

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Севастополь

февраль 2023

Текущий объем строительства, м²
на февраль 2023

122 914

-33,5% к февралю 2022

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

11 017

+77,9% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за декабрь 2022

Банк России

103

+3,0% к декабрю 2021

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на февраль 2023

48,8

Средняя цена за 1 м², ₽

на февраль 2023

175 096

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

25,4%

+12,4 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за декабрь 2022

Банк России

3,02

-4,54 п.п. к декабрю 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	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе по этажности строящихся домов	12
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе по материалам стен строящихся домов	16
7. ТОП застройщиков Севастополя по объемам строительства	20
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Севастополе	21
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Севастополе	22
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Севастополе	25
11. Ипотечное кредитование для жителей Севастополя (официальная статистика Банка России)	27
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Севастополя	27
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Севастополя	31
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Севастополя	39
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Севастополя	44
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	51
13. Ввод жилья в Севастополе (официальная статистика Росстата)	53
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Севастополе, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2023 г.	64
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Севастополя по совокупной площади строящихся жилых единиц	65
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Севастополе, по средней площади жилых единиц	66
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ	68

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 февраль 2023 года выявлено **18 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 **2 521 жилая единица** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **122 914 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
многоквартирный дом	14	77,8%	2 011	79,8%	93 369	76,0%
дом с апартаментами	4	22,2%	510	20,2%	29 545	24,0%
Общий итог	18	100%	2 521	100%	122 914	100%

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 79,8% строящихся жилых единиц.

На дома с апартаментами приходится 20,2% 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

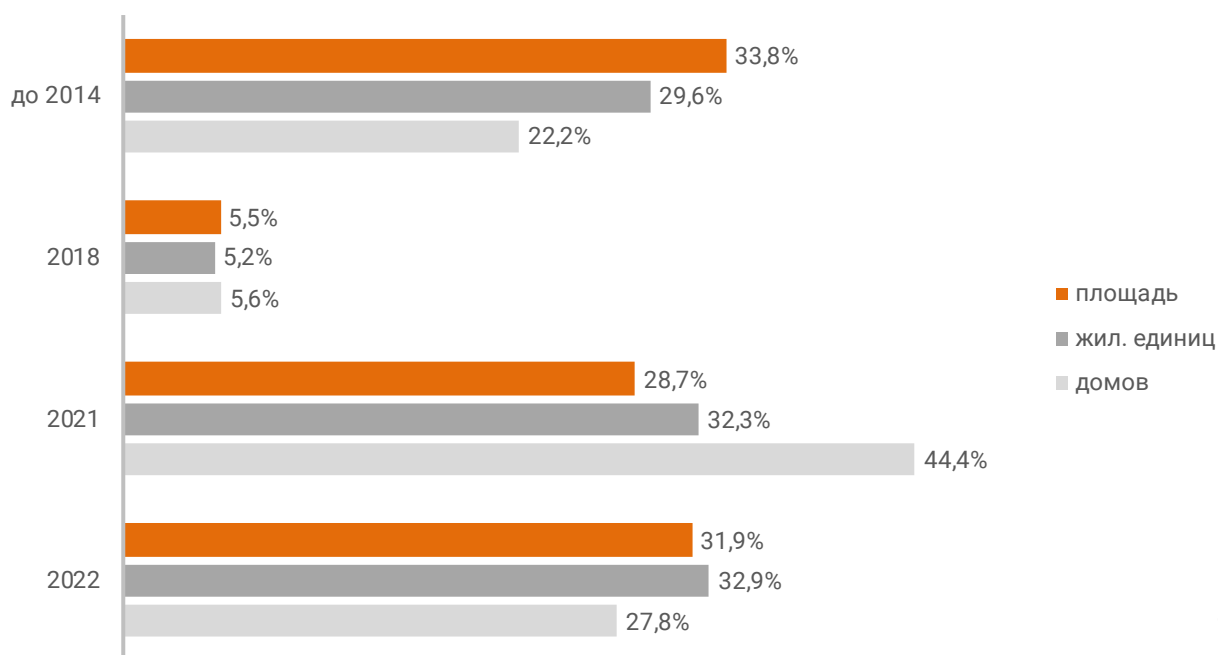
Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Севастополь	18	100%	2 521	100%	122 914	100%
	18	100%	2 521	100%	122 914	100%

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 2014	4	22,2%	746	29,6%	41 597	33,8%
2018	1	5,6%	130	5,2%	6 738	5,5%
2021	8	44,4%	815	32,3%	35 327	28,7%
2022	5	27,8%	830	32,9%	39 252	31,9%
Общий итог	18	100%	2 521	100%	122 914	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 до 2014 г. (33,8% по площади жилых единиц). Значительное количество строящихся домов приходится на разрешения на строительство, выданные в 2021 г. Доля количества таких домов составляет 44,4% от общего количества строящихся домов в Севастополе.

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

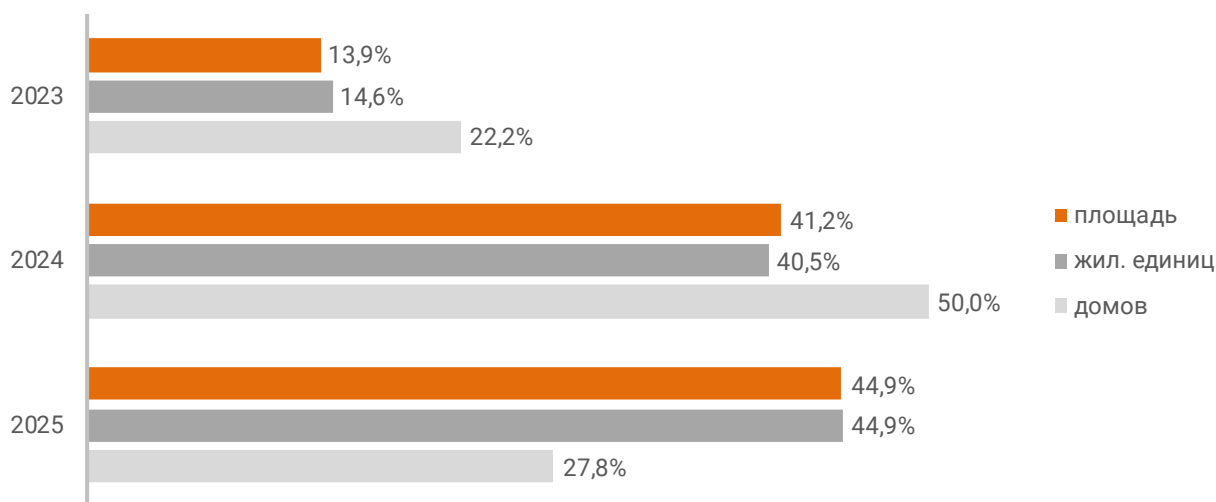
В Севастополе наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2023	4	22,2%	368	14,6%	17 080	13,9%
2024	9	50,0%	1 021	40,5%	50 670	41,2%
2025	5	27,8%	1 132	44,9%	55 164	44,9%
Общий итог	18	100%	2 521	100%	122 914	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Севастополя по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2023 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 17 080 м² жилья (Приложение 1). Без учета планируемого ввода апартаментов – 10 342 м².

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

Таблица 5

Запланированный срок ввода в эксплуатацию	Совокупная S жилых единиц м ²	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц	
			м ²	%
2023	17 080	2022	6 738	39,4%
2024	50 670	2022	5 318	10,5%
Общий итог	122 914		12 056	9,8%

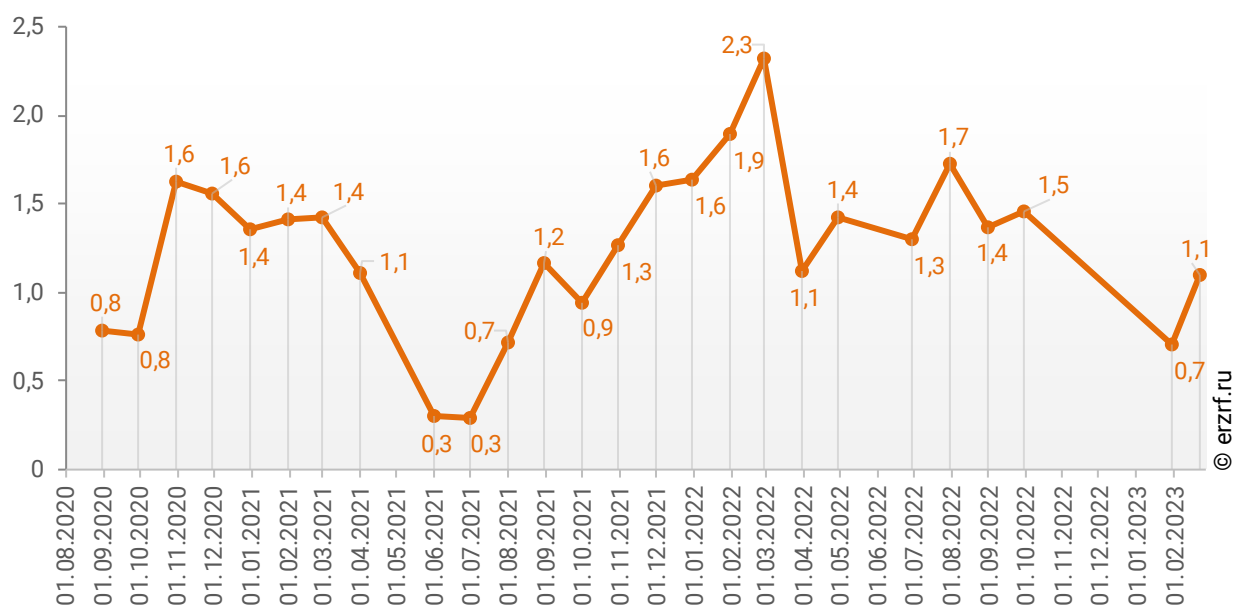
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2022 на 2023 год (6 738 м²), что составляет 39,4% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Севастополе в 2023 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Севастополе по состоянию на февраль 2023 года составляет 1,1 месяца.

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

График 2

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



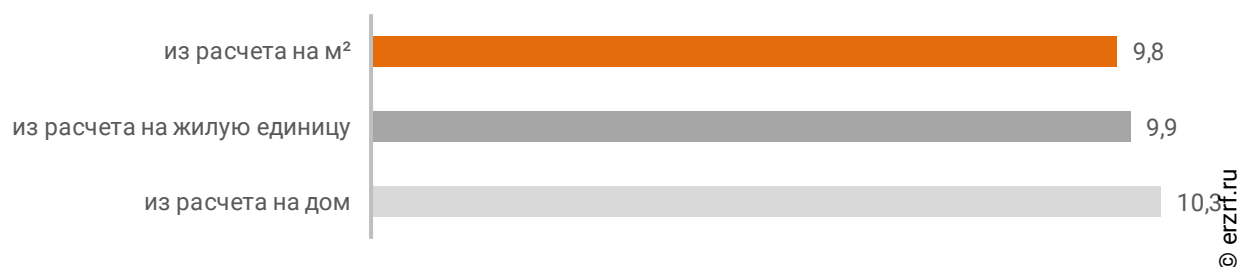
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе по этажности строящихся домов

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

- 10,3 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 9,9 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 9,8 этажа — из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

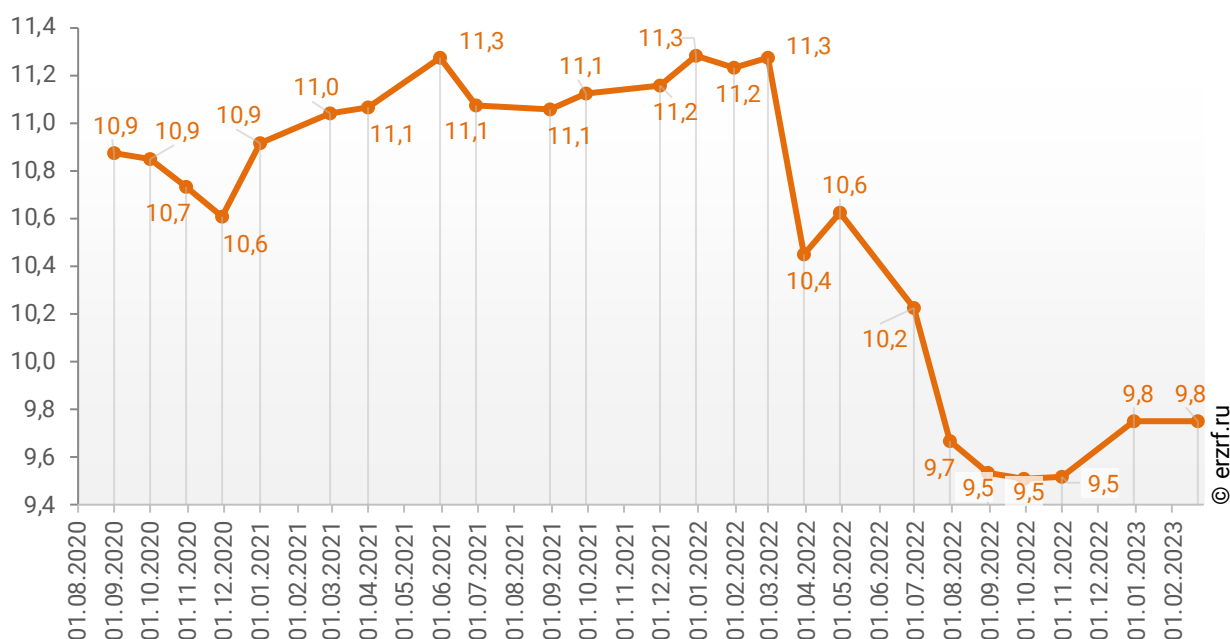
Средняя этажность новостроек Севастополя



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

График 3

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



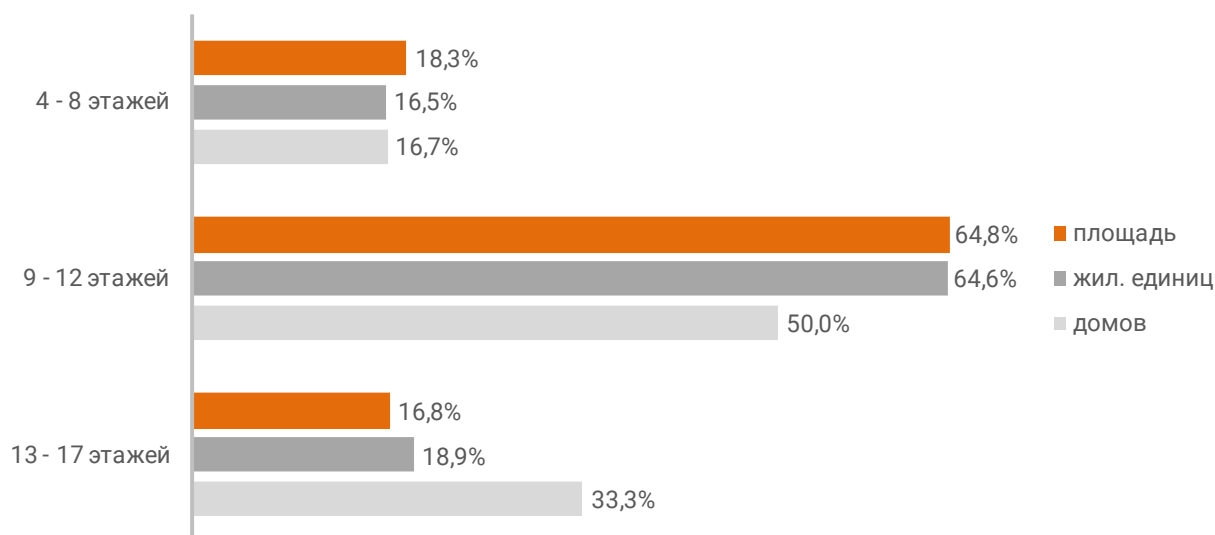
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
4 - 8 этажей	3	16,7%	417	16,5%	22 546	18,3%
9 - 12 этажей	9	50,0%	1 628	64,6%	79 684	64,8%
13 - 17 этажей	6	33,3%	476	18,9%	20 684	16,8%
Общий итог	18	100%	2 521	100%	122 914	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Севастополя по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей — 64,8% 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 26,1%.

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 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	13	Альфа Групп Инвест	многоквартирный дом	Новый
2	12	СЗ АКВАМАРИН-ИНВЕСТ	многоквартирный дом	Аквамарин Park
3	10	ГК Севастопольстрой	многоквартирный дом	Porto Franco
		ИнтерСтрой	многоквартирный дом	Доброгород
		ИнтерСтрой	многоквартирный дом	Дом на Маячной
4	9	ИнтерСтрой	многоквартирный дом	Корабельный
		СЗ ОМЕГА-НВ	дом с апартаментами	Ривьера
5	6	ГК Карбон	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 8.

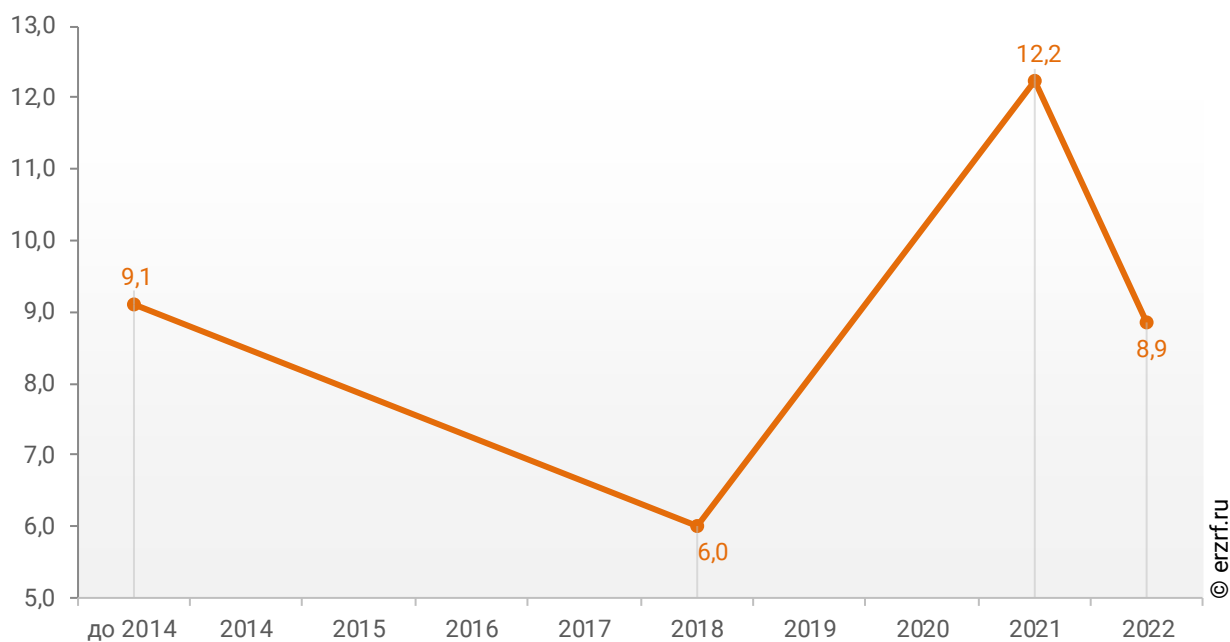
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	19 779	ГК Севастопольстрой	многоквартирный дом	Porto Franco
2	13 007	ИнтерСтрой	многоквартирный дом	Доброгород
3	10 490	ГК Карбон	дом с апартаментами	GARDEN
4	10 442	СЗ АКВАМАРИН-ИНВЕСТ	многоквартирный дом	Аквамарин Park
5	6 999	СЗ ОМЕГА-НВ	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 4.

График 4

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

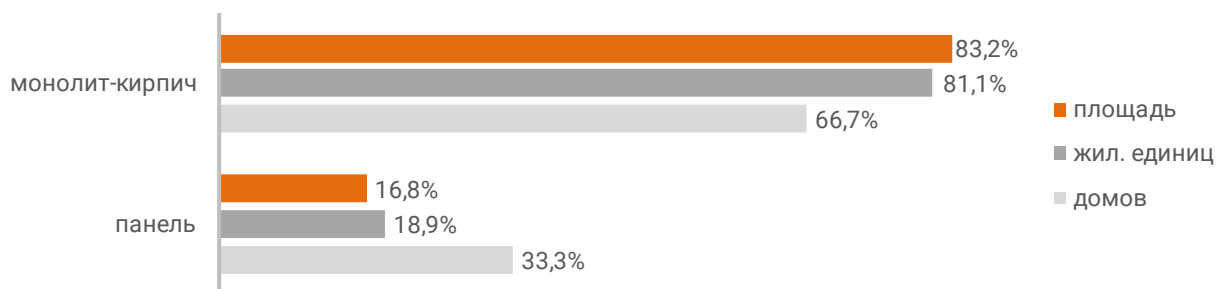
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	12	66,7%	2 045	81,1%	102 230	83,2%
панель	6	33,3%	476	18,9%	20 684	16,8%
Общий итог	18	100%	2 521	100%	122 914	100%

Гистограмма 5

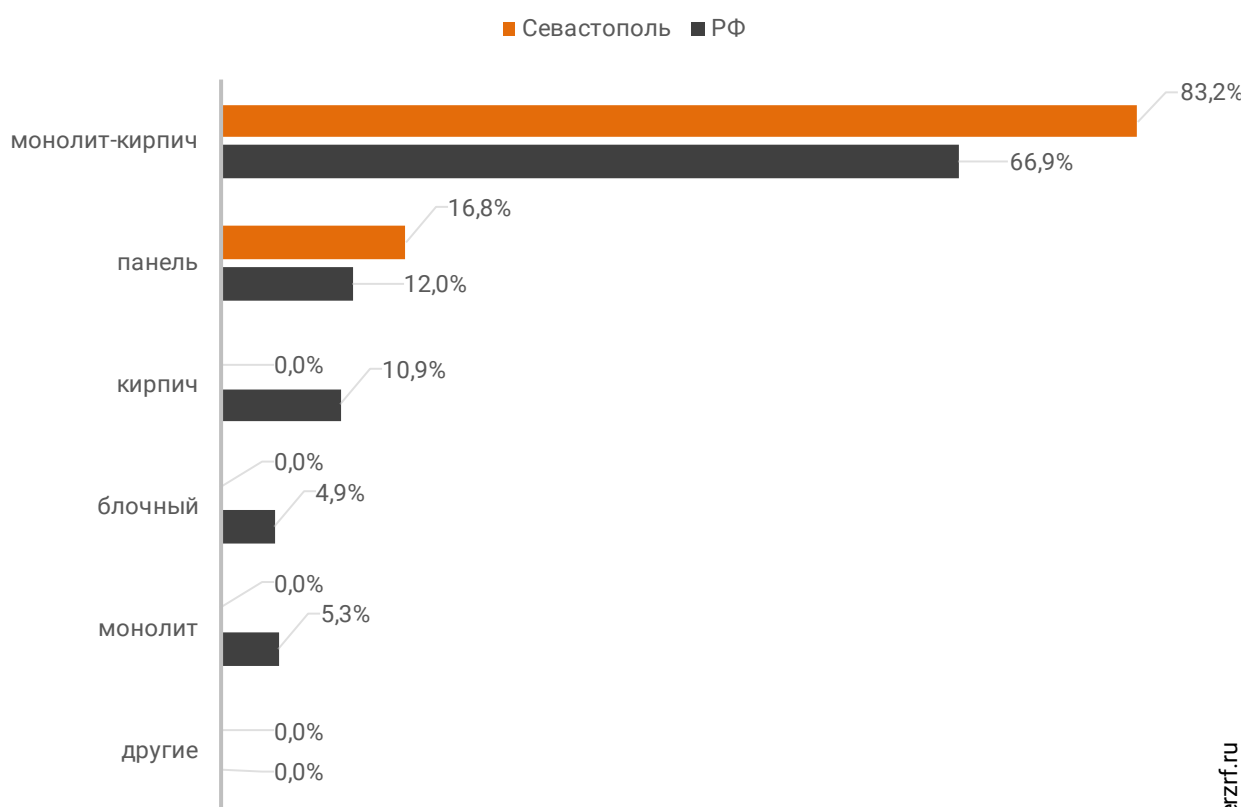
Распределение жилых новостроек Севастополя по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Севастополе является монолит-кирпич. Из него возводится 83,2% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 66,9% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

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



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

График 5


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 83,2% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

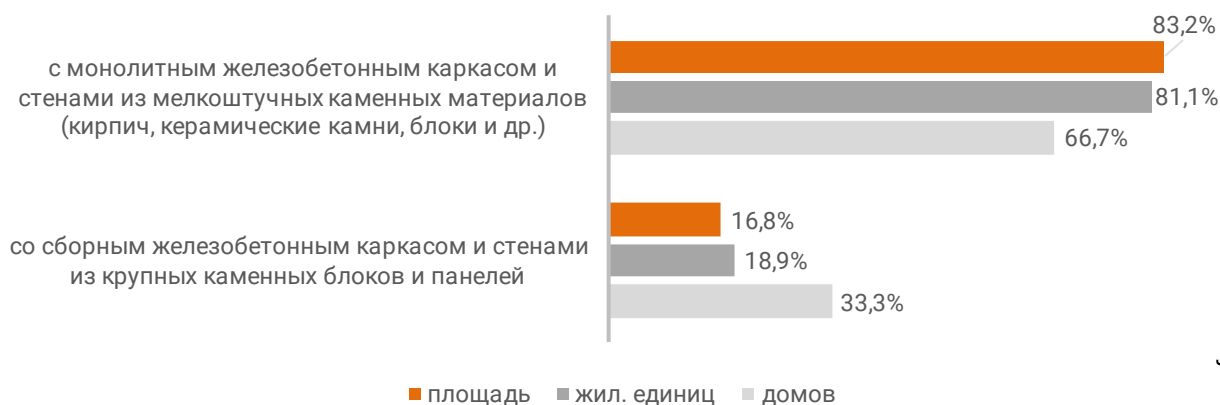
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 10, Гистограмма 7).

Таблица 10

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.)	12	66,7%	2 045	81,1%	102 230	83,2%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	6	33,3%	476	18,9%	20 684	16,8%
Общий итог	18	100%	2 521	100%	122 914	100%

Гистограмма 7

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



7. ТОП застройщиков Севастополя по объемам строительства

По состоянию на февраль 2023 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 февраль 2023 года представлен в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	ИнтерСтрой	5	27,8%	689	27,3%	32 963	26,8%
2	ГК Севастопольстрой	2	11,1%	585	23,2%	29 280	23,8%
3	Альфа Групп Инвест	6	33,3%	476	18,9%	20 684	16,8%
4	ГК Карбон	2	11,1%	349	13,8%	17 228	14,0%
5	СЗ ОМЕГА-НВ	2	11,1%	161	6,4%	12 317	10,0%
6	СЗ АКВАМАРИН-ИНВЕСТ	1	5,6%	261	10,4%	10 442	8,5%
Общий итог		18	100%	2 521	100%	122 914	100%

Сведения о переносе с прошлых периодов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию по ТОП застройщиков Севастополя представлены в таблице 12.

Таблица 12

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м²	м²	
1	★ 5,0	ИнтерСтрой	32 963	0	0,0%	-
2	★ 3,0	ГК Севастопольстрой	29 280	0	0,0%	-
3	★ 4,0	Альфа Групп Инвест	20 684	0	0,0%	-

* Рейтинг EP3 — показатель (от 0 до 5) соблюдения декларируемого срока ввода жилья в эксплуатацию и/или передачи квартир дольщикам;

н/р — нет рейтинга EP3, недостаточный опыт ввода многоквартирных домов.

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока	
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов			
				м²	м²		%
4	★ 3,5	ГК Карбон	17 228	6 738	39,1%	1,2	
5	н/р	СЗ ОМЕГА-НВ	12 317	5 318	43,2%	9,1	
6	н/р	СЗ АКВАМАРИН-ИНВЕСТ	10 442	0	0,0%	-	
Общий итог			122 914	12 056	9,8%	1,1	

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «СЗ ОМЕГА-НВ» и составляет 9,1 месяца.

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.

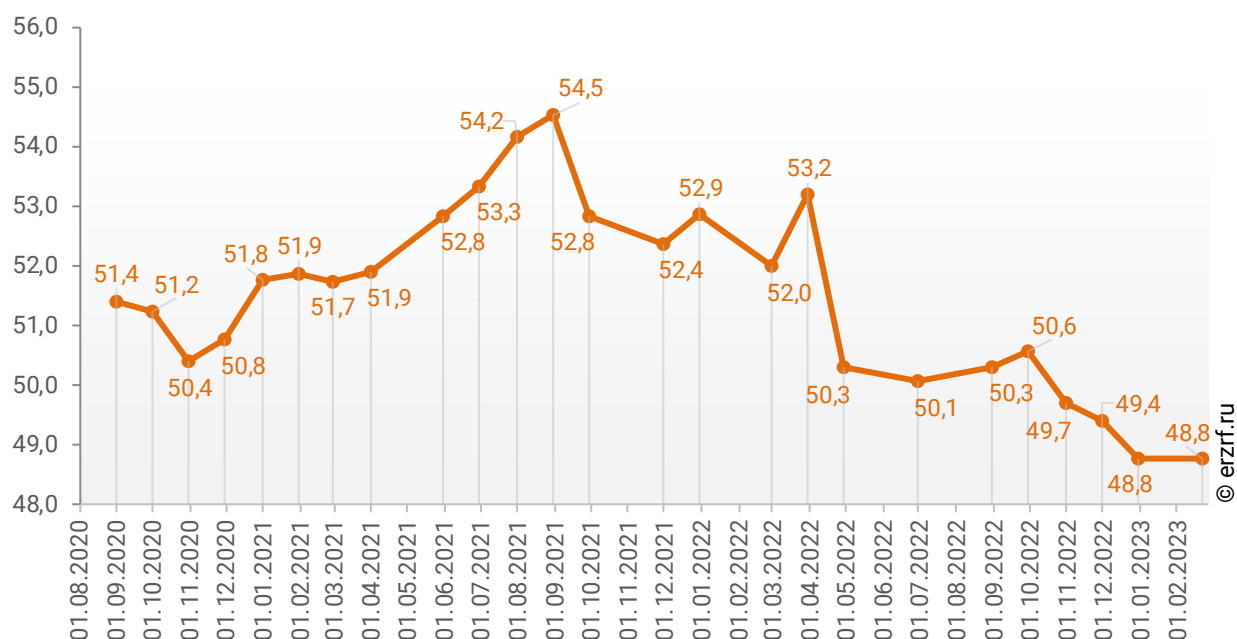
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Севастополе

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Севастополе, составляет 48,8 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,5 м².

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

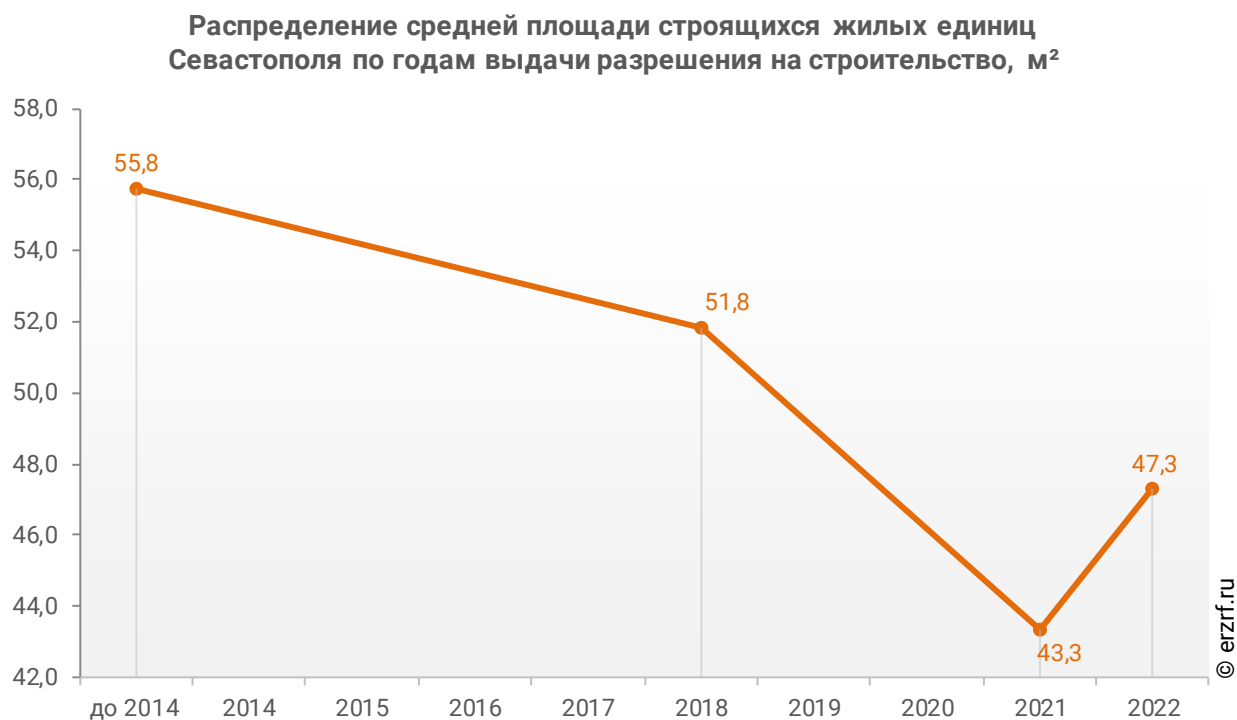
График 6

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 7.

График 7



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СЗ АКВАМАРИН-ИНВЕСТ» – 40,0 м². Самая большая – у застройщика «СЗ ОМЕГА-НВ» – 76,5 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
СЗ АКВАМАРИН-ИНВЕСТ	40,0
Альфа Групп Инвест	43,5
ИнтерСтрой	47,8
ГК Карбон	49,4
ГК Севастопольстрой	50,1
СЗ ОМЕГА-НВ	76,5
Общий итог	48,8

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Севастополе, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Аквамарин Park» – 40,0 м², застройщик «СЗ АКВАМАРИН-ИНВЕСТ». Наибольшая – в ЖК «Ривьера» – 76,5 м², застройщик «СЗ ОМЕГА-НВ».

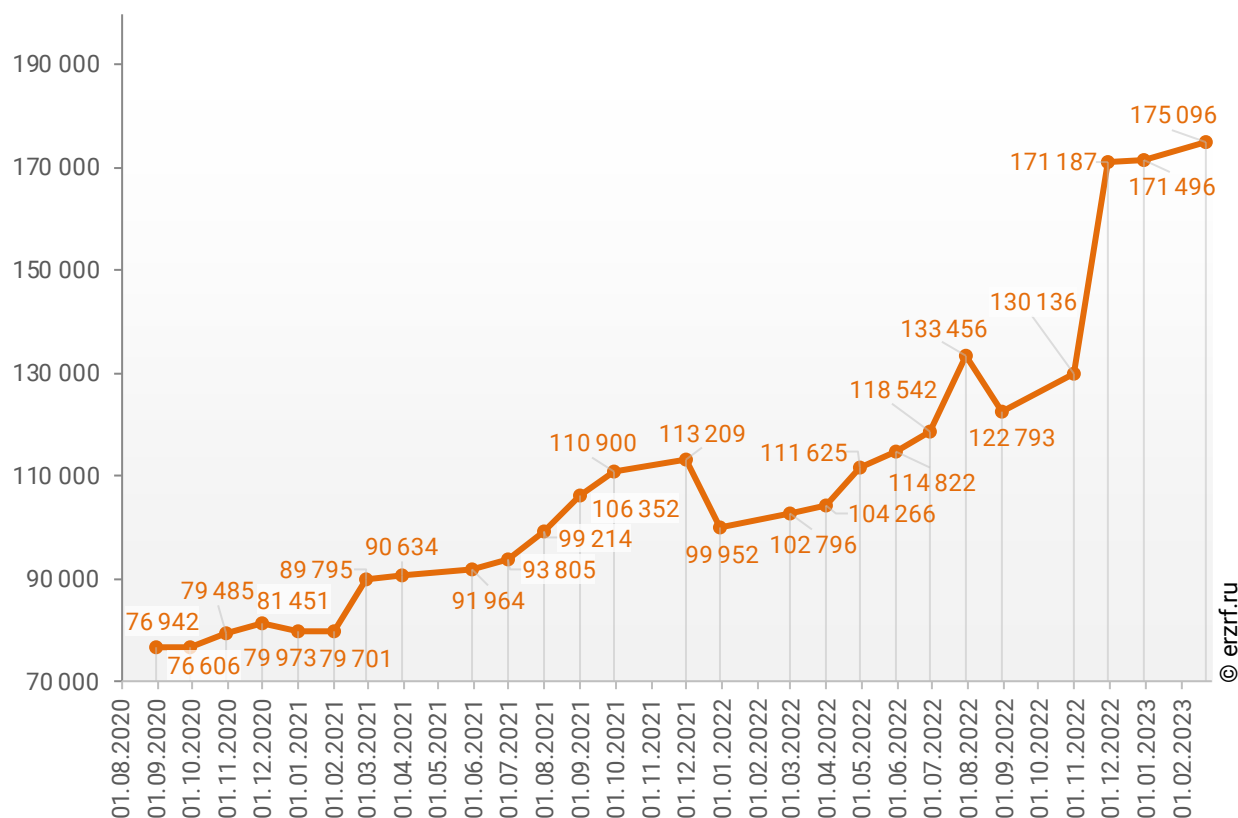
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Севастополе

По состоянию на февраль 2023 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Севастополя составила 175 096 рублей за квадратный метр.

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Севастополе представлена на графике 8.

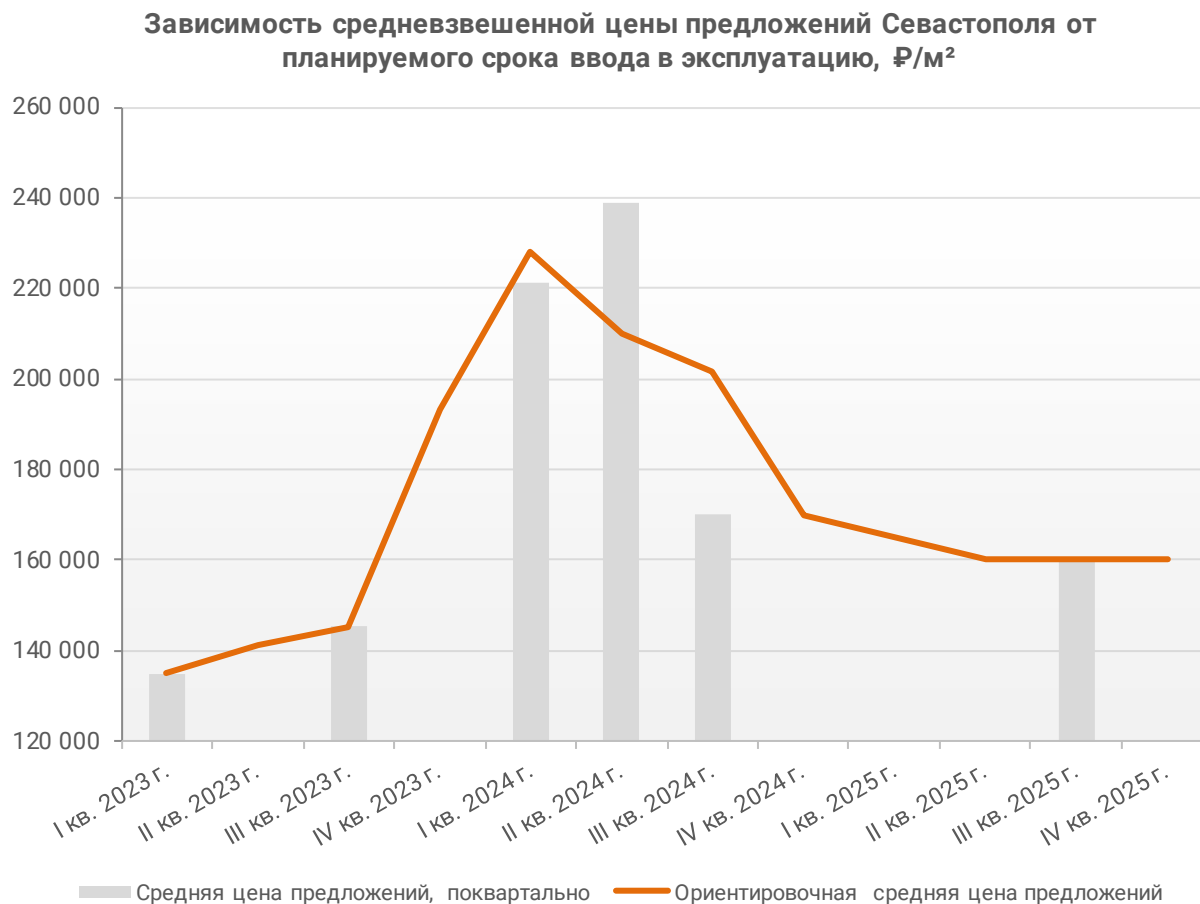
График 8

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Севастополе, Р/м^2



Зависимость средневзвешенной цены предложений Севастополя от планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию представлена на графике 9.

График 9



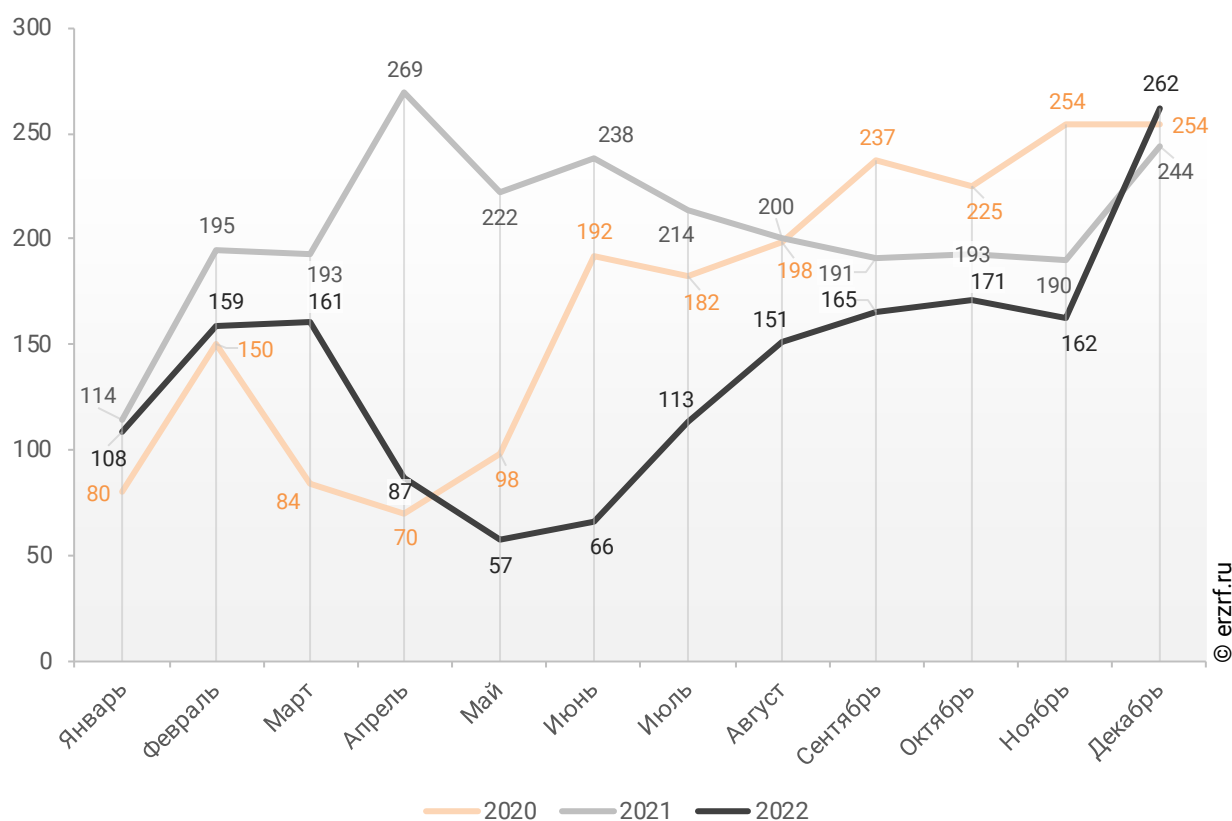
11. Ипотечное кредитование для жителей Севастополя (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Севастополя

По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Севастополя, составило 1 662, что на 32,5% меньше уровня 2021 г. (2 463 ИЖК), и на 17,9% меньше уровня, достигнутого в 2020 г. (2 024 ИЖК).

График 10

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

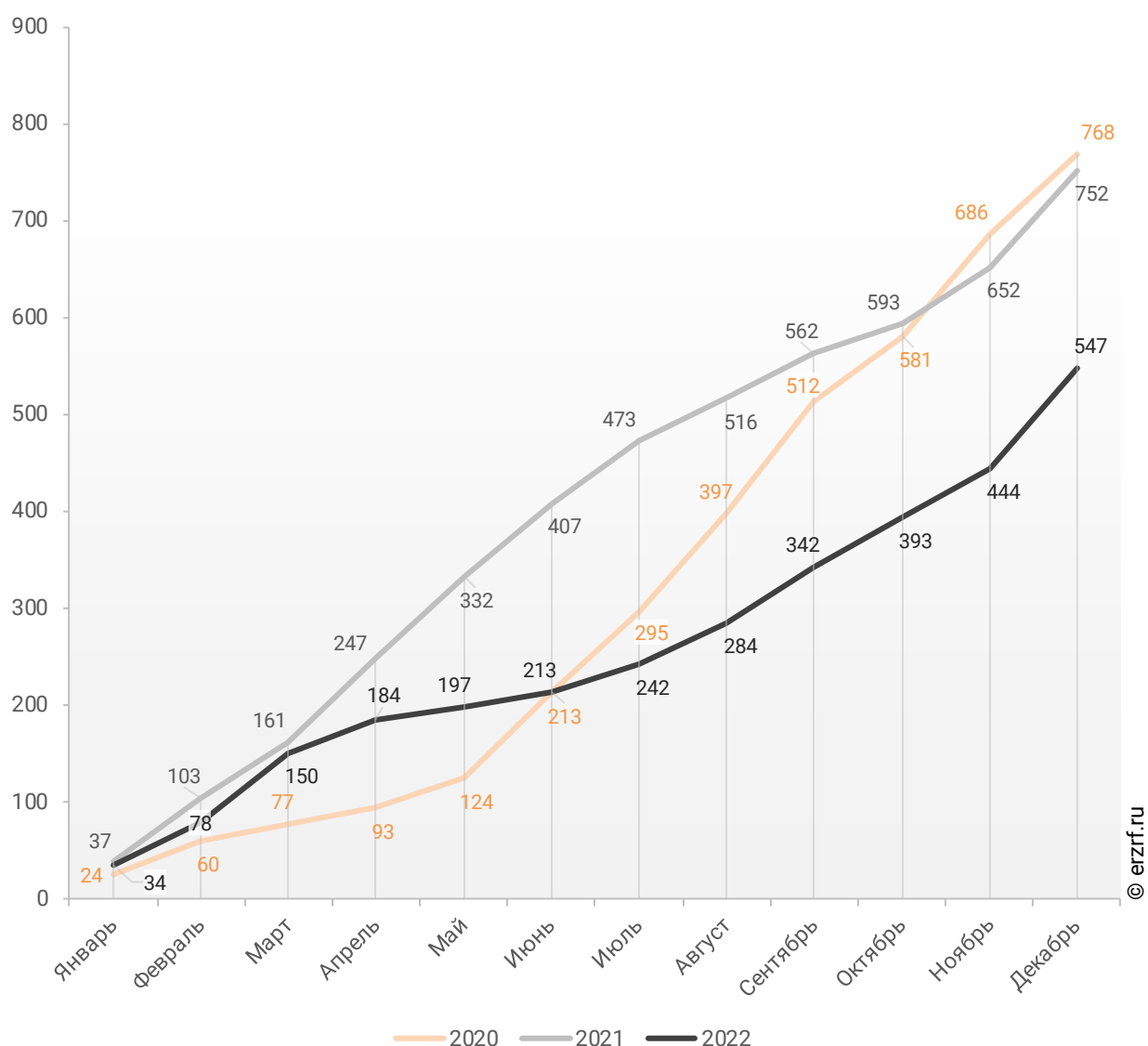


За 12 месяцев 2022 г. количество ИЖК, выданных жителям Севастополя под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 547, что на 27,3% меньше, чем в 2021 г. (752 ИЖК), и на 28,8% меньше соответствующего значения 2020 г. (768 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 11.

График 11

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

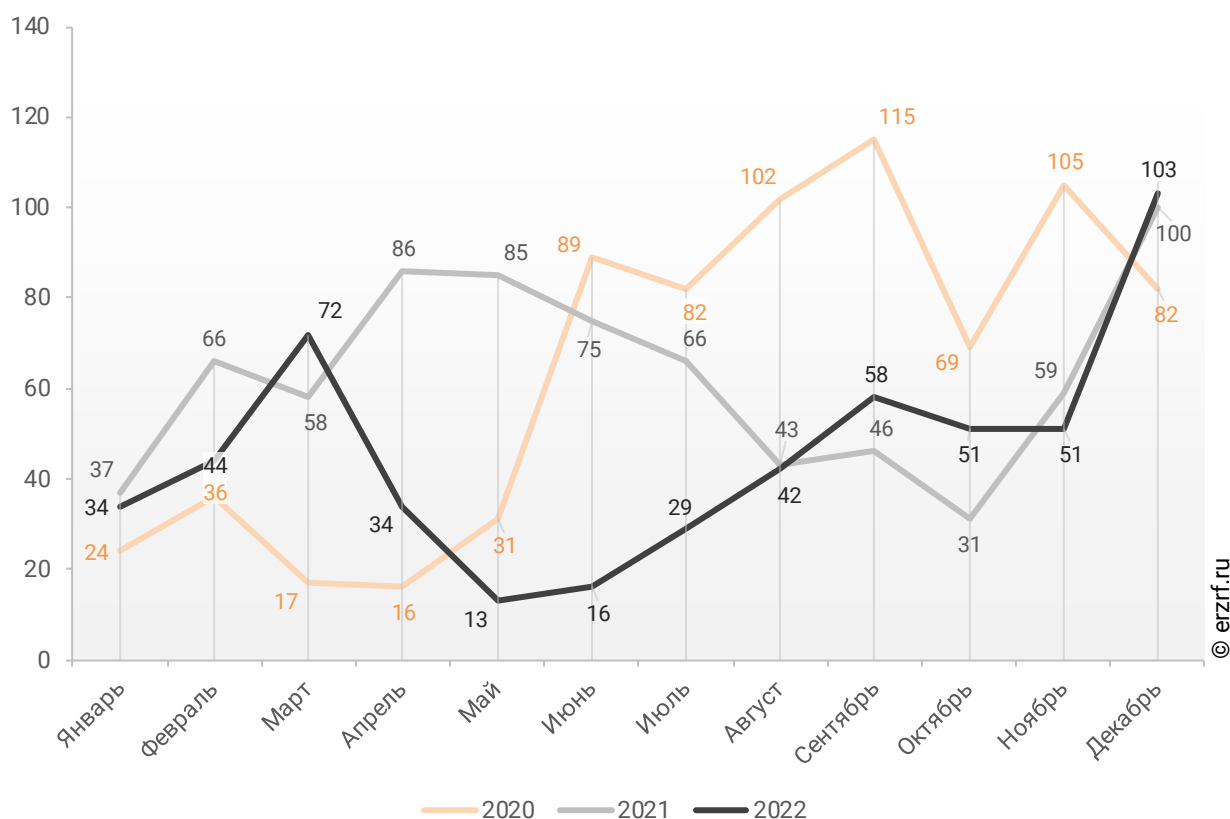


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Севастополе в декабре 2022 года увеличилось на 3,0% по сравнению с декабрем 2021 года (103 против 100 годом ранее).

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

График 12

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

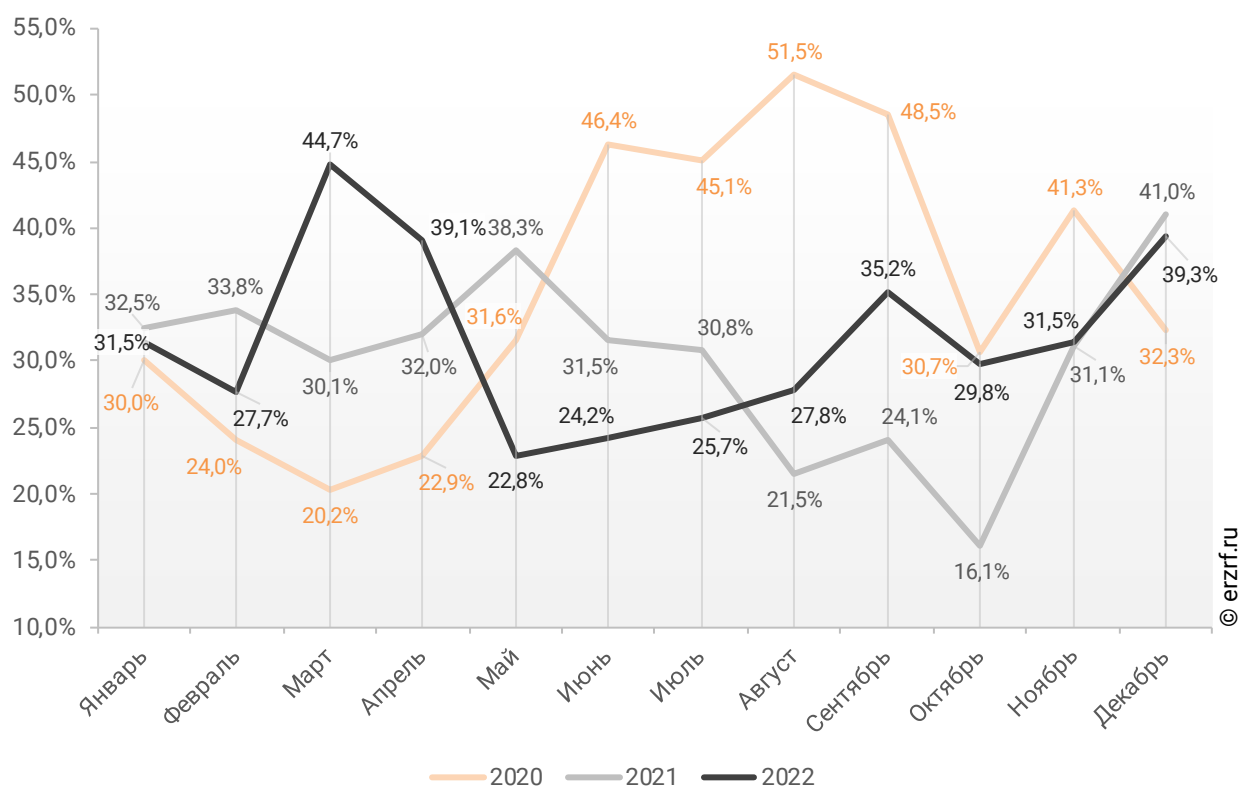


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2022 г., составила 32,9% от общего количества ИЖК, выданных жителям Севастополя за этот же период, что на 2,4 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (30,5%), и на 5,0 п.п. меньше уровня 2020 г. (37,9%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 13.

График 13

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



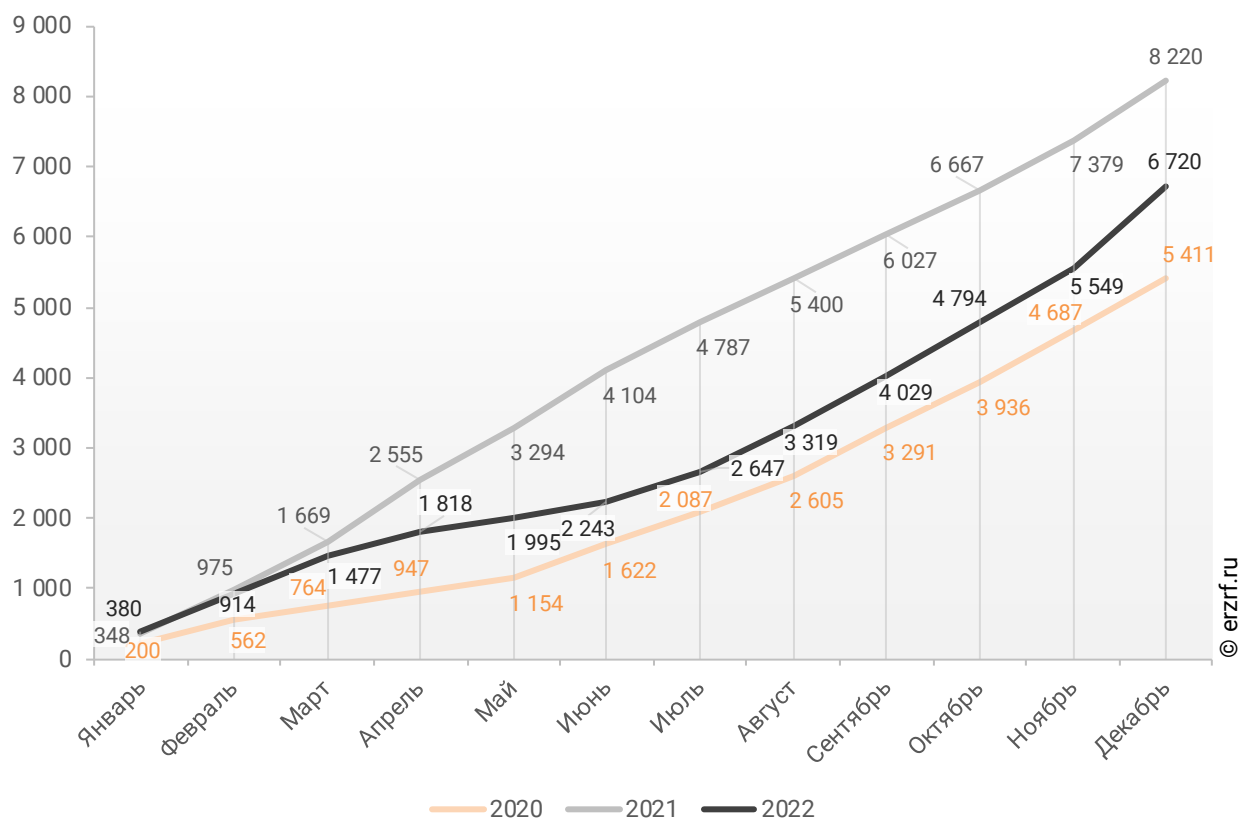
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Севастополя

По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. объем ИЖК, выданных жителям Севастополя, составил 6 720 млн ₽, что на 18,2% меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (8 220 млн ₽), и на 24,2% больше аналогичного значения 2020 г. (5 411 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

График 14

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

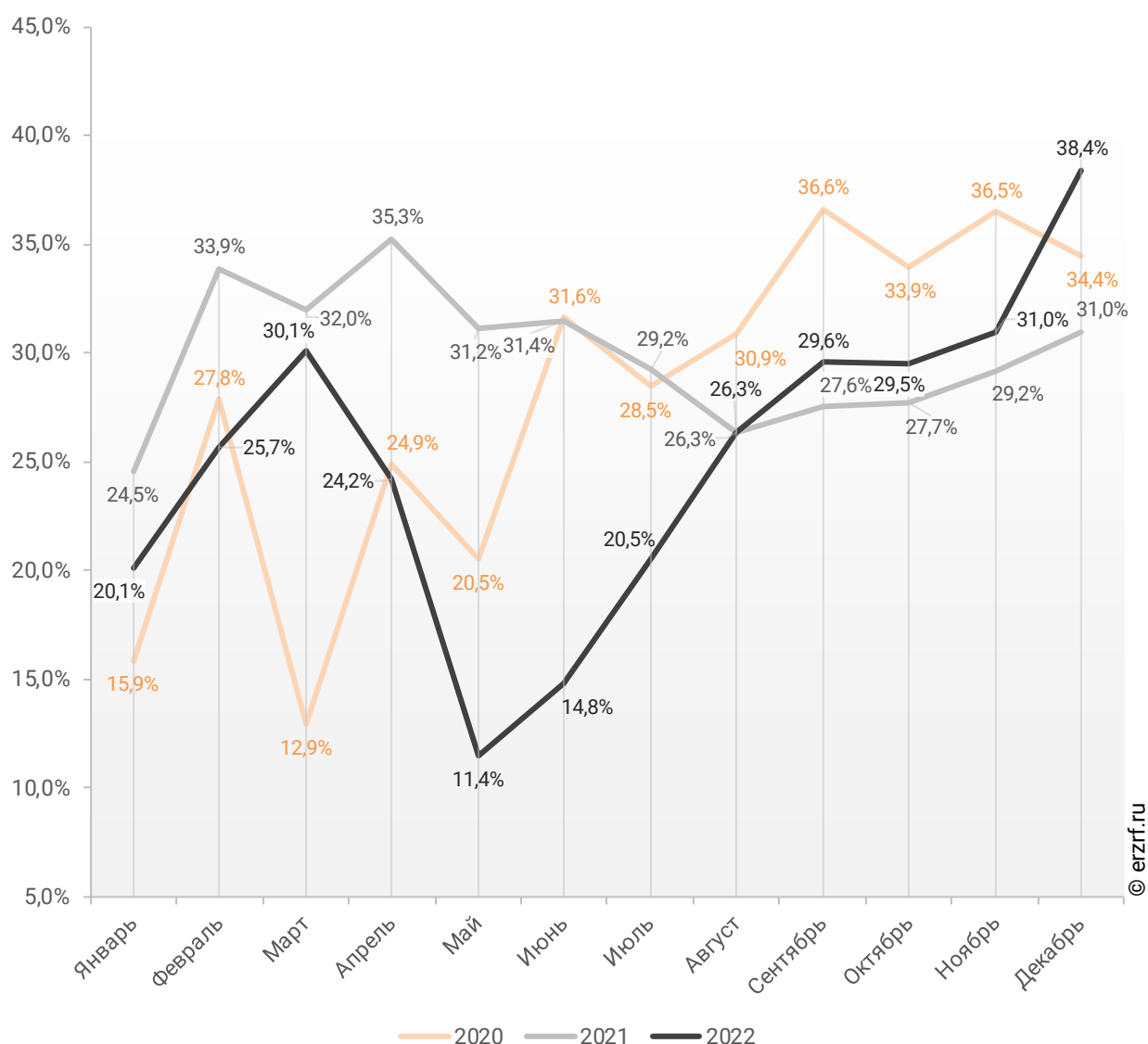


В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2022 г. жителям Севастополя (25 482 млн ₽), доля ИЖК составила 26,4%, что на 3,7 п.п. меньше соответствующего значения 2021 г. (30,1%), и на 2,7 п.п. меньше уровня 2020 г. (29,1%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 15.

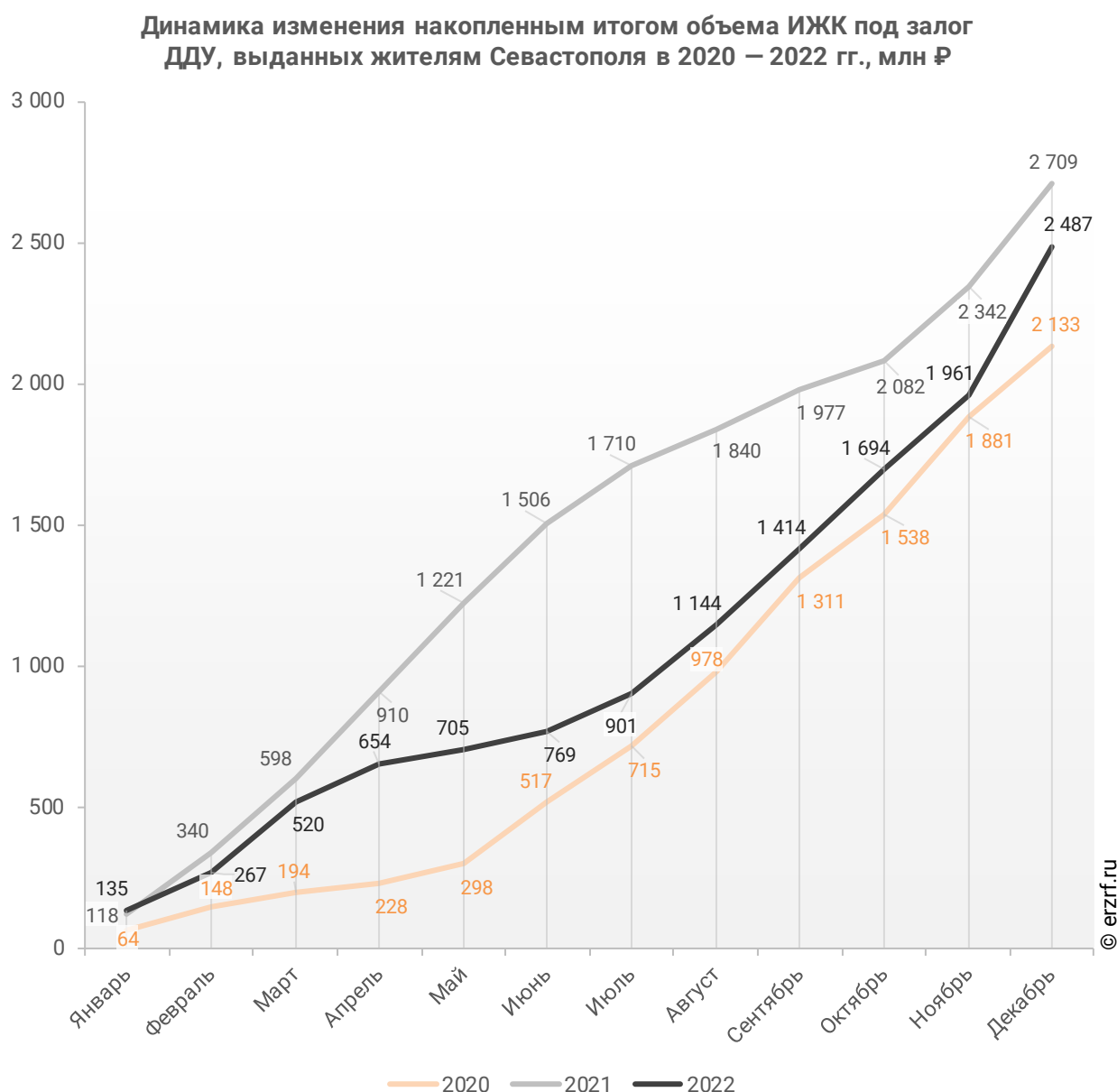
График 15

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



За 12 месяцев 2022 г. объем ИЖК, выданных жителям Севастополя под залог ДДУ, составил 2 487 млн ₽ (37,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Севастополя). Это на 8,2% меньше аналогичного значения 2021 г. (2 709 млн ₽), и на 16,6% больше, чем в 2020 г. (2 133 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 16.

График 16


В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2022 г. жителям Севастополя (25 482 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 9,8%, что на 0,1 п.п. меньше уровня 2021 г. (9,9%), и на 1,7 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2020 г. (11,5%).

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 17 и 18.

График 17

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

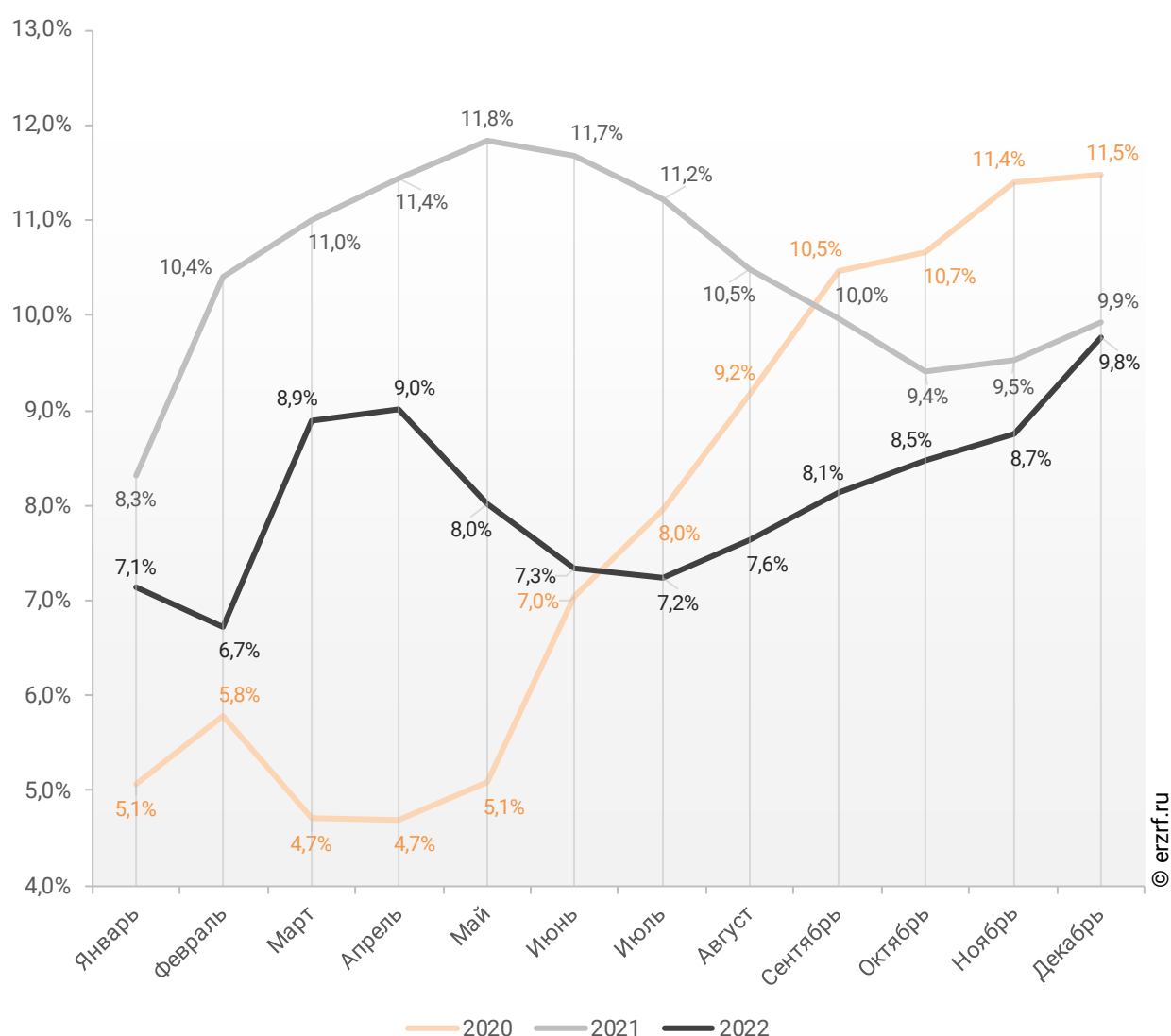
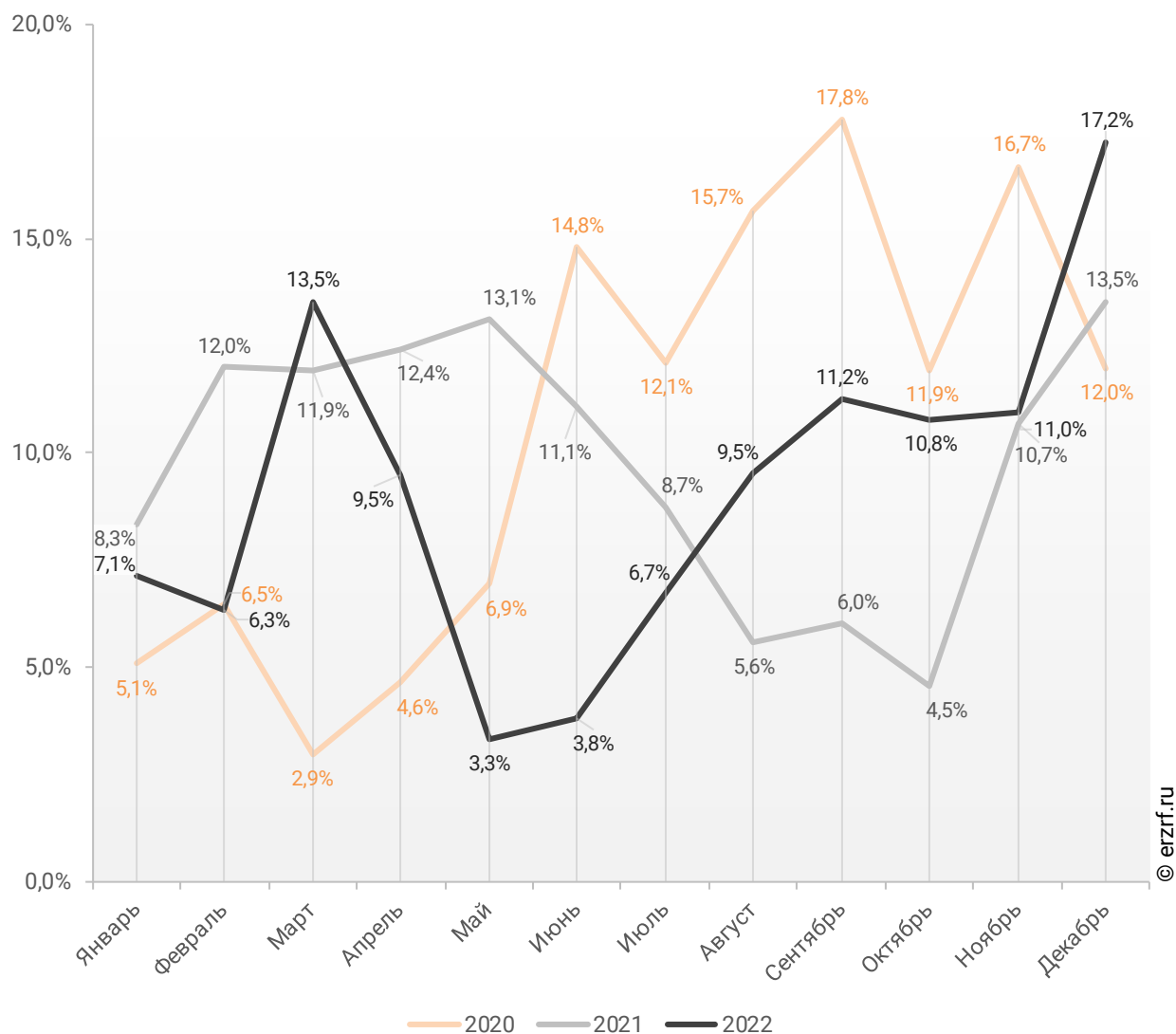


График 18

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

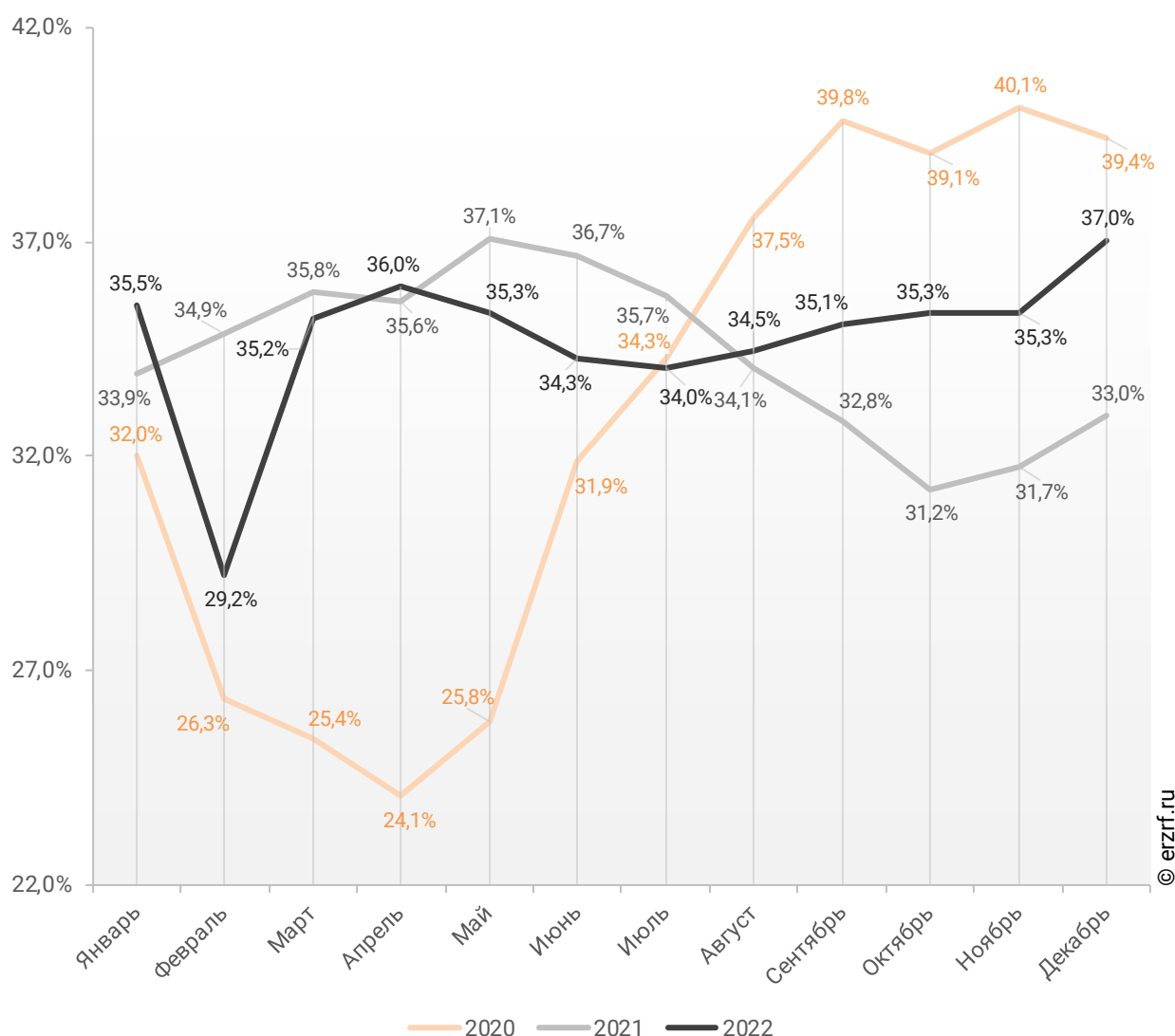


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2022 г., составила 37,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Севастополя за этот же период, что на 4,0 п.п. больше, чем в 2021 г. (33,0%), и на 2,4 п.п. меньше соответствующего значения 2020 г. (39,4%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., приведена на графике 19.

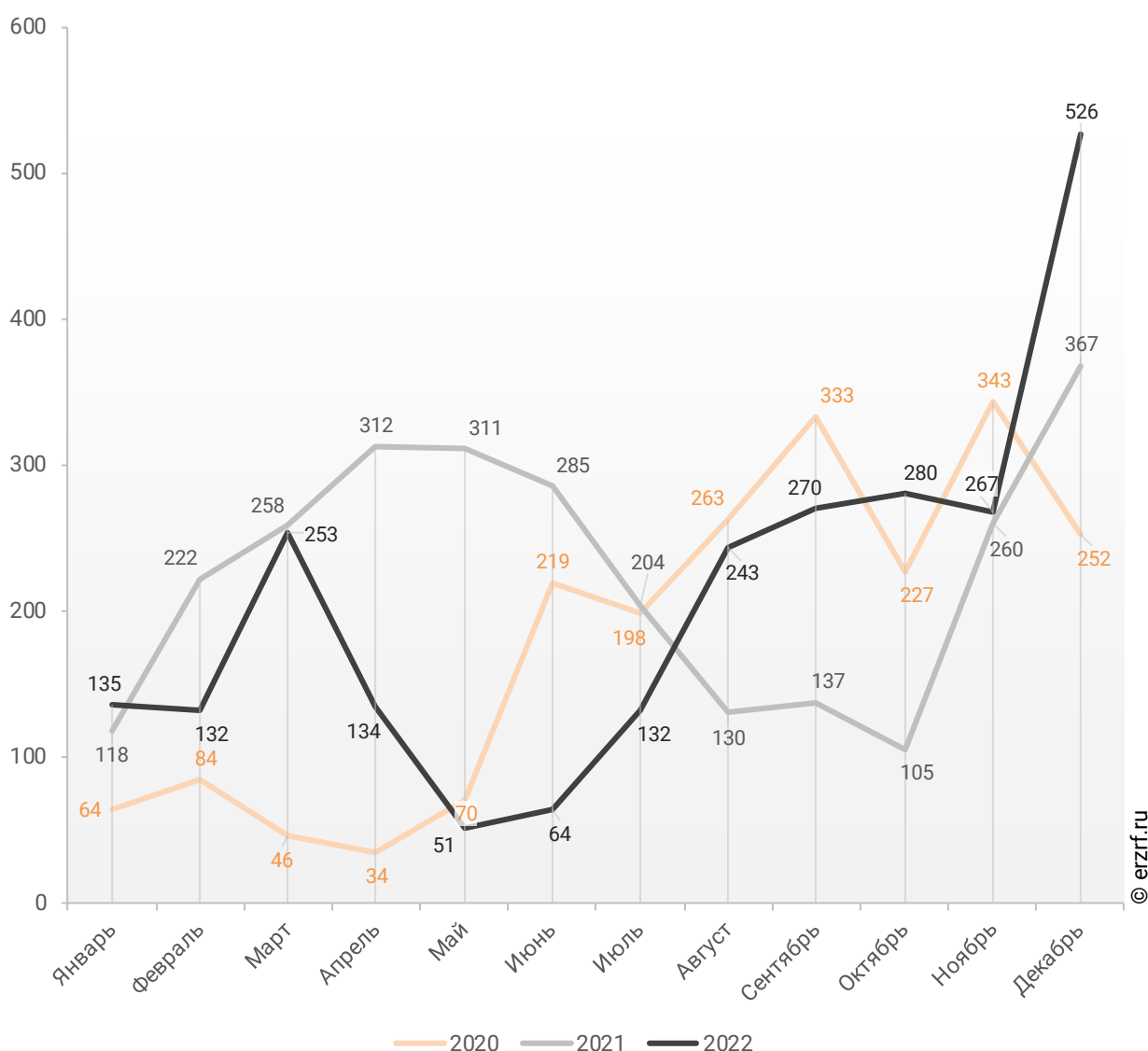
График 19

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 декабре 2022 года, увеличился на 43,3% по сравнению с декабрем 2021 года (526 против 367 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20
**Динамика месячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ,
выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., млн ₽**


Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 43,3% в декабре 2022 года по сравнению с декабрем 2021 года сопровождался подъемом объема всех видов кредитов на 12,4% (3,1 против 2,7 млрд ₽ годом ранее), а также увеличением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 39,2% (1,2 млрд ₽ против 841 млн ₽ годом ранее) (График 21).

График 21

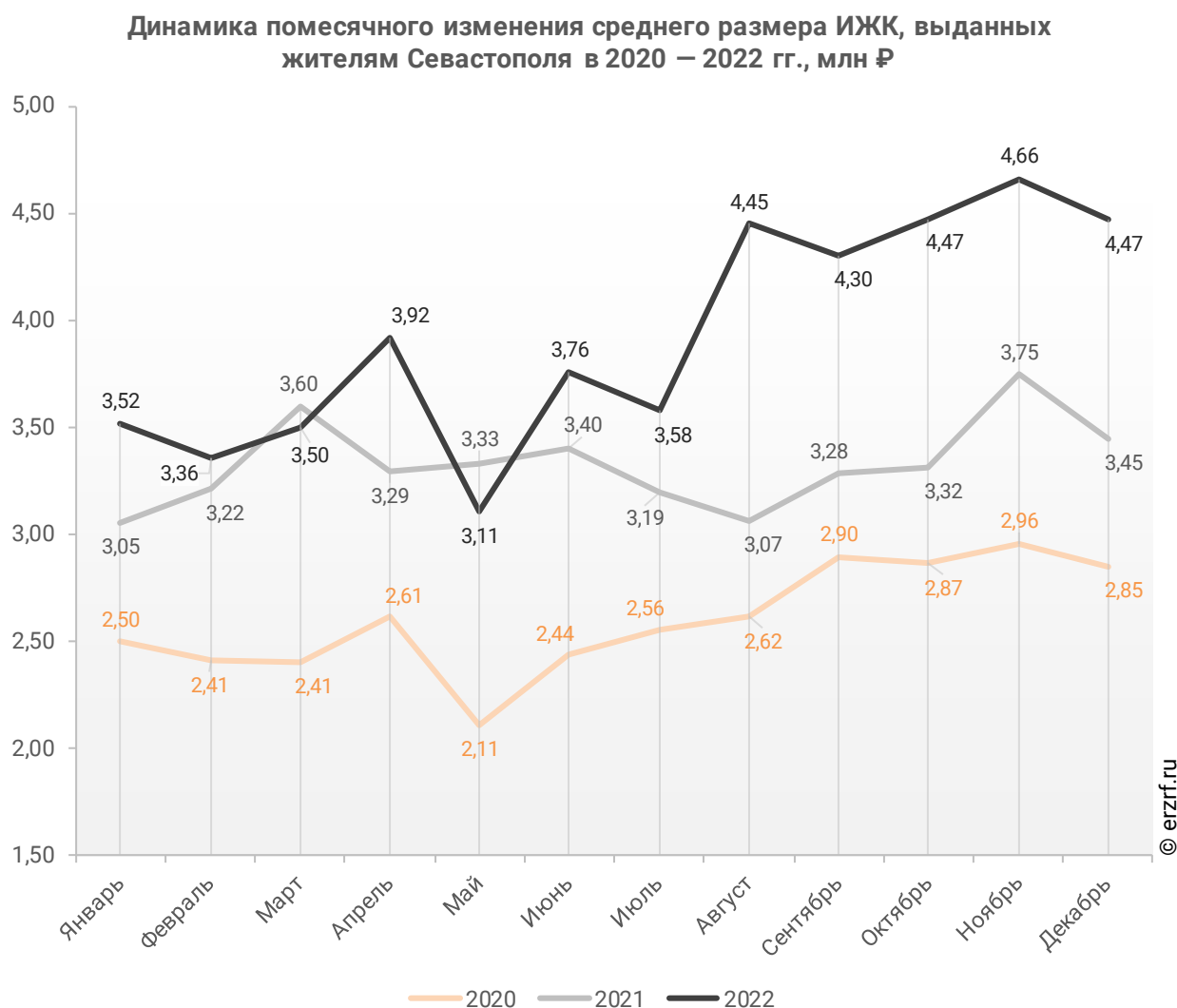
© erzrf.ru

По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Севастополе кредитов всех видов в декабре составила 17,2%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 44,9%.

11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Севастополя

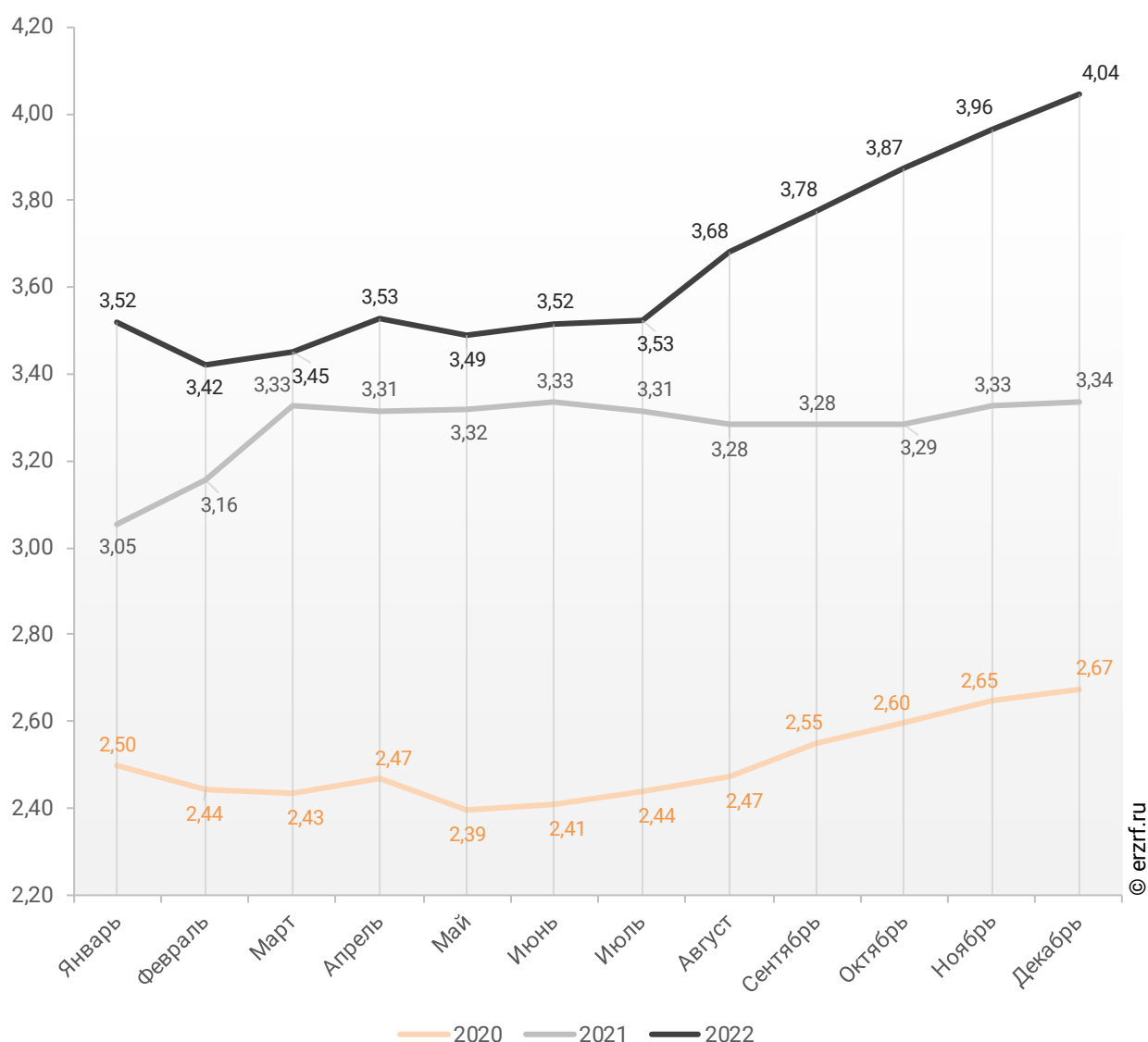
По официальной статистике Банка России в декабре 2022 г. средний размер ИЖК в Севастополе составил 4,47 млн ₽, что на 29,6% больше уровня, достигнутого в 2021 г. (3,45 млн ₽), и на 56,8% больше аналогичного значения 2020 г. (2,85 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22


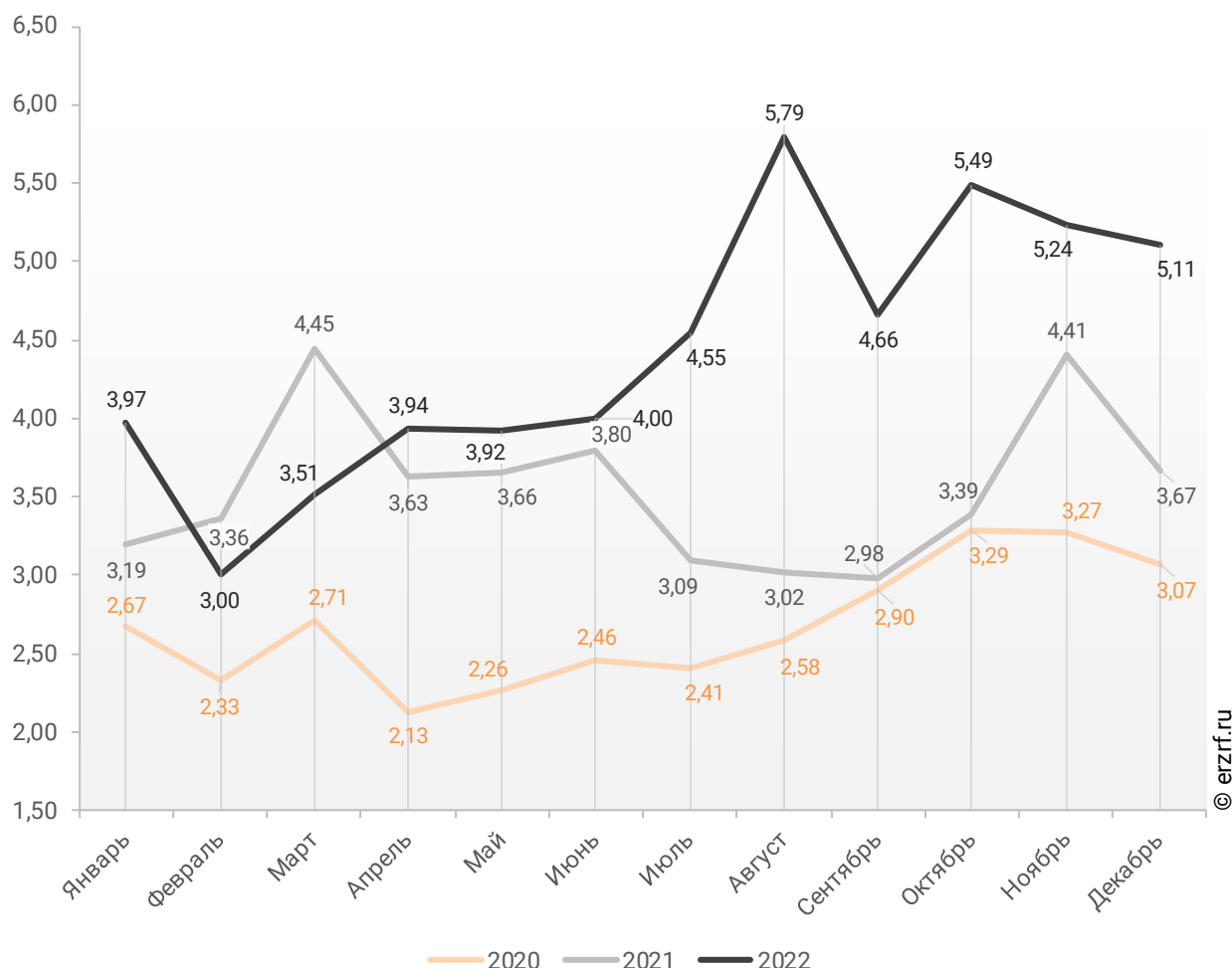
По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом составил 4,04 млн ₽, что на 21,2% больше, чем в 2021 г. (3,34 млн ₽), и на 51,3% больше соответствующего значения 2020 г. (2,67 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23
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 декабре 2022 года увеличился на 39,2% по сравнению с декабрем 2021 года (5,11 против 3,67 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 2,5%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

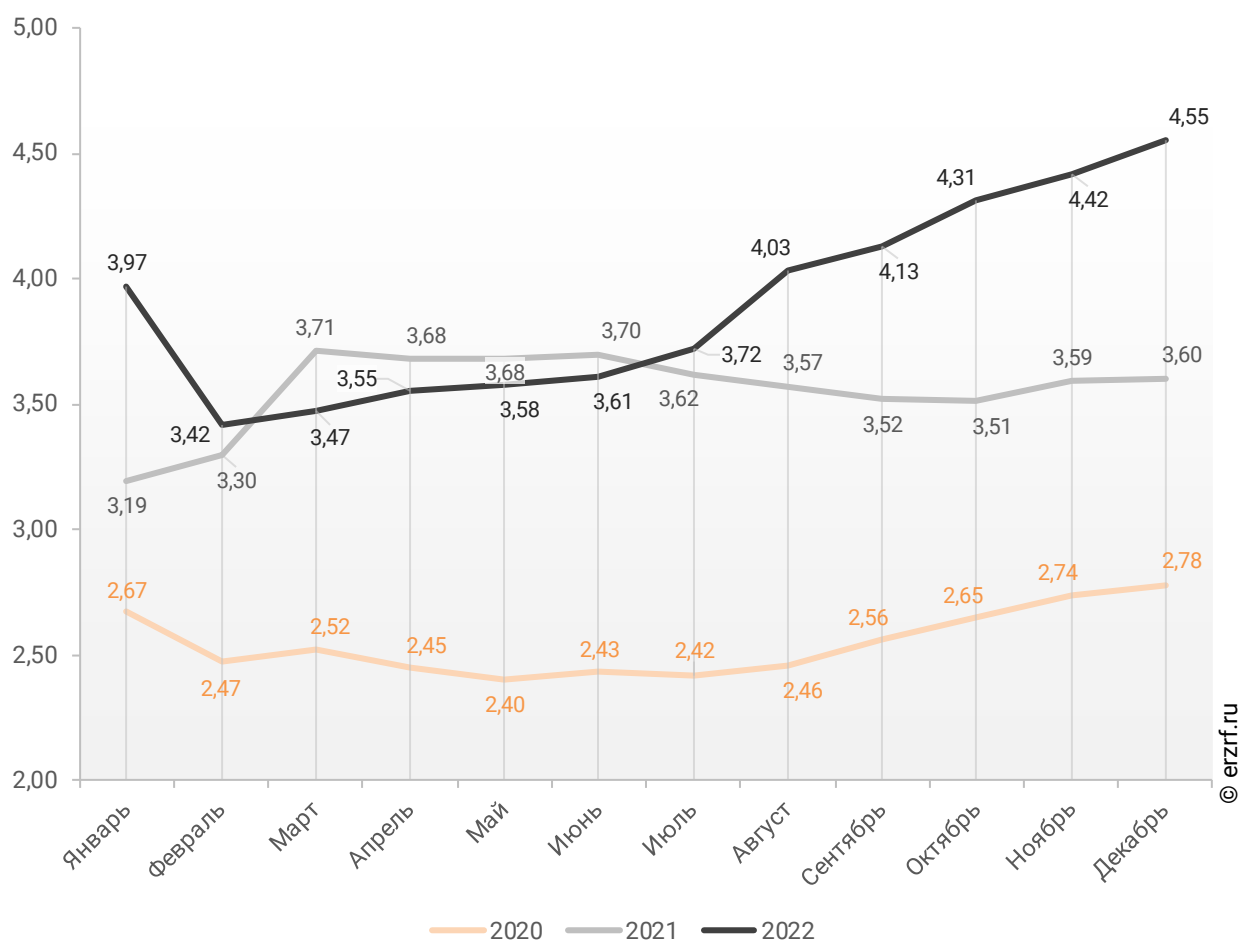
График 24
Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., млн ₽


По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом составил 4,55 млн ₽ (на 12,5% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя). Это на 26,4% больше соответствующего значения 2021 г. (3,60 млн ₽), и на 63,7% больше уровня 2020 г. (2,78 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., млн ₽, приведена на графике 25.

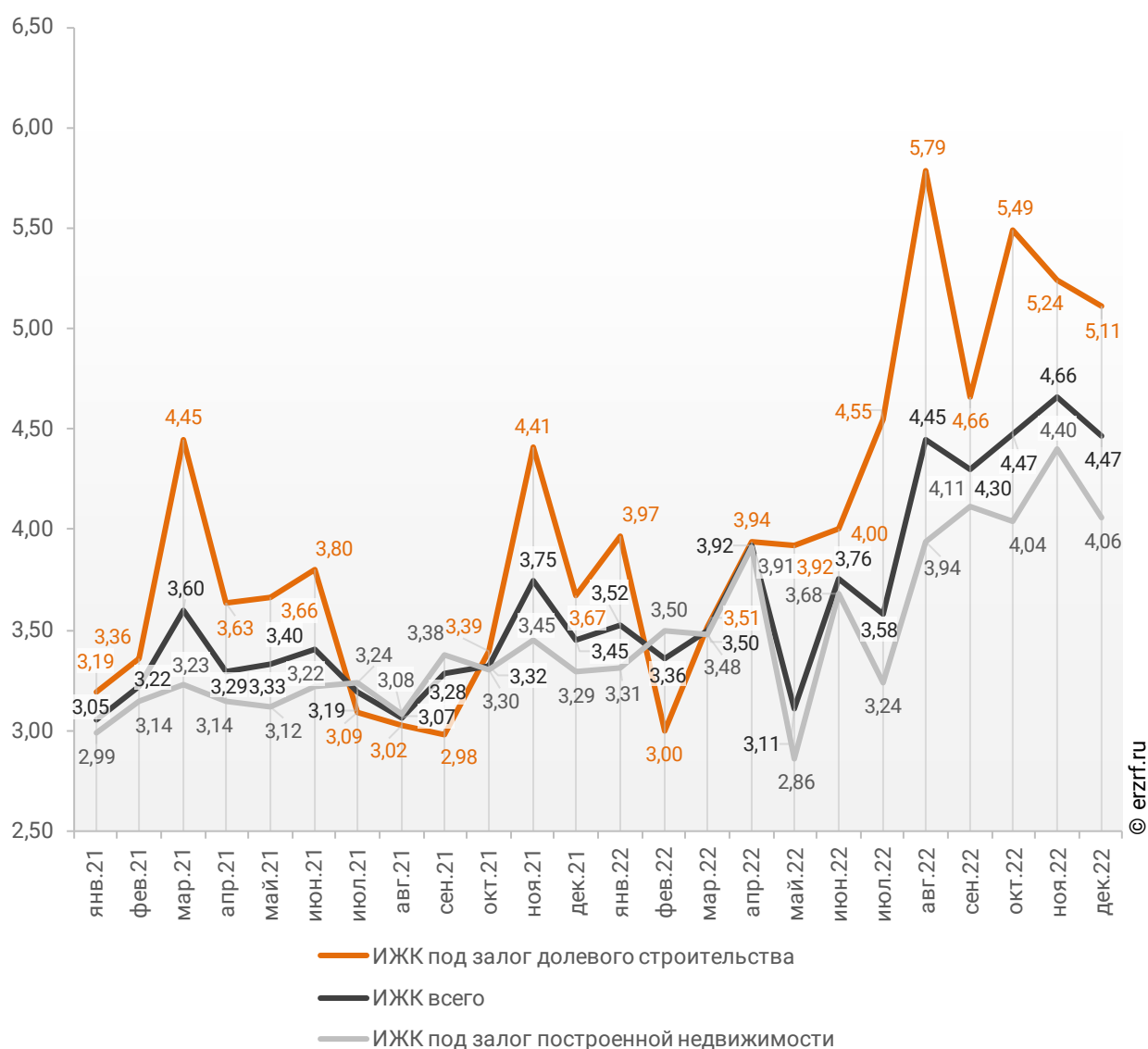
График 25

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 23,4% – с 3,29 до 4,06 млн ₽.

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Севастополе, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 26.

График 26
Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Севастополе, млн ₽


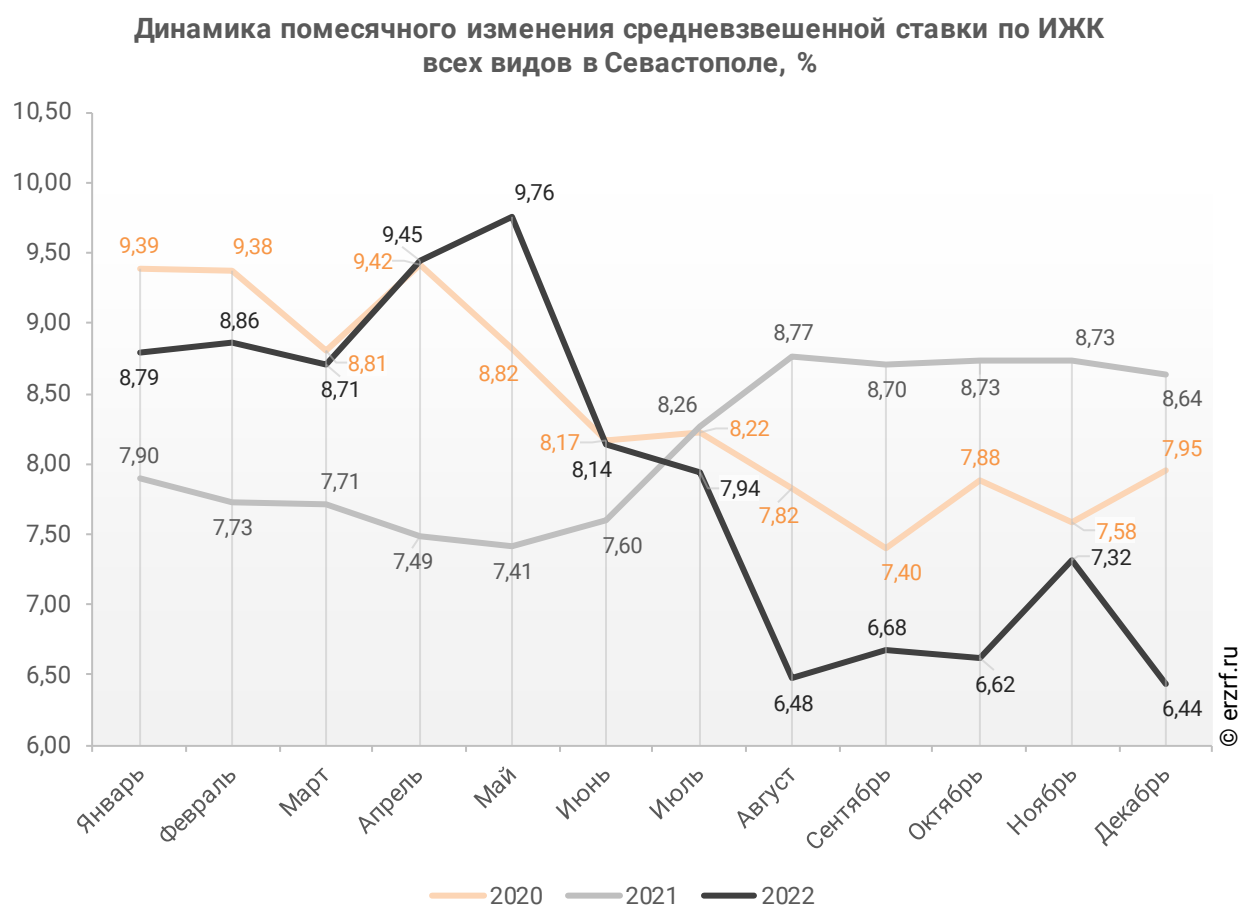
За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 14,3 п.п. – с 11,6% до 25,9%.

11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Севастополя

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в декабре 2022 года в Севастополе, средневзвешенная ставка составила 6,44%. По сравнению с таким же показателем декабря 2021 года произошло снижение ставки на 2,20 п.п. (с 8,64 до 6,44%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Севастополе представлена на графике 27.

График 27

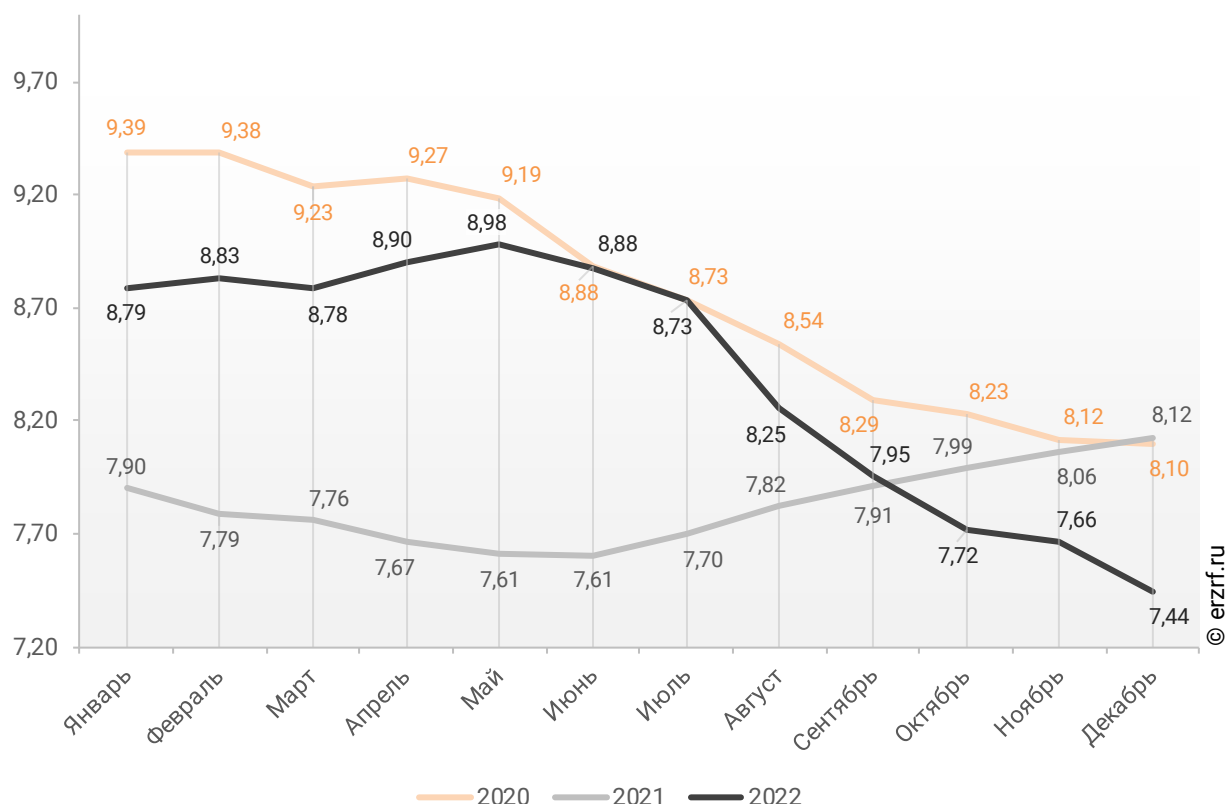


По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом составила 7,44%, что на 0,68 п.п. меньше, чем в 2021 г. (8,12%), и на 0,66 п.п. меньше соответствующего значения 2020 г. (8,10%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом в 2020 – 2022 гг., представлена на графике 28.

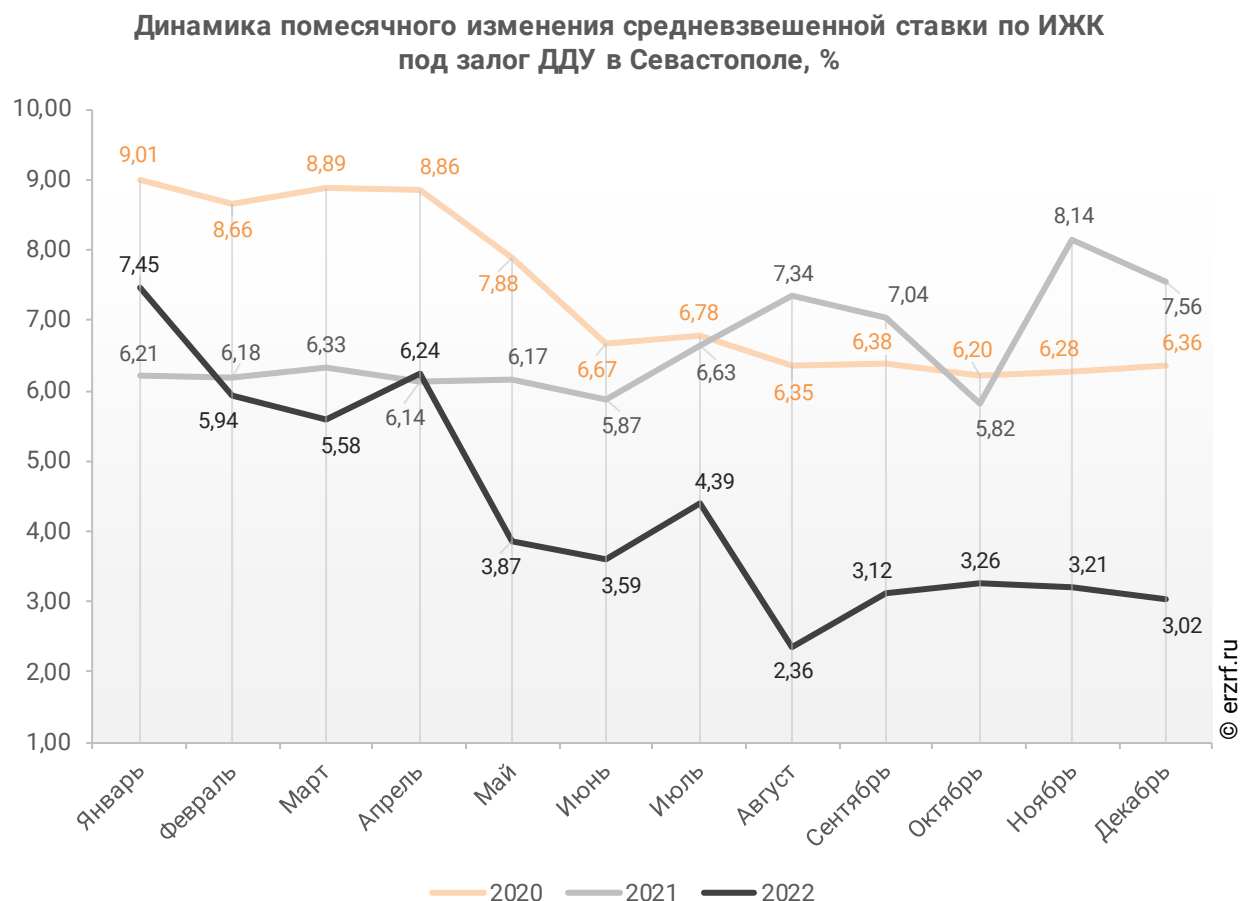
График 28

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



Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Севастополе в декабре 2022 года, составила 3,02%, что на 4,54 п.п. меньше аналогичного значения за декабрь 2021 года (7,56%).

Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Севастополе представлена на графике 29.

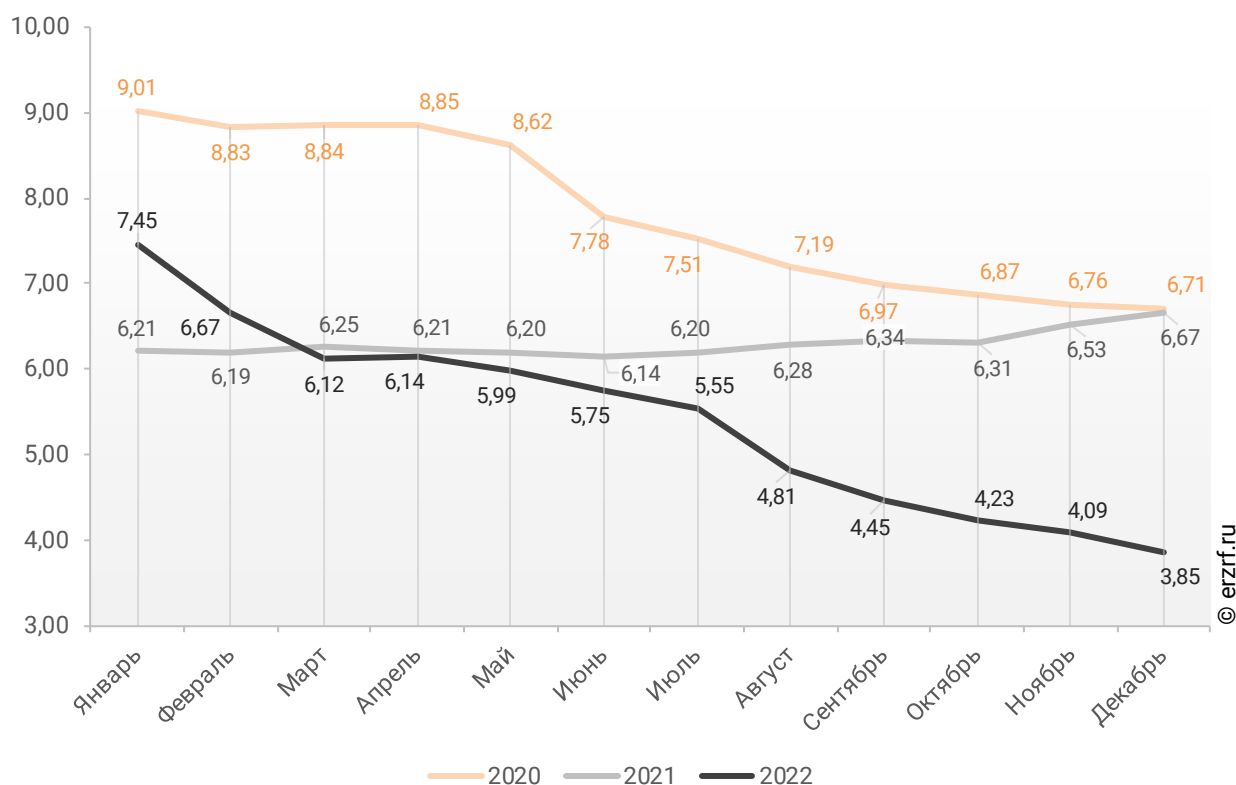
График 29


По данным Банка России, за 12 месяцев 2022 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Севастополя, накопленным итогом составила 3,85% (на 3,59 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 2,82 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (6,67%), и на 2,86 п.п. меньше аналогичного значения 2020 г. (6,71%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2020 – 2022 гг., представлена на графике 30.

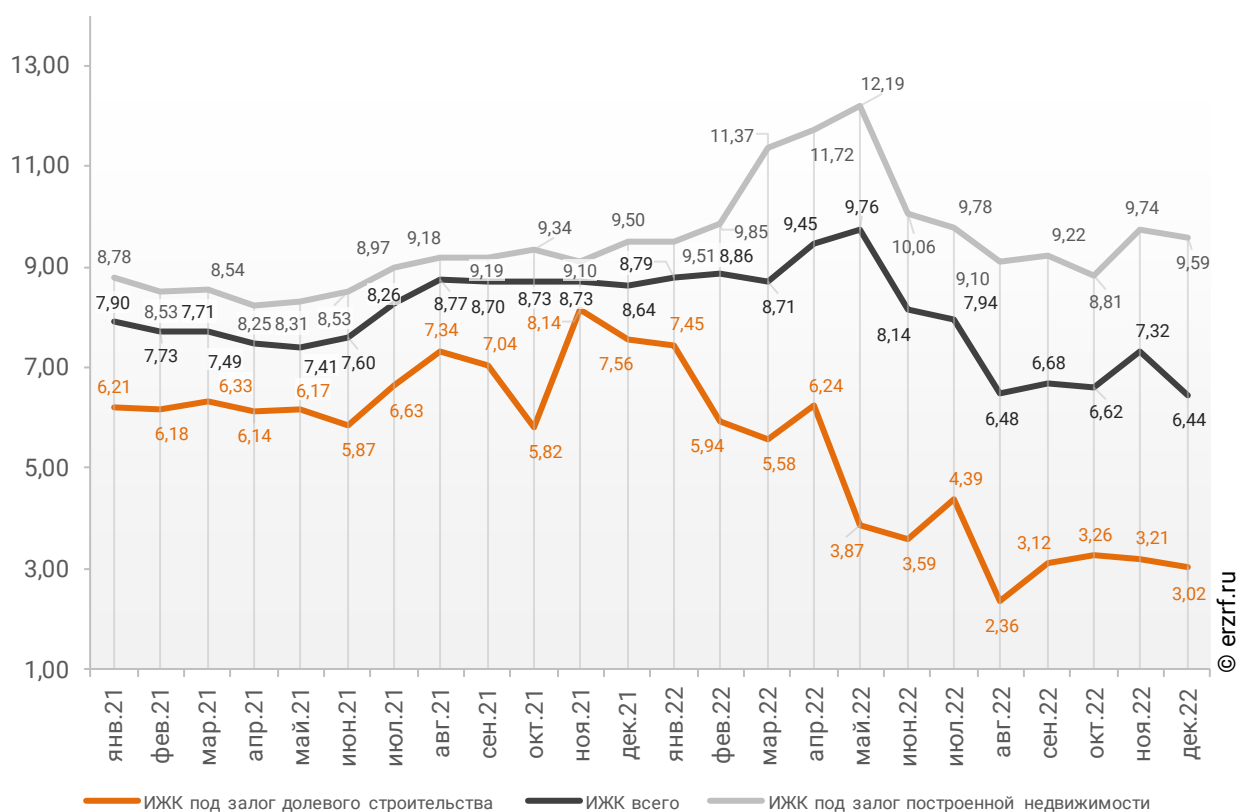
График 30

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 декабре 2022 года составила 9,59%, что на 0,09 п.п. больше значения за декабрь 2021 года (9,50%).

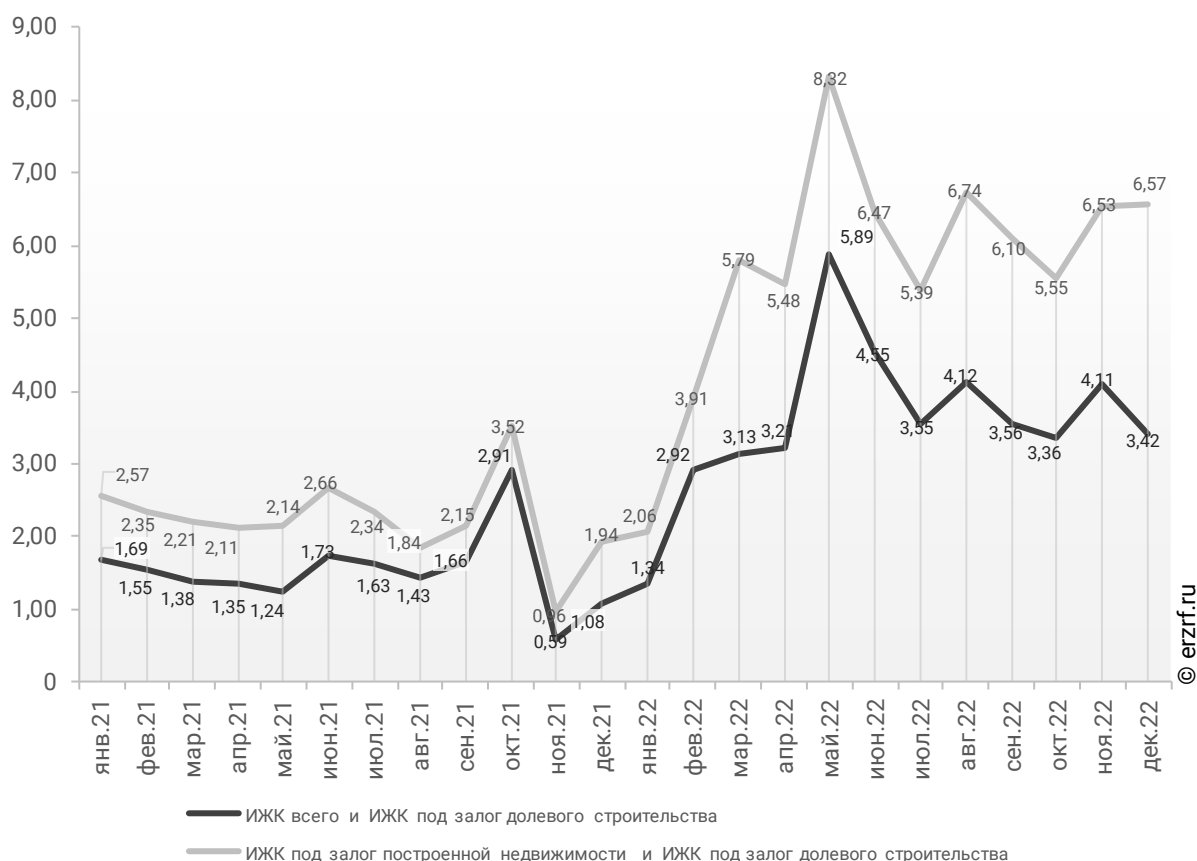
Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Севастополе, представлено на графике 31.

График 31
Динамика помесечного 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 3,2 раза с 1,08 п.п. до 3,42 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Севастополе за год увеличилась в 3,4 раза с 1,94 п.п. до 6,57 п.п. (График 32).

График 32

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

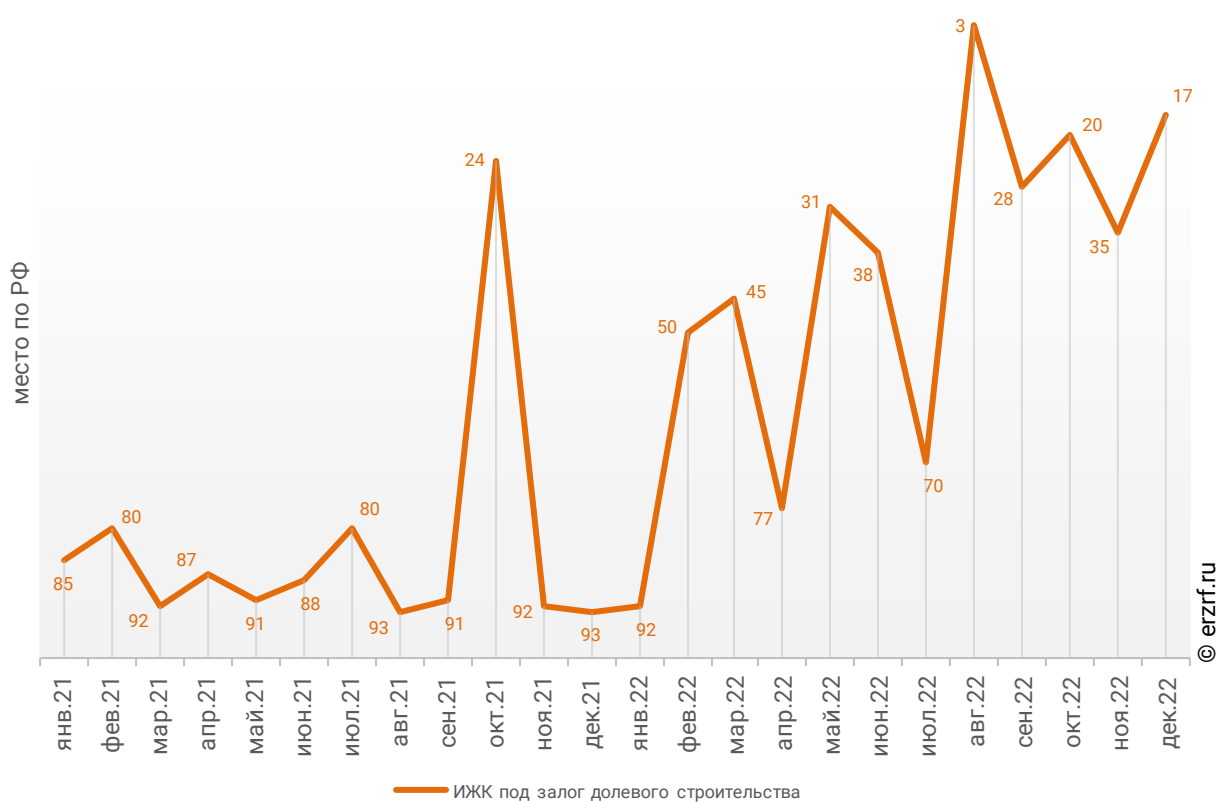


Севастополь занимает 29-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Севастополь занимает 17-е место, и 45-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Севастополем по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 33.

График 33

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 IV квартале 2022 года выросли на 0,9% (квартал к кварталу прошлого года). За год падение реальных доходов населения составило 1,0% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 34).

График 34

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

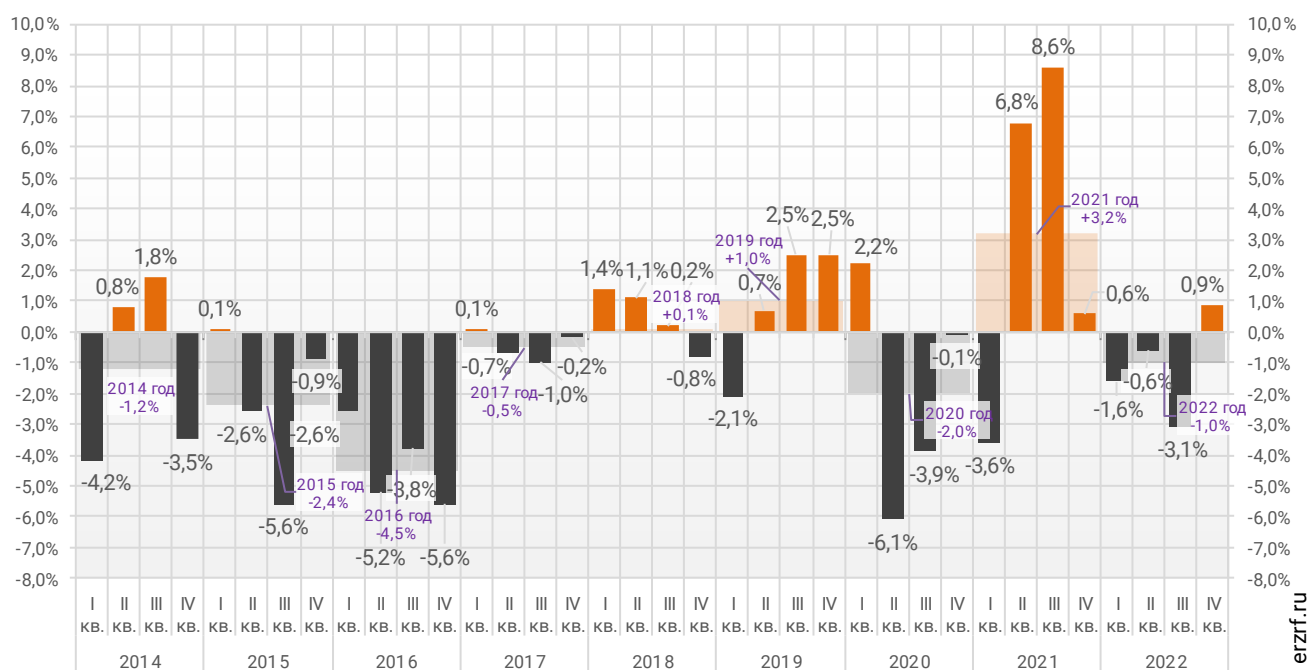
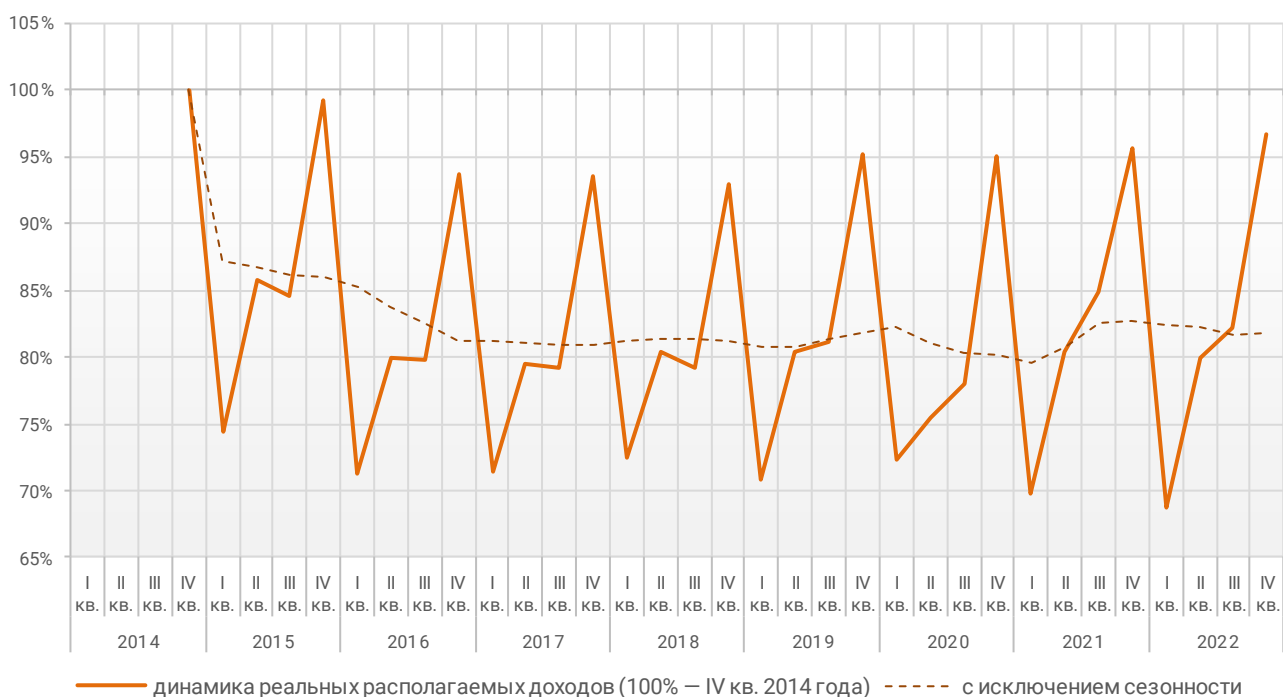


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к IV кварталу 2022 года составило 3,4% (График 35).

График 35

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



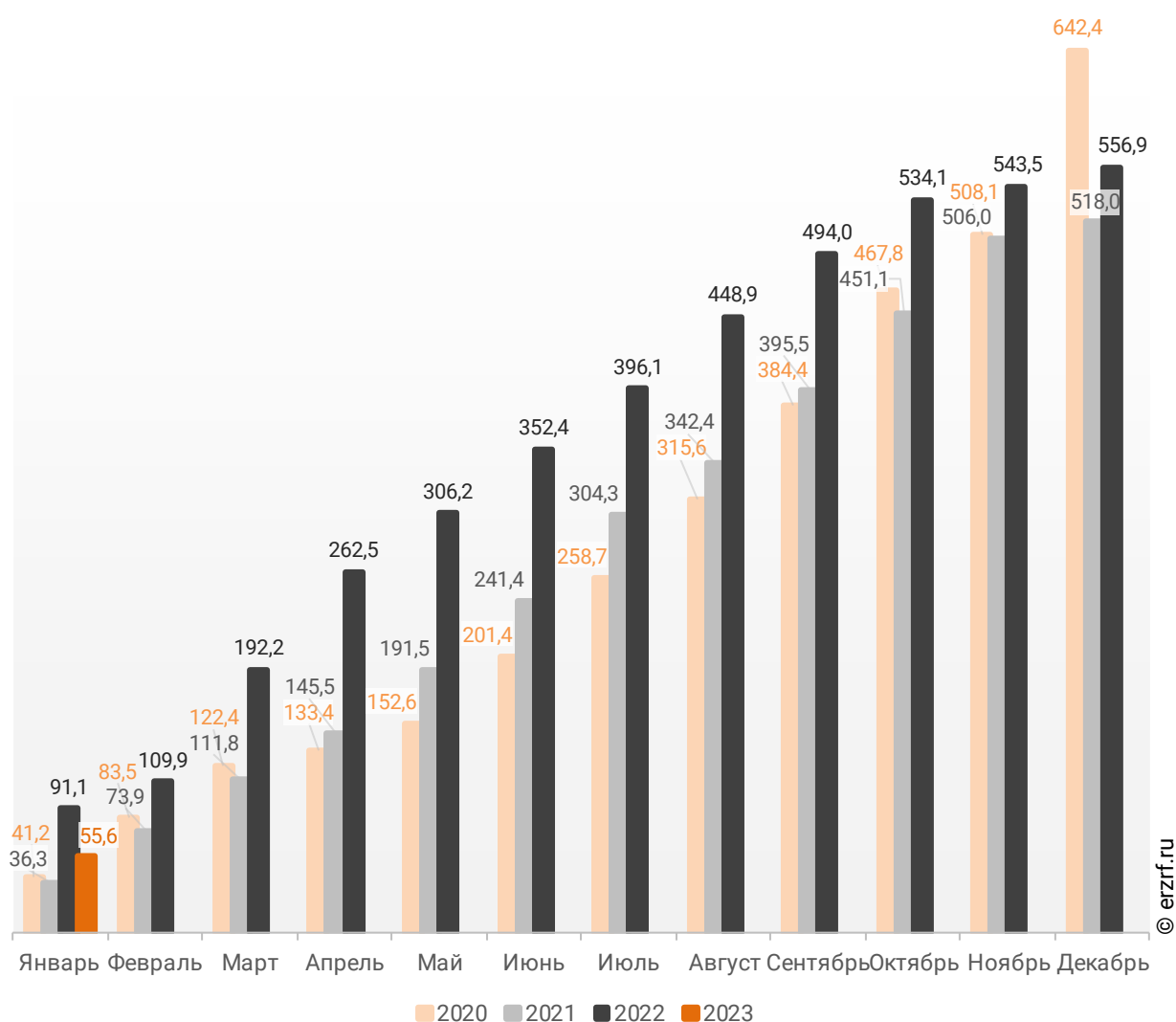
© erzrf.ru

13. Ввод жилья в Севастополе (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 1 месяц 2023 г. показывает снижение на 39,0% графика ввода жилья в Севастополе в 2023 г. по сравнению с 2022 г. и превышение на 53,2% по отношению к 2021 г. (График 36).

График 36

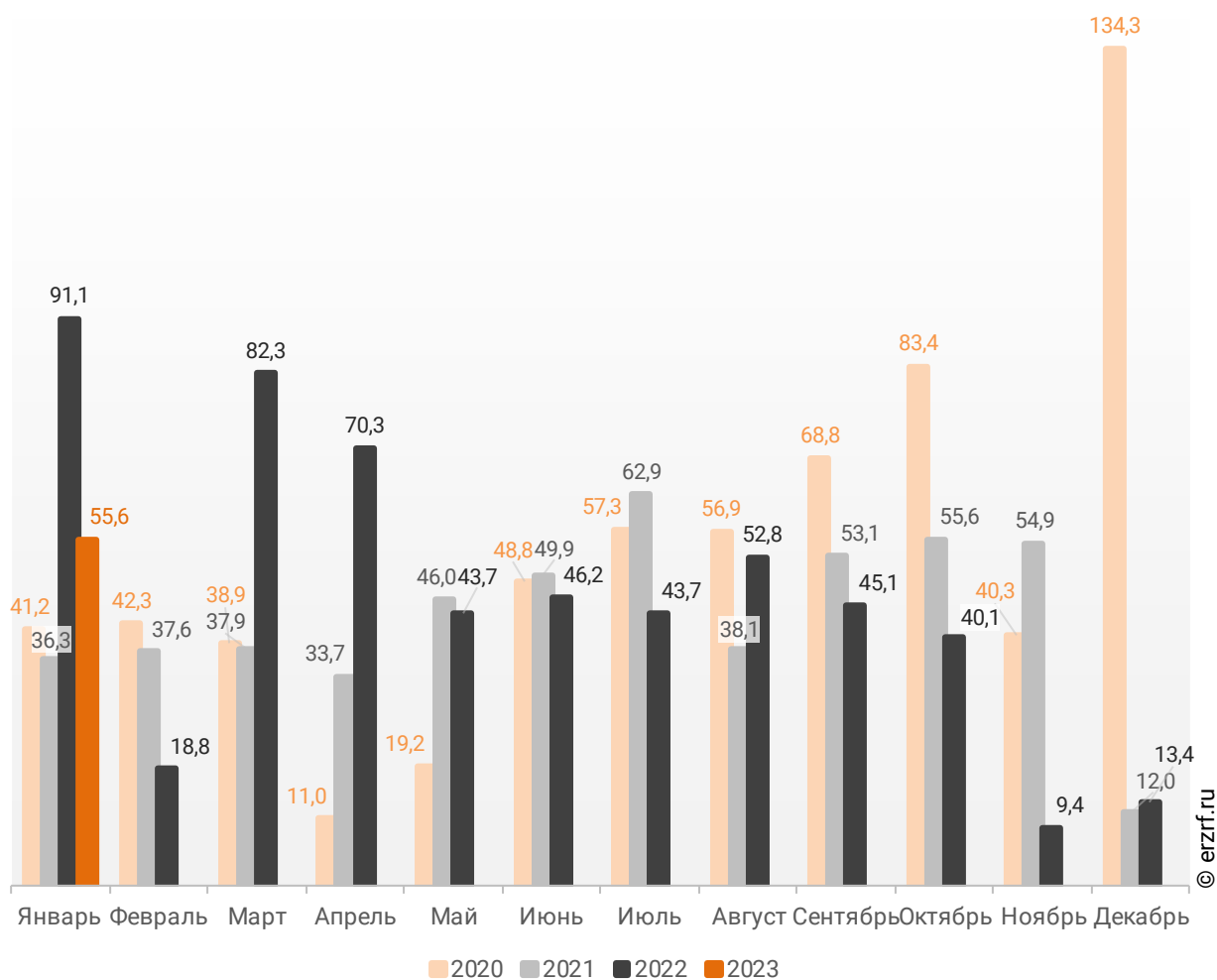
Ввод жилья в Севастополе
накопленным итогом по годам в 2020 – 2023 гг., тыс. м²



Помесячная динамика ввода жилья в Севастополе представлена ниже (График 37).

График 37

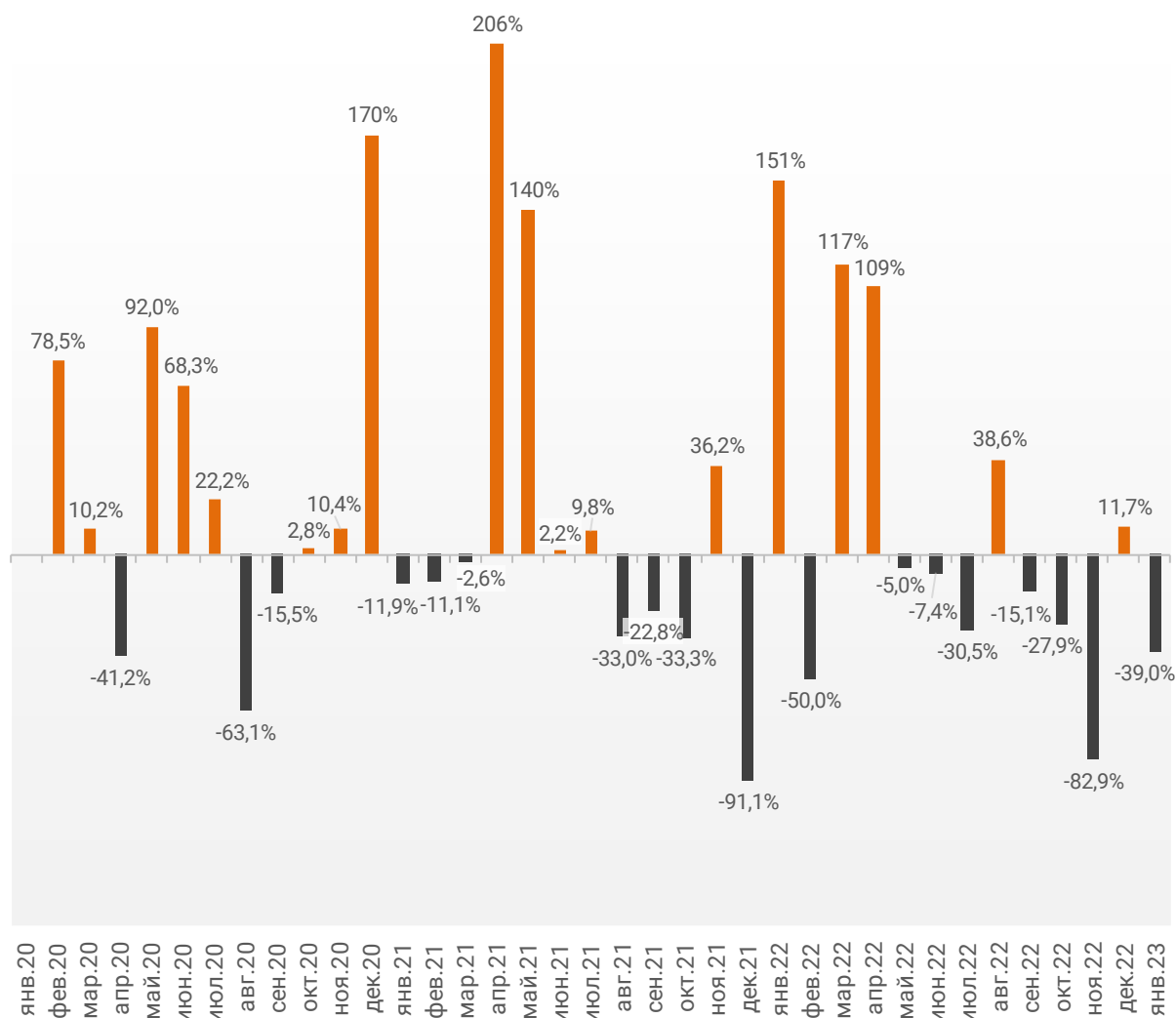
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Севастополе, тыс. м²**



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Севастополе после положительной динамики в прошлом месяце.

График 38

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

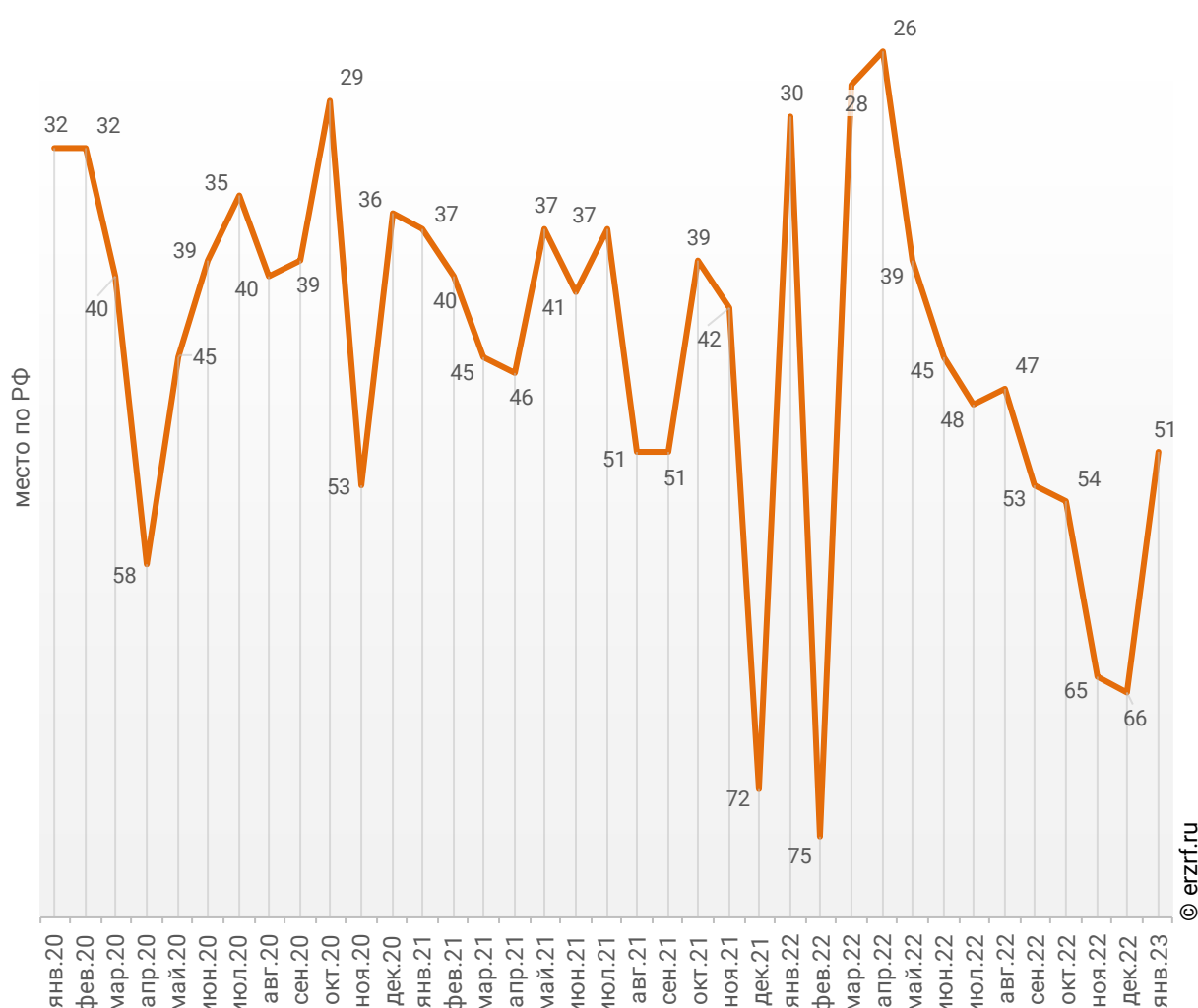


© erzrf.ru

Среди 85-ти регионов Российской Федерации Севастополь занимает 51-е место по показателю ввода жилья за январь 2023 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 79-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 77-м месте. (График 39).

График 39

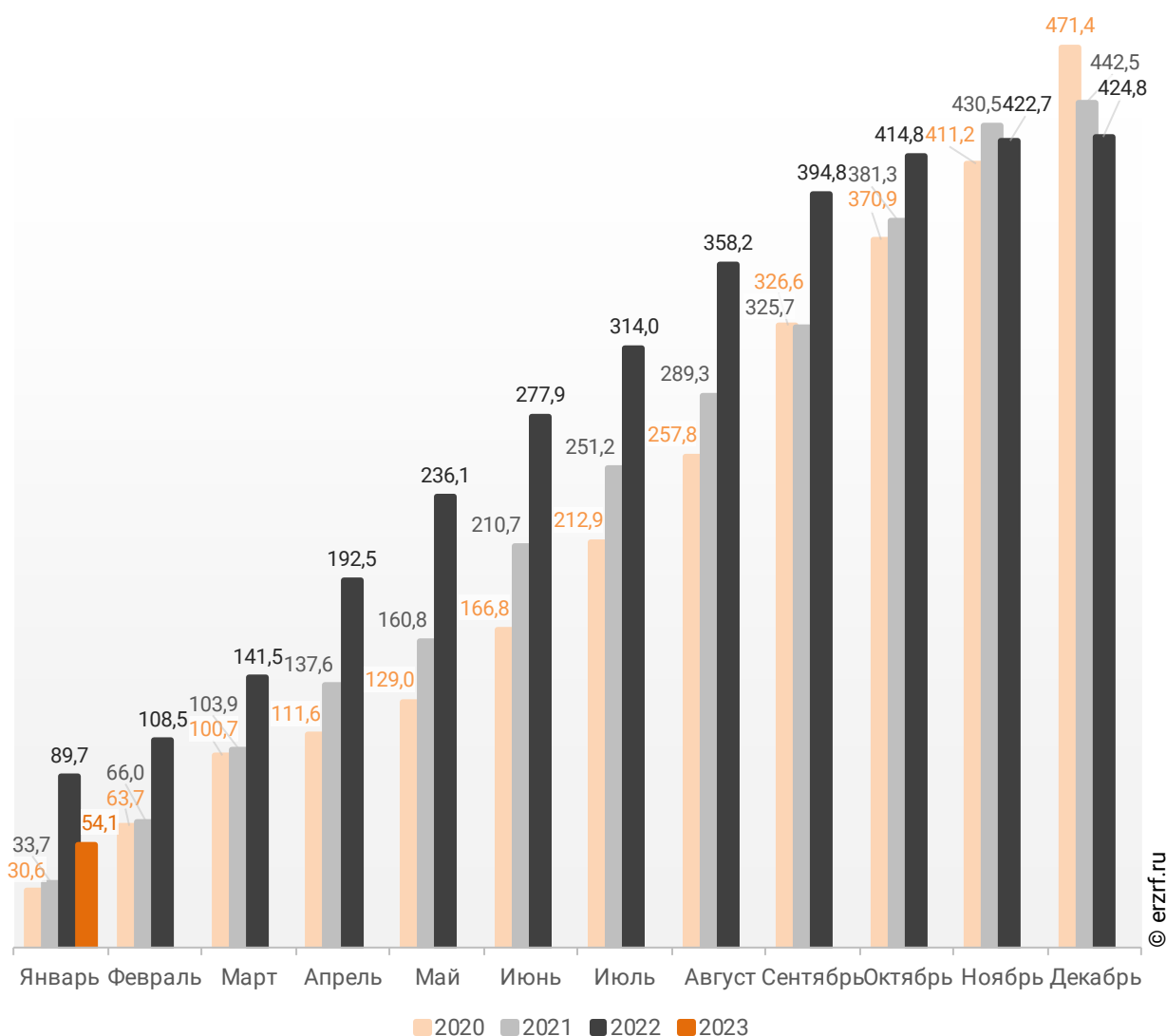
Динамика изменения места, занимаемого Севастополем среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



В Севастополе за 1 месяц 2023 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 39,7% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. и превышение на 60,5% по отношению к 2021 г. (График 40).

График 40

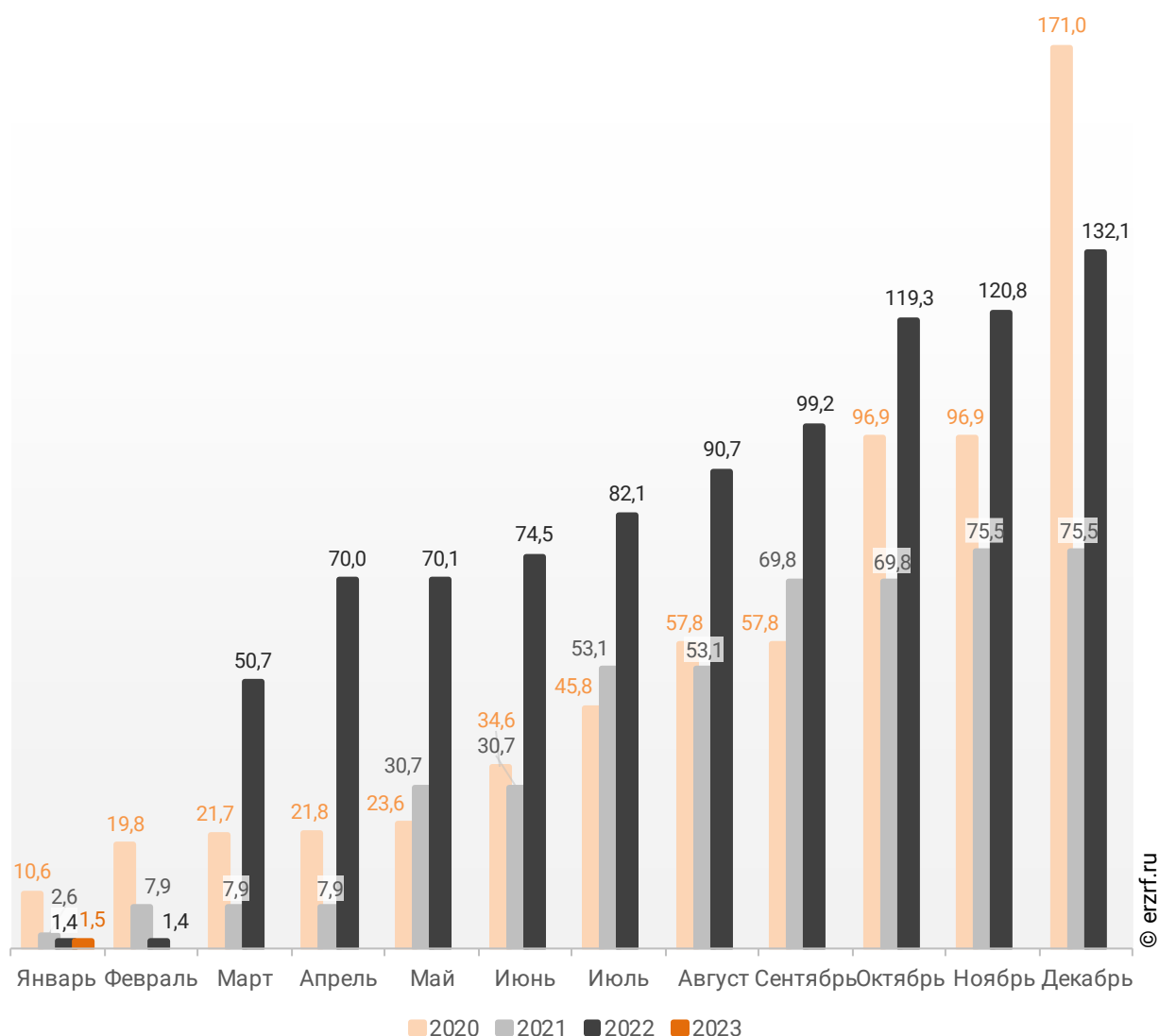
**Ввод жилья населением в Севастополе
накопленным итогом по годам в 2020 – 2023 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 1 месяц 2023 г. показывают превышение на 7,1% к уровню 2022 г. и снижение на 42,3% к 2021 г. (График 41).

График 41

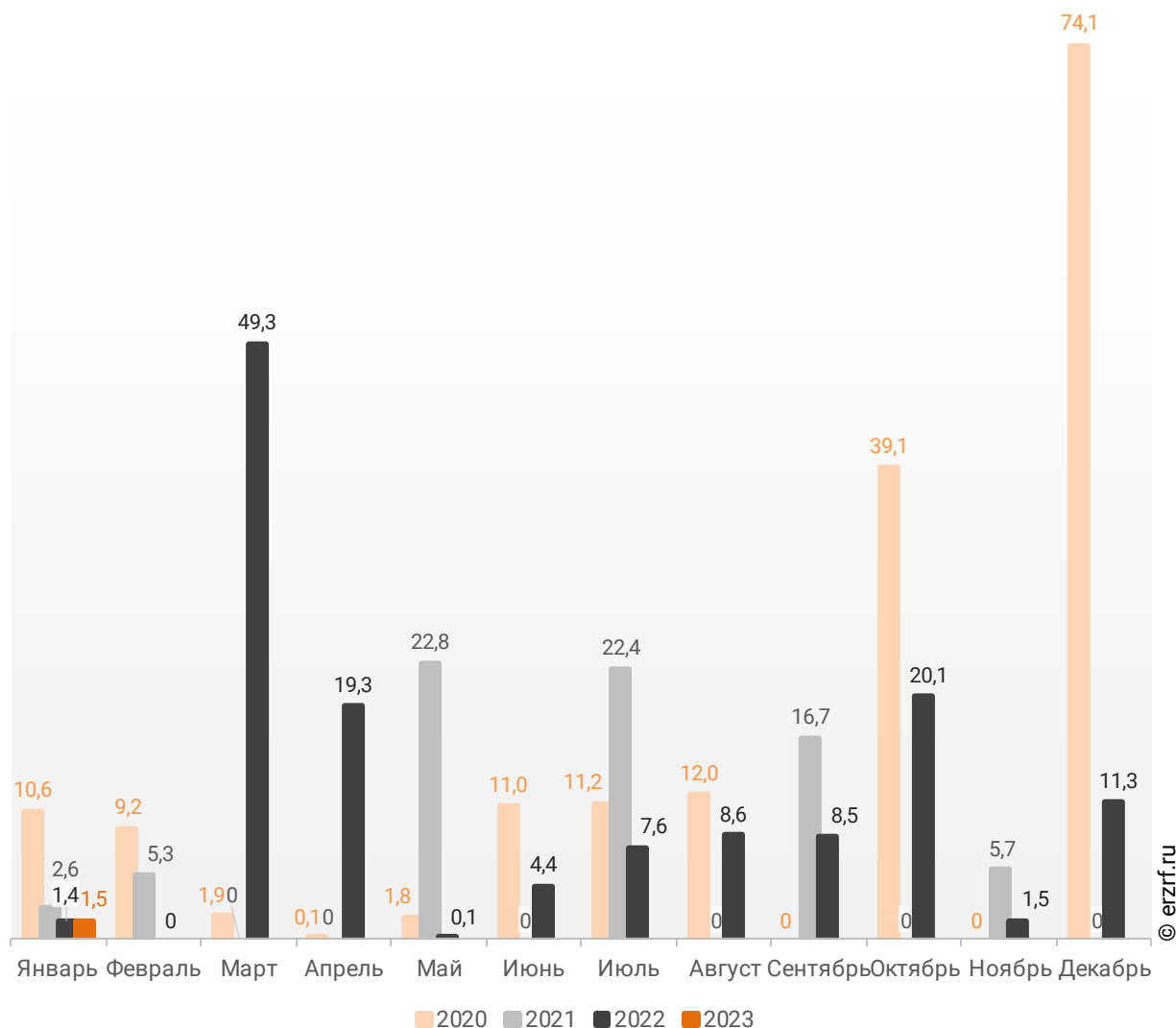
**Ввод жилья застройщиками в Севастополе
накопленным итогом по годам в 2020 – 2023 гг., тыс. м²**



Помесячная динамика ввода многоквартирных домов застройщиками в Севастополе представлена ниже (График 42).

График 42

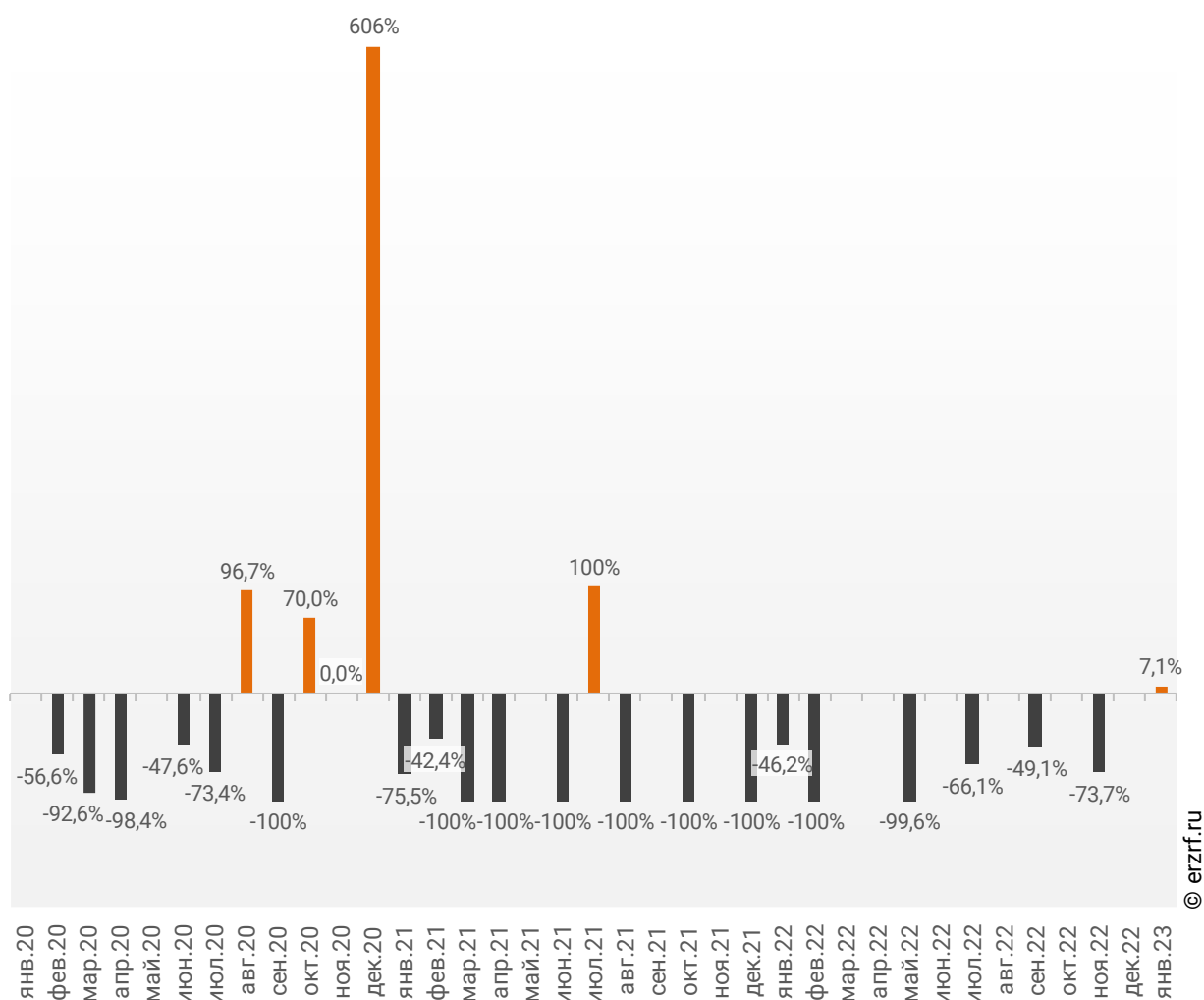
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам
в Севастополе, тыс. м²



Опережение темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Севастополе второй месяц подряд.

График 43

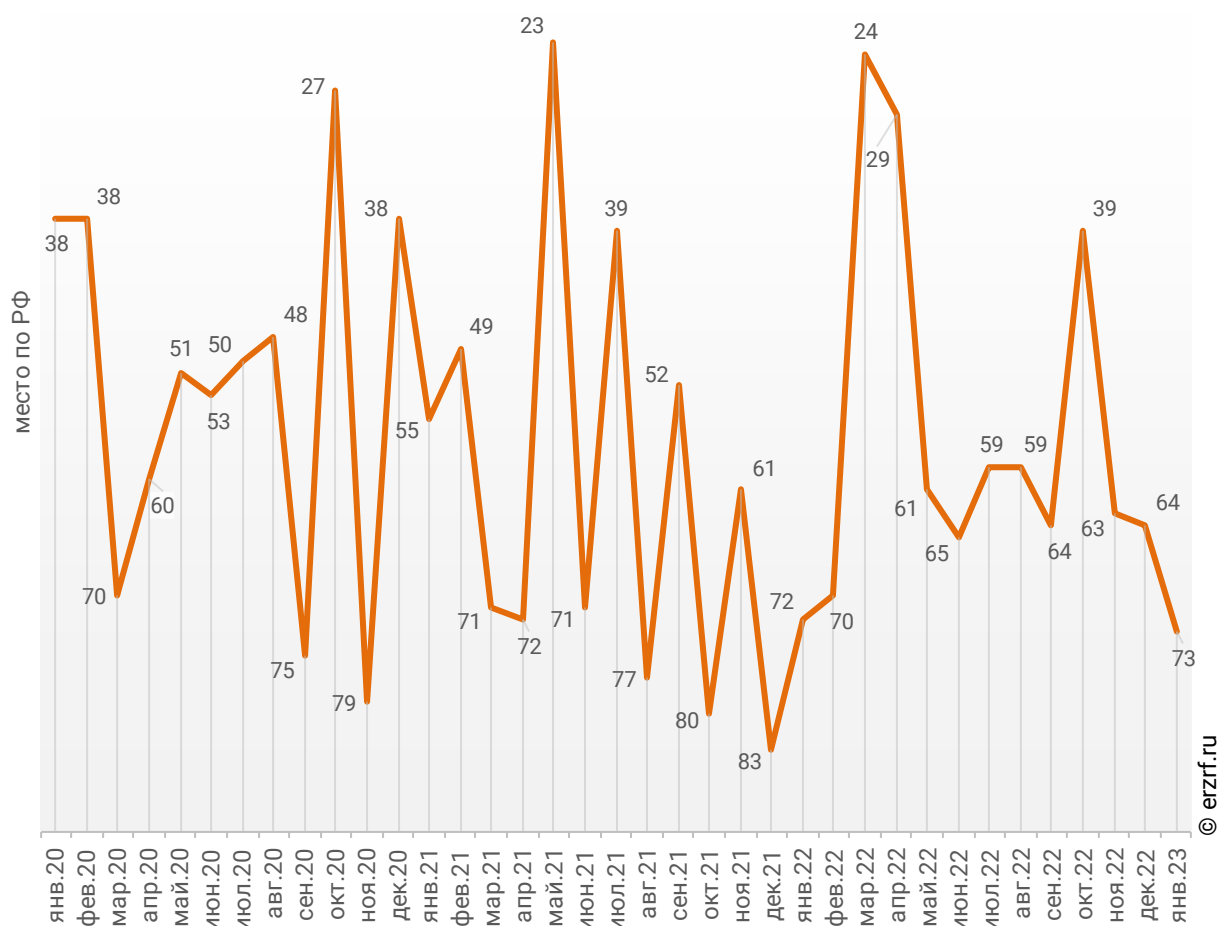
**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками
в Севастополе,
месяц к месяцу прошлого года, %**



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь 2023 года Севастополь занимает 73-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 55-е место, по динамике относительного прироста – 43-е место. (График 44).

График 44

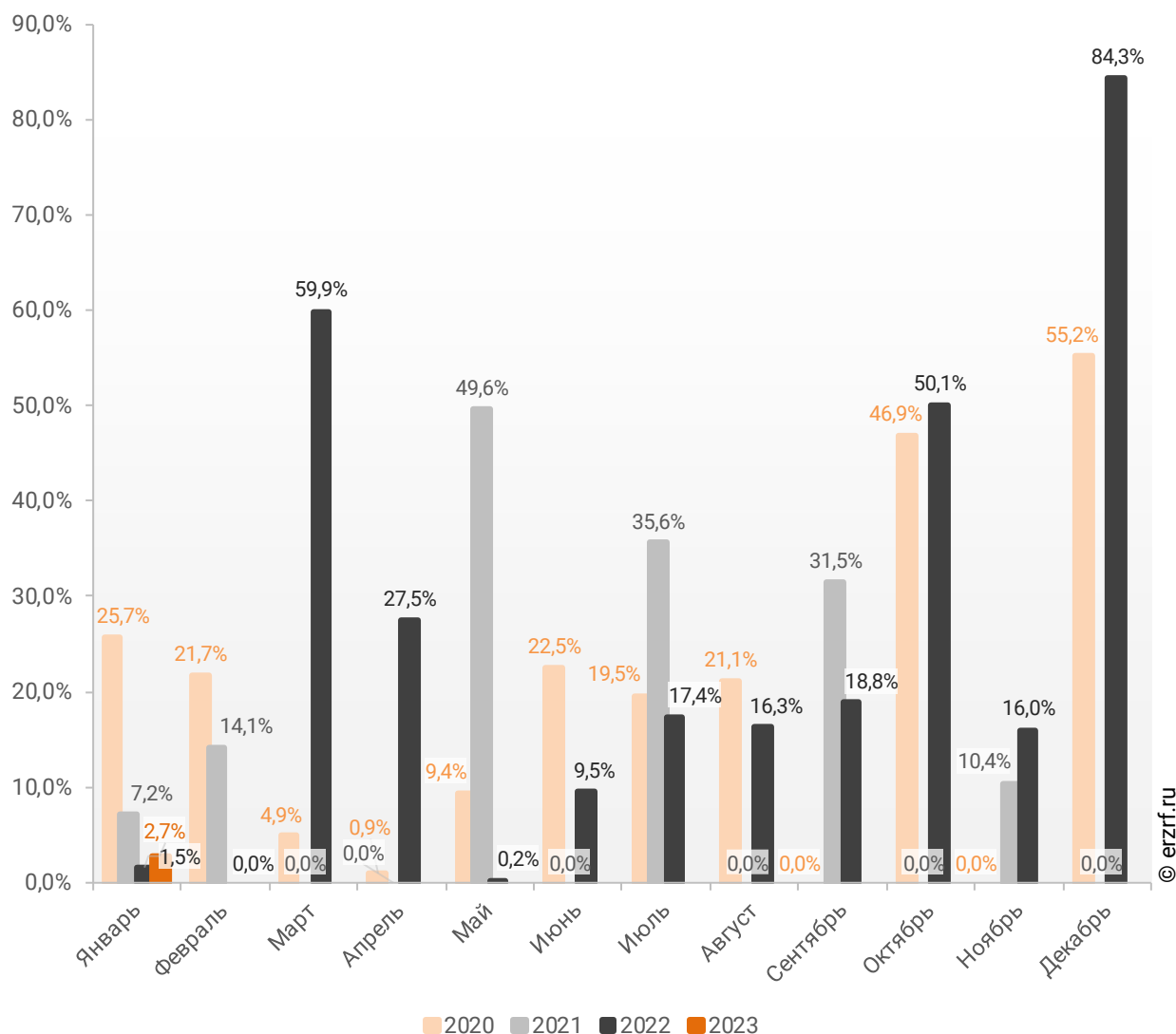
Динамика изменения места, занимаемого Севастополем среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



В январе 2023 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Севастополе составила 2,7%, что на 1,2 п.п. больше аналогичного значения за тот же период 2022 года.

График 45

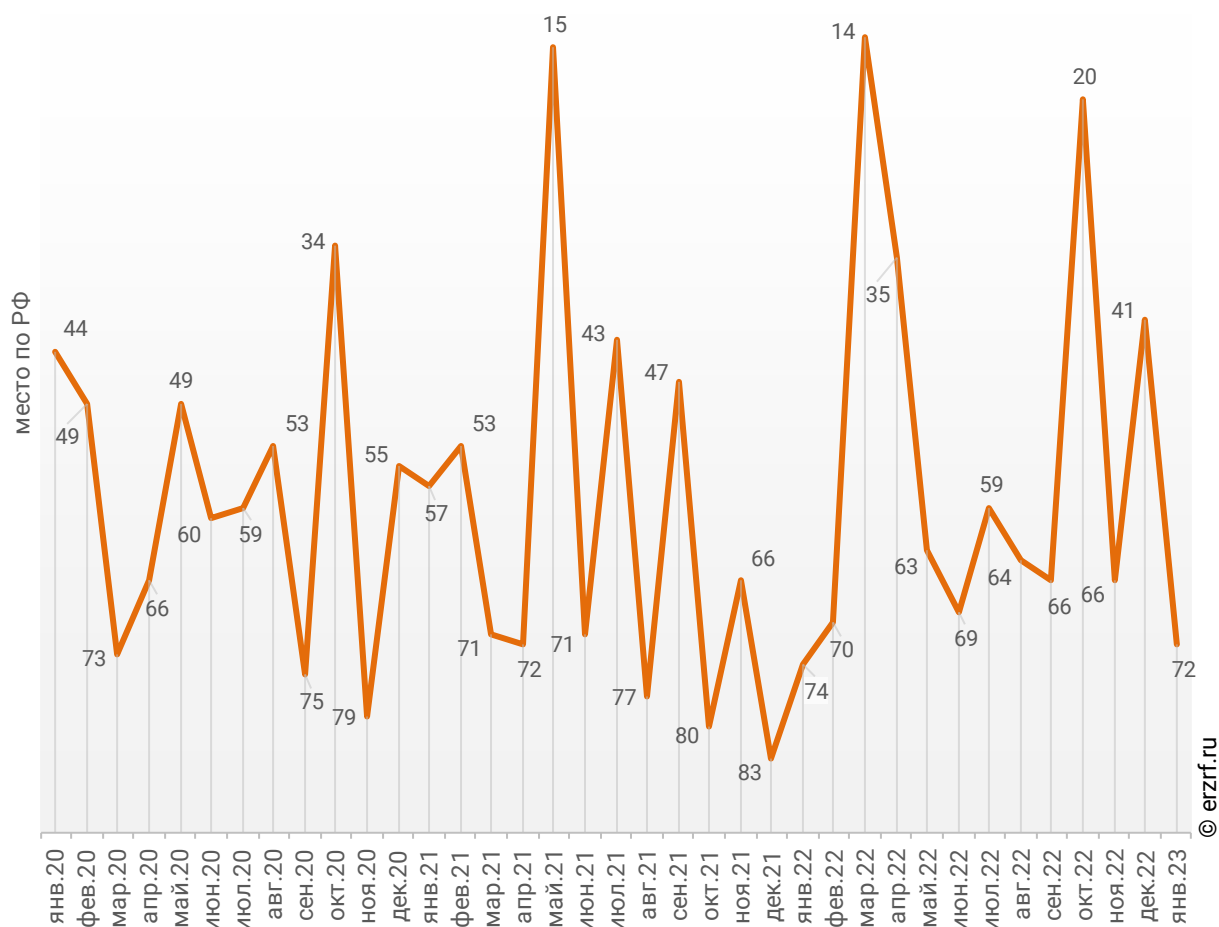
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Севастополе, %



По этому показателю Севастополь занимает 72-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 46

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



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 ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м²
I квартал 2023	ГК Карбон	GARDEN	1	130	6 738
III квартал 2023	Альфа Групп Инвест	Новый	3	238	10 342
Общий итог			4	368	17 080

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Севастополя по совокупной площади строящихся жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц 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>Новый</i>	Севастополь	Альфа Групп Инвест	6	476	20 684
4	<i>GARDEN</i>	Севастополь	ГК Карбон	2	349	17 228
5	<i>Ривьера</i>	Севастополь	СЗ ОМЕГА-НВ	2	161	12 317
6	<i>Аквармарин Park</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				18	2 521	122 914

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>GARDEN</i>	Севастополь	ГК Карбон	49,4
6	<i>Porto Franco</i>	Севастополь	ГК Севастопольстрой	50,1
7	<i>Дом на Маячной</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	53,9
8	<i>Ривьера</i>	Севастополь	СЗ ОМЕГА-НВ	76,5
Общий итог				48,8



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

- управление порталом EP3.PF (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, IEK, 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: • 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 EP3.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 EP3.РФ дает возможность:	24 000 руб. в год	
		• участвовать в мероприятиях EP3.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на EP3.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	