

# СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

## ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

г. Севастополь

май 2017

**Текущий объем строительства, м<sup>2</sup>**  
на май 2017

**85 453**

**Средняя площадь строящихся квартир, м<sup>2</sup>**  
на май 2017

**58,5**

**Среднемесячный ввод жилья застройщиками, м<sup>2</sup>**

за последние 12 мес.

Росстат

**7 750**

-36,0% к предшествующим 12 мес.

**Средняя цена за 1 м<sup>2</sup>, ₽**

на май 2017

**57 361**

**Доля ввода жилья застройщиками**

за последние 12 мес.

Росстат

**39,9%**

-60,1 п.п к предшествующим 12 мес.

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

за май 2017

Банк России

**8**

+300,0% к маю 2016

**Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %**

за май 2017

Банк России

**11,64**

-0,47 п.п к маю 2016

## Оглавление

|  |    |
|--|----|
| Источники информации для составления аналитического обзора .....   | 3  |
| 1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в г. Севастополе .....   | 4  |
| 2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в г. Севастополе .....                                     | 5  |
| 3. Распределение жилищного строительства застройщиков в г. Севастополе по срокам выдачи разрешения на строительство .....        | 5  |
| 4. Распределение жилищного строительства застройщиков в г. Севастополе по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию ..... | 7  |
| 5. Распределение жилищного строительства застройщиков в г. Севастополе по этажности строящихся домов .....                       | 9  |
| 6. Распределение жилищного строительства застройщиков в г. Севастополе по материалам стен строящихся домов .....                 | 12 |
| 7. ТОП застройщиков г. Севастополя по объемам строительства .....  | 14 |
| 8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в г. Севастополе.....   | 15 |
| 9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в г. Севастополе .....   | 16 |
| 10. Ипотечное кредитование для жителей г. Севастополя (официальная статистика Банка России).....                                 | 17 |
| 10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям г. Севастополя ...   | 17 |
| 10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям г. Севастополя.....   | 21 |
| 10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям г. Севастополя.....   | 29 |
| 10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям г. Севастополя .....                                 | 34 |
| 11. Реальные доходы жителей г. Севастополя (официальная статистика Росстата) .....   | 36 |
| 12. Ввод жилья в г. Севастополе (официальная статистика Росстата) .....  | 37 |
| Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в г. Севастополе до конца 2017 г. ....              | 43 |
| Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов г. Севастополя по совокупной площади строящихся жилых единиц.....                    | 44 |
| Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в г. Севастополе, по средней площади жилых единиц.....                   | 45 |

## 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 ЕГРН.

Обработка информации, использованной для составления аналитического обзора, осуществлена с помощью программного обеспечения портала [www.erzrf.ru](http://www.erzrf.ru).

## 1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в г. Севастополе

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории г. Севастополя на май 2017 года выявлено **20 строящихся застройщиками домов** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

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

В указанных домах строится **1 461 жилая единица** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **85 453 м<sup>2</sup>** (Таблица 1).

**Таблица 1**

| Вид дома            | Строящихся домов |             | Жилых единиц |             | Совокупная S жилых единиц |             |
|---------------------|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                     | ед.              | %           | ед.          | %           | м <sup>2</sup>            | %           |
| многоквартирный дом | 20               | 100%        | 1 461        | 100%        | 85 453                    | 100%        |
| <b>Общий итог</b>   | <b>20</b>        | <b>100%</b> | <b>1 461</b> | <b>100%</b> | <b>85 453</b>             | <b>100%</b> |

Строительство домов блокированной застройки и домов с апартаментами на территории г. Севастополя не выявлено.

## 2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в г. Севастополе

Застройщики жилья в г. 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 <sup>2</sup>            | %           |
| <b>Севастополь</b>       | <b>20</b>        | <b>100%</b> | <b>1 461</b> | <b>100%</b> | <b>85 453</b>             | <b>100%</b> |
|                          | 20               | 100%        | 1 461        | 100%        | 85 453                    | 100%        |

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

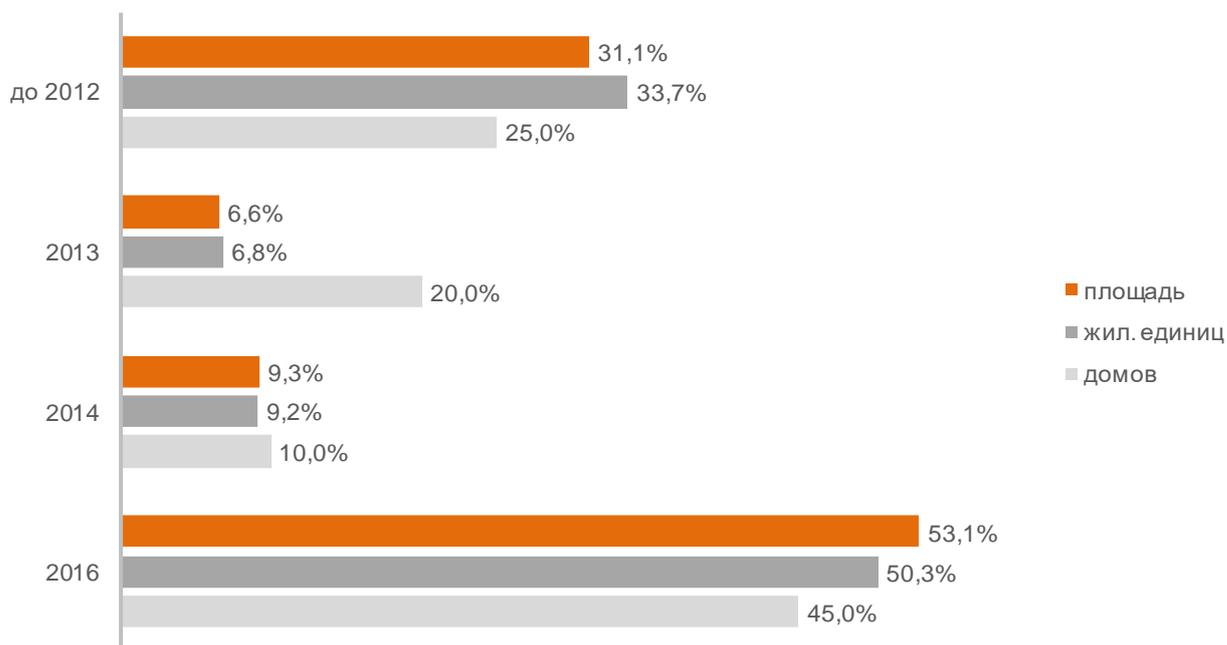
Застройщики жилья в г. Севастополе осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с марта 2008 г. по декабрь 2016 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

**Таблица 3**

| Год выдачи разрешения на строительство | Строящихся домов |             | Жилых единиц |             | Совокупная S жилых единиц |             |
|--|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
|  | ед.              | %           | ед.          | %           | м <sup>2</sup>            | %           |
| до 2012                                | 5                | 25,0%       | 492          | 33,7%       | 26 588                    | 31,1%       |
| 2013                                   | 4                | 20,0%       | 100          | 6,8%        | 5 604                     | 6,6%        |
| 2014                                   | 2                | 10,0%       | 134          | 9,2%        | 7 921                     | 9,3%        |
| 2016                                   | 9                | 45,0%       | 735          | 50,3%       | 45 340                    | 53,1%       |
| <b>Общий итог</b>                      | <b>20</b>        | <b>100%</b> | <b>1 461</b> | <b>100%</b> | <b>85 453</b>             | <b>100%</b> |

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек г. Севастополя по годам выдачи разрешения на строительство



Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2016 г. (53,1% по площади жилых единиц).

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

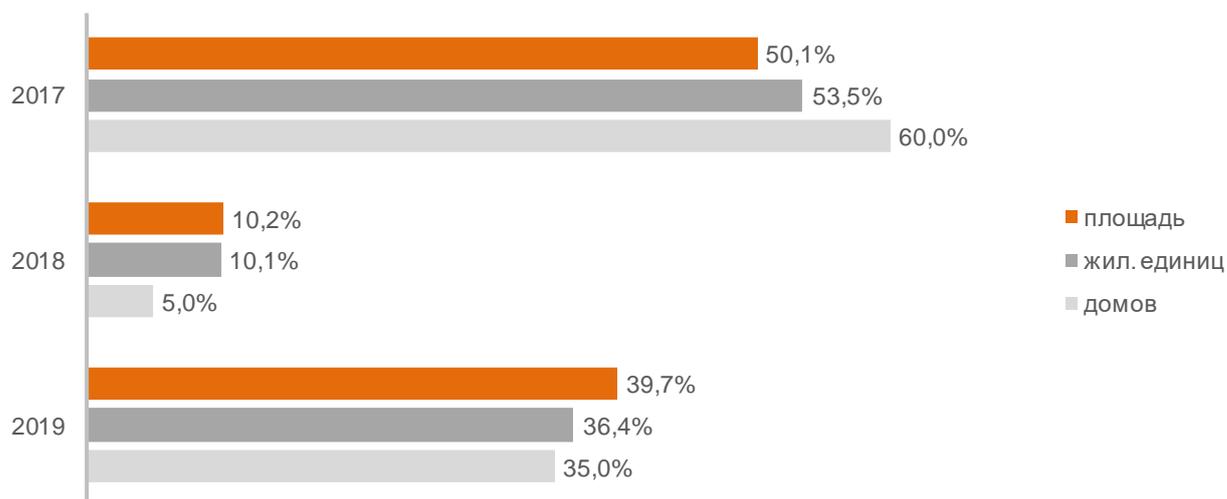
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру планируемого застройщиками ввода строящегося ими жилья в г. Севастополе (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

| Объявленный в проектной декларации срок ввода в эксплуатацию | Строящихся домов |             | Жилых единиц |             | Совокупная S жилых единиц |             |
|--|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
|  | ед.              | %           | ед.          | %           | м <sup>2</sup>            | %           |
| 2017   | 12               | 60,0%       | 782          | 53,5%       | 42 817                    | 50,1%       |
| 2018   | 1                | 5,0%        | 147          | 10,1%       | 8 720                     | 10,2%       |
| 2019   | 7                | 35,0%       | 532          | 36,4%       | 33 916                    | 39,7%       |
| <b>Общий итог</b>  | <b>20</b>        | <b>100%</b> | <b>1 461</b> | <b>100%</b> | <b>85 453</b>             | <b>100%</b> |

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек в г. Севастополе по планируемому году ввода в эксплуатацию



До конца 2017 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 42 817 м<sup>2</sup> жилья (Приложение 1).

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

**Таблица 5**

| План ввода в эксплуатацию               |   | в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов |      |                           |              |
|---|---|---|------|---------------------------|--------------|
| Объявленный в проектной декларации срок | Совокупная S жилых единиц<br>м <sup>2</sup> | Изначально объявленный срок                 |      | Совокупная S жилых единиц |              |
|   |   | 2016  | 2017 | м <sup>2</sup>            | %            |
| 2017                                    | 42 817                                      | 2016  | 2017 | 10 753                    | 25,1%        |
|   |   |   |      | 3 925                     | 9,2%         |
| 2018                                    | 8 720                                       | -   | -    | -                         | -            |
| 2019                                    | 33 916                                      | -   | -    | -                         | -            |
| <b>Общий итог</b>                       | <b>85 453</b>                               |   |      | <b>14 678</b>             | <b>17,2%</b> |

Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2016 на 2017 год (10 753 м<sup>2</sup>), что составляет 25,1% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в г. Севастополе в 2017 году.

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

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

- 9,1 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 10,0 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 10,2 этажа – из расчета на строящийся м<sup>2</sup>.

Гистограмма 3



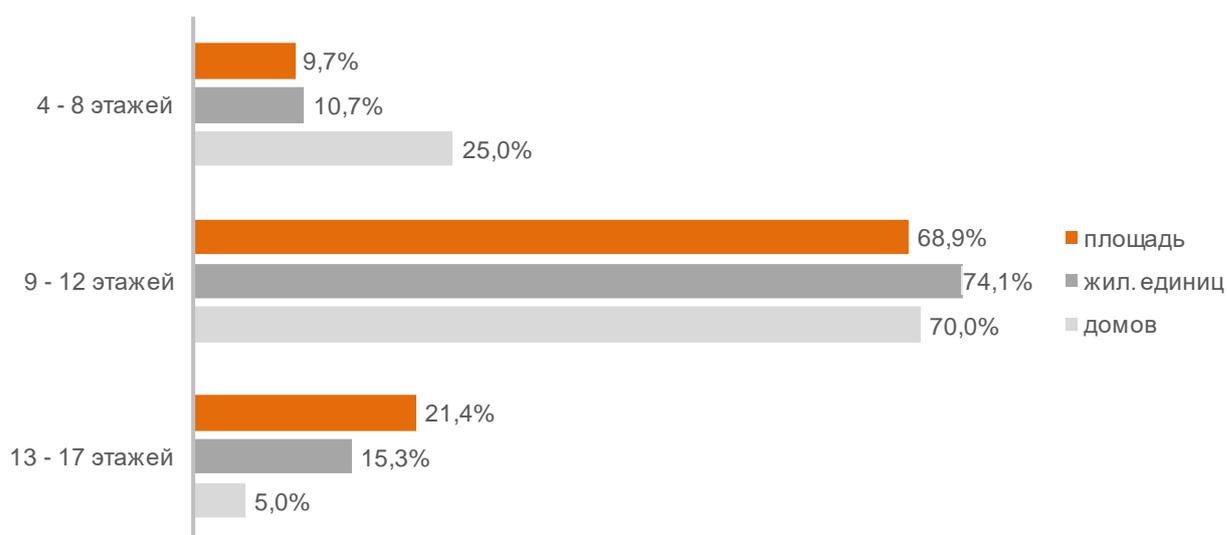
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

**Таблица 6**

| Этажей            | Строящихся домов |             | Жилых единиц |             | Совокупная S жилых единиц |             |
|-------------------|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                   | ед.              | %           | ед.          | %           | м <sup>2</sup>            | %           |
| 4 - 8 этажей      | 5                | 25,0%       | 156          | 10,7%       | 8 308                     | 9,7%        |
| 9 - 12 этажей     | 14               | 70,0%       | 1 082        | 74,1%       | 58 852                    | 68,9%       |
| 13 - 17 этажей    | 1                | 5,0%        | 223          | 15,3%       | 18 293                    | 21,4%       |
| <b>Общий итог</b> | <b>20</b>        | <b>100%</b> | <b>1 461</b> | <b>100%</b> | <b>85 453</b>             | <b>100%</b> |

**Гистограмма 4**

Распределение жилых новостроек г. Севастополя по этажности



Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 68,9% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в г. Севастополе не выявлены. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 13,6%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в г. Севастополе является 13-этажный многоквартирный дом в ЖК «Marina DELUXE», застройщик «Севастопольстрой». ТОП лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

**Таблица 7**

| № | Этажей | Застройщик                | Вид объекта         | ЖК               |
|---|--------|---------------------------|---------------------|------------------|
| 1 | 13     | <i>Севастопольстрой</i>   | многоквартирный дом | Marina DELUXE    |
|   |        | <i>Альфа Групп Инвест</i> | многоквартирный дом | Современник      |
|   |        | <i>ИнтерСтрой</i>         | многоквартирный дом | Куприн           |
|   |        | <i>ИнтерСтрой</i>         | многоквартирный дом | Троицкий квартал |
| 2 | 10     | <i>ИнтерСтрой</i>         | многоквартирный дом | Рудневский       |
|   |        | <i>ИнтерСтрой</i>         | многоквартирный дом | Шишкин           |
|   |        | <i>Севастопольстрой</i>   | многоквартирный дом | Архитектор       |
|   |        | <i>Севастопольстрой</i>   | многоквартирный дом | Античный         |
|   |        | <i>СК Севпроектмонтаж</i> | многоквартирный дом | Благодатный      |
| 3 | 7      | <i>Альфа Групп Инвест</i> | многоквартирный дом | Университетский  |
| 4 | 6      | <i>СК Карбон</i>          | многоквартирный дом | Евро Сити        |

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

**Таблица 8**

| № | S жил. помещений, м <sup>2</sup> | Застройщик                | Вид объекта         | ЖК            |
|---|----------------------------------|---------------------------|---------------------|---------------|
| 1 | 18 293                           | <i>Севастопольстрой</i>   | многоквартирный дом | Marina DELUXE |
| 2 | 8 772                            | <i>СК Севпроектмонтаж</i> | многоквартирный дом | Благодатный   |
| 3 | 8 720                            | <i>ИнтерСтрой</i>         | многоквартирный дом | Куприн        |
| 4 | 7 063                            | <i>ИнтерСтрой</i>         | многоквартирный дом | Рудневский    |
| 5 | 5 257                            | <i>Севастопольстрой</i>   | многоквартирный дом | Архитектор    |

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

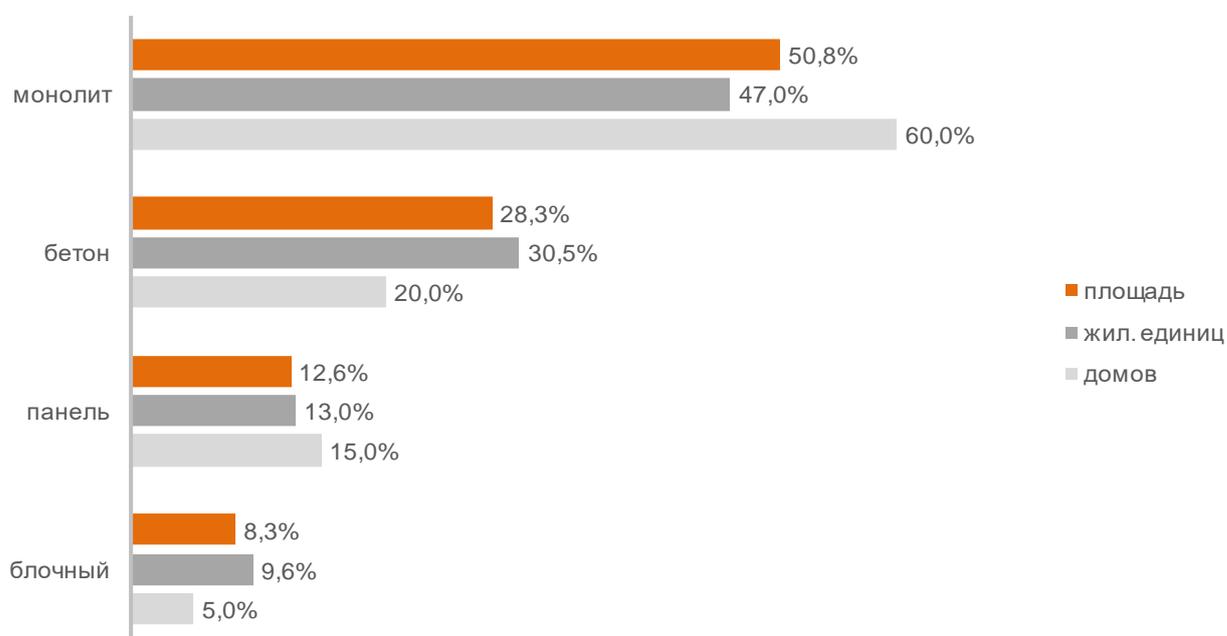
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

| Материал стен     | Строящихся домов |             | Жилых единиц |             | Совокупная S жилых единиц |             |
|-------------------|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                   | ед.              | %           | ед.          | %           | м <sup>2</sup>            | %           |
| монолит           | 12               | 60,0%       | 686          | 47,0%       | 43 445                    | 50,8%       |
| бетон             | 4                | 20,0%       | 445          | 30,5%       | 24 192                    | 28,3%       |
| панель            | 3                | 15,0%       | 190          | 13,0%       | 10 753                    | 12,6%       |
| блочный           | 1                | 5,0%        | 140          | 9,6%        | 7 063                     | 8,3%        |
| <b>Общий итог</b> | <b>20</b>        | <b>100%</b> | <b>1 461</b> | <b>100%</b> | <b>85 453</b>             | <b>100%</b> |

Гистограмма 5

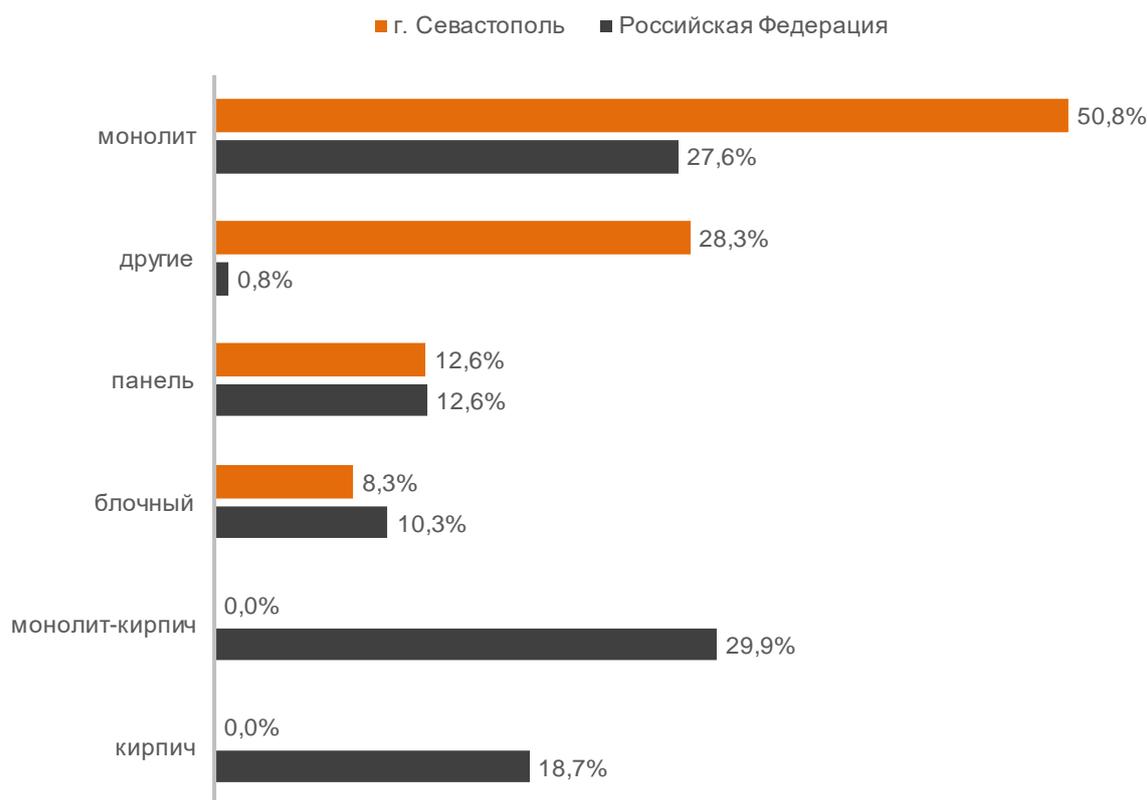
Распределение жилых новостроек г. Севастополя по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в г. Севастополе является монолит. Из него возводится 50,8% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 27,6% (Гистограмма 6).

**Гистограмма 6**

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



## 7. ТОП застройщиков г. Севастополя по объемам строительства

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в г. Севастополе на май 2017 года представлен в таблице 10.

**Таблица 10**

| №                 | Застройщик                | Строящихся домов |             | Жилых единиц |             | Совокупная S жилых единиц |             |
|-------------------|---------------------------|------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                   |                           | ед.              | %           | ед.          | %           | м <sup>2</sup>            | %           |
| 1                 | <i>Севастопольстрой</i>   | 5                | 25,0%       | 467          | 32,0%       | 32 971                    | 38,6%       |
| 2                 | <i>ИнтерСтрой</i>         | 8                | 40,0%       | 596          | 40,8%       | 31 406                    | 36,8%       |
| 3                 | <i>СК Севпроектмонтаж</i> | 1                | 5,0%        | 162          | 11,1%       | 8 772                     | 10,3%       |
| 4                 | <i>Альфа Групп Инвест</i> | 2                | 10,0%       | 136          | 9,3%        | 6 700                     | 7,8%        |
| 5                 | <i>СК Карбон</i>          | 4                | 20,0%       | 100          | 6,8%        | 5 604                     | 6,6%        |
| <b>Общий итог</b> |                           | <b>20</b>        | <b>100%</b> | <b>1 461</b> | <b>100%</b> | <b>85 453</b>             | <b>100%</b> |

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

**Таблица 11**

| №                 | Застройщик                | Совокупная S жилых единиц |   |              | Уточнение срока |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|---|--------------|-----------------|
|                   |                           | всего                     | в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов |              |                 |
|                   |                           | м <sup>2</sup>            | м <sup>2</sup>                              | %            | месяцев         |
| 1                 | <i>Севастопольстрой</i>   | 32 971                    | 14 678                                      | 44,5%        | 2,3             |
| 2                 | <i>ИнтерСтрой</i>         | 31 406                    | 0   | 0,0%         | -               |
| 3                 | <i>СК Севпроектмонтаж</i> | 8 772                     | 0   | 0,0%         | -               |
| 4                 | <i>Альфа Групп Инвест</i> | 6 700                     | 0   | 0,0%         | -               |
| 5                 | <i>СК Карбон</i>          | 5 604                     | 0   | 0,0%         | -               |
| <b>Общий итог</b> |                           | <b>85 453</b>             | <b>14 678</b>                               | <b>17,2%</b> | <b>0,9</b>      |

Уточнение срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «Севастопольстрой» и составляет 2,3 месяца.

## **8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в г. Севастополе**

В г. Севастополе возводится 11 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в г. Севастополе, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Marina DELUXE» (город Севастополь). В этом жилом комплексе застройщик «Севастопольстрой» возводит 1 дом, включающий 223 жилые единицы, совокупной площадью 18 293 м<sup>2</sup>.

## 9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в г. Севастополе

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в г. Севастополе, составляет 58,5 м<sup>2</sup>. По Российской Федерации этот показатель составляет 49,5 м<sup>2</sup>.

Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «Альфа Групп Инвест» – 49,3 м<sup>2</sup>. Самая большая – у застройщика «Севастопольстрой» – 70,6 м<sup>2</sup> (Таблица 12).

**Таблица 12**

| Застройщик         | Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup> |
|--------------------|--------------------------------------|
| Альфа Групп Инвест | 49,3                                 |
| ИнтерСтрой         | 52,7                                 |
| СК Севпроектмонтаж | 54,1                                 |
| СК Карбон          | 56,0                                 |
| Севастопольстрой   | 70,6                                 |
| <b>Общий итог</b>  | <b>58,5</b>                          |

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в г. Севастополе, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Университетский» – 48,3 м<sup>2</sup>, застройщик «Альфа Групп Инвест». Наибольшая – в ЖК «Marina DELUXE» – 82,0 м<sup>2</sup>, застройщик «Севастопольстрой».

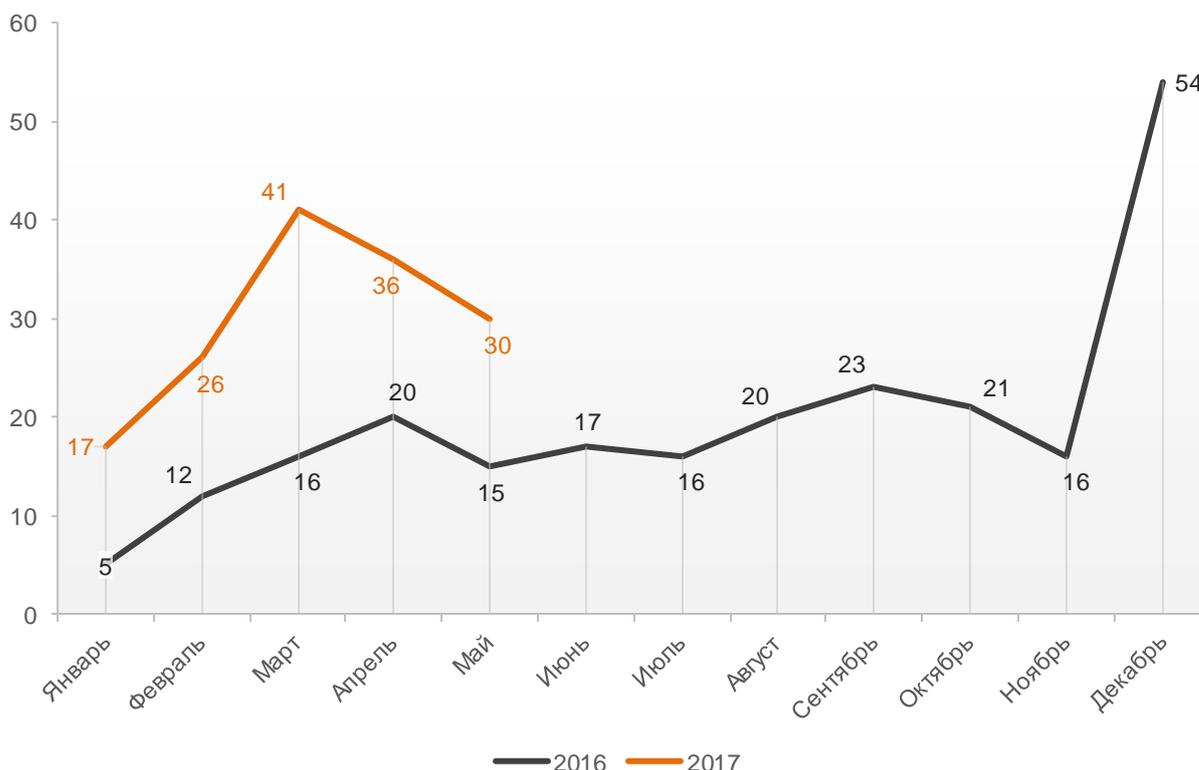
## 10. Ипотечное кредитование для жителей г. Севастополя (официальная статистика Банка России)

### 10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям г. Севастополя

По данным Банка России за 5 месяцев 2017 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям г. Севастополя, составило 150, что на 120,6% больше уровня 2016 г. (68 ИЖК).

График 1

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2017 гг.

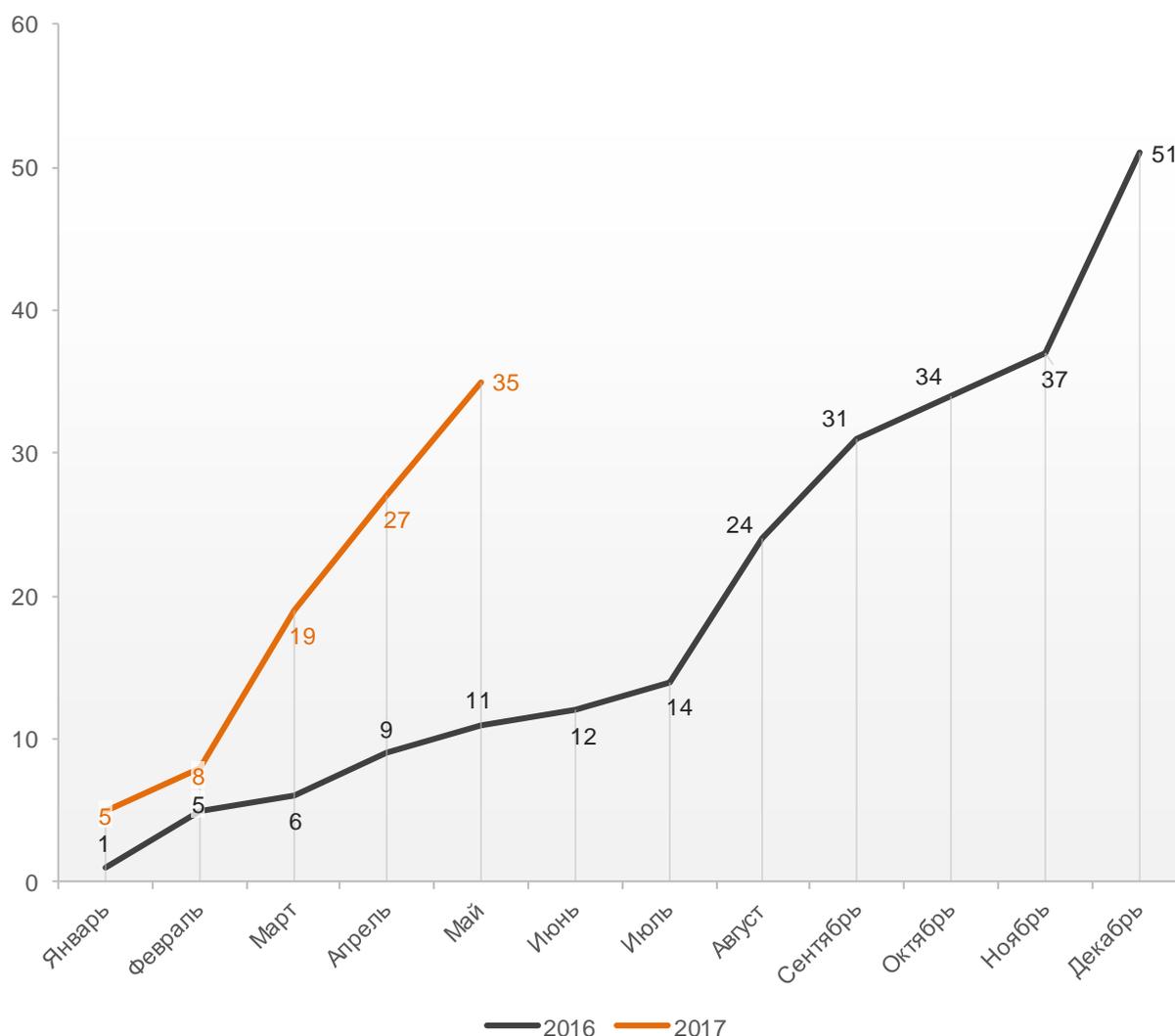


За 5 месяцев 2017 г. количество ИЖК, выданных жителям г. Севастополя под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 35, что на 218,2% больше, чем в 2016 г. (11 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., приведена на графике 2.

**График 2**

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг.



Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в г. Севастополе в мае 2017 года, увеличилось на 300,0% по сравнению с маем 2016 года (8 против 2 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., приведена на графике 3.

**График 3**

**Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг.**

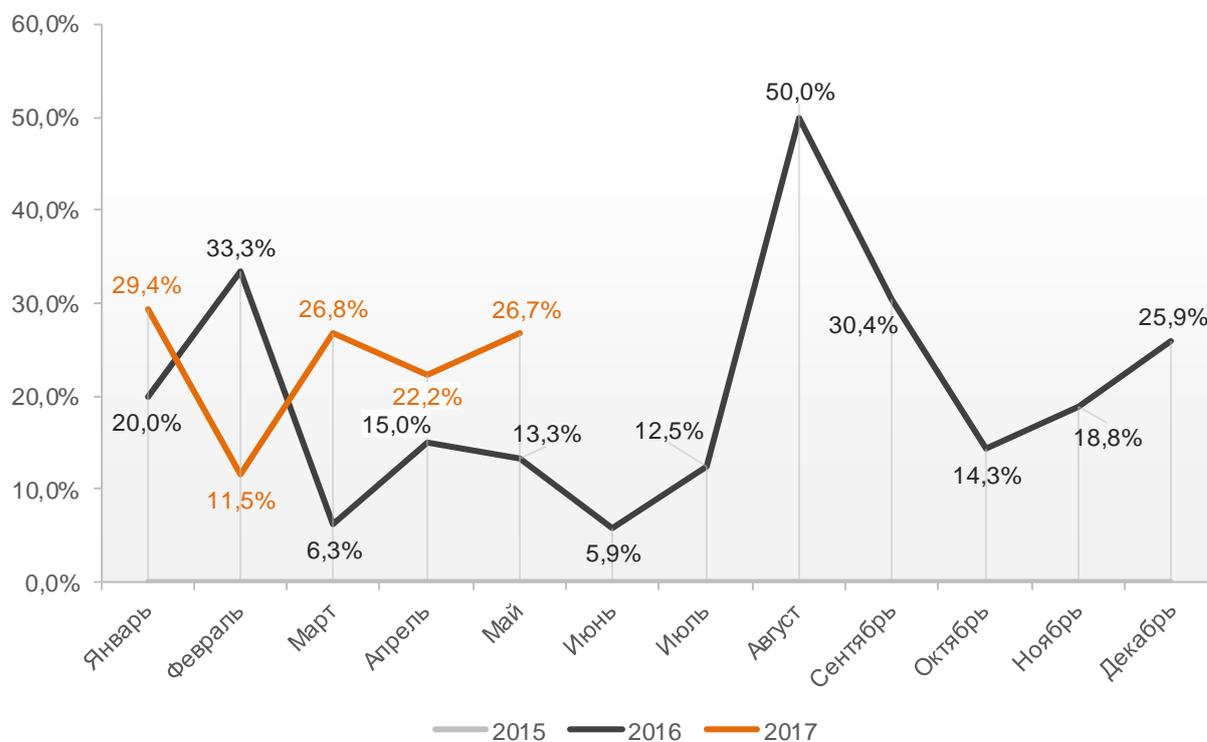


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 5 месяцев 2017 г., составила 23,3% от общего количества ИЖК, выданных жителям г. Севастополя за этот же период, что на 7,1 п.п. больше соответствующего значения 2016 г. (16,2%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2017 гг., приведена на графике 4.

**График 4**

**Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2017 гг.**



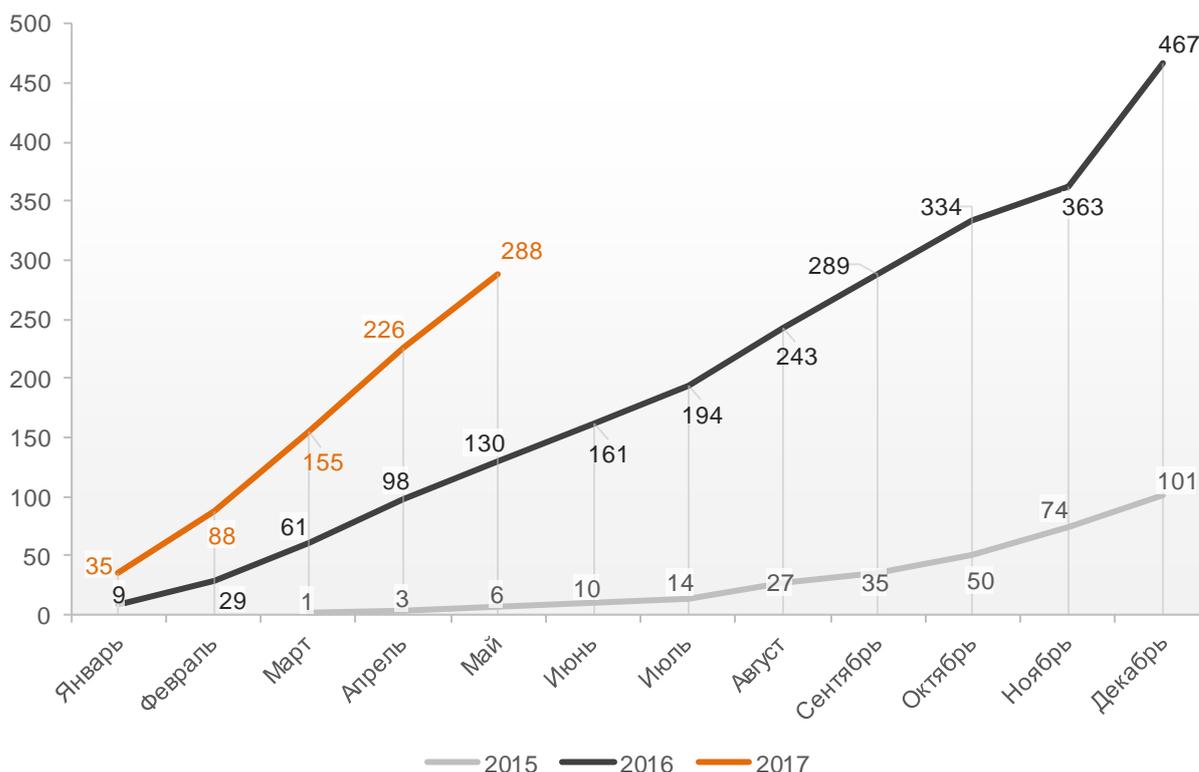
## 10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям г. Севастополя

По данным Банка России за 5 месяцев 2017 г. объем ИЖК, выданных жителям г. Севастополя, составил 288 млн ₽, что на 121,5% больше уровня, достигнутого в 2016 г. (130 млн ₽), и на 4700,0% больше аналогичного значения 2015 г. (6 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2017 гг., млн ₽, приведена на графике 5.

**График 5**

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2017 гг., млн ₽

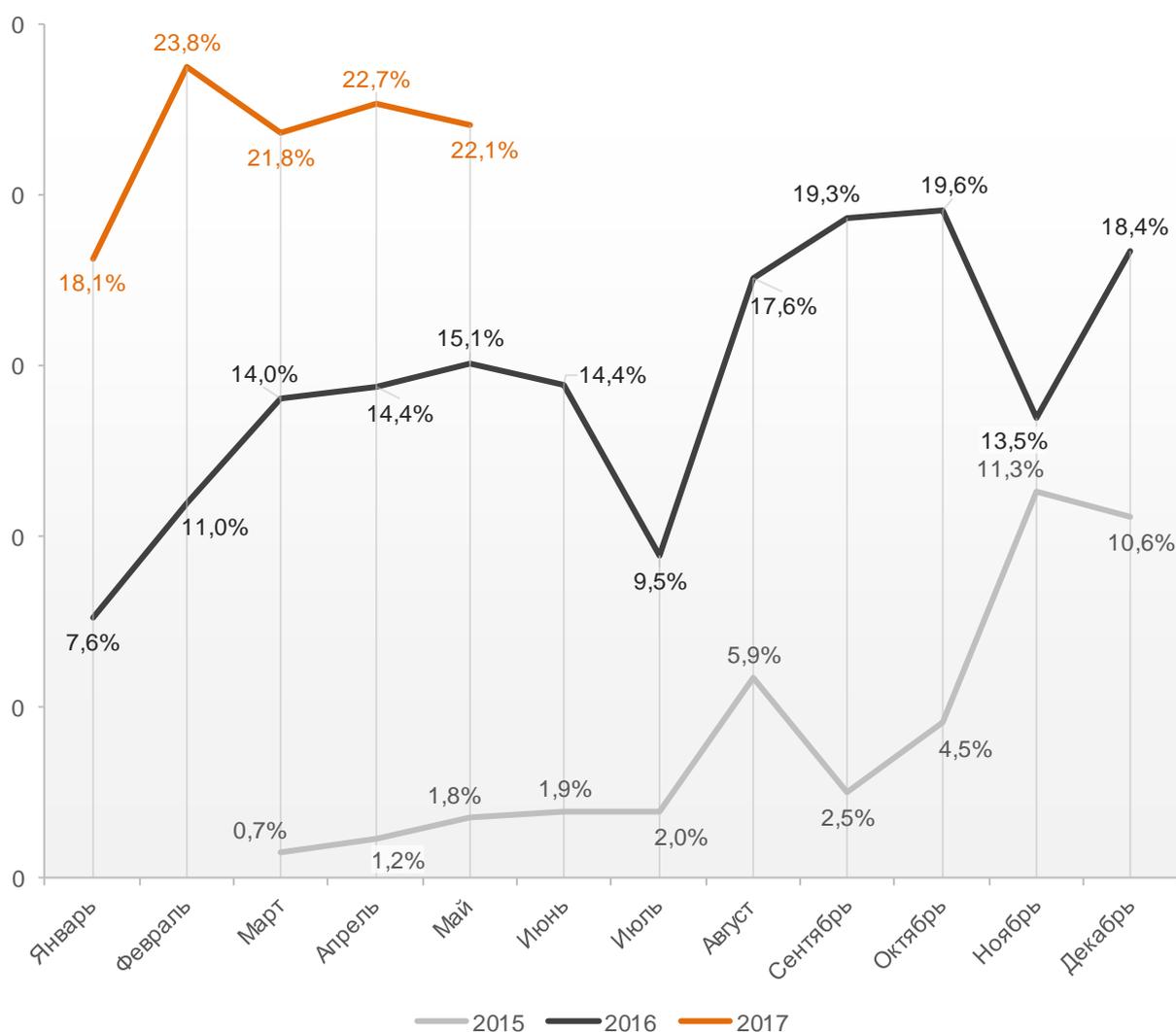


В общем объеме кредитов, выданных за 5 месяцев 2017 г. жителям г. Севастополя (1 317 млн ₹), доля ИЖК составила 21,9%, что на 8,9 п.п. больше соответствующего значения 2016 г. (13,0%), и на 21,0 п.п. больше уровня 2015 г. (0,9%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2017 гг., приведена на графике 6.

**График 6**

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2017 гг.**

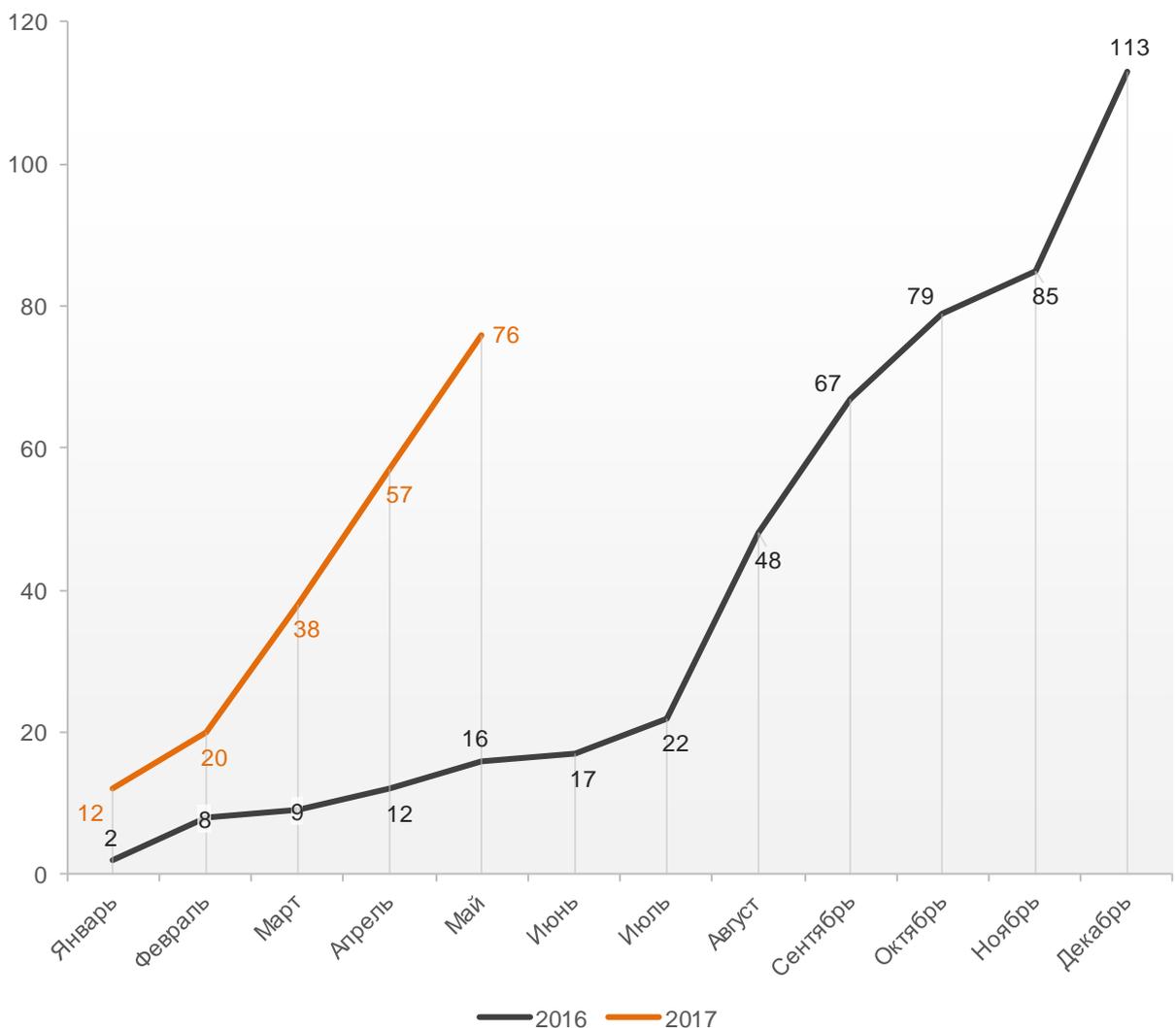


За 5 месяцев 2017 г. объем ИЖК, выданных жителям г. Севастополя под залог ДДУ, составил 76 млн ₽ (26,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям г. Севастополя). Это на 375,0% больше аналогичного значения 2016 г. (16 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., млн ₽, приведена на графике 7.

**График 7**

**Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., млн ₽**



В общем объеме кредитов, выданных за 5 месяцев 2017 г. жителям г. Севастополя (1 317 млн ₹), доля ИЖК под залог ДДУ составила 5,8%, что на 4,2 п.п. больше уровня 2016 г. (1,6%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 8 и 9.

**График 8**

**Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг.**

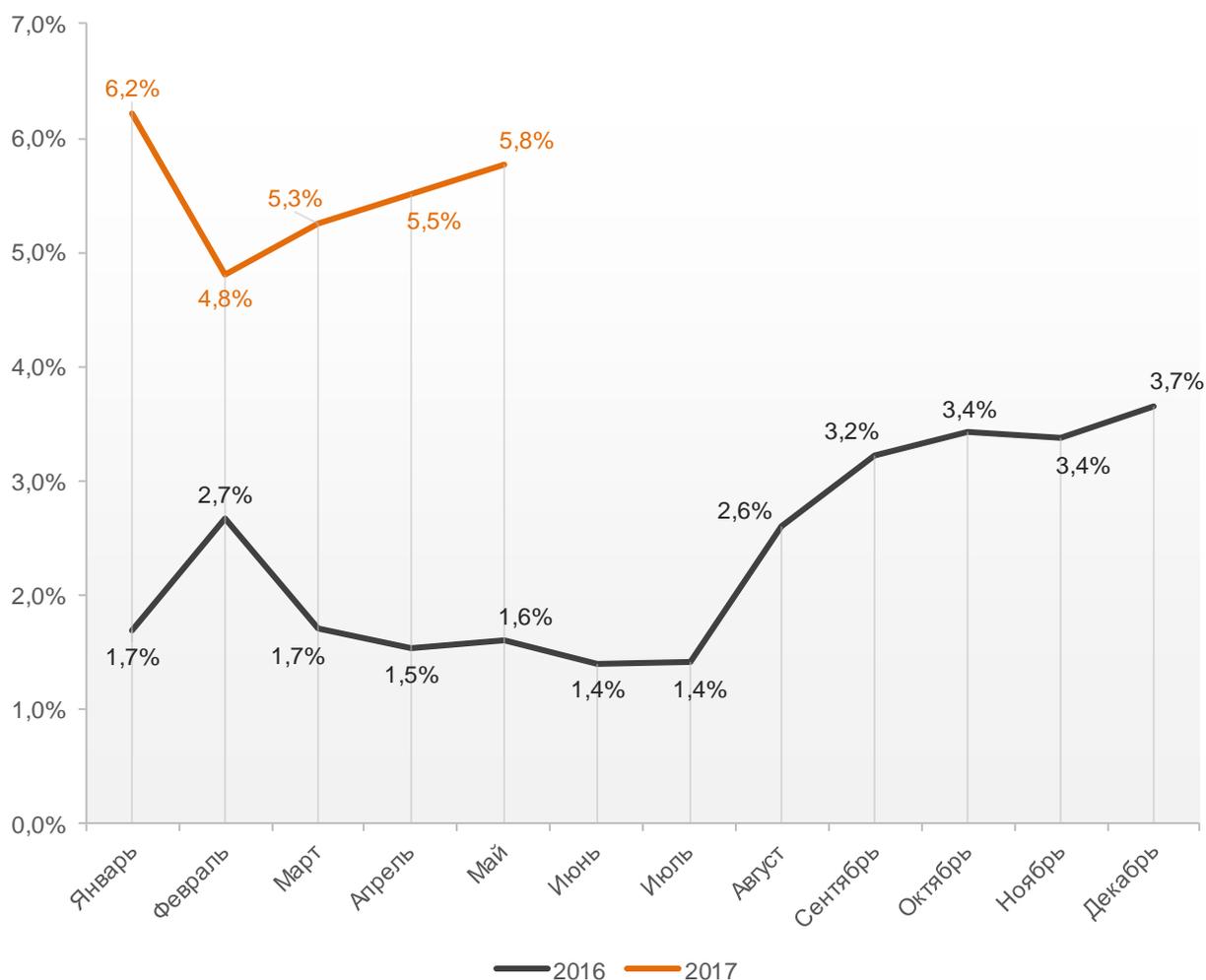
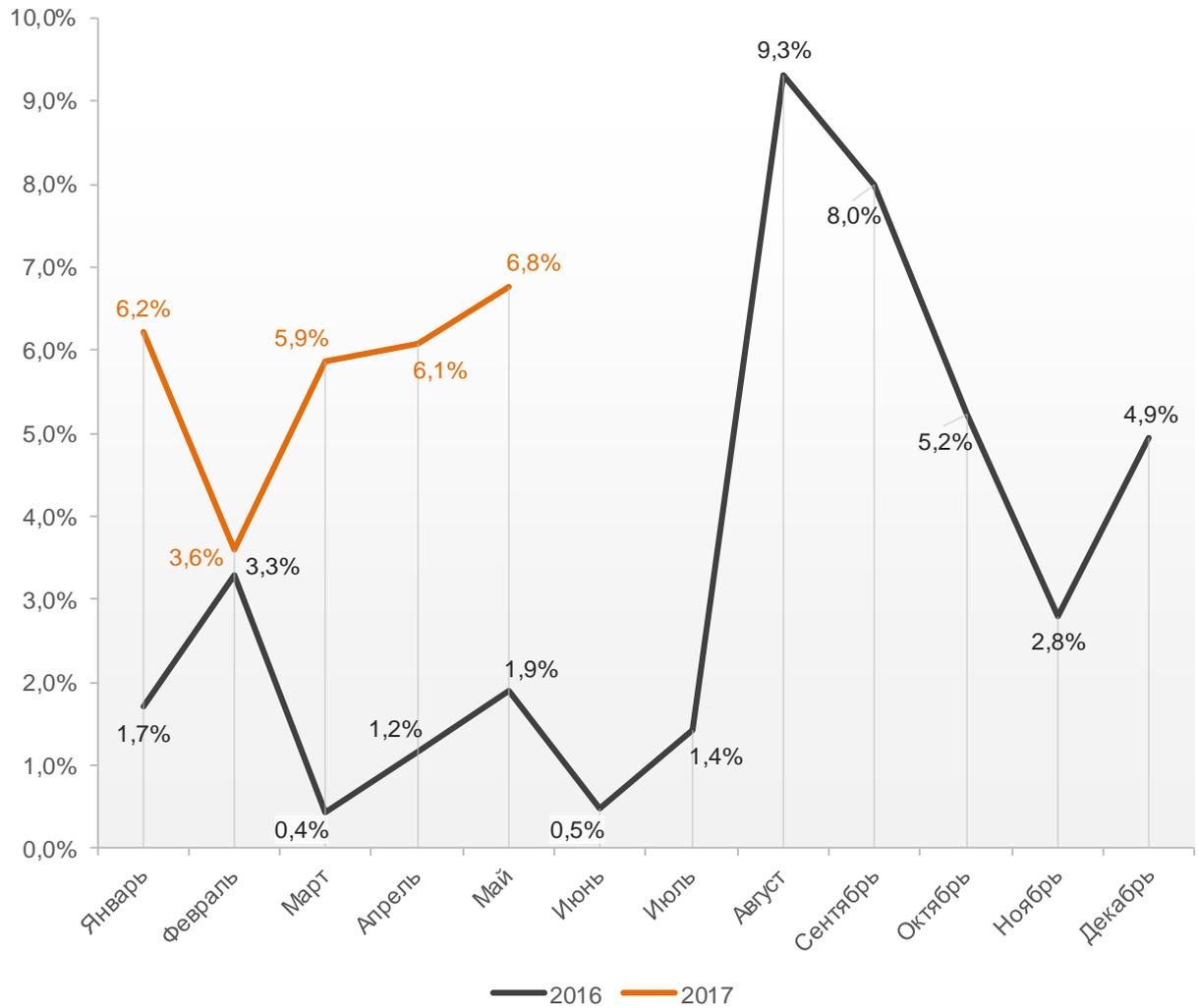


График 9

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг.

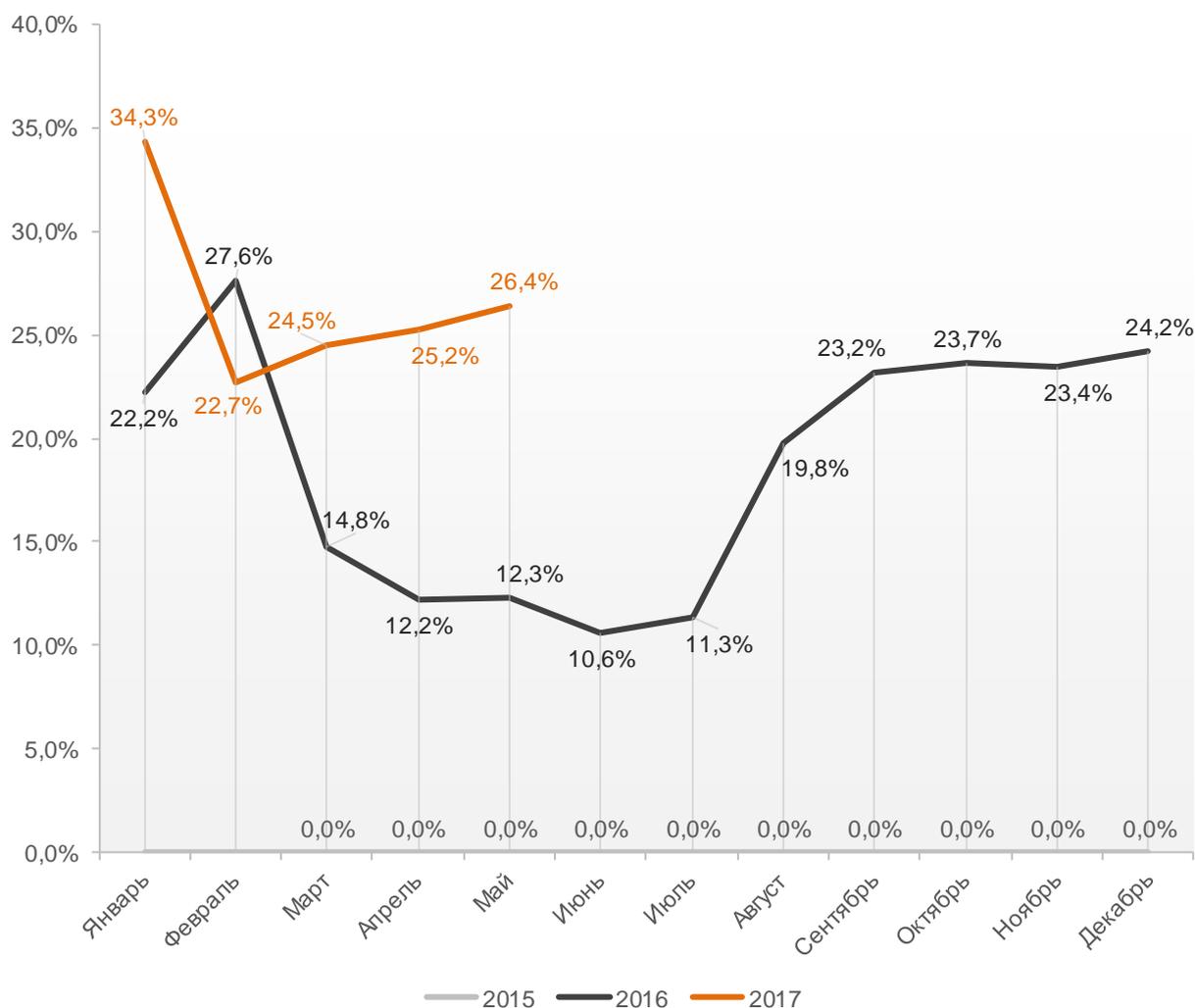


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 5 месяцев 2017 г., составила 26,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям г. Севастополя за этот же период, что на 14,1 п.п. больше, чем в 2016 г. (12,3%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2017 гг., приведена на графике 10.

**График 10**

**Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2017 гг.**

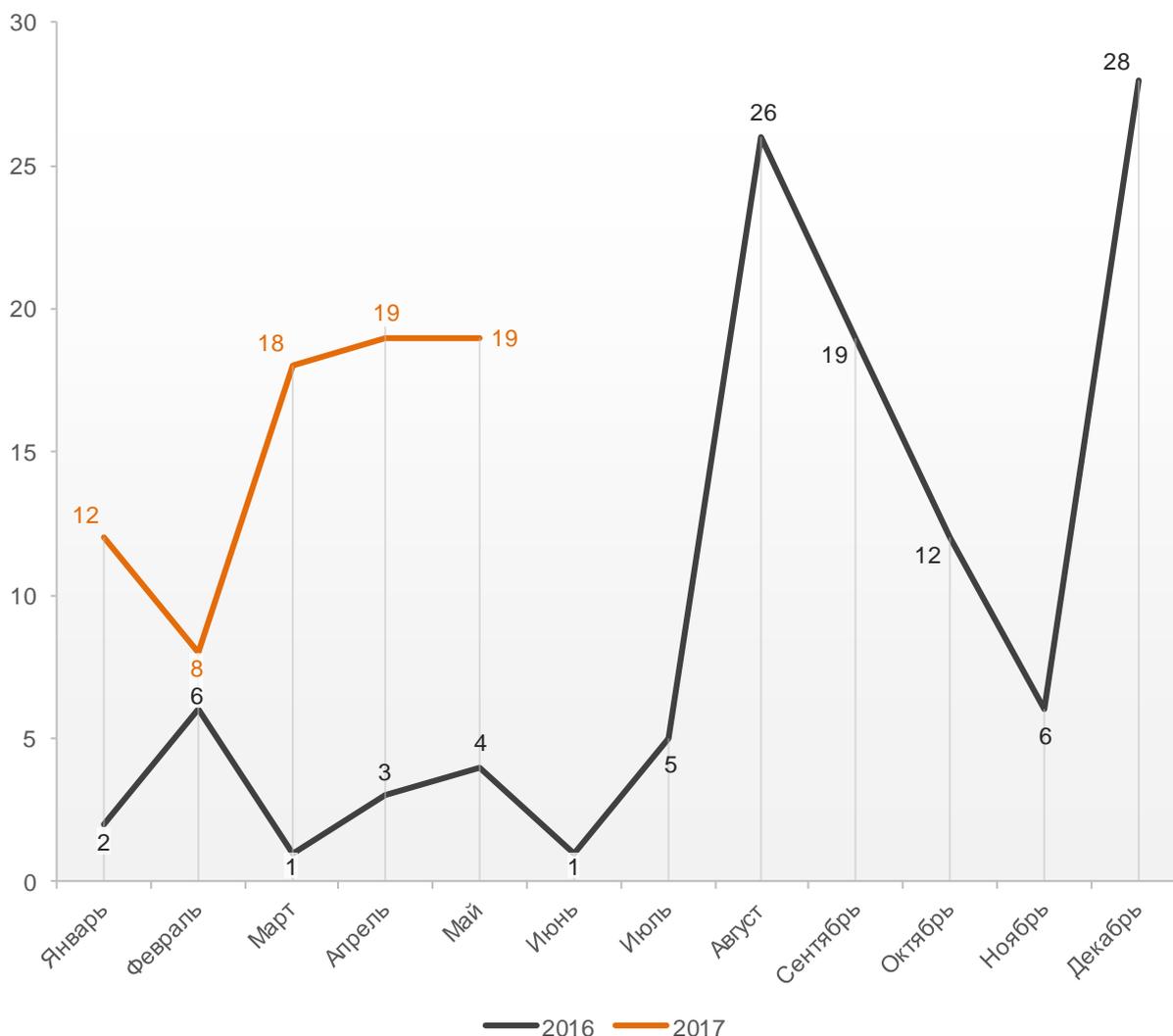


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в г. Севастополе в мае 2017 года, увеличился на 375,0% по сравнению с маем 2016 года (19 против 4 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., млн ₽, приведена на графике 11.

**График 11**

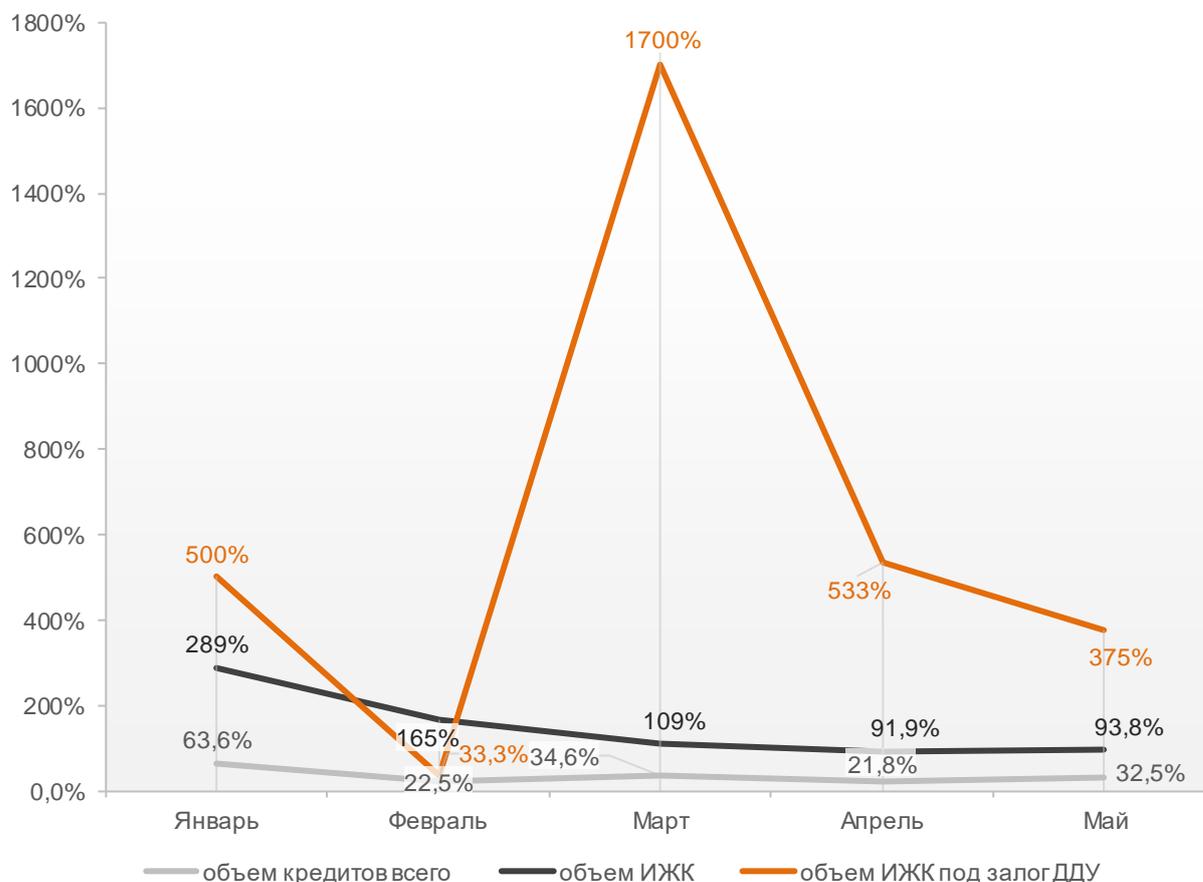
**Динамика месячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., млн ₽**



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 375,0% в мае 2017 года по сравнению с маем 2016 года сопровождался ростом объема всех видов кредитов на 32,5% (281 против 212 млн ₴ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 93,8% (62 против 32 млн ₴ годом ранее) (График 12).

**График 12**

**Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2017 года по сравнению с аналогичными месяцами 2016 года в г. Севастополе (по видам кредитов)**



Доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в г. Севастополе кредитов всех видов в мае составила 6,8%, в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 30,6%.

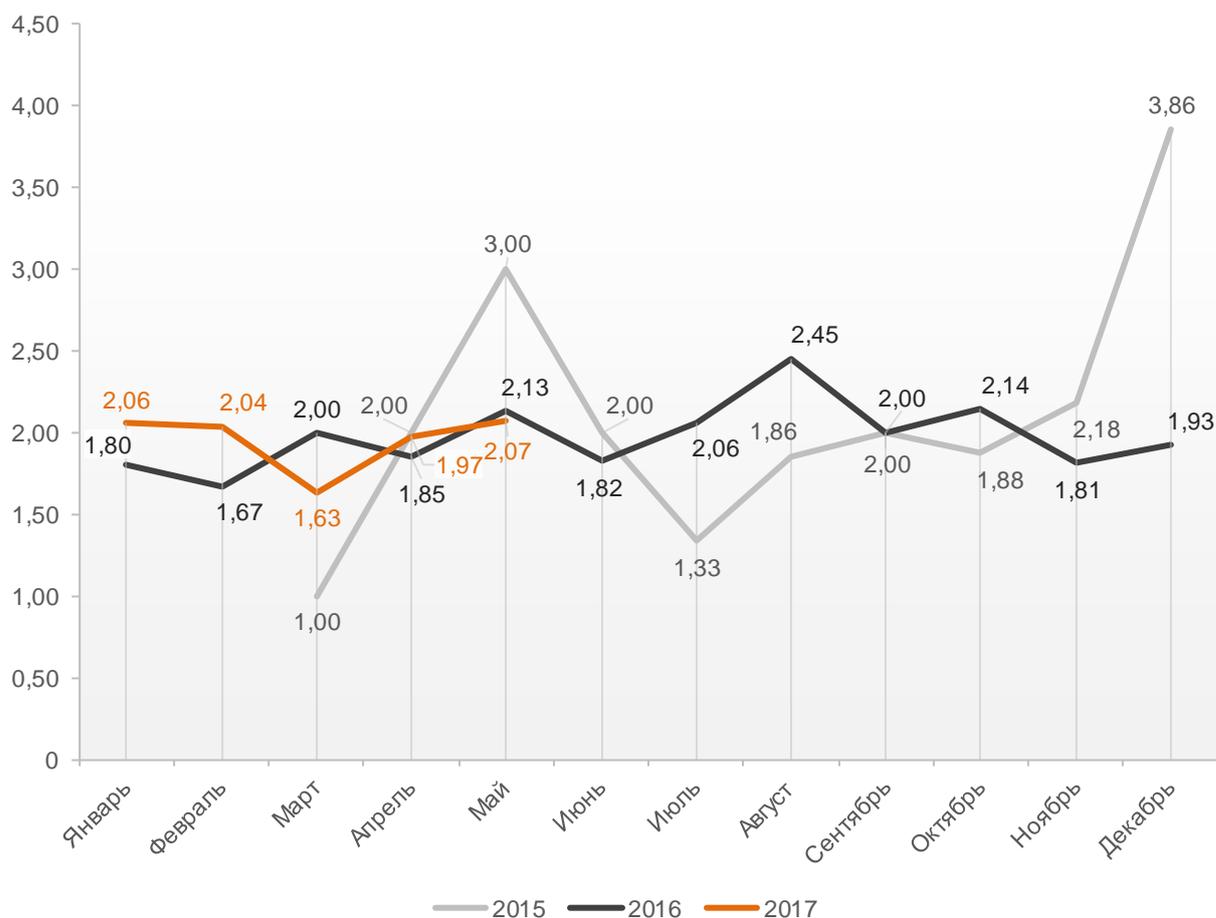
### 10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям г. Севастополя

По официальной статистике Банка России в мае 2017 г. средний размер ИЖК в г. Севастополе составил 2,07 млн ₽, что на 3,1% меньше уровня, достигнутого в 2016 г. (2,13 млн ₽), и на 31,1% меньше аналогичного значения 2015 г. (3,00 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2017 гг., млн ₽, приведена на графике 13.

**График 13**

**Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2017 гг., млн ₽**

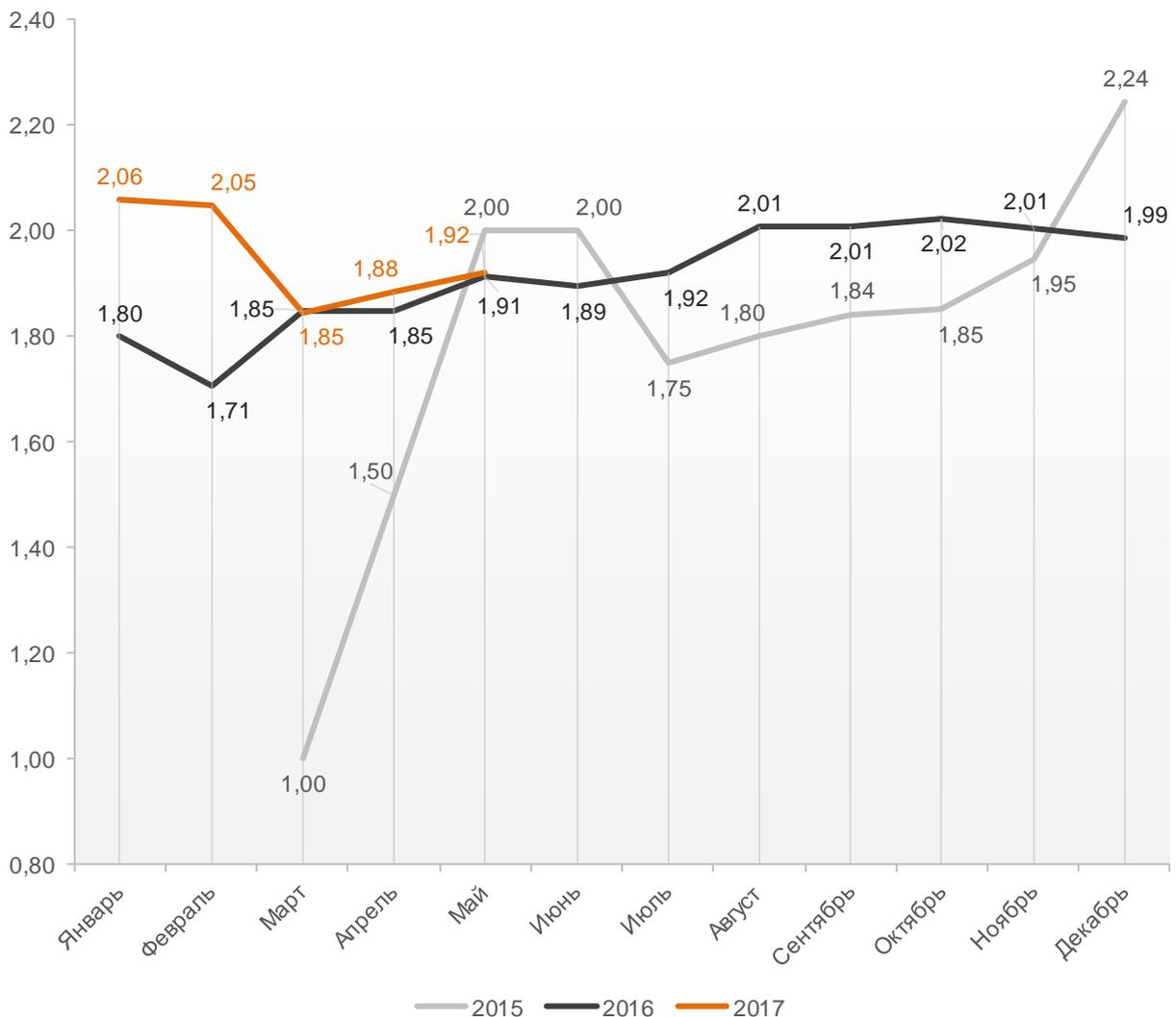


По данным Банка России за 5 месяцев 2017 г. средний размер ИЖК, выданных жителям г. Севастополя, накопленным итогом составил 1,92 млн ₹, что на 0,4% больше, чем в 2016 г. (1,91 млн ₹), и на 4,0% меньше соответствующего значения 2015 г. (2,00 млн ₹).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2017 гг., млн ₹, приведена на графике 14.

**График 14**

**Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2017 гг., млн ₹**

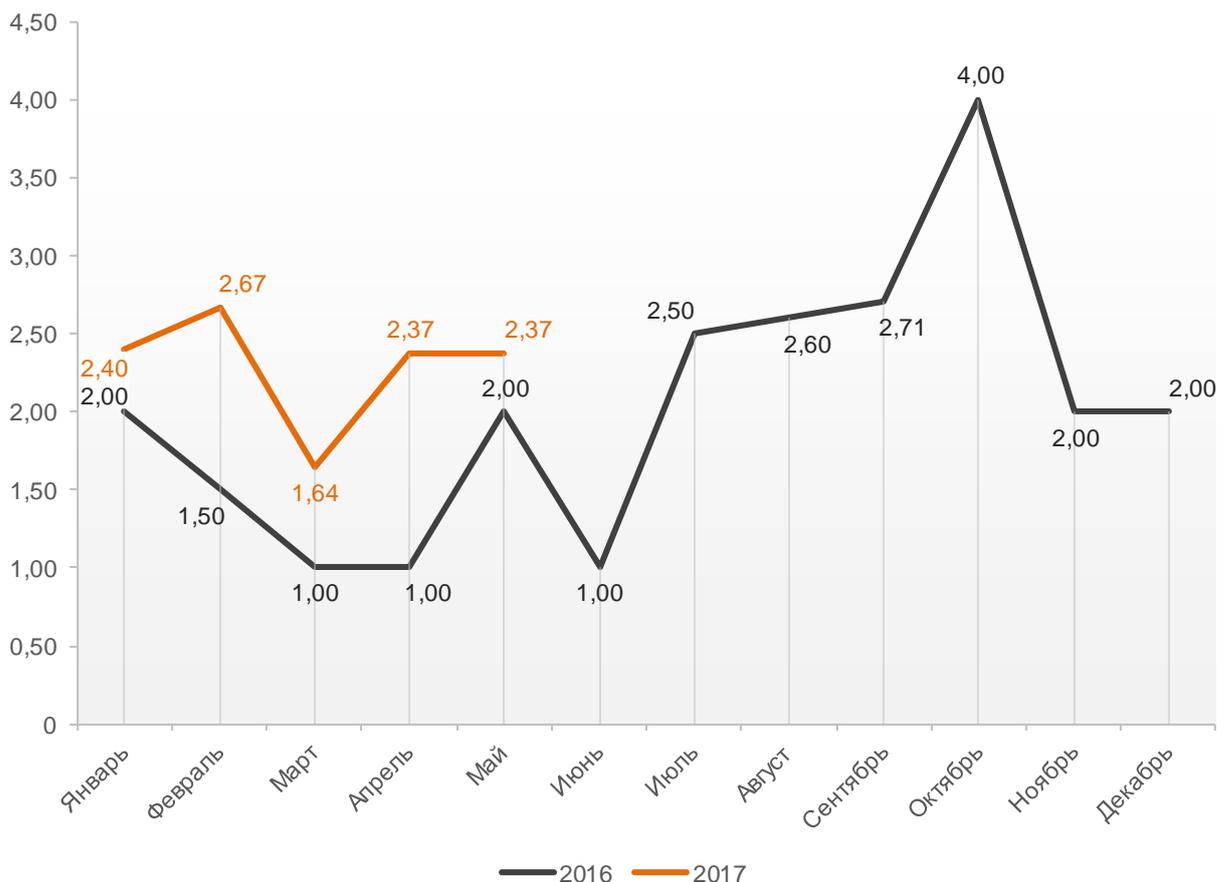


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в г. Севастополе в мае 2017 года увеличился на 18,5% по сравнению с маем 2016 года (2,37 против 2,00 млн ₴ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства не изменился. Сохранение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после роста в прошлом месяце.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., млн ₴, приведена на графике 15.

**График 15**

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., млн ₴

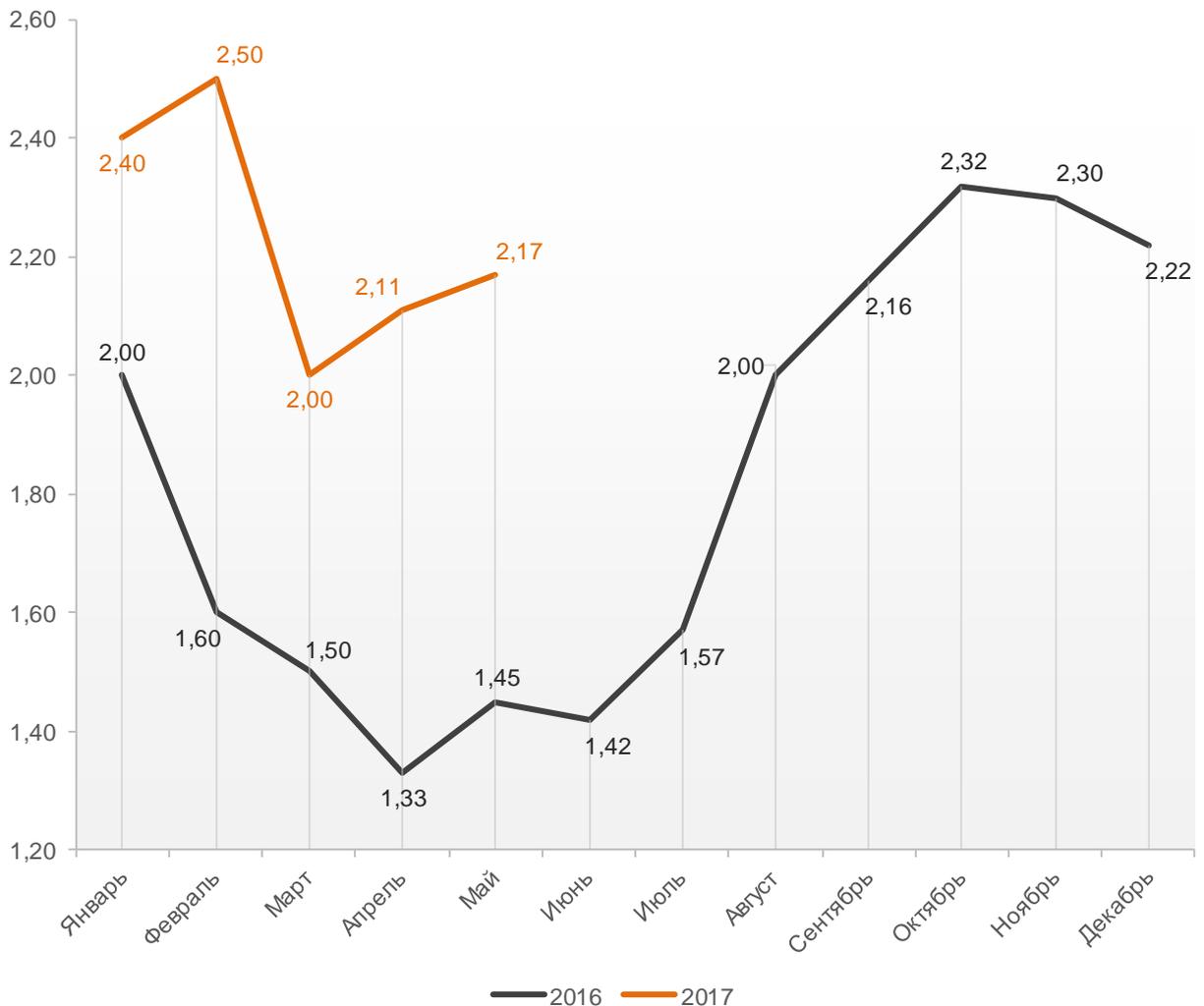


По данным Банка России за 5 месяцев 2017 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя, накопленным итогом составил 2,17 млн ₹ (на 13,0% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям г. Севастополя). Это на 49,7% больше соответствующего значения 2016 г. (1,45 млн ₹).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., млн ₹, приведена на графике 16.

**График 16**

**Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., млн ₹**

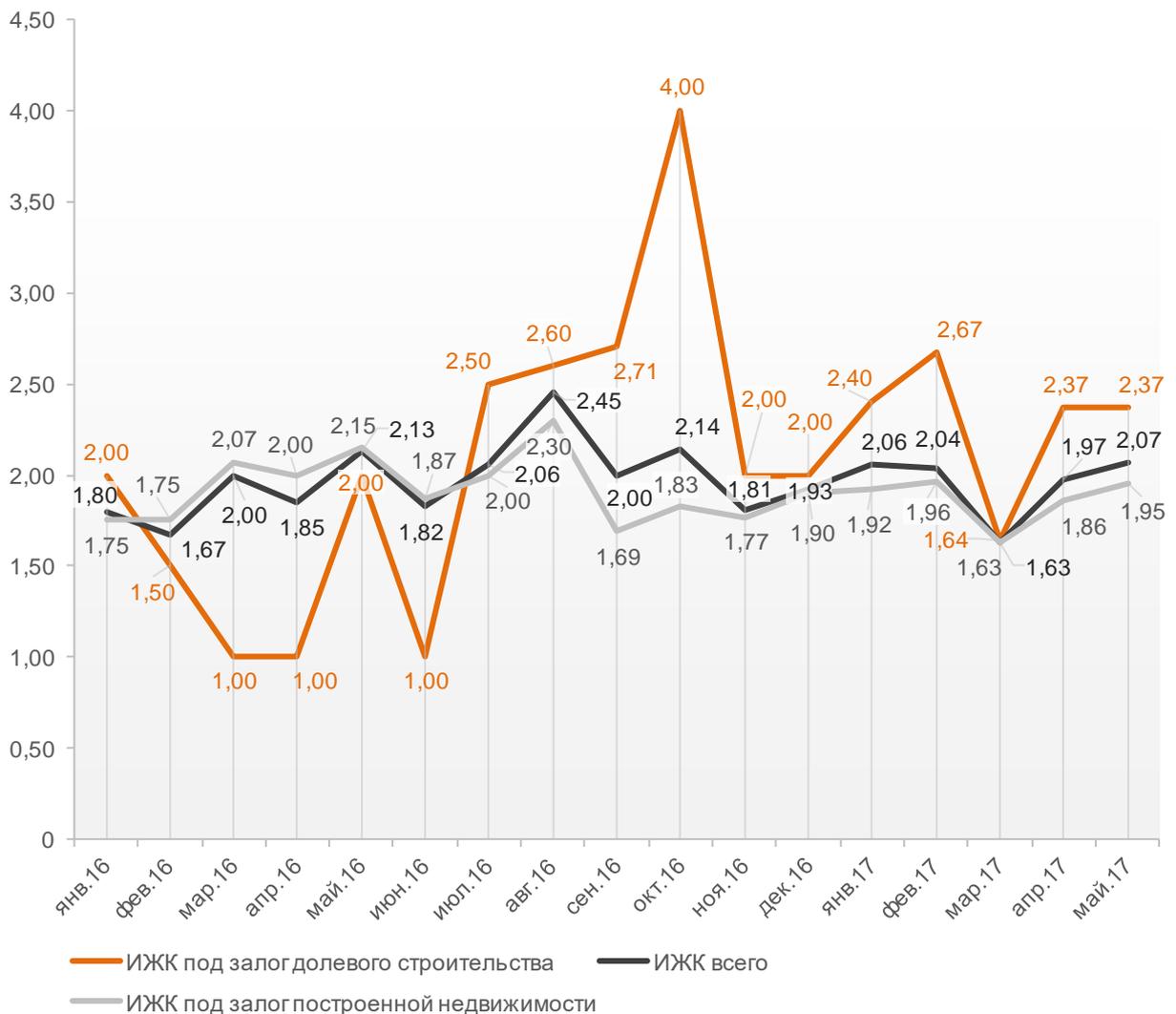


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило на 9,3%, с 2,15 до 1,95 млн ₴.

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в г. Севастополе, млн ₴, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 17.

**График 17**

**Динамика ежемесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в г. Севастополе, млн ₴**



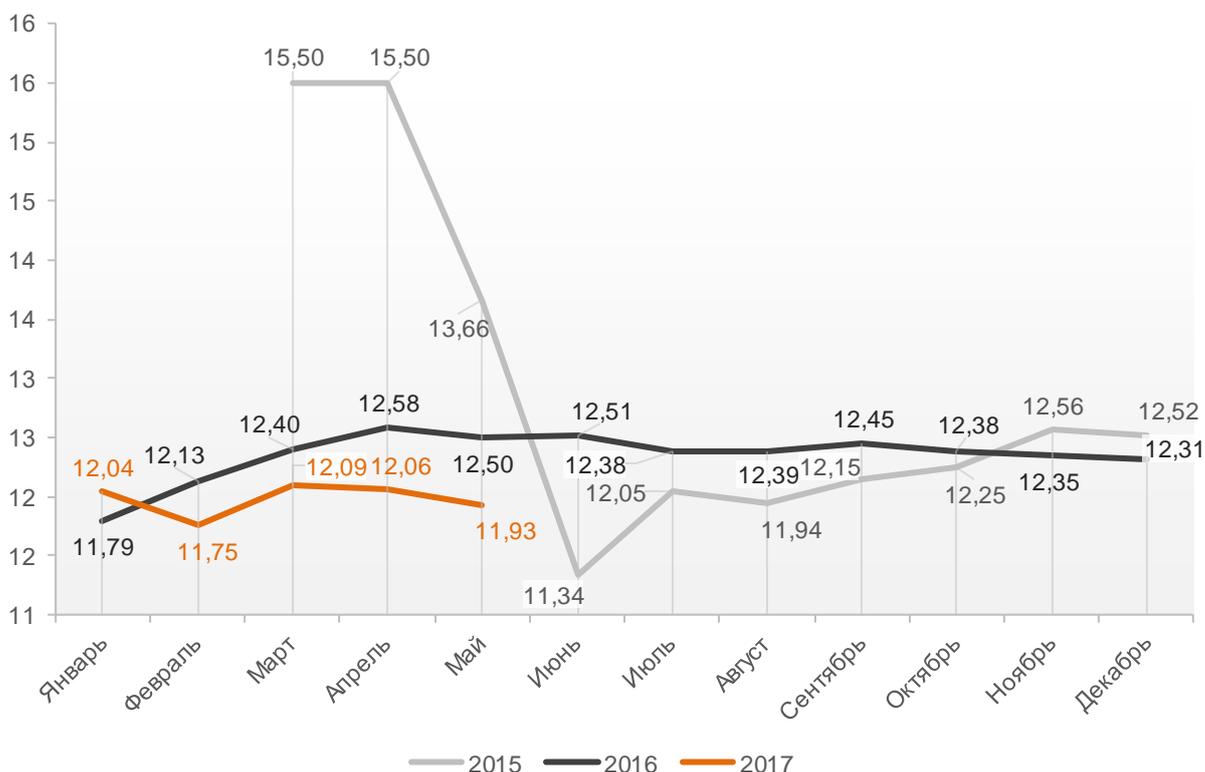
## 10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям г. Севастополя

По данным Банка России за 5 месяцев 2017 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям г. Севастополя, накопленным итогом составила 11,93%, что на 0,57 п.п. меньше аналогичного значения 2016 г. (12,50%), и на 1,73 п.п. меньше, чем в 2015 г. (13,66%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям г. Севастополя, накопленным итогом в 2015 – 2017 гг., представлена на графике 18.

**График 18**

**Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям г. Севастополя, накопленным итогом в 2015 – 2017 гг.**

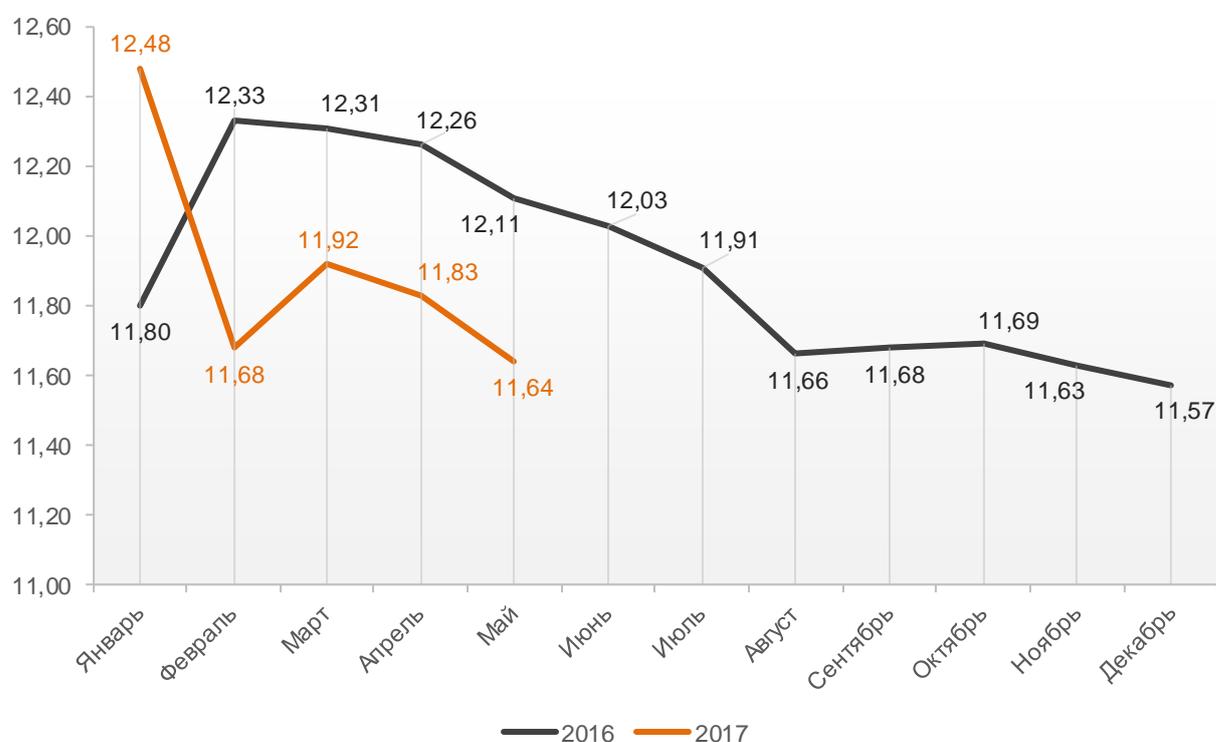


По данным Банка России за 5 месяцев 2017 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям г. Севастополя, накопленным итогом составила 11,64% (на 0,29 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,47 п.п. меньше уровня 2016 г. (12,11%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., представлена на графике 19.

**График 19**

**Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг.**



## 11. Реальные доходы жителей г. Севастополя (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата за 4 месяца 2017 г. индекс реальных доходов жителей г. Севастополя 2 месяца находился в положительной зоне, 2 месяца – в отрицательной (График 20).

График 20



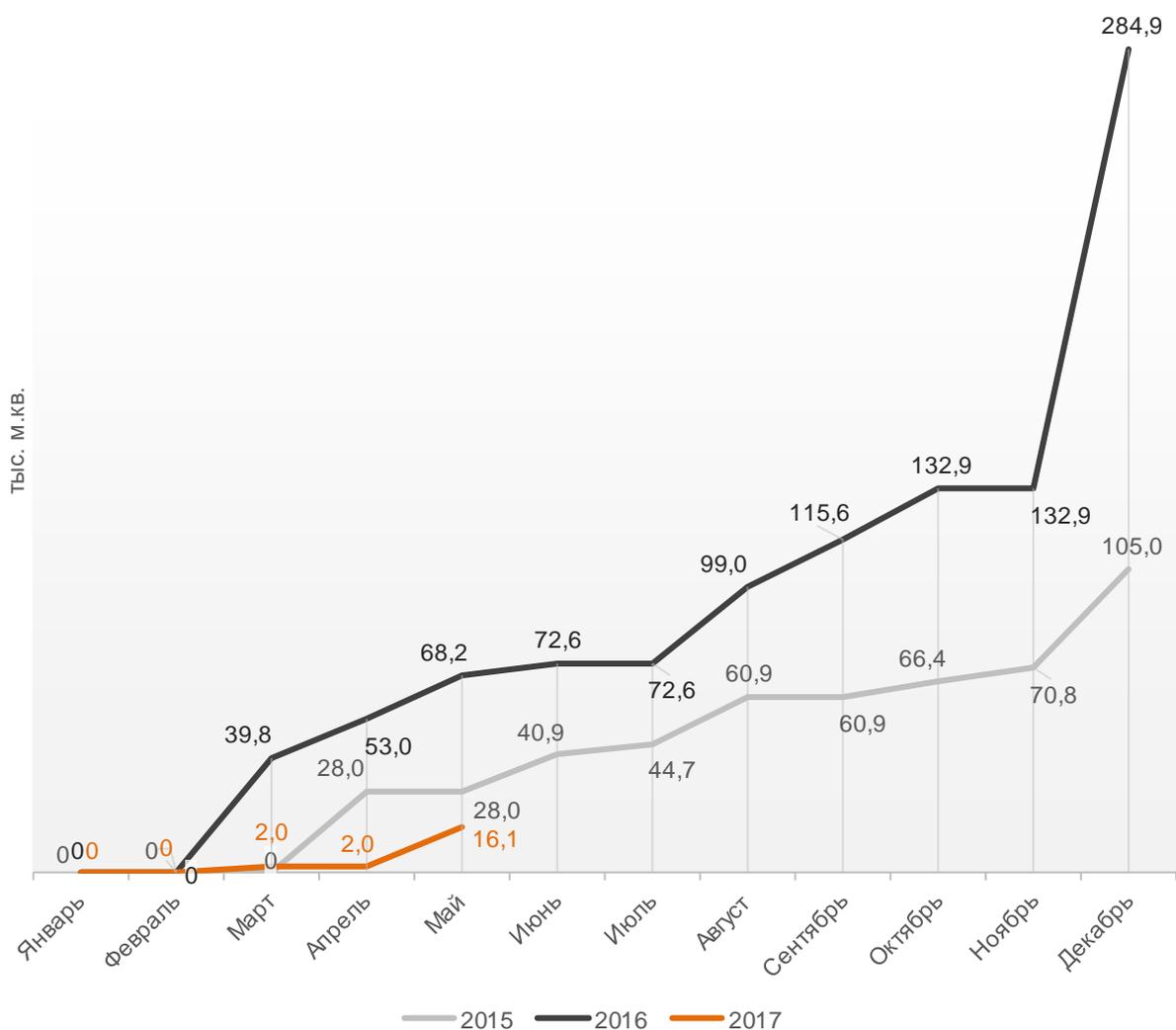
В целом за 4 месяца 2017 г. в г. Севастополе произошел рост реальных доходов населения на 1,7%.

## 12. Ввод жилья в г. Севастополе (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 5 месяцев 2017 г. показывает снижение на 76,4% графика ввода жилья в г. Севастополе в 2017 г. по сравнению с 2016 г. и снижение на 42,5% по отношению к 2015 г. (График 21).

График 21

Ввод жилья в г. Севастополе  
накопленным итогом по годам в 2015 – 2017 гг.

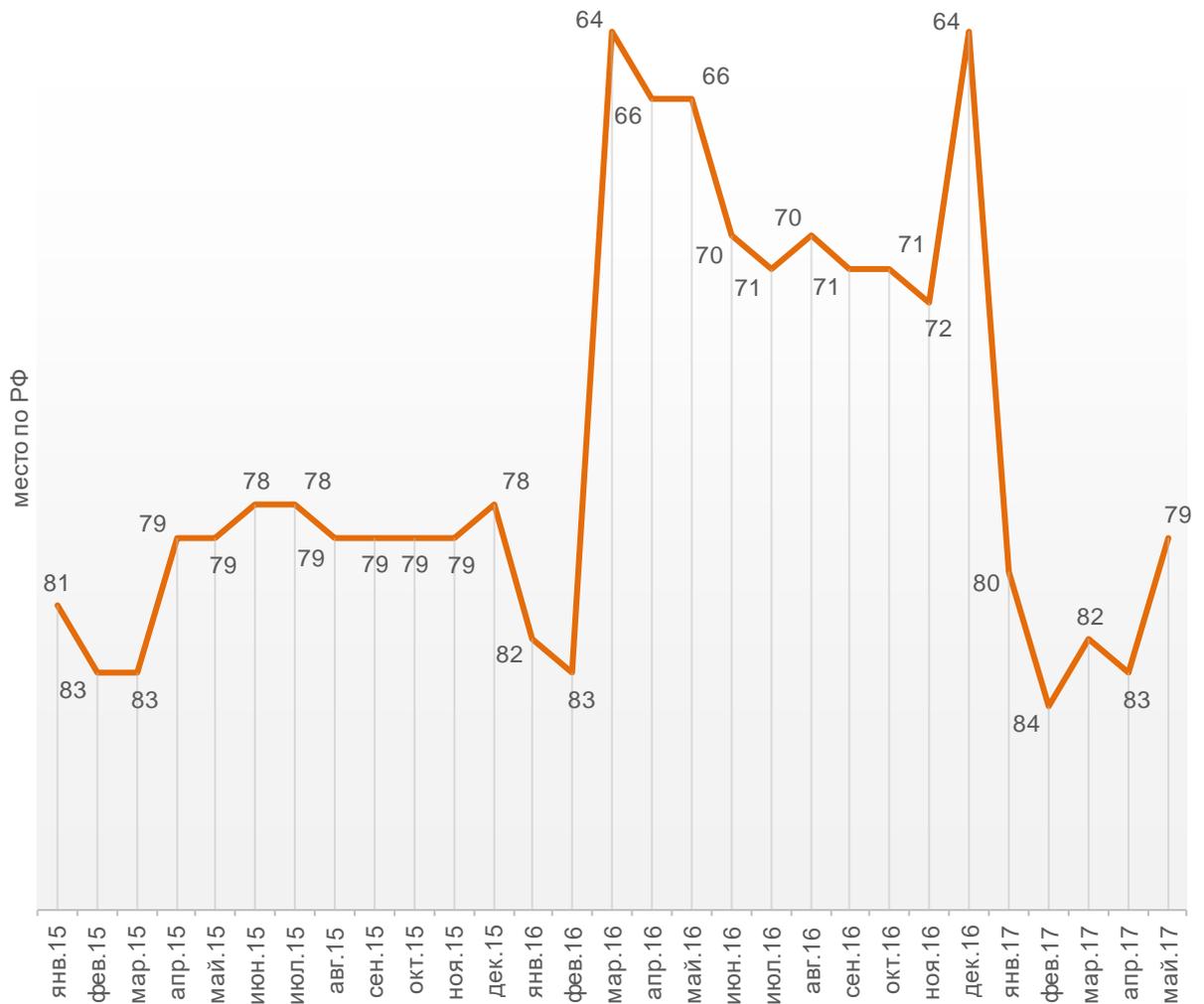


За январь-май 2017 года по показателю ввода жилья г. Севастополь занимает 79-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 62-е место, а по динамике относительного прироста – 84-е место.

Динамика изменения места, занимаемого г. Севастополем среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья, представлена на графике 22.

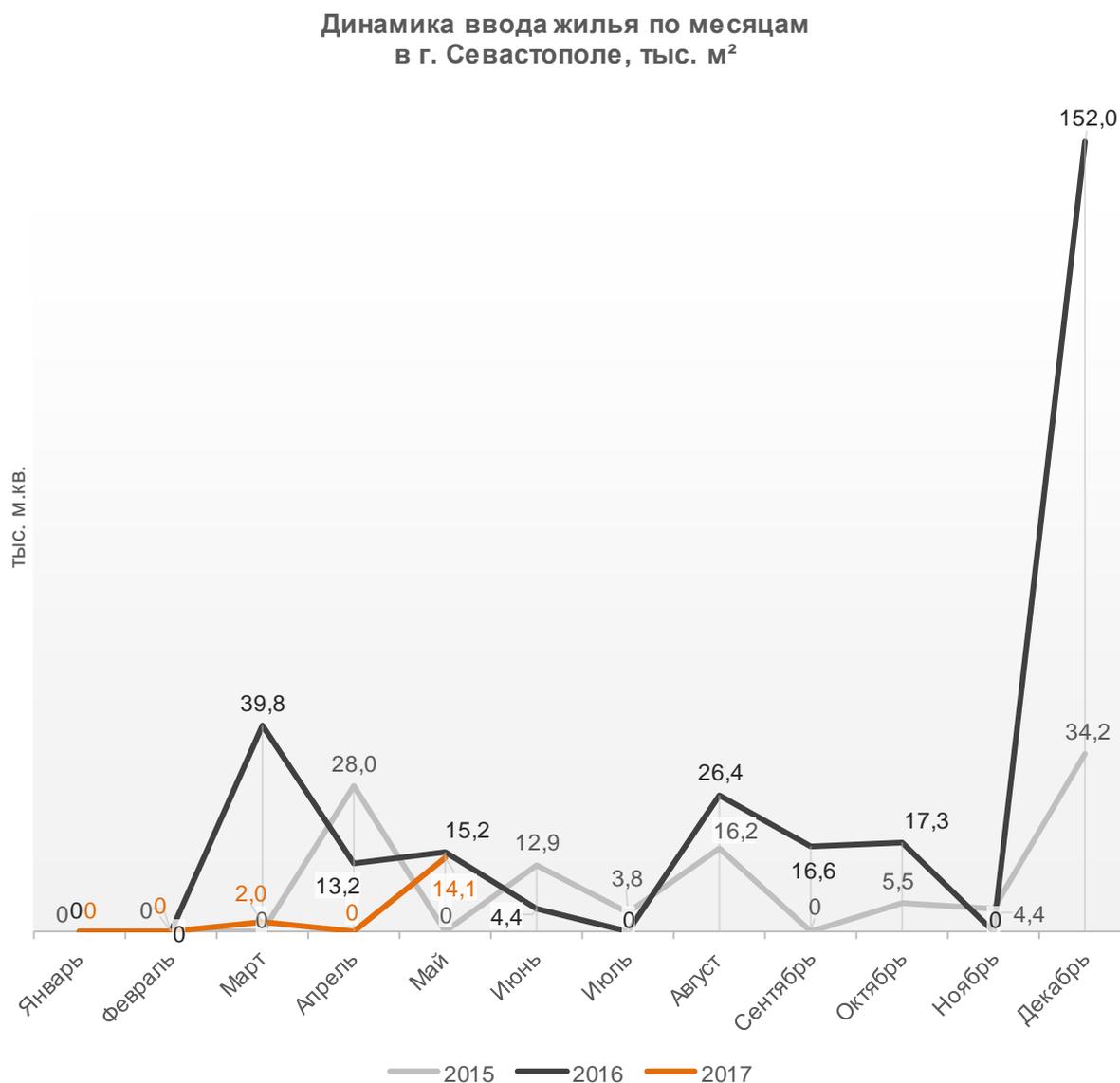
**График 22**

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



В мае 2017 года в г. Севастополе введено 14 100 м<sup>2</sup> жилья. Это на 7,24% или на 1 100 м<sup>2</sup> меньше, чем за аналогичный период 2016 года (График 23).

**График 23**

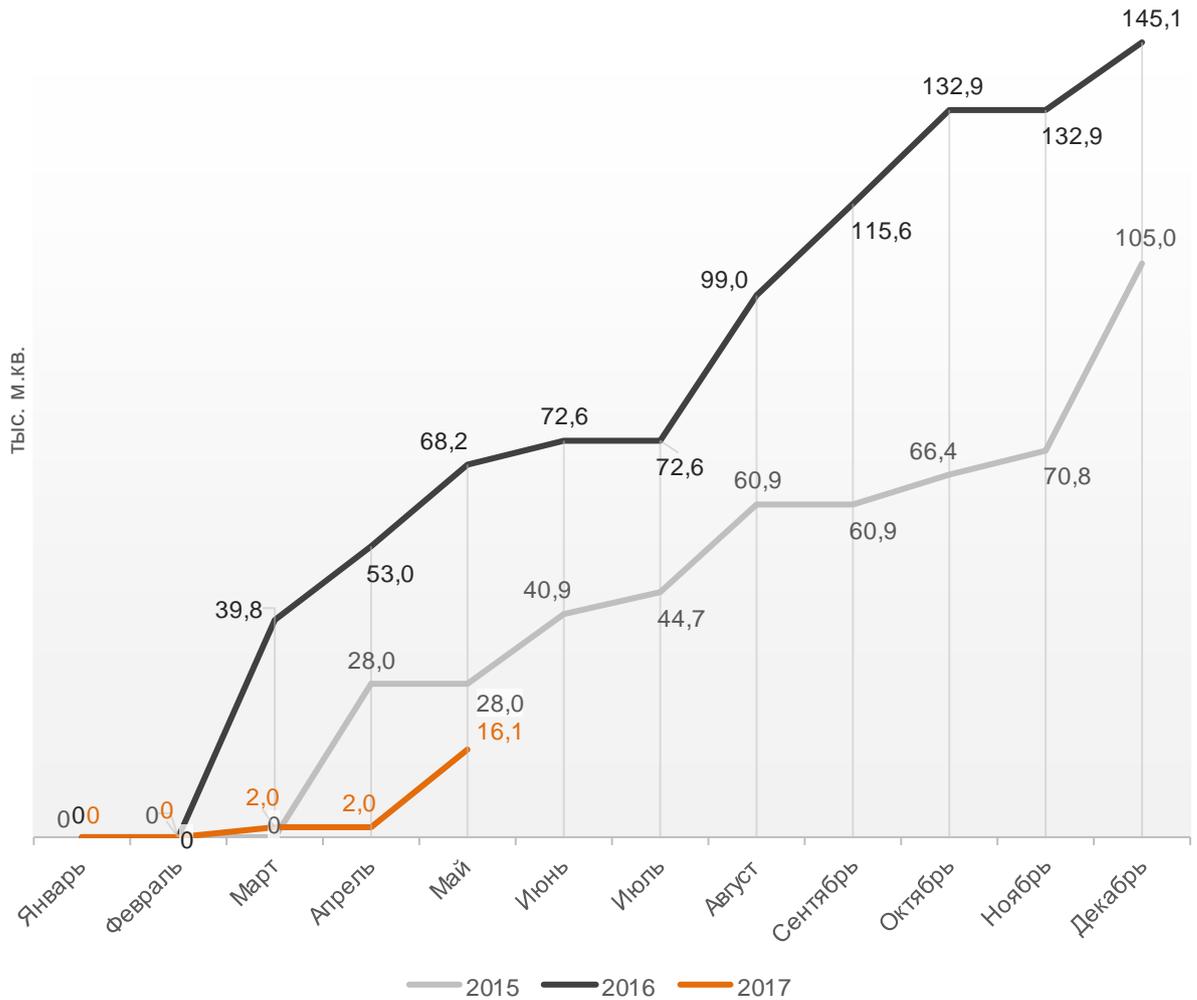


Среди 85-ти регионов Российской Федерации г. Севастополь занимает 56-е место по показателю ввода жилья за май 2017 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 46-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 49-м месте.

Объемы ввода жилья застройщиками за 5 месяцев 2017 г. показывают снижение на 76,4% к уровню 2016 г. и снижение на 42,5% к 2015 г. (График 24).

**График 24**

**Ввод жилья застройщиками в г. Севастополе  
накопленным итогом по годам в 2015 – 2017 гг.**

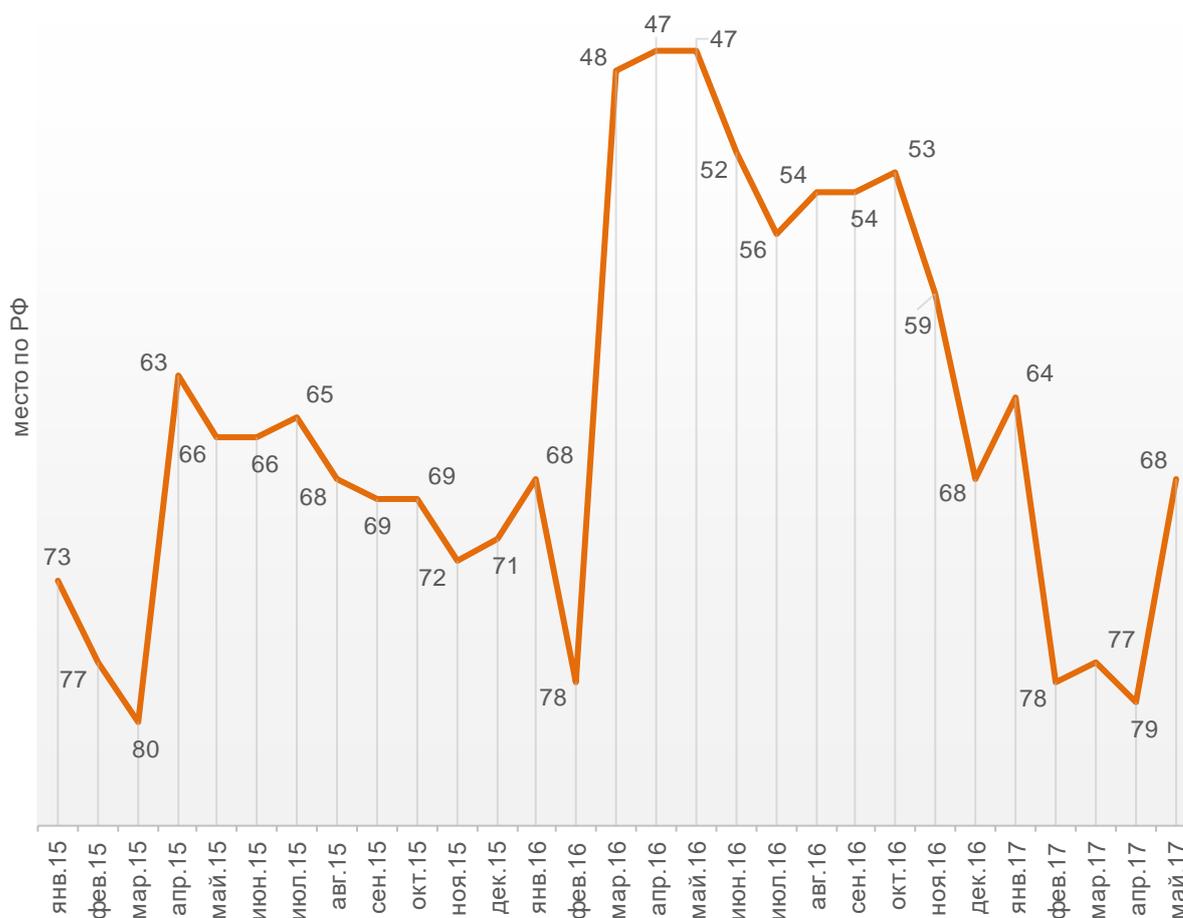


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-май 2017 года г. Севастополь занимает 68-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 69-е место, по динамике относительного прироста – 82-е место.

Динамика изменения места, занимаемого г. Севастополем среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками, представлена на графике 25.

**График 25**

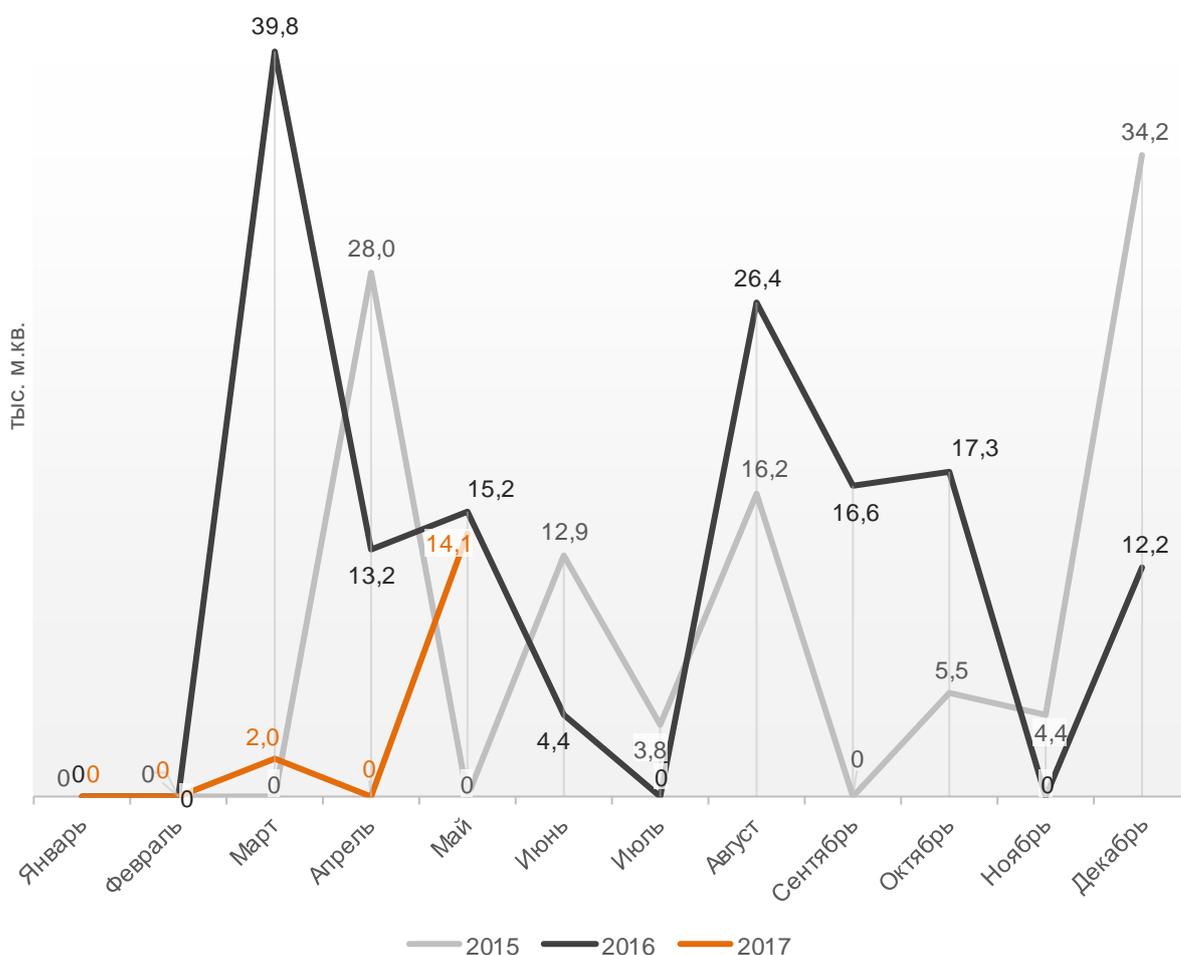
**Динамика изменения места, занимаемого г. Севастополем среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками**



В мае 2017 года в г. Севастополе застройщиками введено 14 100 м<sup>2</sup> многоквартирных домов, что на 7,24% или на 1 100 м<sup>2</sup> меньше аналогичного значения за тот же период 2016 года (График 26).

**График 26**

Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в г. Севастополе, тыс. м<sup>2</sup>



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за май 2017 года г. Севастополь занимает 37-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 50-е место, по динамике относительного прироста – 45-е место.

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

| Планируемый квартал ввода в эксплуатацию | Застройщик         | ЖК              | Строящихся домов | Жилых единиц | Совокупная S жилых единиц |
|--|--------------------|-----------------|------------------|--------------|---------------------------|
|  |                    |                 | ед.              | ед.          | м <sup>2</sup>            |
| II квартал 2017                          | Севастопольстрой   | Архитектор      | 3                | 190          | 10 753                    |
| II квартал 2017                          | Севастопольстрой   | Античный        | 1                | 54           | 3 925                     |
| II квартал 2017                          | Альфа Групп Инвест | Университетский | 1                | 56           | 2 704                     |
| III квартал 2017                         | СК Севпроектмонтаж | Благодатный     | 1                | 162          | 8 772                     |
| IV квартал 2017                          | ИнтерСтрой         | Рудневский      | 1                | 140          | 7 063                     |
| IV квартал 2017                          | СК Карбон          | Евро Сити       | 4                | 100          | 5 604                     |
| IV квартал 2017                          | Альфа Групп Инвест | Современник     | 1                | 80           | 3 996                     |
| <b>Общий итог</b>                        |                    |                 | <b>12</b>        | <b>782</b>   | <b>42 817</b>             |

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

| №                 | ЖК                      | Населенный пункт | Застройщик         | Строящихся домов | Жилых единиц | Совокупная S жилых единиц |
|-------------------|-------------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------|---------------------------|
|                   |                         |                  |                    | ед.              | ед.          | м <sup>2</sup>            |
| 1                 | <i>Marina DELUXE</i>    | Севастополь      | Севастопольстрой   | 1                | 223          | 18 293                    |
| 2                 | <i>Архитектор</i>       | Севастополь      | Севастопольстрой   | 3                | 190          | 10 753                    |
| 3                 | <i>Шишкин</i>           | Севастополь      | ИнтерСтрой         | 3                | 192          | 9 951                     |
| 4                 | <i>Благодатный</i>      | Севастополь      | СК Севпроектмонтаж | 1                | 162          | 8 772                     |
| 5                 | <i>Куприн</i>           | Севастополь      | ИнтерСтрой         | 1                | 147          | 8 720                     |
| 6                 | <i>Рудневский</i>       | Севастополь      | ИнтерСтрой         | 1                | 140          | 7 063                     |
| 7                 | <i>Троицкий квартал</i> | Севастополь      | ИнтерСтрой         | 3                | 117          | 5 672                     |
| 8                 | <i>Евро Сити</i>        | Севастополь      | СК Карбон          | 4                | 100          | 5 604                     |
| 9                 | <i>Современник</i>      | Севастополь      | Альфа Групп Инвест | 1                | 80           | 3 996                     |
| 10                | <i>Античный</i>         | Севастополь      | Севастопольстрой   | 1                | 54           | 3 925                     |
| 11                | <i>Университетский</i>  | Севастополь      | Альфа Групп Инвест | 1                | 56           | 2 704                     |
| <b>Общий итог</b> |                         |                  |                    | <b>20</b>        | <b>1 461</b> | <b>85 453</b>             |

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

| №                 | ЖК                      | Населенный пункт | Застройщик         | Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup> |
|-------------------|-------------------------|------------------|--------------------|--------------------------------------|
| 1                 | <i>Университетский</i>  | Севастополь      | Альфа Групп Инвест | 48,3                                 |
| 2                 | <i>Троицкий квартал</i> | Севастополь      | ИнтерСтрой         | 48,5                                 |
| 3                 | <i>Современник</i>      | Севастополь      | Альфа Групп Инвест | 50,0                                 |
| 4                 | <i>Рудневский</i>       | Севастополь      | ИнтерСтрой         | 50,5                                 |
| 5                 | <i>Шишкин</i>           | Севастополь      | ИнтерСтрой         | 51,8                                 |
| 6                 | <i>Благодатный</i>      | Севастополь      | СК Севпроектмонтаж | 54,1                                 |
| 7                 | <i>Евро Сити</i>        | Севастополь      | СК Карбон          | 56,0                                 |
| 8                 | <i>Архитектор</i>       | Севастополь      | Севастопольстрой   | 56,6                                 |
| 9                 | <i>Куприн</i>           | Севастополь      | ИнтерСтрой         | 59,3                                 |
| 10                | <i>Античный</i>         | Севастополь      | Севастопольстрой   | 72,7                                 |
| 11                | <i>Marina DELUXE</i>    | Севастополь      | Севастопольстрой   | 82,0                                 |
| <b>Общий итог</b> |                         |                  |                    | <b>58,5</b>                          |