

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Республика Крым

сентябрь 2017

Текущий объем строительства, м²
на сентябрь 2017

272 634

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на сентябрь 2017

62,1

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

13 558

+75,7% к предшествующим 12 мес.

Средняя цена за 1 м², ₽

на сентябрь 2017

64 214

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

68,8%

+34,7 п.п. к предшествующим 12 мес.

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

за август 2017

Банк России

56

+211,1% к августу 2016

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

за август 2017

Банк России

10,99

-0,94 п.п. к августу 2016

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Республике Крым	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Крым	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Крым по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Крым по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Крым по этажности строящихся домов	13
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Крым по материалам стен строящихся домов	16
7. ТОП застройщиков Республики Крым по объемам строительства	19
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Крым	20
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Крым	21
10. Ипотечное кредитование для жителей Республики Крым (официальная статистика Банка России)	23
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Крым	23
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Крым	27
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Крым	35
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Крым	40
11. Реальные доходы жителей Республики Крым (официальная статистика Росстата)	47
12. Государственная регистрация ДДУ в Республике Крым (официальная статистика Росреестра)	48
13. Ввод жилья в Республике Крым (официальная статистика Росстата)	50
14. Цена предложения на строящиеся объекты в Республике Крым	61
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Республике Крым до конца 2017 г.	62
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Республики Крым по совокупной площади строящихся жилых единиц	63
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Крым, по средней площади жилых единиц	64

Источники информации для составления аналитического обзора

- сайты и проектные декларации застройщиков;
- публичные реестры выданных разрешений на строительство и на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- официальные статистические и отчетные данные Росстата, Росреестра, Банка России.

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

1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Республике Крым

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Республики Крым на сентябрь 2017 года выявлено **47 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 **4 389 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **272 634 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	45	95,7%	4 185	95,4%	257 498	94,4%
дом с апартаментами	2	4,3%	204	4,6%	15 136	5,6%
Общий итог	47	100%	4 389	100%	272 634	100%

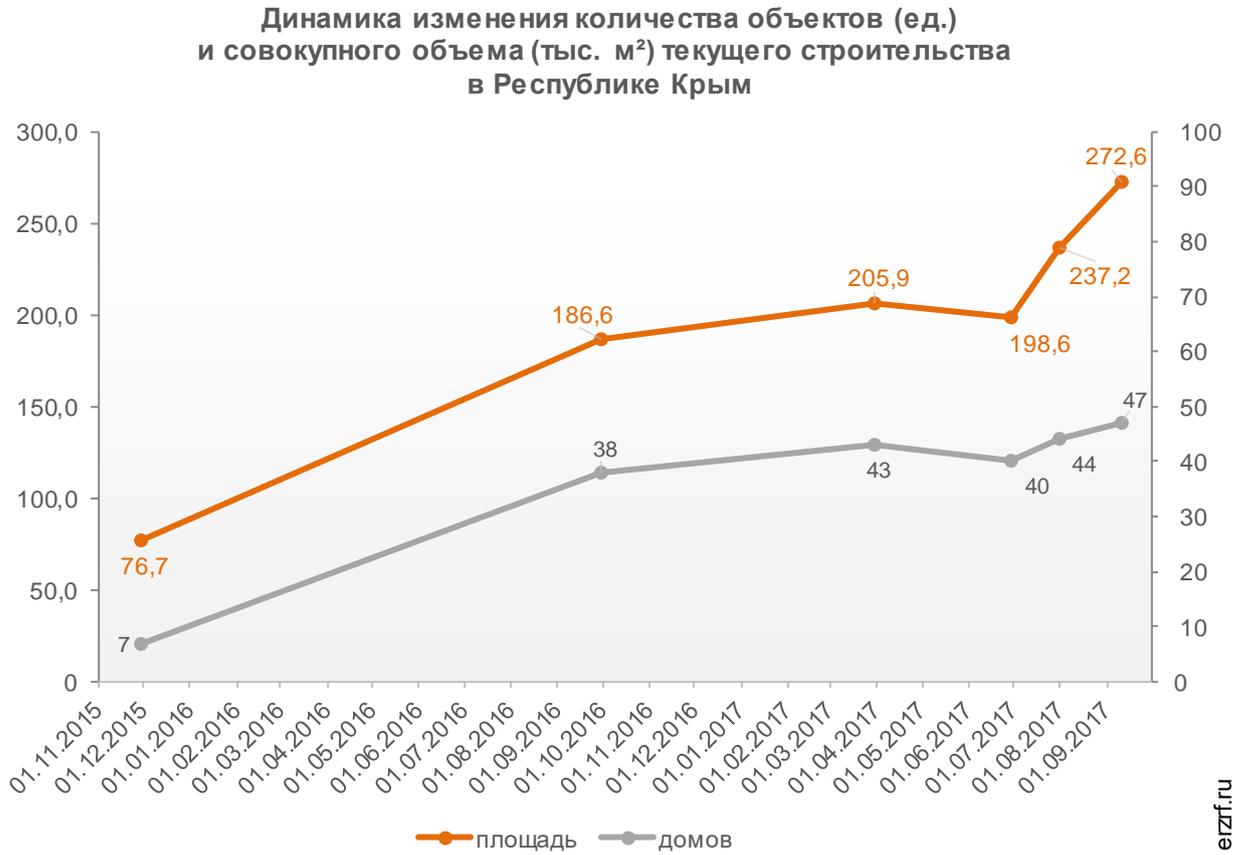
Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 95,4% строящихся жилых единиц.

На дома с апартаментами приходится 4,6% строящихся жилых единиц.

Строительство домов блокированной застройки на территории Республики Крым не выявлено.

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

График 1



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Крым

Застройщики жилья в Республике Крым осуществляют строительство в 5 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
<i>Симферополь</i>	27	57,4%	1 737	39,6%	105 286	38,6%
<i>Ялта</i>	14	29,8%	1 728	39,4%	97 525	35,8%
<i>Феодосия</i>	4	8,5%	588	13,4%	46 538	17,1%
<i>Алушта</i>	1	2,1%	234	5,3%	15 945	5,8%
<i>Партенит</i>	1	2,1%	102	2,3%	7 340	2,7%
	47	100%	4 389	100%	272 634	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Симферополь (38,6% совокупной площади жилых единиц).

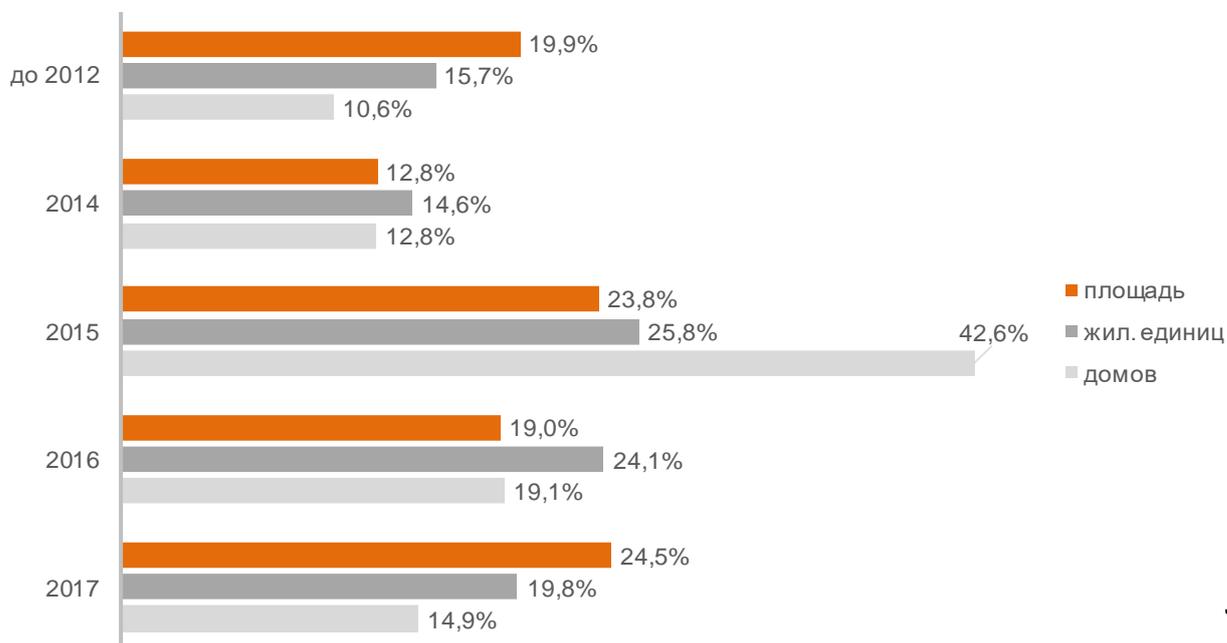
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Крым по срокам выдачи разрешения на строительство

Застройщики жилья в Республике Крым осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с марта 2008 г. по апрель 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	%
до 2012	5	10,6%	690	15,7%	54 334	19,9%
2014	6	12,8%	639	14,6%	34 904	12,8%
2015	20	42,6%	1 134	25,8%	65 004	23,8%
2016	9	19,1%	1 057	24,1%	51 709	19,0%
2017	7	14,9%	869	19,8%	66 683	24,5%
Общий итог	47	100%	4 389	100%	272 634	100%

Распределение жилых новостроек Республики Крым по годам выдачи разрешения на строительство



© erzfr.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2017 г. (24,5% по площади жилых единиц). Значительное количество строящихся домов приходится на разрешения на строительство, выданные в 2015 г. Доля количества таких домов составляет 42,6% от общего количества строящихся домов в Республике Крым.

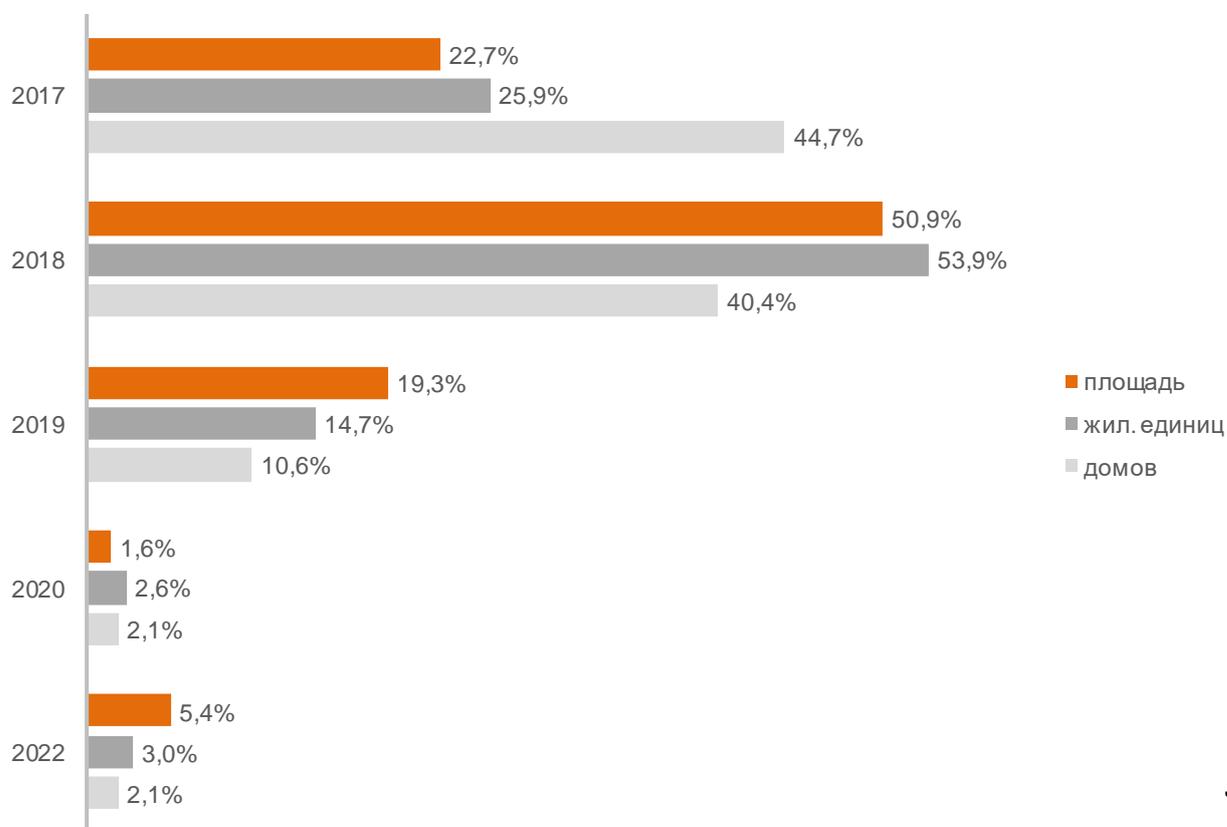
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Крым по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию

Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру планируемого застройщиками ввода строящегося ими жилья в Республике Крым (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	21	44,7%	1 135	25,9%	61 895	22,7%
2018	19	40,4%	2 365	53,9%	138 839	50,9%
2019	5	10,6%	644	14,7%	52 686	19,3%
2020	1	2,1%	113	2,6%	4 448	1,6%
2022	1	2,1%	132	3,0%	14 766	5,4%
Общий итог	47	100%	4 389	100%	272 634	100%

Распределение жилых новостроек в Республике Крым по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2017 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 61 895 м² жилья (Приложение 1). Без учета планируемого ввода апартаментов – 54 555 м².

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 м ²	Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц	
			м ²	%
2017	61 895	2016	7 503	12,1%
		2017	34 970	56,5%
2018	138 839	2017	43 825	31,6%
2019	52 686	-	-	-
2020	4 448	-	-	-
2022	14 766	-	-	-
Общий итог	272 634		86 298	31,7%

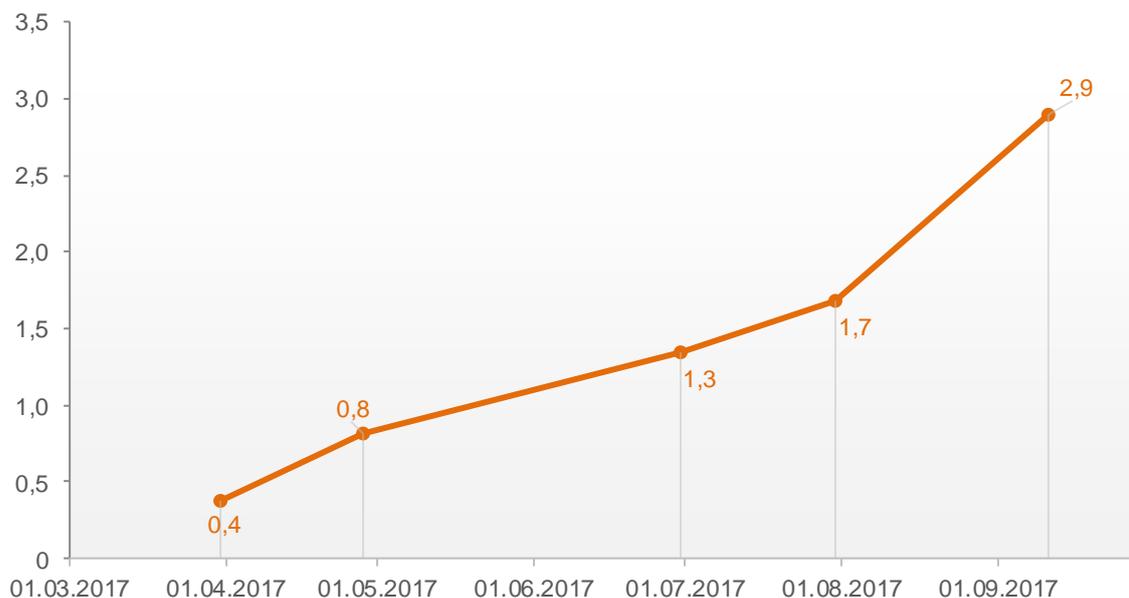
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2017 на 2018 год (43 825 м²), что составляет 31,6% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Республике Крым в 2018 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Республике Крым по состоянию на сентябрь 2017 года составляет 2,9 месяца.

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

График 2

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



© erzf.ru

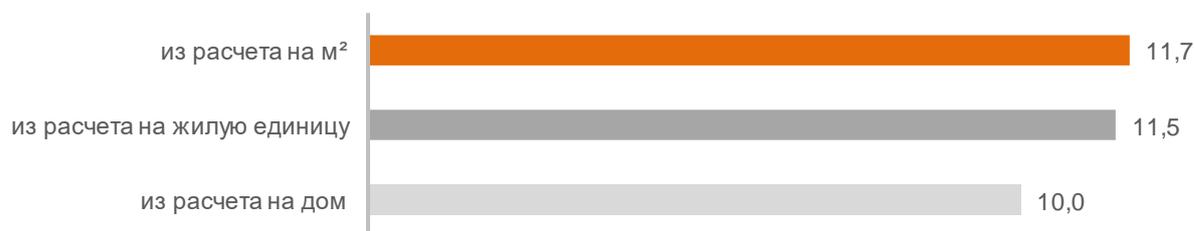
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Крым по этажности строящихся домов

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

- 10,0 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 11,5 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 11,7 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Республики Крым

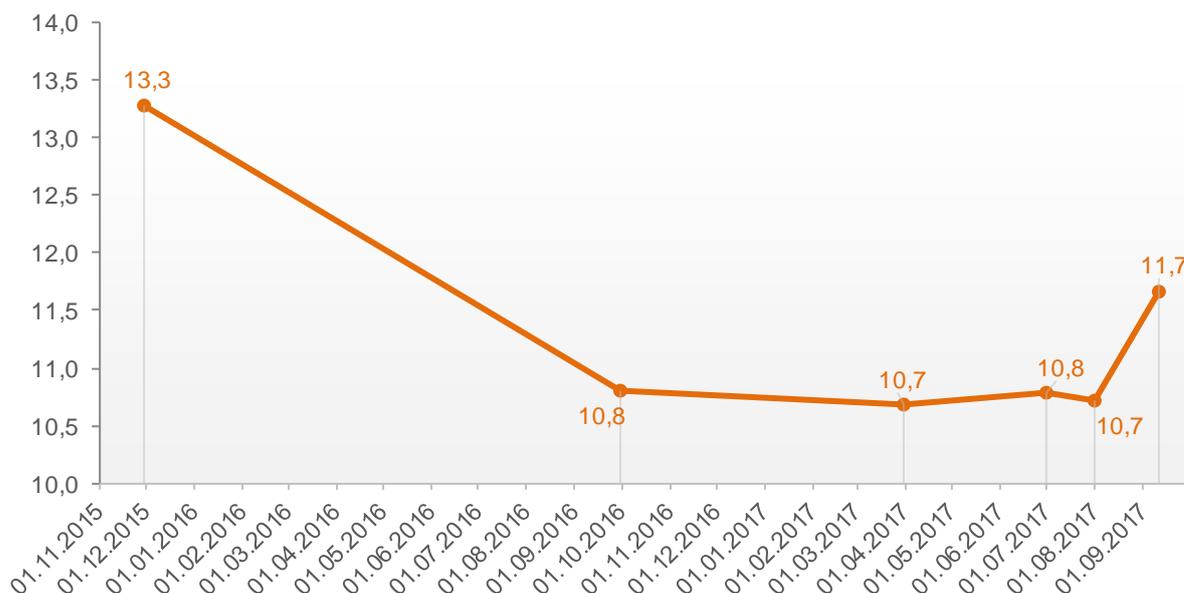


© erzf.ru

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

График 3

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Республике Крым (на м²)



© erzf.ru

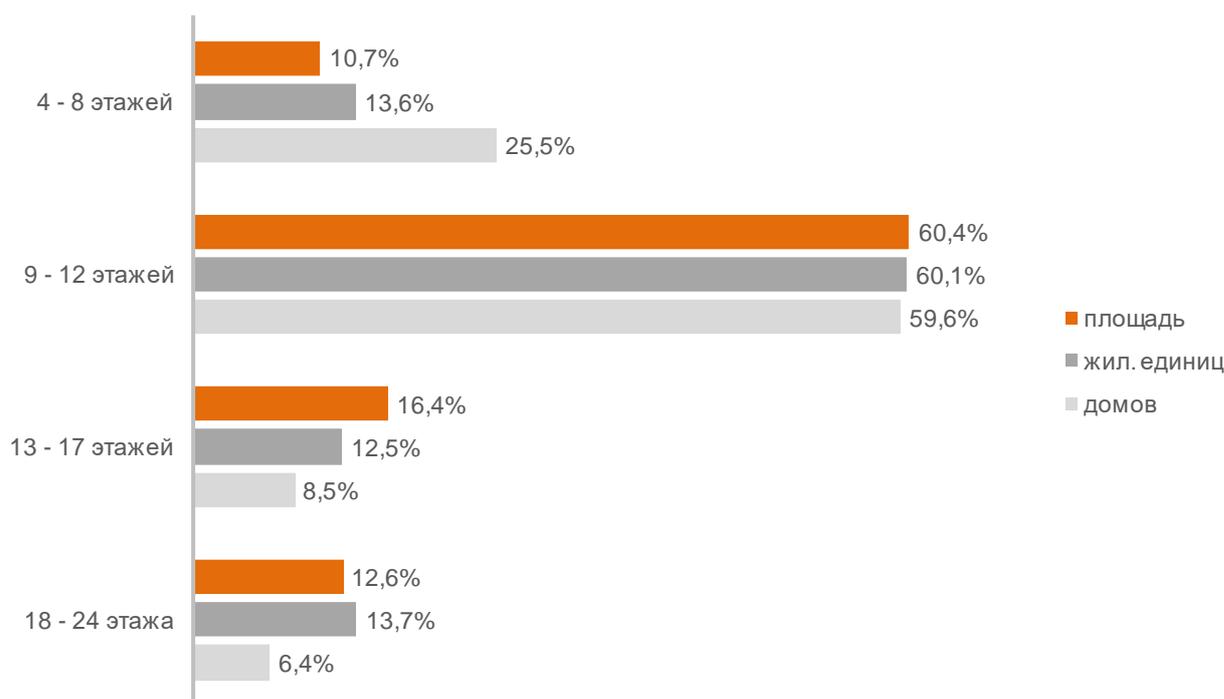
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
4 - 8 этажей	12	25,5%	599	13,6%	29 120	10,7%
9 - 12 этажей	28	59,6%	2 638	60,1%	164 554	60,4%
13 - 17 этажей	4	8,5%	549	12,5%	44 668	16,4%
18 - 24 этажа	3	6,4%	603	13,7%	34 292	12,6%
Общий итог	47	100%	4 389	100%	272 634	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Республики Крым по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 60,4% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Республике Крым не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 14,5%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Республике Крым является 21-этажный многоквартирный дом в ЖК «Дом по пер. Киевский», застройщик «Крыминвестбуд». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	21	<i>Крыминвестбуд</i>	многоквартирный дом	Дом по пер. Киевский
2	20	<i>СМК ПЛЮС</i>	многоквартирный дом	Приморский
		<i>ЮБК Спецстрой</i>	многоквартирный дом	Южная Ривьера
3	17	<i>ГК Гринвуд</i>	многоквартирный дом	Альфа
4	16	<i>ИнтерСтрой</i>	многоквартирный дом	Приморский парк
5	13	<i>PCY APTEK</i>	многоквартирный дом	Шато Лувр

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Республике Крым является многоквартирный дом в ЖК «Шато Лувр», застройщик «PCY APTEK». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

Таблица 8

№	С жил. помещений, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	15 965	<i>PCY APTEK</i>	многоквартирный дом	Шато Лувр
2	15 945	<i>КР ФРЖС и ИК</i>	многоквартирный дом	Семейный
3	15 350	<i>СМК ПЛЮС</i>	многоквартирный дом	Приморский
4	14 766	<i>ГК Эйнком</i>	многоквартирный дом	Жемчужина Феодосии
5	13 623	<i>ГК Монолит</i>	многоквартирный дом	Таврический

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

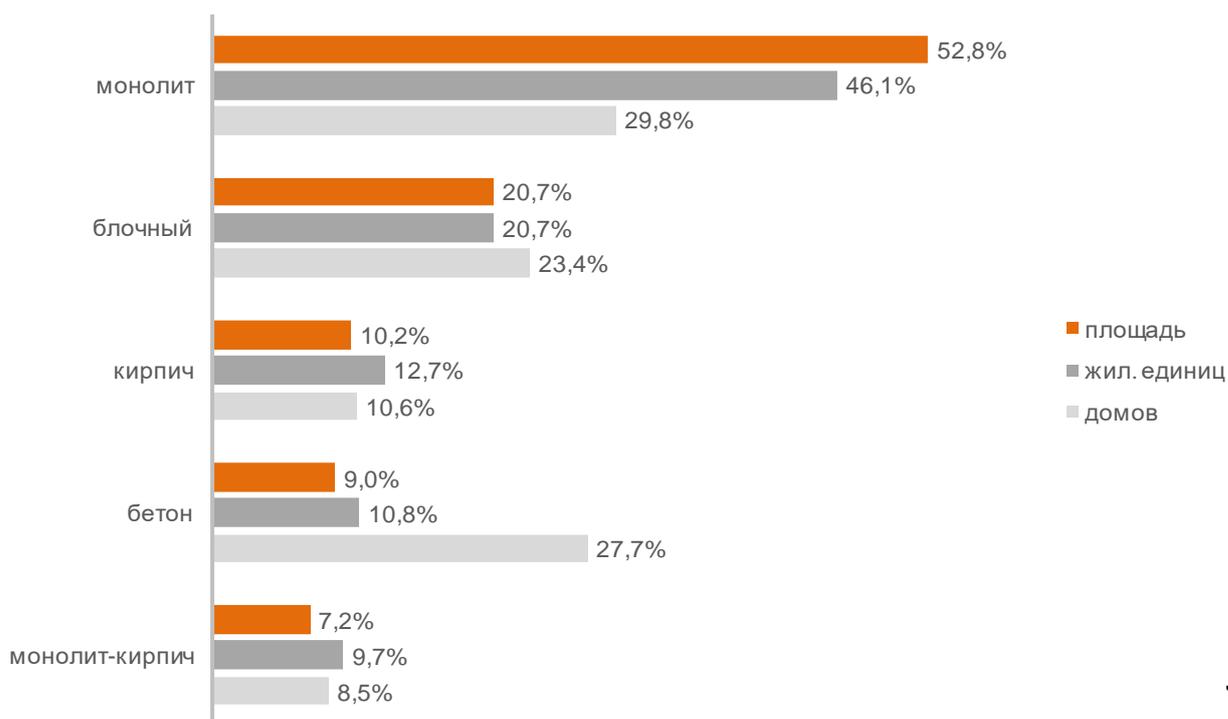
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит	14	29,8%	2 024	46,1%	144 060	52,8%
блочный	11	23,4%	910	20,7%	56 427	20,7%
кирпич	5	10,6%	558	12,7%	27 868	10,2%
бетон	13	27,7%	473	10,8%	24 651	9,0%
монолит-кирпич	4	8,5%	424	9,7%	19 628	7,2%
Общий итог	47	100%	4 389	100%	272 634	100%

Гистограмма 5

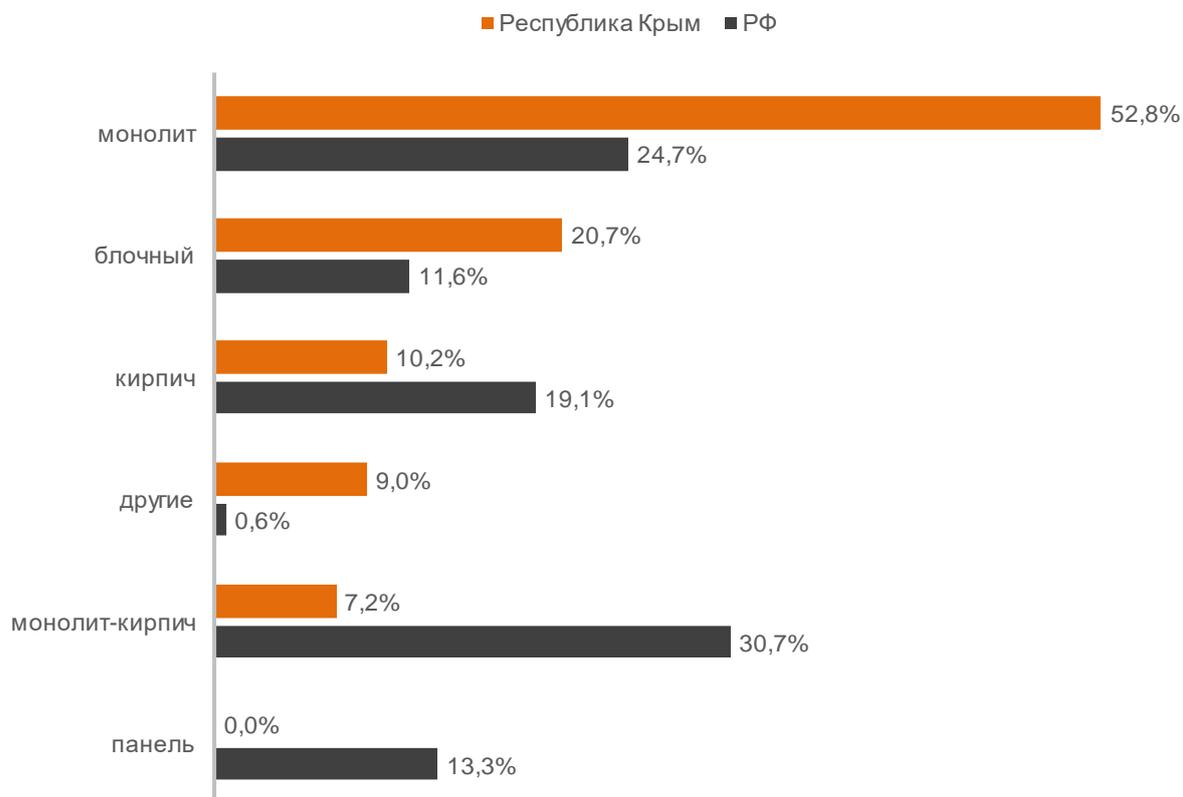
Распределение жилых новостроек Республики Крым по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Республике Крым является монолит. Из него возводится 52,8% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 24,7% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

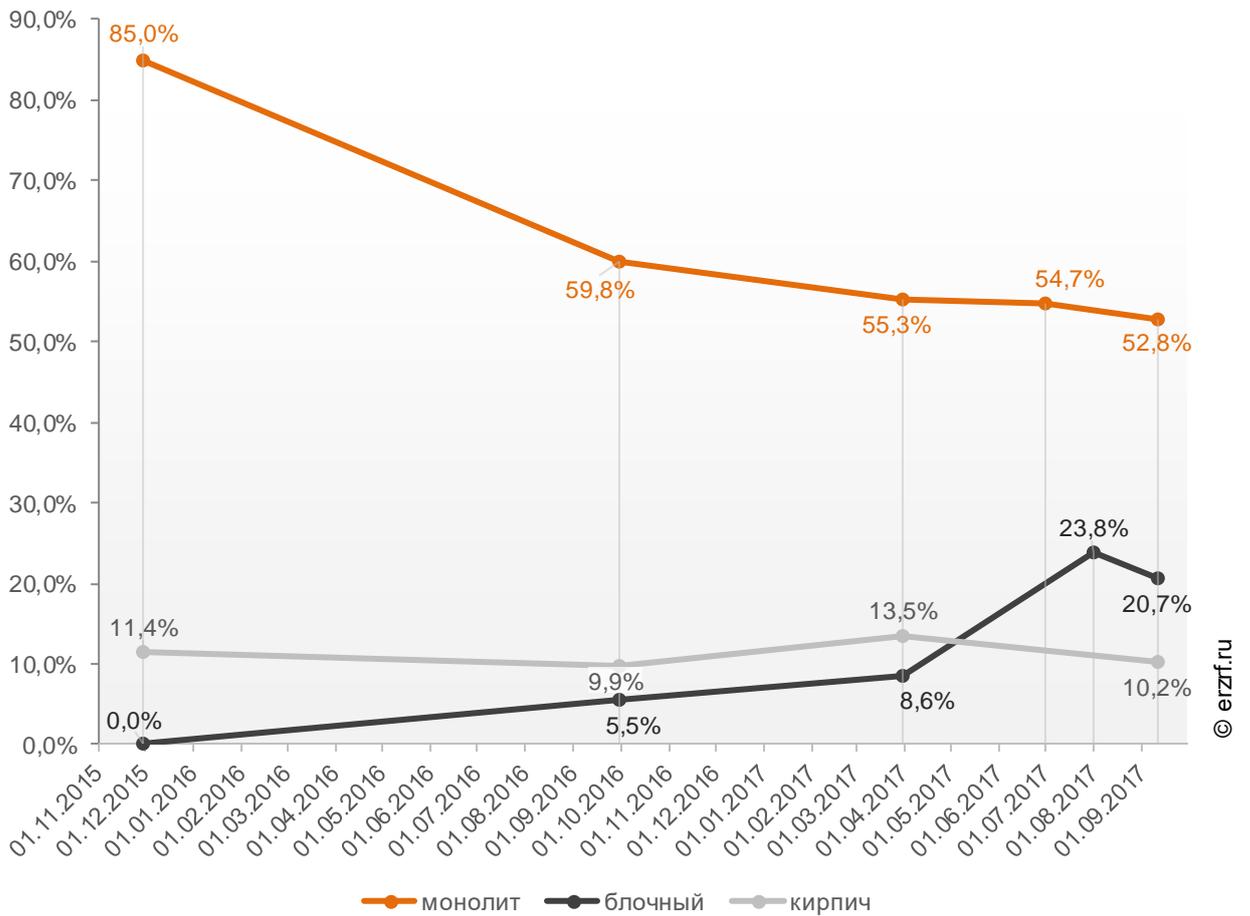
Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Республике Крым



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Республике Крым, представлена на графике 4.

График 4

Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Республике Крым (на м²)



© erzf.ru

7. ТОП застройщиков Республики Крым по объемам строительства

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Республике Крым на сентябрь 2017 года представлен в таблице 10.

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	<i>ГК Эйнком</i>	4	8,5%	588	13,4%	46 538	17,1%
2	<i>ГК Монолит</i>	6	12,8%	655	14,9%	37 648	13,8%
3	<i>ГК Гринвуд</i>	6	12,8%	393	9,0%	33 523	12,3%
4	<i>КР ФРЖС и ИК</i>	3	6,4%	450	10,3%	25 409	9,3%
5	<i>СК Карбон</i>	13	27,7%	473	10,8%	24 651	9,0%
6	<i>РСУ АРТЕК</i>	1	2,1%	210	4,8%	15 965	5,9%
7	<i>СМК ПЛЮС</i>	1	2,1%	273	6,2%	15 350	5,6%
8	<i>СУ-9 Липецкстрой</i>	2	4,3%	270	6,2%	14 204	5,2%
9	<i>ЮБК Спецстрой</i>	1	2,1%	228	5,2%	12 121	4,4%
10	<i>СВИТ ЛТД</i>	1	2,1%	102	2,3%	7 796	2,9%
11	<i>Биллион Плюс</i>	3	6,4%	180	4,1%	7 503	2,8%
12	<i>СОЛО ЛЛП</i>	1	2,1%	102	2,3%	7 340	2,7%
13	<i>Крыминвестбуд</i>	1	2,1%	102	2,3%	6 821	2,5%
14	<i>ИнтерСтрой</i>	1	2,1%	127	2,9%	5 428	2,0%
15	<i>ГК СМУ Краснодар</i>	1	2,1%	84	1,9%	4 711	1,7%
16	<i>ЯЛТАОВОЩ</i>	1	2,1%	72	1,6%	4 200	1,5%
17	<i>ГК Перспектива</i>	1	2,1%	80	1,8%	3 426	1,3%
Общий итог		47	100%	4 389	100%	272 634	100%

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

Таблица 11

№	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
		всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		м ²	м ²	%	месяцев
1	ГК Эйнком	46 538	14 766	31,7%	1,9
2	ГК Монолит	37 648	10 436	27,7%	2,5
3	ГК Гринвуд	33 523	5 228	15,6%	0,7
4	КР ФРЖС и ИК	25 409	0	0,0%	-
5	СК Карбон	24 651	7 636	31,0%	1,9
6	РСУ АРТЕК	15 965	15 965	100%	12,0
7	СМК ПЛЮС	15 350	0	0,0%	-
8	СУ-9 Липецкстрой	14 204	0	0,0%	-
9	ЮБК Спецстрой	12 121	0	0,0%	-
10	СВИТ ЛТД	7 796	7 796	100%	18,0
11	Биллион Плюс	7 503	7 503	100%	9,0
12	СОЛО ЛЛП	7 340	7 340	100%	3,0
13	Крыминвестбуд	6 821	0	0,0%	-
14	ИнтерСтрой	5 428	5 428	100%	12,0
15	ГК СМУ Краснодар	4 711	0	0,0%	-
16	ЯЛТАОВОЩ	4 200	4 200	100%	12,0
17	ГК Перспектива	3 426	0	0,0%	-
Общий итог		272 634	86 298	31,7%	2,9

Максимальное среднее уточнение срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «СВИТ ЛТД» и составляет 18,0 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Крым

В Республике Крым возводится 20 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Крым, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

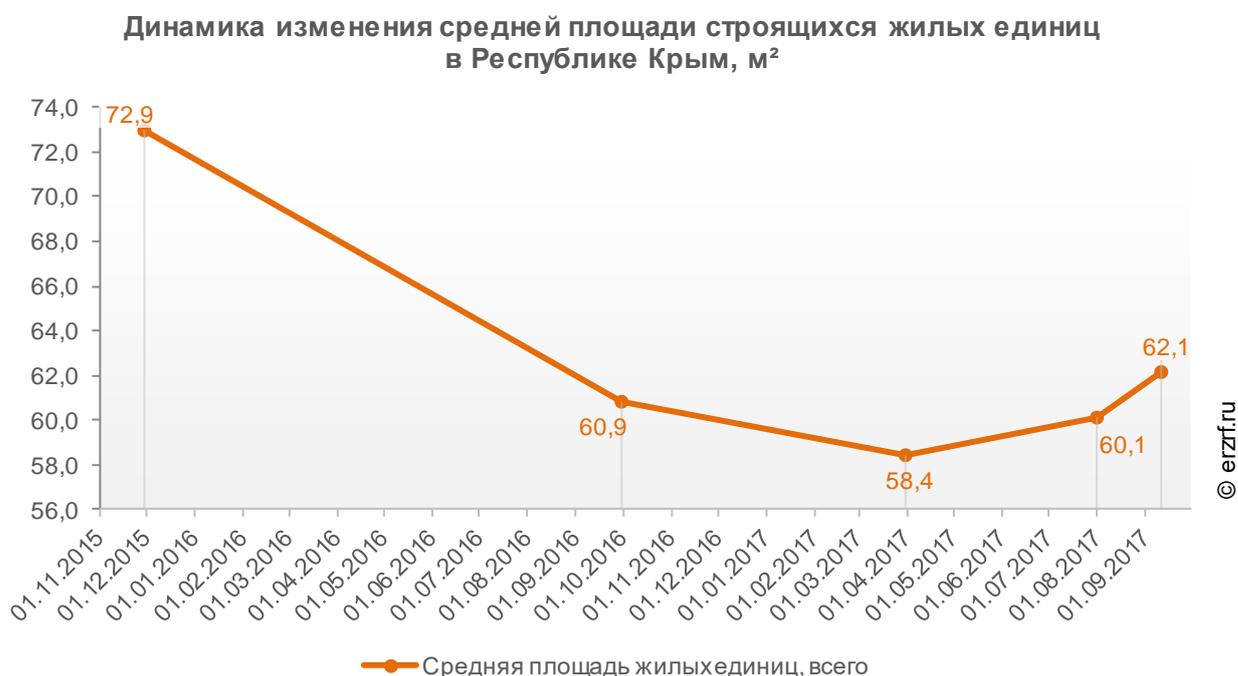
Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Жемчужина Феодосии» (город Феодосия). В этом жилом комплексе застройщик «ГК Эйнком» возводит 4 дома, включающих 588 жилых единиц, совокупной площадью 46 538 м².

9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Крым

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Республике Крым, составляет 62,1 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,3 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Республике Крым представлена на графике 5.

График 5



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «Биллион Плюс» – 41,7 м². Самая большая – у застройщика «ГК Гринвуд» – 85,3 м² (Таблица 12).

Таблица 12

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
Биллион Плюс	41,7
ИнтерСтрой	42,7
ГК Перспектива	42,8
СК Карбон	52,1
СУ-9 Липецкстрой	52,6
ЮБК Спецстрой	53,2
ГК СМУ Краснодар	56,1

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
СМК ПЛЮС	56,2
КР ФРЖС и ИК	56,5
ГК Монолит	57,5
ЯЛТАОВОЩ	58,3
Крыминвестбуд	66,9
СОЛО ЛЛП	72,0
PCY APTEK	76,0
СВИТ ЛТД	76,4
ГК Эйнком	79,1
ГК Гринвуд	85,3
Общий итог	62,1

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Крым, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Шале Ла Рош» – 41,7 м², застройщик «Биллион Плюс». Наибольшая – в ЖК «Альфа» – 109,8 м², застройщик «ГК Гринвуд».

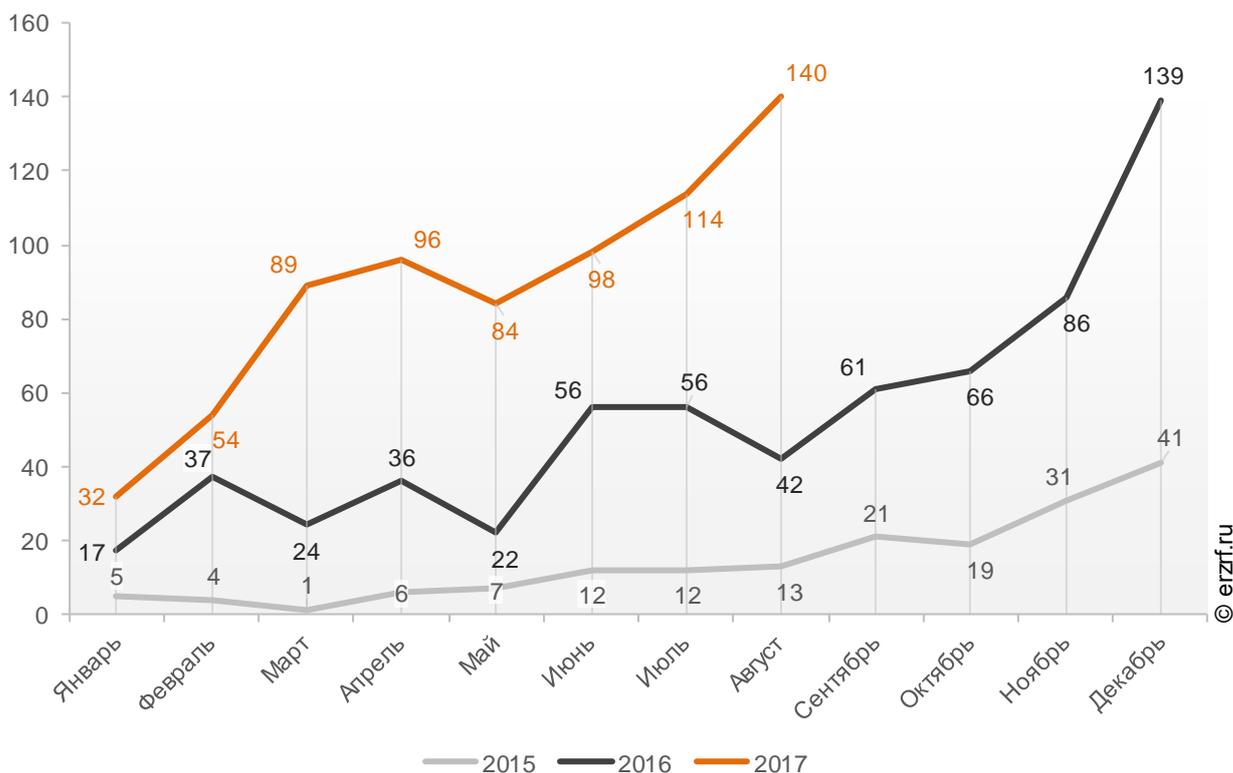
10. Ипотечное кредитование для жителей Республики Крым (официальная статистика Банка России)

10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Крым

По данным Банка России за 8 месяцев 2017 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Республики Крым, составило 707, что на 143,8% больше уровня 2016 г. (290 ИЖК), и на 1078,3% больше уровня, достигнутого в 2015 г. (60 ИЖК).

График 6

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Республики Крым в 2015 – 2017 гг.

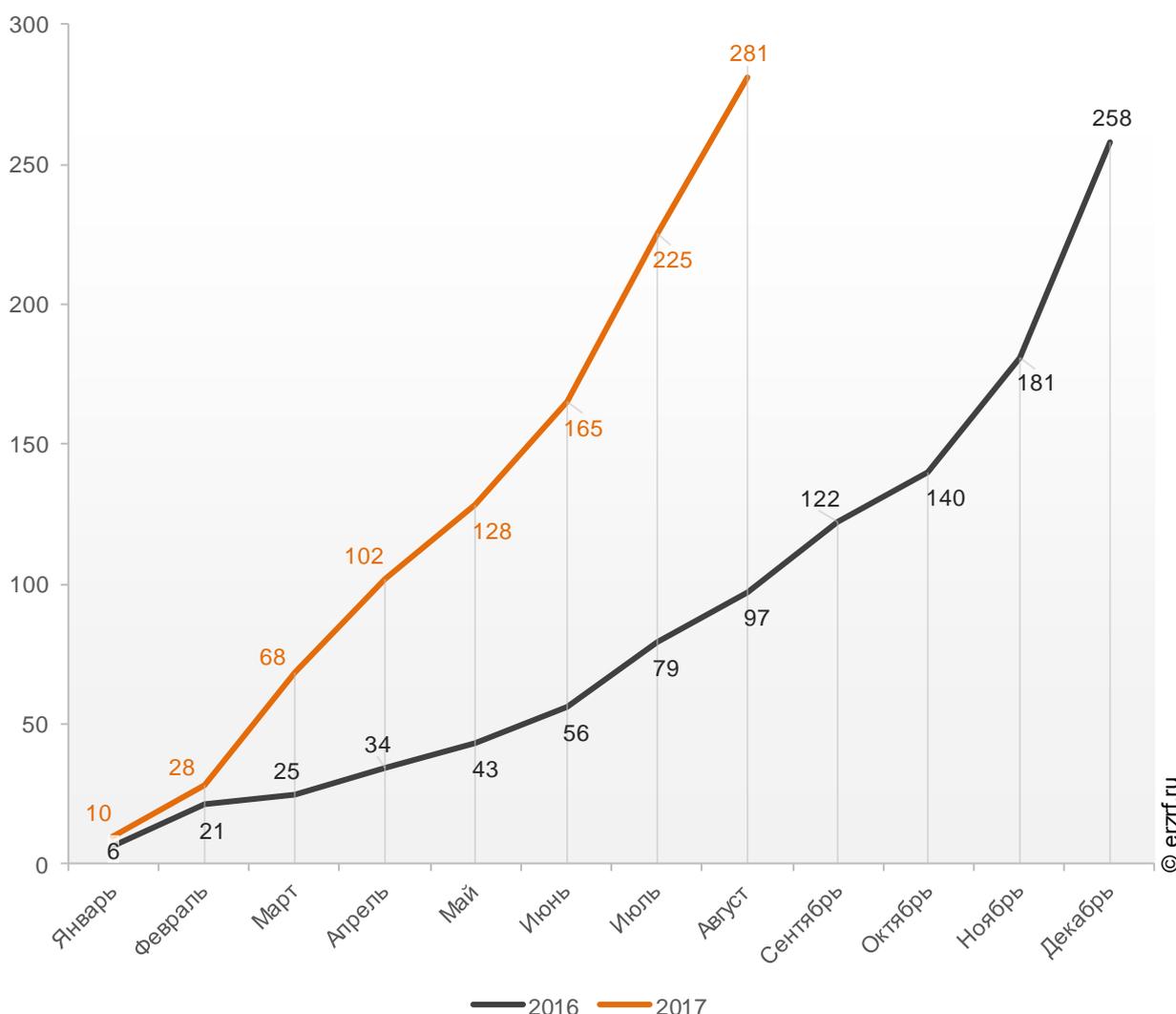


За 8 месяцев 2017 г. количество ИЖК, выданных жителям Республики Крым под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 281, что на 189,7% больше, чем в 2016 г. (97 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Крым в 2016 – 2017 гг., приведена на графике 7.

График 7

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

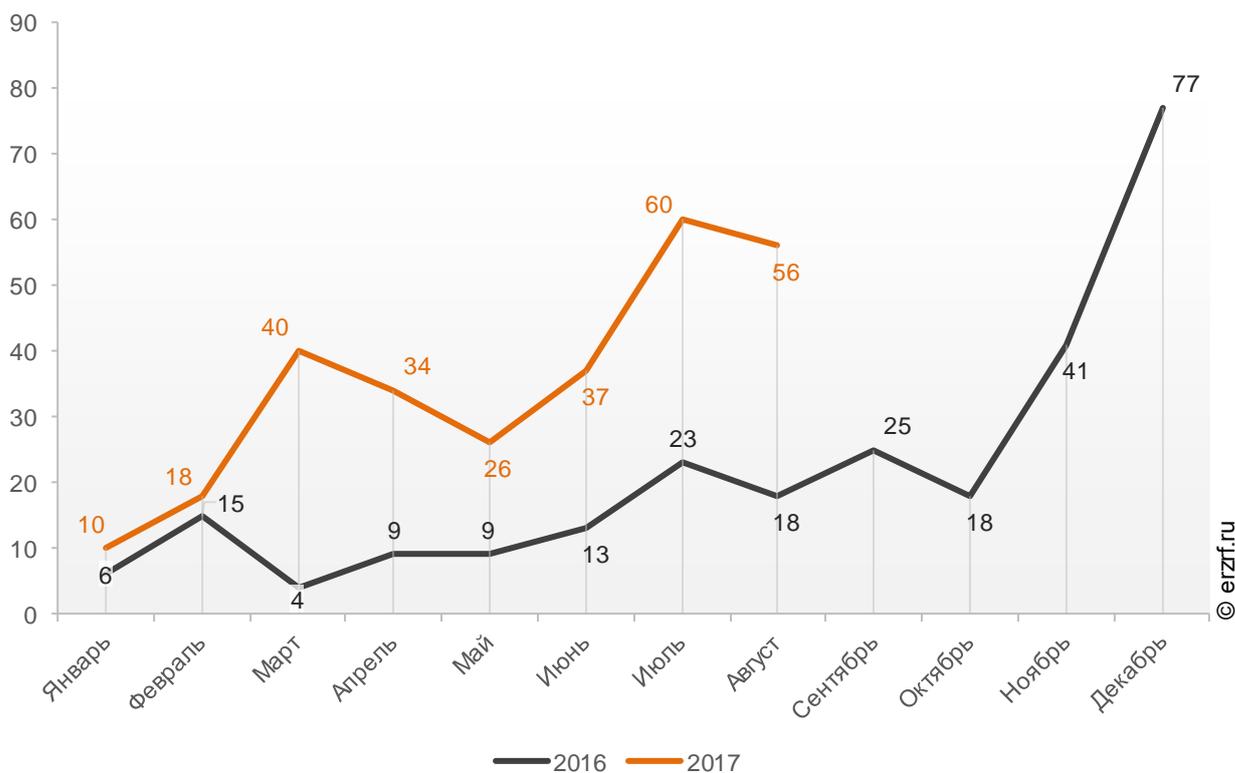


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Республике Крым в августе 2017 года, увеличилось на 211,1% по сравнению с августом 2016 года (56 против 18 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Крым в 2016 – 2017 гг., приведена на графике 8.

График 8

Динамика месячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Крым в 2016 – 2017 гг.

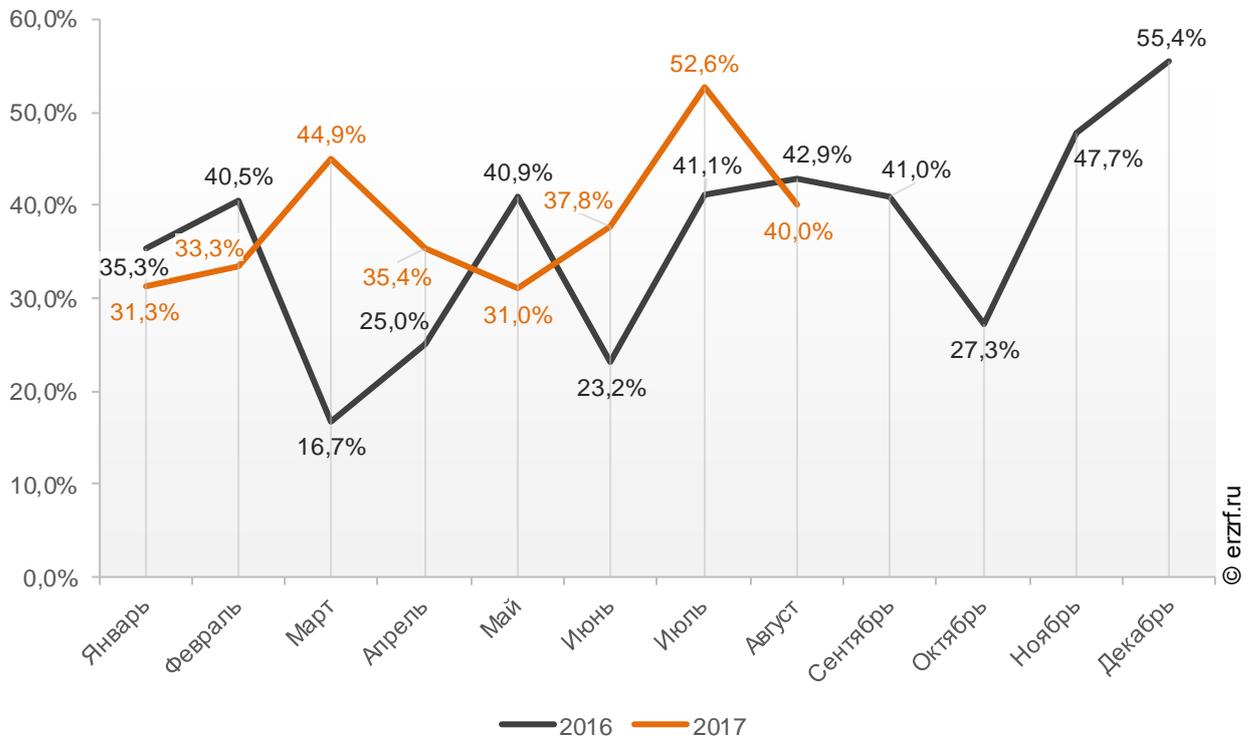


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 8 месяцев 2017 г., составила 39,7% от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Крым за этот же период, что на 6,3 п.п. больше соответствующего значения 2016 г. (33,4%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Крым в 2016 – 2017 гг., приведена на графике 9.

График 9

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Крым в 2016 – 2017 гг.



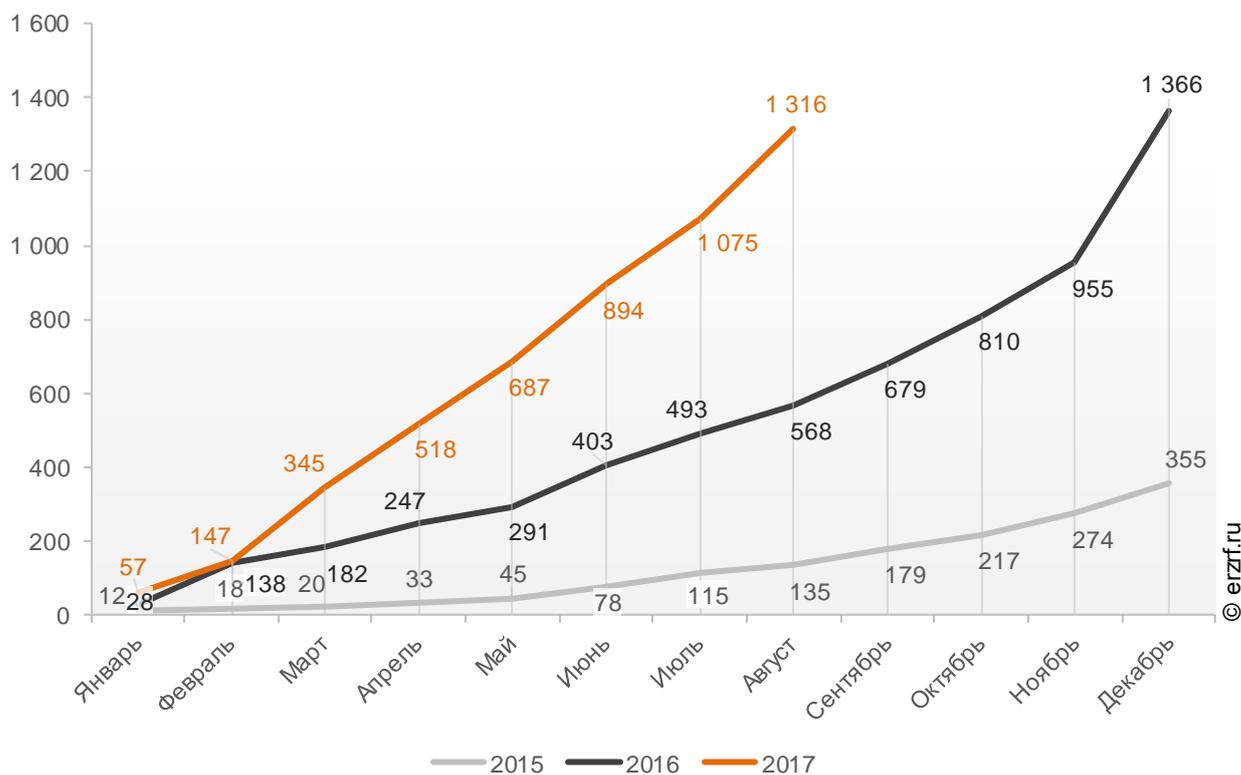
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Крым

По данным Банка России за 8 месяцев 2017 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Крым, составил 1 316 млн ₽, что на 131,7% больше уровня, достигнутого в 2016 г. (568 млн ₽), и на 874,8% больше аналогичного значения 2015 г. (135 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Республики Крым в 2015 – 2017 гг., млн ₽, приведена на графике 10.

График 10

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

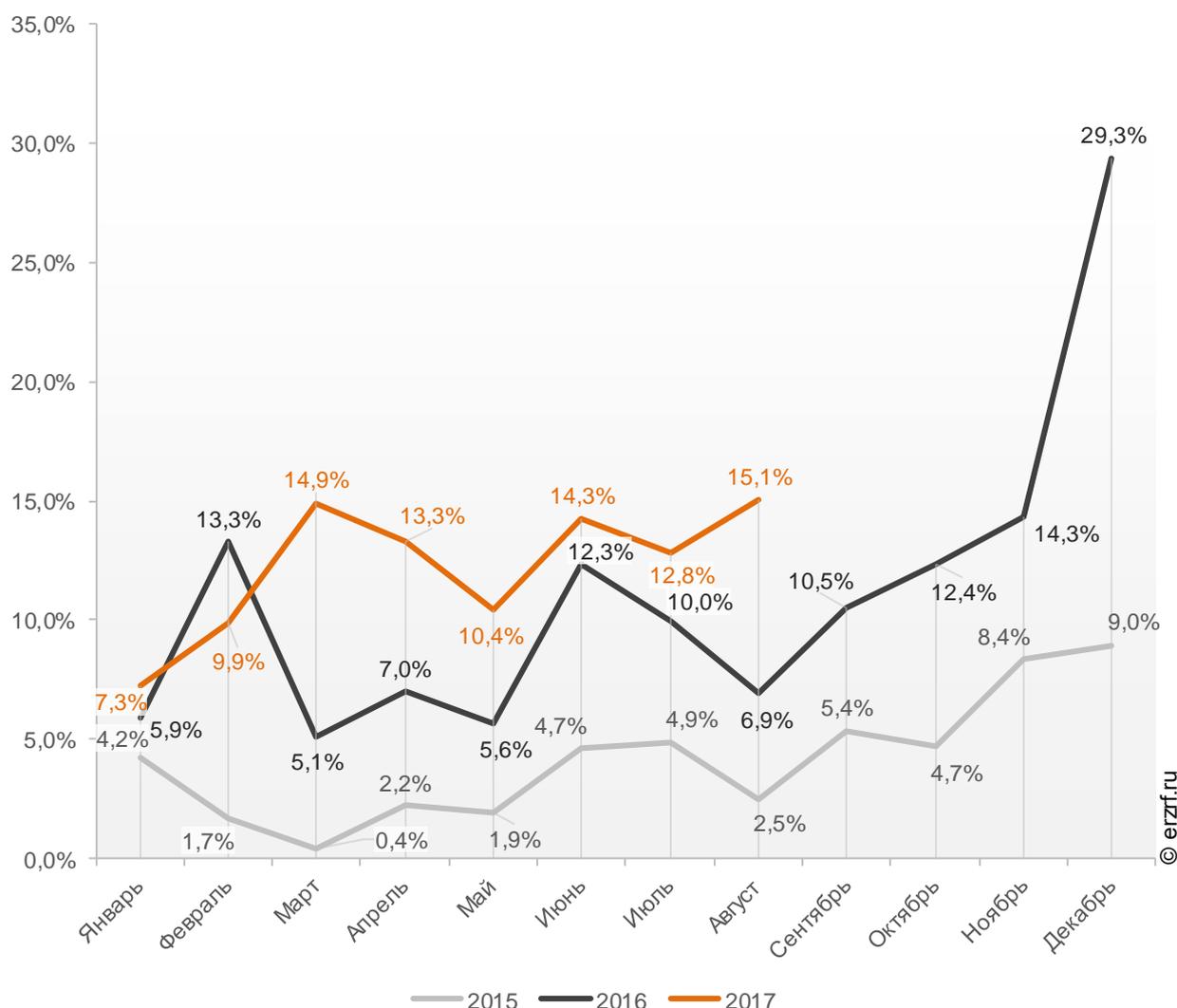


В общем объеме кредитов, выданных за 8 месяцев 2017 г. жителям Республики Крым (10 411 млн ₽), доля ИЖК составила 12,6%, что на 4,2 п.п. больше соответствующего значения 2016 г. (8,4%), и на 9,7 п.п. больше уровня 2015 г. (2,9%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Крым в 2015 – 2017 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Крым в 2015 – 2017 гг.

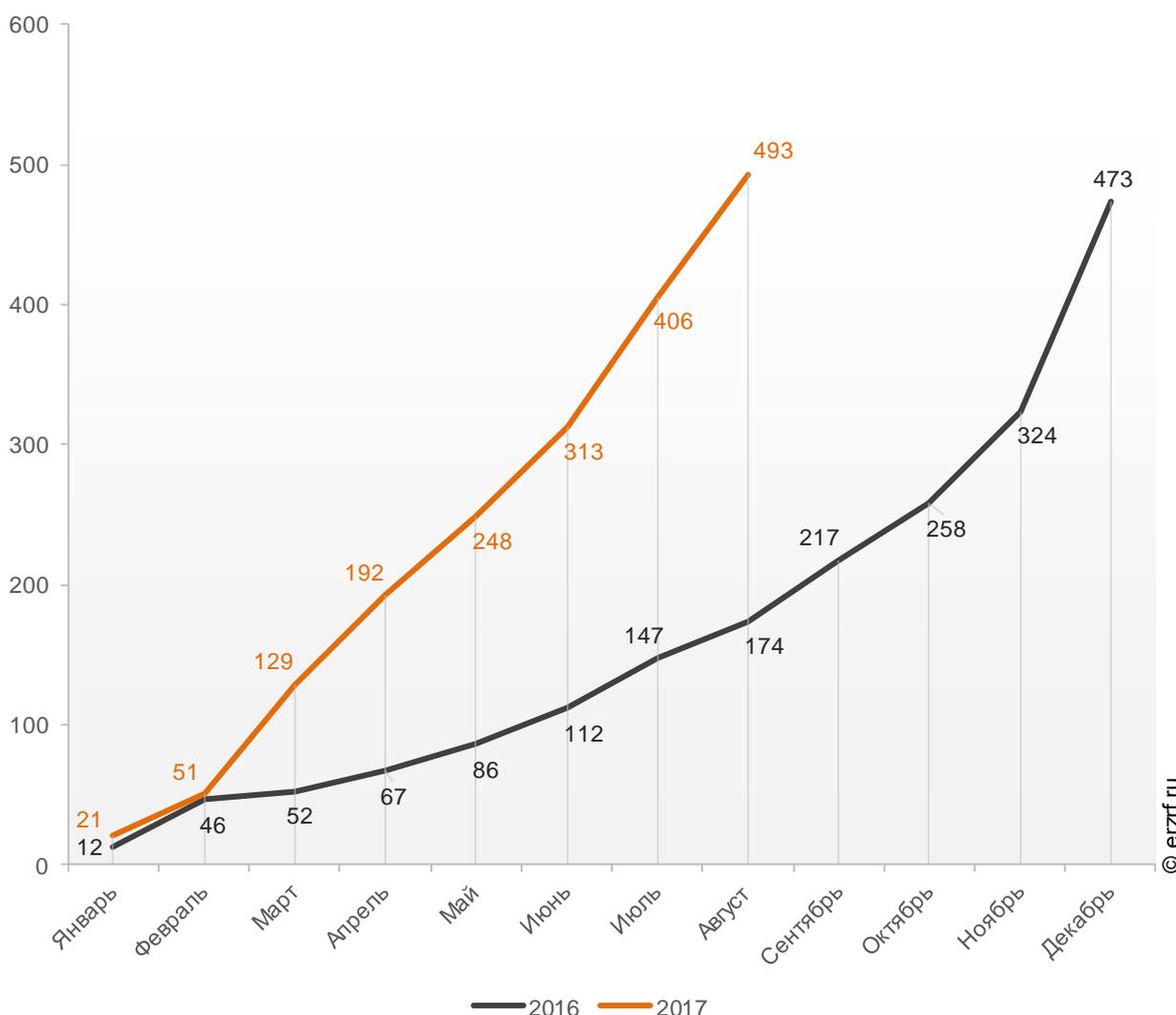


За 8 месяцев 2017 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Крым под залог ДДУ, составил 493 млн ₴ (37,5% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Крым). Это на 183,3% больше аналогичного значения 2016 г. (174 млн ₴).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Крым в 2016 – 2017 гг., млн ₴, приведена на графике 12.

График 12

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Крым в 2016 – 2017 гг., млн ₴

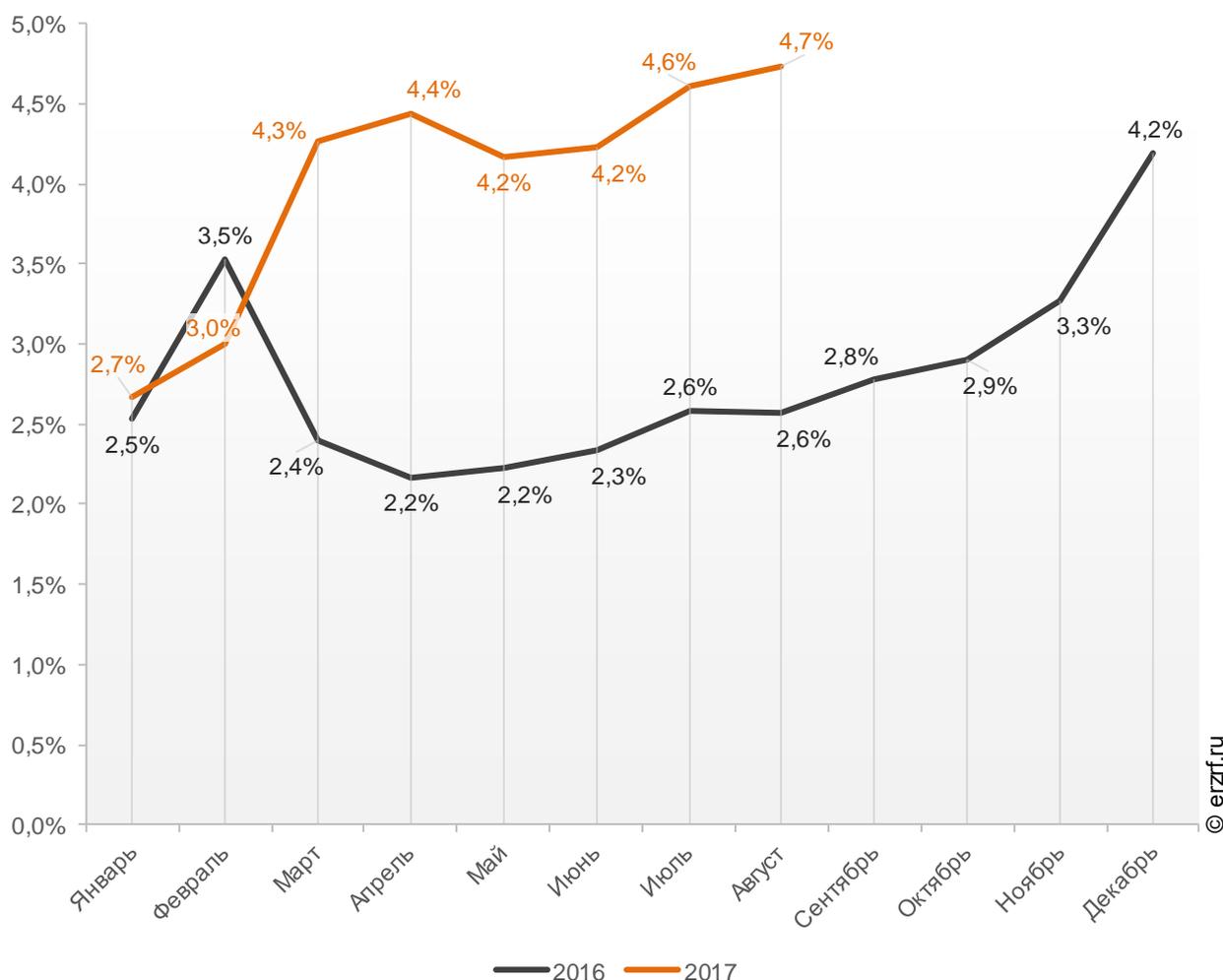


В общем объеме кредитов, выданных за 8 месяцев 2017 г. жителям Республики Крым (10 411 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 4,7%, что на 2,1 п.п. больше уровня 2016 г. (2,6%).

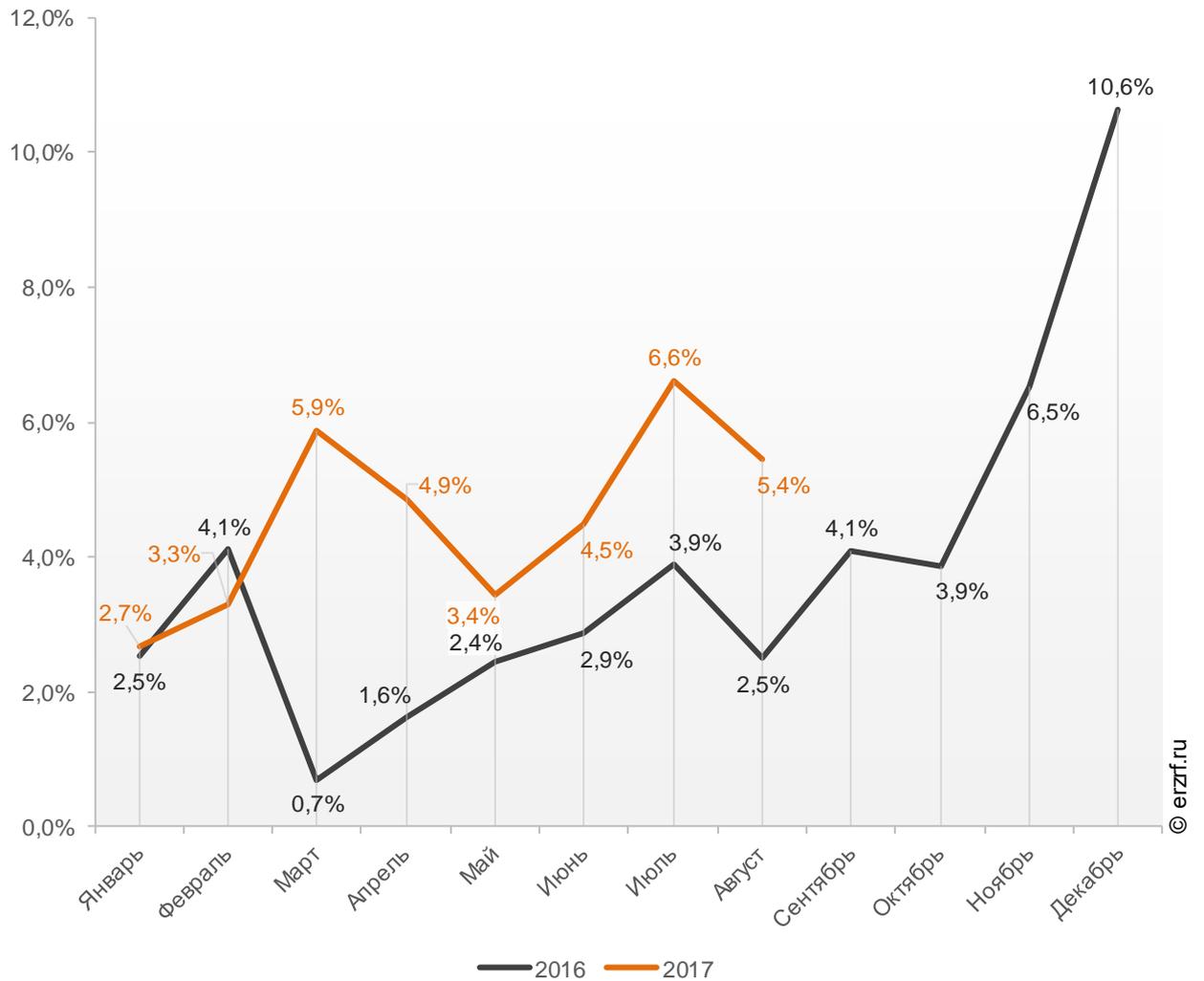
Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Крым в 2016 – 2017 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 13 и 14.

График 13

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



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

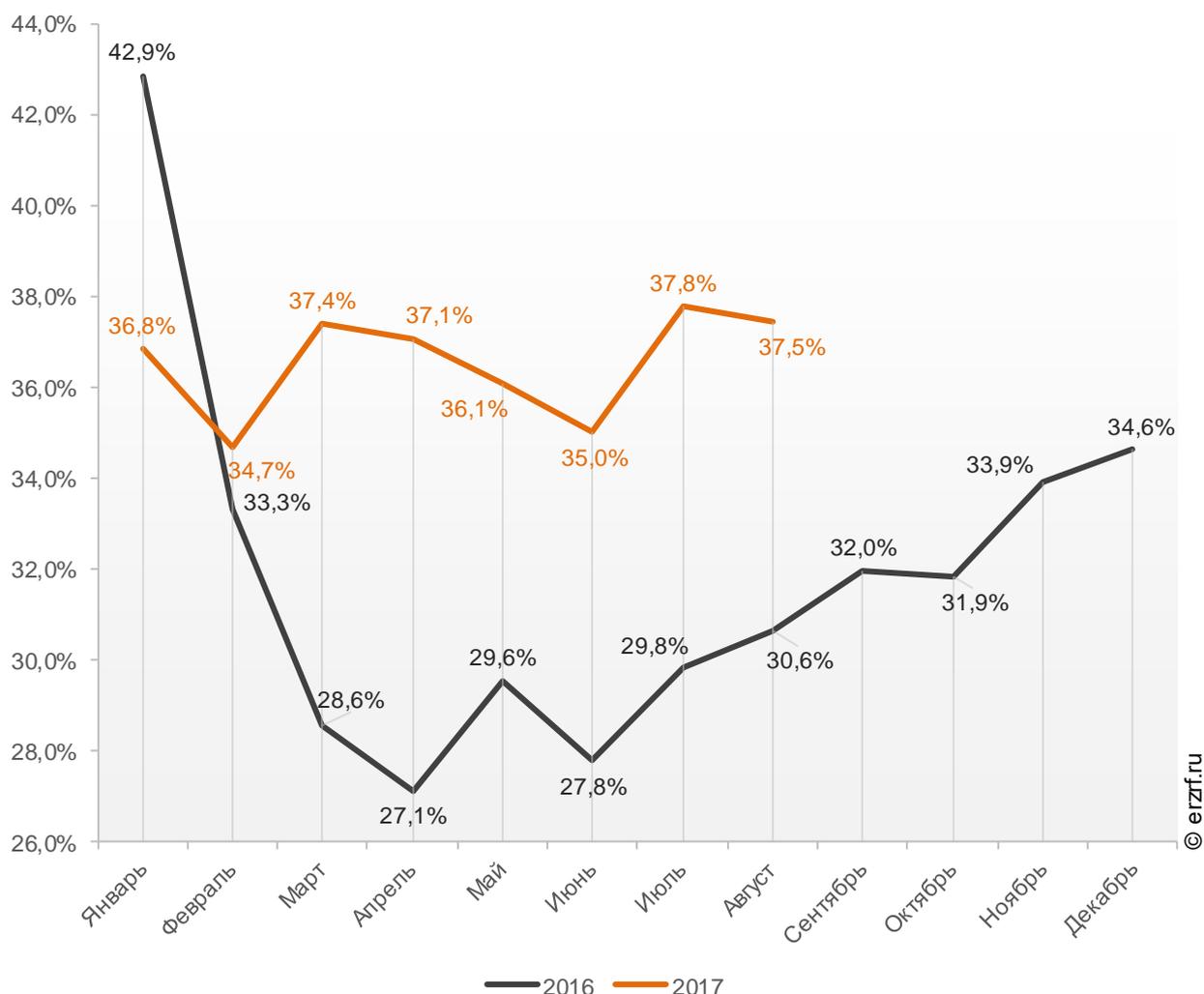


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 8 месяцев 2017 г., составила 37,5% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Крым за этот же период, что на 6,9 п.п. больше, чем в 2016 г. (30,6%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Крым в 2016 – 2017 гг., приведена на графике 15.

График 15

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

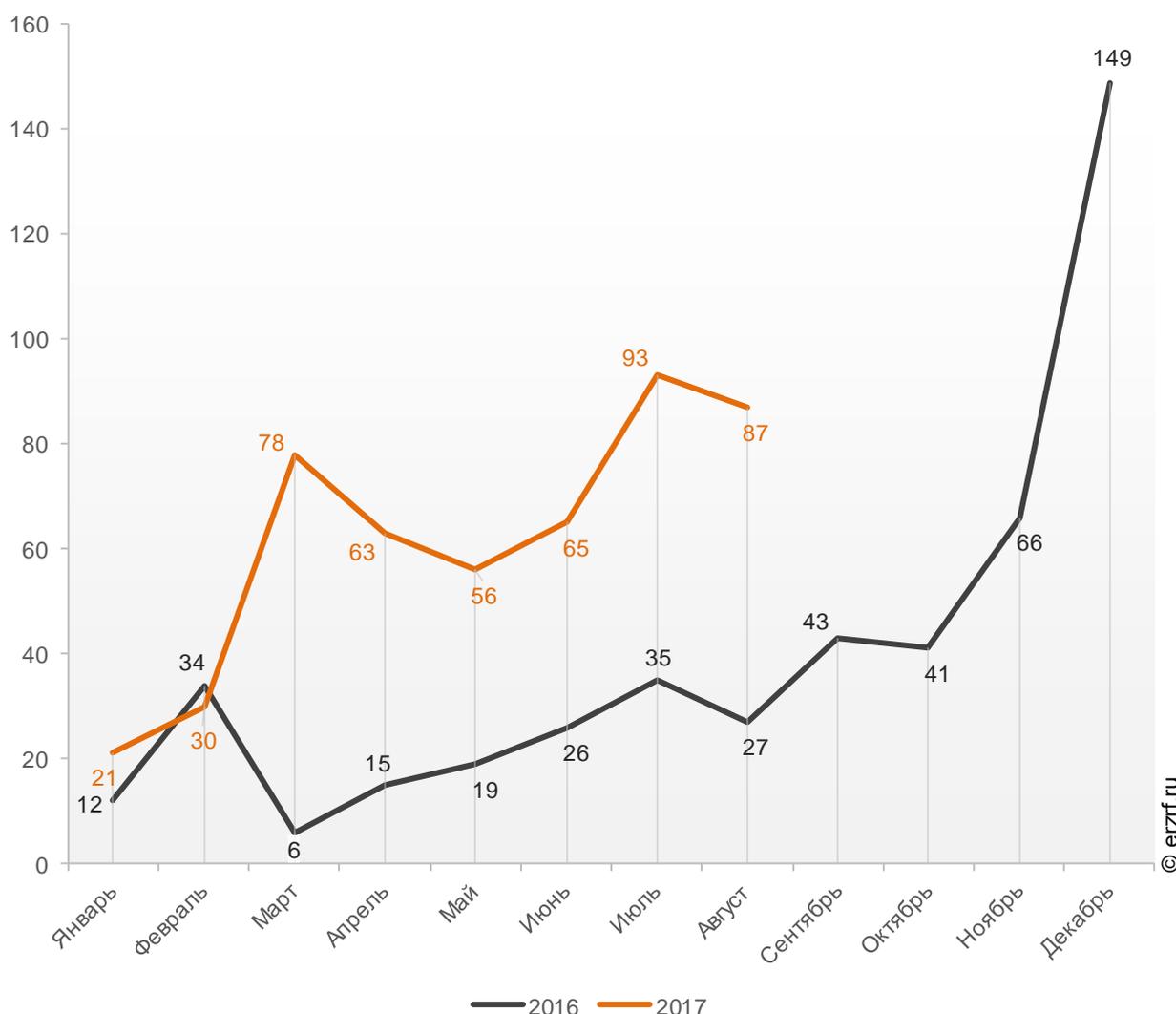


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Республике Крым в августе 2017 года, увеличился на 222,2% по сравнению с августом 2016 года (87 против 27 млн ₴ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Крым в 2016 – 2017 гг., млн ₴, приведена на графике 16.

График 16

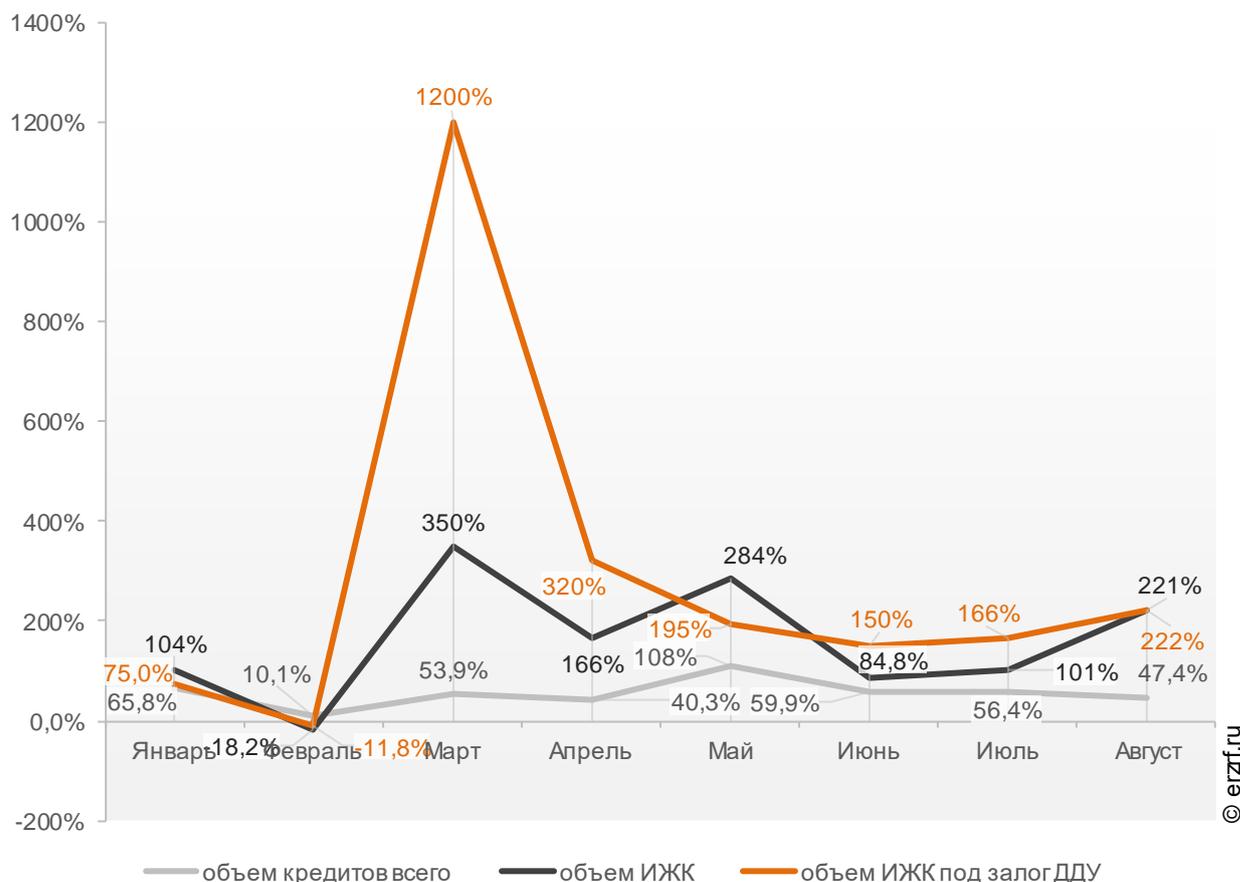
Динамика месячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Крым в 2016 – 2017 гг., млн ₴



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 222,2% в августе 2017 года по сравнению с августом 2016 года сопровождался ростом объема всех видов кредитов на 47,4% (1,6 против 1,1 млрд ₺ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 221,3% (241 против 75 млн ₺ годом ранее) (График 17).

График 17

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



Доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Республике Крым кредитов всех видов в августе составила 5,4%, в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 36,1%.

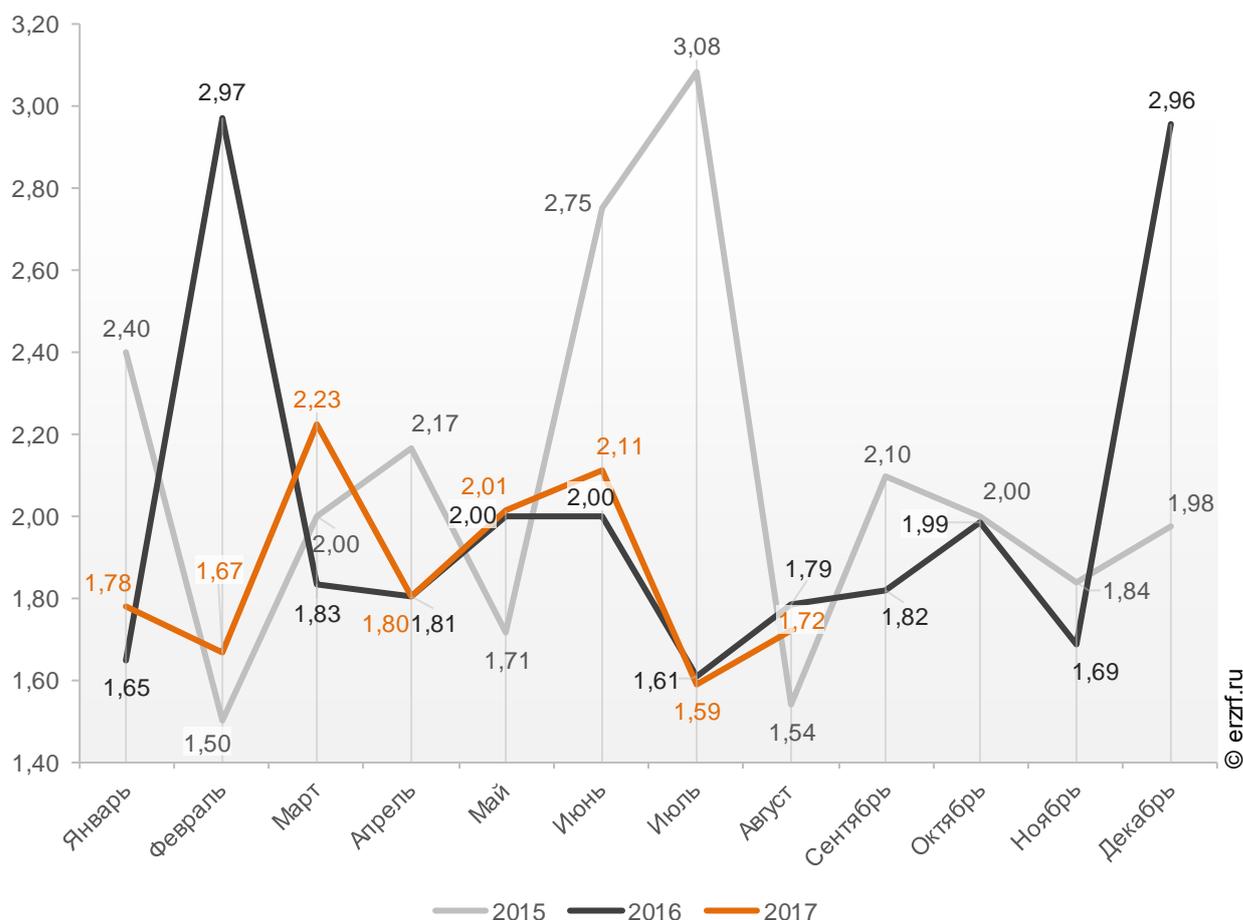
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Крым

По официальной статистике Банка России в августе 2017 г. средний размер ИЖК в Республике Крым составил 1,72 млн ₽, что на 3,6% меньше уровня, достигнутого в 2016 г. (1,79 млн ₽), и на 11,9% больше аналогичного значения 2015 г. (1,54 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Крым в 2015 – 2017 гг., млн ₽, приведена на графике 18.

График 18

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Крым в 2015 – 2017 гг., млн ₽

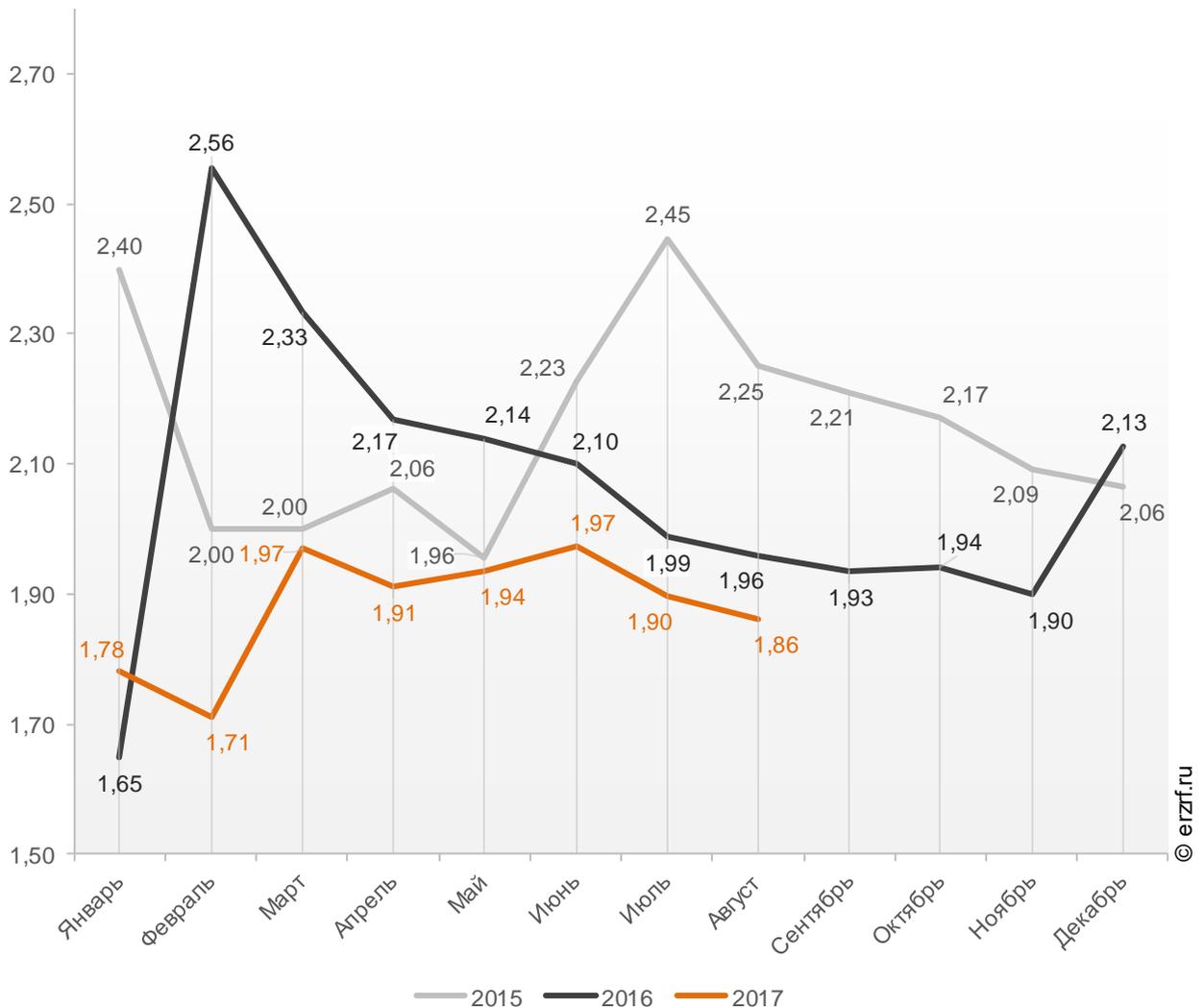


По данным Банка России за 8 месяцев 2017 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Республики Крым, накопленным итогом составил 1,86 млн ₽, что на 5,0% меньше, чем в 2016 г. (1,96 млн ₽), и на 17,3% меньше соответствующего значения 2015 г. (2,25 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Крым в 2015 – 2017 гг., млн ₽, приведена на графике 19.

График 19

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

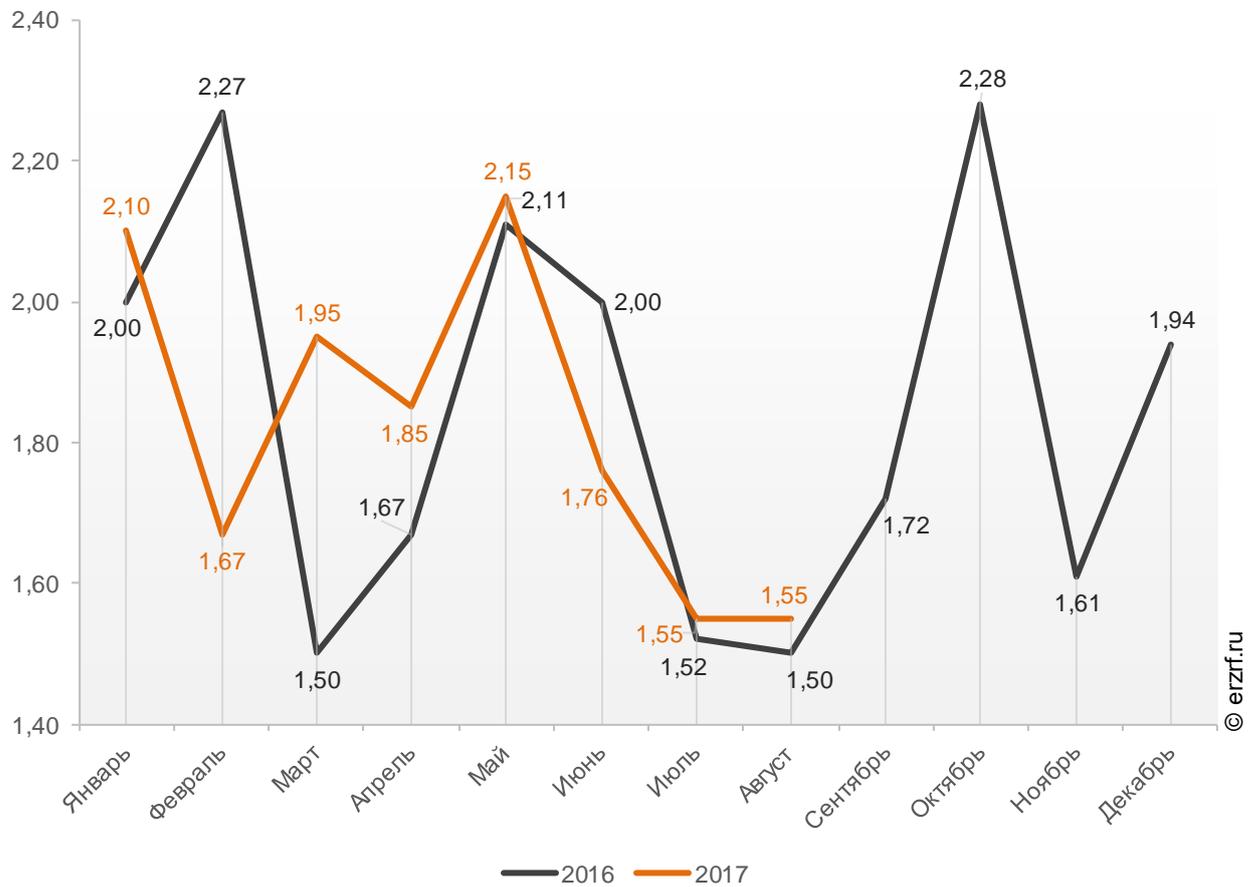


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Республике Крым в августе 2017 года увеличился на 3,3% по сравнению с августом 2016 года (1,55 против 1,50 млн ₴ годом ранее).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Крым в 2016 – 2017 гг., млн ₴, приведена на графике 20.

График 20

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

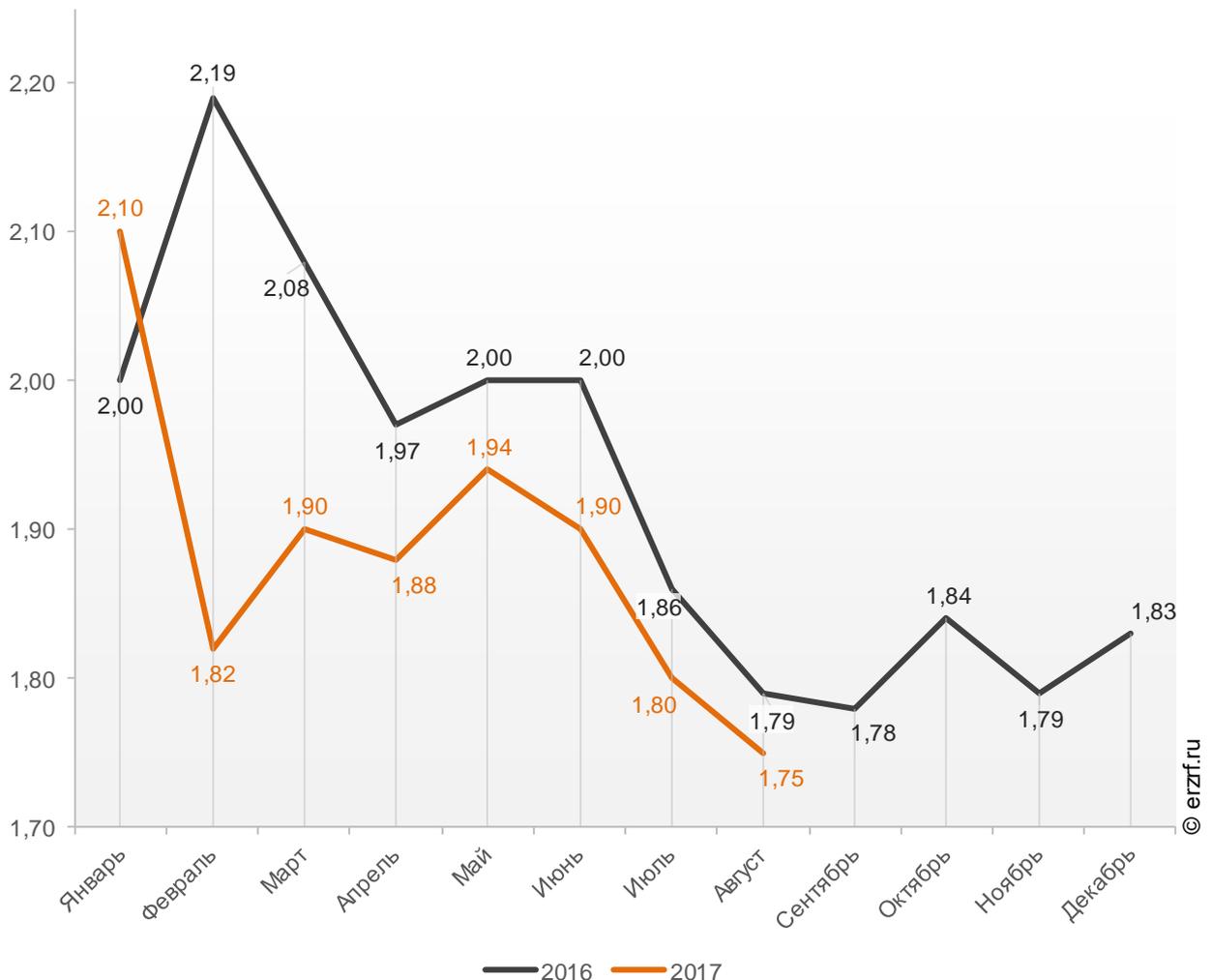


По данным Банка России за 8 месяцев 2017 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Крым, накопленным итогом составил 1,75 млн ₽ (на 6,0% меньше среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Крым). Это на 2,2% меньше соответствующего значения 2016 г. (1,79 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Крым в 2016 – 2017 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

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

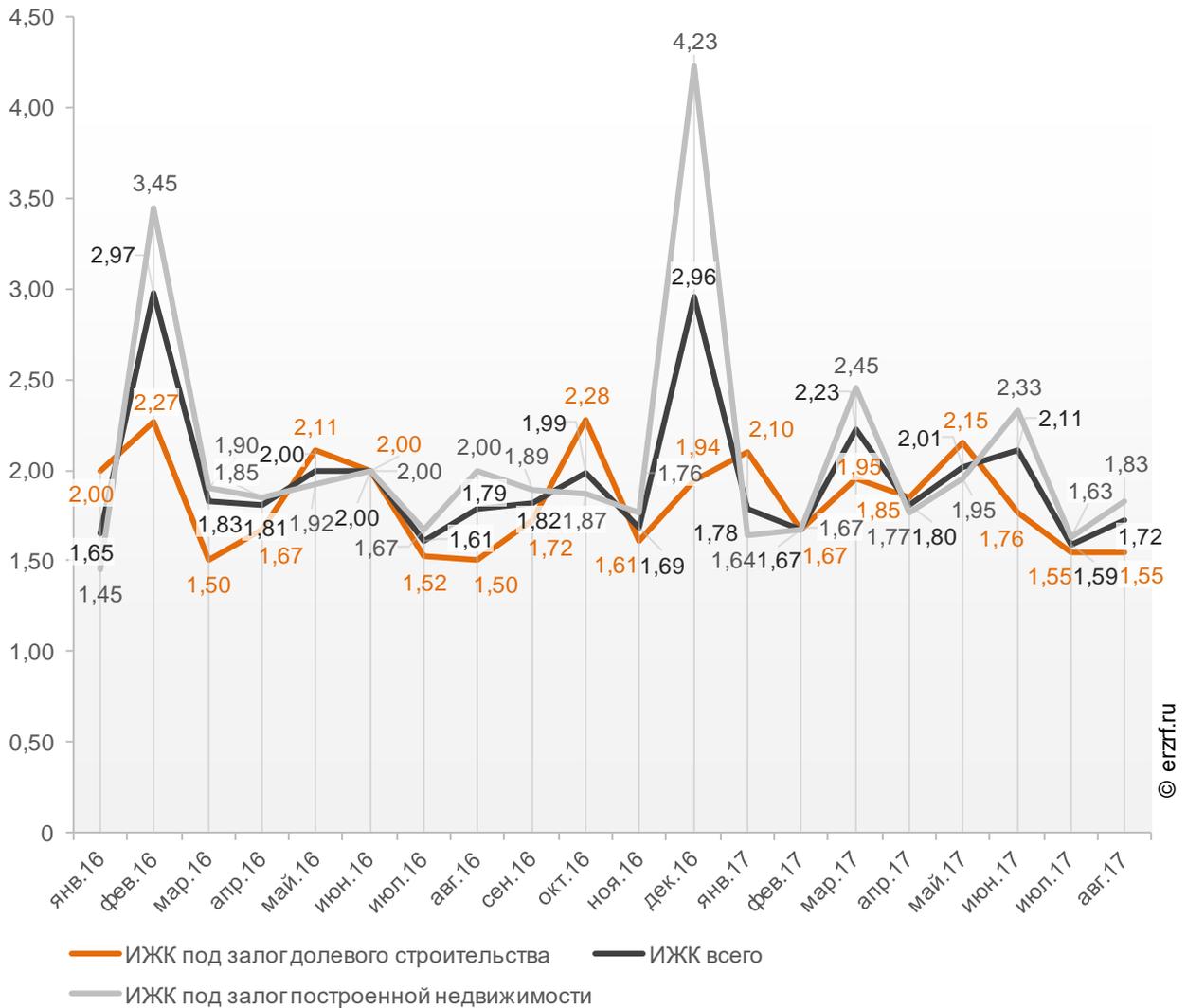


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило на 8,5%, с 2,00 до 1,83 млн ₴.

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Республике Крым, млн ₴, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 22.

График 22

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Республике Крым, млн ₴



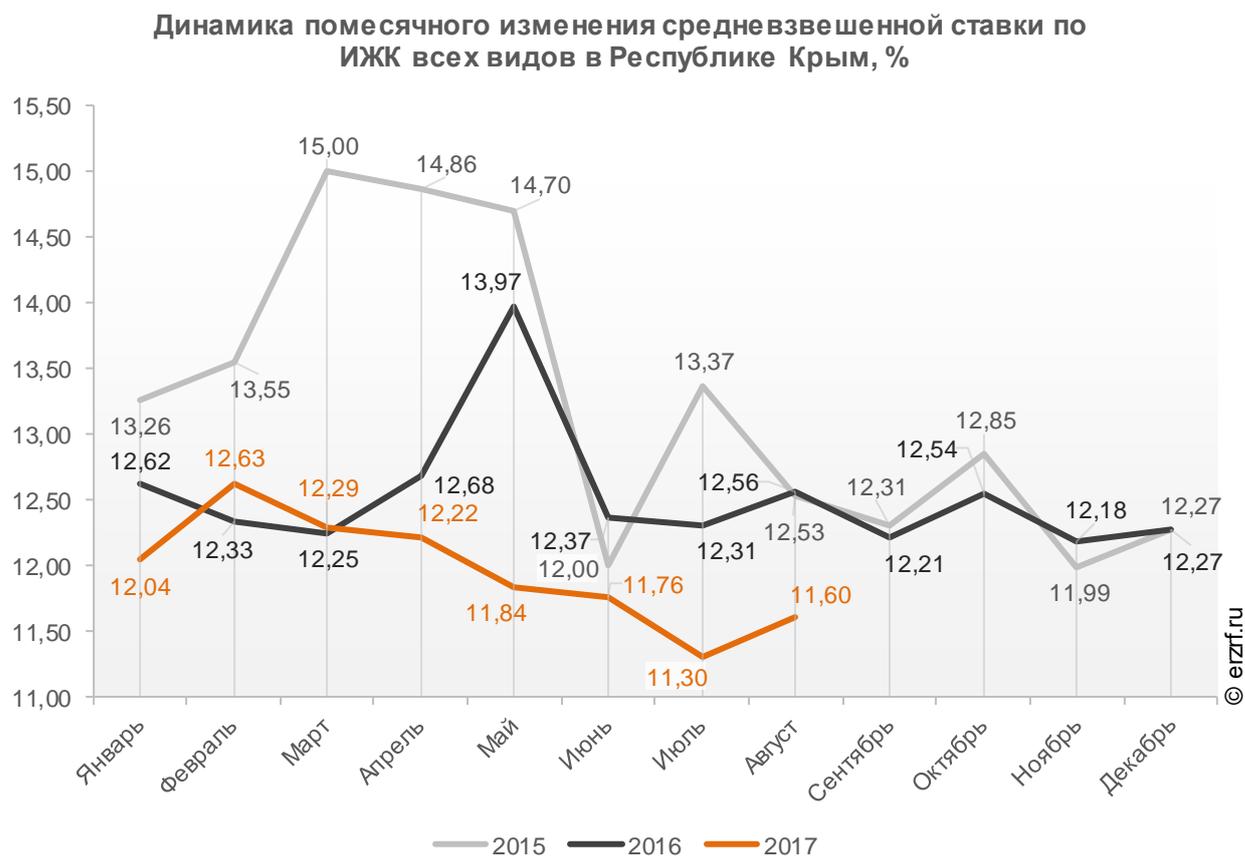
За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 15,2 п.п. с 33,3% до 18,1%.

10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Крым

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в августе 2017 года в Республике Крым, средневзвешенная ставка составила 11,60%. По сравнению с таким же показателем августа 2016 года произошло снижение ставки на 0,96 п.п. (с 12,56 до 11,60%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Республике Крым представлена на графике 23.

График 23

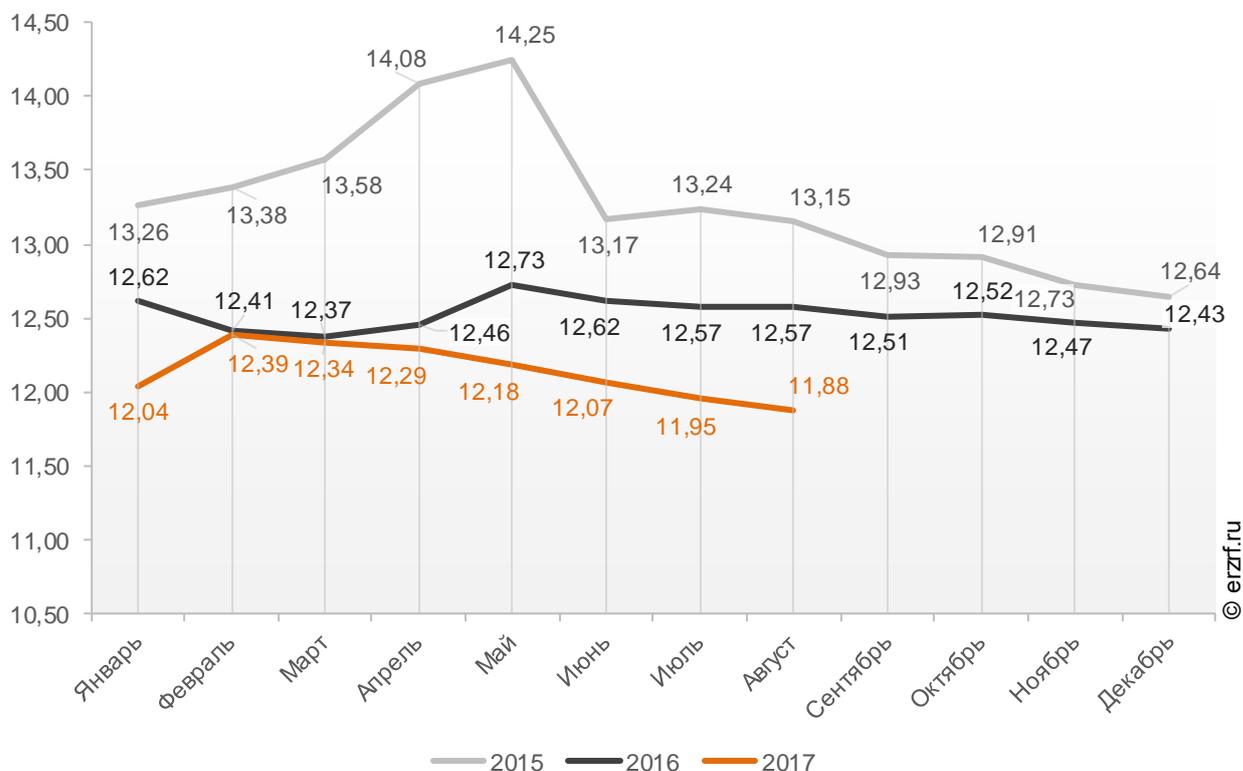


По данным Банка России за 8 месяцев 2017 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Республики Крым, накопленным итогом составила 11,88%, что на 0,69 п.п. меньше, чем в 2016 г. (12,57%), и на 1,27 п.п. меньше соответствующего значения 2015 г. (13,15%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Республики Крым, накопленным итогом в 2015 – 2017 гг., представлена на графике 24.

График 24

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Республики Крым, накопленным итогом в 2015 – 2017 гг.

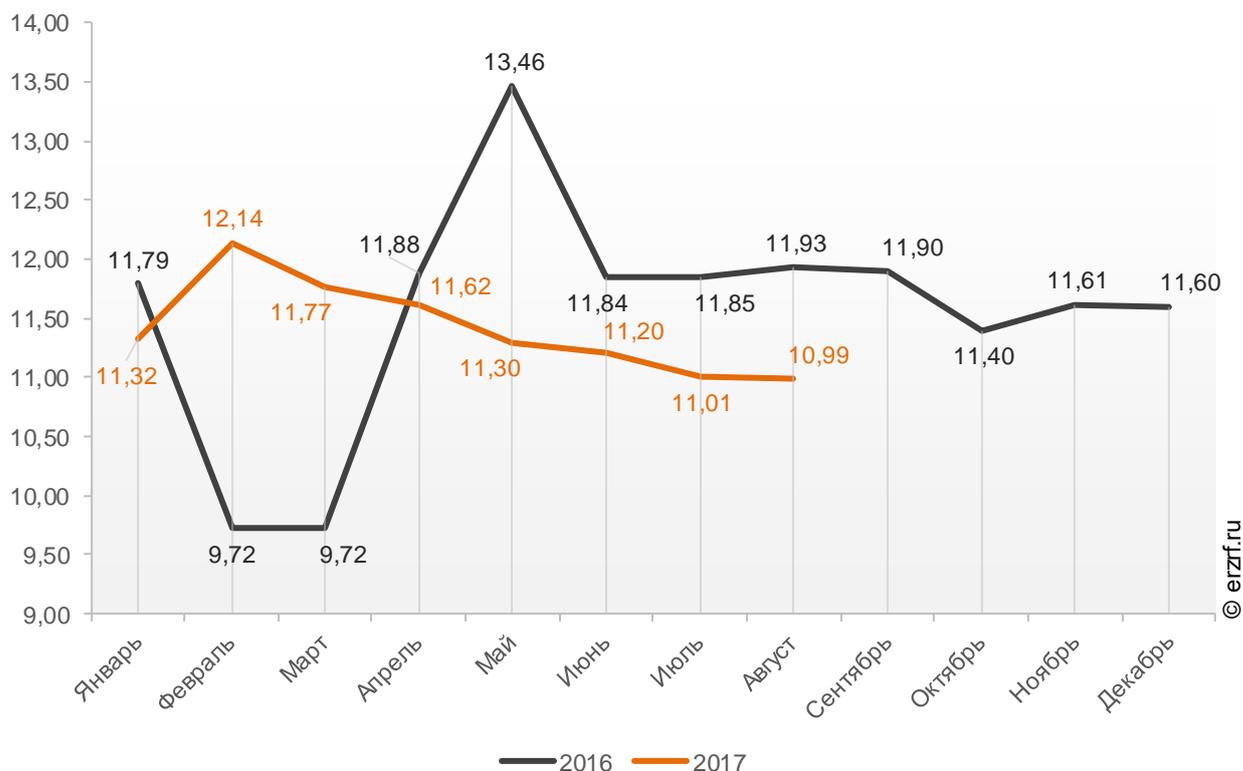


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Республике Крым в августе 2017 года, составила 10,99%, что на 0,94 п.п. меньше аналогичного значения за август 2016 года (11,93%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Республике Крым представлена на графике 25.

График 25

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

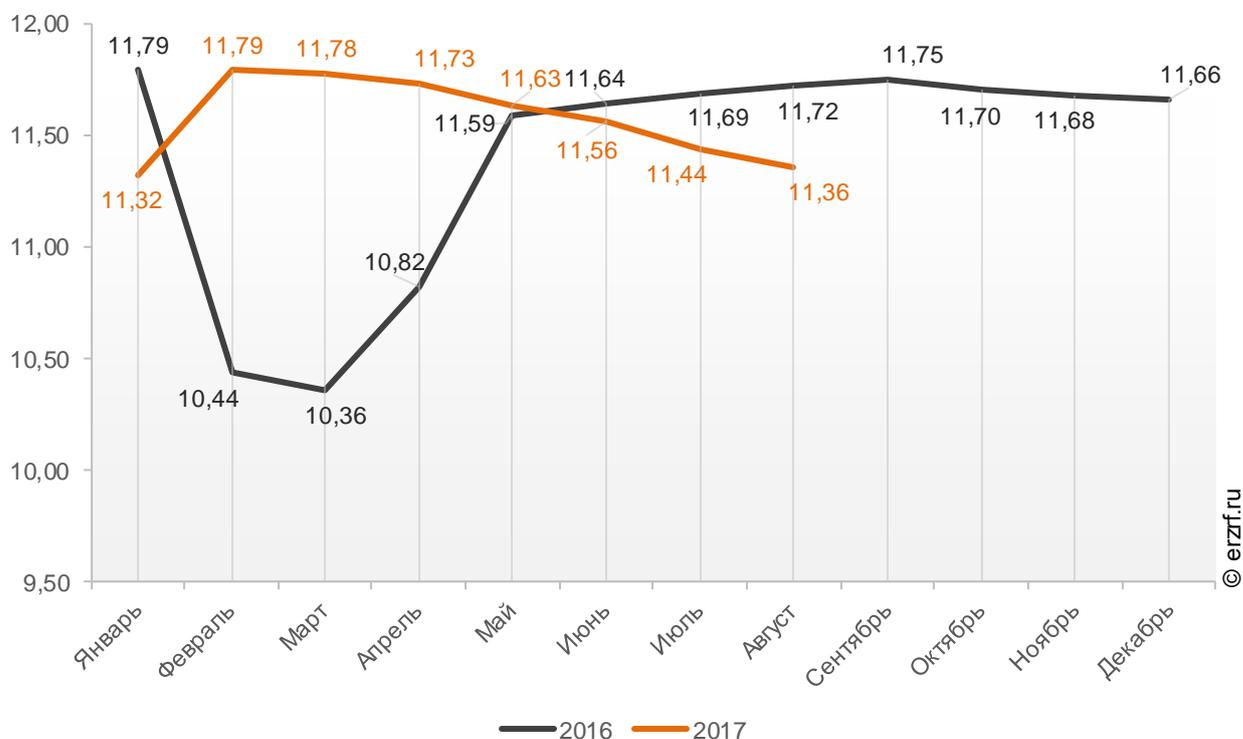


По данным Банка России за 8 месяцев 2017 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Республики Крым, накопленным итогом составила 11,36% (на 0,52 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,36 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2016 г. (11,72%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Крым в 2016 – 2017 гг., представлена на графике 26.

График 26

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

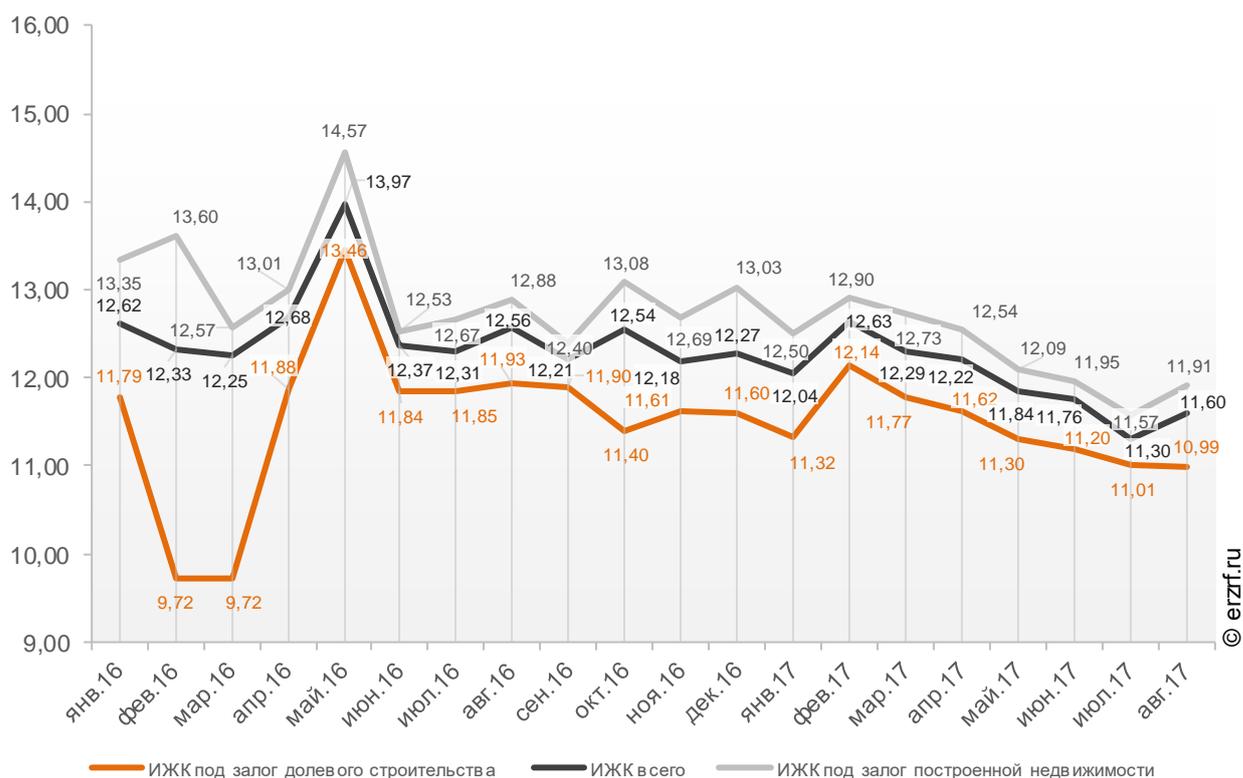


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Республике Крым в августе 2017 года составила 11,91%, что на 0,97 п.п. меньше значения за август 2016 года (12,88%).

Сравнение месячной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Республике Крым, представлено на графике 27.

График 27

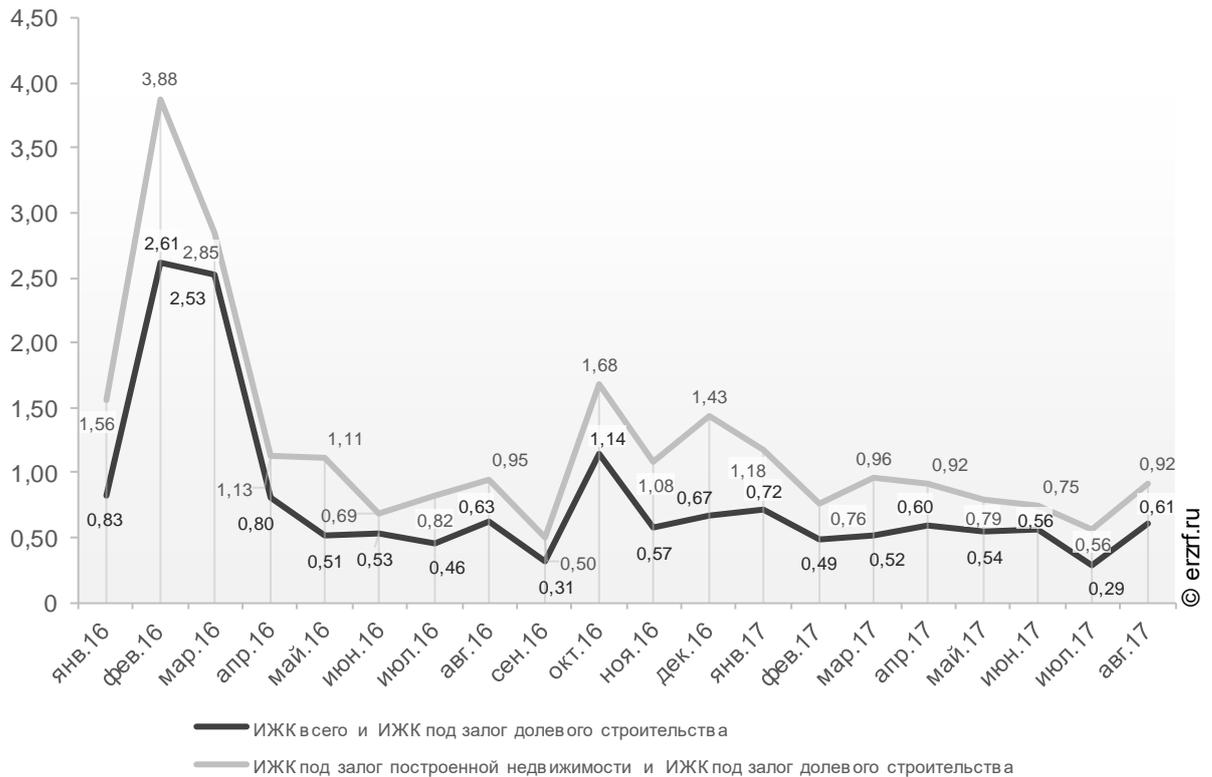
Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Республике Крым, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Республике Крым уменьшилась в 1,0 раза с 0,63 п.п. до 0,61 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Республике Крым за год уменьшилась в 1,0 раза с 0,95 п.п. до 0,92 п.п. (График 28).

График 28

Динамика разрыва между ставками по ИЖК в Республике Крым, п.п.

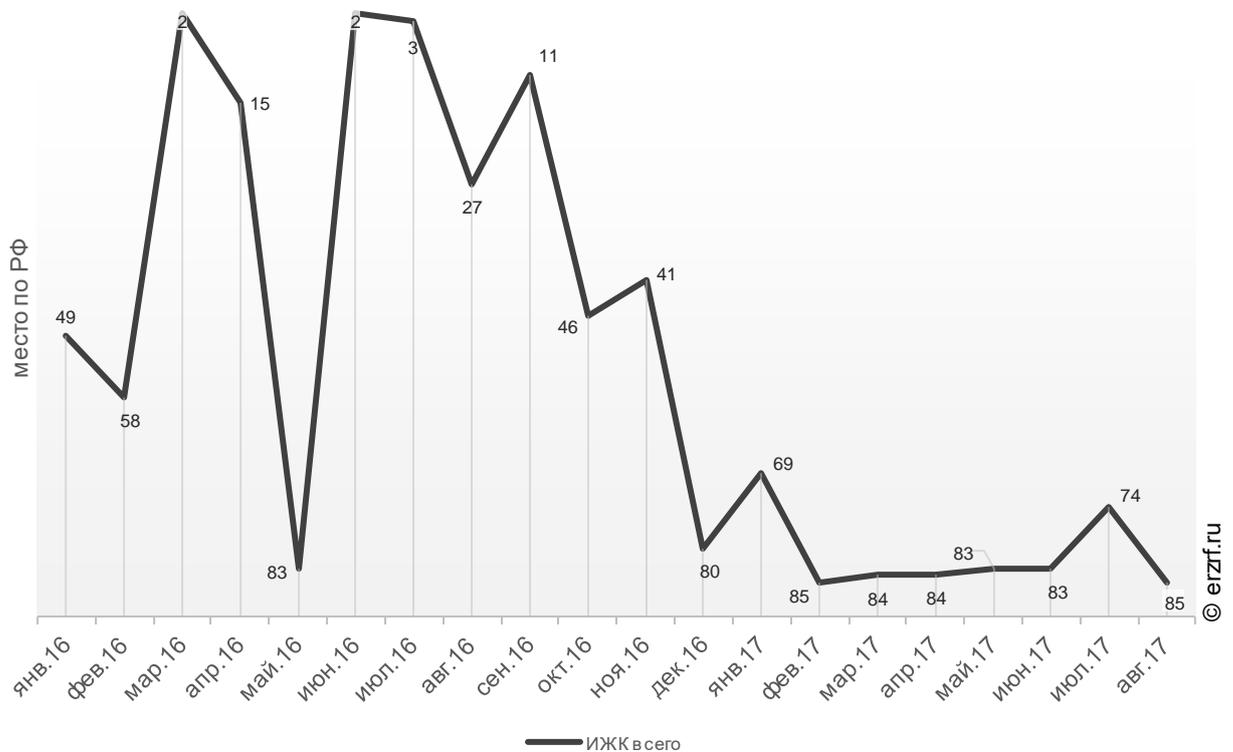


Республика Крым занимает 85-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ – 84-е место, и 85-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Республикой Крым по величине ставки ИЖК представлена на графике 29.

График 29

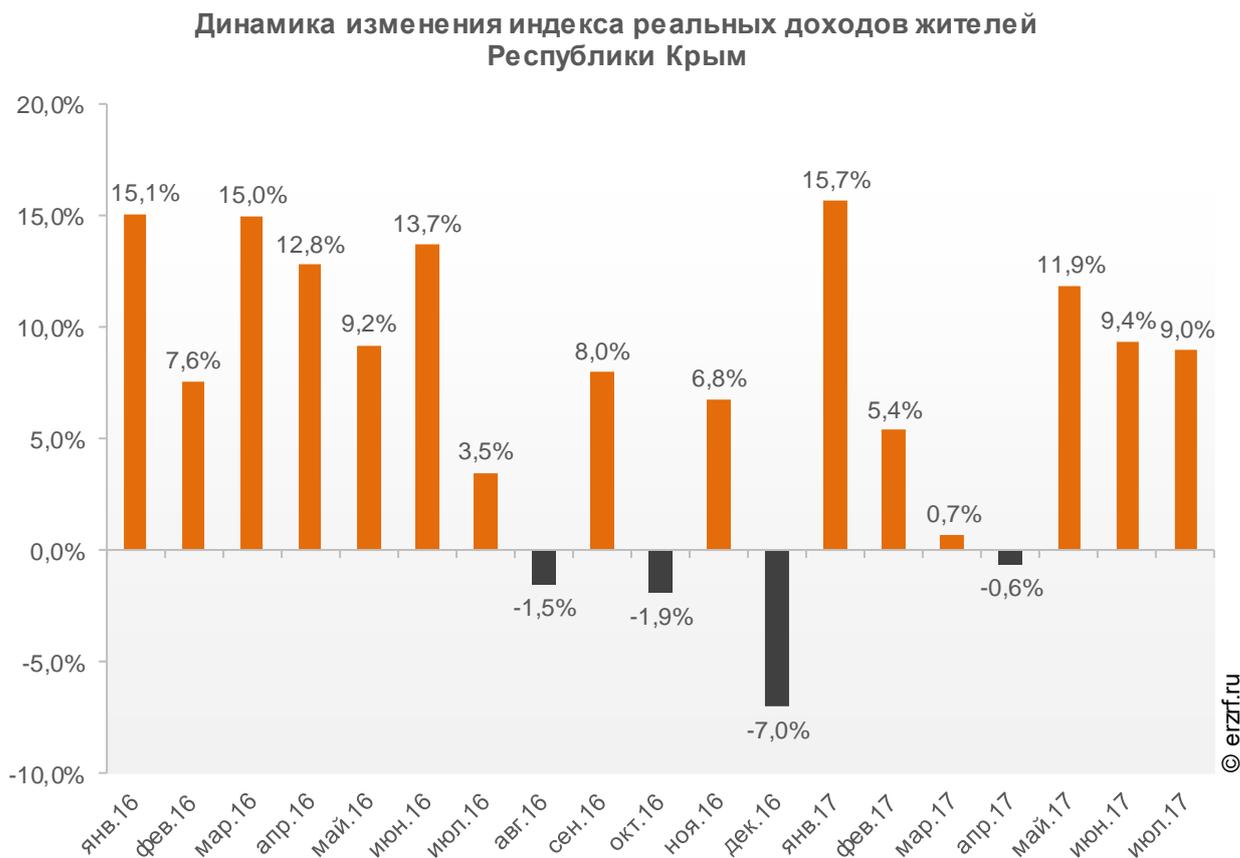
Динамика изменения места, занимаемого Республикой Крым по величине ставки ИЖК



11. Реальные доходы жителей Республики Крым (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата за 7 месяцев 2017 г. индекс реальных доходов жителей Республики Крым 6 месяцев находился в положительной зоне, 1 месяц – в отрицательной (График 30).

График 30



В целом за 7 месяцев 2017 г. в Республике Крым произошел рост реальных доходов населения на 7,4%.

12. Государственная регистрация ДДУ в Республике Крым (официальная статистика Росреестра)

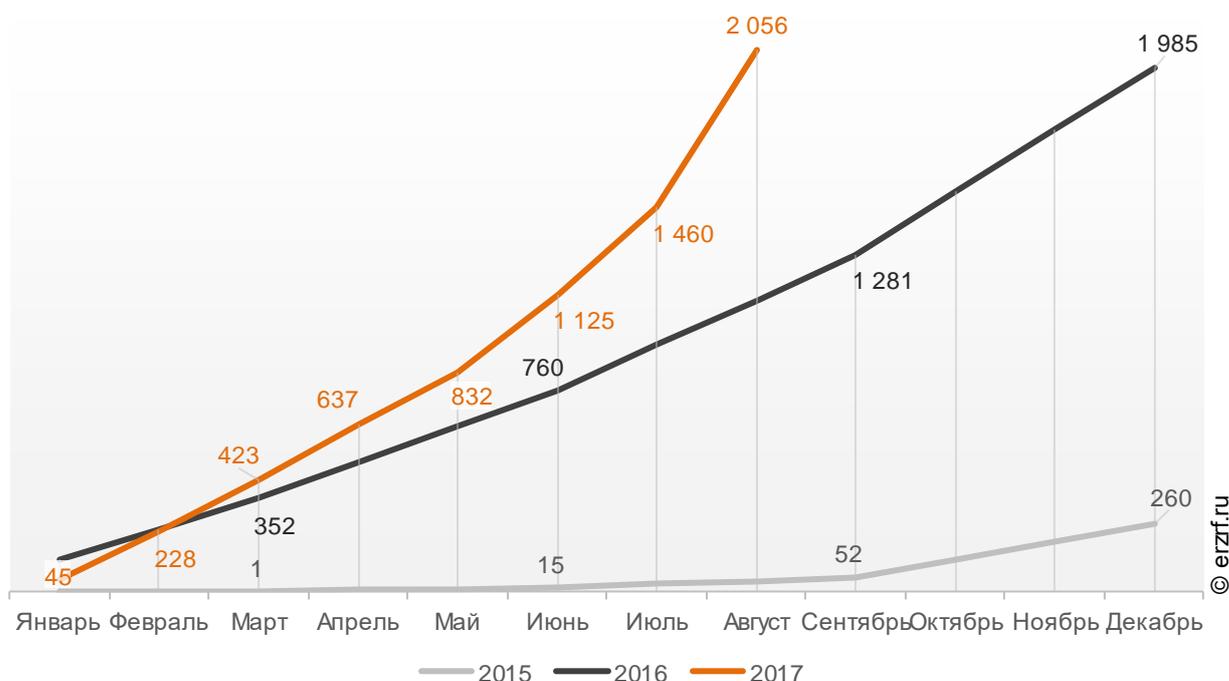
По данным Росреестра за 8 месяцев 2017 года в Республике Крым зарегистрировано 2 056 договоров участия в долевом строительстве (ДДУ).

Это приблизительно на 86% больше аналогичного показателя 2016 года (порядка 1 110 регистраций ДДУ). По сравнению с тем же периодом 2015 года число ДДУ выросло примерно на 5083% (тогда было зарегистрировано около 40 ДДУ).

Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Республике Крым накопленным итогом в 2015 – 2017 гг. представлена на графике 31.

График 31

Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Республике Крым накопленным итогом в 2015 – 2017 гг.



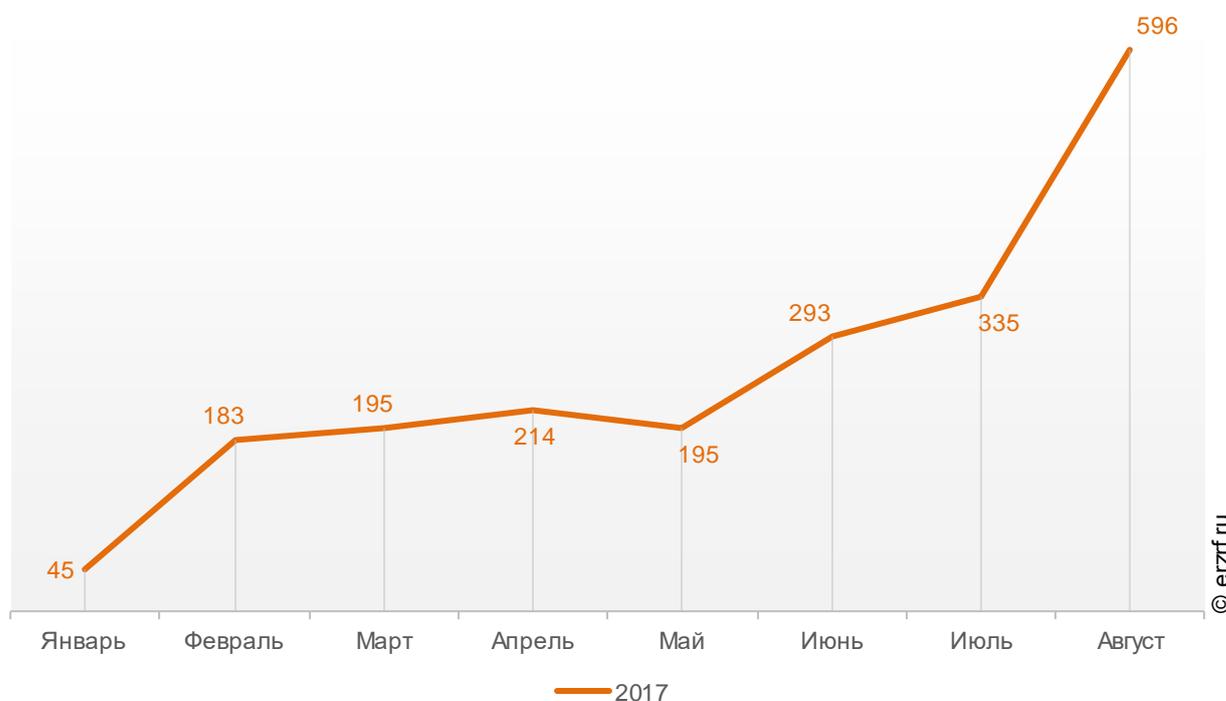
В августе 2017 года в Республике Крым зарегистрировано 596 ДДУ.

Это на 77,9% больше, чем в июле (335), и на 103,4% – чем в июне текущего года, когда было зарегистрировано 293 ДДУ.

Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Республике Крым в 2017 г. представлена на графике 32.

График 32

Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Республике Крым по месяцам в 2017 г.



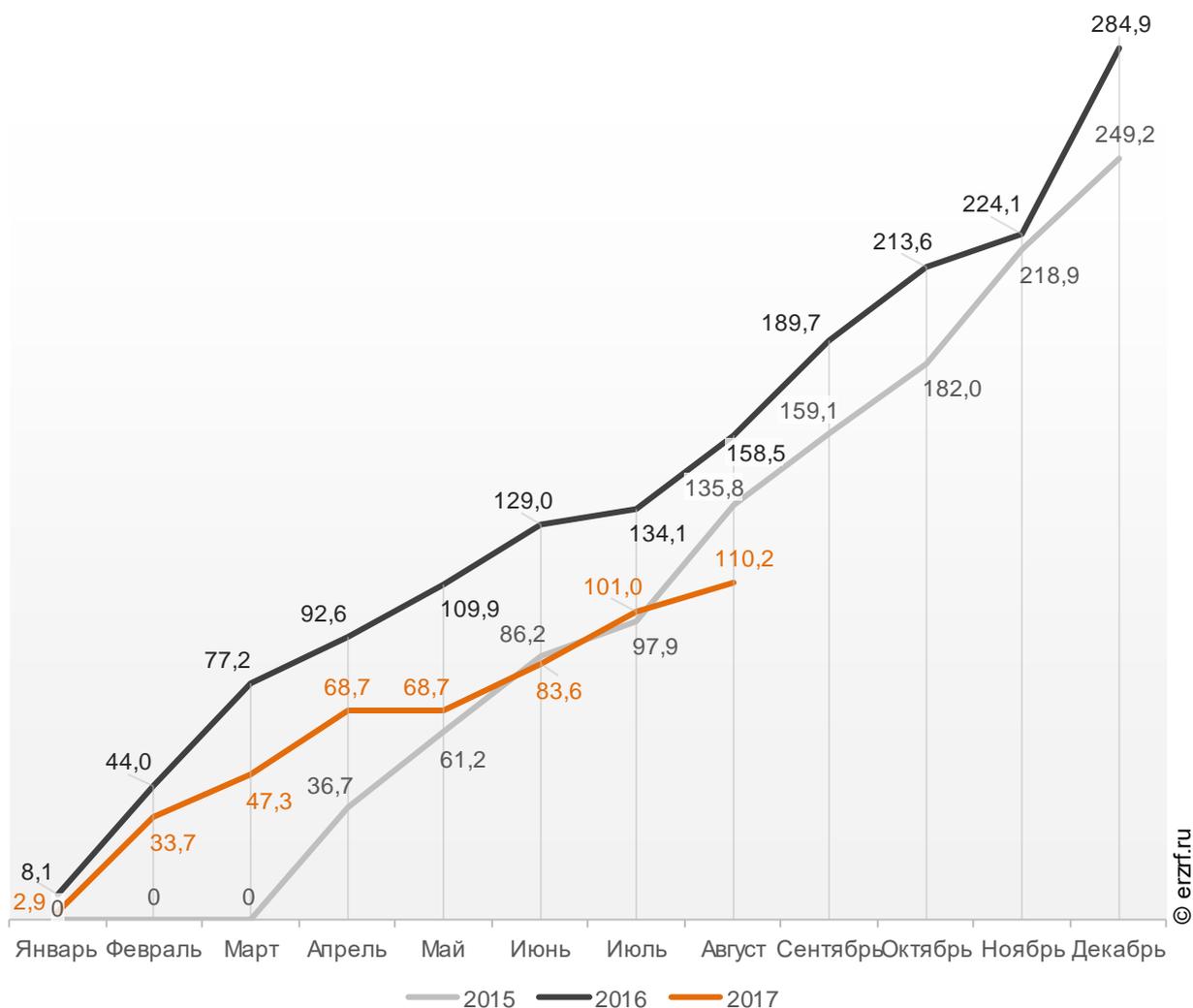
* Для приблизительных расчетов использованы среднемесячные показатели поквартальной отчетности за III квартал 2015 – 2016 годов.

13. Ввод жилья в Республике Крым (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 8 месяцев 2017 г. показывает снижение на 30,5% графика ввода жилья в Республике Крым в 2017 г. по сравнению с 2016 г. и снижение на 18,9% по отношению к 2015 г. (График 33).

График 33

Ввод жилья в Республике Крым
накопленным итогом по годам в 2015 – 2017 гг., тыс. м²

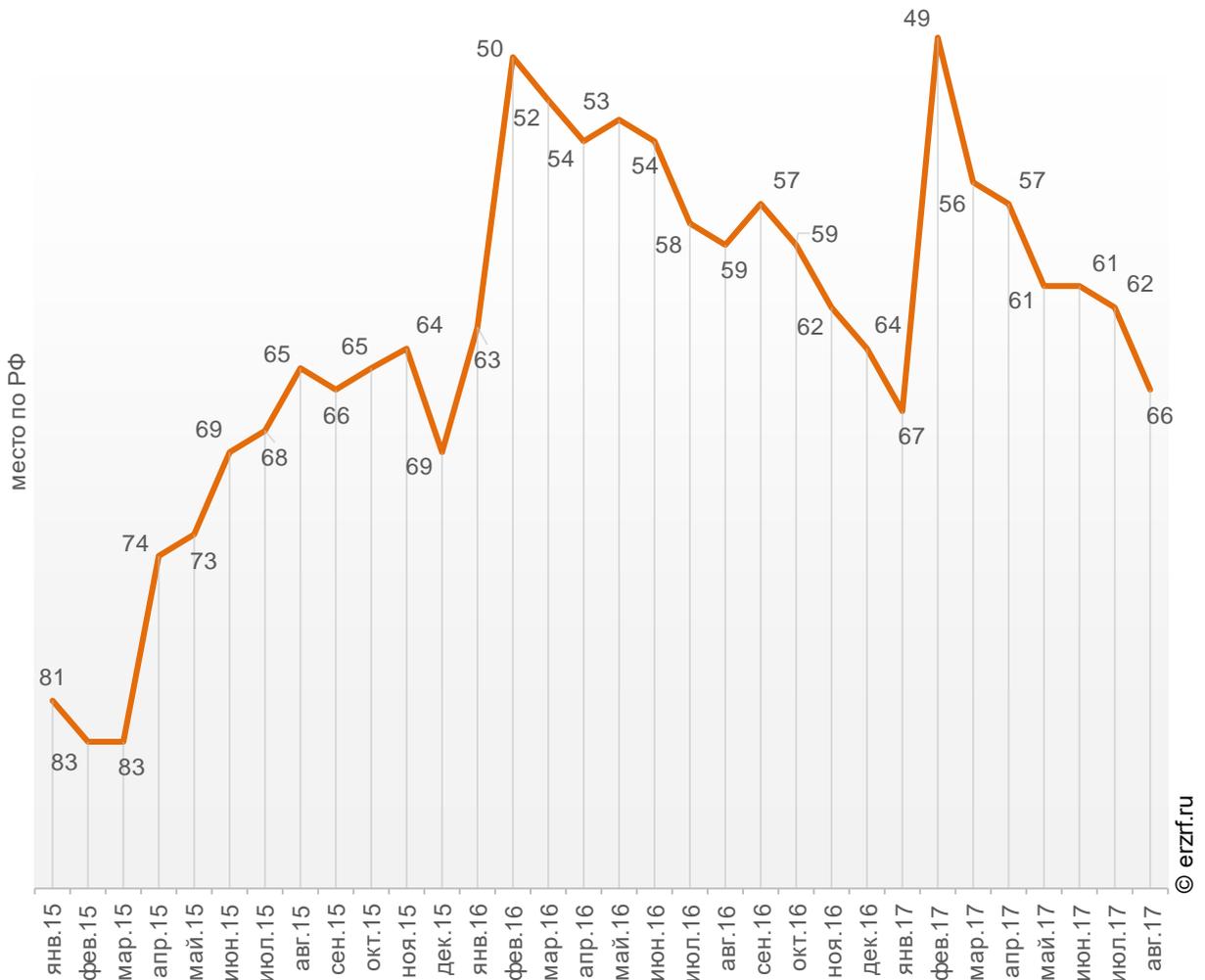


За январь-август 2017 года по показателю ввода жилья Республика Крым занимает 66-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 56-е место, а по динамике относительного прироста – 76-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Республикой Крым среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья, представлена на графике 34.

График 34

Динамика изменения места, занимаемого Республикой Крым среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



В августе 2017 года в Республике Крым введено 9,2 тыс. м² жилья. Это на 62,3% или на 15,2 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2016 года (График 35).

График 35

Динамика ввода жилья по месяцам в Республике Крым, тыс. м²

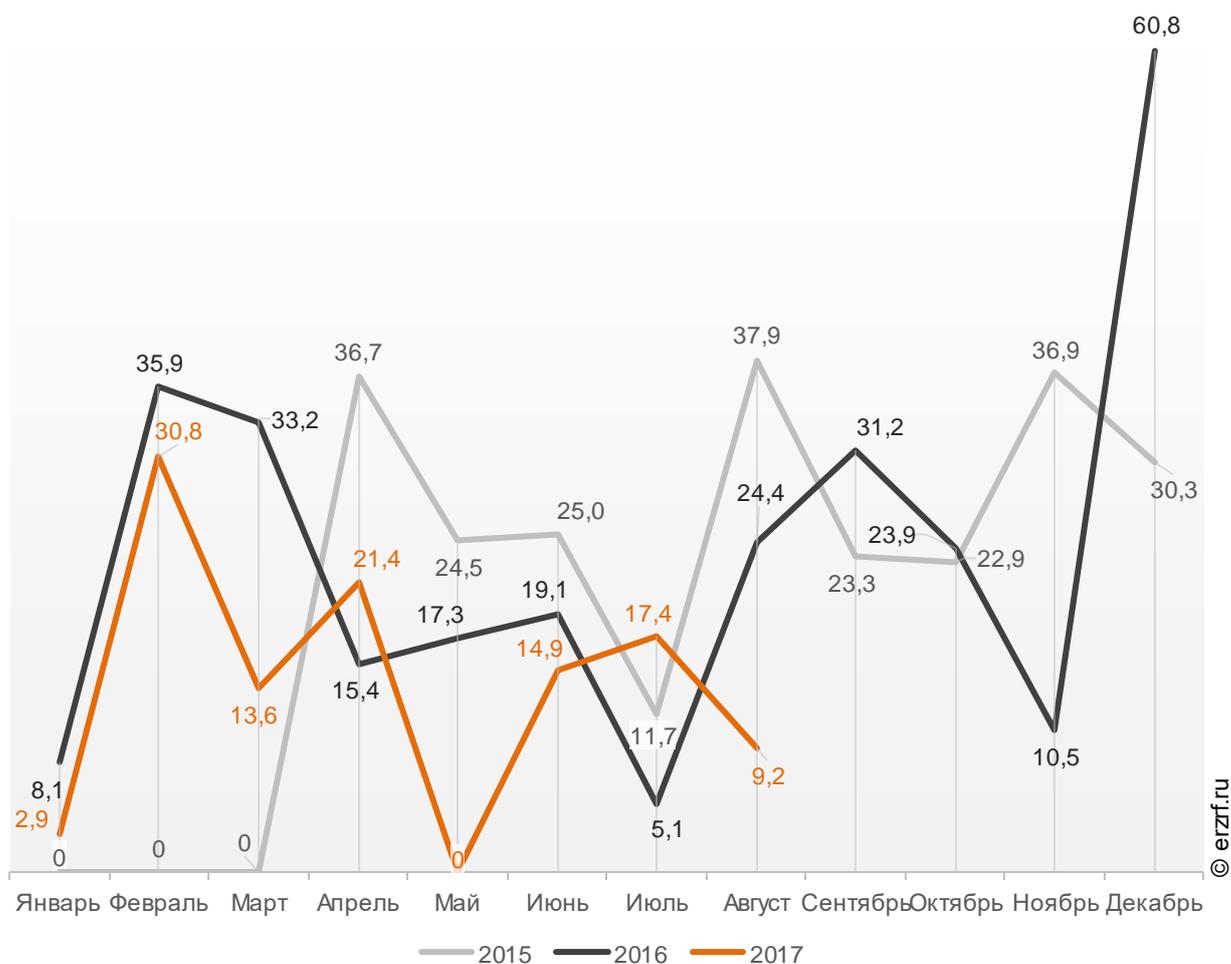
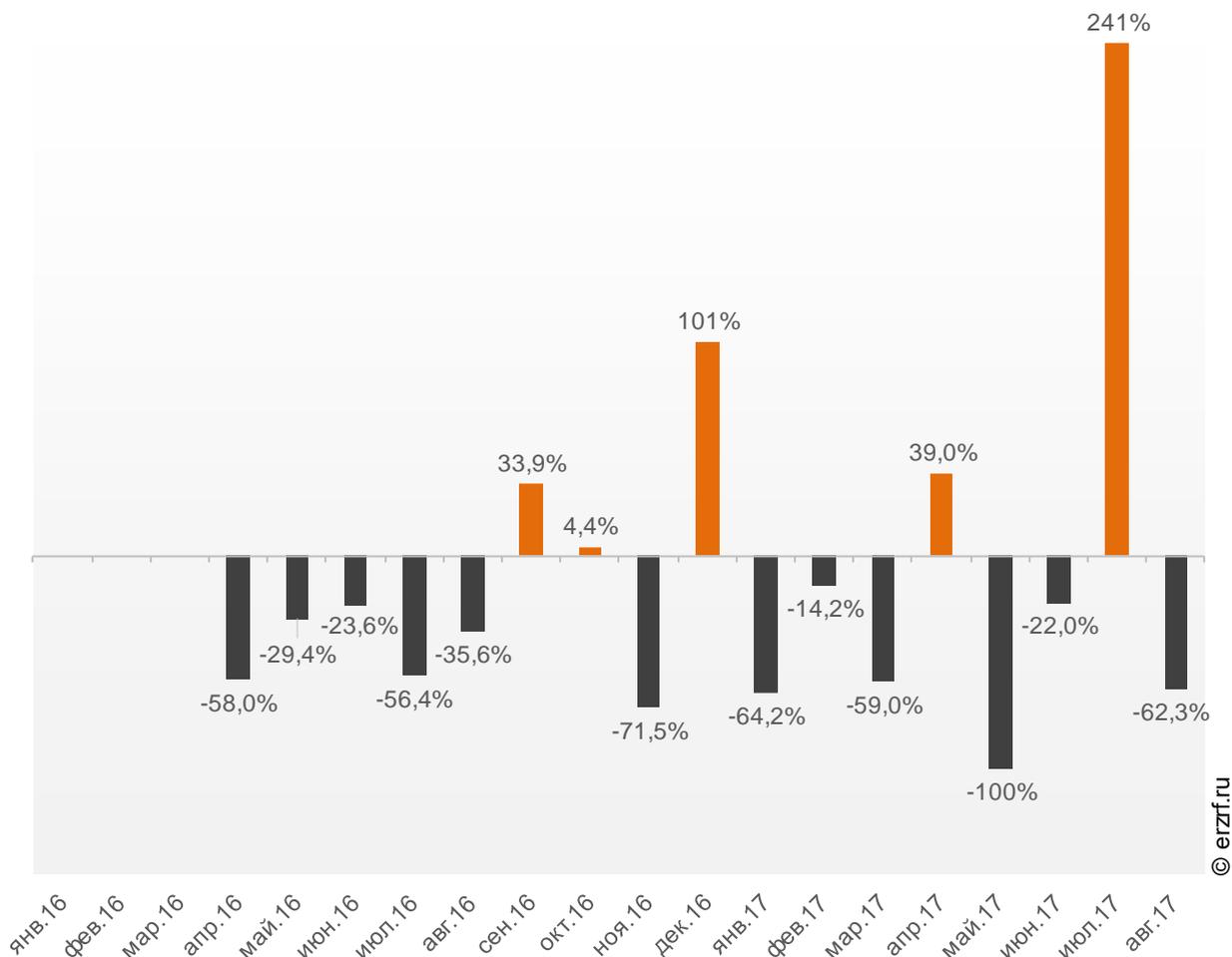


График 36

Динамика прироста ввода жилья в Республике Крым, месяц к месяцу прошлого года, %

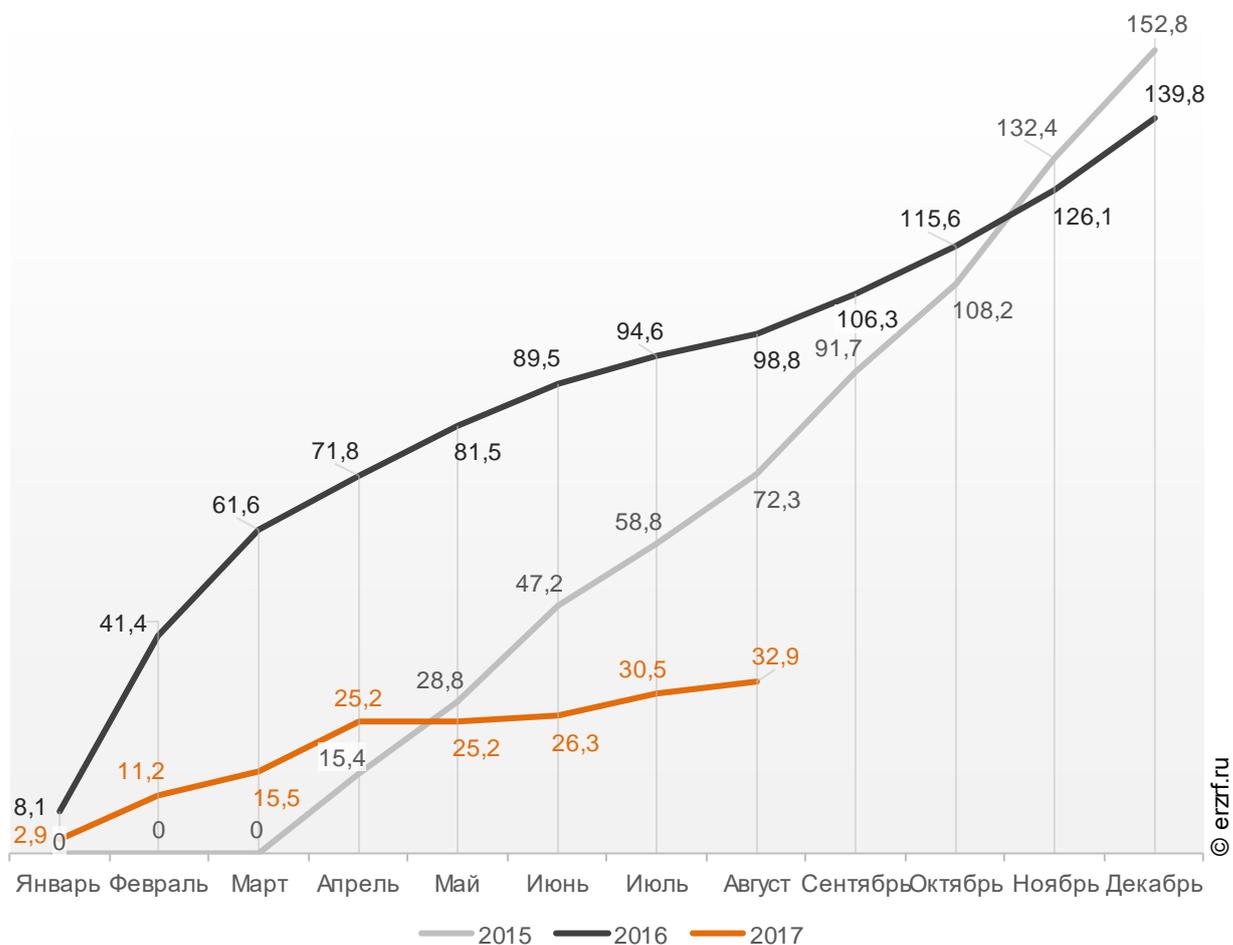


Среди 85-ти регионов Российской Федерации Республика Крым занимает 78-е место по показателю ввода жилья за август 2017 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 72-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 79-м месте.

В Республике Крым за 8 месяцев 2017 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 66,7% по отношению к аналогичному периоду 2016 г. и снижение на 54,5% по отношению к 2015 г. (График 37).

График 37

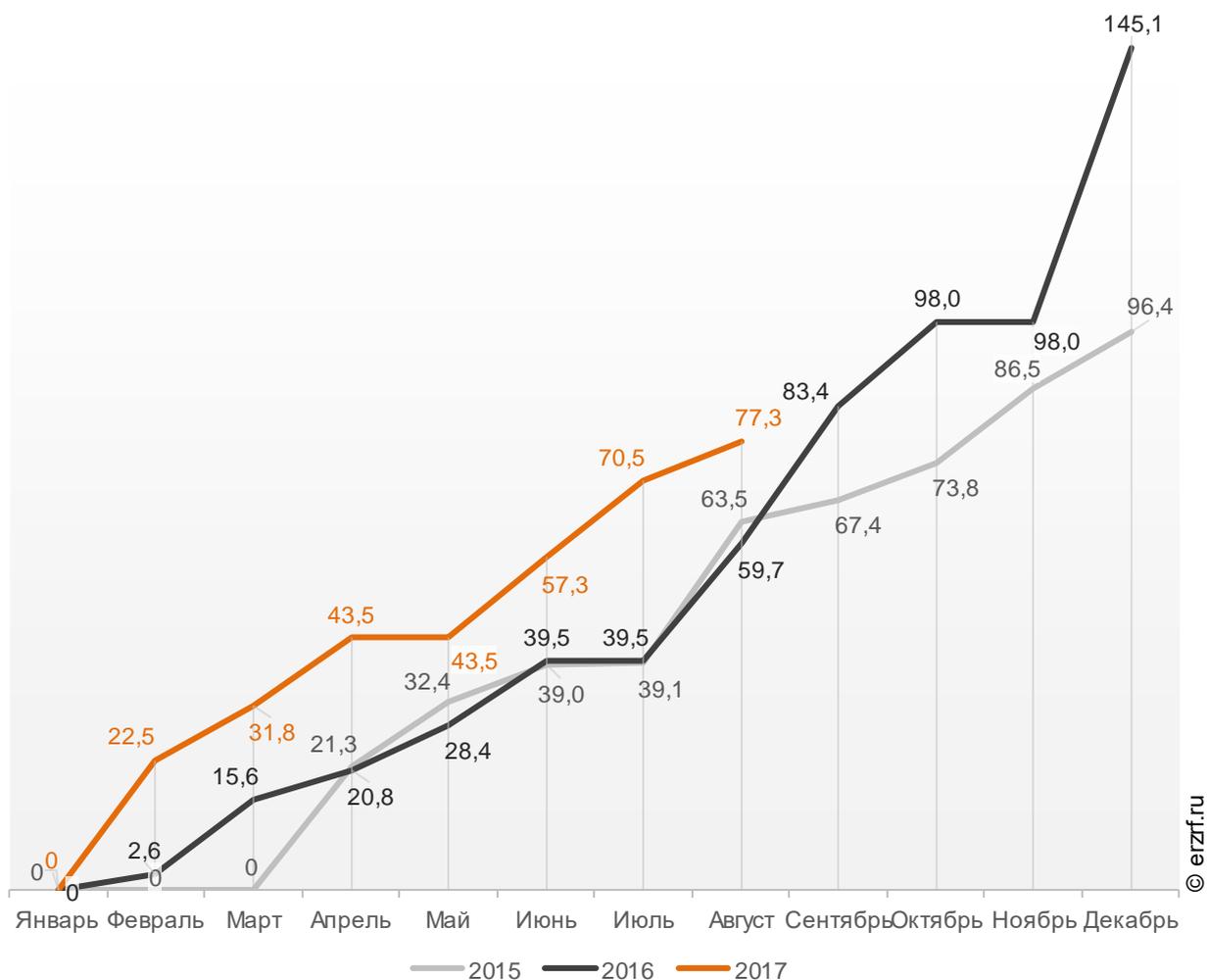
**Ввод жилья населением в Республике Крым
накопленным итогом по годам в 2015 – 2017 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 8 месяцев 2017 г. показывают превышение на 29,5% к уровню 2016 г. и превышение на 21,7% к 2015 г. (График 38).

График 38

**Ввод жилья застройщиками в Республике Крым
накопленным итогом по годам в 2015 – 2017 гг., тыс. м²**

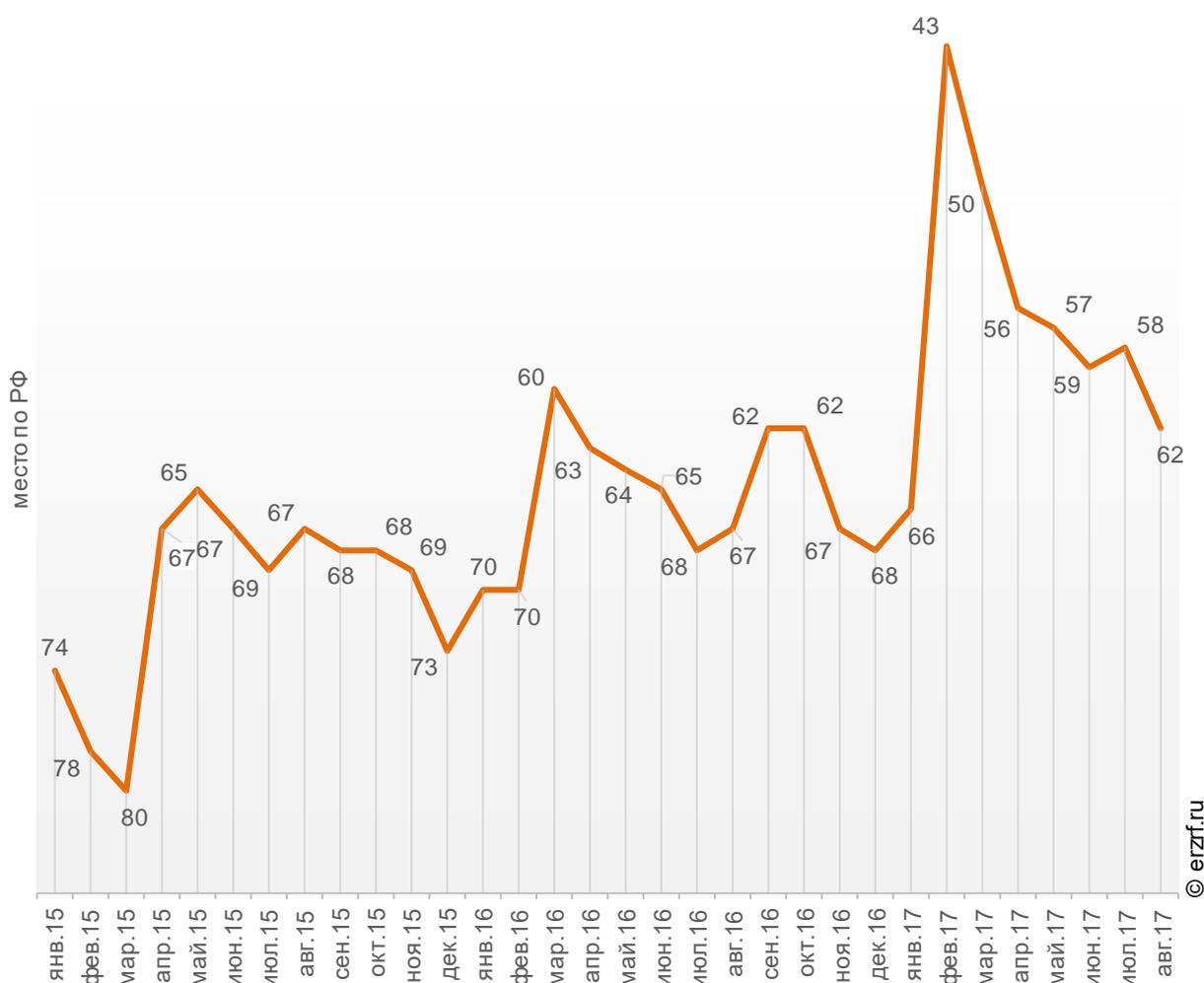


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-август 2017 года Республика Крым занимает 62-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 29-е место, по динамике относительного прироста – 23-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Республикой Крым среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками, представлена на графике 39.

График 39

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



В августе 2017 года в Республике Крым застройщиками введено 6,8 тыс. м² многоквартирных домов, что на 66,3% или на 13,4 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2016 года (График 40).

График 40

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

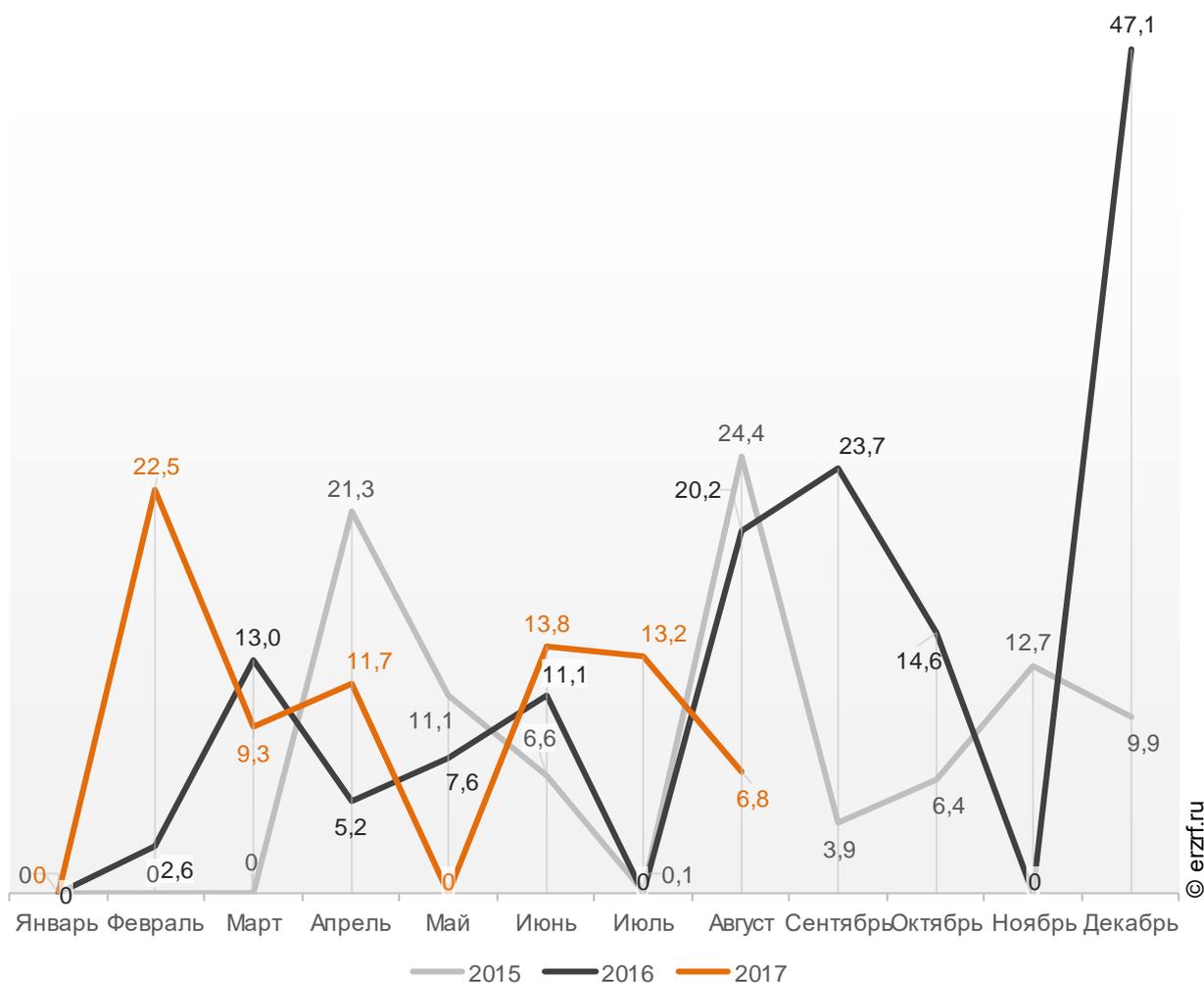
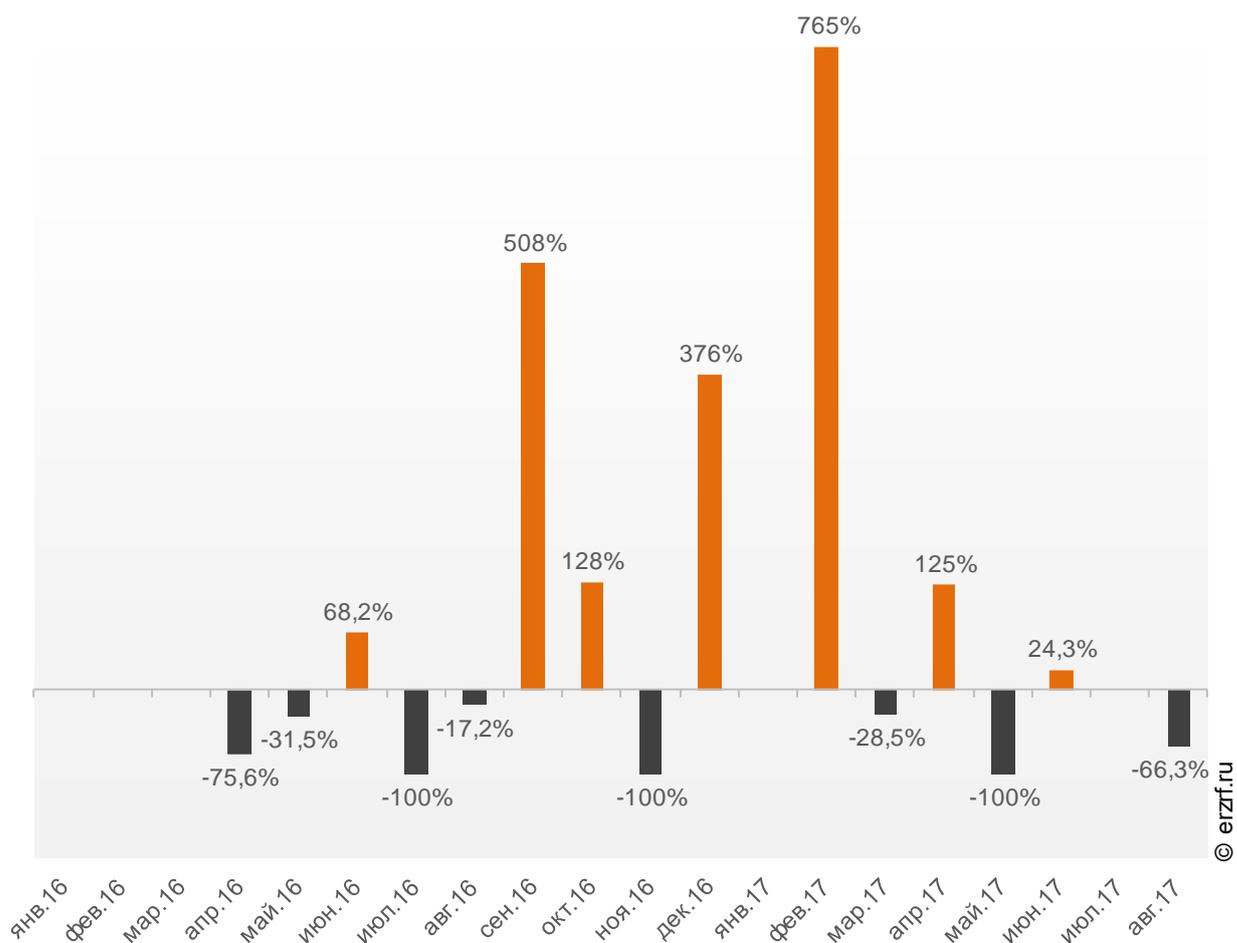


График 41

Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Республике Крым, месяц к месяцу прошлого года, %

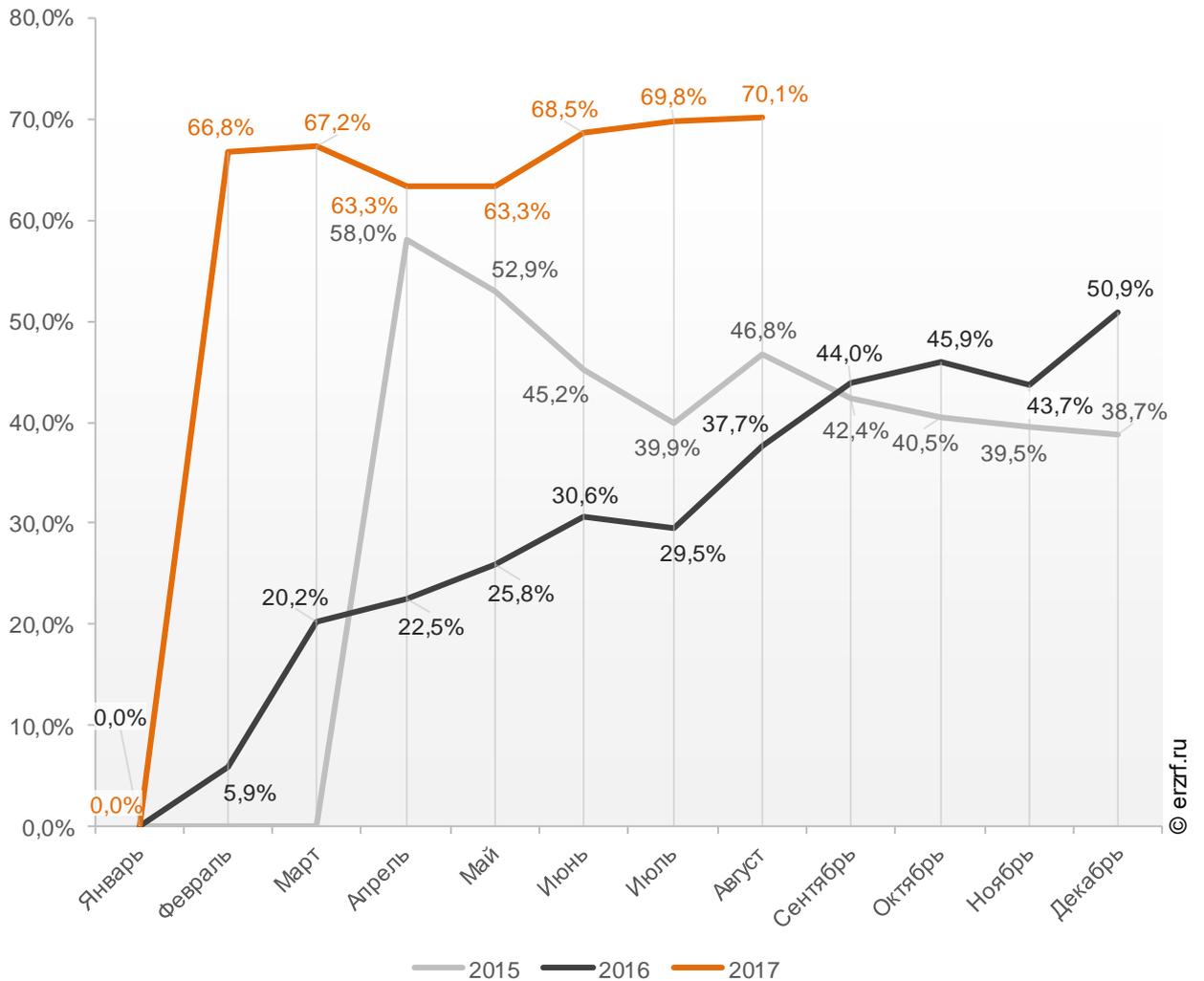


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за август 2017 года Республика Крым занимает 67-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 71-е место, по динамике относительного прироста – 76-е место.

Доля ввода жилья застройщиками за 8 месяцев 2017 г. составила 70,1% против 37,7% за этот же период 2016 г. и 46,8% – за этот же период 2015 г.

График 42

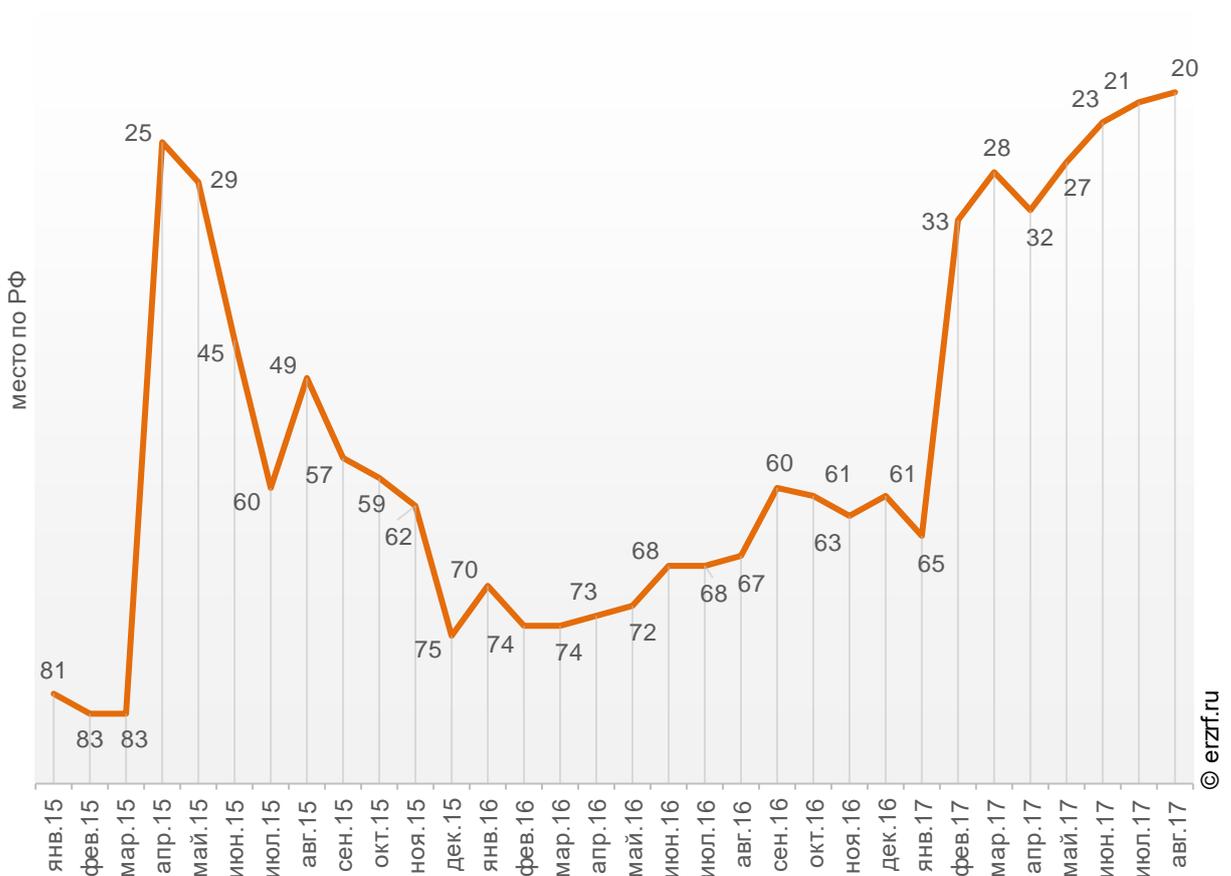
Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья в Республике Крым накопленным итогом по годам в 2015 – 2017 гг.



По этому показателю Республика Крым занимает 20-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 43

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



В августе 2017 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Республике Крым составила 73,9%, что на 8,9 п.п. меньше аналогичного значения за тот же период 2016 года. По этому показателю Республика Крым занимает 20-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

14. Цена предложения на строящиеся объекты в Республике Крым

По состоянию на сентябрь 2017 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Республики Крым составила 64 214 рублей за квадратный метр.

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Республике Крым представлена на графике 44.

График 44



Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Республике Крым 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	ГК Эйнком	Жемчужина Феодосии	1	247	14 766
III квартал 2017	Биллион Плюс	Шале Ла Рош	3	180	7 503
III квартал 2017	СОЛО ЛЛП	Аю-Даг Resort & Spa	1	102	7 340
III квартал 2017	ГК Гринвуд	Дом Художника	2	93	5 228
III квартал 2017	СК Карбон	Город Мира	2	77	3 652
IV квартал 2017	СК Карбон	Город Мира	11	396	20 999
IV квартал 2017	ГК Гринвуд	Дом Художника	1	40	2 407
Общий итог			21	1 135	61 895

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Республики Крым по совокупной площади строящихся жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	Жемчужина Феодосии	Феодосия	ГК Эйнком	4	588	46 538
2	Город Мира	Симферополь	СК Карбон	13	473	24 651
3	Альфа	Симферополь	ГК Гринвуд	2	212	23 275
4	Таврический	Симферополь	ГК Монолит	3	315	22 731
5	Шато Лувр	Ялта	PCY APTEK	1	210	15 965
6	Семейный	Алушта	КР ФРЖС и ИК	1	234	15 945
7	Приморский	Ялта	СМК ПЛЮС	1	273	15 350
8	Радуга	Симферополь	ГК Монолит	3	340	14 917
9	GORIZONT PLAZA	Ялта	СУ-9 Липецкстрой	2	270	14 204
10	Южная Ривьера	Ялта	ЮБК Спецстрой	1	228	12 121
11	Дом Художника	Симферополь	ГК Гринвуд	4	181	10 248
12	по ул. Балаклавская	Симферополь	КР ФРЖС и ИК	2	216	9 464
13	Yalta Plaza	Ялта	СВИТ ЛТД	1	102	7 796
14	Шале Ла Рош	Ялта	Биллион Плюс	3	180	7 503
15	Аю-Даг Resort & Spa	Партенит	СОЛО ЛЛП	1	102	7 340
16	Дом по пер. Киевский	Ялта	Крыминвестбуд	1	102	6 821
17	Приморский парк	Ялта	ИнтерСтрой	1	127	5 428
18	Дом по ш. Алушкинское	Ялта	ГК СМУ Краснодар	1	84	4 711
19	Чайка	Ялта	ЯЛТАОВОЩ	1	72	4 200
20	Ялтинский маяк	Ялта	ГК Перспектива	1	80	3 426
Общий итог				47	4 389	272 634

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Шале Ла Рош</i>	Ялта	Биллион Плюс	41,7
2	<i>Приморский парк</i>	Ялта	ИнтерСтрой	42,7
3	<i>Ялтинский маяк</i>	Ялта	ГК Перспектива	42,8
4	<i>по ул. Балаклавская</i>	Симферополь	КР ФРЖС и ИК	43,8
5	<i>Радуга</i>	Симферополь	ГК Монолит	43,9
6	<i>Город Мира</i>	Симферополь	СК Карбон	52,1
7	<i>GORIZONT PLAZA</i>	Ялта	СУ-9 Липецкстрой	52,6
8	<i>Южная Ривьера</i>	Ялта	ЮБК Спецстрой	53,2
9	<i>Дом по ш. Алушкинское</i>	Ялта	ГК СМУ Краснодар	56,1
10	<i>Приморский</i>	Ялта	СМК ПЛЮС	56,2
11	<i>Дом Художника</i>	Симферополь	ГК Гринвуд	56,6
12	<i>Чайка</i>	Ялта	ЯЛТАОВОЩ	58,3
13	<i>Дом по пер. Киевский</i>	Ялта	Крыминвестбуд	66,9
14	<i>Семейный</i>	Алушта	КР ФРЖС и ИК	68,1
15	<i>Аю-Даг Resort & Spa</i>	Партенит	СОЛО ЛЛП	72,0
16	<i>Таврический</i>	Симферополь	ГК Монолит	72,2
17	<i>Шато Лувр</i>	Ялта	PCY APTEK	76,0
18	<i>Yalta Plaza</i>	Ялта	СВИТ ЛТД	76,4
19	<i>Жемчужина Феодосии</i>	Феодосия	ГК Эйнком	79,1
20	<i>Альфа</i>	Симферополь	ГК Гринвуд	109,8
Общий итог				62,1