

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Чеченская Республика

март 2018

Текущий объем строительства, м²
на март 2018

111 510

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на март 2018

75,8

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

8 117

+105,9% к предшествующим 12 мес.

Средняя цена за 1 м², ₽

на март 2018

27 917

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

8,5%

+2,1 п.п. к предшествующим 12 мес.

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

за март 2018

Банк России

5

-16,7% к марту 2017

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

за март 2018

Банк России

10,31

-1,31 п.п. к марту 2017

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора.....	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Чеченской Республике.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике.....	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по срокам выдачи разрешения на строительство.....	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию.....	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по этажности строящихся домов.....	12
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по материалам стен строящихся домов.....	16
7. ТОП застройщиков Чеченской Республики по объемам строительства.....	19
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Чеченской Республике.....	20
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Чеченской Республике.....	21
10. Ипотечное кредитование для жителей Чеченской Республики (официальная статистика Банка России).....	24
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики.....	24
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики.....	28
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики.....	36
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики.....	41
11. Реальные доходы жителей Чеченской Республики (официальная статистика Росстата).....	48
12. Государственная регистрация ДДУ и прав на объекты долевого строительства в Чеченской Республике (официальная статистика Росреестра).....	49
12.1. Государственная регистрация ДДУ в Чеченской Республике.....	49
12.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в Чеченской Республике.....	54
12.3. Государственная регистрация прав на машино-места в Чеченской Республике.....	56
13. Ввод жилья в Чеченской Республике (официальная статистика Росстата).....	57
14. Цена предложения на строящиеся объекты в Чеченской Республике.....	68
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Чеченской Республике до конца 2018 г.	70
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Чеченской Республики по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	71
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Чеченской Республике, по средней площади жилых единиц.....	72

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 Чеченской Республике

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Чеченской Республики на март 2018 года выявлено **13 строящихся застройщиками домов** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

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

В указанных домах строится **1 472 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **111 510 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

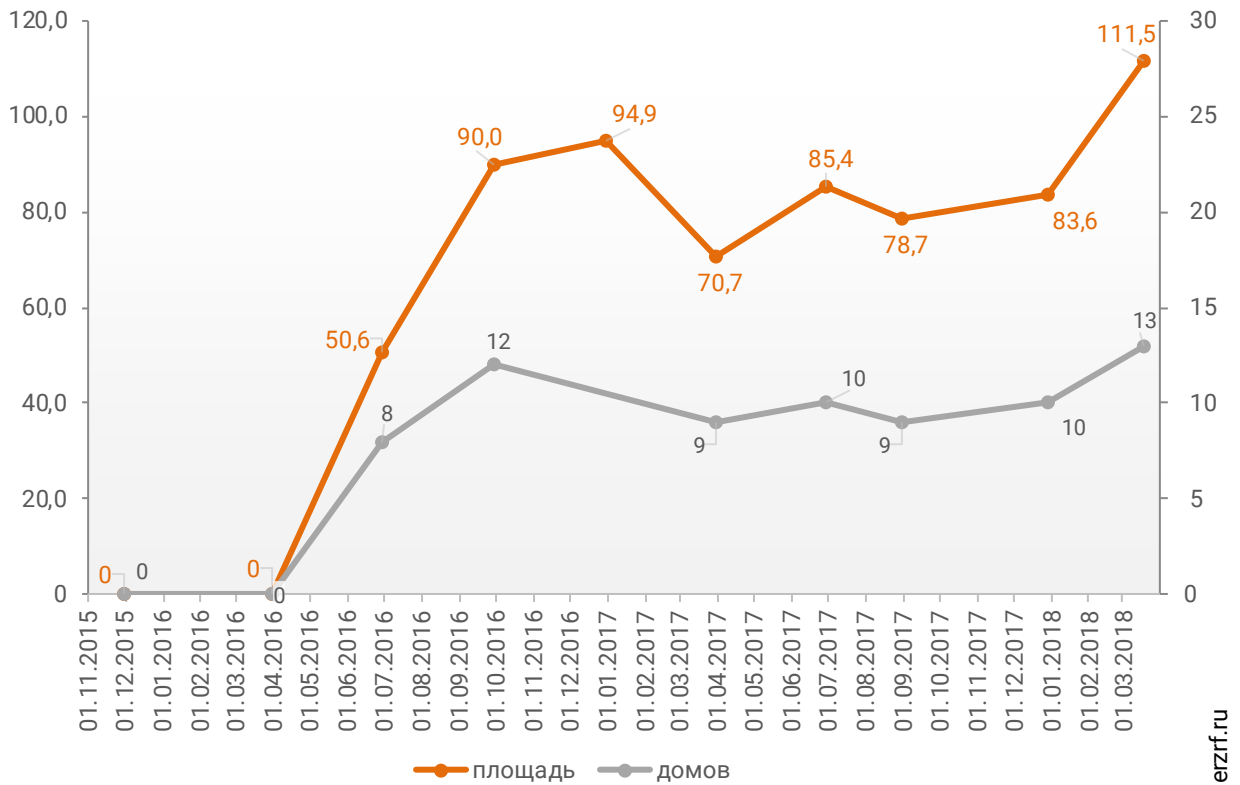
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	13	100%	1 472	100%	111 510	100%
Общий итог	13	100%	1 472	100%	111 510	100%

Строительство домов блокированной застройки и домов с апартаментами на территории Чеченской Республики не выявлено.

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

График 1

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



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике

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

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Грозный	12	92,3%	1 344	91,3%	102 678	92,1%
Урус-Мартановский	1	7,7%	128	8,7%	8 832	7,9%
Урус-Мартан	1	7,7%	128	8,7%	8 832	7,9%
	13	100%	1 472	100%	111 510	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Грозный (92,1% совокупной площади жилых единиц).

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

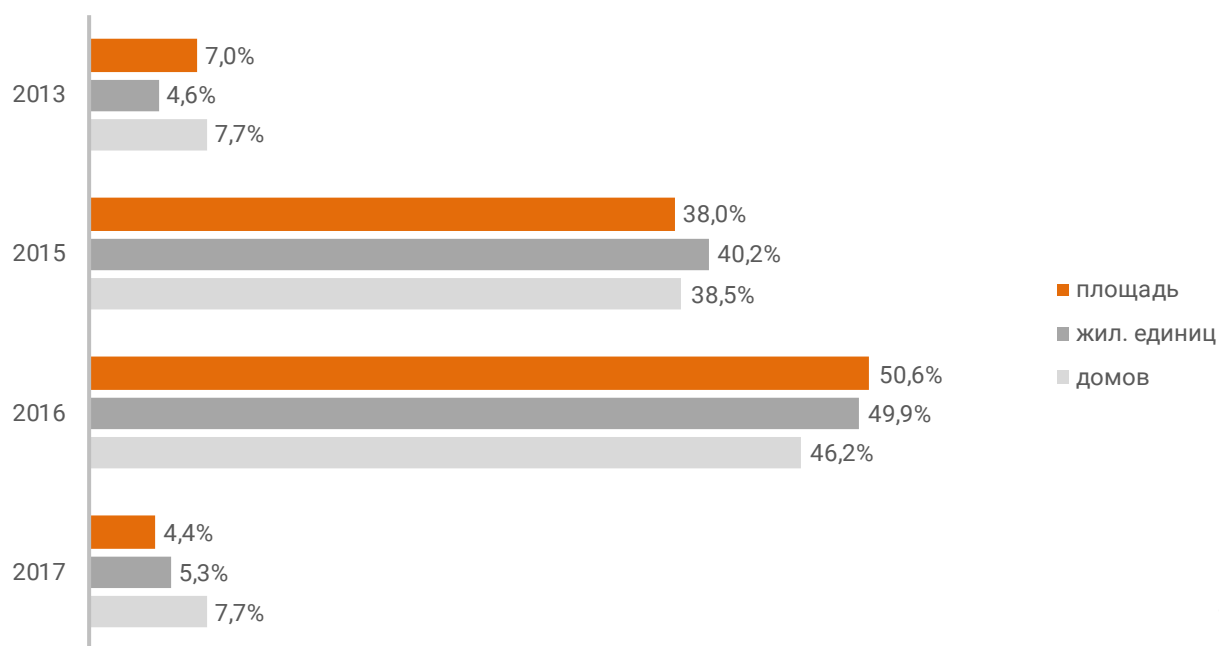
Застройщики жилья в Чеченской Республике осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с сентября 2013 г. по апрель 2017 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2013	1	7,7%	67	4,6%	7 861	7,0%
2015	5	38,5%	592	40,2%	42 321	38,0%
2016	6	46,2%	735	49,9%	56 440	50,6%
2017	1	7,7%	78	5,3%	4 888	4,4%
Общий итог	13	100%	1 472	100%	111 510	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Чеченской Республики по годам
выдачи разрешения на строительство



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2016 г. (50,6% по площади жилых единиц).

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

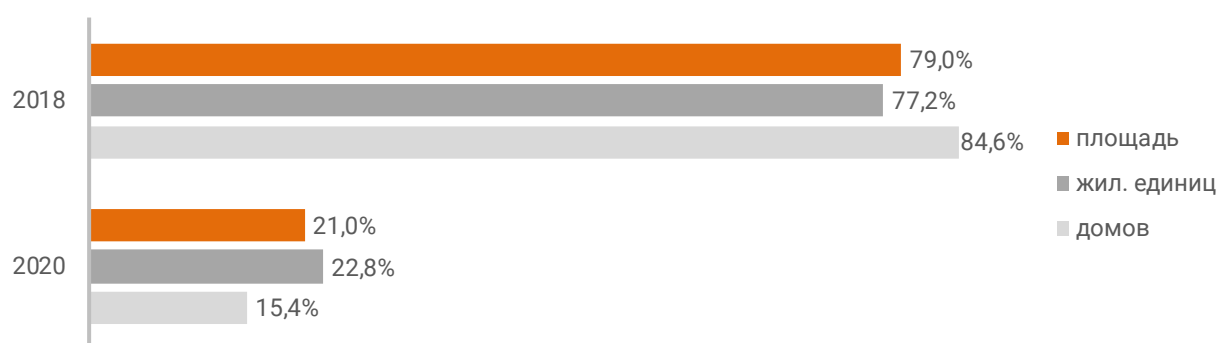
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру планируемого застройщиками ввода строящегося ими жилья в Чеченской Республике (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный в проектной декларации срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2018	11	84,6%	1 137	77,2%	88 060	79,0%
2020	2	15,4%	335	22,8%	23 450	21,0%
Общий итог	13	100%	1 472	100%	111 510	100%

Гистограмма 2

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



© eizrf.ru

До конца 2018 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 88 060 м² жилья (Приложение 1).

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

Таблица 5

План ввода в эксплуатацию		в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
Объявленный в проектной декларации срок	Совокупная S жилых единиц	Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц	
	м ²		м ²	%
2018	88 060	2016	20 005	22,7%
		2017	43 463	49,4%
2020	23 450	-	-	-
Общий итог	111 510		63 468	56,9%

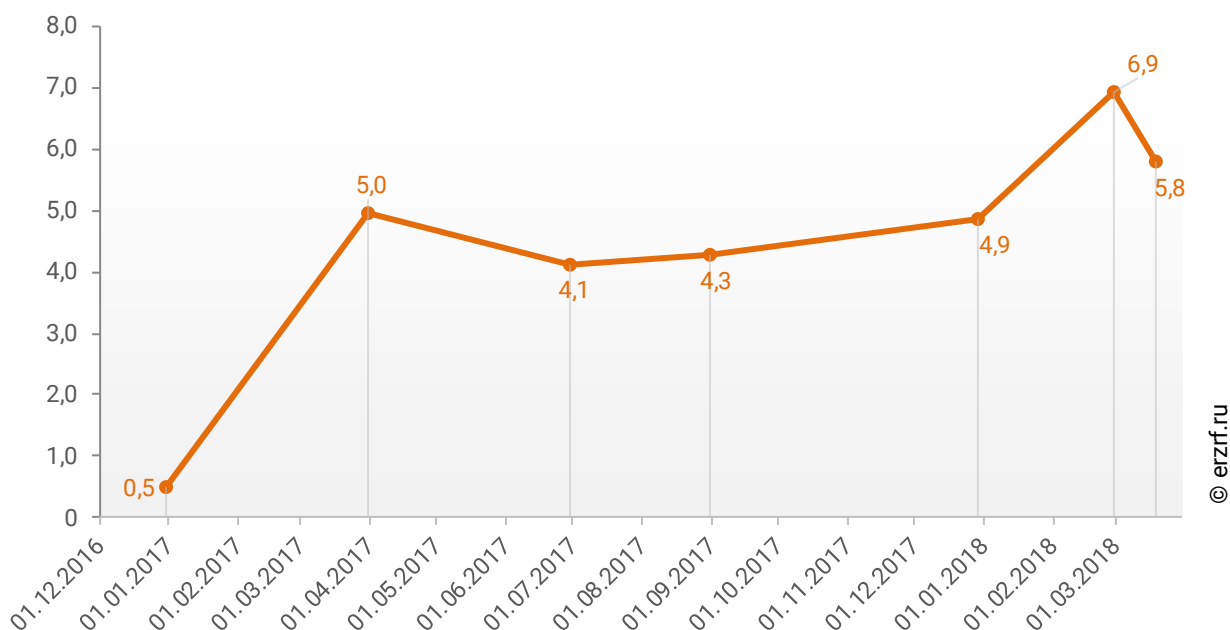
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2017 на 2018 год (43 463 м²), что составляет 49,4% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Чеченской Республике в 2018 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Чеченской Республике по состоянию на март 2018 года составляет 5,8 месяца.

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

График 2

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



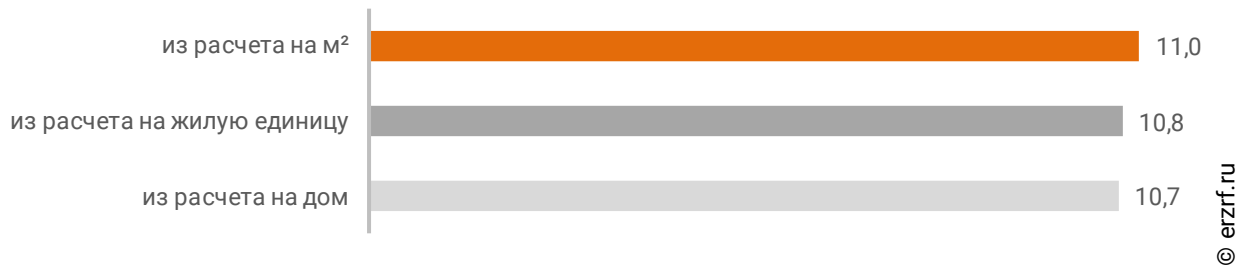
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по этажности строящихся домов

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

- 10,7 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 10,8 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 11,0 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Чеченской Республики

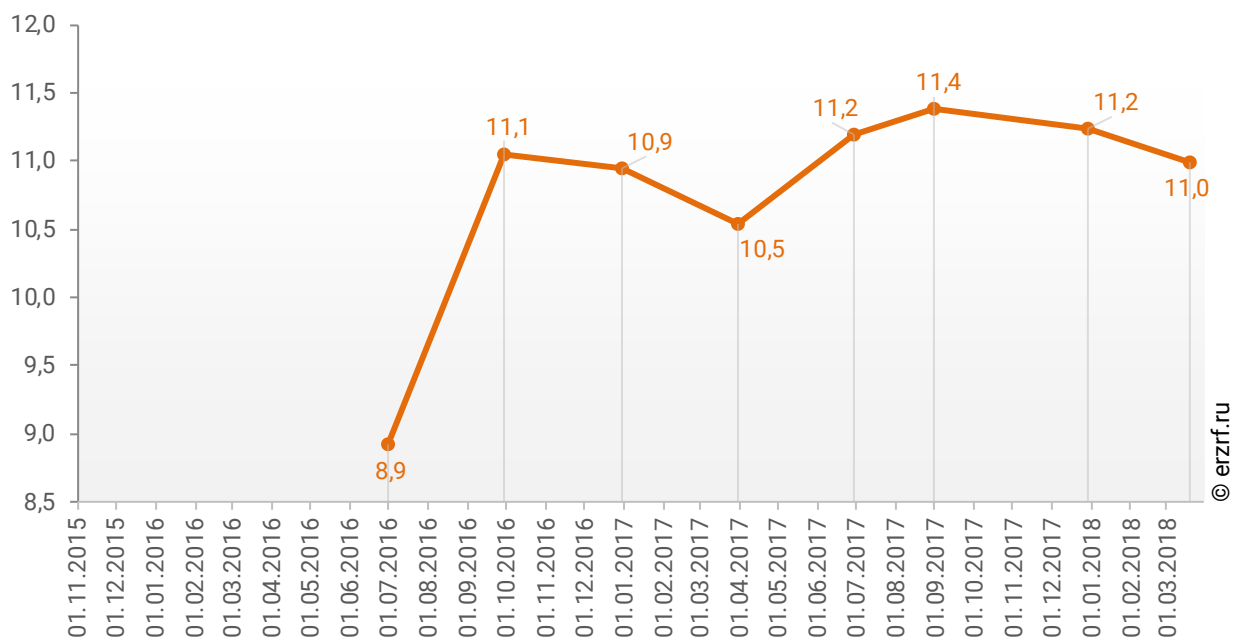


© erzrf.ru

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

График 3

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



© erzrf.ru

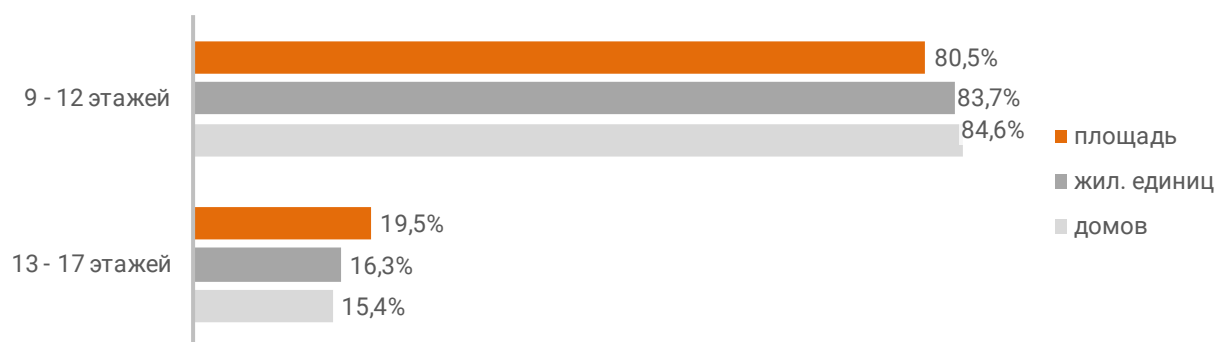
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
9 - 12 этажей	11	84,6%	1 232	83,7%	89 720	80,5%
13 - 17 этажей	2	15,4%	240	16,3%	21 790	19,5%
Общий итог	13	100%	1 472	100%	111 510	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Чеченской Республики по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 80,5% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Чеченской Республике не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 15,1%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Чеченской Республике является 17-этажный многоквартирный дом в ЖК «Дом по ул. Николаева», застройщик «Юг-Строй». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	17	<i>Юг-Строй</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Николаева
2	16	<i>Юг-Строй</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Лорсанова
3	12	<i>Юг-Строй</i>	многоквартирный дом	Эсамбаева
4	11	<i>Евро-Телеком</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Х. Нурадилова
5	10	<i>КПЧР Дирекция</i>	многоквартирный дом	Солнечный

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Чеченской Республике является многоквартирный дом в ЖК «Глобус», застройщик «Капитал». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

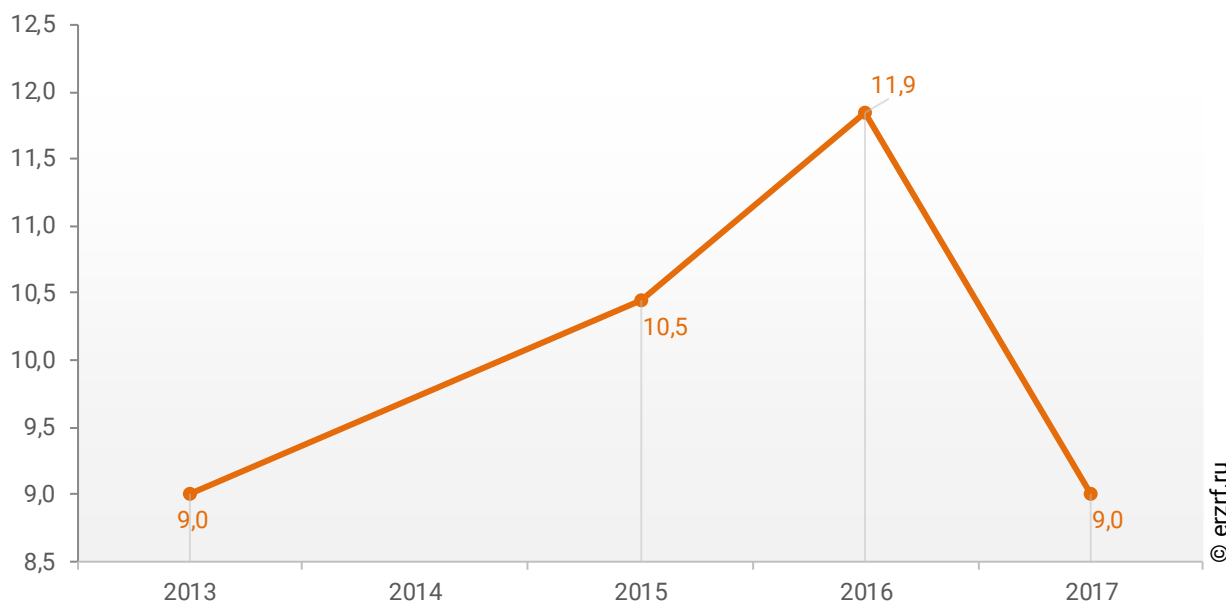
Таблица 8

№	S жил. помещений, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	15 120	<i>Капитал</i>	многоквартирный дом	Глобус
2	13 392	<i>Юг-Строй</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Лорсанова
3	12 144	<i>Евро-Телеком</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Х. Нурадилова
4	8 832	<i>Евро-Телеком</i>	многоквартирный дом	Микрорайон Северный
5	8 398	<i>Юг-Строй</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Николаева

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Чеченской Республики, разрешение на строительство которых выдано в 2017 году, составляет 9 этажей. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Чеченской Республики по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

График 4

Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Чеченской Республики по годам выдачи разрешения на строительство, этажей



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

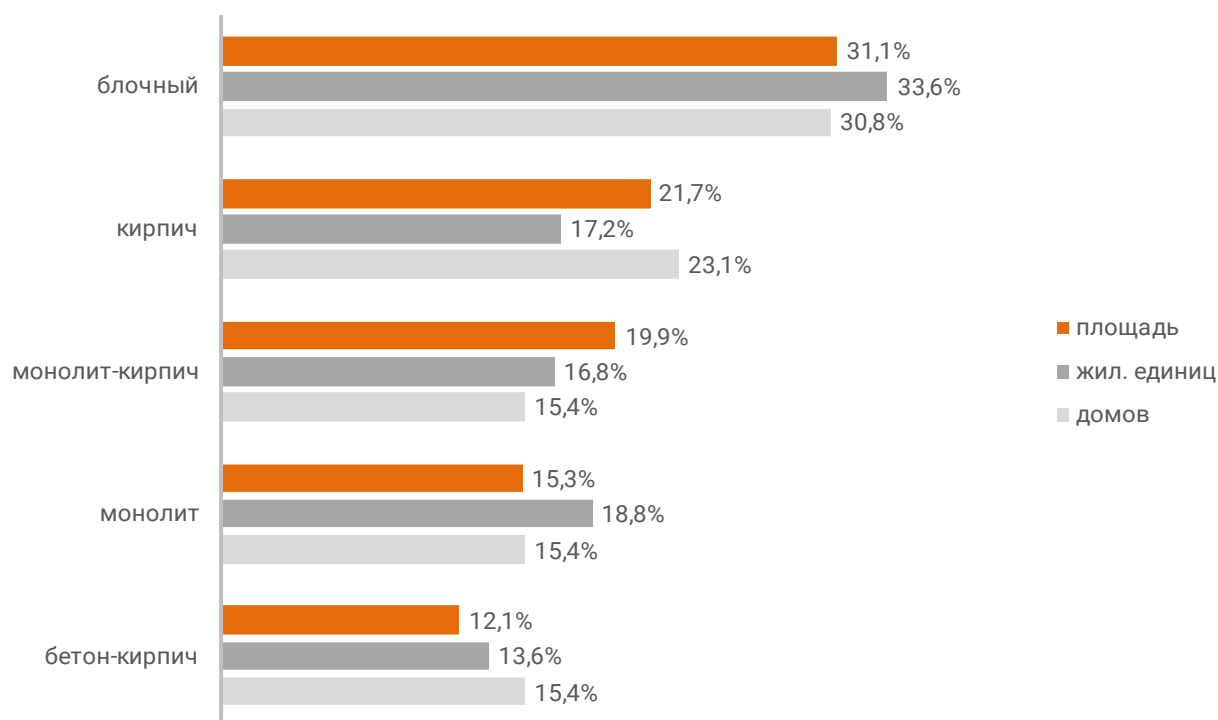
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
блочный	4	30,8%	495	33,6%	34 650	31,1%
кирпич	3	23,1%	253	17,2%	24 142	21,7%
монолит-кирпич	2	15,4%	248	16,8%	22 224	19,9%
монолит	2	15,4%	276	18,8%	17 032	15,3%
бетон-кирпич	2	15,4%	200	13,6%	13 462	12,1%
Общий итог	13	100%	1 472	100%	111 510	100%

Гистограмма 5

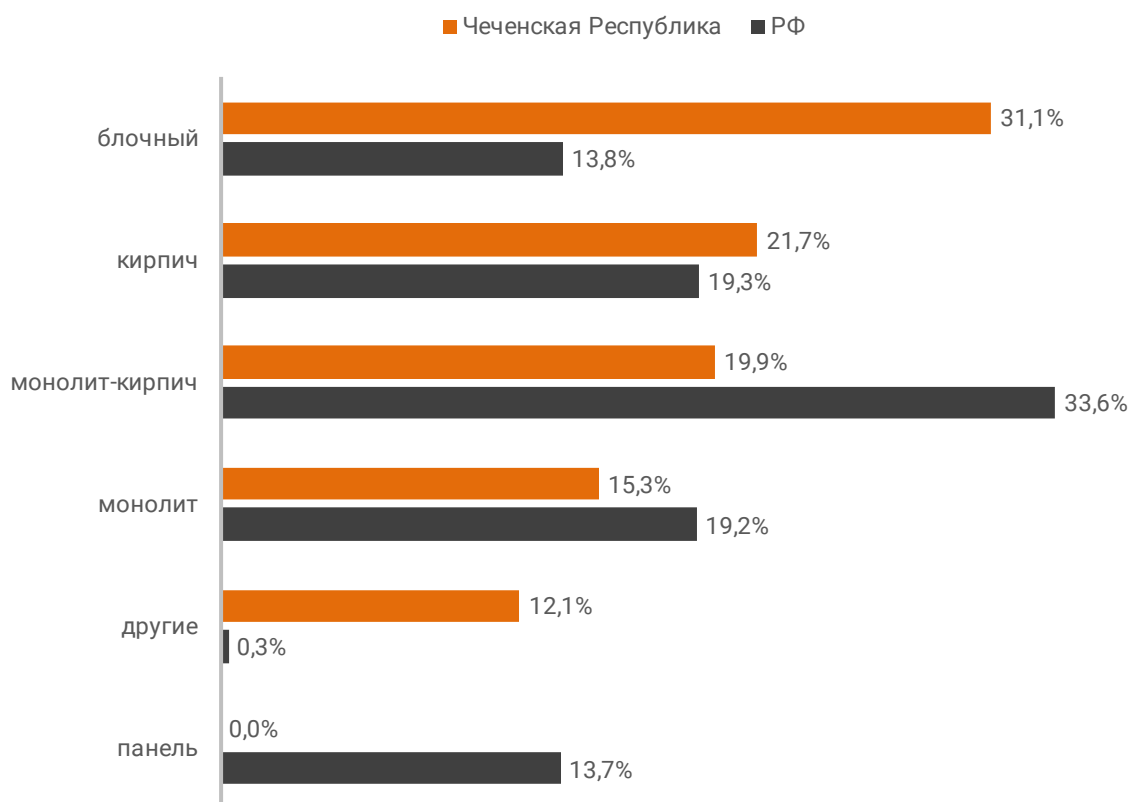
Распределение жилых новостроек Чеченской Республики по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Чеченской Республике является блочный. Из него возводится 31,1% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля блочного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 13,8% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

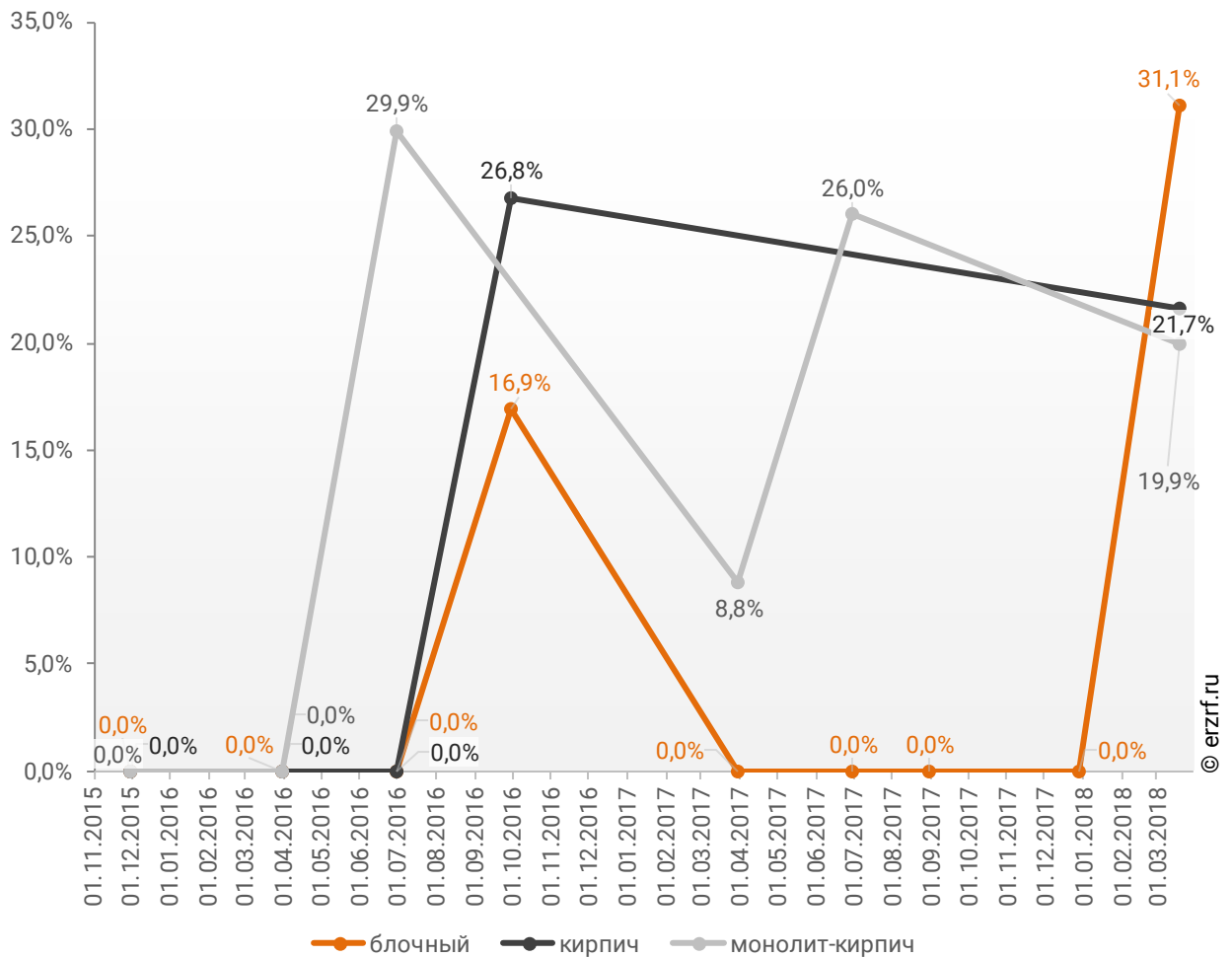
Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Чеченской Республике



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Чеченской Республике, представлена на графике 5.

График 5

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



7. ТОП застройщиков Чеченской Республики по объемам строительства

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Чеченской Республике на март 2018 года представлен в таблице 10.

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	Капитал	4	30,8%	495	33,6%	34 650	31,1%
2	Юг-Строй	3	23,1%	306	20,8%	29 673	26,6%
3	Евро-Телеком	2	15,4%	326	22,1%	20 976	18,8%
4	КПЧР Дирекция	2	15,4%	200	13,6%	13 462	12,1%
5	ИНЭ-Интерсервис	2	15,4%	145	9,9%	12 749	11,4%
Общий итог		13	100%	1 472	100%	111 510	100%

Сведения о переносе планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию с прошлых периодов по ТОП застройщиков Чеченской Республики 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	%
1	<i>Капитал</i>	34 650	0	0,0%	-
2	<i>Юг-Строй</i>	29 673	16 281	54,9%	2,5
3	<i>Евро-Телеком</i>	20 976	20 976	100%	12,9
4	<i>КПЧР Дирекция</i>	13 462	13 462	100%	9,0
5	<i>ИНЭ-Интерсервис</i>	12 749	12 749	100%	14,1
Общий итог		111 510	63 468	56,9%	5,8

Максимальное среднее уточнение срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «ИНЭ-Интерсервис» и составляет 14,1 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Чеченской Республике

В Чеченской Республике возводится 9 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Чеченской Республике, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Глобус» (город Грозный). В этом жилом комплексе застройщик «Капитал» возводит 4 дома, включающих 495 жилых единиц, совокупной площадью 34 650 м².

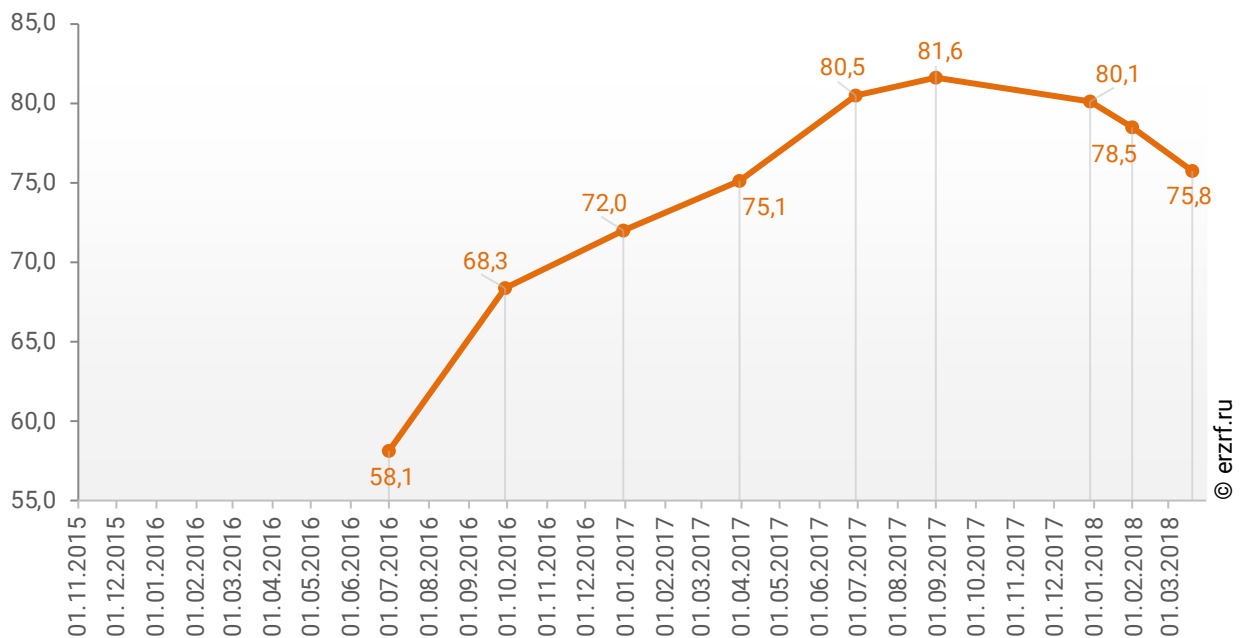
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Чеченской Республике

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Чеченской Республике, составляет 75,8 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,3 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Чеченской Республике представлена на графике 6.

График 6

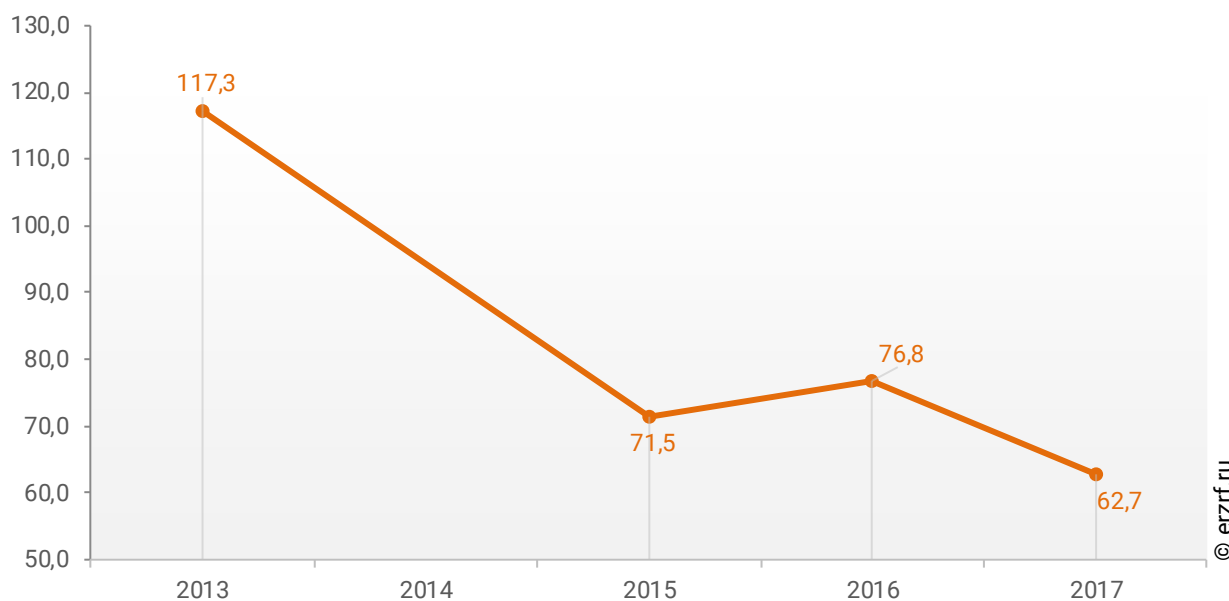
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Чеченской Республике, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Чеченской Республики, разрешение на строительство которых выдано в 2017 году, составляет 62,7 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Чеченской Республики по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

График 7

Распределение средней площади строящихся жилых единиц Чеченской Республики по годам выдачи разрешения на строительство, м²



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «Евро-Телеком» – 64,3 м². Самая большая – у застройщика «Юг-Строй» – 97,0 м² (Таблица 12).

Таблица 12

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
Евро-Телеком	64,3
КПЧР Дирекция	67,3
Капитал	70,0
ИНЭ-Интерсервис	87,9
Юг-Строй	97,0
Общий итог	75,8

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Чеченской Республике, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Дом по ул. Х. Нурадилова» – 61,3 м², застройщик «Евро-Телеком». Наибольшая – в ЖК «Эсамбаева» – 119,4 м², застройщик «Юг-Строй».

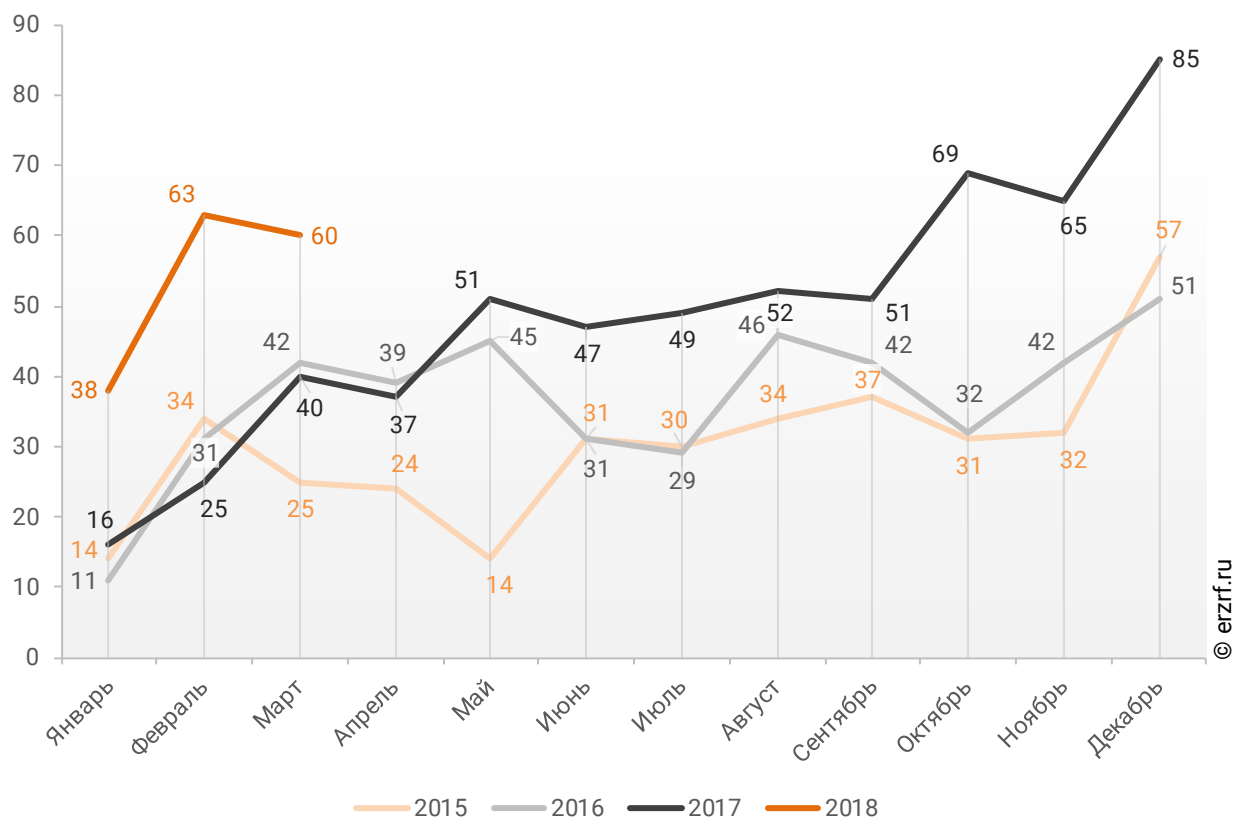
10. Ипотечное кредитование для жителей Чеченской Республики (официальная статистика Банка России)

10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики

По данным Банка России за 3 месяца 2018 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Чеченской Республики, составило 161, что на 98,8% больше уровня 2017 г. (81 ИЖК), и на 91,7% больше уровня, достигнутого в 2016 г. (84 ИЖК).

График 8

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2015 – 2018 гг.

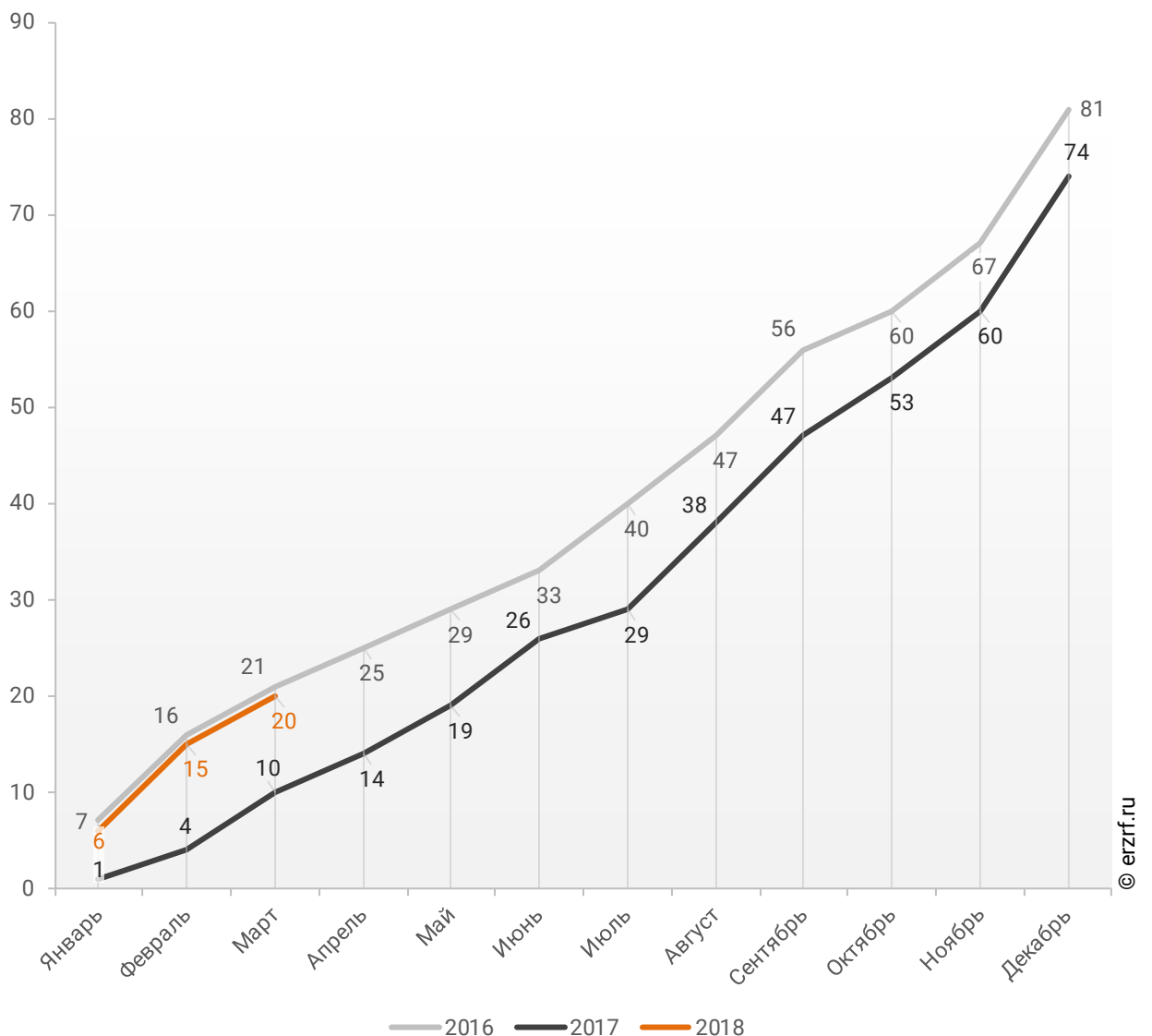


За 3 месяца 2018 г. количество ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 20, что на 100,0% больше, чем в 2017 г. (10 ИЖК), и на 4,8% меньше соответствующего значения 2016 г. (21 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2018 гг., приведена на графике 9.

График 9

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2018 гг.

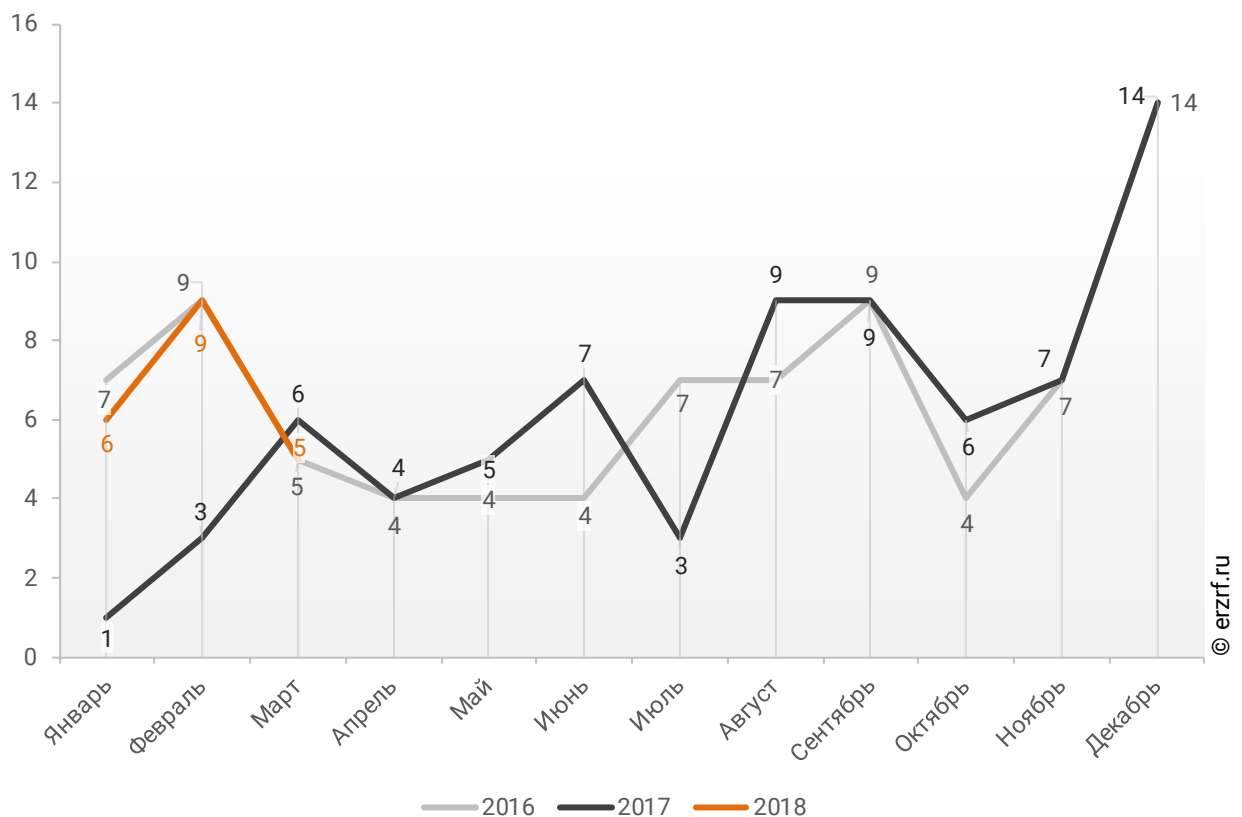


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Чеченской Республике в марте 2018 года, уменьшилось на 16,7% по сравнению с мартом 2017 года (5 против 6 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2018 гг., приведена на графике 10.

График 10

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2018 гг.

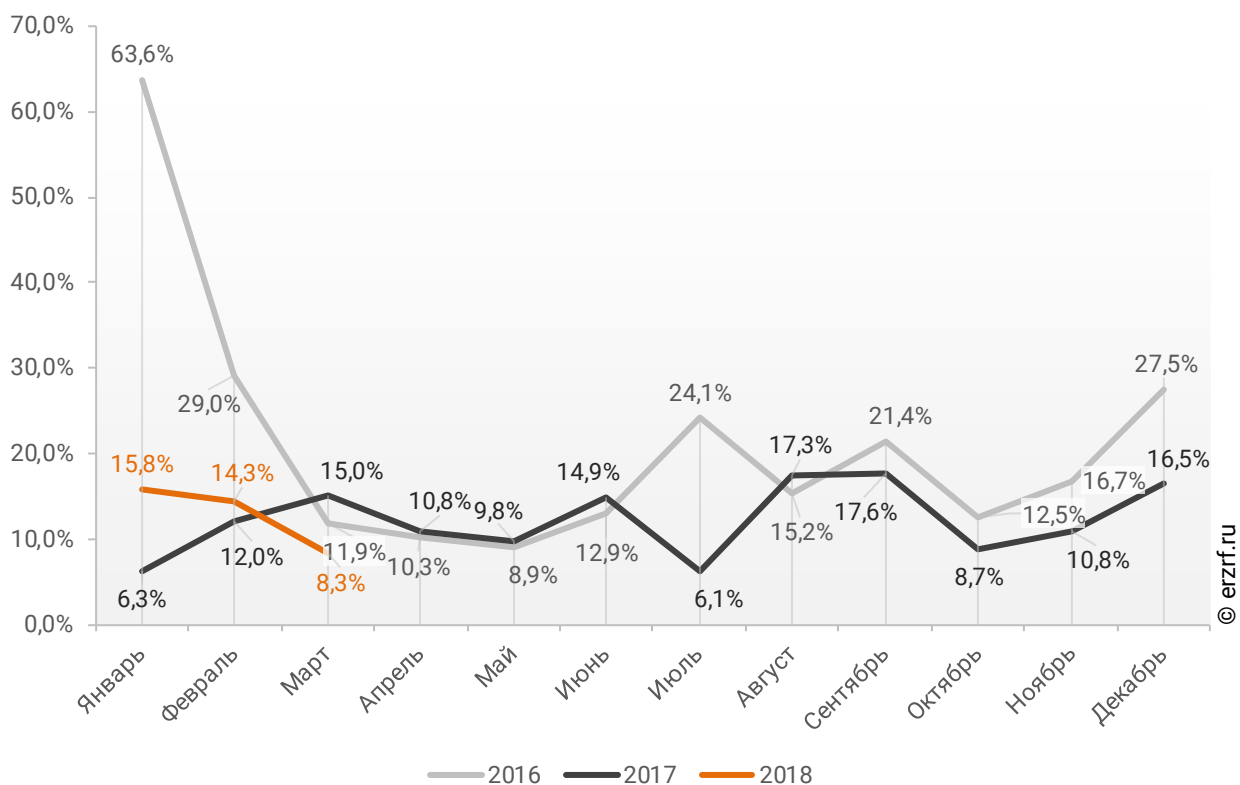


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 3 месяца 2018 г., составила 12,4% от общего количества ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики за этот же период, что на 0,1 п.п. больше соответствующего значения 2017 г. (12,3%), и на 12,6 п.п. меньше уровня 2016 г. (25,0%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2018 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2018 гг.



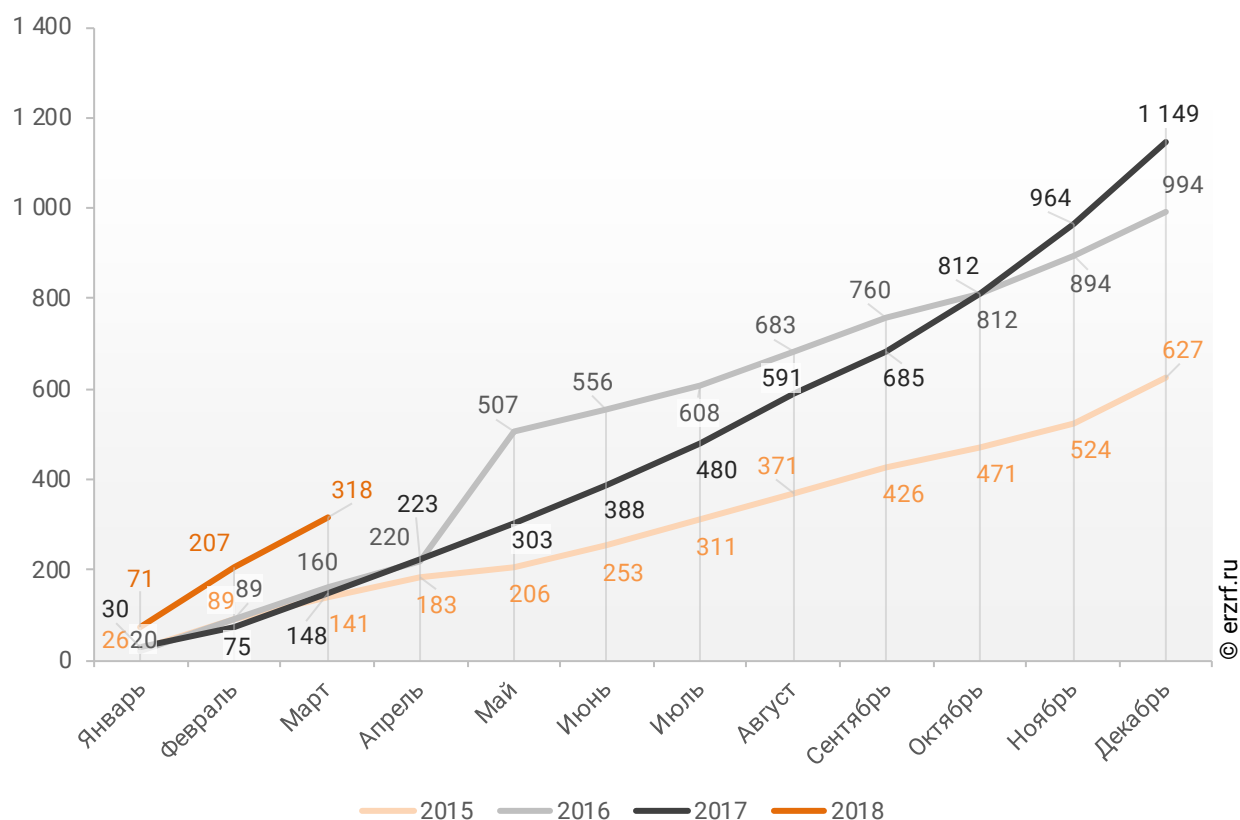
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики

По данным Банка России за 3 месяца 2018 г. объем ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики, составил 318 млн ₽, что на 114,9% больше уровня, достигнутого в 2017 г. (148 млн ₽), и на 98,8% больше аналогичного значения 2016 г. (160 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2015 – 2018 гг., млн ₽, приведена на графике 12.

График 12

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2015 – 2018 гг., млн ₽

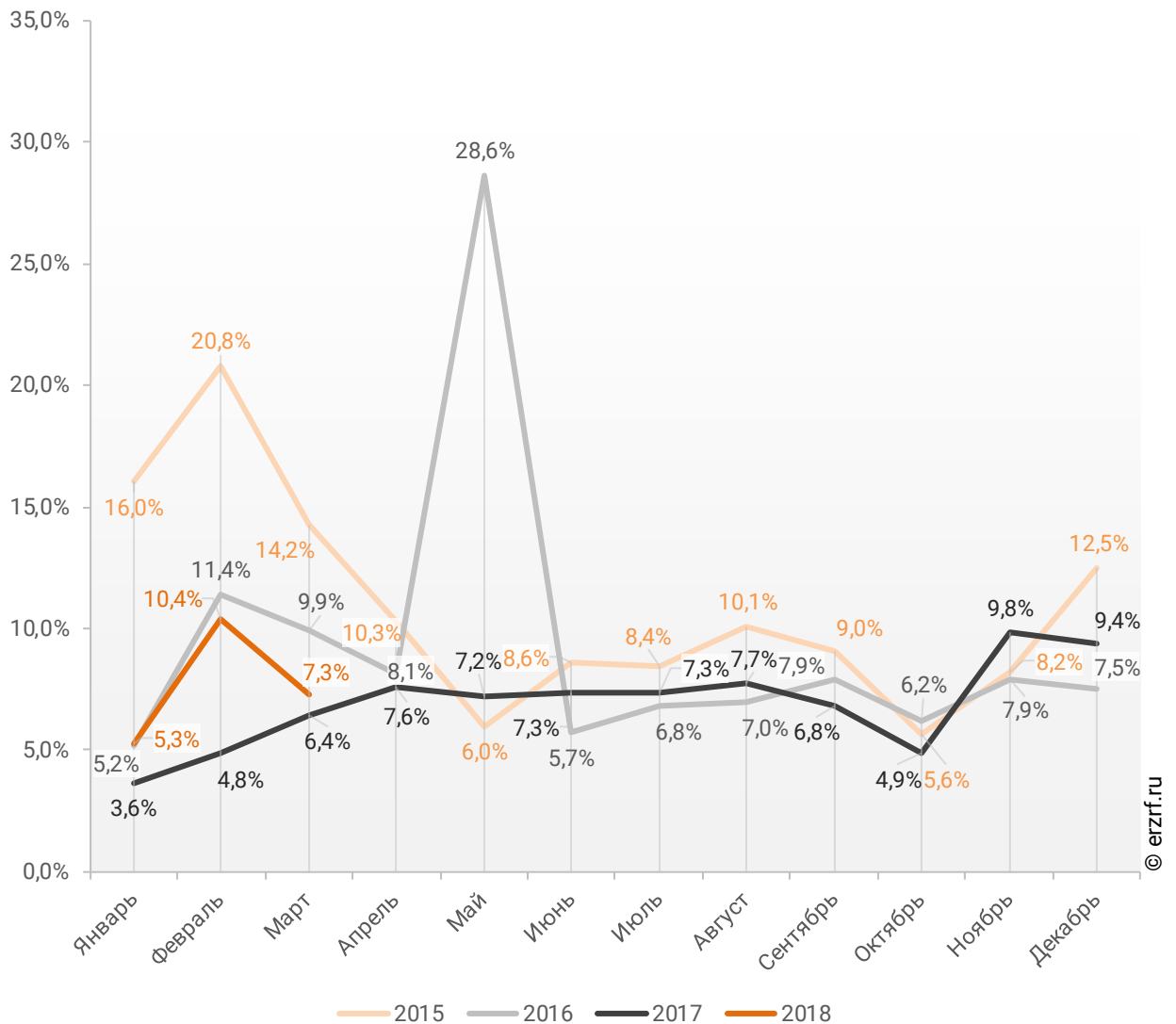


В общем объеме кредитов, выданных за 3 месяца 2018 г. жителям Чеченской Республики (4 184 млн ₽), доля ИЖК составила 7,6%, что на 2,5 п.п. больше соответствующего значения 2017 г. (5,1%), и на 1,8 п.п. меньше уровня 2016 г. (9,4%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Чеченской Республики в 2015 – 2018 гг., приведена на графике 13.

График 13

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Чеченской Республики в 2015 – 2018 гг.

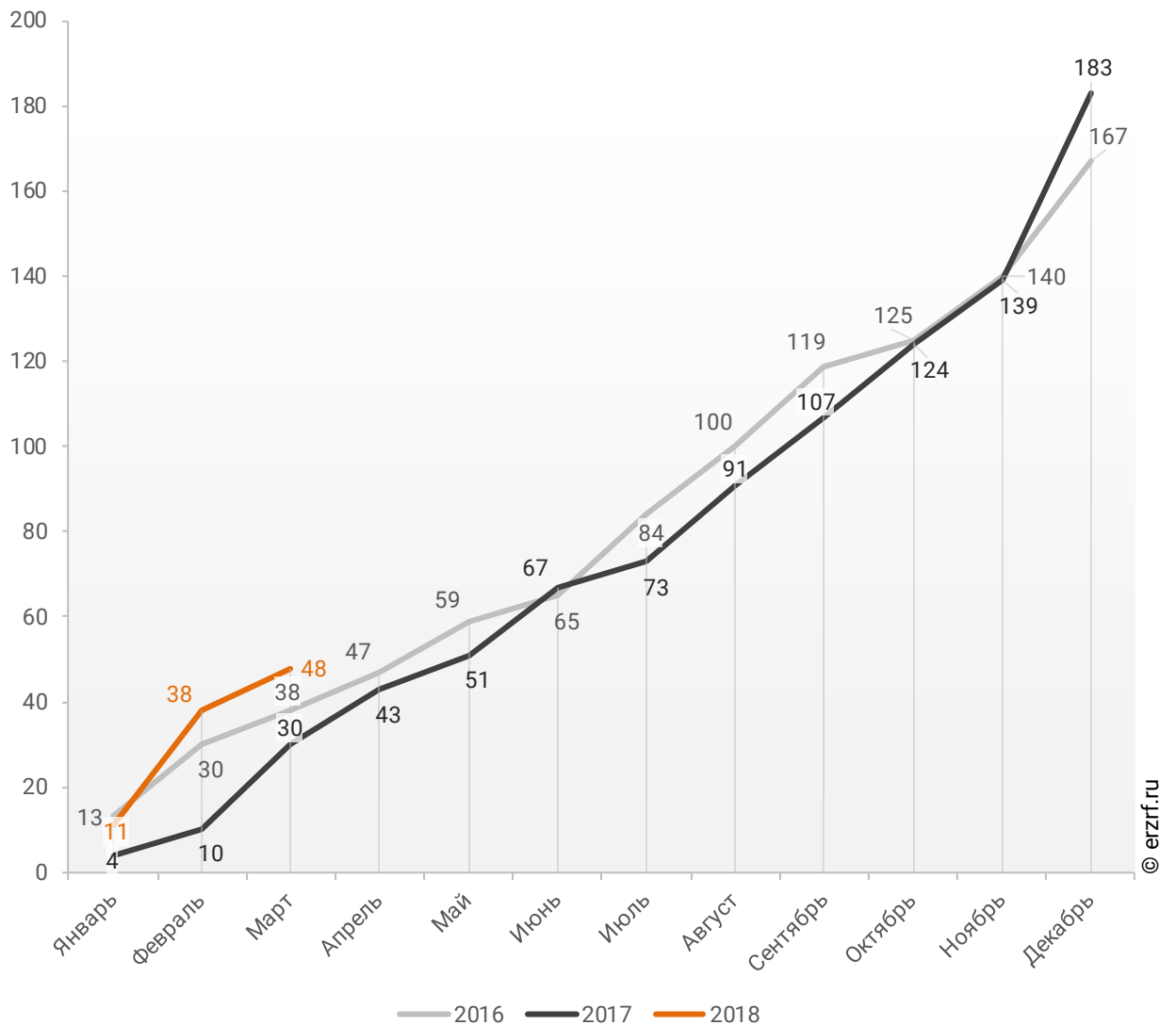


За 3 месяца 2018 г. объем ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики под залог ДДУ, составил 48 млн ₹ (15,1% от общего объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики). Это на 60,0% больше аналогичного значения 2017 г. (30 млн ₹), и на 26,3% больше, чем в 2016 г. (38 млн ₹).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2018 гг., млн ₹, приведена на графике 14.

График 14

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2018 гг., млн ₹



В общем объеме кредитов, выданных за 3 месяца 2018 г. жителям Чеченской Республики (4 184 млн ₹), доля ИЖК под залог ДДУ составила 1,1%, что на 0,1 п.п. больше уровня 2017 г. (1,0%), и на 1,1 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2016 г. (2,2%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2018 гг., накопленным итогом и помесячно приведена на графиках 15 и 16.

График 15

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2018 гг.

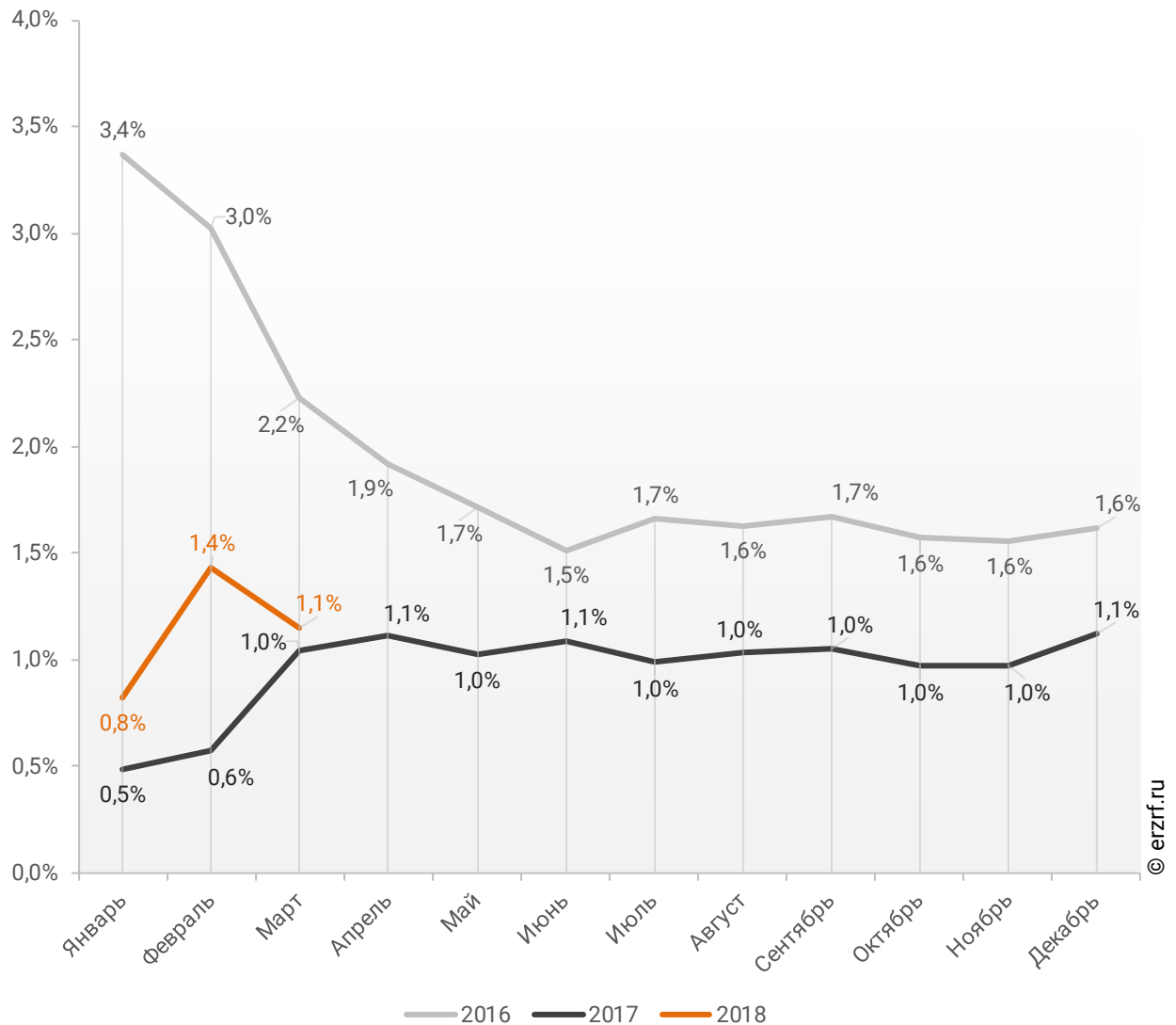
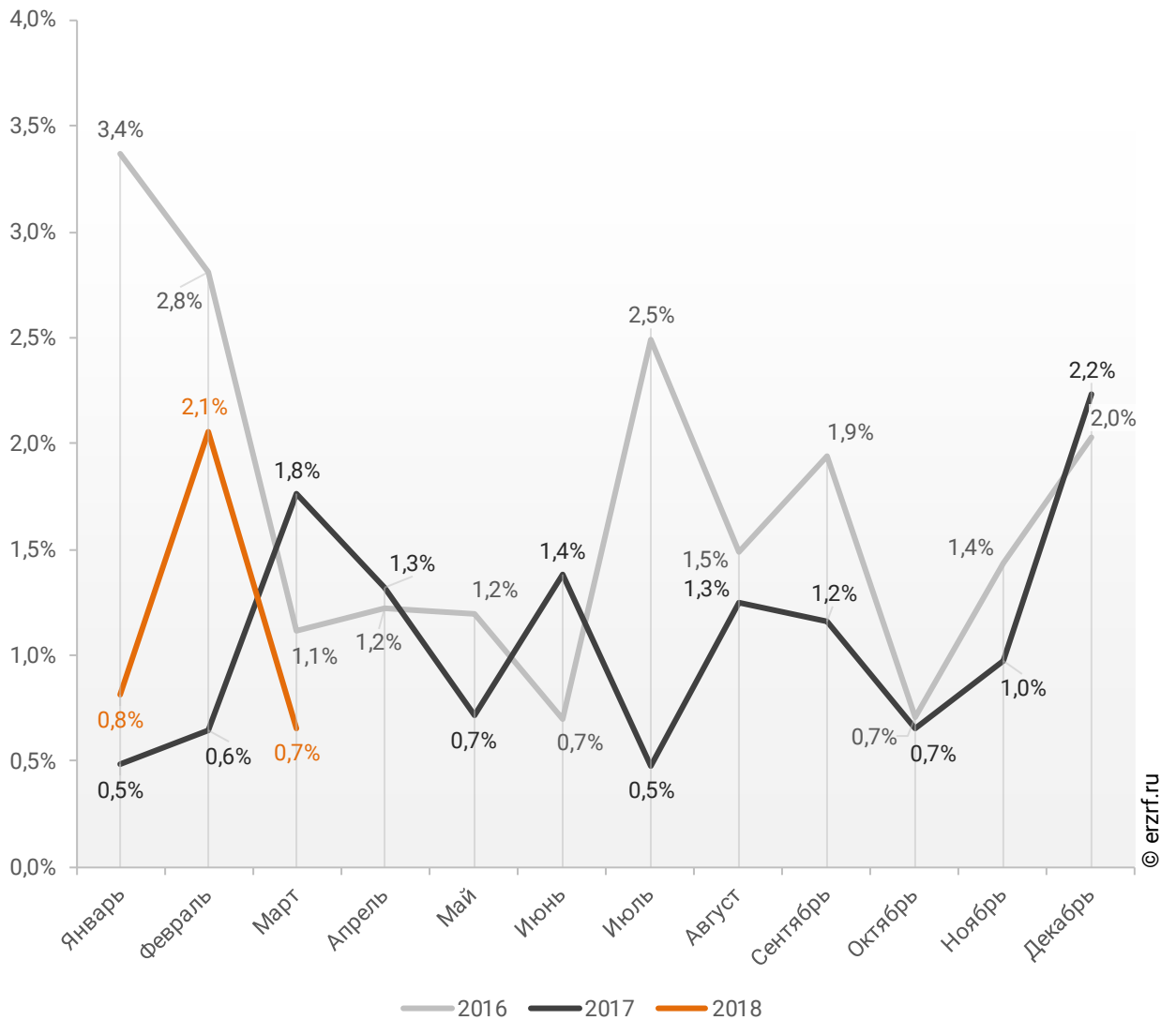


График 16

**Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Чеченской Республики в 2016 – 2018 гг.**

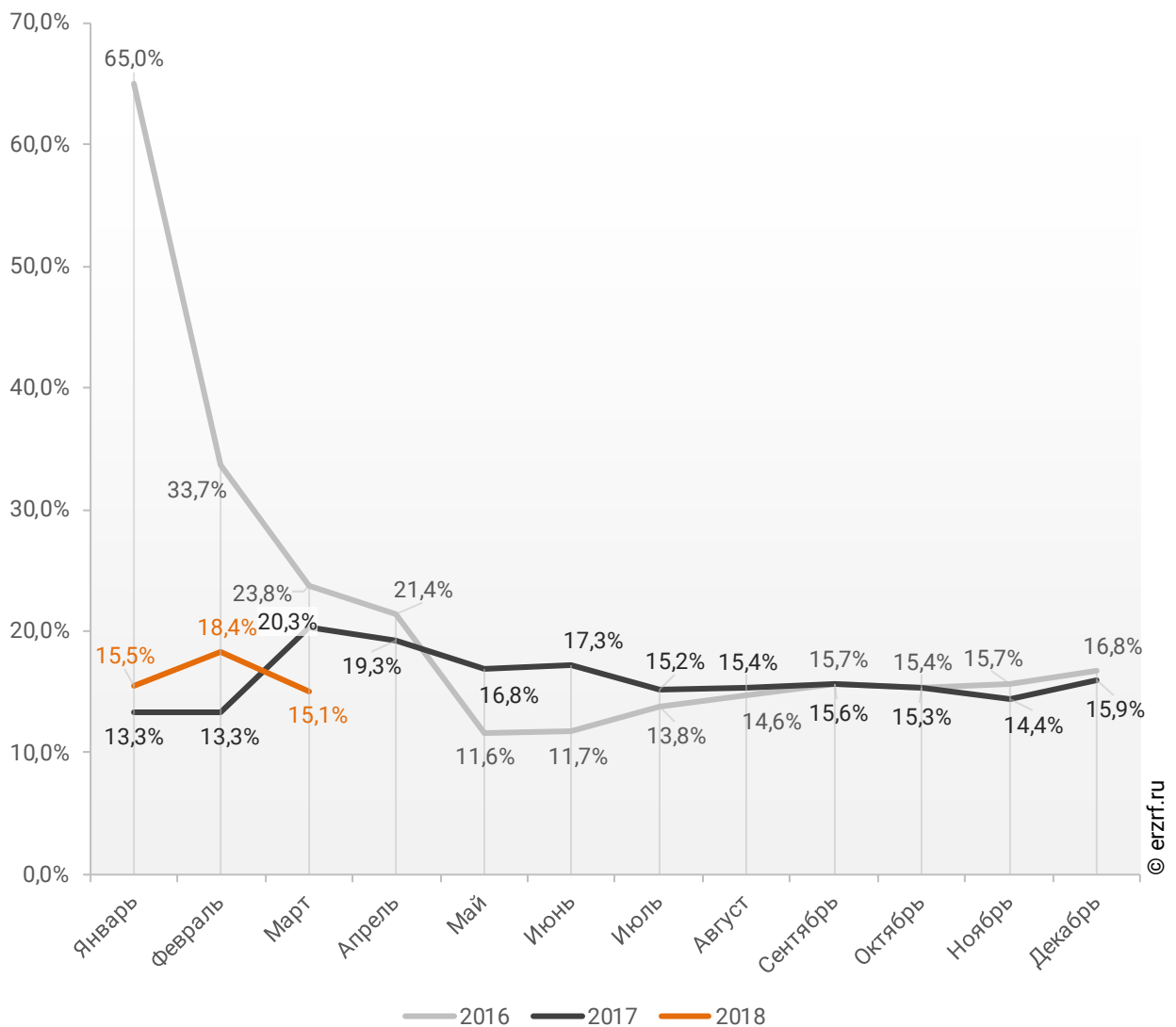


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 3 месяца 2018 г., составила 15,1% от общего объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики за этот же период, что на 5,2 п.п. меньше, чем в 2017 г. (20,3%), и на 8,7 п.п. меньше соответствующего значения 2016 г. (23,8%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2018 гг., приведена на графике 17.

График 17

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2018 гг.

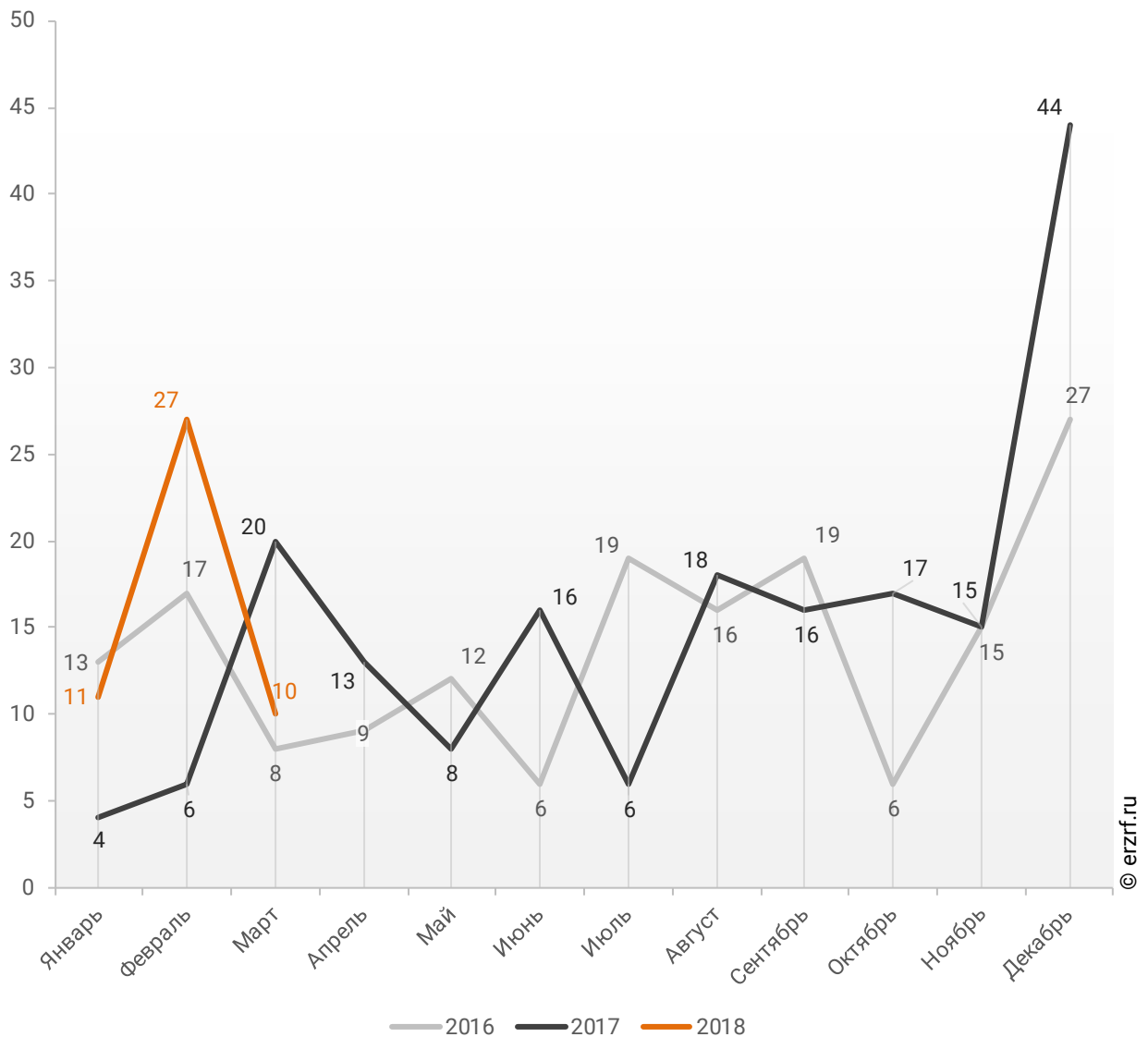


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Чеченской Республике в марте 2018 года, уменьшился на 50,0% по сравнению с мартом 2017 года (10 против 20 млн ₹ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2018 гг., млн ₹, приведена на графике 18.

График 18

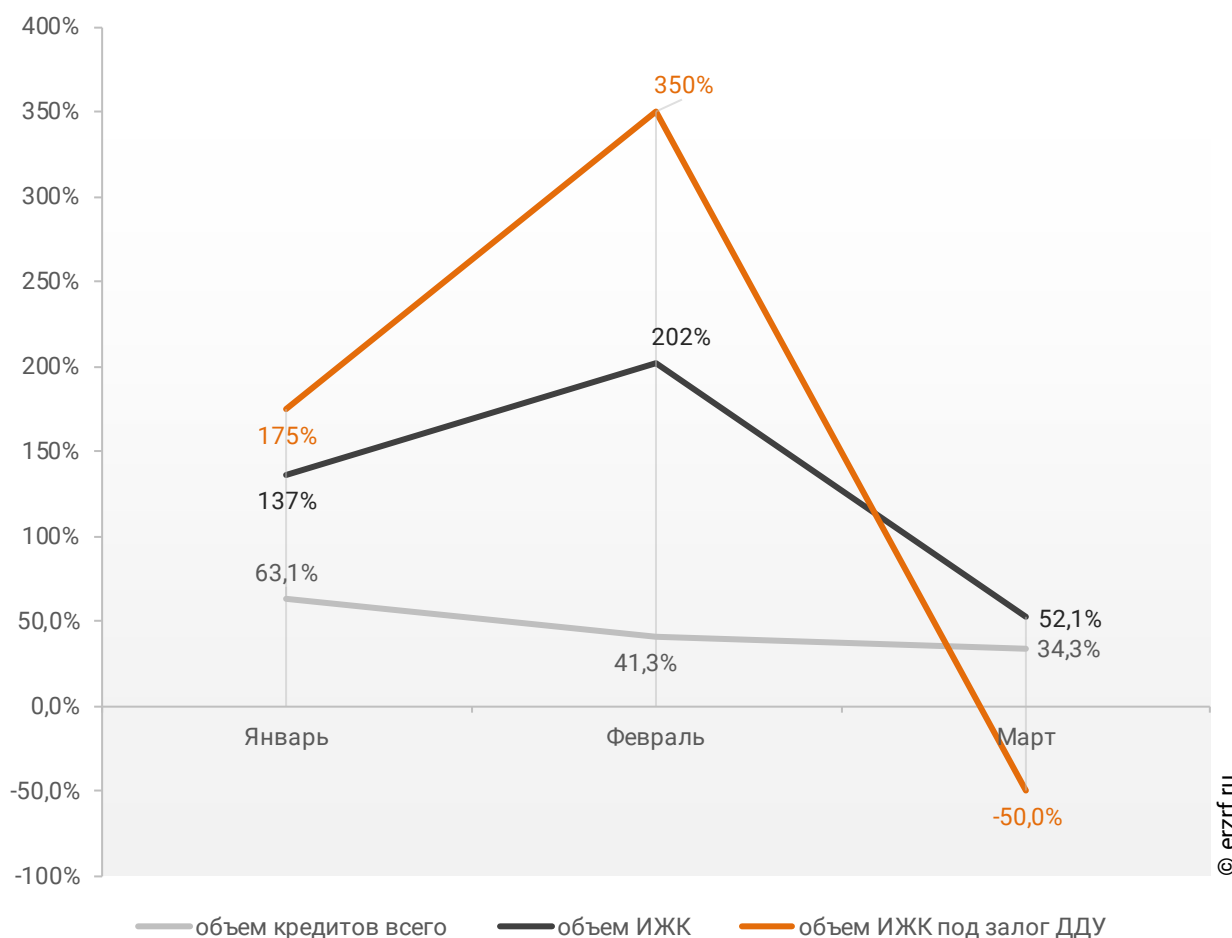
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2018 гг., млн ₹



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 50,0% в марте 2018 года по сравнению с мартом 2017 года сопровождалось ростом объема всех видов кредитов на 34,3% (1,5 против 1,1 млрд ₹ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 52,1% (111 против 73 млн ₹ годом ранее) (График 19).

График 19

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2018 года по сравнению с аналогичными месяцами 2017 года в Чеченской Республике (по видам кредитов)



По данным Банка России доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Чеченской Республике кредитов всех видов в марте составила 0,7%, в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 9,0%.

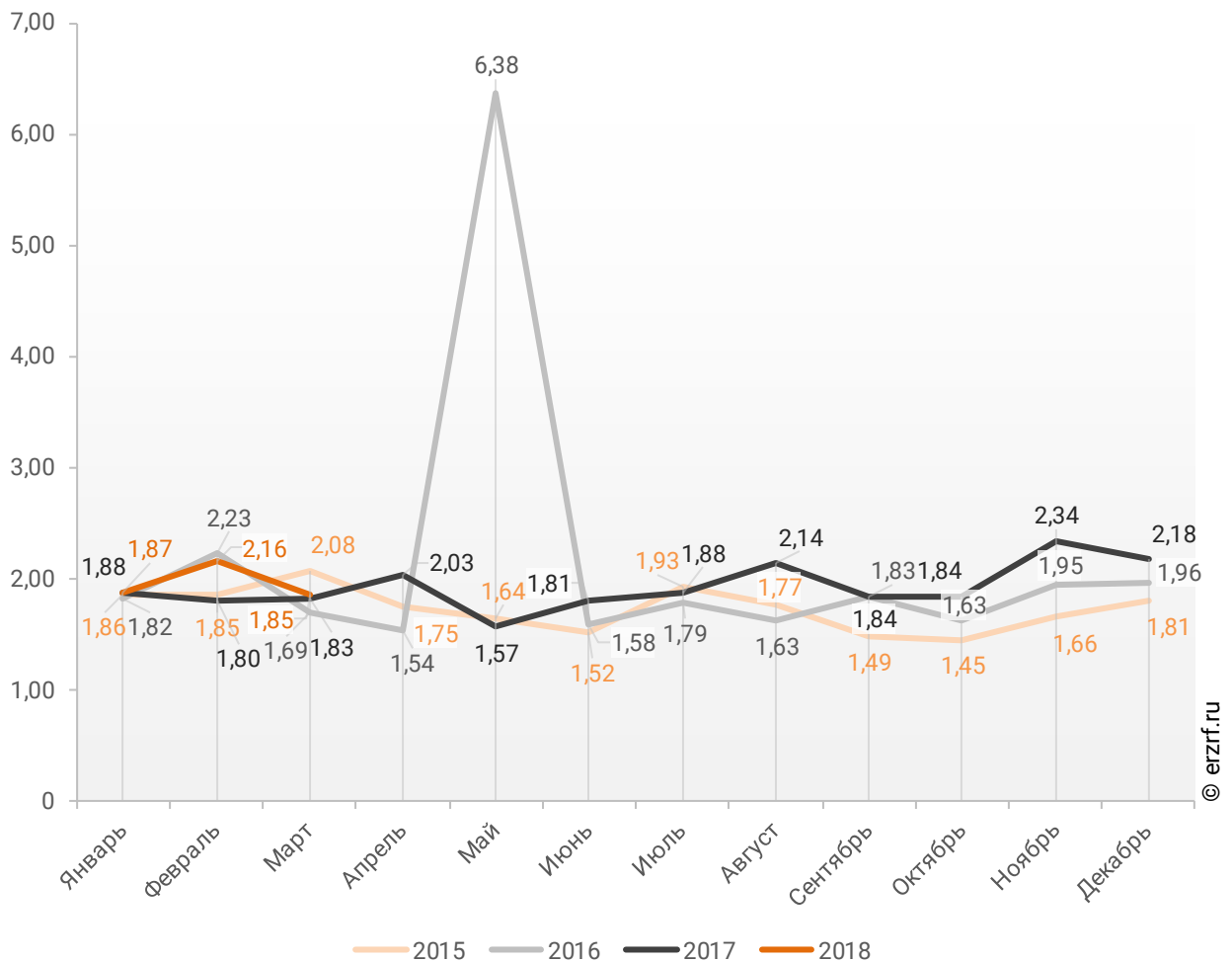
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики

По официальной статистике Банка России в марте 2018 г. средний размер ИЖК в Чеченской Республике составил 1,85 млн ₽, что на 1,4% больше уровня, достигнутого в 2017 г. (1,83 млн ₽), и на 9,5% больше аналогичного значения 2016 г. (1,69 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2015 – 2018 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2015 – 2018 гг., млн ₽

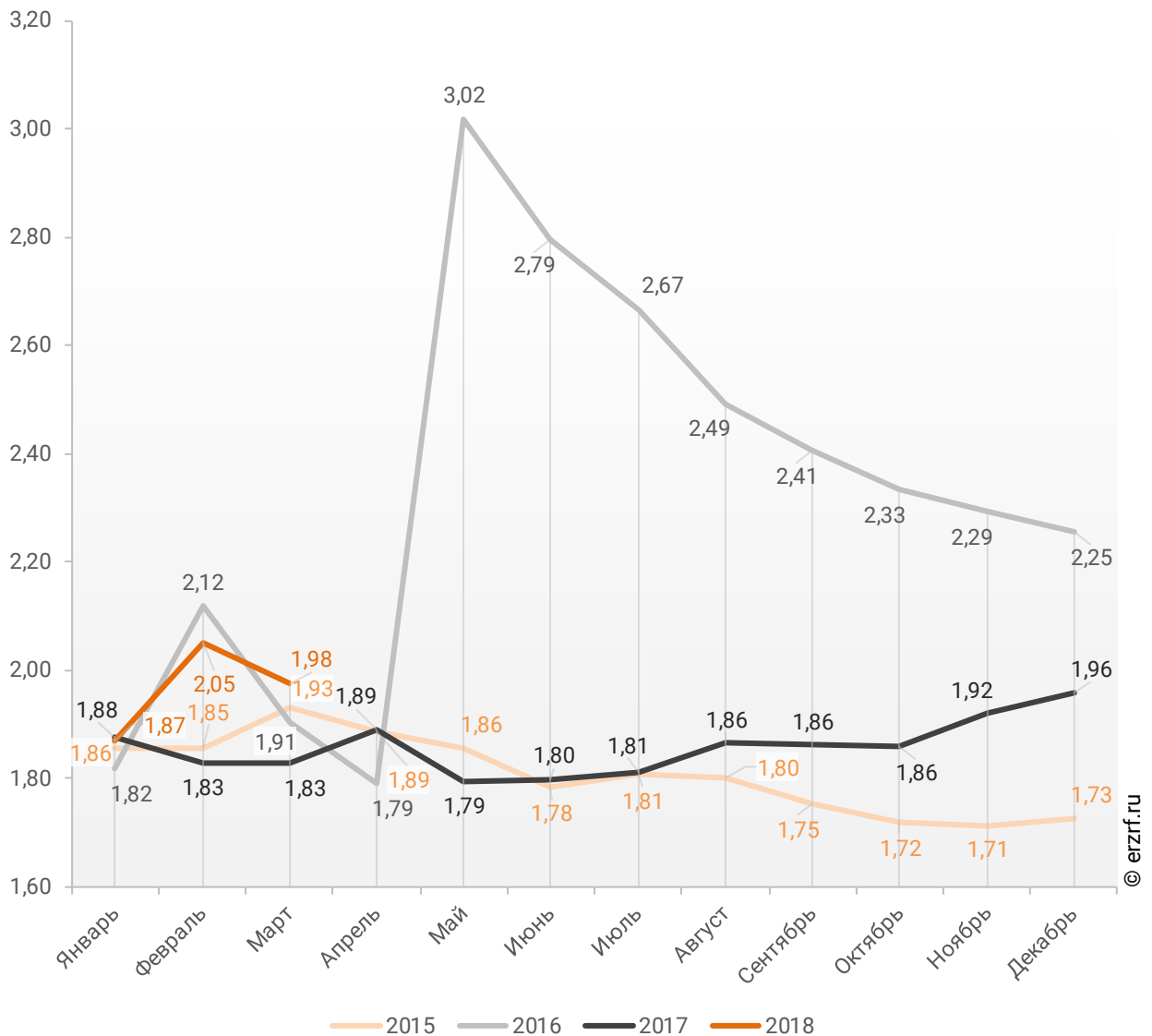


По данным Банка России за 3 месяца 2018 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики, накопленным итогом составил 1,98 млн ₹, что на 8,1% больше, чем в 2017 г. (1,83 млн ₹), и на 3,7% больше соответствующего значения 2016 г. (1,91 млн ₹).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2015 – 2018 гг., млн ₹, приведена на графике 21.

График 21

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики в 2015 – 2018 гг., млн ₹

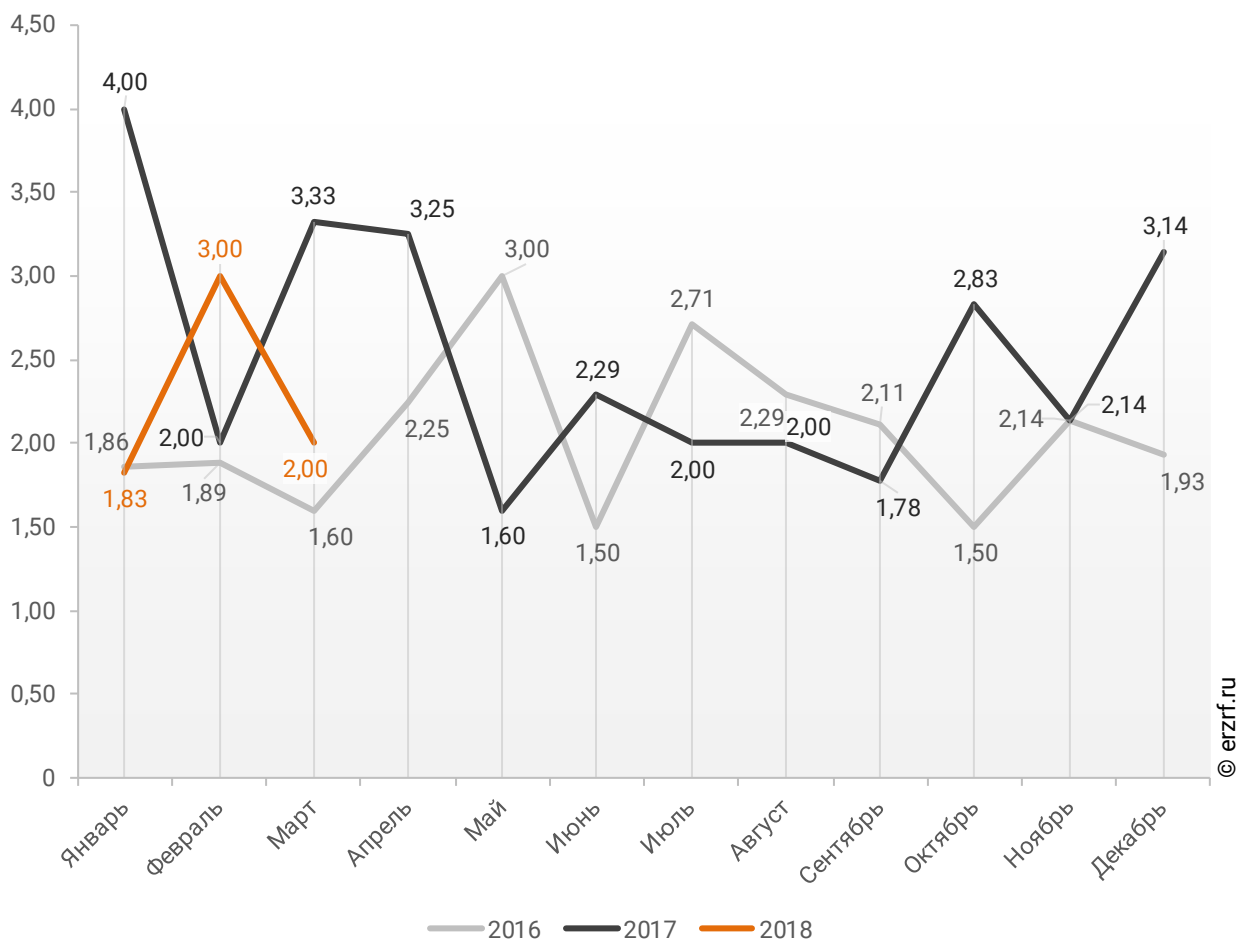


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Чеченской Республике в марте 2018 года уменьшился на 39,9% по сравнению с мартом 2017 года (2,00 против 3,33 млн ₹ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 33,3%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после роста в прошлом месяце.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2018 гг., млн ₹, приведена на графике 22.

График 22

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2018 гг., млн ₹

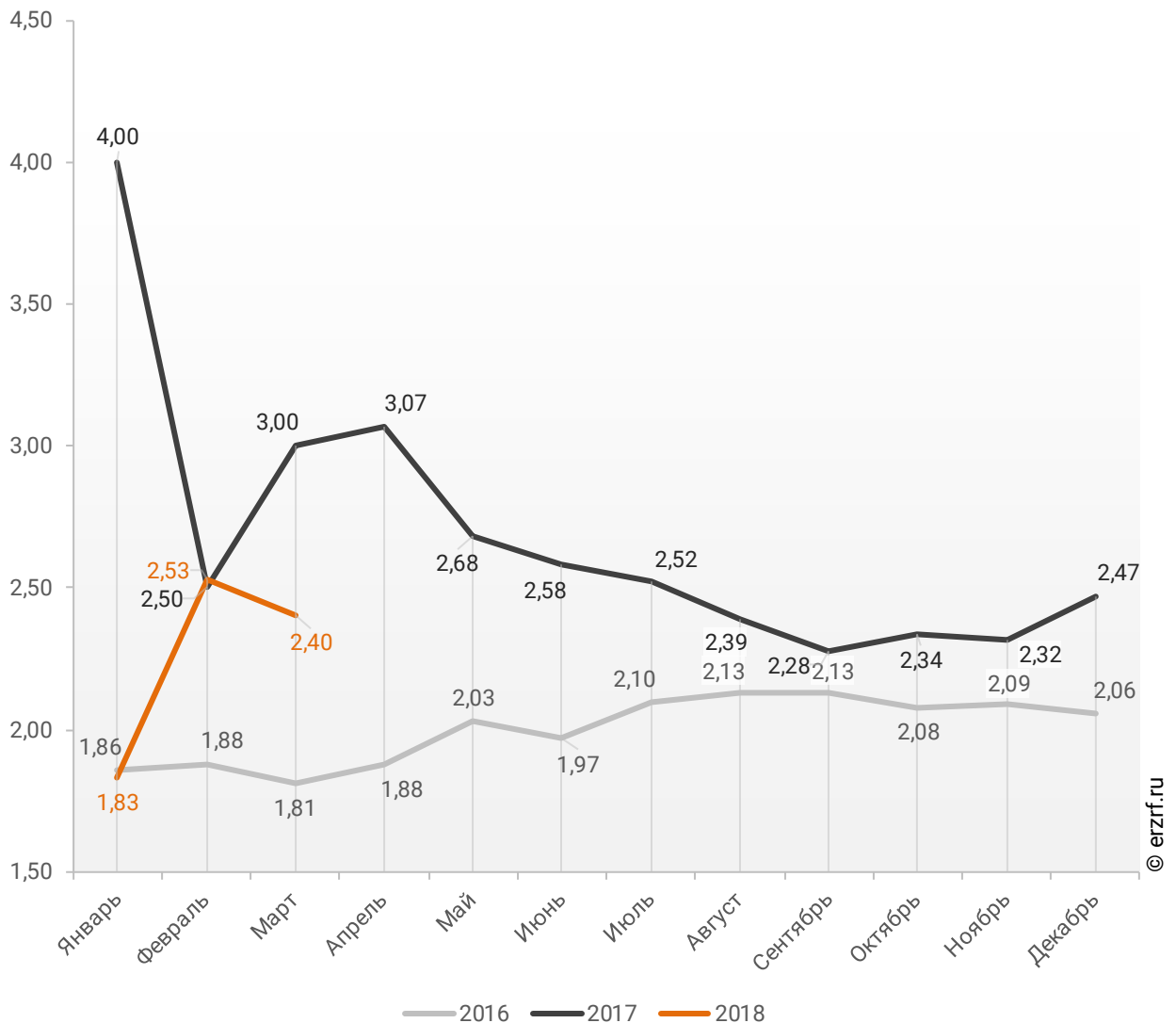


По данным Банка России за 3 месяца 2018 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики, накопленным итогом составил 2,40 млн ₹ (на 21,5% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики). Это на 20,0% меньше соответствующего значения 2017 г. (3,00 млн ₹), и на 32,6% больше уровня 2016 г. (1,81 млн ₹).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2018 гг., млн ₹, приведена на графике 23.

График 23

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2018 гг., млн ₹

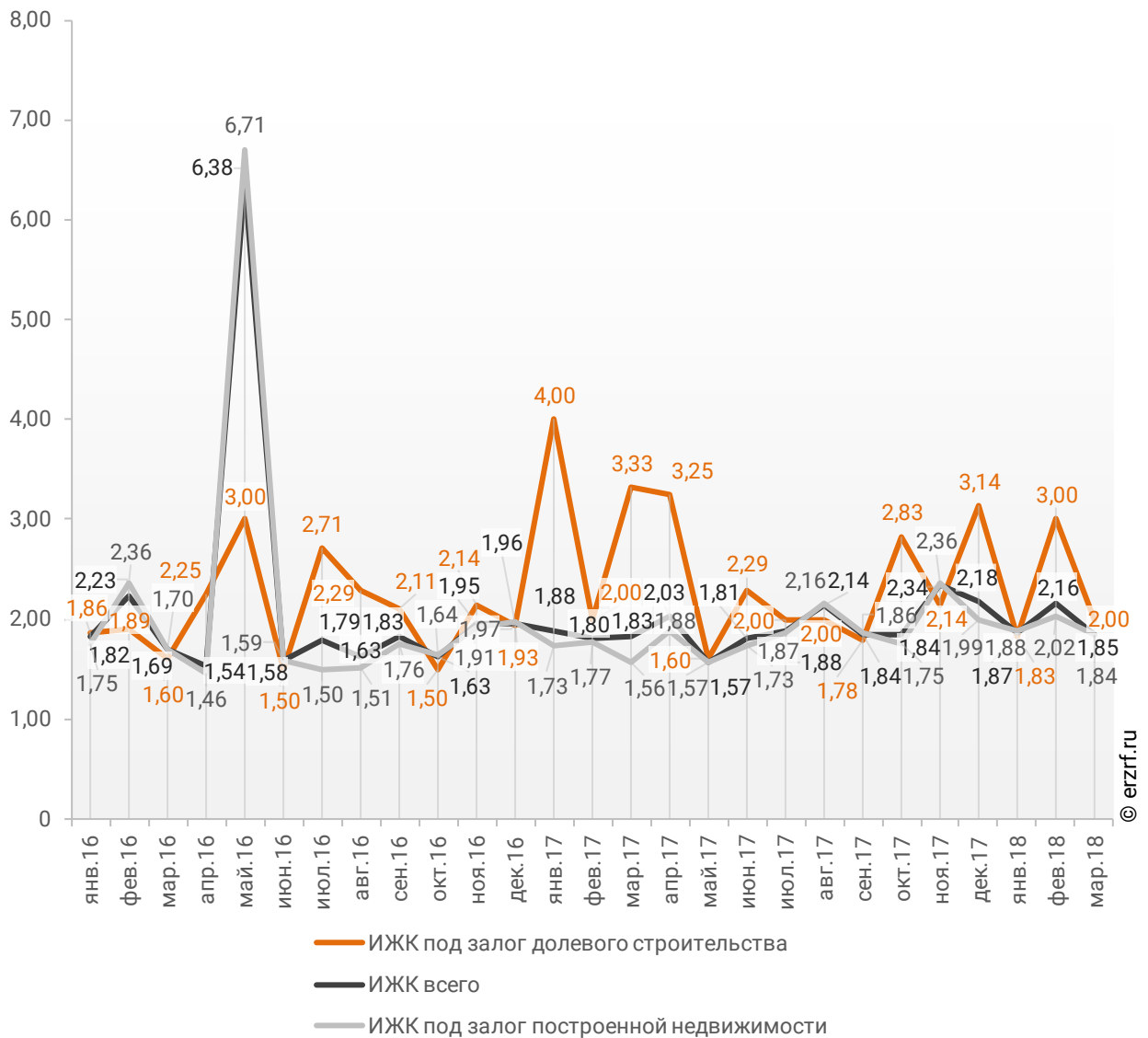


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 17,9%, с 1,56 до 1,84 млн ₽.

Динамика помесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Чеченской Республике, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 24.

График 24

Динамика помесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Чеченской Республике, млн ₽



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 104,8 п.п. с 113,5% до 8,7%.

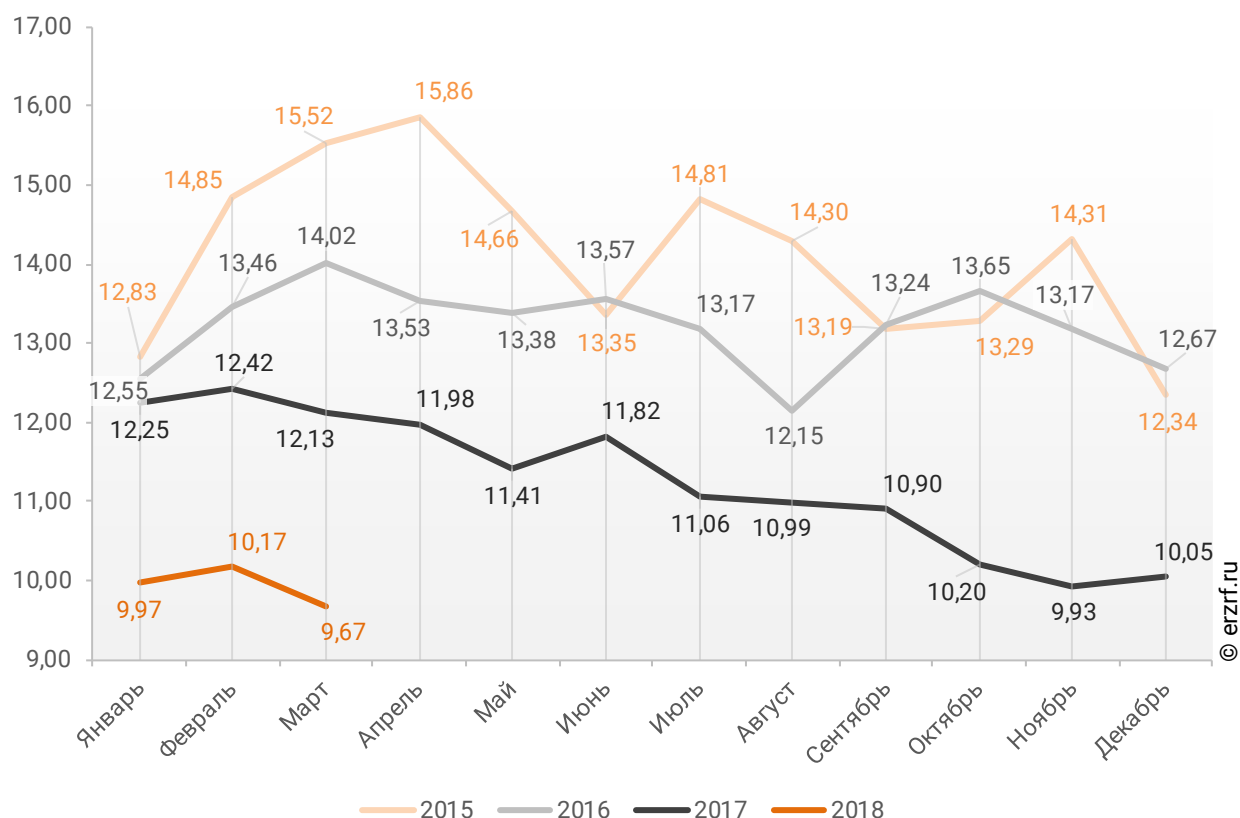
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в марте 2018 года в Чеченской Республике, средневзвешенная ставка составила 9,67%. По сравнению с таким же показателем марта 2017 года произошло снижение ставки на 2,46 п.п. (с 12,13 до 9,67%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Чеченской Республике представлена на графике 25.

График 25

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Чеченской Республике, %

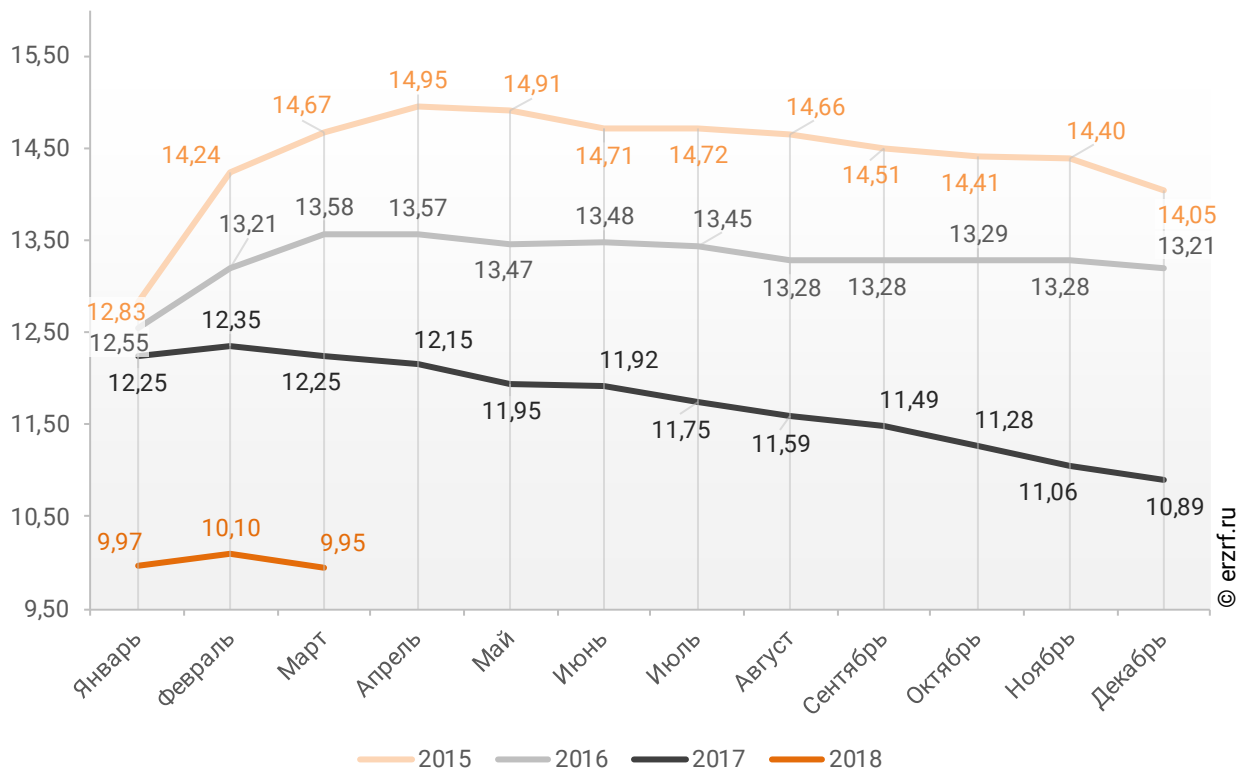


По данным Банка России за 3 месяца 2018 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики, накопленным итогом составила 9,95%, что на 2,30 п.п. меньше, чем в 2017 г. (12,25%), и на 3,63 п.п. меньше соответствующего значения 2016 г. (13,58%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики, накопленным итогом в 2015 – 2018 гг., представлена на графике 26.

График 26

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики, накопленным итогом в 2015 – 2018 гг.

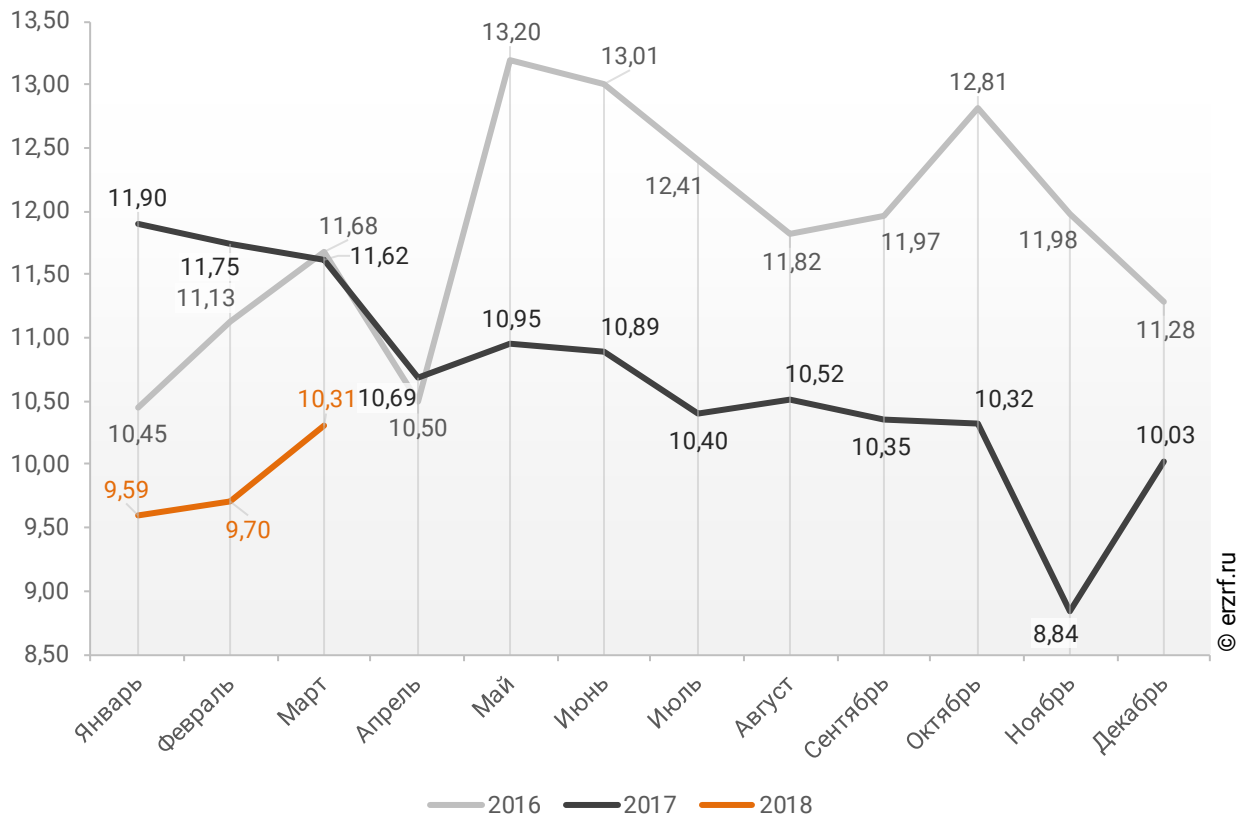


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Чеченской Республике в марте 2018 года, составила 10,31%, что на 1,31 п.п. меньше аналогичного значения за март 2017 года (11,62%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Чеченской Республике представлена на графике 27.

График 27

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

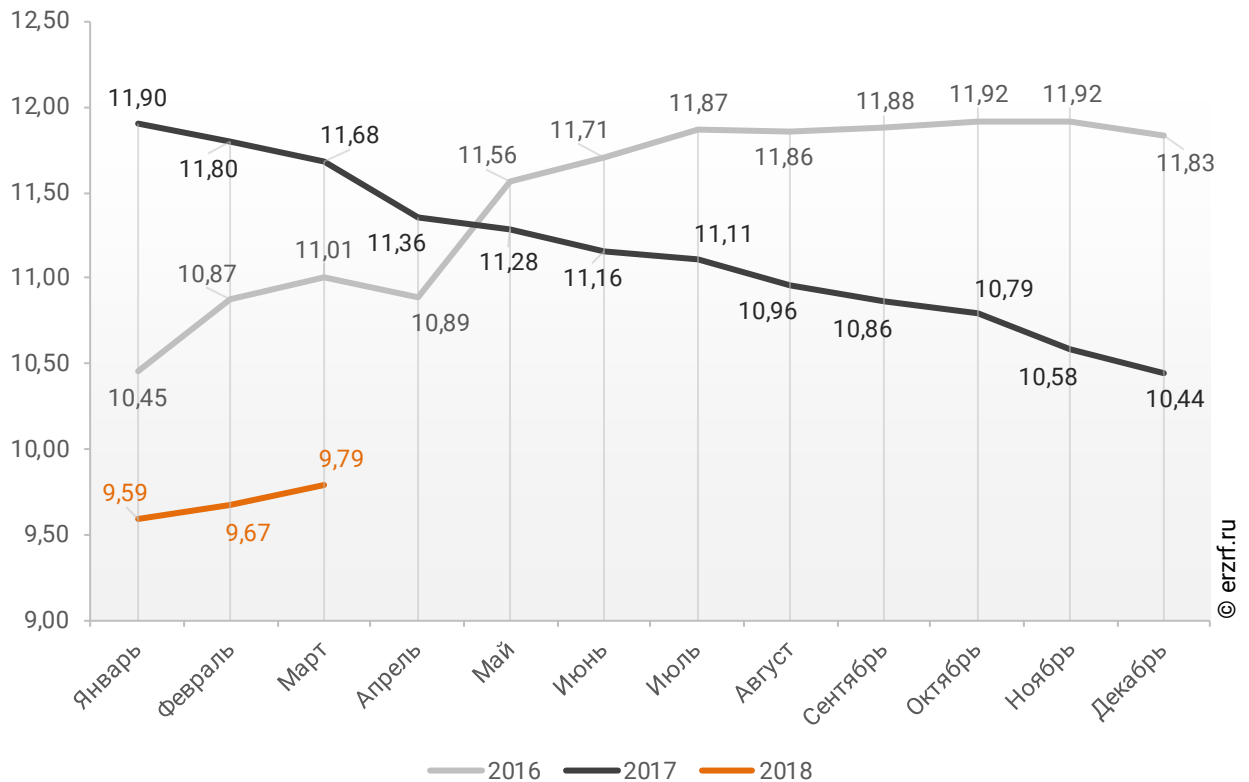


По данным Банка России за 3 месяца 2018 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Чеченской Республики, накопленным итогом составила 9,79% (на 0,16 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 1,89 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2017 г. (11,68%), и на 1,22 п.п. меньше аналогичного значения 2016 г. (11,01%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2018 гг., представлена на графике 28.

График 28

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2018 гг.

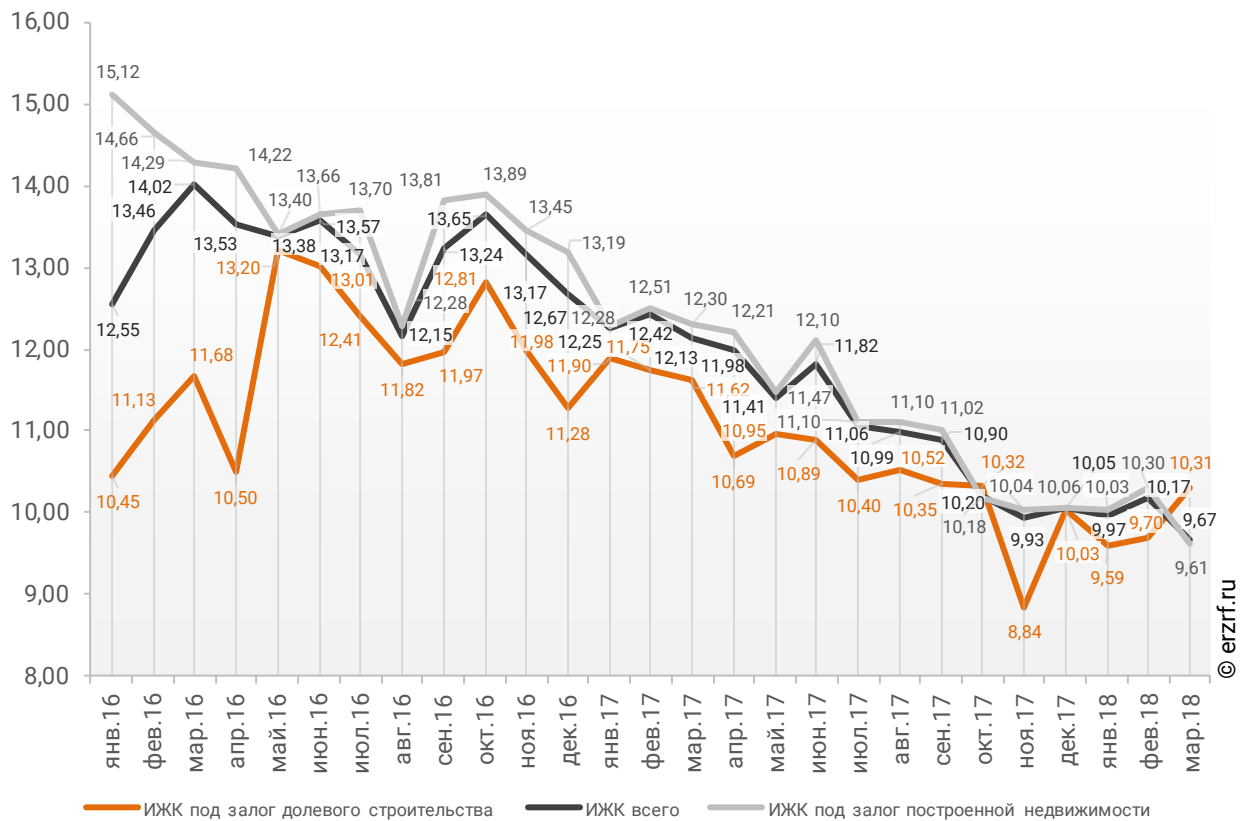


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Чеченской Республике в марте 2018 года составила 9,61%, что на 2,69 п.п. меньше значения за март 2017 года (12,30%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Чеченской Республике, представлено на графике 29.

График 29

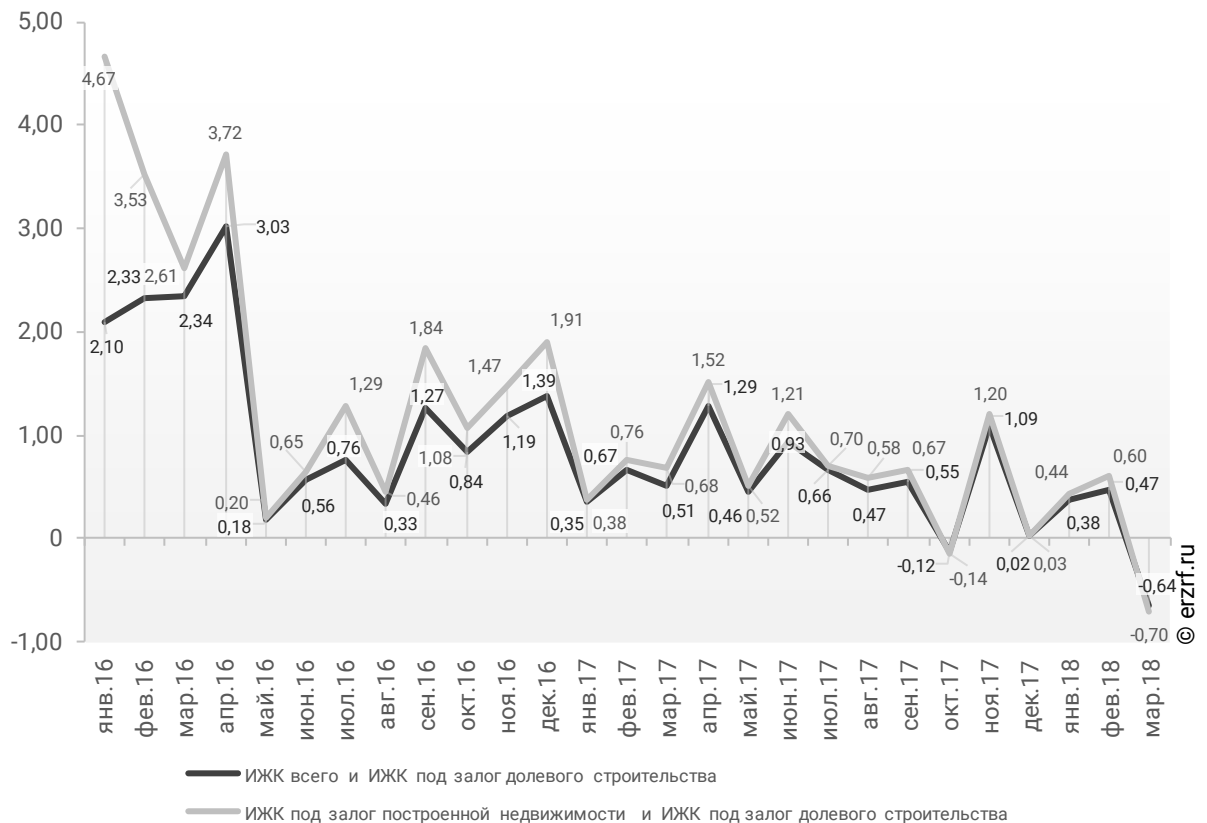
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Чеченской Республике, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Чеченской Республике увеличилась в 1,3 раза с 0,51 п.п. до 0,64 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Чеченской Республике за год увеличилась в 1,0 раза с 0,68 п.п. до 0,7 п.п. (График 30).

График 30

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

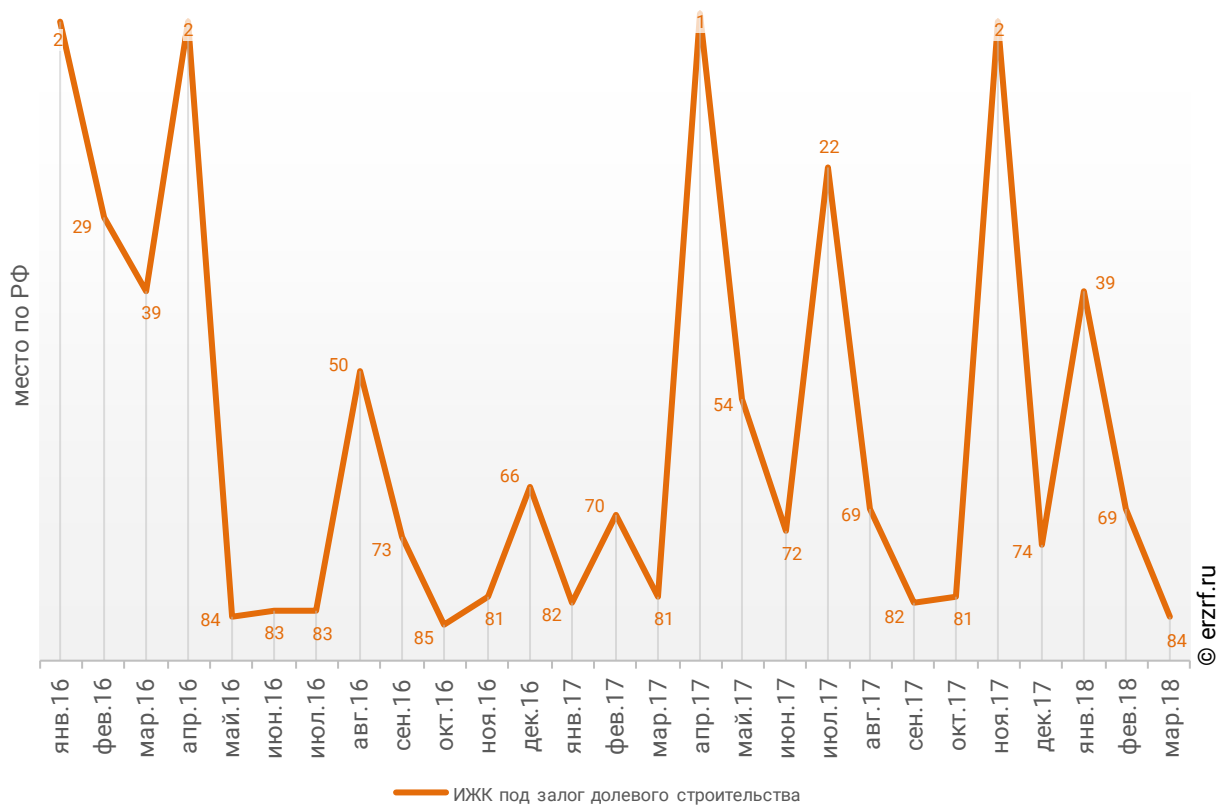


Чеченская Республика занимает 48-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ – 84-е место, и 24-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Чеченской Республикой по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 31.

График 31

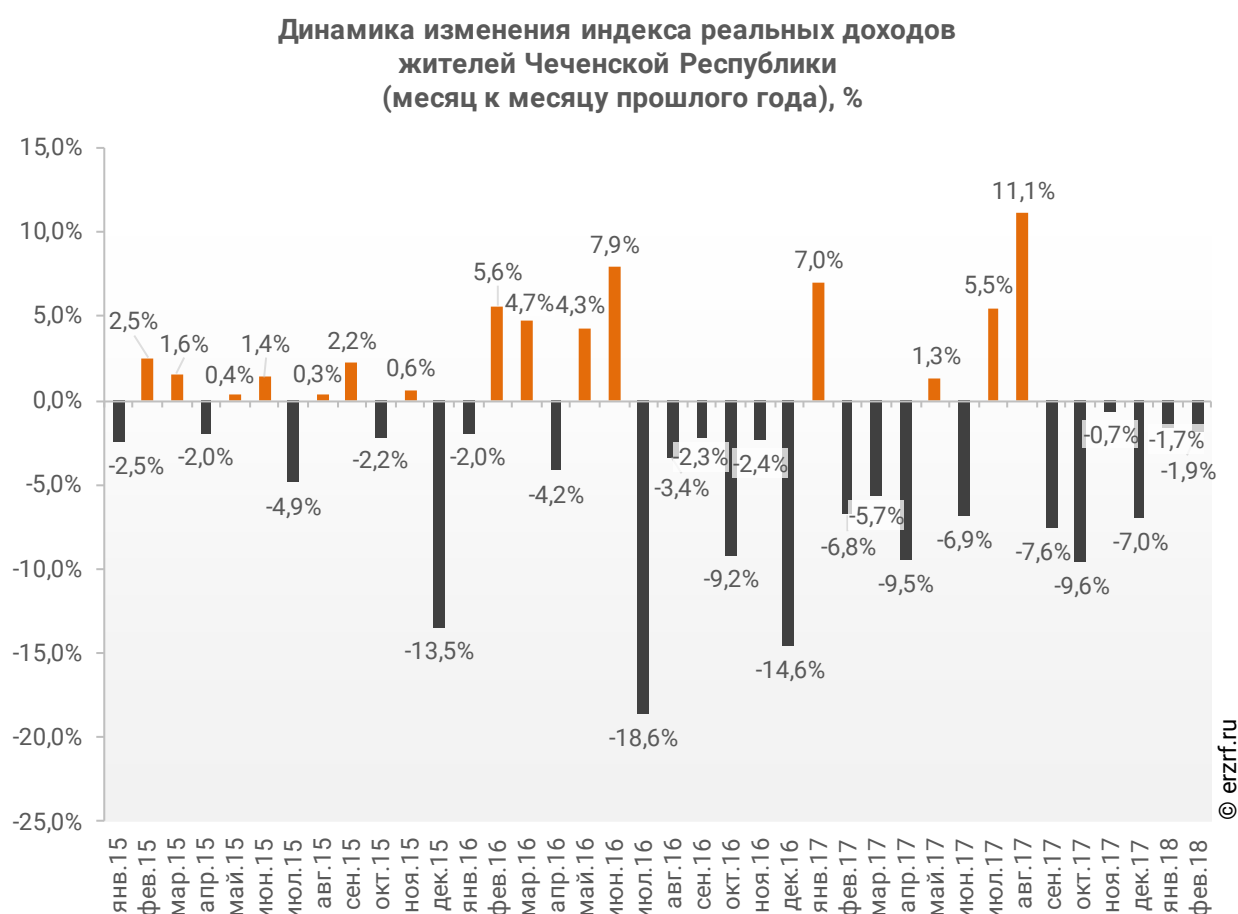
Динамика изменения места, занимаемого Чеченской Республикой по величине ставки ИЖК под залог ДДУ



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

Росстат проинформировал о том, что реальные денежные доходы жителей Чеченской Республики в феврале 2018 года упали на 1,9% к аналогичному месяцу предыдущего года. Реальные денежные доходы жителей Чеченской Республики падают шестой месяц подряд (График 32).

График 32



По данным Росстата за 2 месяца 2018 года индекс реальных доходов жителей Чеченской Республики ни разу не находился в положительной зоне, 2 месяца – в отрицательной.

В среднем за 2 месяца 2018 года в Чеченской Республике падение реальных доходов населения составило 1,8%.

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

12.1. Государственная регистрация ДДУ в Чеченской Республике

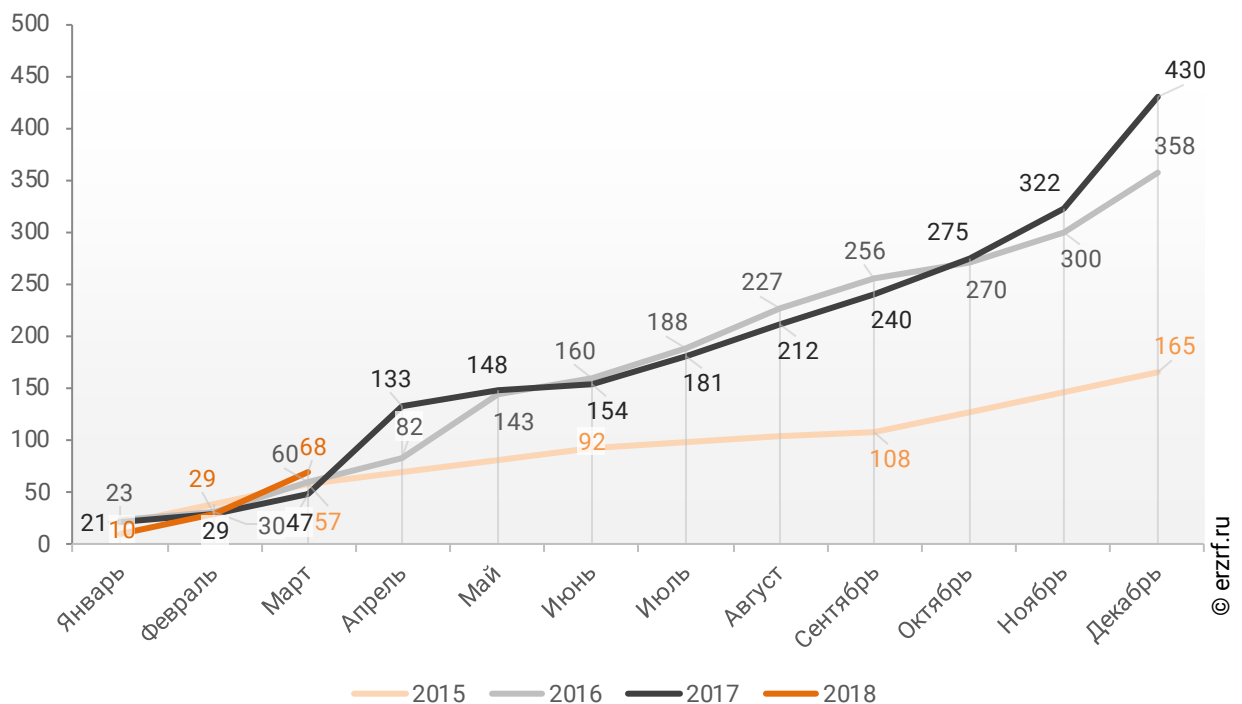
По данным Росреестра за 3 месяца 2018 года в Чеченской Республике зарегистрировано 68 договоров участия в долевом строительстве (ДДУ).

Это на 44,7% больше аналогичного показателя 2017 года (47 регистраций ДДУ). По сравнению с тем же периодом 2016 года число ДДУ выросло на 13,3% (тогда было зарегистрировано 60 ДДУ).

Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Чеченской Республике накопленным итогом в 2015 – 2018 гг. представлена на графике 33.

График 33

Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Чеченской Республике накопленным итогом в 2015 – 2018 гг.



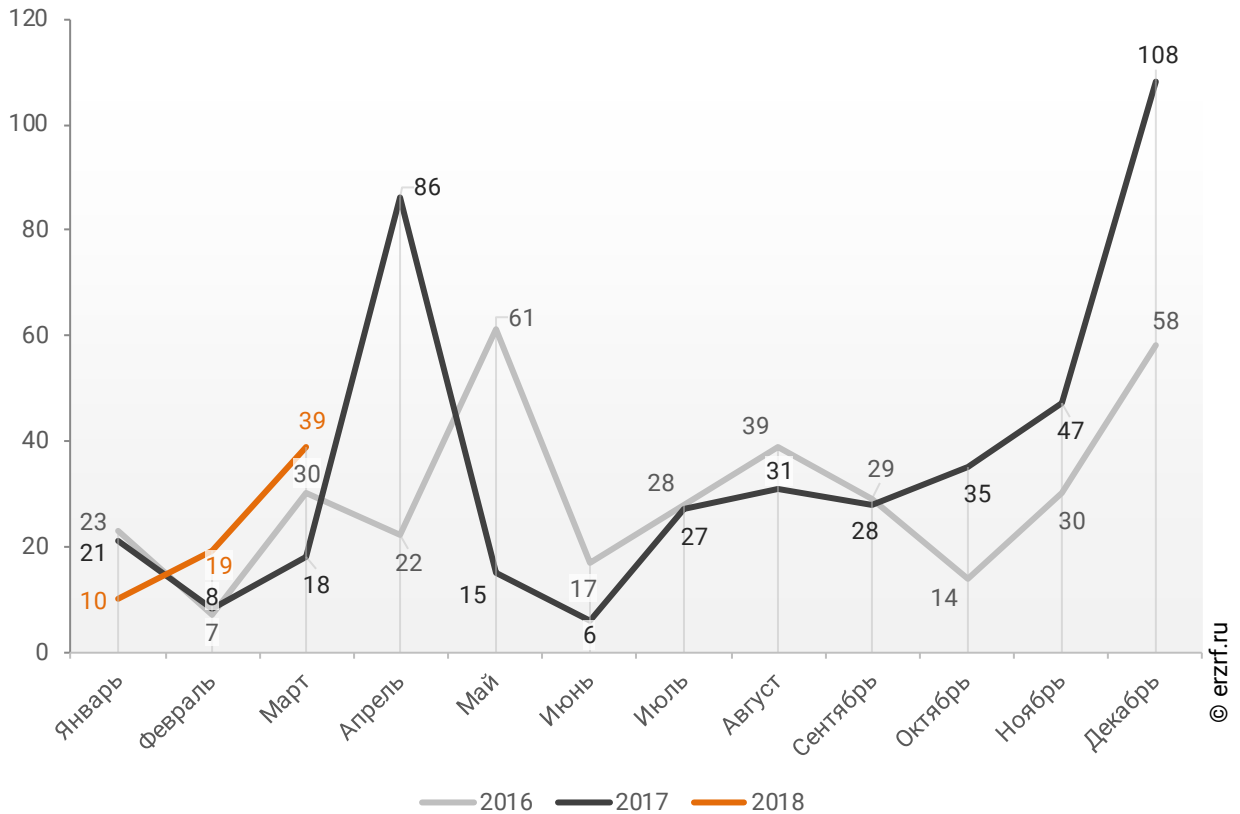
В марте 2018 года в Чеченской Республике зарегистрировано 39 ДДУ.

Это на 105,3% больше, чем в феврале (19 ДДУ), и на 290,0% – чем в январе текущего года, когда было зарегистрировано 10 ДДУ.

Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Чеченской Республике в 2016 – 2018 гг. представлена на графике 34.

График 34

Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Чеченской Республике по месяцам в 2016 – 2018 гг.

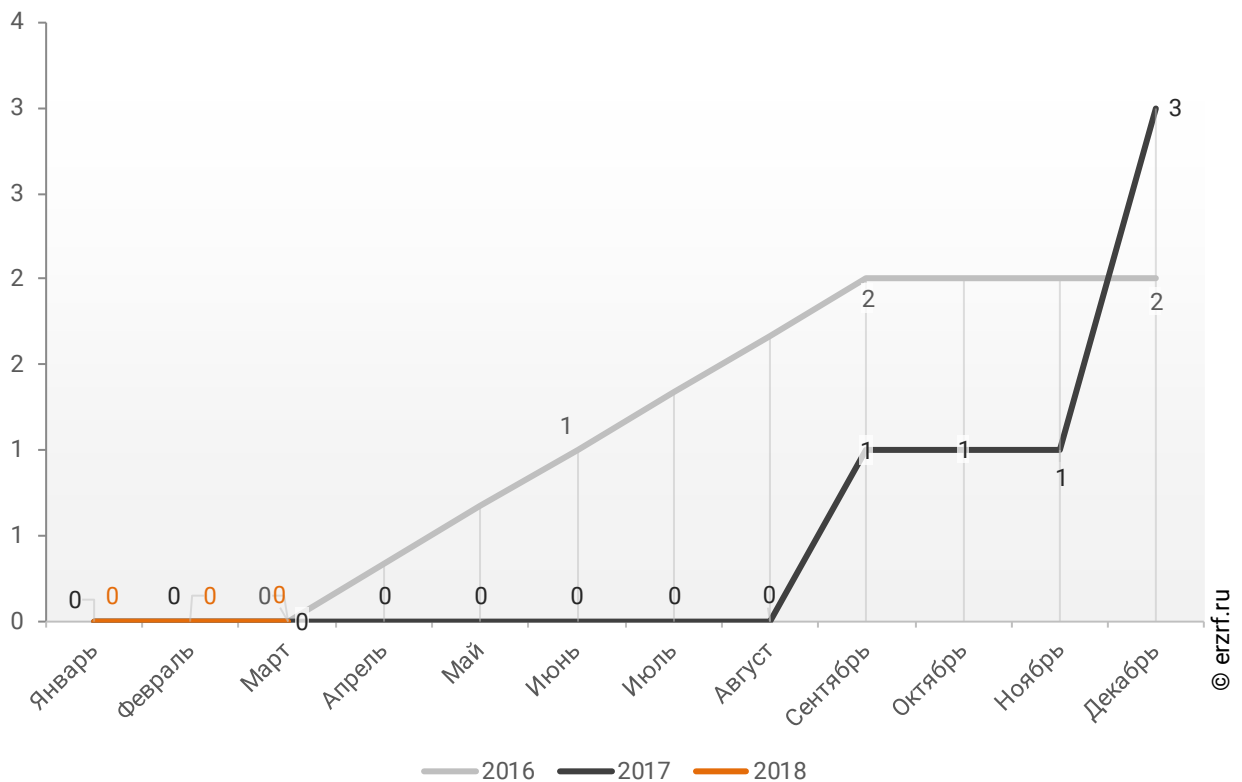


Договоров об уступке прав требования по ДДУ за 3 месяца 2018 года в Чеченской Республике не зарегистрировано.

Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Чеченской Республике накопленным итогом в 2016 – 2018 гг. представлена на графике 35.

График 35

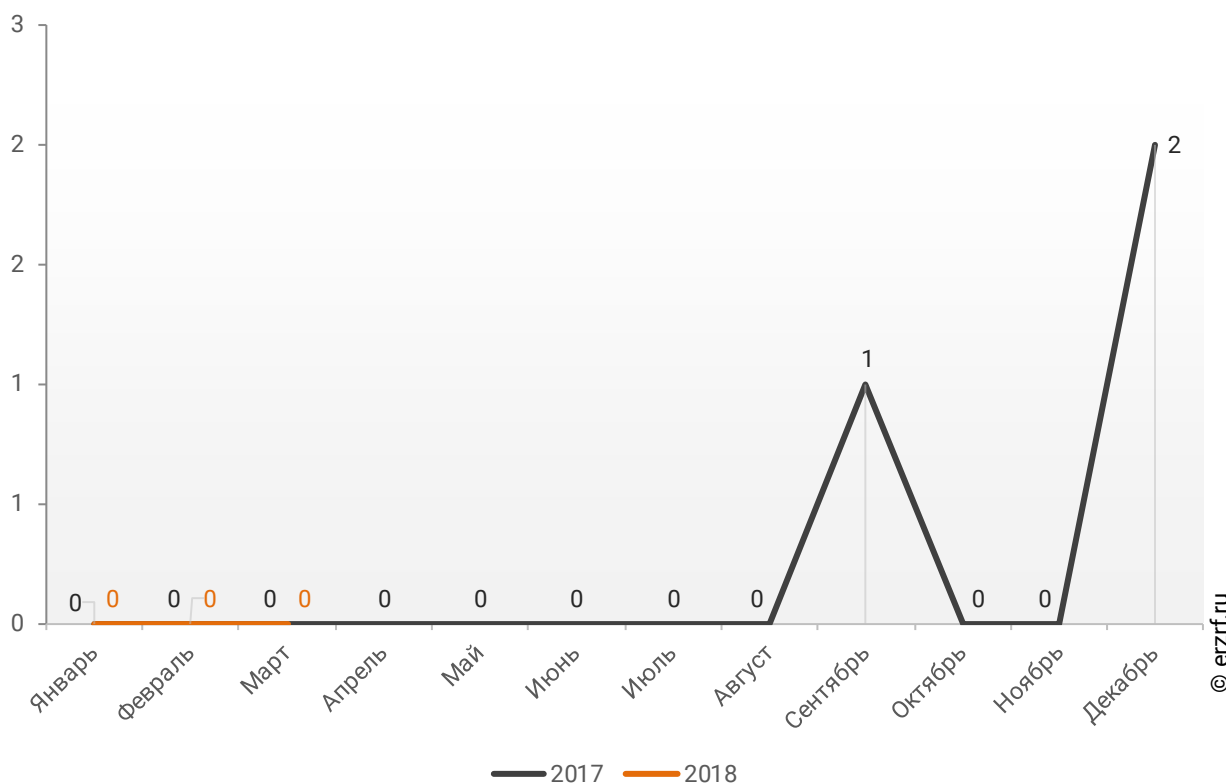
Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Чеченской Республике накопленным итогом в 2016 – 2018 гг.



Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Чеченской Республике в 2017 – 2018 гг. представлена на графике 36.

График 36

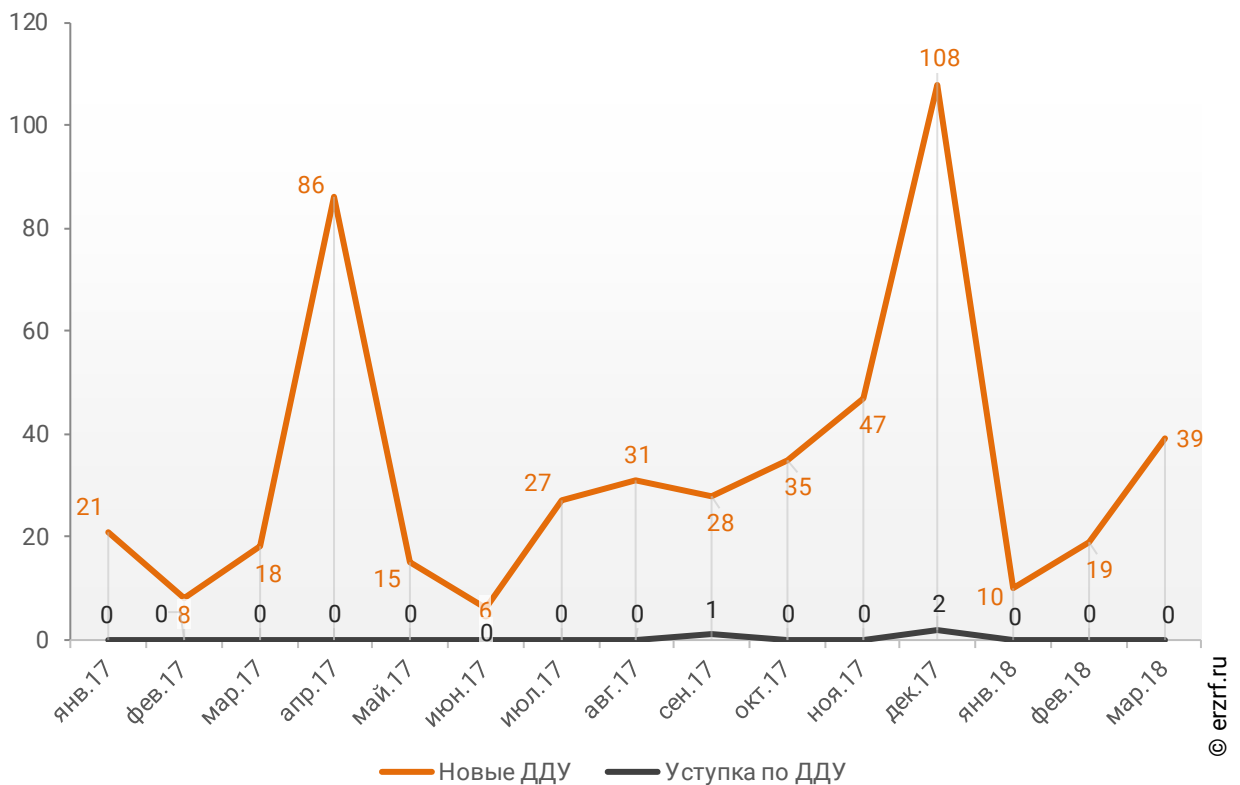
Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Чеченской Республике по месяцам в 2017 – 2018 гг.



Помесячная динамика числа новых ДДУ в сравнении с числом уступок прав требования по ДДУ, зарегистрированных в Чеченской Республике представлена на графике 37.

График 37

Помесячная динамика числа новых ДДУ в сравнении с числом уступок прав требования по ДДУ, зарегистрированных в Чеченской Республике



12.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в Чеченской Республике

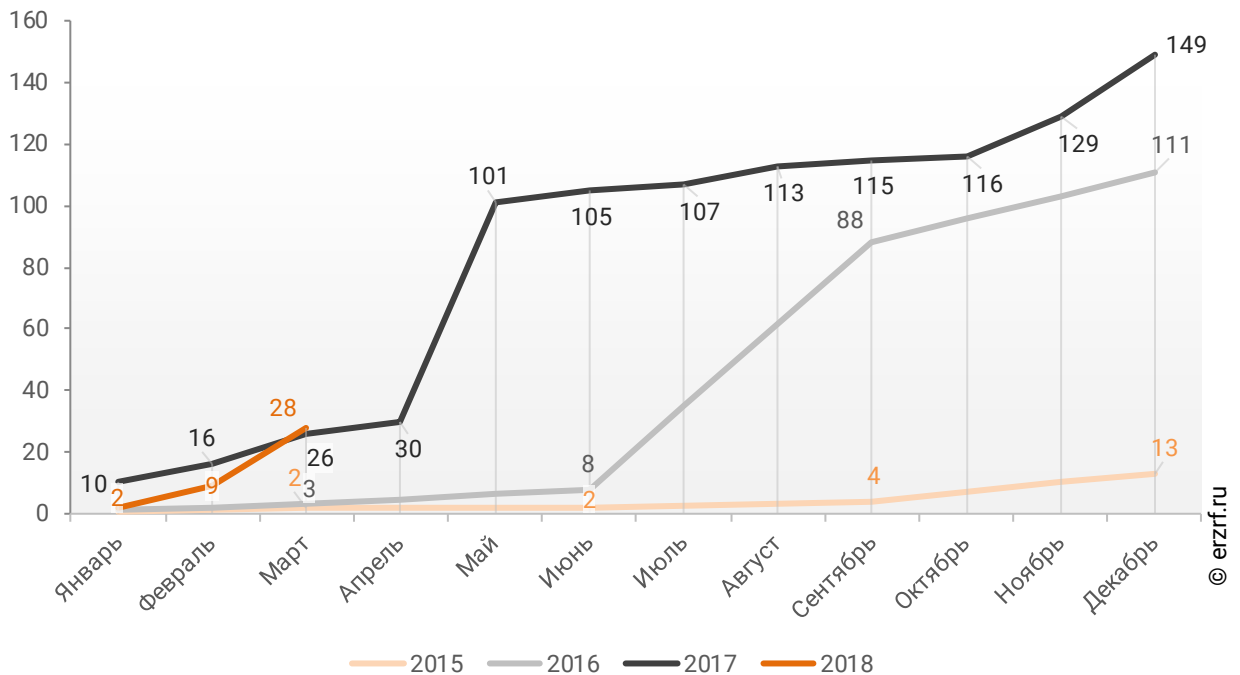
По статистике Росреестра за 3 месяца 2018 года в Чеченской Республике зарегистрировано 28 прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства.

Это на 7,7% больше аналогичного значения 2017 года (26 зарегистрированных прав). По сравнению с тем же периодом 2016 года число зарегистрированных прав выросло на 833,3% (тогда было зарегистрировано 3 права).

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Чеченской Республике накопленным итогом в 2015 – 2018 гг. представлена на графике 38.

График 38

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Чеченской Республике накопленным итогом в 2015 – 2018 гг.



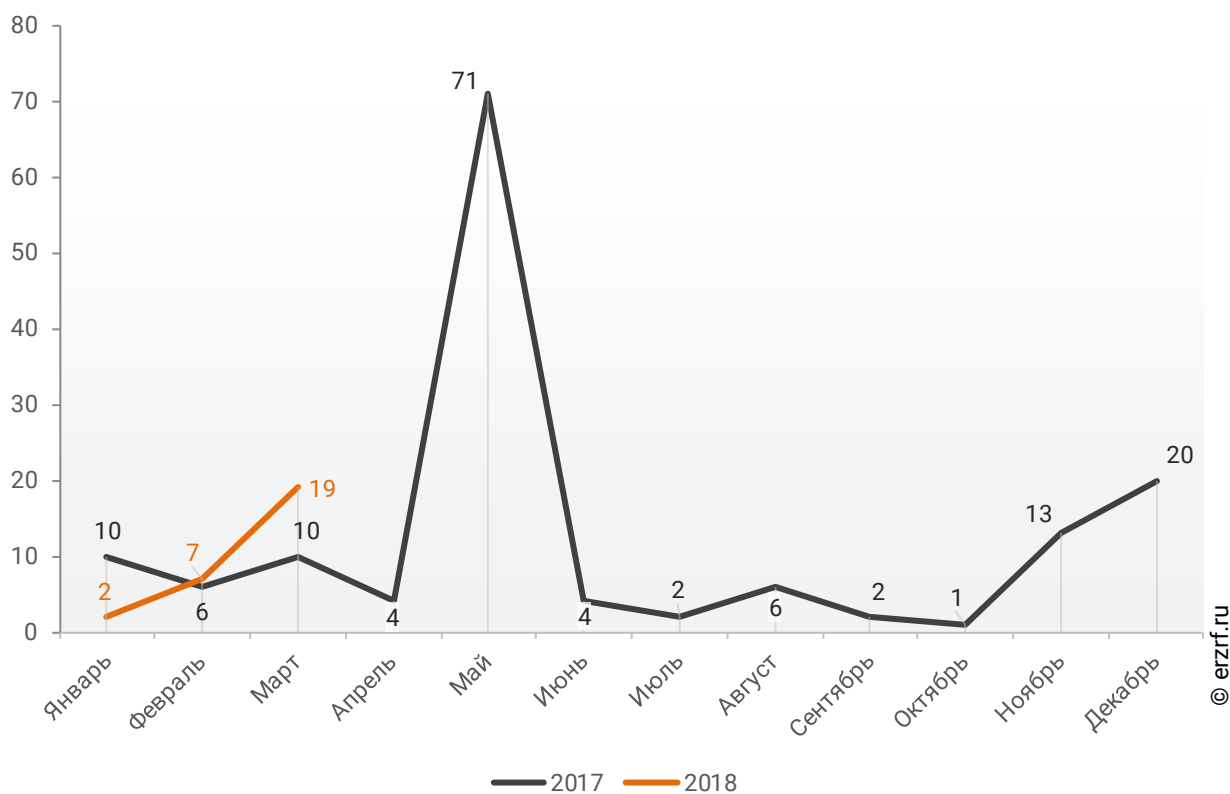
В марте 2018 года в Чеченской Республике зарегистрировано 19 прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства.

Это на 171,4% больше, чем в феврале (7 прав), и на 850,0% – чем в январе текущего года, когда было зарегистрировано 2 права.

Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Чеченской Республике в 2017 – 2018 гг. представлена на графике 39.

График 39

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Чеченской Республике по месяцам в 2017 – 2018 гг.



При этом среди 28 зарегистрированных с начала года в Чеченской Республике прав собственности дольщиков 64,3% приходится на права физических лиц (18 прав), а 35,7% – на права юридических лиц (10 прав).

12.3. Государственная регистрация прав на машино-места в Чеченской Республике

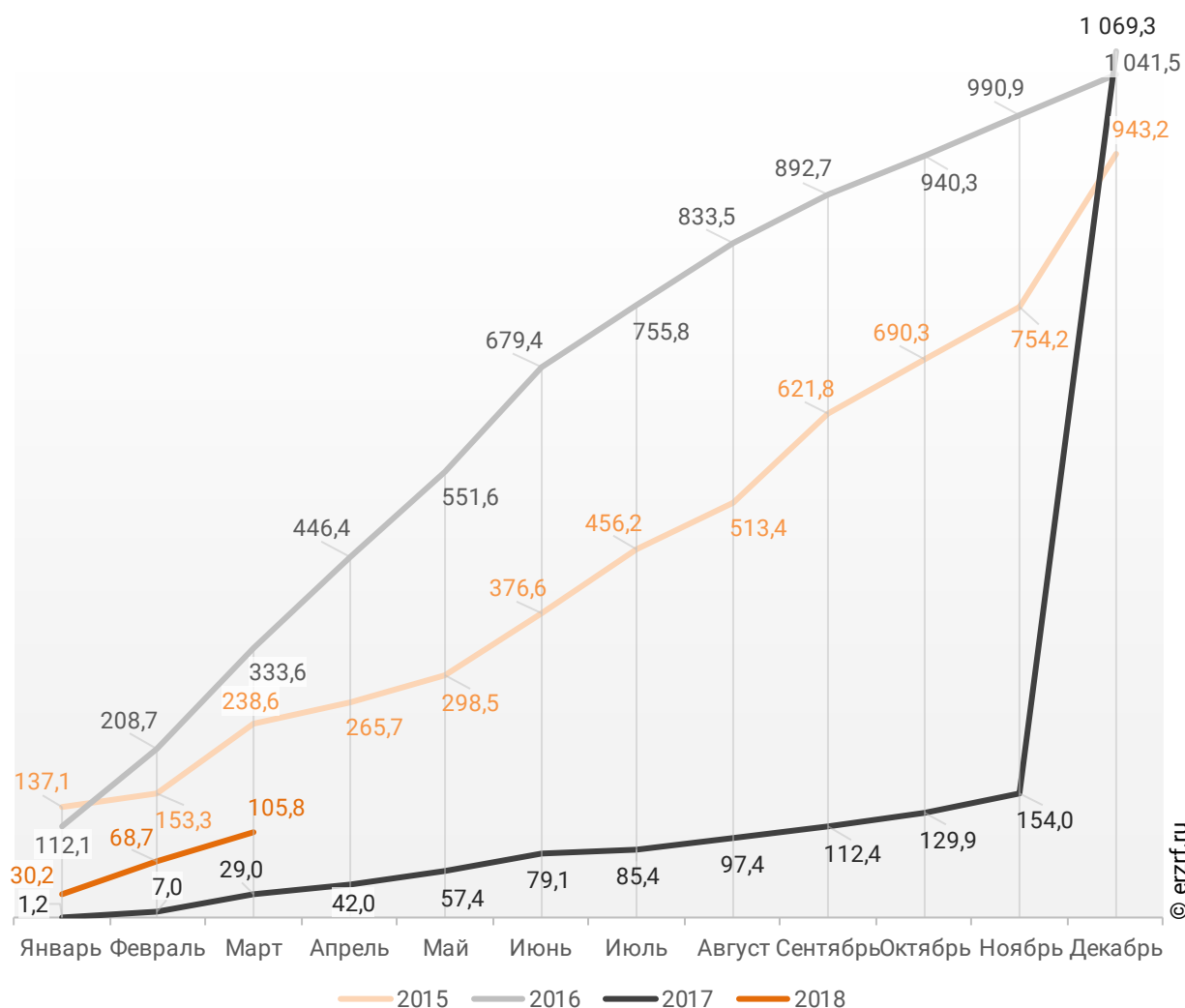
По данным Росреестра за 3 месяца 2018 года в Чеченской Республике не зарегистрировано ни одного права собственности на машино-места.

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

Отчетность Росстата за 3 месяца 2018 г. показывает превышение на 264,8% графика ввода жилья в Чеченской Республике в 2018 г. по сравнению с 2017 г. и снижение на 68,3% по отношению к 2016 г. (График 40).

График 40

Ввод жилья в Чеченской Республике
накопленным итогом по годам в 2015 – 2018 гг., тыс. м²

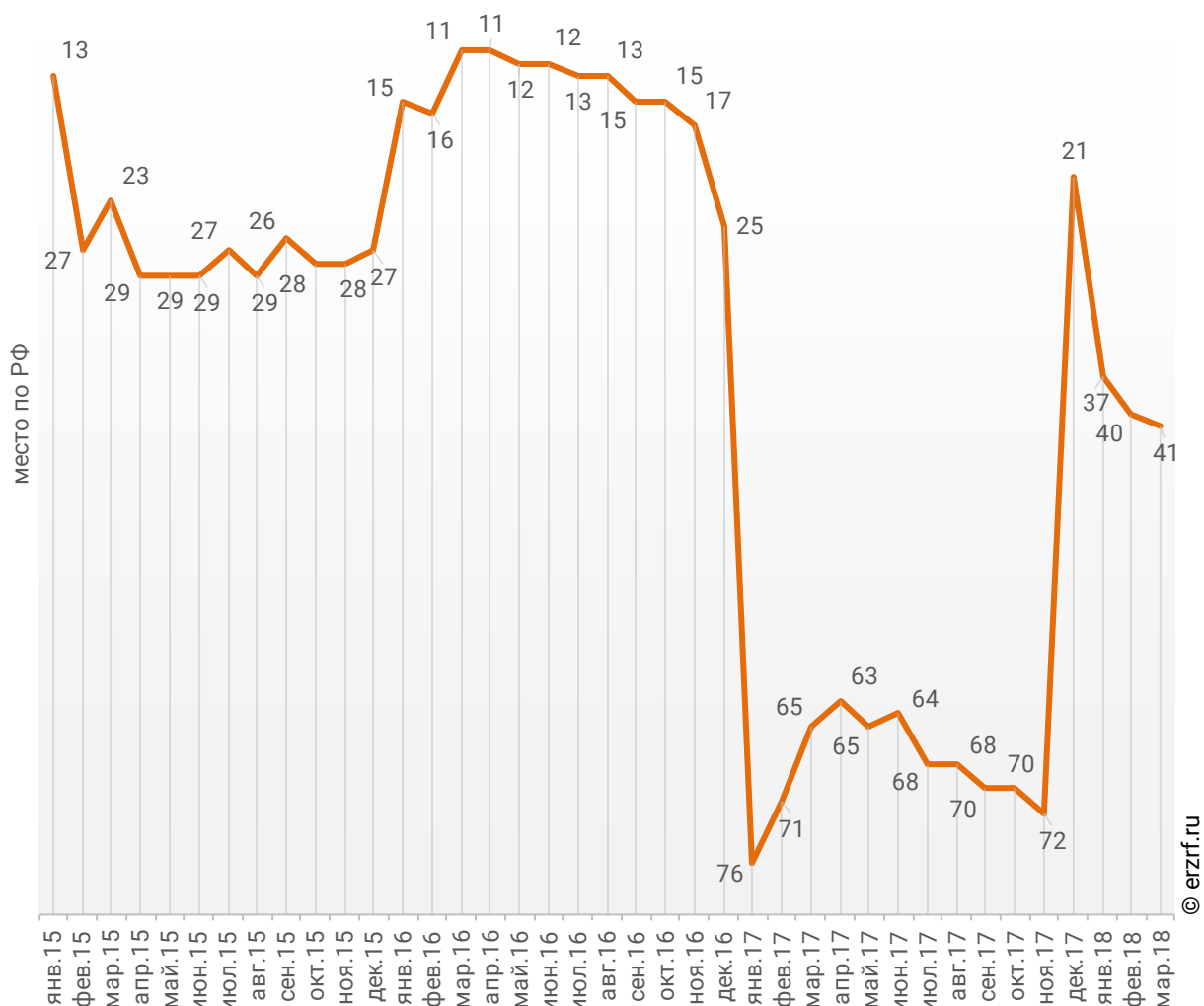


За январь-март 2018 года по показателю ввода жилья Чеченская Республика занимает 41-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 13-е место, а по динамике относительного прироста – 4-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Чеченской Республикой среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья, представлена на графике 41.

График 41

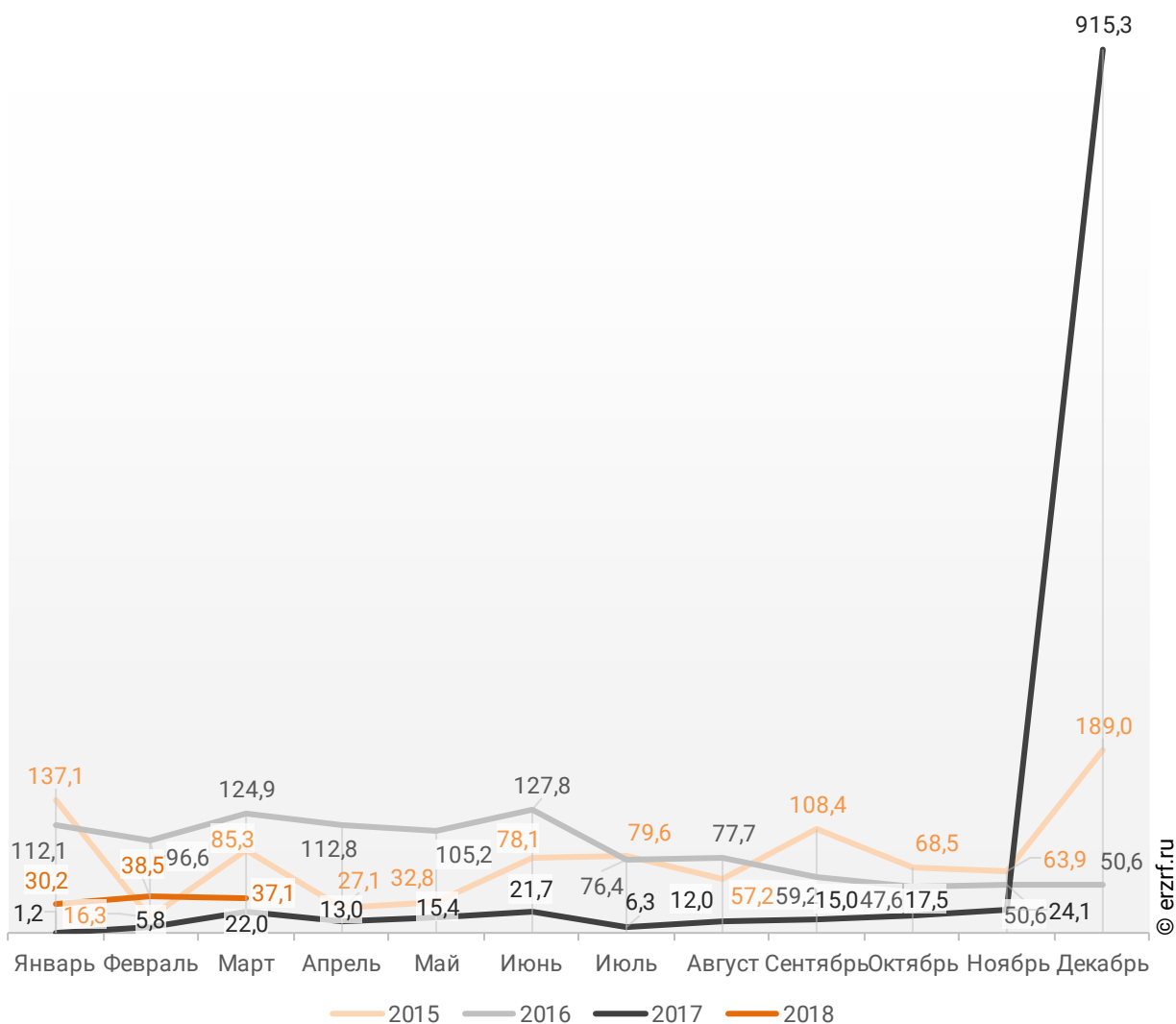
Динамика изменения места, занимаемого Чеченской Республикой среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



В марте 2018 года в Чеченской Республике введено 37,1 тыс. м² жилья. Это на 68,6% или на 15,1 тыс. м² больше, чем за аналогичный период 2017 года (График 42).

График 42

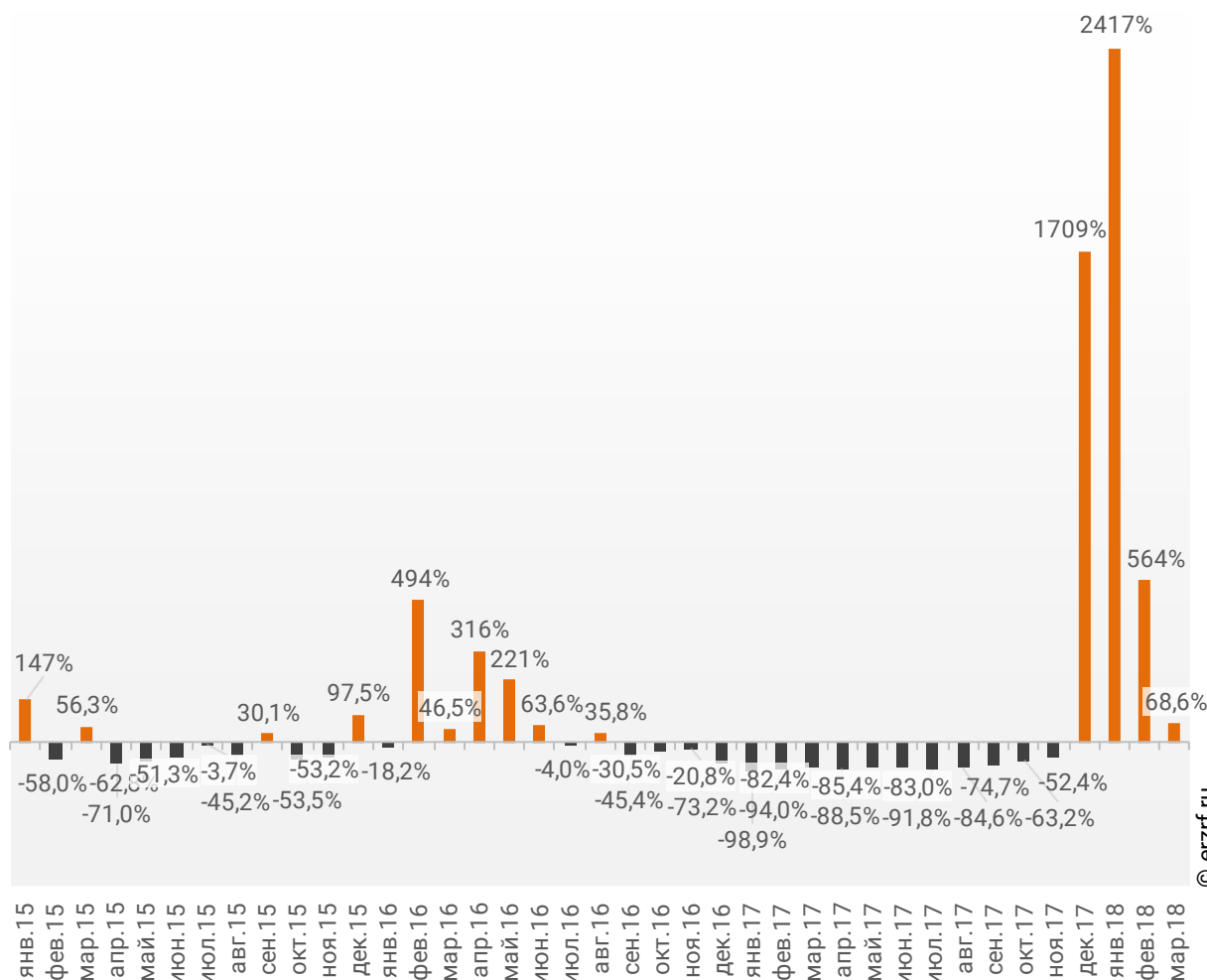
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Чеченской Республике, тыс. м²**



Опережение темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Чеченской Республике четвертый месяц подряд.

График 43

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

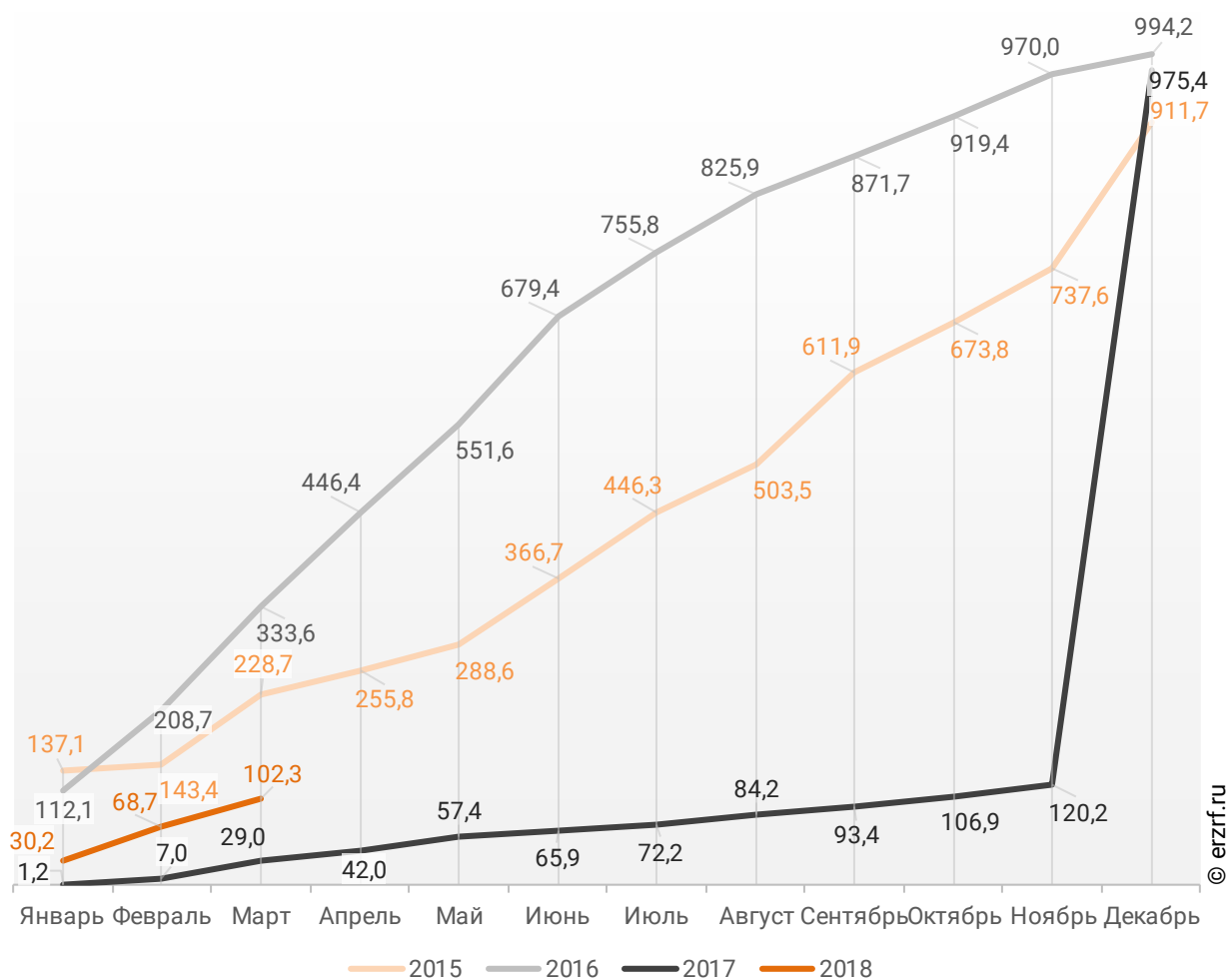


Среди 85-ти регионов Российской Федерации Чеченская Республика занимает 44-е место по показателю ввода жилья за март 2018 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 22-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 23-м месте.

В Чеченской Республике за 3 месяца 2018 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 252,8% по отношению к аналогичному периоду 2017 г. и снижение на 69,3% по отношению к 2016 г. (График 44).

График 44

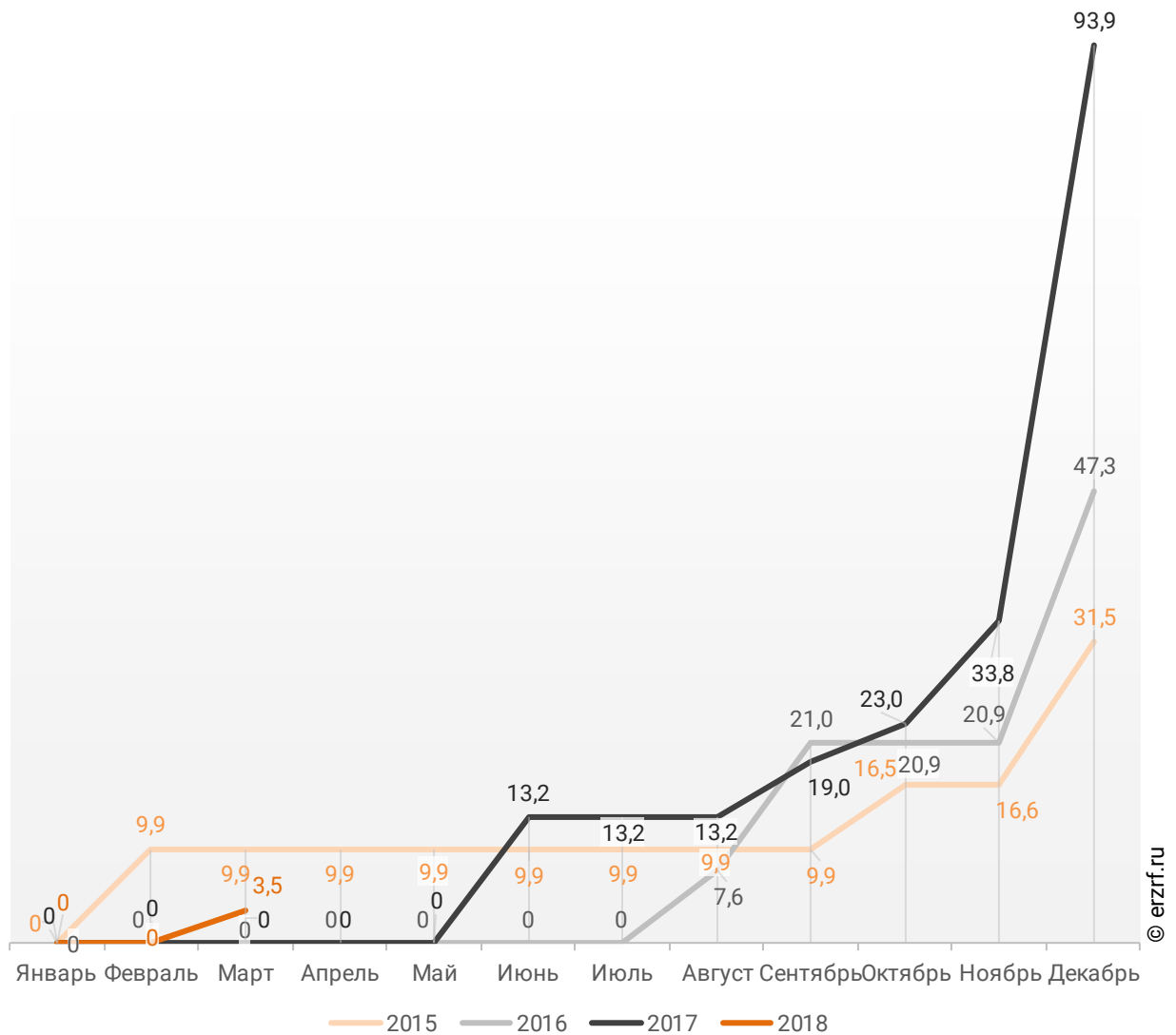
**Ввод жилья населением в Чеченской Республике
накопленным итогом по годам в 2015 – 2018 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 3 месяца 2018 г. в Чеченской Республике в 2015 – 2018 гг. представлены ниже. (График 45).

График 45

**Ввод жилья застройщиками в Чеченской Республике
накопленным итогом по годам в 2015 – 2018 гг., тыс. м²**

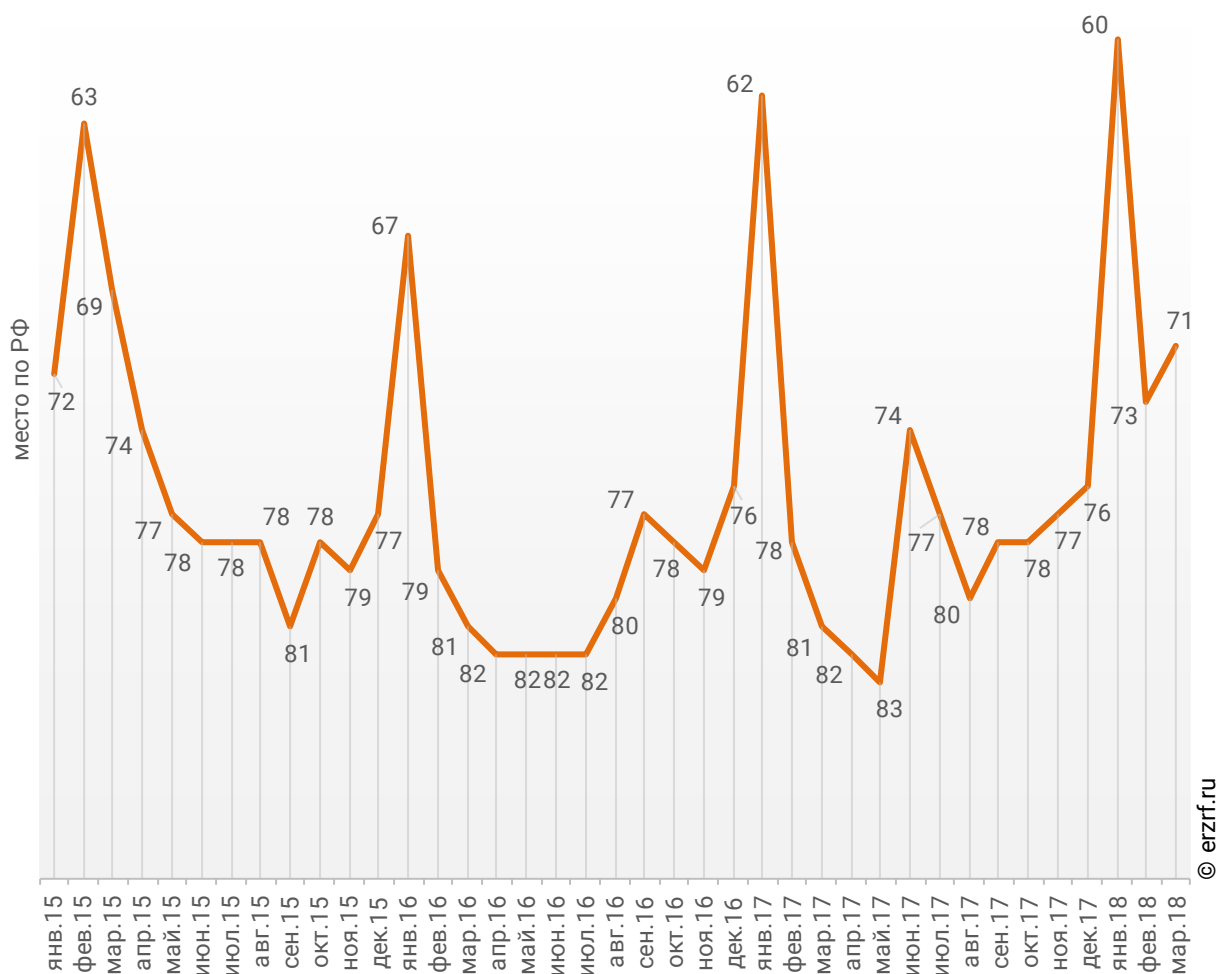


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-март 2018 года Чеченская Республика занимает 71-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Динамика изменения места, занимаемого Чеченской Республикой среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками, представлена на графике 46.

График 46

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



В марте 2018 года в Чеченской Республике застройщиками введено 3,5 тыс. м² многоквартирных домов (График 47).

График 47

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

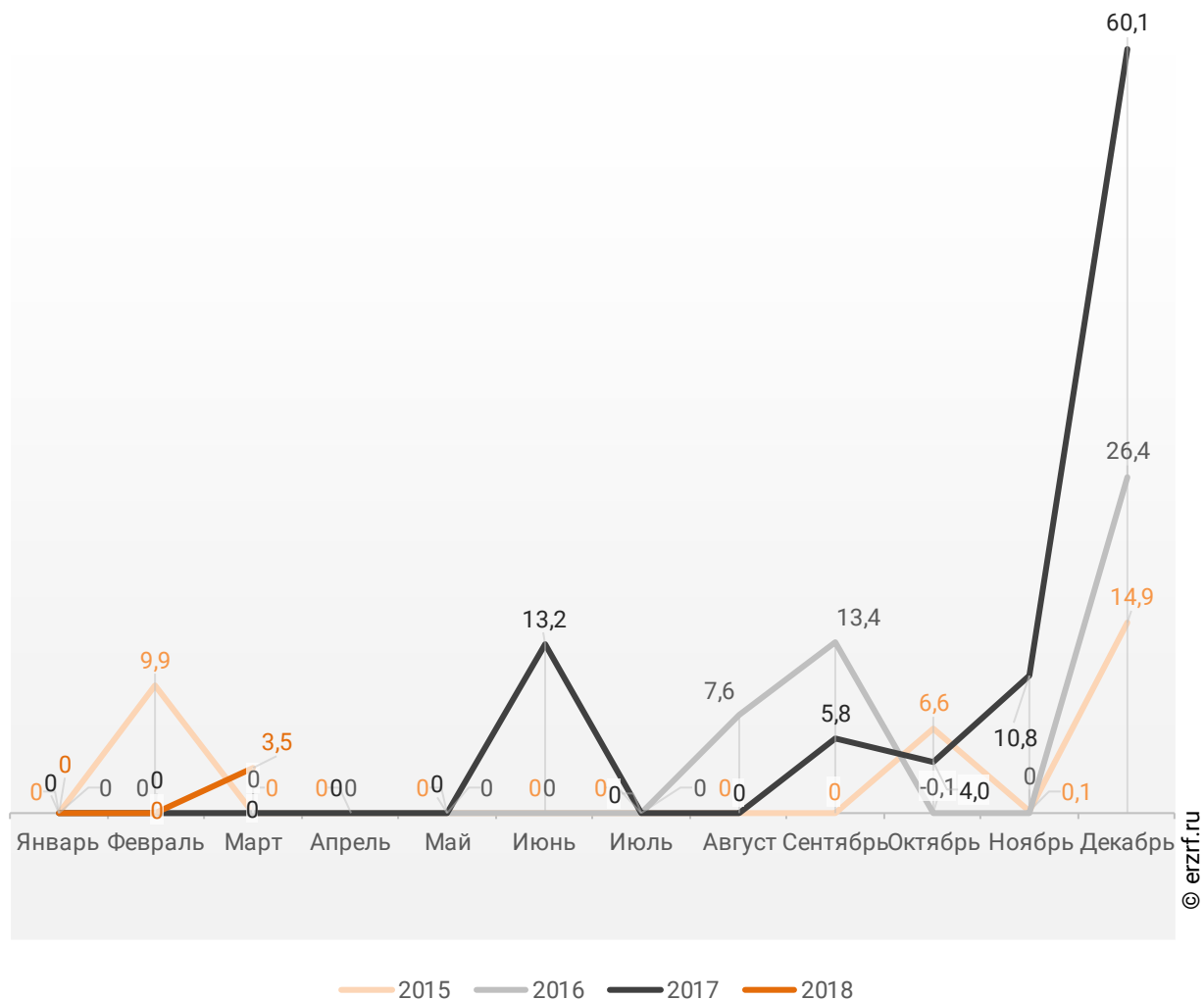
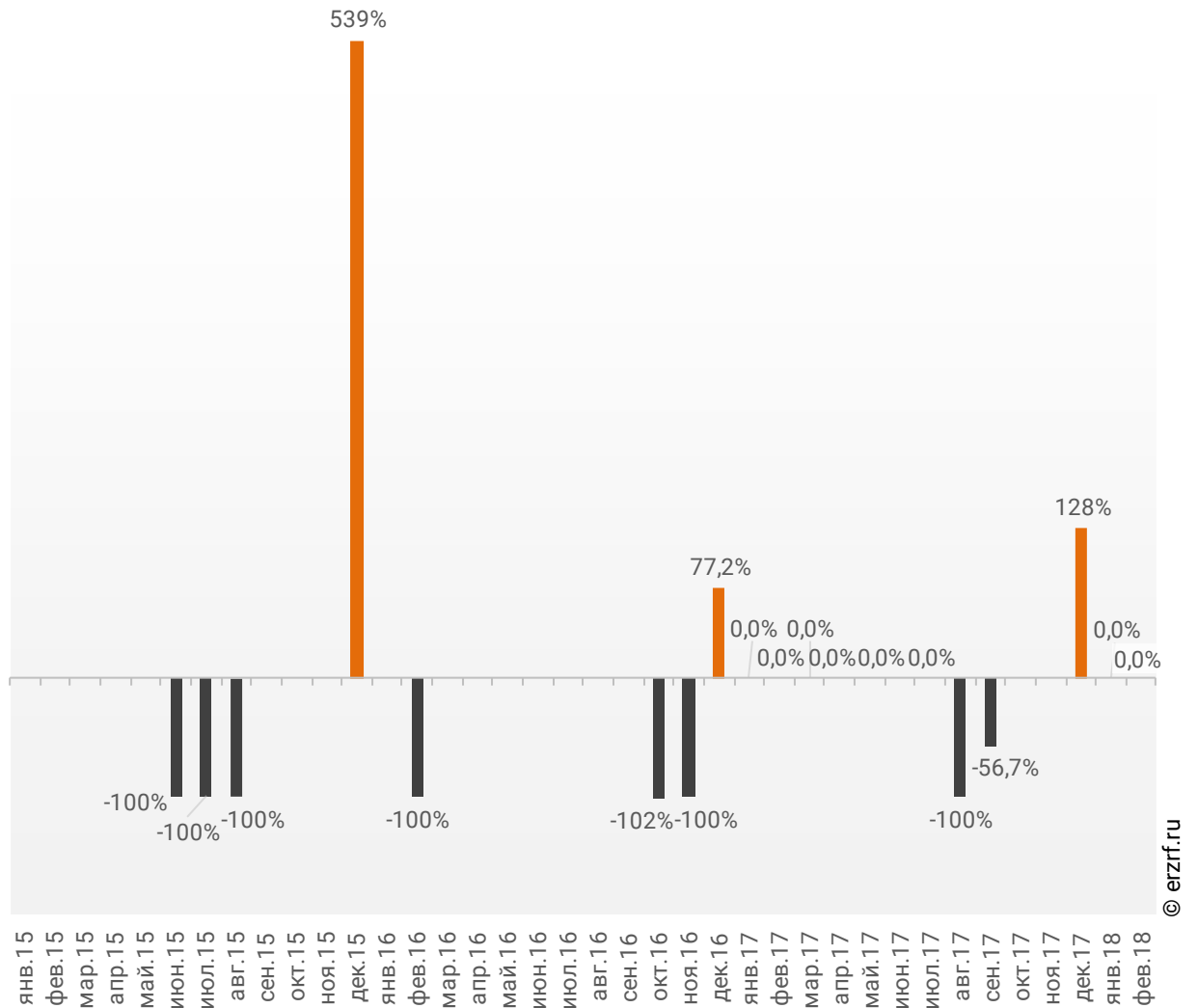


График 48

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



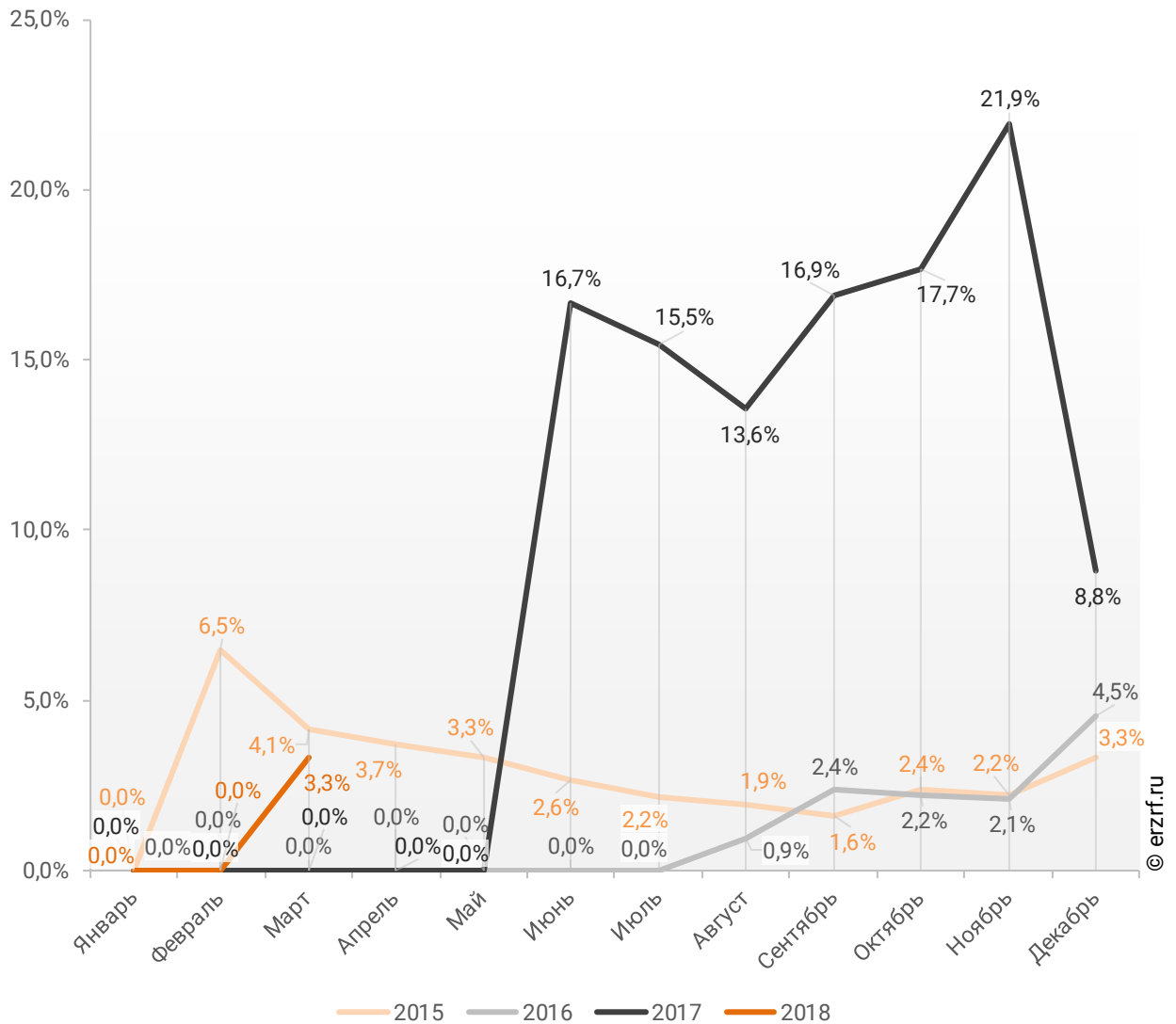
© erzrf.ru

По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за март 2018 года Чеченская Республика занимает 60-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Доля ввода жилья застройщиками за 3 месяца 2018 г. составила 3,3% против 0,0% за этот же период 2017 г. и 0,0% – за этот же период 2016 г.

График 49

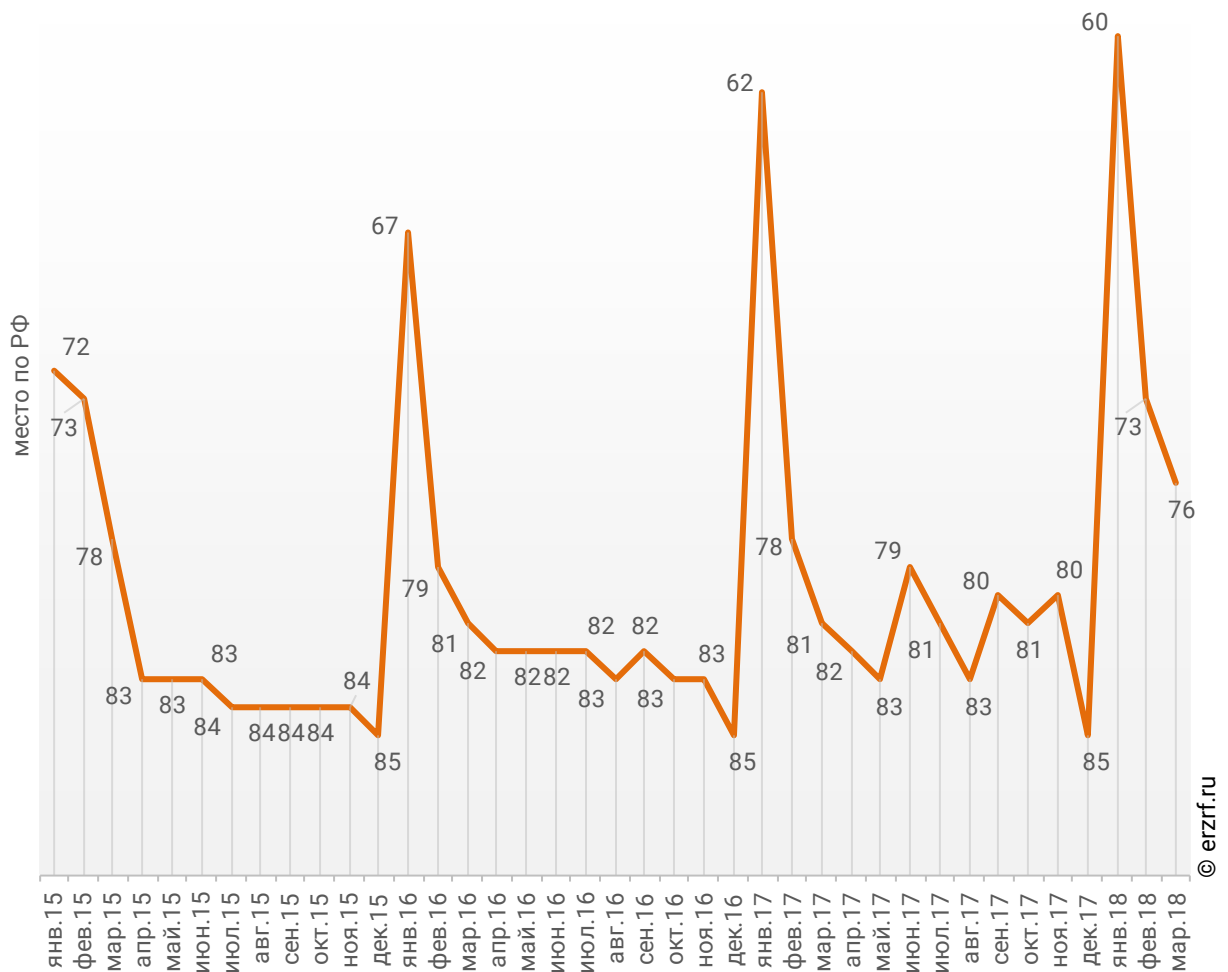
Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья в Чеченской Республике накопленным итогом по годам в 2015 – 2018 гг.



По этому показателю Чеченская Республика занимает 76-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 50

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



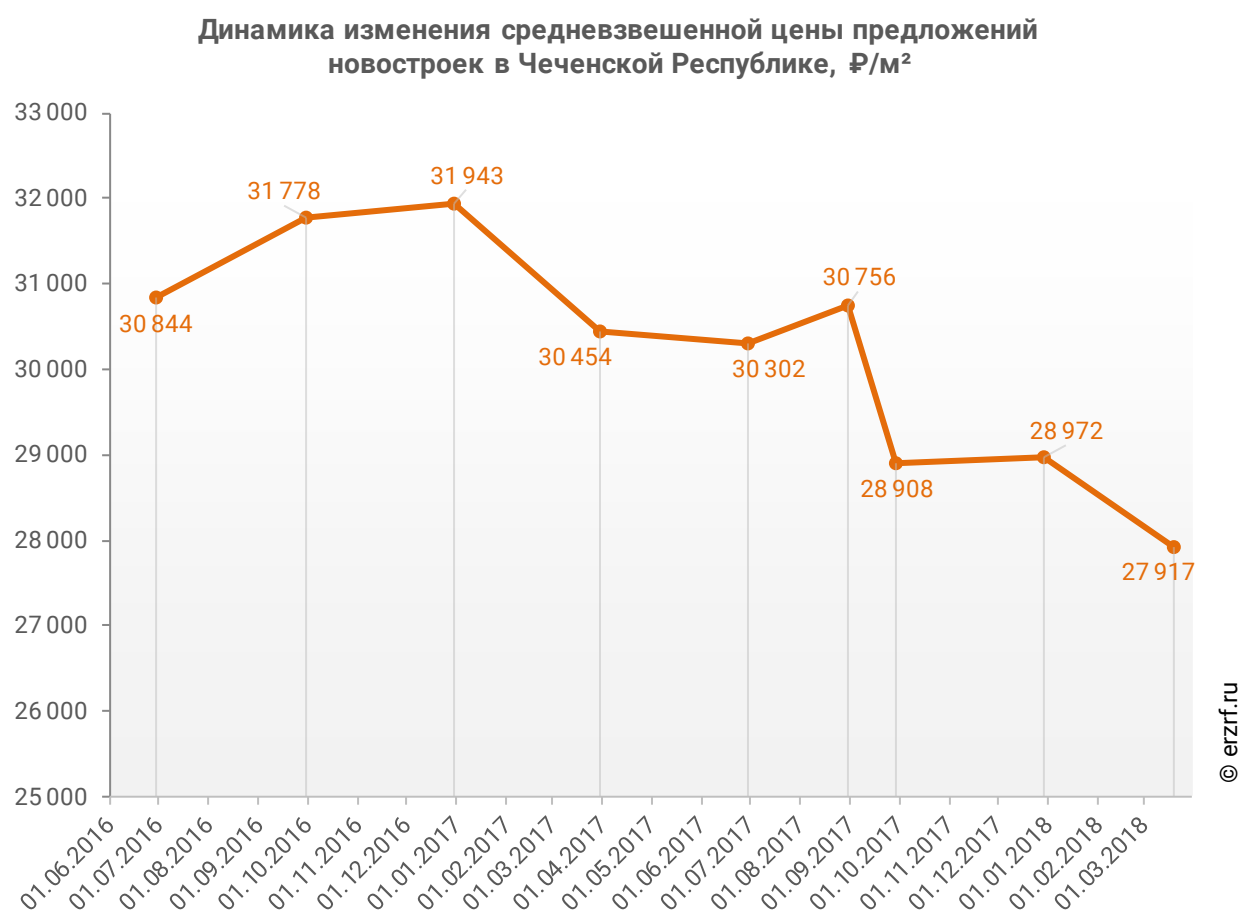
В марте 2018 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Чеченской Республике составила 9,4%, что на 9,4 п.п. больше аналогичного значения за тот же период 2017 года. По этому показателю Чеченская Республика занимает 64-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

14. Цена предложения на строящиеся объекты в Чеченской Республике

По состоянию на март 2018 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Чеченской Республики составила 27 917 рублей за квадратный метр.

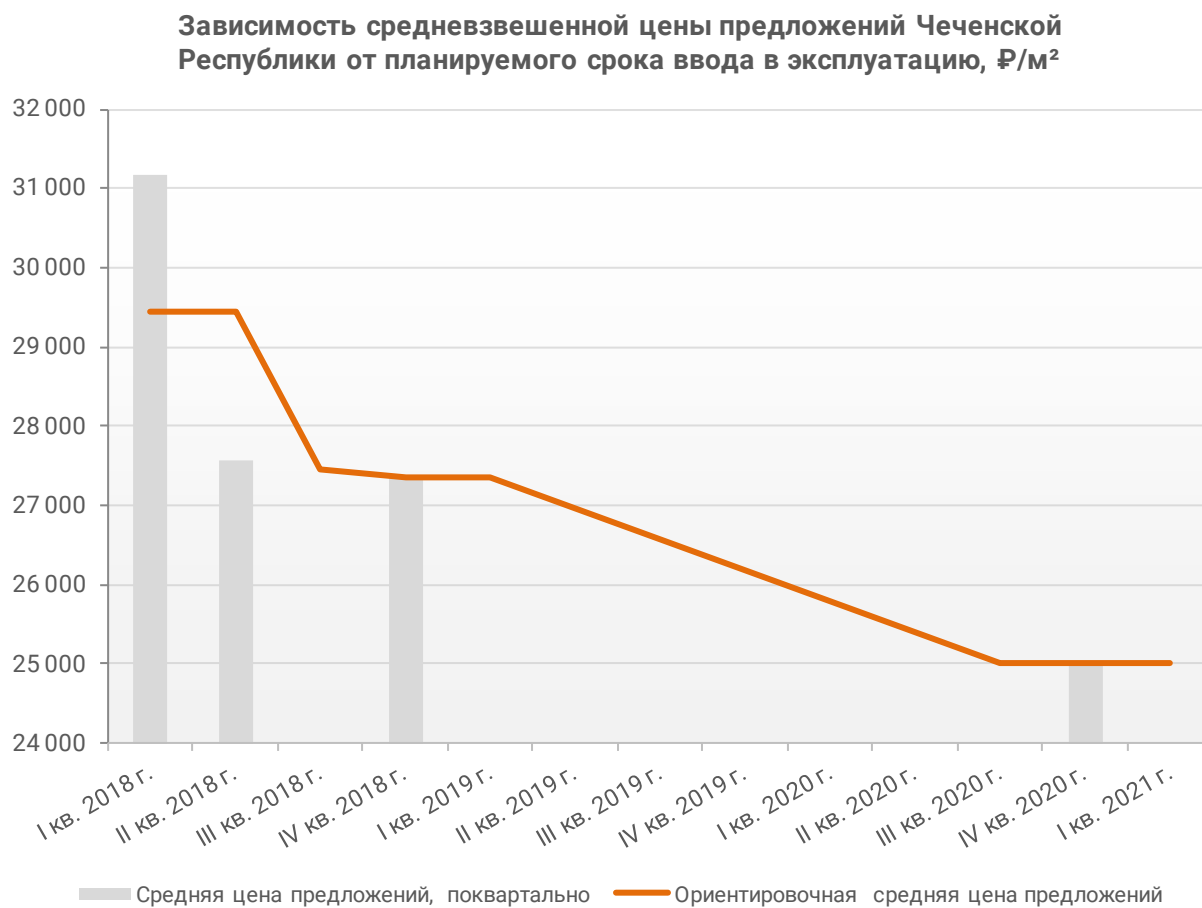
Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Чеченской Республике представлена на графике 51.

График 51



Зависимость средневзвешенной цены предложений Чеченской Республики от планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию представлена на графике 52.

График 52



© erzrf.ru

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Чеченской Республике до конца 2018 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
I квартал 2018	Евро-Телеком	Микрорайон Северный	1	128	8 832
I квартал 2018	Юг-Строй	Эсамбаева	1	66	7 883
I квартал 2018	ИНЭ-Интерсервис	Дом по ул. Кабардинская	1	67	7 861
I квартал 2018	ИНЭ-Интерсервис	Дом по пр. им. Мухаммеда Али	1	78	4 888
II квартал 2018	Евро-Телеком	Дом по ул. Х. Нурадилова	1	198	12 144
II квартал 2018	Юг-Строй	Дом по ул. Николаева	1	120	8 398
II квартал 2018	КПЧР Дирекция	Солнечный	1	100	6 731
IV квартал 2018	Юг-Строй	Дом по ул. Лорсанова	1	120	13 392
IV квартал 2018	Капитал	Глобус	2	160	11 200
IV квартал 2018	КПЧР Дирекция	Солнечный	1	100	6 731
Общий итог			11	1 137	88 060

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	<i>Глобус</i>	Грозный	Капитал	4	495	34 650
2	<i>Солнечный</i>	Грозный	КПЧР Дирекция	2	200	13 462
3	<i>Дом по ул. Лорсанова</i>	Грозный	Юг-Строй	1	120	13 392
4	<i>Дом по ул. Х. Нурадилова</i>	Грозный	Евро-Телеком	1	198	12 144
5	<i>Микрорайон Северный</i>	Урус-Мартан	Евро-Телеком	1	128	8 832
6	<i>Дом по ул. Николаева</i>	Грозный	Юг-Строй	1	120	8 398
7	<i>Эсамбаева</i>	Грозный	Юг-Строй	1	66	7 883
8	<i>Дом по ул. Кабардинская</i>	Грозный	ИНЭ-Интерсервис	1	67	7 861
9	<i>Дом по пр. им. Мухаммеда Али</i>	Грозный	ИНЭ-Интерсервис	1	78	4 888
Общий итог				13	1 472	111 510

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Дом по ул. Х. Нурадилова</i>	Грозный	Евро-Телеком	61,3
2	<i>Дом по пр. им. Мухаммеда Али</i>	Грозный	ИНЭ-Интерсервис	62,7
3	<i>Солнечный</i>	Грозный	КПЧР Дирекция	67,3
4	<i>Микрорайон Северный</i>	Урус-Мартан	Евро-Телеком	69,0
5	<i>Дом по ул. Николаева</i>	Грозный	Юг-Строй	70,0
6	<i>Глобус</i>	Грозный	Капитал	70,0
7	<i>Дом по ул. Лорсанова</i>	Грозный	Юг-Строй	111,6
8	<i>Дом по ул. Кабардинская</i>	Грозный	ИНЭ-Интерсервис	117,3
9	<i>Эсамбаева</i>	Грозный	Юг-Строй	119,4
Общий итог				75,8