

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Севастополь

ноябрь 2022

Текущий объем строительства, м²
на ноябрь 2022

131 025

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на ноябрь 2022

49,4

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

10 417

-13,1% к предшествующим 12 мес.

Средняя цена за 1 м², ₽
на ноябрь 2022

171 187

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

20,8%

-2,2 п.п. к предшествующим 12 мес.

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

за сентябрь 2022

Банк России

58

+26,1% к сентябрю 2021

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %
за сентябрь 2022

Банк России

3,12

-3,92 п.п. к сентябрю 2021

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Севастополе	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	8
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе по этажности строящихся домов	9
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе по материалам стен строящихся домов	13
7. ТОП застройщиков Севастополя по объемам строительства	17
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Севастополе	17
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Севастополе	18
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Севастополе	21
11. Ипотечное кредитование для жителей Севастополя (официальная статистика Банка России)	23
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Севастополя	23
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Севастополя	27
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Севастополя	35
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Севастополя	40
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	47
13. Ввод жилья в Севастополе (официальная статистика Росстата)	49
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Севастополе, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2023 г.	60
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Севастополя по совокупной площади строящихся жилых единиц	61
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Севастополе, по средней площади жилых единиц	62
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ	64

Источники информации для составления аналитического обзора

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

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

1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Севастополе

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Севастополя на ноябрь 2022 года выявлено **19 строящихся застройщиками домов** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

- выданы разрешения на строительство;
- опубликованы проектные декларации в соответствии с 214-ФЗ либо застройщиком предоставлены копии разрешений на строительство и анкеты с описанием потребительских характеристик объектов, если строительство ведется без привлечения средств граждан (ДКП/ЖСК);
- отсутствуют выданные разрешения на ввод в эксплуатацию.

В указанных домах строится **2 652 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **131 025 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	14	73,7%	2 011	75,8%	93 369	71,3%
дом с апартаментами	5	26,3%	641	24,2%	37 656	28,7%
Общий итог	19	100%	2 652	100%	131 025	100%

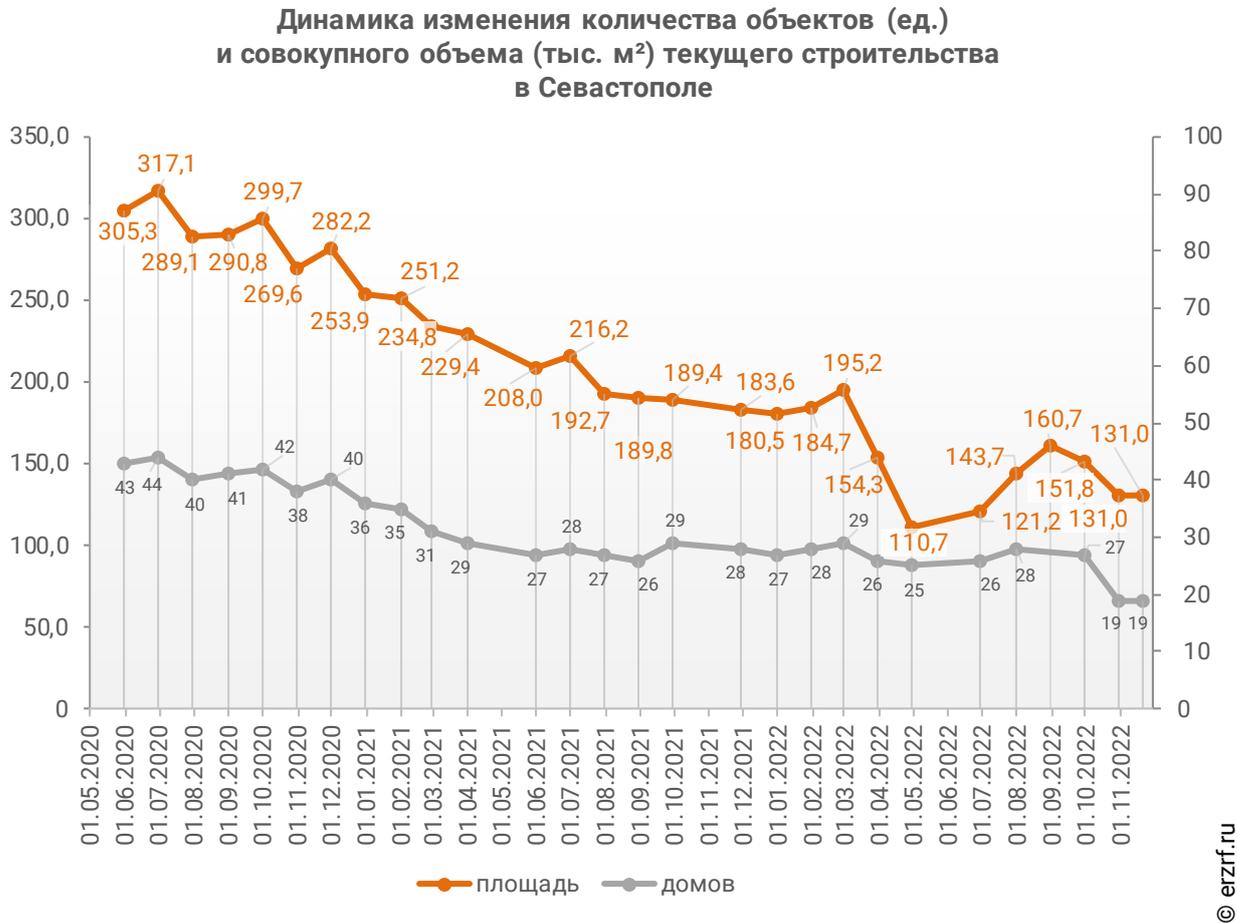
Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 75,8% строящихся жилых единиц.

На дома с апартаментами приходится 24,2% строящихся жилых единиц.

Строительство домов блокированной застройки на территории Севастополя не выявлено.

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

График 1



2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе

Застройщики жилья в 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	19	100%	2 652	100%	131 025	100%
	19	100%	2 652	100%	131 025	100%

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

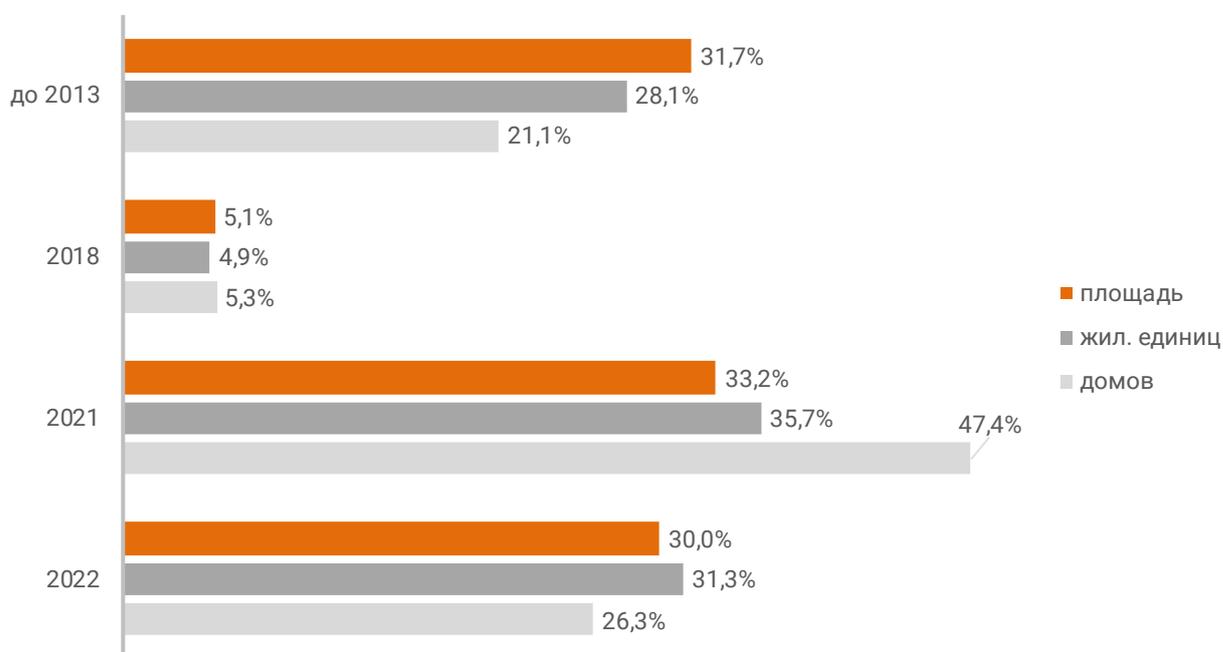
Застройщики жилья в Севастополе осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с апреля 2010 г. по июль 2022 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2013	4	21,1%	746	28,1%	41 588	31,7%
2018	1	5,3%	130	4,9%	6 738	5,1%
2021	9	47,4%	946	35,7%	43 447	33,2%
2022	5	26,3%	830	31,3%	39 252	30,0%
Общий итог	19	100%	2 652	100%	131 025	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Севастополя по годам выдачи разрешения на строительство



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2021 г. (33,2% по площади жилых единиц).

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

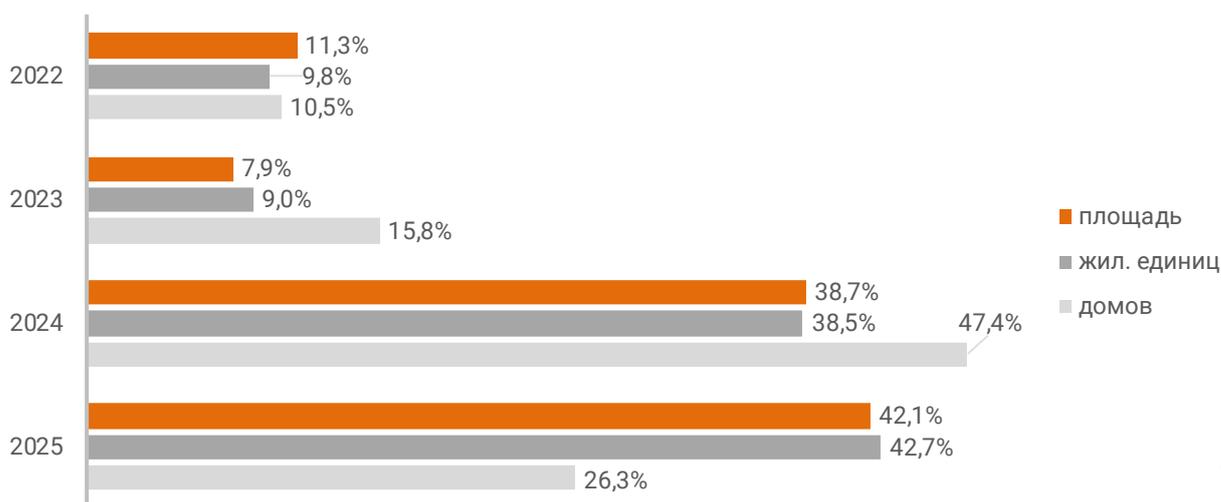
В Севастополе наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2022	2	10,5%	261	9,8%	14 858	11,3%
2023	3	15,8%	238	9,0%	10 342	7,9%
2024	9	47,4%	1 021	38,5%	50 661	38,7%
2025	5	26,3%	1 132	42,7%	55 164	42,1%
Общий итог	19	100%	2 652	100%	131 025	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Севастополя по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2023 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 25 200 м² жилья (Приложение 1). Без учета планируемого ввода апартаментов – 10 342 м².

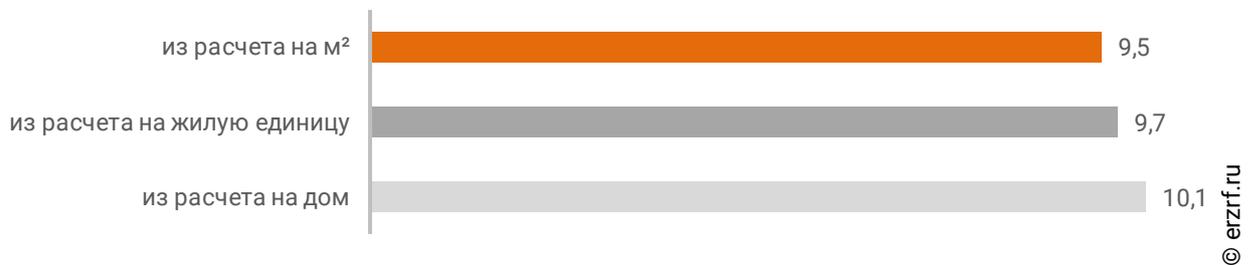
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе по этажности строящихся домов

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

- 10,1 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 9,7 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 9,5 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

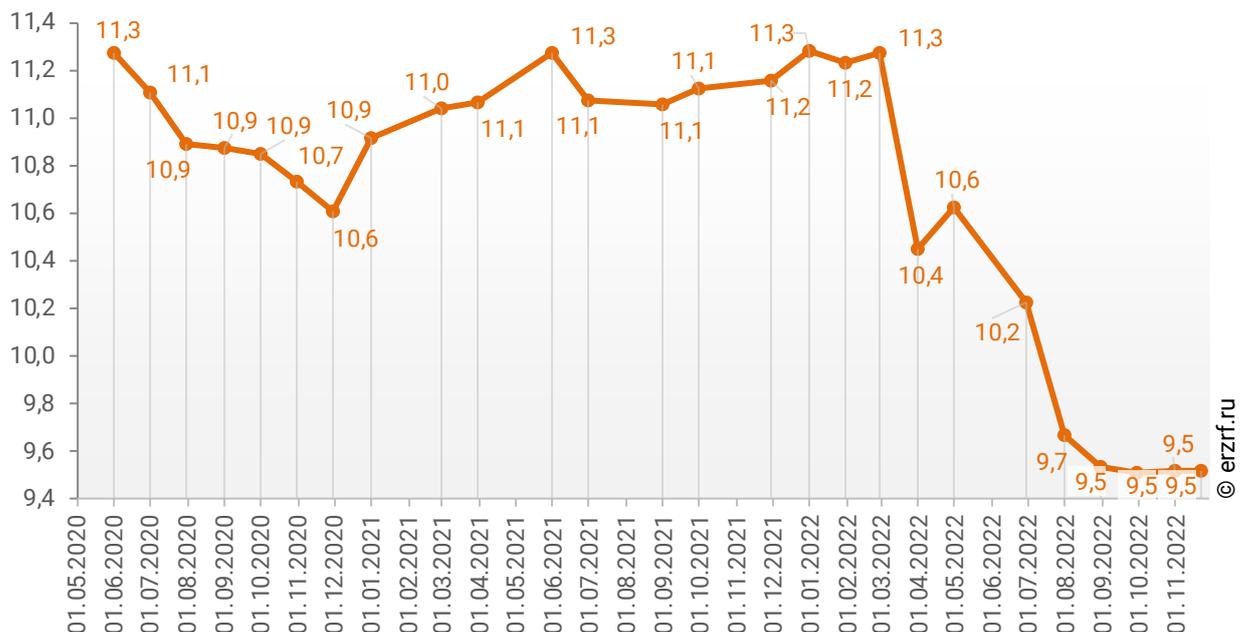
Средняя этажность новостроек Севастополя



Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Севастополе представлена на графике 2.

График 2

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



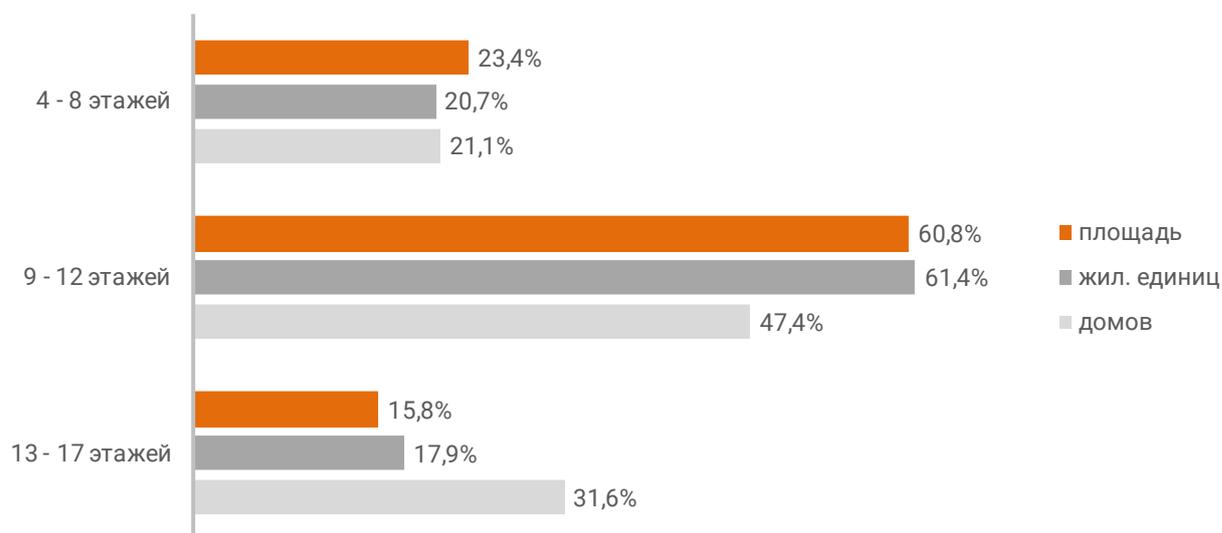
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 5, Гистограмма 4).

Таблица 5

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
4 - 8 этажей	4	21,1%	548	20,7%	30 666	23,4%
9 - 12 этажей	9	47,4%	1 628	61,4%	79 675	60,8%
13 - 17 этажей	6	31,6%	476	17,9%	20 684	15,8%
Общий итог	19	100%	2 652	100%	131 025	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Севастополя по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 60,8% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Севастополе не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,0%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Севастополе является 13-этажный многоквартирный дом в ЖК «Новый», застройщик «Альфа Групп Инвест». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 6.

Таблица 6

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	13	<i>Альфа Групп Инвест</i>	многоквартирный дом	Новый
2	12	<i>СЗ АКВАМАРИН-ИНВЕСТ</i>	многоквартирный дом	Аквамарин Park
3	10	<i>ГК Севастопольстрой</i>	многоквартирный дом	Porto Franco
		<i>ИнтерСтрой</i>	многоквартирный дом	Доброгород
		<i>ИнтерСтрой</i>	многоквартирный дом	Дом на Маячной
4	9	<i>ИнтерСтрой</i>	многоквартирный дом	Корабельный
		<i>СЗ ОМЕГА-НВ</i>	дом с апартаментами	Ривьера
5	6	<i>ГК Карбон</i>	дом с апартаментами	GARDEN

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Севастополе является многоквартирный дом в ЖК «Porto Franco», застройщик «ГК Севастопольстрой». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 7.

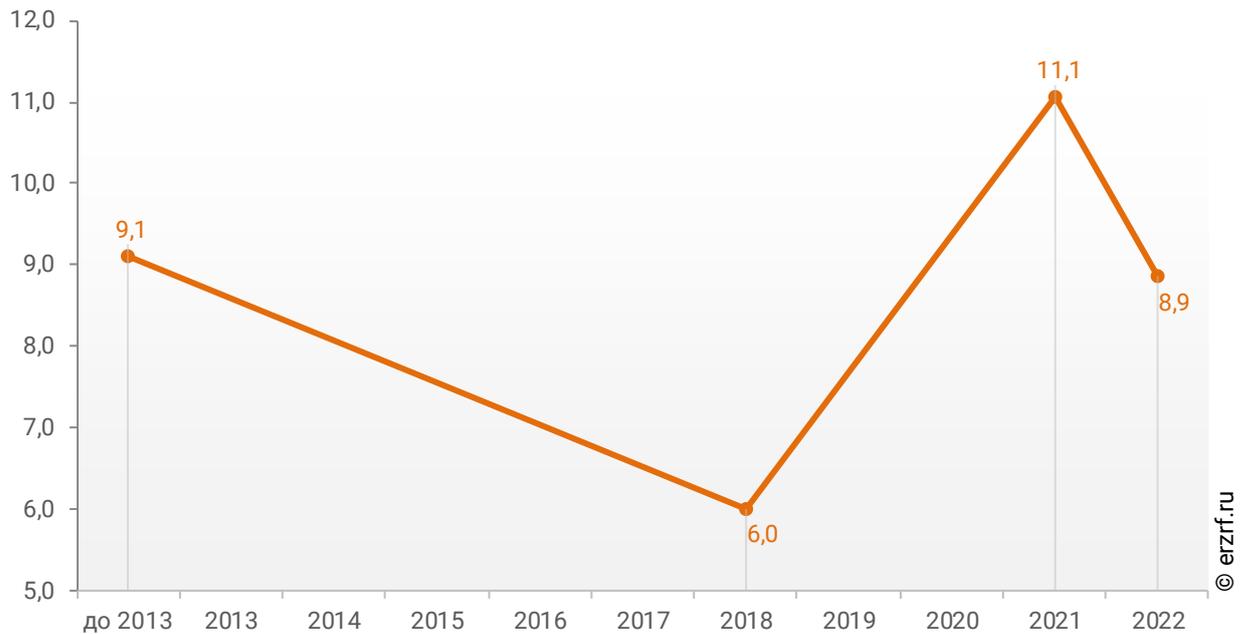
Таблица 7

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	19 779	<i>ГК Севастопольстрой</i>	многоквартирный дом	Porto Franco
2	13 007	<i>ИнтерСтрой</i>	многоквартирный дом	Доброгород
3	10 490	<i>ГК Карбон</i>	дом с апартаментами	GARDEN
4	10 442	<i>СЗ АКВАМАРИН-ИНВЕСТ</i>	многоквартирный дом	Аквамарин Park
5	6 990	<i>СЗ ОМЕГА-НВ</i>	дом с апартаментами	Ривьера

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Севастополя, разрешение на строительство которых выдано в 2022 году, составляет 8,9 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Севастополя по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 3.

График 3

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



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

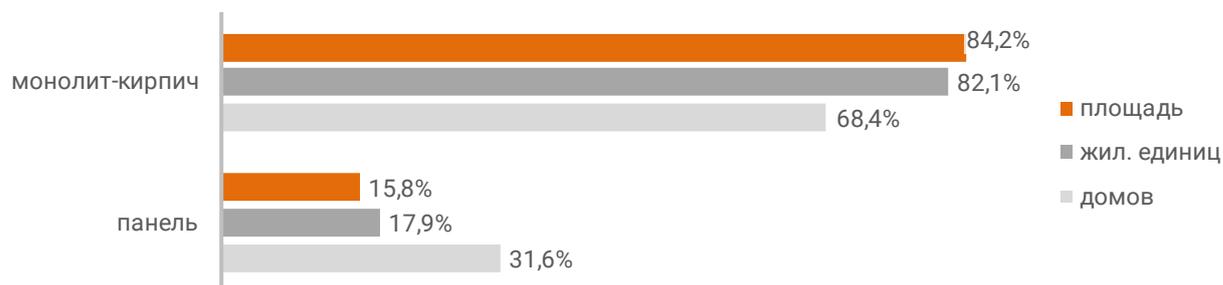
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 8, Гистограмма 5).

Таблица 8

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	13	68,4%	2 176	82,1%	110 341	84,2%
панель	6	31,6%	476	17,9%	20 684	15,8%
Общий итог	19	100%	2 652	100%	131 025	100%

Гистограмма 5

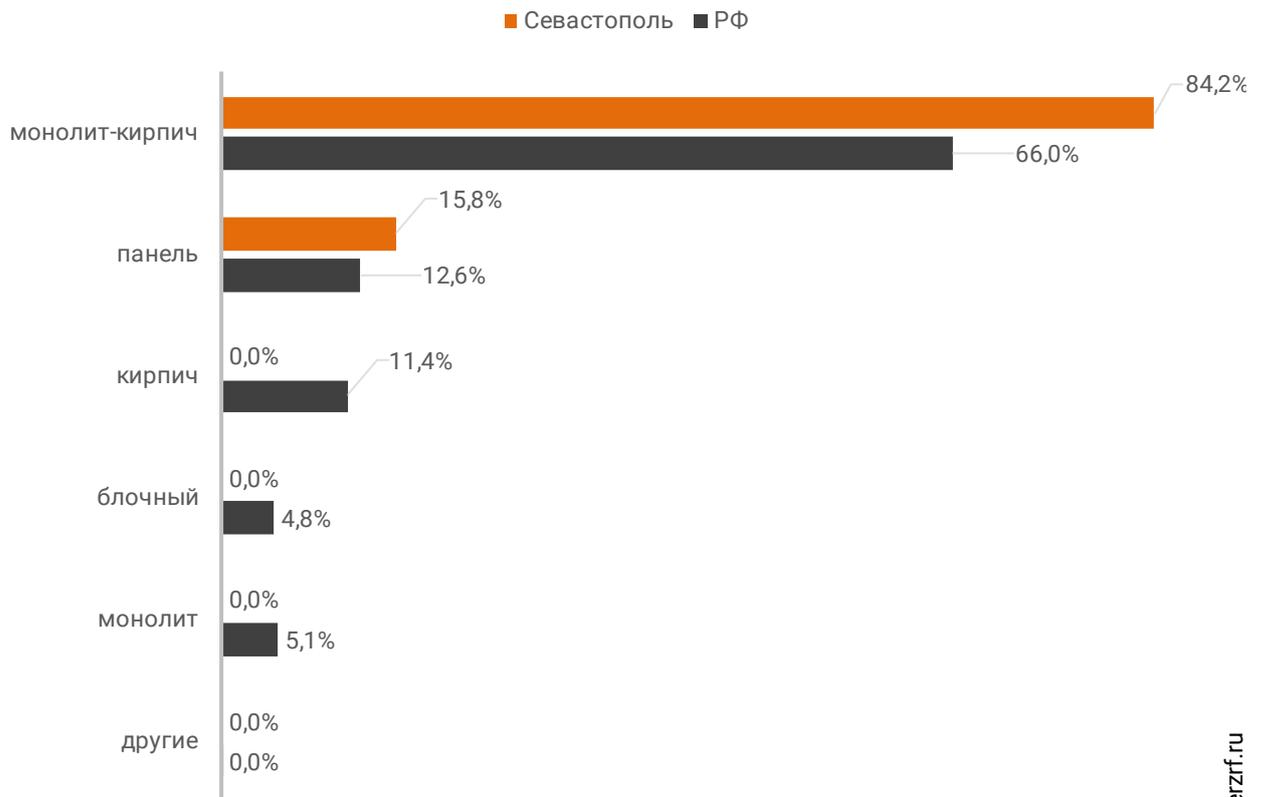
Распределение жилых новостроек Севастополя по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Севастополе является монолит-кирпич. Из него возводится 84,2% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 66,0% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

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



© erzrf.ru

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

График 4



Среди строящегося жилья Севастополя у 100,0% материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016.

Наибольший объем жилищного строительства приходится на объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 84,2% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

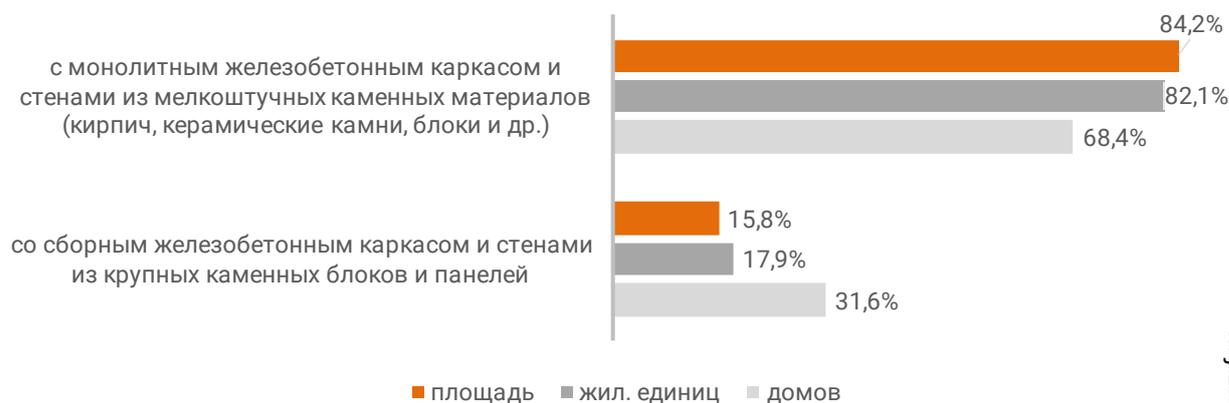
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 9, Гистограмма 7).

Таблица 9

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	13	68,4%	2 176	82,1%	110 341	84,2%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	6	31,6%	476	17,9%	20 684	15,8%
Общий итог	19	100%	2 652	100%	131 025	100%

Гистограмма 7

Распределение жилых новостроек Севастополя по материалам стен (по утвержденной форме ПД)



7. ТОП застройщиков Севастополя по объемам строительства

По состоянию на ноябрь 2022 года строительство жилья в Севастополе осуществляют 6 застройщиков (брендов), которые представлены 8 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Севастополе на ноябрь 2022 года представлен в таблице 10.

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	<i>ИнтерСтрой</i>	5	26,3%	689	26,0%	32 963	25,2%
2	<i>ГК Севастопольстрой</i>	2	10,5%	585	22,1%	29 280	22,3%
3	<i>ГК Карбон</i>	3	15,8%	480	18,1%	25 348	19,3%
4	<i>Альфа Групп Инвест</i>	6	31,6%	476	17,9%	20 684	15,8%
5	<i>СЗ ОМЕГА-НВ</i>	2	10,5%	161	6,1%	12 308	9,4%
6	<i>СЗ АКВАМАРИН-ИНВЕСТ</i>	1	5,3%	261	9,8%	10 442	8,0%
Общий итог		19	100%	2 652	100%	131 025	100%

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Севастополе

В Севастополе возводится 8 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Севастополе, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Porto Franco» (город Севастополь). В этом жилом комплексе застройщик «ГК Севастопольстрой» возводит 2 дома, включающих 585 жилых единиц, совокупной площадью 29 280 м².

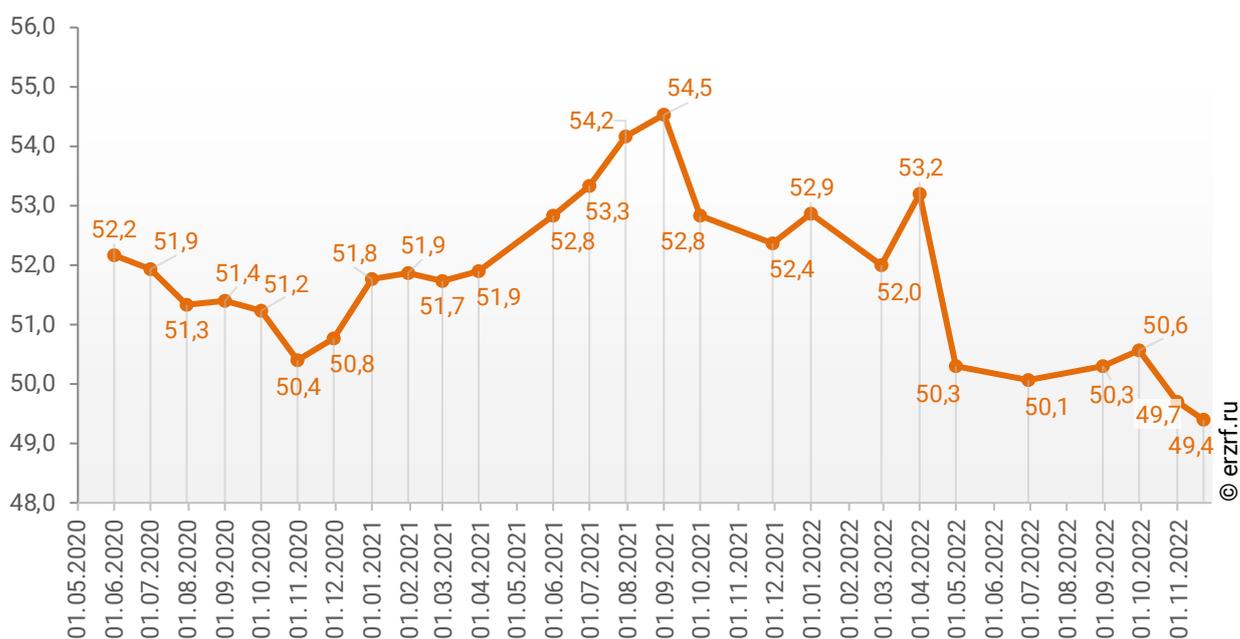
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Севастополе

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

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

График 5

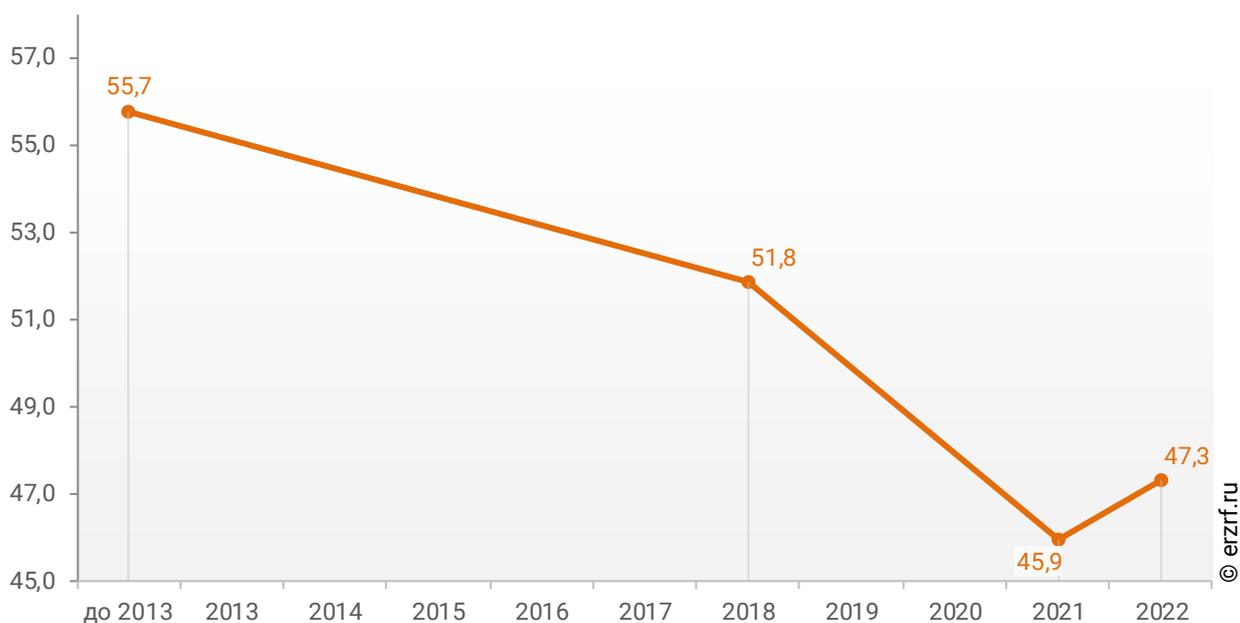
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Севастополе, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Севастополя, разрешение на строительство которых выдано в 2022 году, составляет 47,3 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Севастополя по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 6.

График 6

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СЗ АКВАМАРИН-ИНВЕСТ» – 40,0 м². Самая большая – у застройщика «СЗ ОМЕГА-НВ» – 76,4 м² (Таблица 11).

Таблица 11

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
СЗ АКВАМАРИН-ИНВЕСТ	40,0
Альфа Групп Инвест	43,5
ИнтерСтрой	47,8
ГК Севастопольстрой	50,1
ГК Карбон	52,8
СЗ ОМЕГА-НВ	76,4
Общий итог	49,4

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Севастополе, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Акварин Парк» – 40,0 м², застройщик «СЗ АКВАМАРИН-ИНВЕСТ». Наибольшая – в ЖК «Ривьера» – 76,4 м², застройщик «СЗ ОМЕГА-НВ».

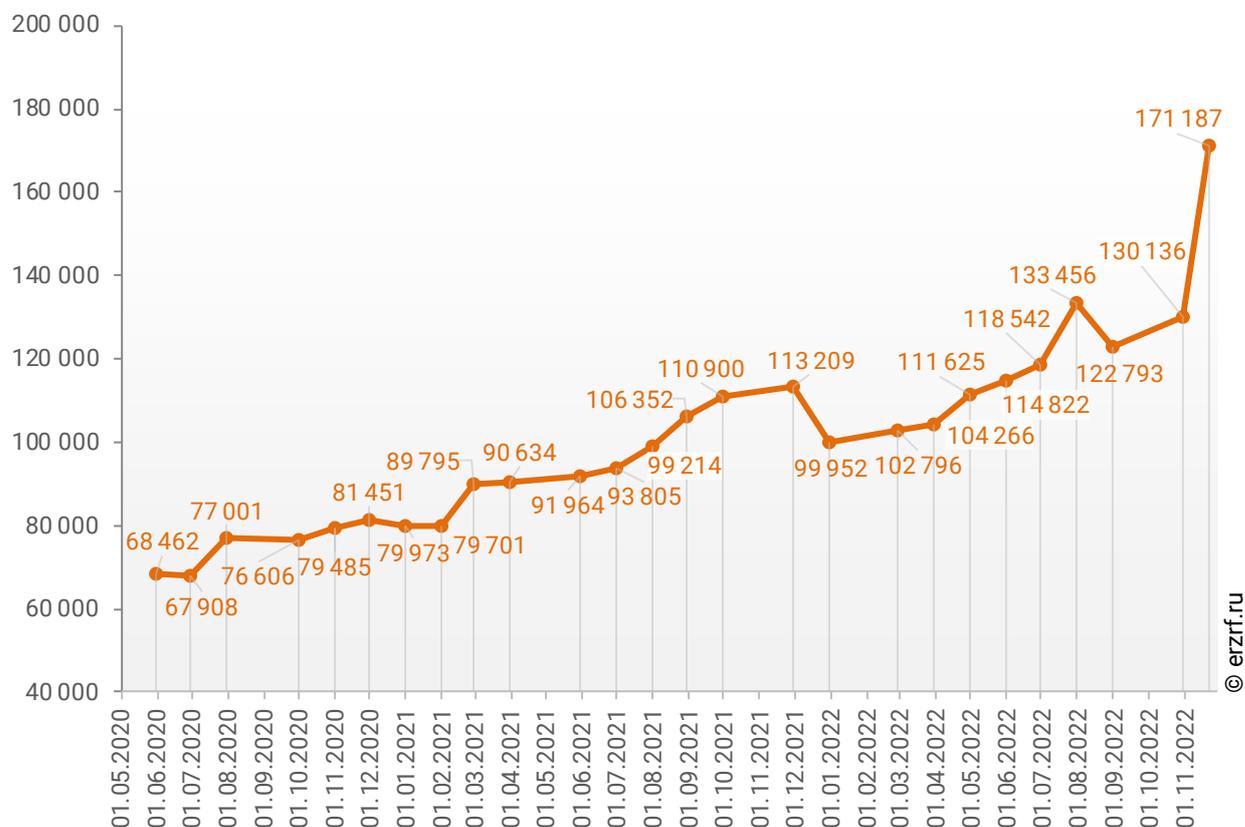
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Севастополе

По состоянию на ноябрь 2022 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Севастополя составила 171 187 рублей за квадратный метр.

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Севастополе представлена на графике 7.

График 7

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Севастополе, Р/м²



Зависимость средневзвешенной цены предложений Севастополя от планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию представлена на графике 8.

График 8



© erzrf.ru

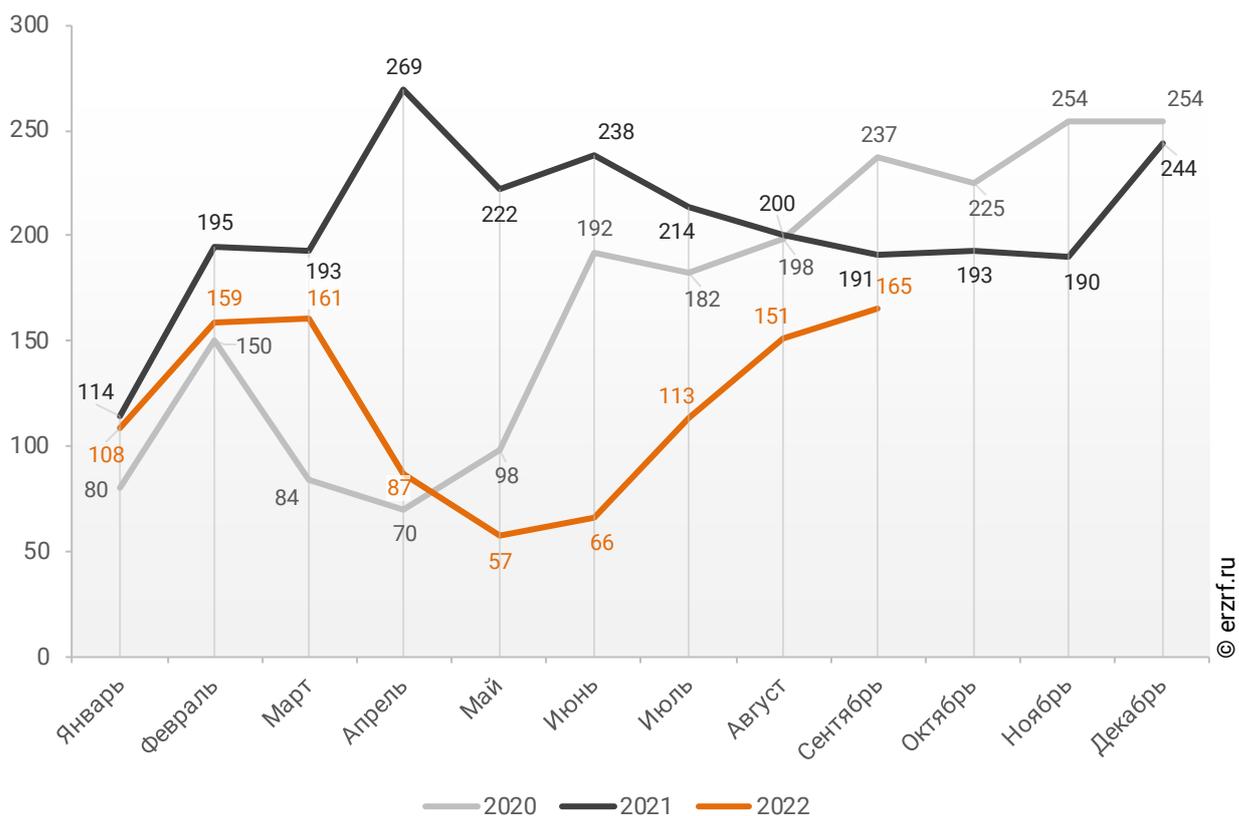
11. Ипотечное кредитование для жителей Севастополя (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Севастополя

По данным Банка России за 9 месяцев 2022 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Севастополя, составило 1 067, что на 41,9% меньше уровня 2021 г. (1 836 ИЖК), и на 17,4% меньше уровня, достигнутого в 2020 г. (1 291 ИЖК).

График 9

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг.

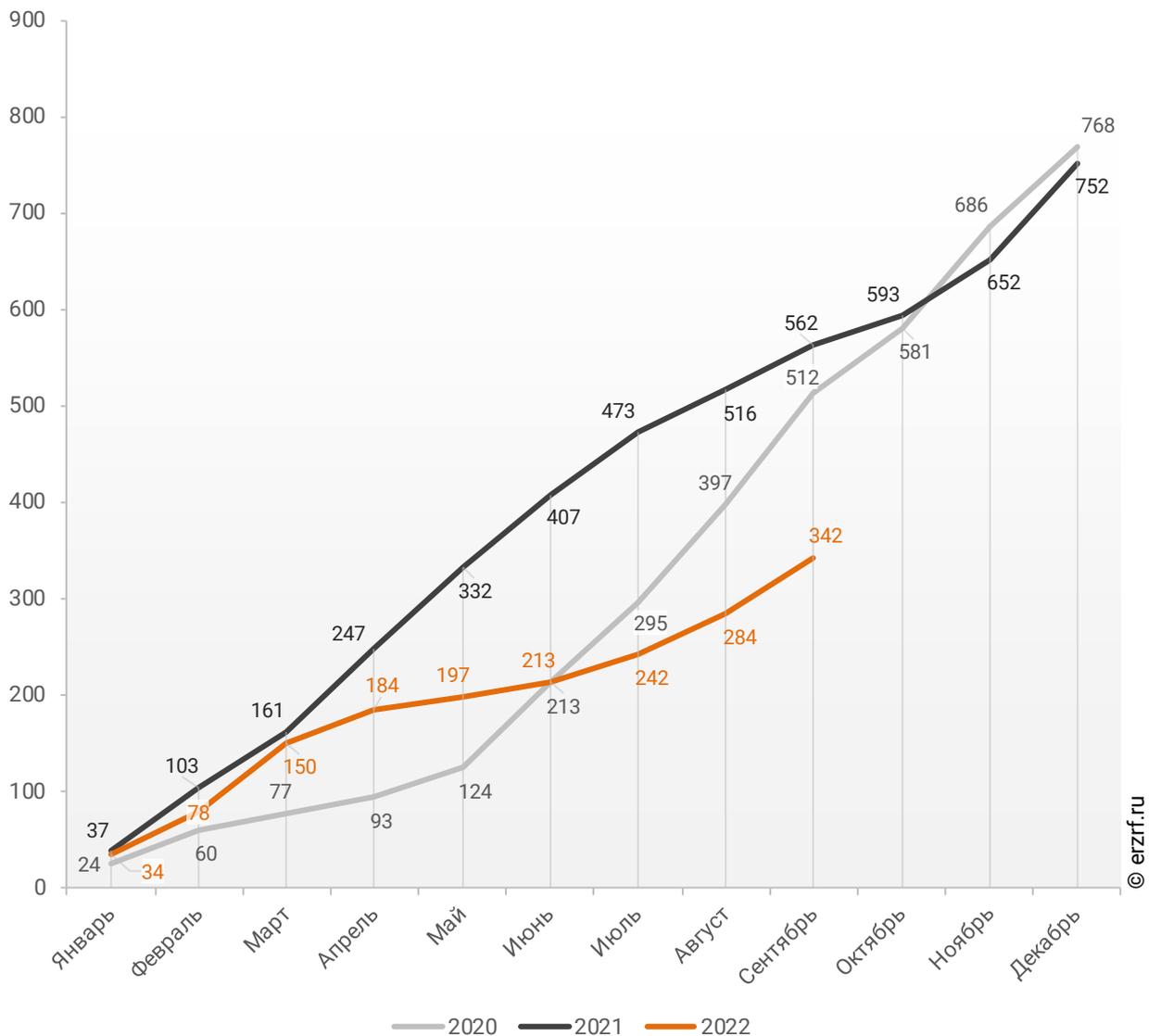


За 9 месяцев 2022 г. количество ИЖК, выданных жителям Севастополя под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 342, что на 39,1% меньше, чем в 2021 г. (562 ИЖК), и на 33,2% меньше соответствующего значения 2020 г. (512 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 10.

График 10

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг.

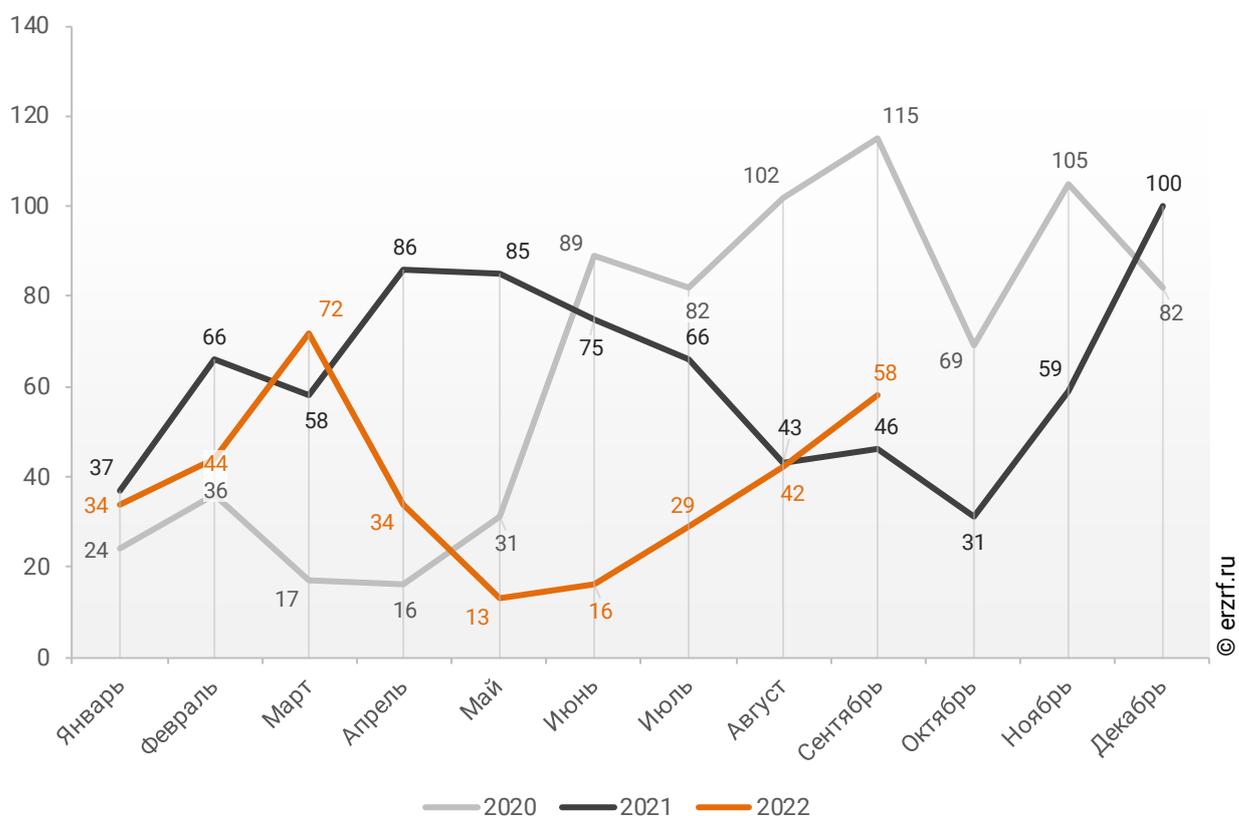


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Севастополе в сентябре 2022 года увеличилось на 26,1% по сравнению с сентябрем 2021 года (58 против 46 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг.

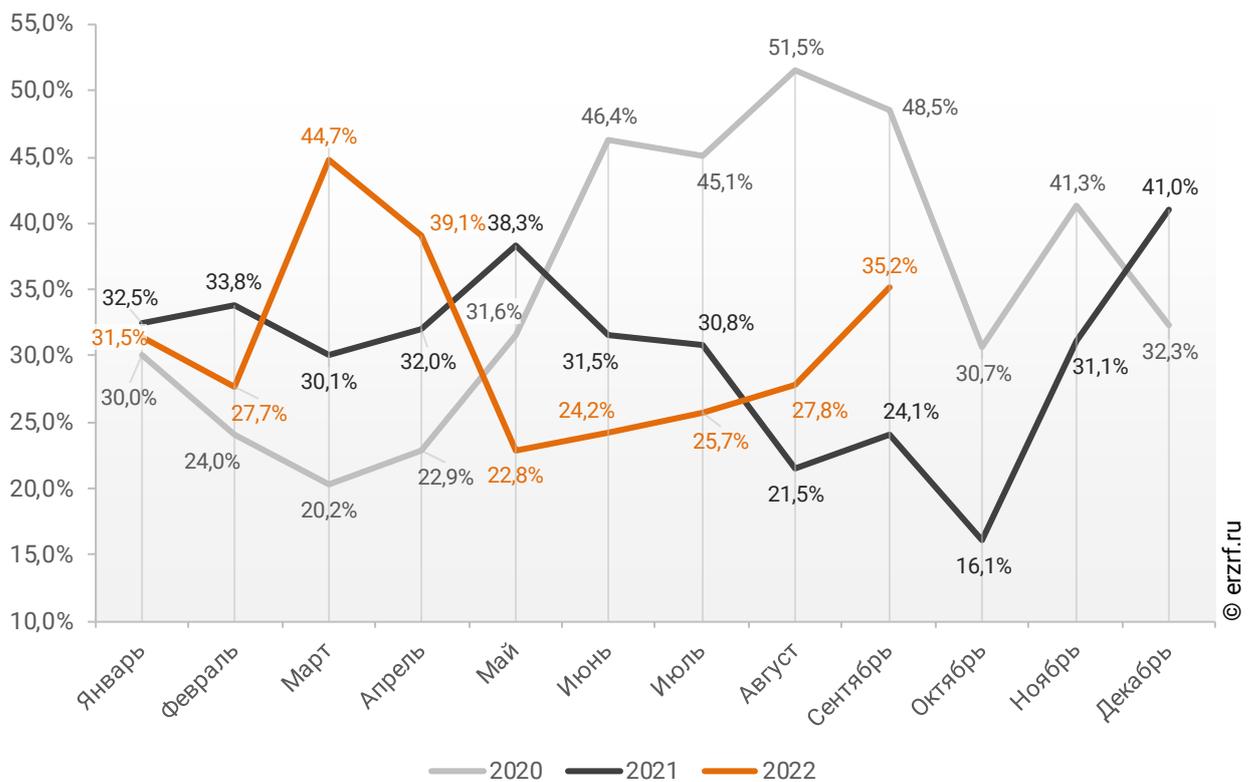


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2022 г., составила 32,1% от общего количества ИЖК, выданных жителям Севастополя за этот же период, что на 1,5 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (30,6%), и на 7,6 п.п. меньше уровня 2020 г. (39,7%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 12.

График 12

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг.



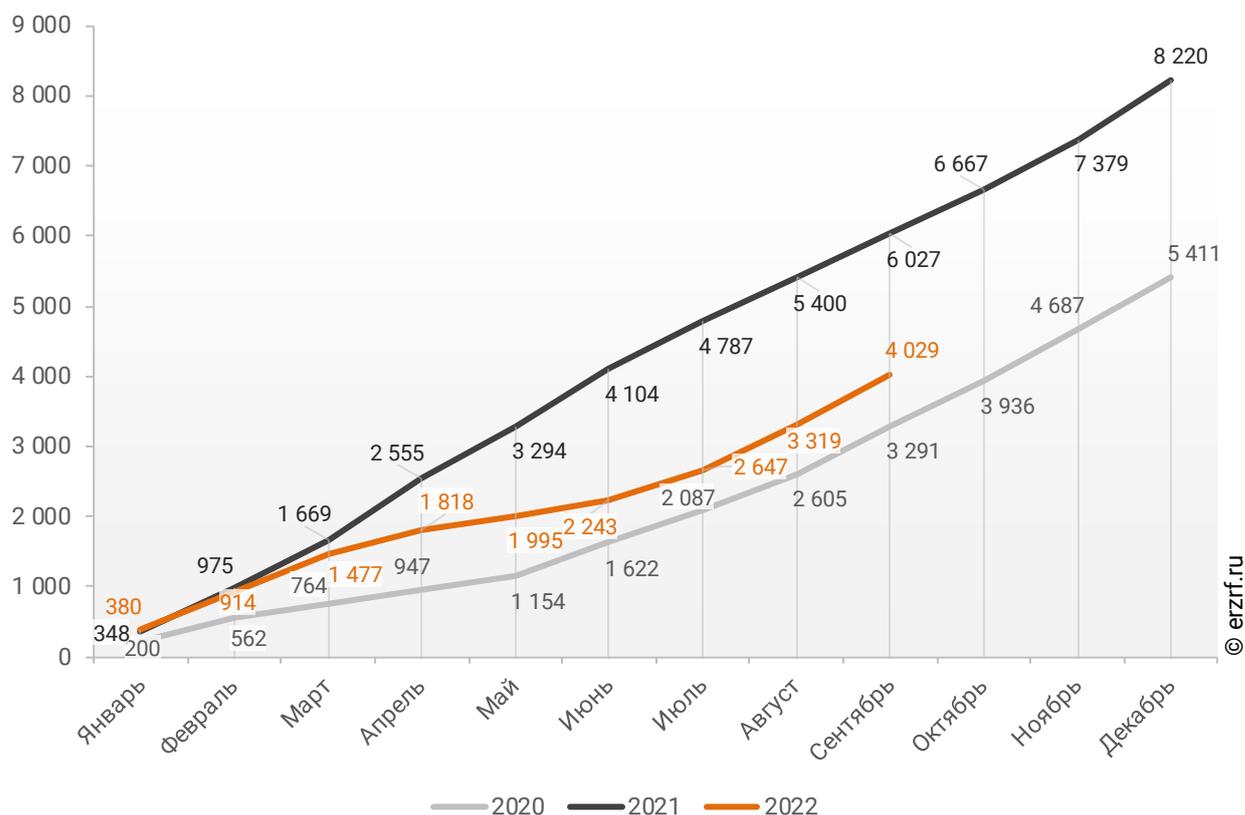
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Севастополя

По данным Банка России за 9 месяцев 2022 г. объем ИЖК, выданных жителям Севастополя, составил 4 029 млн ₽, что на 33,2% меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (6 027 млн ₽), и на 22,4% больше аналогичного значения 2020 г. (3 291 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 13.

График 13

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., млн ₽

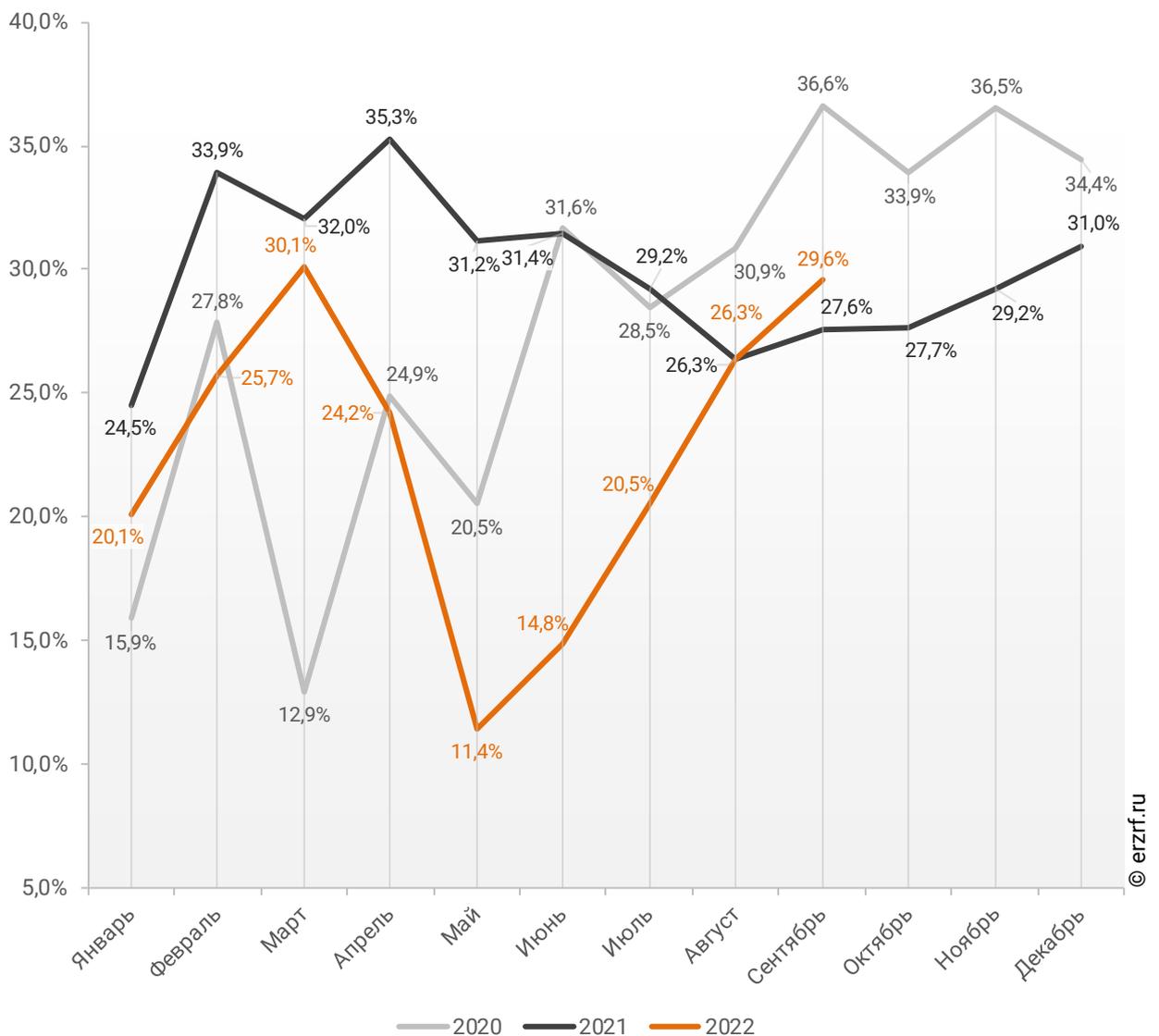


В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2022 г. жителям Севастополя (17 396 млн ₽), доля ИЖК составила 23,2%, что на 7,2 п.п. меньше соответствующего значения 2021 г. (30,4%), и на 3,1 п.п. меньше уровня 2020 г. (26,3%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 14.

График 14

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг.

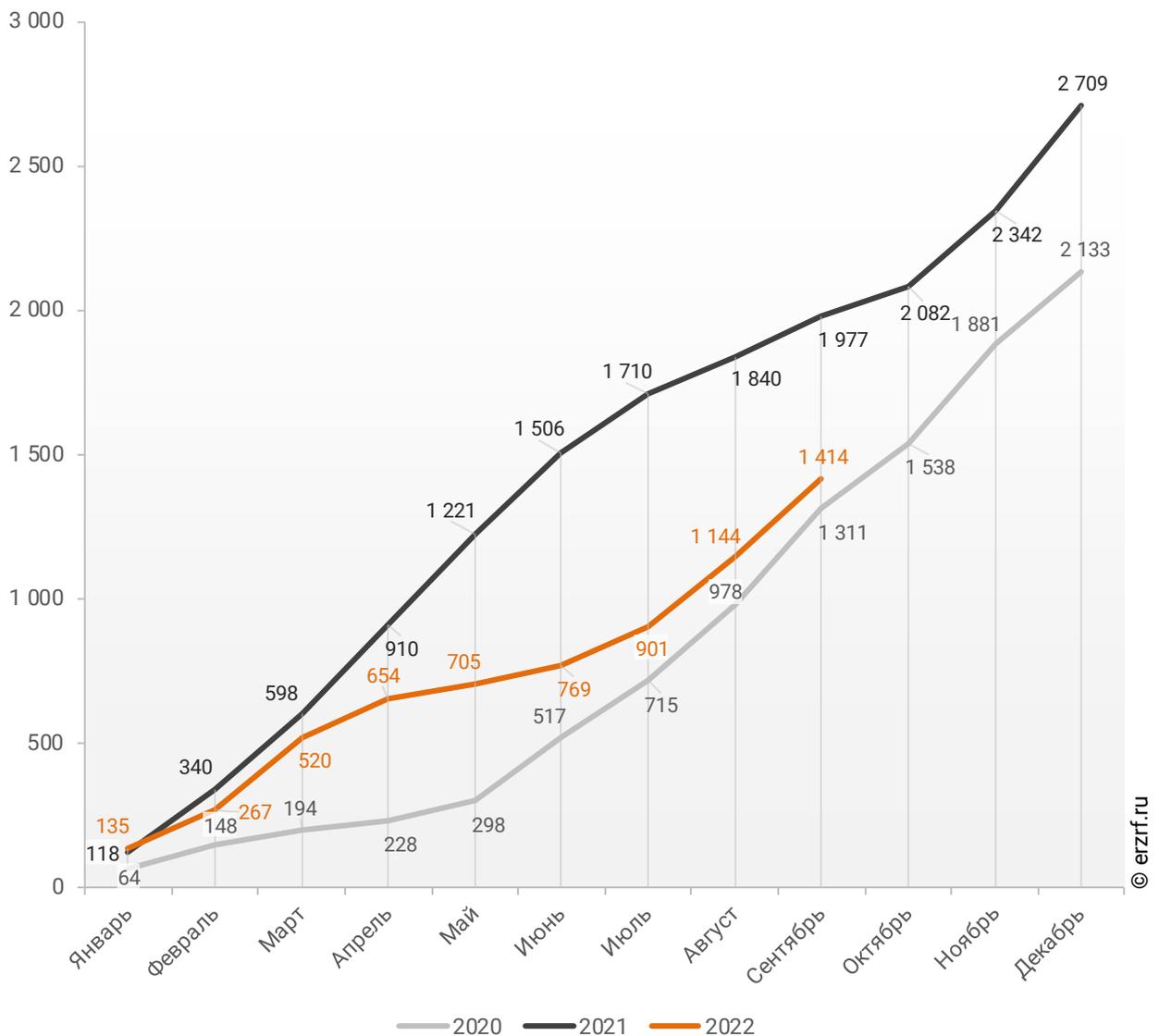


За 9 месяцев 2022 г. объем ИЖК, выданных жителям Севастополя под залог ДДУ, составил 1 414 млн ₹ (35,1% от общего объема ИЖК, выданных жителям Севастополя). Это на 28,5% меньше аналогичного значения 2021 г. (1 977 млн ₹), и на 7,9% больше, чем в 2020 г. (1 311 млн ₹).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., млн ₹, приведена на графике 15.

График 15

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., млн ₹



В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2022 г. жителям Севастополя (17 396 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 8,1%, что на 1,9 п.п. меньше уровня 2021 г. (10,0%), и на 2,4 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2020 г. (10,5%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., накопленным итогом и помесечно приведена на графиках 16 и 17.

График 16

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг.

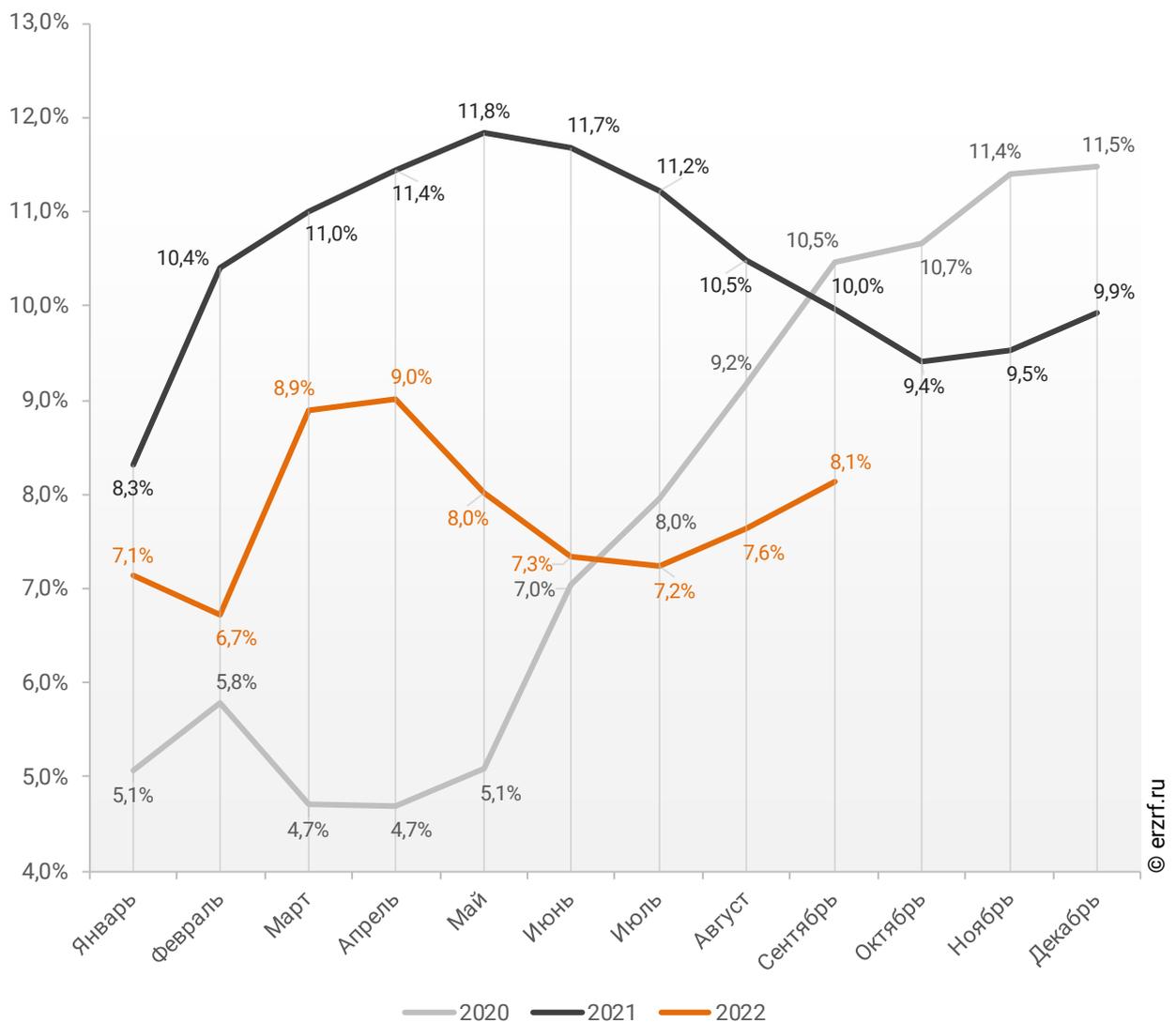
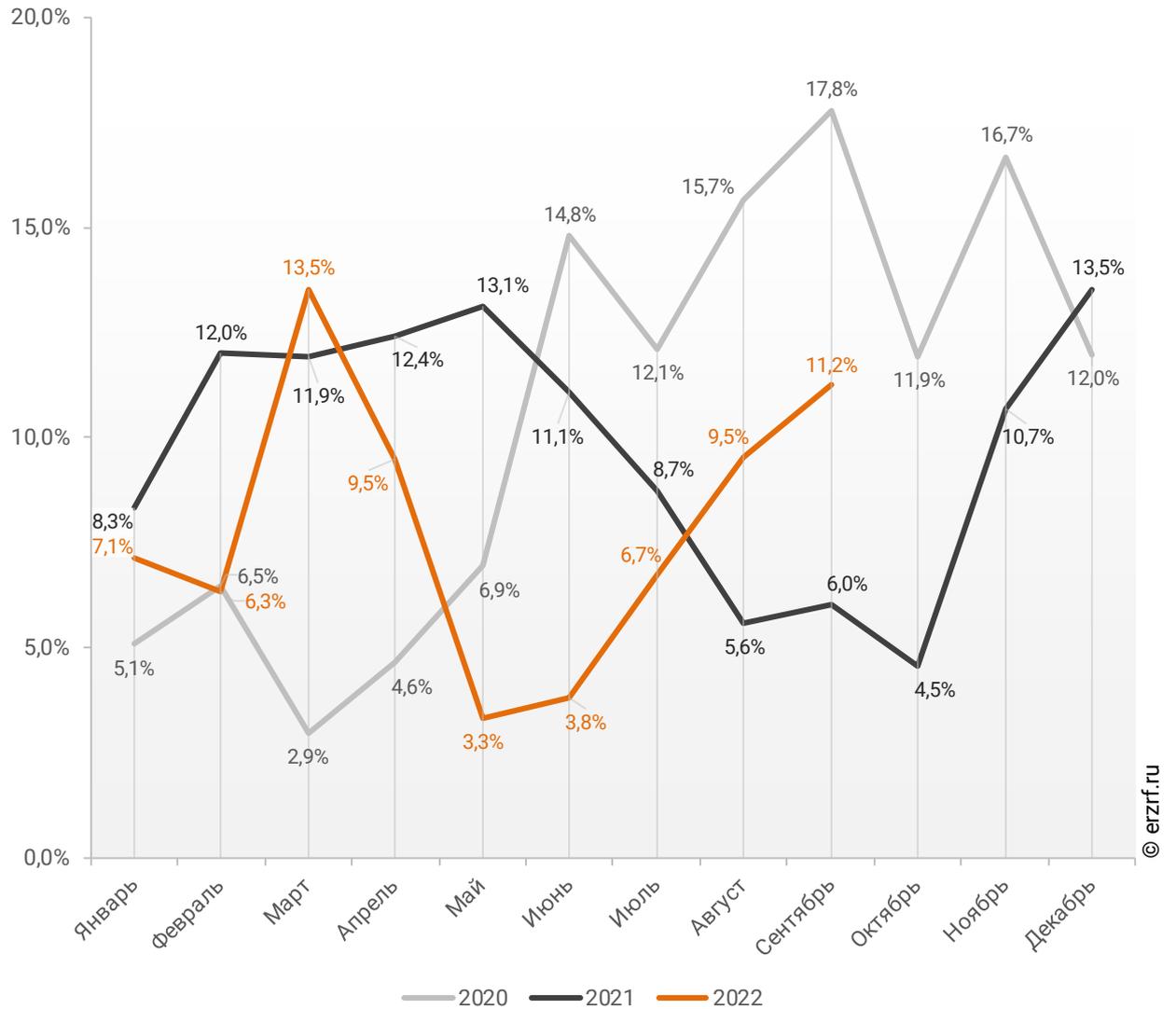


График 17

**Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Севастополя в 2020 – 2022 гг.**

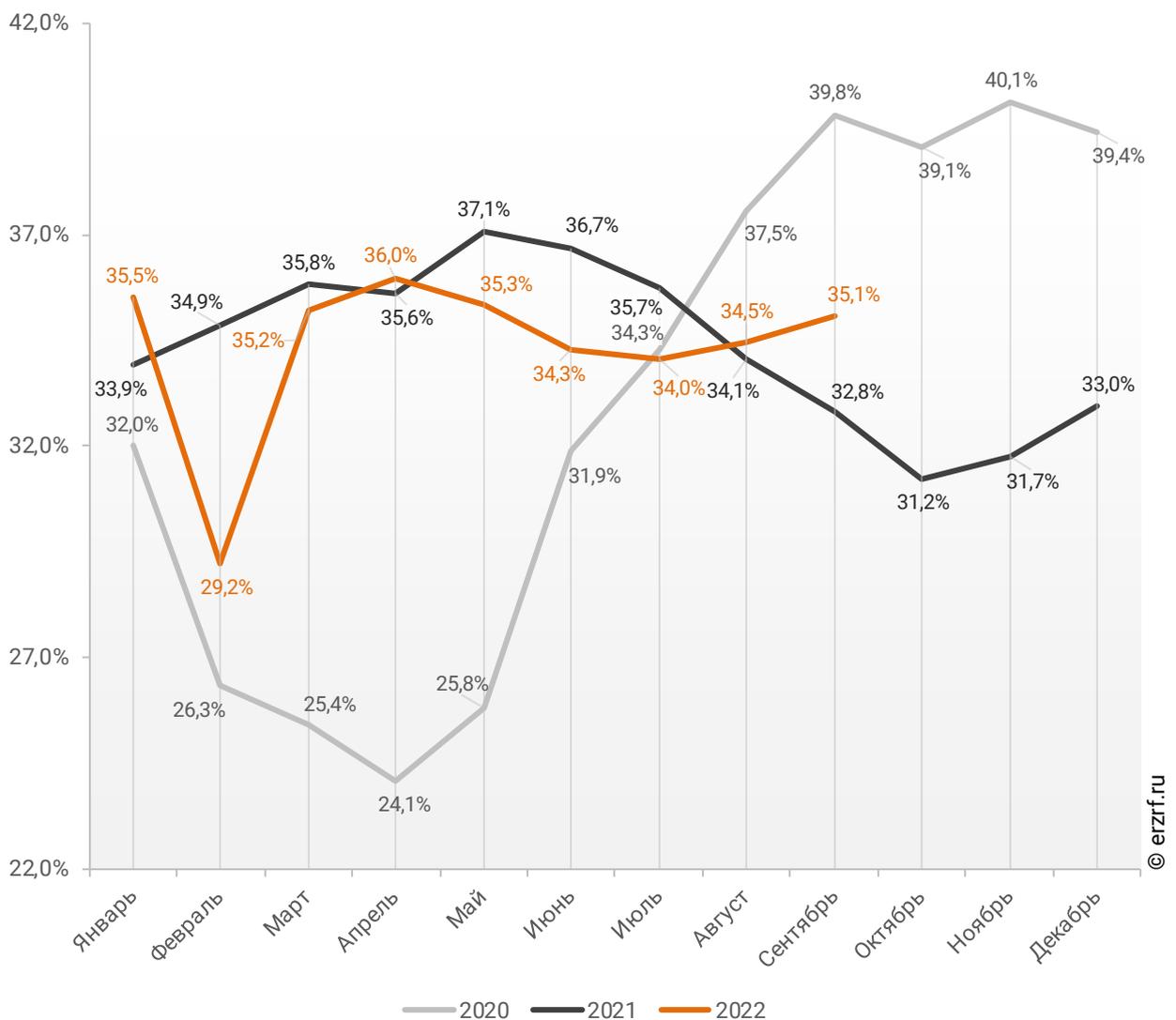


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2022 г., составила 35,1% от общего объема ИЖК, выданных жителям Севастополя за этот же период, что на 2,3 п.п. больше, чем в 2021 г. (32,8%), и на 4,7 п.п. меньше соответствующего значения 2020 г. (39,8%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 18.

График 18

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг.

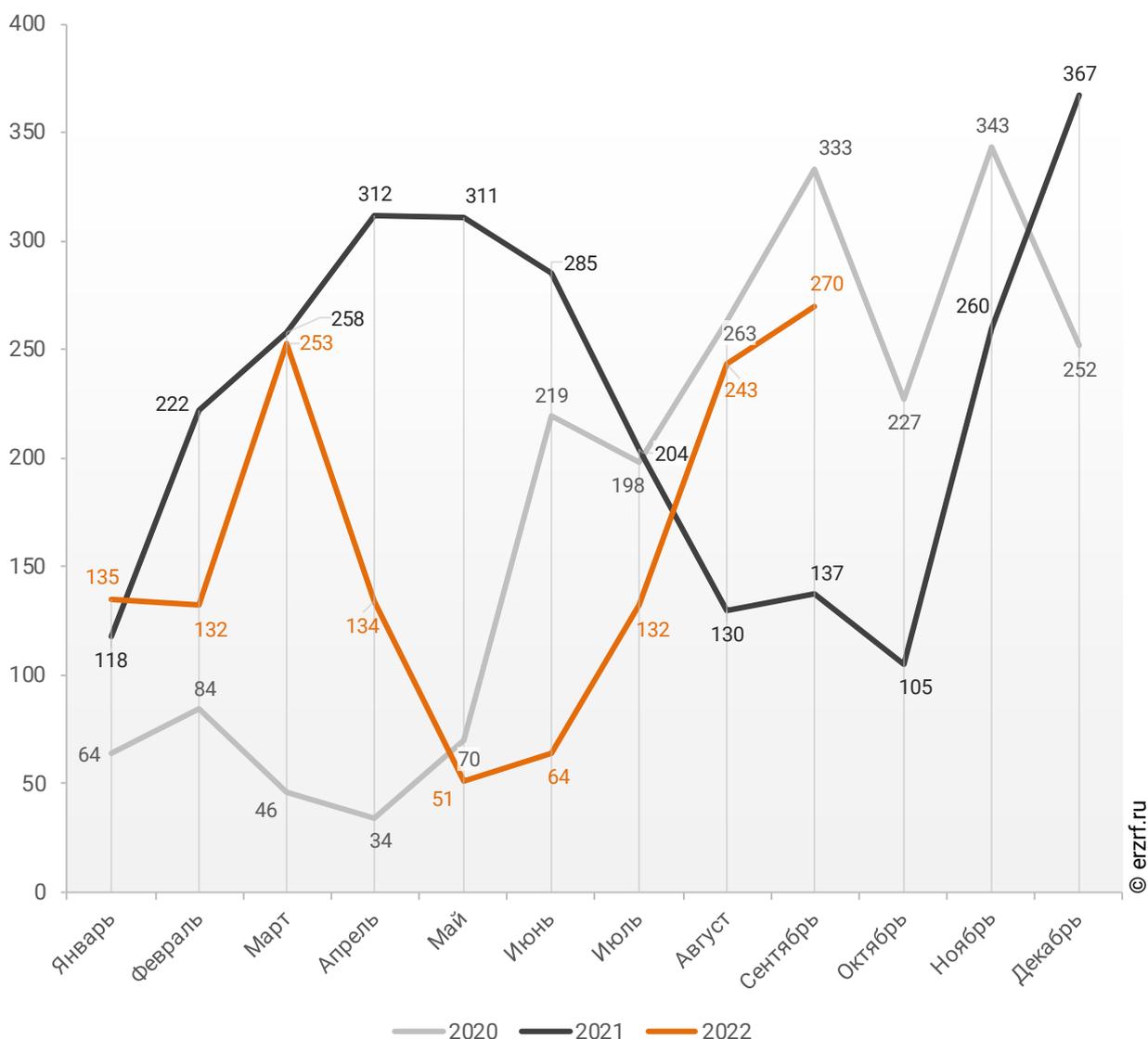


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Севастополе в сентябре 2022 года, увеличился на 97,1% по сравнению с сентябрем 2021 года (270 против 137 млн ₹ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., млн ₹, приведена на графике 19.

График 19

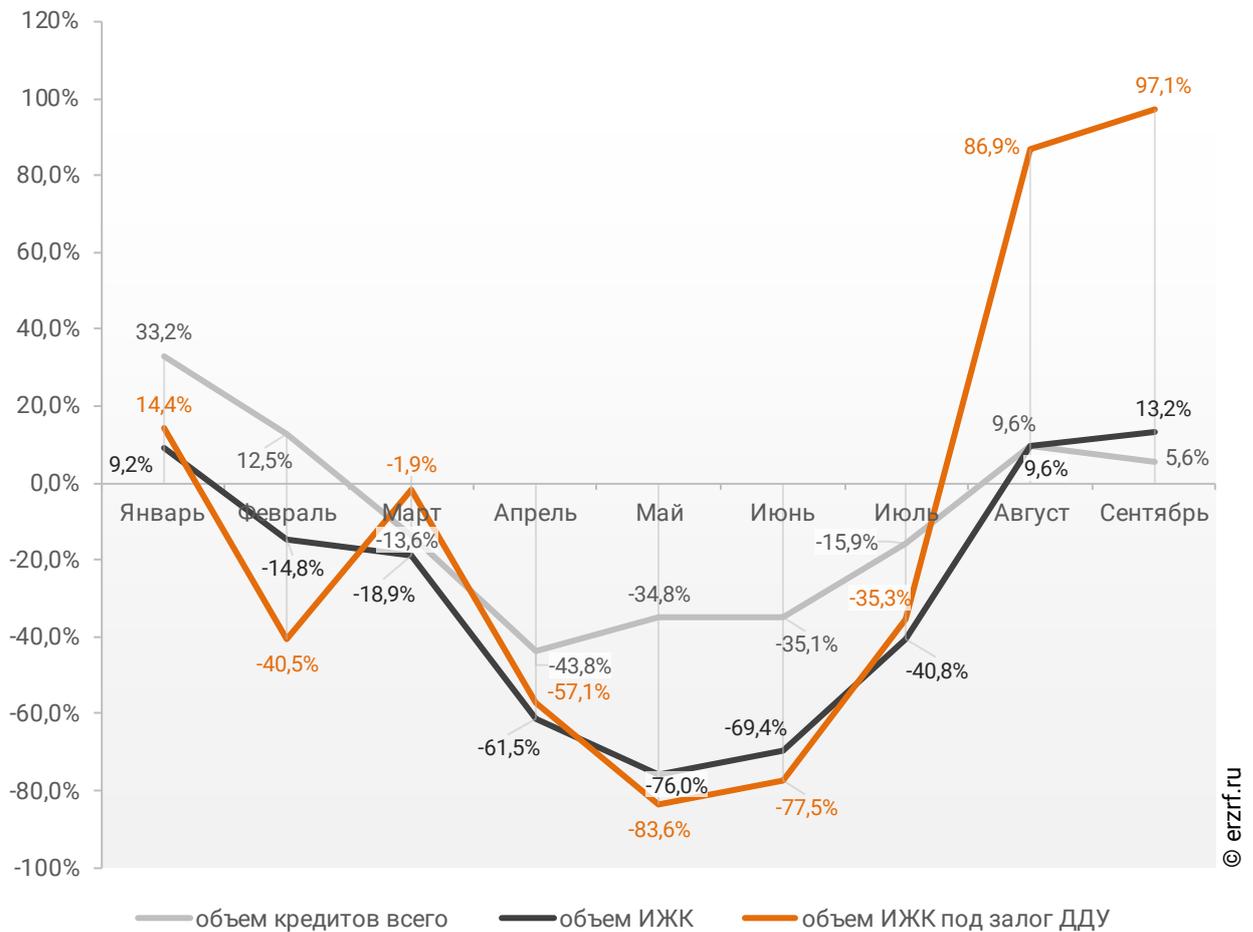
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., млн ₹



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 97,1% в сентябре 2022 года по сравнению с сентябрем 2021 года сопровождался ростом объема всех видов кредитов на 5,6% (2,4 против 2,3 млрд ₺ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 13,2% (710 против 627 млн ₺ годом ранее) (График 20).

График 20

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2022 года по сравнению с аналогичными месяцами 2021 года в Севастополе (по видам кредитов)



По данным Банка России доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Севастополе кредитов всех видов в сентябре составила 11,2%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 38,0%.

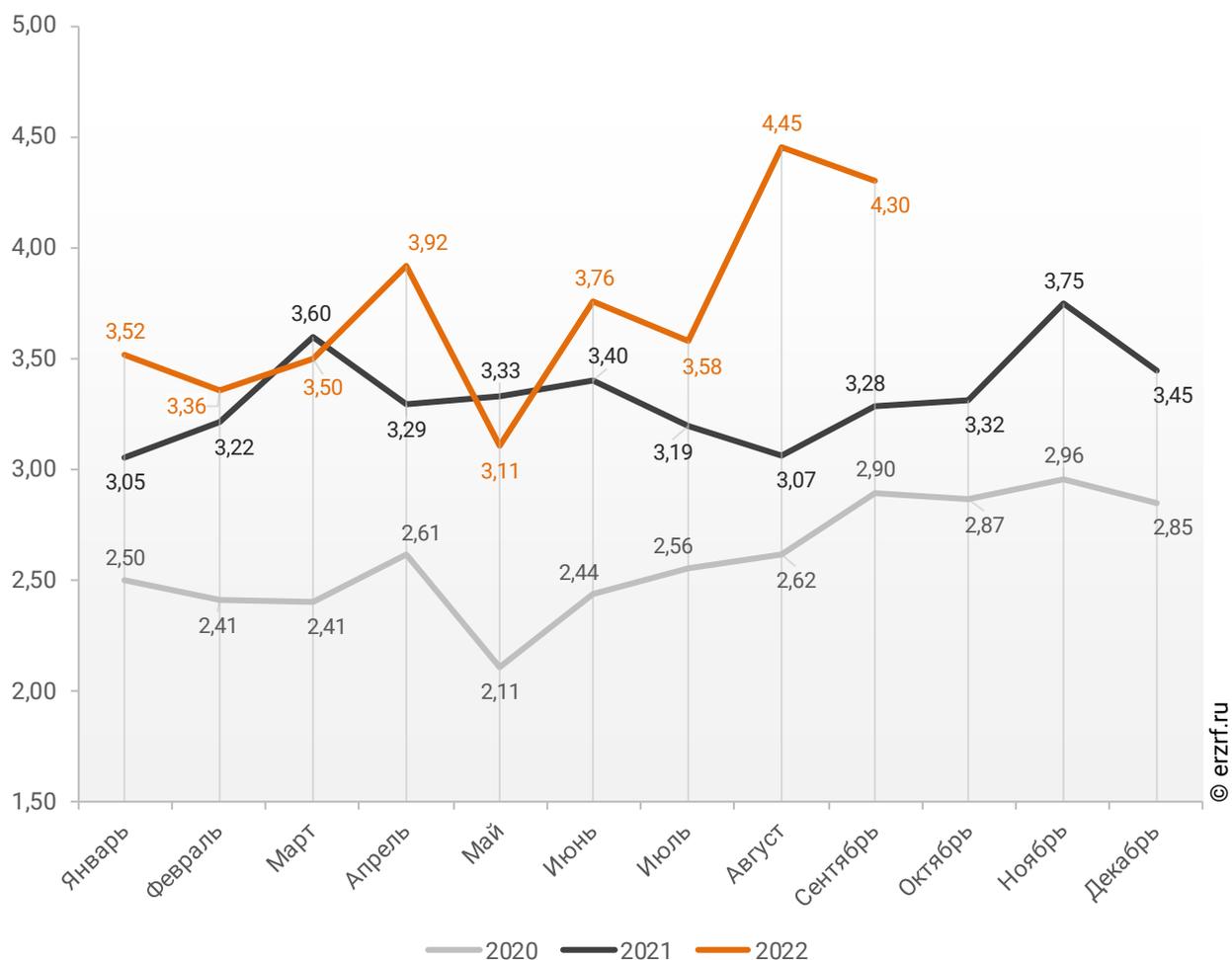
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Севастополя

По официальной статистике Банка России в сентябре 2022 г. средний размер ИЖК в Севастополе составил 4,30 млн ₽, что на 31,1% больше уровня, достигнутого в 2021 г. (3,28 млн ₽), и на 48,6% больше аналогичного значения 2020 г. (2,90 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., млн ₽

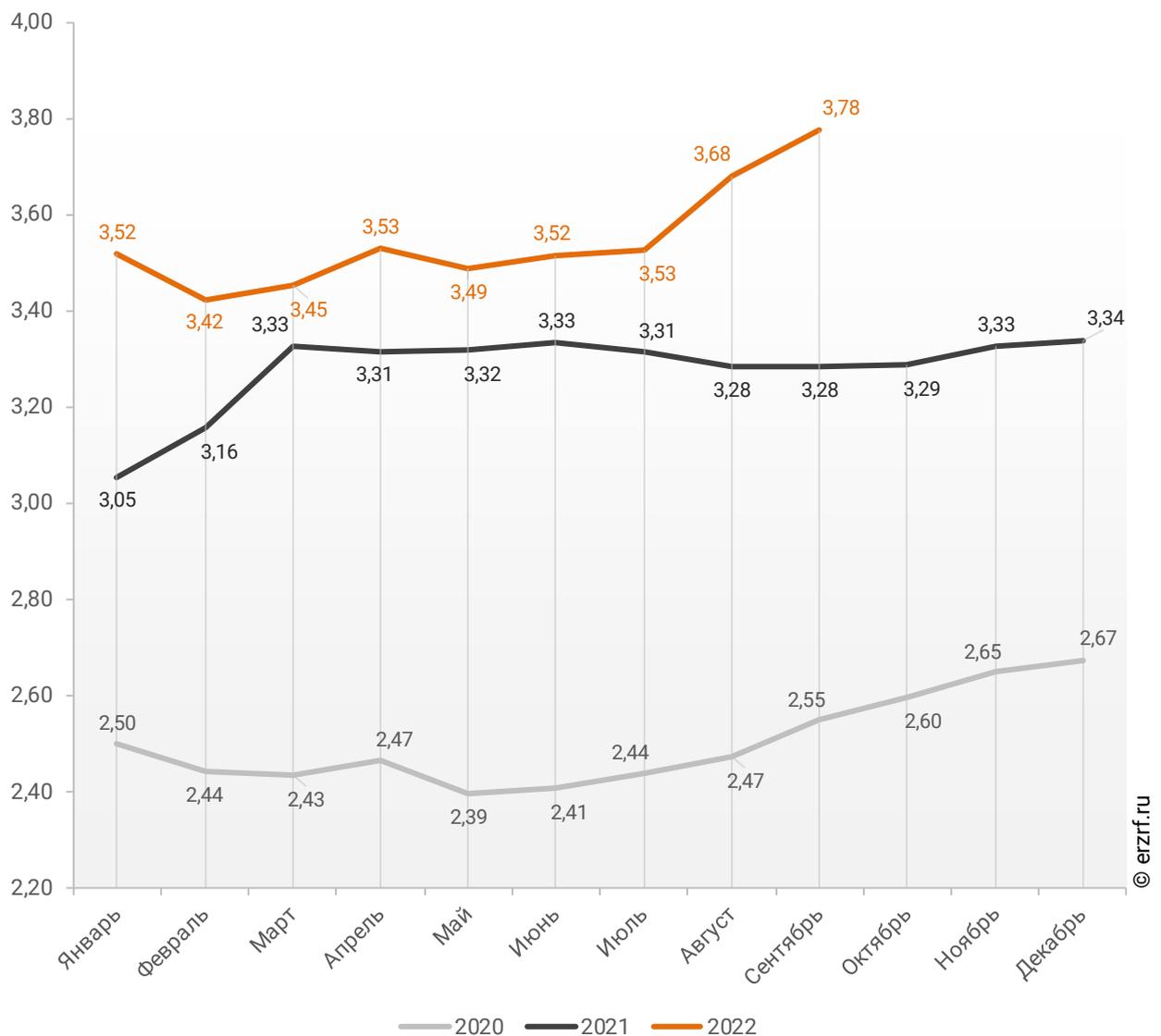


По данным Банка России за 9 месяцев 2022 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом составил 3,78 млн ₽, что на 15,0% больше, чем в 2021 г. (3,28 млн ₽), и на 48,1% больше соответствующего значения 2020 г. (2,55 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., млн ₽

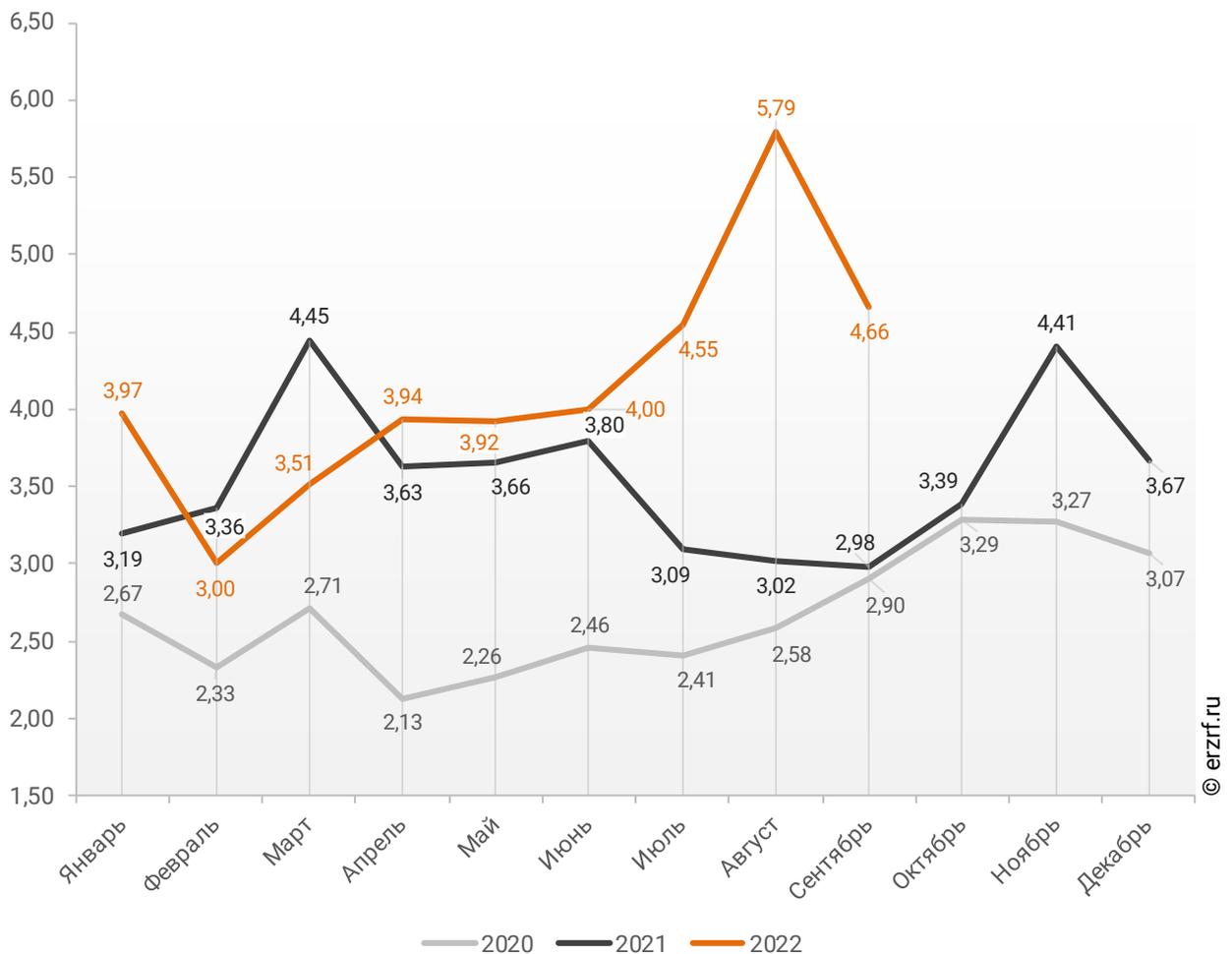


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Севастополе в сентябре 2022 года увеличился на 56,4% по сравнению с сентябрем 2021 года (4,66 против 2,98 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 19,5%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается впервые после трех месяцев роста.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., млн ₽

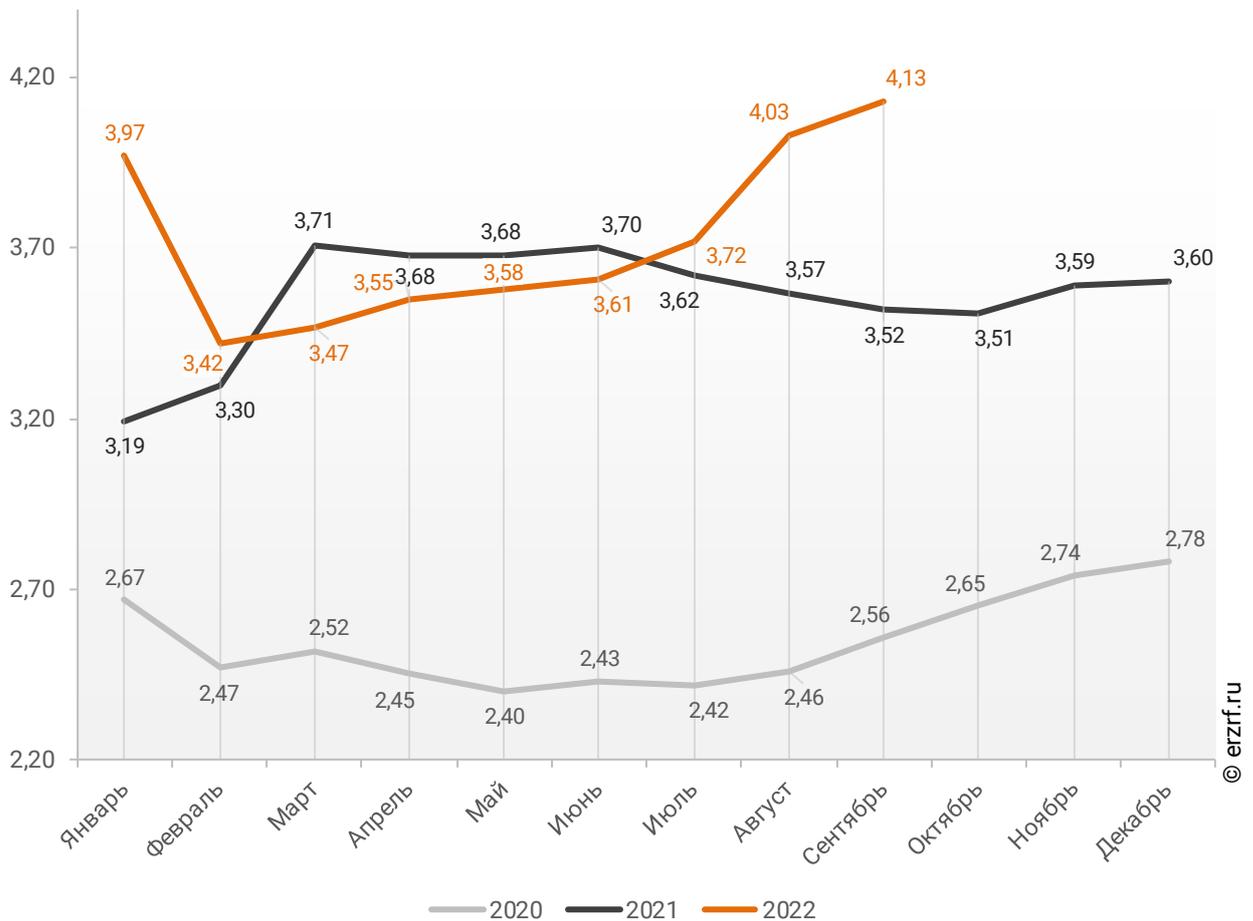


По данным Банка России за 9 месяцев 2022 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом составил 4,13 млн ₹ (на 9,4% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя). Это на 17,3% больше соответствующего значения 2021 г. (3,52 млн ₹), и на 61,3% больше уровня 2020 г. (2,56 млн ₹).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., млн ₹, приведена на графике 24.

График 24

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., млн ₹

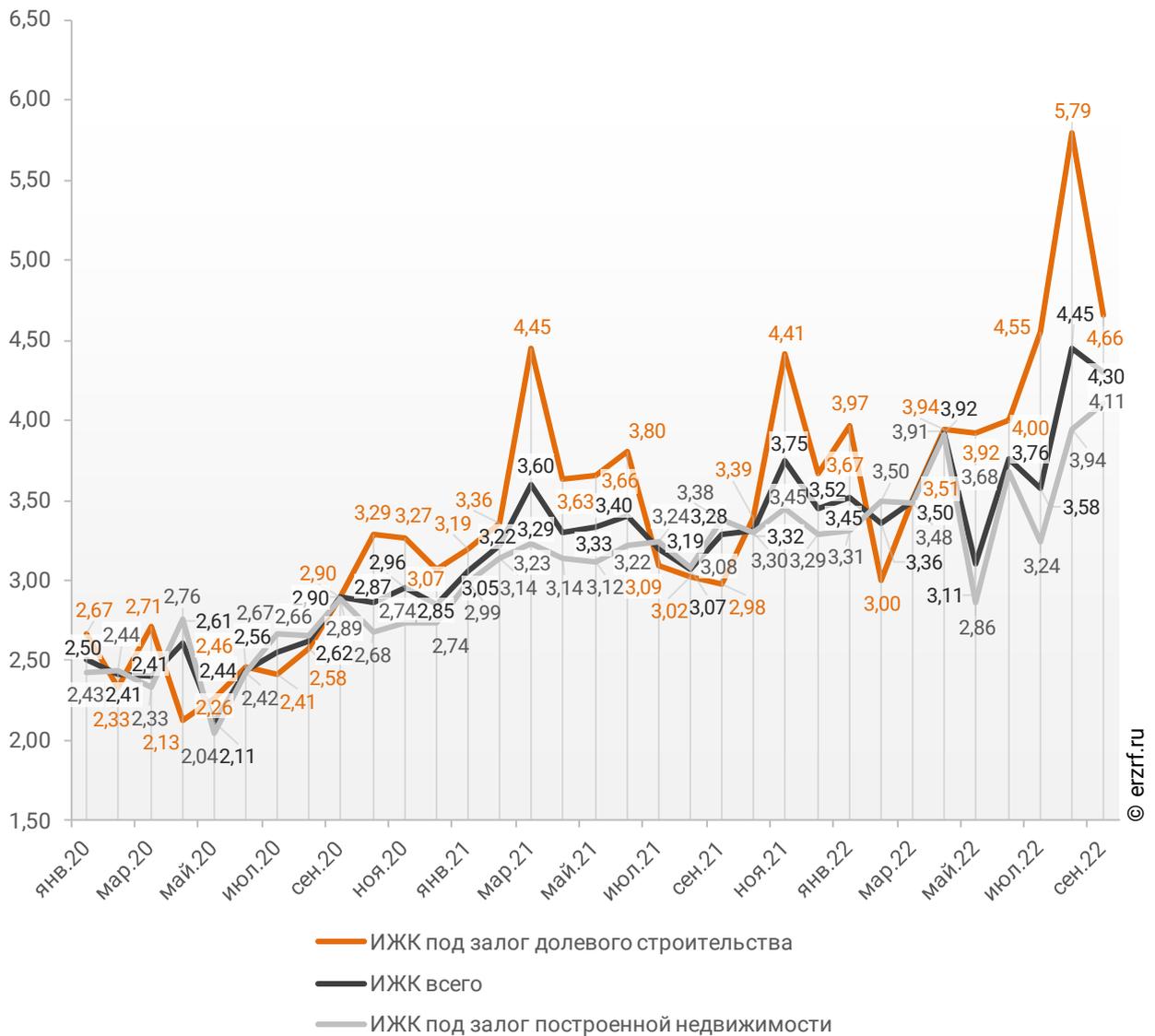


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 21,6% – с 3,38 до 4,11 млн ₽.

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Севастополе, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 25.

График 25

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Севастополе, млн ₽



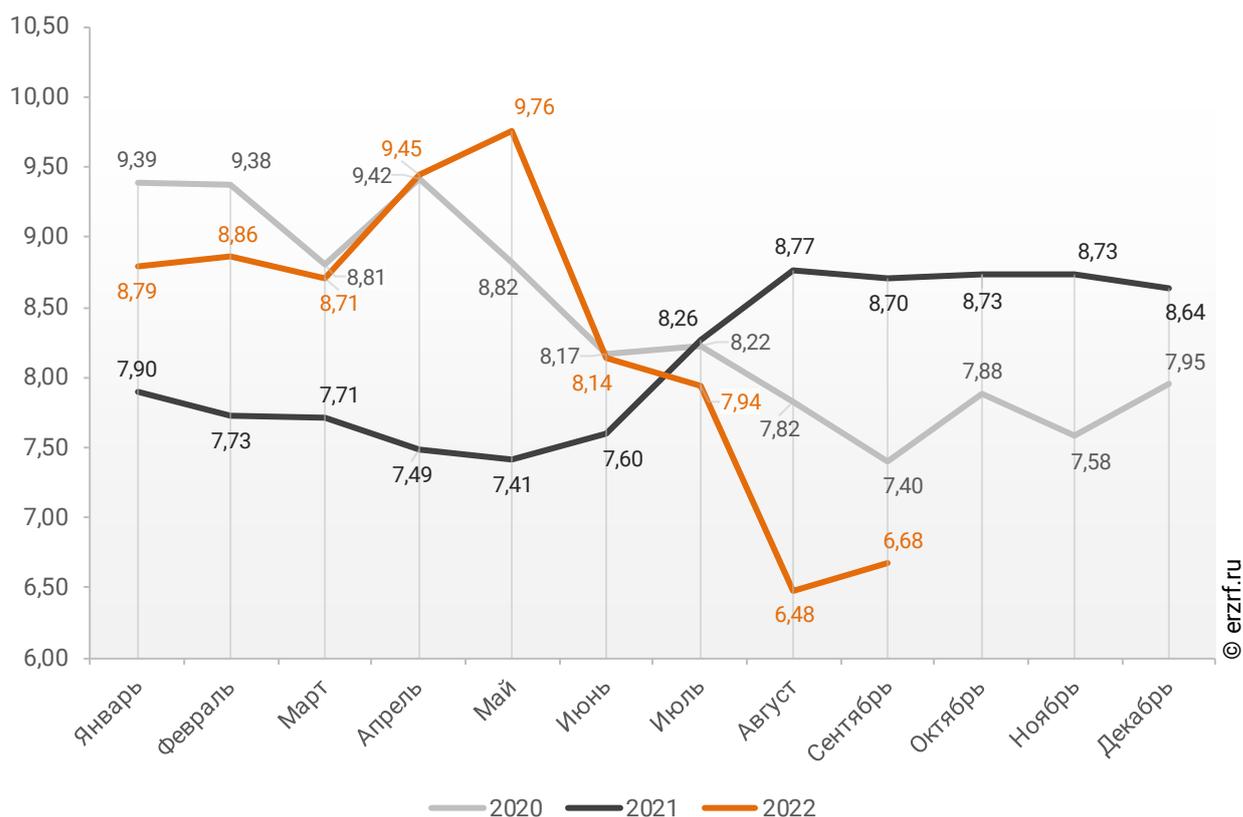
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Севастополя

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в сентябре 2022 года в Севастополе, средневзвешенная ставка составила 6,68%. По сравнению с таким же показателем сентября 2021 года произошло снижение ставки на 2,02 п.п. (с 8,70 до 6,68%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Севастополе представлена на графике 26.

График 26

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

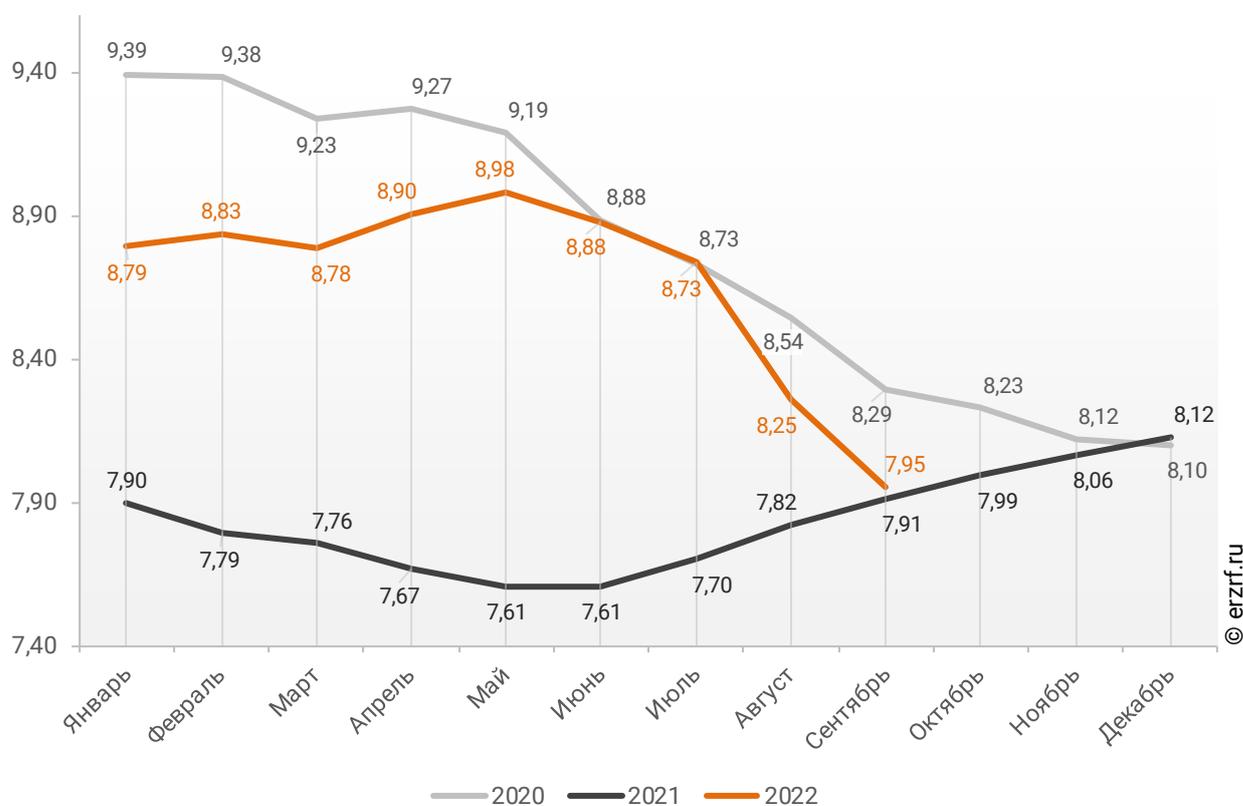


По данным Банка России за 9 месяцев 2022 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом составила 7,95%, что на 0,04 п.п. больше, чем в 2021 г. (7,91%), и на 0,34 п.п. меньше соответствующего значения 2020 г. (8,29%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом в 2020 – 2022 гг., представлена на графике 27.

График 27

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом в 2020 – 2022 гг.

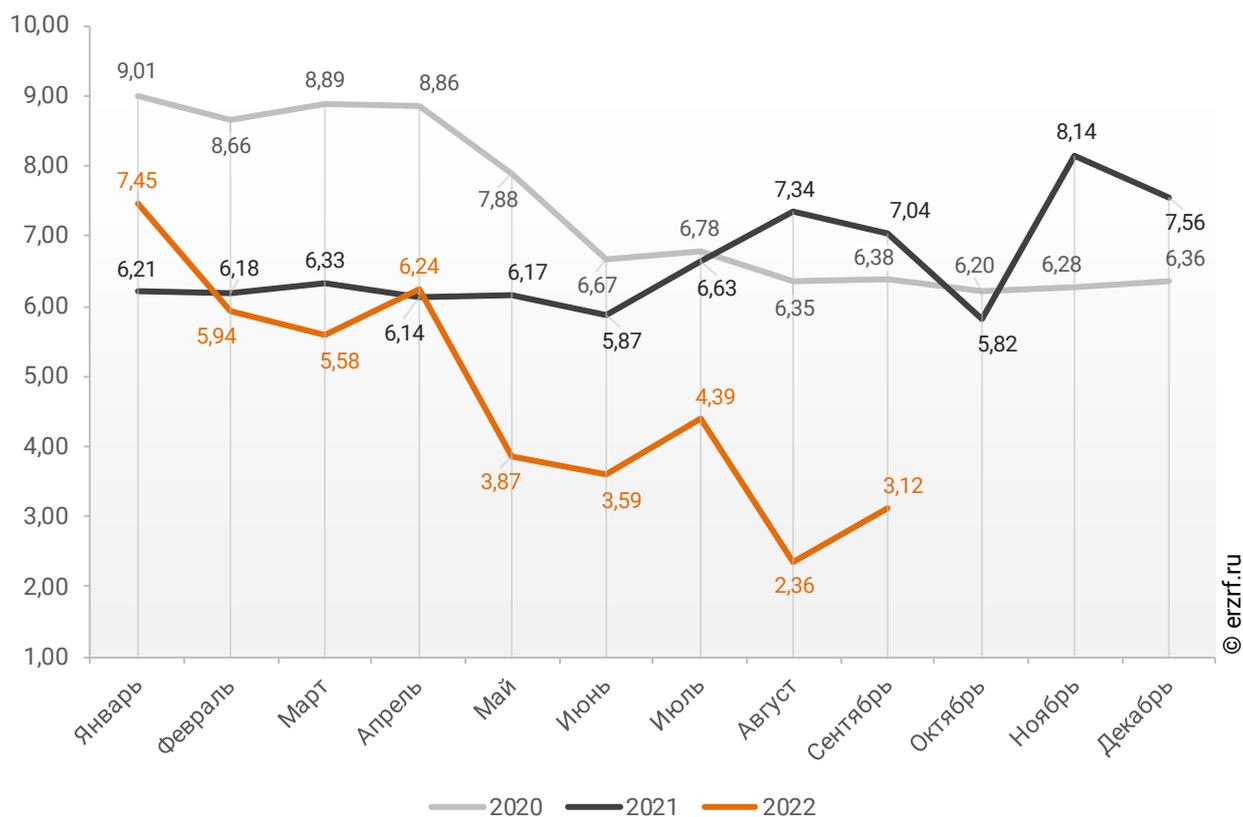


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Севастополе в сентябре 2022 года, составила 3,12%, что на 3,92 п.п. меньше аналогичного значения за сентябрь 2021 года (7,04%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Севастополе представлена на графике 28.

График 28

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

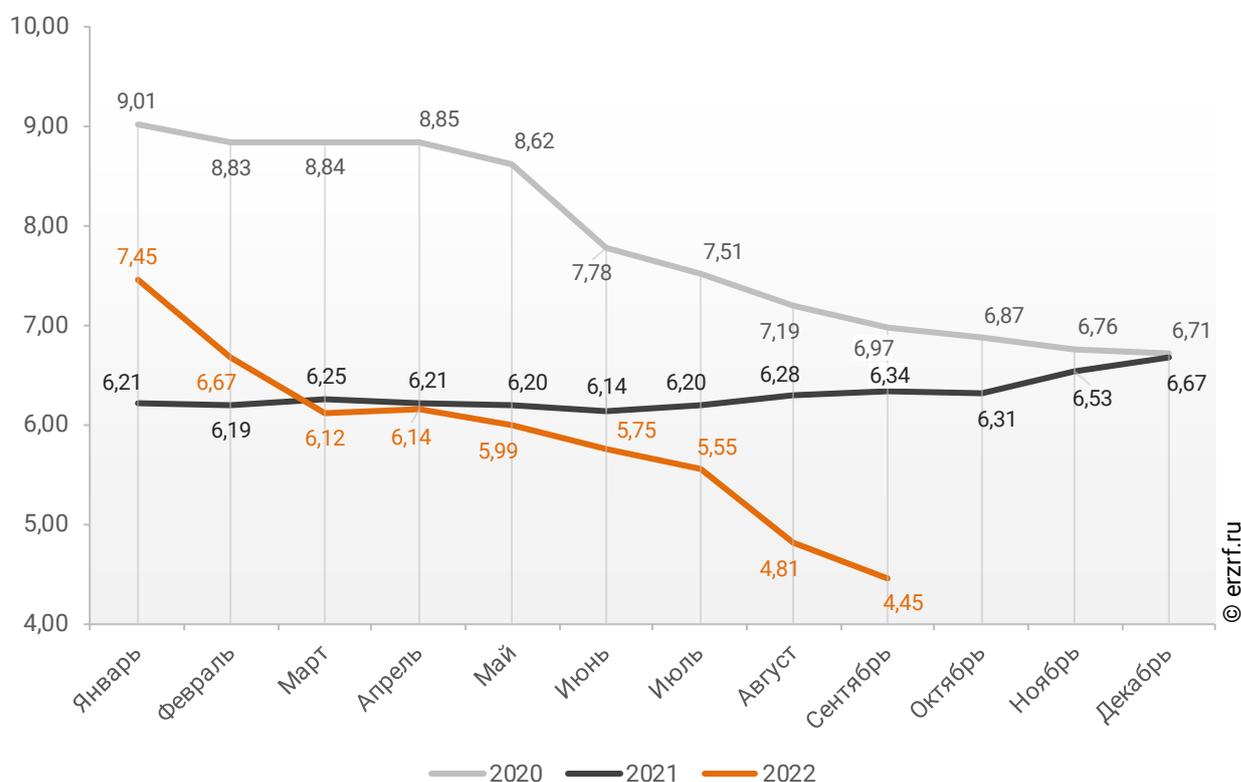


По данным Банка России за 9 месяцев 2022 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Севастополя, накопленным итогом составила 4,45% (на 3,50 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 1,89 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (6,34%), и на 2,52 п.п. меньше аналогичного значения 2020 г. (6,97%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., представлена на графике 29.

График 29

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг.

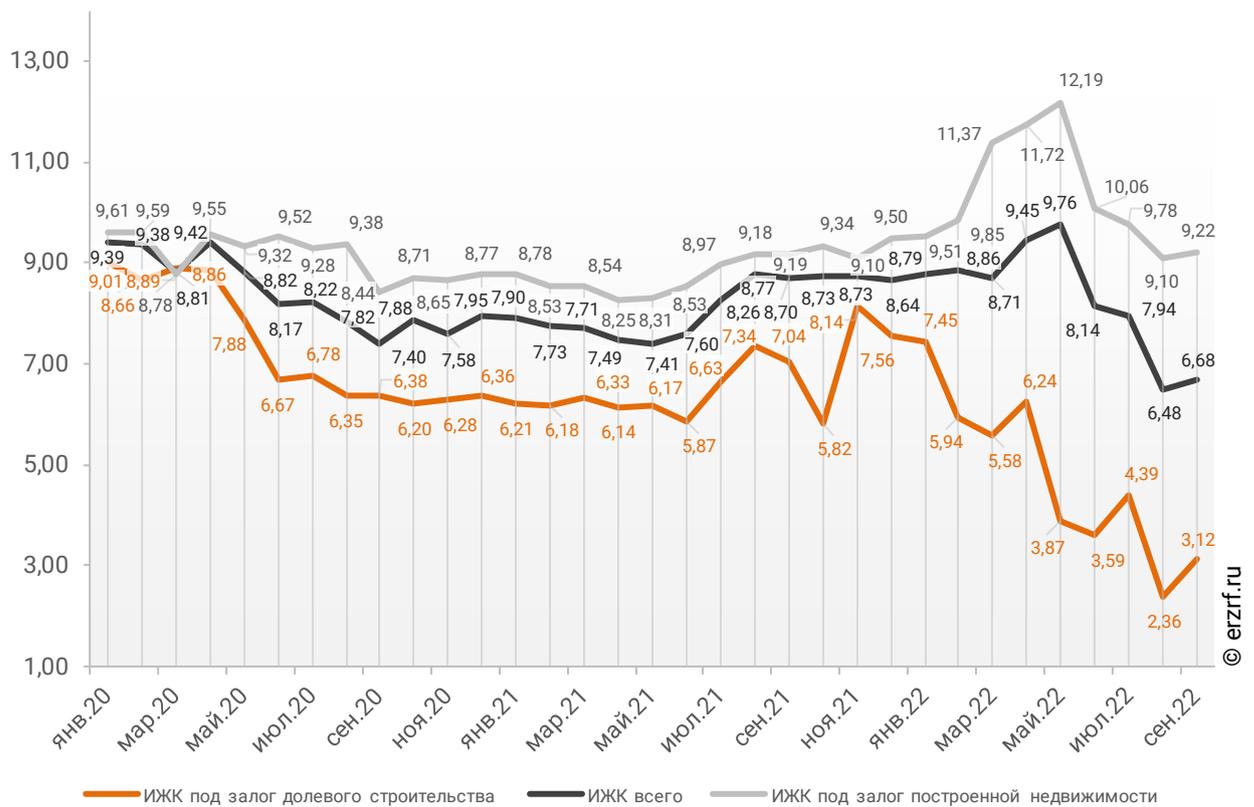


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Севастополе в сентябре 2022 года составила 9,22%, что на 0,03 п.п. больше значения за сентябрь 2021 года (9,19%).

Сравнение ежемесячной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Севастополе, представлено на графике 30.

График 30

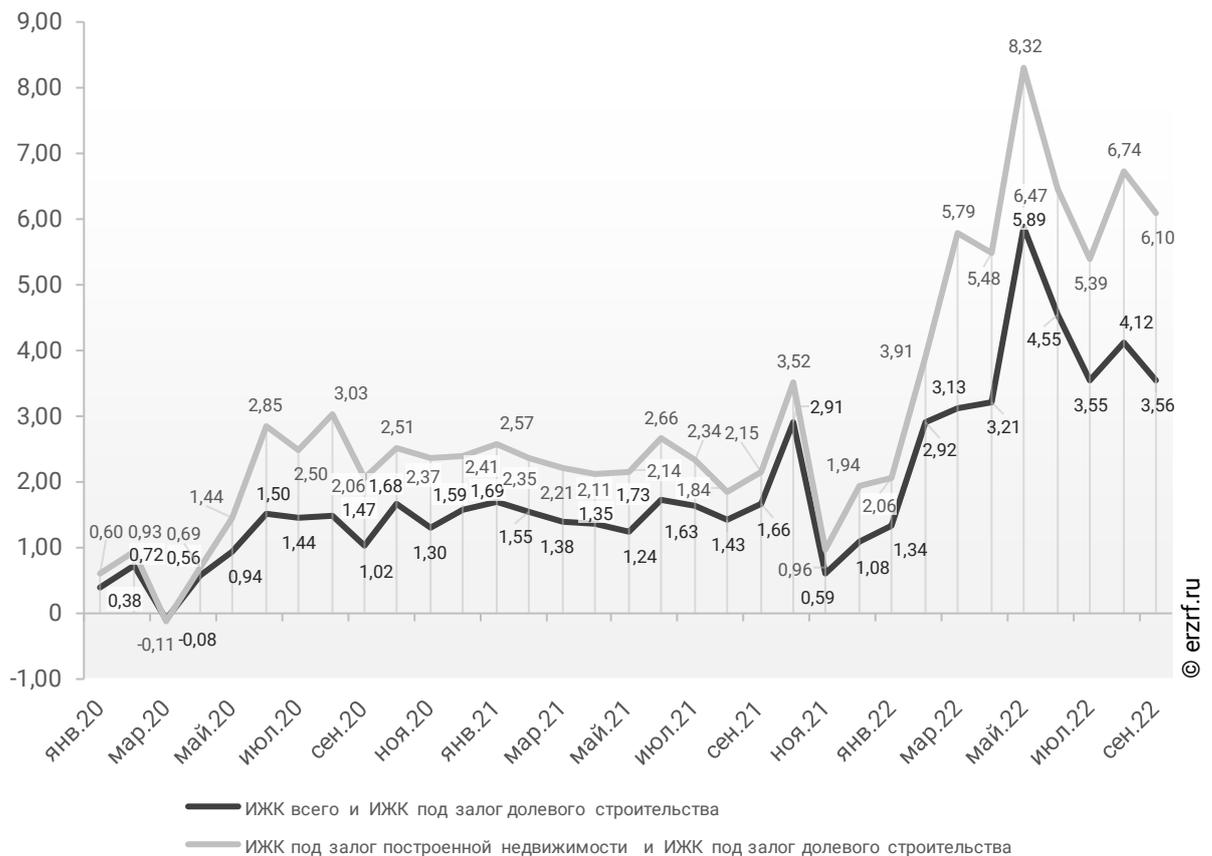
Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Севастополе, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Севастополе увеличилась в 2,1 раза с 1,66 п.п. до 3,56 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Севастополе за год увеличилась в 2,8 раза с 2,15 п.п. до 6,10 п.п. (График 31).

График 31

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

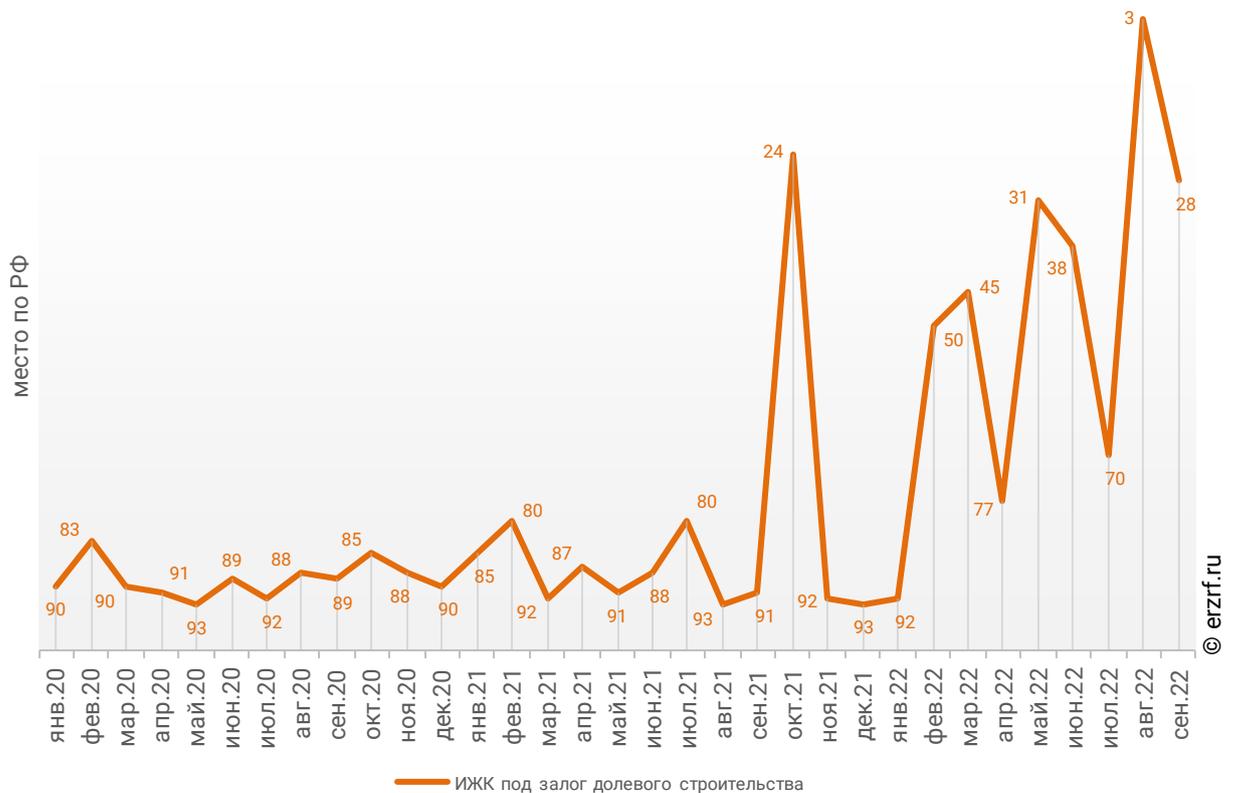


Севастополь занимает 32-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Севастополь занимает 28-е место, и 30-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Севастополем по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 32.

График 32

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

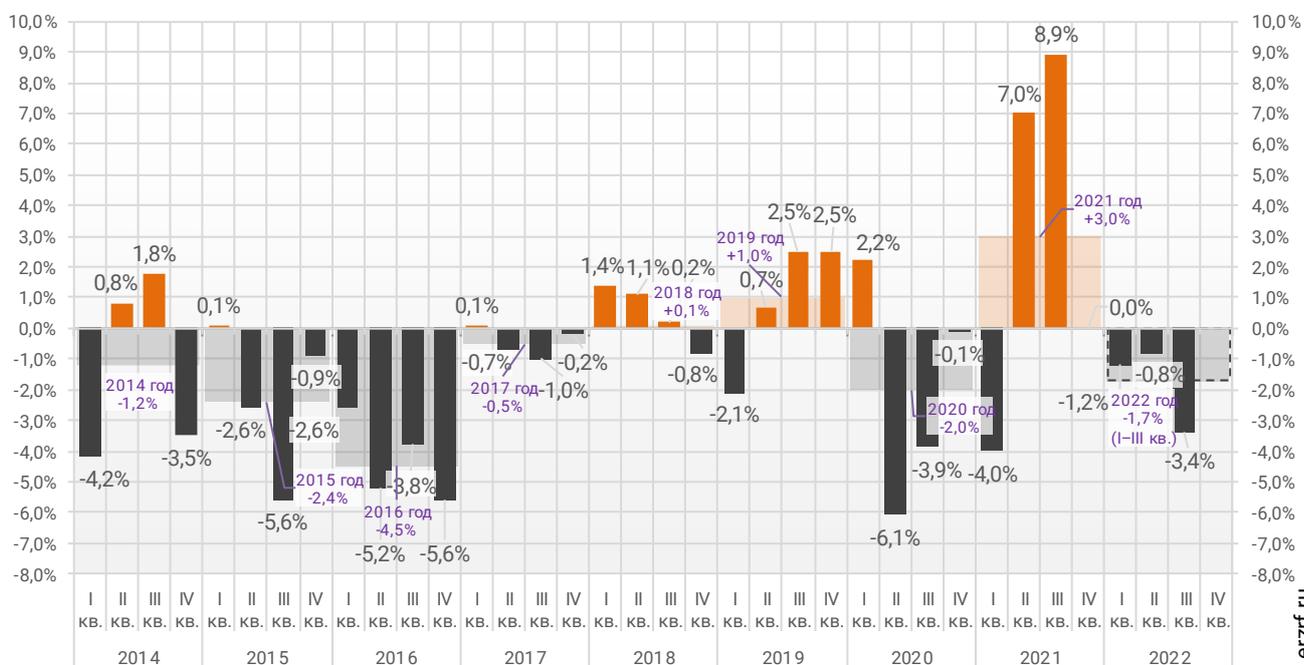


12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата реальные располагаемые доходы населения в III квартале 2022 года снизились на 3,4% (квартал к кварталу прошлого года). За три квартала падение реальных доходов населения составило 1,7% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 33).

График 33

Динамика изменения индекса реальных располагаемых доходов населения
(к соответствующему периоду прошлого года), %

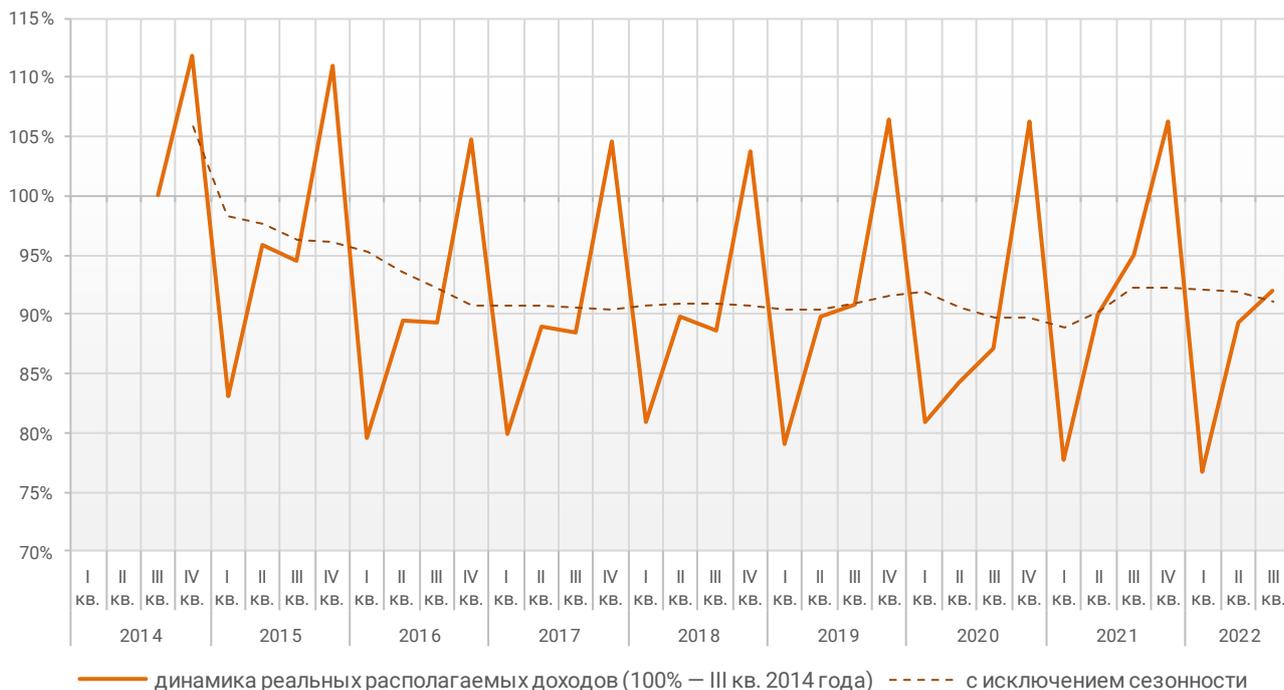


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к III кварталу 2022 года составило 8,0% (График 34).

График 34

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



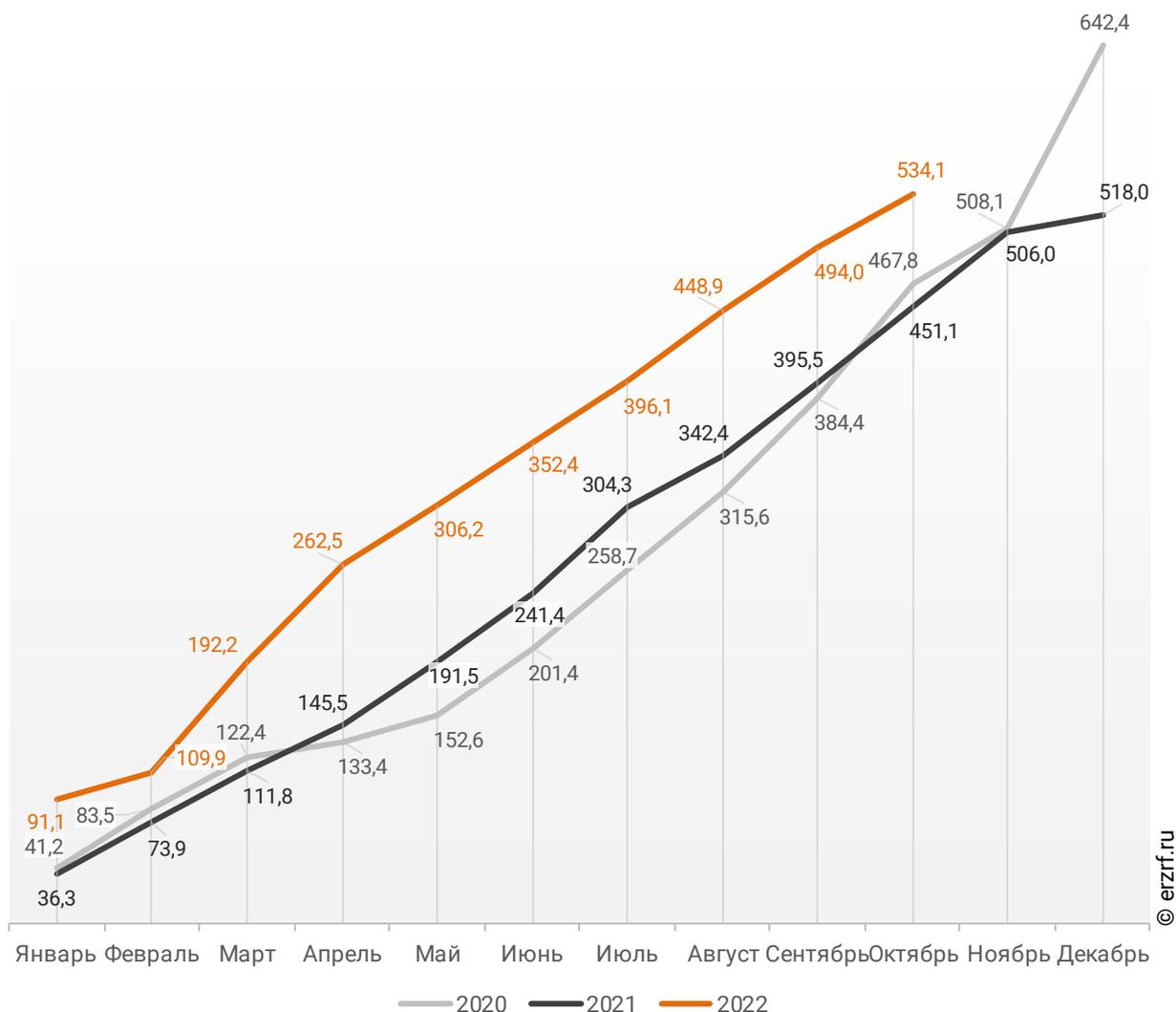
© erzrf.ru

13. Ввод жилья в Севастополе (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 10 месяцев 2022 г. показывает превышение на 18,4% графика ввода жилья в Севастополе в 2022 г. по сравнению с 2021 г. и превышение на 14,2% по отношению к 2020 г. (График 35).

График 35

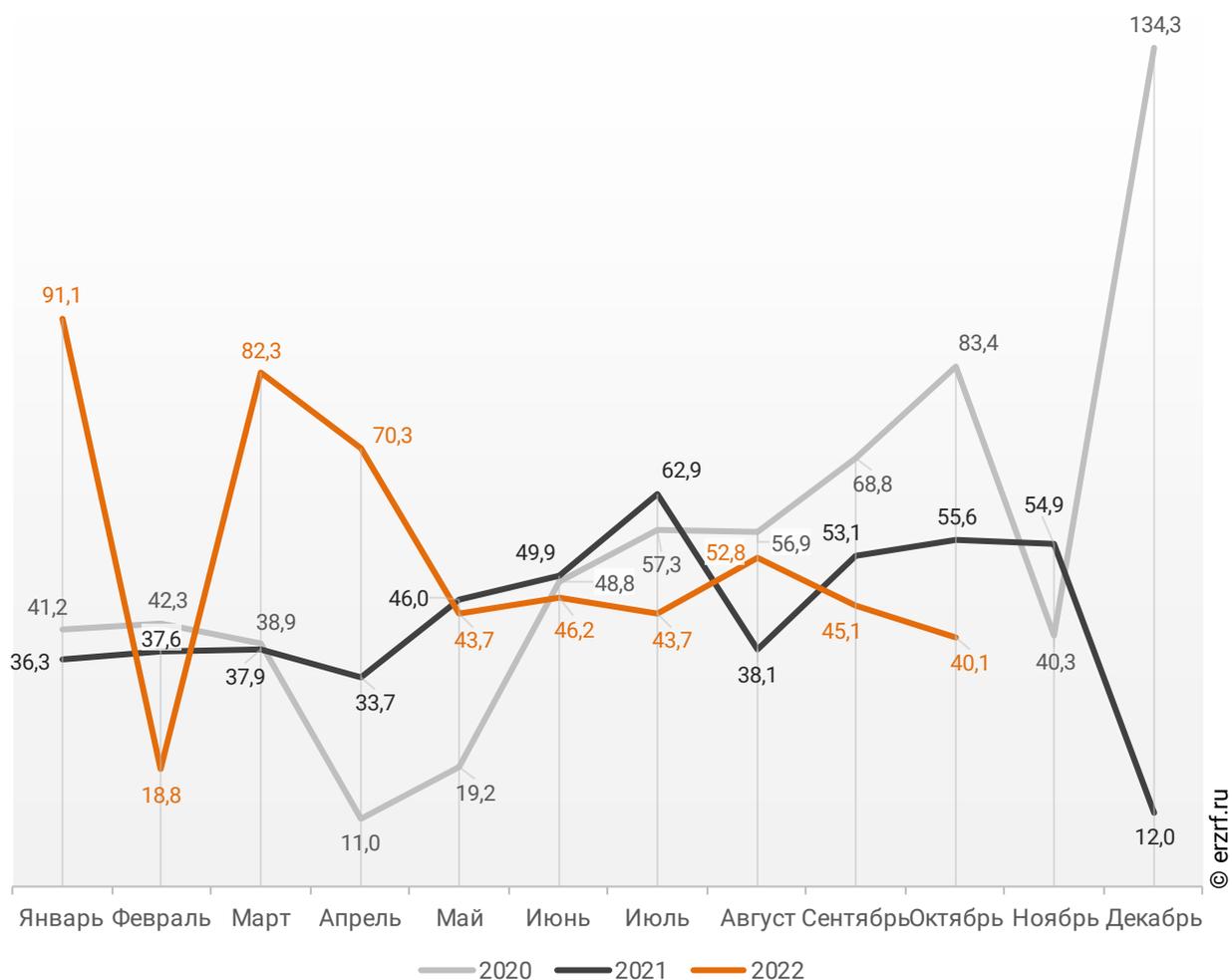
Ввод жилья в Севастополе
накопленным итогом по годам в 2020 – 2022 гг., тыс. м²



В октябре 2022 года в Севастополе введено 40,1 тыс. м² жилья. Это на 27,9% или на 15,5 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2021 года (График 36).

График 36

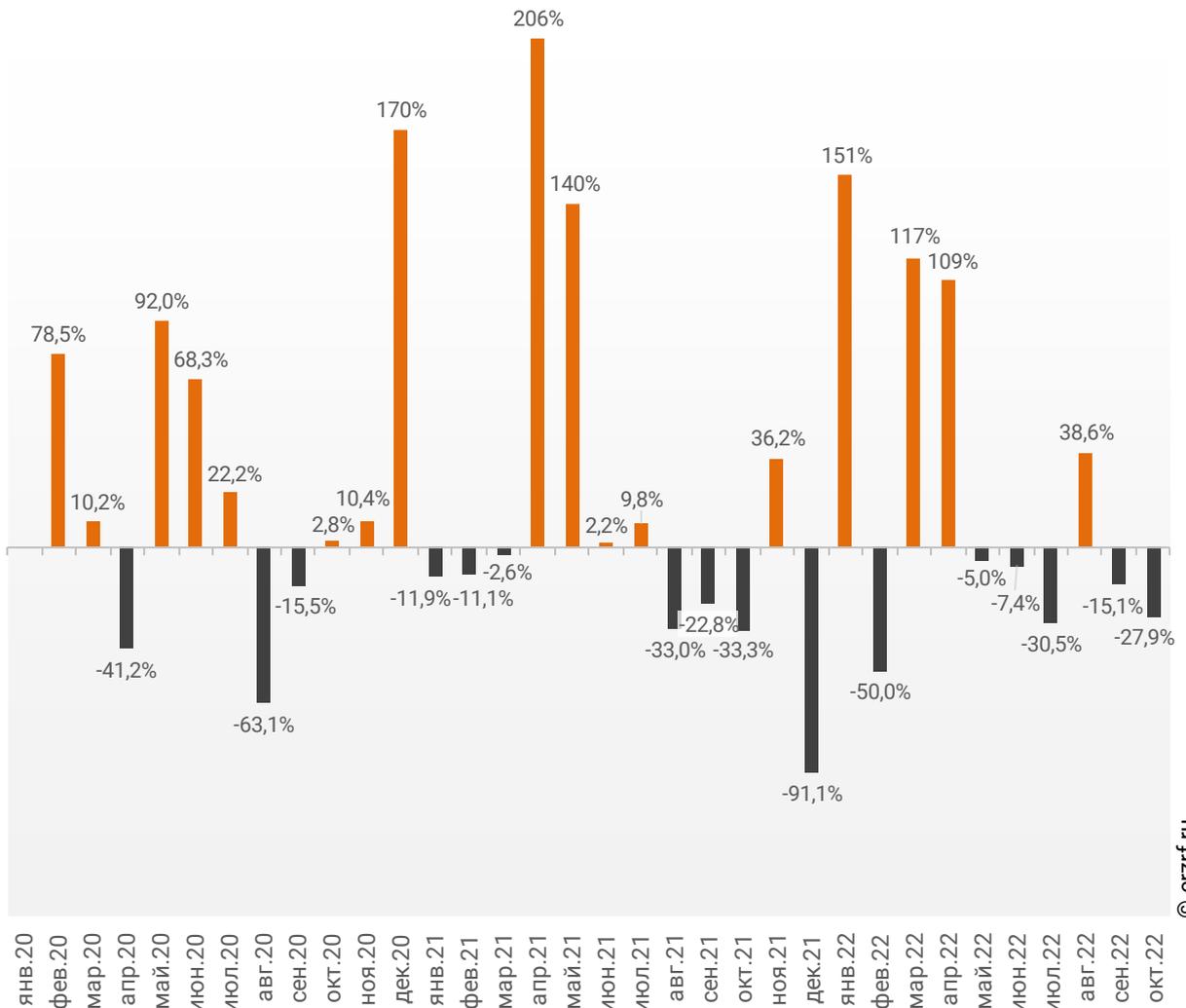
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Севастополе, тыс. м²**



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Севастополе второй месяц подряд.

График 37

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

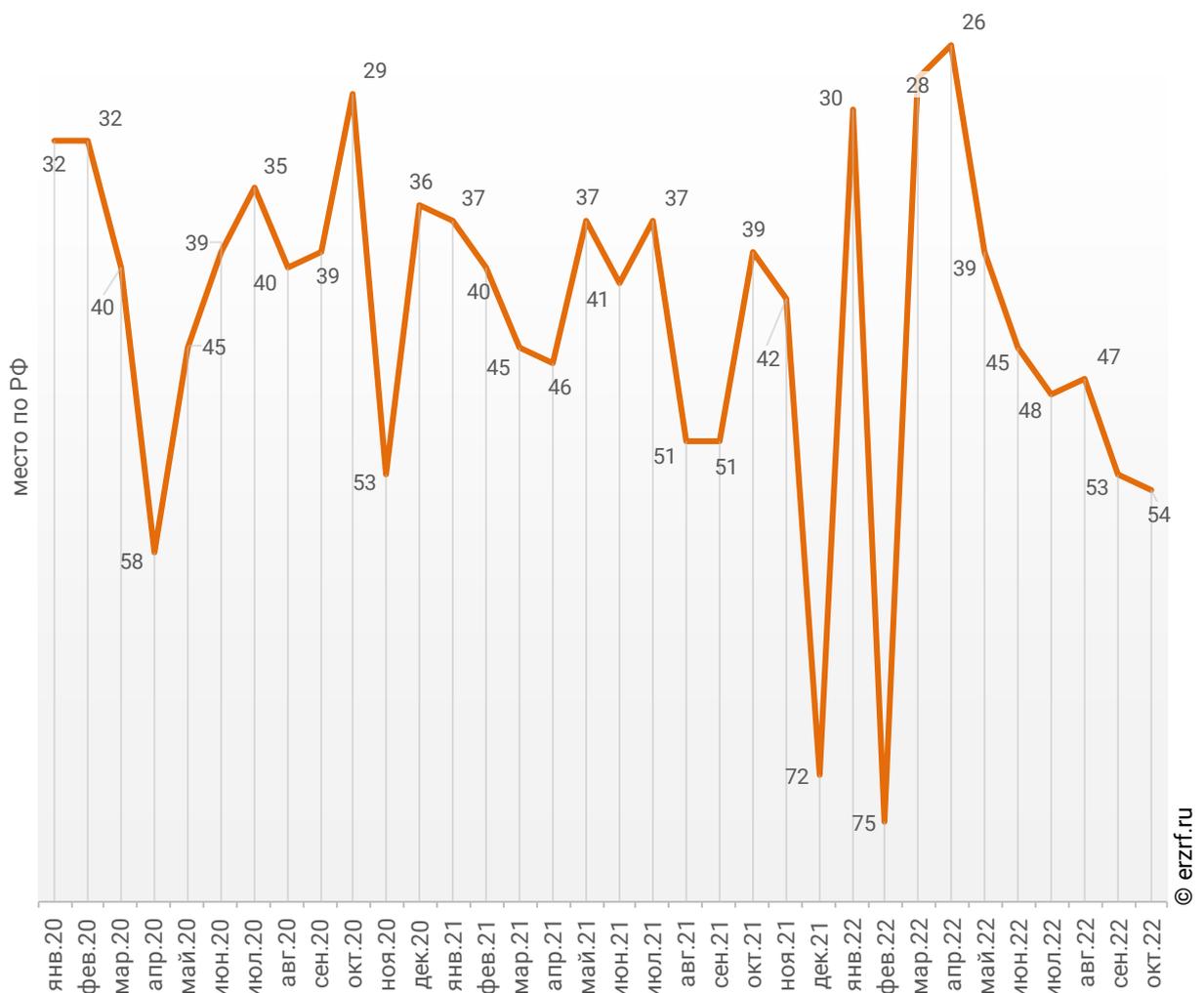


© erzrf.ru

Среди 85-ти регионов Российской Федерации Севастополь занимает 54-е место по показателю ввода жилья за октябрь 2022 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 62-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 64-м месте. (График 38).

График 38

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

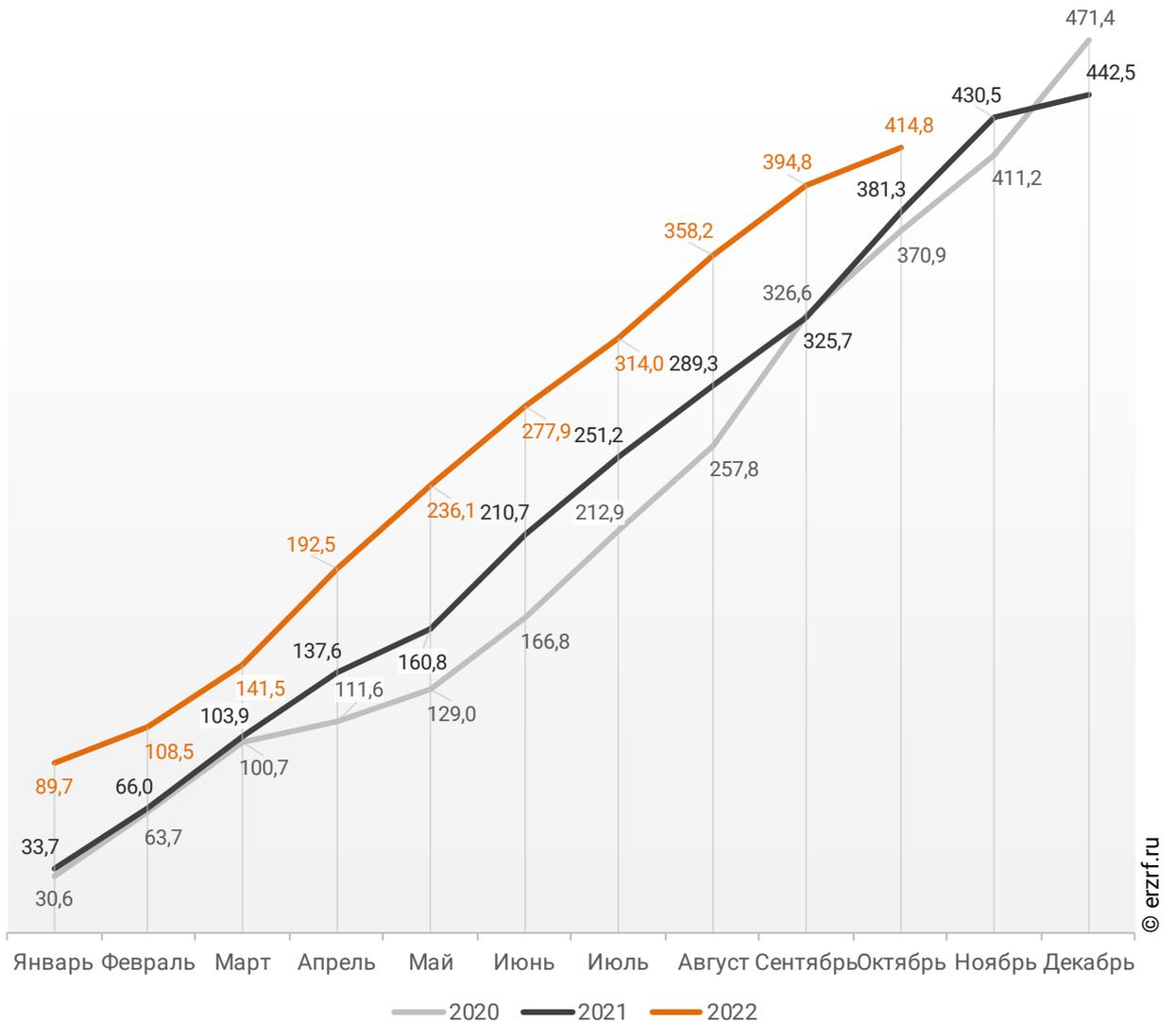


За январь-октябрь 2022 года по показателю ввода жилья Севастополь занимает 45-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 41-е место, а по динамике относительного прироста – 45-е место.

В Севастополе за 10 месяцев 2022 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 8,8% по отношению к аналогичному периоду 2021 г. и превышение на 11,8% по отношению к 2020 г. (График 39).

График 39

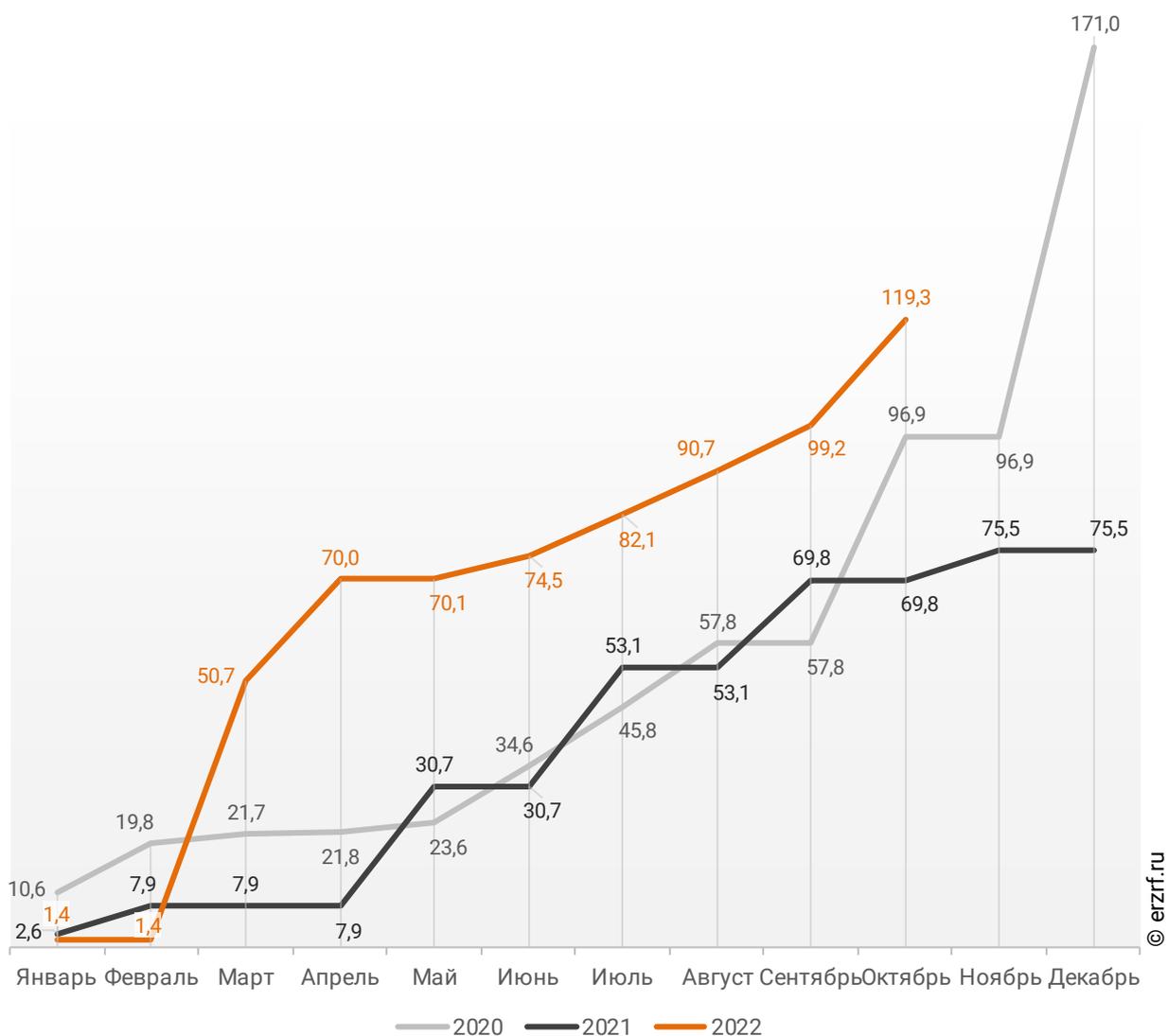
**Ввод жилья населением в Севастополе
накопленным итогом по годам в 2020 – 2022 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2022 г. показывают превышение на 70,9% к уровню 2021 г. и превышение на 23,1% к 2020 г. (График 40).

График 40

**Ввод жилья застройщиками в Севастополе
накопленным итогом по годам в 2020 – 2022 гг., тыс. м²**



В октябре 2022 года в Севастополе застройщиками введено 20,1 тыс. м² многоквартирных домов (График 41).

График 41

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

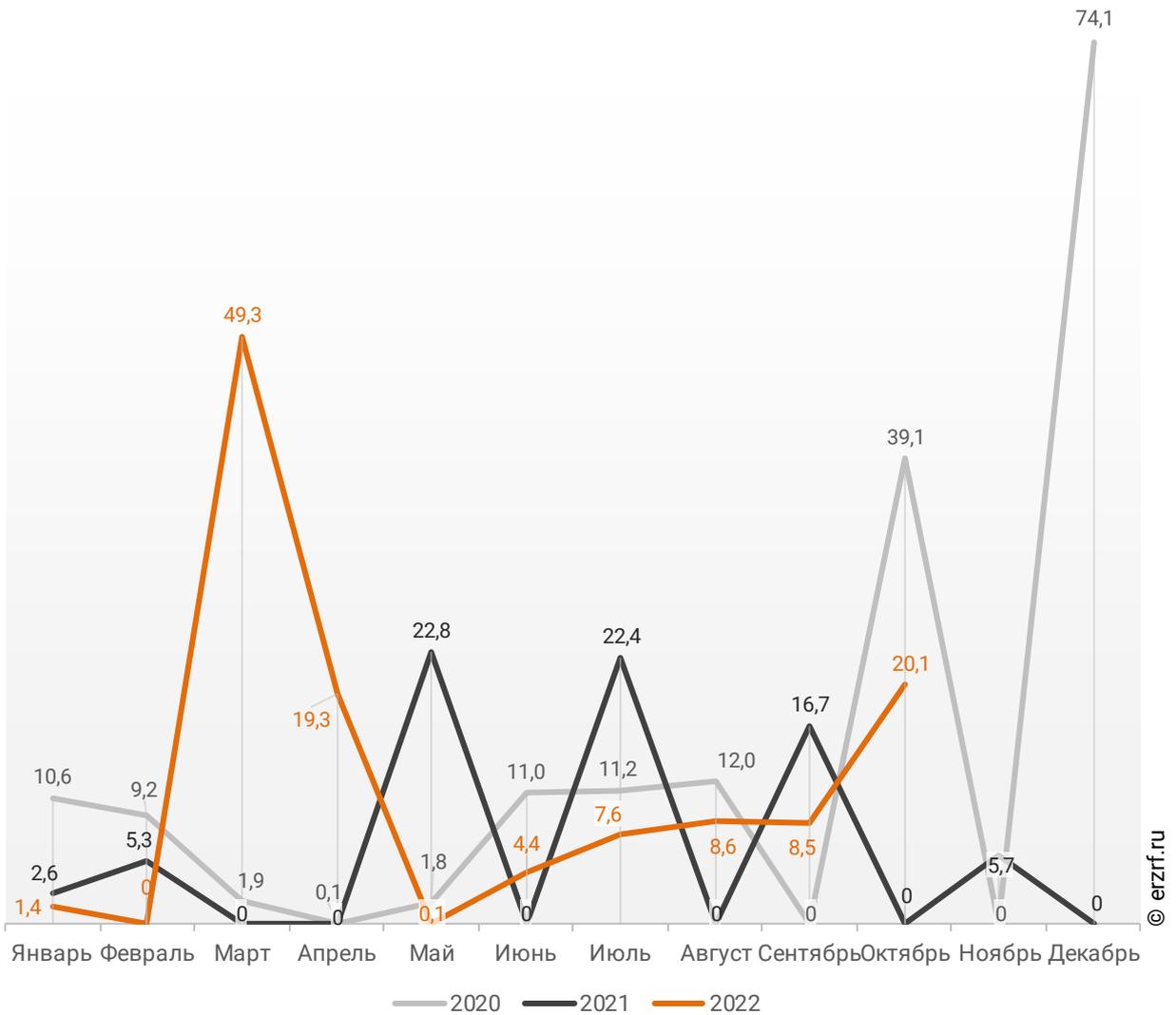
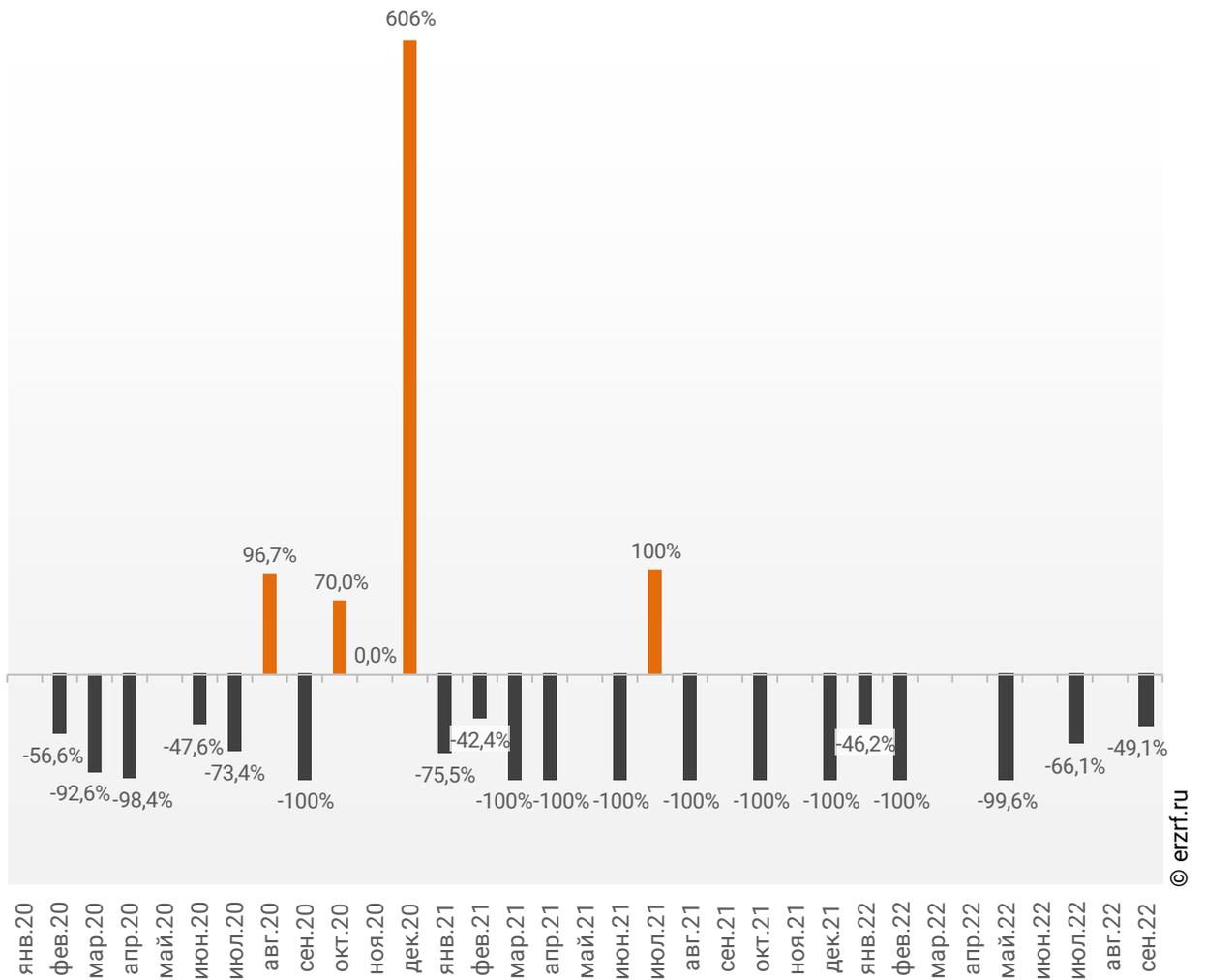


График 42

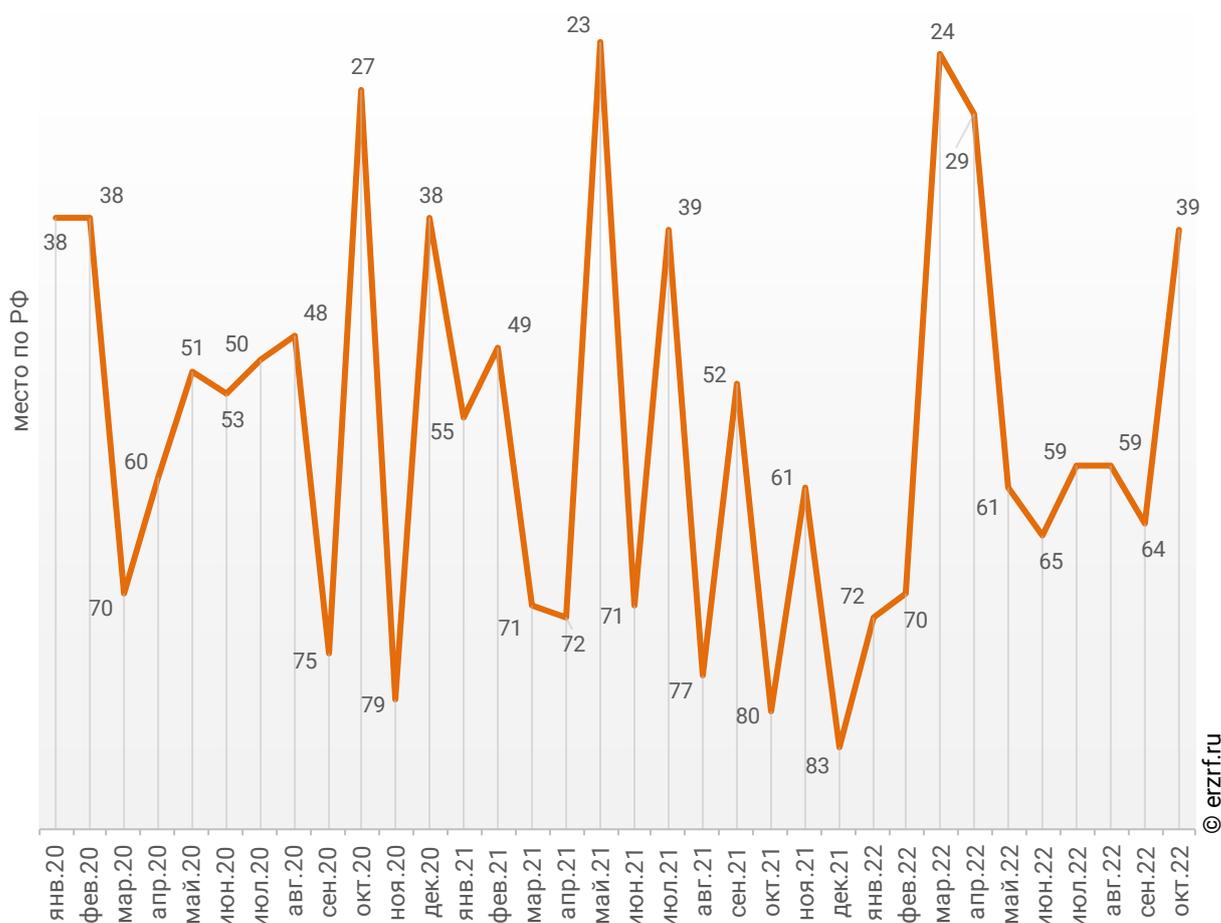
**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками
в Севастополе,
месяц к месяцу прошлого года, %**



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за октябрь 2022 года Севастополь занимает 39-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. (График 43).

График 43

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

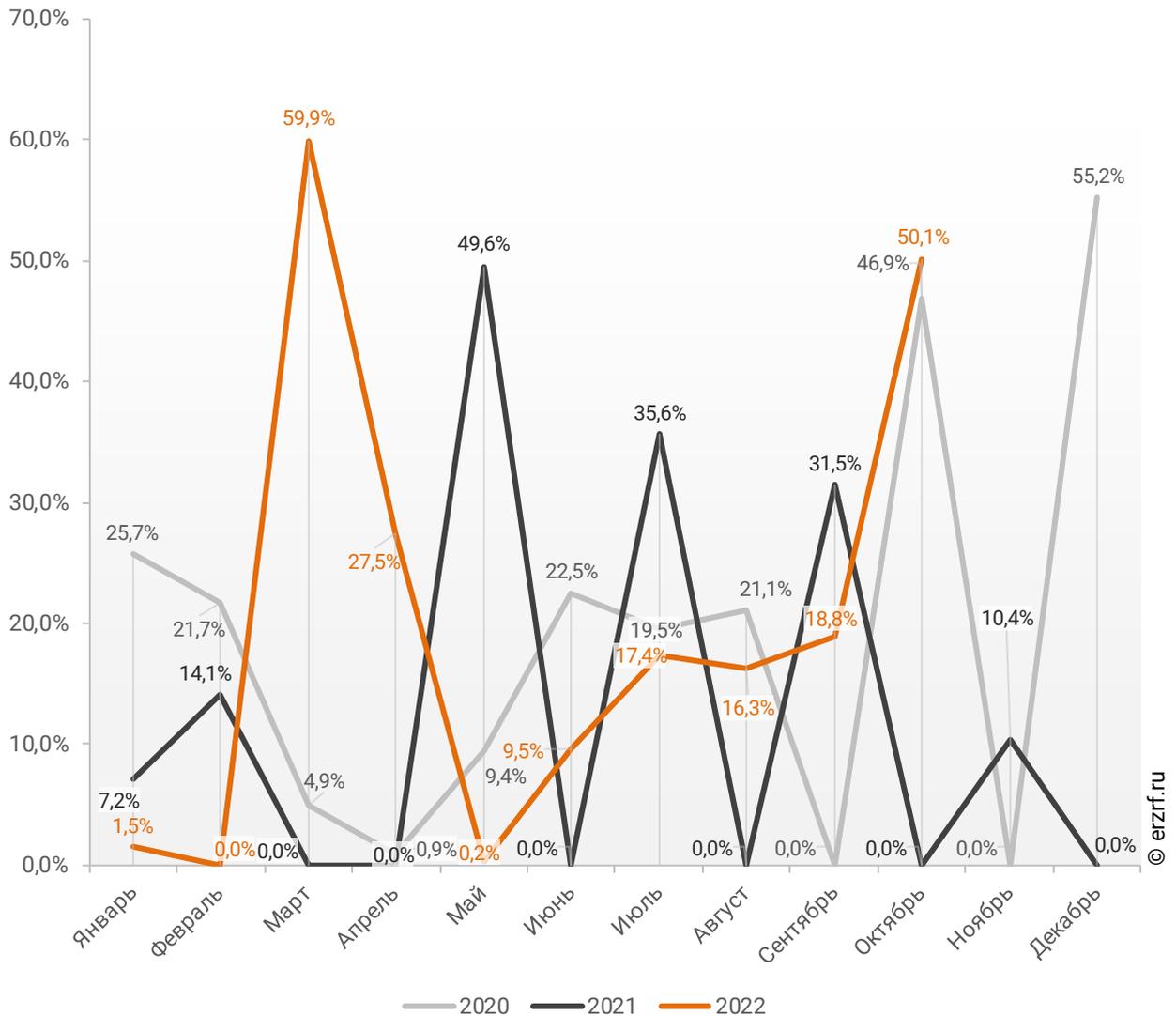


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-октябрь 2022 года Севастополь занимает 58-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 20-е место, по динамике относительного прироста – 13-е место.

В октябре 2022 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Севастополе составила 50,1%, что на 50,1 п.п. больше аналогичного значения за тот же период 2021 года.

График 44

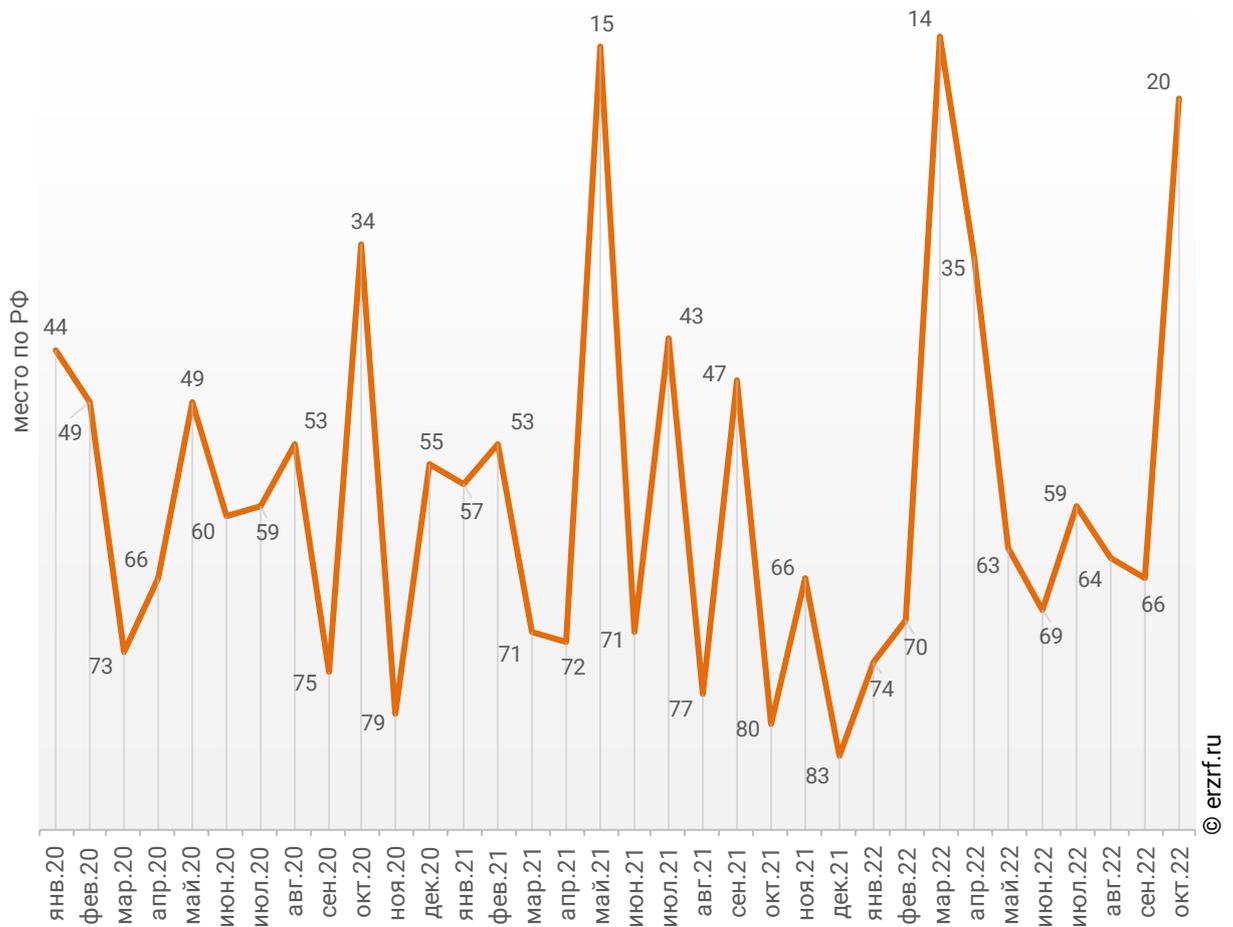
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Севастополе, %



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

График 45

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



Доля ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2022 г. составила 22,3% против 15,5% за этот же период 2021 г. и 20,7% – за этот же период 2020 г. По этому показателю Севастополь занимает 70-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Севастополе, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2023 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц м ²
			ед.	ед.	
IV квартал 2022	ГК Карбон	GARDEN	2	261	14 858
III квартал 2023	Альфа Групп Инвест	Новый	3	238	10 342
Общий итог			5	499	25 200

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов 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>Porto Franco</i>	Севастополь	ГК Севастопольстрой	2	585	29 280
2	<i>Доброгород</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	3	547	25 884
3	<i>GARDEN</i>	Севастополь	ГК Карбон	3	480	25 348
4	<i>Новый</i>	Севастополь	Альфа Групп Инвест	6	476	20 684
5	<i>Ривьера</i>	Севастополь	СЗ ОМЕГА-НВ	2	161	12 308
6	<i>Акварин Парк</i>	Севастополь	СЗ АКВАМАРИН-ИНВЕСТ	1	261	10 442
7	<i>Дом на Маячной</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	1	78	4 201
8	<i>Корабельный</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	1	64	2 878
Общий итог				19	2 652	131 025

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Аквамарин Park</i>	Севастополь	СЗ АКВАМАРИН-ИНВЕСТ	40,0
2	<i>Новый</i>	Севастополь	Альфа Групп Инвест	43,5
3	<i>Корабельный</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	45,0
4	<i>Доброгород</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	47,3
5	<i>Porto Franco</i>	Севастополь	ГК Севастопольстрой	50,1
6	<i>GARDEN</i>	Севастополь	ГК Карбон	52,8
7	<i>Дом на Маячной</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	53,9
8	<i>Ривьера</i>	Севастополь	СЗ ОМЕГА-НВ	76,4
Общий итог				49,4



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

- управление порталом ЕРЗ.РФ (www.erzrf.ru)
- услуги для застройщиков в улучшении продаж по проектам, оценке конкурентного окружения
- организация мероприятий для застройщиков
- аналитические исследования и разработка проектов НПА по темам:
 - жилищное строительство
 - административные процедуры в строительстве
 - цифровая трансформация строительной отрасли
- разработка эксплуатационной документации для жилых зданий и помещений в них

Нашими услугами пользуются:

- Минстрой России
- АО «ДОМ.РФ»
- Комитет Государственной Думы ФС РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям
- Рабочая группа по обманутым дольщикам партии «Единая Россия»
- Департамент градостроительной политики г. Москвы, министерства строительства субъектов РФ
- Некоммерческие организации: Национальное объединение застройщиков жилья, Национальное объединение строителей, Национальное объединение проектировщиков и изыскателей, РСПП, ТПП РФ
- Банки: Сбербанк России, Банк ВТБ, иные банки
- Консалтинговые компании: KPMG, PricewaterhouseCoopers, Oliver Wyman
- Страховщики: ВСК, Респект, Проминстрах, ОВС
- Застройщики: Группа ПИК, Группа ЛСР, Брусника, Баркли, ГК Стрижи, Унистрой, Холдинг СДС, многие другие
- Производители: ОТИС, ИЕК, Винербергер Кирпич, Билайн, Ростелеком и другие

**Основан
в 2012 году**

Адрес: 123001, Москва, Трехпрудный пер. 4/1, оф.502
E-mail: info@erzrf.ru
Телефон: +7(495) 699-85-00
Сайт: www.inrso.ru

Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ

№	Услуги портала EP3.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
1.	Предоставление выгрузок из базы данных «Новостройки и застройщики России»	Выгрузки содержат следующий объем информации: <ul style="list-style-type: none"> • жилых комплексов – более 13 000 (250 полей с данными); • объектов – более 42 000 (50 полей с данными); • застройщиков/брендов – более 18 000 (40 полей с данными). 	По индивидуальному заказу – от 10 000 руб. Стандартный набор полей – от 50 руб.	Выгрузка данных EP3.РФ Магазин исследований
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала EP3.РФ. При индивидуальных заказах может проводиться дополнительный сбор информации, опросы участников рынка.	По индивидуальному заказу – от 100 000 руб. Стандартные исследования по текущему строительству, по вводу жилья – бесплатно	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru Магазин исследований
3.	Предоставление услуг застройщикам по размещению информации на портале EP3.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале EP3.РФ. Добавление сведений по планировкам, акциям, рассрочкам, ипотечным банкам, фото хода строительства, рекламные фото и т.п.	Договорная	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru

№	Услуги портала ER3.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
4.	Предоставление комплексных услуг для организаций, не являющихся застройщиками	Публикации информационного и рекламного характера на портале	от 10 000 руб.	Запрос направлять по E-mail: garbuzov_yv@erzrf.ru
		Вхождение в специальный каталог Партнеров ER3.РФ дает возможность:	24 000 руб. в год	
		• участвовать в мероприятиях ER3.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ER3.РФ.		
		Рассылка коммерческих предложений по застройщикам. Индивидуальная настройка целевой аудитории получателей, выбор оптимального способа направления (электронное письмо, почтовое отправление с обзвоном и без).	от 20 000 руб.	
		Организация индивидуальных переговоров с застройщиками о предложении заказчика. Результатом работы являются назначенные встречи застройщика и заказчика.	от 20 000 руб. за факт назначенной встречи	
		Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	Расчетное вознаграждение от 100 000 руб. в месяц	