

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Севастополь

февраль 2024

Текущий объем строительства, м²
на февраль 2024

155 555

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на февраль 2024

51,3

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

6 725

-39,0% к предшествующим 12 мес.

Средняя цена за 1 м², ₽

на II квартал 2023

Росстат

108 744

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

18,3%

-7,0 п.п. к предшествующим 12 мес.

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

за декабрь 2023

Банк России

198

+92,2% к декабрю 2022

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %
за декабрь 2023

Банк России

5,53

+2,51 п.п. к декабрю 2022

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 или передачи квартир дольщикам	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. Ипотечное кредитование для жителей Севастополя (официальная статистика Банка России)	25
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Севастополя	25
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Севастополя	29
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Севастополя	37
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Севастополя	42
11. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	49
12. Ввод жилья в Севастополе (официальная статистика Росстата)	51
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Севастополе, ввод в эксплуатацию которых или передача квартир дольщикам планируются до конца 2024 г.	62
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Севастополя по совокупной площади строящихся жилых единиц	63
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Севастополе, по средней площади жилых единиц	64
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ	66

Источники информации для составления аналитического обзора

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

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

1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Севастополе

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Севастополя на февраль 2024 года выявлено **26 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 **3 033 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **155 555 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	22	84,6%	2 512	82,8%	121 027	77,8%
дом с апартаментами	4	15,4%	521	17,2%	34 528	22,2%
Общий итог	26	100%	3 033	100%	155 555	100%

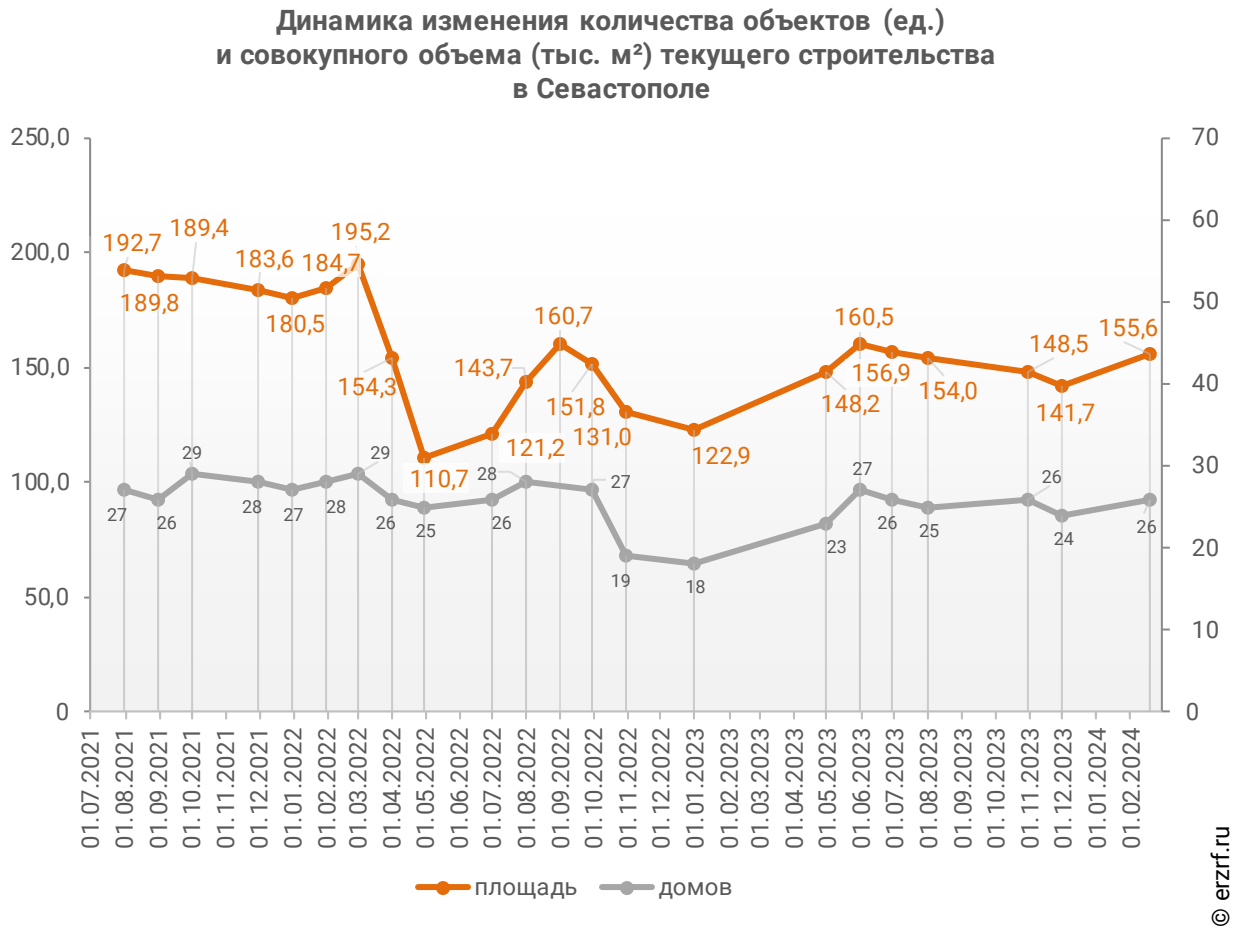
Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 82,8% строящихся жилых единиц.

На дома с апартаментами приходится 17,2% 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	26	100%	3 033	100%	155 555	100%
	26	100%	3 033	100%	155 555	100%

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

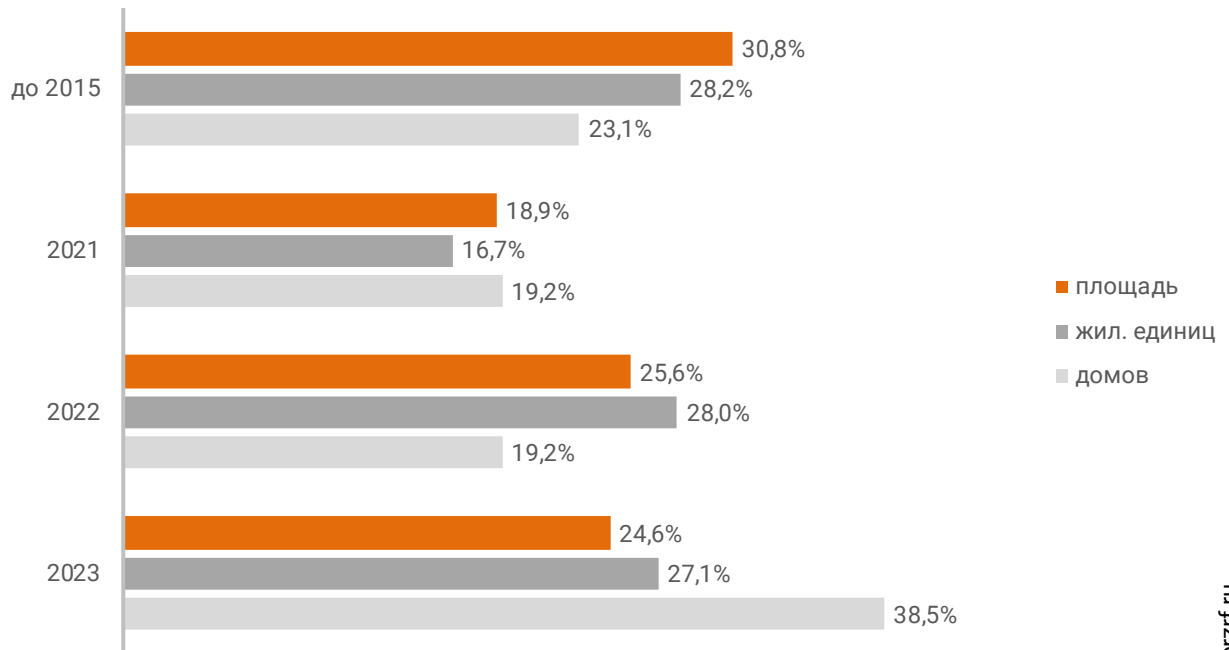
Застройщики жилья в Севастополе осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с апреля 2010 г. по декабрь 2023 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2015	6	23,1%	855	28,2%	47 911	30,8%
2021	5	19,2%	507	16,7%	29 448	18,9%
2022	5	19,2%	850	28,0%	39 879	25,6%
2023	10	38,5%	821	27,1%	38 317	24,6%
Общий итог	26	100%	3 033	100%	155 555	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 2015 г. (30,8% по площади жилых единиц). Значительное количество строящихся домов приходится на разрешения на строительство, выданные в 2023 г. Доля количества таких домов составляет 38,5% от общего количества строящихся домов в Севастополе.

4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам

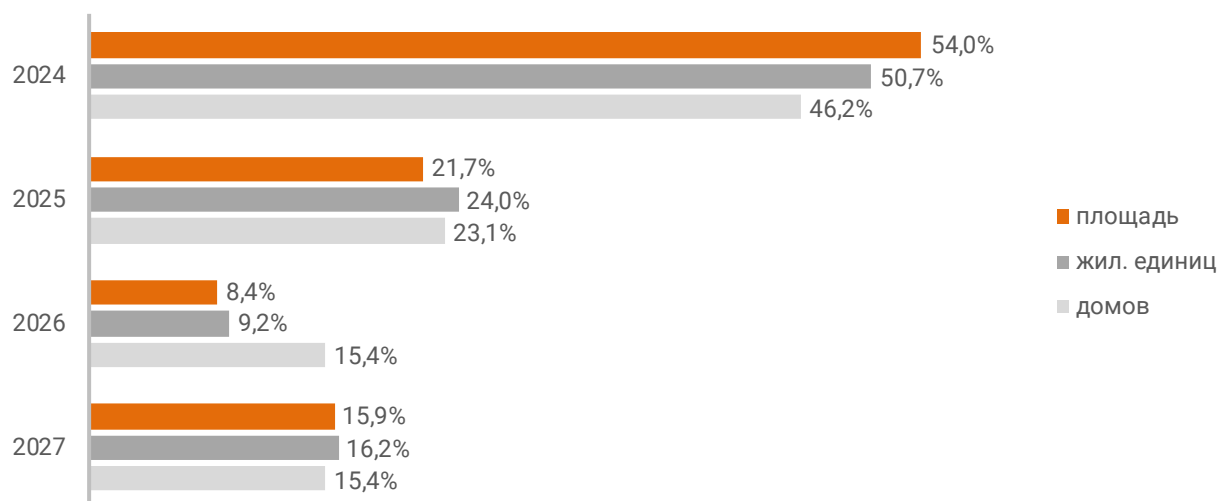
В Севастополе наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам по ДДУ (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию / передачи квартир дольщикам	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2024	12	46,2%	1 537	50,7%	83 969	54,0%
2025	6	23,1%	727	24,0%	33 773	21,7%
2026	4	15,4%	278	9,2%	13 043	8,4%
2027	4	15,4%	491	16,2%	24 770	15,9%
Общий итог	26	100%	3 033	100%	155 555	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Севастополя по планируемому году ввода в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам



До конца 2024 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию или передать дольщикам по ДДУ 83 969 м² жилья (Приложение 1). Без учета планируемого ввода апартаментов – 49 441 м².

Анализ переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам представлен в таблице 5.

Таблица 5

Запланированный срок ввода в эксплуатацию / передачи квартир дольщикам	Совокупная S жилых единиц м ²	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц м ² %	
2024	83 969	2022	5 318	6,3%
		2023	35 770	42,6%
Общий итог	155 555		41 088	26,4%

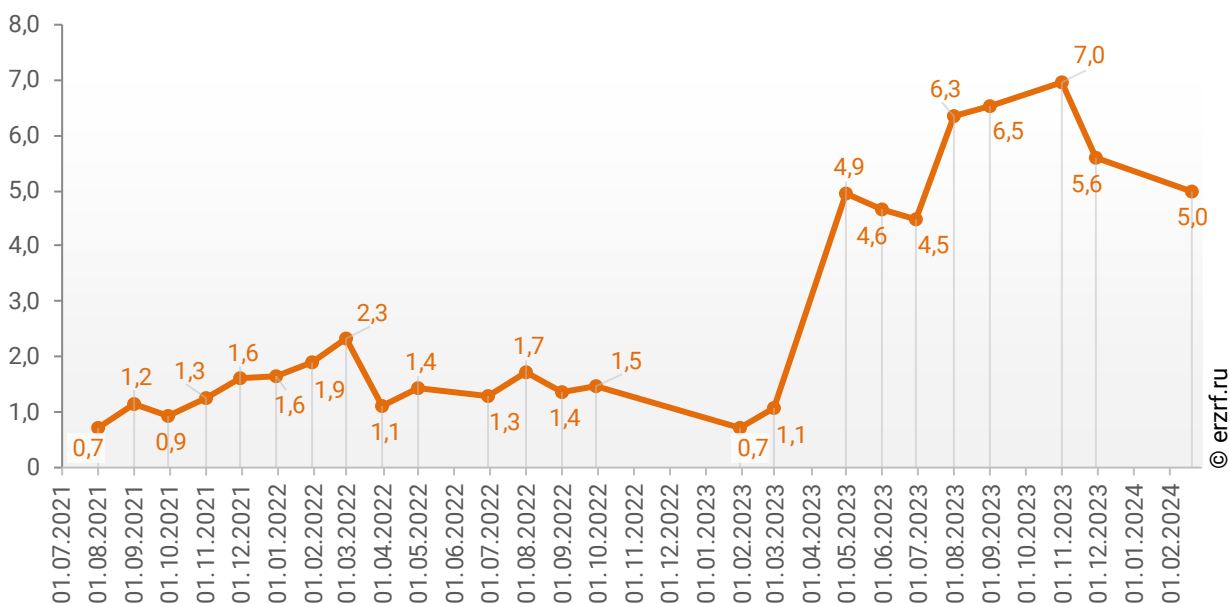
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2023 на 2024 год (35 770 м²), что составляет 42,6% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Севастополе в 2024 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Севастополе по состоянию на февраль 2024 года составляет 5,0 месяца.

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

График 2

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Севастополе, месяцев



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

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

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

Гистограмма 3



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

График 3



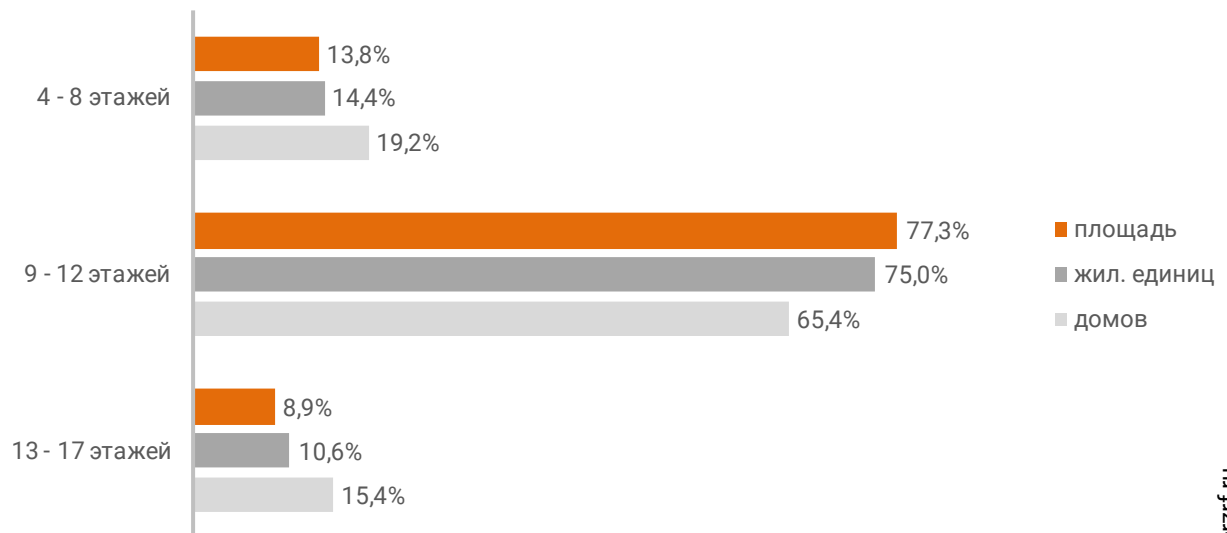
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
4 - 8 этажей	5	19,2%	437	14,4%	21 466	13,8%
9 - 12 этажей	17	65,4%	2 274	75,0%	120 242	77,3%
13 - 17 этажей	4	15,4%	322	10,6%	13 847	8,9%
Общий итог	26	100%	3 033	100%	155 555	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Севастополя по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 77,3% 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 26,3%.

Самыми высокими строящимися домами с жилыми единицами в Севастополе являются 13-этажные многоквартирные дома в ЖК «Новый» от застройщика «Альфа Групп Инвест» и в ЖК «Победа» от застройщика «СЗ Стройкомплект». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	13	<i>Альфа Групп Инвест</i>	многоквартирный дом	Новый
		<i>СЗ Стройкомплект</i>	многоквартирный дом	Победа
2	11	<i>ГК Карбон</i>	многоквартирный дом	AZIMUT
		<i>ИнтерСтрой</i>	многоквартирный дом	Доброгород
		<i>Спецзастройщик ЖК Александрия</i>	многоквартирный дом	Александрия
3	10	<i>Фонд защиты прав дольщиков Севастополя</i>	многоквартирный дом	По пр-кту Победы, 29а
		<i>ГК Севастопольстрой</i>	многоквартирный дом	Porto Franco
4	9	<i>ТАЛАССА</i>	дом с апартаментами	По ул. Парковая, 5
		<i>СЗ ОМЕГА-НВ</i>	дом с апартаментами	Акватория
5	6	<i>ГК Карбон</i>	дом с апартаментами	GARDEN
		<i>ГК Парангон</i>	многоквартирный дом	Олимпия 2.0

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.

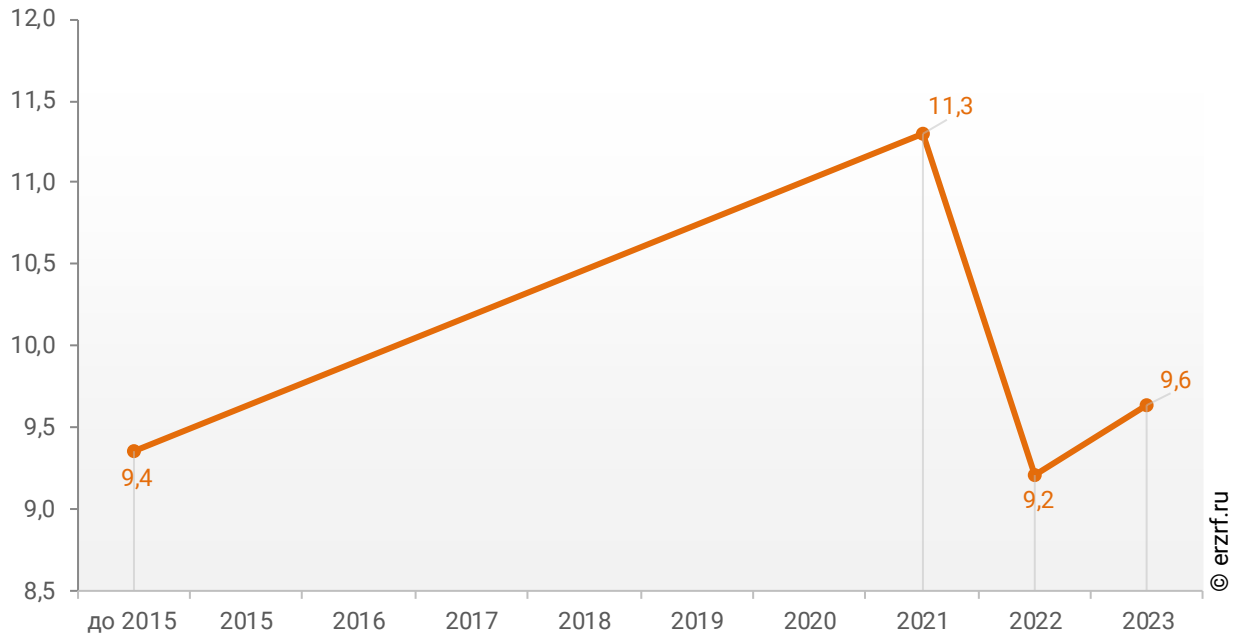
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	19 779	<i>ГК Севастопольстрой</i>	многоквартирный дом	Porto Franco
2	13 007	<i>ИнтерСтрой</i>	многоквартирный дом	Доброгород
3	11 721	<i>ТАЛАССА</i>	дом с апартаментами	По ул. Парковая, 5
4	10 490	<i>ГК Карбон</i>	дом с апартаментами	GARDEN
5	7 385	<i>ГК Карбон</i>	многоквартирный дом	AZIMUT

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Севастополя, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 9,6 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

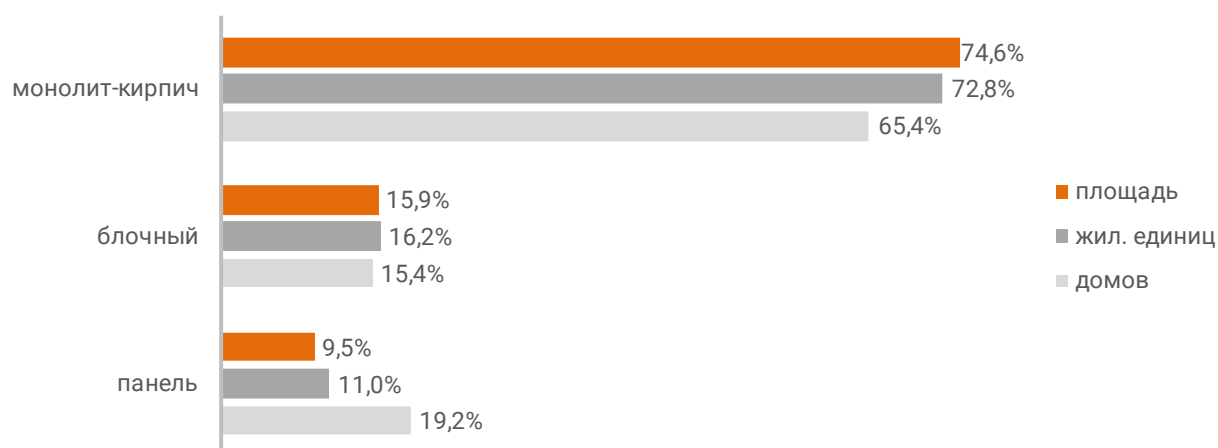
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	17	65,4%	2 208	72,8%	116 058	74,6%
блочный	4	15,4%	491	16,2%	24 770	15,9%
панель	5	19,2%	334	11,0%	14 727	9,5%
Общий итог	26	100%	3 033	100%	155 555	100%

Гистограмма 5

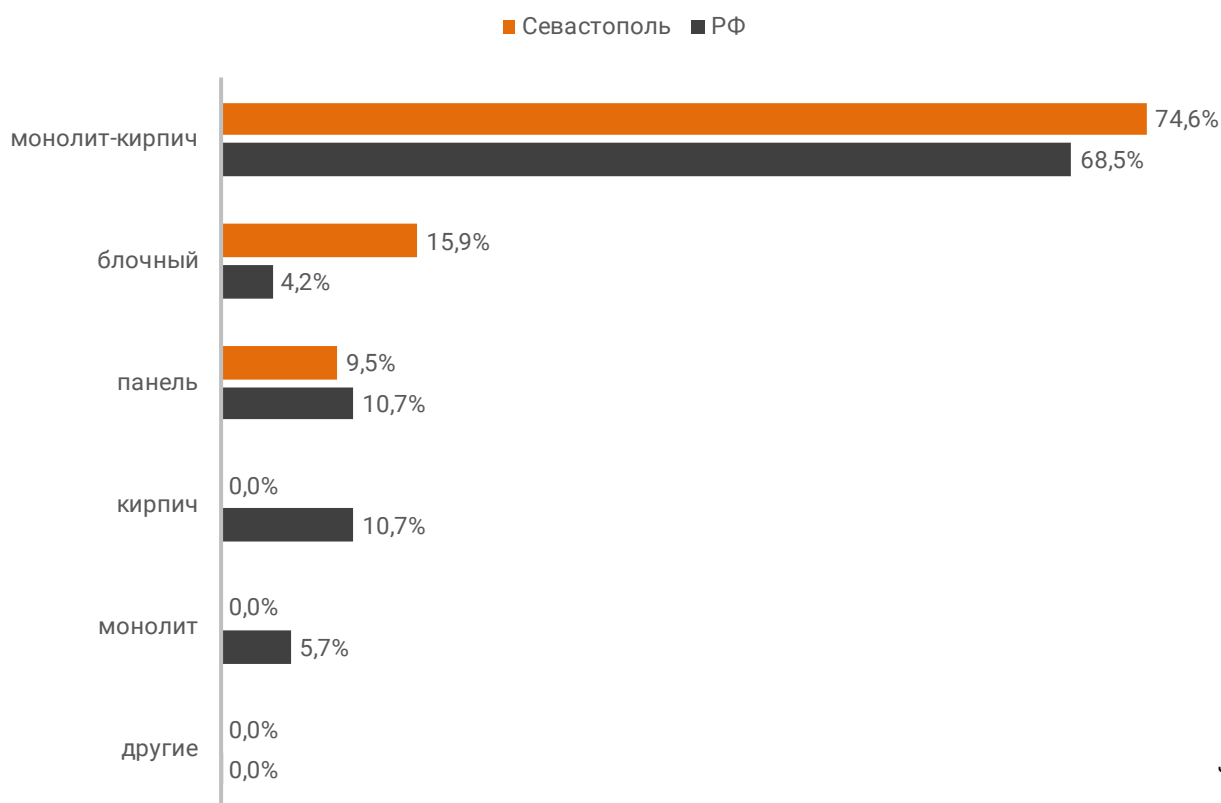
Распределение жилых новостроек Севастополя по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Севастополе является монолит-кирпич. Из него возводится 74,6% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 68,5% (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 83,0% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

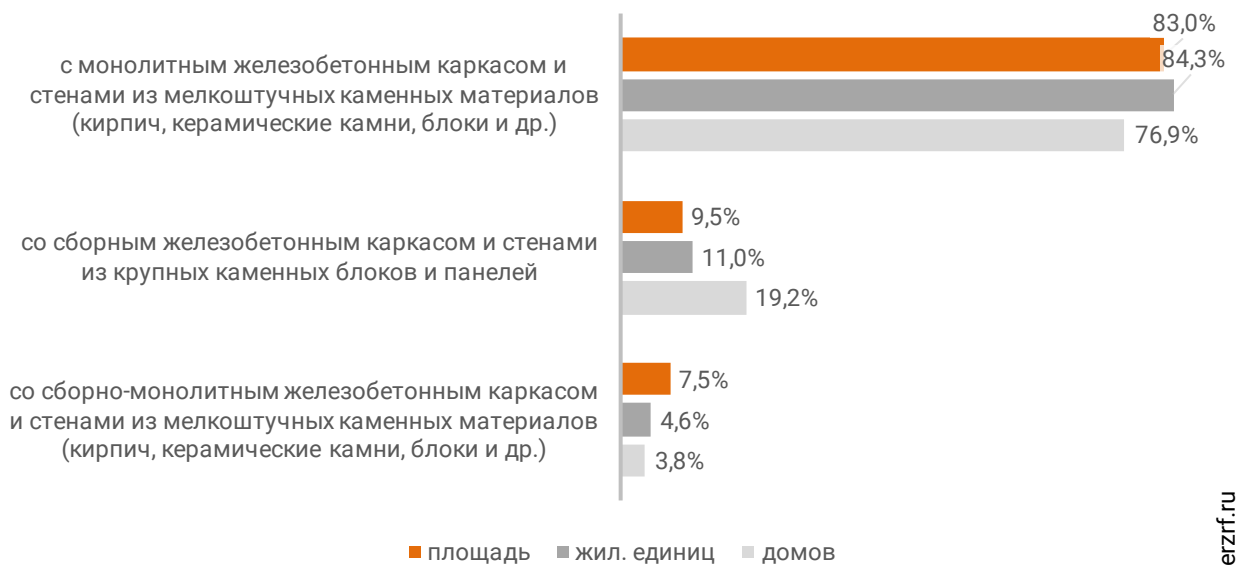
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 10, Гистограмма 7).

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.)	20	76,9%	2 558	84,3%	129 107	83,0%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	5	19,2%	334	11,0%	14 727	9,5%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	1	3,8%	141	4,6%	11 721	7,5%
Общий итог	26	100%	3 033	100%	155 555	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 2024 года строительство жилья в Севастополе осуществляют 10 застройщиков (брендов), которые представлены 11 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Севастополе на февраль 2024 года представлен в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	<i>ИнтерСтрой</i>	7	26,9%	1 038	34,2%	50 654	32,6%
2	<i>ГК Севастопольстрой</i>	2	7,7%	585	19,3%	29 280	18,8%
3	<i>ГК Карбон</i>	2	7,7%	347	11,4%	17 875	11,5%
4	<i>СЗ ОМЕГА-НВ</i>	2	7,7%	161	5,3%	12 317	7,9%
5	<i>ТАЛАССА</i>	1	3,8%	141	4,6%	11 721	7,5%
6	<i>Альфа Групп Инвест</i>	3	11,5%	238	7,8%	10 342	6,6%
7	<i>СЗ Стройкомплект</i>	2	7,7%	168	5,5%	7 009	4,5%
8	<i>Фонд защиты прав дольщиков Севастополя</i>	2	7,7%	109	3,6%	6 314	4,1%
9	<i>ГК Парангон</i>	3	11,5%	150	4,9%	5 658	3,6%
10	<i>Спецзастройщик ЖК Александрия</i>	2	7,7%	96	3,2%	4 385	2,8%
Общий итог		26	100%	3 033	100%	155 555	100%

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

Таблица 12

№	Рейтинг EP3*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м ²	м ²	%
1	★ 5,0	<i>ИнтерСтрой</i>	50 654	0	0,0%	-
2	★ 2,5	<i>ГК Севастопольстрой</i>	29 280	29 280	100%	20,1
3	★ 3,0	<i>ГК Карбон</i>	17 875	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		
			м ²	м ²	%	месяцев
4	н/р	СЗ ОМЕГА-НВ	12 317	5 318	43,2%	9,1
5	н/р	ТАЛАССА	11 721	0	0,0%	-
6	★ 3,5	Альфа Групп Инвест	10 342	0	0,0%	-
7	н/р	СЗ Стройкомплект	7 009	3 505	50,0%	6,0
8	н/р	Фонд защиты прав дольщиков Севастополя	6 314	2 985	47,3%	5,7
9	н/р	ГК Парангон	5 658	0	0,0%	-
10	н/р	Спецзастройщик ЖК Александрия	4 385	0	0,0%	-
Общий итог			155 555	41 088	26,4%	5,0

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «ГК Севастопольстрой» и составляет 20,1 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Севастополе

В Севастополе возводится 11 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 «Доброгород» (город Севастополь). В этом жилом комплексе застройщик «ИнтерСтрой» возводит 7 домов, включающих 1 038 жилых единиц, совокупной площадью 50 654 м².

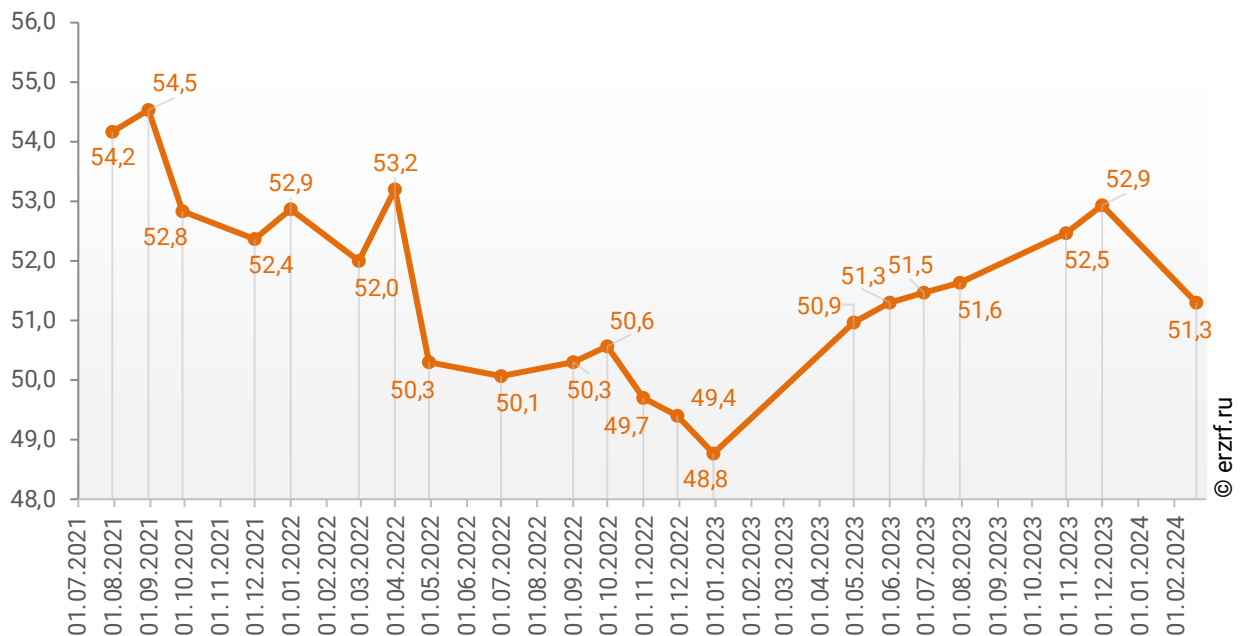
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Севастополе

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Севастополе, составляет 51,3 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,1 м².

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

График 6

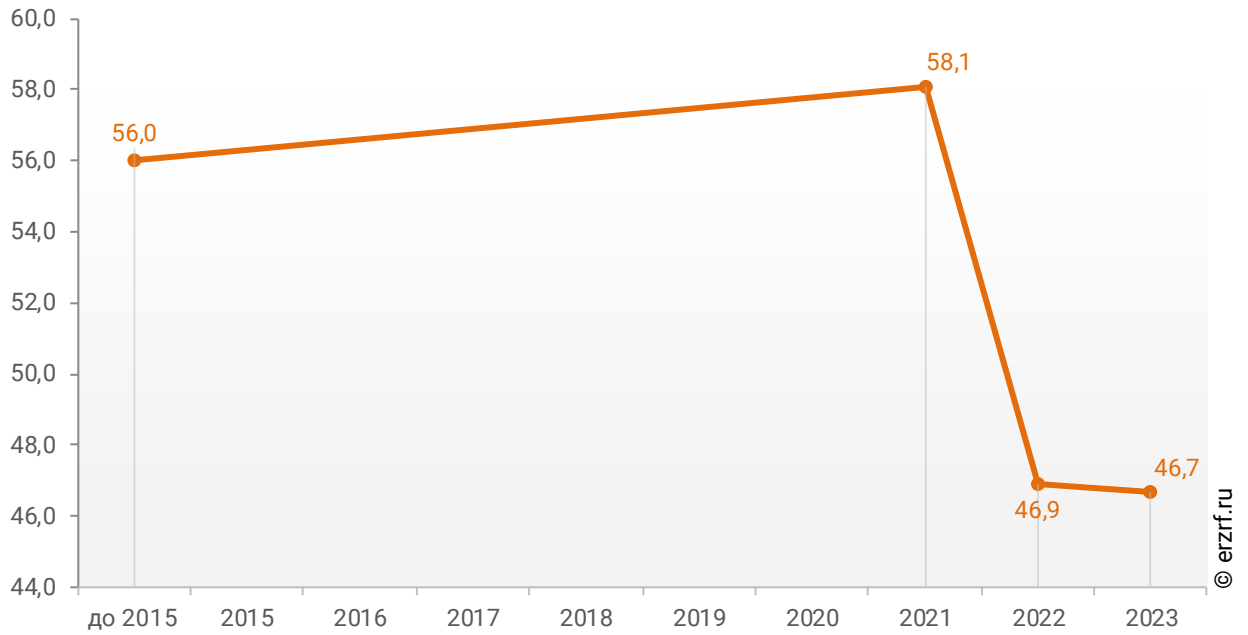
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Севастополе, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Севастополя, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 46,7 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Севастополя по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

График 7

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ГК Парангон» – 37,7 м². Самая большая – у застройщика «ТАЛАССА» – 83,1 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
ГК Парангон	37,7
СЗ Стройкомплект	41,7
Альфа Групп Инвест	43,5
Спецзастройщик ЖК Александрия	45,7
ИнтерСтрой	48,8
ГК Севастопольстрой	50,1
ГК Карбон	51,5
Фонд защиты прав дольщиков Севастополя	57,9
СЗ ОМЕГА-НВ	76,5
ТАЛАССА	83,1
Общий итог	51,3

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Севастополе, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Олимпия 2.0» – 37,7 м², застройщик «ГК Парангон». Наибольшая – в ЖК «По ул. Парковая, 5» – 83,1 м², застройщик «ТАЛАССА».

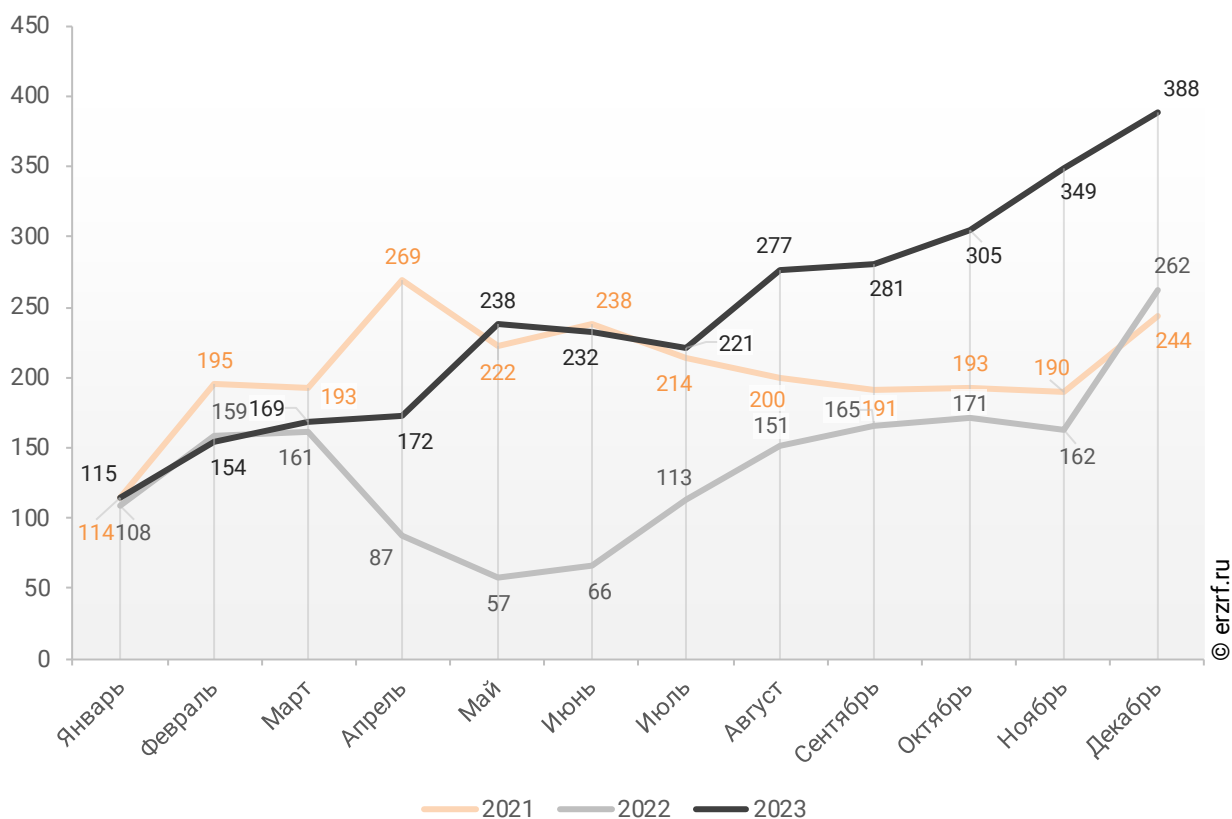
10. Ипотечное кредитование для жителей Севастополя (официальная статистика Банка России)

10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Севастополя

По данным Банка России, за 12 месяцев 2023 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Севастополя, составило 2 901, что на 74,5% больше уровня 2022 г. (1 662 ИЖК), и на 17,8% больше уровня, достигнутого в 2021 г. (2 463 ИЖК).

График 8

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг.

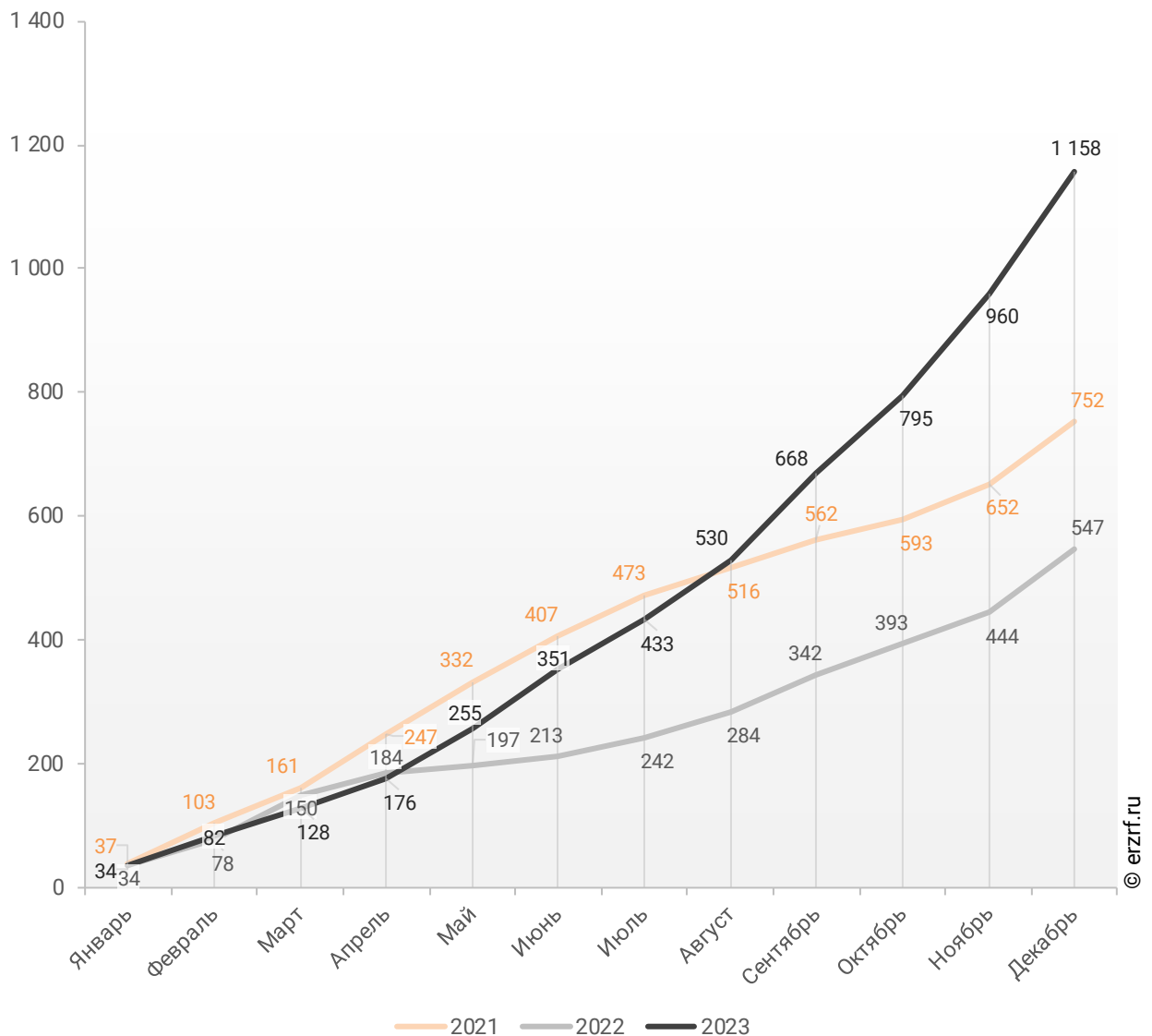


За 12 месяцев 2023 г. количество ИЖК, выданных жителям Севастополя под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 1 158, что на 111,7% больше, чем в 2022 г. (547 ИЖК), и на 54,0% больше соответствующего значения 2021 г. (752 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 9.

График 9

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг.

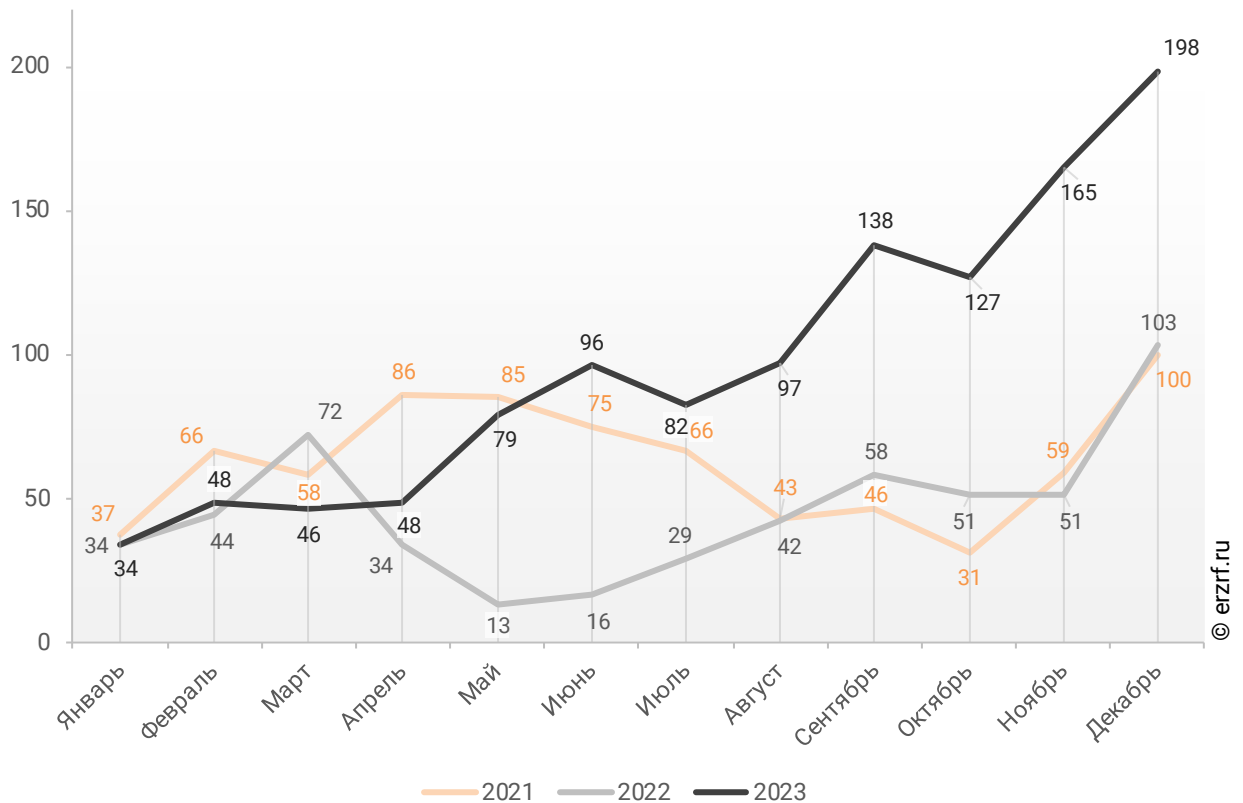


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Севастополе в декабре 2023 года увеличилось на 92,2% по сравнению с декабрем 2022 года (198 против 103 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 10.

График 10

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг.

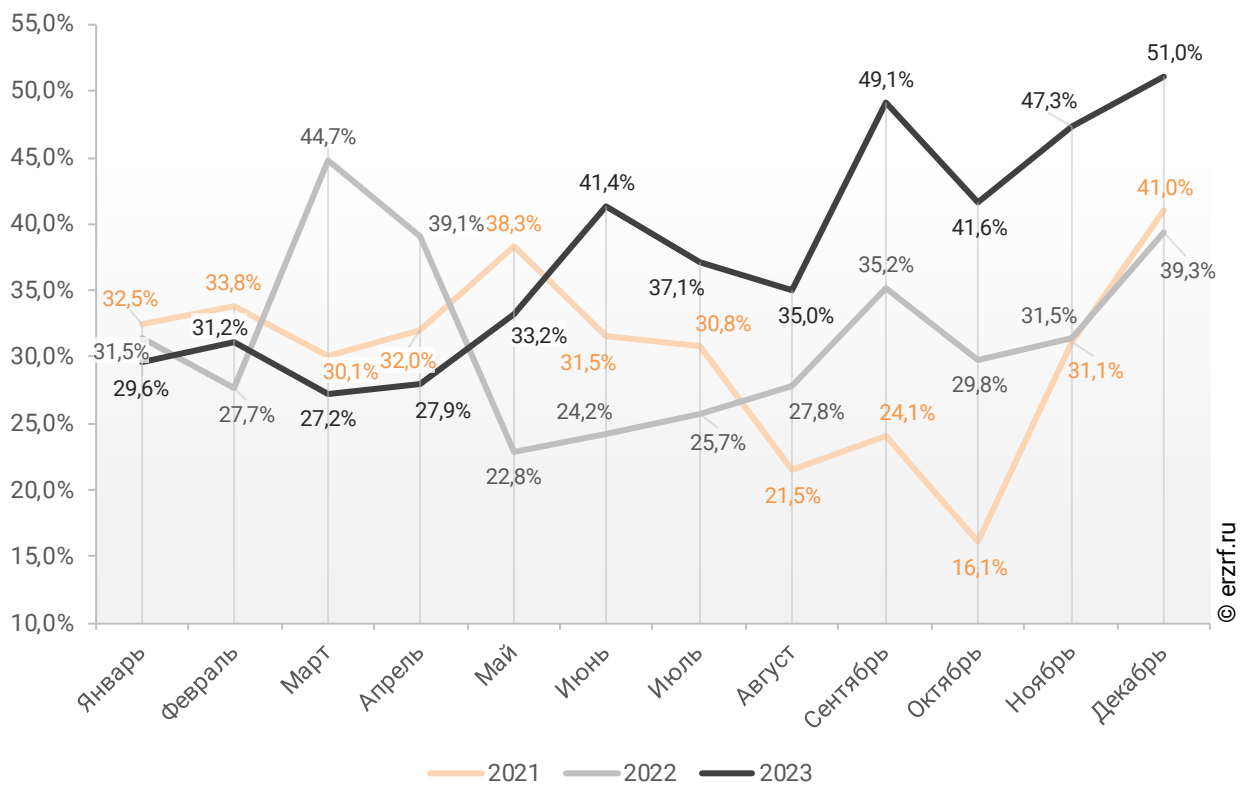


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2023 г., составила 39,9% от общего количества ИЖК, выданных жителям Севастополя за этот же период, что на 7,0 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (32,9%), и на 9,4 п.п. больше уровня 2021 г. (30,5%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг.



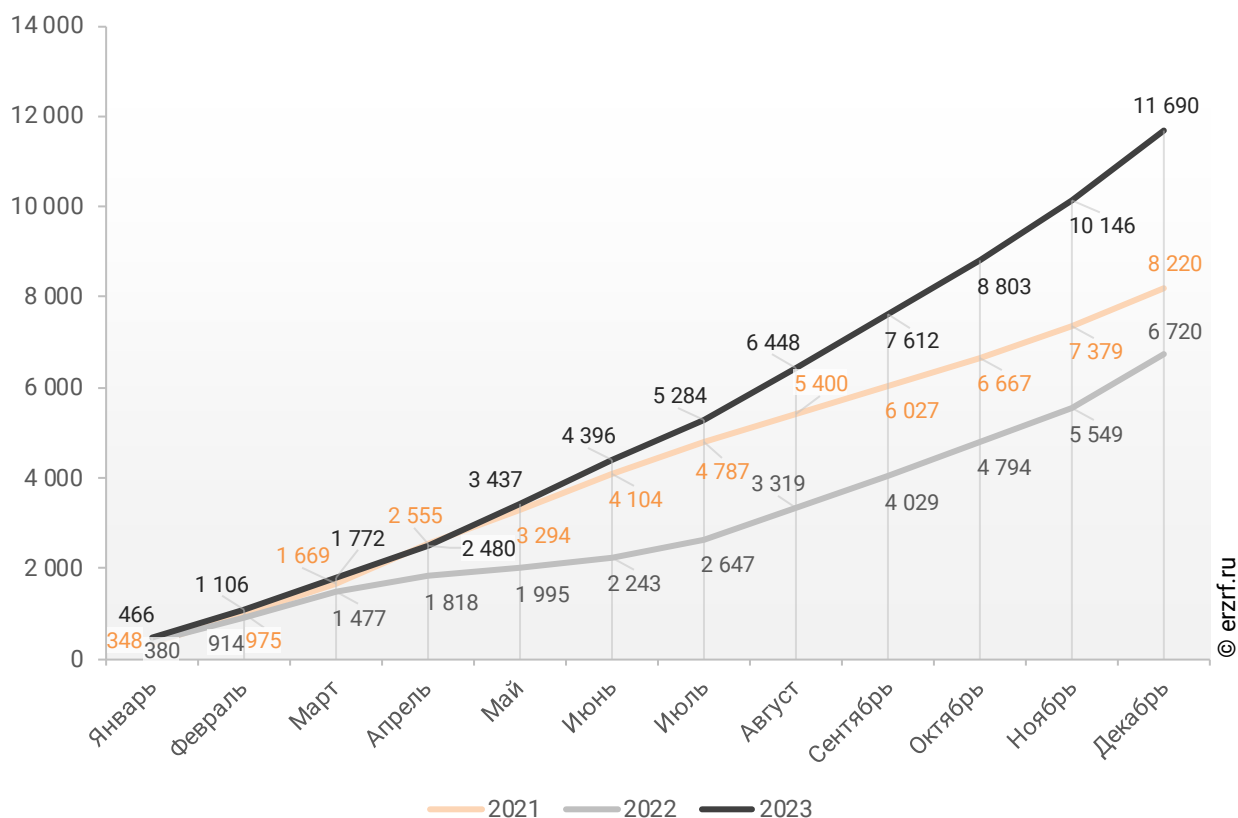
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Севастополя

По данным Банка России, за 12 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Севастополя, составил 11,69 млрд ₽, что на 74,0% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (6,72 млрд ₽), и на 42,2% больше аналогичного значения 2021 г. (8,22 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 12.

График 12

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг., млн ₽

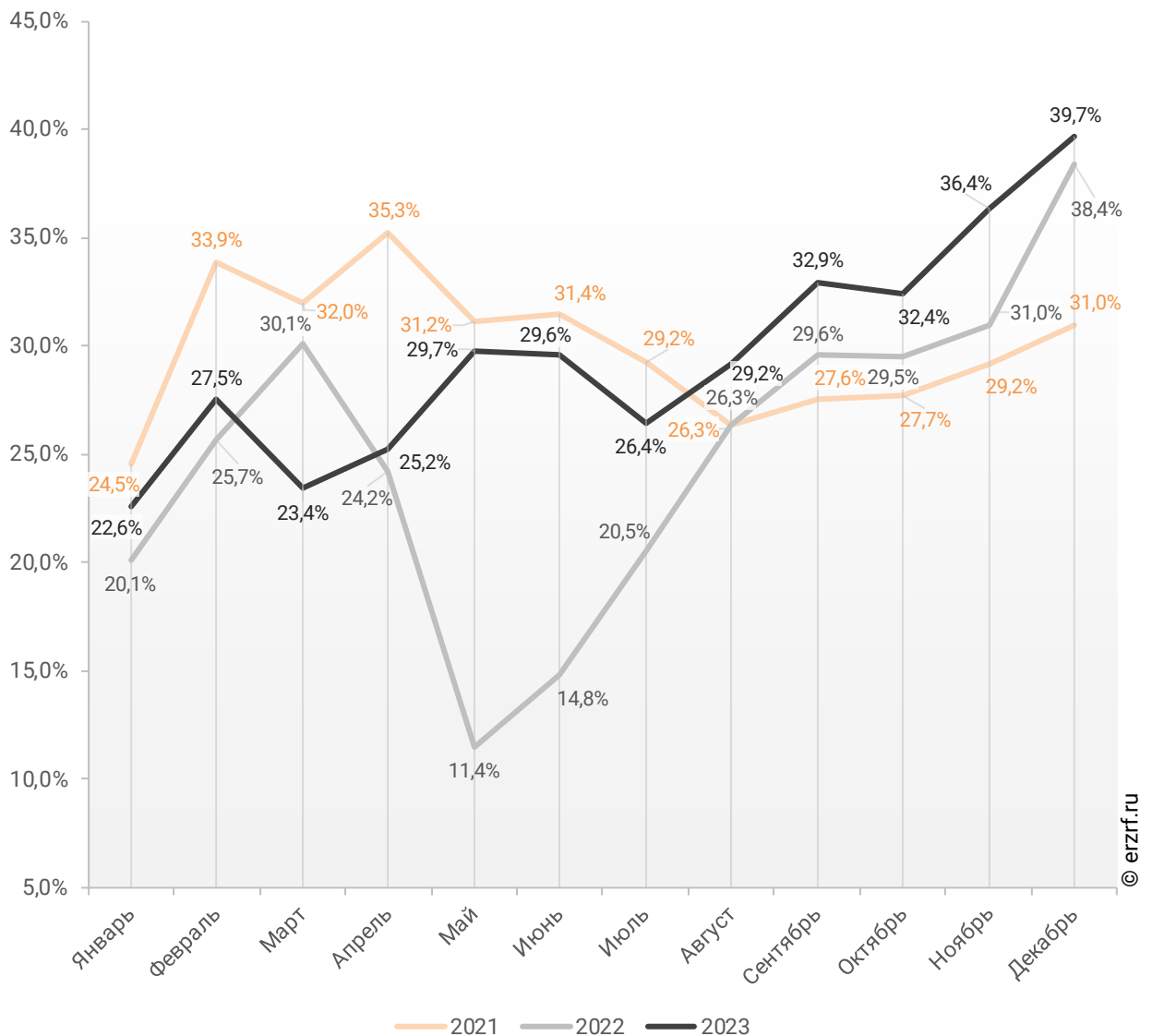


В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2023 г. жителям Севастополя (38,65 млрд ₽), доля ИЖК составила 30,2%, что на 3,8 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (26,4%), и на 0,1 п.п. больше уровня 2021 г. (30,1%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 13.

График 13

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг.

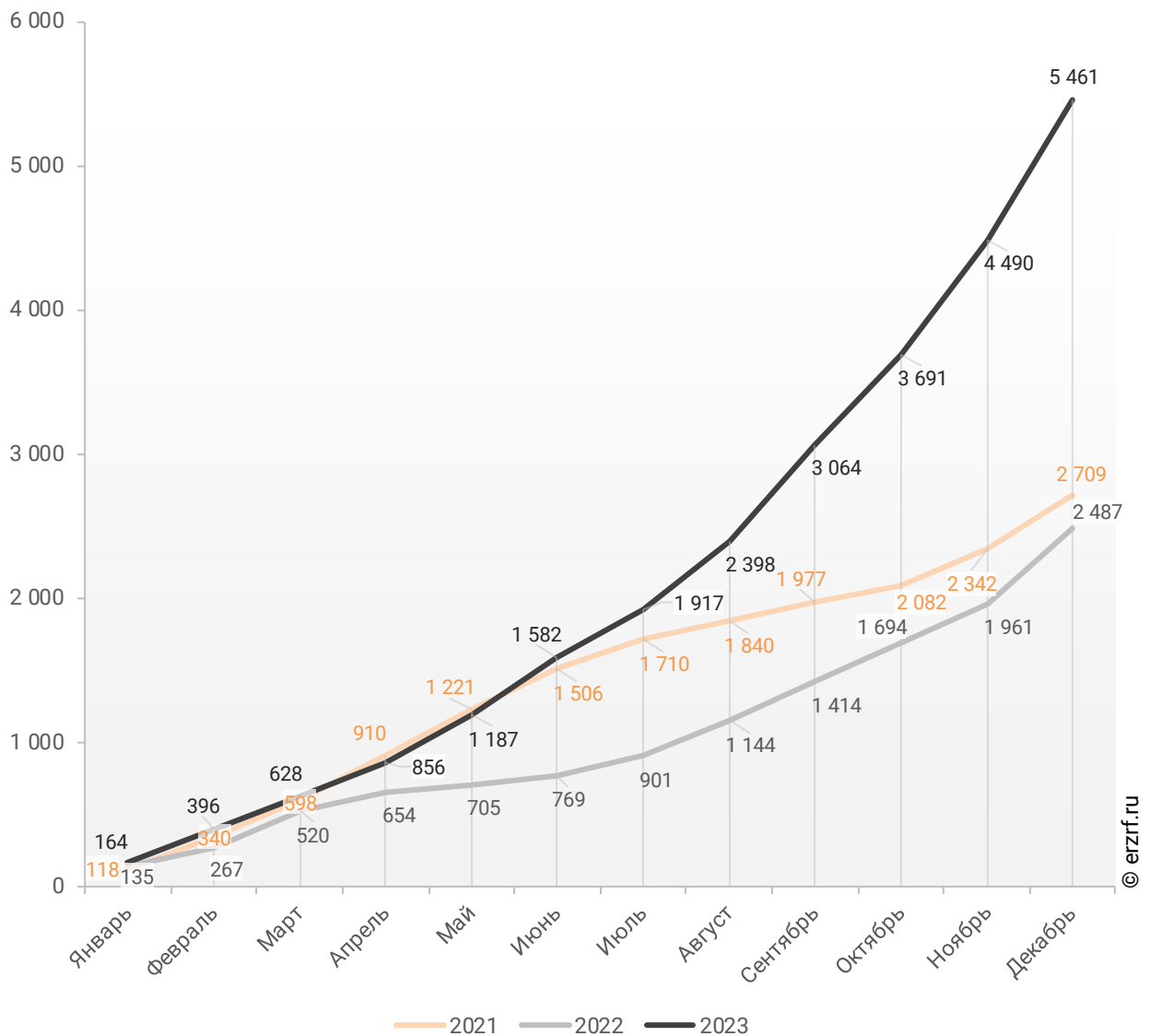


За 12 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Севастополя под залог ДДУ, составил 5,46 млрд ₽ (46,7% от общего объема ИЖК, выданных жителям Севастополя). Это на 119,6% больше аналогичного значения 2022 г. (2,49 млрд ₽), и на 101,6% больше, чем в 2021 г. (2,71 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

График 14

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг., млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 12 месяцев 2023 г. жителям Севастополя (38,65 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 14,1%, что на 4,3 п.п. больше уровня 2022 г. (9,8%), и на 4,2 п.п. больше уровня, достигнутого в 2021 г. (9,9%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 15 и 16.

График 15

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг.

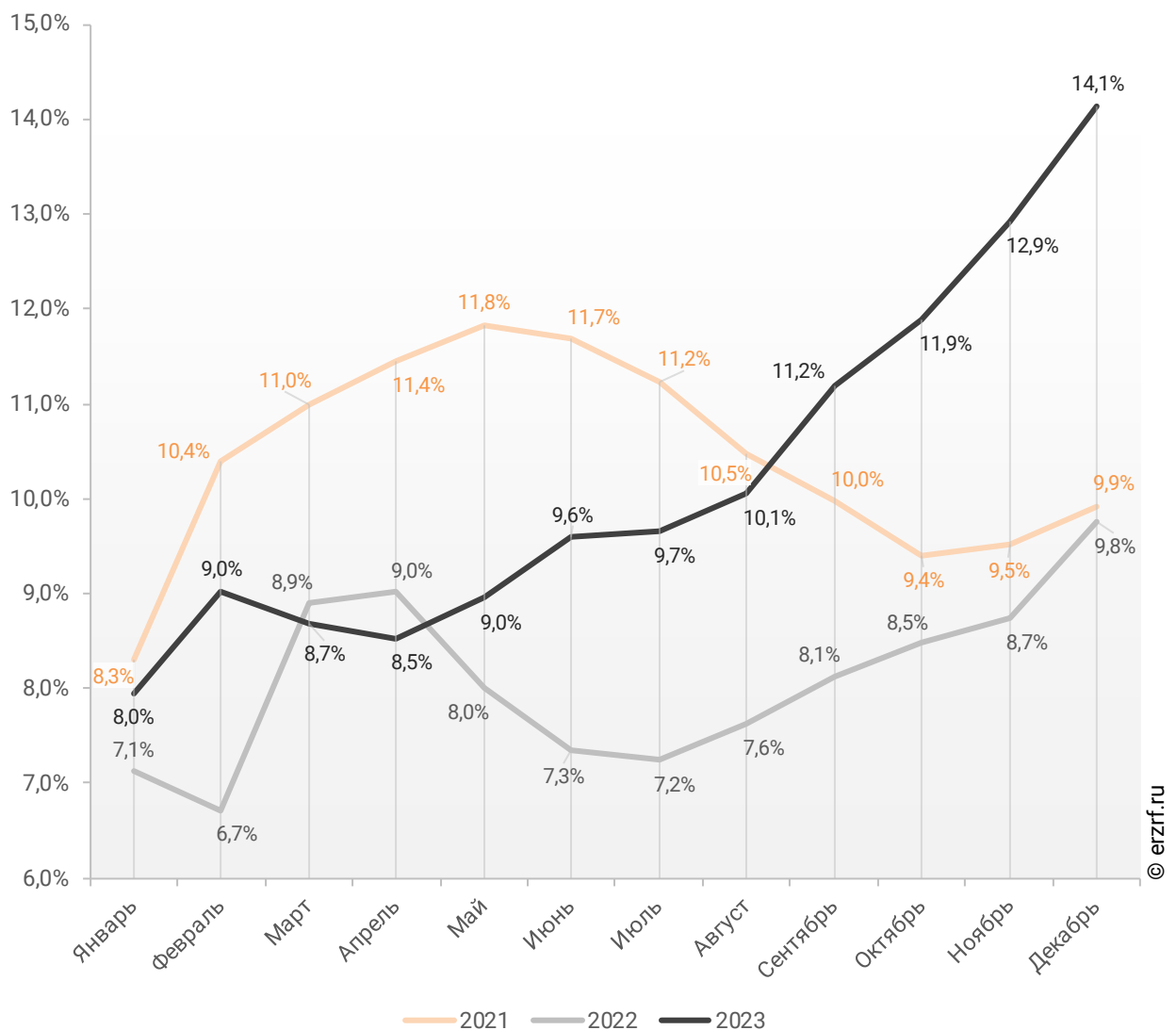
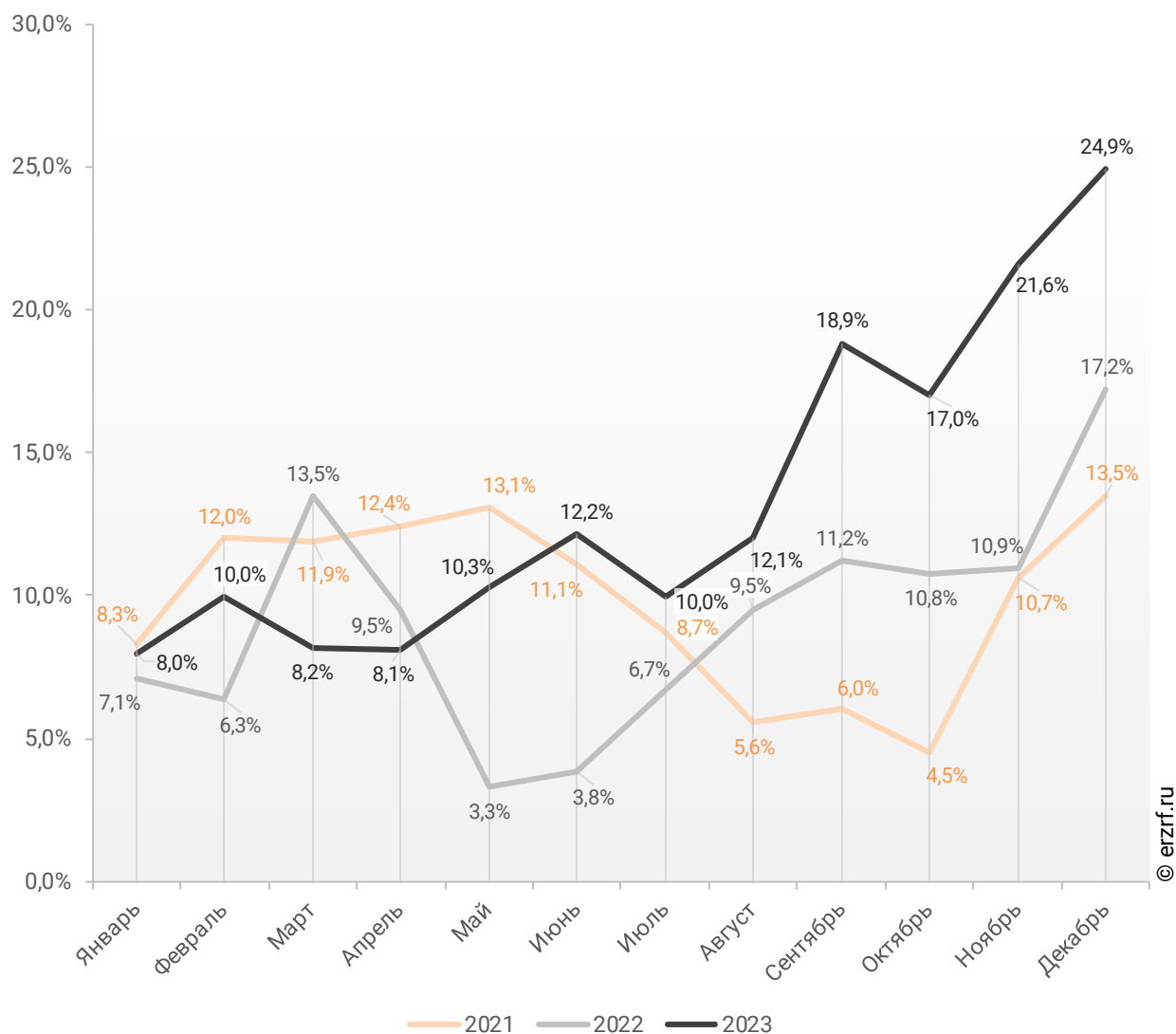


График 16

**Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Севастополя в 2021 – 2023 гг.**

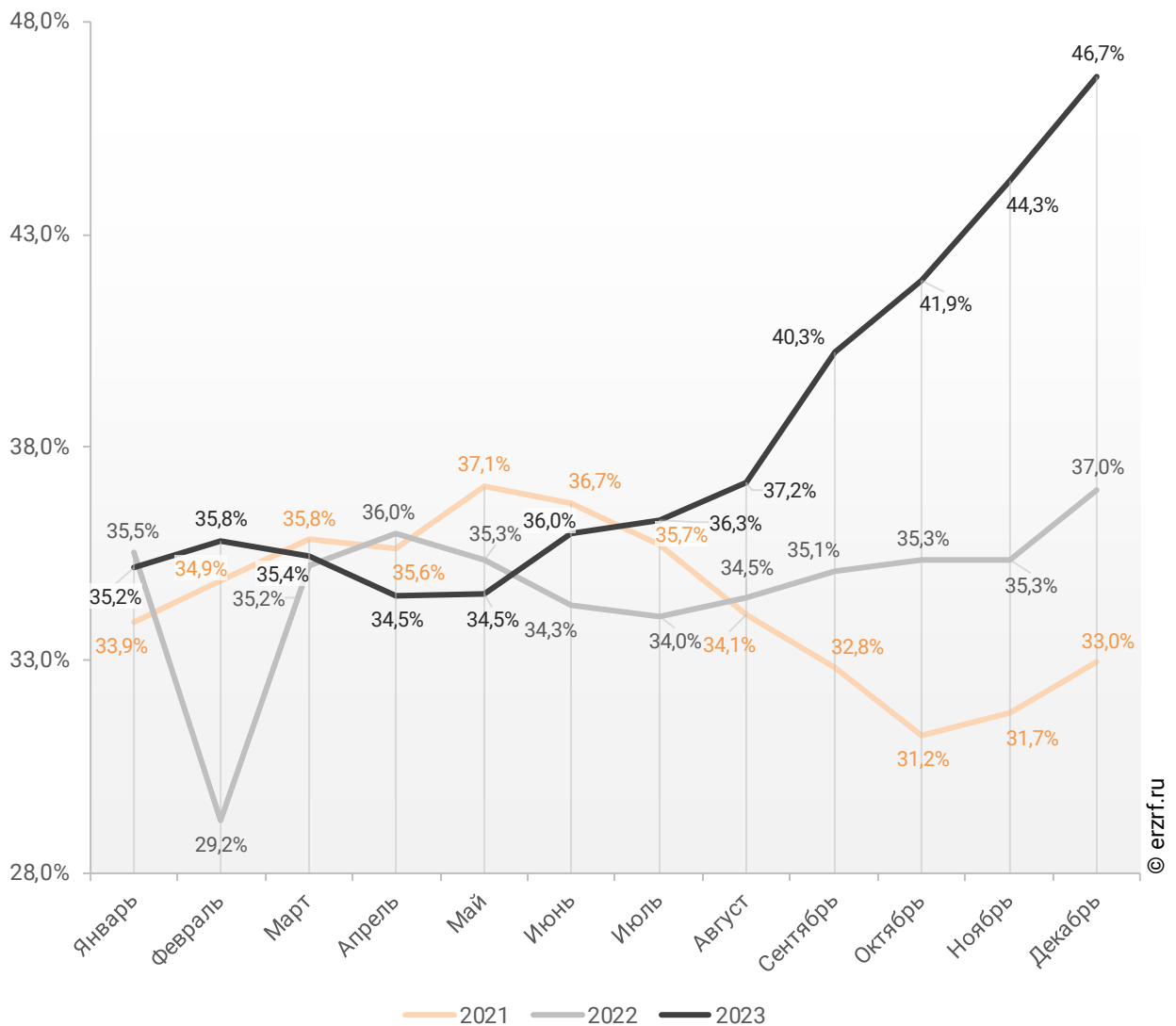


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 12 месяцев 2023 г., составила 46,7% от общего объема ИЖК, выданных жителям Севастополя за этот же период, что на 9,7 п.п. больше, чем в 2022 г. (37,0%), и на 13,7 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (33,0%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 17.

График 17

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг.

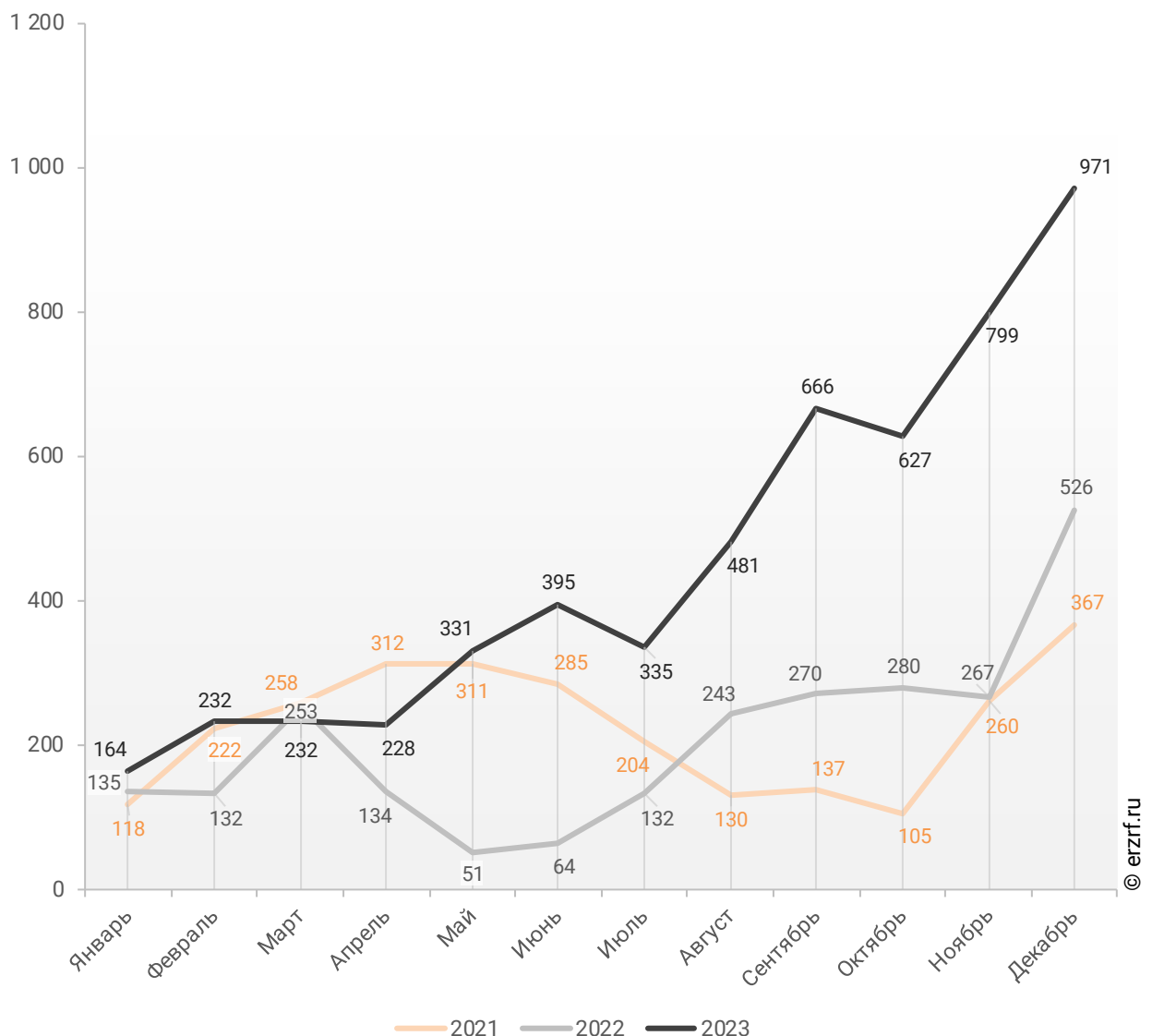


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Севастополе в декабре 2023 года, увеличился на 84,6% по сравнению с декабрем 2022 года (971 млн ₴ против 526 млн ₴ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг., млн ₴, приведена на графике 18.

График 18

Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг., млн ₴



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 84,6% в декабре 2023 года по сравнению с декабрем 2022 года сопровождался увеличением объема всех видов кредитов на 27,5% (3,89 млрд ₹ против 3,05 млрд ₹ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 31,9% (1,54 млрд ₹ против 1,17 млрд ₹ годом ранее) (График 19).

График 19

По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Севастополе кредитов всех видов за январь – декабрь составила 14,1%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 46,7%.

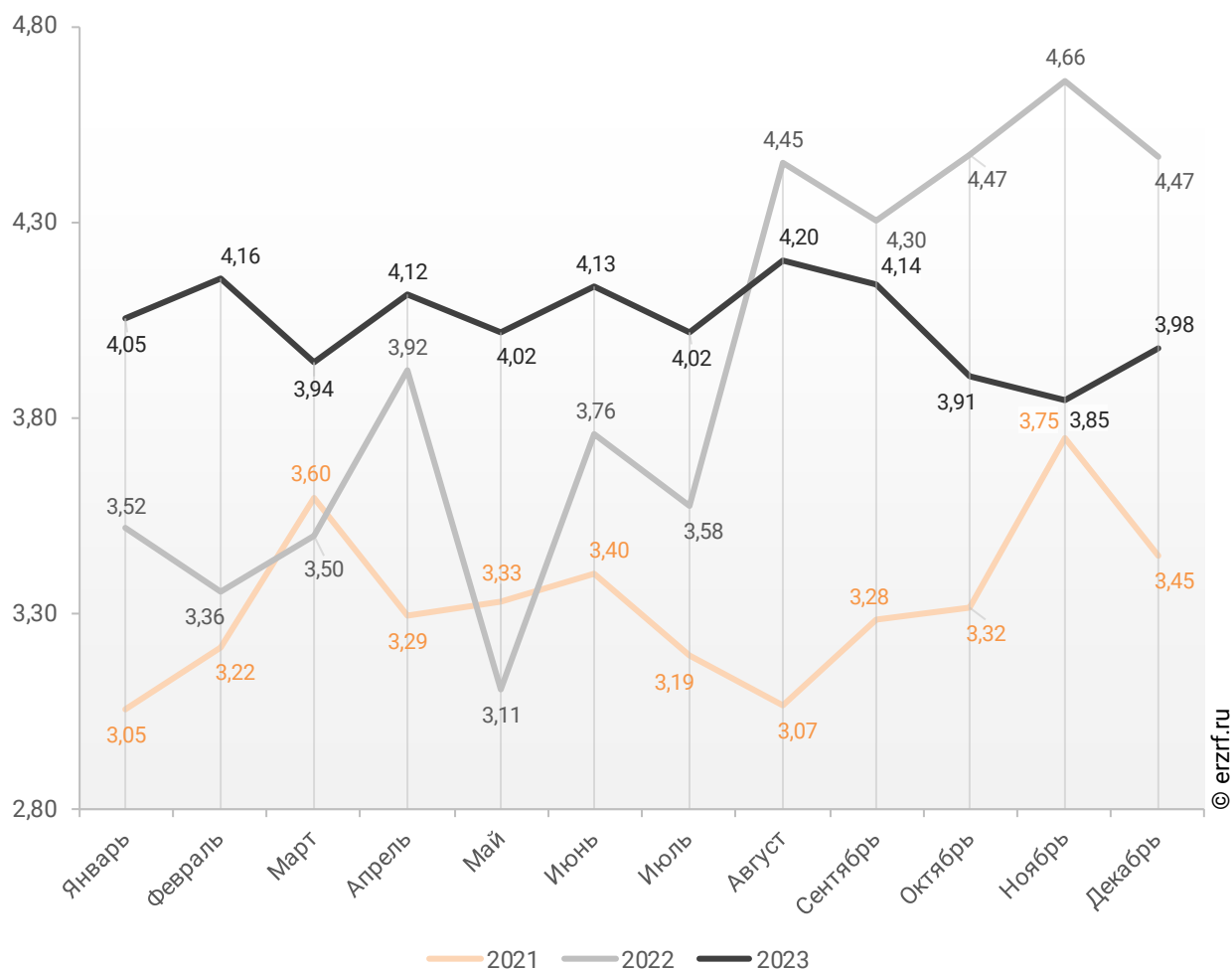
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Севастополя

По официальной статистике Банка России в декабре 2023 г. средний размер ИЖК в Севастополе составил 3,98 млн ₽, что на 11,0% меньше уровня, достигнутого в 2022 г. (4,47 млн ₽), и на 15,4% больше аналогичного значения 2021 г. (3,45 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг., млн ₽

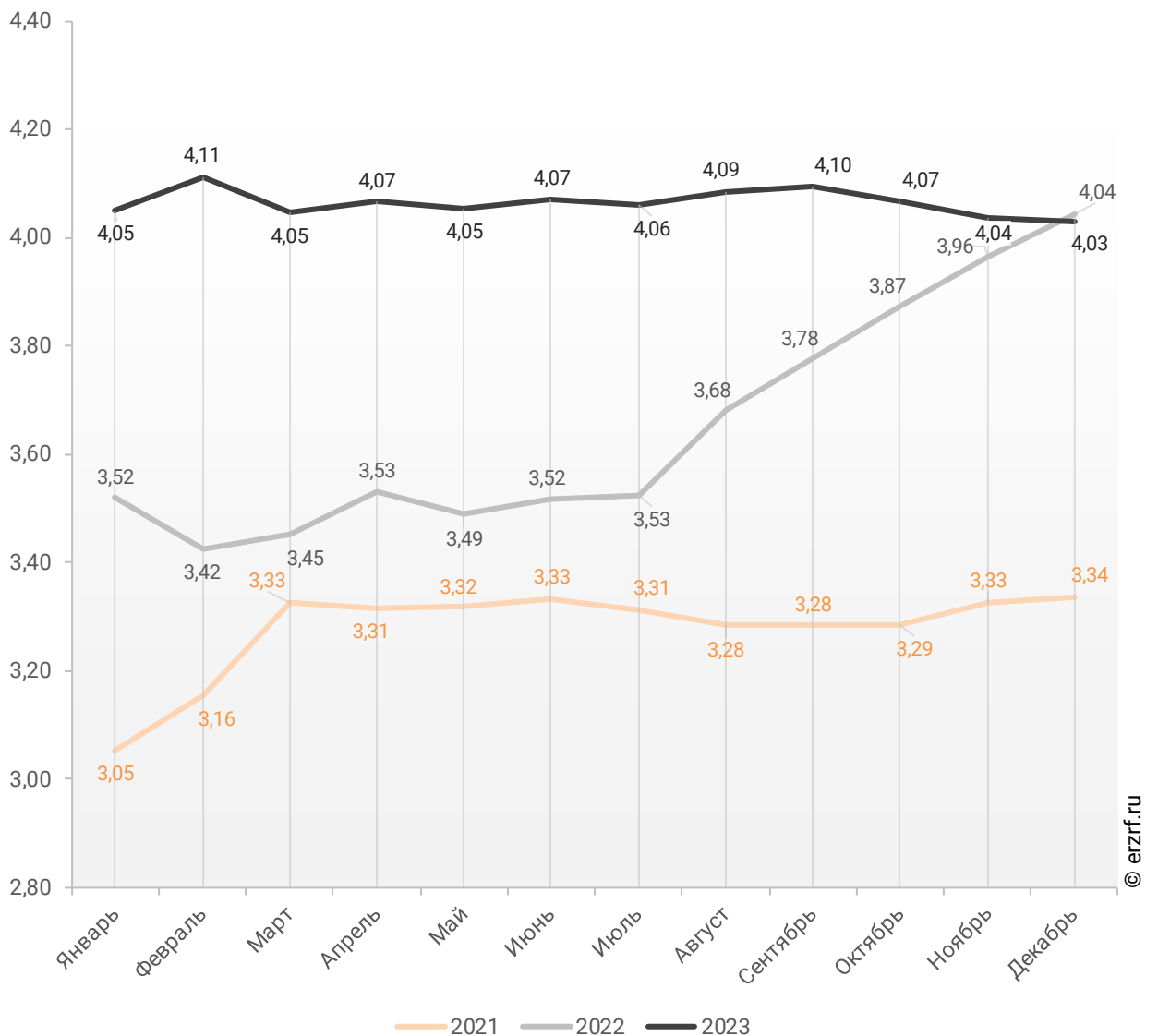


По данным Банка России, за 12 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом составил 4,03 млн ₽, что на 0,3% меньше, чем в 2022 г. (4,04 млн ₽), и на 20,8% больше соответствующего значения 2021 г. (3,34 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг., млн ₽

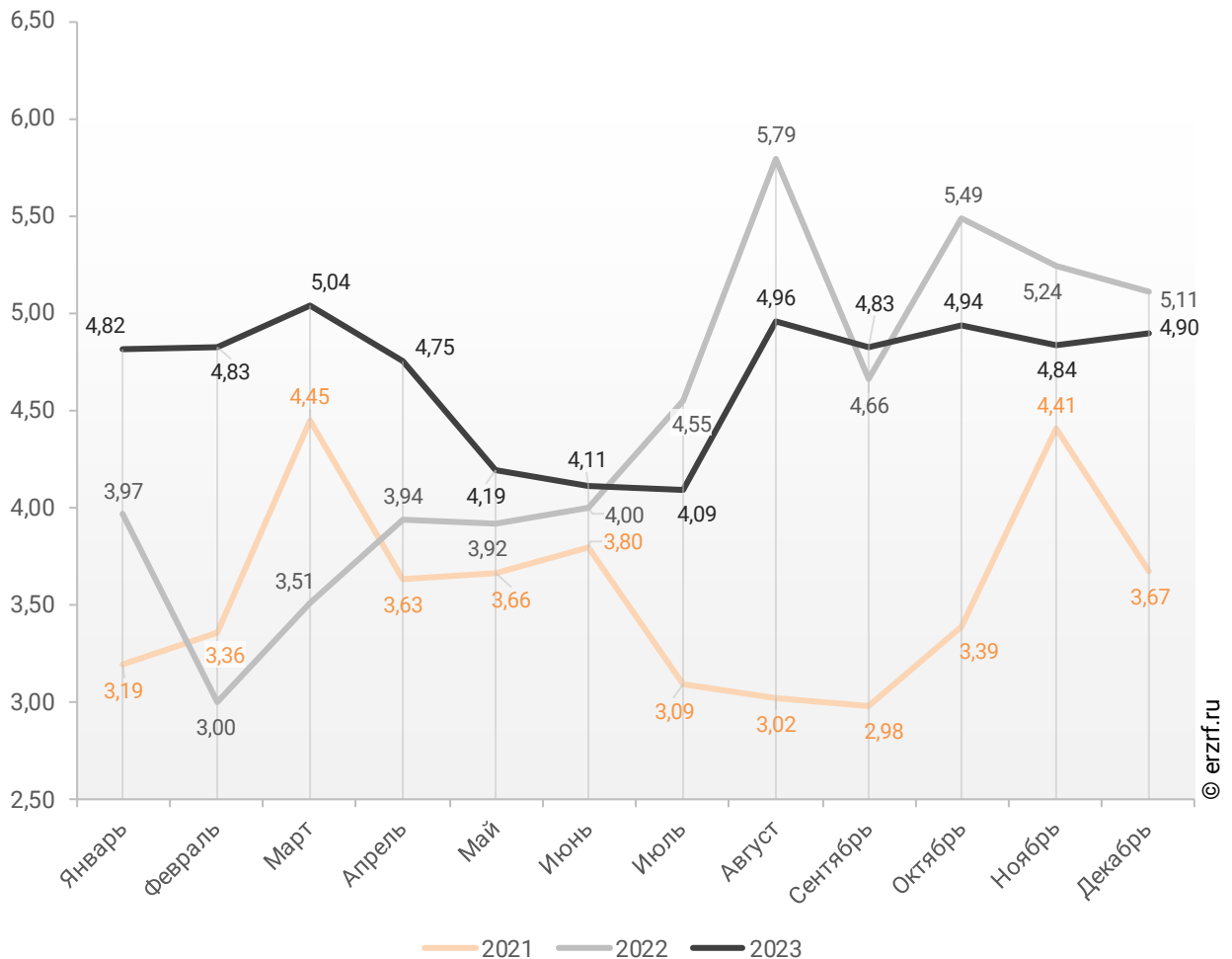


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Севастополе в декабре 2023 года уменьшился на 4,1% по сравнению с декабрем 2022 года (4,90 млн ₹ против 5,11 млн ₹ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 1,2%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после падения в прошлом месяце.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг., млн ₹, приведена на графике 22.

График 22

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг., млн ₹

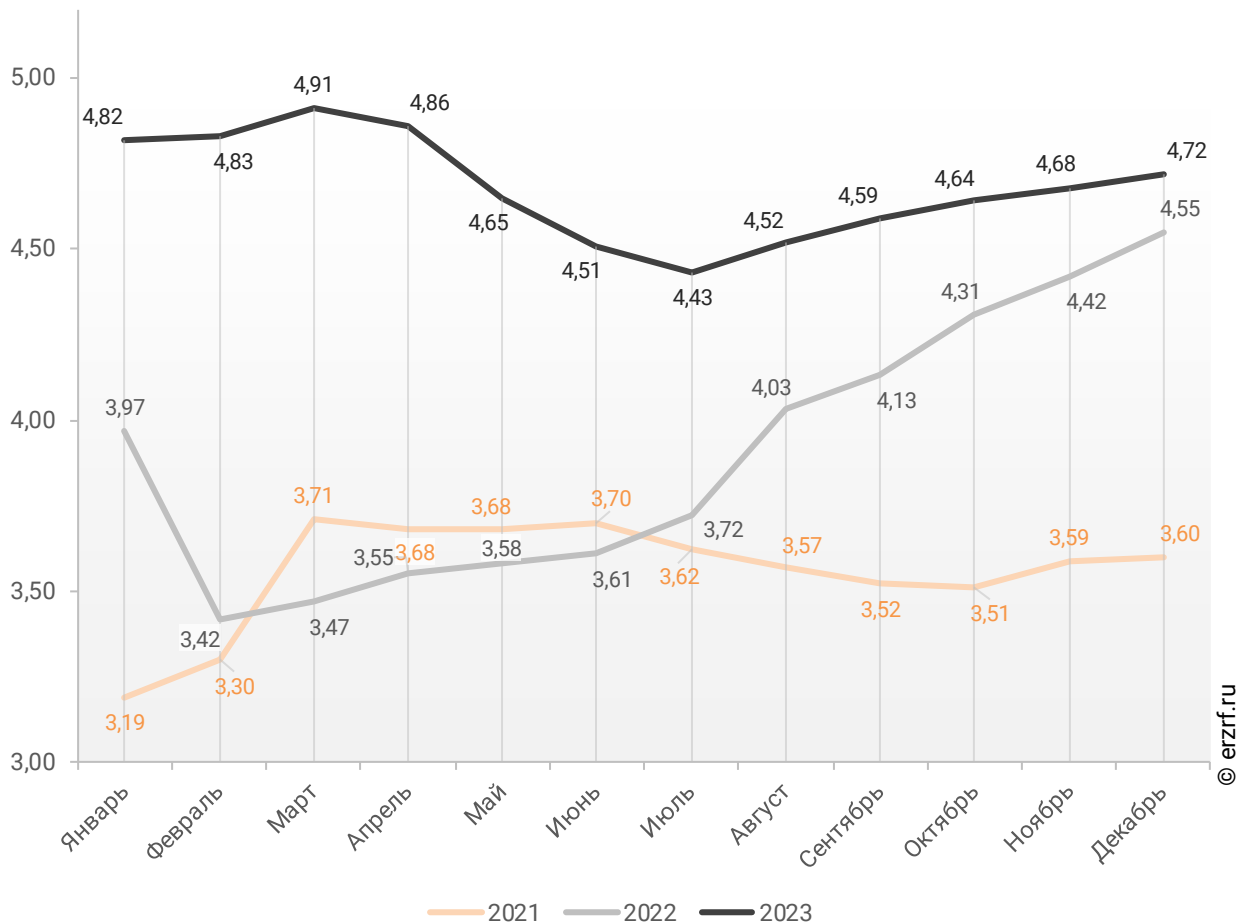


По данным Банка России, за 12 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом составил 4,72 млн ₽ (на 17,1% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя). Это на 3,7% больше соответствующего значения 2022 г. (4,55 млн ₽), и на 31,1% больше уровня 2021 г. (3,60 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг., млн ₽

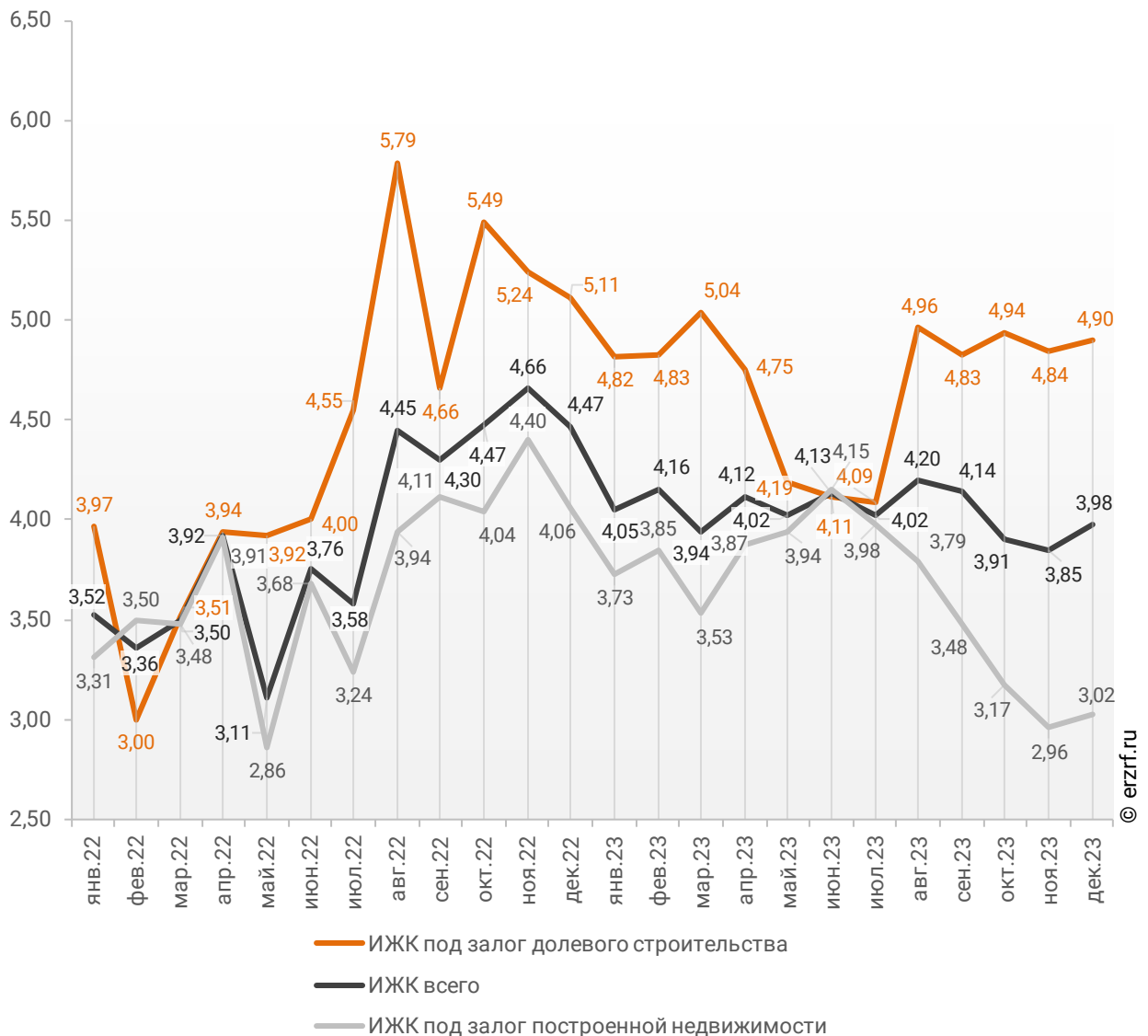


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило 25,6% – с 4,06 млн ₴ до 3,02 млн ₴.

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Севастополе, млн ₴, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 24.

График 24

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 36,4 п. п. – с 25,9% до 62,3%.

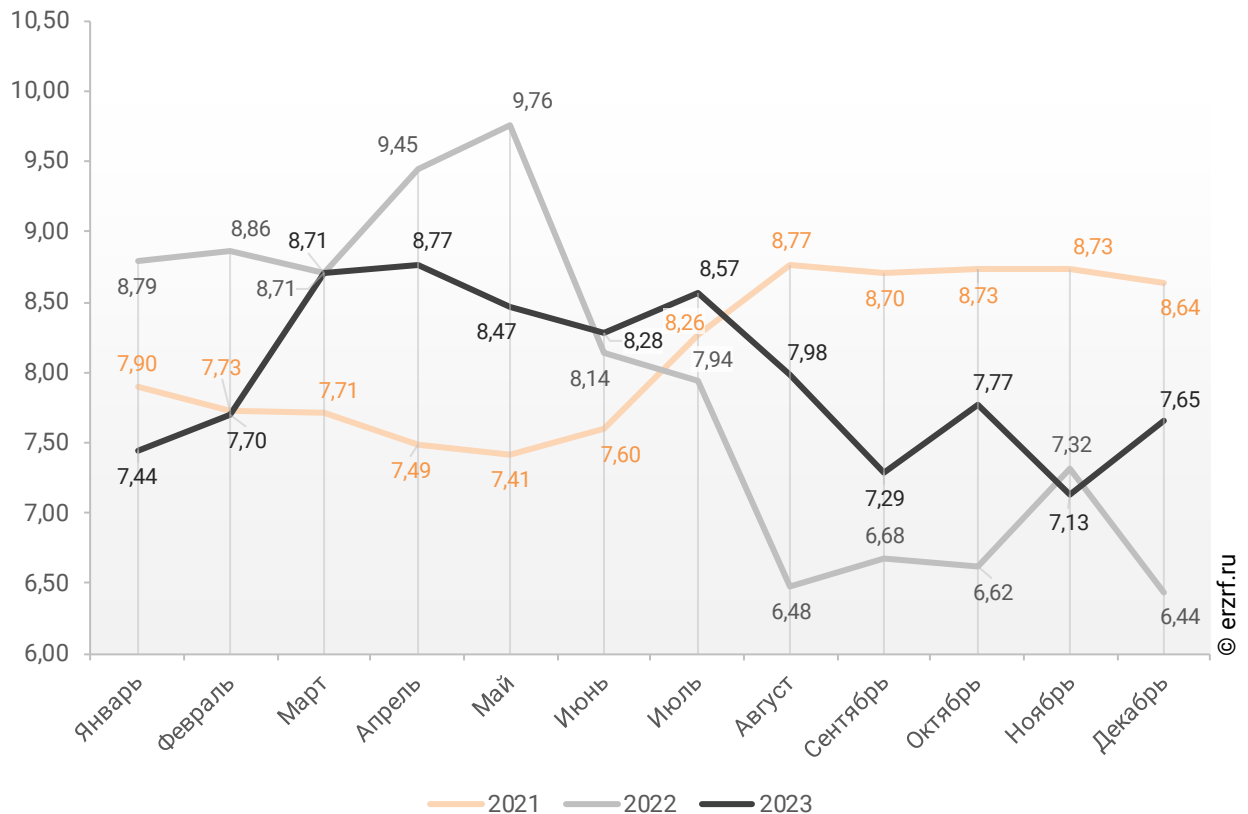
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Севастополя

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в декабре 2023 года в Севастополе, средневзвешенная ставка составила 7,65%. По сравнению с декабрем 2022 года ставка выросла на 1,21 п. п. (с 6,44% до 7,65%).

Динамика помесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Севастополе представлена на графике 25.

График 25

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

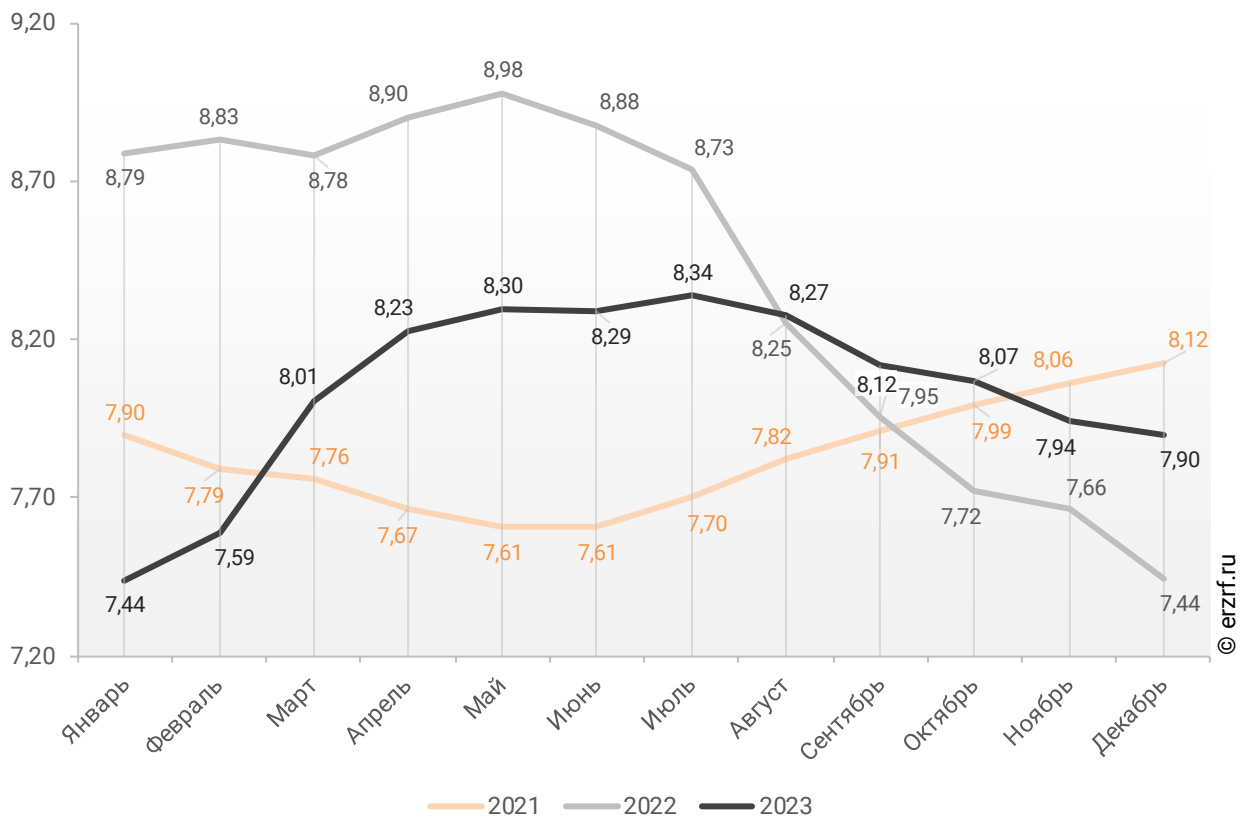


По данным Банка России, за 12 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом составила 7,90%, что на 0,46 п.п. больше, чем в 2022 г. (7,44%), и на 0,22 п.п. меньше соответствующего значения 2021 г. (8,12%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом в 2021 – 2023 гг., представлена на графике 26.

График 26

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом в 2021 – 2023 гг.

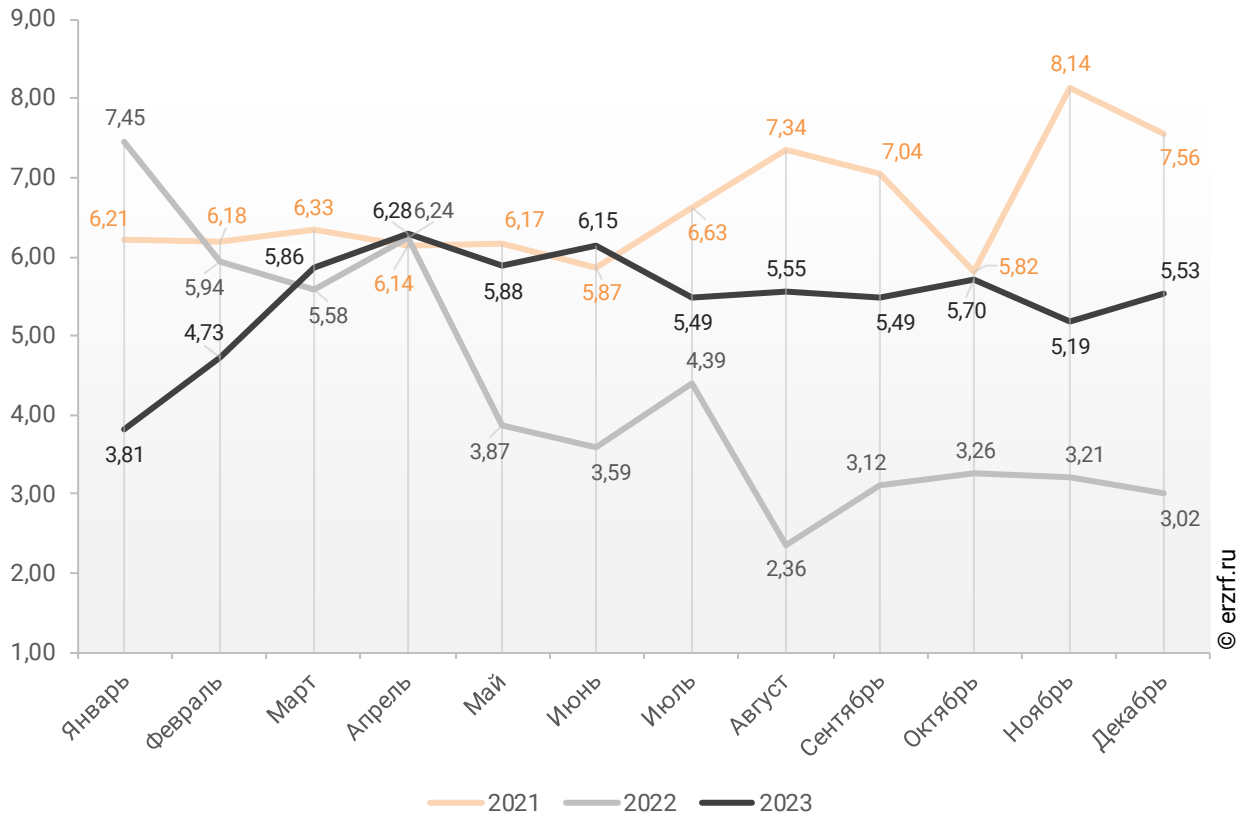


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Севастополе в декабре 2023 года, составила 5,53%, что на 2,51 п. п. больше аналогичного значения за декабрь 2022 года (3,02%).

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

График 27

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

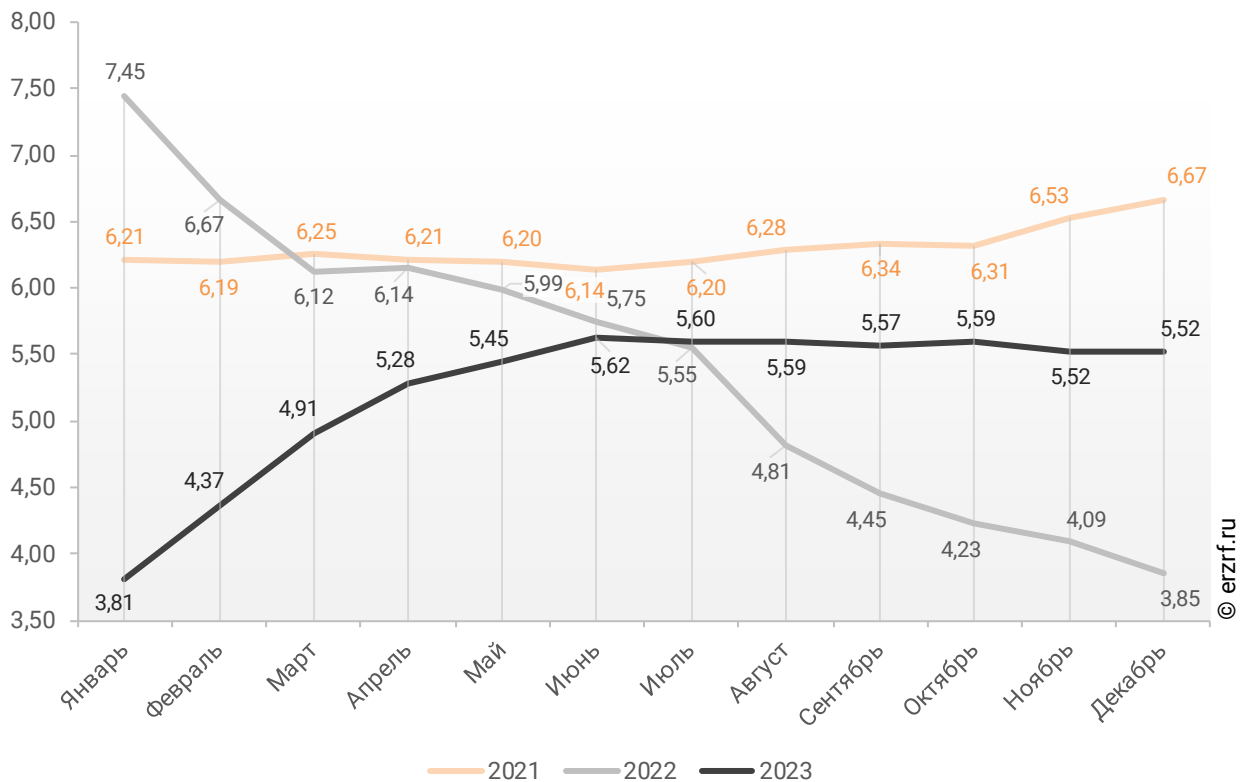


По данным Банка России, за 12 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Севастополя, накопленным итогом составила 5,52% (на 2,38 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 1,67 п.п. больше уровня, достигнутого в 2022 г. (3,85%), и на 1,15 п.п. меньше аналогичного значения 2021 г. (6,67%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг., представлена на графике 28.

График 28

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2021 – 2023 гг.

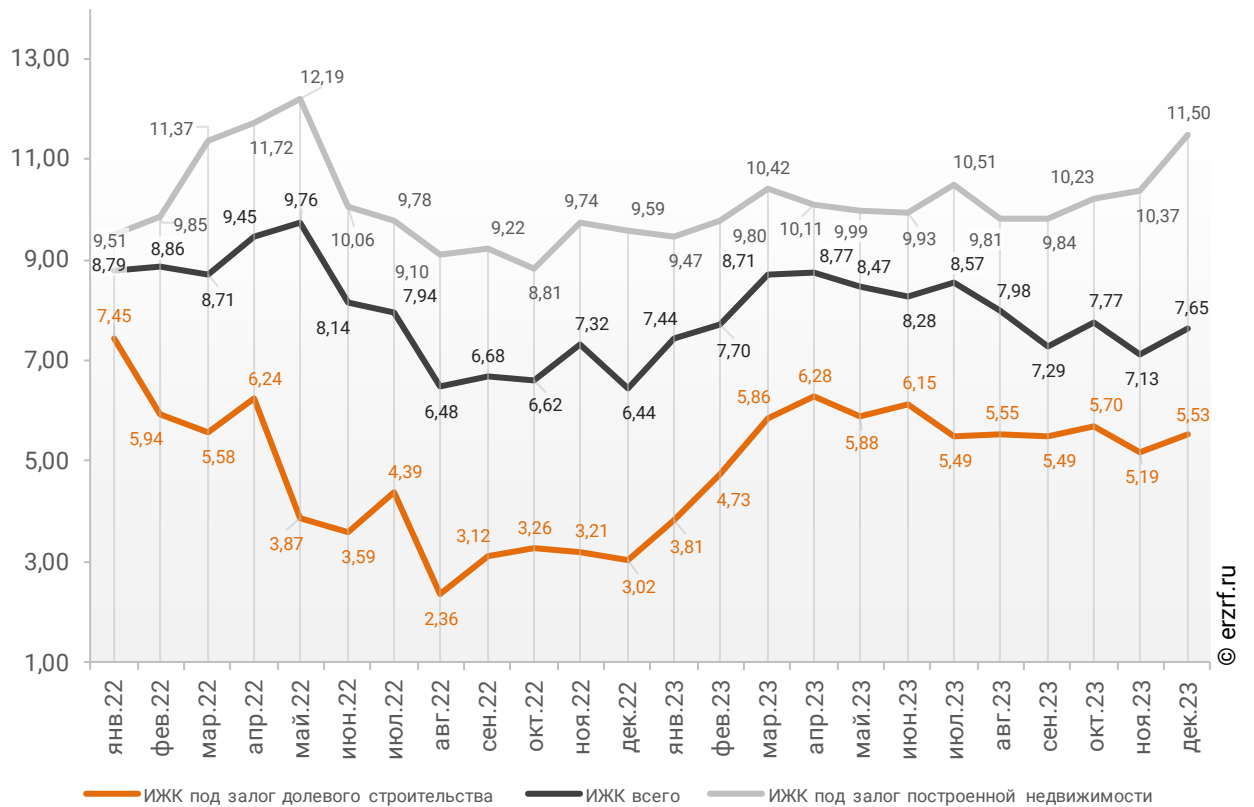


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Севастополе в декабре 2023 года составила 11,50%, что на 1,91 п. п. больше значения за декабрь 2022 года (9,59%).

Сравнение месячной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Севастополе, представлено на графике 29.

График 29

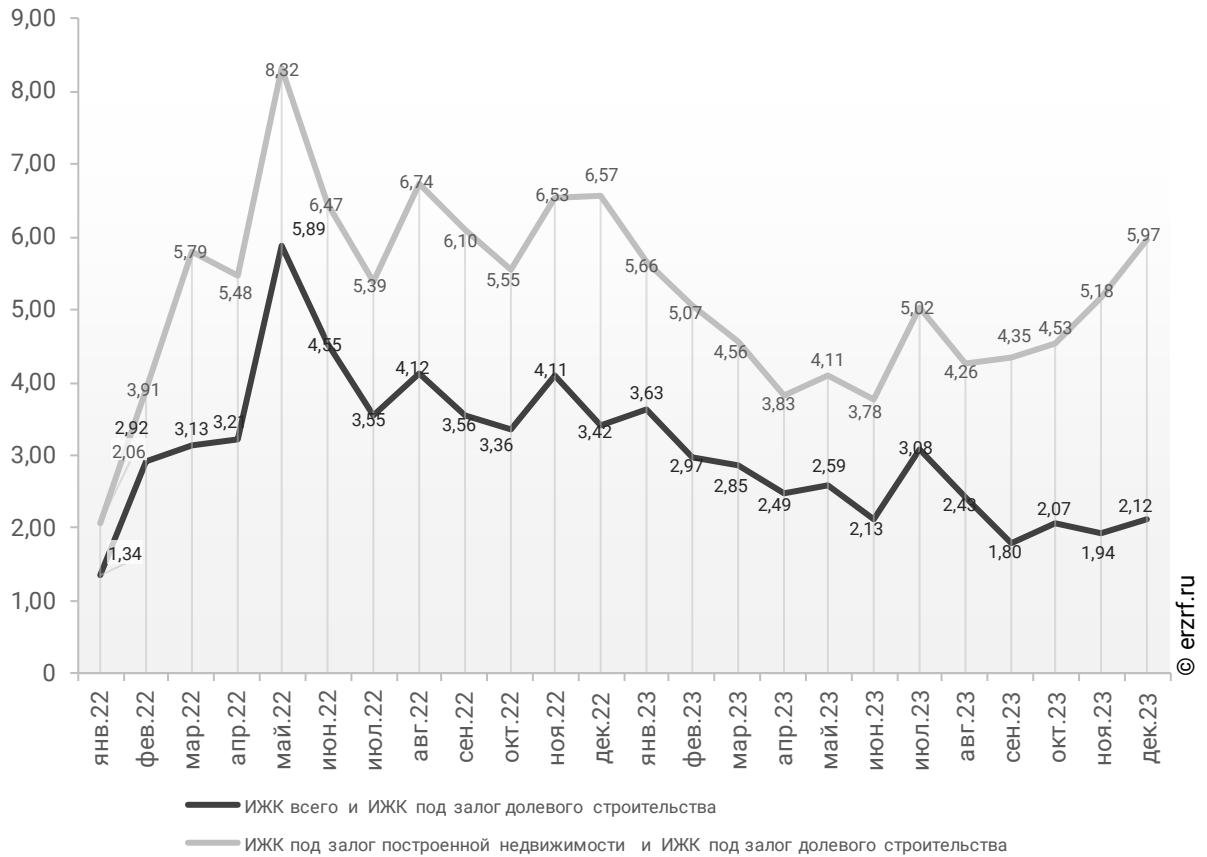
Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Севастополе, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Севастополе уменьшилась с 3,42 п. п. до 2,12 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Севастополе за год уменьшилась с 6,57 п. п. до 5,97 п. п. (График 30).

График 30

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

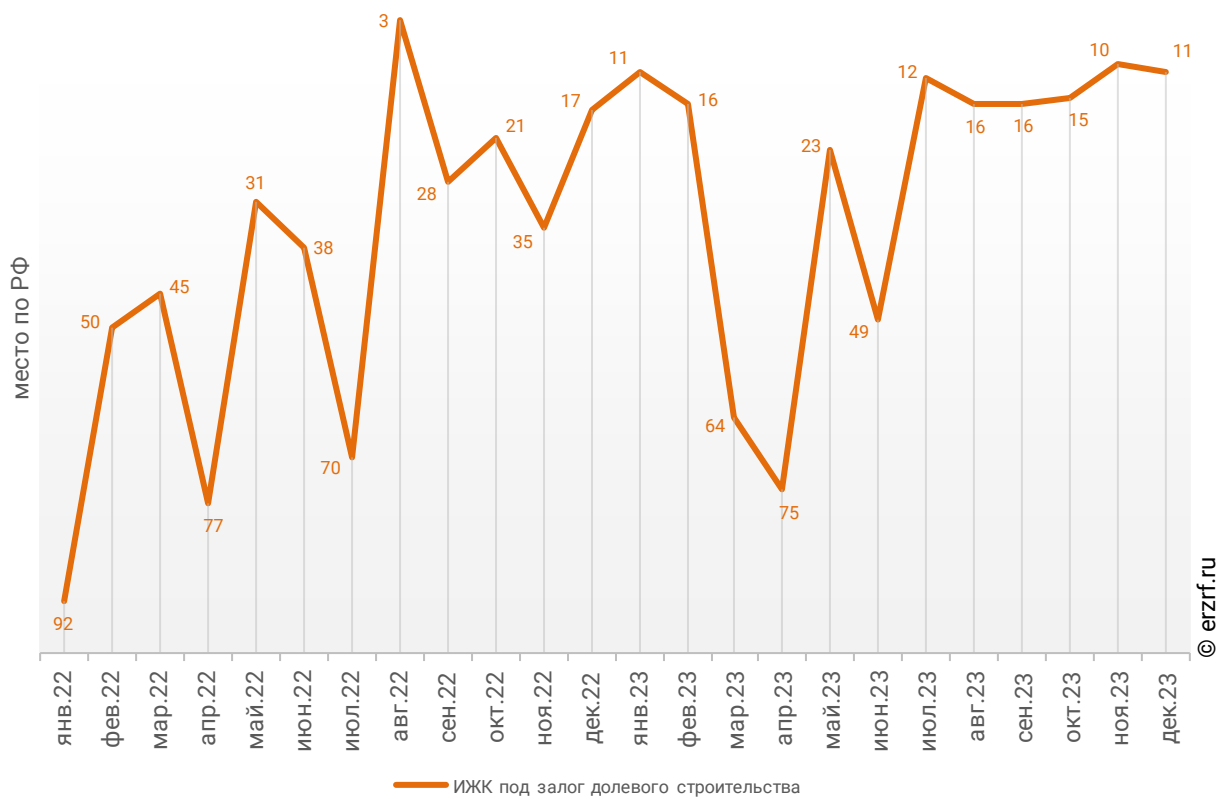


Севастополь занимает 24-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Севастополь занимает 11-е место, и 77-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

График 31

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

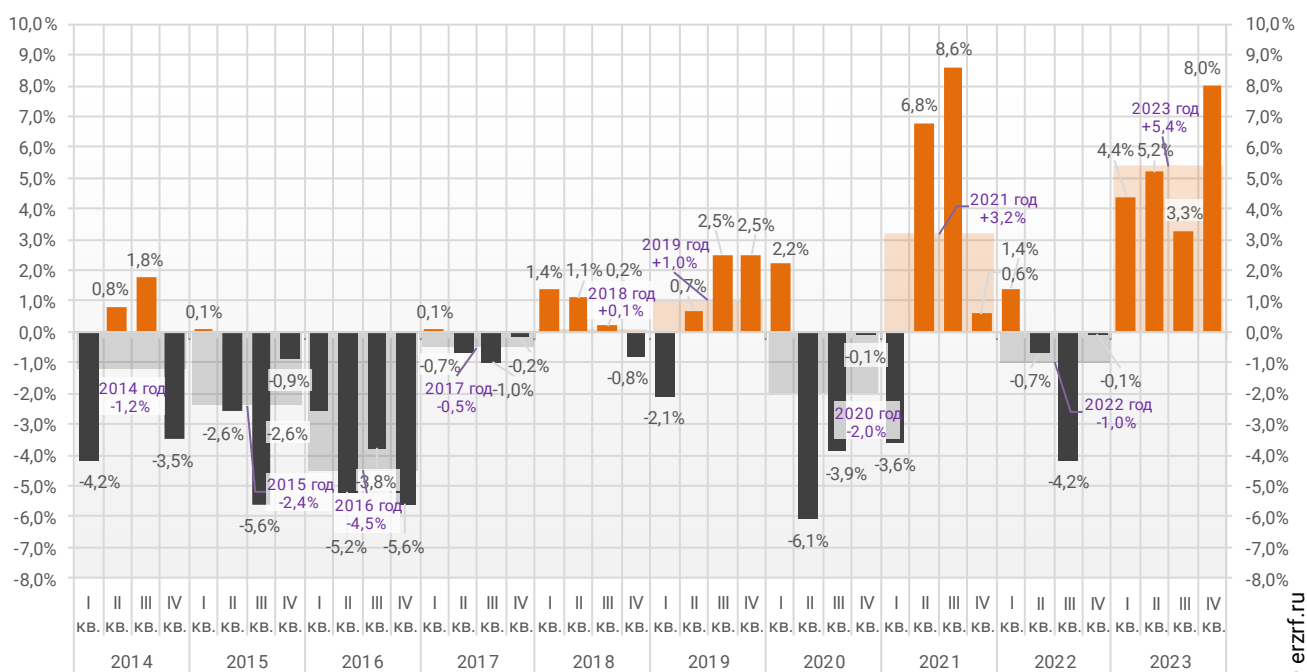


11. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения в IV квартале 2023 года выросли на 8,0% (квартал к кварталу прошлого года). За год рост реальных доходов населения составил 5,4% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 32).

График 32

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

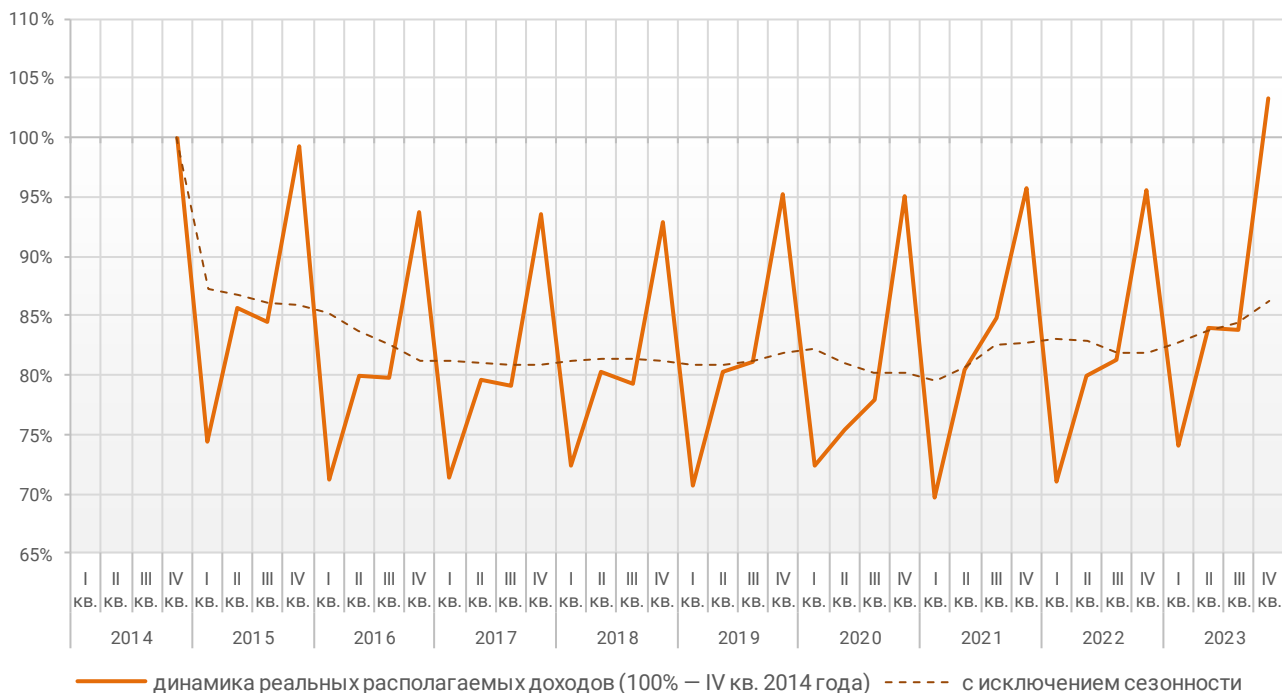


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленный с 2014 года рост реальных располагаемых доходов к IV кварталу 2023 года составил 3,2% (График 33).

График 33

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



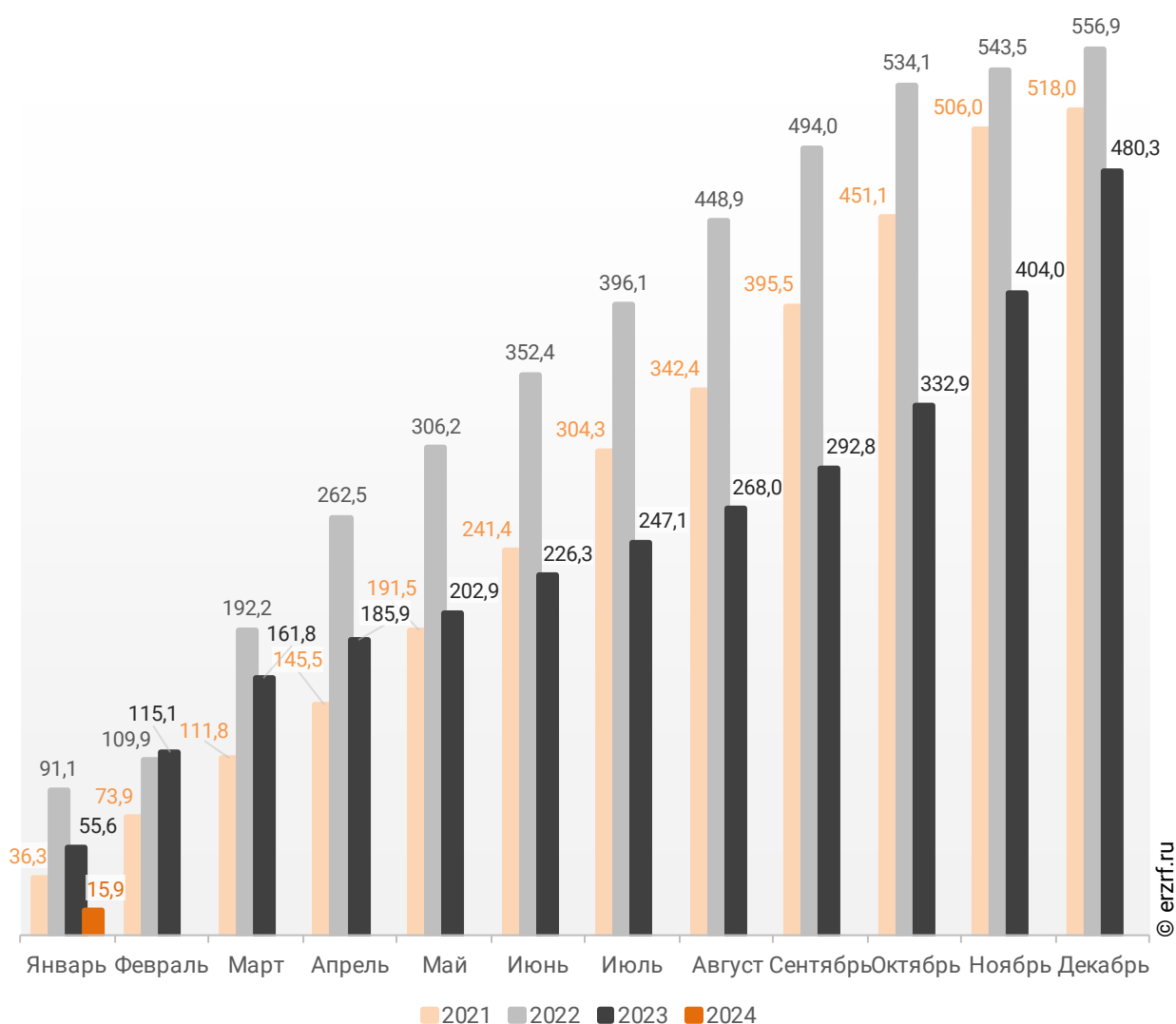
© erzrf.ru

12. Ввод жилья в Севастополе (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 1 месяц 2024 г. показывает снижение на 71,3% графика ввода жилья в Севастополе в 2024 г. по сравнению с 2023 г. и снижение на 82,5% по отношению к 2022 г. (График 34).

График 34

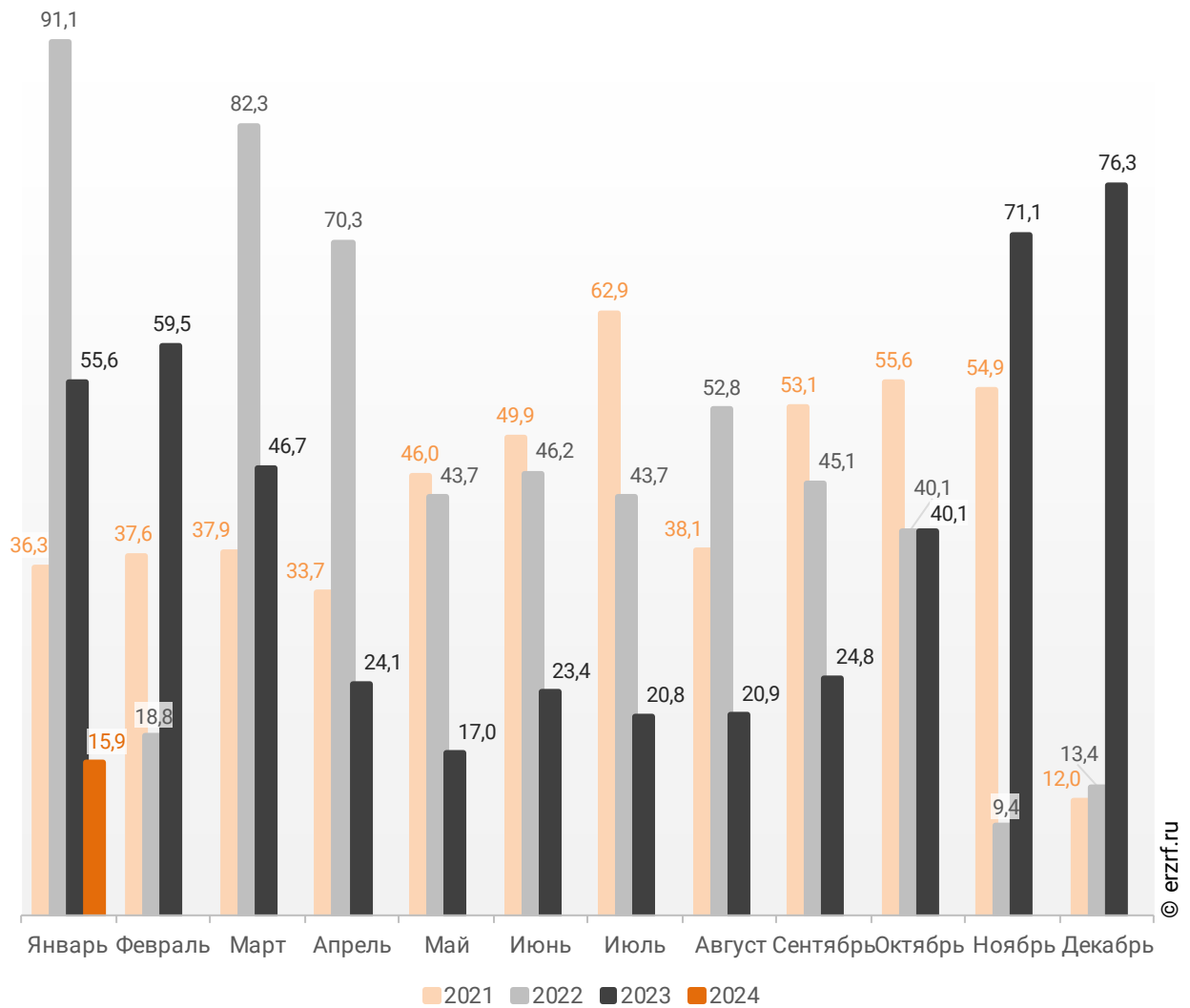
Ввод жилья в Севастополе
накопленным итогом по годам в 2021 – 2024 гг., тыс. м²



Помесячная динамика ввода жилья в Севастополе представлена ниже (График 35).

График 35

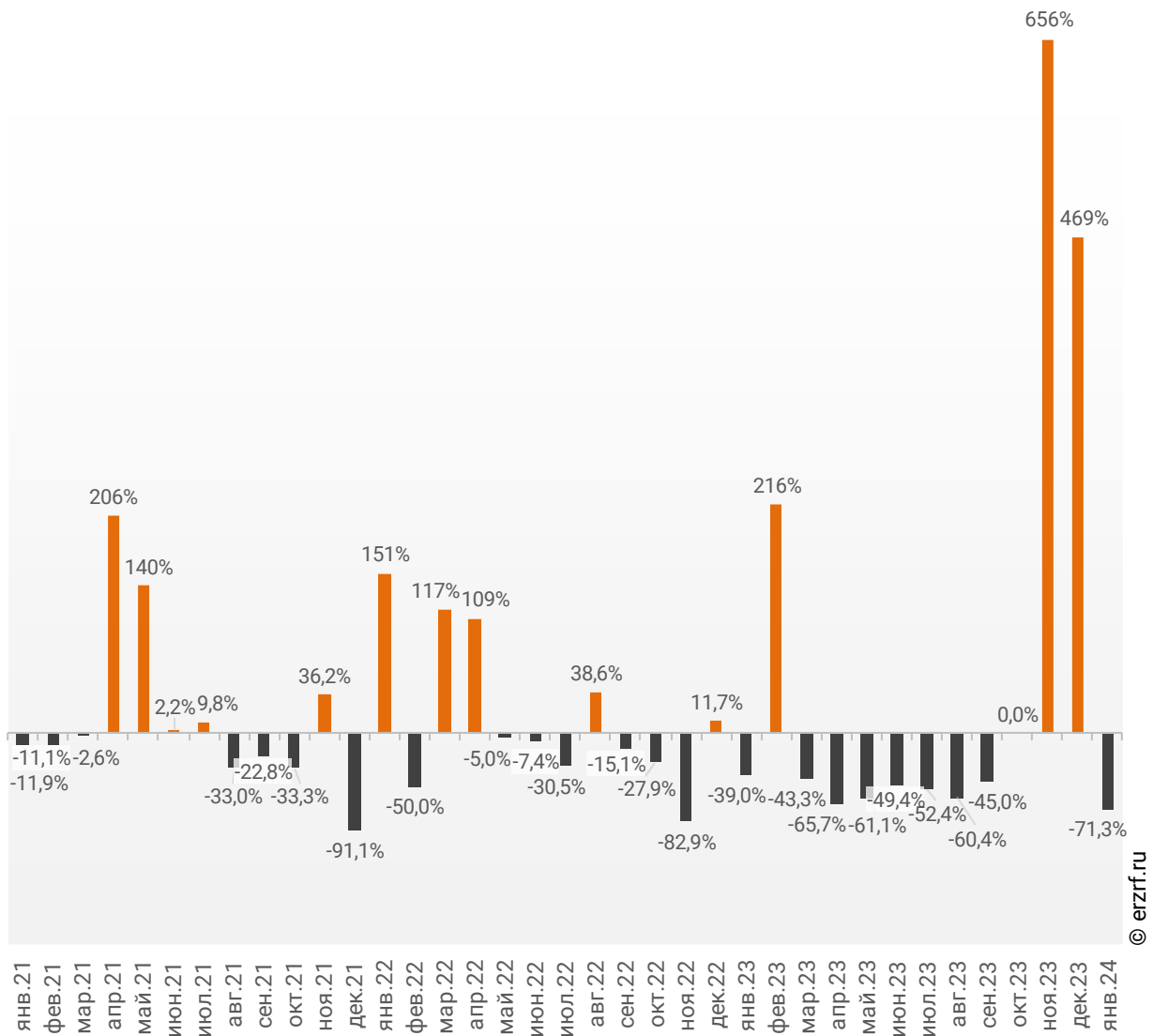
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Севастополе, тыс. м²**



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

График 36

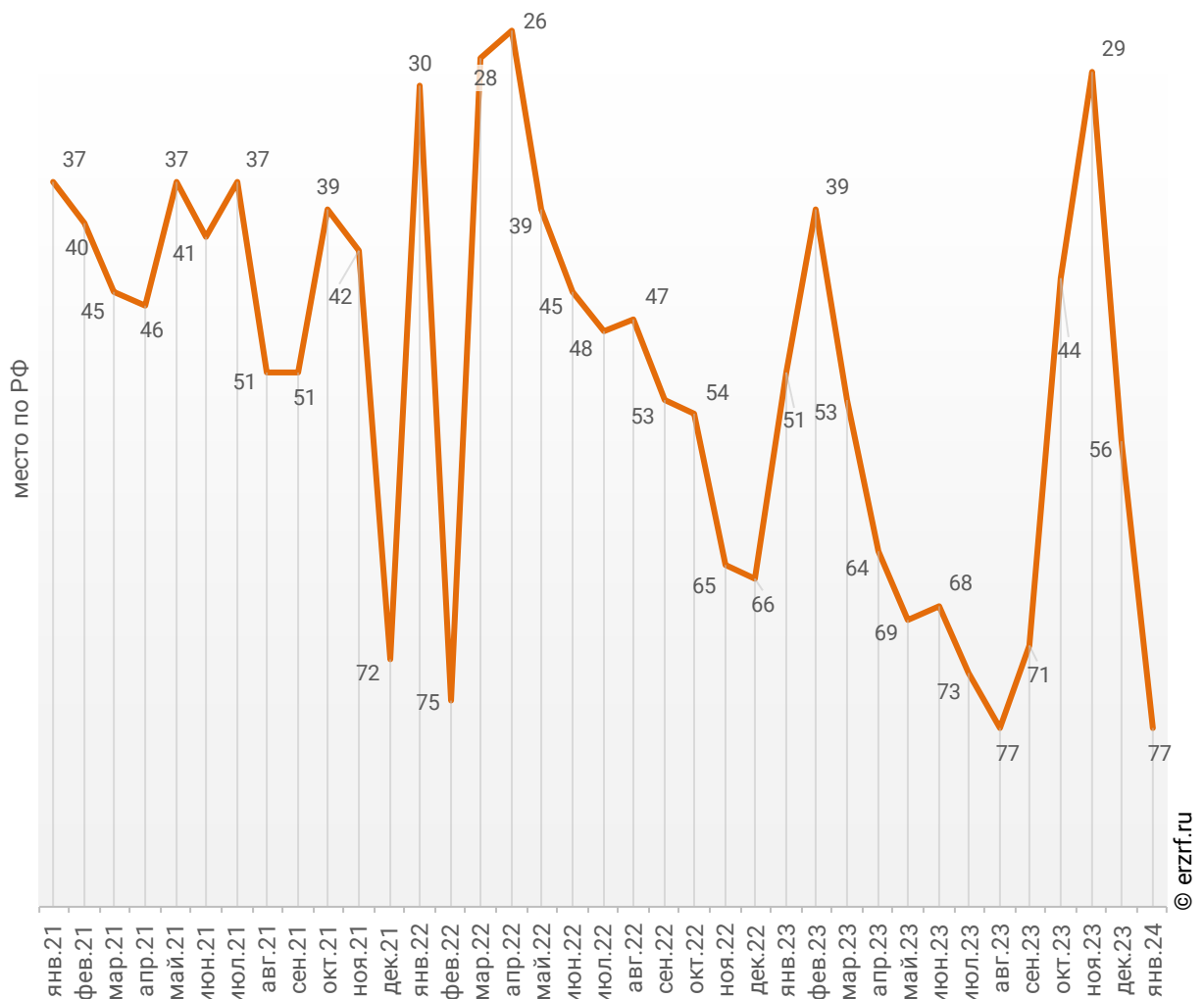
Динамика прироста ввода жилья в Севастополе, месяц к месяцу прошлого года, %



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Севастополь занимает 77-е место по показателю ввода жилья за январь 2024 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 76-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 84-м месте. (График 37).

График 37

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

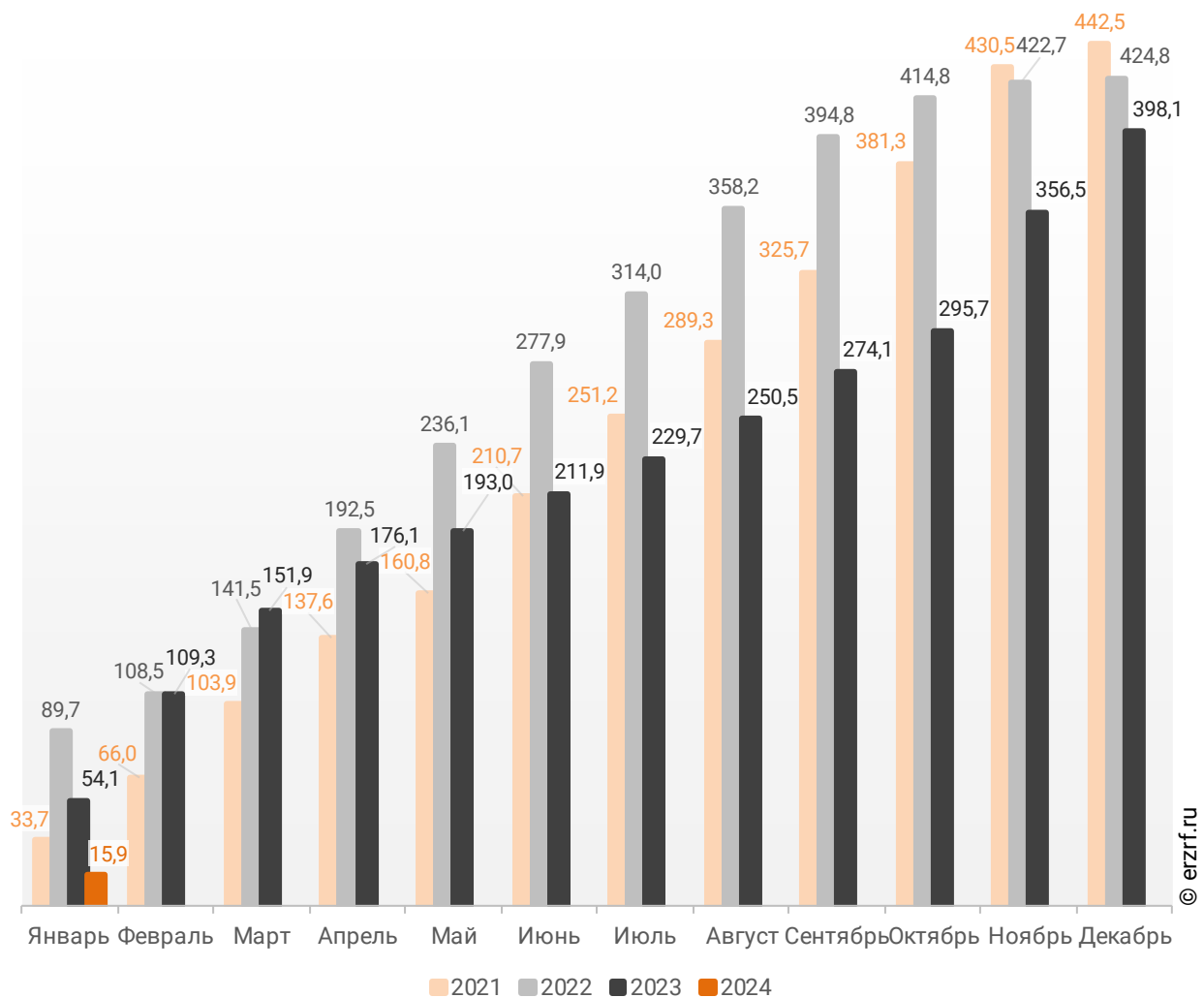


© erzfi.ru

В Севастополе за 1 месяц 2024 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 70,5% по отношению к аналогичному периоду 2023 г. и снижение на 82,2% по отношению к 2022 г. (График 38).

График 38

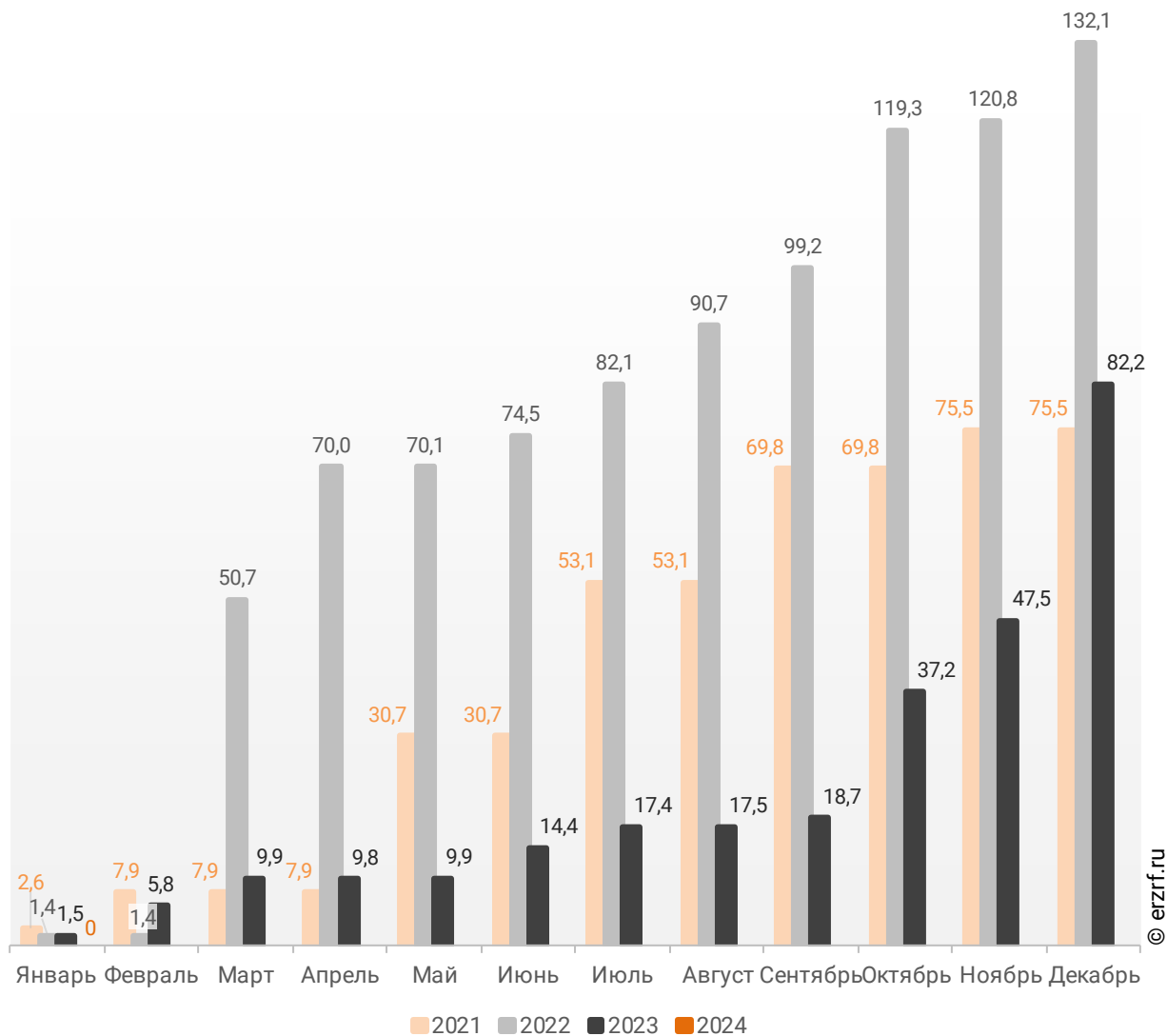
**Ввод жилья населением в Севастополе
накопленным итогом по годам в 2021 – 2024 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 1 месяц 2024 г. в Севастополе в 2021 – 2024гг. представлены ниже. (График 39).

График 39

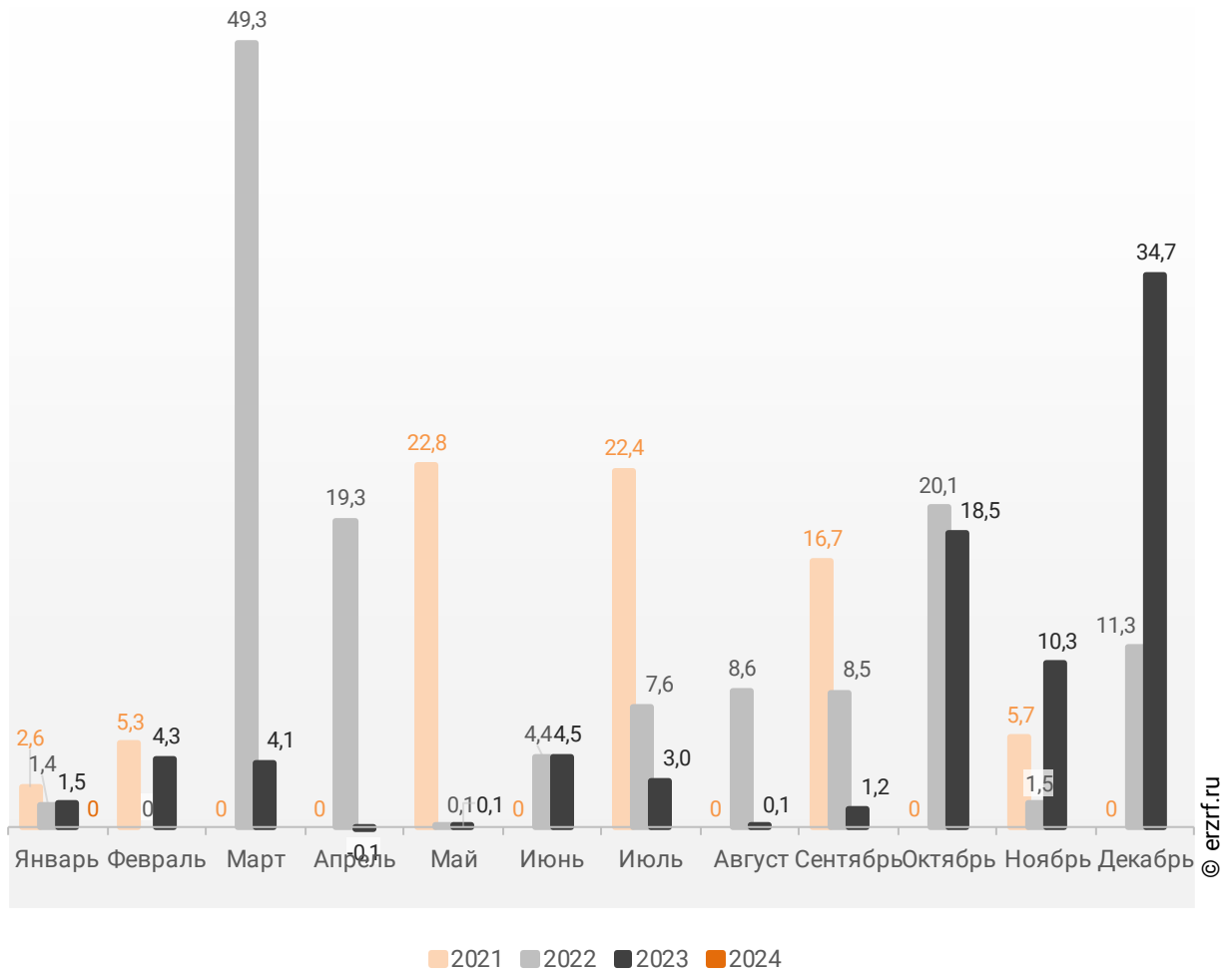
**Ввод жилья застройщиками в Севастополе
накопленным итогом по годам в 2021 – 2024 гг., тыс. м²**



Помесячная динамика ввода многоквартирных домов застройщиками в Севастополе представлена ниже (График 40).

График 40

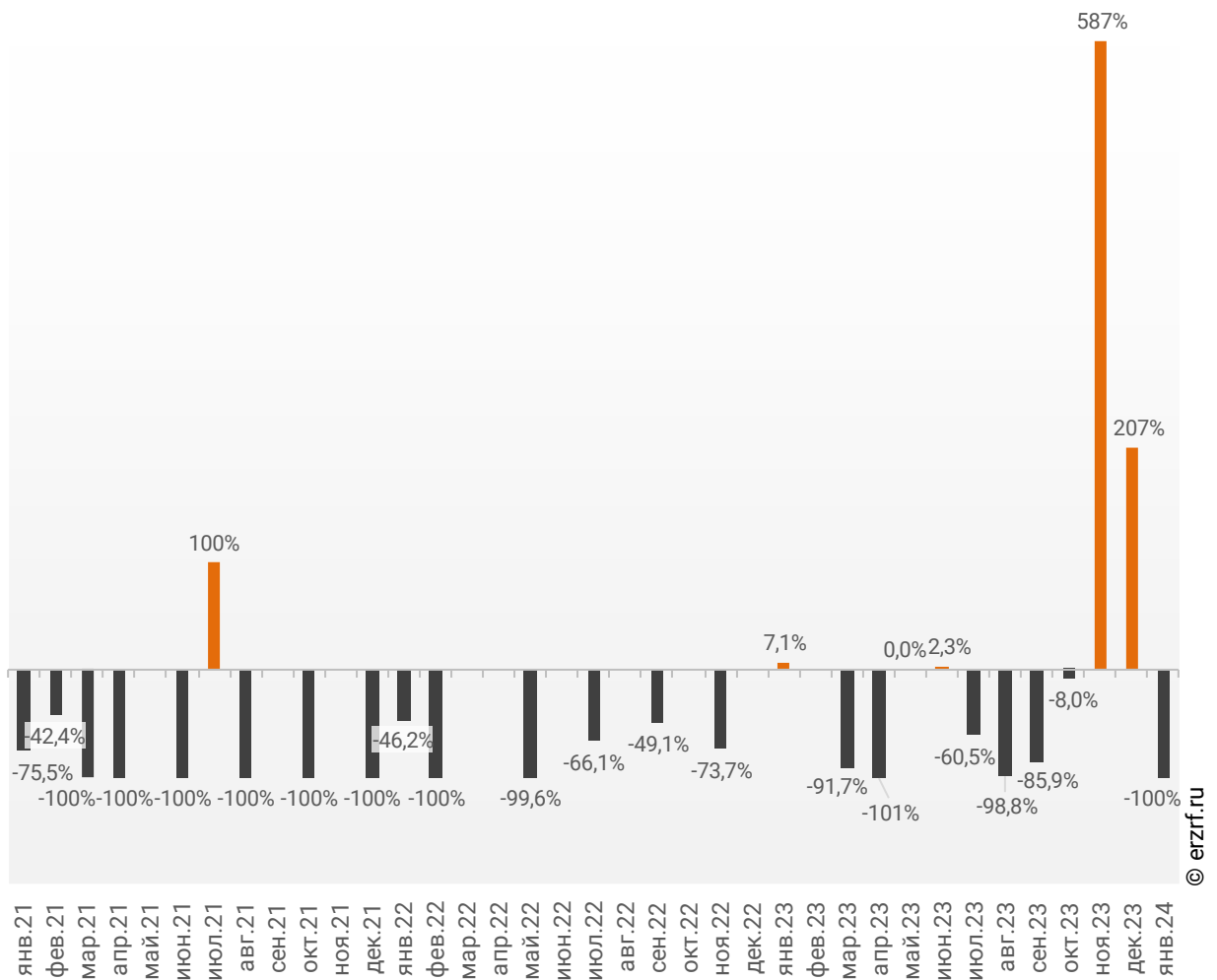
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Севастополе, тыс. м²



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

График 41

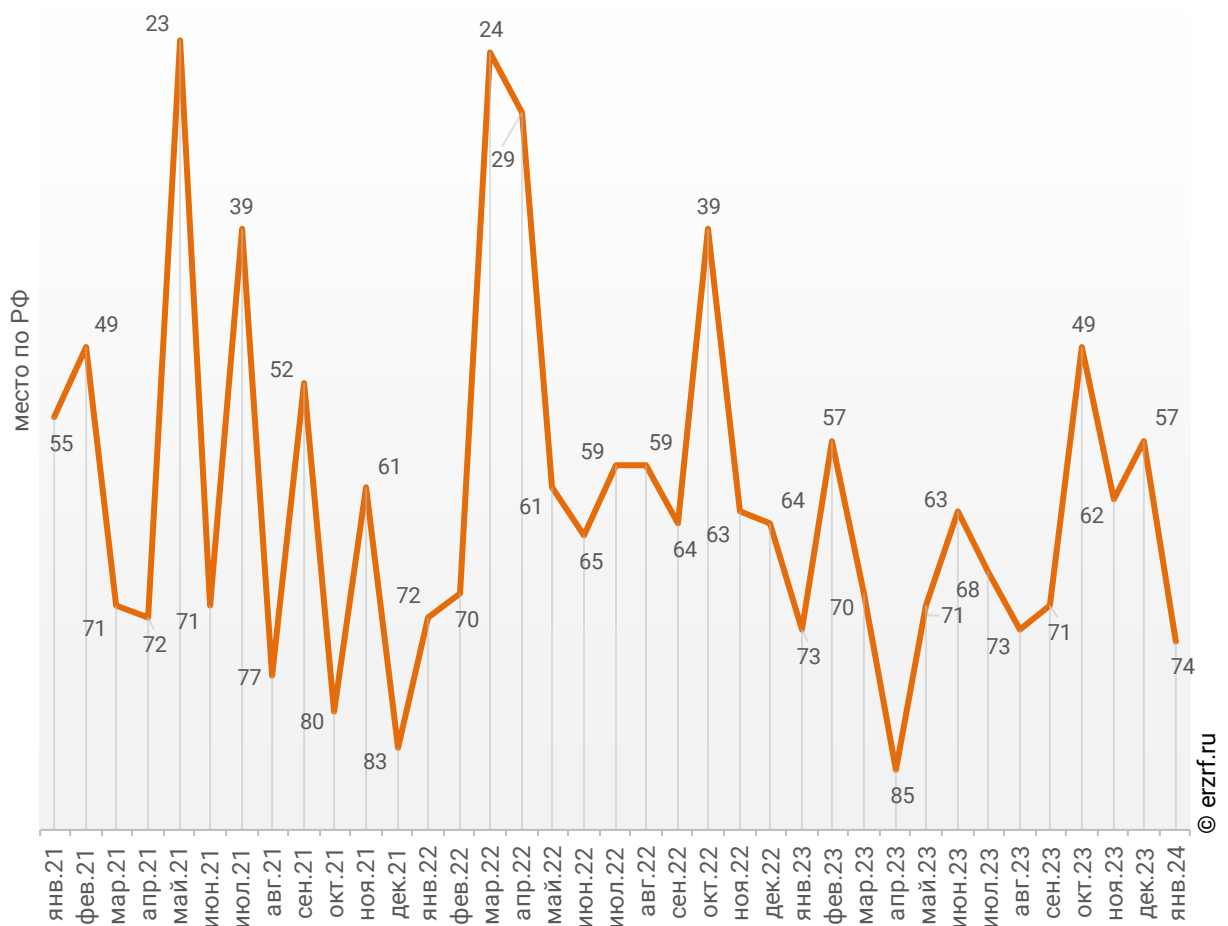
Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Севастополе, месяц к месяцу прошлого года, %



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь 2024 года Севастополь занимает 74-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 33-е место, по динамике относительного прироста – 74-е место. (График 42).

График 42

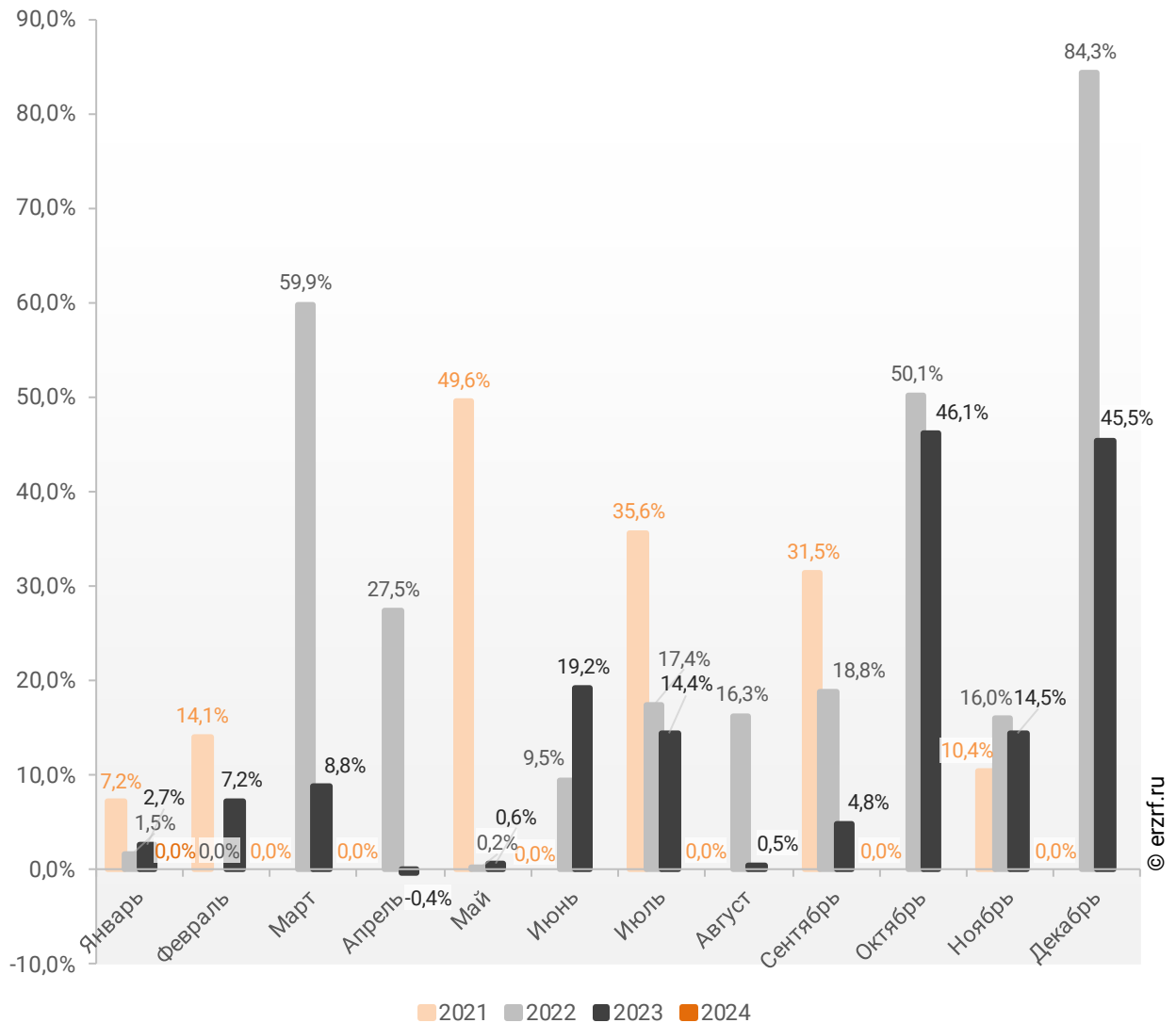
Динамика изменения места, занимаемого Севастополем среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



В январе 2024 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Севастополе составила 0,0%, что на 2,7 п. п. меньше аналогичного значения за тот же период 2023 года.

График 43

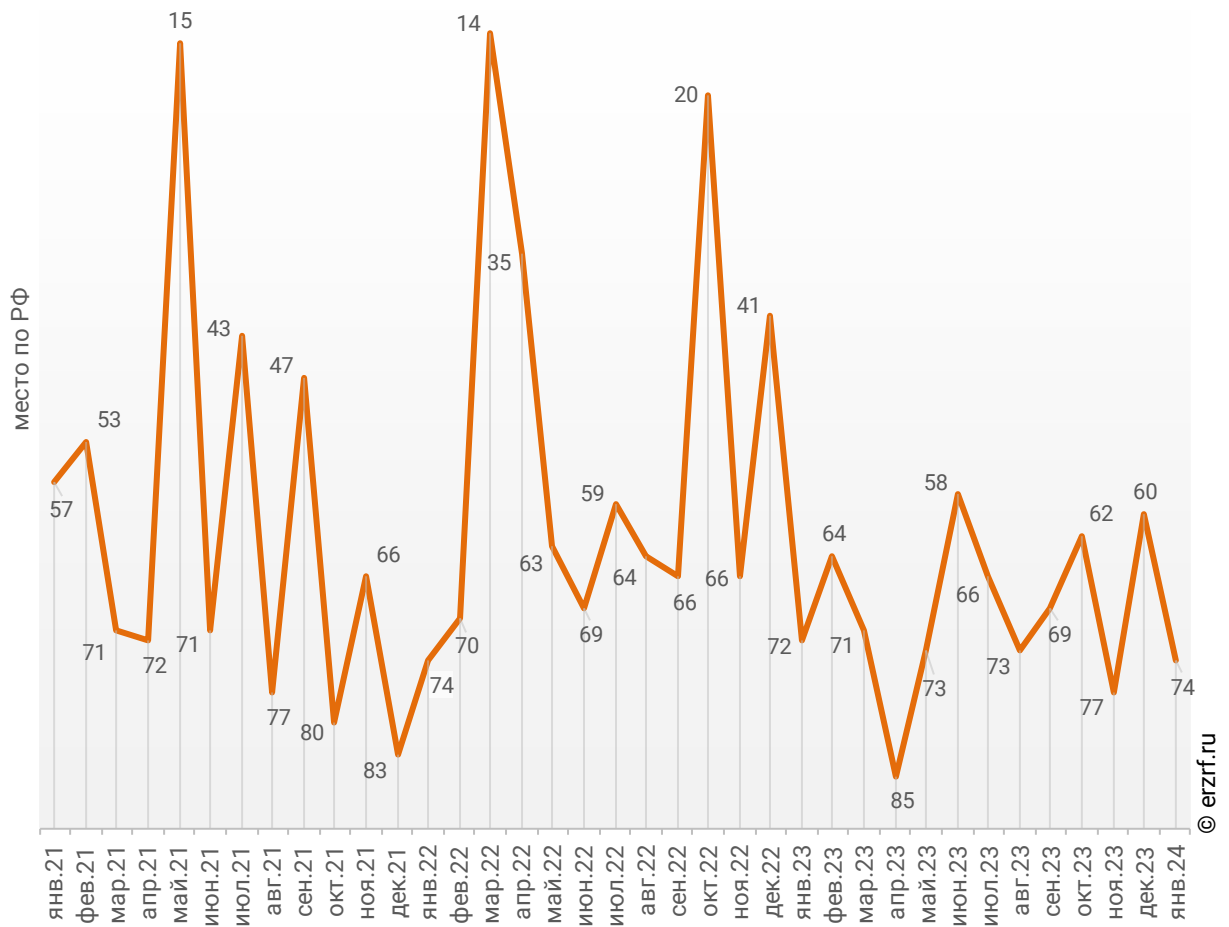
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Севастополе, %



По этому показателю Севастополь занимает 74-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 44

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 или передача квартир дольщикам планируются до конца 2024 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
I квартал 2024	ТАЛАССА	По ул. Парковая, 5	1	141	11 721
I квартал 2024	Альфа Групп Инвест	Новый	3	238	10 342
II квартал 2024	ГК Карбон	GARDEN	1	219	10 490
II квартал 2024	Фонд защиты прав дольщиков Севастополя	По пр-кту Победы, 29а	2	109	6 314
III квартал 2024	СЗ ОМЕГА-НВ	Акватория	2	161	12 317
IV квартал 2024	ГК Севастопольстрой	Porto Franco	2	585	29 280
IV квартал 2024	СЗ Стройкомплект	Победа	1	84	3 505
Общий итог			12	1 537	83 969

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых единиц м ²
				домов ед.	единиц ед.	
1	<i>Доброгород</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	7	1 038	50 654
2	<i>Porto Franco</i>	Севастополь	ГК Севастопольстрой	2	585	29 280
3	<i>Акватория</i>	Севастополь	СЗ ОМЕГА-НВ	2	161	12 317
4	<i>По ул. Парковая, 5</i>	Севастополь	ТАЛАССА	1	141	11 721
5	<i>GARDEN</i>	Севастополь	ГК Карбон	1	219	10 490
6	<i>Новый</i>	Севастополь	Альфа Групп Инвест	3	238	10 342
7	<i>AZIMUT</i>	Севастополь	ГК Карбон	1	128	7 385
8	<i>Победа</i>	Севастополь	СЗ Стройкомплект	2	168	7 009
9	<i>По пр-кту Победы, 29а</i>	Севастополь	Фонд защиты прав дольщиков Севастополя	2	109	6 314
10	<i>Олимпия 2.0</i>	Севастополь	ГК Парангон	3	150	5 658
11	<i>Александрия</i>	Севастополь	Спецзастройщик ЖК Александрия	2	96	4 385
Общий итог				26	3 033	155 555

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Олимпия 2.0</i>	Севастополь	ГК Парангон	37,7
2	<i>Победа</i>	Севастополь	СЗ Стройкомплект	41,7
3	<i>Новый</i>	Севастополь	Альфа Групп Инвест	43,5
4	<i>Александрия</i>	Севастополь	Спецзастройщик ЖК Александрия	45,7
5	<i>GARDEN</i>	Севастополь	ГК Карбон	47,9
6	<i>Доброгород</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	48,8
7	<i>Porto Franco</i>	Севастополь	ГК Севастопольстрой	50,1
8	<i>AZIMUT</i>	Севастополь	ГК Карбон	57,7
9	<i>По пр-кту Победы, 29а</i>	Севастополь	Фонд защиты прав дольщиков Севастополя	57,9
10	<i>Акватория</i>	Севастополь	СЗ ОМЕГА-НВ	76,5
11	<i>По ул. Парковая, 5</i>	Севастополь	ТАЛАССА	83,1
Общий итог				51,3



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 ЕРЗ.РФ

№	Услуги портала ЕРЗ.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 ЕРЗ.РФ Магазин исследований
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала ЕРЗ.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 ЕРЗ.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале ЕРЗ.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
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 ЕРЗ.РФ дает возможность: • участвовать в мероприятиях ЕРЗ.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ЕРЗ.РФ.	24 000 руб. в год	
		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		