

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

г. Севастополь

декабрь 2017

Текущий объем строительства, м²
на декабрь 2017

212 809

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на декабрь 2017

68,3

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

8 917

-36,0% к предшествующим 12 мес.

Средняя цена за 1 м², ₽

на декабрь 2017

72 327

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

36,5%

-63,5 п.п. к предшествующим 12 мес.

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

за октябрь 2017

Банк России

20

+566,7% к октябрю 2016

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

за октябрь 2017

Банк России

9,99

-1,72 п.п. к октябрю 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).....	24
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям г. Севастополя ...	24
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям г. Севастополя.....	28
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям г. Севастополя.....	36
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям г. Севастополя	41
11. Реальные доходы жителей г. Севастополя (официальная статистика Росстата)	48
12. Государственная регистрация ДДУ и прав на объекты долевого строительства в г. Севастополе (официальная статистика Росреестра)	49
12.1. Государственная регистрация ДДУ в г. Севастополе	49
12.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в г. Севастополе	51
12.3. Государственная регистрация прав на машино-места в г. Севастополе.	53
13. Ввод жилья в г. Севастополе (официальная статистика Росстата)	55
14. Цена предложения на строящиеся объекты в г. Севастополе	63
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в г. Севастополе до конца 2018 г.	64
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов г. Севастополя по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	65
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в г. Севастополе, по средней площади жилых единиц.....	66

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 декабрь 2017 года выявлено **54 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 **3 118 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **212 809 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	52	96,3%	2 553	81,9%	156 040	73,3%
дом с апартаментами	2	3,7%	565	18,1%	56 769	26,7%
Общий итог	54	100%	3 118	100%	212 809	100%

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 81,9% строящихся жилых единиц.

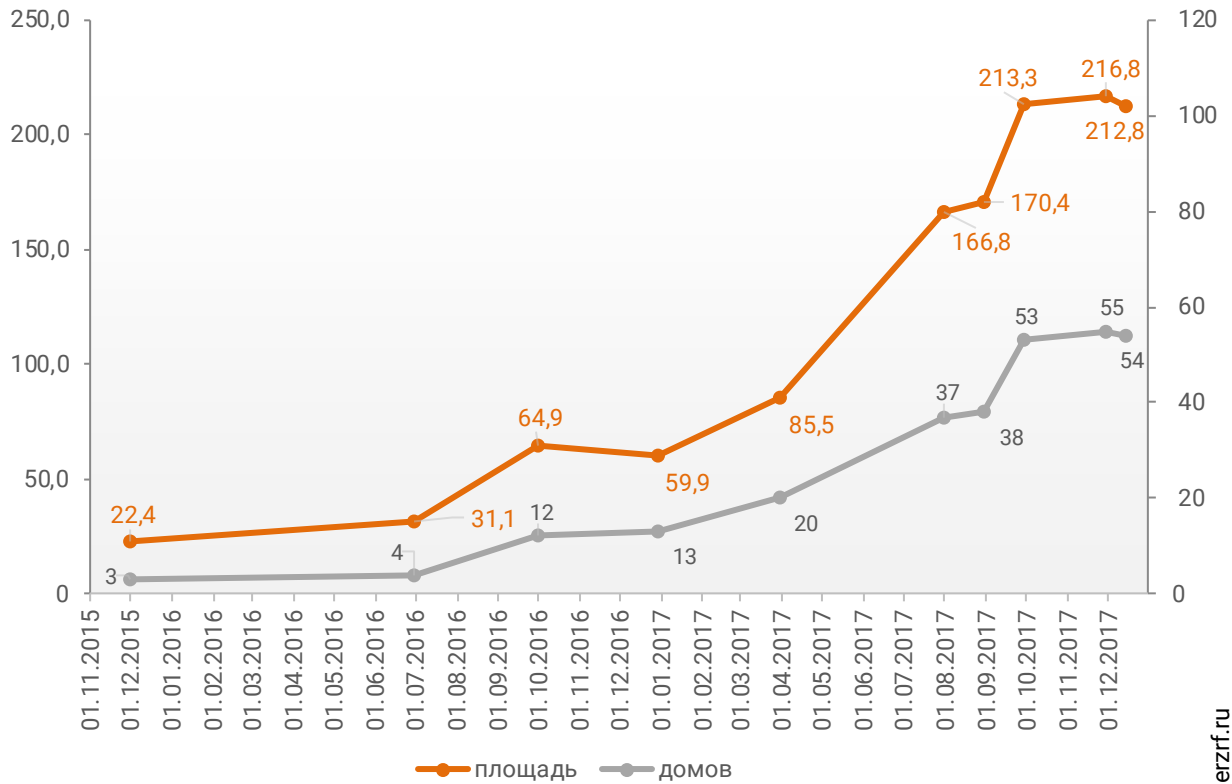
На дома с апартаментами приходится 18,1% строящихся жилых единиц.

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**



© erzrf.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	54	100%	3 118	100%	212 809	100%
	54	100%	3 118	100%	212 809	100%

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

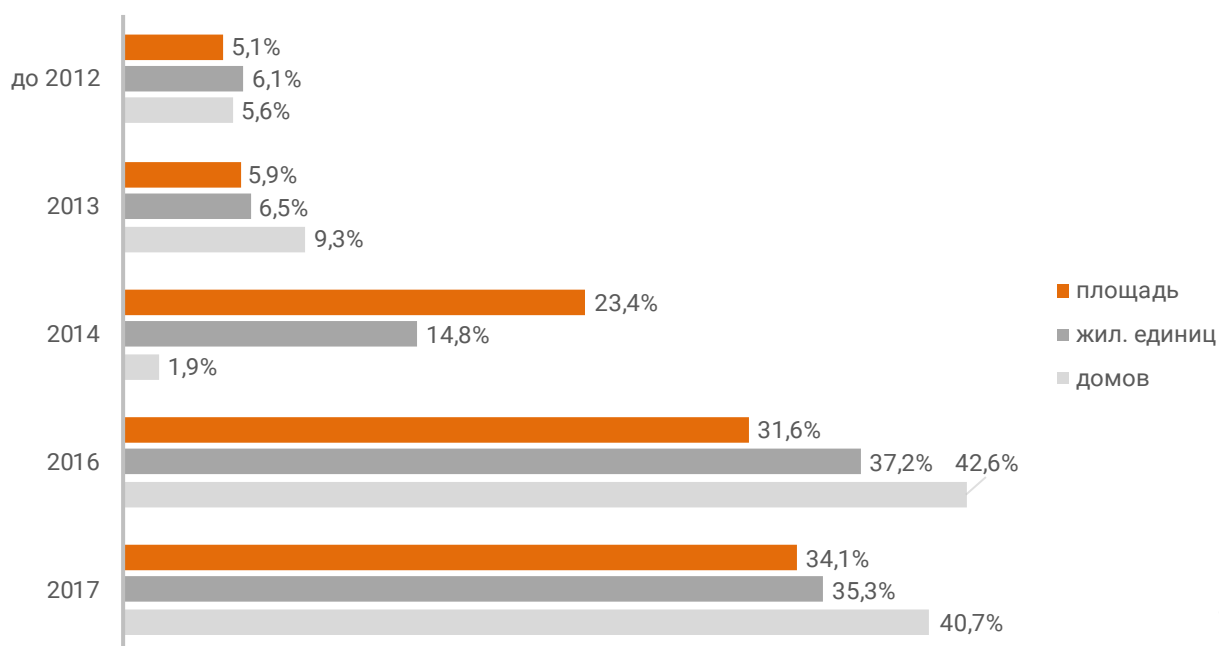
Застройщики жилья в г. Севастополе осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с апреля 2010 г. по август 2017 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2012	3	5,6%	190	6,1%	10 753	5,1%
2013	5	9,3%	202	6,5%	12 632	5,9%
2014	1	1,9%	463	14,8%	49 741	23,4%
2016	23	42,6%	1 161	37,2%	67 220	31,6%
2017	22	40,7%	1 102	35,3%	72 463	34,1%
Общий итог	54	100%	3 118	100%	212 809	100%

Гистограмма 1

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



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2017 г. (34,1% по площади жилых единиц). Значительное количество строящихся домов приходится на разрешения на строительство, выданные в 2016 г. Доля количества таких домов составляет 42,6% от общего количества строящихся домов в г. Севастополе.

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

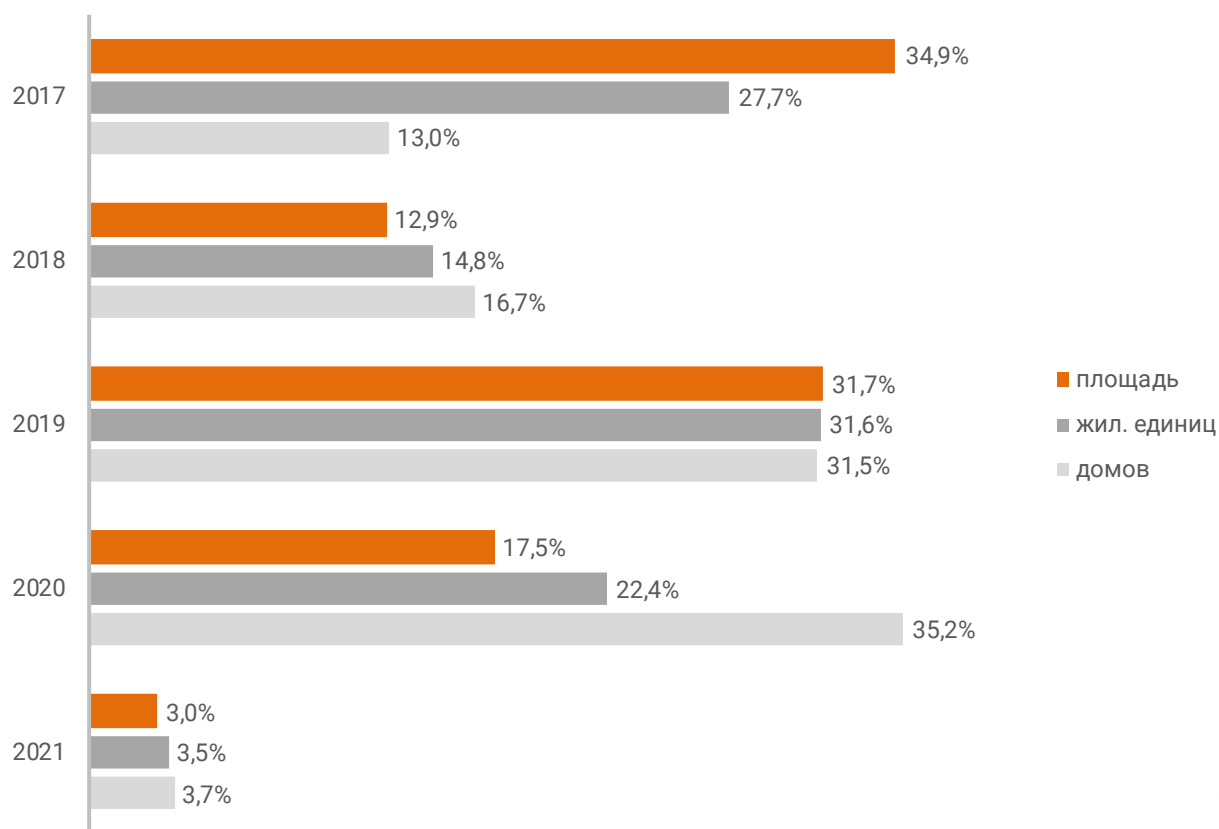
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру планируемого застройщиками ввода строящегося ими жилья в г. Севастополе (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный в проектной декларации срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2017	7	13,0%	863	27,7%	74 229	34,9%
2018	9	16,7%	463	14,8%	27 399	12,9%
2019	17	31,5%	986	31,6%	67 493	31,7%
2020	19	35,2%	698	22,4%	37 320	17,5%
2021	2	3,7%	108	3,5%	6 368	3,0%
Общий итог	54	100%	3 118	100%	212 809	100%

Гистограмма 2

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



© erzrf.ru

До конца 2018 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 101 628 м² жилья (Приложение 1). Без учета планируемого ввода апартаментов – 44 859 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	Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц	
	м ²		м ²	%
2017	74 229	2016	10 753	14,5%
2018	27 399	-	-	-
2019	67 493	-	-	-
2020	37 320	-	-	-
2021	6 368	-	-	-
Общий итог	212 809		10 753	5,1%

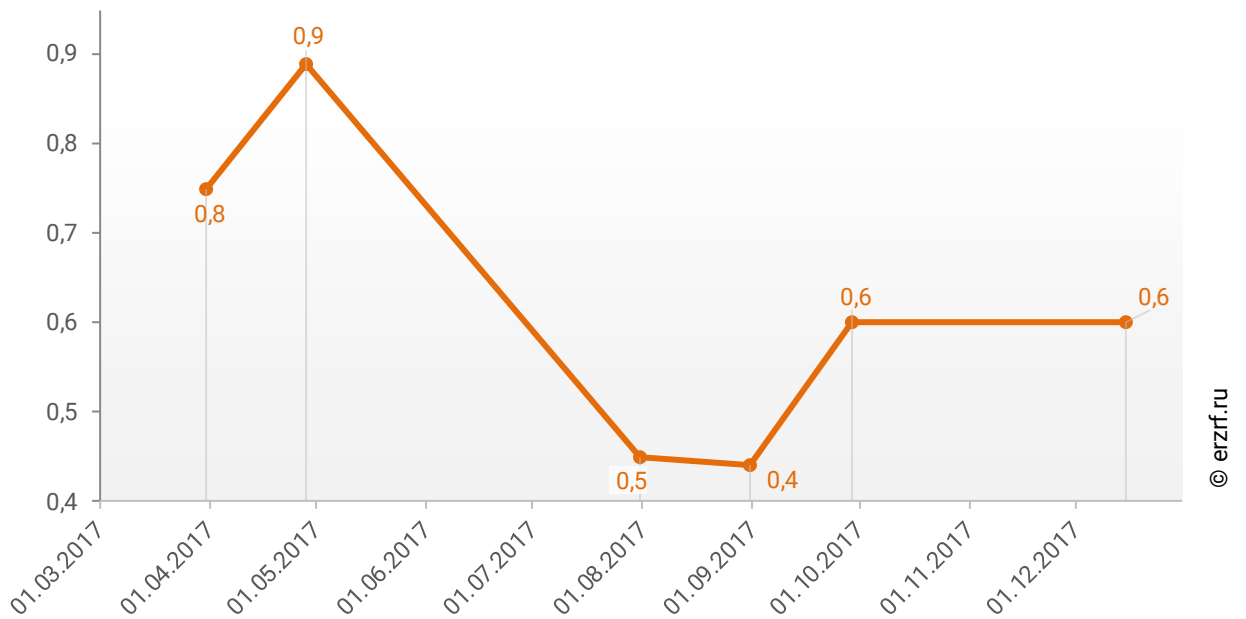
Все выявленные переносы планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2016 на 2017 год (10 753 м²), что составляет 14,5% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в г. Севастополе в 2017 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в г. Севастополе по состоянию на декабрь 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



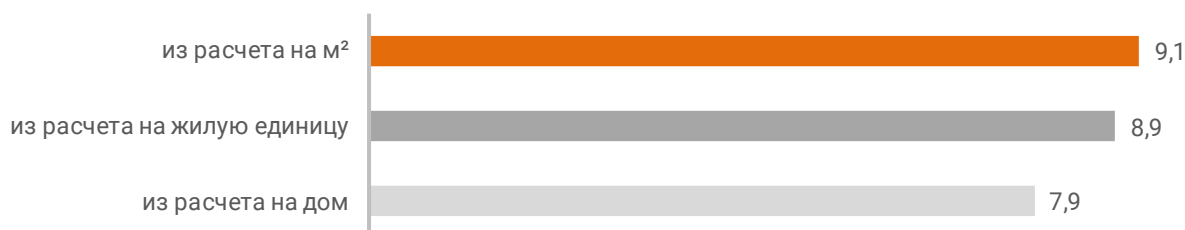
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в г. Севастополе по этажности строящихся домов

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;
- 9,1 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек г. Севастополя

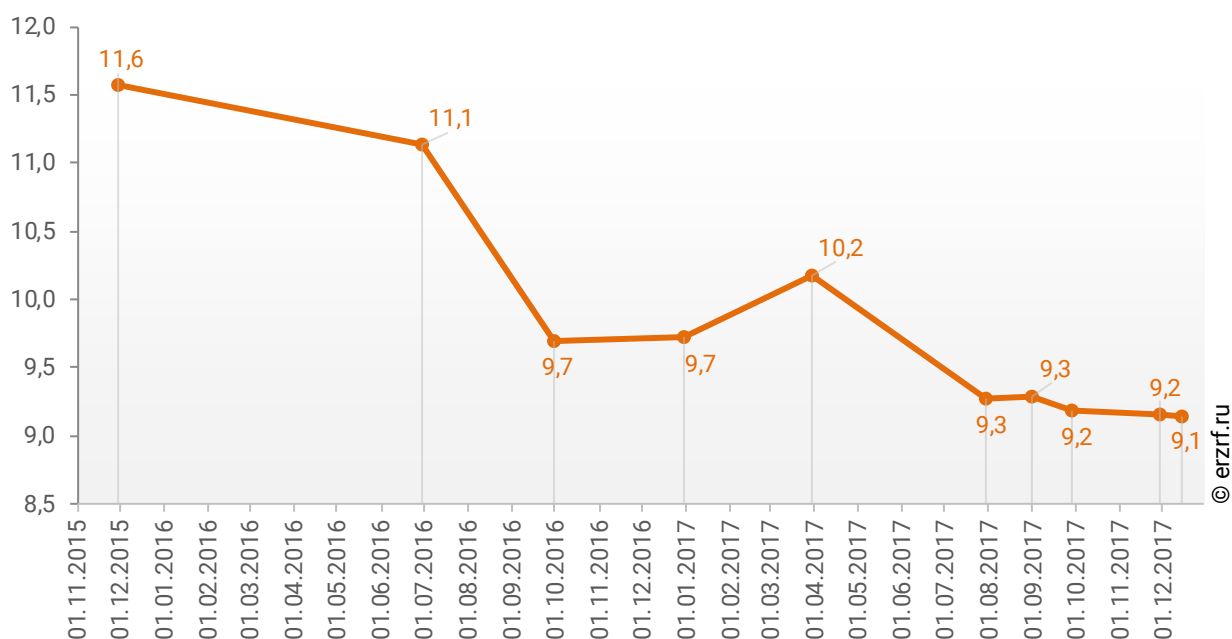


© erzrf.ru

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

График 3

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в г. Севастополе (на м²)



© erzrf.ru

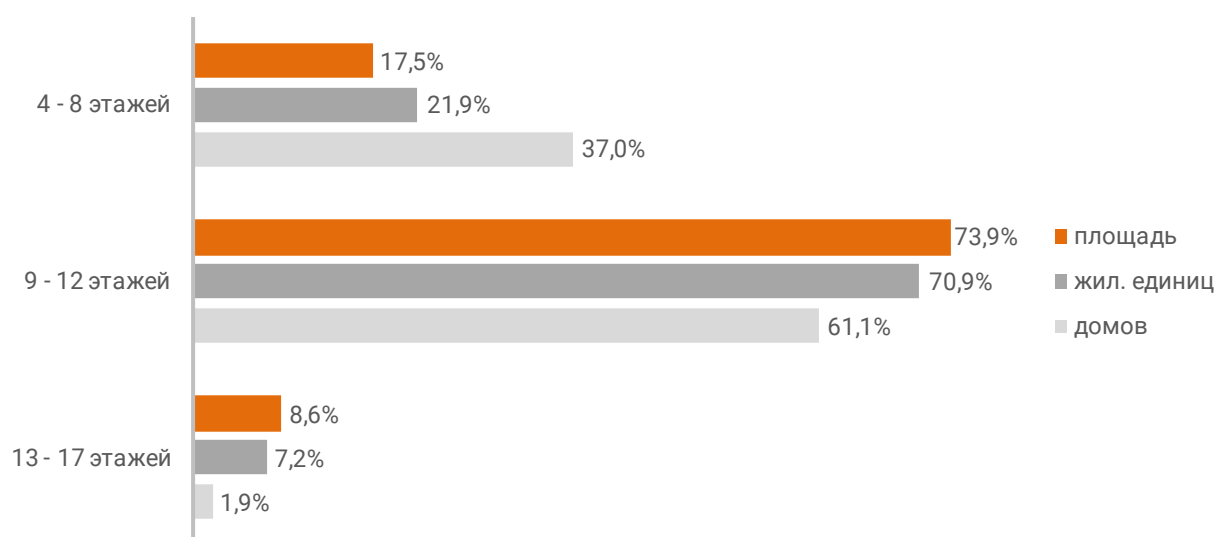
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
4 - 8 этажей	20	37,0%	684	21,9%	37 216	17,5%
9 - 12 этажей	33	61,1%	2 211	70,9%	157 300	73,9%
13 - 17 этажей	1	1,9%	223	7,2%	18 293	8,6%
Общий итог	54	100%	3 118	100%	212 809	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек г. Севастополя по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 73,9% 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 14,3%.

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>ГК Парангон</i>	дом с апартаментами	Аквамарин
		<i>ГК Социальная инициатива Москва-Севастополь</i>	многоквартирный дом	Дом по проспекту Победы
2	10	<i>ИнтерСтрой</i>	многоквартирный дом	Куприн
		<i>ИнтерСтрой</i>	многоквартирный дом	Троицкий квартал
		<i>ИнтерСтрой</i>	многоквартирный дом	Шишкин
		<i>Севастопольстрой</i>	многоквартирный дом	Архитектор
3	9	<i>Альфа Групп Инвест</i>	многоквартирный дом	Дергачёв
		<i>СК Карбон</i>	многоквартирный дом	Евро Сити
4	8	<i>ГК Парангон</i>	дом с апартаментами	Ласпи
5	5	<i>ГК Парангон</i>	многоквартирный дом	Олимпия

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	7 028	<i>ГК Парангон</i>	дом с апартаментами	Ласпи
5	5 257	<i>Севастопольстрой</i>	многоквартирный дом	Архитектор

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

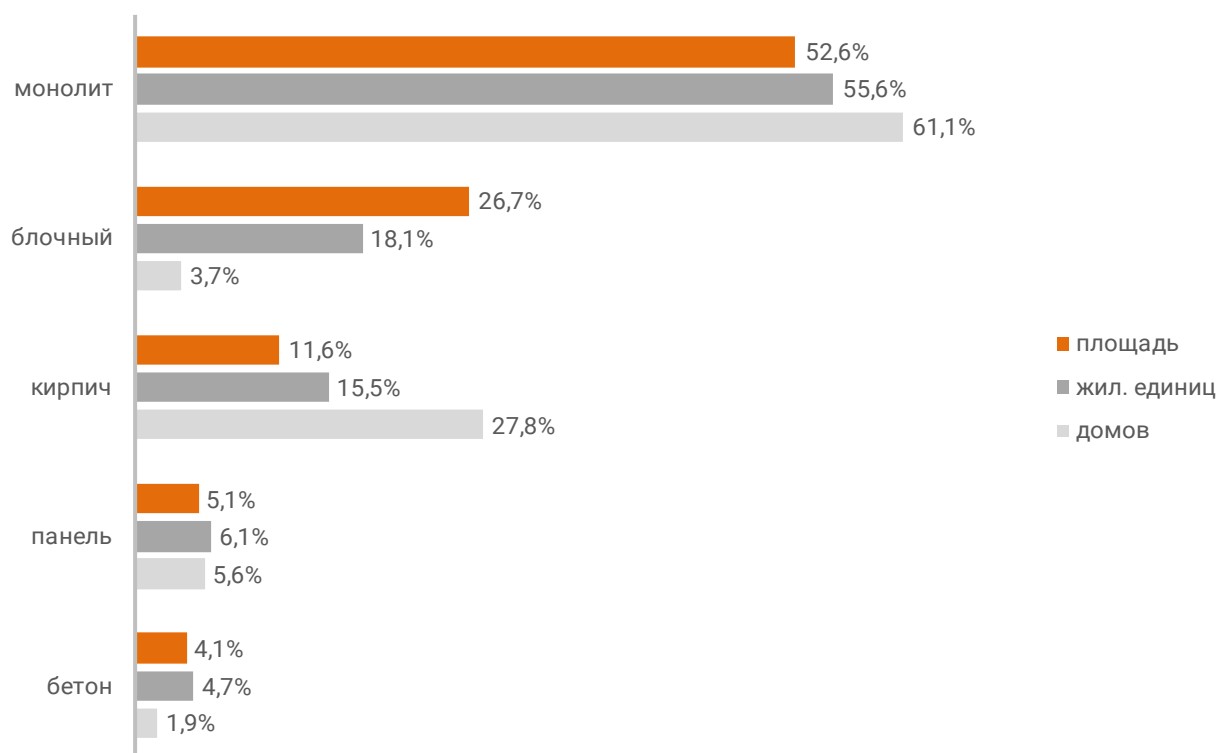
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит	33	61,1%	1 734	55,6%	111 983	52,6%
блочный	2	3,7%	565	18,1%	56 769	26,7%
кирпич	15	27,8%	482	15,5%	24 584	11,6%
панель	3	5,6%	190	6,1%	10 753	5,1%
бетон	1	1,9%	147	4,7%	8 720	4,1%
Общий итог	54	100%	3 118	100%	212 809	100%

Гистограмма 5

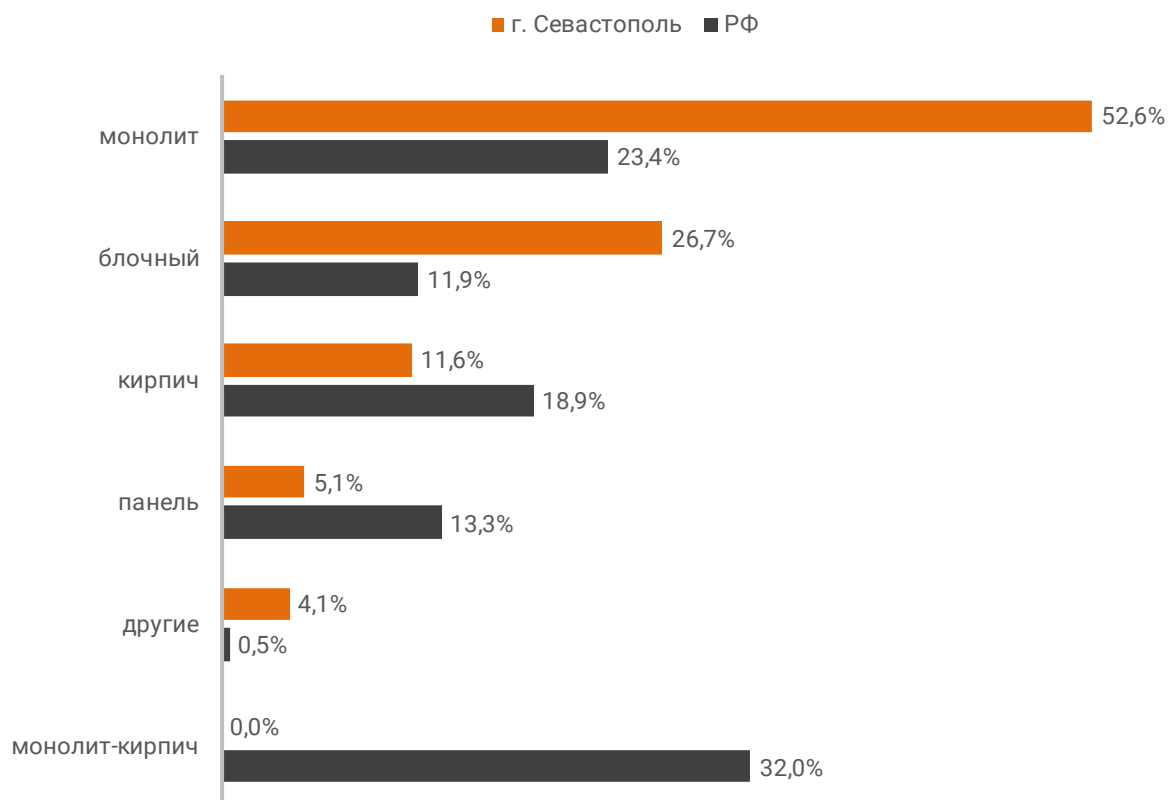
Распределение жилых новостроек г. Севастополя по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в г. Севастополе является монолит. Из него возводится 52,6% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 23,4% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

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

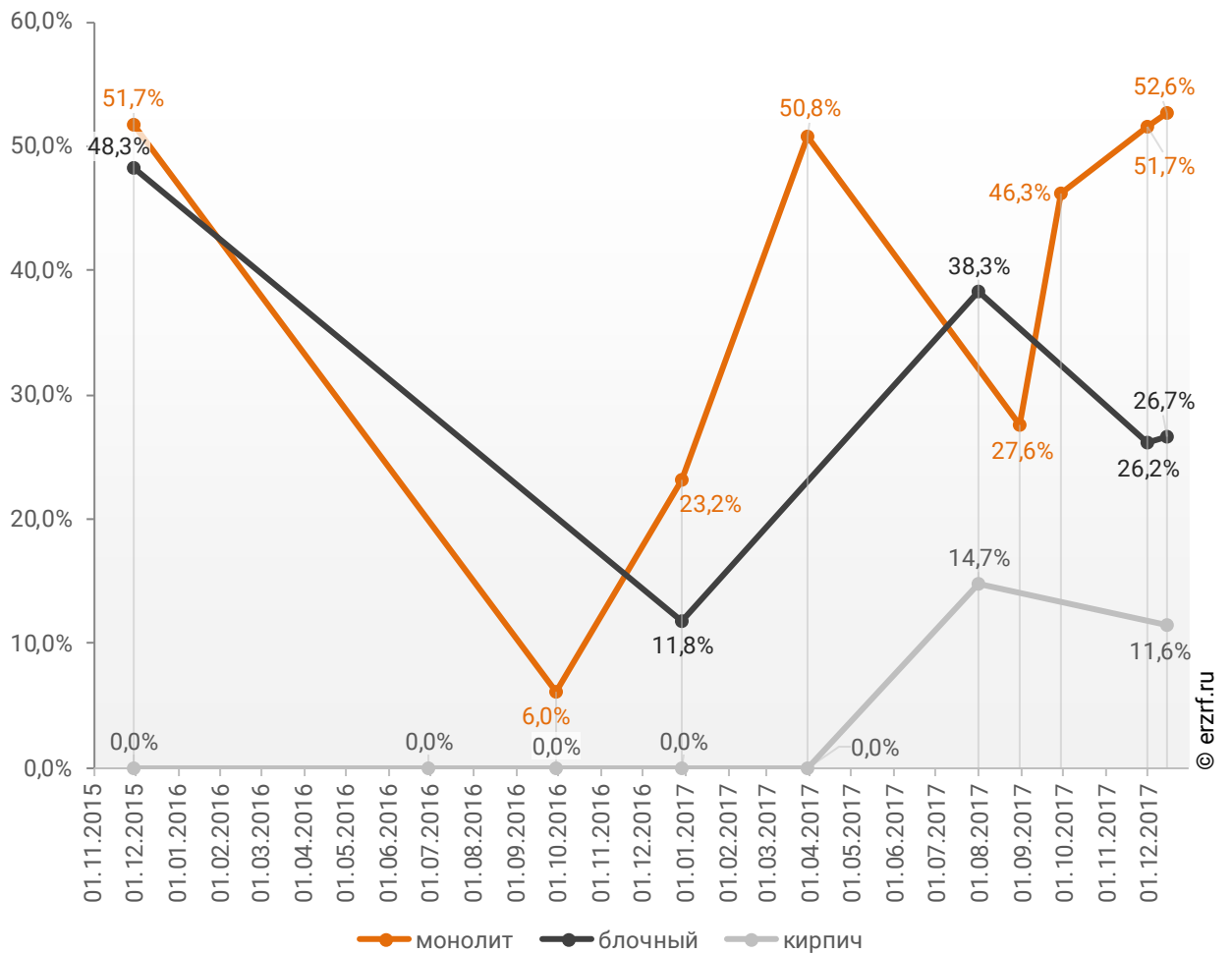


© erzrf.ru

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

График 4

Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в г. Севастополе (на м²)



7. ТОП застройщиков г. Севастополя по объемам строительства

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

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	ГК Парангон	17	31,5%	1 047	33,6%	81 353	38,2%
2	Альфа Групп Инвест	16	29,6%	864	27,7%	51 622	24,3%
3	Севастопольстрой	4	7,4%	413	13,2%	29 046	13,6%
4	ИнтерСтрой	7	13,0%	456	14,6%	24 343	11,4%
5	СК Карбон	9	16,7%	274	8,8%	22 824	10,7%
6	ГК Социальная инициатива Москва-Севастополь	1	1,9%	64	2,1%	3 621	1,7%
Общий итог		54	100%	3 118	100%	212 809	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>	51 622	0	0,0%	-
3	<i>Севастопольстрой</i>	29 046	10 753	37,0%	4,4
4	<i>ИнтерСтрой</i>	24 343	0	0,0%	-
5	<i>СК Карбон</i>	22 824	0	0,0%	-
6	<i>ГК Социальная инициатива Москва-Севастополь</i>	3 621	0	0,0%	-
Общий итог		212 809	10 753	5,1%	0,6

Уточнение срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «Севастопольстрой» и составляет 4,4 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в г. Севастополе

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

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Дергачёв» (город Севастополь). В этом жилом комплексе застройщик «Альфа Групп Инвест» возводит 16 домов, включающих 864 жилые единицы, совокупной площадью 51 622 м².

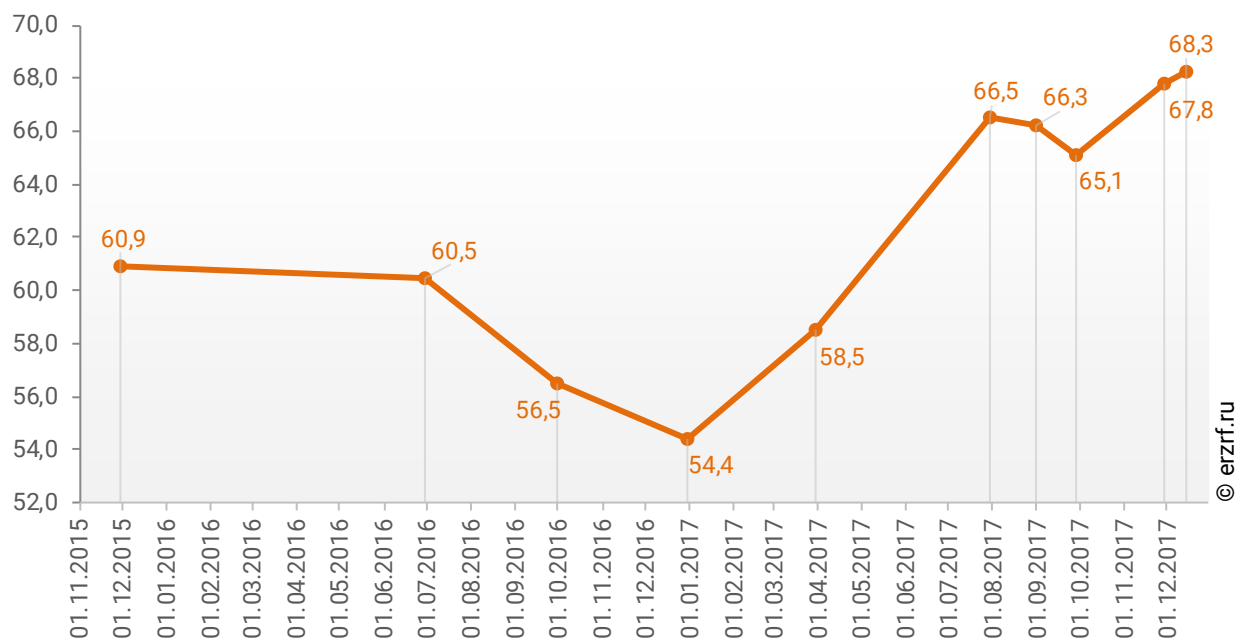
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в г. Севастополе

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в г. Севастополе, составляет 68,3 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

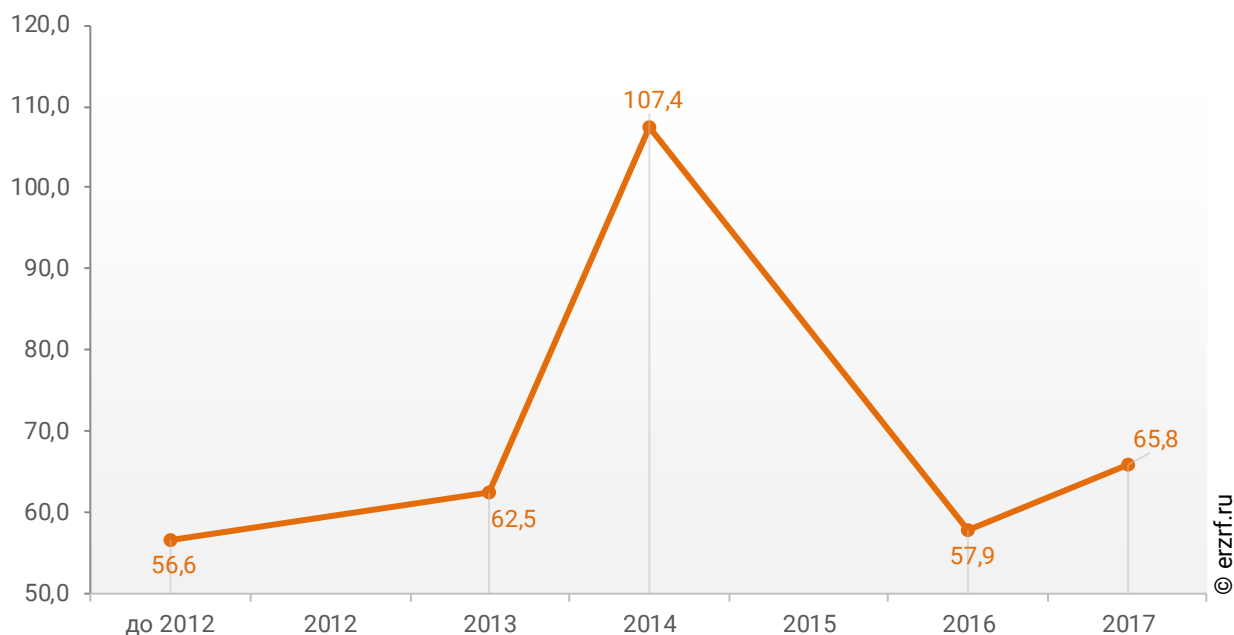
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в г. Севастополе, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах г. Севастополя, разрешение на строительство которых выдано в 2017 году, составляет 65,8 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц г. Севастополя по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 6.

График 6

Распределение средней площади строящихся жилых единиц г. Севастополя по годам выдачи разрешения на строительство, м²



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ИнтерСтрой» – 53,4 м². Самая большая – у застройщика «СК Карбон» – 83,3 м² (Таблица 12).

Таблица 12

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
ИнтерСтрой	53,4
ГК Социальная инициатива Москва-Севастополь	56,6
Альфа Групп Инвест	59,7
Севастопольстрой	70,3
ГК Парангон	77,7
СК Карбон	83,3
Общий итог	68,3

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в г. Севастополе, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Троицкий квартал» – 48,5 м², застройщик «ИнтерСтрой». Наибольшая – в ЖК «Акварин» – 107,4 м², застройщик «ГК Парангон».

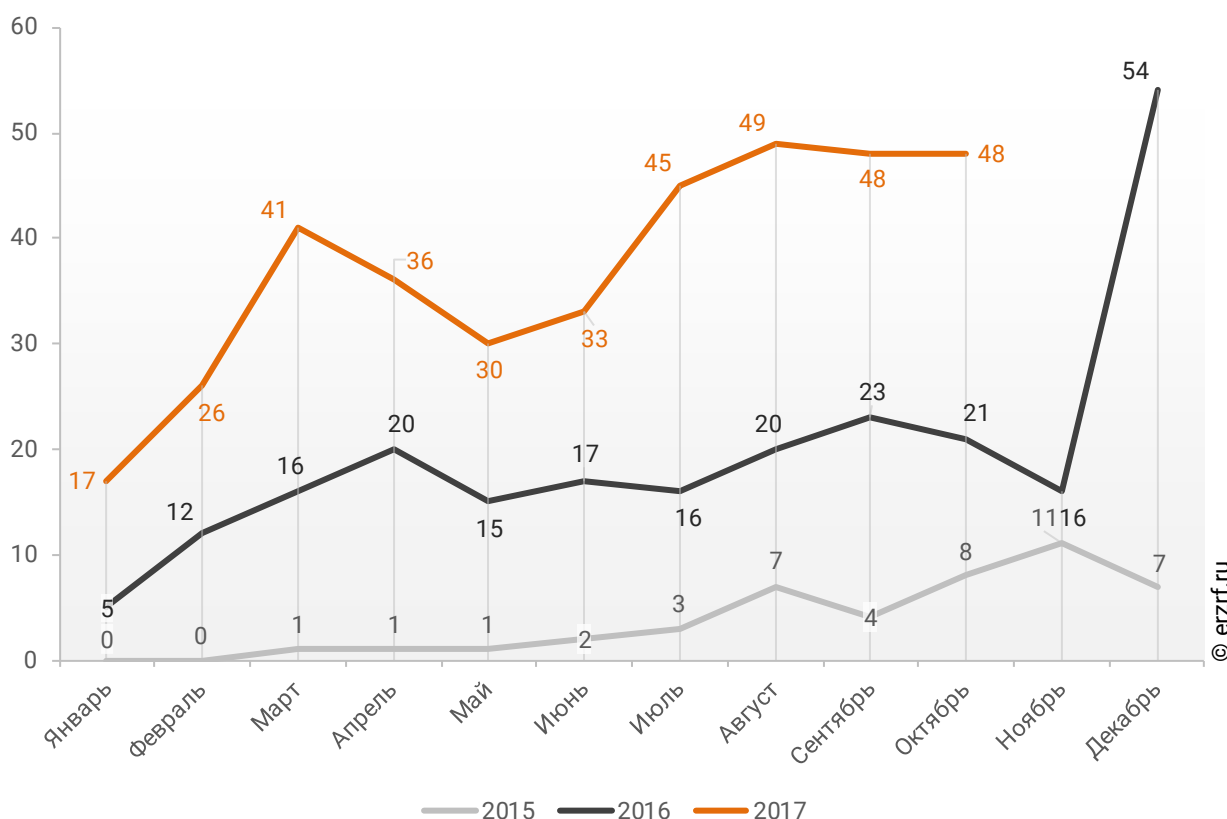
10. Ипотечное кредитование для жителей г. Севастополя (официальная статистика Банка России)

10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям г. Севастополя

По данным Банка России за 10 месяцев 2017 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям г. Севастополя, составило 373, что на 126,1% больше уровня 2016 г. (165 ИЖК), и на 1281,5% больше уровня, достигнутого в 2015 г. (27 ИЖК).

График 7

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

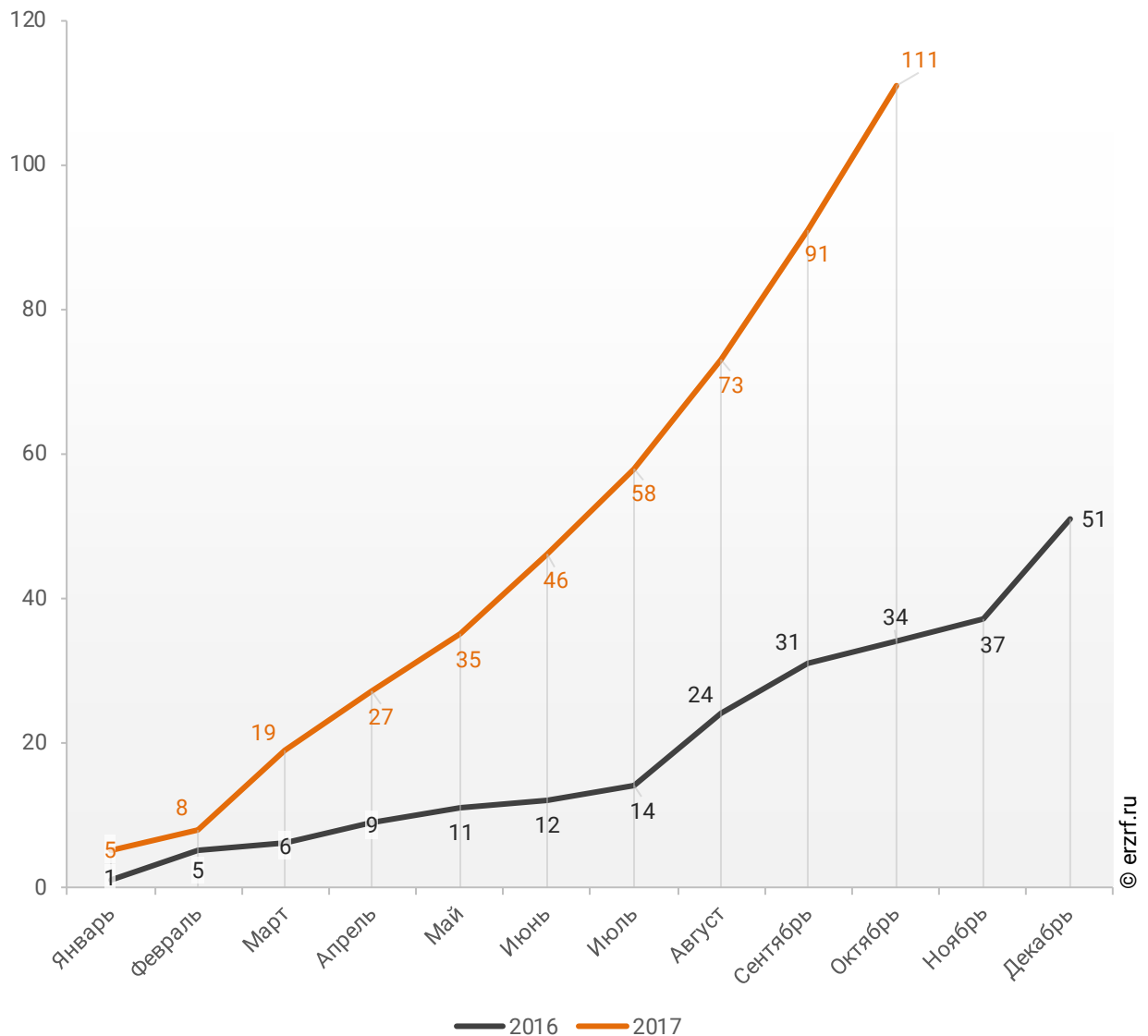


За 10 месяцев 2017 г. количество ИЖК, выданных жителям г. Севастополя под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 111, что на 226,5% больше, чем в 2016 г. (34 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., приведена на графике 8.

График 8

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

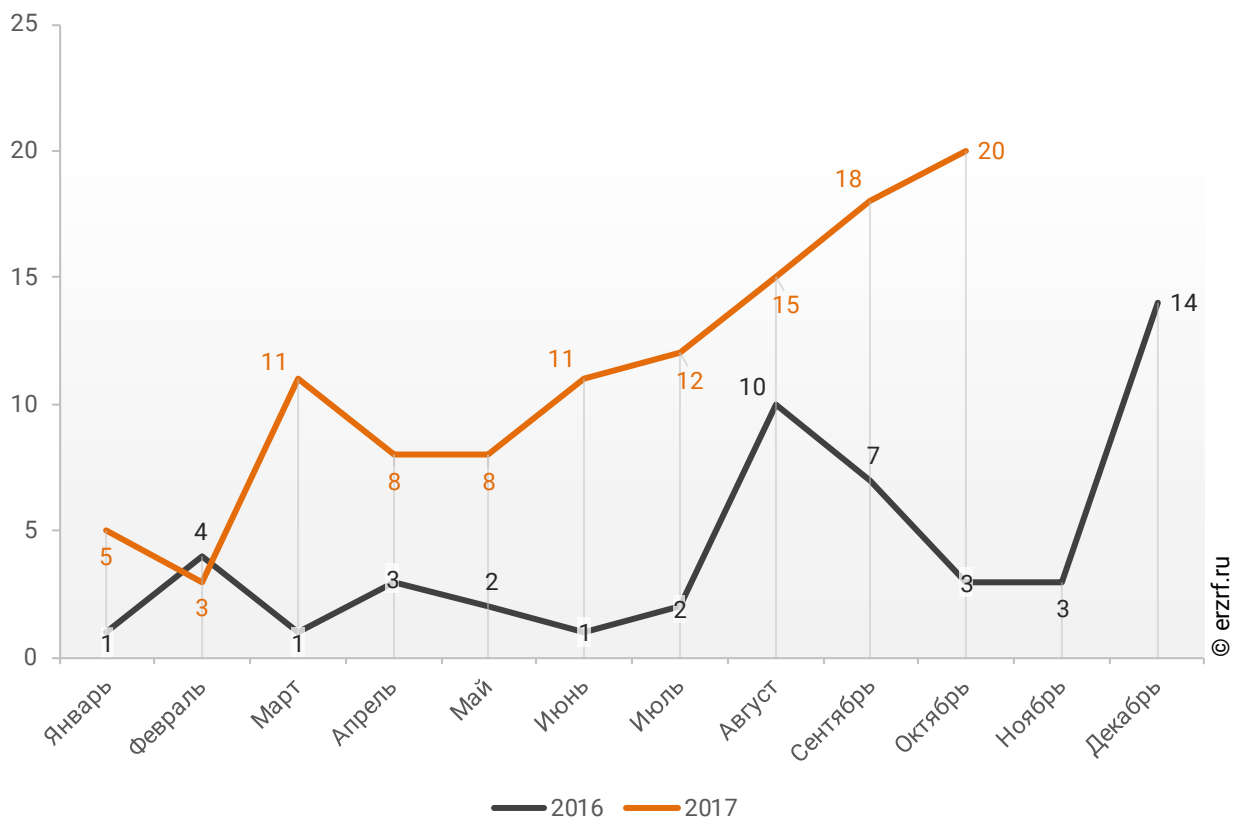


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в г. Севастополе в октябре 2017 года, увеличилось на 566,7% по сравнению с октябрём 2016 года (20 против 3 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., приведена на графике 9.

График 9

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

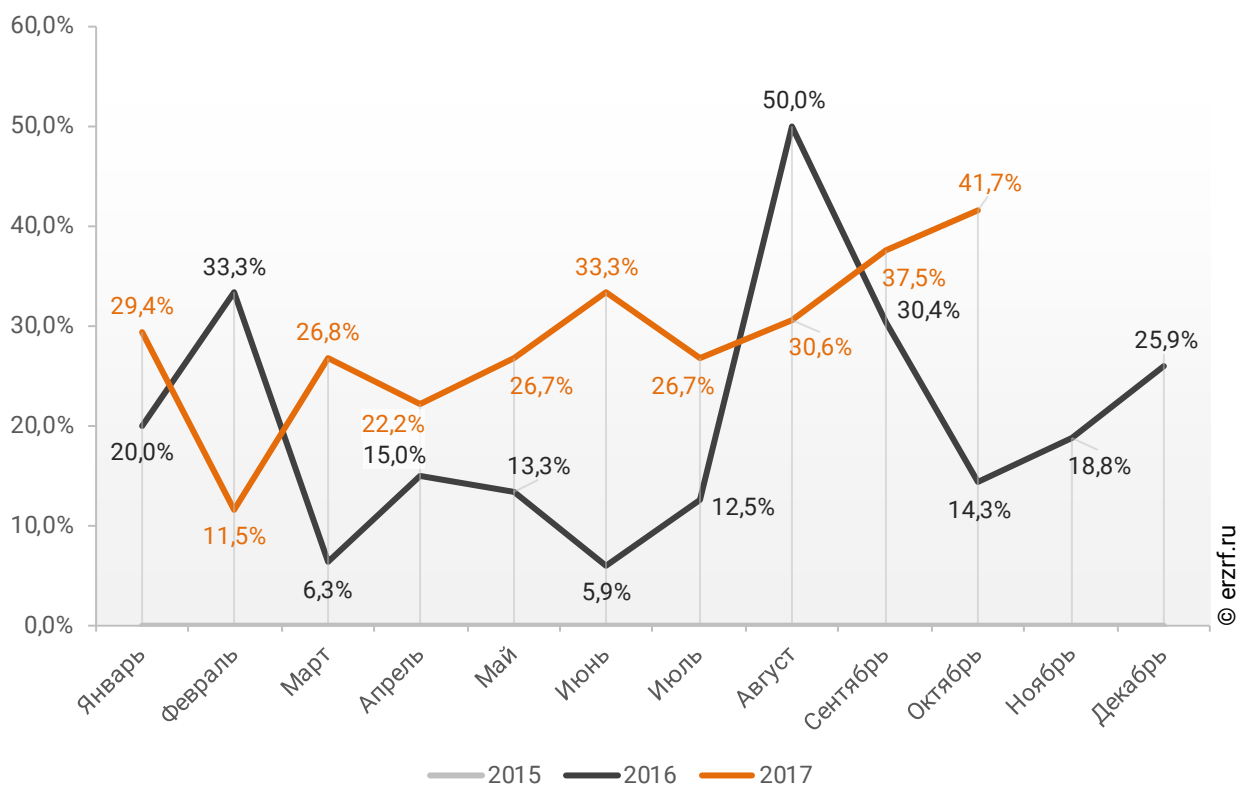


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 10 месяцев 2017 г., составила 29,8% от общего количества ИЖК, выданных жителям г. Севастополя за этот же период, что на 9,2 п.п. больше соответствующего значения 2016 г. (20,6%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2017 гг., приведена на графике 10.

График 10

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



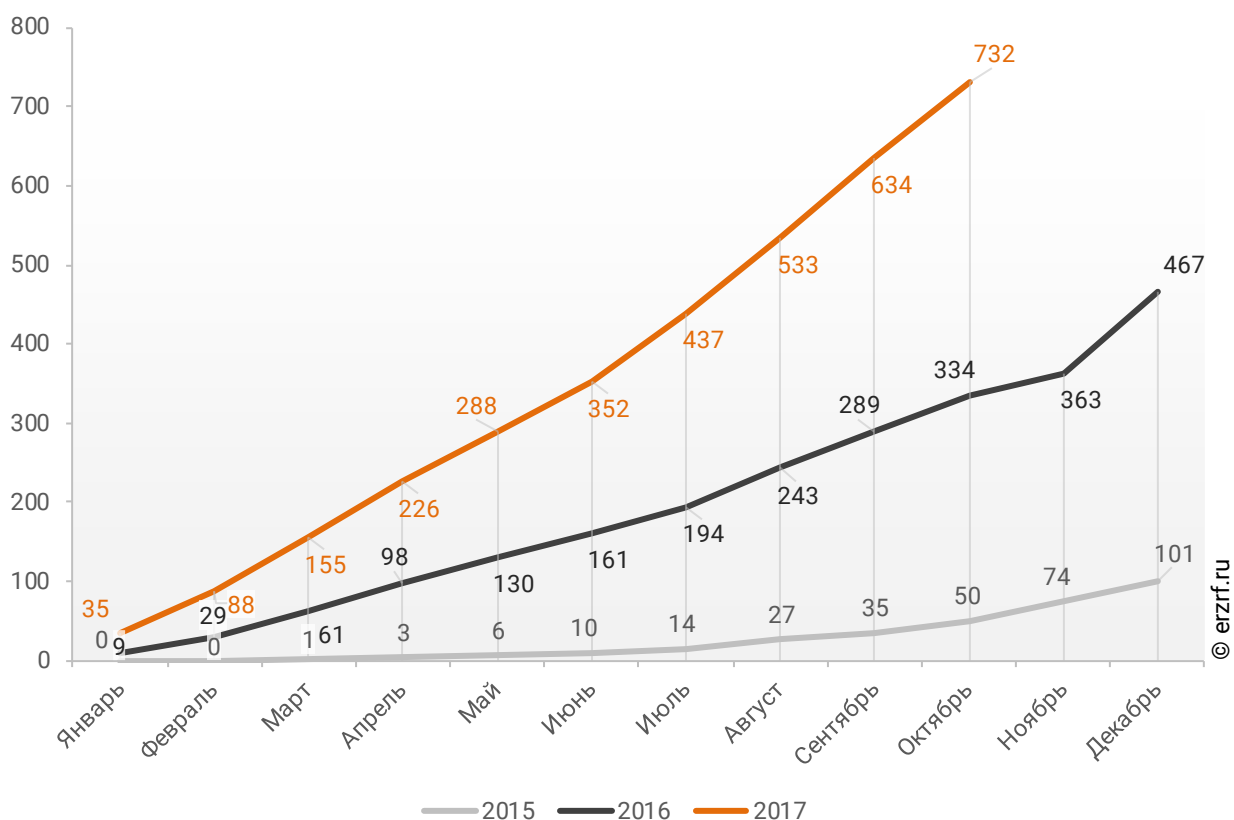
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям г. Севастополя

По данным Банка России за 10 месяцев 2017 г. объем ИЖК, выданных жителям г. Севастополя, составил 732 млн ₽, что на 119,2% больше уровня, достигнутого в 2016 г. (334 млн ₽), и на 1364,0% больше аналогичного значения 2015 г. (50 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2017 гг., млн ₽, приведена на графике 11.

График 11

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

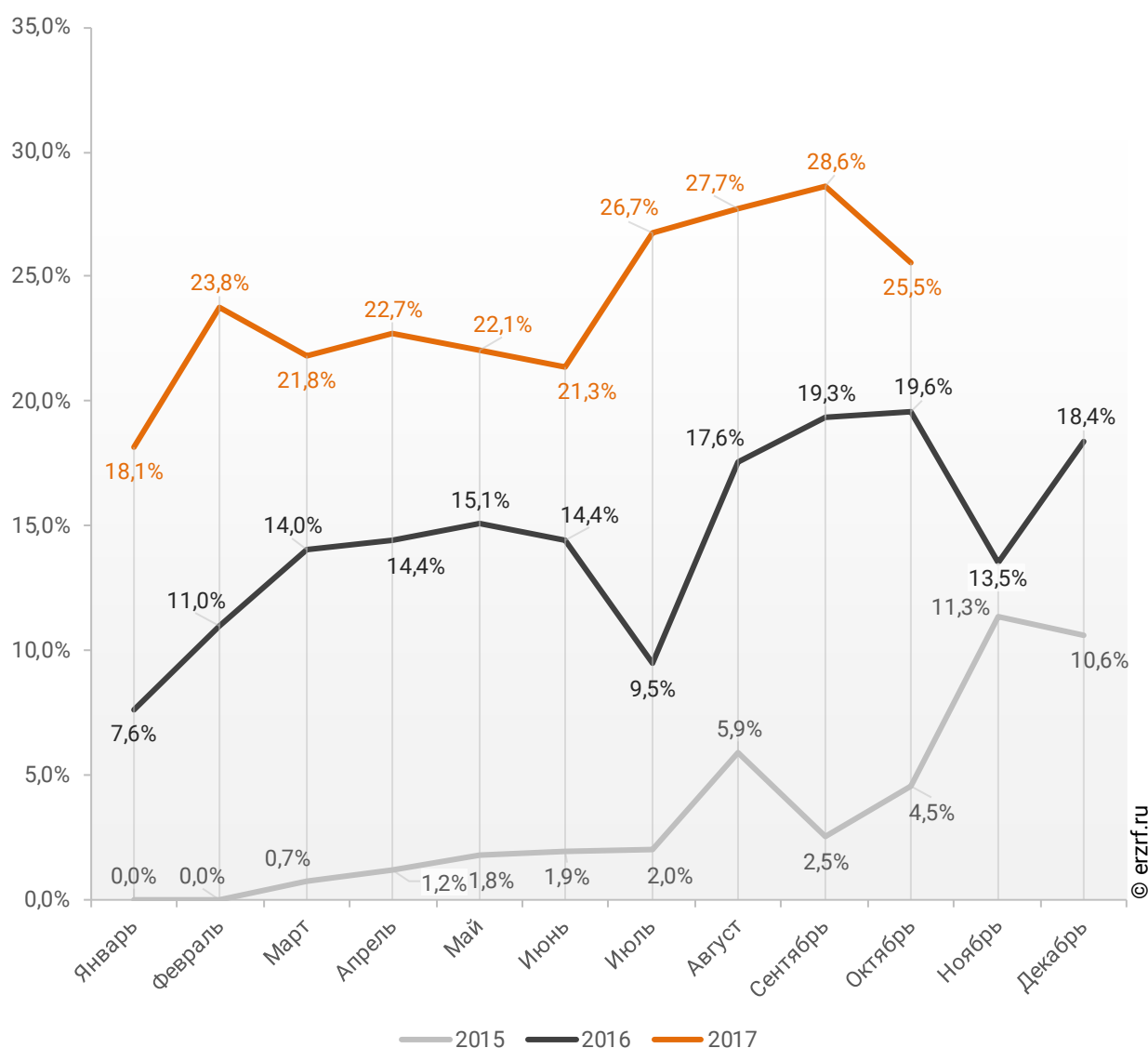


В общем объеме кредитов, выданных за 10 месяцев 2017 г. жителям г. Севастополя (3 018 млн ₽), доля ИЖК составила 24,3%, что на 9,8 п.п. больше соответствующего значения 2016 г. (14,5%), и на 21,7 п.п. больше уровня 2015 г. (2,6%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2017 гг., приведена на графике 12.

График 12

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

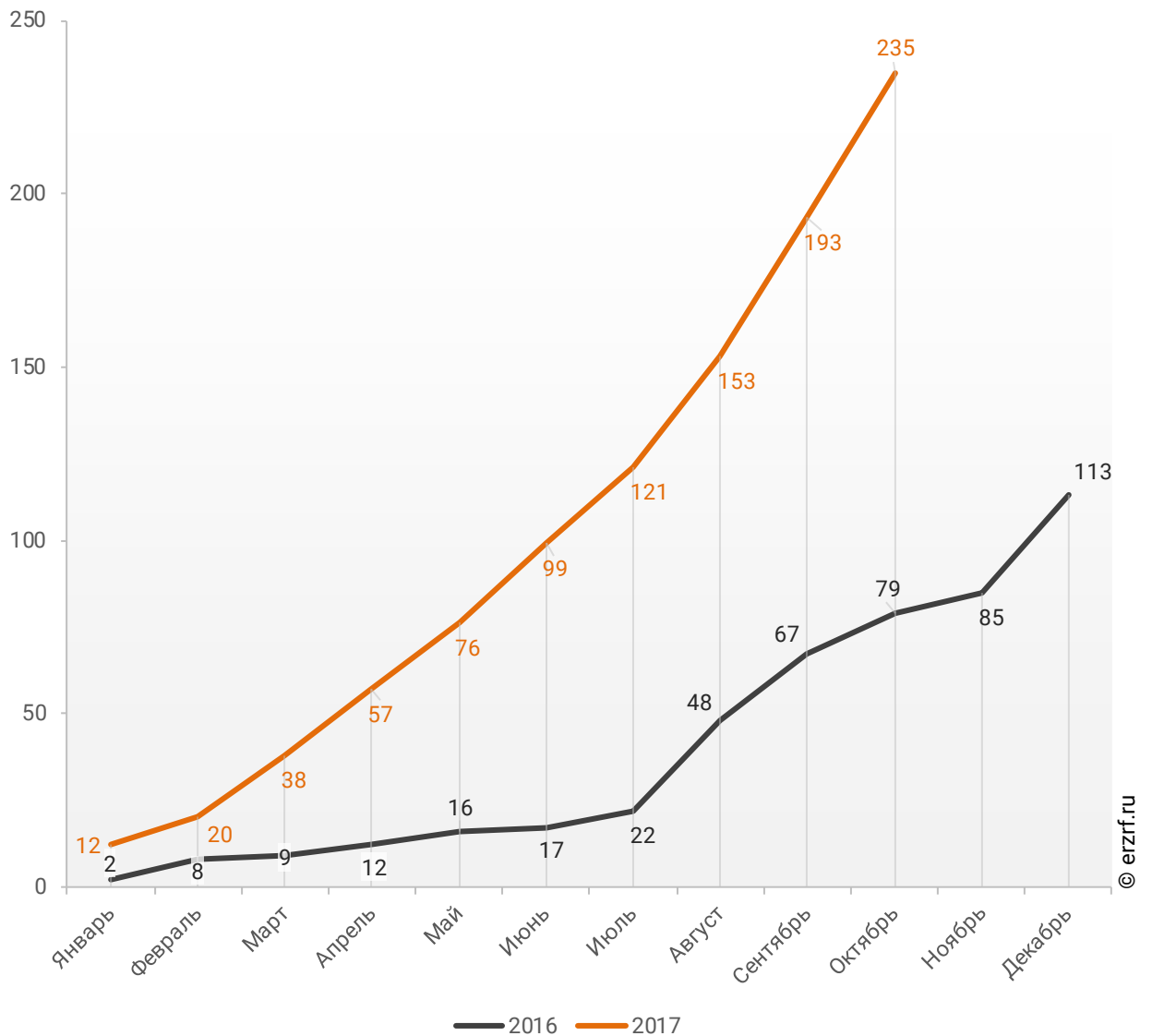


За 10 месяцев 2017 г. объем ИЖК, выданных жителям г. Севастополя под залог ДДУ, составил 235 млн ₹ (32,1% от общего объема ИЖК, выданных жителям г. Севастополя). Это на 197,5% больше аналогичного значения 2016 г. (79 млн ₹).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., млн ₹, приведена на графике 13.

График 13

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



В общем объеме кредитов, выданных за 10 месяцев 2017 г. жителям г. Севастополя (3 018 млн ₴), доля ИЖК под залог ДДУ составила 7,8%, что на 4,4 п.п. больше уровня 2016 г. (3,4%).

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 14 и 15.

График 14

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

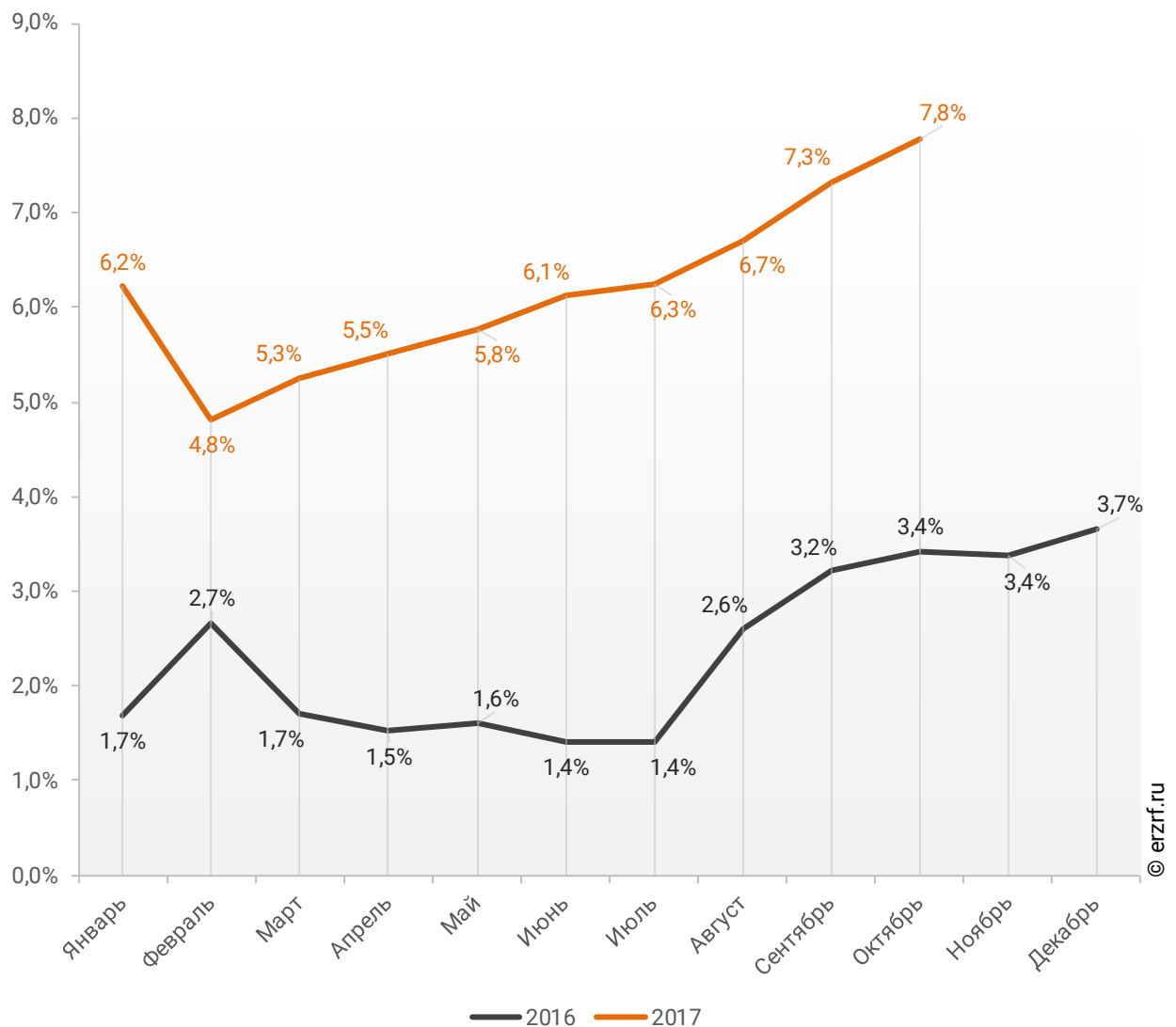
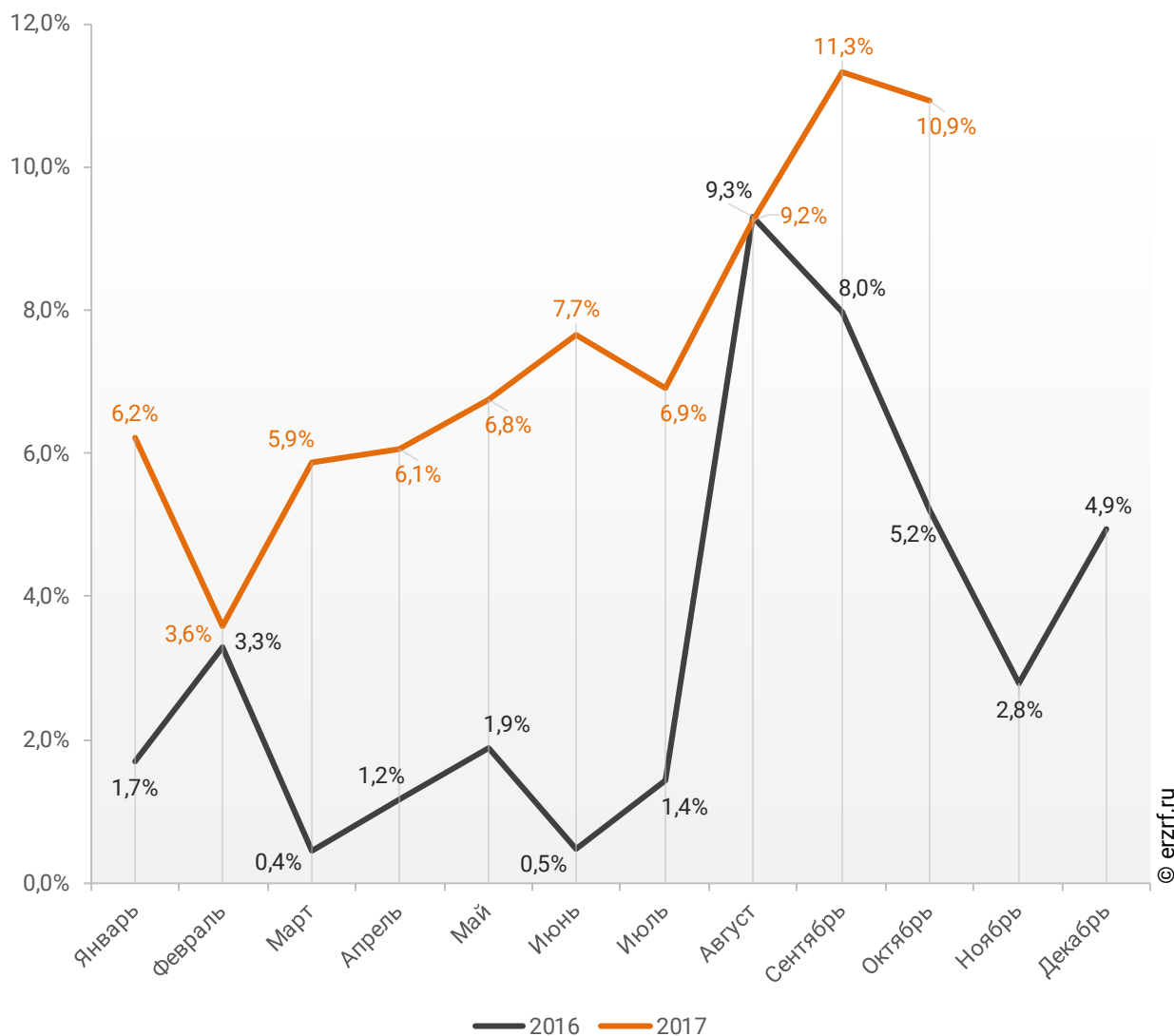


График 15

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

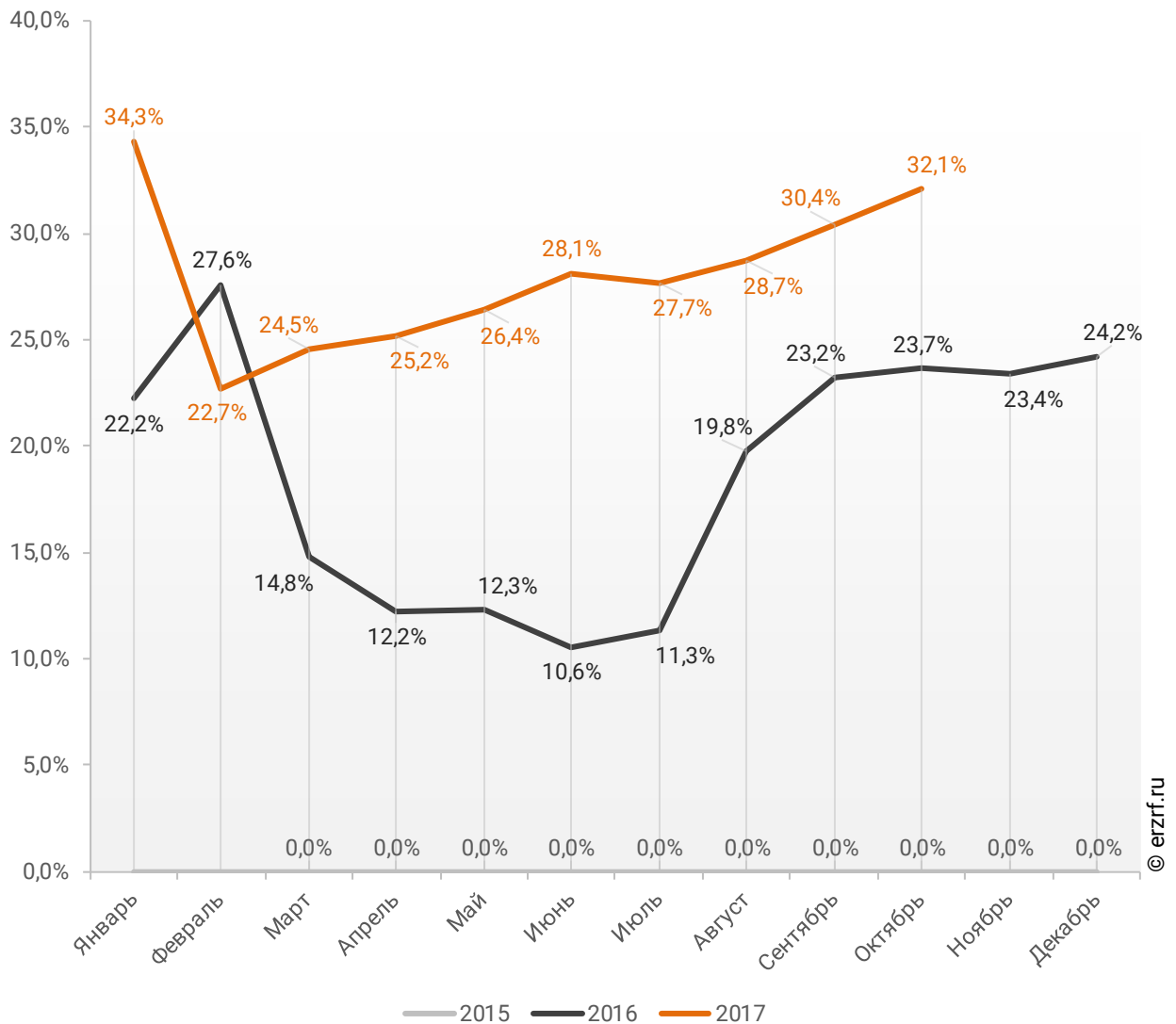


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 10 месяцев 2017 г., составила 32,1% от общего объема ИЖК, выданных жителям г. Севастополя за этот же период, что на 8,4 п.п. больше, чем в 2016 г. (23,7%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2017 гг., приведена на графике 16.

График 16

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

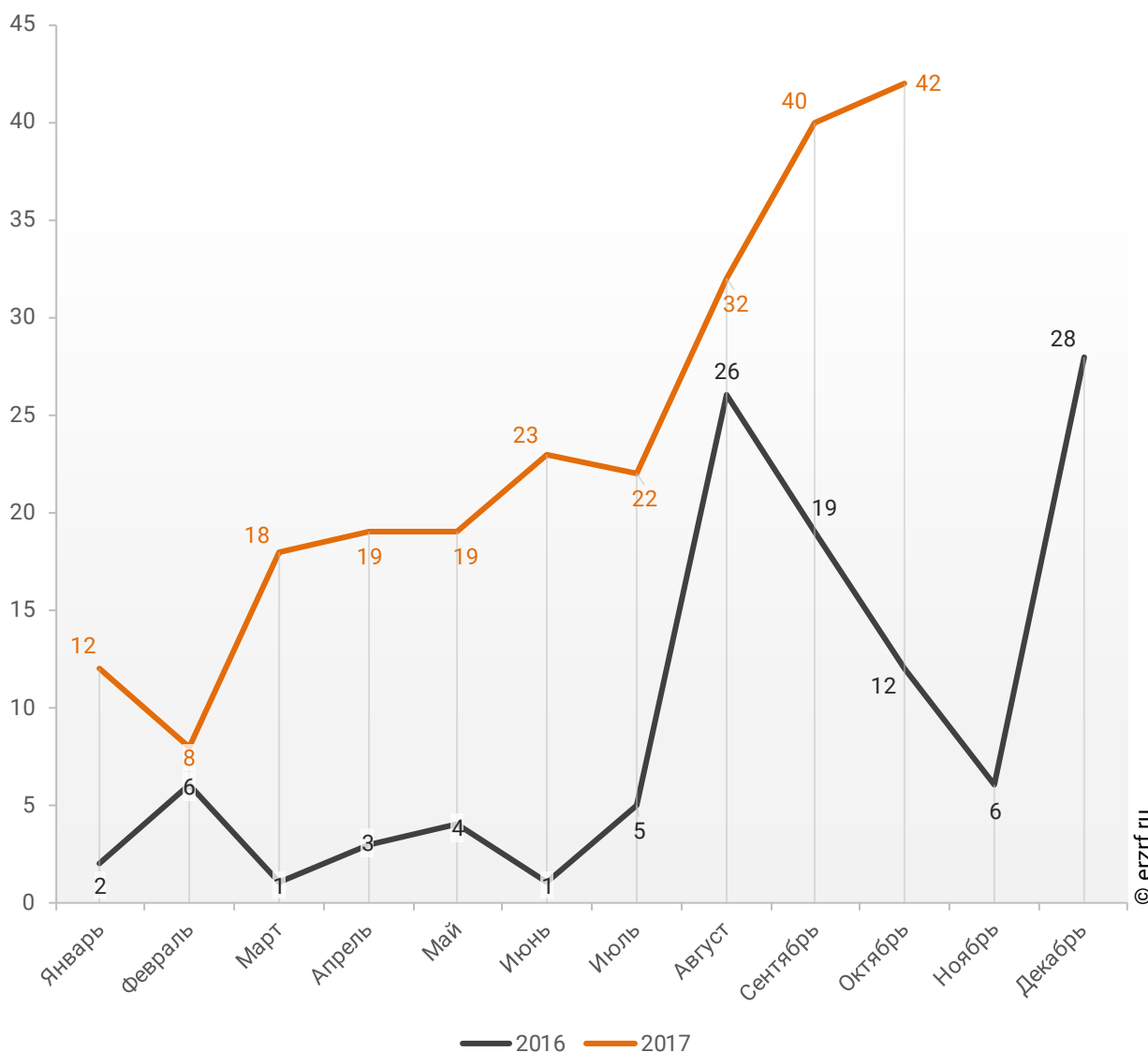


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в г. Севастополе в октябре 2017 года, увеличился на 250,0% по сравнению с октябрём 2016 года (42 против 12 млн ₹ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., млн ₹, приведена на графике 17.

График 17

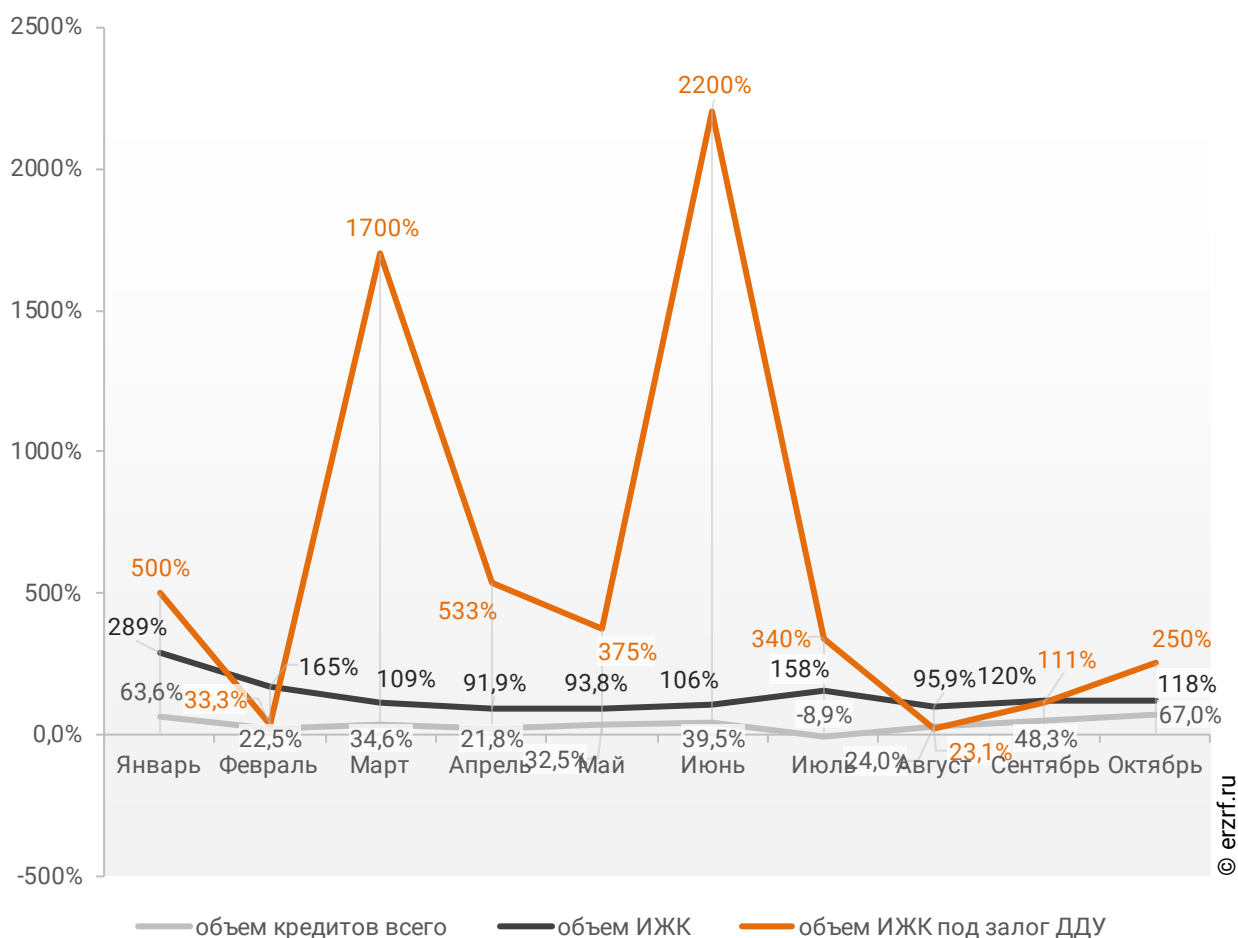
Динамика месячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., млн ₹



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 250,0% в октябре 2017 года по сравнению с октябрём 2016 года сопровождался ростом объема всех видов кредитов на 67,0% (384 против 230 млн ₴ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 117,8% (98 против 45 млн ₴ годом ранее) (График 18).

График 18

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 октябре составила 10,9%, в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 42,9%.

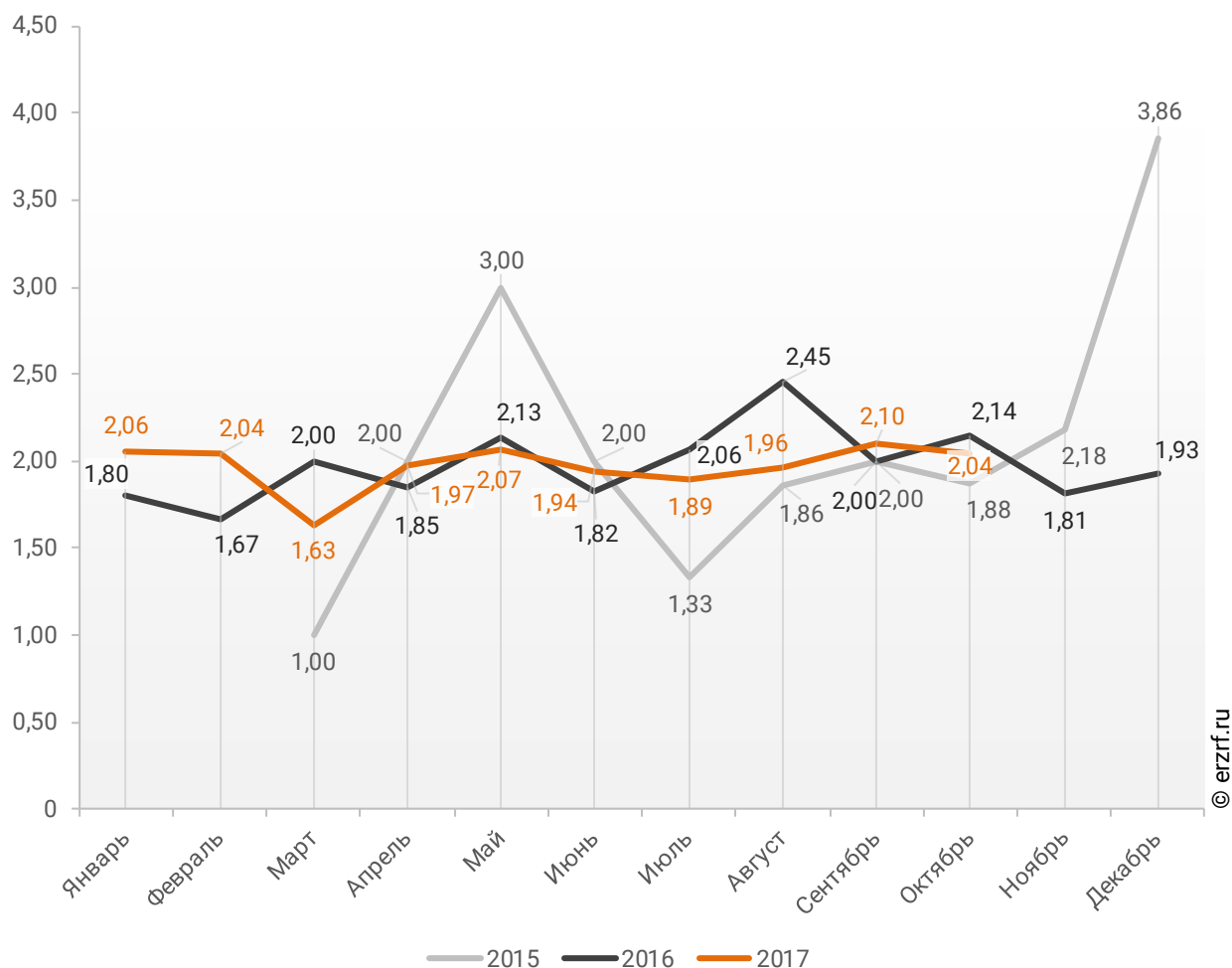
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям г. Севастополя

По официальной статистике Банка России в октябре 2017 г. средний размер ИЖК в г. Севастополе составил 2,04 млн ₽, что на 4,7% меньше уровня, достигнутого в 2016 г. (2,14 млн ₽), и на 8,9% больше аналогичного значения 2015 г. (1,88 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2017 гг., млн ₽, приведена на графике 19.

График 19

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

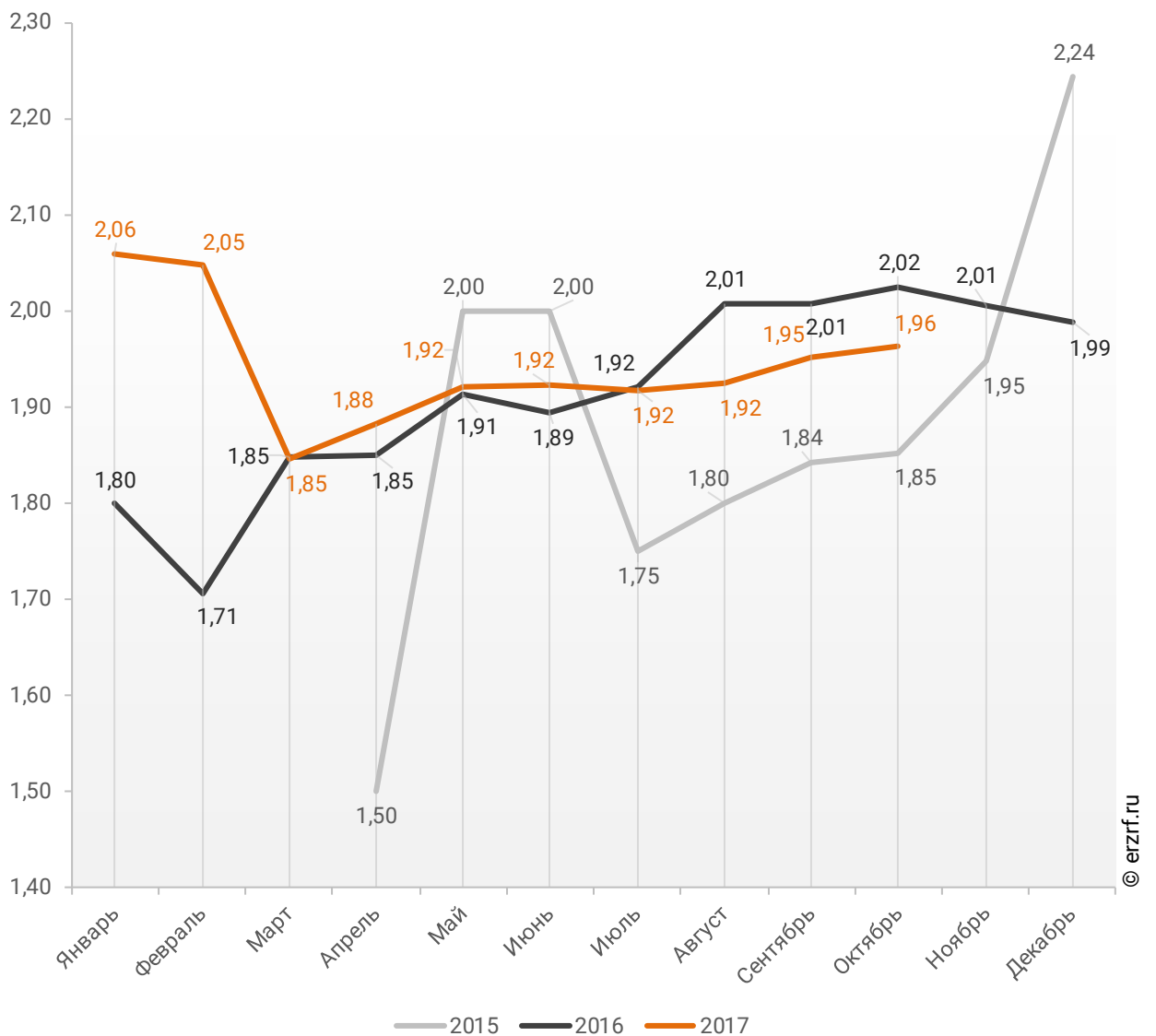


По данным Банка России за 10 месяцев 2017 г. средний размер ИЖК, выданных жителям г. Севастополя, накопленным итогом составил 1,96 млн ₹, что на 3,1% меньше, чем в 2016 г. (2,02 млн ₹), и на 5,9% больше соответствующего значения 2015 г. (1,85 млн ₹).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2017 гг., млн ₹, приведена на графике 20.

График 20

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

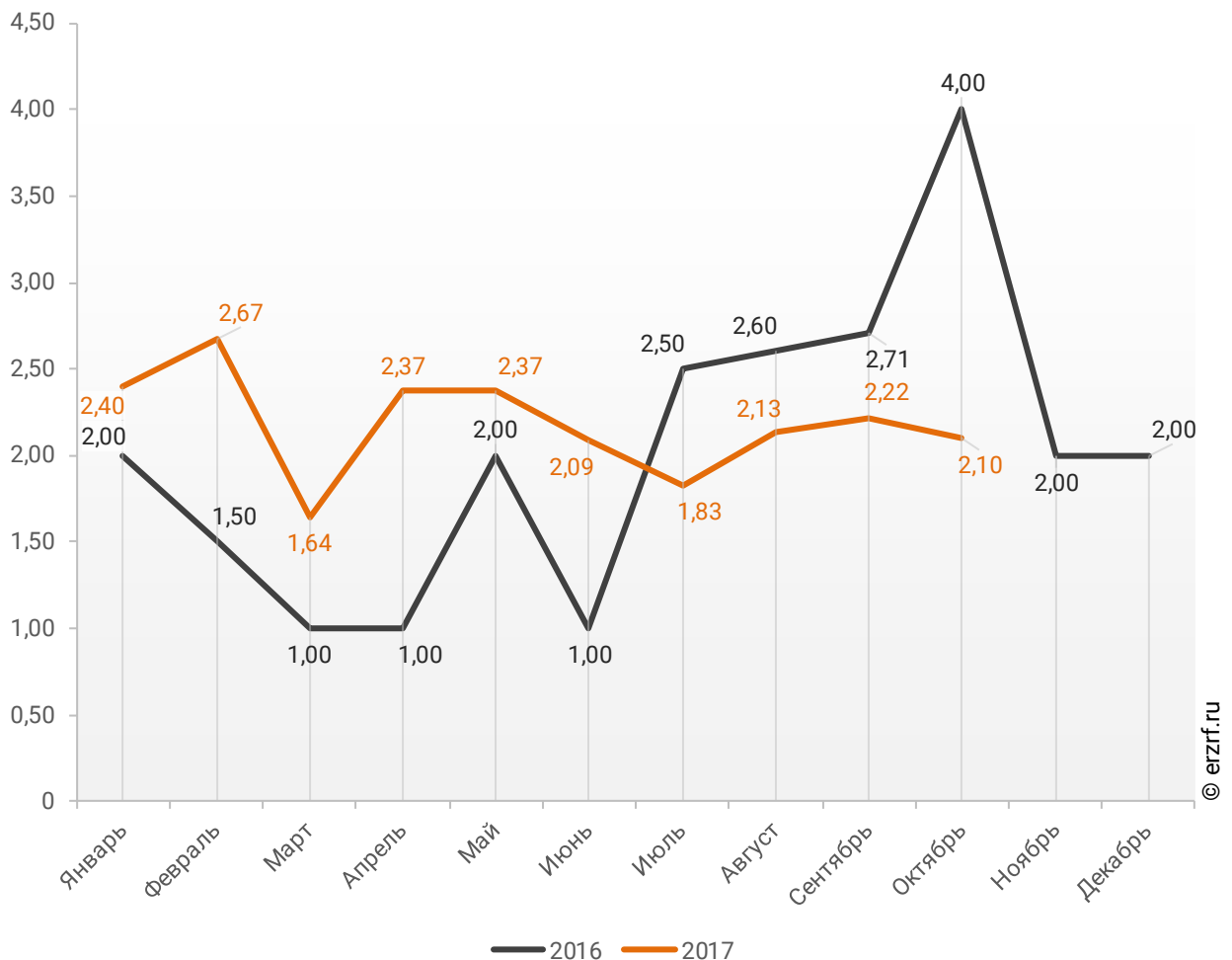


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в г. Севастополе в октябре 2017 года уменьшился на 47,5% по сравнению с октябрем 2016 года (2,10 против 4,00 млн ₹ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 5,4%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается впервые после двух месяцев роста.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., млн ₹, приведена на графике 21.

График 21

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

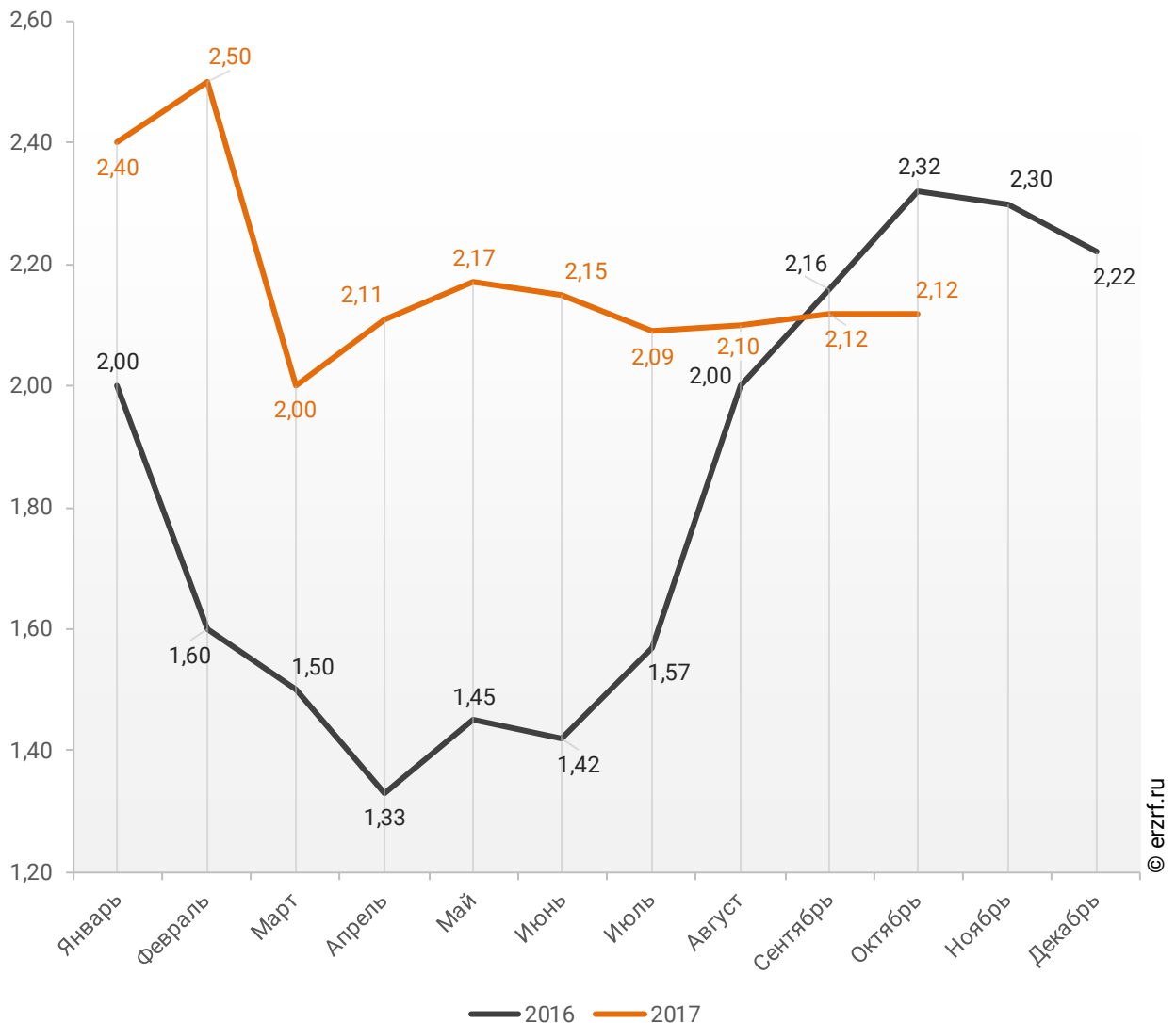


По данным Банка России за 10 месяцев 2017 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя, накопленным итогом составил 2,12 млн ₹ (на 8,1% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям г. Севастополя). Это на 8,6% меньше соответствующего значения 2016 г. (2,32 млн ₹).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., млн ₹, приведена на графике 22.

График 22

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

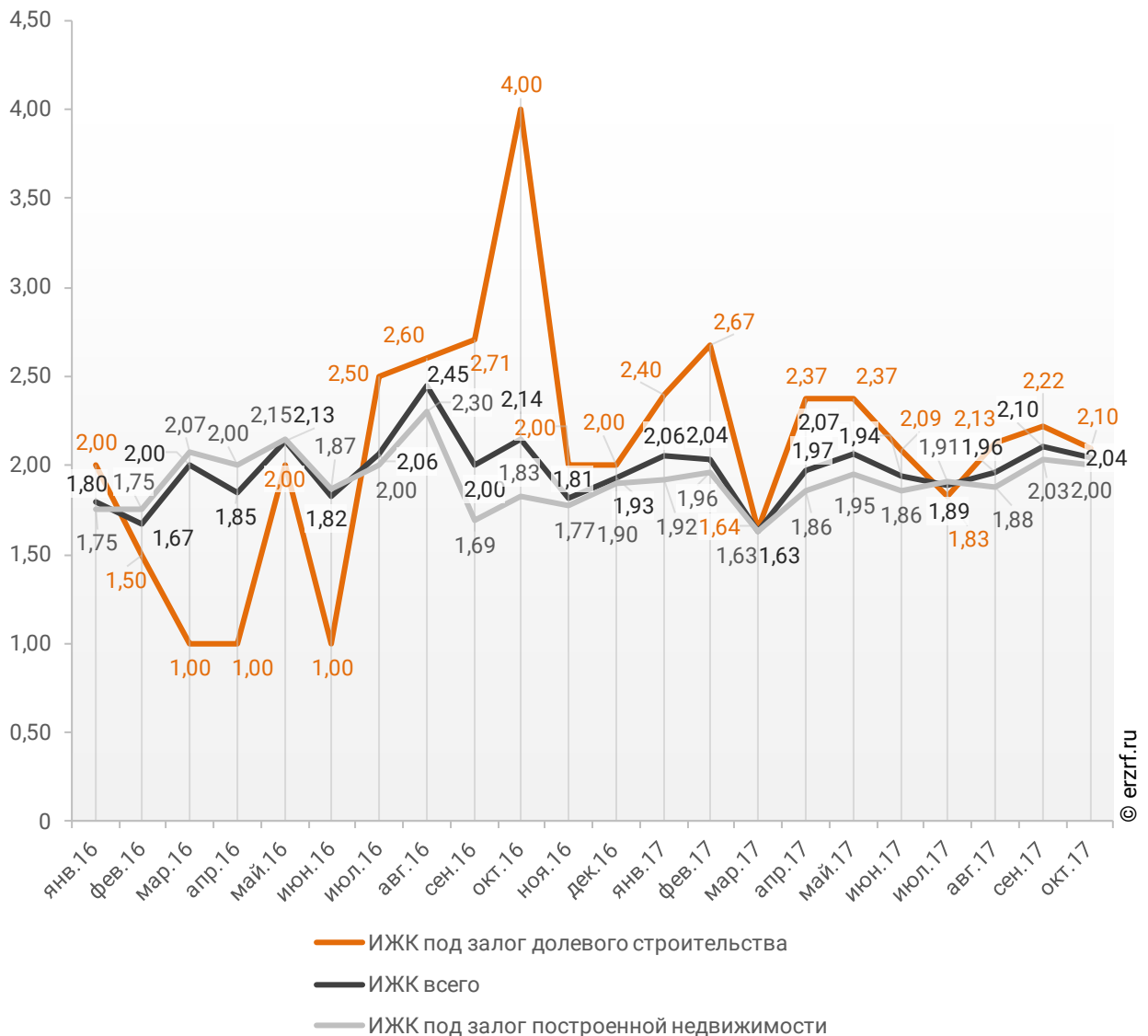


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 9,3%, с 1,83 до 2,00 млн ₽.

Динамика помесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в г. Севастополе, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 23.

График 23

Динамика помесячного 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 сократилась на 113,6 п.п. с 118,6% до 5,0%.

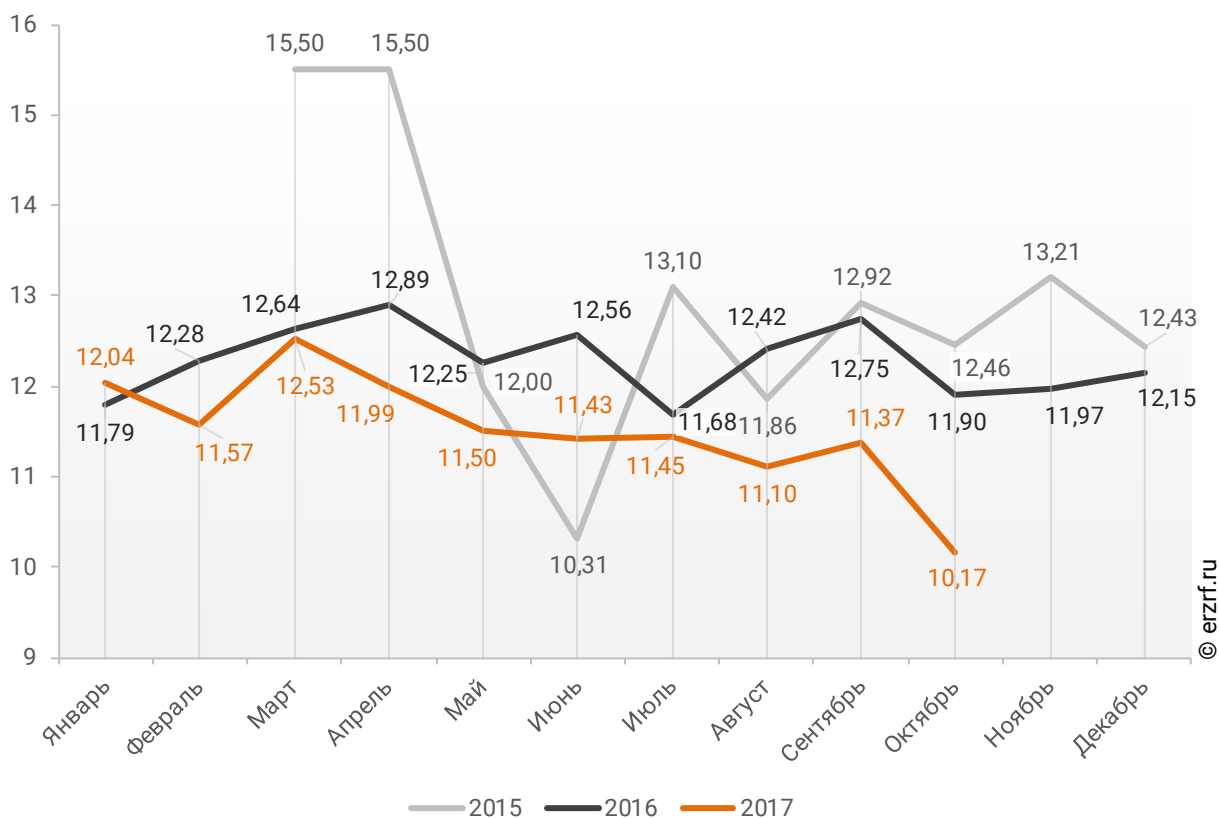
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям г. Севастополя

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в октябре 2017 года в г. Севастополе, средневзвешенная ставка составила 10,17%. По сравнению с таким же показателем октября 2016 года произошло снижение ставки на 1,73 п.п. (с 11,90 до 10,17%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в г. Севастополе представлена на графике 24.

График 24

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

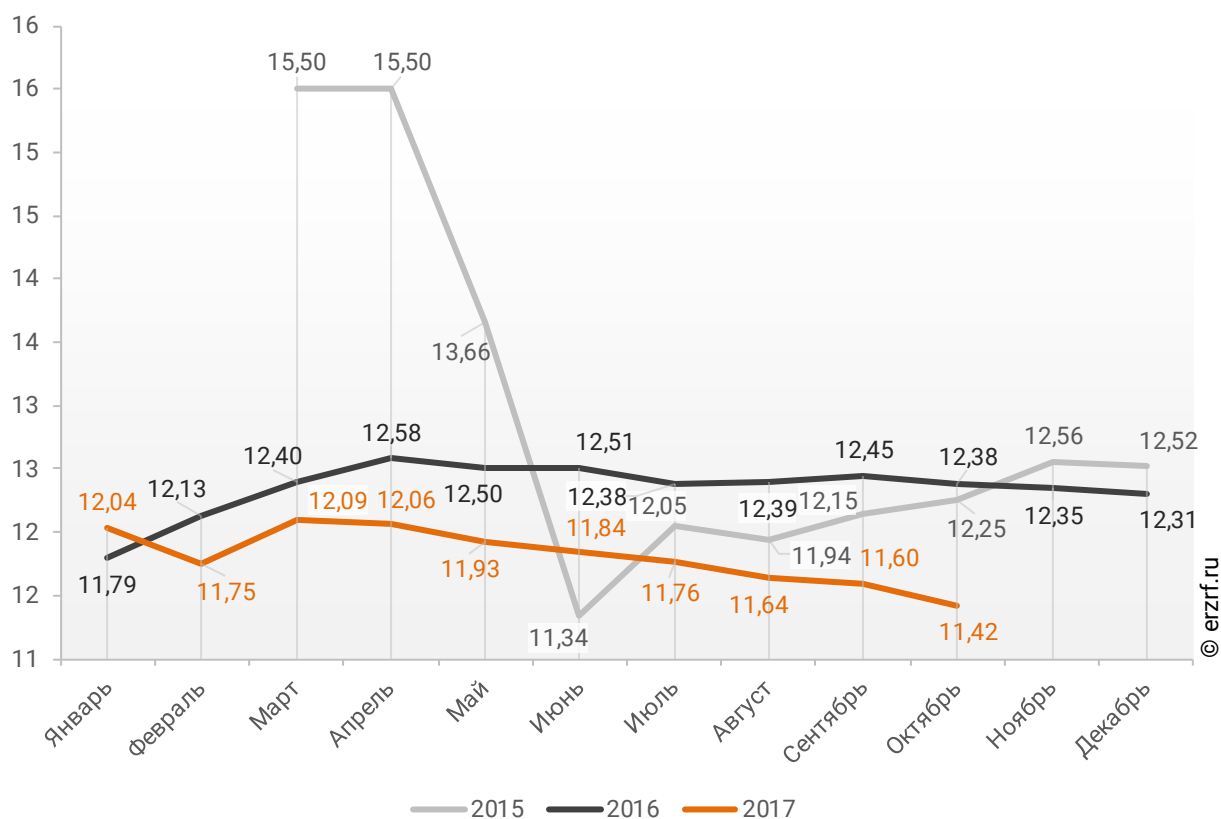


По данным Банка России за 10 месяцев 2017 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям г. Севастополя, накопленным итогом составила 11,42%, что на 0,96 п.п. меньше, чем в 2016 г. (12,38%), и на 0,83 п.п. меньше соответствующего значения 2015 г. (12,25%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям г. Севастополя, накопленным итогом в 2015 – 2017 гг., представлена на графике 25.

График 25

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

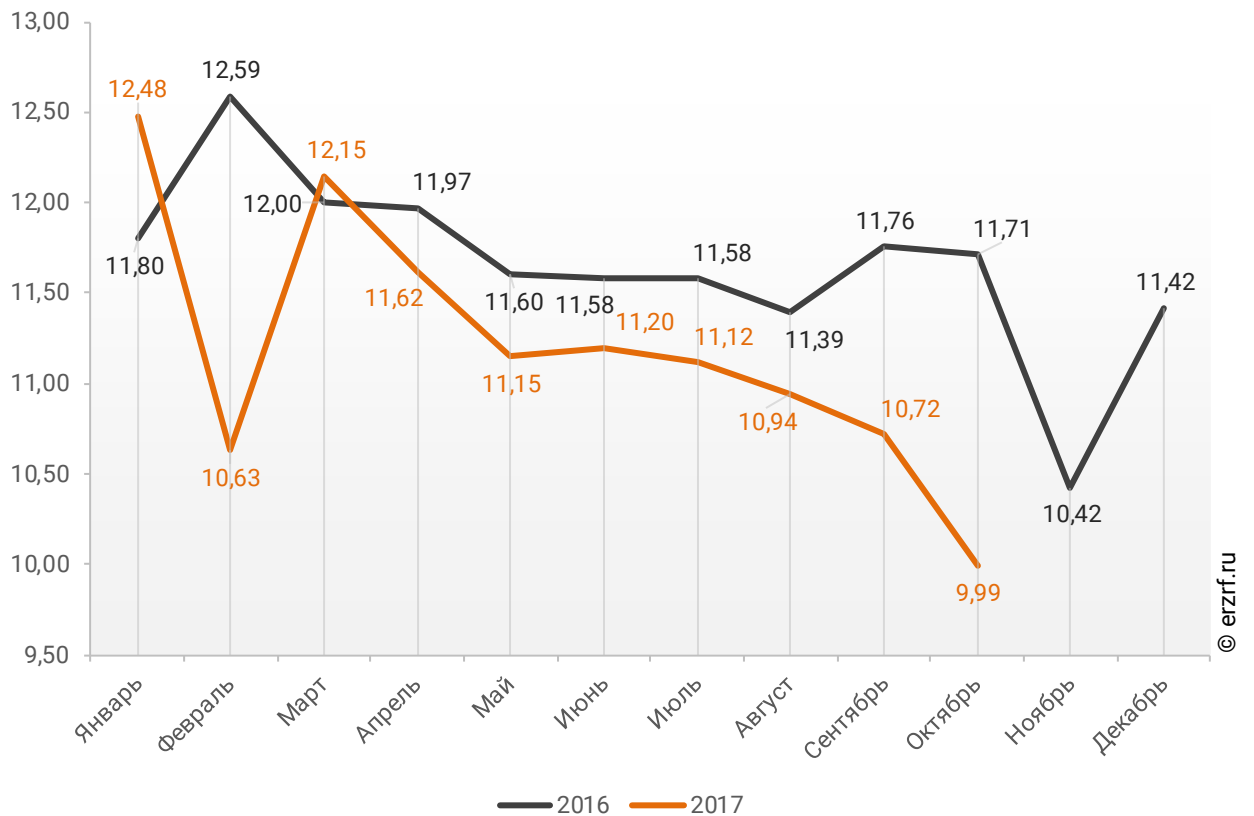


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в г. Севастополе в октябре 2017 года, составила 9,99%, что на 1,72 п.п. меньше аналогичного значения за октябрь 2016 года (11,71%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в г. Севастополе представлена на графике 26.

График 26

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

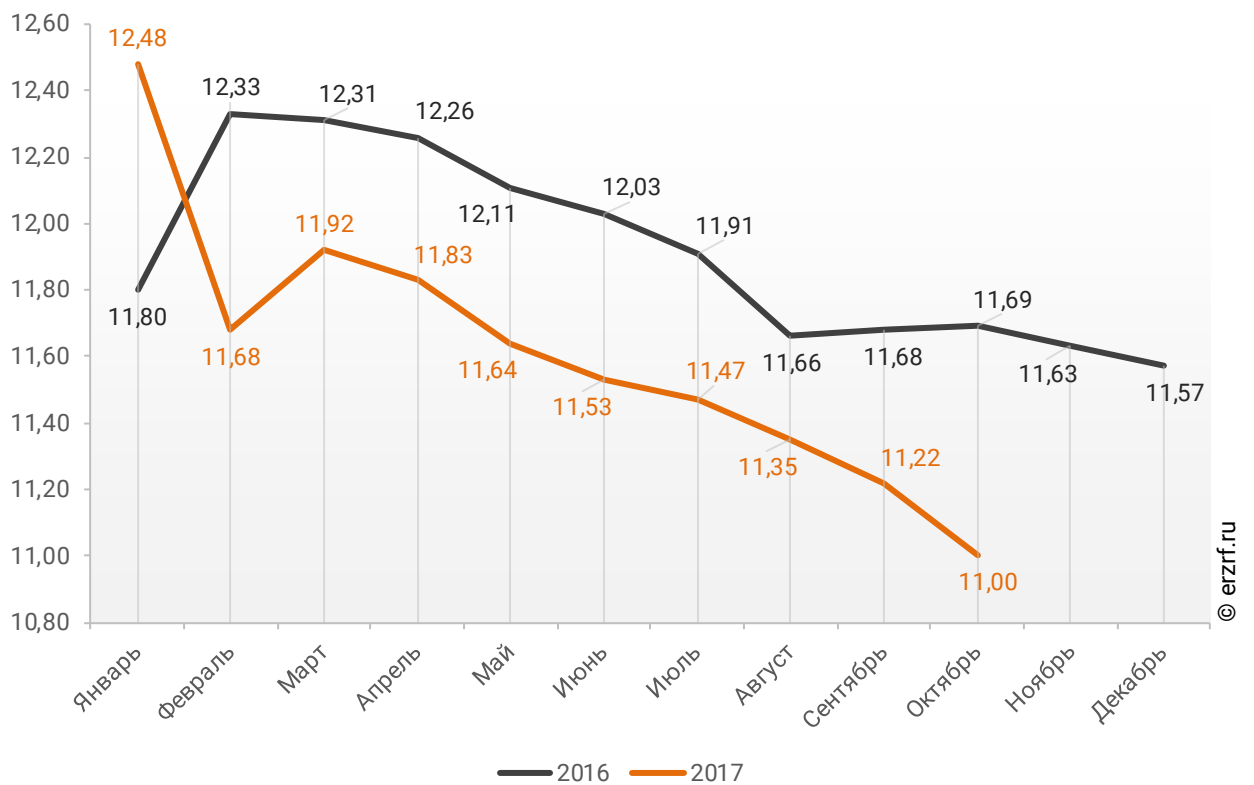


По данным Банка России за 10 месяцев 2017 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям г. Севастополя, накопленным итогом составила 11,00% (на 0,42 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,69 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2016 г. (11,69%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2017 гг., представлена на графике 27.

График 27

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

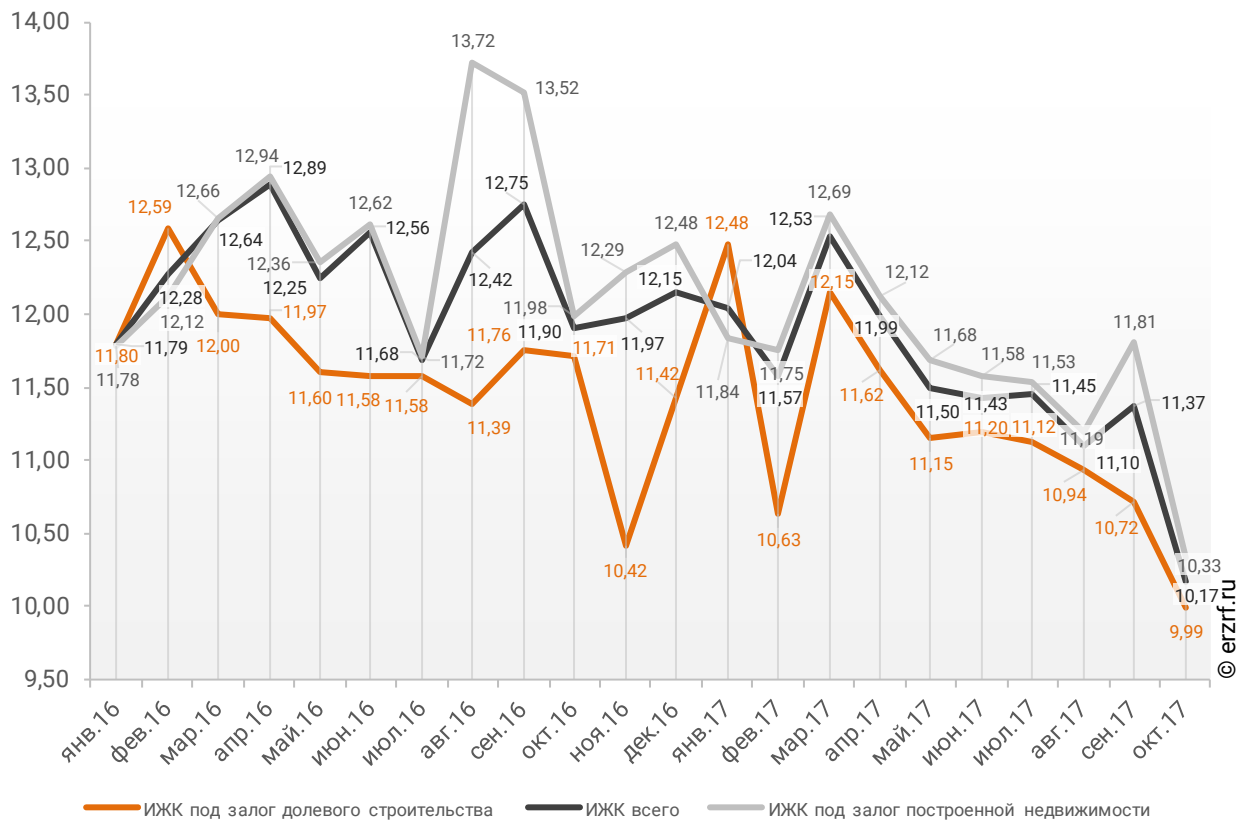


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в г. Севастополе в октябре 2017 года составила 10,33%, что на 1,65 п.п. меньше значения за октябрь 2016 года (11,98%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в г. Севастополе, представлено на графике 28.

График 28

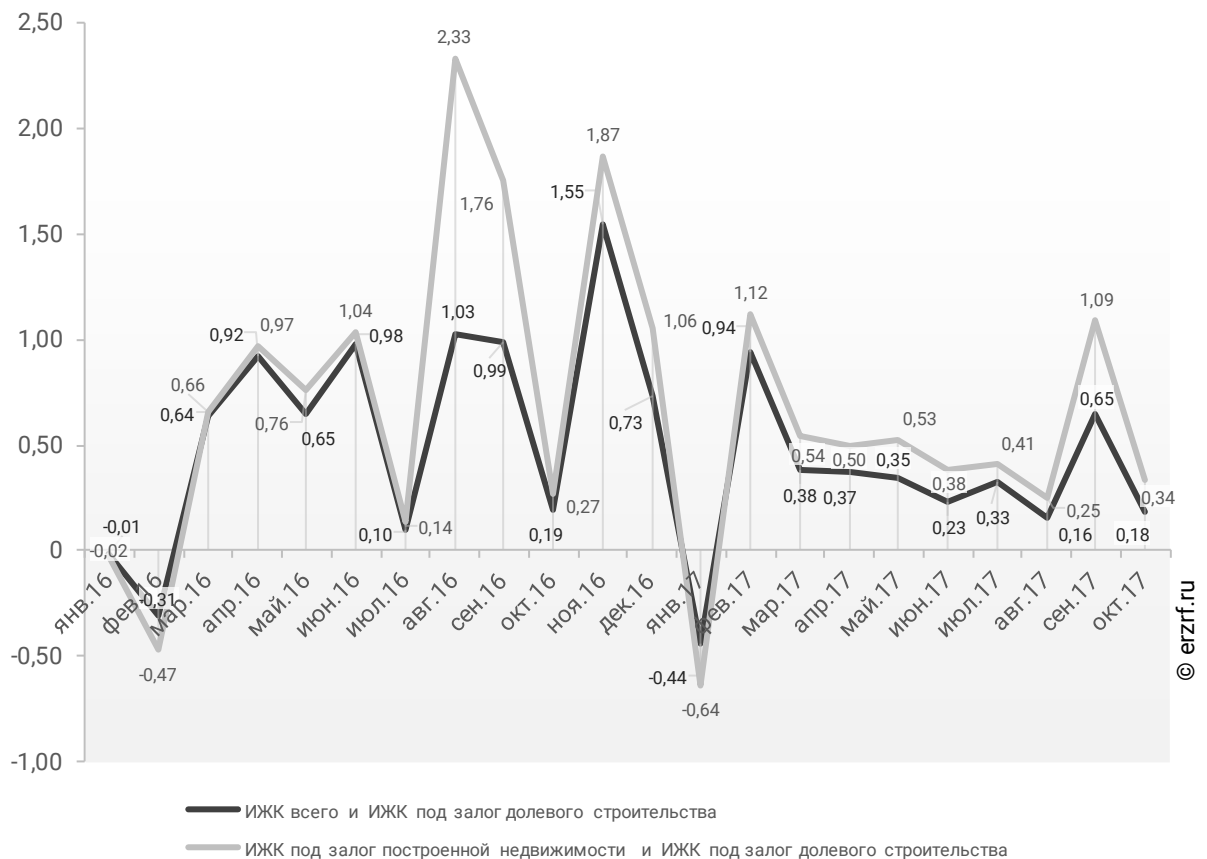
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в г. Севастополе, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в г. Севастополе уменьшилась в 1,1 раза с 0,19 п.п. до 0,18 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в г. Севастополе за год увеличилась в 1,3 раза с 0,27 п.п. до 0,34 п.п. (График 29).

График 29

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

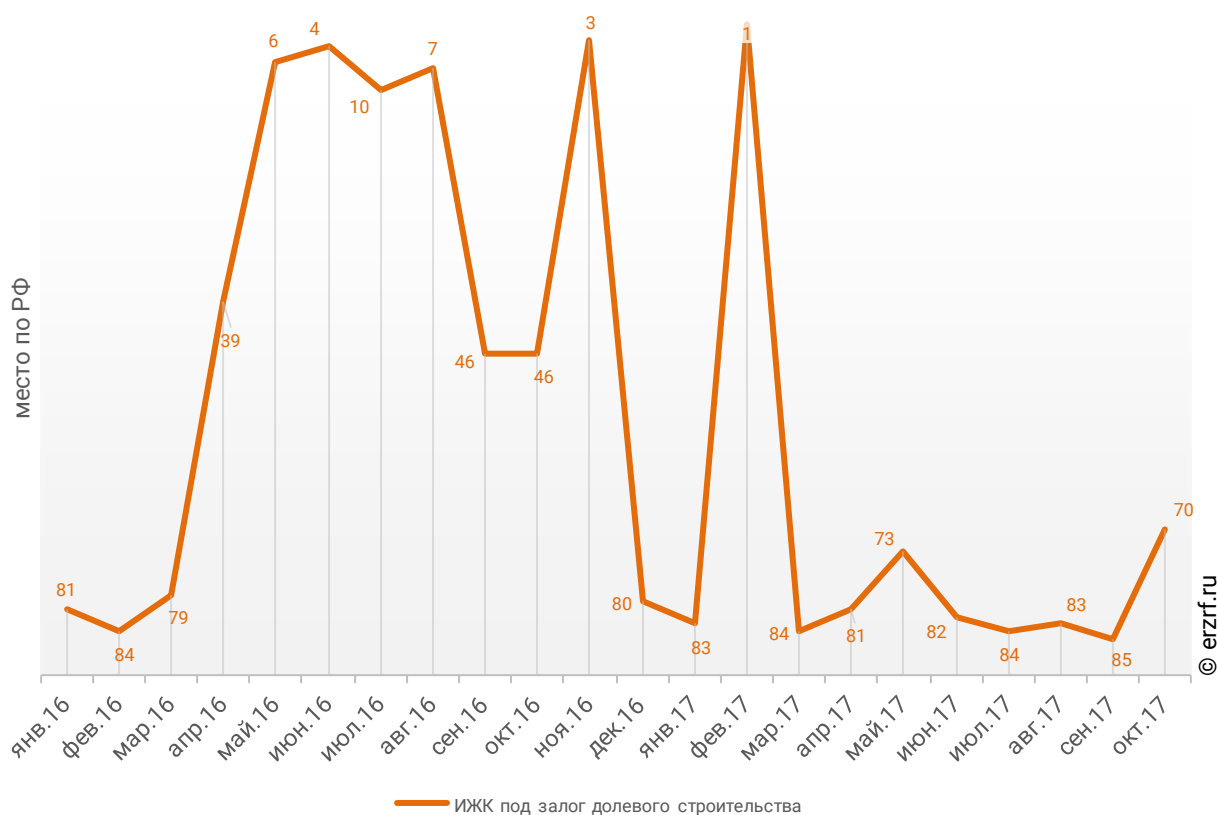


Севастополь занимает 74-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ – 70-е место, и 75-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого г. Севастополем по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 30.

График 30

Динамика изменения места, занимаемого г. Севастополем по величине ставки ИЖК под залог ДДУ

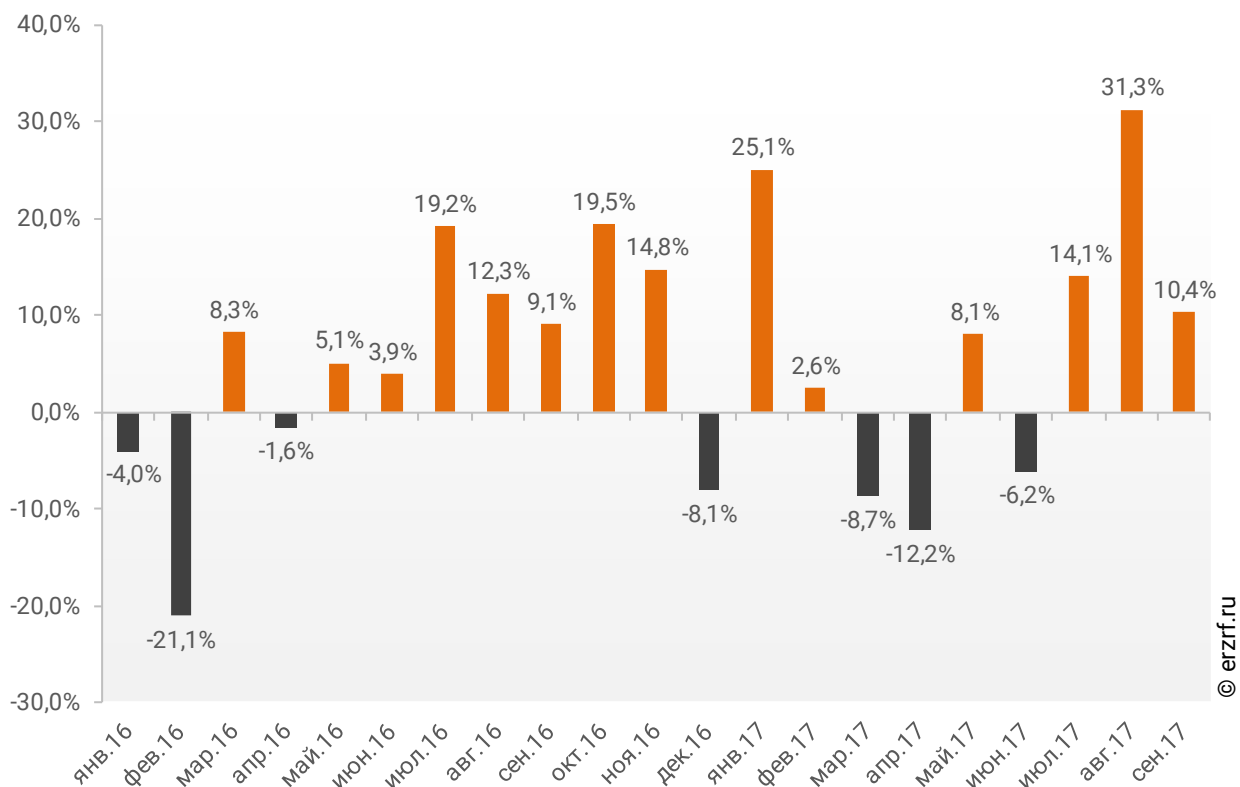


11. Реальные доходы жителей г. Севастополя (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата реальные располагаемые доходы жителей г. Севастополя в сентябре 2017 года выросли на 10,4%. Реальные располагаемые доходы жителей г. Севастополя растут третий месяц подряд (График 31).

График 31

Динамика изменения индекса реальных располагаемых доходов жителей г. Севастополя (месяц к месяцу прошлого года), %



По данным Росстата за 9 месяцев 2017 года индекс реальных доходов жителей г. Севастополя 6 месяцев находился в положительной зоне, 3 месяца – в отрицательной.

В среднем за 9 месяцев 2017 года в г. Севастополе рост реальных доходов населения составил 6,2%.

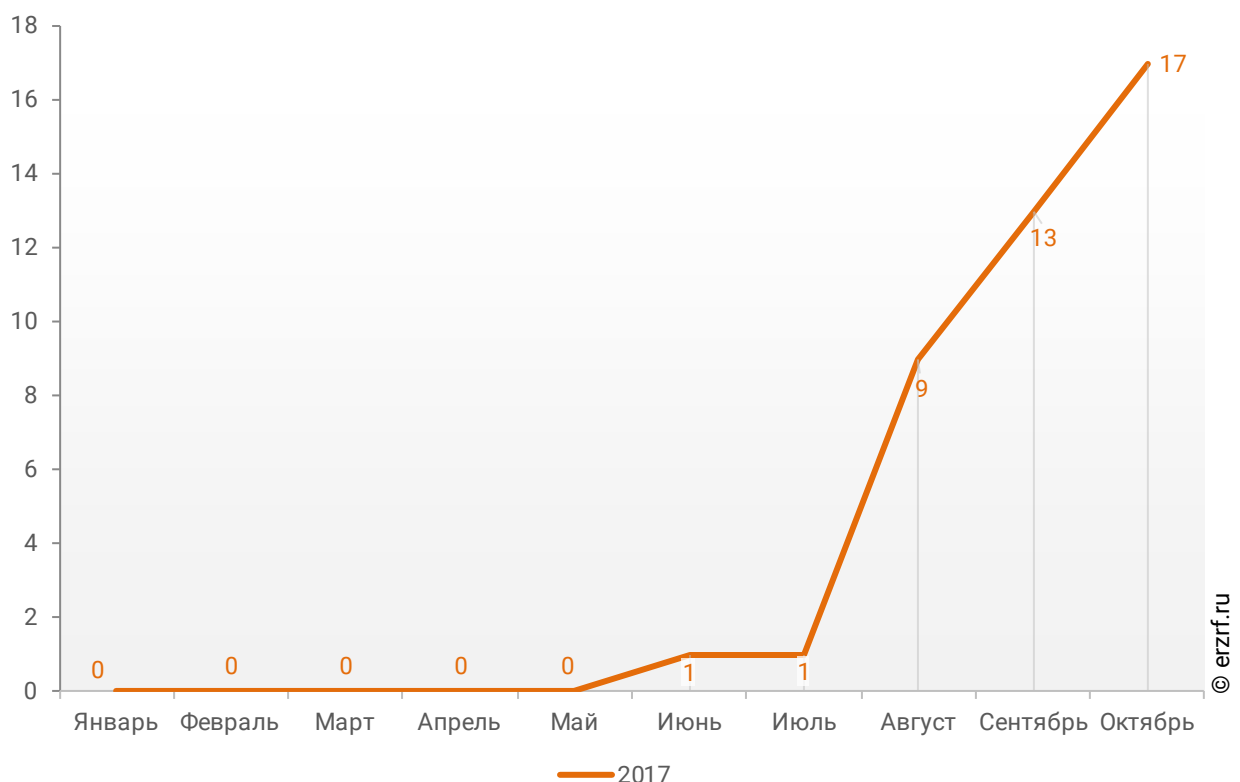
12. Государственная регистрация ДДУ и прав на объекты долевого строительства в г. Севастополе (официальная статистика Росреестра)

12.1. Государственная регистрация ДДУ в г. Севастополе

Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в г. Севастополе накопленным итогом в 2017 г. представлена на графике 32.

График 32

Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в г. Севастополе накопленным итогом в 2017 г.



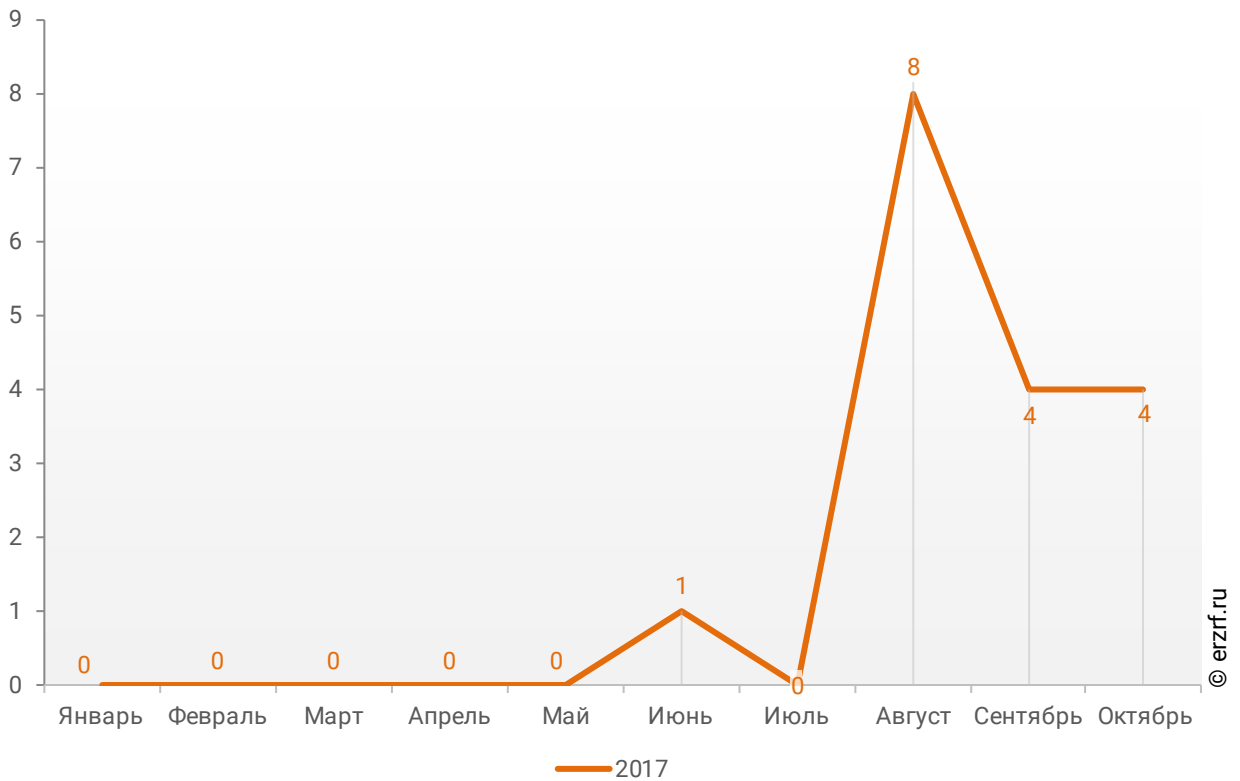
В октябре 2017 года в г. Севастополе зарегистрировано 4 договора об уступке прав требования по ДДУ.

Это равно значению, зафиксированному в сентябре (4 договора уступки), но на 50,0% меньше, чем в августе текущего года, когда было зарегистрировано 8 договоров уступки.

Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в г. Севастополе в 2017 г. представлена на графике 33.

График 33

Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в г. Севастополе по месяцам в 2017 г.



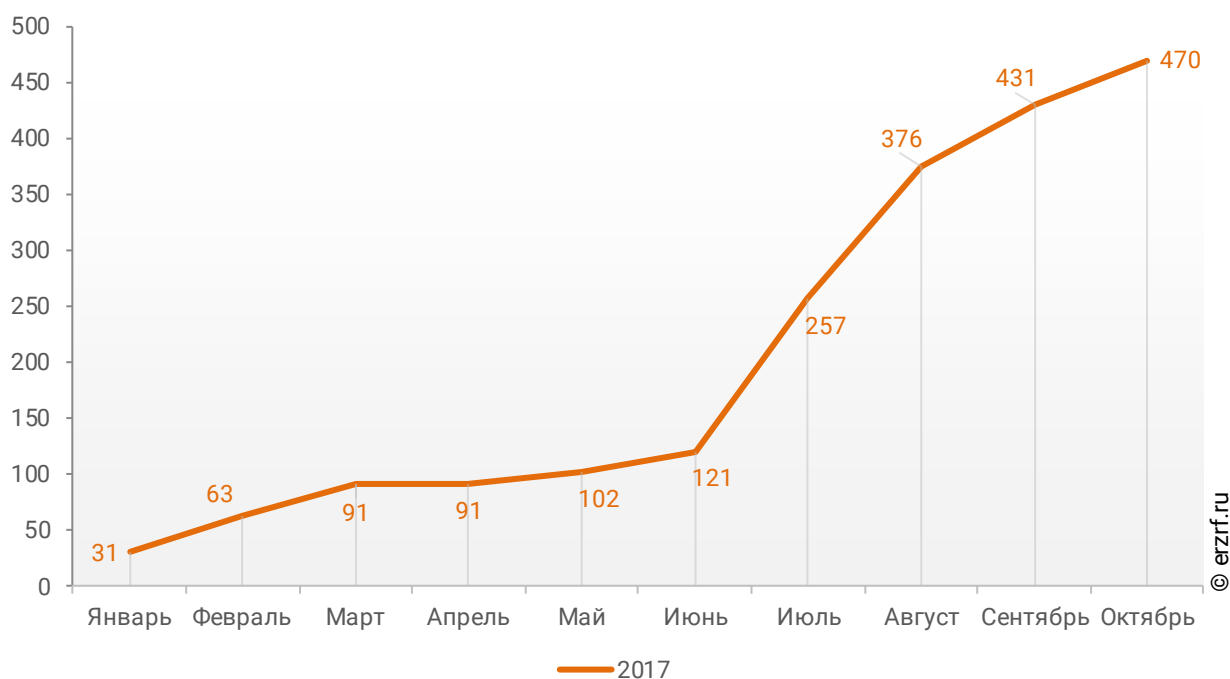
12.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в г. Севастополе

По статистике Росреестра за 10 месяцев 2017 года в г. Севастополе зарегистрировано 470 прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства.

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в г. Севастополе накопленным итогом в 2017 г. представлена на графике 34.

График 34

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в г. Севастополе накопленным итогом в 2017 г.



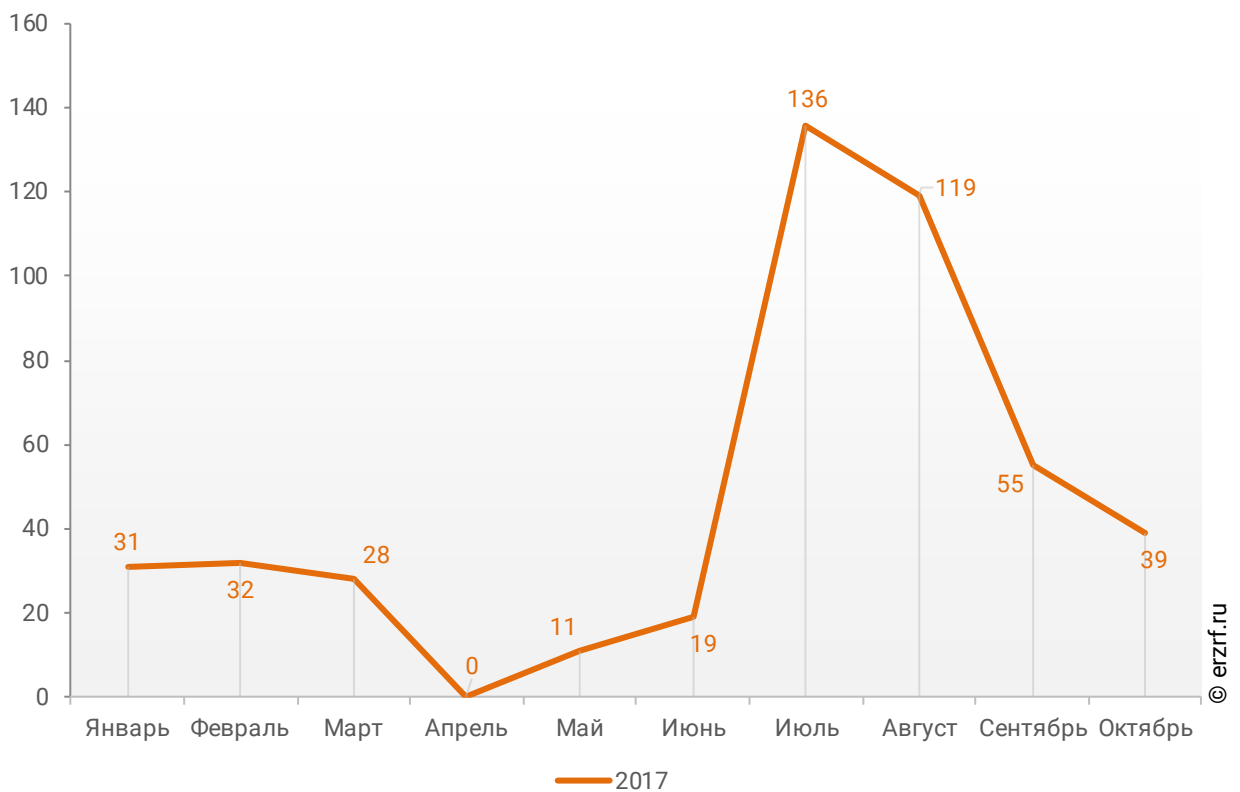
В октябре 2017 года в г. Севастополе зарегистрировано 39 прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства.

Это на 29,1% меньше, чем в сентябре (55 прав), и на 67,2% – чем в августе текущего года, когда было зарегистрировано 119 прав.

Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в г. Севастополе в 2017 г. представлена на графике 35.

График 35

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в г. Севастополе по месяцам в 2017 г.



При этом среди 470 зарегистрированных с начала года в г. Севастополе прав собственности дольщиков 97,7% приходится на права физических лиц (459 прав), а 2,3% – на права юридических лиц (11 прав).

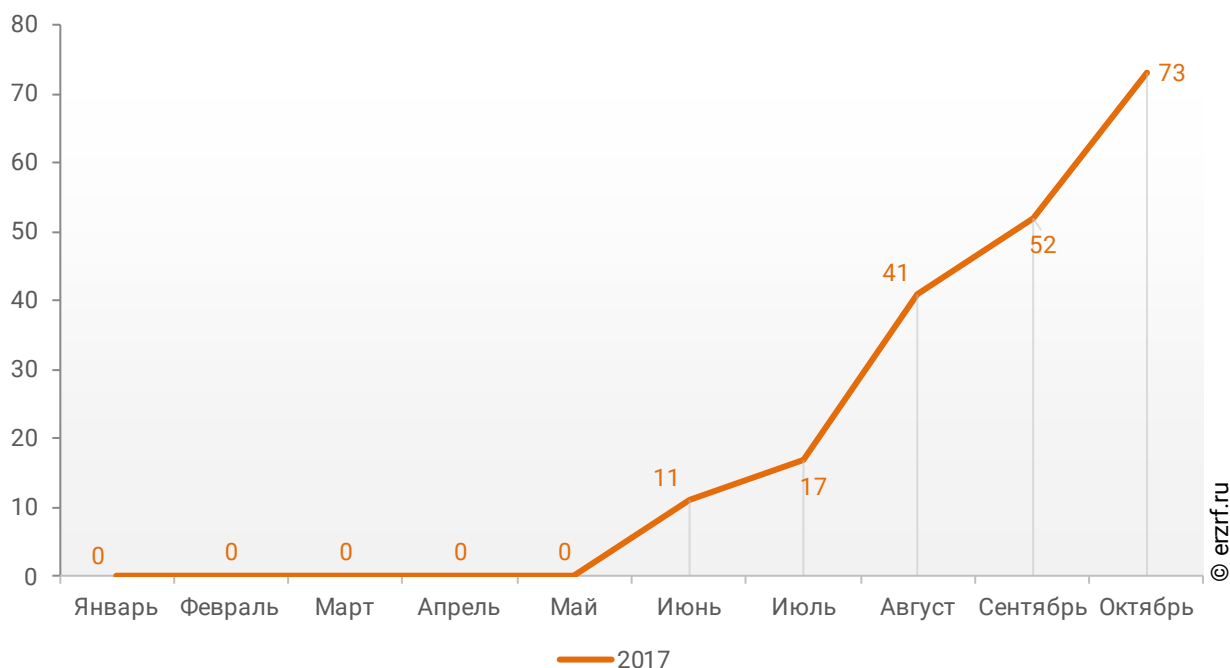
12.3. Государственная регистрация прав на машино-места в г. Севастополе

По данным Росреестра за 10 месяцев 2017 года в г. Севастополе зарегистрировано 73 права собственности на машино-места.

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в г. Севастополе накопленным итогом в 2017 г. представлена на графике 36.

График 36

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в г. Севастополе накопленным итогом в 2017 г.



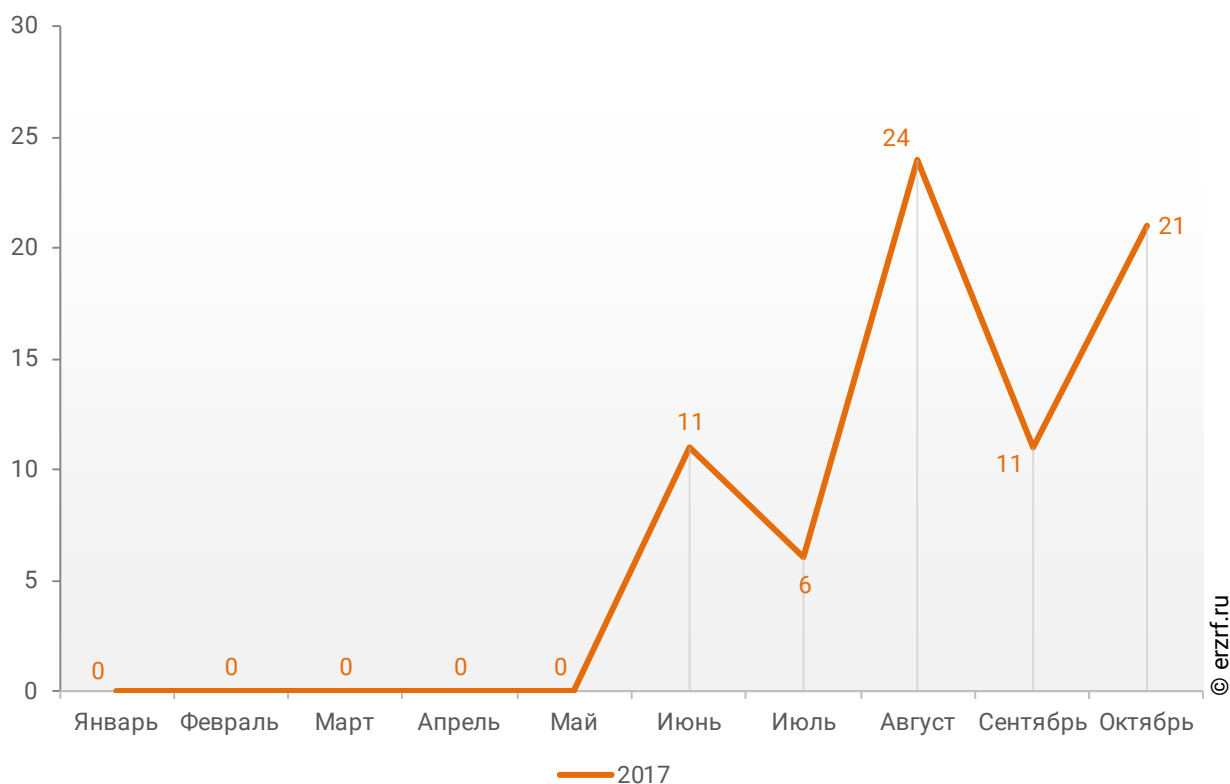
За октябрь 2017 года в г. Севастополе зарегистрировано 21 право собственности на машино-места

Это на 90,9% больше, чем в сентябре (11 прав), но на 12,5% меньше, чем в августе текущего года, когда было зарегистрировано 24 права.

Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в г. Севастополе в 2017 г. представлена на графике 37.

График 37

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в г. Севастополе по месяцам в 2017 г.

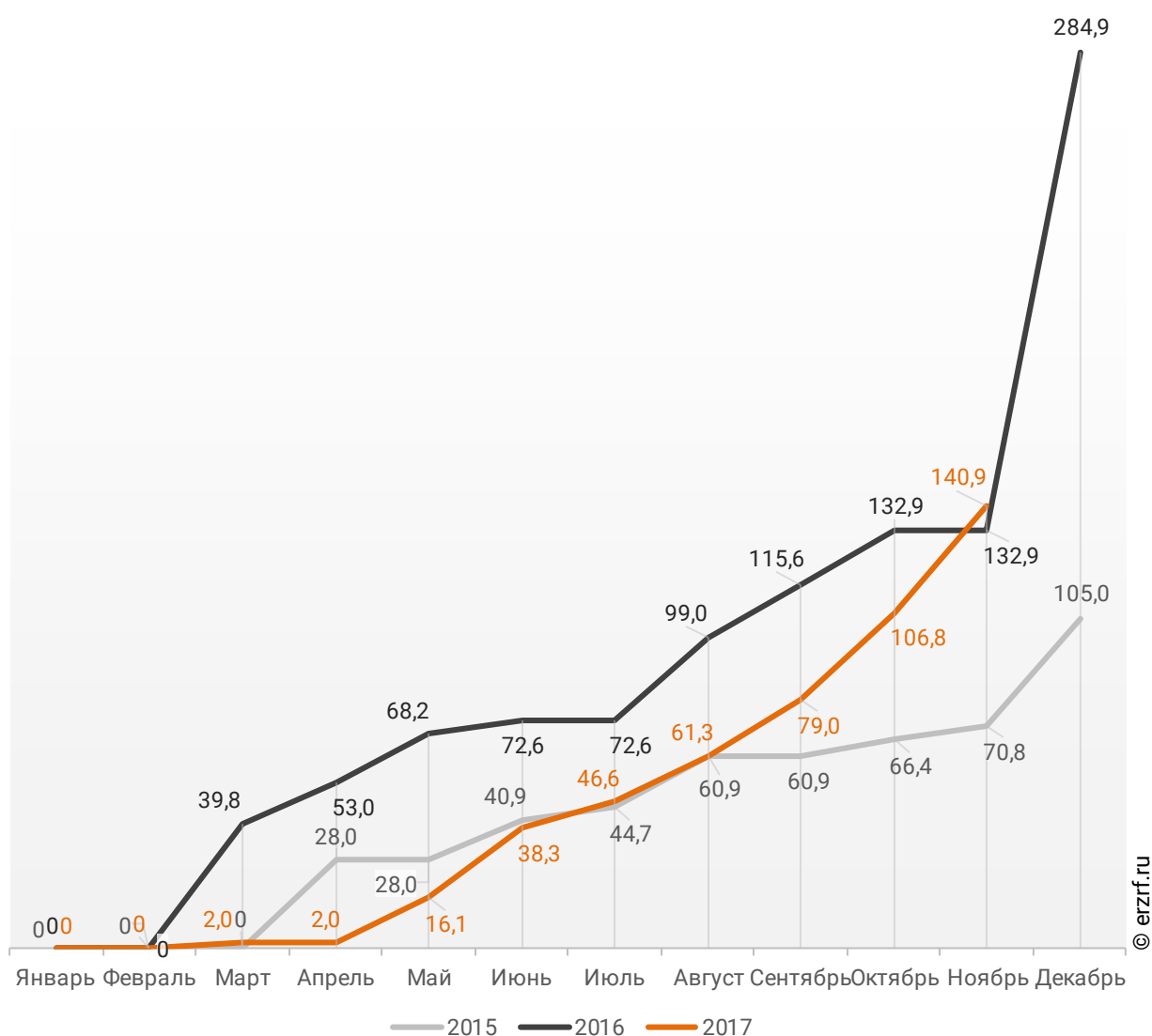


13. Ввод жилья в г. Севастополе (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 11 месяцев 2017 г. показывает превышение на 6,0% графика ввода жилья в г. Севастополе в 2017 г. по сравнению с 2016 г. и превышение на 99,0% по отношению к 2015 г. (График 38).

График 38

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

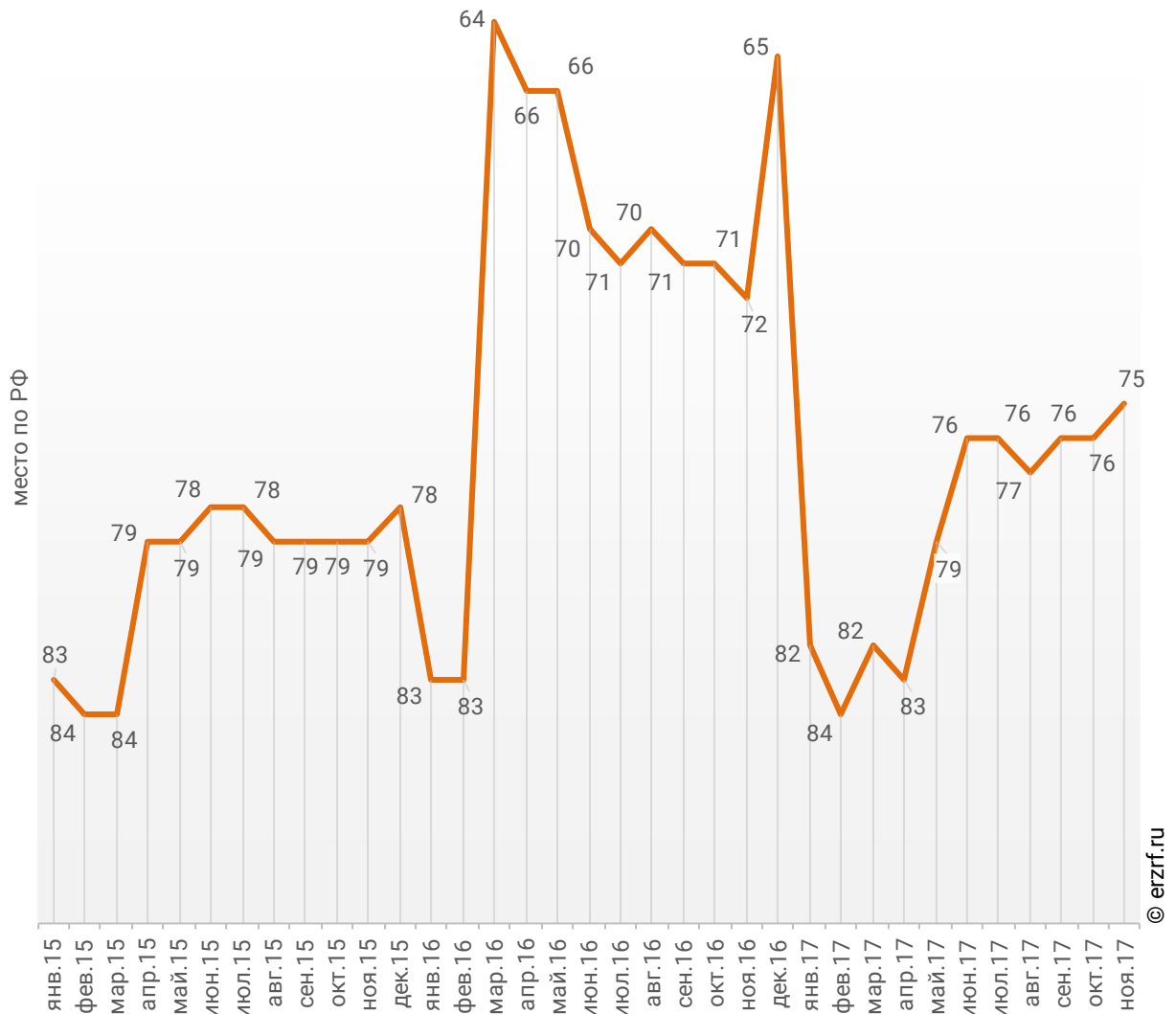


За январь-ноябрь 2017 года по показателю ввода жилья г. Севастополь занимает 75-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 29-е место, а по динамике относительного прироста – 25-е место.

Динамика изменения места, занимаемого г. Севастополем среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья, представлена на графике 39.

График 39

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



© erzrf.ru

В ноябре 2017 года в г. Севастополе введено 34,1 тыс. м² жилья. (График 40).

График 40

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

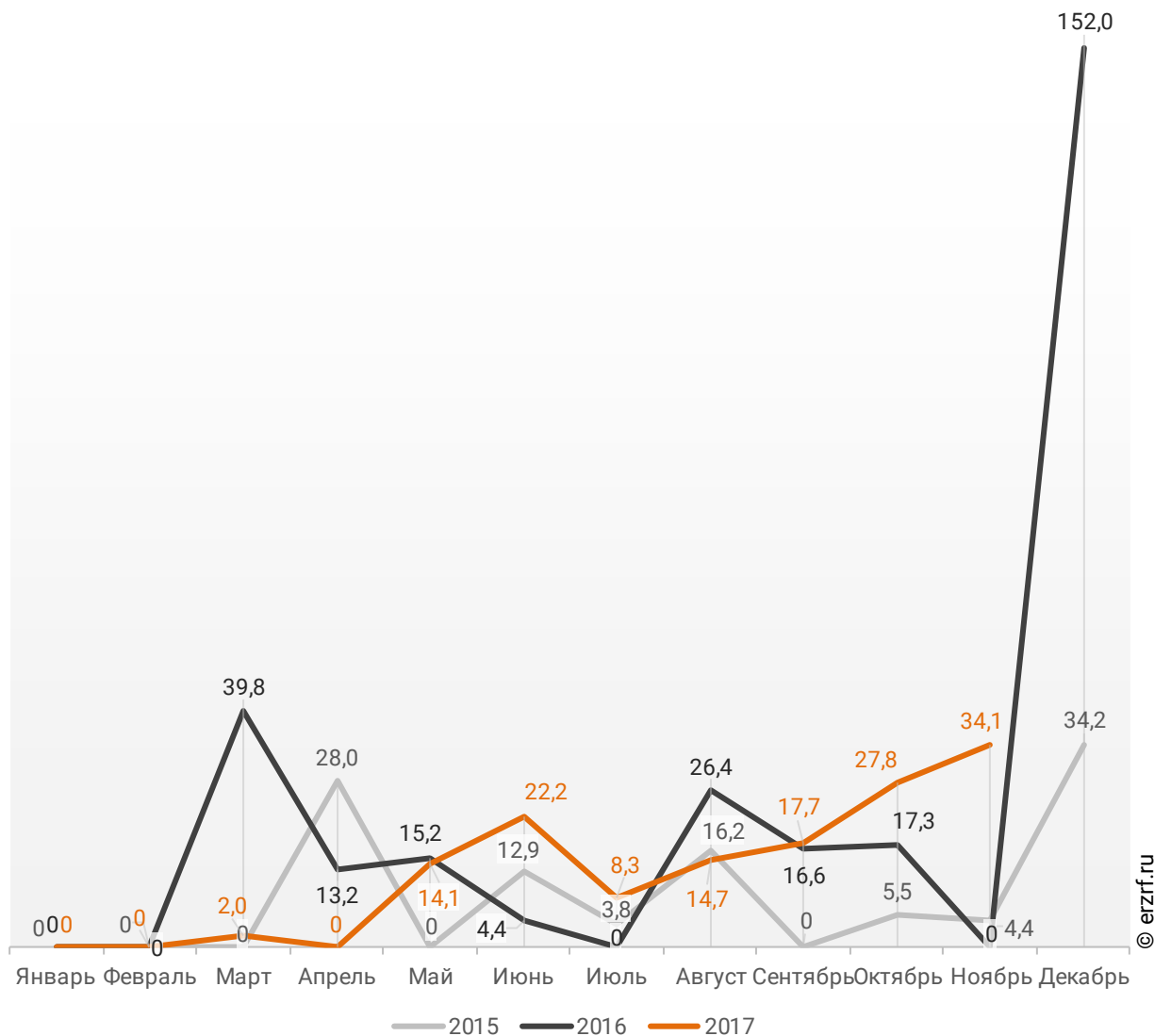
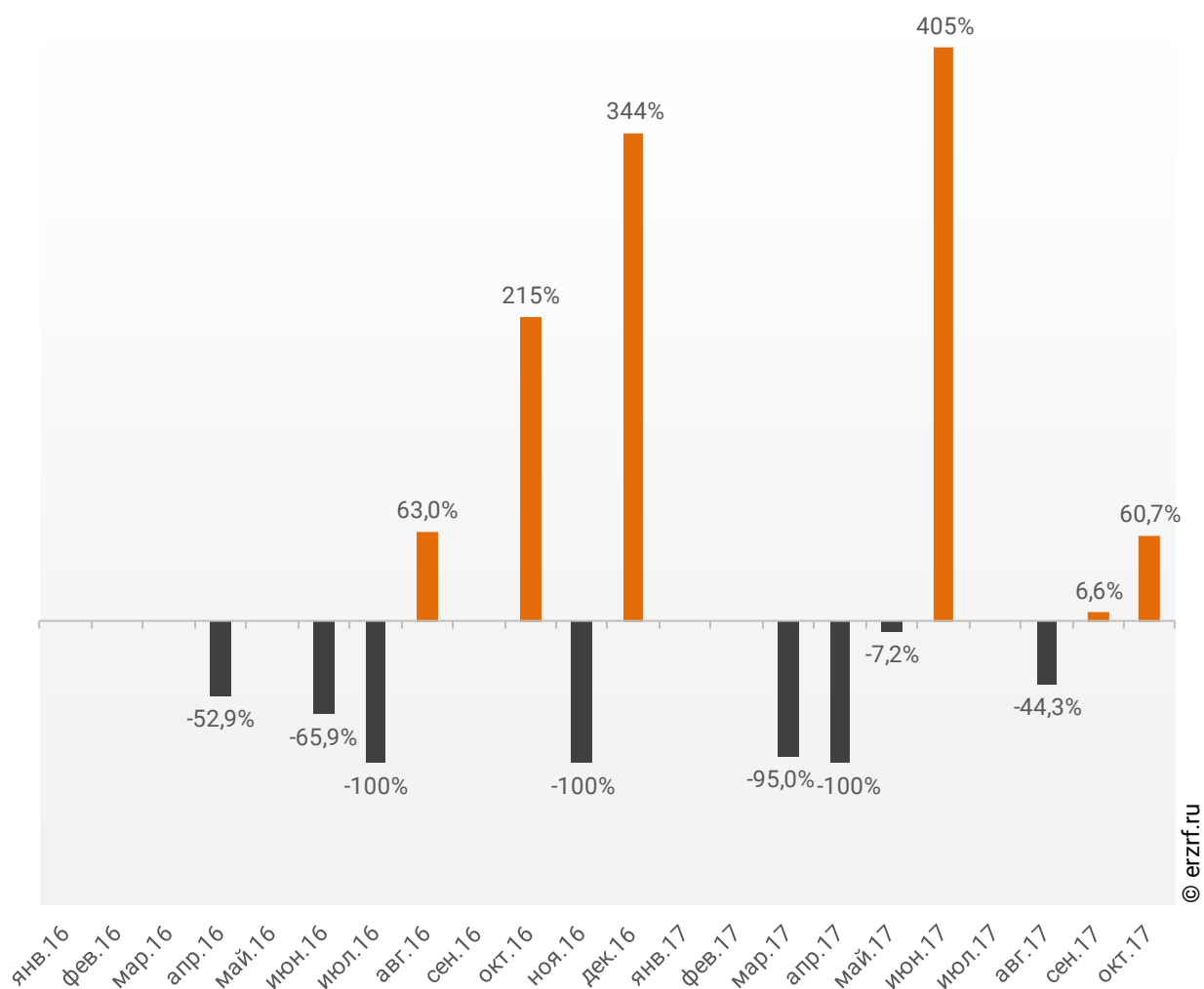


График 41

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

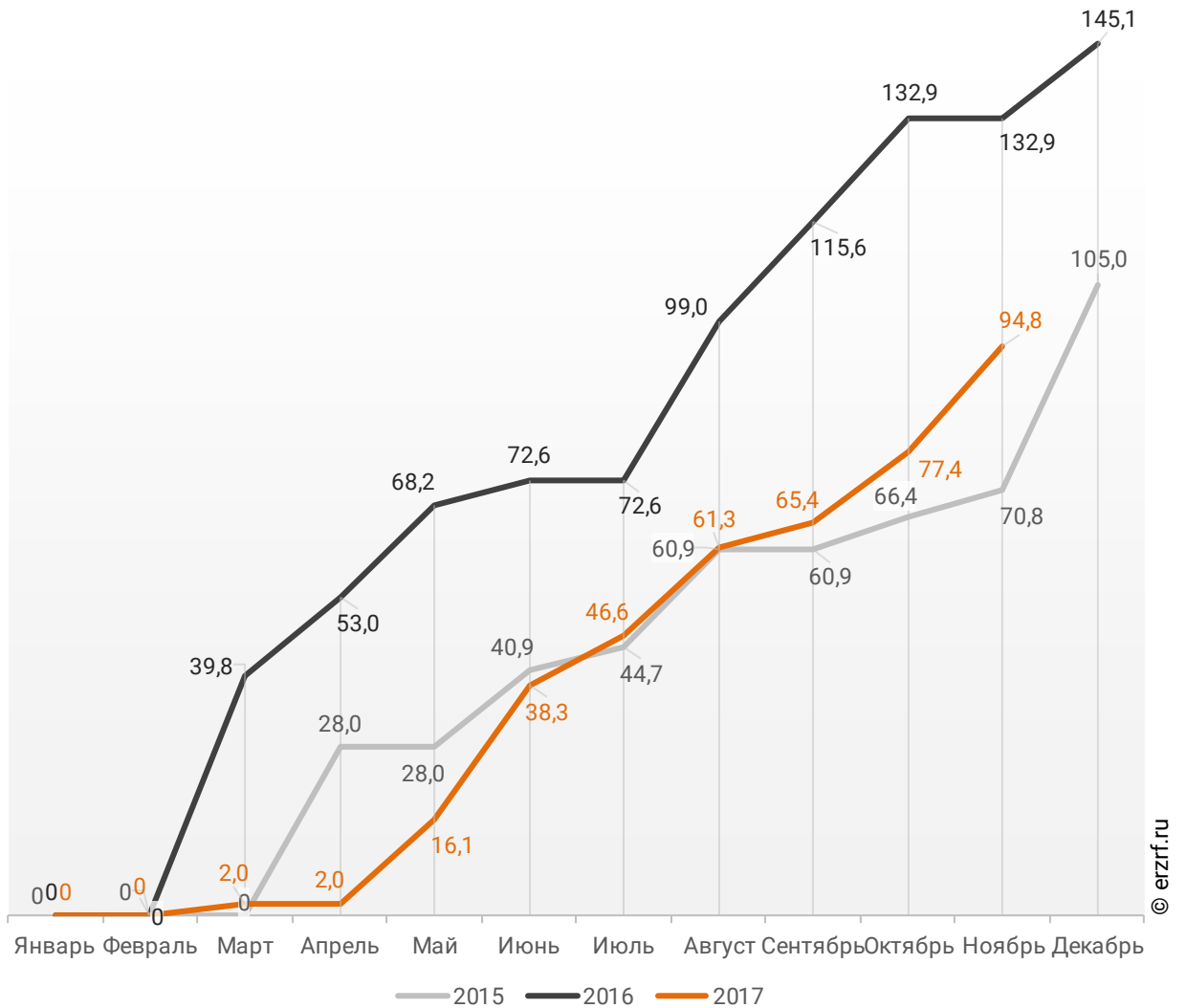


Среди 85-ти регионов Российской Федерации г. Севастополь занимает 57-е место по показателю ввода жилья за ноябрь 2017 года.

Объемы ввода жилья застройщиками за 11 месяцев 2017 г. показывают снижение на 28,7% к уровню 2016 г. и превышение на 33,9% к 2015 г. (График 42).

График 42

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

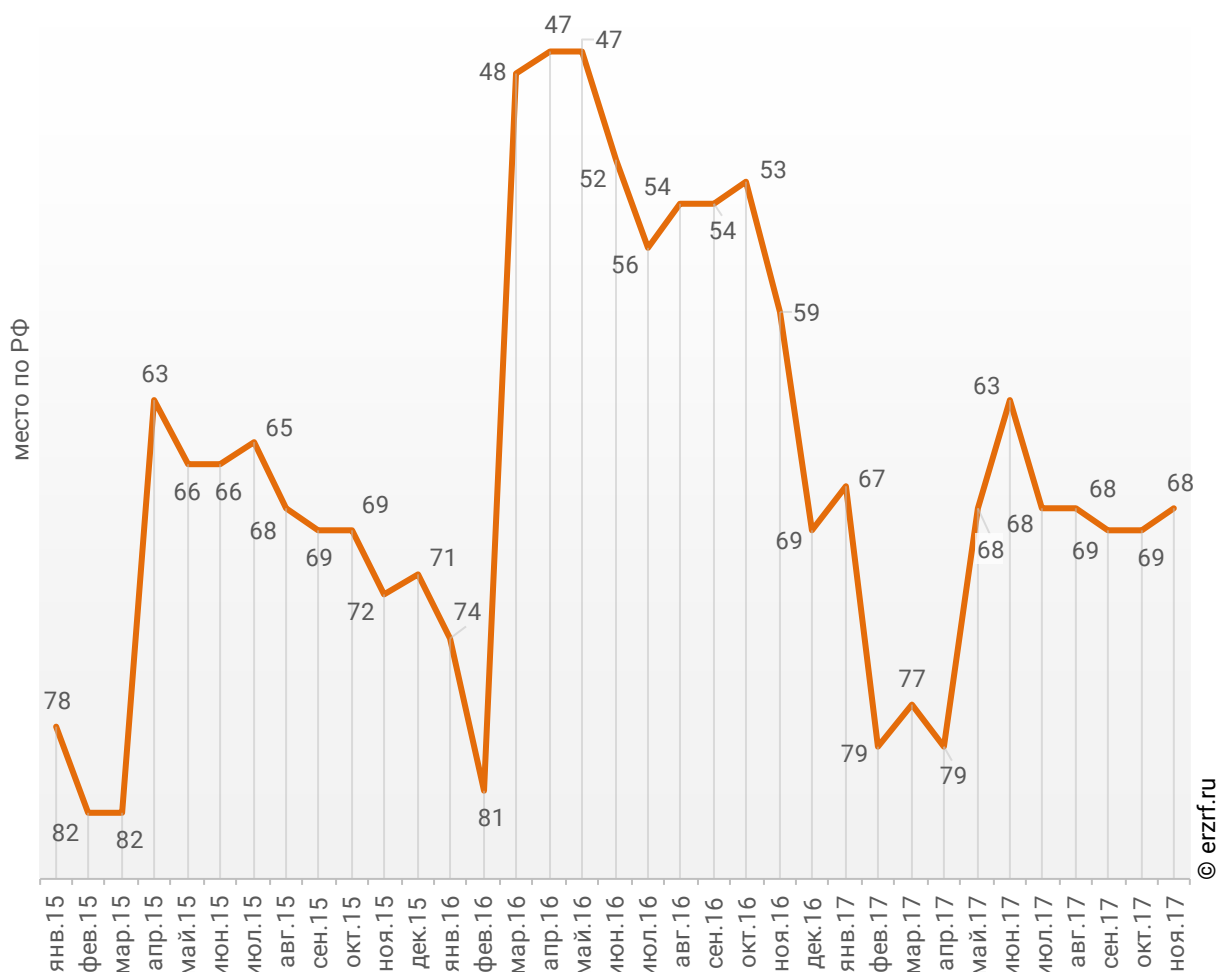


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-ноябрь 2017 года г. Севастополь занимает 68-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 53-е место, по динамике относительного прироста – 71-е место.

Динамика изменения места, занимаемого г. Севастополем среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками, представлена на графике 43.

График 43

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



В ноябре 2017 года в г. Севастополе застройщиками введено 17,4 тыс. м² многоквартирных домов (График 44).

График 44

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

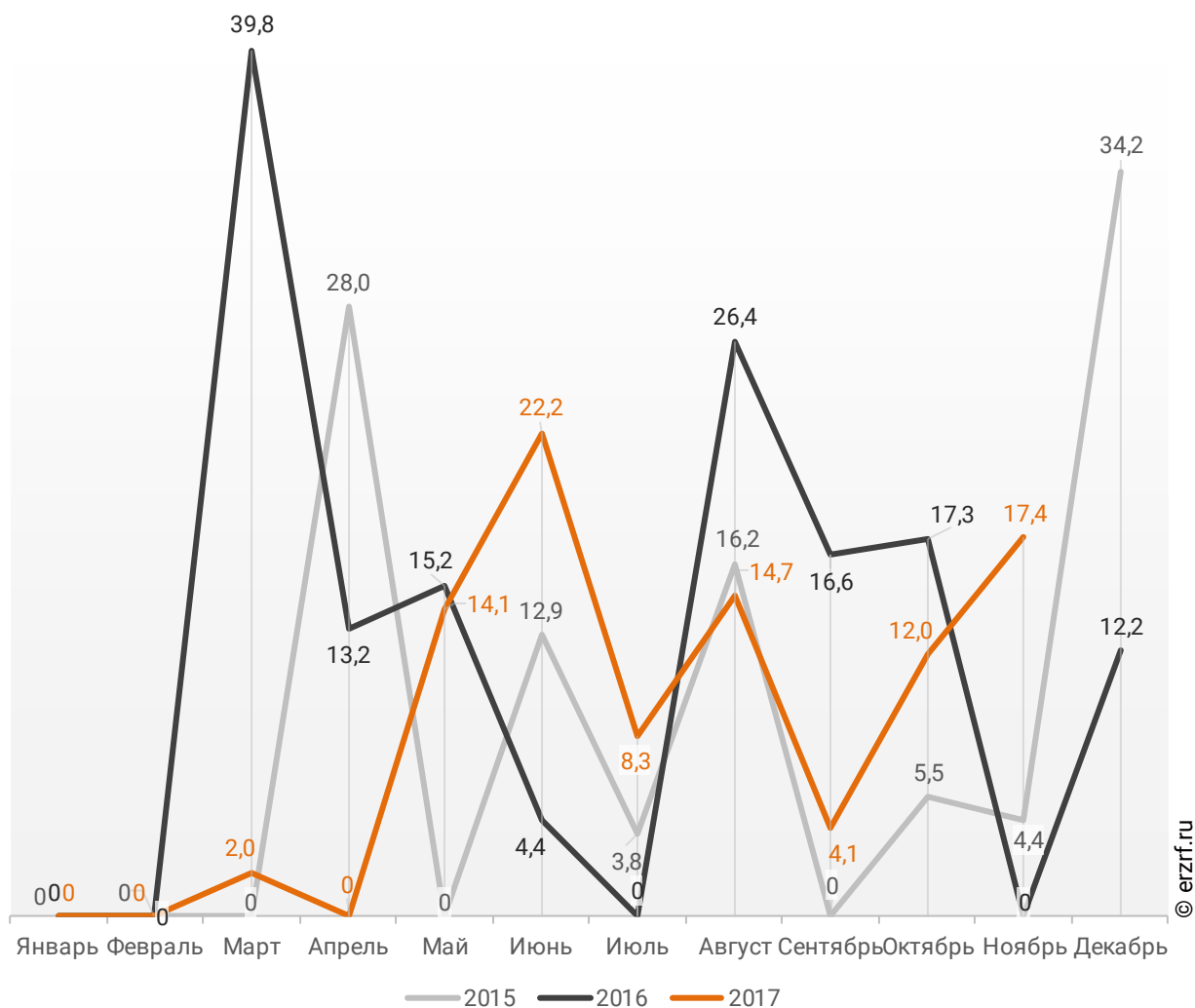
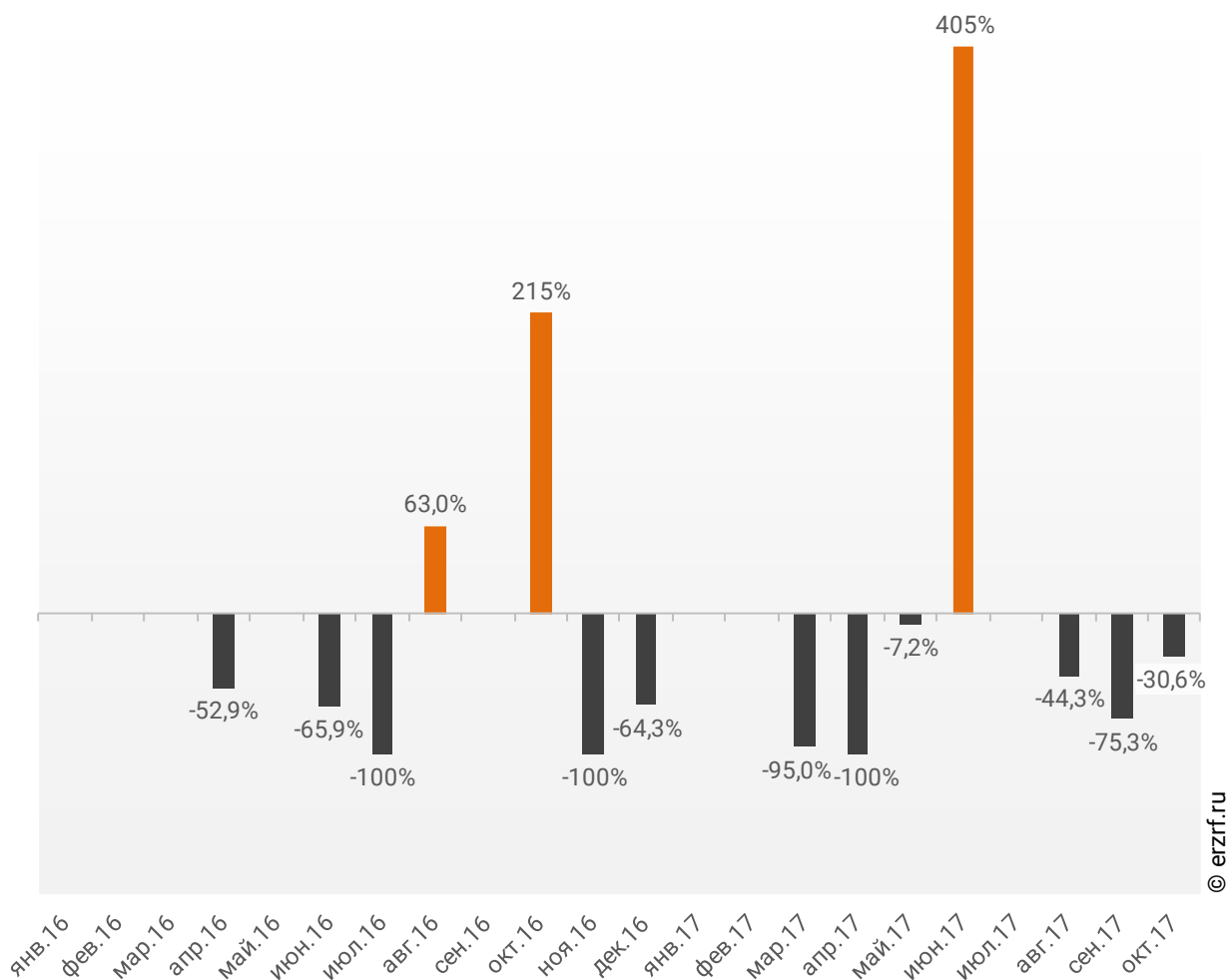


График 45

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



© erzrf.ru

По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за ноябрь 2017 года г. Севастополь занимает 52-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

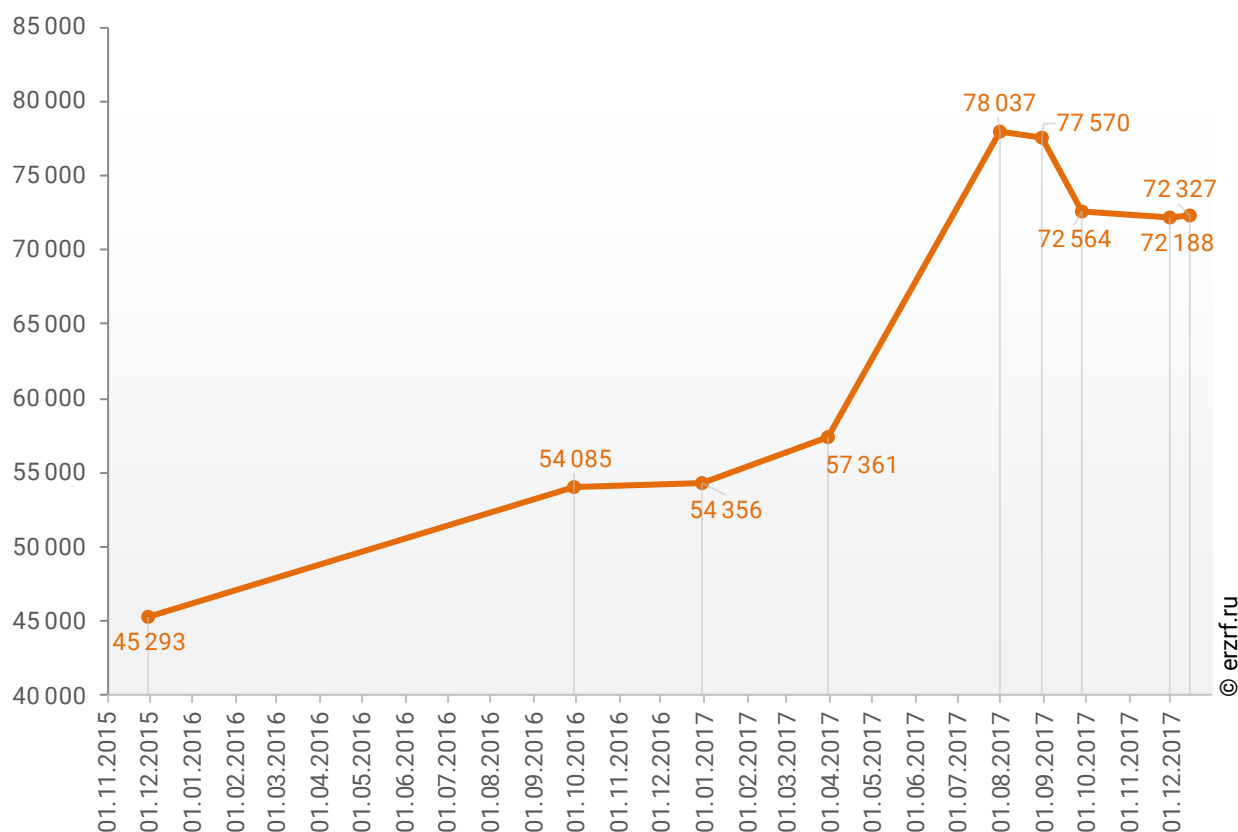
14. Цена предложения на строящиеся объекты в г. Севастополе

По состоянию на декабрь 2017 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья г. Севастополя составила 72 327 рублей за квадратный метр.

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в г. Севастополе представлена на графике 46.

График 46

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 2018 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
IV квартал 2017	ГК Парангон	Аквамарин	1	463	49 741
IV квартал 2017	Севастопольстрой	Архитектор	3	190	10 753
IV квартал 2017	ГК Парангон	Ласпи	1	102	7 028
IV квартал 2017	Альфа Групп Инвест	Дергачёв	2	108	6 707
I квартал 2018	ИнтерСтрой	Куприн	1	147	8 720
I квартал 2018	СК Карбон	Евро Сити	4	100	5 604
IV квартал 2018	Альфа Групп Инвест	Дергачёв	4	216	13 075
Общий итог			16	1 326	101 628

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>Аквармарин</i>	Севастополь	ГК Парангон	1	463	49 741
3	<i>Олимпия</i>	Севастополь	ГК Парангон	15	482	24 584
4	<i>Евро Сити</i>	Севастополь	СК Карбон	9	274	22 824
5	<i>Magina DELUXE</i>	Севастополь	Севастопольстрой	1	223	18 293
6	<i>Архитектор</i>	Севастополь	Севастопольстрой	3	190	10 753
7	<i>Шишкин</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	3	192	9 951
8	<i>Куприн</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	1	147	8 720
9	<i>Ласпи</i>	Севастополь	ГК Парангон	1	102	7 028
10	<i>Троицкий квартал</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	3	117	5 672
11	<i>Дом по проспекту Победы</i>	Севастополь	ГК Социальная инициатива Москва-Севастополь	1	64	3 621
Общий итог				54	3 118	212 809

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>Троицкий квартал</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	48,5
2	<i>Олимпия</i>	Севастополь	ГК Парангон	51,0
3	<i>Шишкин</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	51,8
4	<i>Дом по проспекту Победы</i>	Севастополь	ГК Социальная инициатива Москва-Севастополь	56,6
5	<i>Архитектор</i>	Севастополь	Севастопольстрой	56,6
6	<i>Куприн</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	59,3
7	<i>Дергачёв</i>	Севастополь	Альфа Групп Инвест	59,7
8	<i>Ласпи</i>	Севастополь	ГК Парангон	68,9
9	<i>Magina DELUXE</i>	Севастополь	Севастопольстрой	82,0
10	<i>Евро Сити</i>	Севастополь	СК Карбон	83,3
11	<i>Акварин</i>	Севастополь	ГК Парангон	107,4
Общий итог				68,3