

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

г. Севастополь

сентябрь 2017

Текущий объем строительства, м²
на сентябрь 2017

213 277

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на сентябрь 2017

65,1

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

8 950

-24,9% к предшествующим 12 мес.

Средняя цена за 1 м², ₽

на сентябрь 2017

72 428

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

43,4%

-56,6 п.п. к предшествующим 12 мес.

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

за август 2017

Банк России

15

+50,0% к августу 2016

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %
за август 2017

Банк России

10,94

-0,45 п.п. к августу 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	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в г. Севастополе по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в г. Севастополе по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в г. Севастополе по этажности строящихся домов	13
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в г. Севастополе по материалам стен строящихся домов	16
7. ТОП застройщиков г. Севастополя по объемам строительства	19
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в г. Севастополе.....	20
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в г. Севастополе	21
10. Ипотечное кредитование для жителей г. Севастополя (официальная статистика Банка России).....	23
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям г. Севастополя ...	23
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям г. Севастополя.....	27
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям г. Севастополя.....	35
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям г. Севастополя	40
11. Реальные доходы жителей г. Севастополя (официальная статистика Росстата)	47
12. Ввод жилья в г. Севастополе (официальная статистика Росстата)	48
13. Цена предложения на строящиеся объекты в г. Севастополе	56
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в г. Севастополе до конца 2017 г.	57
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов г. Севастополя по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	58
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в г. Севастополе, по средней площади жилых единиц.....	59

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 г. Севастополе

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории г. Севастополя на сентябрь 2017 года выявлено **53 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 **3 274 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **213 277 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	51	96,2%	2 709	82,7%	156 508	73,4%
дом с апартаментами	2	3,8%	565	17,3%	56 769	26,6%
Общий итог	53	100%	3 274	100%	213 277	100%

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 82,7% строящихся жилых единиц.

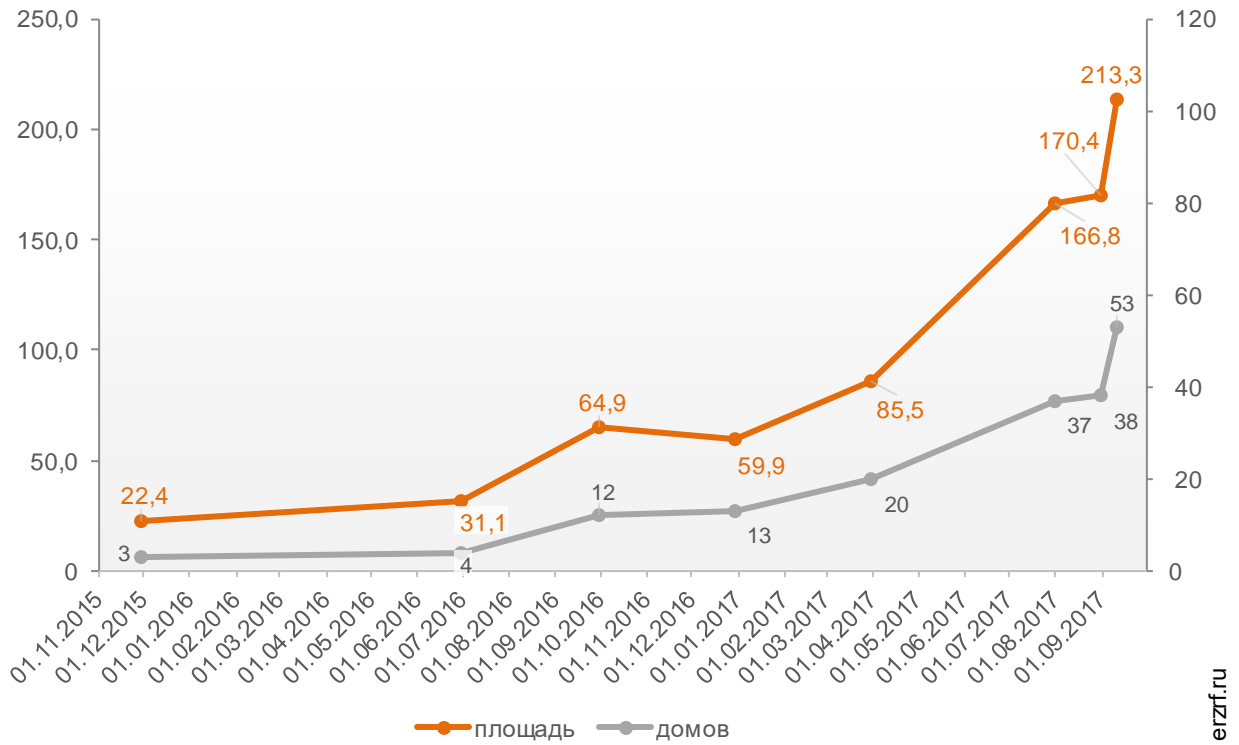
На дома с апартаментами приходится 17,3% строящихся жилых единиц.

Строительство домов блокированной застройки на территории г. Севастополя не выявлено.

Динамика изменения количества объектов и совокупного объема текущего строительства в г. Севастополе представлена на графике 1.

График 1

Динамика изменения количества объектов (ед.) и совокупного объема (тыс. м²) текущего строительства в г. Севастополе



© erzf.ru

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 ²	%
Севастополь	53	100%	3 274	100%	213 277	100%
	53	100%	3 274	100%	213 277	100%

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

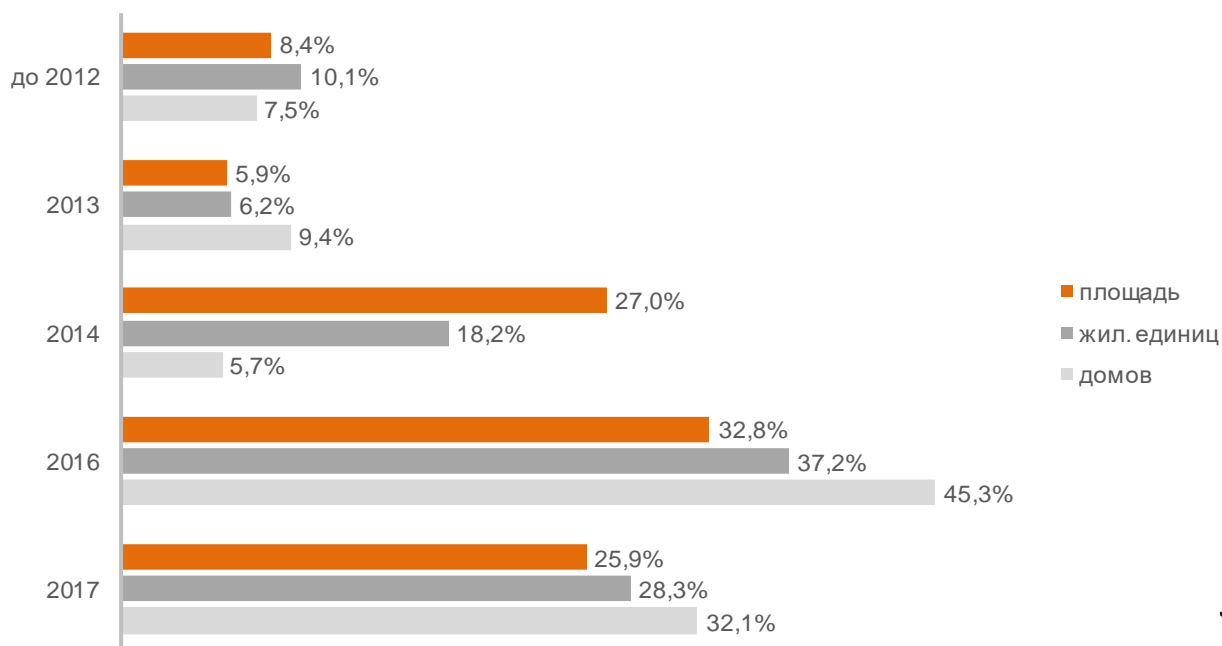
Застройщики жилья в г. Севастополе осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с марта 2008 г. по август 2017 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2012	4	7,5%	330	10,1%	17 816	8,4%
2013	5	9,4%	202	6,2%	12 632	5,9%
2014	3	5,7%	597	18,2%	57 662	27,0%
2016	24	45,3%	1 217	37,2%	69 924	32,8%
2017	17	32,1%	928	28,3%	55 243	25,9%
Общий итог	53	100%	3 274	100%	213 277	100%

Гистограмма 1

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



© erzf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2016 г. (32,8% по площади жилых единиц).

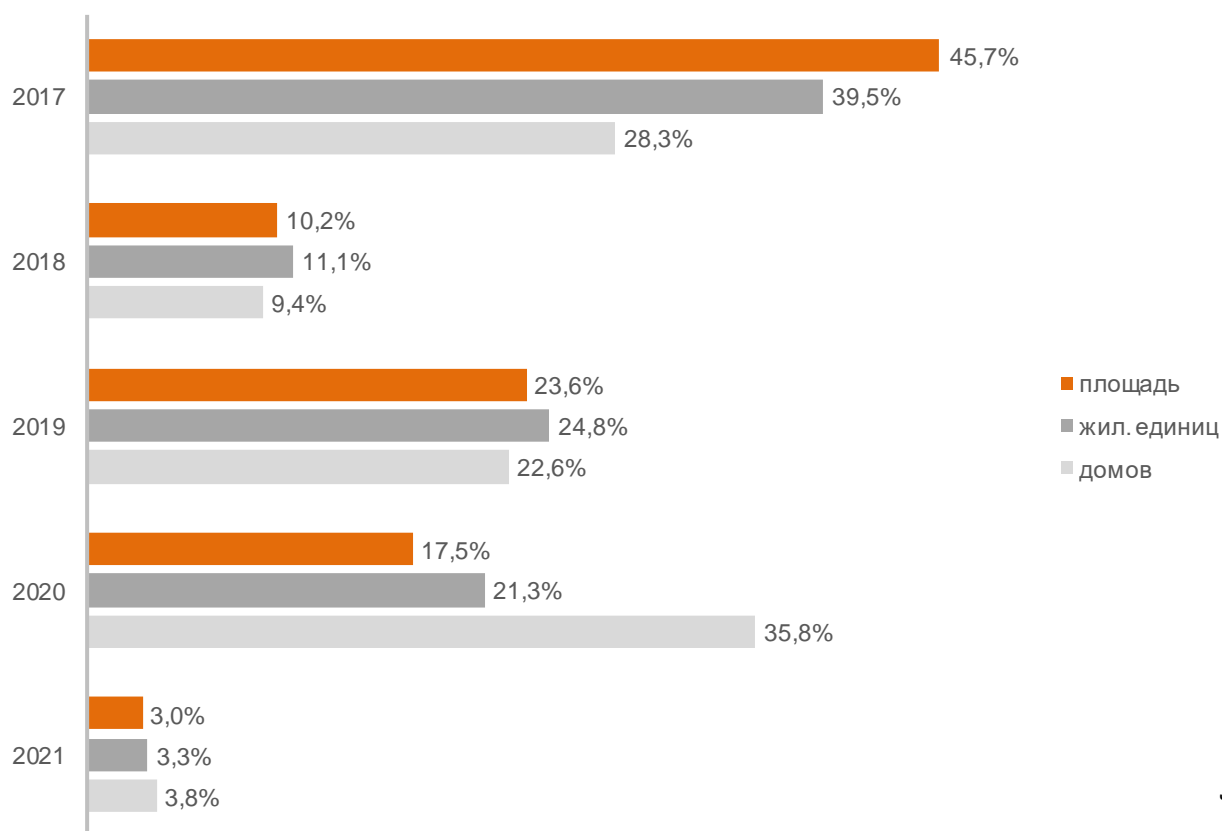
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в г. Севастополе по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию

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 ²	%
2017	15	28,3%	1 293	39,5%	97 521	45,7%
2018	5	9,4%	363	11,1%	21 795	10,2%
2019	12	22,6%	812	24,8%	50 273	23,6%
2020	19	35,8%	698	21,3%	37 320	17,5%
2021	2	3,8%	108	3,3%	6 368	3,0%
Общий итог	53	100%	3 274	100%	213 277	100%

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



© erzrf.ru

До конца 2017 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 97 521 м² жилья (Приложение 1). Без учета планируемого ввода апартаментов – 40 752 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	
		2016	2017	м ²	%
2017	97 521	2016	2017	10 753	11,0%
				6 629	6,8%
2018	21 795	-	-	-	-
2019	50 273	-	-	-	-
2020	37 320	-	-	-	-
2021	6 368	-	-	-	-
Общий итог	213 277			17 382	8,1%

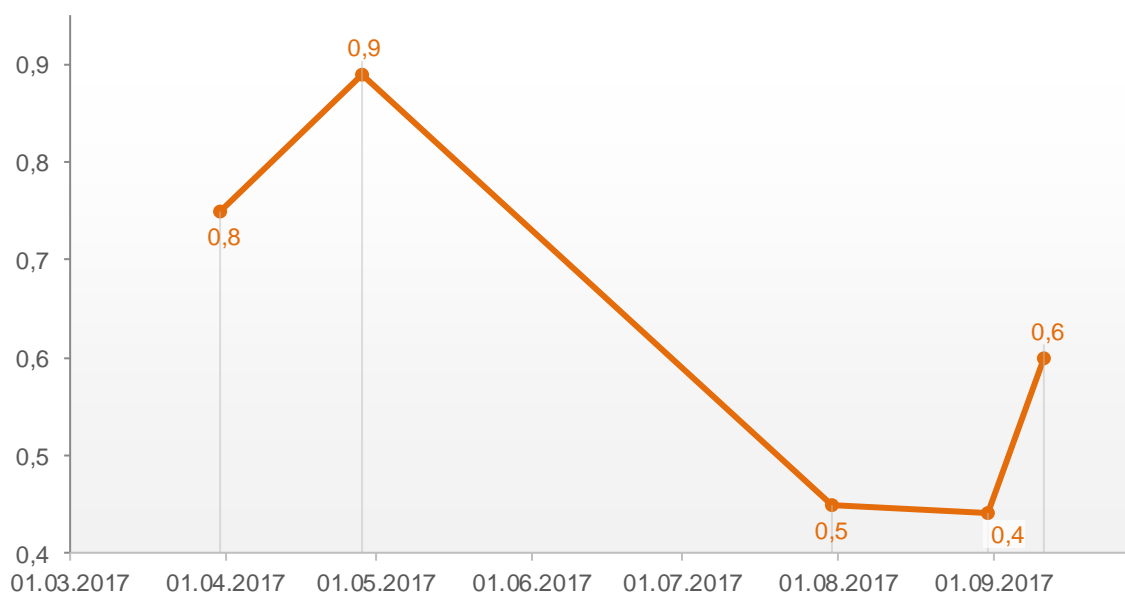
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2016 на 2017 год (10 753 м²), что составляет 11,0% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в г. Севастополе в 2017 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в г. Севастополе по состоянию на сентябрь 2017 года составляет 0,6 месяца.

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в г. Севастополе представлена на графике 2.

График 2

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в г. Севастополе, месяцев



© erzf.ru

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

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

- 7,9 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 8,9 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 9,2 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3



Динамика изменения средней этажности текущего строительства в г. Севастополе представлена на графике 3.

График 3



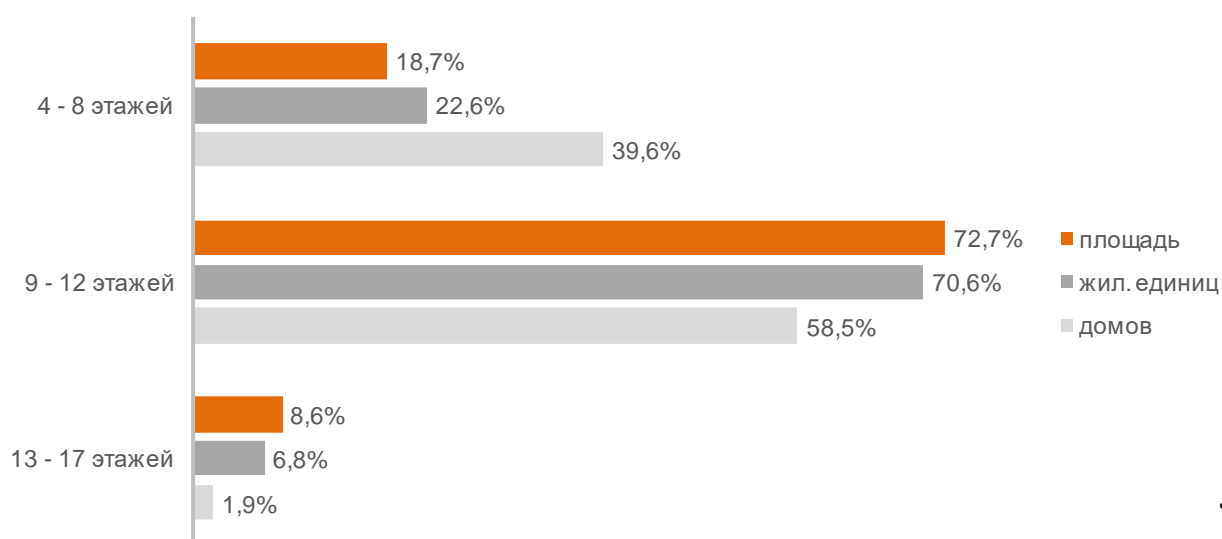
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
4 - 8 этажей	21	39,6%	740	22,6%	39 920	18,7%
9 - 12 этажей	31	58,5%	2 311	70,6%	155 064	72,7%
13 - 17 этажей	1	1,9%	223	6,8%	18 293	8,6%
Общий итог	53	100%	3 274	100%	213 277	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек г. Севастополя по этажности



© erzft.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 72,7% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в г. Севастополе 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 г. Севастополе является 13-этажный многоквартирный дом в ЖК «Marina DELUXE», застройщик «Севастопольстрой». ТОП-5 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>ГК Парангон</i>	дом с апартаментами	Аквамарин
		<i>ГК Социальная инициатива Москва-Севастополь</i>	многоквартирный дом	Дом по проспекту Победы
		<i>ИнтерСтрой</i>	многоквартирный дом	Куприн
2	10	<i>ИнтерСтрой</i>	многоквартирный дом	Троицкий квартал
		<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>Альфа Групп Инвест</i>	многоквартирный дом	Дергачёв
3	9	<i>Альфа Групп Инвест</i>	многоквартирный дом	Дергачёв
4	8	<i>ГК Парангон</i>	дом с апартаментами	Ласпи
5	7	<i>Альфа Групп Инвест</i>	многоквартирный дом	Университетский

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в г. Севастополе является дом с апартаментами в ЖК «Аквамарин», застройщик «ГК Парангон». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

Таблица 8

№	S жил. помещений, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	49 741	<i>ГК Парангон</i>	дом с апартаментами	Аквамарин
2	18 293	<i>Севастопольстрой</i>	многоквартирный дом	Marina DELUXE
3	8 720	<i>ИнтерСтрой</i>	многоквартирный дом	Куприн
4	7 063	<i>ИнтерСтрой</i>	многоквартирный дом	Рудневский
5	7 028	<i>ГК Парангон</i>	дом с апартаментами	Ласпи

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

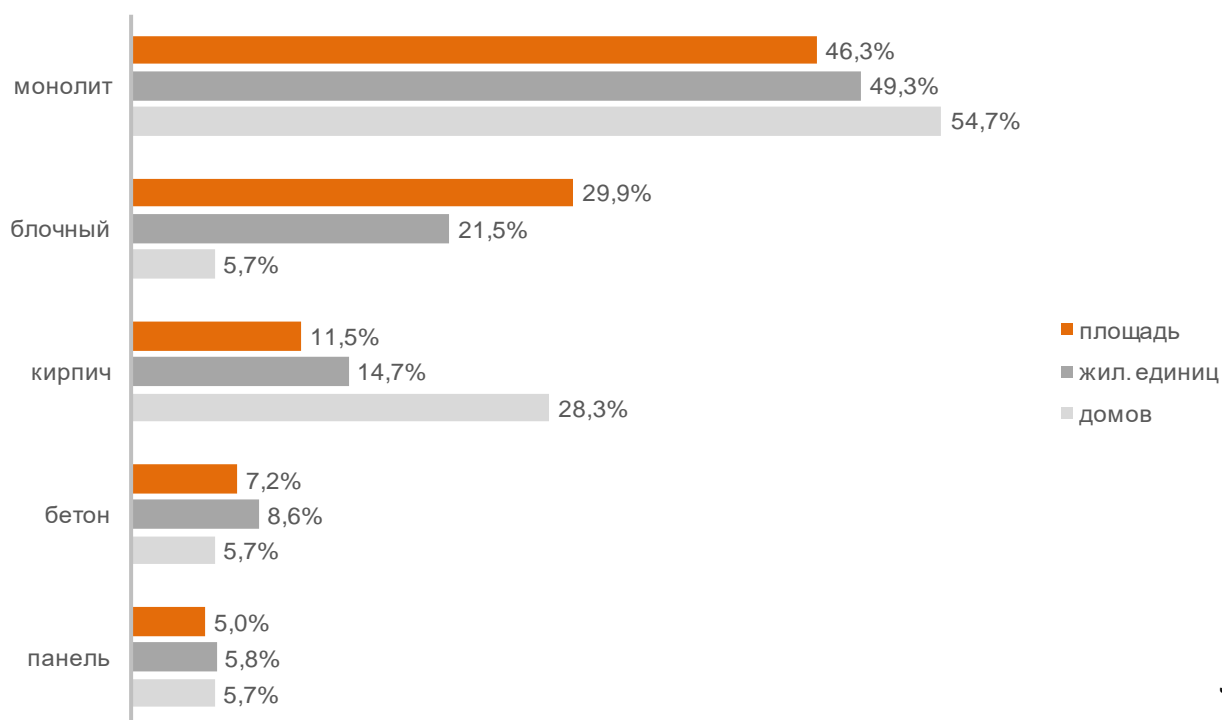
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит	29	54,7%	1 614	49,3%	98 688	46,3%
блочный	3	5,7%	705	21,5%	63 832	29,9%
кирпич	15	28,3%	482	14,7%	24 584	11,5%
бетон	3	5,7%	283	8,6%	15 420	7,2%
панель	3	5,7%	190	5,8%	10 753	5,0%
Общий итог	53	100%	3 274	100%	213 277	100%

Гистограмма 5

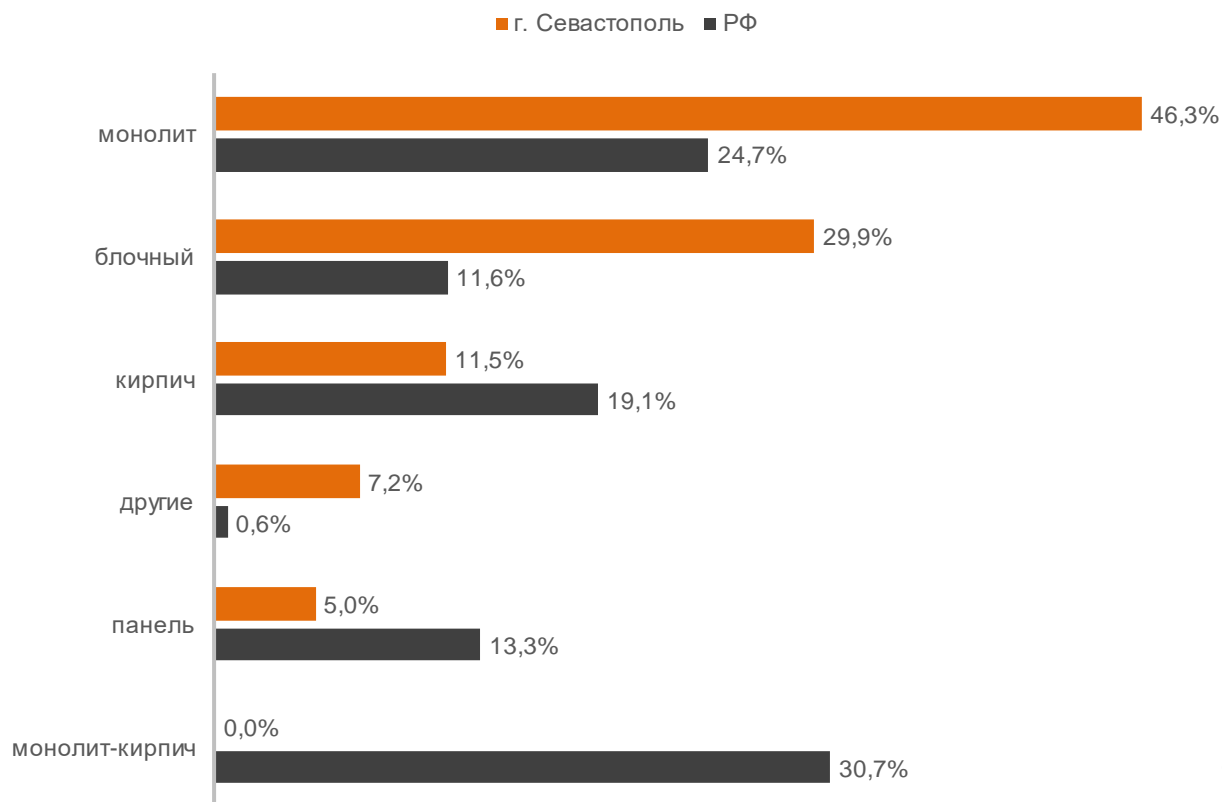
Распределение жилых новостроек г. Севастополя по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в г. Севастополе является монолит. Из него возводится 46,3% 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 г. Севастополе



© erzrf.ru

Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в г. Севастополе, представлена на графике 4.

График 4



7. ТОП застройщиков г. Севастополя по объемам строительства

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в г. Севастополе 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 Парангон</i>	17	32,1%	1 047	32,0%	81 353	38,1%
2	<i>Альфа Групп Инвест</i>	18	34,0%	1 000	30,5%	58 322	27,3%
3	<i>Севастопольстрой</i>	5	9,4%	467	14,3%	32 971	15,5%
4	<i>ИнтерСтрой</i>	8	15,1%	596	18,2%	31 406	14,7%
5	<i>СК Карбон</i>	4	7,5%	100	3,1%	5 604	2,6%
6	<i>ГК Социальная инициатива Москва-Севастополь</i>	1	1,9%	64	2,0%	3 621	1,7%
Общий итог		53	100%	3 274	100%	213 277	100%

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 ²	м ²	%	месяцев
1	<i>ГК Парангон</i>	81 353	0	0,0%	-
2	<i>Альфа Групп Инвест</i>	58 322	2 704	4,6%	0,1
3	<i>Севастопольстрой</i>	32 971	14 678	44,5%	3,6
4	<i>ИнтерСтрой</i>	31 406	0	0,0%	-
5	<i>СК Карбон</i>	5 604	0	0,0%	-
6	<i>ГК Социальная инициатива Москва-Севастополь</i>	3 621	0	0,0%	-
Общий итог		213 277	17 382	8,1%	0,6

Максимальное среднее уточнение срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «Севастопольстрой» и составляет 3,6 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в г. Севастополе

В г. Севастополе возводится 15 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 «Дергачёв» (город Севастополь). В этом жилом комплексе застройщик «Альфа Групп Инвест» возводит 16 домов, включающих 864 жилые единицы, совокупной площадью 51 622 м².

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

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в г. Севастополе, составляет 65,1 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,3 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в г. Севастополе представлена на графике 5.

График 5



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ИнтерСтрой» – 52,7 м². Самая большая – у застройщика «ГК Парангон» – 77,7 м² (Таблица 12).

Таблица 12

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
ИнтерСтрой	52,7
СК Карбон	56,0
ГК Социальная инициатива Москва-Севастополь	56,6
Альфа Групп Инвест	58,3
Севастопольстрой	70,6
ГК Парангон	77,7
Общий итог	65,1

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 м², застройщик «Альфа Групп Инвест». Наибольшая – в ЖК «Аквамарин» – 107,4 м², застройщик «ГК Парангон».

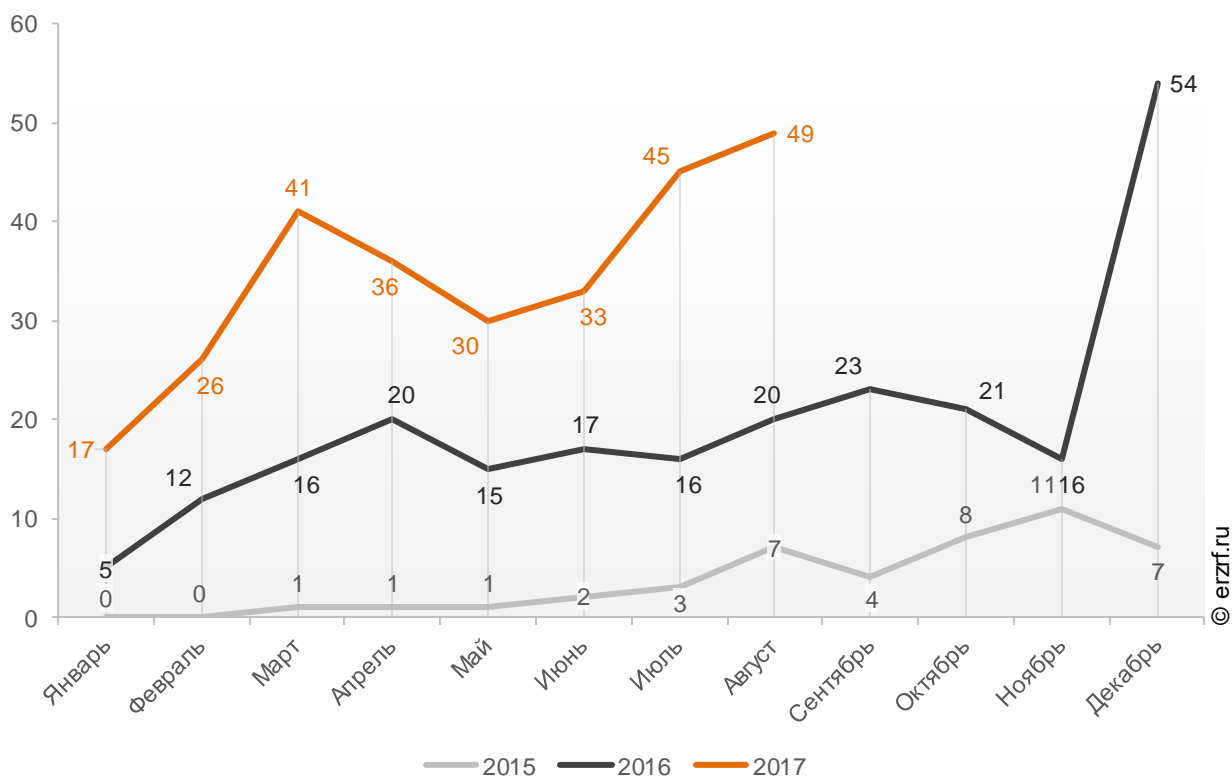
10. Ипотечное кредитование для жителей г. Севастополя (официальная статистика Банка России)

10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям г. Севастополя

По данным Банка России за 8 месяцев 2017 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям г. Севастополя, составило 277, что на 128,9% больше уровня 2016 г. (121 ИЖК), и на 1746,7% больше уровня, достигнутого в 2015 г. (15 ИЖК).

График 6

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

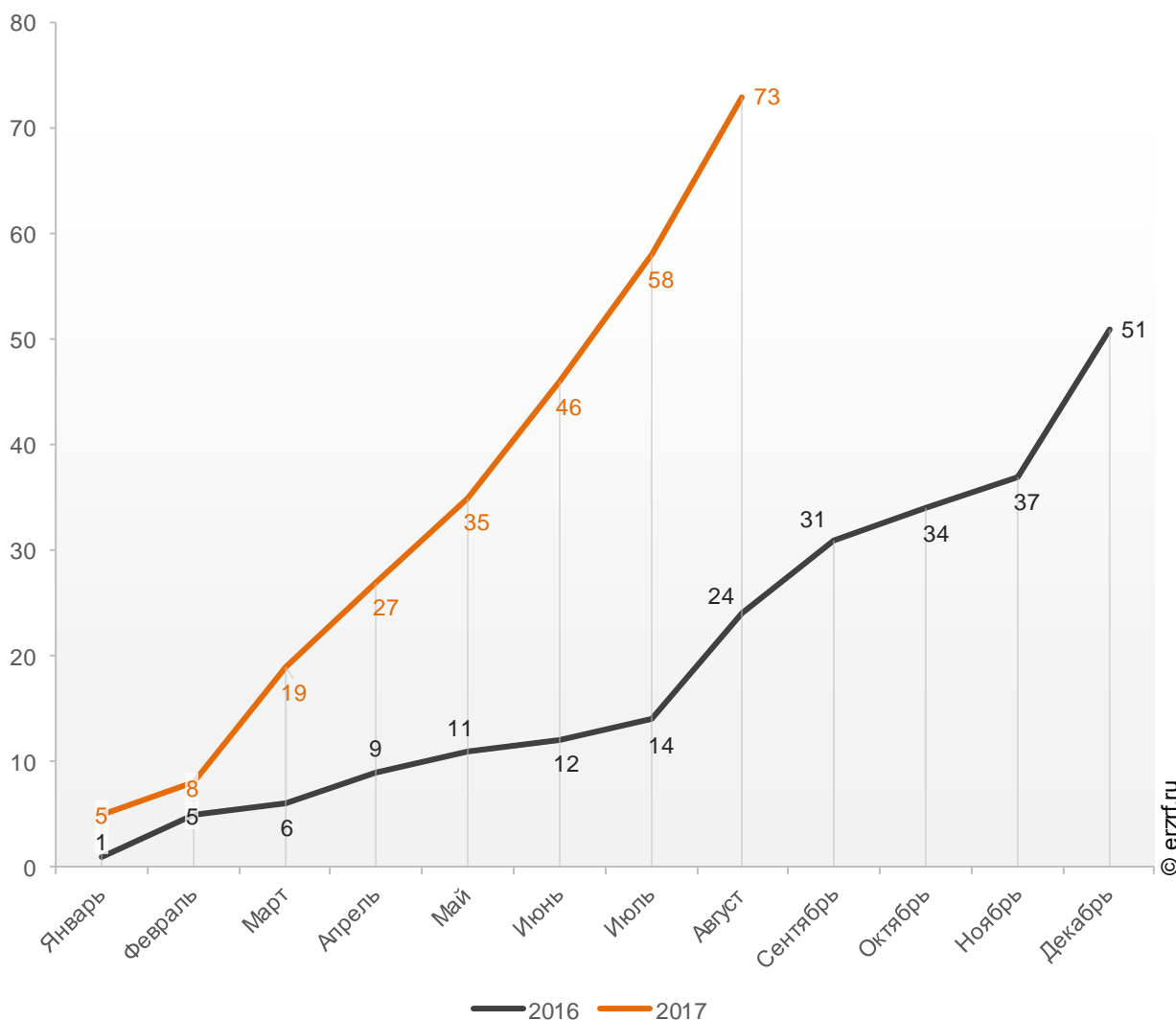


За 8 месяцев 2017 г. количество ИЖК, выданных жителям г. Севастополя под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 73, что на 204,2% больше, чем в 2016 г. (24 ИЖК).

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

График 7

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

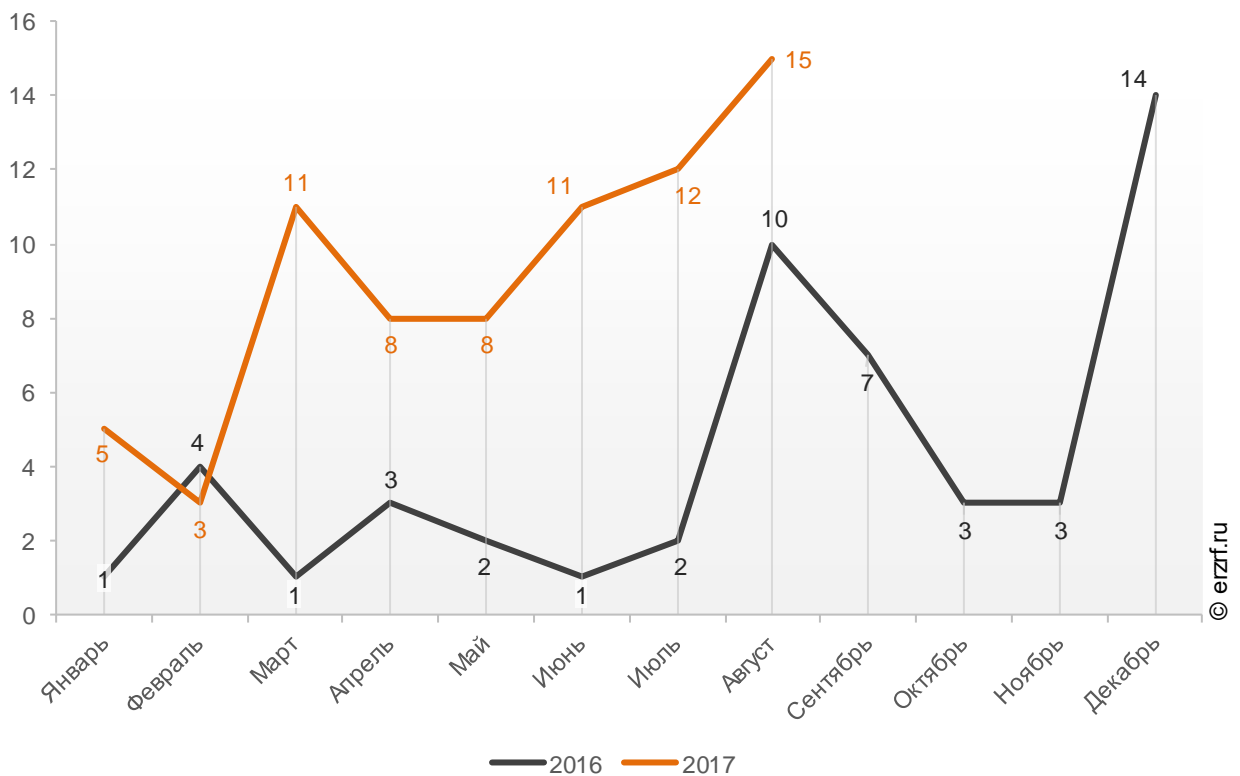


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в г. Севастополе в августе 2017 года, увеличилось на 50,0% по сравнению с августом 2016 года (15 против 10 годом ранее).

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

График 8

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

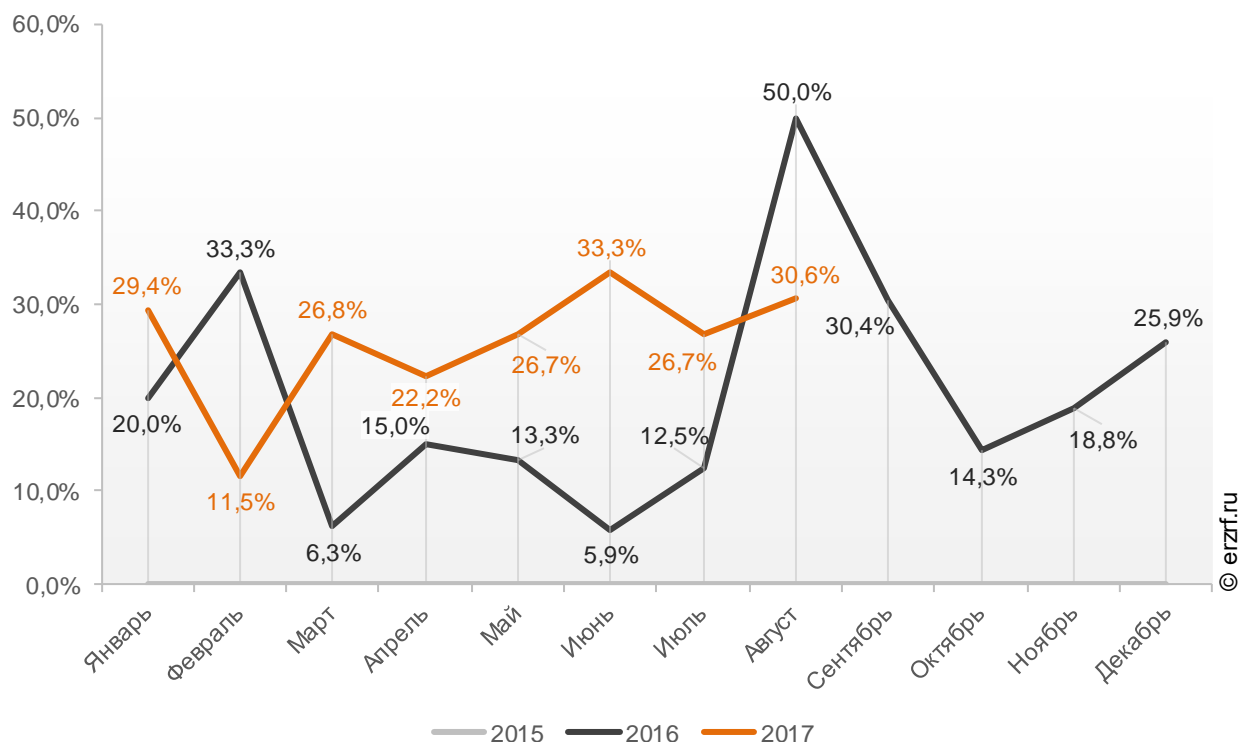


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 8 месяцев 2017 г., составила 26,4% от общего количества ИЖК, выданных жителям г. Севастополя за этот же период, что на 6,6 п.п. больше соответствующего значения 2016 г. (19,8%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2017 гг., приведена на графике 9.

График 9

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



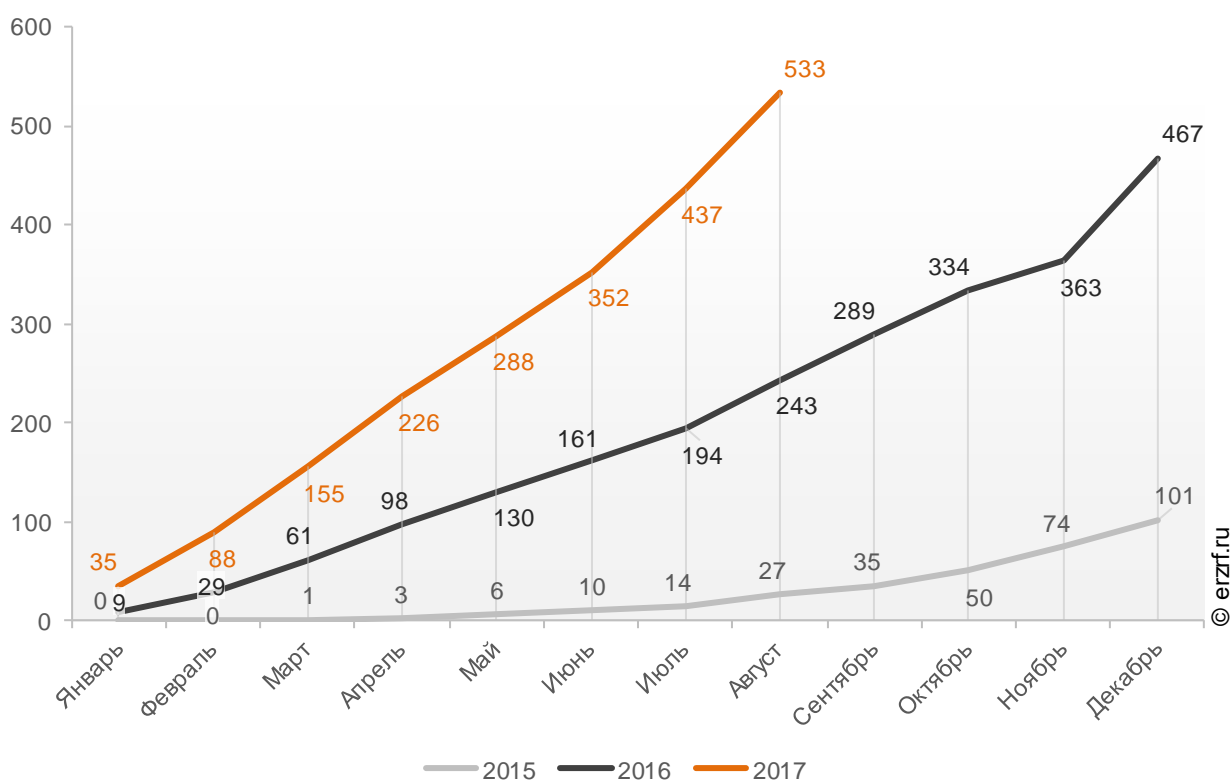
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям г. Севастополя

По данным Банка России за 8 месяцев 2017 г. объем ИЖК, выданных жителям г. Севастополя, составил 533 млн ₽, что на 119,3% больше уровня, достигнутого в 2016 г. (243 млн ₽), и на 1874,1% больше аналогичного значения 2015 г. (27 млн ₽).

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

График 10

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

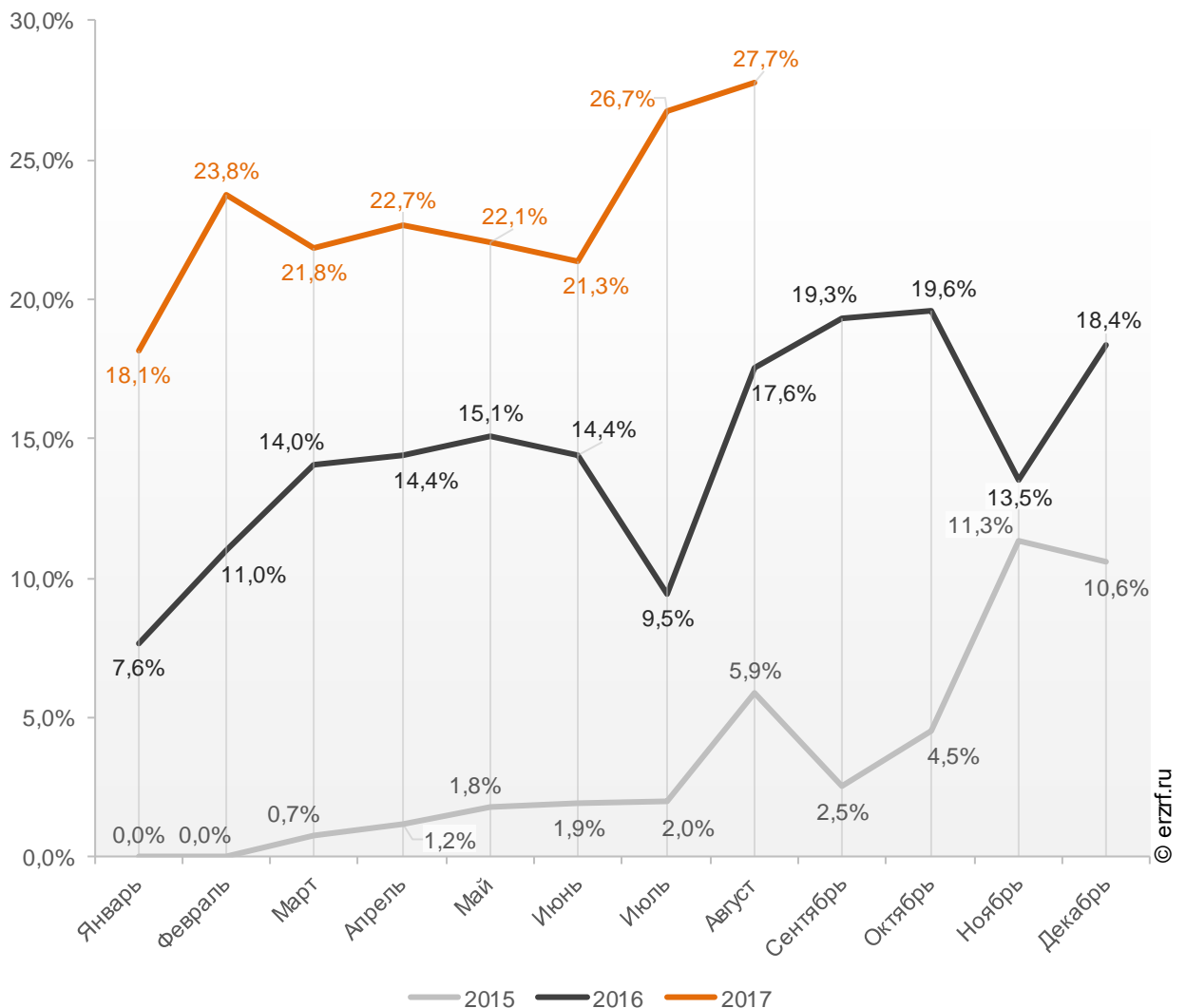


В общем объеме кредитов, выданных за 8 месяцев 2017 г. жителям г. Севастополя (2 281 млн ₽), доля ИЖК составила 23,4%, что на 10,2 п.п. больше соответствующего значения 2016 г. (13,2%), и на 21,3 п.п. больше уровня 2015 г. (2,1%).

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

График 11

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

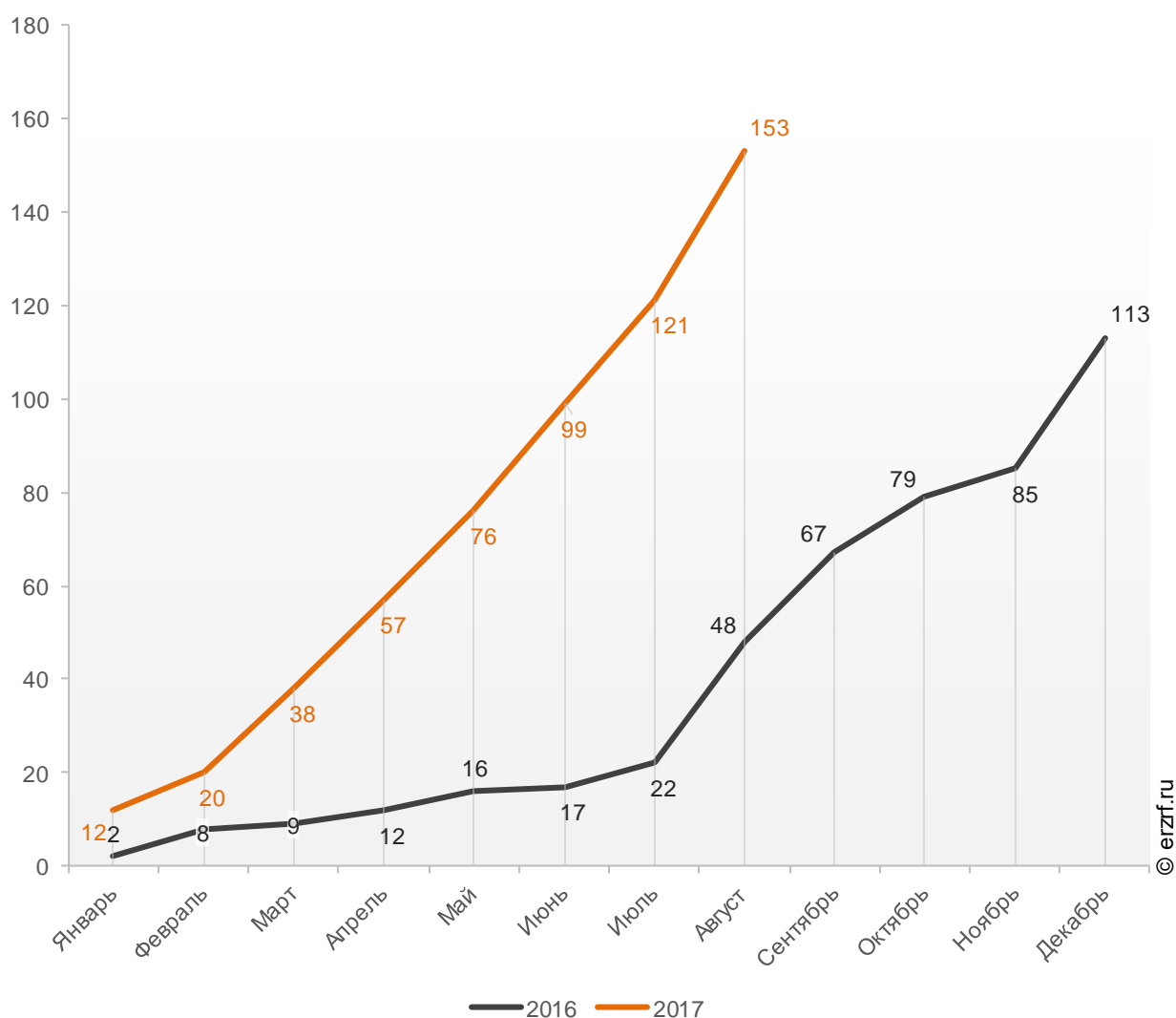


За 8 месяцев 2017 г. объем ИЖК, выданных жителям г. Севастополя под залог ДДУ, составил 153 млн ₽ (28,7% от общего объема ИЖК, выданных жителям г. Севастополя). Это на 218,8% больше аналогичного значения 2016 г. (48 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., млн ₽, приведена на графике 12.

График 12

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

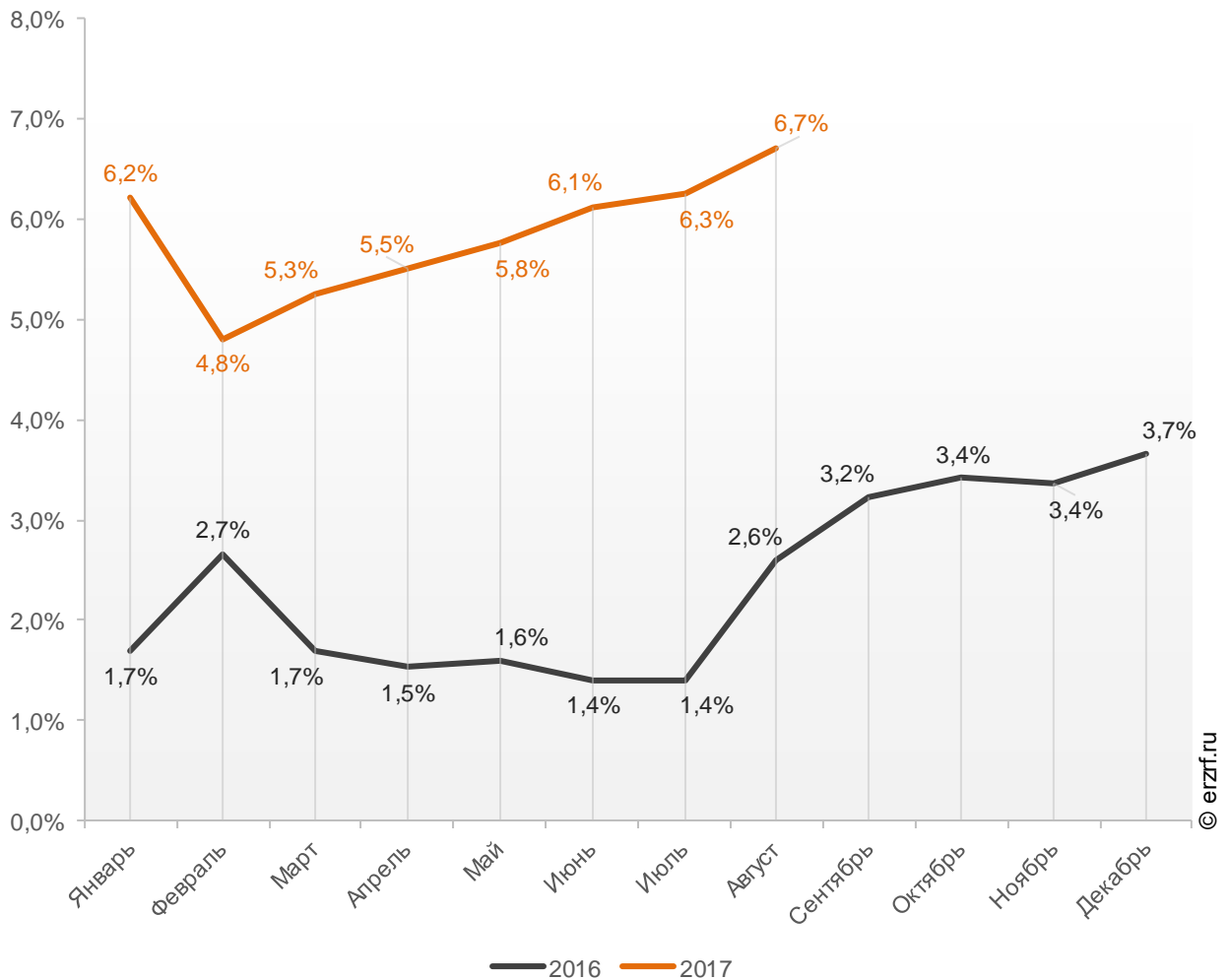


В общем объеме кредитов, выданных за 8 месяцев 2017 г. жителям г. Севастополя (2 281 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 6,7%, что на 4,1 п.п. больше уровня 2016 г. (2,6%).

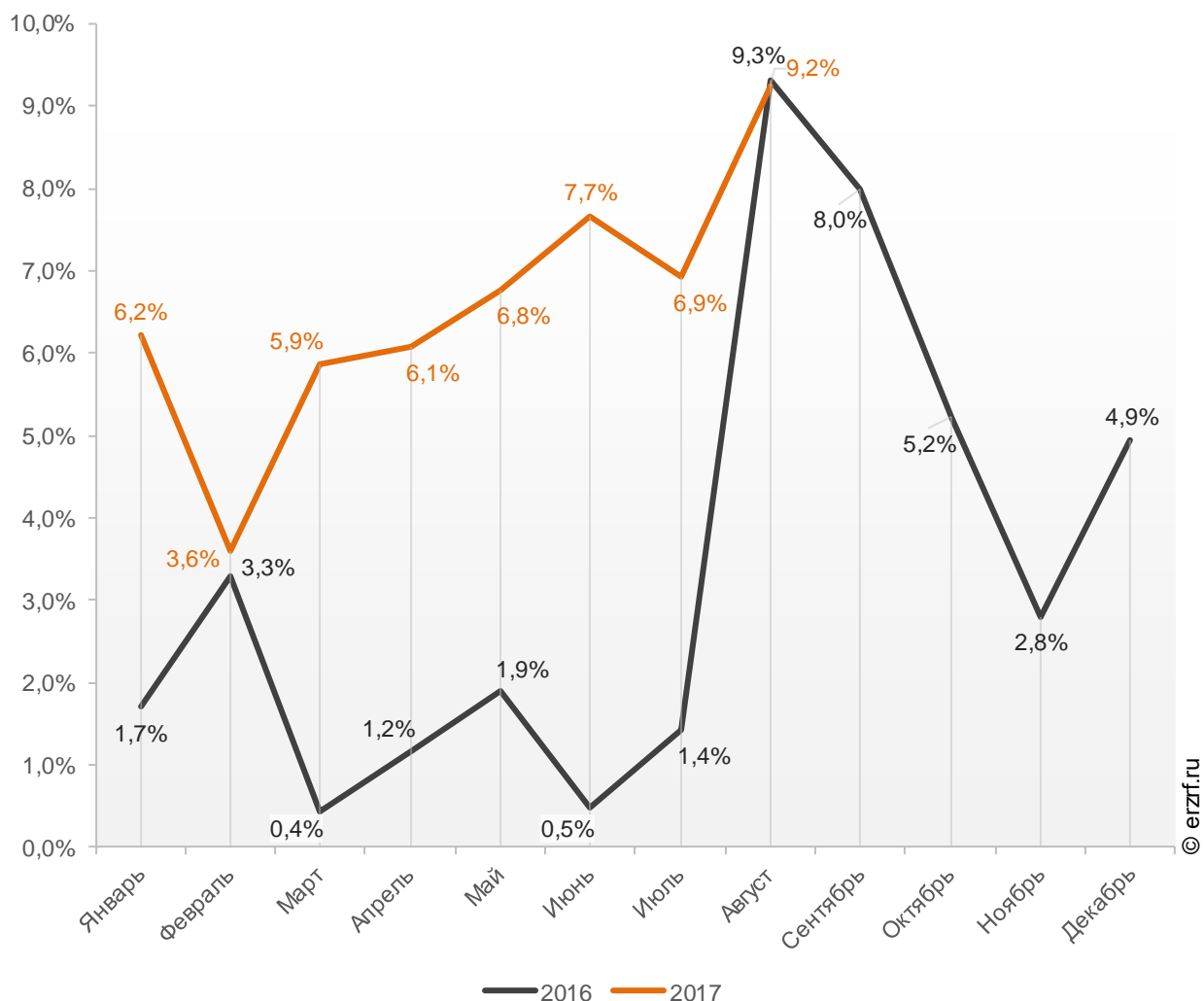
Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 13 и 14.

График 13

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



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

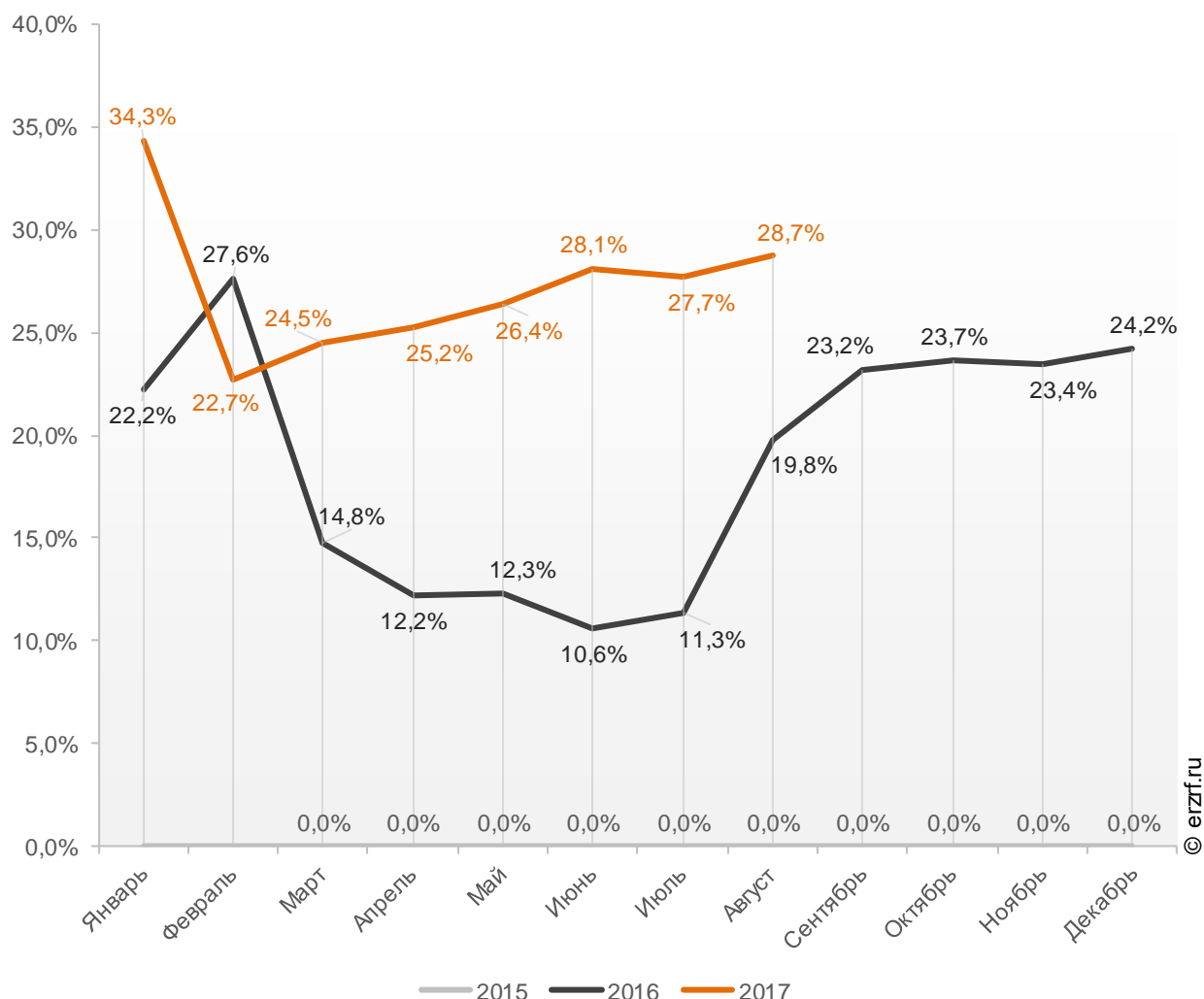


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 8 месяцев 2017 г., составила 28,7% от общего объема ИЖК, выданных жителям г. Севастополя за этот же период, что на 8,9 п.п. больше, чем в 2016 г. (19,8%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2017 гг., приведена на графике 15.

График 15

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

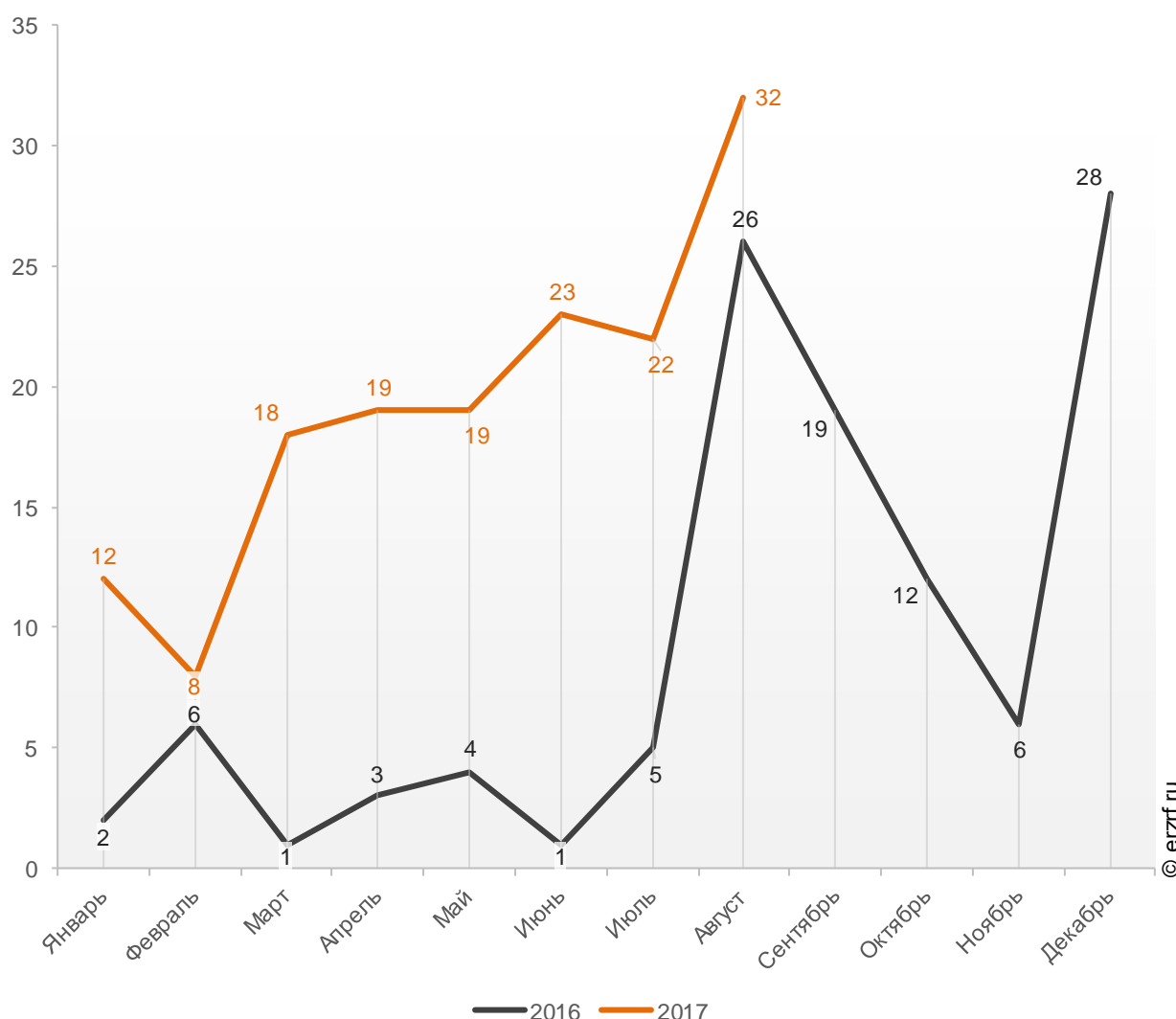


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в г. Севастополе в августе 2017 года, увеличился на 23,1% по сравнению с августом 2016 года (32 против 26 млн ₹ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., млн ₹, приведена на графике 16.

График 16

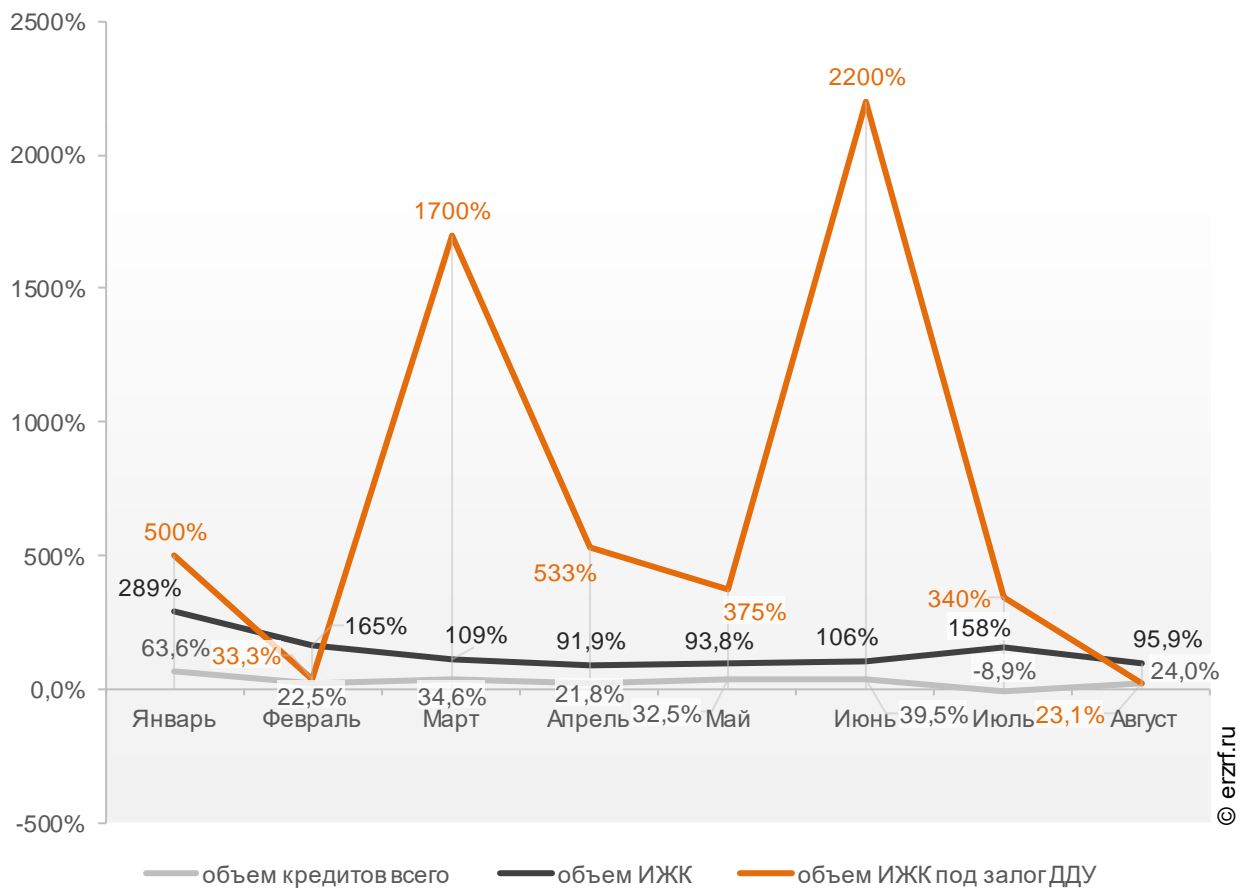
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., млн ₹



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 23,1% в августе 2017 года по сравнению с августом 2016 года сопровождался ростом объема всех видов кредитов на 24,0% (346 против 279 млн ₹ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 95,9% (96 против 49 млн ₹ годом ранее) (График 17).

График 17

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 августе составила 9,2%, в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 33,3%.

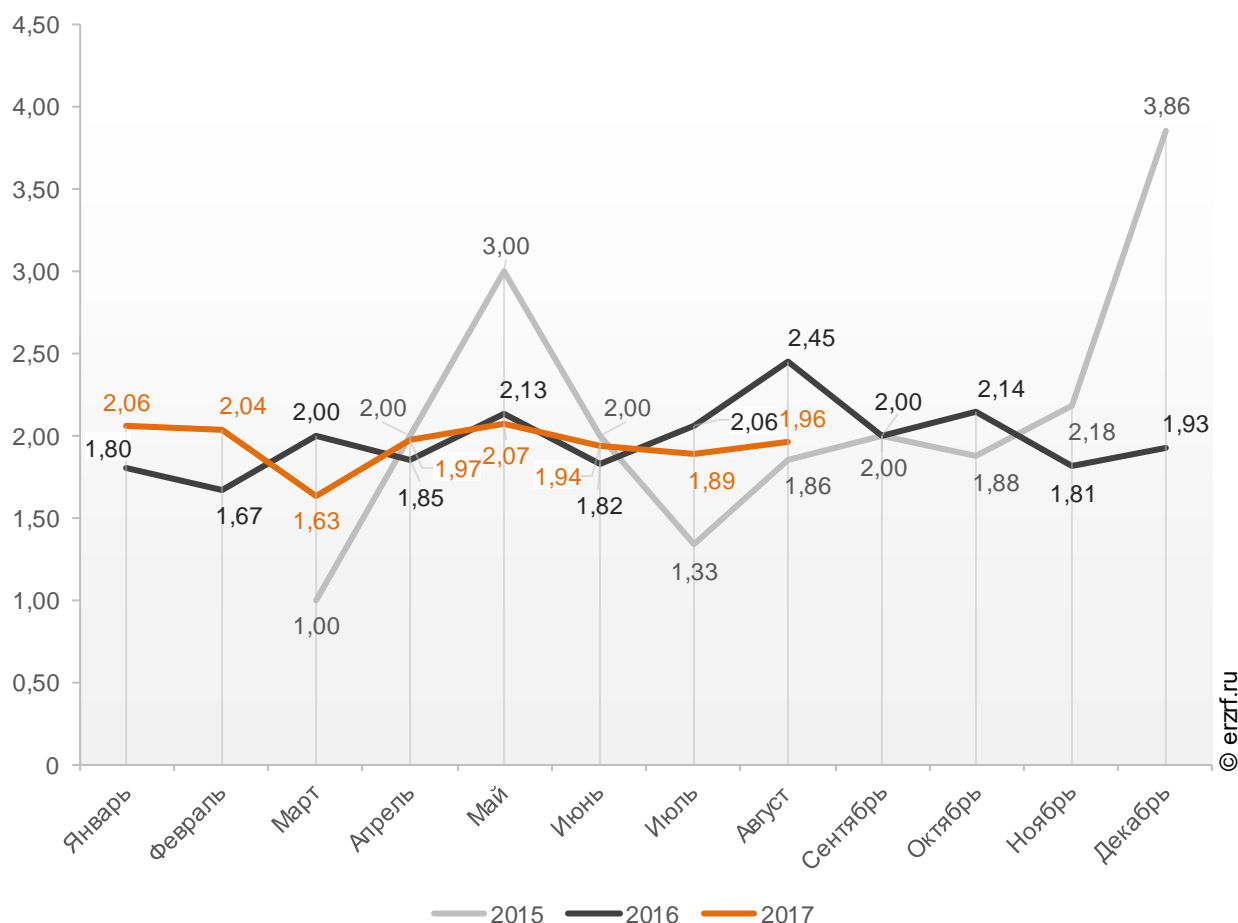
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям г. Севастополя

По официальной статистике Банка России в августе 2017 г. средний размер ИЖК в г. Севастополе составил 1,96 млн ₽, что на 20,0% меньше уровня, достигнутого в 2016 г. (2,45 млн ₽), и на 5,5% больше аналогичного значения 2015 г. (1,86 млн ₽).

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

График 18

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

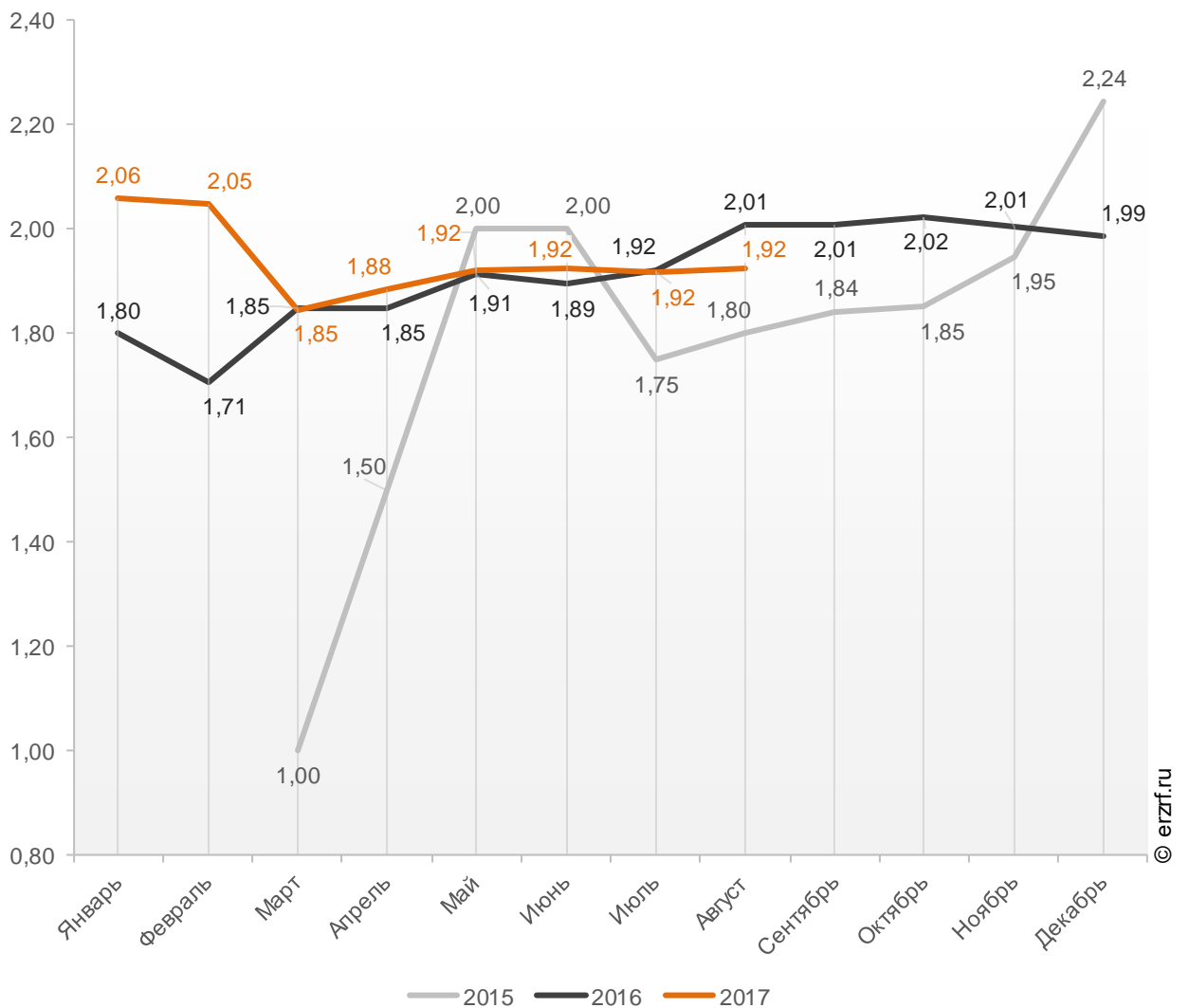


По данным Банка России за 8 месяцев 2017 г. средний размер ИЖК, выданных жителям г. Севастополя, накопленным итогом составил 1,92 млн ₽, что на 4,2% меньше, чем в 2016 г. (2,01 млн ₽), и на 6,9% больше соответствующего значения 2015 г. (1,80 млн ₽).

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

График 19

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

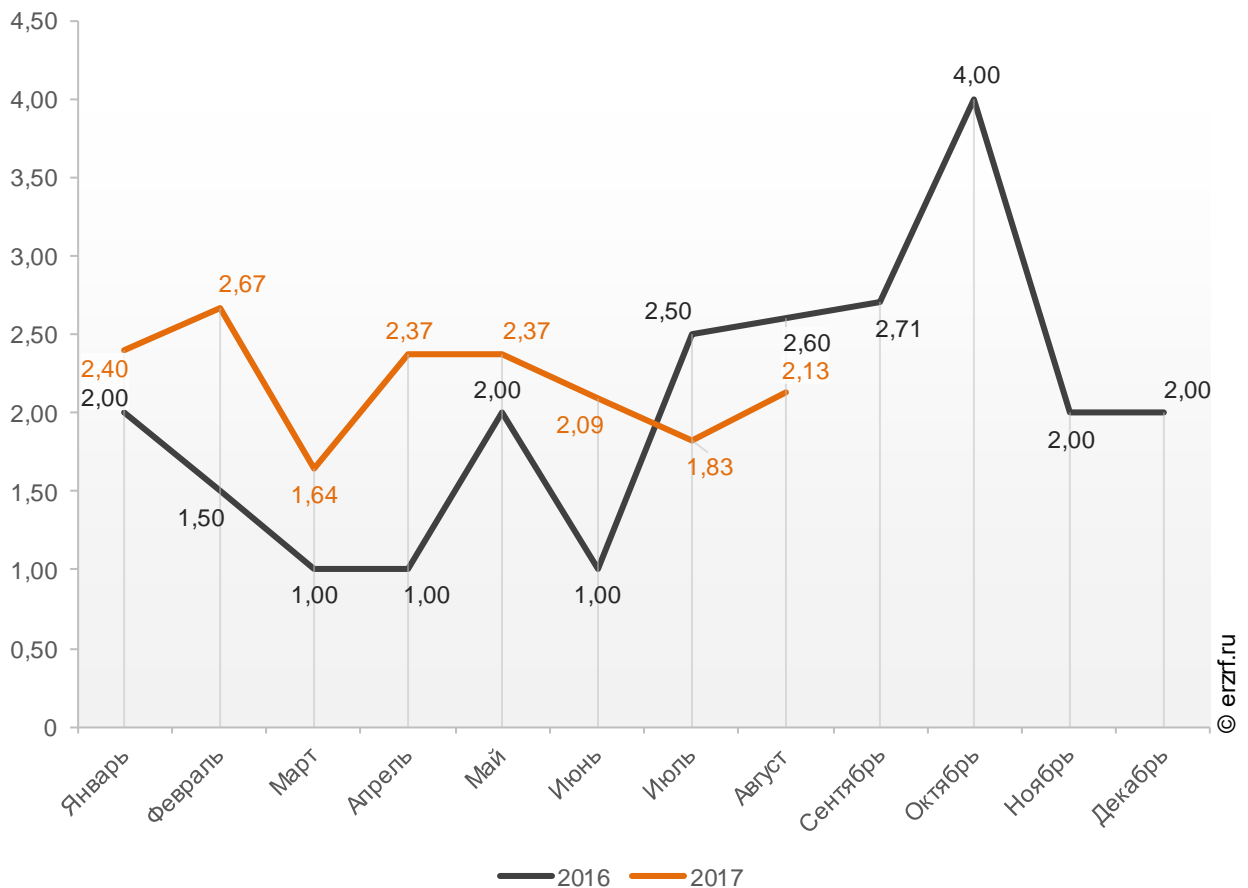


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в г. Севастополе в августе 2017 года уменьшился на 18,1% по сравнению с августом 2016 года (2,13 против 2,60 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 16,4%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

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

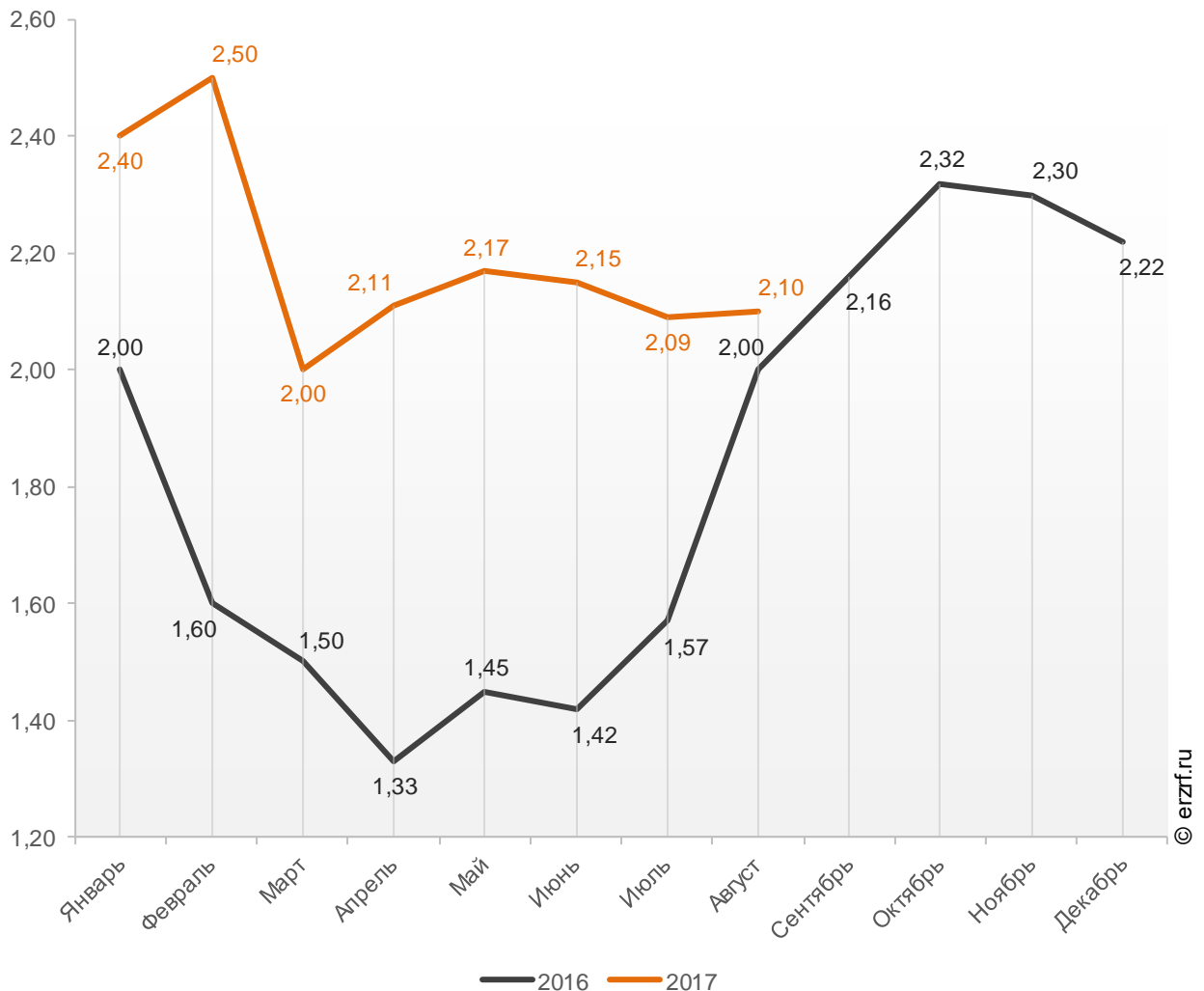


По данным Банка России за 8 месяцев 2017 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя, накопленным итогом составил 2,10 млн ₽ (на 9,1% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям г. Севастополя). Это на 5,0% больше соответствующего значения 2016 г. (2,00 млн ₽).

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

График 21

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

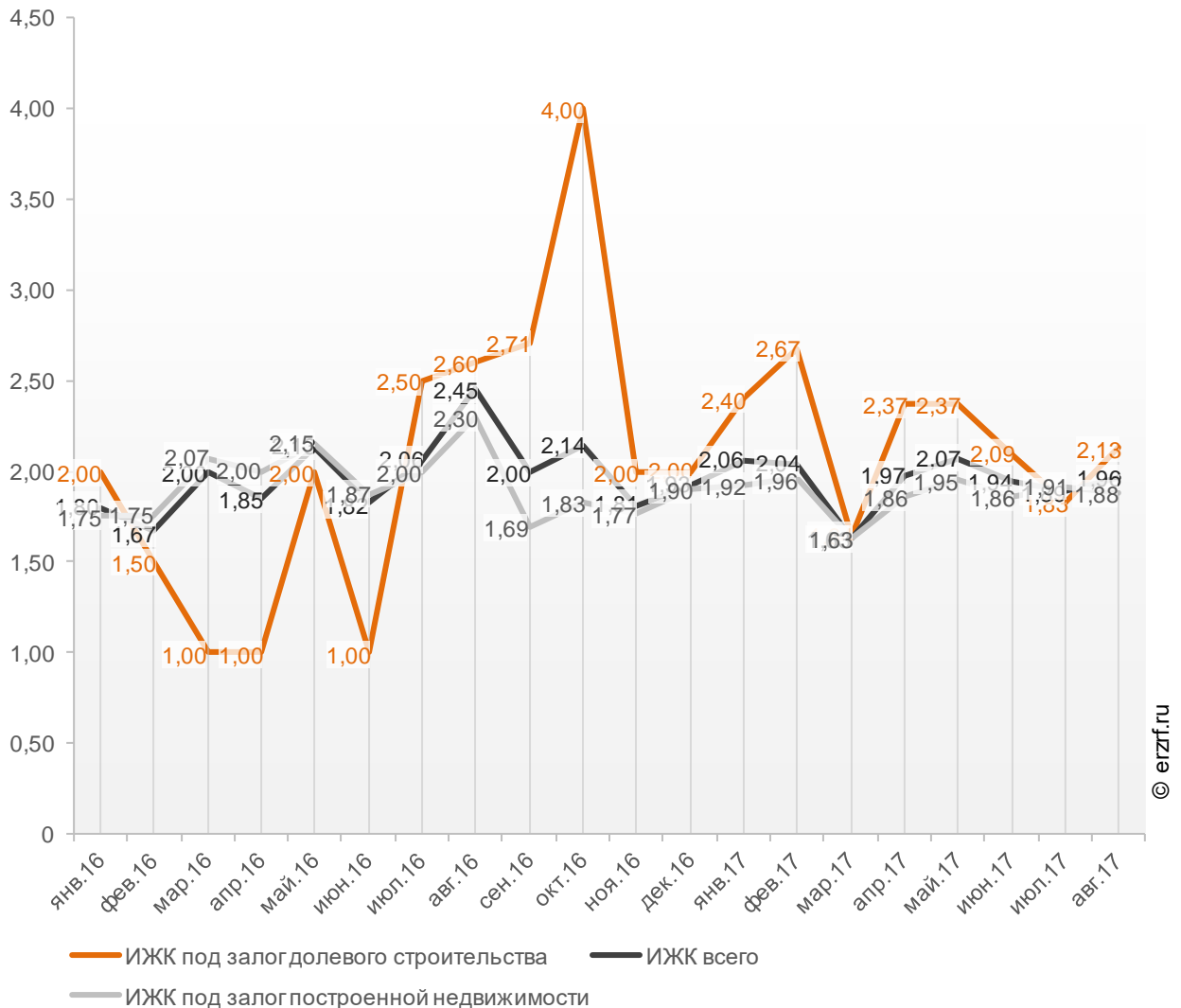


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило на 18,3%, с 2,30 до 1,88 млн ₽.

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в г. Севастополе, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 22.

График 22

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



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 0,3 п.п. с 13,0% до 13,3%.

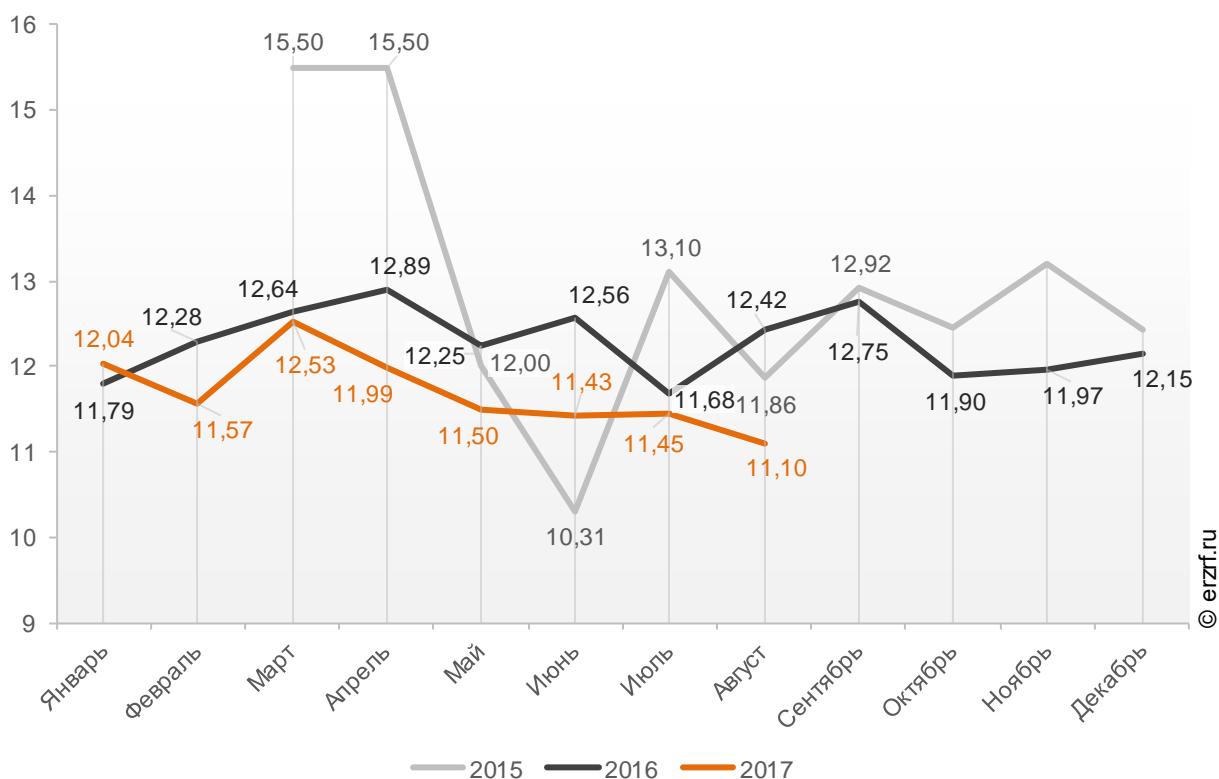
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям г. Севастополя

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в августе 2017 года в г. Севастополе, средневзвешенная ставка составила 11,10%. По сравнению с таким же показателем августа 2016 года произошло снижение ставки на 1,32 п.п. (с 12,42 до 11,10%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в г. Севастополе представлена на графике 23.

График 23

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в г. Севастополе, %

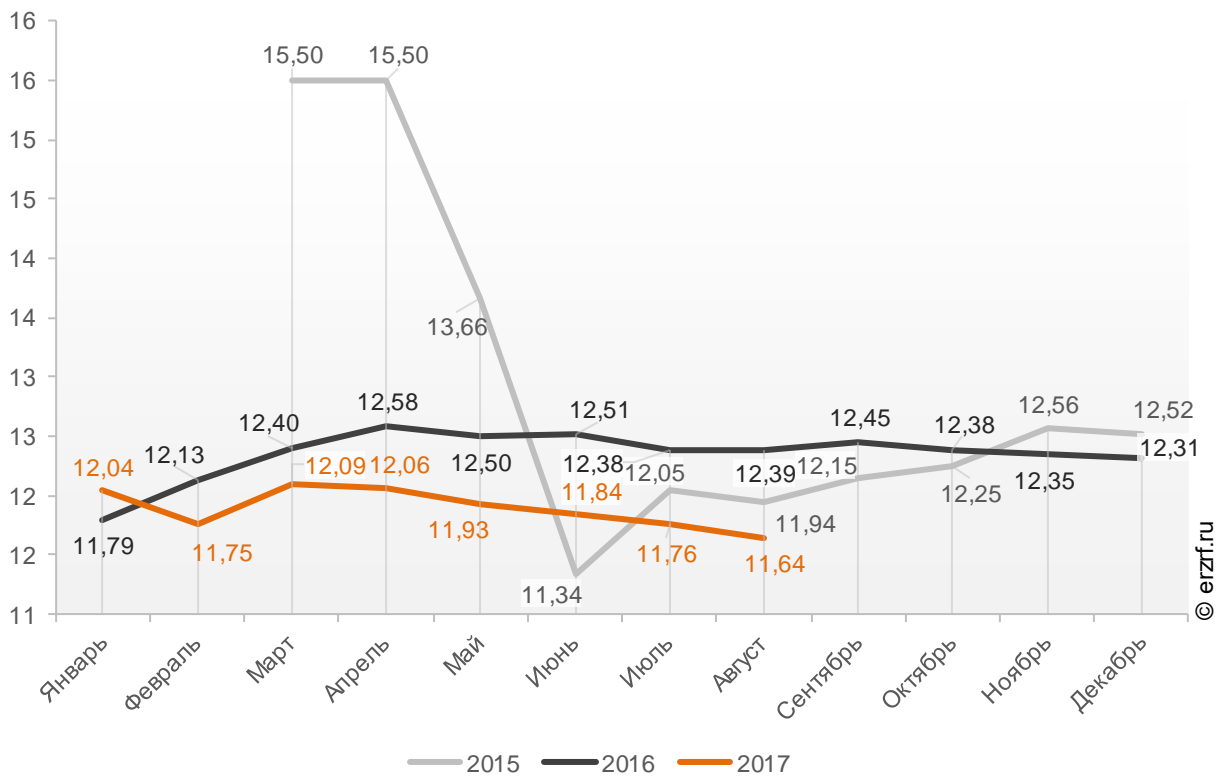


По данным Банка России за 8 месяцев 2017 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям г. Севастополя, накопленным итогом составила 11,64%, что на 0,75 п.п. меньше, чем в 2016 г. (12,39%), и на 0,30 п.п. меньше соответствующего значения 2015 г. (11,94%).

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

График 24

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

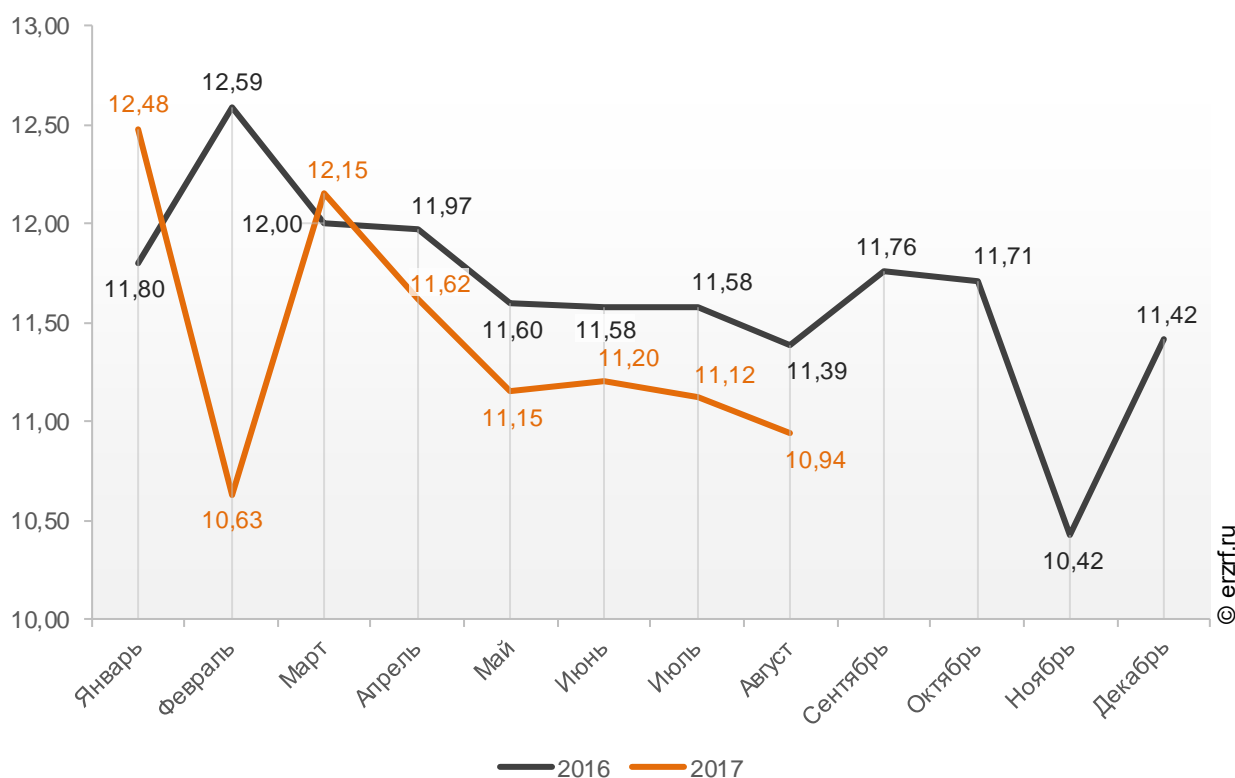


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в г. Севастополе в августе 2017 года, составила 10,94%, что на 0,45 п.п. меньше аналогичного значения за август 2016 года (11,39%).

Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в г. Севастополе представлена на графике 25.

График 25

Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в г. Севастополе, %

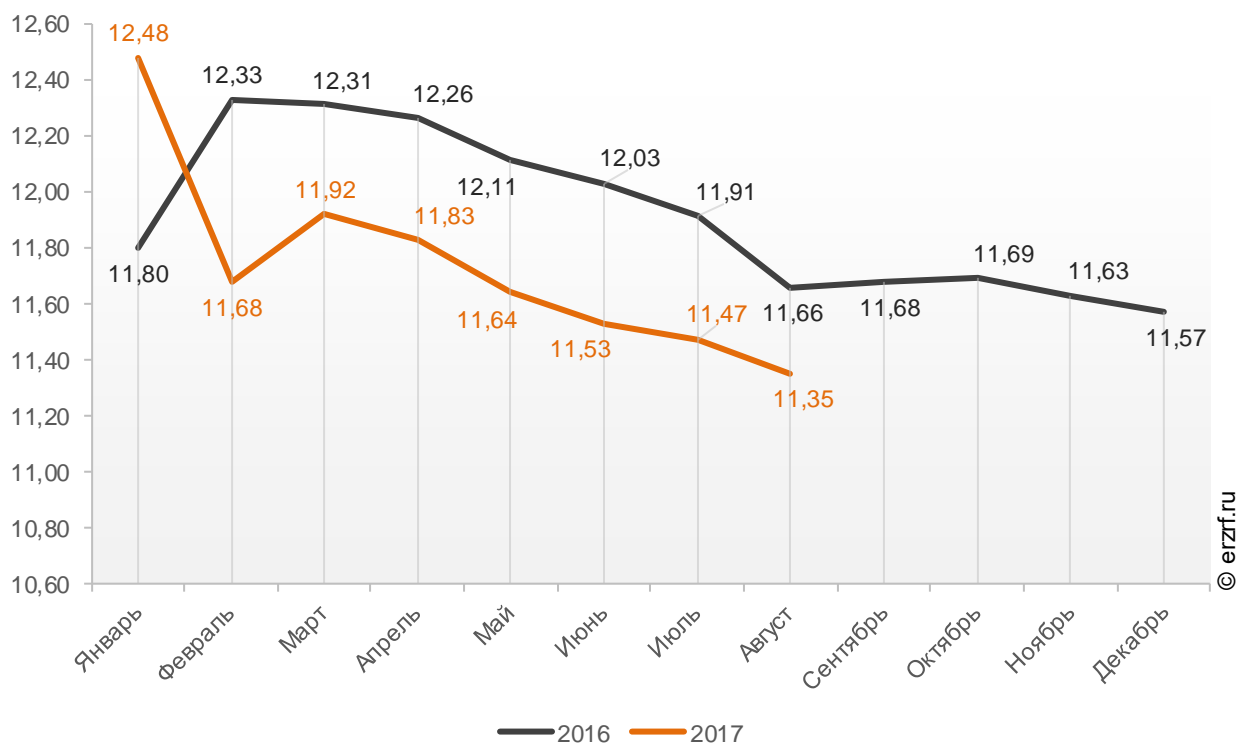


По данным Банка России за 8 месяцев 2017 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям г. Севастополя, накопленным итогом составила 11,35% (на 0,29 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,31 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2016 г. (11,66%).

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

График 26

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

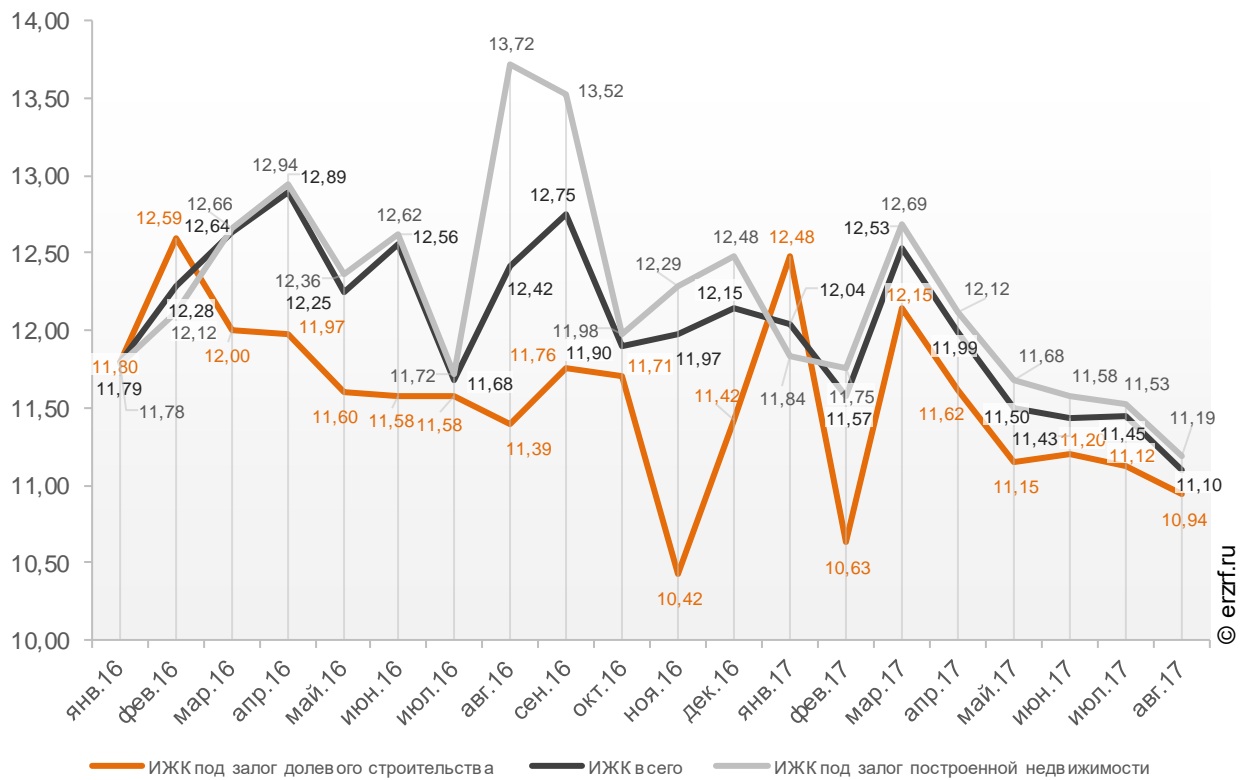


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в г. Севастополе в августе 2017 года составила 11,19%, что на 2,53 п.п. меньше значения за август 2016 года (13,72%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в г. Севастополе, представлено на графике 27.

График 27

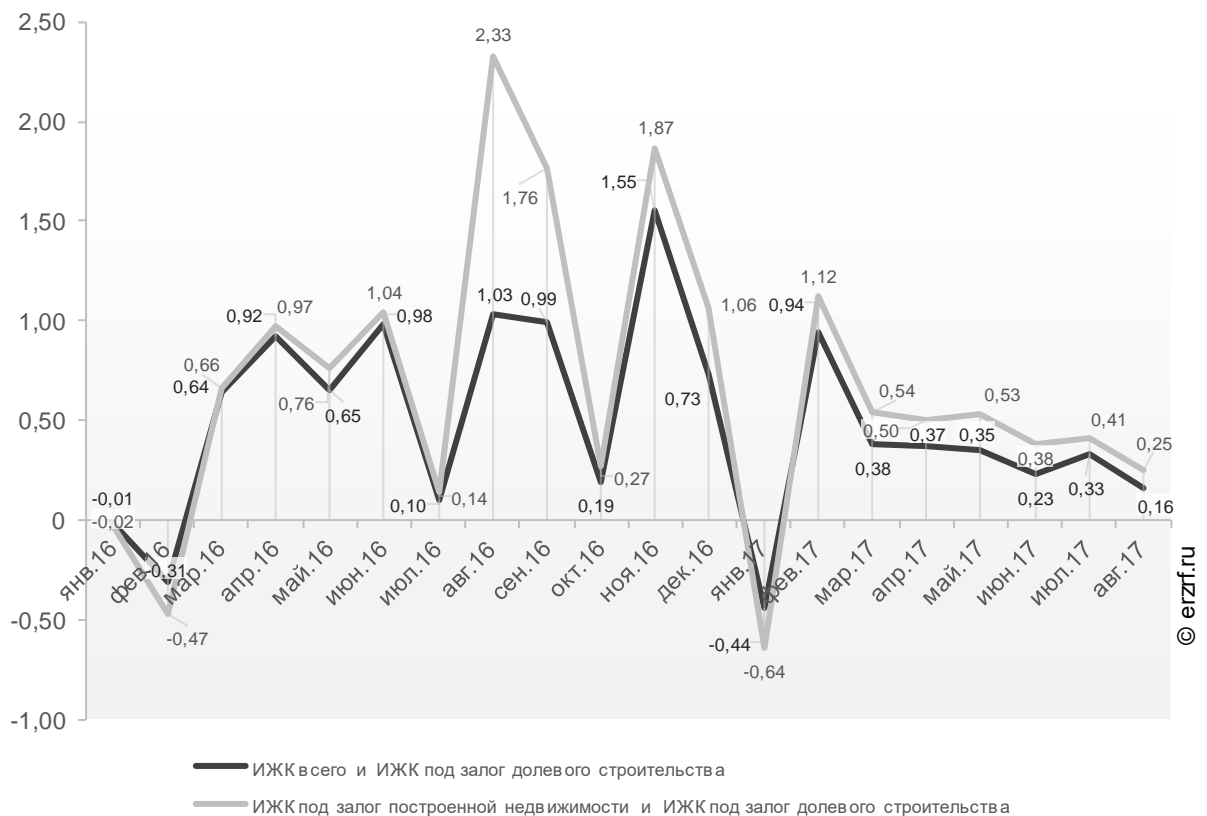
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в г. Севастополе, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в г. Севастополе уменьшилась в 6,4 раза с 1,03 п.п. до 0,16 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в г. Севастополе за год уменьшилась в 9,3 раза с 2,33 п.п. до 0,25 п.п. (График 28).

График 28

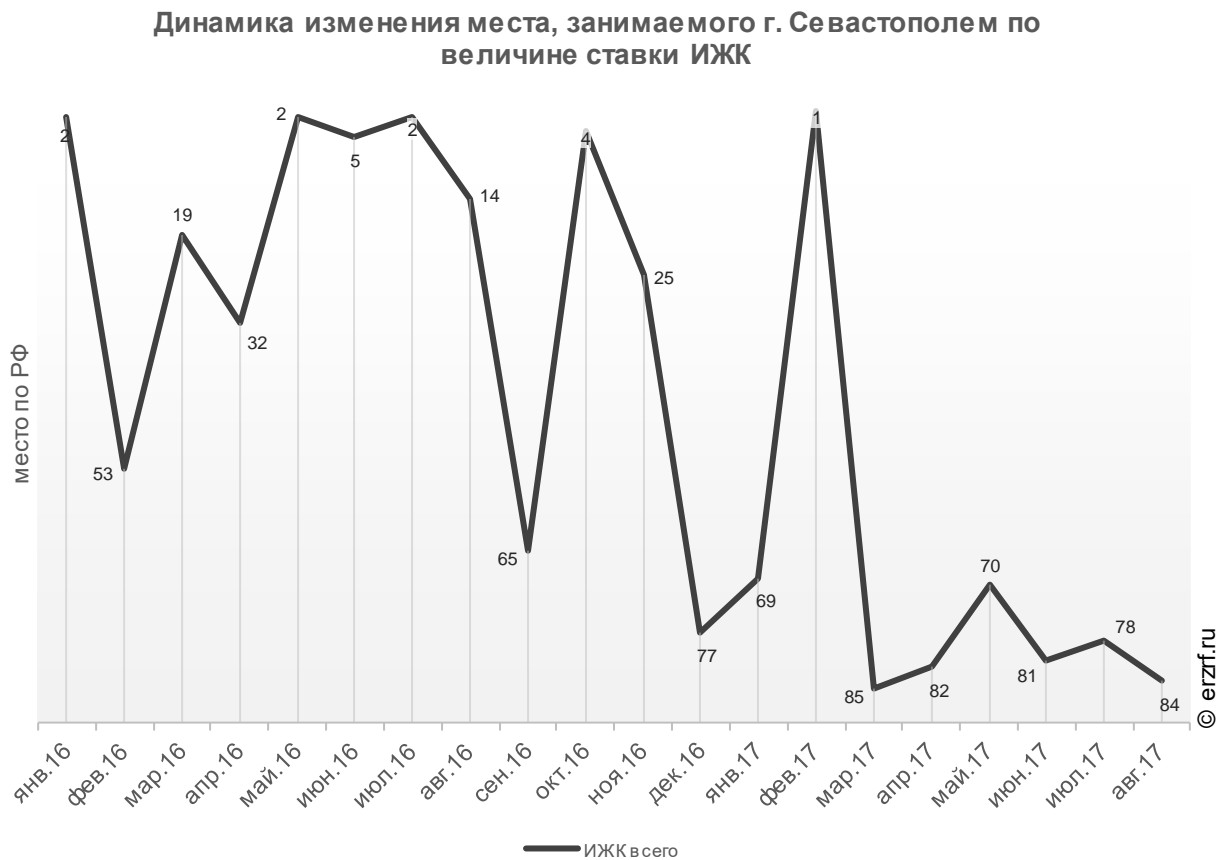
Динамика разрыва между ставками по ИЖК в г. Севастополе, п.п.



Севастополь занимает 84-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 – 83-е место, и 78-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого г. Севастополем по величине ставки ИЖК представлена на графике 29.

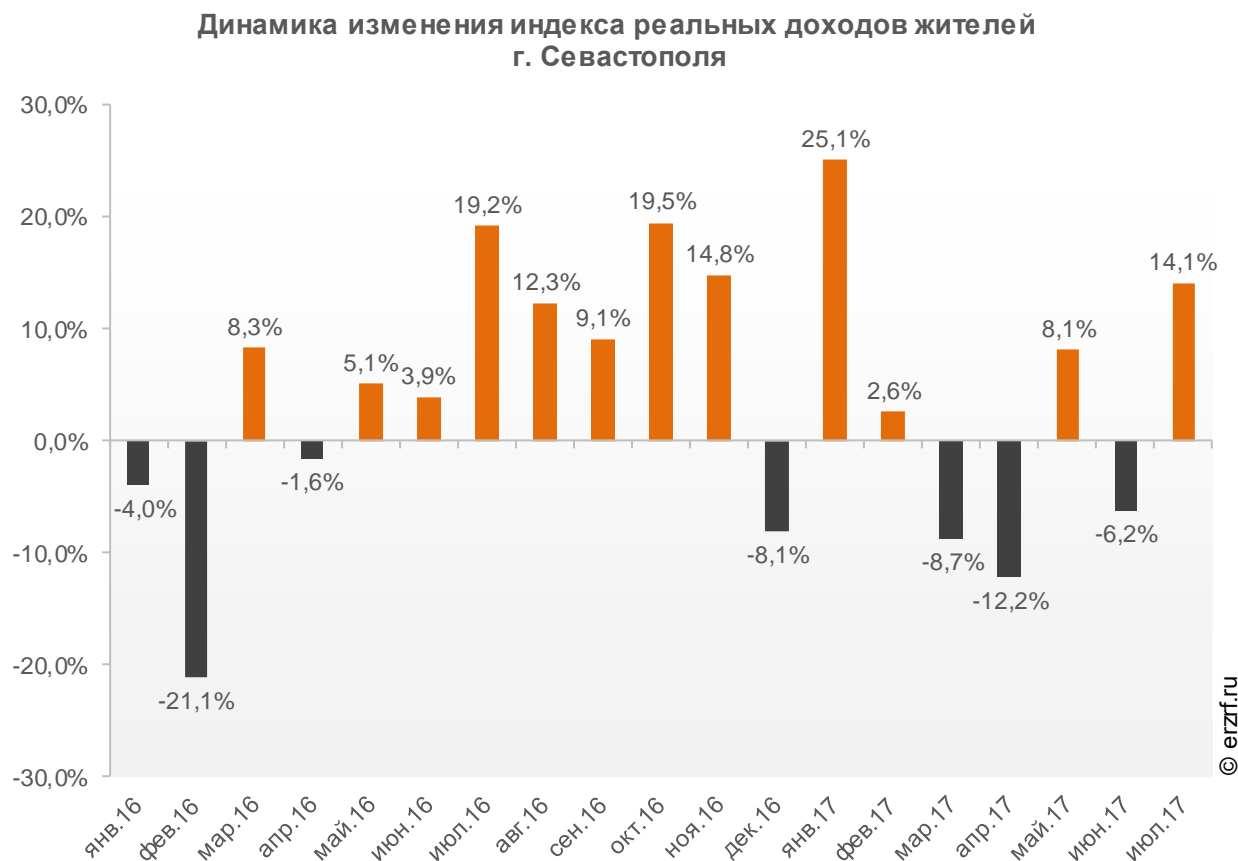
График 29



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

По данным Росстата за 7 месяцев 2017 г. индекс реальных доходов жителей г. Севастополя 4 месяца находился в положительной зоне, 3 месяца – в отрицательной (График 30).

График 30



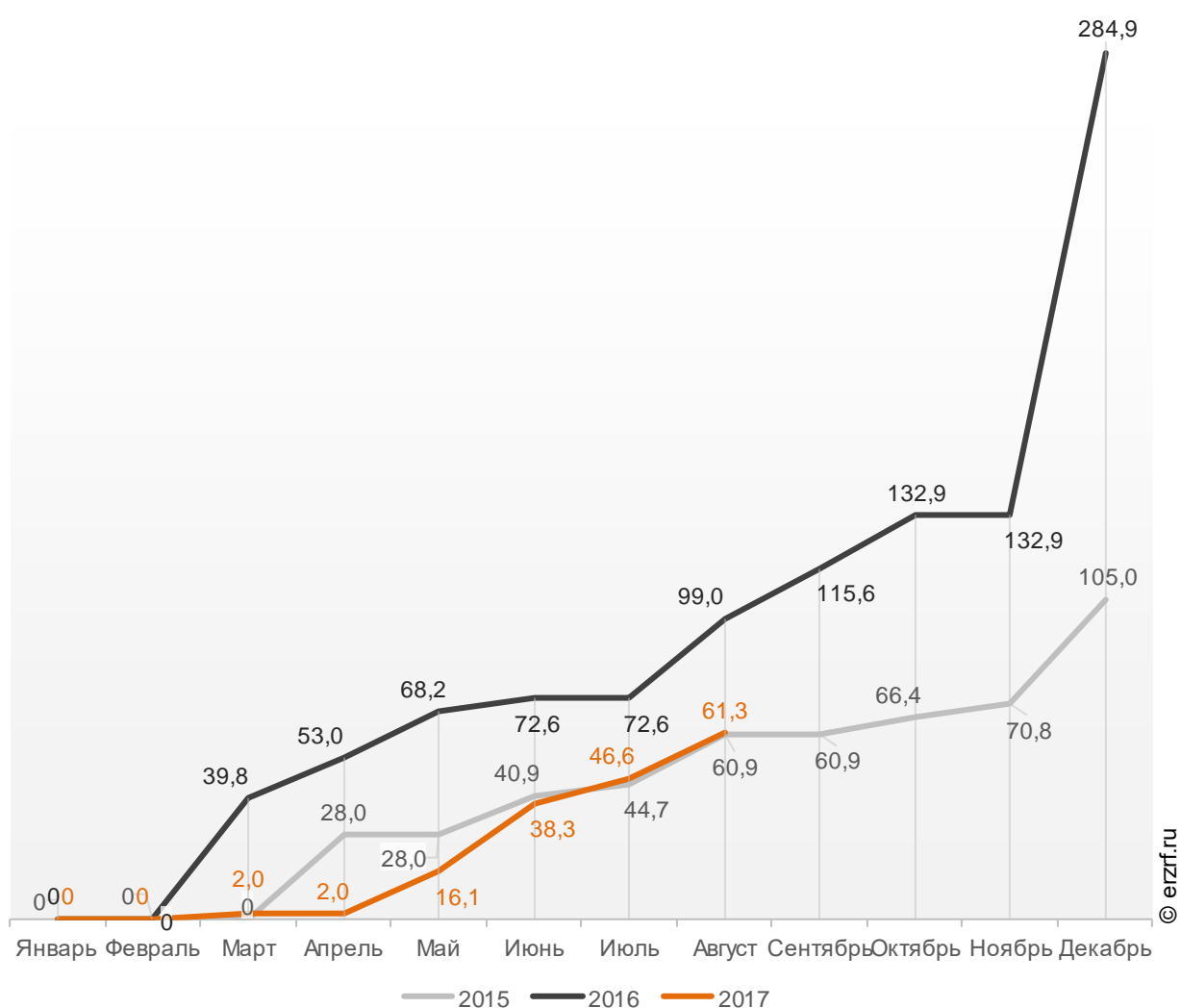
В целом за 7 месяцев 2017 г. в г. Севастополе произошел рост реальных доходов населения на 3,3%.

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

Отчетность Росстата за 8 месяцев 2017 г. показывает снижение на 38,1% графика ввода жилья в г. Севастополе в 2017 г. по сравнению с 2016 г. и превышение на 0,7% по отношению к 2015 г. (График 31).

График 31

Ввод жилья в г. Севастополе
накопленным итогом по годам в 2015 – 2017 гг., тыс. м²

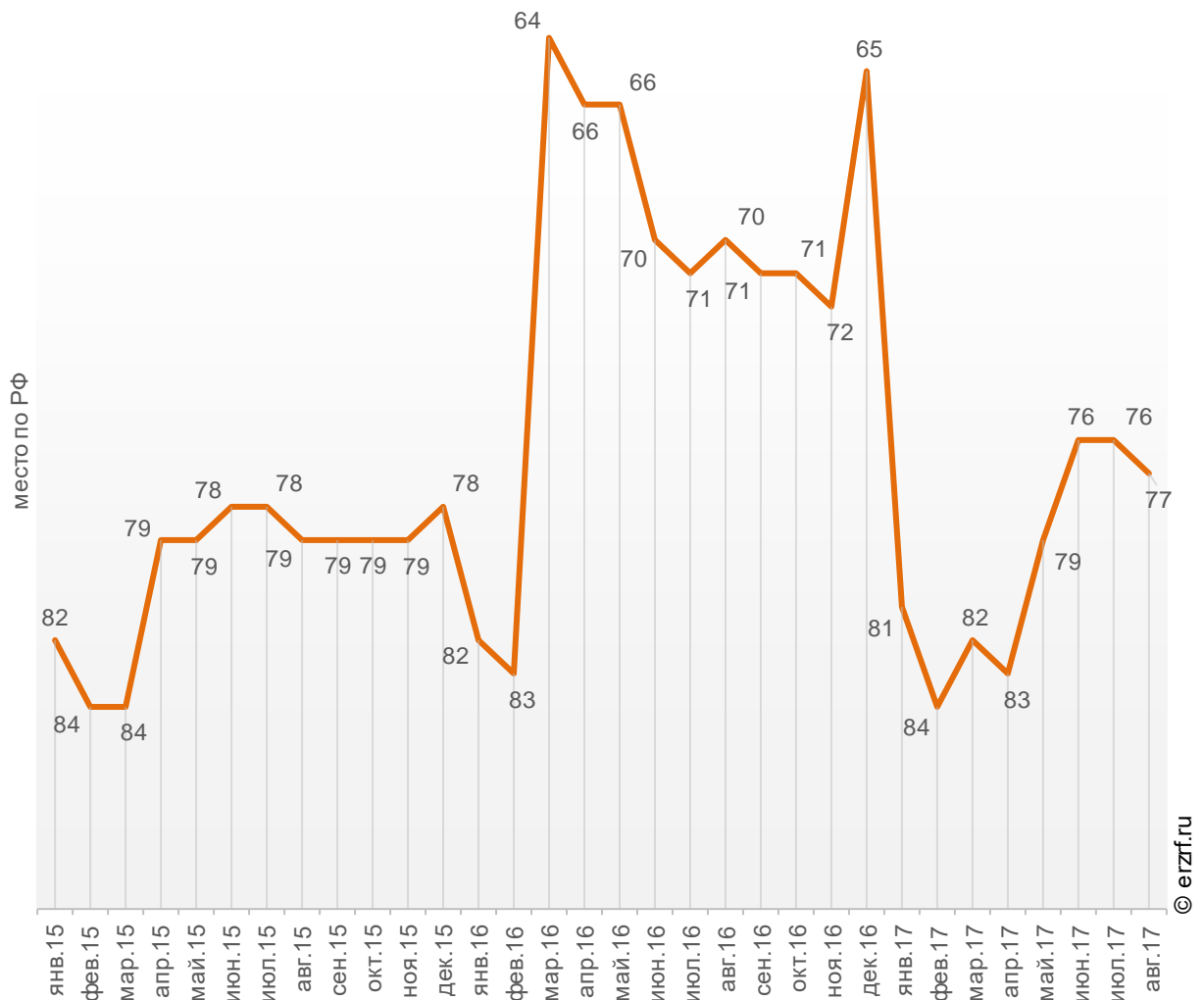


За январь-август 2017 года по показателю ввода жилья г. Севастополь занимает 77-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 52-е место, а по динамике относительного прироста – 82-е место.

Динамика изменения места, занимаемого г. Севастополем среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья, представлена на графике 32.

График 32

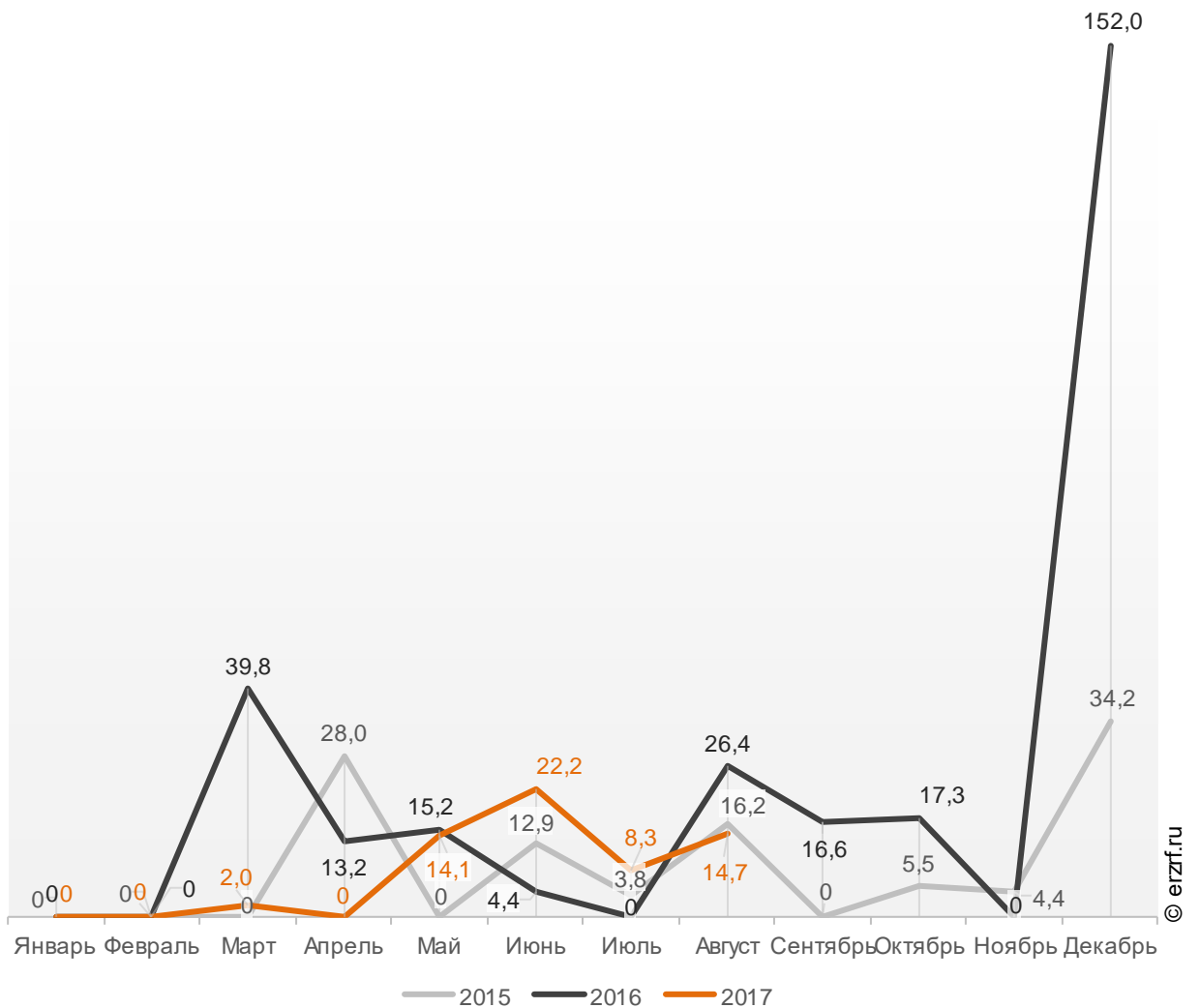
Динамика изменения места, занимаемого г. Севастополем среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



В августе 2017 года в г. Севастополе введено 14,7 тыс. м² жилья. Это на 44,3% или на 11,7 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2016 года (График 33).

График 33

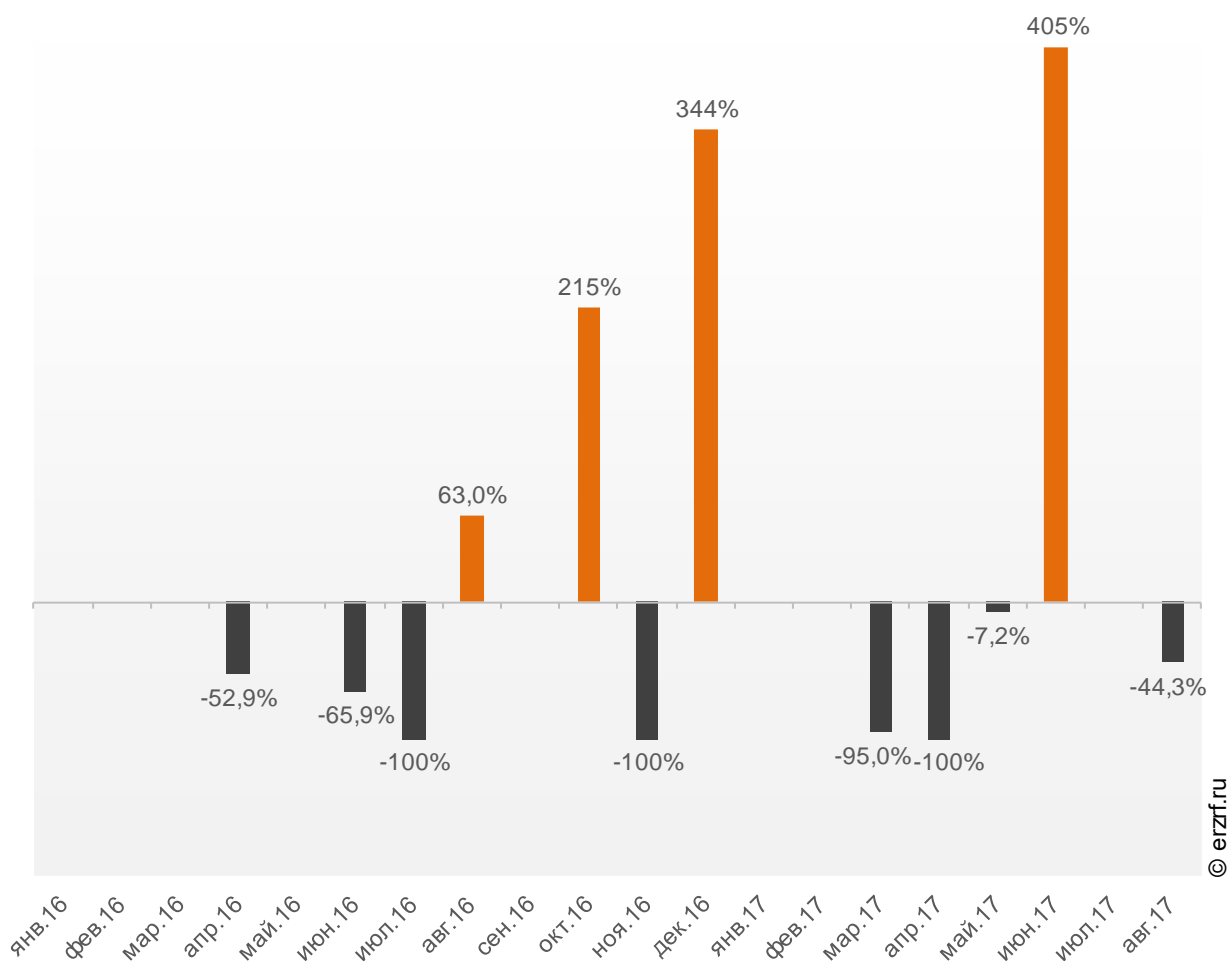
Динамика ввода жилья по месяцам в г. Севастополе, тыс. м²



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в г. Севастополе впервые после двух месяцев положительной динамики.

График 34

Динамика прироста ввода жилья в г. Севастополе, месяц к месяцу прошлого года, %

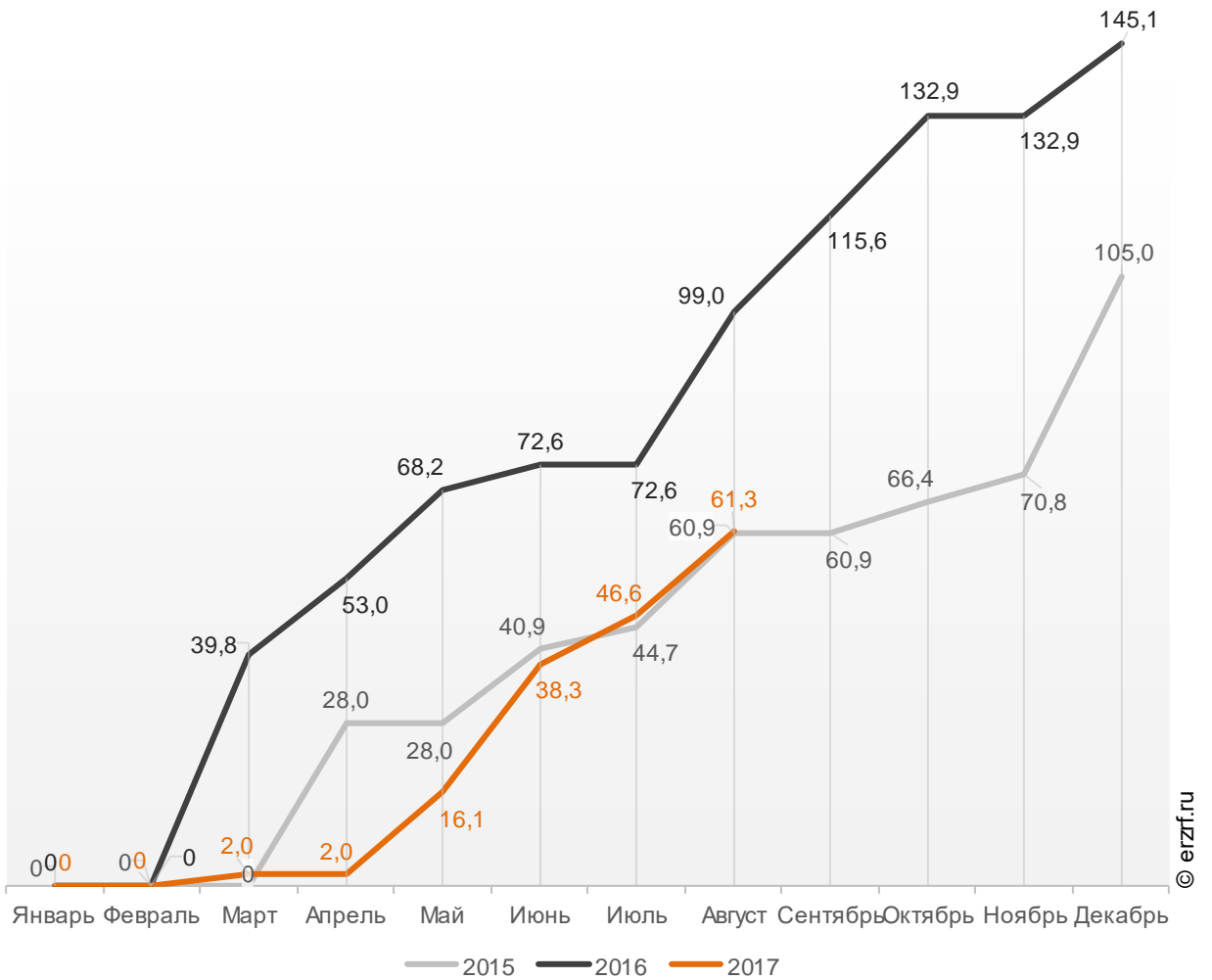


Среди 85-ти регионов Российской Федерации г. Севастополь занимает 68-е место по показателю ввода жилья за август 2017 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 69-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 77-м месте.

Объемы ввода жилья застройщиками за 8 месяцев 2017 г. показывают снижение на 38,1% к уровню 2016 г. и превышение на 0,7% к 2015 г. (График 35).

График 35

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

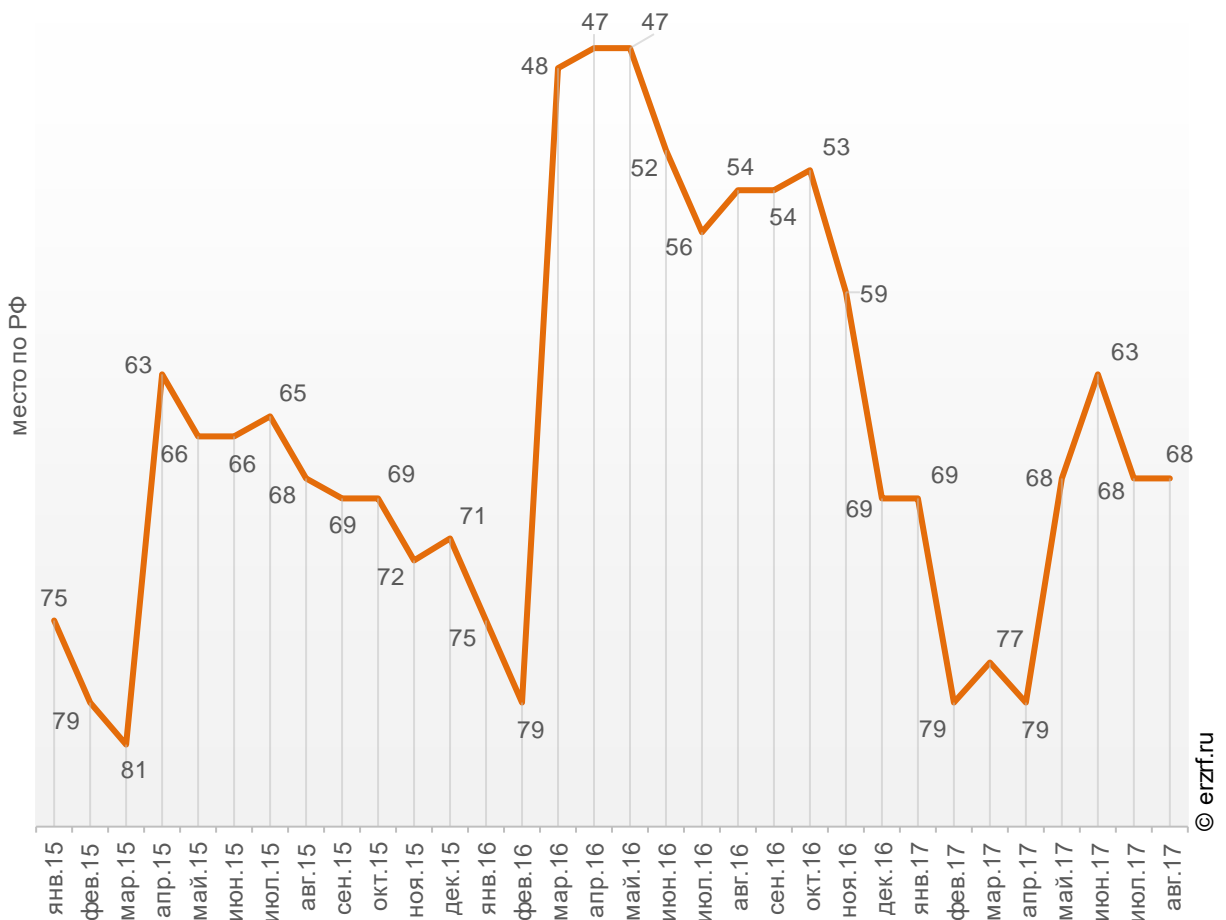


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-август 2017 года г. Севастополь занимает 68-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 63-е место, по динамике относительного прироста – 77-е место.

Динамика изменения места, занимаемого г. Севастополем среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками, представлена на графике 36.

График 36

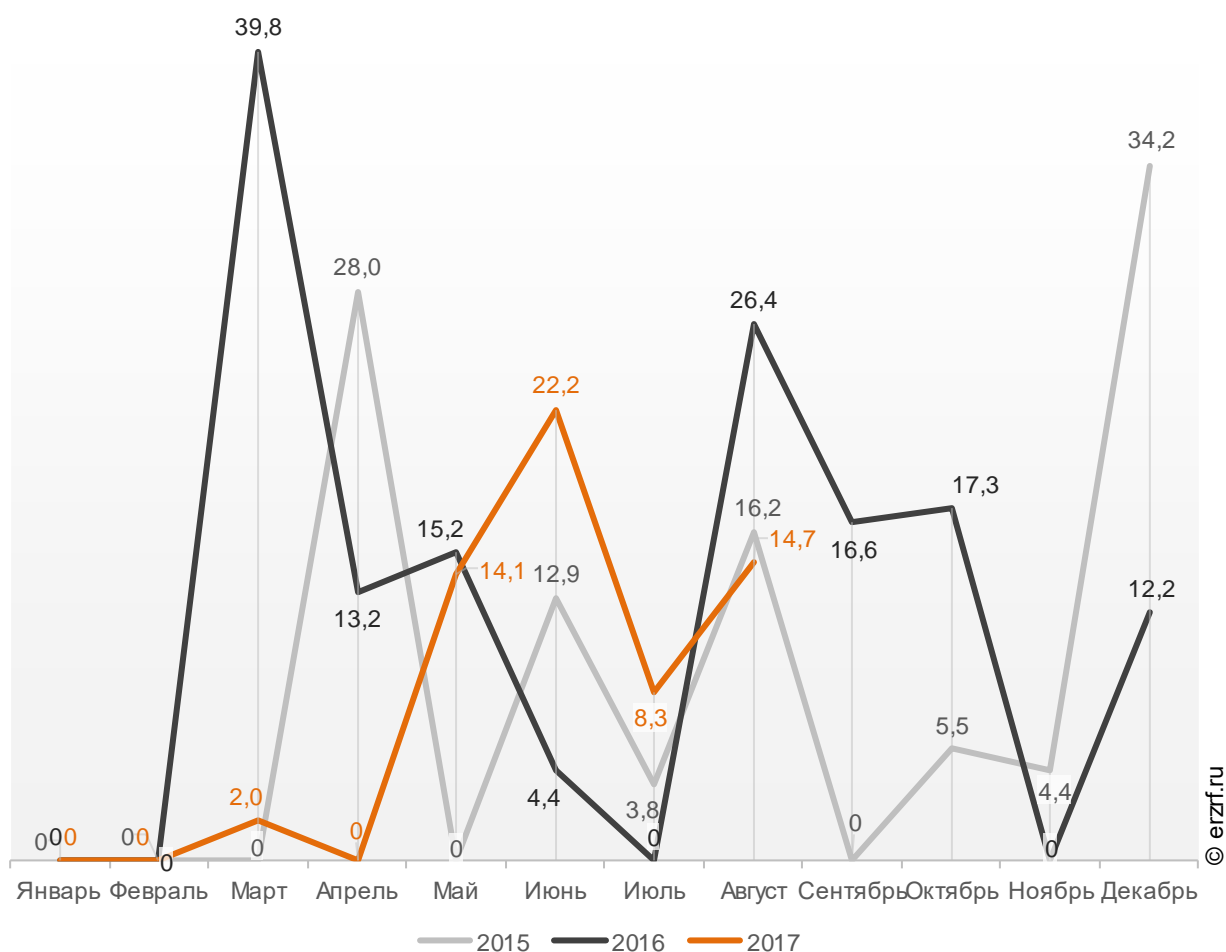
Динамика изменения места, занимаемого г. Севастополем среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



В августе 2017 года в г. Севастополе застройщиками введено 14,7 тыс. м² многоквартирных домов, что на 44,3% или на 11,7 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2016 года (График 37).

График 37

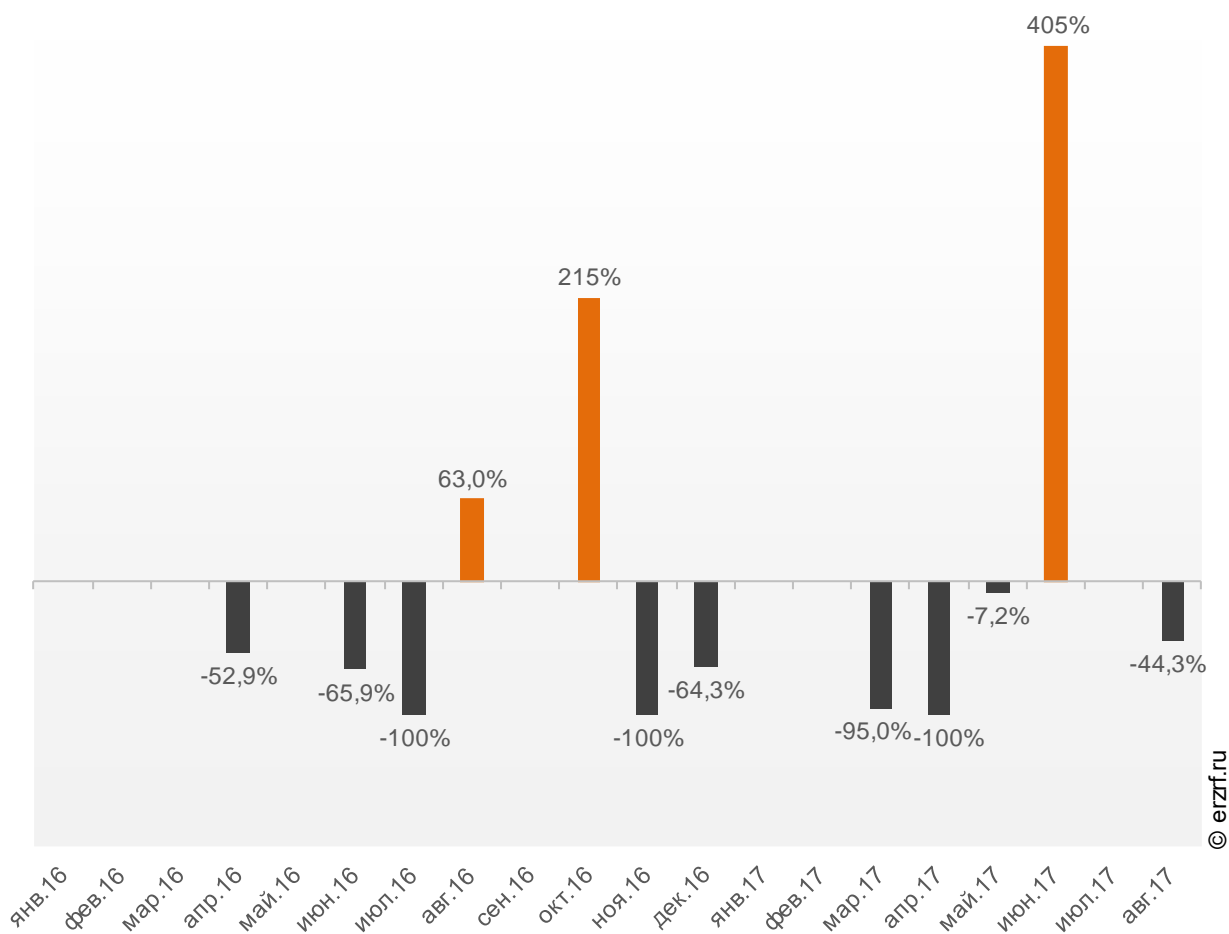
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в г. Севастополе, тыс. м²



Отставание от темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в г. Севастополе впервые после двух месяцев положительной динамики.

График 38

Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в г. Севастополе, месяц к месяцу прошлого года, %



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за август 2017 года г. Севастополь занимает 59-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 68-е место, по динамике относительного прироста – 69-е место.

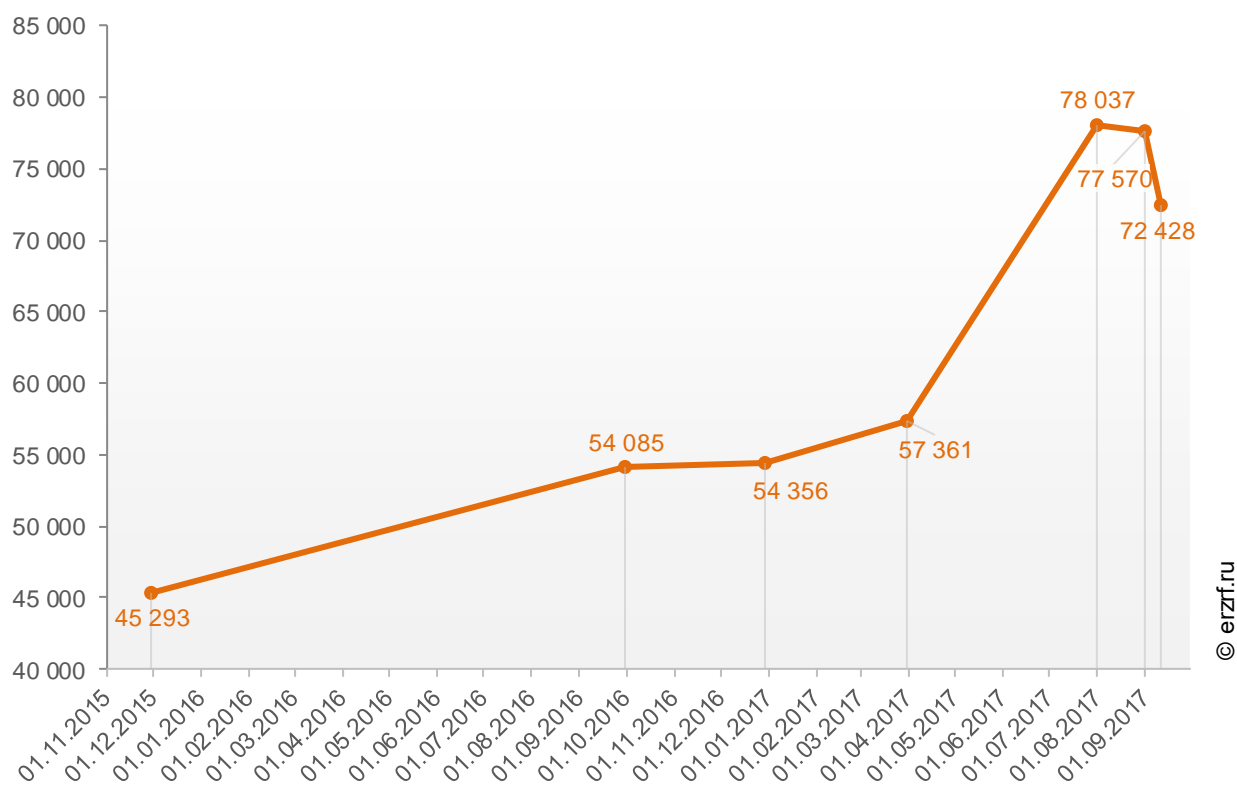
13. Цена предложения на строящиеся объекты в г. Севастополе

По состоянию на сентябрь 2017 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья г. Севастополя составила 72 428 рублей за квадратный метр.

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в г. Севастополе представлена на графике 39.

График 39

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в г. Севастополе, ₽/м²



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 ²
III квартал 2017	Севастопольстрой	Архитектор	3	190	10 753
III квартал 2017	Севастопольстрой	Античный	1	54	3 925
III квартал 2017	Альфа Групп Инвест	Университетский	1	56	2 704
IV квартал 2017	ГК Парангон	Аквармарин	1	463	49 741
IV квартал 2017	ИнтерСтрой	Рудневский	1	140	7 063
IV квартал 2017	ГК Парангон	Ласпи	1	102	7 028
IV квартал 2017	Альфа Групп Инвест	Дергачёв	2	108	6 707
IV квартал 2017	СК Карбон	Евро Сити	4	100	5 604
IV квартал 2017	Альфа Групп Инвест	Современник	1	80	3 996
Общий итог			15	1 293	97 521

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 ²
1	<i>Дергачёв</i>	Севастополь	Альфа Групп Инвест	16	864	51 622
2	<i>Аквamarin</i>	Севастополь	ГК Парангон	1	463	49 741
3	<i>Олимпия</i>	Севастополь	ГК Парангон	15	482	24 584
4	<i>Marina DELUXE</i>	Севастополь	Севастопольстрой	1	223	18 293
5	<i>Архитектор</i>	Севастополь	Севастопольстрой	3	190	10 753
6	<i>Шишкин</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	3	192	9 951
7	<i>Куприн</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	1	147	8 720
8	<i>Рудневский</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	1	140	7 063
9	<i>Ласпи</i>	Севастополь	ГК Парангон	1	102	7 028
10	<i>Троицкий квартал</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	3	117	5 672
11	<i>Евро Сити</i>	Севастополь	СК Карбон	4	100	5 604
12	<i>Современник</i>	Севастополь	Альфа Групп Инвест	1	80	3 996
13	<i>Античный</i>	Севастополь	Севастопольстрой	1	54	3 925
14	<i>Дом по проспекту Победы</i>	Севастополь	ГК Социальная инициатива Москва-Севастополь	1	64	3 621
15	<i>Университетский</i>	Севастополь	Альфа Групп Инвест	1	56	2 704
Общий итог				53	3 274	213 277

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
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>Олимпия</i>	Севастополь	ГК Парангон	51,0
6	<i>Шишкин</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	51,8
7	<i>Евро Сити</i>	Севастополь	СК Карбон	56,0
8	<i>Дом по проспекту Победы</i>	Севастополь	ГК Социальная инициатива Москва-Севастополь	56,6
9	<i>Архитектор</i>	Севастополь	Севастопольстрой	56,6
10	<i>Куприн</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	59,3
11	<i>Дергачёв</i>	Севастополь	Альфа Групп Инвест	59,7
12	<i>Ласпи</i>	Севастополь	ГК Парангон	68,9
13	<i>Античный</i>	Севастополь	Севастопольстрой	72,7
14	<i>Magina DELUXE</i>	Севастополь	Севастопольстрой	82,0
15	<i>Аквамарин</i>	Севастополь	ГК Парангон	107,4
Общий итог				65,1