

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Сахалинская область

май 2017

Текущий объем строительства, м²
на май 2017

77 205

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на май 2017

60,4

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

15 725

-5,1% к предшествующим 12 мес.

Средняя цена за 1 м², ₽

на май 2017

84 908

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

59,4%

-1,5 п.п. к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за май 2017

Банк России

56

+75,0% к маю 2016

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %
за май 2017

Банк России

11,10

-1,02 п.п. к маю 2016

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.....	5
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области по срокам выдачи разрешения на строительство.....	6
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	10
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области по материалам стен строящихся домов	13
7. ТОП застройщиков Сахалинской области по объемам строительства	15
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Сахалинской области	16
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Сахалинской области.....	17
10. Ипотечное кредитование для жителей Сахалинской области (официальная статистика Банка России).....	18
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Сахалинской области	18
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Сахалинской области	22
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Сахалинской области	30
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Сахалинской области	35
11. Реальные доходы жителей Сахалинской области (официальная статистика Росстата)	37
12. Государственная регистрация ДДУ в Сахалинской области (официальная статистика Росреестра).....	38
13. Ввод жилья в Сахалинской области (официальная статистика Росстата)	41
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Сахалинской области до конца 2017 г.....	50
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Сахалинской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	51
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Сахалинской области, по средней площади жилых единиц	52

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.

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 2017 года выявлено **22 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 **1 278 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **77 205 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	22	100%	1 278	100%	77 205	100%
Общий итог	22	100%	1 278	100%	77 205	100%

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

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Сахалинской области

Застройщики жилья в Сахалинской 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	%
Южно-Сахалинск	16	72,7%	1 116	87,3%	68 720	89,0%
Поронайск	3	13,6%	102	8,0%	5 264	6,8%
Александровск-Сахалинский	2	9,1%	36	2,8%	1 906	2,5%
Александровск-Сахалинский	2	9,1%	36	2,8%	1 906	2,5%
Южно-Курильский	1	4,5%	24	1,9%	1 315	1,7%
Южно-Курильск	1	4,5%	24	1,9%	1 315	1,7%
	22	100%	1 278	100%	77 205	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Южно-Сахалинск (89,0% совокупной площади жилых единиц).

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

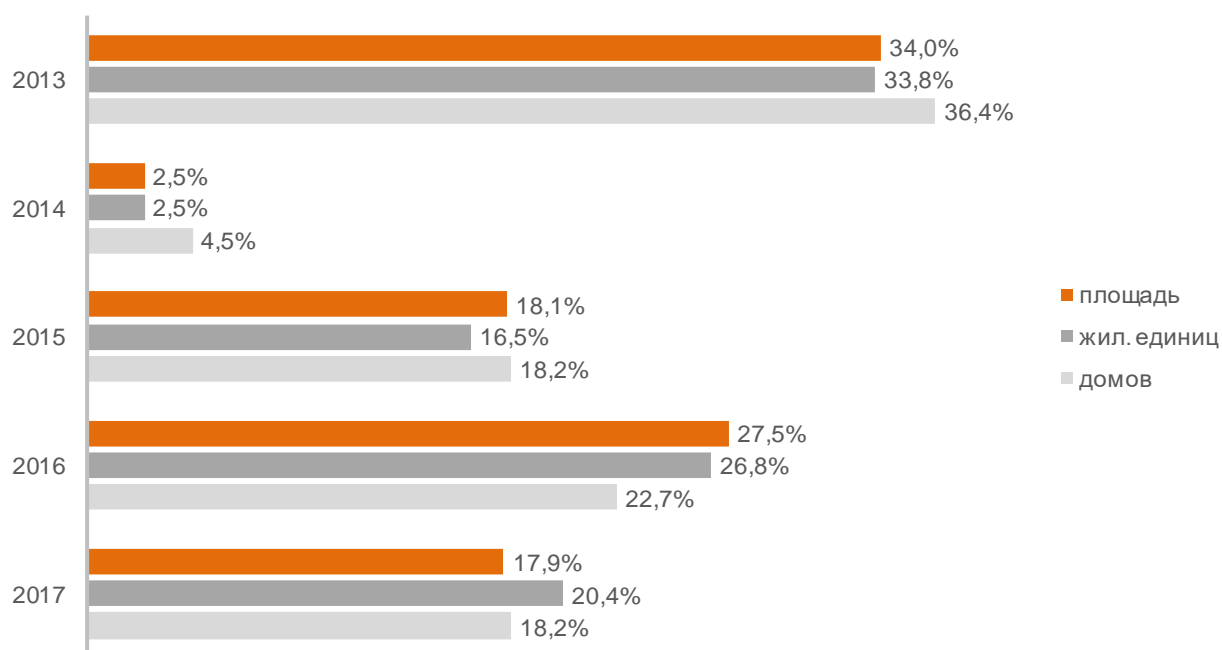
Застройщики жилья в Сахалинской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с мая 2013 г. по март 2017 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2013	8	36,4%	432	33,8%	26 281	34,0%
2014	1	4,5%	32	2,5%	1 913	2,5%
2015	4	18,2%	211	16,5%	13 938	18,1%
2016	5	22,7%	342	26,8%	21 258	27,5%
2017	4	18,2%	261	20,4%	13 815	17,9%
Общий итог	22	100%	1 278	100%	77 205	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Сахалинской области по годам
выдачи разрешения на строительство



Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2013 г. (34,0% по площади жилых единиц).

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

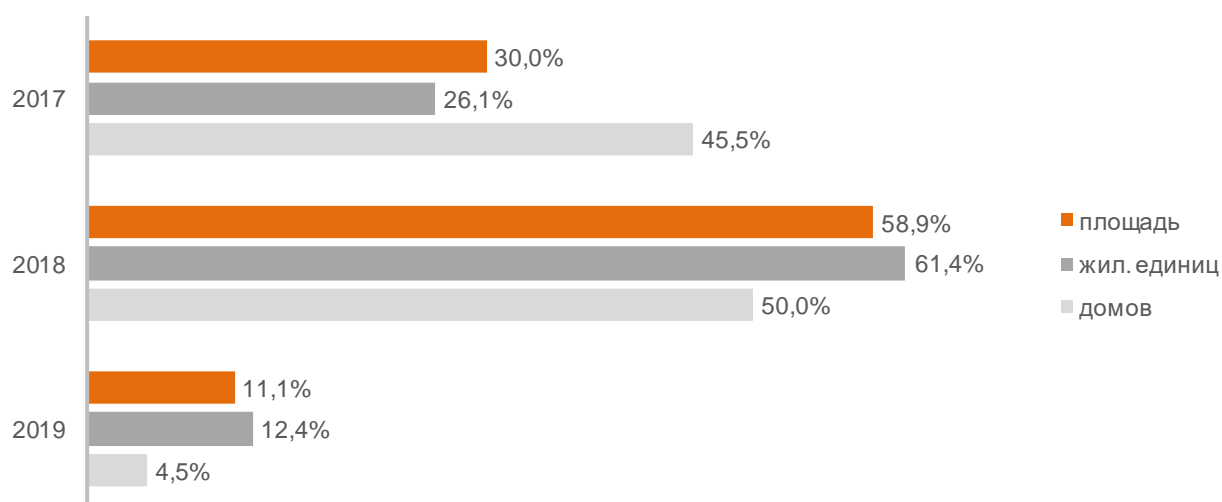
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру планируемого застройщиками ввода строящегося ими жилья в Сахалинской области (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный в проектной декларации срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2017	10	45,5%	334	26,1%	23 149	30,0%
2018	11	50,0%	785	61,4%	45 505	58,9%
2019	1	4,5%	159	12,4%	8 551	11,1%
Общий итог	22	100%	1 278	100%	77 205	100%

Гистограмма 2

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



До конца 2017 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 23 149 м² 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 м²	Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц м²	%
2017	23 149	-	-	-
2018	45 505	2017	6 069	13,3%
2019	8 551	-	-	-
Общий итог	77 205		6 069	7,9%

Все выявленные переносы планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходятся на переносы с 2017 на 2018 год (6 069 м²), что составляет 13,3% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Сахалинской области в 2018 году.

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

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

- 7,9 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 10,6 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 10,6 этажа – из расчета на строящийся м².

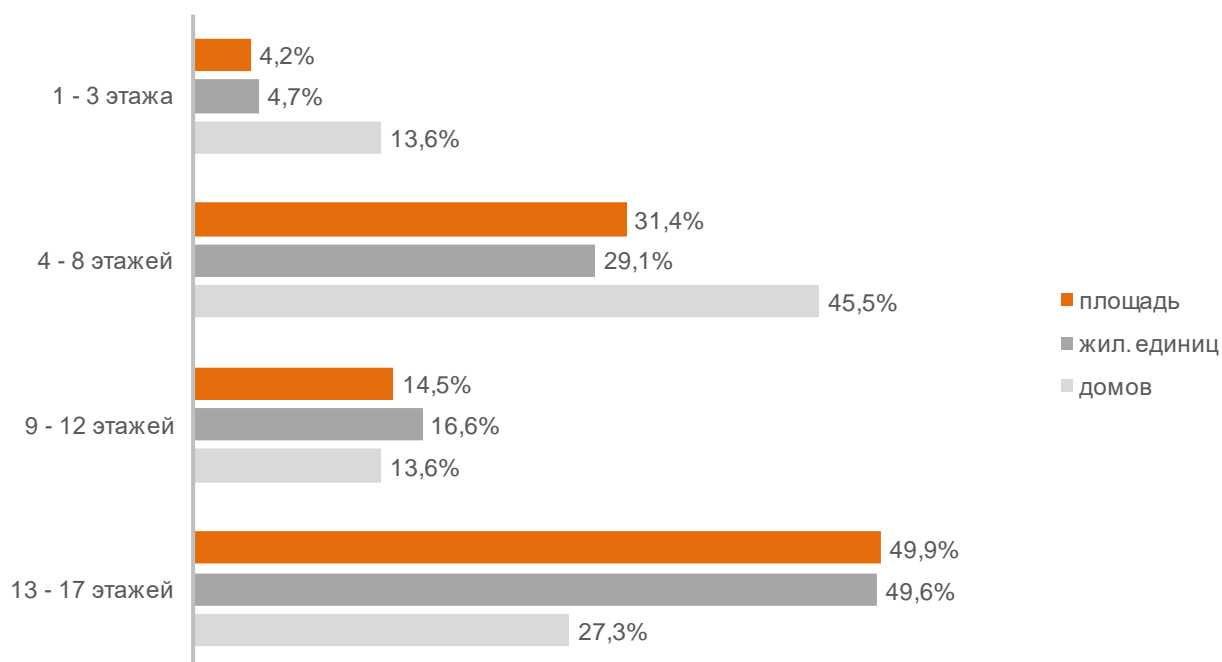
Гистограмма 3



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 ²	%
1 - 3 этажа	3	13,6%	60	4,7%	3 221	4,2%
4 - 8 этажей	10	45,5%	372	29,1%	24 261	31,4%
9 - 12 этажей	3	13,6%	212	16,6%	11 202	14,5%
13 - 17 этажей	6	27,3%	634	49,6%	38 521	49,9%
Общий итог	22	100%	1 278	100%	77 205	100%

Гистограмма 4
Распределение жилых новостроек Сахалинской области по этажности


Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 13 - 17 этажей – 49,9% от всей площади строящегося жилья.

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

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Сахалинской области является 17-этажный многоквартирный дом в ЖК «Green Palace», застройщик «Сахинстрой». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	17	<i>Сахинстрой</i>	многоквартирный дом	Green Palace
2	16	<i>Сахалин-Инжиниринг</i>	многоквартирный дом	Созвездие
		<i>Сахалин-Инжиниринг</i>	многоквартирный дом	Берёзовая роща
3	12	<i>Сахалин-Инжиниринг</i>	многоквартирный дом	Атмосфера
4	9	<i>СИХ Мега Групп</i>	многоквартирный дом	Серебряный Бор
		<i>CX SSD Group</i>	многоквартирный дом	Rose-Town
5	4	<i>АРМСАХСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. 40 лет ВЛКСМ
		<i>Лиго-Дизайн</i>	многоквартирный дом	Малиновка

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Сахалинской области является многоквартирный дом в ЖК «Берёзовая роща», застройщик «Сахалин-Инжиниринг». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

Таблица 8

№	С жил. помещений, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	8 950	<i>Сахалин-Инжиниринг</i>	многоквартирный дом	Берёзовая роща
2	8 397	<i>Сахинстрой</i>	многоквартирный дом	Green Palace
3	7 284	<i>CX SSD Group</i>	многоквартирный дом	Rose-Town
4	3 277	<i>Сахалин-Инжиниринг</i>	многоквартирный дом	Созвездие
5	3 270	<i>Лиго-Дизайн</i>	многоквартирный дом	Малиновка

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

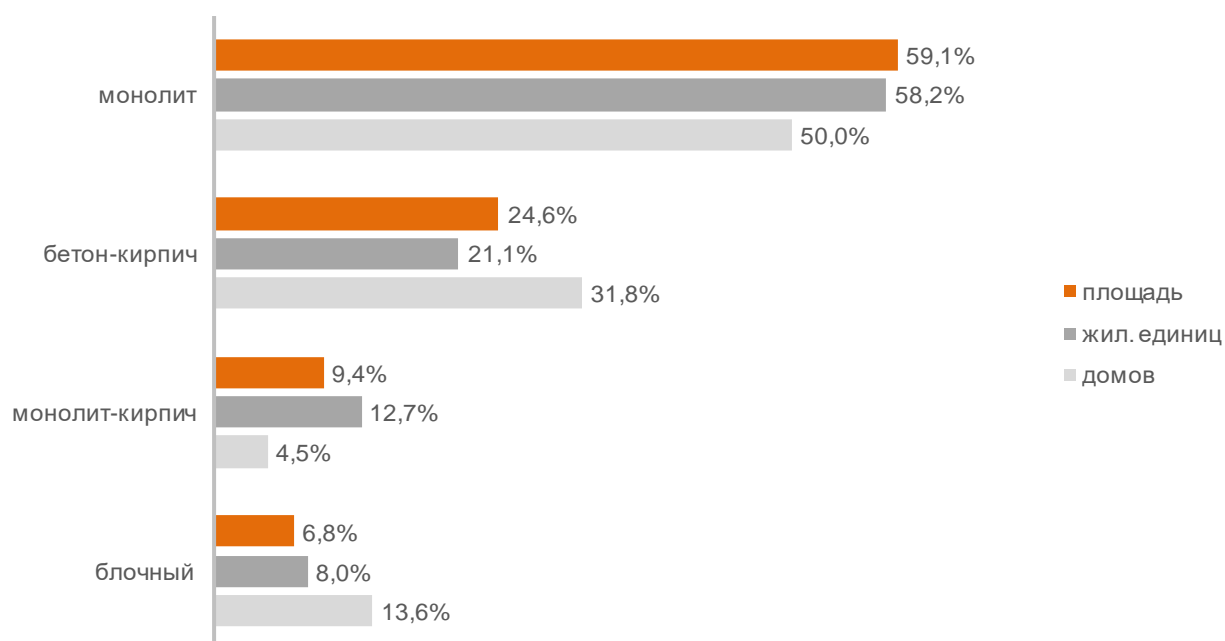
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит	11	50,0%	744	58,2%	45 660	59,1%
бетон-кирпич	7	31,8%	270	21,1%	18 997	24,6%
монолит-кирпич	1	4,5%	162	12,7%	7 284	9,4%
блочный	3	13,6%	102	8,0%	5 264	6,8%
Общий итог	22	100%	1 278	100%	77 205	100%

Гистограмма 5

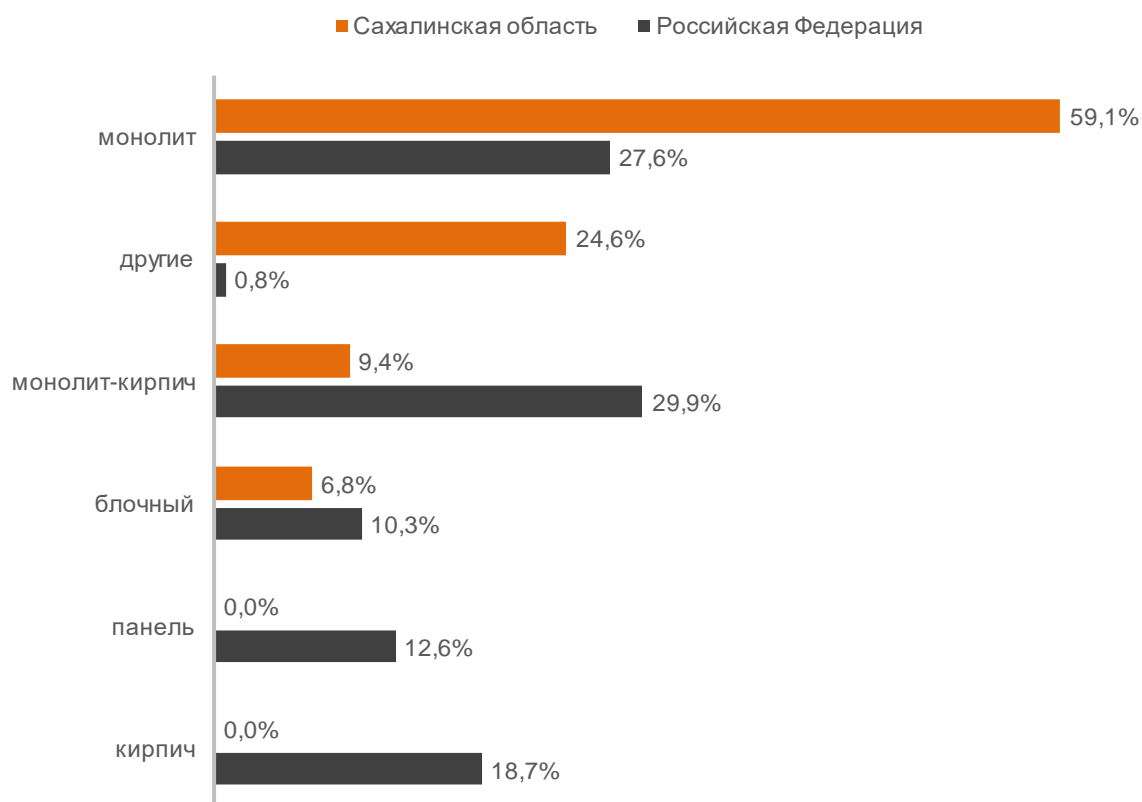
Распределение жилых новостроек Сахалинской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Сахалинской области является монолит. Из него возводится 59,1% 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 Сахалинской области



7. ТОП застройщиков Сахалинской области по объемам строительства

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

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	Сахалин-Инжиниринг	5	22,7%	428	33,5%	26 060	33,8%
2	Лиго-Дизайн	7	31,8%	270	21,1%	18 997	24,6%
3	Сахинстрой	2	9,1%	224	17,5%	14 466	18,7%
4	СХ SSD Group	1	4,5%	162	12,7%	7 284	9,4%
5	АРМСАХСТРОЙ	3	13,6%	102	8,0%	5 264	6,8%
6	СИХ Мега Групп	1	4,5%	32	2,5%	1 913	2,5%
7	Рыбоводстрой	2	9,1%	36	2,8%	1 906	2,5%
8	ГК Труд	1	4,5%	24	1,9%	1 315	1,7%
Общий итог		22	100%	1 278	100%	77 205	100%

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

Таблица 11

№	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
		всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		м²	м²	%	месяцев
1	Сахалин-Инжиниринг	26 060	0	0,0%	-
2	Лиго-Дизайн	18 997	0	0,0%	-
3	Сахинстрой	14 466	6 069	42,0%	7,6
4	CX SSD Group	7 284	0	0,0%	-
5	АРМСАХСТРОЙ	5 264	0	0,0%	-
6	СИХ Мега Групп	1 913	0	0,0%	-
7	Рыбоводстрой	1 906	0	0,0%	-
8	ГК Труд	1 315	0	0,0%	-
Общий итог		77 205	6 069	7,9%	1,4

Уточнение срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «Сахинстрой» и составляет 7,6 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 «Малиновка» (город Южно-Сахалинск). В этом жилом комплексе застройщик «Лиго-Дизайн» возводит 7 домов, включающих 270 жилых единиц, совокупной площадью 18 997 м².

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

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Сахалинской области, составляет 60,4 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,5 м².

Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «CX SSD Group» – 45,0 м². Самая большая – у застройщика «Лиго-Дизайн» – 70,4 м² (Таблица 12).

Таблица 12

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
CX SSD Group	45,0
АРМСАХСТРОЙ	51,6
Рыбоводстрой	52,9
ГК Труд	54,8
СИХ Мега Групп	59,8
Сахалин-Инжиниринг	60,9
Сахинстрой	64,6
Лиго-Дизайн	70,4
Общий итог	60,4

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Сахалинской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Rose-Town» – 45,0 м², застройщик «CX SSD Group». Наибольшая – в ЖК «Атмосфера» – 111,4 м², застройщик «Сахалин-Инжиниринг».

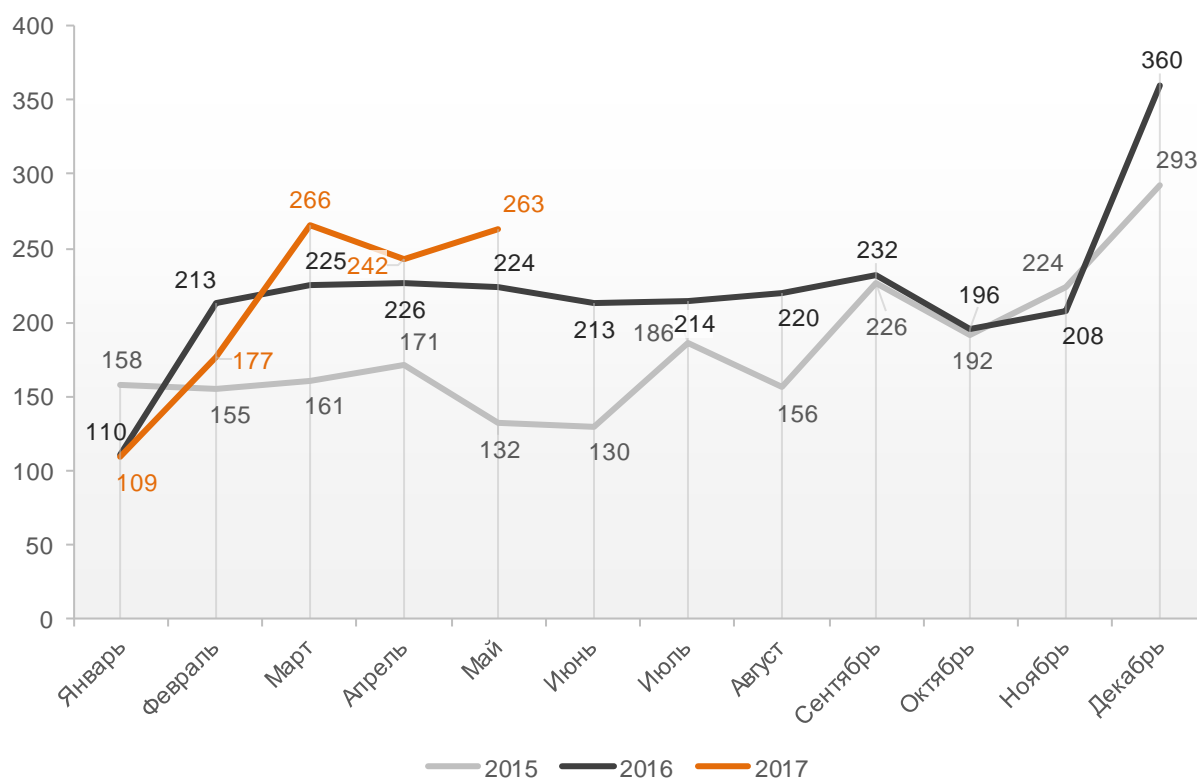
10. Ипотечное кредитование для жителей Сахалинской области (официальная статистика Банка России)

10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Сахалинской области

По данным Банка России за 5 месяцев 2017 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Сахалинской области, составило 1 057, что на 5,9% больше уровня 2016 г. (998 ИЖК), и на 36,0% больше уровня, достигнутого в 2015 г. (777 ИЖК).

График 1

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2015 – 2017 гг.

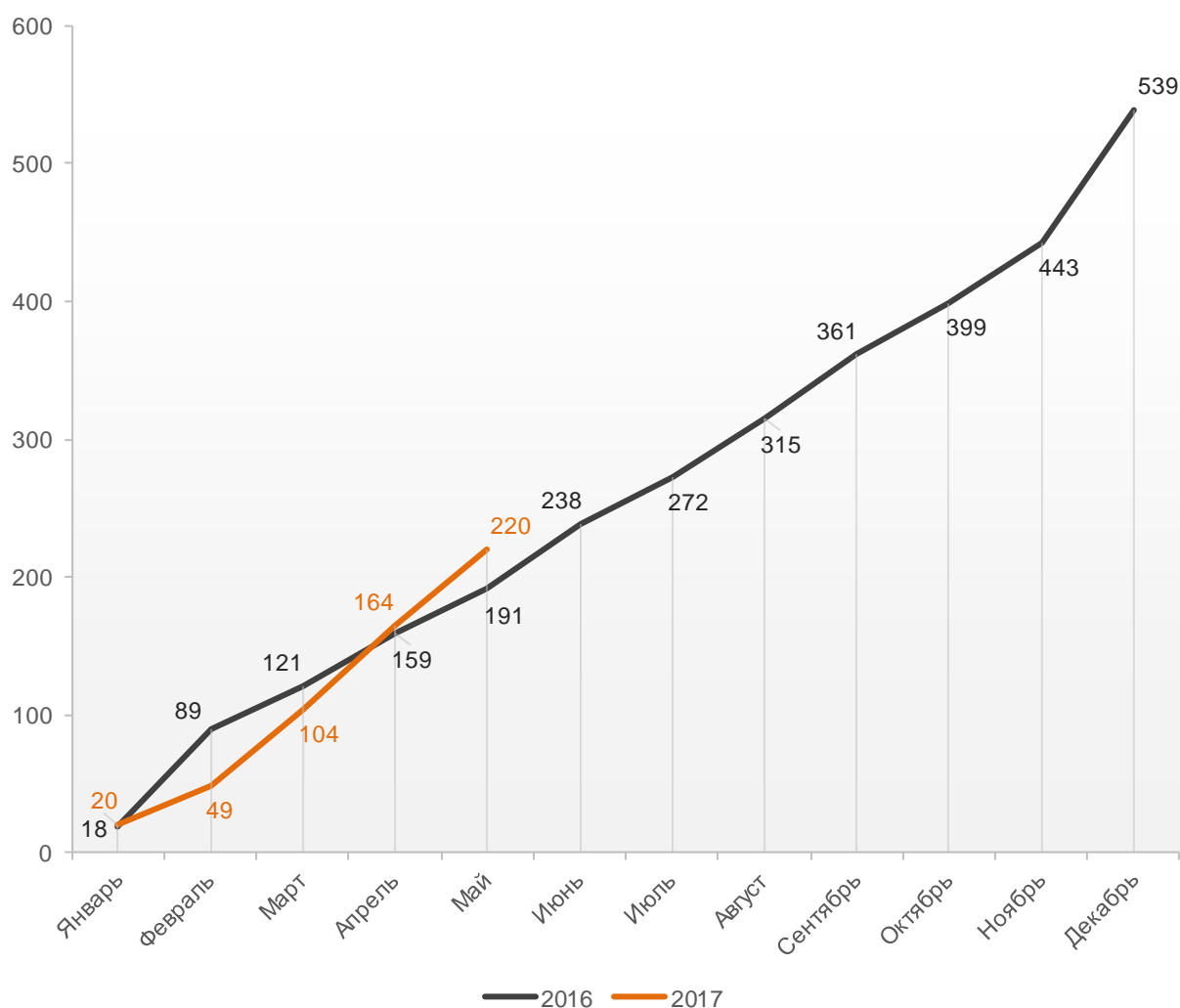


За 5 месяцев 2017 г. количество ИЖК, выданных жителям Сахалинской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 220, что на 15,2% больше, чем в 2016 г. (191 ИЖК).

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

График 2

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

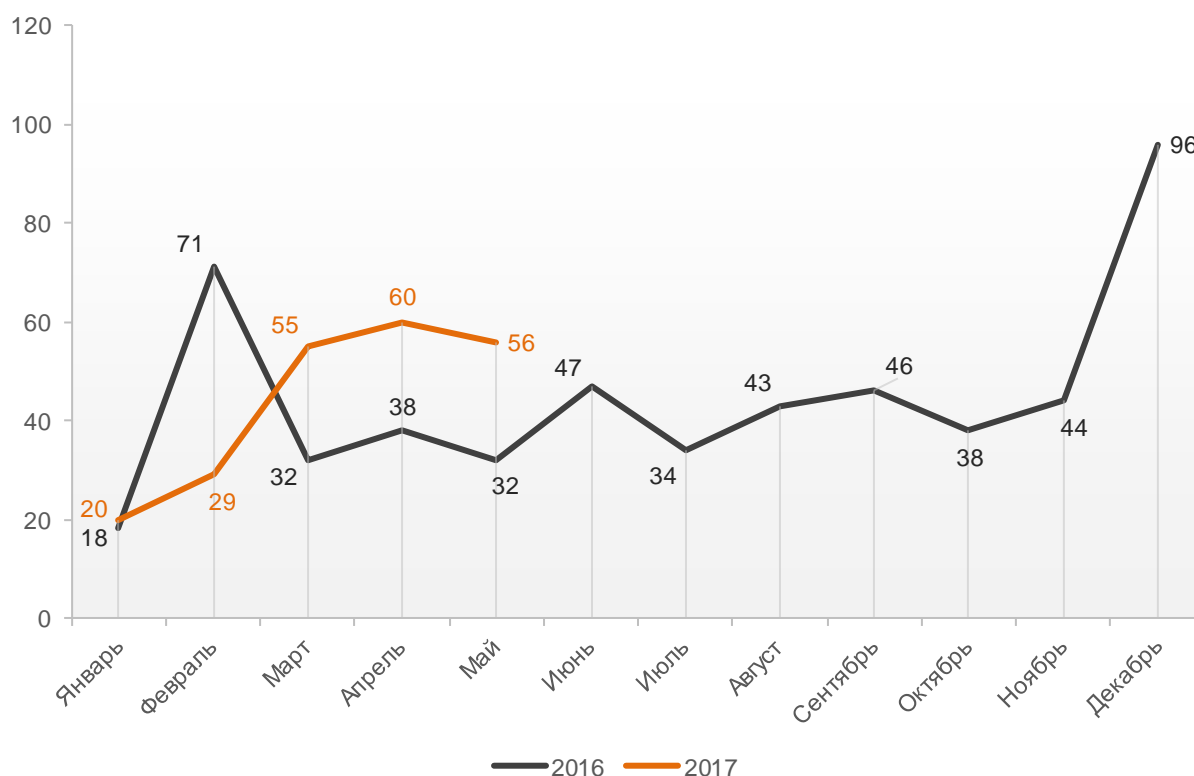


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Сахалинской области в мае 2017 года, увеличилось на 75,0% по сравнению с маем 2016 года (56 против 32 годом ранее).

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

График 3

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2016 – 2017 гг.

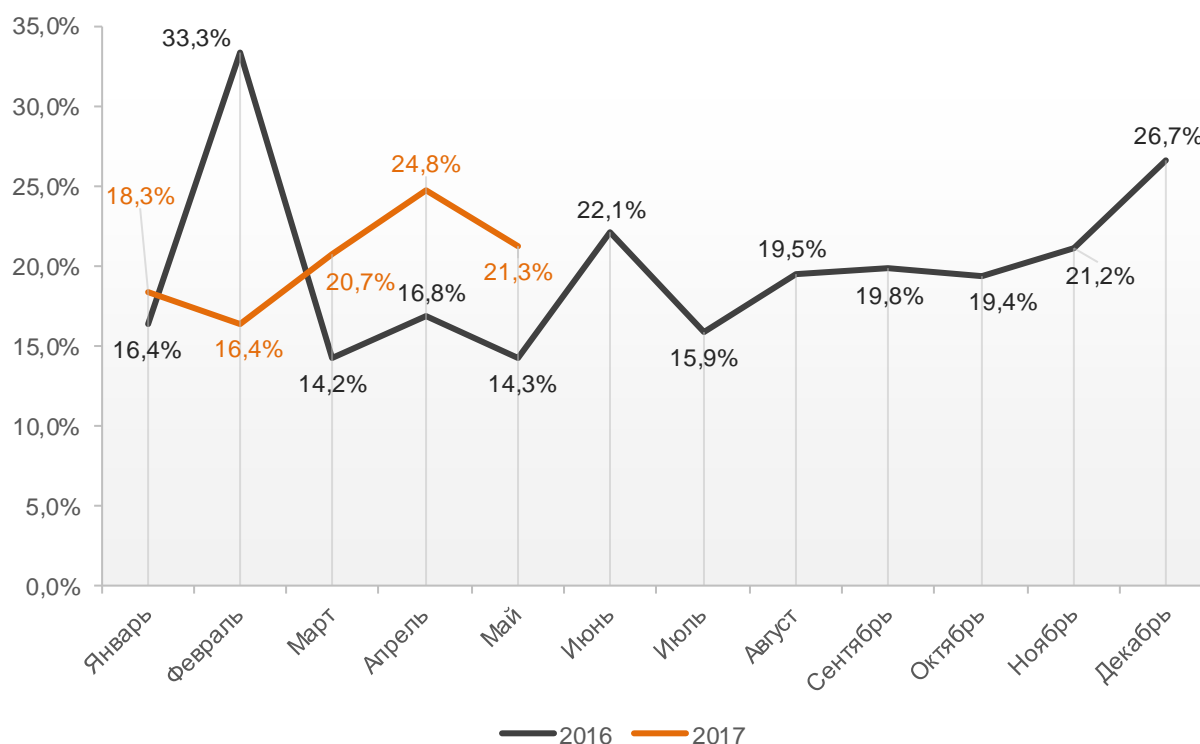


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 5 месяцев 2017 г., составила 20,8% от общего количества ИЖК, выданных жителям Сахалинской области за этот же период, что на 1,7 п.п. больше соответствующего значения 2016 г. (19,1%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2016 – 2017 гг., приведена на графике 4.

График 4

Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2016 – 2017 гг.

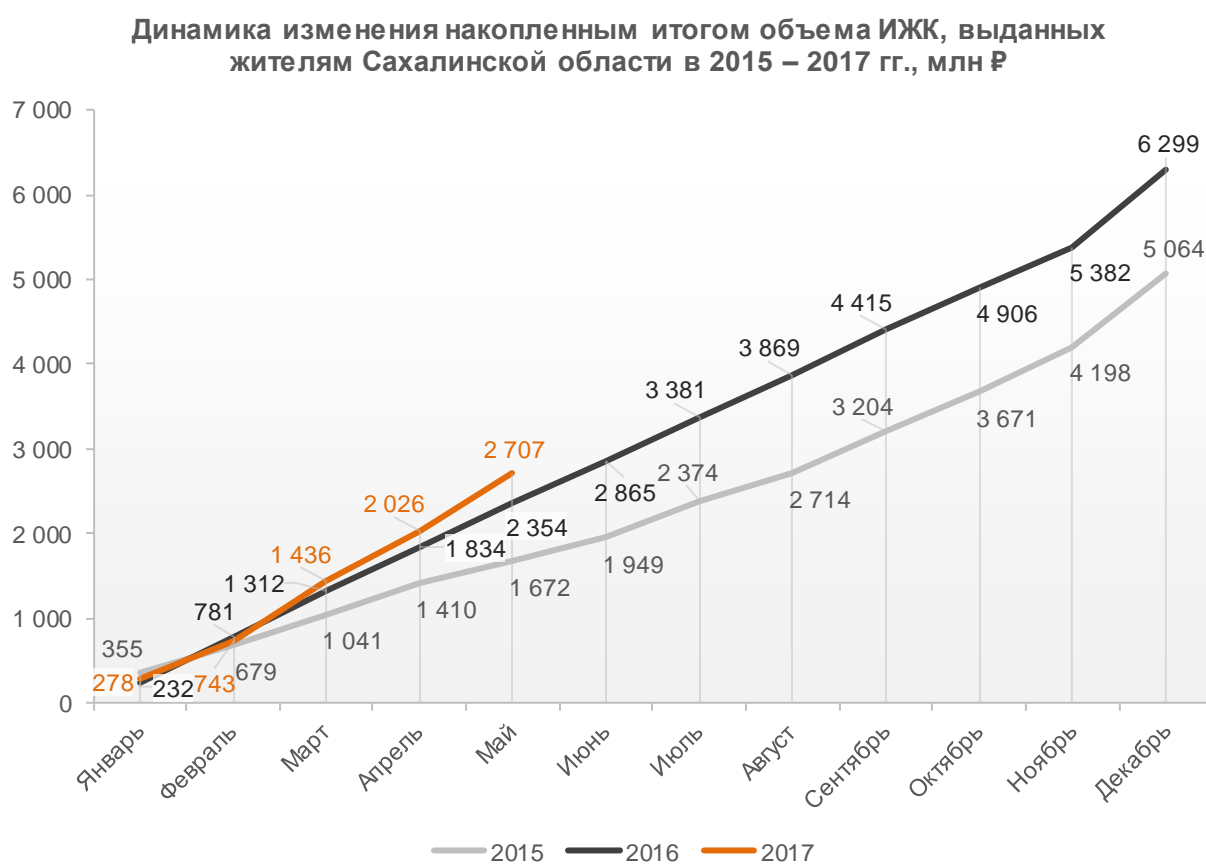


10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Сахалинской области

По данным Банка России за 5 месяцев 2017 г. объем ИЖК, выданных жителям Сахалинской области, составил 2 707 млн ₽, что на 15,0% больше уровня, достигнутого в 2016 г. (2 354 млн ₽), и на 61,9% больше аналогичного значения 2015 г. (1 672 млн ₽).

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

График 5

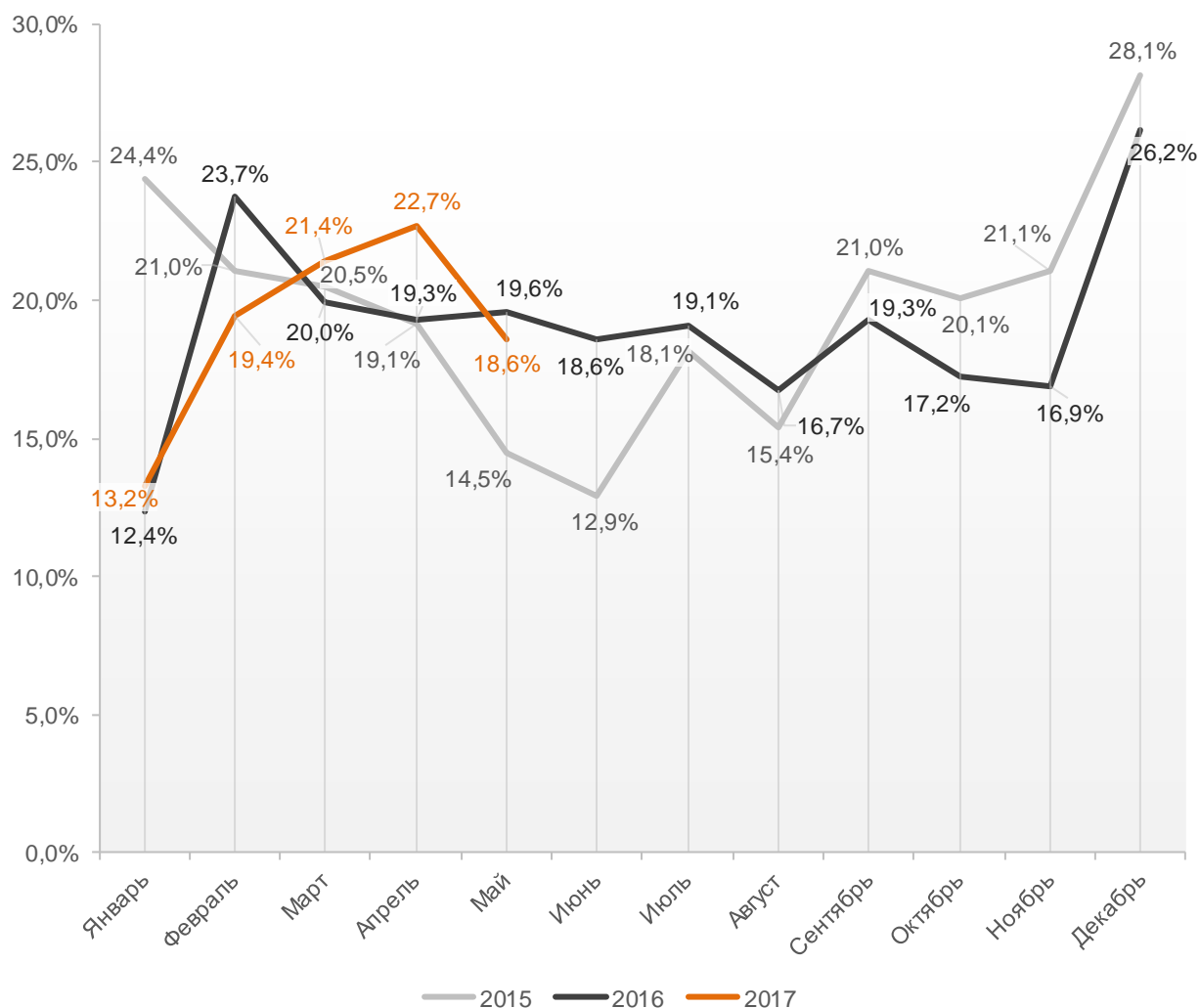


В общем объеме кредитов, выданных за 5 месяцев 2017 г. жителям Сахалинской области (13 988 млн ₽), доля ИЖК составила 19,4%, что на 0,1 п.п. больше соответствующего значения 2016 г. (19,3%), и на 0,3 п.п. меньше уровня 2015 г. (19,7%).

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

График 6

Динамика месячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Сахалинской области в 2015 – 2017 гг.

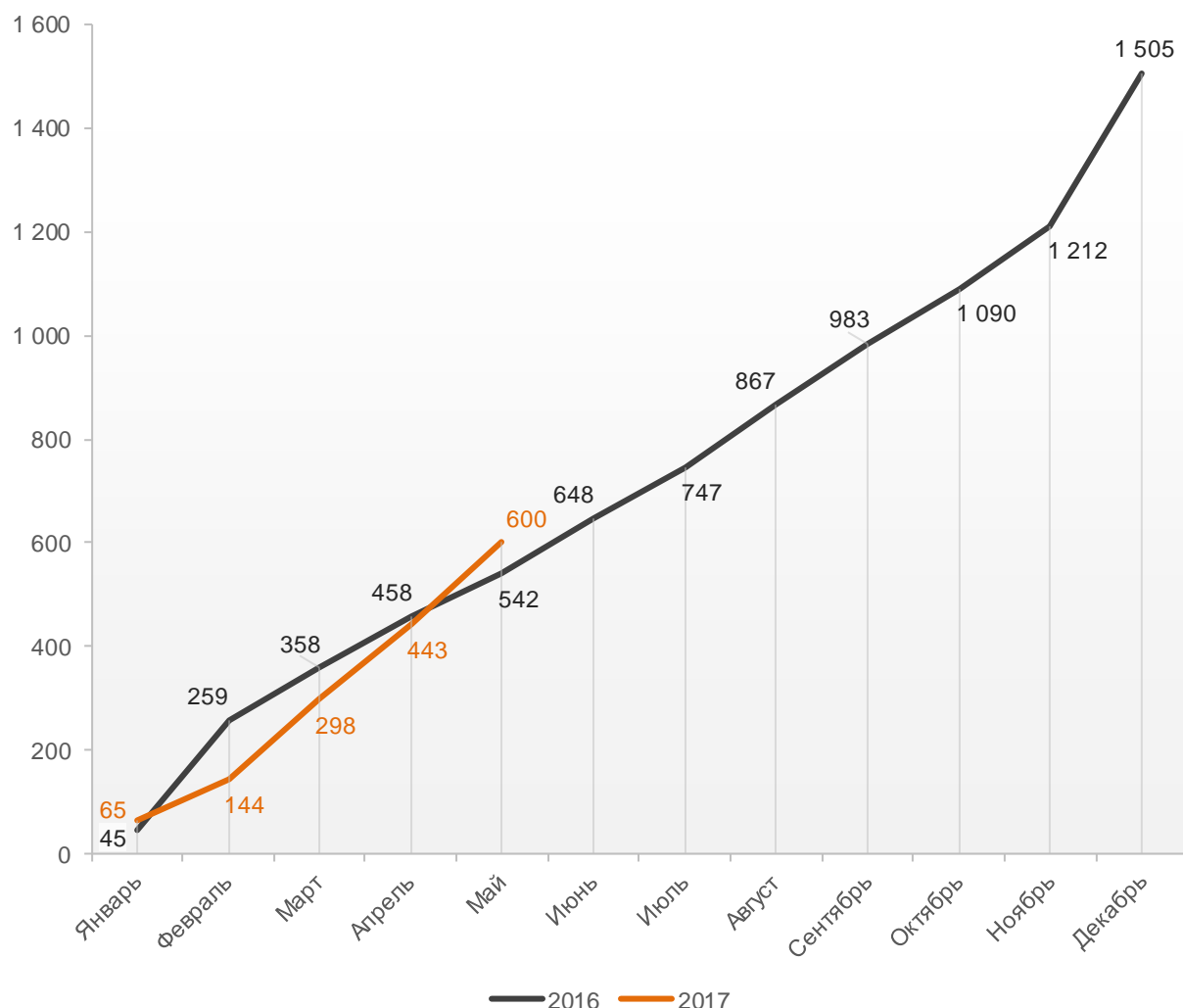


За 5 месяцев 2017 г. объем ИЖК, выданных жителям Сахалинской области под залог ДДУ, составил 600 млн ₽ (22,2% от общего объема ИЖК, выданных жителям Сахалинской области). Это на 10,7% больше аналогичного значения 2016 г. (542 млн ₽).

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

График 7

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



В общем объеме кредитов, выданных за 5 месяцев 2017 г. жителям Сахалинской области (13 988 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 4,3%, что на 0,1 п.п. меньше уровня 2016 г. (4,4%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Сахалинской области 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
Сахалинской области в 2016 – 2017 гг.**

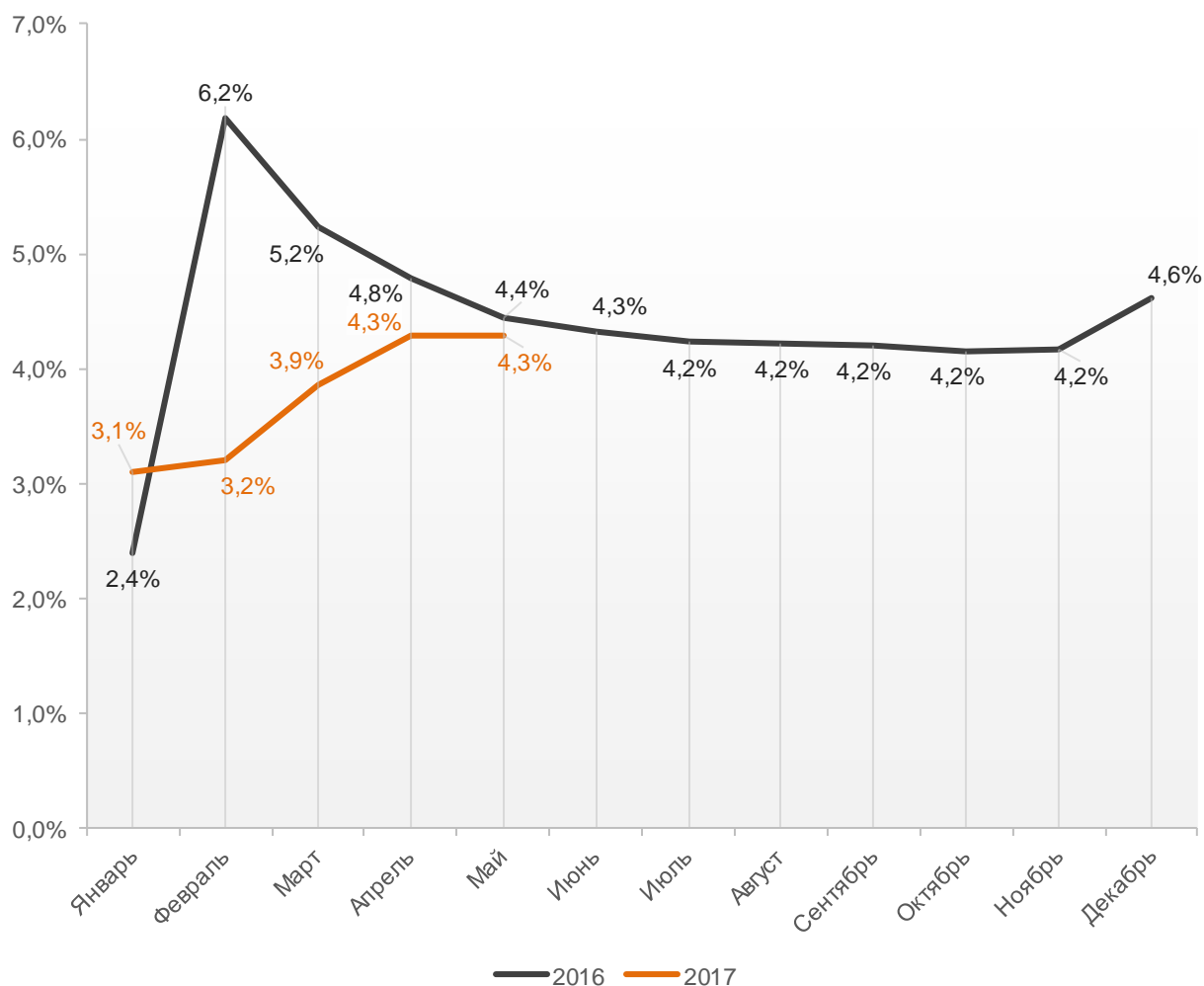
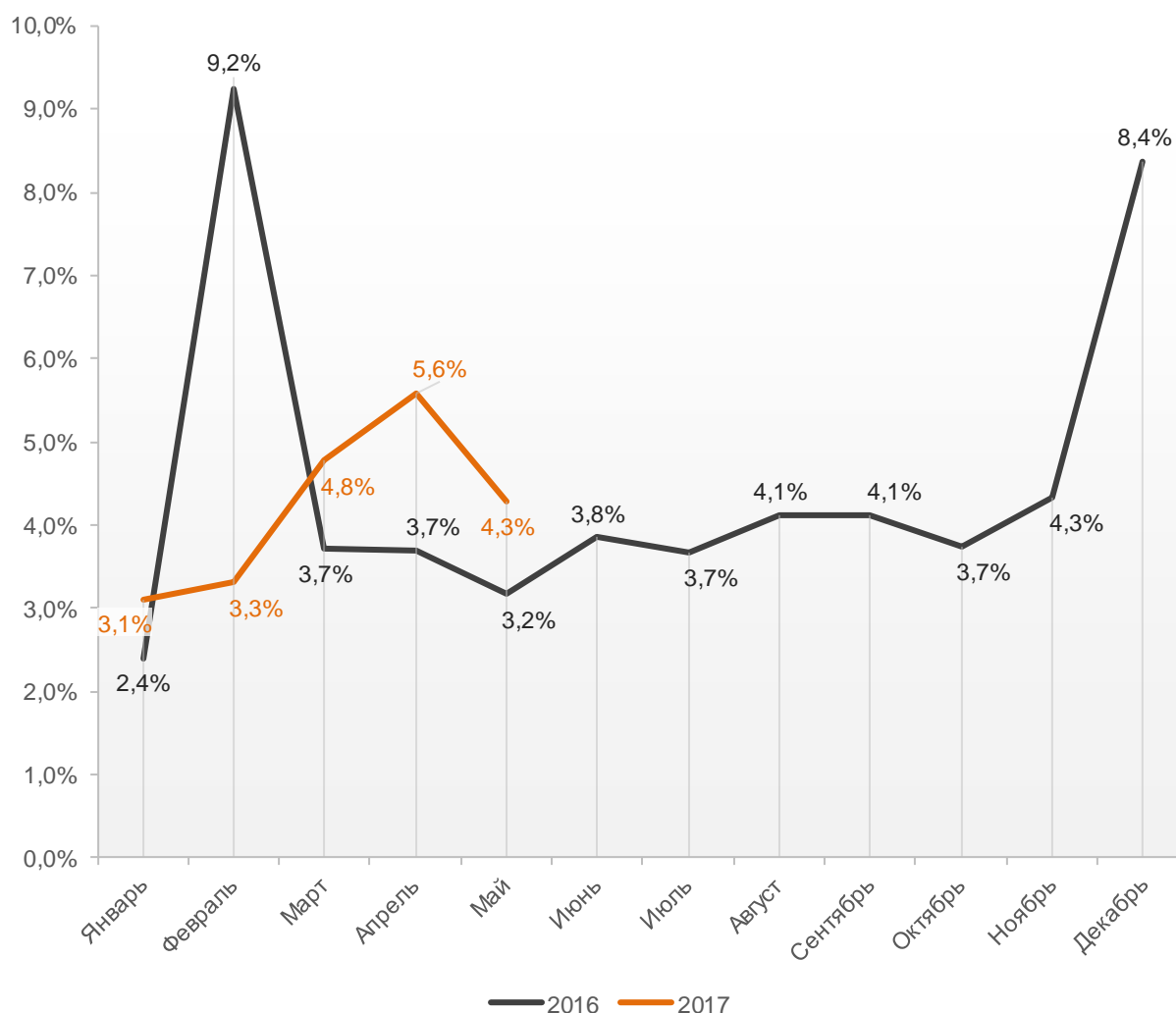


График 9

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

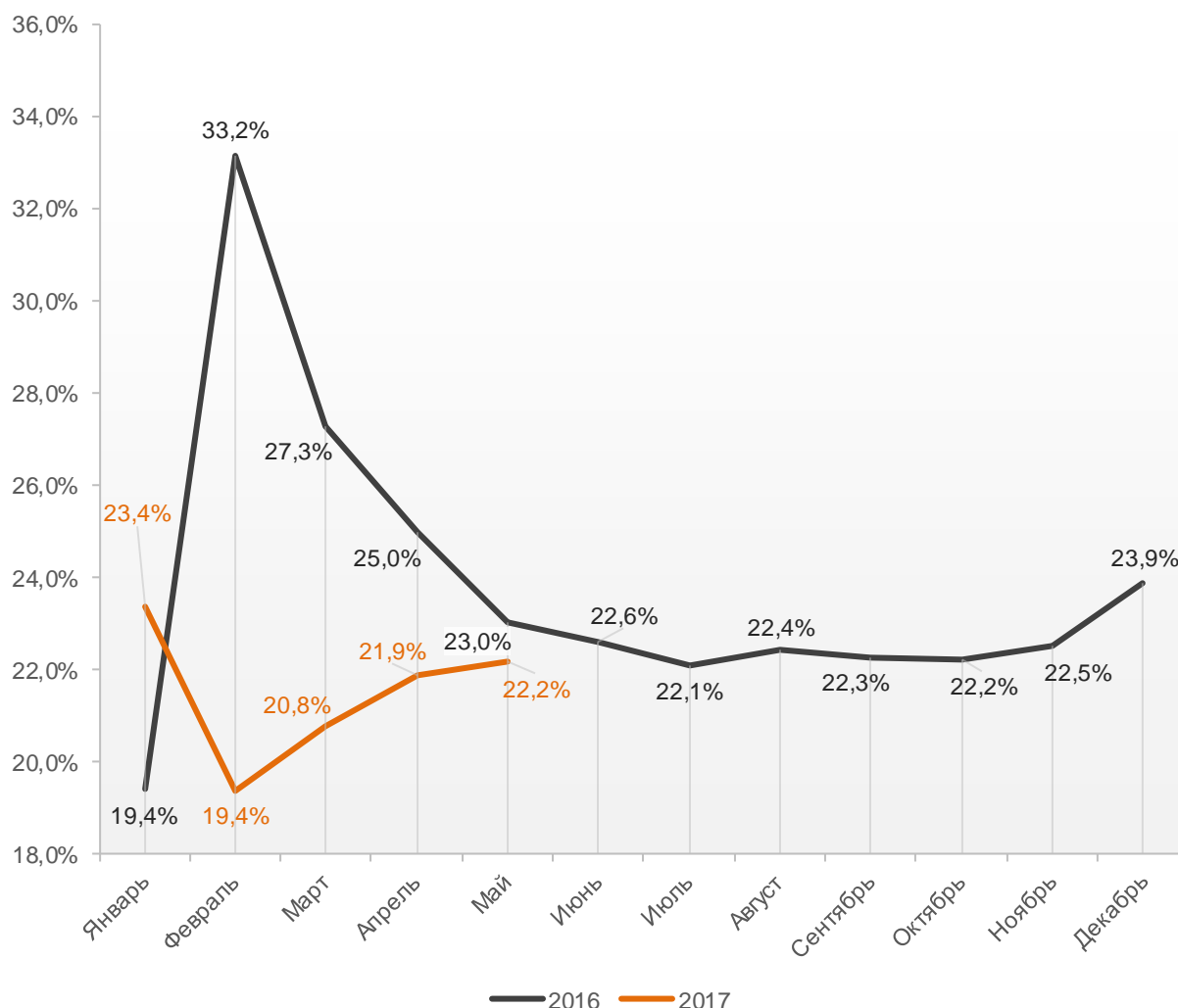


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 5 месяцев 2017 г., составила 22,2% от общего объема ИЖК, выданных жителям Сахалинской области за этот же период, что на 0,8 п.п. меньше, чем в 2016 г. (23,0%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2016 – 2017 гг., приведена на графике 10.

График 10

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2016 – 2017 гг.

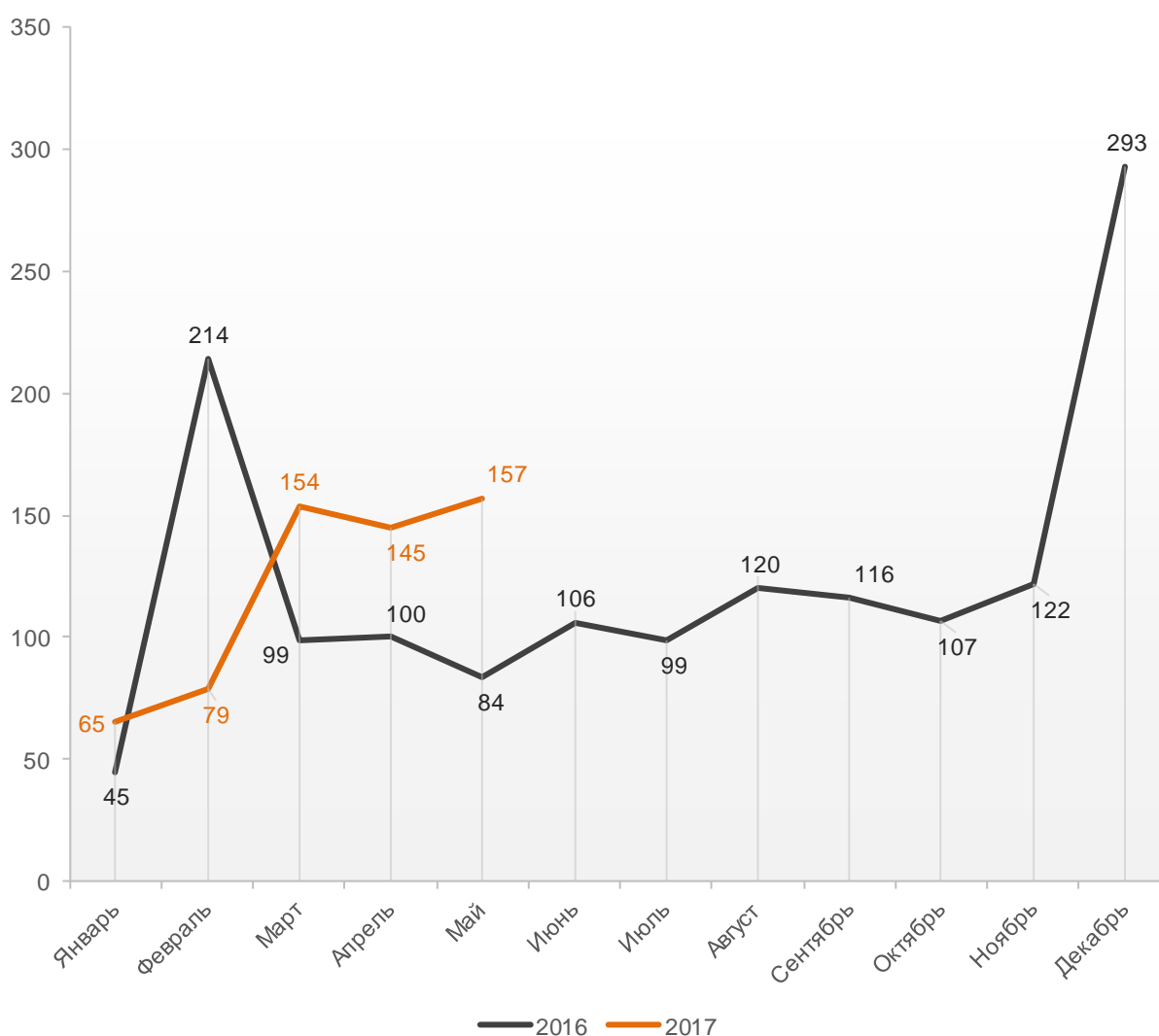


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Сахалинской области в мае 2017 года, увеличился на 86,9% по сравнению с маем 2016 года (157 против 84 млн ₽ годом ранее).

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

График 11

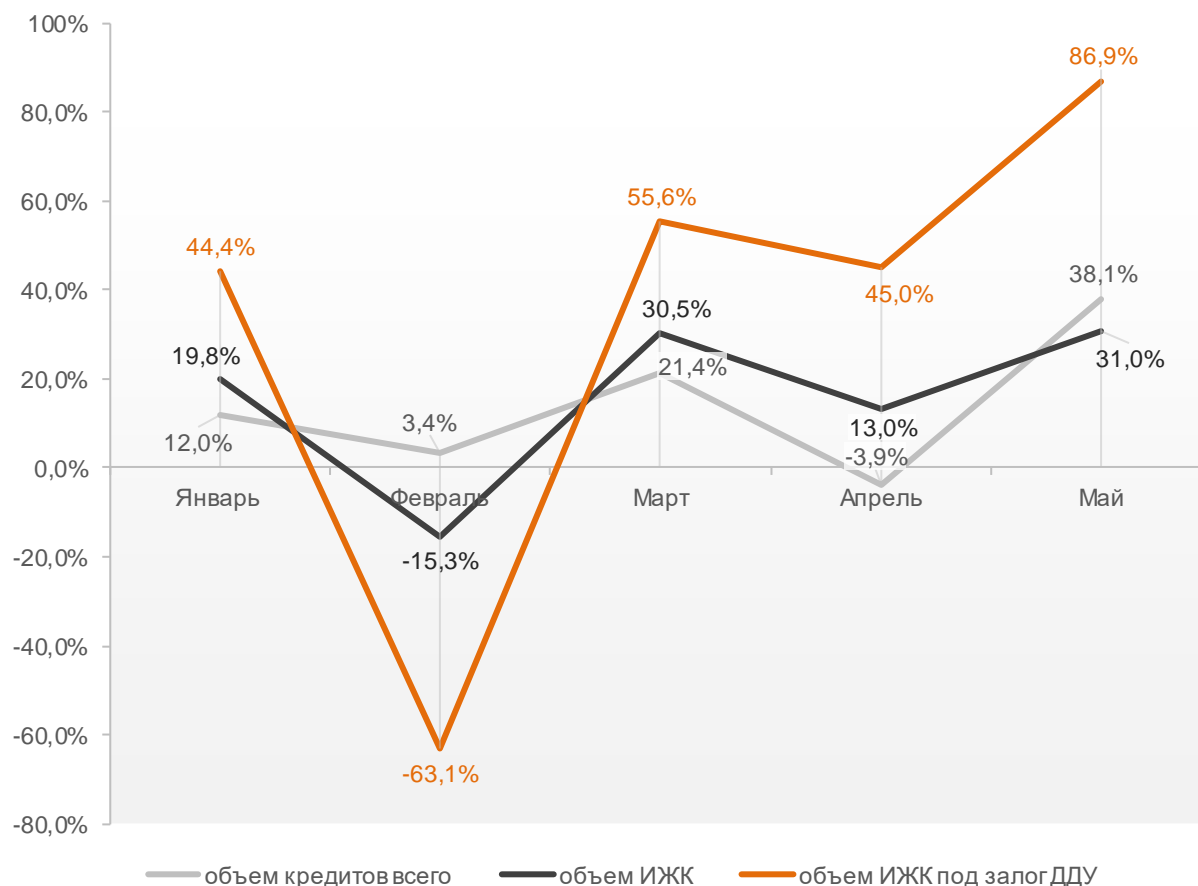
Динамика месячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2016 – 2017 гг., млн ₽



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 86,9% в мае 2017 года по сравнению с маем 2016 года сопровождался ростом объема всех видов кредитов на 38,1% (3,7 против 2,7 млрд ₽ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 31,0% (681 против 520 млн ₽ годом ранее) (График 12).

График 12

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2017 года по сравнению с аналогичными месяцами 2016 года в Сахалинской области (по видам кредитов)



Доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Сахалинской области кредитов всех видов в мае составила 4,3%, в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 23,1%.

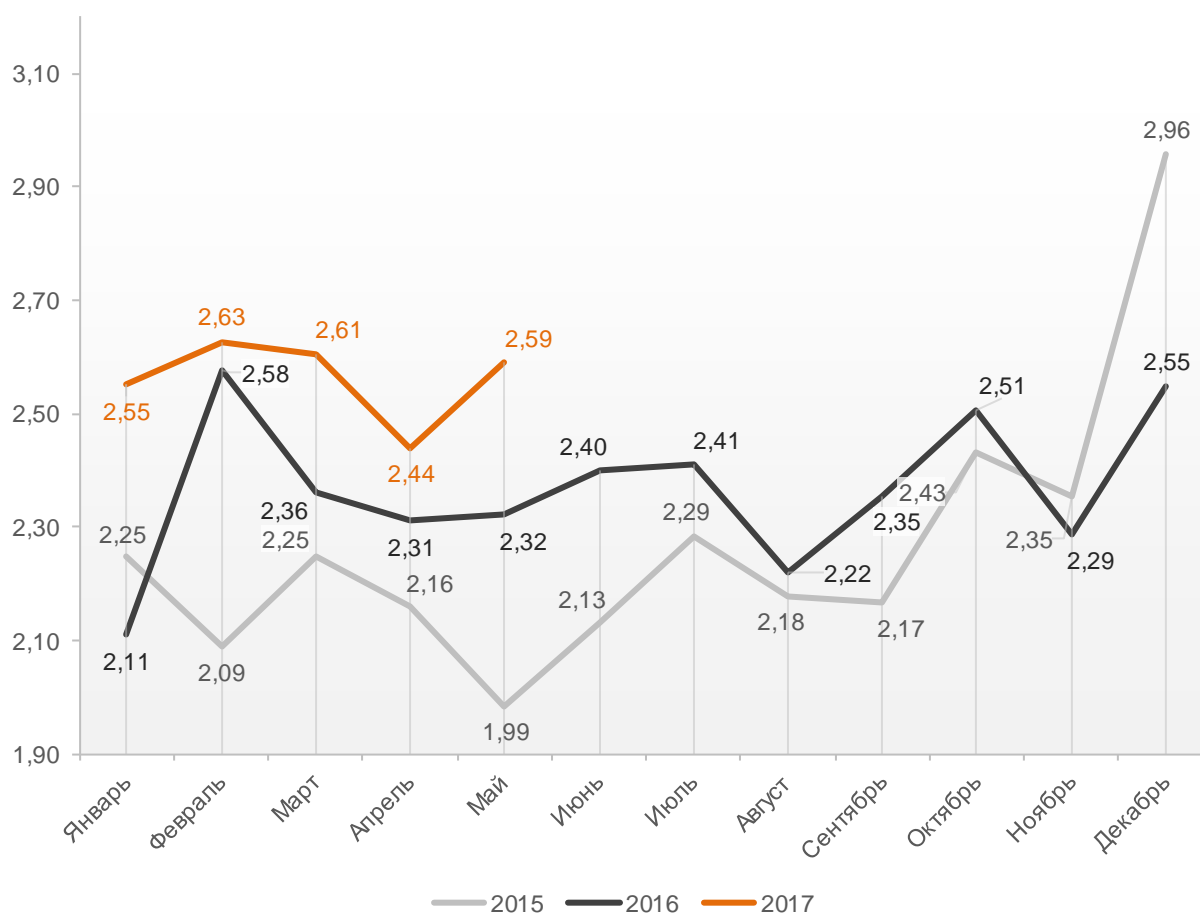
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Сахалинской области

По официальной статистике Банка России в мае 2017 г. средний размер ИЖК в Сахалинской области составил 2,59 млн ₽, что на 11,5% больше уровня, достигнутого в 2016 г. (2,32 млн ₽), и на 30,4% больше аналогичного значения 2015 г. (1,99 млн ₽).

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

График 13

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2015 – 2017 гг., млн ₽

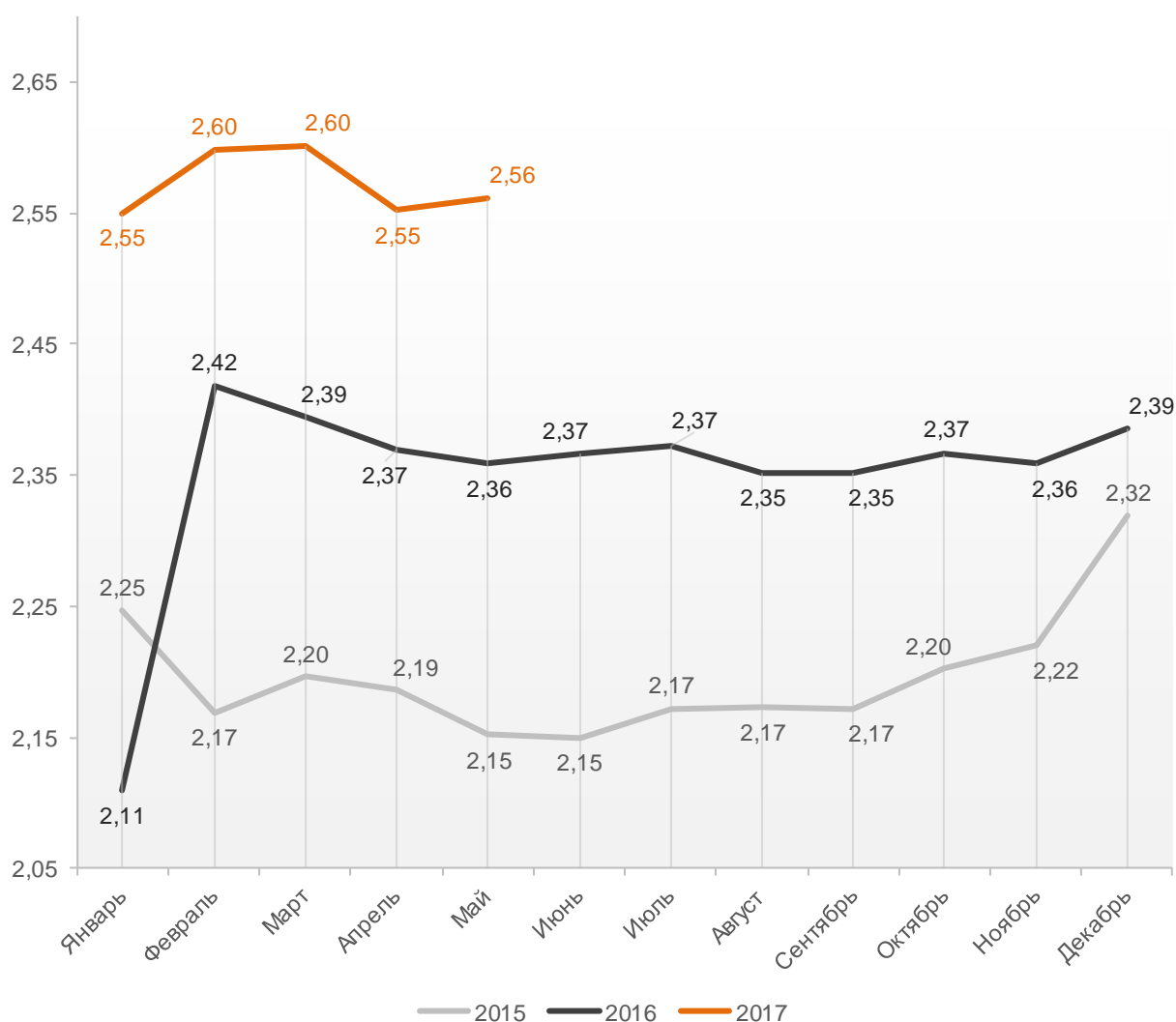


По данным Банка России за 5 месяцев 2017 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Сахалинской области, накопленным итогом составил 2,56 млн ₽, что на 8,6% больше, чем в 2016 г. (2,36 млн ₽), и на 19,0% больше соответствующего значения 2015 г. (2,15 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2015 – 2017 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

График 14

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Сахалинской области в 2015 – 2017 гг., млн ₽

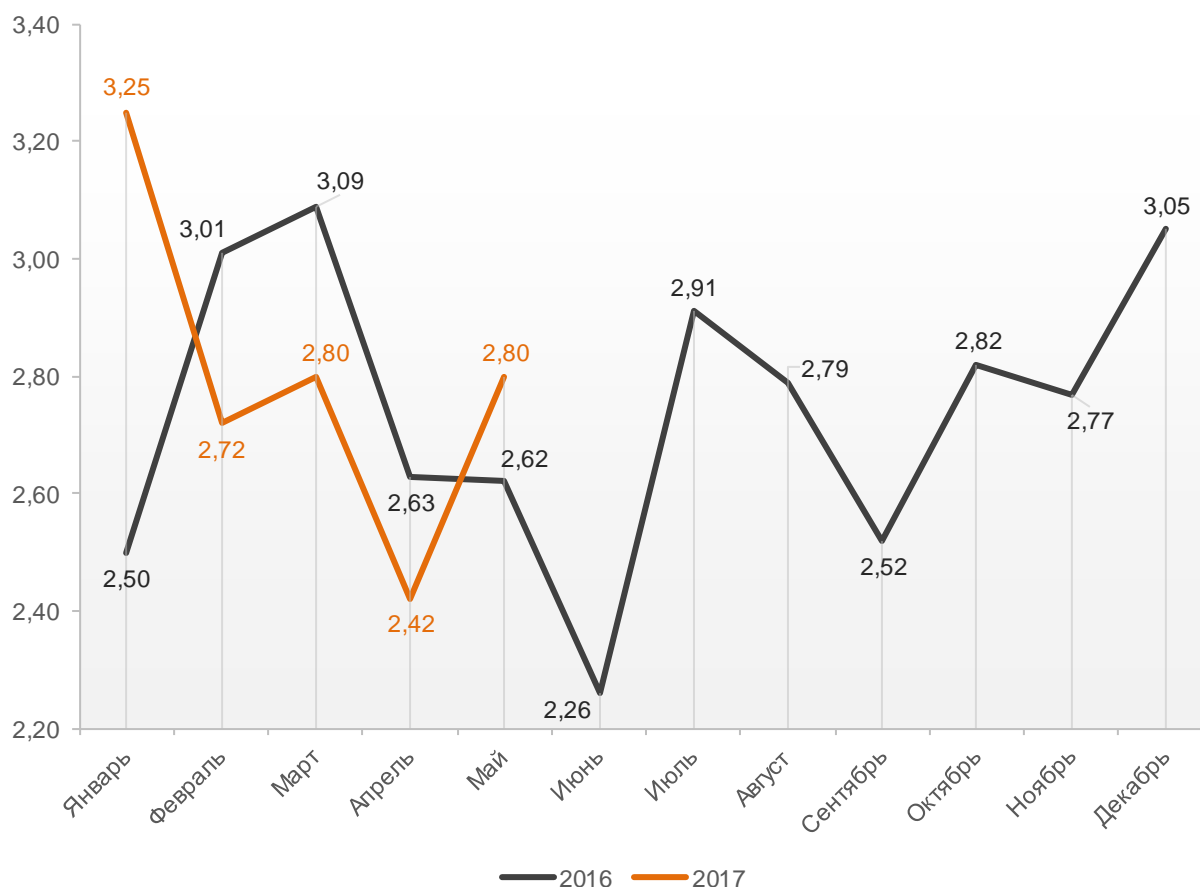


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Сахалинской области в мае 2017 года увеличился на 6,9% по сравнению с маем 2016 года (2,80 против 2,62 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 15,7%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после падения в прошлом месяце.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2016 – 2017 гг., млн ₽, приведена на графике 15.

График 15

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2016 – 2017 гг., млн ₽

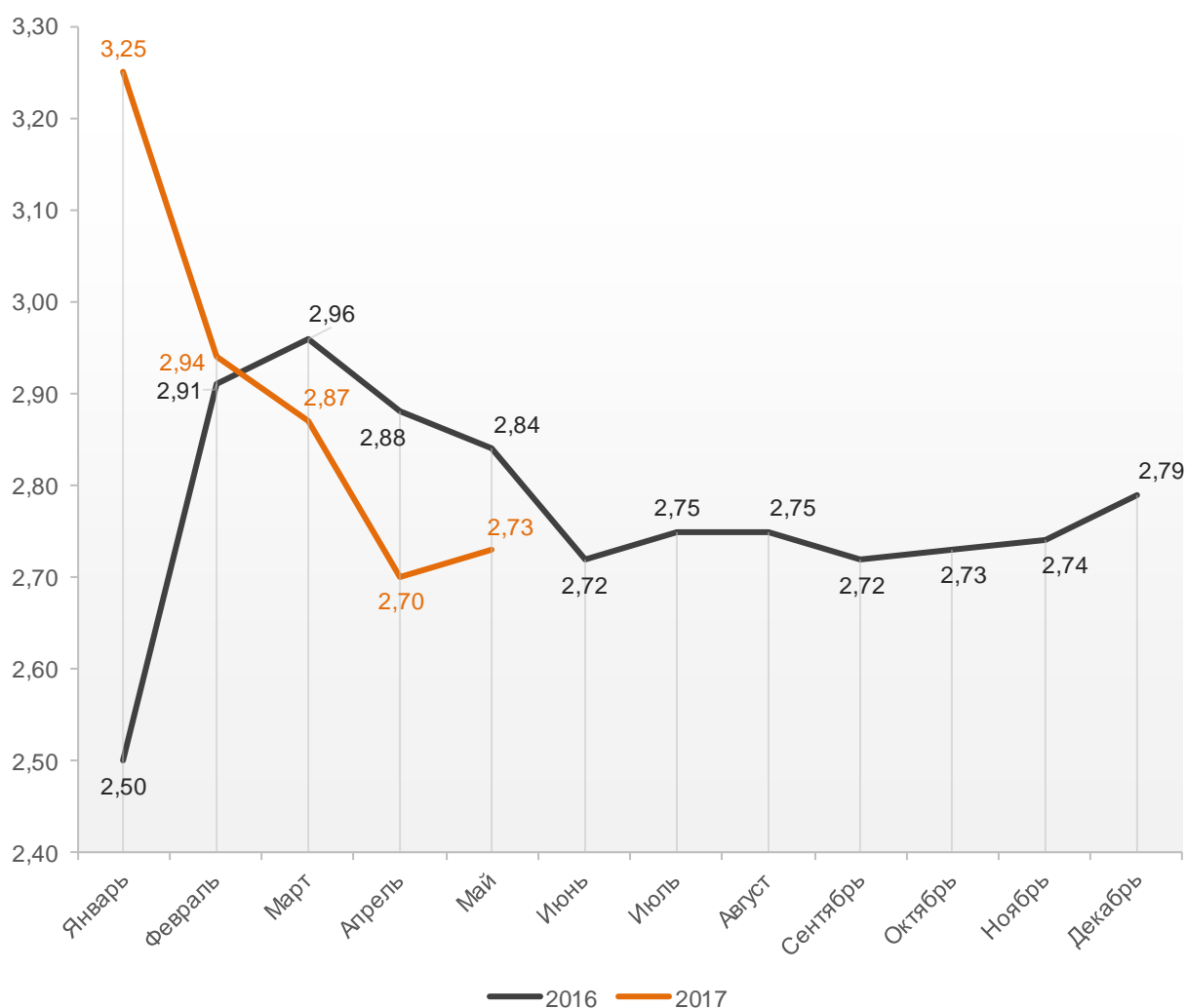


По данным Банка России за 5 месяцев 2017 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области, накопленным итогом составил 2,73 млн ₽ (на 6,6% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Сахалинской области). Это на 3,9% меньше соответствующего значения 2016 г. (2,84 млн ₽).

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

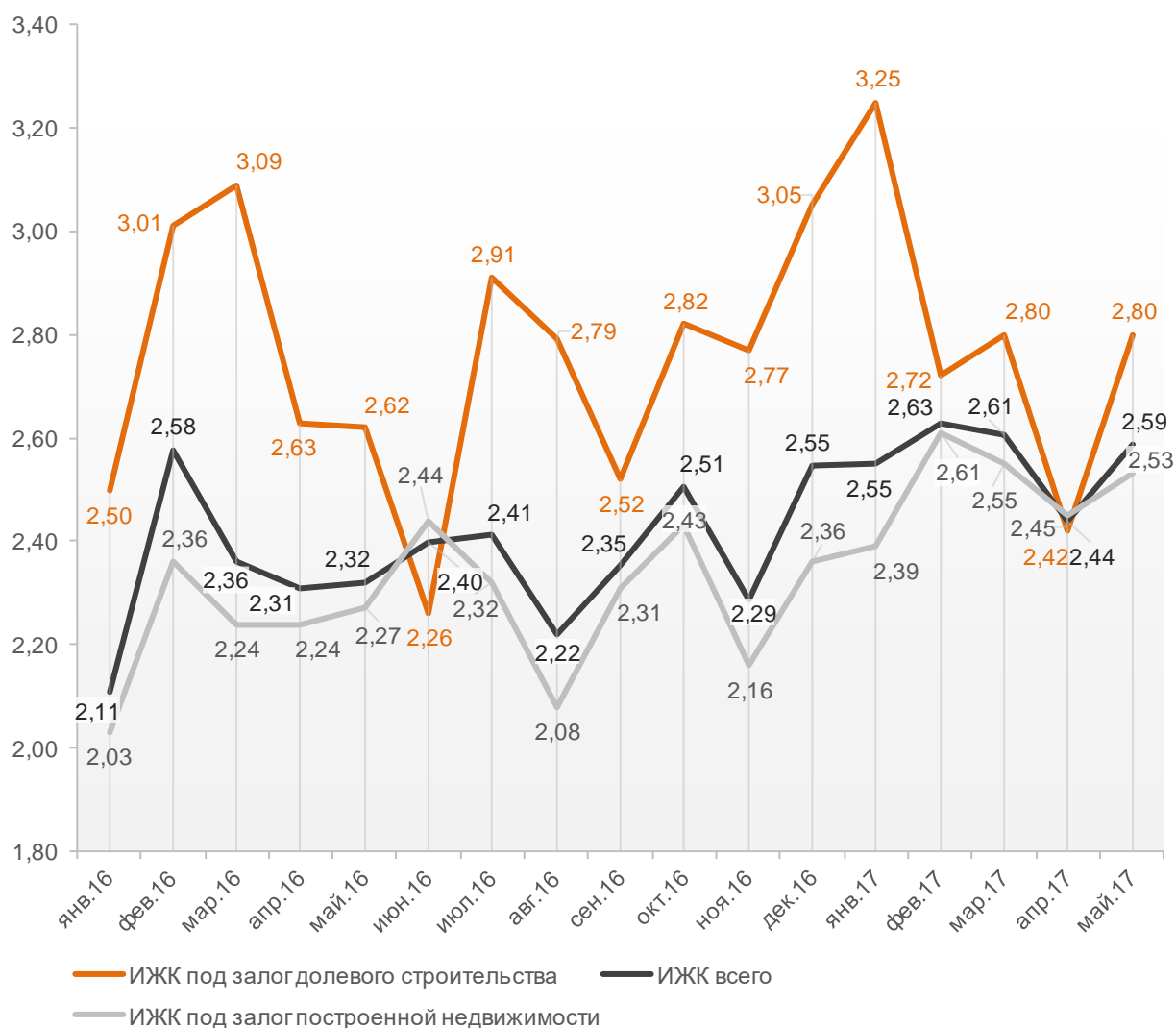
График 16

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2016 – 2017 гг., млн ₽



Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 11,5%, с 2,27 до 2,53 млн ₽.

Динамика помесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Сахалинской области, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 17.

График 17
Динамика помесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Сахалинской области, млн ₽


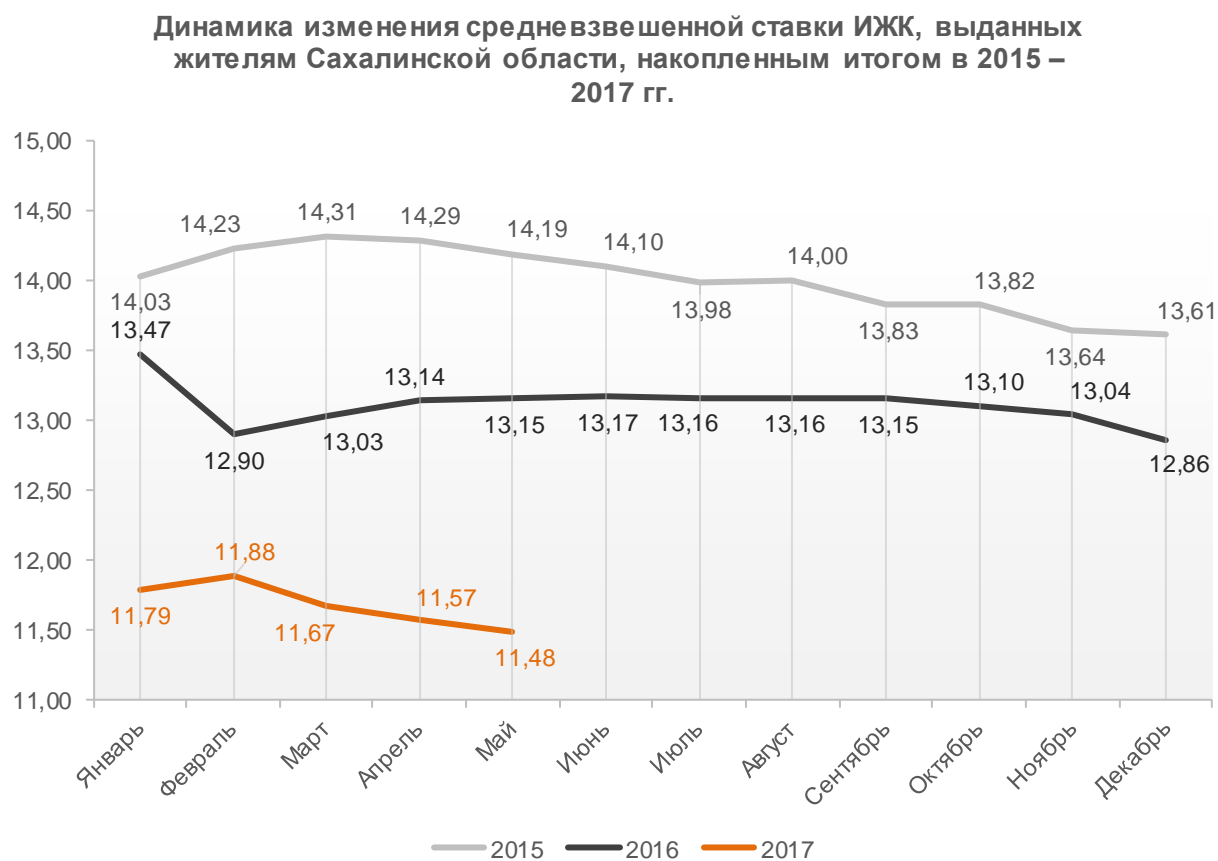
За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 4,7 п.п. с 15,4% до 10,7%.

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

По данным Банка России за 5 месяцев 2017 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Сахалинской области, накопленным итогом составила 11,48%, что на 1,67 п.п. меньше аналогичного значения 2016 г. (13,15%), и на 2,71 п.п. меньше, чем в 2015 г. (14,19%).

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

График 18

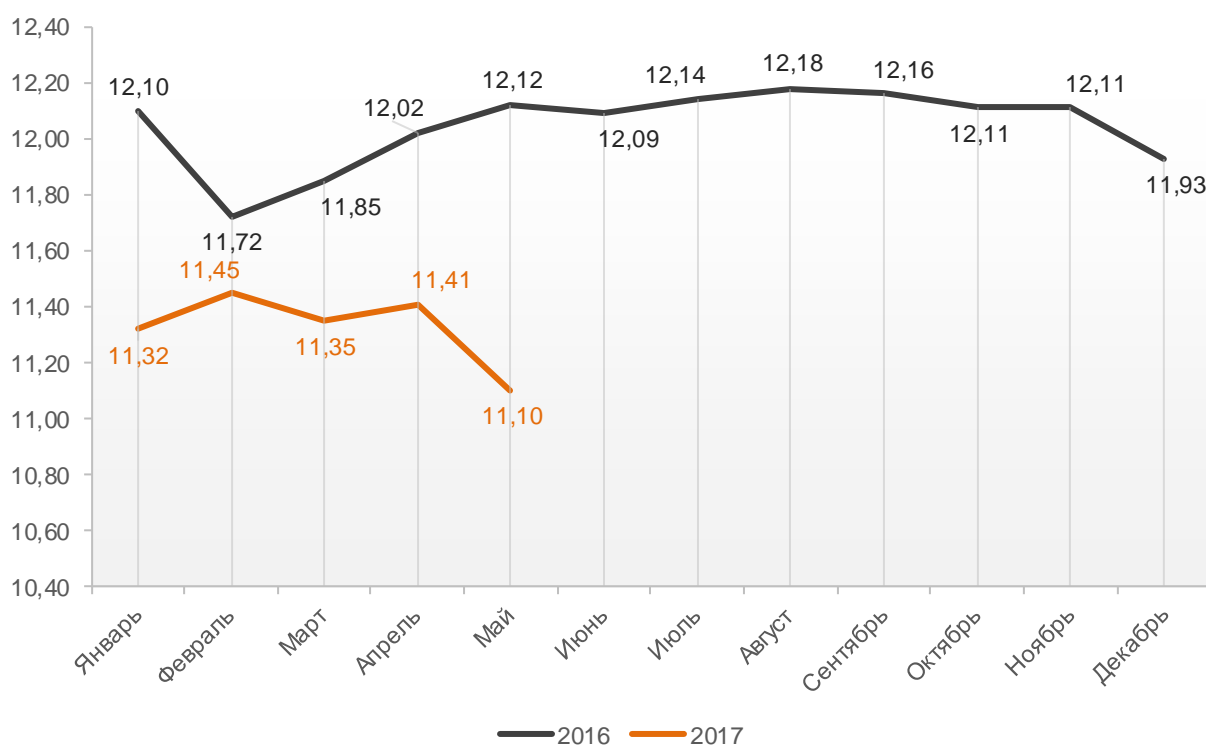


По данным Банка России за 5 месяцев 2017 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Сахалинской области, накопленным итогом составила 11,10% (на 0,38 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 1,02 п.п. меньше уровня 2016 г. (12,12%).

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

График 19

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Сахалинской области в 2016 – 2017 гг.



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

По данным Росстата за 4 месяца 2017 г. индекс реальных доходов жителей Сахалинской области 1 месяц находился в положительной зоне, 3 месяца – в отрицательной (График 20).

График 20



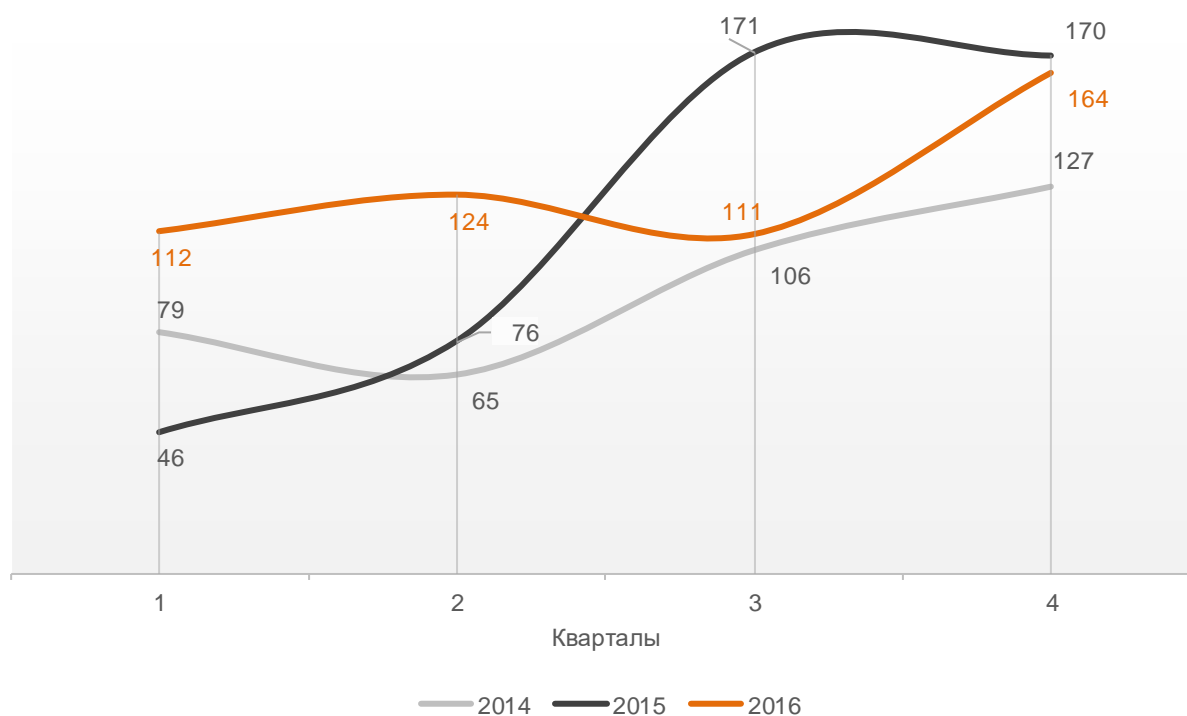
В целом за 4 месяца 2017 г. в Сахалинской области произошло падение реальных доходов населения на 5,9%.

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

По данным Росреестра за 12 месяцев 2016 г. в Сахалинской области зарегистрировано 511 ДДУ жилых помещений, что на 10,4% больше аналогичного значения 2015 г. (463 ДДУ) и на 35,5% больше уровня 2014 г. (377 ДДУ). Поквартальная динамика изменения количества зарегистрированных договоров ДДУ жилых помещений в Сахалинской области в 2014 – 2016 гг. представлена на графике 21.

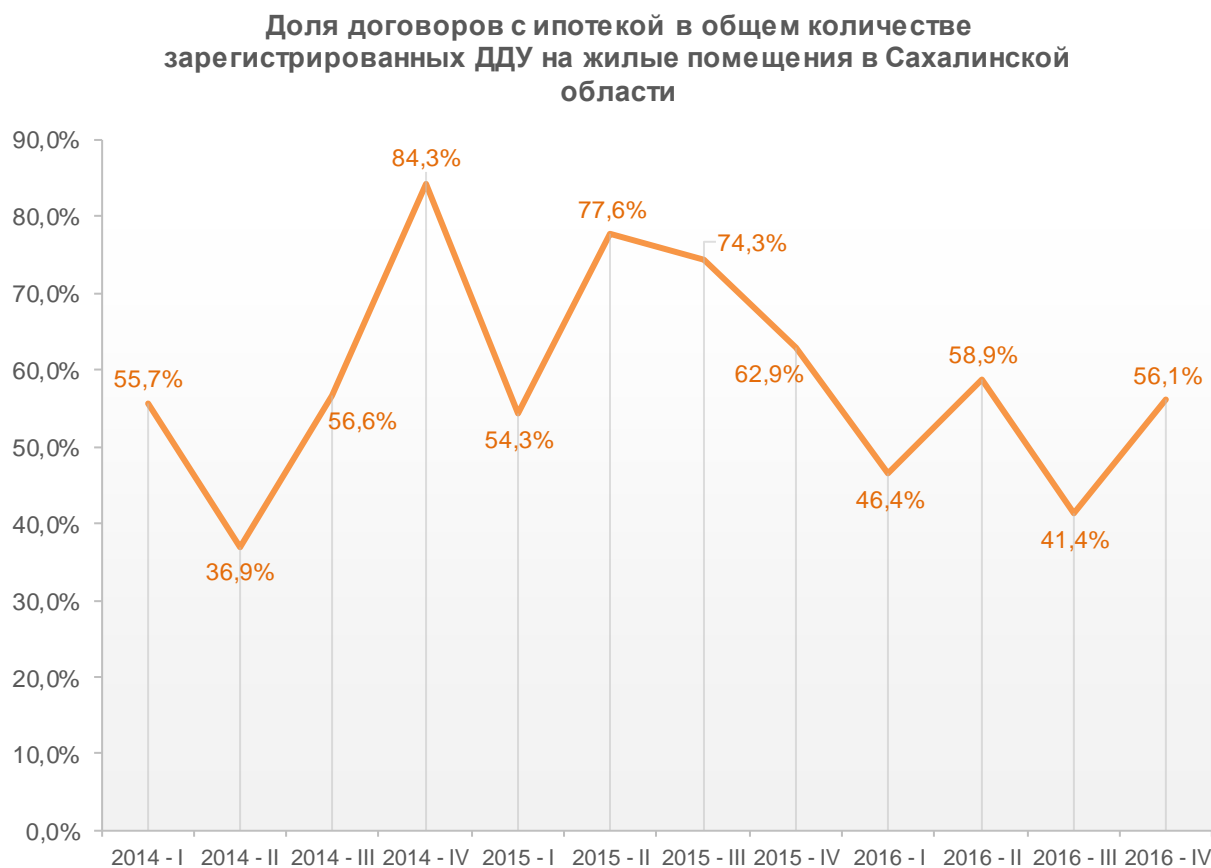
График 21

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



Доля ДДУ с ипотекой в общем количестве зарегистрированных ДДУ на жилые помещения в Сахалинской области представлена на графике 22.

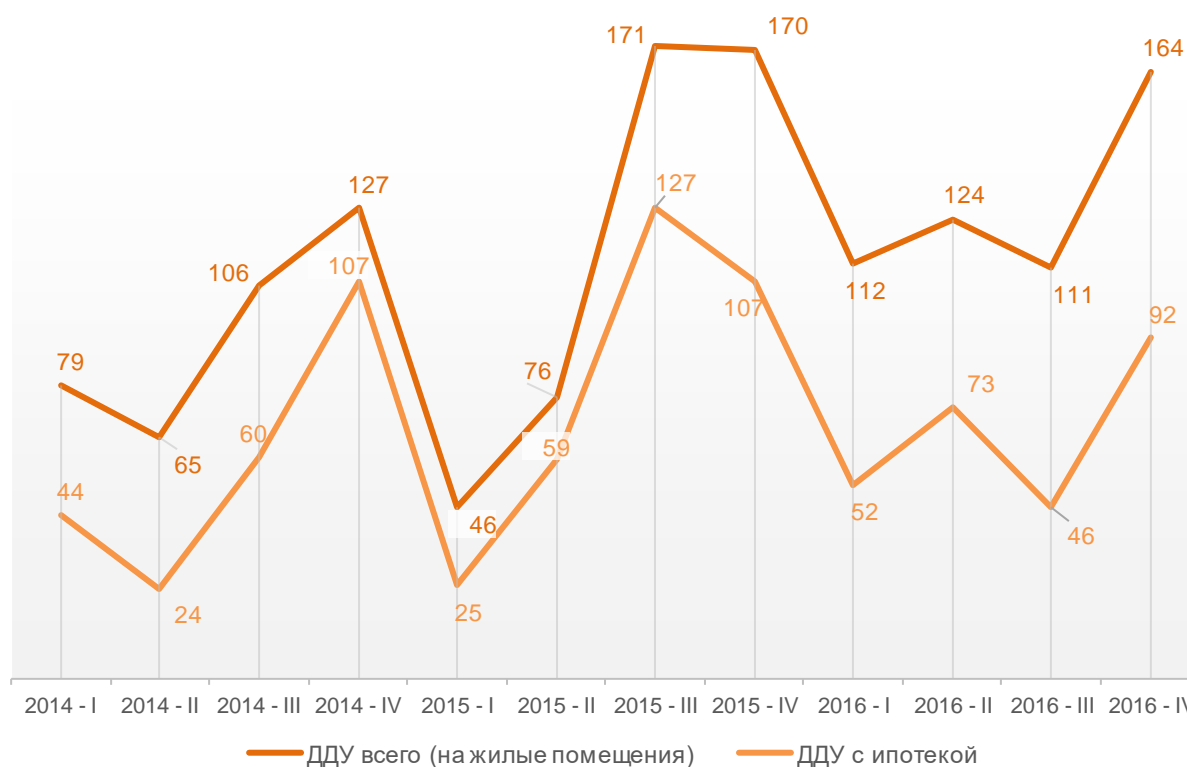
График 22



Динамика месячного изменения количества зарегистрированных ДДУ на жилые помещения всего и ДДУ с ипотекой представлена на графике 23.

График 23

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

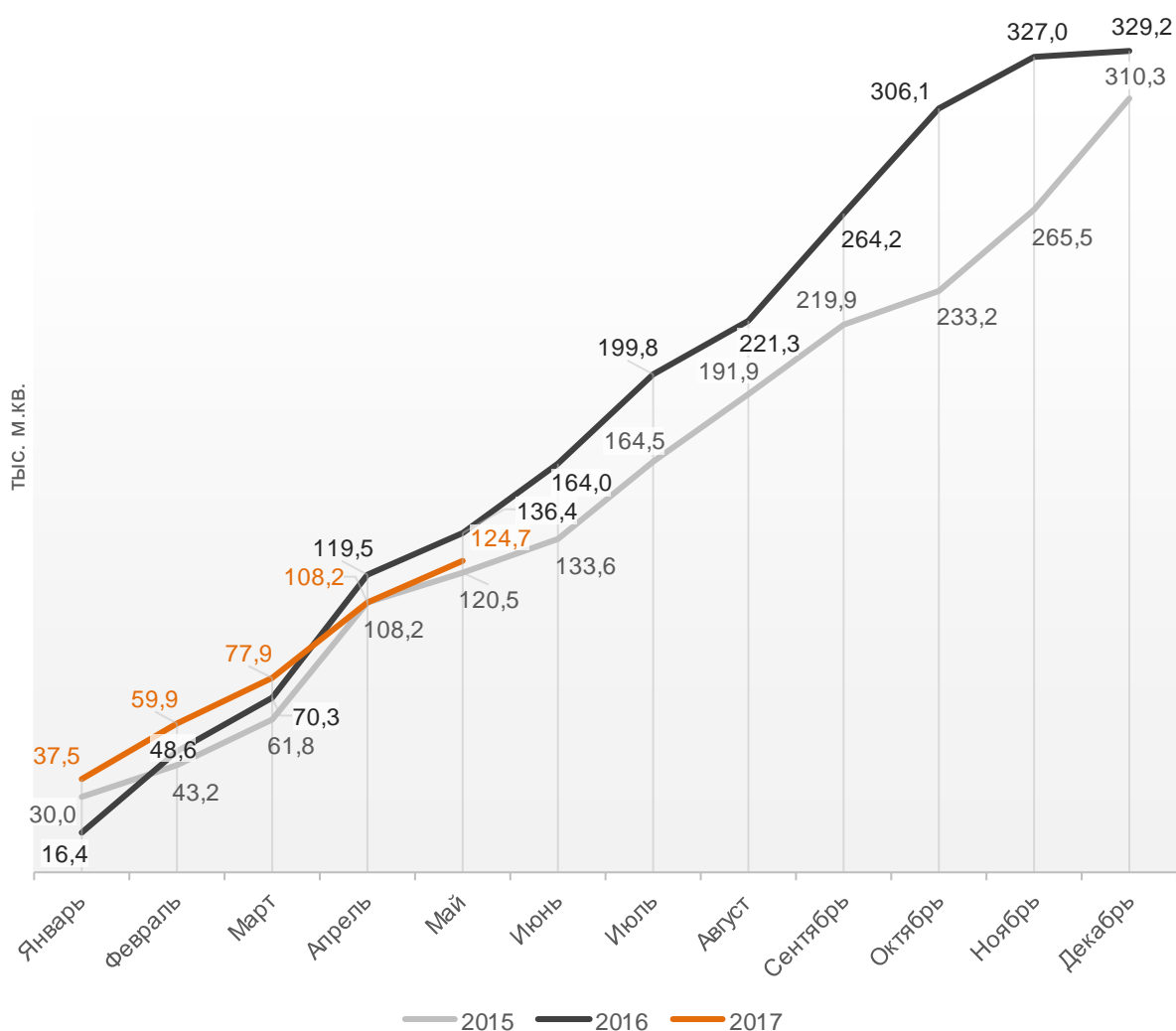


13. Ввод жилья в Сахалинской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 5 месяцев 2017 г. показывает снижение на 8,6% графика ввода жилья в Сахалинской области в 2017 г. по сравнению с 2016 г. и превышение на 3,5% по отношению к 2015 г. (График 24).

График 24

Ввод жилья в Сахалинской области
накопленным итогом по годам в 2015 – 2017 гг.

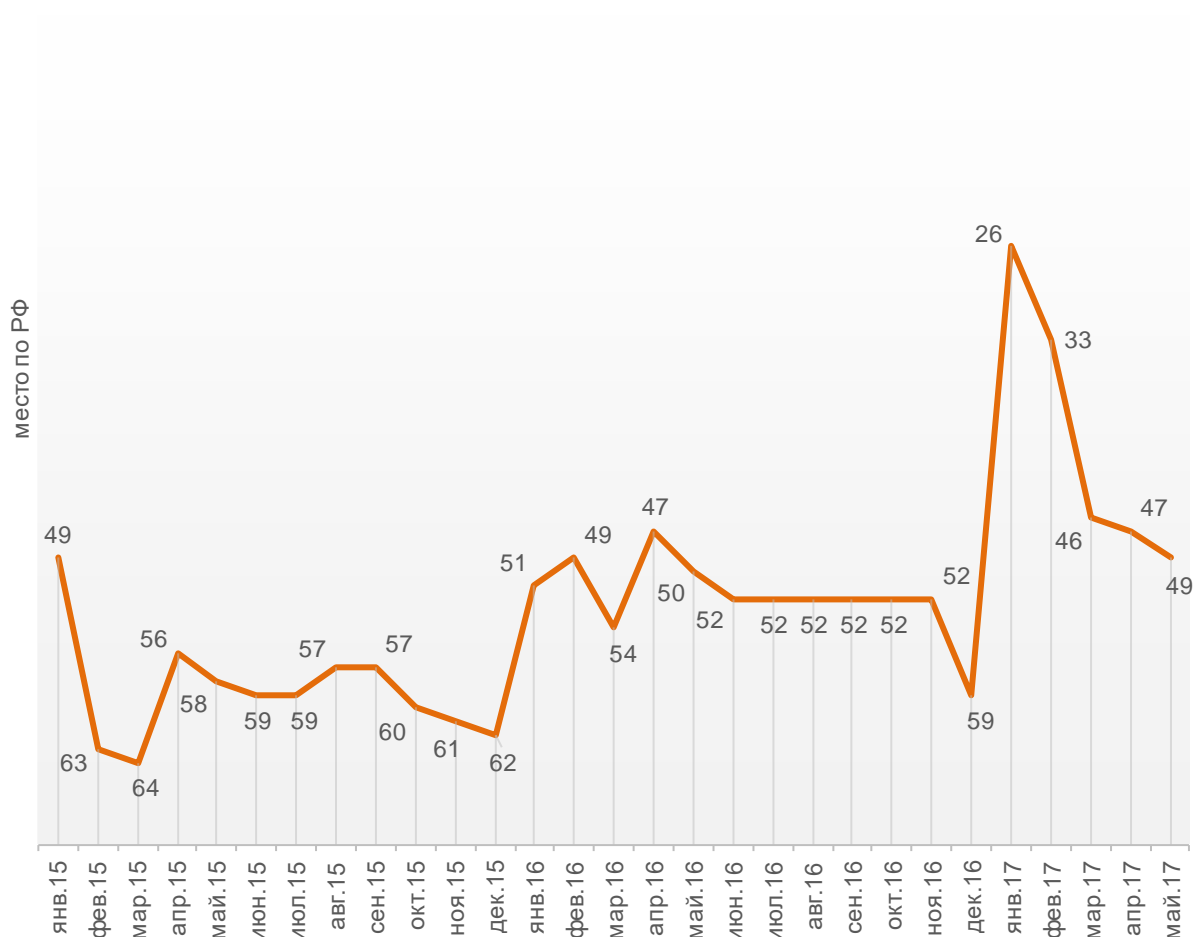


За январь-май 2017 года по показателю ввода жилья Сахалинская область занимает 49-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 39-е место, а по динамике относительного прироста – 39-е место.

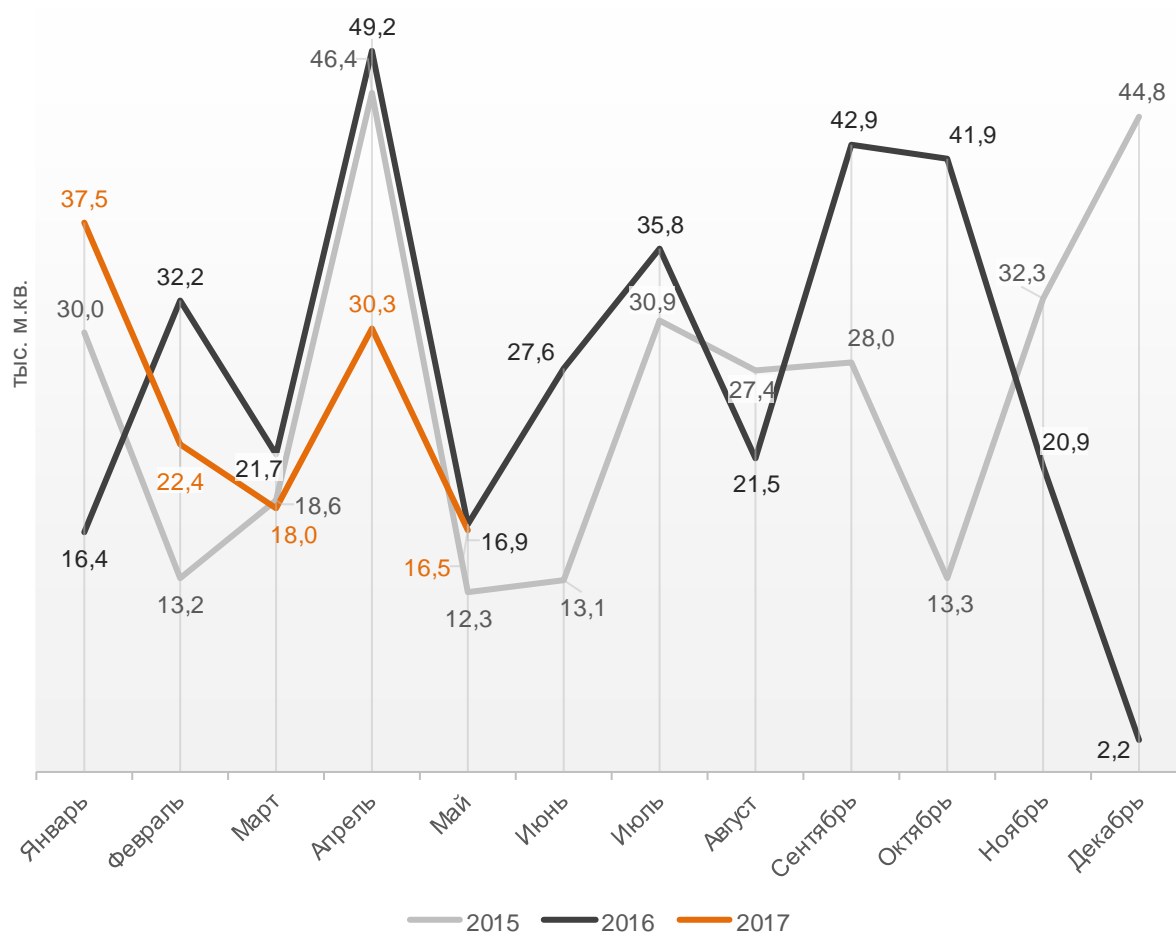
Динамика изменения места, занимаемого Сахалинской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья, представлена на графике 25.

График 25

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



В мае 2017 года в Сахалинской области введено 16 500 м² жилья. Это на 2,37% или на 400 м² меньше, чем за аналогичный период 2016 года (График 26).

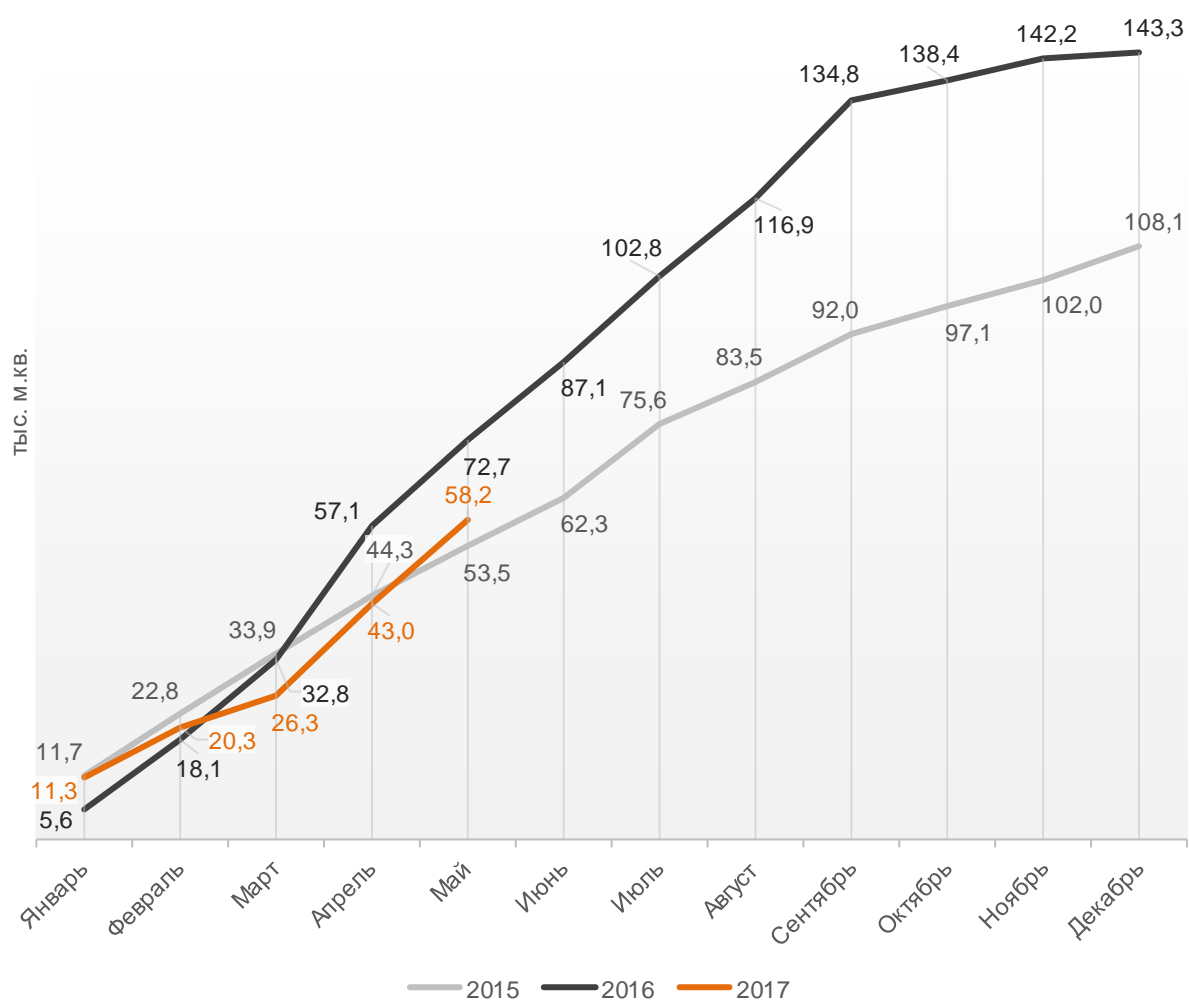
График 26
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Сахалинской области, тыс. м²**


Среди 85-ти регионов Российской Федерации Сахалинская область занимает 51-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 44-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 44-м месте.

В Сахалинской области за 5 месяцев 2017 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 19,9% по отношению к аналогичному периоду 2016 г. и превышение на 8,8% по отношению к 2015 г. (График 27).

График 27

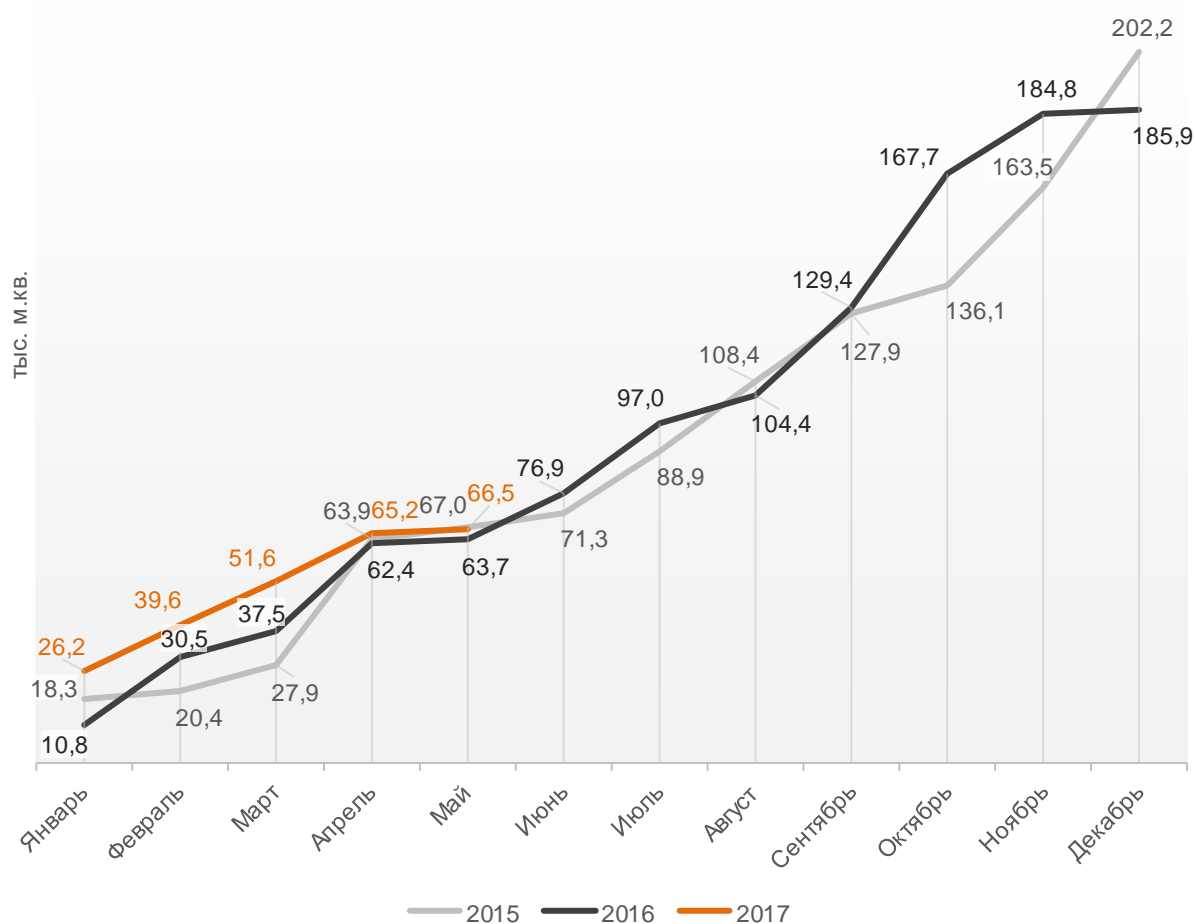
**Ввод жилья населением в Сахалинской области
накопленным итогом по годам в 2015 – 2017 гг.**



Объемы ввода жилья застройщиками за 5 месяцев 2017 г. показывают превышение на 4,4% к уровню 2016 г. и снижение на 0,7% к 2015 г. (График 28).

График 28

**Ввод жилья застройщиками в Сахалинской области
накопленным итогом по годам в 2015 – 2017 гг.**

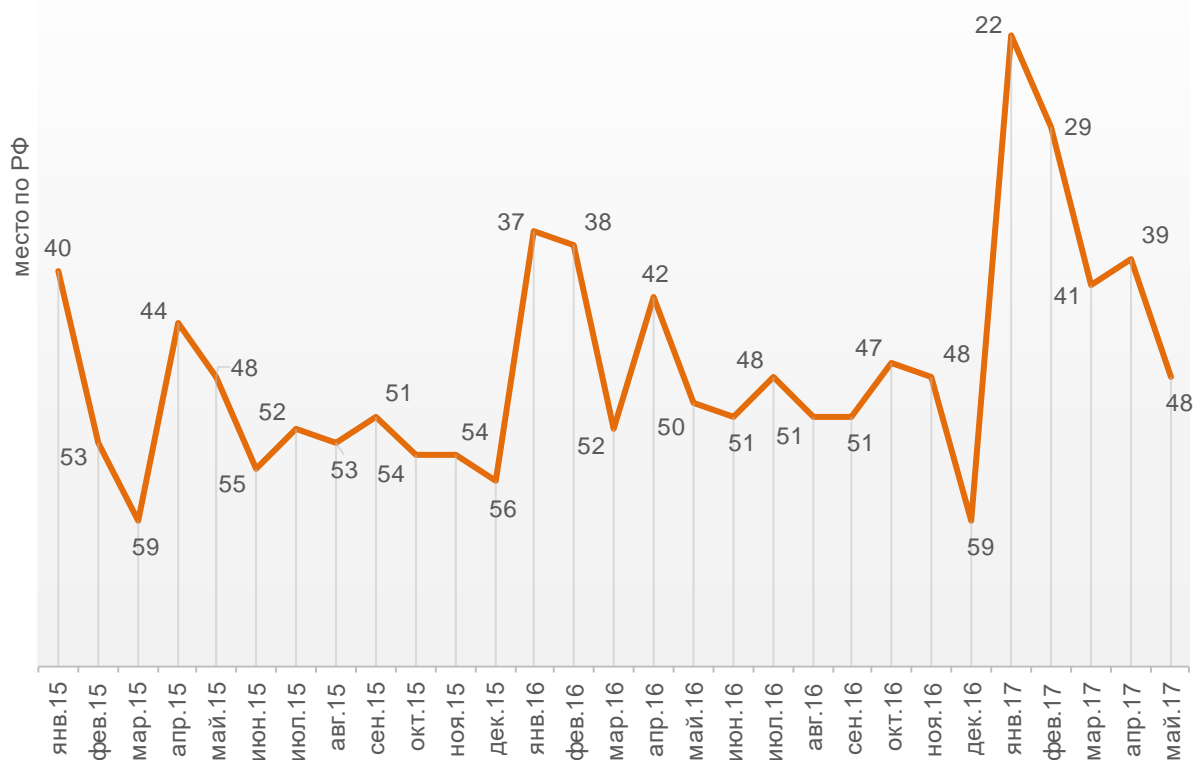


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-май 2017 года Сахалинская область занимает 48-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 38-е место, по динамике относительного прироста – 36-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Сахалинской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками, представлена на графике 29.

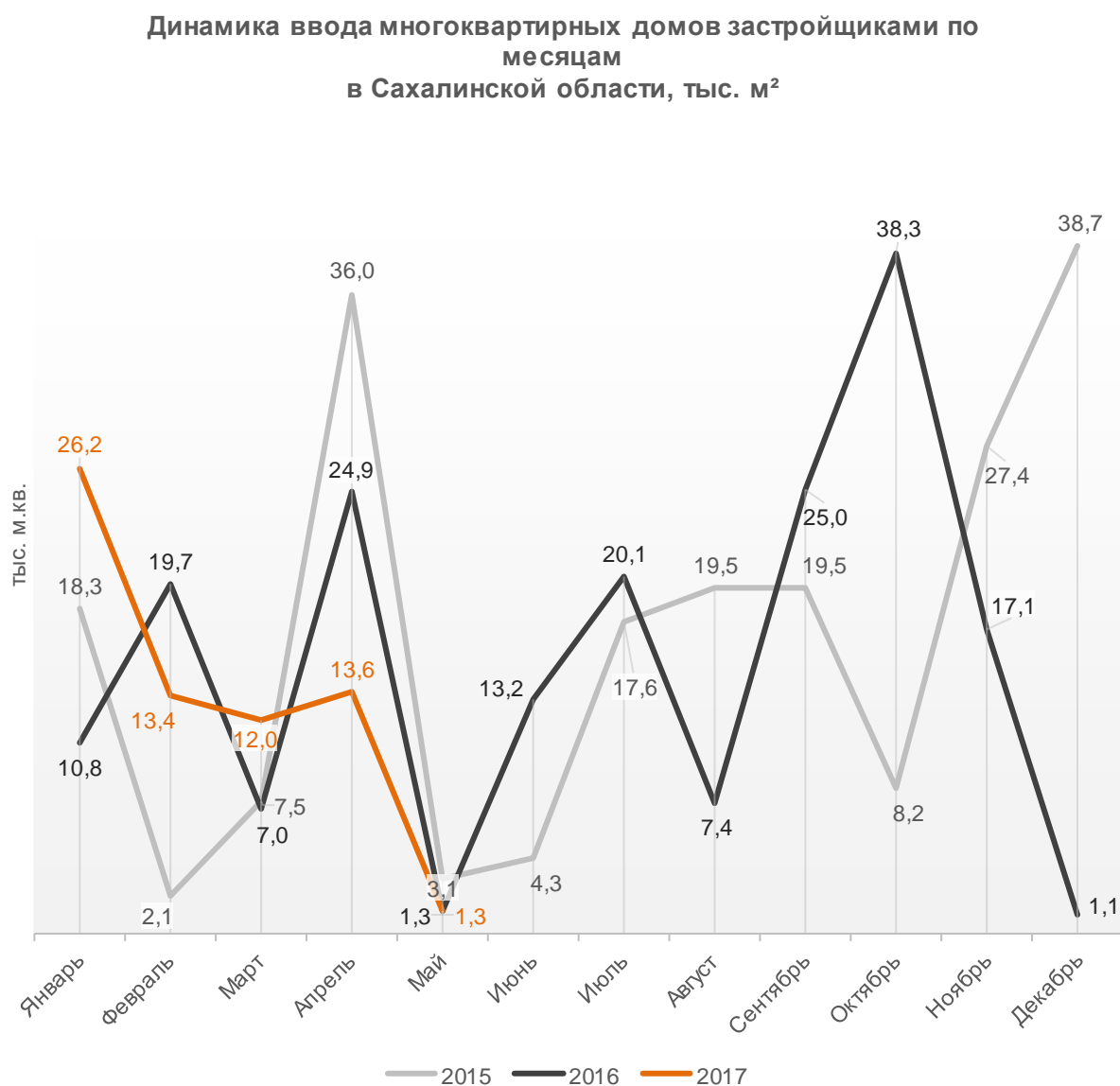
График 29

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



В мае 2017 года в Сахалинской области застройщиками введено 1 300 м² многоквартирных домов, что совпадает с объемом ввода за тот же период 2016 года (График 30).

График 30

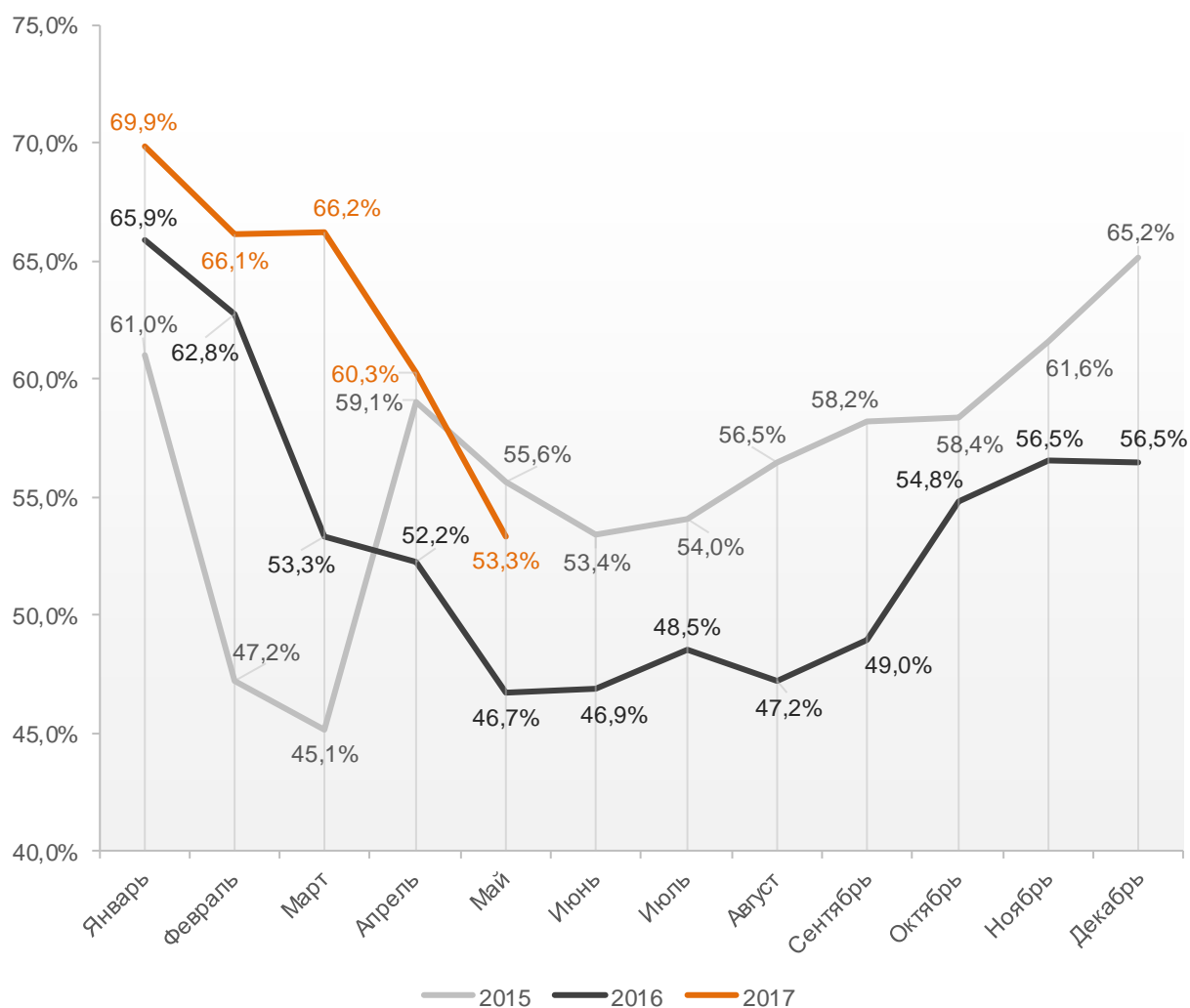


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за май 2017 года Сахалинская область занимает 66-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 38-е место, по динамике относительного прироста – 38-е место.

Доля ввода жилья застройщиками за 5 месяцев 2017 г. составила 53,3% против 46,7% за этот же период 2016 г. и 55,6% – за этот же период 2015 г.

График 31

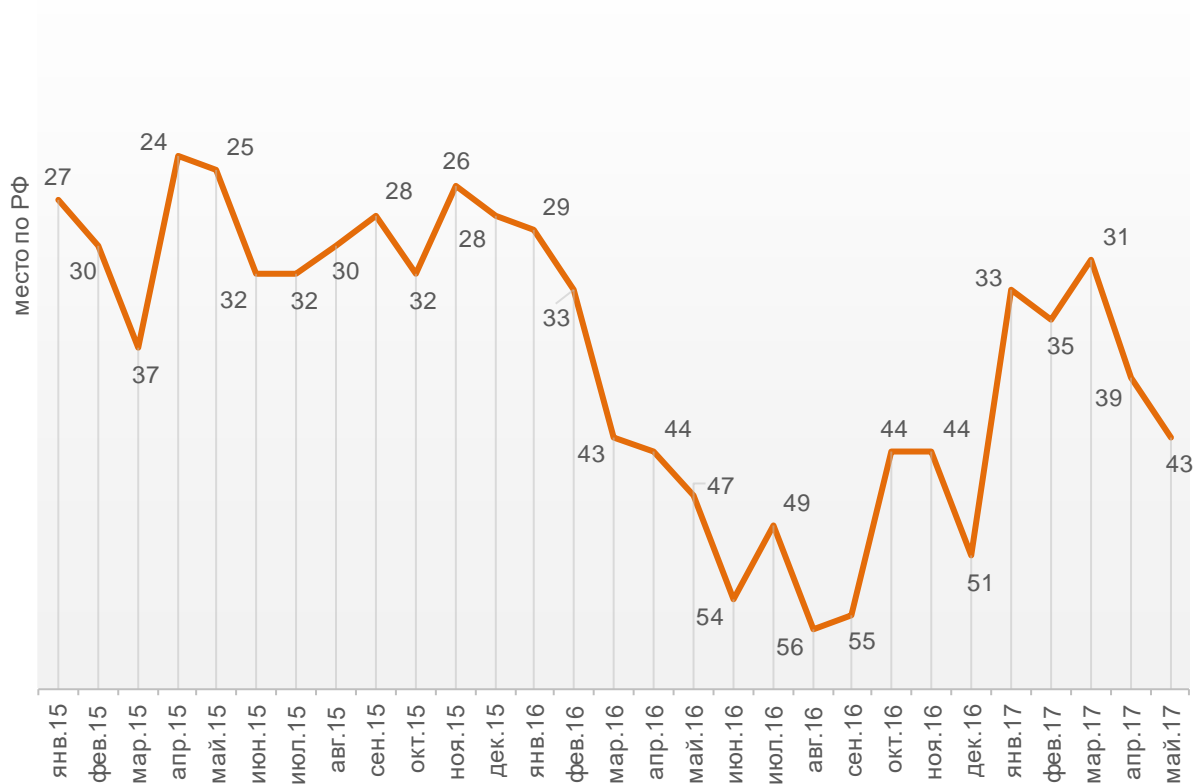
**Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья
в Сахалинской области
накопленным итогом по годам в 2015 – 2017 гг.**



По этому показателю Сахалинская область занимает 43-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 32

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



В мае 2017 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Сахалинской области составила 7,88%, что на 0,19 п.п. больше аналогичного значения за тот же период 2016 года. По этому показателю Сахалинская область занимает 68-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

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

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
III квартал 2017	Сахалин-Инжиниринг	Созвездие	2	98	6 554
III квартал 2017	Рыбоводстрой	По ул. Карла Маркса	2	36	1 906
IV квартал 2017	Лиго-Дизайн	Малиновка	4	144	11 461
IV квартал 2017	СИХ Мега Групп	Серебряный Бор	1	32	1 913
IV квартал 2017	ГК Труд	Адмирал	1	24	1 315
Общий итог			10	334	23 149

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	Малиновка	Южно-Сахалинск	Лиго-Дизайн	7	270	18 997
2	Берёзовая роща	Южно-Сахалинск	Сахалин-Инжиниринг	2	312	17 501
3	Green Palace	Южно-Сахалинск	Сахинстрой	2	224	14 466
4	Rose-Town	Южно-Сахалинск	CX SSD Group	1	162	7 284
5	Созвездие	Южно-Сахалинск	Сахалин-Инжиниринг	2	98	6 554
6	Дом по ул. 40 лет ВЛКСМ	Поронайск	АРМСАХСТРОЙ	3	102	5 264
7	Атмосфера	Южно-Сахалинск	Сахалин-Инжиниринг	1	18	2 005
8	Серебряный Бор	Южно-Сахалинск	СИХ Мега Групп	1	32	1 913
9	По ул. Карла Маркса	Александровск-Сахалинский	Рыбоводстрой	2	36	1 906
10	Адмирал	Южно-Курильск	ГК Труд	1	24	1 315
Общий итог				22	1 278	77 205

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>Rose-Town</i>	Южно-Сахалинск	CX SSD Group	45,0
2	<i>Дом по ул. 40 лет ВЛКСМ</i>	Поронайск	АРМСАХСТРОЙ	51,6
3	<i>По ул. Карла Маркса</i>	Александровск-Сахалинский	Рыбоводстрой	52,9
4	<i>Адмирал</i>	Южно-Курильск	ГК Труд	54,8
5	<i>Берёзовая роща</i>	Южно-Сахалинск	Сахалин-Инжиниринг	56,1
6	<i>Серебряный Бор</i>	Южно-Сахалинск	СИХ Мега Групп	59,8
7	<i>Green Palace</i>	Южно-Сахалинск	Сахинстрой	64,6
8	<i>Созвездие</i>	Южно-Сахалинск	Сахалин-Инжиниринг	66,9
9	<i>Малиновка</i>	Южно-Сахалинск	Лиго-Дизайн	70,4
10	<i>Атмосфера</i>	Южно-Сахалинск	Сахалин-Инжиниринг	111,4
Общий итог				60,4