920	0,8%
21	Строительное управление № 2	1	1,1%	147	0,7%	7 193	0,7%
22	Жилстрой девелопмент	1	1,1%	96	0,5%	6 342	0,6%
23	Спецстроймеханизация	1	1,1%	134	0,7%	5 757	0,6%
24	Эколог	1	1,1%	140	0,7%	5 354	0,5%
25	ГК Ремстрой	1	1,1%	61	0,3%	4 205	0,4%
26	Контур	1	1,1%	80	0,4%	3 888	0,4%
27	СМУ-23-Сервис	1	1,1%	100	0,5%	3 593	0,4%
28	Солнечный город	1	1,1%	60	0,3%	1 483	0,1%
29	Стройинвест	1	1,1%	8	0,0%	280	0,0%
Общий итог		94	100%	20 377	100%	1 013 886	100%

Средний перенос срока ввода объектов в эксплуатацию от запланированной даты по застройщикам Пензенской области представлен в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Средний перенос месяцев
		всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
			м ²	м ²	
1	СХ ТЕРМОДОМ	196 905	38 664	19,6%	4,1
2	Пензастрой	155 597	84 861	54,5%	6,5
3	ГК СКМ Групп	131 273	0	0,0%	-
4	СГ Рисан	106 833	0	0,0%	-
5	Компания Пензгорстройзаказчик	94 631	0	0,0%	-
6	ГК РКС Девелопмент	53 320	8 648	16,2%	1,0
7	Ревьера	32 427	16 140	49,8%	9,0
8	БИАР Групп	24 725	16 340	66,1%	9,9
9	Сан-Лико-Инвест	22 298	0	0,0%	-
10	ГК Гарант-Строй	20 035	0	0,0%	-
11	Фонд жилья и ипотеки г. Заречного Пензенской области	19 171	0	0,0%	-
12	Декор-Трейд	18 348	18 348	100%	6,0
13	Акционерная Компания Домостроитель	16 648	0	0,0%	-
14	Мегастрой	16 263	0	0,0%	-
15	Ремонтно-строительный комбинат г. Заречный	13 758	13 758	100%	3,0
16	СК Стройзаказчик	13 650	0	0,0%	-
17	Петровский квартал	13 036	0	0,0%	-
18	СК Строй-Жильё	10 191	0	0,0%	-
19	Комплекс-строй	8 762	8 762	100%	9,0
20	Экоток	7 920	0	0,0%	-
21	Строительное управление № 2	7 193	0	0,0%	-
22	Жилстрой девелопмент	6 342	0	0,0%	-
23	Спецстроймеханизация	5 757	0	0,0%	-
24	Эколог	5 354	0	0,0%	-
25	ГК Ремстрой	4 205	0	0,0%	-
26	Контур	3 888	0	0,0%	-
27	СМУ-23-Сервис	3 593	3 593	100%	6,0
28	Солнечный город	1 483	0	0,0%	-
29	Стройинвест	280	0	0,0%	-
Общий итог		1 013 886	209 114	20,6%	2,6

Максимальный средний срок переноса ввода объектов в эксплуатацию выявлен у застройщика «БИАР Групп» и составляет 9,9 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Пензенской области

В Пензенской области возводится 47 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Пензенской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Спутник» (Засечное). В этом жилом комплексе застройщик «СХ ТЕРМОДОМ» возводит 12 домов, включающих 4 813 жилых единиц, совокупной площадью 196 905 м².

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

В Пензенской области средняя площадь строящейся жилой единицы составляет 49,8 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 50,7 м². Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «Солнечный город» – 24,7 м². Самая большая – у застройщика «Комплекс-строй» – 73,6 м² (Таблица 12).

Таблица 12

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
Солнечный город	24,7
Экоток	34,0
Стройинвест	35,0
СМУ-23-Сервис	35,9
Эколог	38,2
СК Стройзаказчик	40,9
СХ ТЕРМОДОМ	40,9
Спецстроймеханизация	43,0
ГК РКС Девелопмент	44,3
Петровский квартал	44,3
Мегастрой	45,2
Контур	48,6
Компания Пензгорстойзаказчик	48,6
Строительное управление № 2	48,9

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
ГК СКМ Групп	49,0
Декор-Трейд	51,3
Сан-Лико-Инвест	51,3
СК Строй-Жильё	51,5
Фонд жилья и ипотеки г. Заречного Пензенской области	52,1
Акционерная Компания Домостроитель	53,0
БИАР Групп	54,3
ГК Гарант-Строй	56,6
Пензастрой	57,9
Ревьера	61,9
СГ Рисан	64,0
Жилстрой девелопмент	66,1
Ремонтно-строительный комбинат г. Заречный	66,8
ГК Ремстрой	68,9
Комплекс-строй	73,6
Общий итог	49,8

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Пензенской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Солнечный город» – 24,7 м², застройщик «Солнечный город». Наибольшая – в ЖК «Дом по ул. Московская» – 221,8 м², застройщик «Компания Пензгорстойзаказчик».

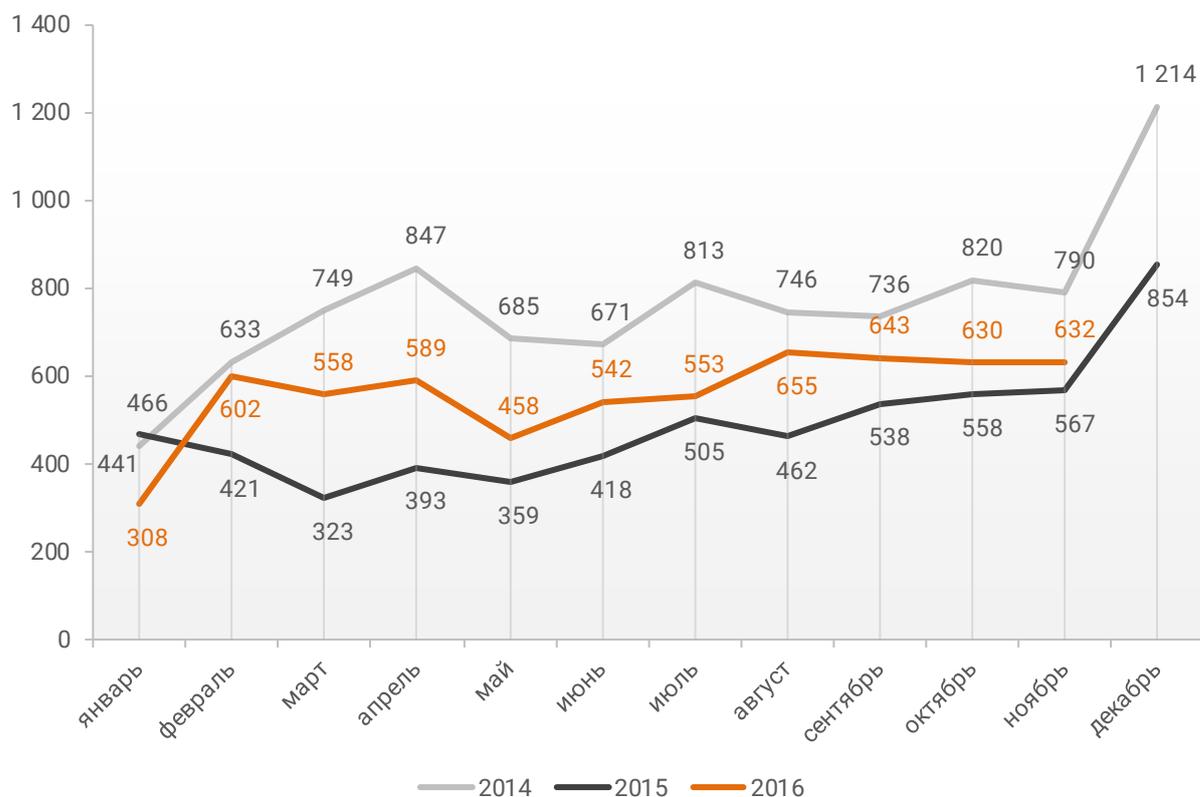
10. Ипотечное кредитование (официальная статистика Банка России) для жителей Пензенской области

10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Пензенской области

По данным Банка России за 11 месяцев 2016г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Пензенской области, составило 6 170, что на 22,2% меньше уровня, достигнутого в 2014г. (7 931 ИЖК), и на 23,2% больше аналогичного значения 2015г. (5 010 ИЖК).

График 1

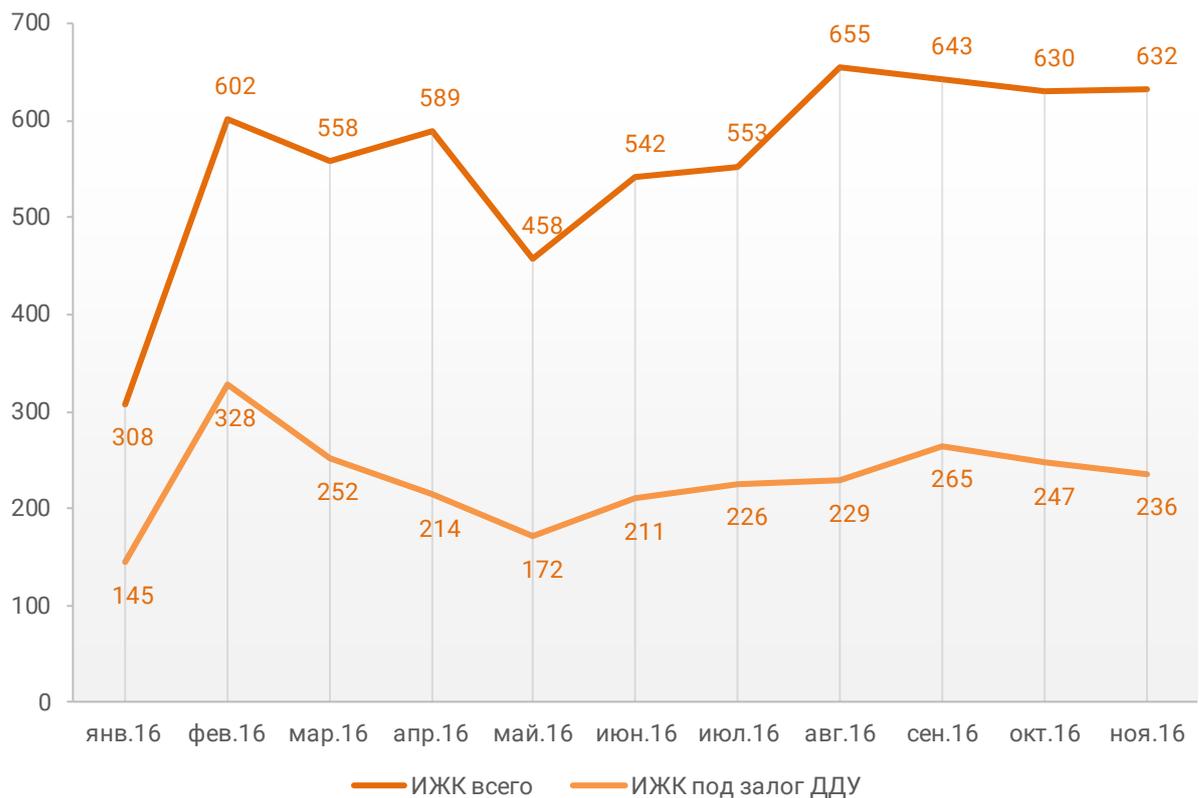
Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Пензенской области в 2014 – 2016гг.



За 11 месяцев 2016г. количество ИЖК, выданных жителям Пензенской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 2 525. Помесячная разбивка количества ИЖК, выданных жителям Пензенской области за 11 месяцев 2016г. всего и под залог ДДУ, приведена на графике 2.

График 2

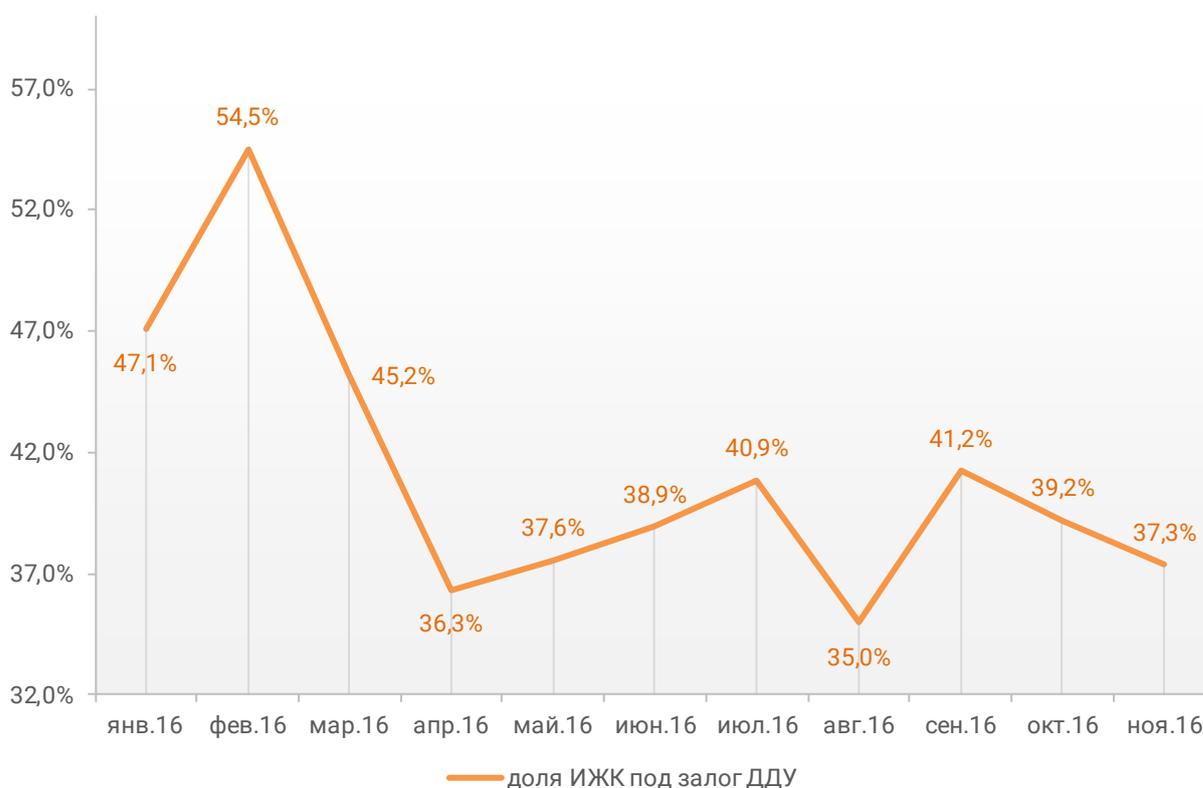
Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Пензенской области за 11 месяцев 2016г., всего и под залог ДДУ



Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 11 месяцев 2016г., составила 40,9% от общего количества ИЖК, выданных жителям Пензенской области за этот же период. Доля ИЖК, выданных жителям Пензенской области под залог ДДУ, от общего количества ИЖК достигла в 2016г. минимума в августе – 35,0%, максимума в феврале – 54,5% (График 3).

График 3

Динамика помесячного изменения доли количества ИЖК под залог ДДУ в общем объеме ИЖК, выданных жителям Пензенской области за 11 месяцев 2016г.



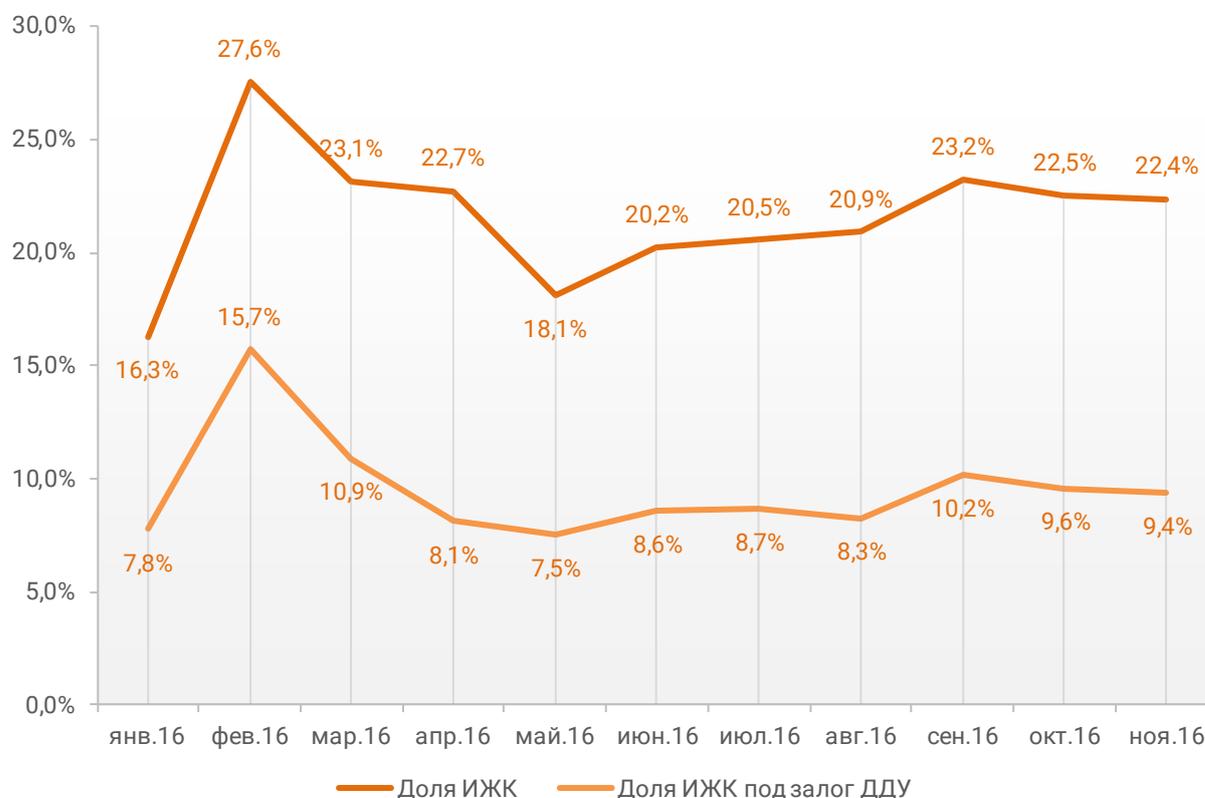
10.2. Объем ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Пензенской области

По данным Банка России за 11 месяцев 2016г. объем ИЖК, выданных жителям Пензенской области, составил 8 579 млн.₽, что на 26,3% больше аналогичного значения 2015г. (6 794 млн.₽) и на 22,8% меньше, чем в 2014г. (11 112 млн.₽). За 11 месяцев 2016г. объем ИЖК, выданных жителям Пензенской области под залог ДДУ, составил 3 750 млн.₽ (43,7% от общего объема ИЖК, выданных жителям Пензенской области).

В общем объеме кредитов, выданных за 11 месяцев 2016г. жителям Пензенской области (39 468 млн.₽), доля ИЖК составила 21,7%, а доля ИЖК, выданных под залог ДДУ, составила 9,5%.

График 4

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК, выданных жителям Пензенской области за 11 месяцев 2016г., всего и под залог ДДУ в общем объеме выданных жителям Пензенской области кредитов



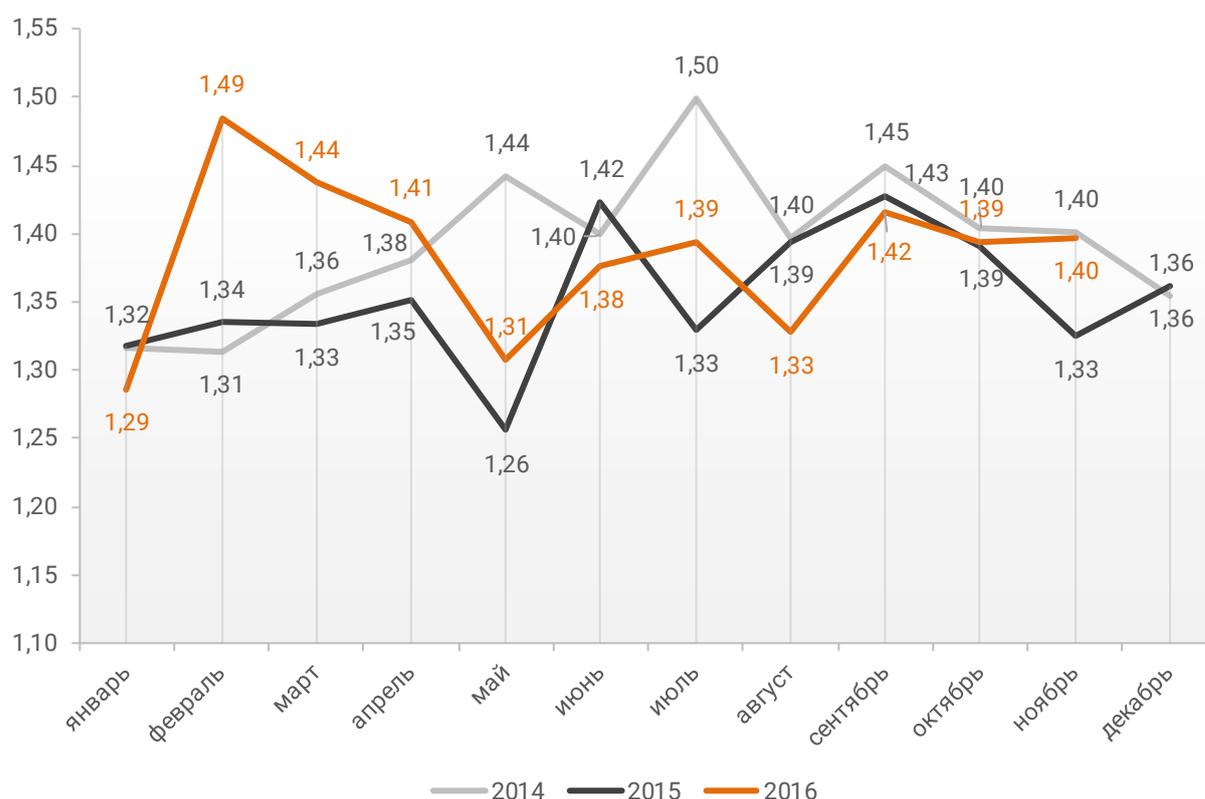
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Пензенской области

По данным Банка России за 11 месяцев 2016г. средний размер ИЖК, выданных жителям Пензенской области, накопленным итогом составил 1,39 млн.₽, что на 2,5% больше уровня 2015г. (1,36 млн.₽) и на 0,8% меньше соответствующих значений 2014г. (1,40 млн.₽).

Помесячная разбивка средних размеров ИЖК, выданных жителям Пензенской области в 2014 – 2016гг., приведена на графике 5.

График 5

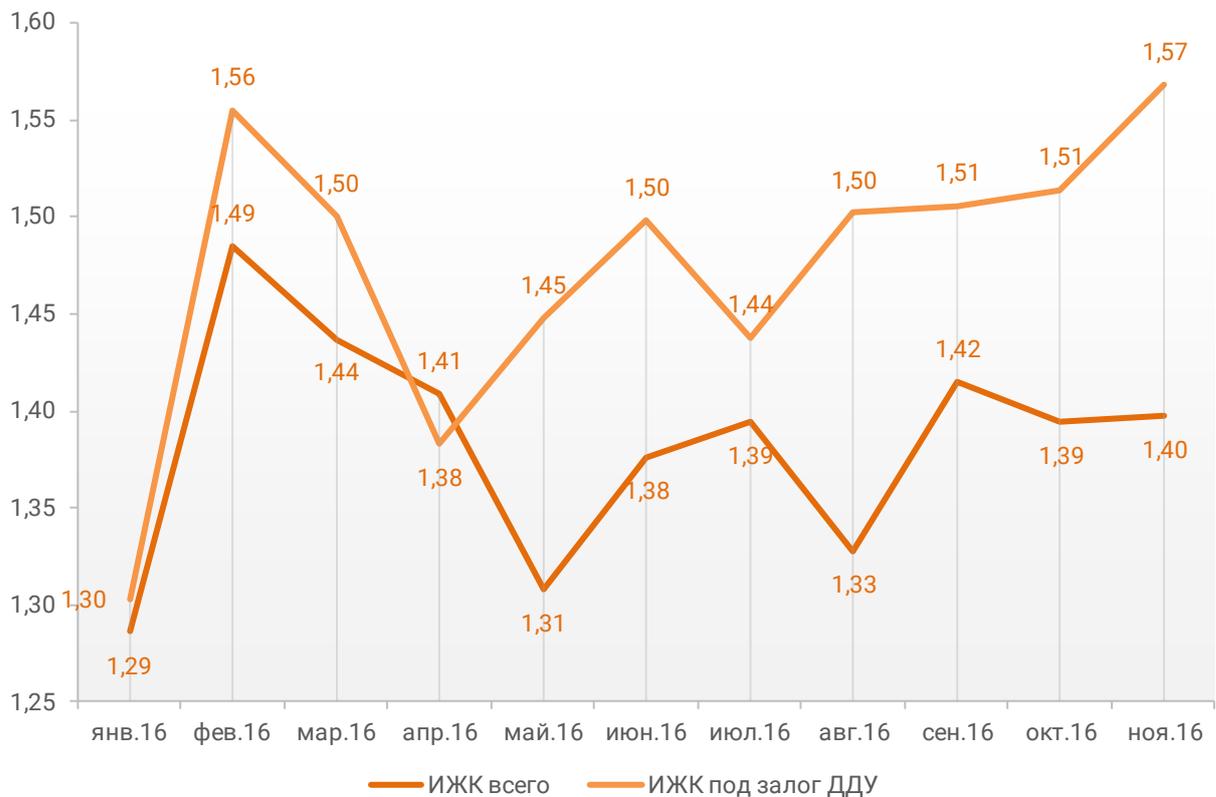
Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Пензенской области в 2014 – 2016гг., млн.₽



По данным Банка России за 11 месяцев 2016г. средний размер ИЖК, выданных под залог ДДУ, накопленным итогом составил 1,49 млн.₽, что на 7,2% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Пензенской области. Помесячная разбивка средних размеров ИЖК, выданных жителям Пензенской области за 11 месяцев 2016г., всего и под залог ДДУ приведена на графике 6.

График 6

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Пензенской области за 11 месяцев 2016г., всего и под залог ДДУ, млн.₽



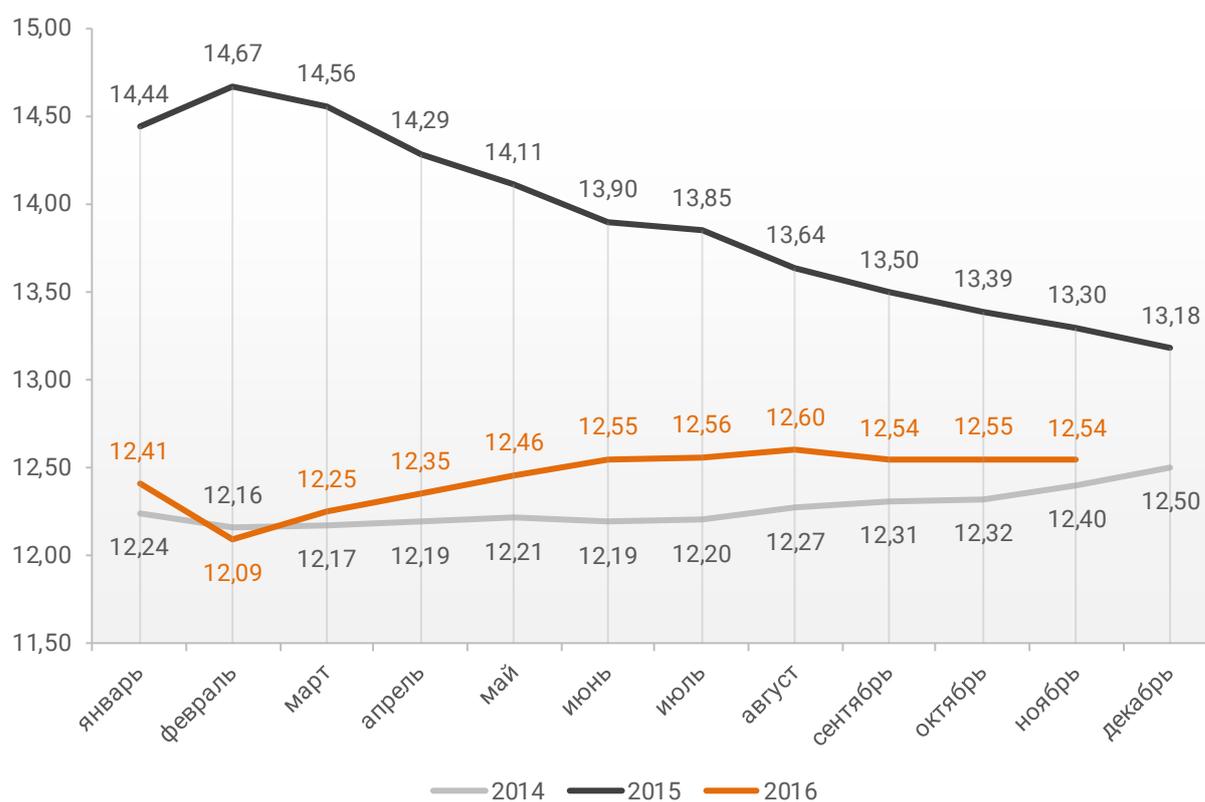
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Пензенской области

По данным Банка России за 11 месяцев 2016г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Пензенской области, накопленным итогом составила 12,54%, что меньше аналогичного значения 2015г. (13,30%) и больше, чем на тот же период 2014г. (12,40%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Пензенской области, накопленным итогом в 2014 – 2016гг. представлена на графике 7.

График 7

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Пензенской области, накопленным итогом в 2014 – 2016гг.

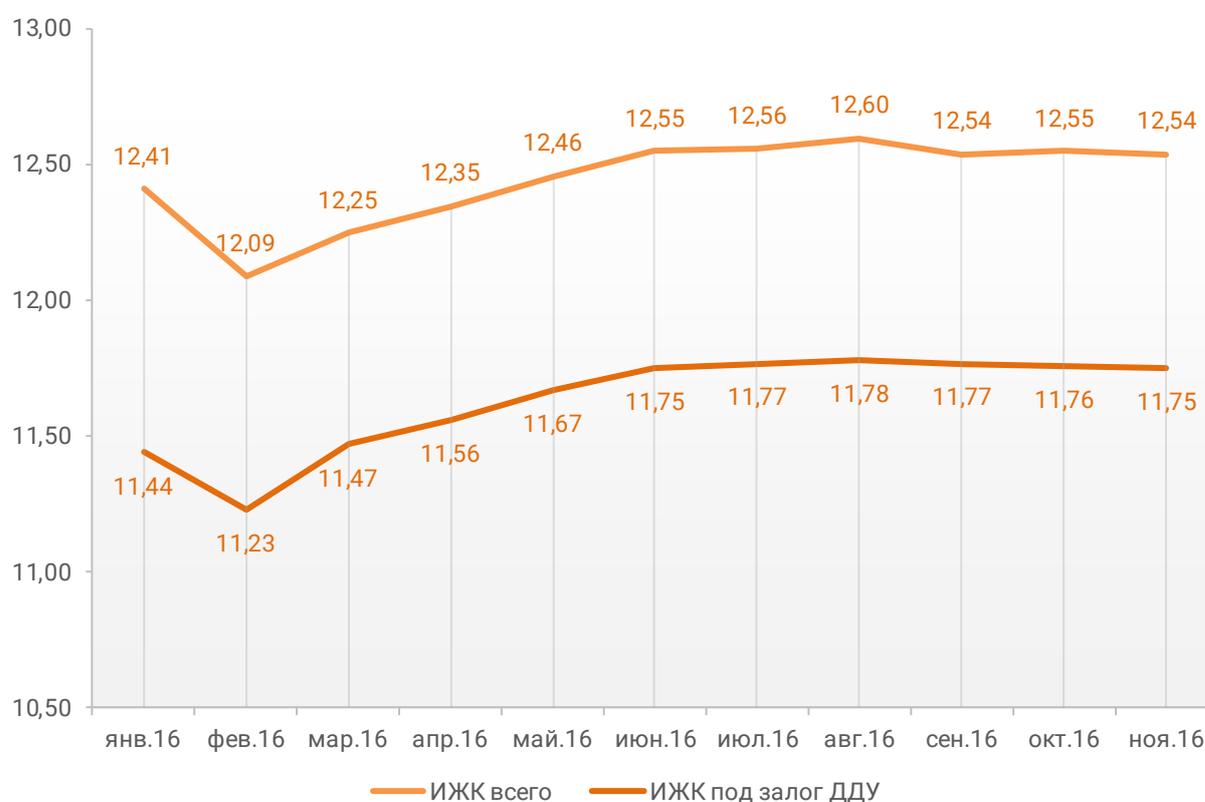


По данным Банка России за 11 месяцев 2016г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Пензенской области, накопленным итогом составила 11,75%, что на 0,79% меньше среднего размера ставки по всем ИЖК (12,54%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Пензенской области в 2016г., всего и под залог ДДУ представлена на графике 8.

График 8

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Пензенской области в 2016г., всего и под залог ДДУ

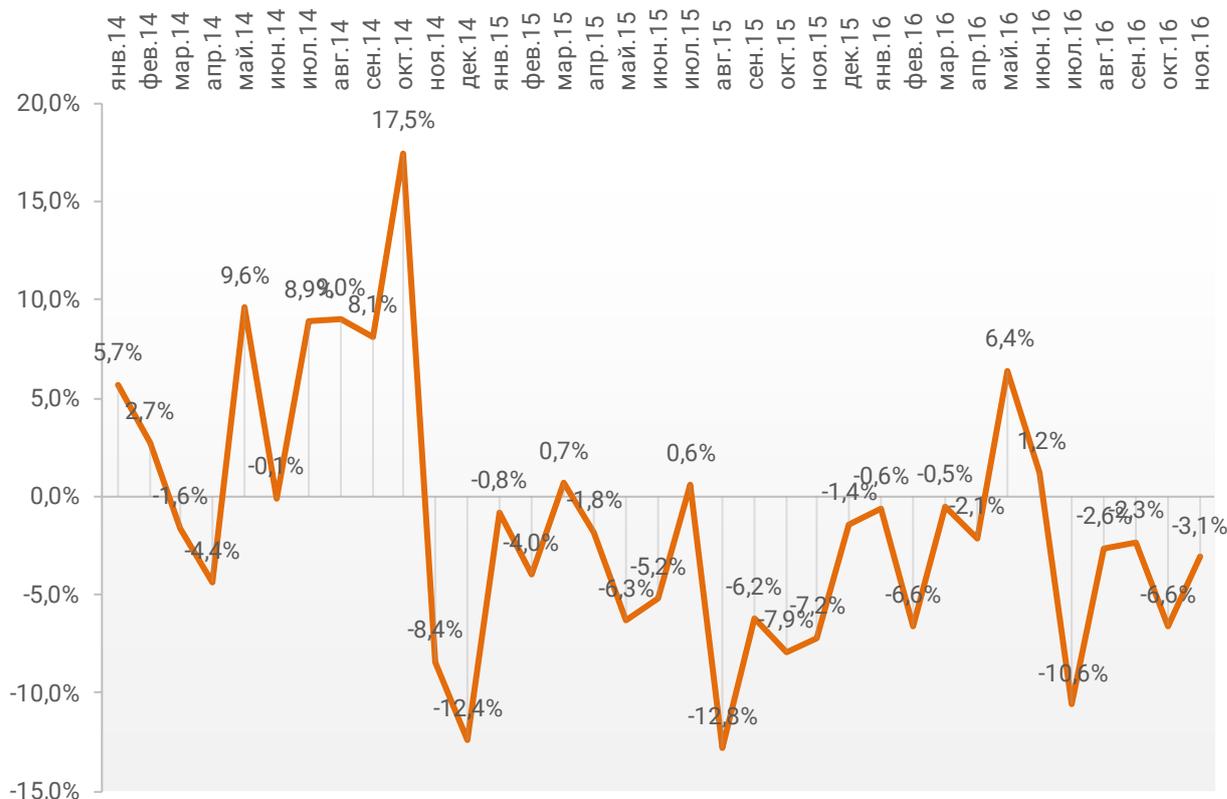


11. Реальные доходы жителей Пензенской области (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата за 11 месяцев 2016г. индекс реальных доходов жителей Пензенской области 2 месяца находился в положительной зоне, 9 месяцев – в отрицательной (График 9).

График 9

Динамика изменения индекса реальных доходов жителей Пензенской области



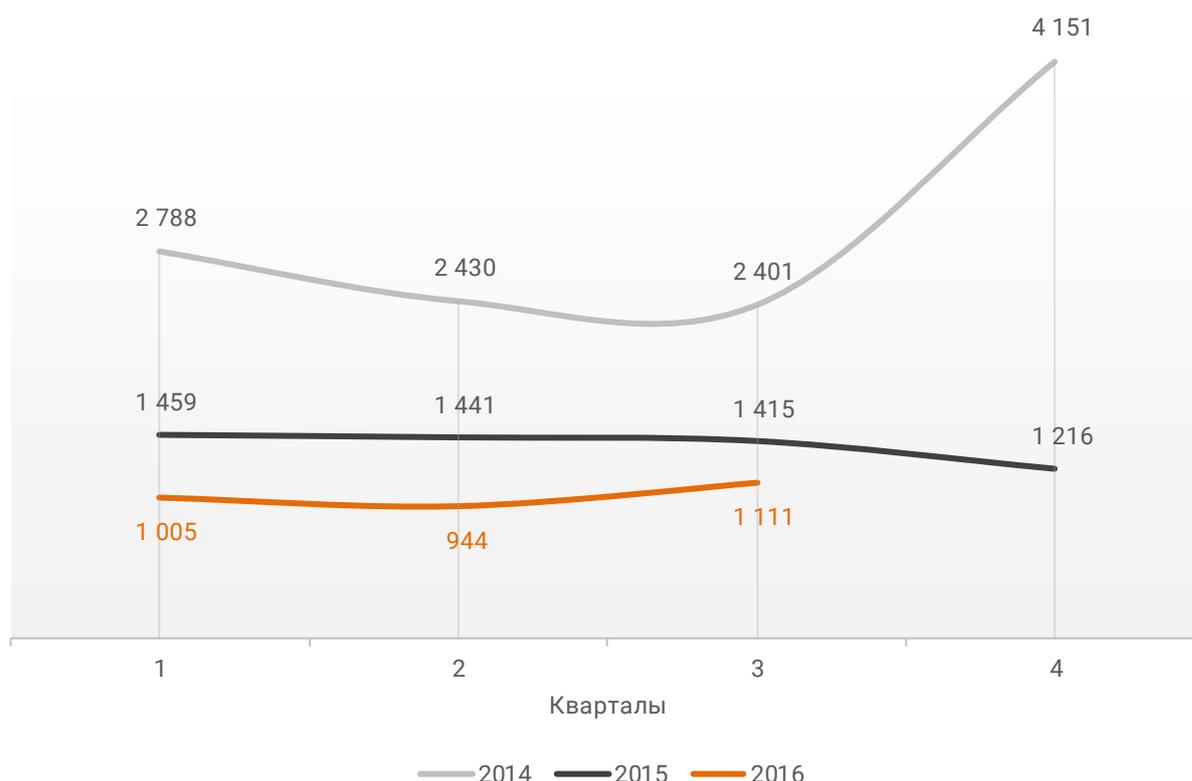
В целом за 11 месяцев 2016г. в Пензенской области произошло падение реальных доходов населения на 2,5%.

12. Государственная регистрация ДДУ в Пензенской области (официальная статистика Росреестра)

По данным Росреестра за 9 месяцев 2016г. в Пензенской области зарегистрировано 3 060 ДДУ жилых помещений, что на 29,1% меньше аналогичного значения 2015г. (4 315 ДДУ) и на 59,8% меньше уровня 2014г. (7 619 ДДУ). Поквартальная динамика изменения количества зарегистрированных договоров ДДУ жилых помещений в Пензенской области в 2014 – 2016гг. представлена на графике 10.

График 10

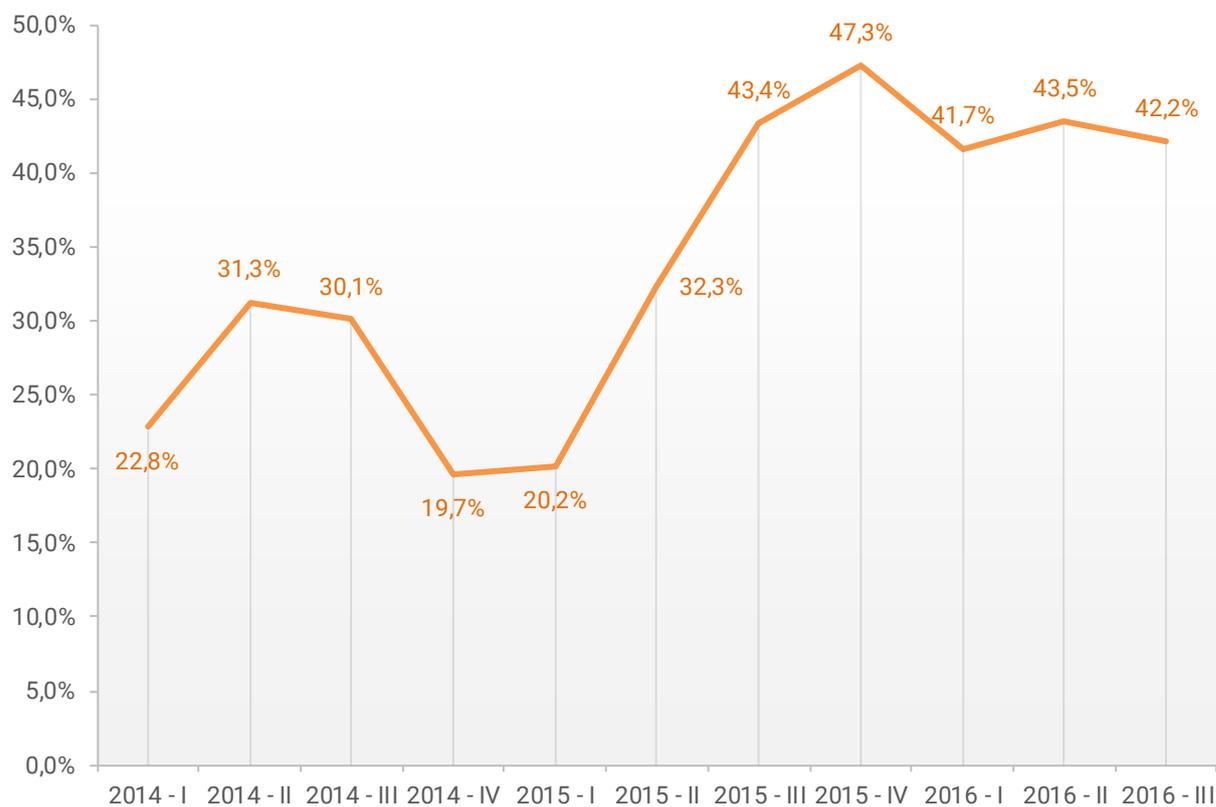
Количество регистраций ДДУ на жилые помещения в Пензенской области в 2014 – 2016гг.



Доля ДДУ с ипотекой в общем количестве зарегистрированных ДДУ на жилые помещения в Пензенской области представлена на графике 11.

График 11

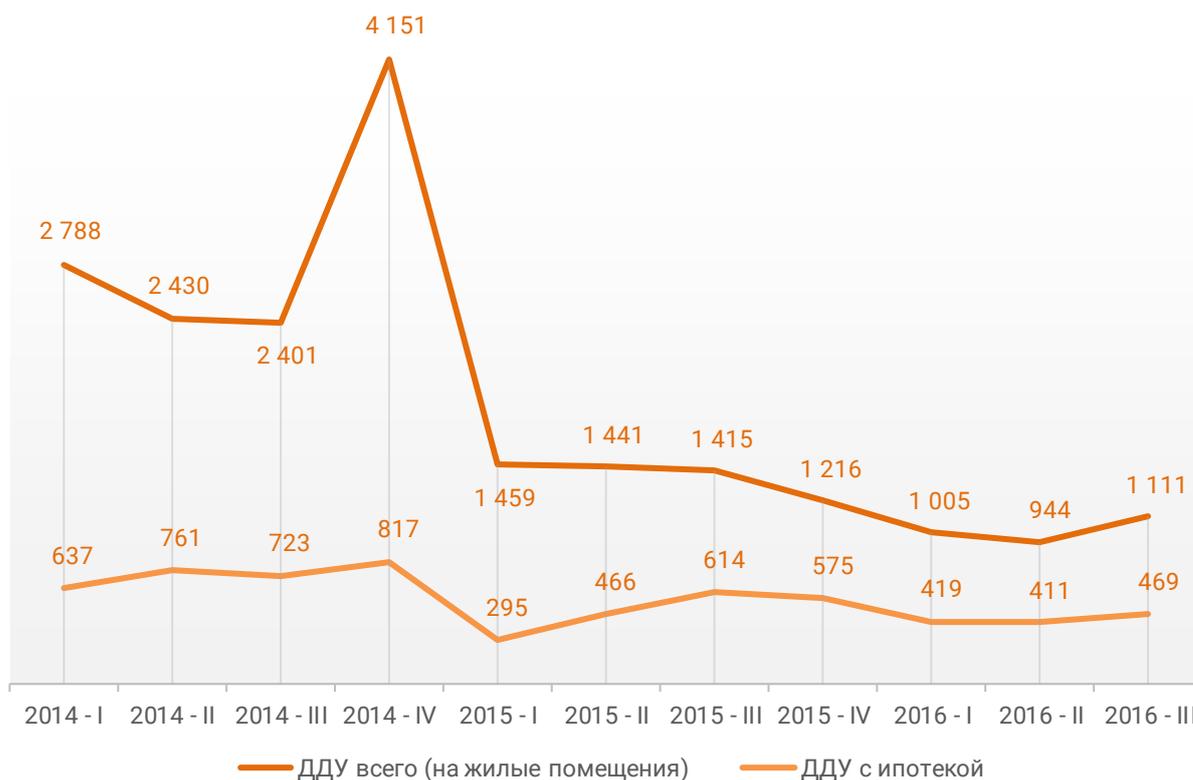
Доля договоров с ипотекой в общем количестве зарегистрированных ДДУ на жилые помещения в Пензенской области



Динамика ежемесячного изменения количества зарегистрированных ДДУ на жилые помещения всего и ДДУ с ипотекой представлена на графике 12.

График 12

Количество ДДУ на жилые помещения всего и ДДУ с ипотекой в Пензенской области

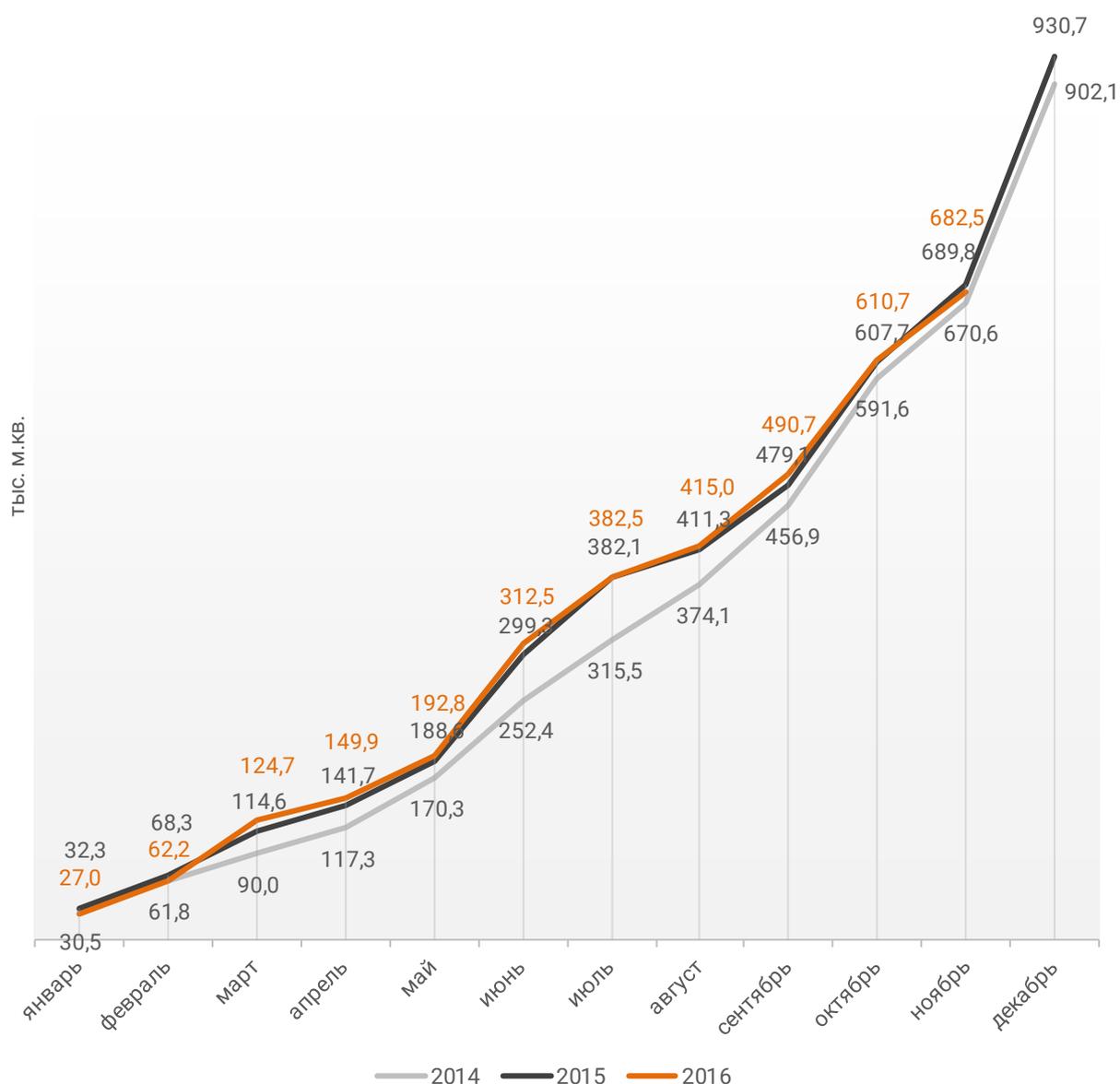


13. Ввод жилья в Пензенской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 11 месяцев 2016г. показывает снижение на 1,1% графика ввода жилья в Пензенской области в 2016г. по сравнению с 2015 годом и превышение на 1,8% по отношению к 2014 году (График 13).

График 13

Ввод жилья в Пензенской области накопленным итогом по годам в 2014 – 2016гг.



В Пензенской области фиксируется снижение на 12,1% ввода жилья населением по отношению к 2015 году и снижение на 13,4% по отношению к 2014. Объемы ввода жилья застройщиками показывают превышение на 11,0% к уровню 2015 года и превышение на 19,8% к 2014 году (графики 14 и 15).

График 14

Ввод жилья населением в Пензенской области накопленным итогом по годам в 2014 – 2016гг.

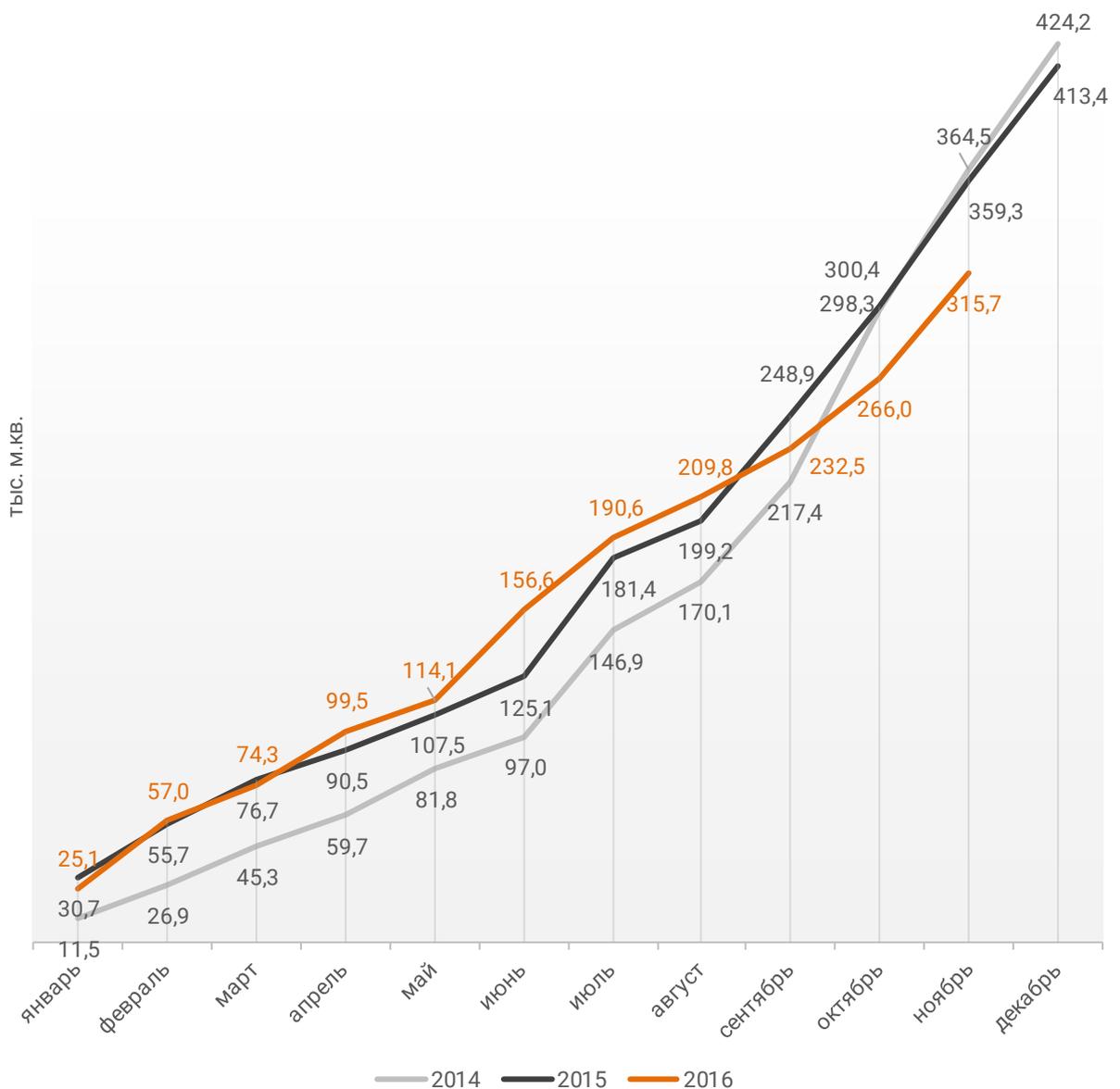
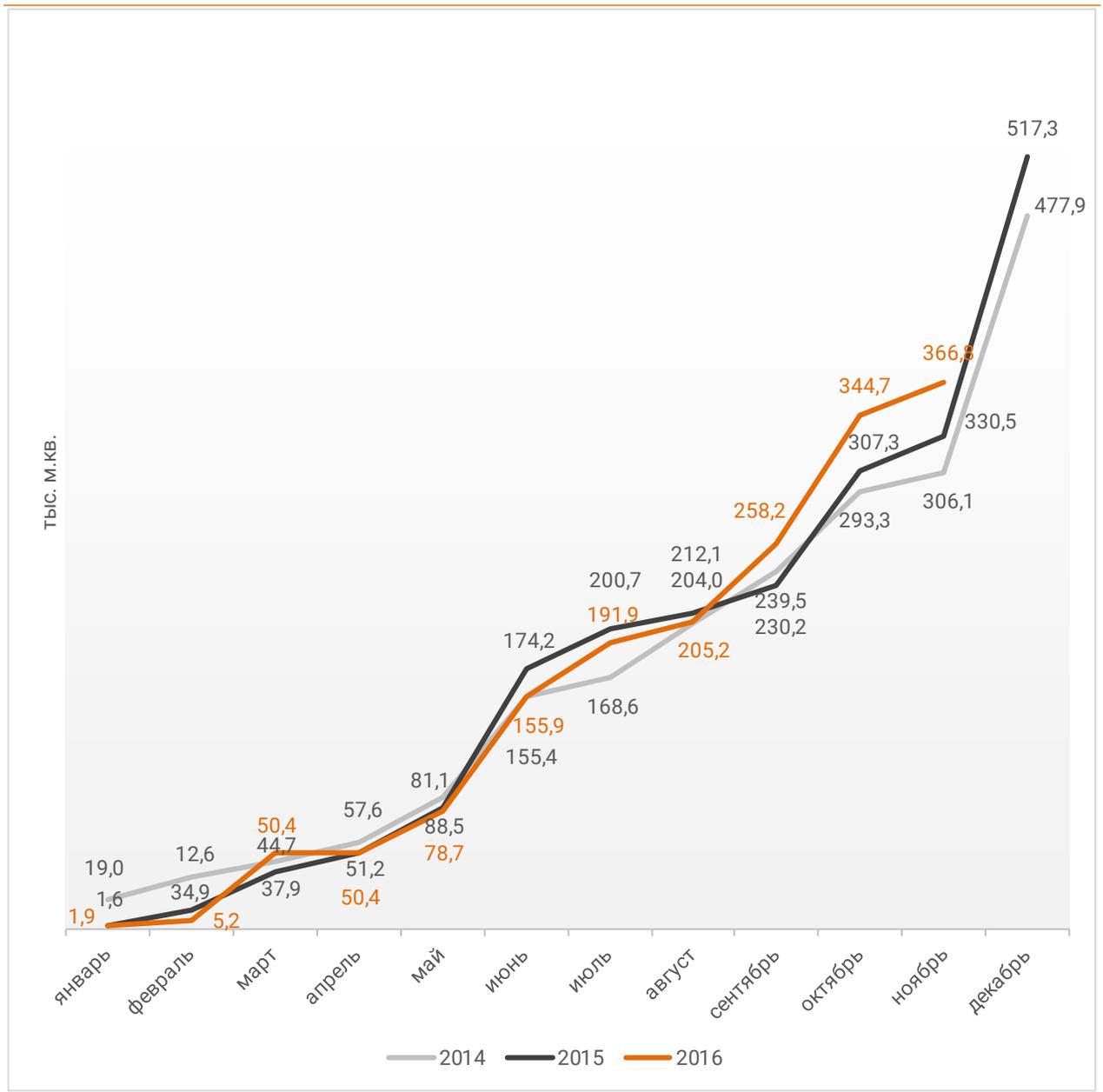


График 15

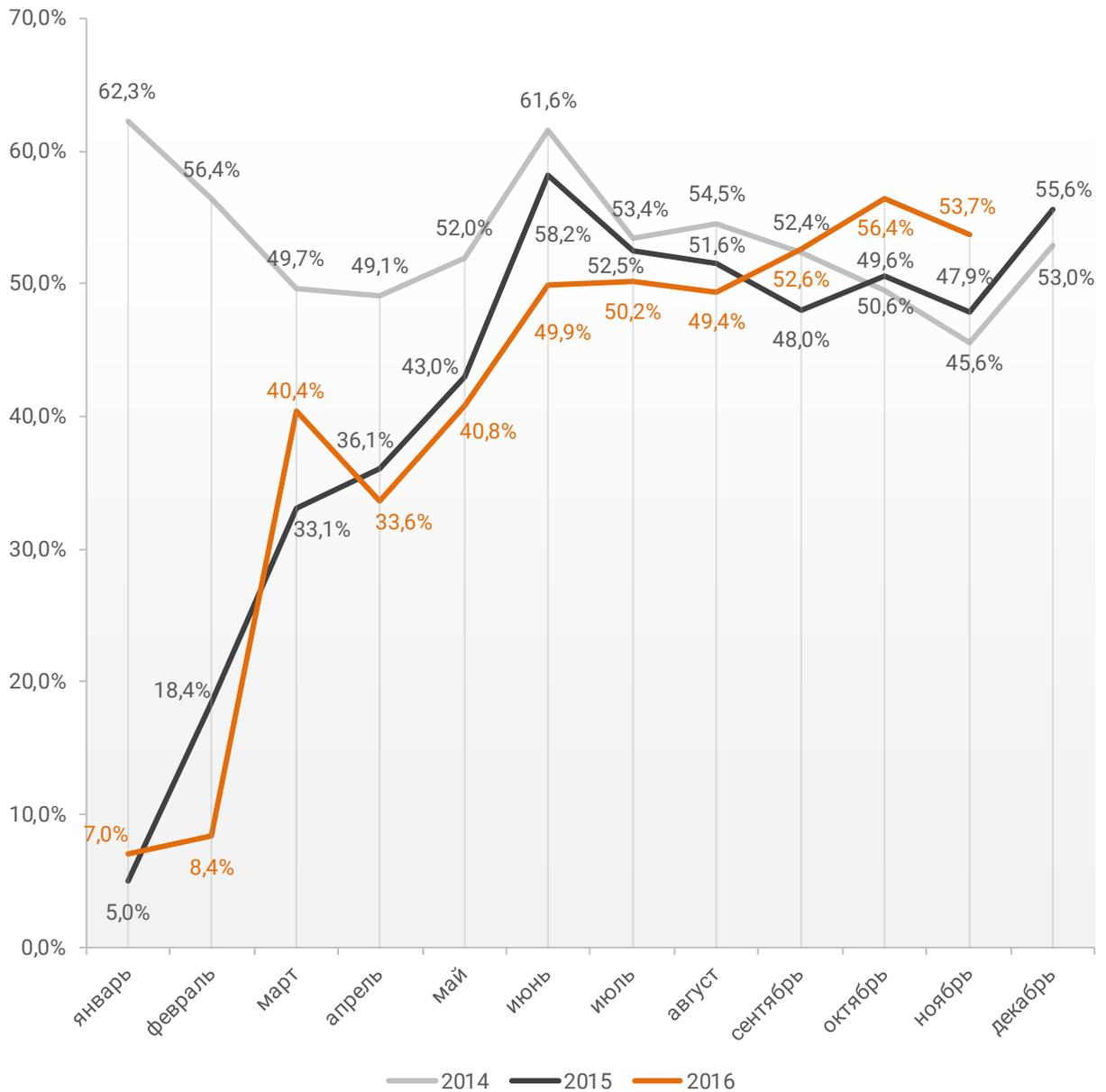
Ввод жилья застройщиками в Пензенской области накопленным итогом по годам в 2014 – 2016гг.



Доля ввода жилья застройщиками за 11 месяцев 2016г. составила 53,7%, против 47,9% на этот же период 2015г. и 45,6% на этот же период 2014г.

График 16

Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья в Пензенской области в 2014 – 2016гг.



Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Пензенской области до конца 2017г.

Планируемая дата ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
2016-12-31	БИАР Групп	Озерский	1	92	5 341
2016-12-31	ГК РКС Девелопмент	Сурская Ривьера	1	219	8 648
2016-12-31	Компания Пензгорстойзаказчик	Дом по ул. Московская	1	10	2 218
2016-12-31	Пензастрой	Дом по ул. Ставского	1	103	9 346
2016-12-31	Пензастрой	Среда 2	1	198	5 302
2016-12-31	Пензастрой	Тернопольский	1	156	8 201
2016-12-31	Ремонтно-строительный комбинат г. Заречный	Озерский	1	206	13 758
2016-12-31	СК Стройзаказчик	Петровский квартал	1	334	13 650
2016-12-31	СМУ-23-Сервис	На Кузнецкой	1	100	3 593
2016-12-31	Стройинвест	по пер. Центральный 4А	1	8	280
2016-12-31	СХ ТЕРМОДОМ	Спутник	2	571	21 437
2016-12-31	Экоток	Apart-Hotel Victoria	1	233	7 920
2017-03-31	Декор-Трейд	Маяковский	1	358	18 348
2017-03-31	Компания Пензгорстойзаказчик	Семейный	1	184	8 209
2017-03-31	Компания Пензгорстойзаказчик	Эко-квартал Запрудный	2	486	17 903
2017-03-31	Комплекс-строй	Меридиан-45	1	119	8 762
2017-03-31	СХ ТЕРМОДОМ	Спутник	2	628	23 514
2017-06-30	ГК СКМ Групп	Арбековская Застава	1	378	18 023
2017-06-30	Компания Пензгорстойзаказчик	Семейный	1	195	9 087
2017-06-30	Мегастрой	по проспекту Строителей	1	216	8 138
2017-06-30	Пензастрой	8 марта	2	214	14 490
2017-06-30	Пензастрой	Арбековский парк	1	198	10 440
2017-06-30	Пензастрой	Лукоморье	2	216	12 052

Планируемая дата ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся	Жилых	Совокупная
			домов	единиц	S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
2017-06-30	<i>Пензастрой</i>	На Стрельбищенской	1	237	12 391
2017-06-30	<i>Пензастрой</i>	Среда 4	2	446	30 318
2017-06-30	<i>Пензастрой</i>	Тернопольский	1	299	17 390
2017-06-30	<i>СГ Рисан</i>	Фаворит	1	182	11 473
2017-06-30	<i>СК Строй-Жильё</i>	Дом по ул. Антонова	1	198	10 191
2017-06-30	<i>Солнечный город</i>	Солнечный город	1	60	1 483
2017-06-30	<i>СХ ТЕРМОДОМ</i>	Спутник	1	528	18 873
2017-06-30	<i>Эколог</i>	Дом по ул. Окружная	1	140	5 354
2017-09-30	<i>ГК Ремстрой</i>	Грин Парк	1	61	4 205
2017-09-30	<i>ГК СКМ Групп</i>	Арбековская Застава	2	564	33 823
2017-09-30	<i>Пензастрой</i>	Райки	1	179	10 728
2017-09-30	<i>Пензастрой</i>	Тернопольский	1	264	13 948
2017-09-30	<i>СХ ТЕРМОДОМ</i>	Спутник	1	340	20 463
2017-12-31	<i>БИАР Групп</i>	Озерский	1	208	10 999
2017-12-31	<i>ГК СКМ Групп</i>	Арбековская Застава	1	144	6 342
2017-12-31	<i>Компания Пензгорстойзаказчик</i>	На улице Горького/Урицкого	1	18	1 971
2017-12-31	<i>Ревьера</i>	Молодёжный	1	142	6 230
2017-12-31	<i>Ревьера</i>	Прилесный	3	291	21 218
2017-12-31	<i>СГ Рисан</i>	Новые сады	1	152	9 627
2017-12-31	<i>Спецстроймеханизация</i>	Дом по ул. Галетная	1	134	5 757
2017-12-31	<i>Строительное управление № 2</i>	Дом по ул. Ленина	1	147	7 193
2017-12-31	<i>СХ ТЕРМОДОМ</i>	Спутник	1	287	9 654
2017-12-31	<i>Фонд жилья и ипотеки г. Заречного Пензенской области</i>	Римский квартал	1	44	3 028
Общий итог			55	10 487	521 319

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	<i>Спутник</i>	Засечное	СХ ТЕРМОДОМ	12	4 813	196 905
2	<i>Арбековская Застава</i>	Пенза	ГК СКМ Групп	10	2 679	131 273
3	<i>Сурская Ривьера</i>	Пенза	ГК РКС Девелопмент	6	1 204	53 320
4	<i>Фаворит</i>	Пенза	СГ Рисан	3	686	45 831
5	<i>Тернопольский</i>	Пенза	Пензастрой	3	719	39 539
6	<i>Новые сады</i>	Пенза	СГ Рисан	2	628	38 612
7	<i>Эко-квартал Запрудный</i>	Пенза	Компания Пензгорстойзаказчик	4	959	37 947
8	<i>Семейный</i>	Засечное	Компания Пензгорстойзаказчик	4	793	35 387
9	<i>Среда 4</i>	Пенза	Пензастрой	2	446	30 318
10	<i>Прилесный</i>	Пенза	Ревьера	4	382	26 197
11	<i>Озерский</i>	Заречный	БИАР Групп	3	455	24 725
12	<i>Сатурн</i>	Пенза	Сан-Лико-Инвест	1	435	22 298
13	<i>Райки</i>	Пенза	Пензастрой	2	358	21 719
14	<i>Аристократ</i>	Пенза	ГК Гарант-Строй	1	354	20 035
15	<i>Маяковский</i>	Пенза	Декор-Трейд	1	358	18 348
16	<i>Дом по ул. Урицкого</i>	Пенза	Компания Пензгорстойзаказчик	1	166	17 108
17	<i>Дом по ул. Ивановская</i>	Пенза	Акционерная Компания Домостроитель	1	314	16 648
18	<i>по проспекту Строителей</i>	Пенза	Мегастрой	2	360	16 263
19	<i>Три тополя</i>	Пенза	СГ Рисан	2	238	14 840
20	<i>8 марта</i>	Пенза	Пензастрой	2	214	14 490
21	<i>Озерский</i>	Заречный	Ремонтно-строительный комбинат г. Заречный	1	206	13 758
22	<i>Петровский квартал</i>	Засечное	СК Стройзаказчик	1	334	13 650
23	<i>Петровский квартал</i>	Засечное	Петровский квартал	1	294	13 036

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
24	<i>На Стрельбищенской</i>	Пенза	Пензастрой	1	237	12 391
25	<i>Лукоморье</i>	Засечное	Пензастрой	2	216	12 052
26	<i>Арбековский парк</i>	Пенза	Пензастрой	1	198	10 440
27	<i>Дом по ул. Антонова</i>	Пенза	СК Строй-Жильё	1	198	10 191
28	<i>Озерский</i>	Заречный	Фонд жилья и ипотеки г. Заречного Пензенской области	1	202	9 968
29	<i>Дом по ул. Ставского</i>	Пенза	Пензастрой	1	103	9 346
30	<i>Меридиан-45</i>	Пенза	Комплекс-строй	1	119	8 762
31	<i>Apart-Hotel Victoria</i>	Пенза	Экоток	1	233	7 920
32	<i>Олимп</i>	Пенза	СГ Рисан	1	116	7 550
33	<i>Дом по ул. Ленина</i>	Заречный	Строительное управление № 2	1	147	7 193
34	<i>Вертикаль</i>	Пенза	Жилстрой девелопмент	1	96	6 342
35	<i>Молодёжный</i>	Пенза	Ревьера	1	142	6 230
36	<i>Дом по ул. Ленина</i>	Заречный	Фонд жилья и ипотеки г. Заречного Пензенской области	1	122	6 175
37	<i>Дом по ул. Галетная</i>	Пенза	Спецстроймеханизация	1	134	5 757
38	<i>Дом по ул. Окружная</i>	Пенза	Эколог	1	140	5 354
39	<i>Среда 2</i>	Пенза	Пензастрой	1	198	5 302
40	<i>Грин Парк</i>	Заречный	ГК Ремстрой	1	61	4 205
41	<i>Привилегия</i>	Пенза	Контур	1	80	3 888
42	<i>На Кузнецкой</i>	Пенза	СМУ-23-Сервис	1	100	3 593
43	<i>Римский квартал</i>	Заречный	Фонд жилья и ипотеки г. Заречного Пензенской области	1	44	3 028
44	<i>Дом по ул. Московская</i>	Пенза	Компания Пензгорстойзаказчик	1	10	2 218
45	<i>На улице Горького/Урицкого</i>	Пенза	Компания Пензгорстойзаказчик	1	18	1 971
46	<i>Солнечный город</i>	Богословка	Солнечный город	1	60	1 483
47	<i>по пер. Центральный 4А</i>	Евлашево	Стройинвест	1	8	280
				94	20 377	1 013 886

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	Солнечный город	Богословка	Солнечный город	24,7
2	Среда 2	Пенза	Пензастрой	26,8
3	Apart-Hotel Victoria	Пенза	Экоток	34,0
4	по пер. Центральный 4А	Евлашево	Стройинвест	35,0
5	На Кузнецкой	Пенза	СМУ-23-Сервис	35,9
6	Дом по ул. Окружная	Пенза	Эколог	38,2
7	Эко-квартал Запрудный	Пенза	Компания Пензгорстойзаказчик	39,6
8	Спутник	Засечное	СХ ТЕРМОДОМ	40,9
9	Петровский квартал	Засечное	СК Стройзаказчик	40,9
10	Петровский квартал	Засечное	Петровский квартал	44,3
11	Дом по ул. Галетная	Пенза	Спецстроймеханизация	43,0
12	Молодёжный	Пенза	Ревьера	43,9
13	Сурская Ривьера	Пенза	ГК РКС Девелопмент	44,3
14	Семейный	Засечное	Компания Пензгорстойзаказчик	44,6
15	по проспекту Строителей	Пенза	Мегастрой	45,2
16	Привилегия	Пенза	Контур	48,6
17	Арбековская Застава	Пенза	ГК СКМ Групп	49,0
18	Дом по ул. Ленина	Заречный	Строительное управление № 2	48,9
19	Дом по ул. Ленина	Заречный	Фонд жилья и ипотеки г. Заречного Пензенской области	50,6
20	Маяковский	Пенза	Декор-Трейд	51,3
21	Сатурн	Пенза	Сан-Лико-Инвест	51,3
22	Дом по ул. Антонова	Пенза	СК Строй-Жильё	51,5

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
23	На Стрельбищенской	Пенза	Пензастрой	52,3
24	Арбековский парк	Пенза	Пензастрой	52,7
25	Дом по ул. Ивановская	Пенза	Акционерная Компания Домостроитель	53,0
26	Тернопольский	Пенза	Пензастрой	55,0
27	Лукоморье	Засечное	Пензастрой	55,8
28	Озерский	Заречный	Фонд жилья и ипотеки г. Заречного Пензенской области	49,3
29	Озерский	Заречный	БИАР Групп	54,3
30	Озерский	Заречный	Ремонтно-строительный комбинат г. Заречный	66,8
31	Аристократ	Пенза	ГК Гарант-Строй	56,6
32	Райки	Пенза	Пензастрой	60,7
33	Новые сады	Пенза	СГ Рисан	61,5
34	Три тополя	Пенза	СГ Рисан	62,4
35	Олимп	Пенза	СГ Рисан	65,1
36	Вертикаль	Пенза	Жилстрой девелопмент	66,1
37	Фаворит	Пенза	СГ Рисан	66,8
38	8 марта	Пенза	Пензастрой	67,7
39	Среда 4	Пенза	Пензастрой	68,0
40	Прилесный	Пенза	Ревьера	68,6
41	Римский квартал	Заречный	Фонд жилья и ипотеки г. Заречного Пензенской области	68,8
42	Грин Парк	Заречный	ГК Ремстрой	68,9
43	Меридиан-45	Пенза	Комплекс-строй	73,6
44	Дом по ул. Ставского	Пенза	Пензастрой	90,7
45	Дом по ул. Урицкого	Пенза	Компания Пензгорстройзаказчик	103,1
46	На улице Горького/Урицкого	Пенза	Компания Пензгорстройзаказчик	109,5
47	Дом по ул. Московская	Пенза	Компания Пензгорстройзаказчик	221,8
Общий итог				49,8