

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Севастополь

ноябрь 2024

Текущий объем строительства, м²
на ноябрь 2024

113 775

-23,4% к ноябрю 2023

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

7 376

+77,0% к предшествующим 12 мес.

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

за сентябрь 2024

Банк России

58

-58,0% к сентябрю 2023

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на ноябрь 2024

49,2

-6,2% к ноябрю 2023

Средняя цена за 1 м², ₽

на II квартал 2023

Росстат

108 744

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

21,2%

+7,1 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за сентябрь 2024

Банк России

6,31

+0,82 п.п. к сентябрю 2023

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. 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 планируется до конца 2025 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 ноябрь 2024 года выявлено **28 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 **2 312 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **113 775 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	27	96,4%	2 171	93,9%	102 054	89,7%
дом с апартаментами	1	3,6%	141	6,1%	11 721	10,3%
Общий итог	28	100%	2 312	100%	113 775	100%

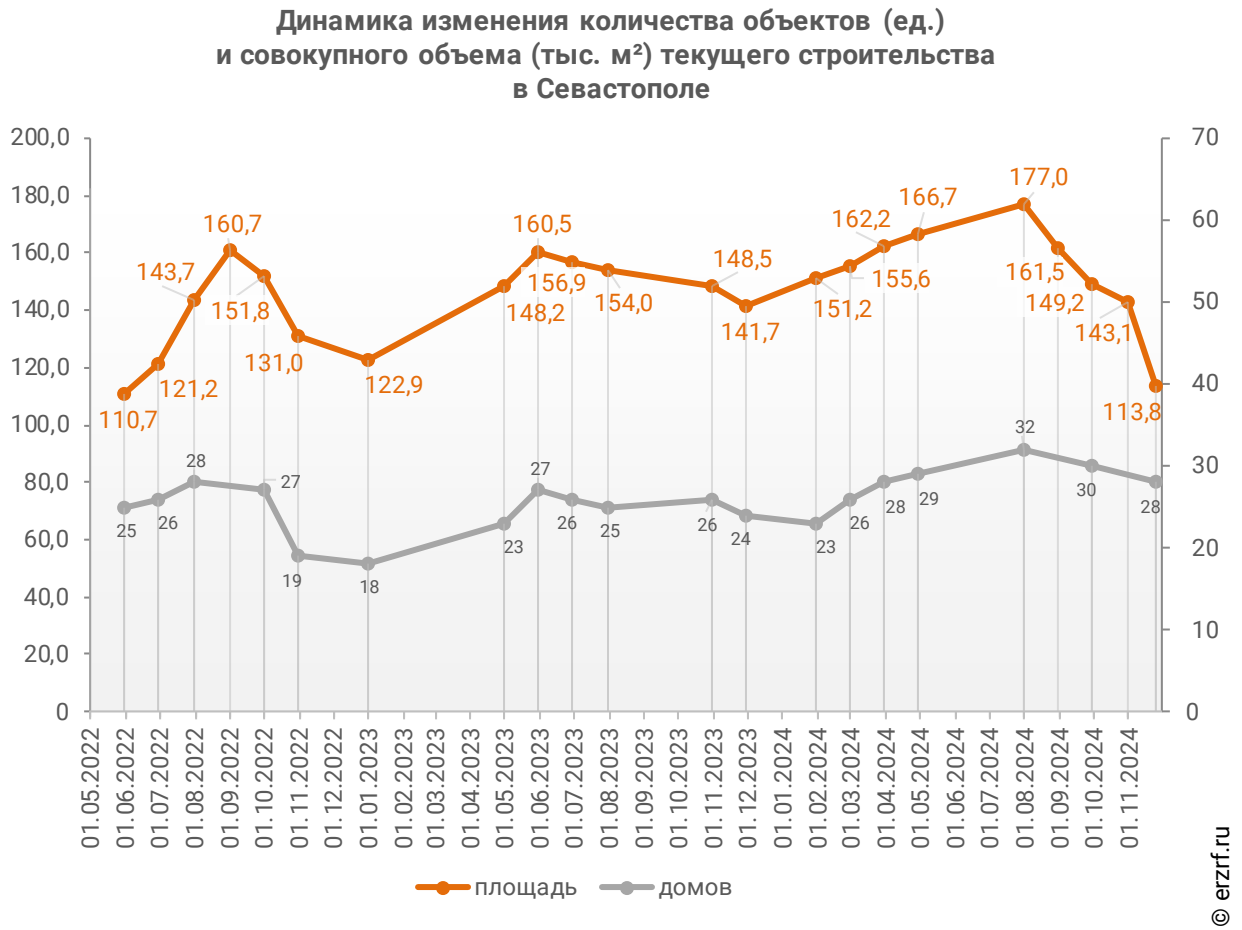
Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 93,9% строящихся жилых единиц.

На дома с апартаментами приходится 6,1% 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	28	100%	2 312	100%	113 775	100%
	28	100%	2 312	100%	113 775	100%

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

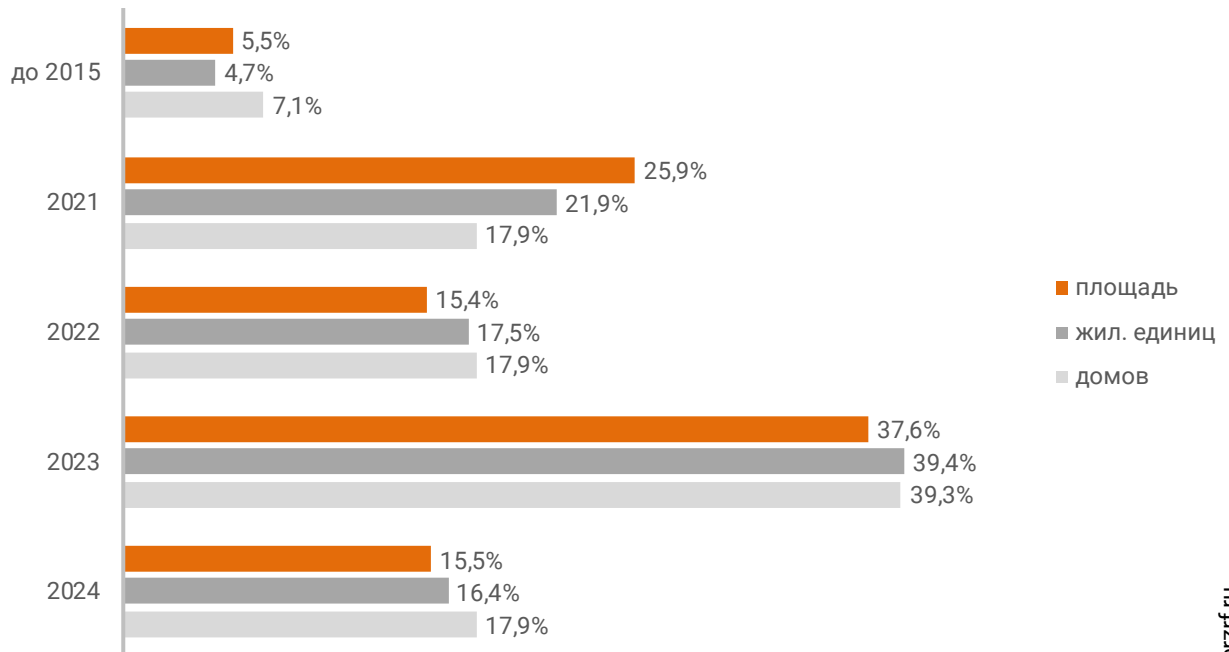
Застройщики жилья в Севастополе осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с июня 2013 г. по июнь 2024 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2015	2	7,1%	109	4,7%	6 314	5,5%
2021	5	17,9%	507	21,9%	29 448	25,9%
2022	5	17,9%	404	17,5%	17 523	15,4%
2023	11	39,3%	912	39,4%	42 801	37,6%
2024	5	17,9%	380	16,4%	17 689	15,5%
Общий итог	28	100%	2 312	100%	113 775	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Севастополя по годам выдачи разрешения на строительство



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2023 г. (37,6% по площади жилых единиц).

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

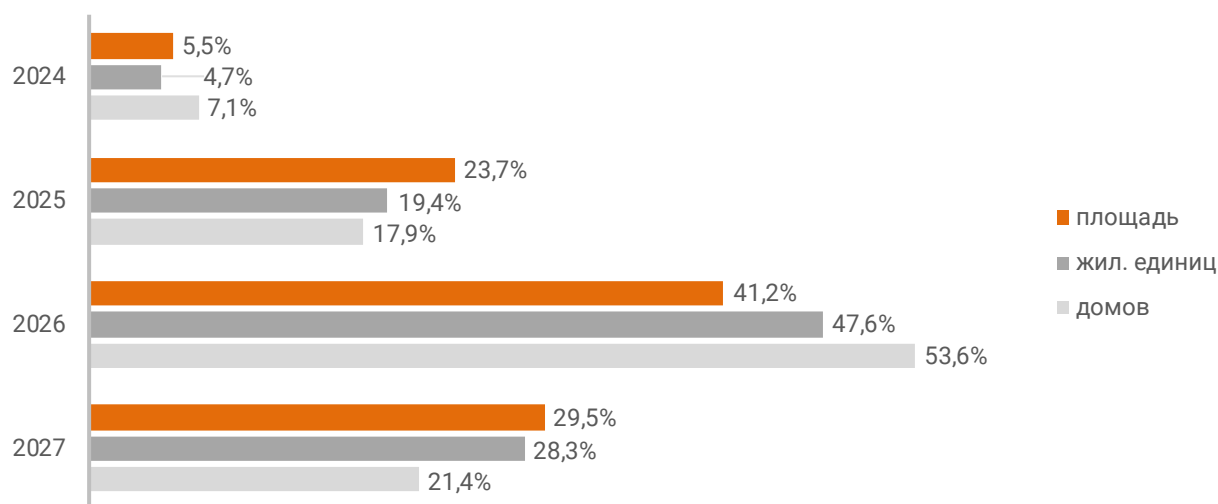
В Севастополе наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2024	2	7,1%	109	4,7%	6 314	5,5%
2025	5	17,9%	449	19,4%	26 995	23,7%
2026	15	53,6%	1 100	47,6%	46 853	41,2%
2027	6	21,4%	654	28,3%	33 613	29,5%
Общий итог	28	100%	2 312	100%	113 775	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Севастополя по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2025 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 33 309 м² жилья (Приложение 1). Без учета планируемого ввода апартаментов – 21 588 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 %
2024	6 314	2023	2 985 47,3%
		2024	3 329 52,7%
2025	26 995	2024	11 721 43,4%
2026	46 853	2024	10 342 22,1%
Общий итог	113 775		28 377 24,9%

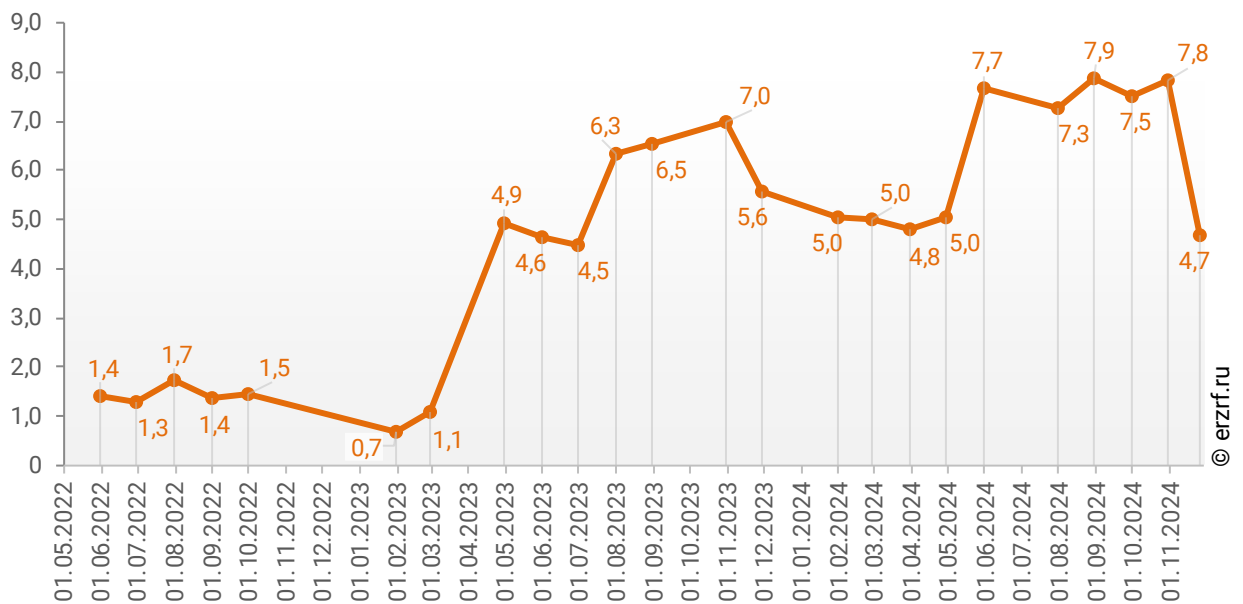
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2024 на 2025 год (11 721 м²), что составляет 43,4% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Севастополе в 2025 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Севастополе по состоянию на ноябрь 2024 года составляет 4,7 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



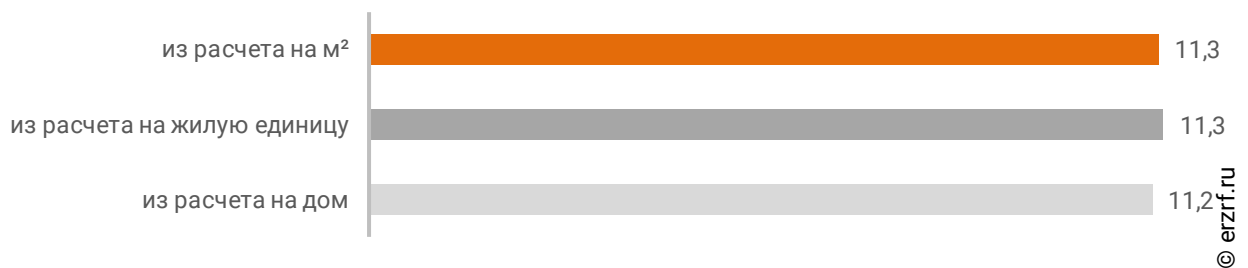
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Севастополе по этажности строящихся домов

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

- 11,2 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 11,3 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 11,3 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

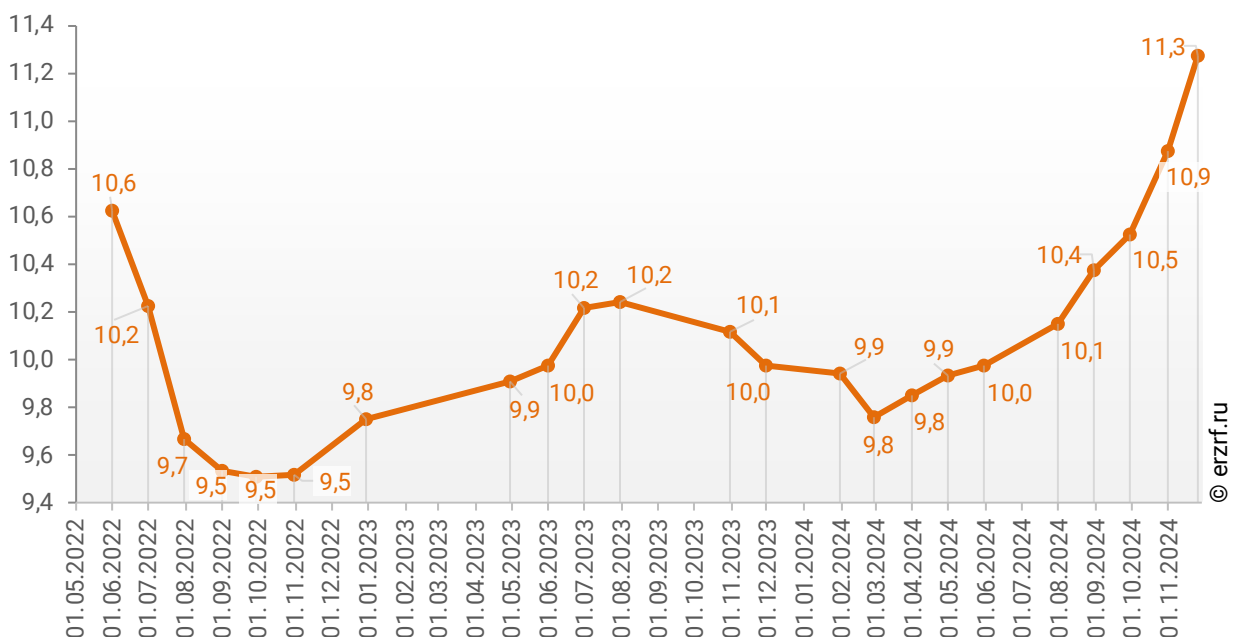
Средняя этажность новостроек Севастополя



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

График 3

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



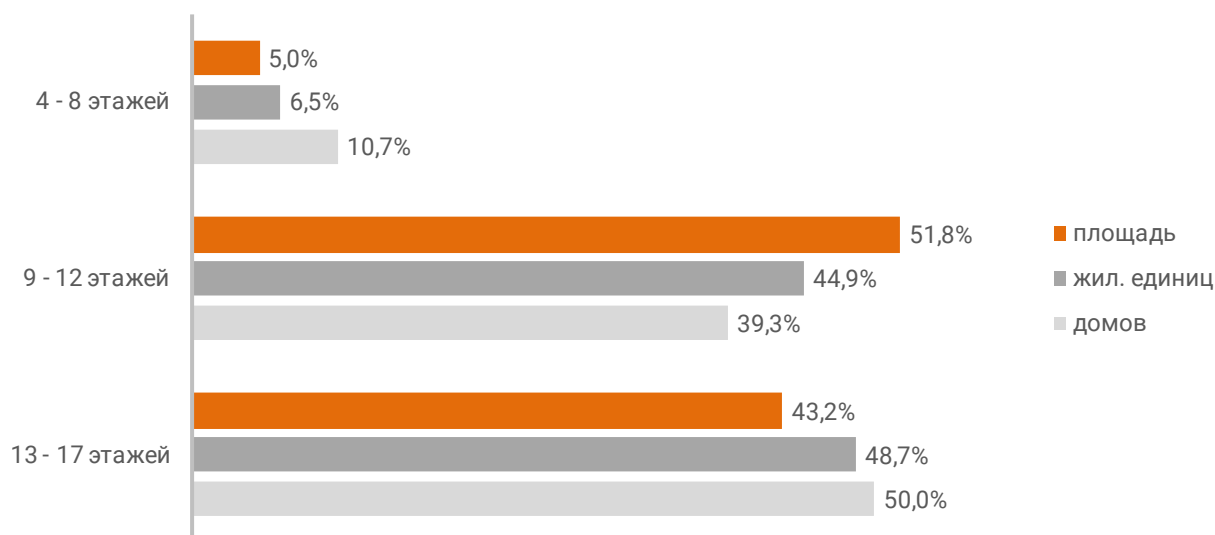
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
4 - 8 этажей	3	10,7%	150	6,5%	5 658	5,0%
9 - 12 этажей	11	39,3%	1 037	44,9%	58 935	51,8%
13 - 17 этажей	14	50,0%	1 125	48,7%	49 182	43,2%
Общий итог	28	100%	2 312	100%	113 775	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Севастополя по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 51,8% 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 26,3%.

Самыми высокими строящимися домами с жилыми единицами в Севастополе являются 13-этажные дома в нескольких ЖК. ТОП лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	13	<i>Альфа Групп Инвест</i>	многоквартирный дом	Александрия
		<i>Альфа Групп Инвест</i>	многоквартирный дом	Новый
		<i>ГК Монолит</i>	многоквартирный дом	Видный
		<i>СЗ Стройкомплект</i>	многоквартирный дом	Победа
2	11	<i>ГК Карбон</i>	многоквартирный дом	AZIMUT
		<i>ИнтерСтрой</i>	многоквартирный дом	Доброгород
		<i>СЗ Реком Юг</i>	многоквартирный дом	По пр-кту Победы, 30А
		<i>Фонд защиты прав дольщиков Севастополя</i>	многоквартирный дом	По пр-кту Победы, 29а
3	10	<i>СЗ ТАЛАССА</i>	дом с апартаментами	Атлант
4	6	<i>ГК Парангон</i>	многоквартирный дом	Олимпия 2.0

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Севастополе является дом с апартаментами в ЖК «Атлант», застройщик «СЗ ТАЛАССА». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

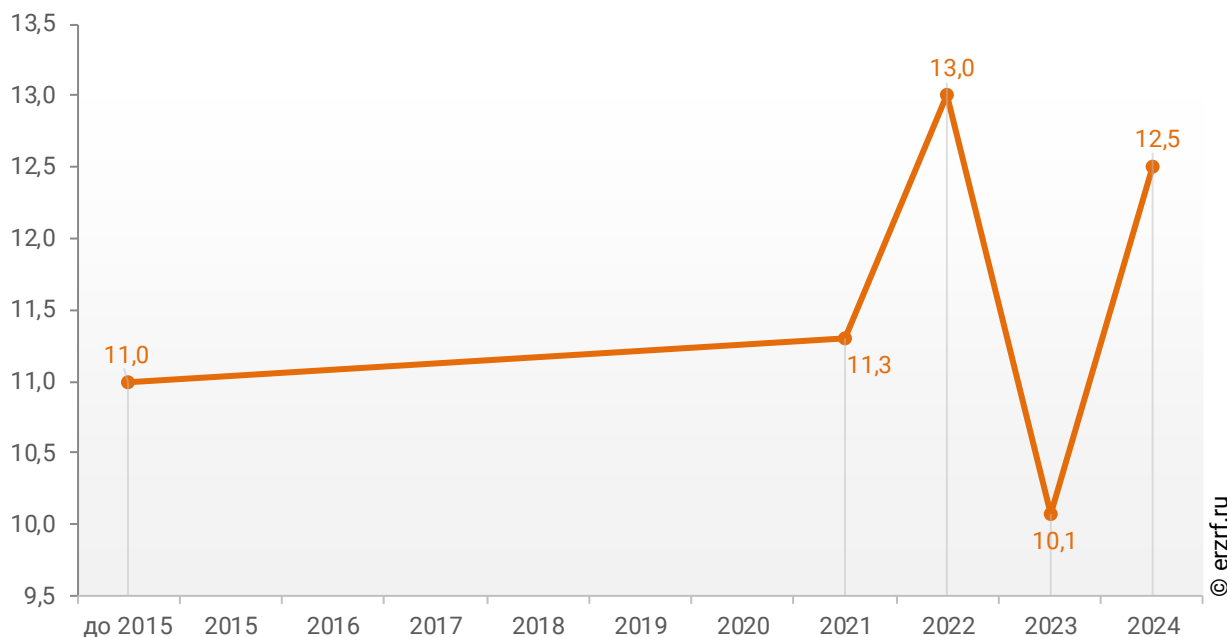
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	11 721	<i>СЗ ТАЛАССА</i>	дом с апартаментами	Атлант
2	9 067	<i>ИнтерСтрой</i>	многоквартирный дом	Доброгород
3	7 385	<i>ГК Карбон</i>	многоквартирный дом	AZIMUT
4	4 483	<i>ГК Монолит</i>	многоквартирный дом	Видный
5	4 359	<i>СЗ Реком Юг</i>	многоквартирный дом	По пр-кту Победы, 30А

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Севастополя, разрешение на строительство которых выдано в 2024 году, составляет 12,5 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

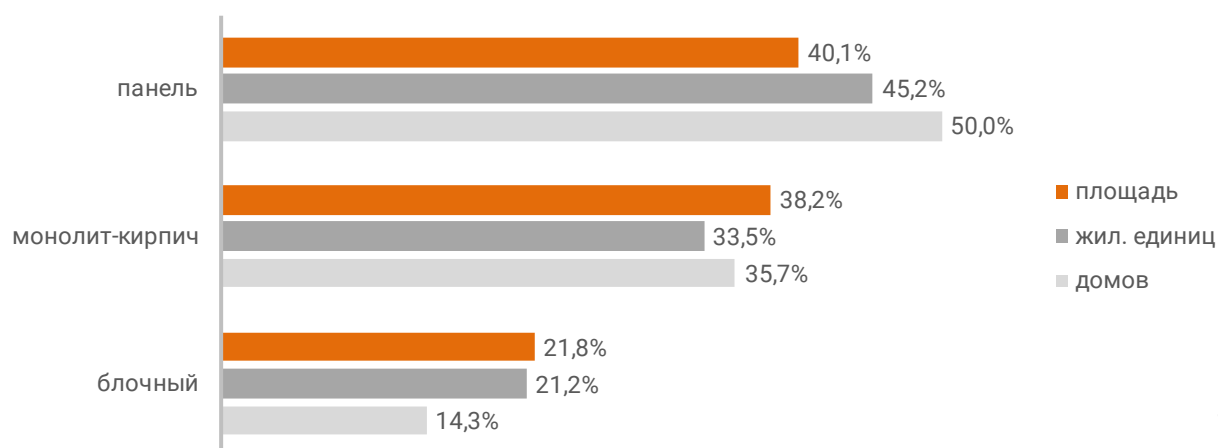
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
панель	14	50,0%	1 046	45,2%	45 580	40,1%
монолит-кирпич	10	35,7%	775	33,5%	43 424	38,2%
блочный	4	14,3%	491	21,2%	24 771	21,8%
Общий итог	28	100%	2 312	100%	113 775	100%

Гистограмма 5

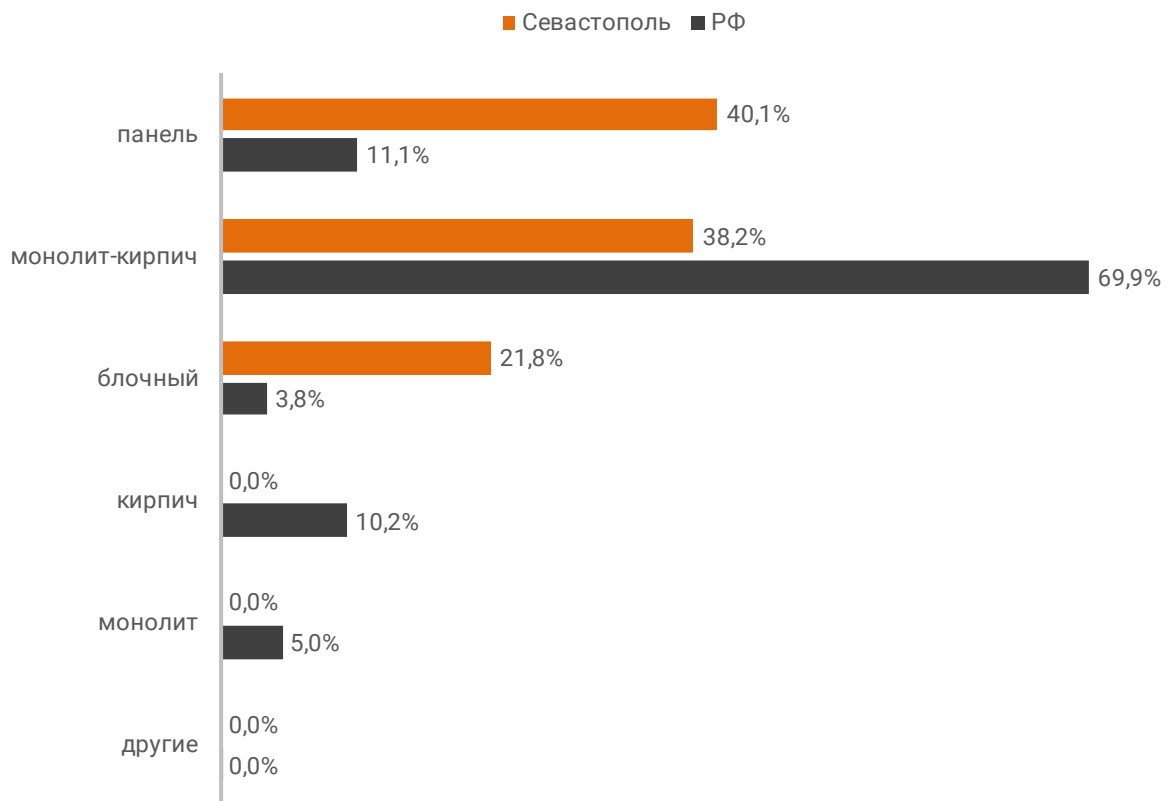
Распределение жилых новостроек Севастополя по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Севастополе является панель. Из нее возводится 40,1% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля панельного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 11,1% (Гистограмма 6).

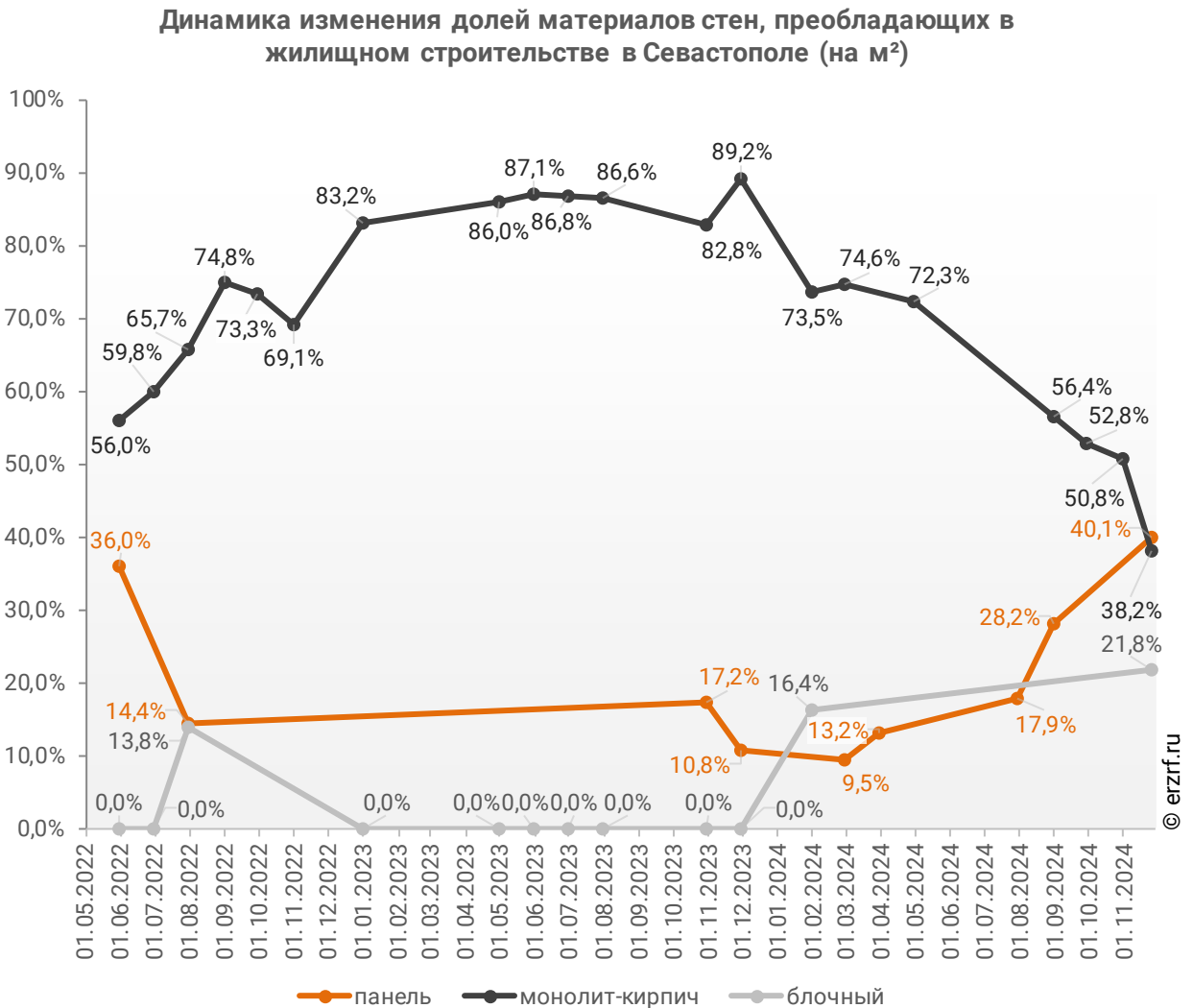
Гистограмма 6

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 49,6% 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.)	13	46,4%	1 125	48,7%	56 474	49,6%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	12	42,9%	892	38,6%	38 915	34,2%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	1	3,6%	141	6,1%	11 721	10,3%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	2	7,1%	154	6,7%	6 665	5,9%
Общий итог	28	100%	2 312	100%	113 775	100%

Гистограмма 7

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



7. ТОП застройщиков Севастополя по объемам строительства

По состоянию на ноябрь 2024 года строительство жилья в Севастополе осуществляют 9 застройщиков (брендов), которые представлены 10 компаниями (юридическими лицами).

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

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	<i>Альфа Групп Инвест</i>	14	50,0%	1 046	45,2%	45 580	40,1%
2	<i>ИнтерСтрой</i>	4	14,3%	491	21,2%	24 771	21,8%
3	<i>СЗ ТАЛАССА</i>	1	3,6%	141	6,1%	11 721	10,3%
4	<i>ГК Карбон</i>	1	3,6%	128	5,5%	7 385	6,5%
5	<i>Фонд защиты прав дольщиков Севастополя</i>	2	7,1%	109	4,7%	6 314	5,5%
6	<i>ГК Парангон</i>	3	10,7%	150	6,5%	5 658	5,0%
7	<i>ГК Монолит</i>	1	3,6%	91	3,9%	4 483	3,9%
8	<i>СЗ Реком Юг</i>	1	3,6%	72	3,1%	4 359	3,8%
9	<i>СЗ Стройкомплект</i>	1	3,6%	84	3,6%	3 504	3,1%
Общий итог		28	100%	2 312	100%	113 775	100%

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

Таблица 12

№	Рейтинг EP3*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока месяцев
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м ²	м ²	
1	★ 3,5	Альфа Групп Инвест	45 580	10 342	22,7%	5,4
2	★ 5,0	ИнтерСтрой	24 771	0	0,0%	-
3	н/р	СЗ ТАЛАССА	11 721	11 721	100%	18,0
4	★ 5,0	ГК Карбон	7 385	0	0,0%	-
5	н/р	Фонд защиты прав дольщиков Севастополя	6 314	6 314	100%	11,7
6	н/р	ГК Парангон	5 658	0	0,0%	-
7	★ 1,5	ГК Монолит	4 483	0	0,0%	-
8	н/р	СЗ Реком Юг	4 359	0	0,0%	-
9	н/р	СЗ Стройкомплект	3 504	0	0,0%	-
Общий итог			113 775	28 377	24,9%	4,7

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «СЗ ТАЛАССА» и составляет 18,0 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Севастополе

В Севастополе возводится 10 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 «Новый» (город Севастополь). В этом жилом комплексе застройщик «Альфа Групп Инвест» возводит 8 домов, включающих 642 жилые единицы, совокупной площадью 27 865 м².

* 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.

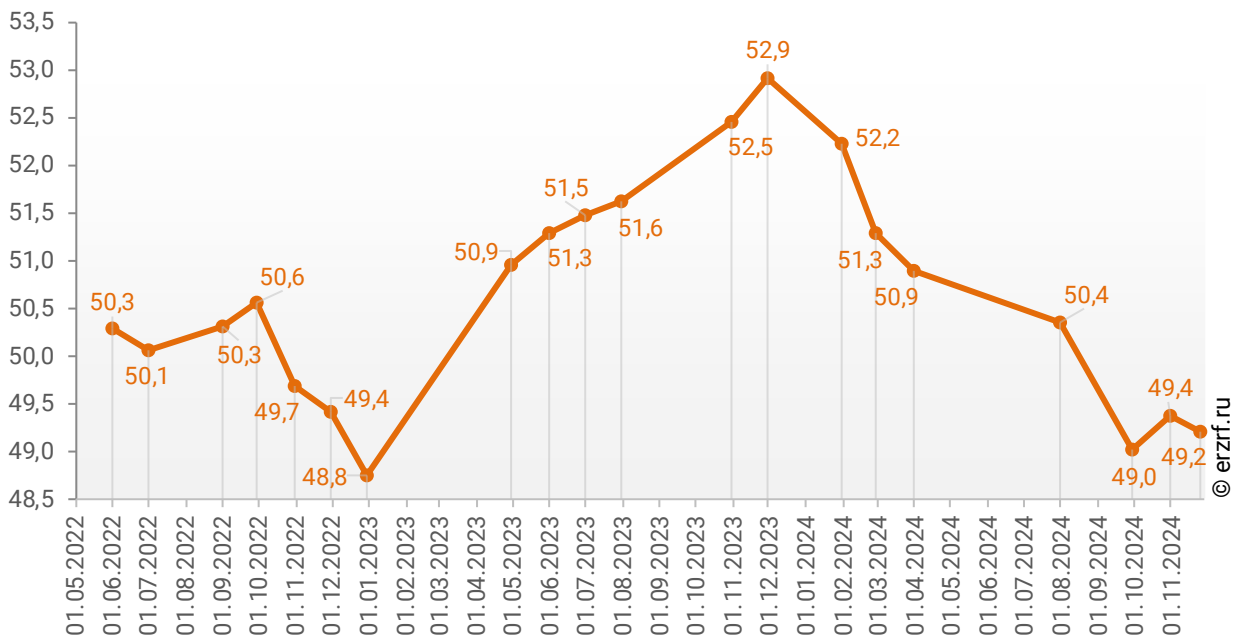
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Севастополе

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Севастополе, составляет 49,2 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

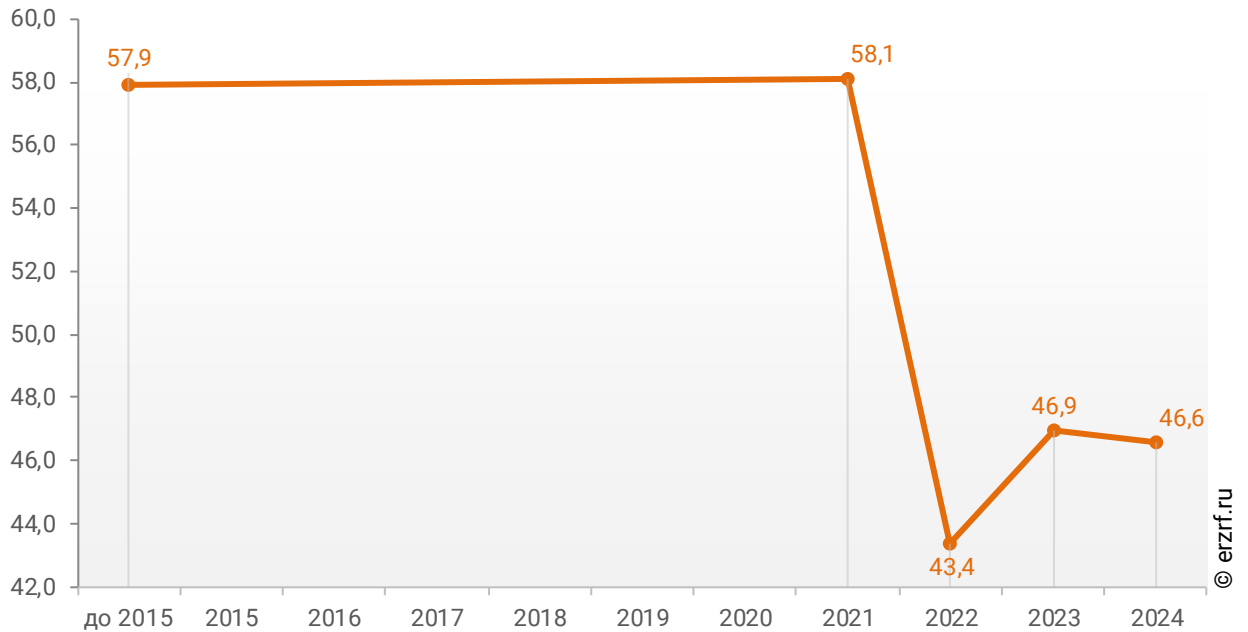
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Севастополе, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Севастополя, разрешение на строительство которых выдано в 2024 году, составляет 46,6 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 «СЗ ТАЛАССА» – 83,1 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
ГК Парангон	37,7
СЗ Стройкомплект	41,7
Альфа Групп Инвест	43,6
ГК Монолит	49,3
ИнтерСтрой	50,5
ГК Карбон	57,7
Фонд защиты прав дольщиков Севастополя	57,9
СЗ Реком Юг	60,5
СЗ ТАЛАССА	83,1
Общий итог	49,2

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 «Атлант» – 83,1 м², застройщик «СЗ ТАЛАССА».

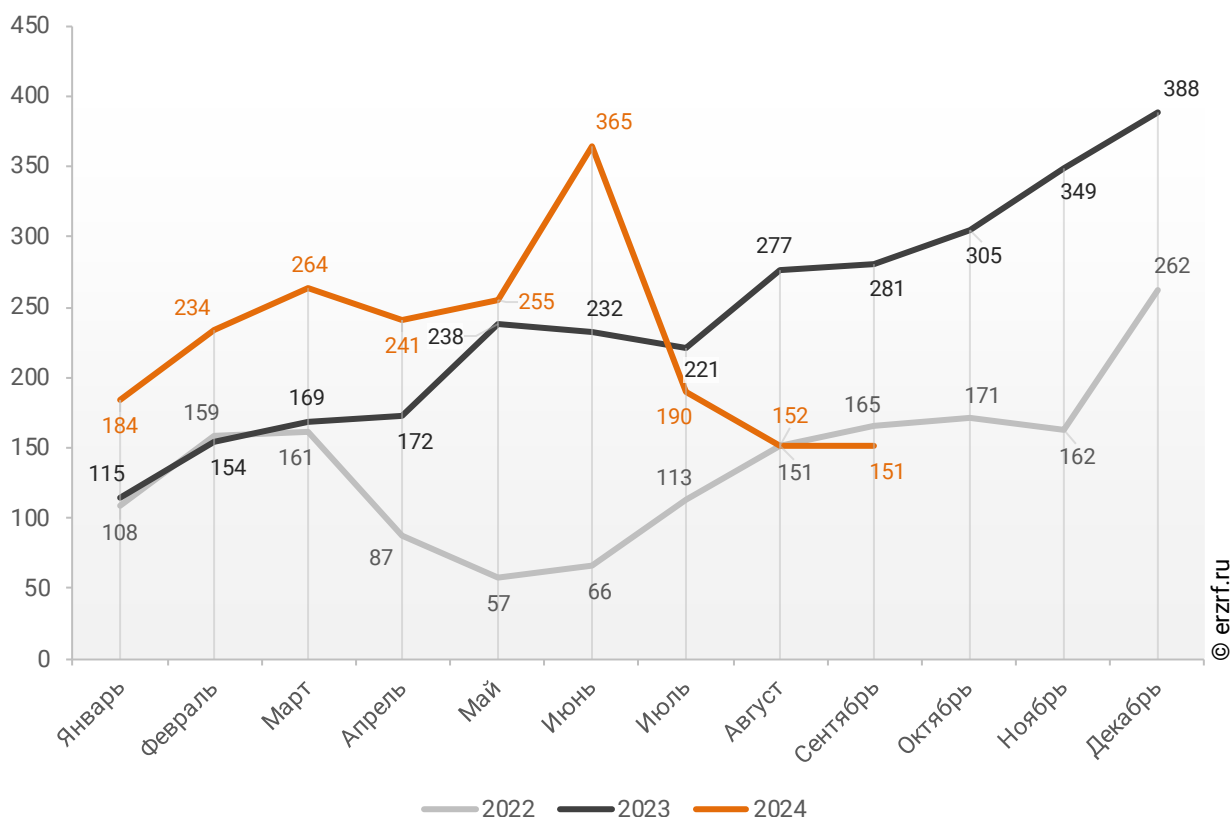
10. Ипотечное кредитование для жителей Севастополя (официальная статистика Банка России)

10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Севастополя

По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Севастополя, составило 2 036, что на 9,5% больше уровня 2023 г. (1 859 ИЖК), и на 90,8% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (1 067 ИЖК).

График 8

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг.

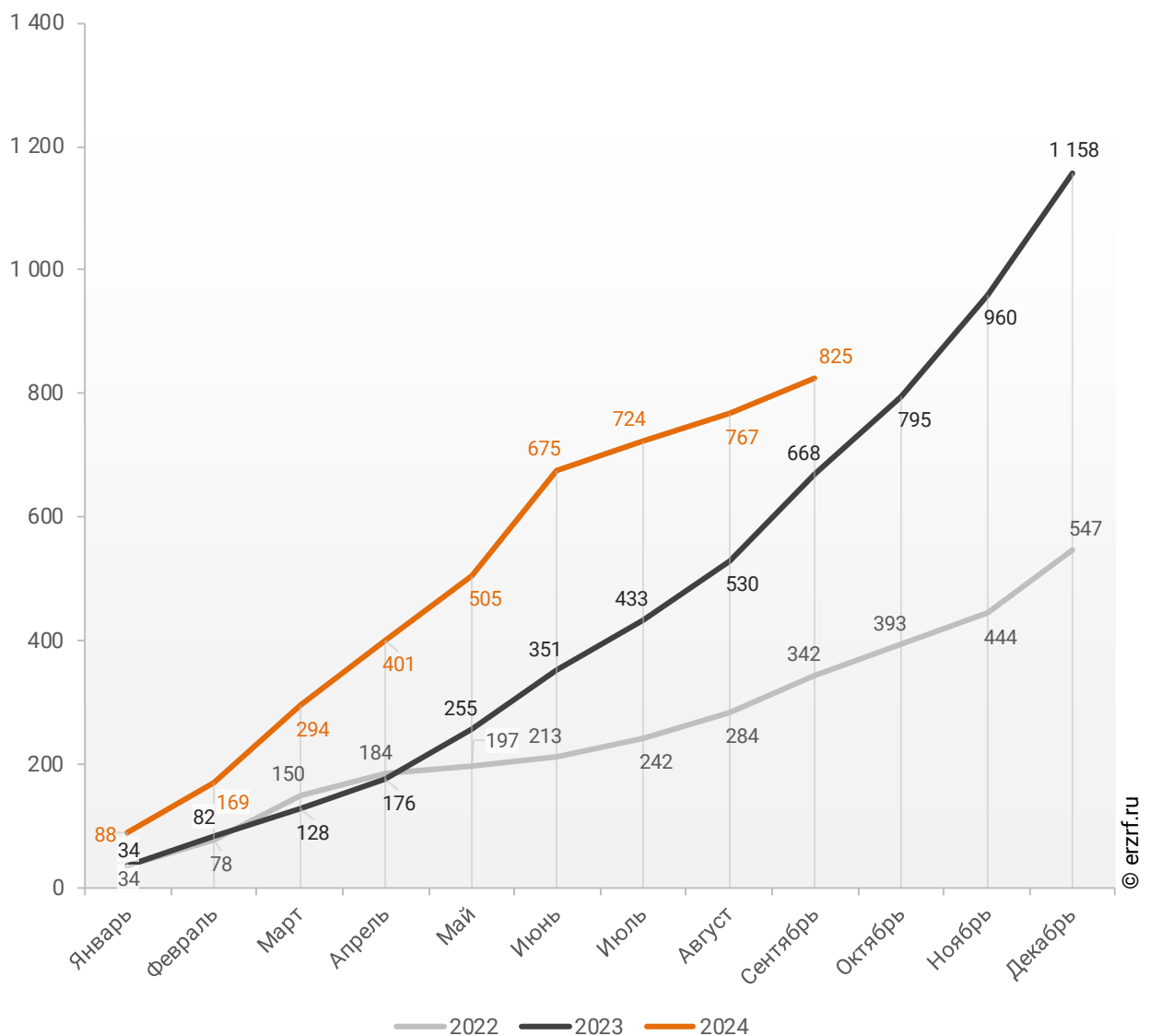


За 9 месяцев 2024 г. количество ИЖК, выданных жителям Севастополя под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 825, что на 23,5% больше, чем в 2023 г. (668 ИЖК), и на 141,2% больше соответствующего значения 2022 г. (342 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 9.

График 9

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг.

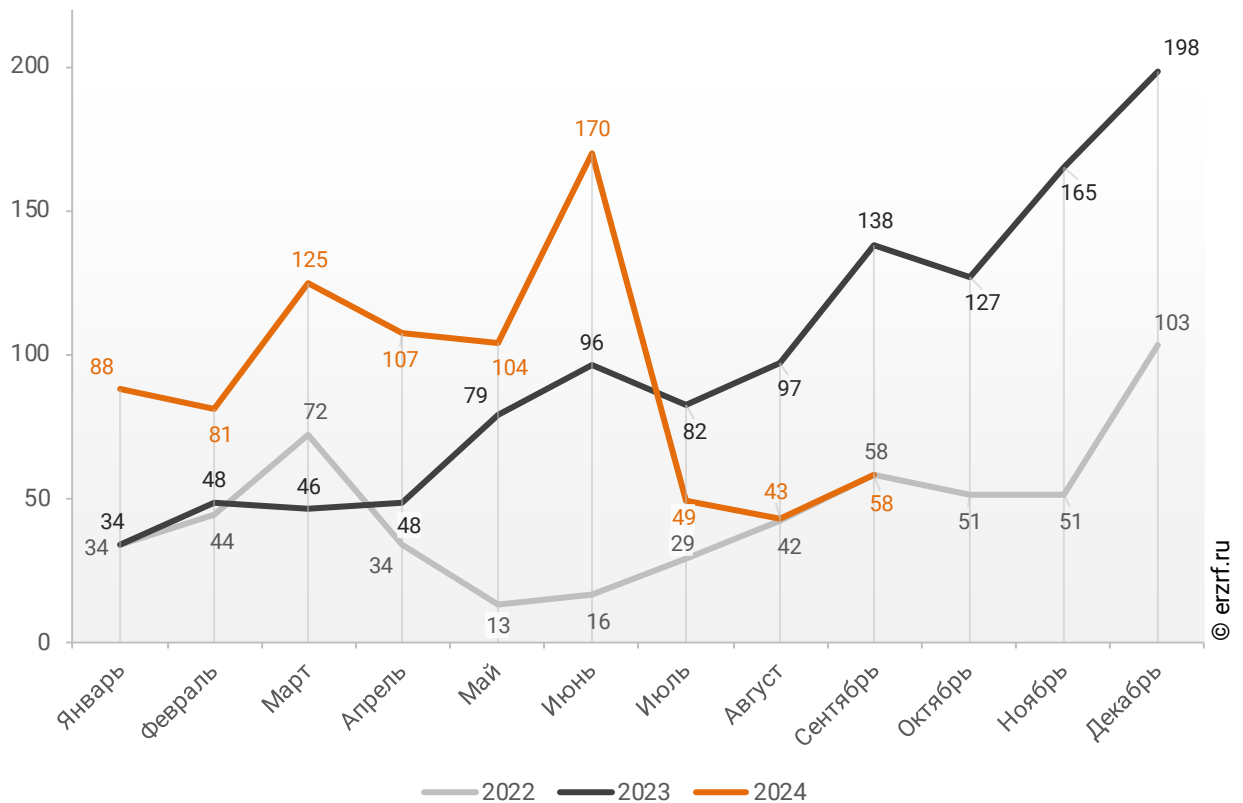


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Севастополе в сентябре 2024 года уменьшилось на 58,0% по сравнению с сентябрем 2023 года (58 против 138 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 10.

График 10

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг.

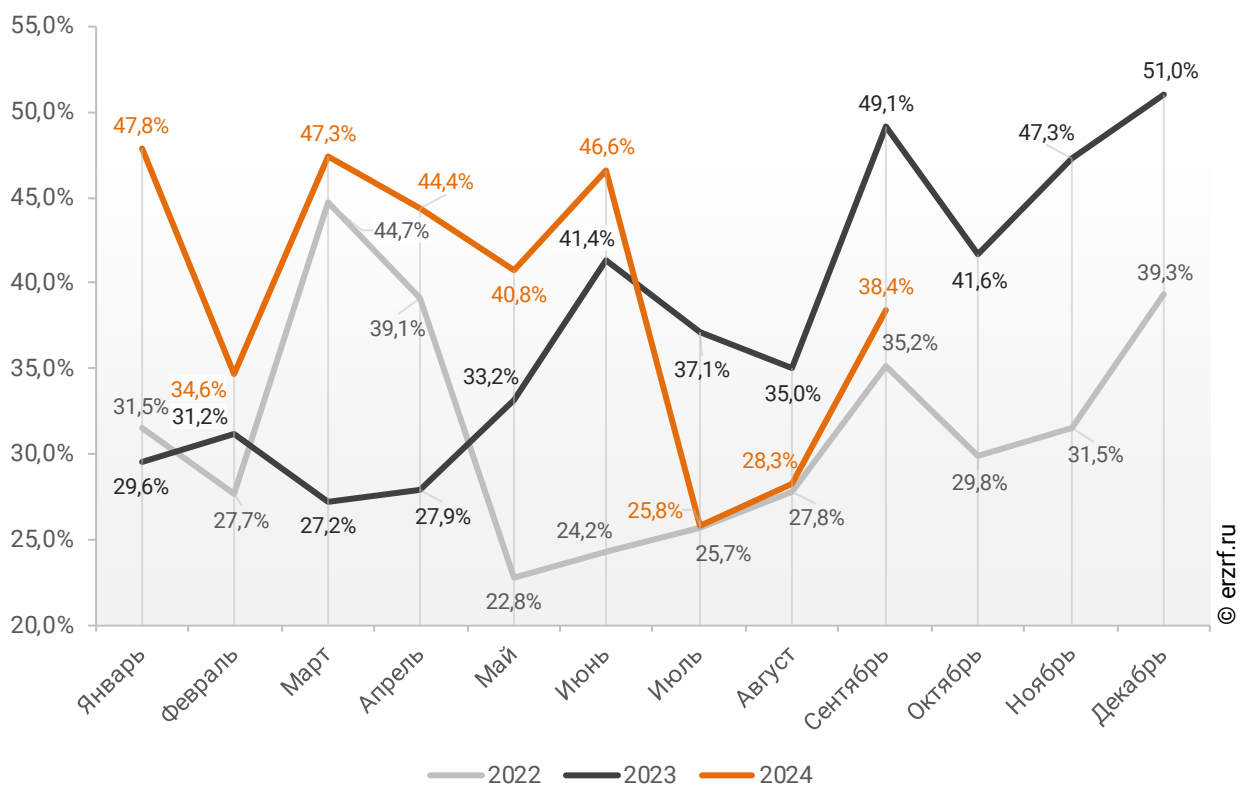


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2024 г., составила 40,5% от общего количества ИЖК, выданных жителям Севастополя за этот же период, что на 4,6 п.п. больше соответствующего значения 2023 г. (35,9%), и на 8,4 п.п. больше уровня 2022 г. (32,1%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг.



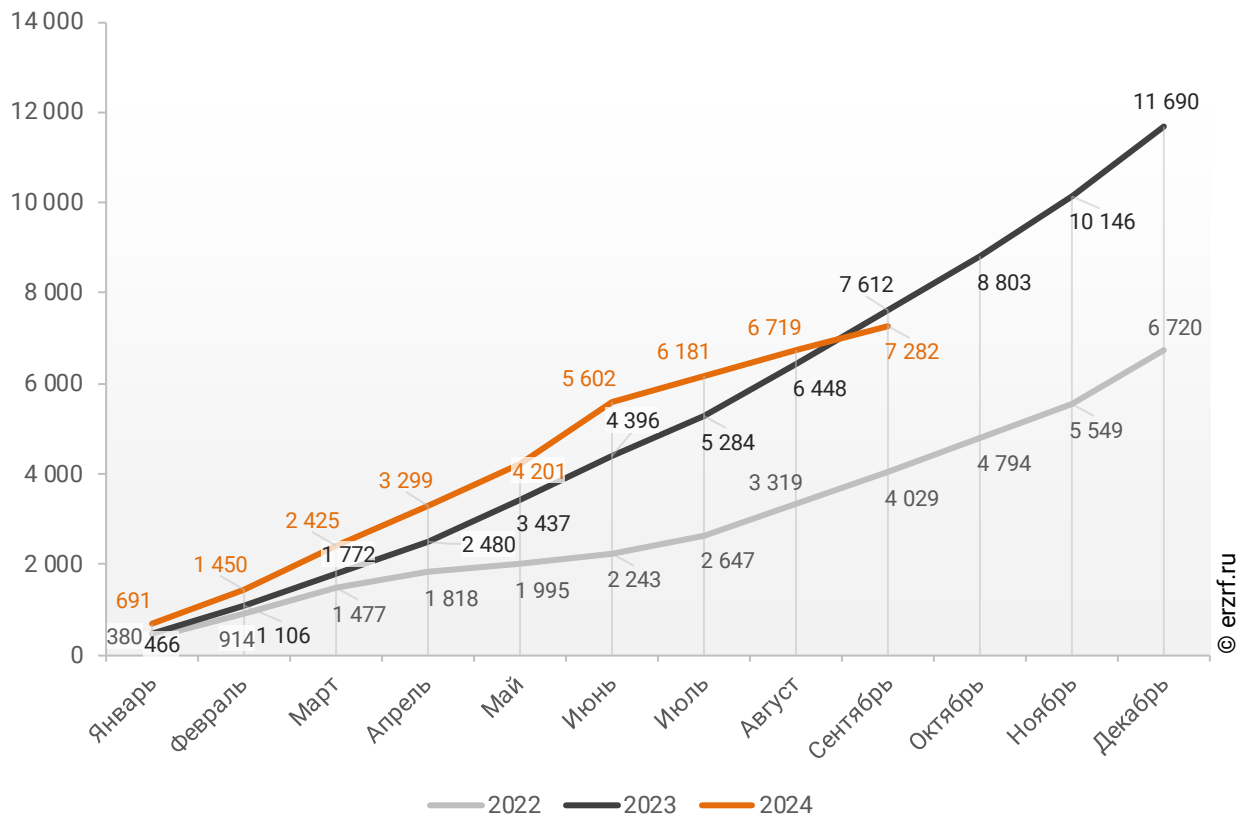
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Севастополя

По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. объем ИЖК, выданных жителям Севастополя, составил 7,28 млрд ₽, что на 4,3% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (7,61 млрд ₽), и на 80,7% больше аналогичного значения 2022 г. (4,03 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 12.

График 12

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг., млн ₽

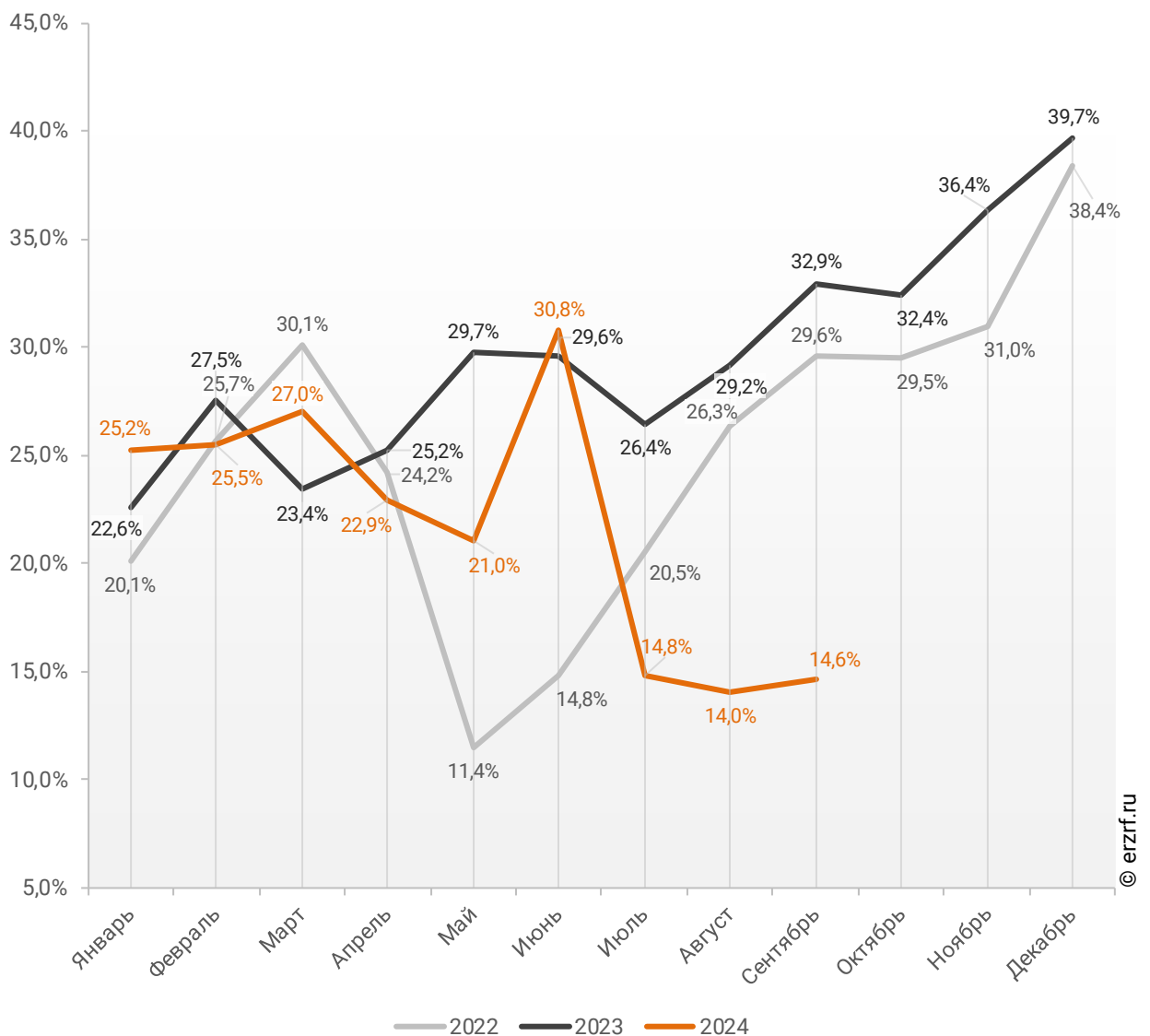


В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2024 г. жителям Севастополя (33,61 млрд ₽), доля ИЖК составила 21,7%, что на 6,1 п.п. меньше соответствующего значения 2023 г. (27,8%), и на 1,5 п.п. меньше уровня 2022 г. (23,2%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 13.

График 13

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг.

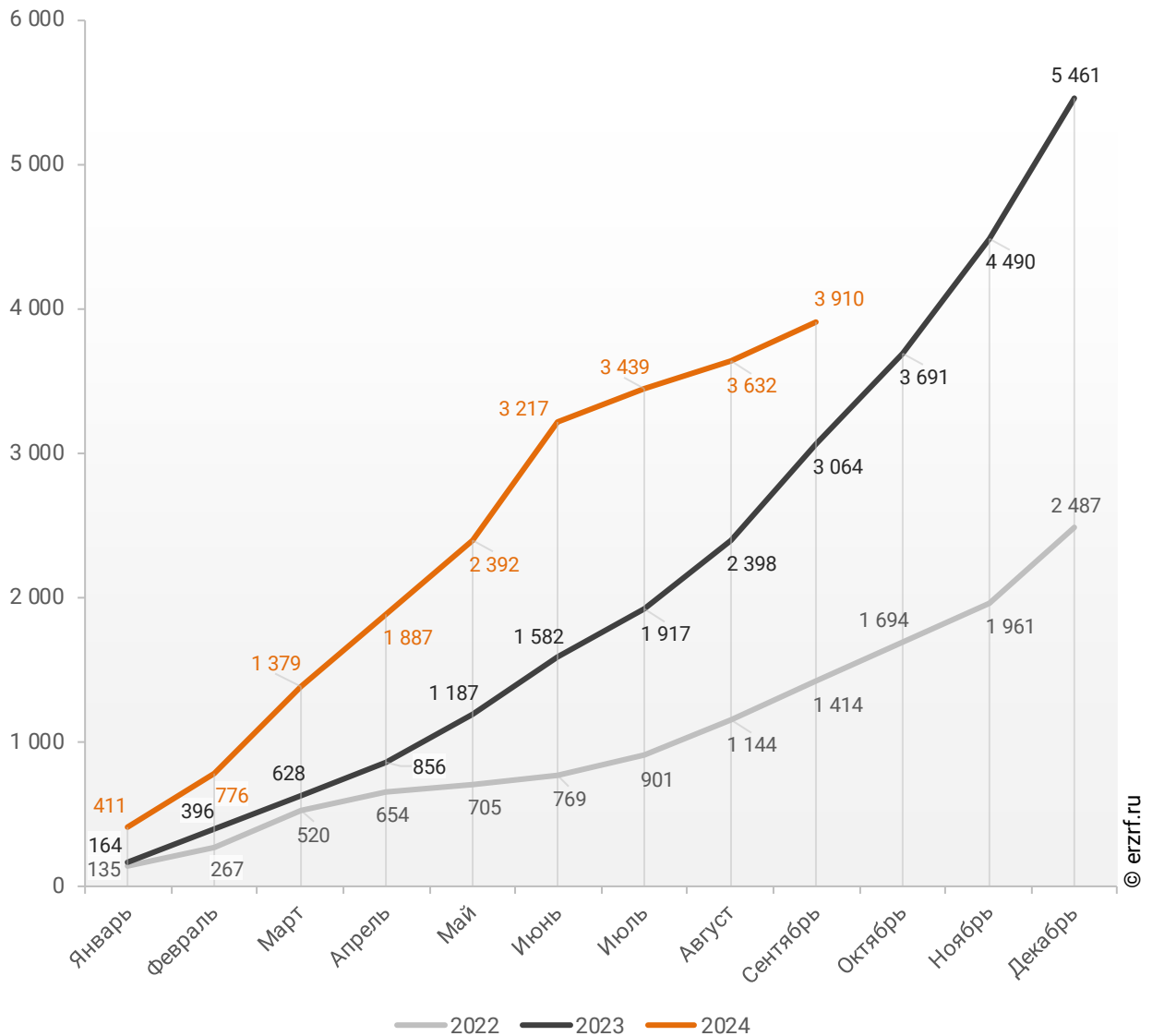


За 9 месяцев 2024 г. объем ИЖК, выданных жителям Севастополя под залог ДДУ, составил 3,91 млрд ₹ (53,7% от общего объема ИЖК, выданных жителям Севастополя). Это на 27,6% больше аналогичного значения 2023 г. (3,06 млрд ₹), и на 176,5% больше, чем в 2022 г. (1,41 млрд ₹).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг., млн ₹, приведена на графике 14.

График 14

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг., млн ₹



В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2024 г. жителям Севастополя (33,61 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 11,6%, что на 0,4 п.п. больше уровня 2023 г. (11,2%), и на 3,5 п.п. больше уровня, достигнутого в 2022 г. (8,1%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 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 2022 – 2024 гг.

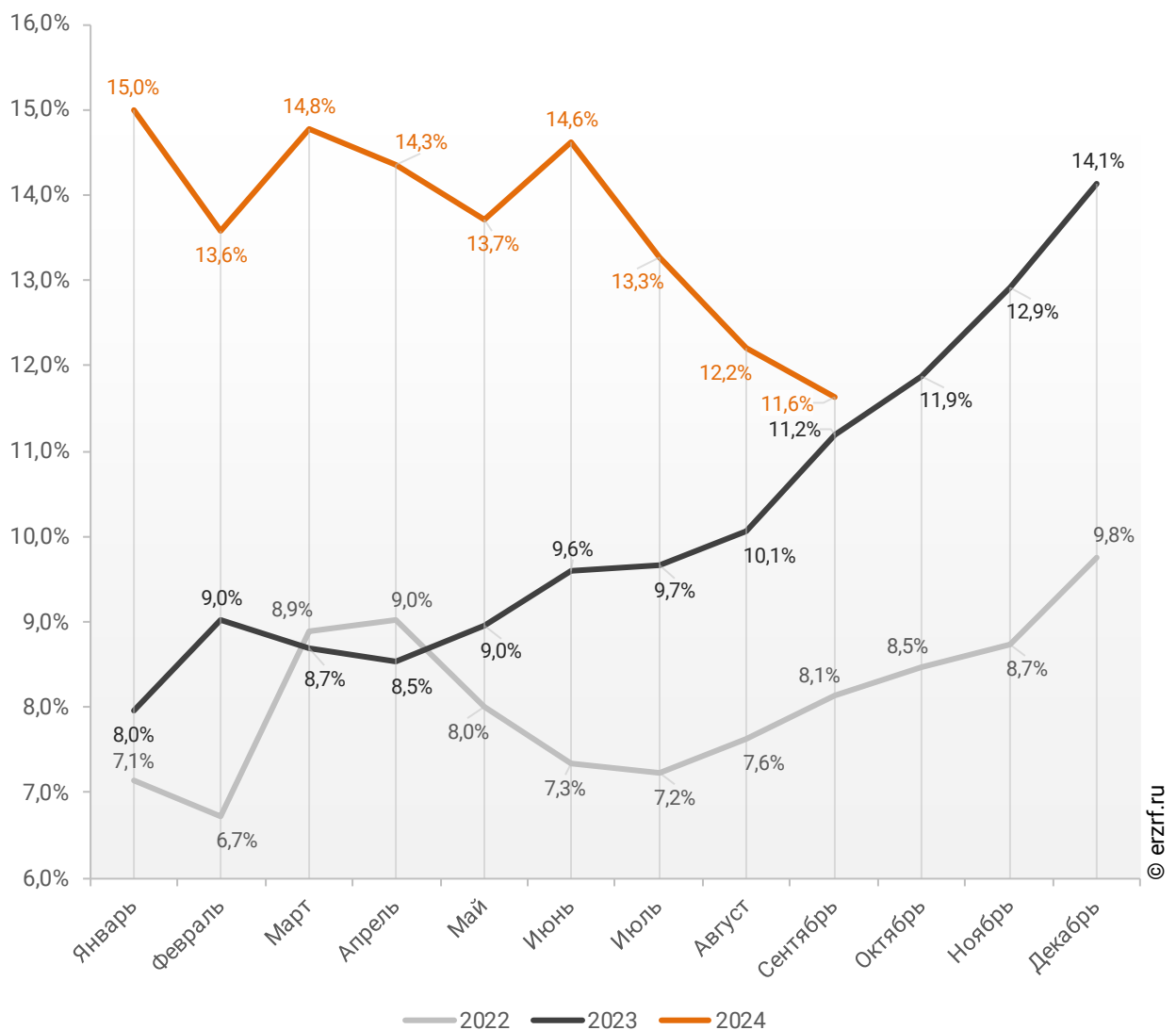
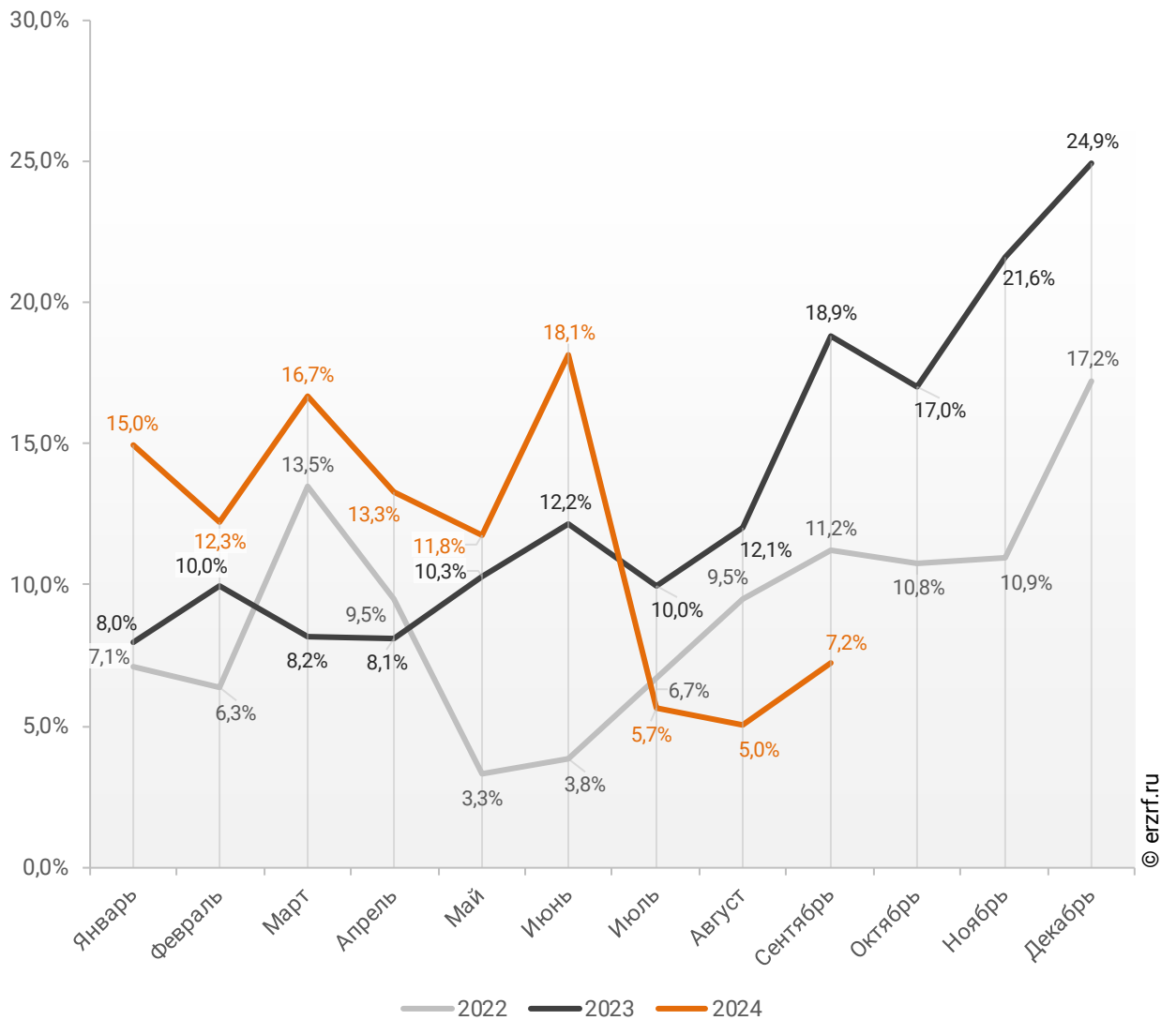


График 16

Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Севастополя в 2022 – 2024 гг.

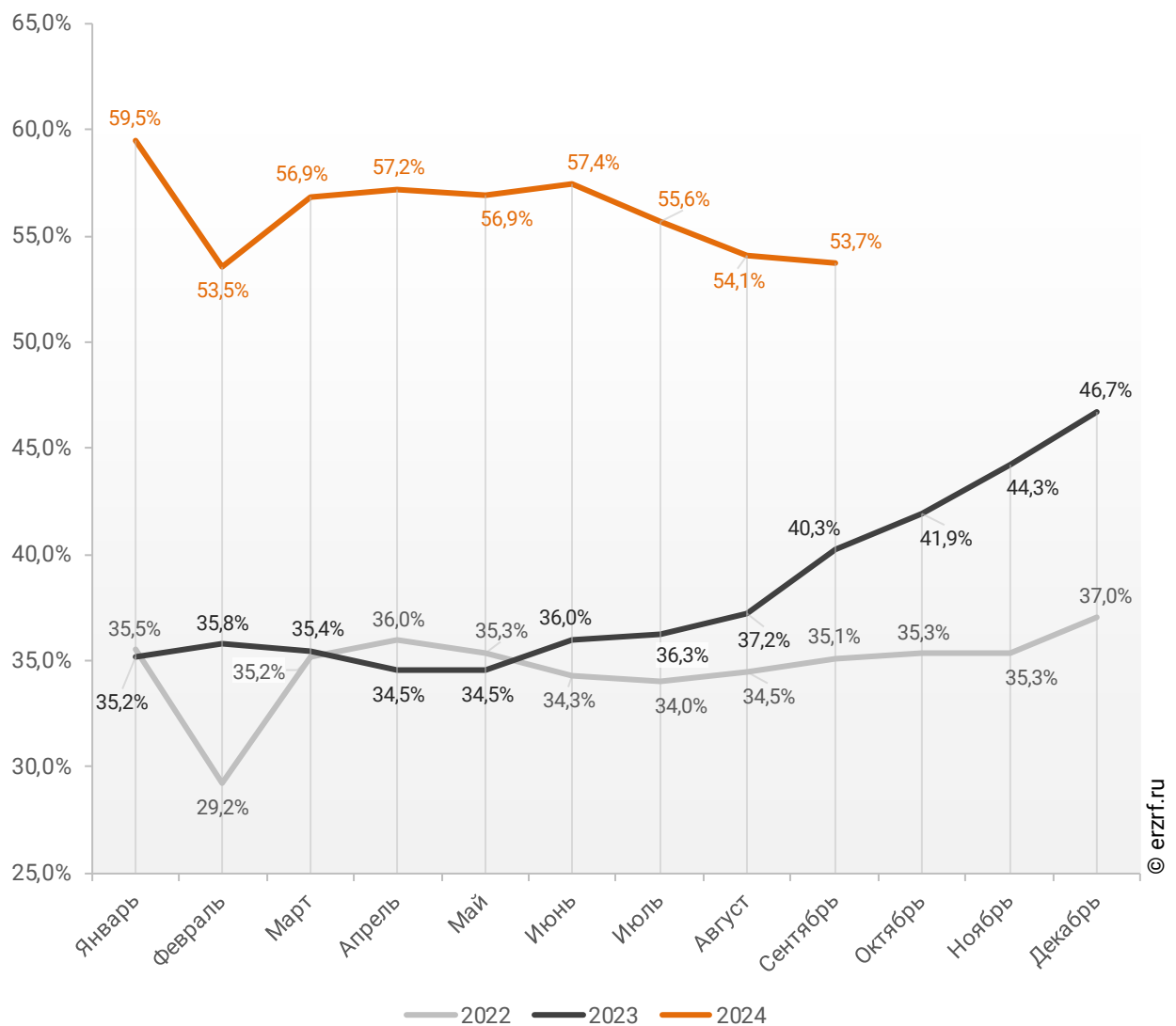


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2024 г., составила 53,7% от общего объема ИЖК, выданных жителям Севастополя за этот же период, что на 13,4 п.п. больше, чем в 2023 г. (40,3%), и на 18,6 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (35,1%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг., приведена на графике 17.

График 17

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг.

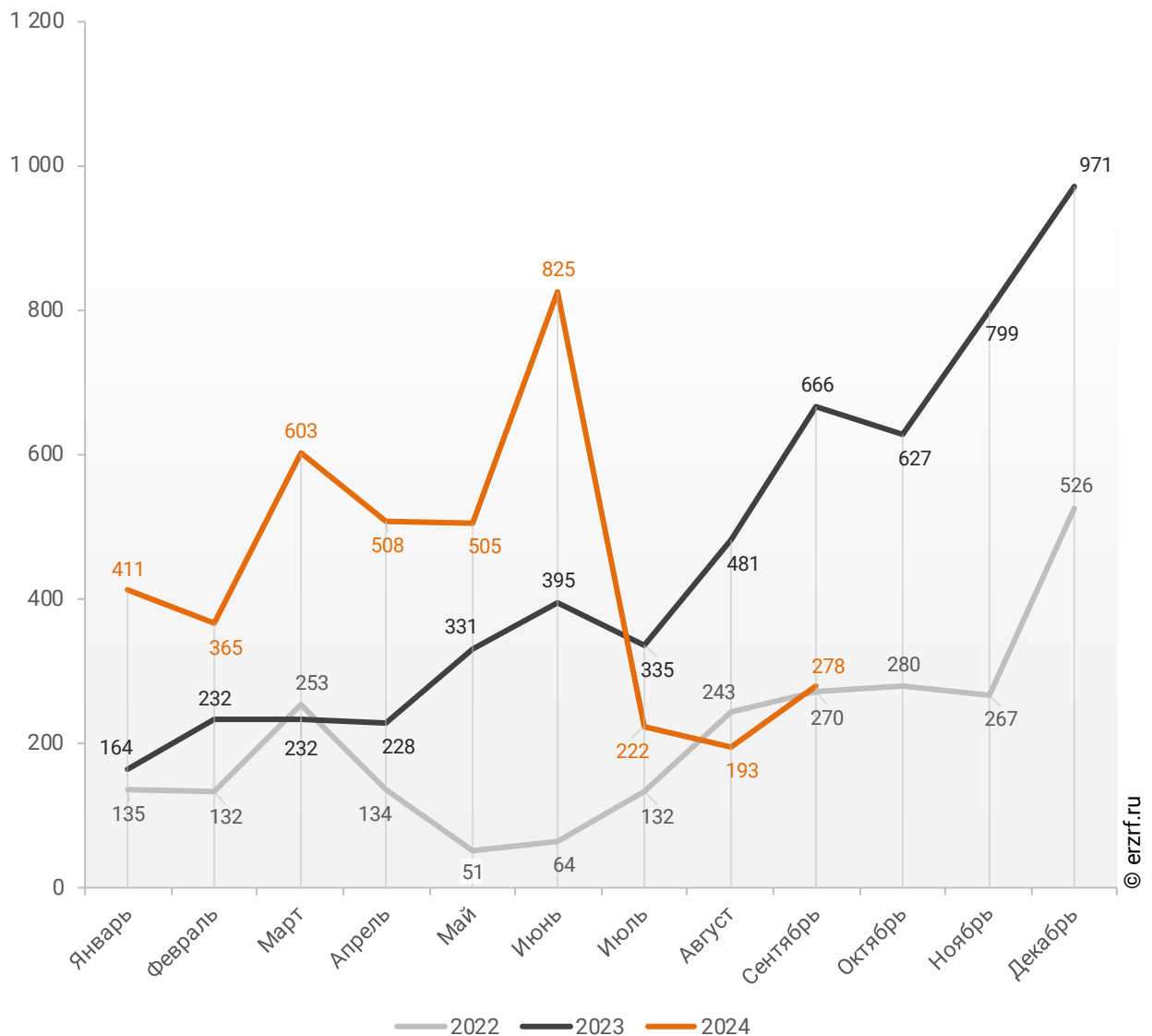


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Севастополе в сентябре 2024 года, уменьшился на 58,3% по сравнению с сентябрем 2023 года (278 млн ₹ против 666 млн ₹ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг., млн ₹, приведена на графике 18.

График 18

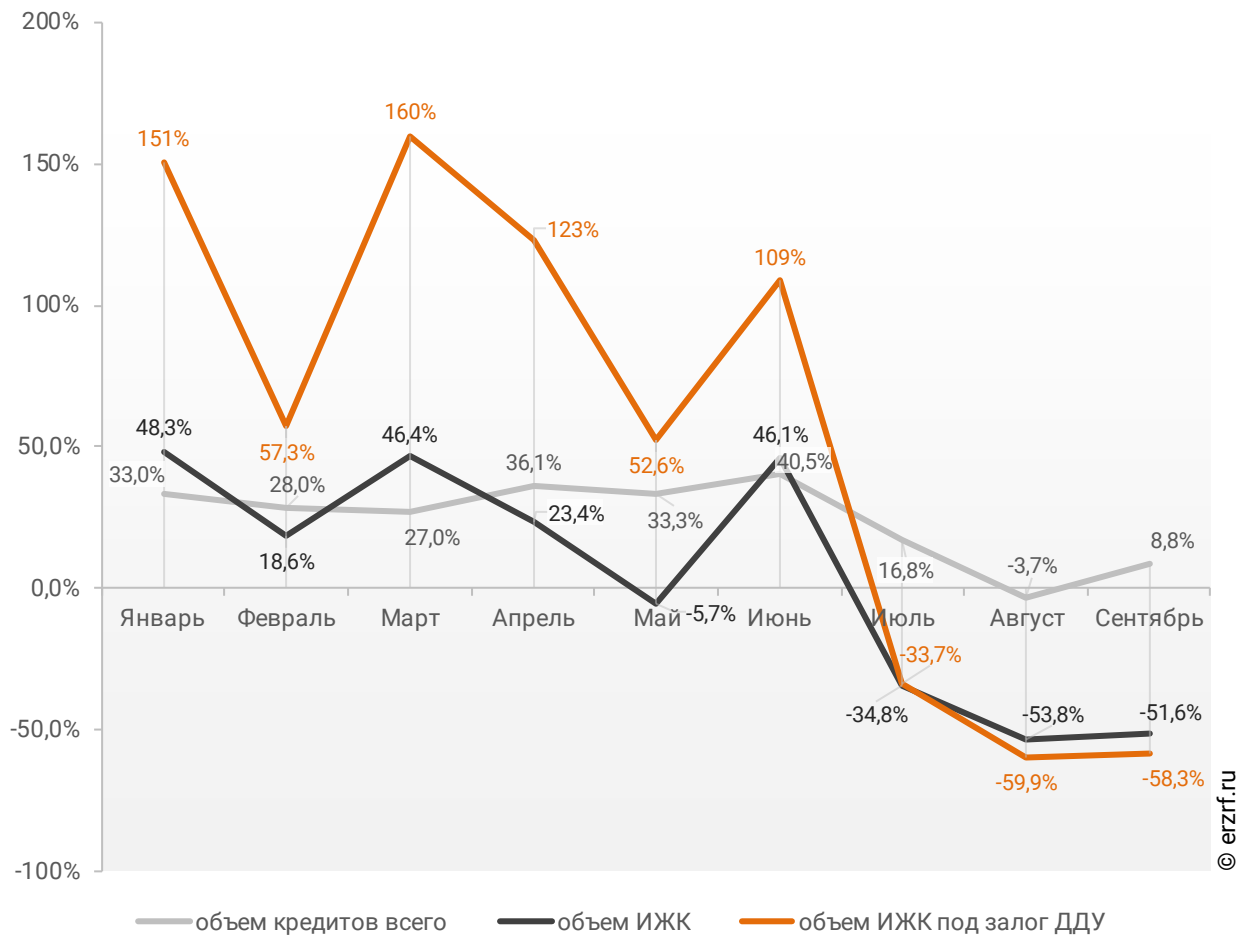
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг., млн ₹



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 58,3% в сентябре 2024 года по сравнению с сентябрем 2023 года сопровождалось увеличением объема всех видов кредитов на 8,8% (3,85 млрд ₺ против 3,53 млрд ₺ годом ранее), а также уменьшением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 51,6% (563 млн ₺ против 1,16 млрд ₺ годом ранее) (График 19).

График 19

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2024 года по сравнению с аналогичными месяцами 2023 года в Севастополе (по видам кредитов)



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Севастополе кредитов всех видов за январь – сентябрь составила 11,6%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 53,7%.

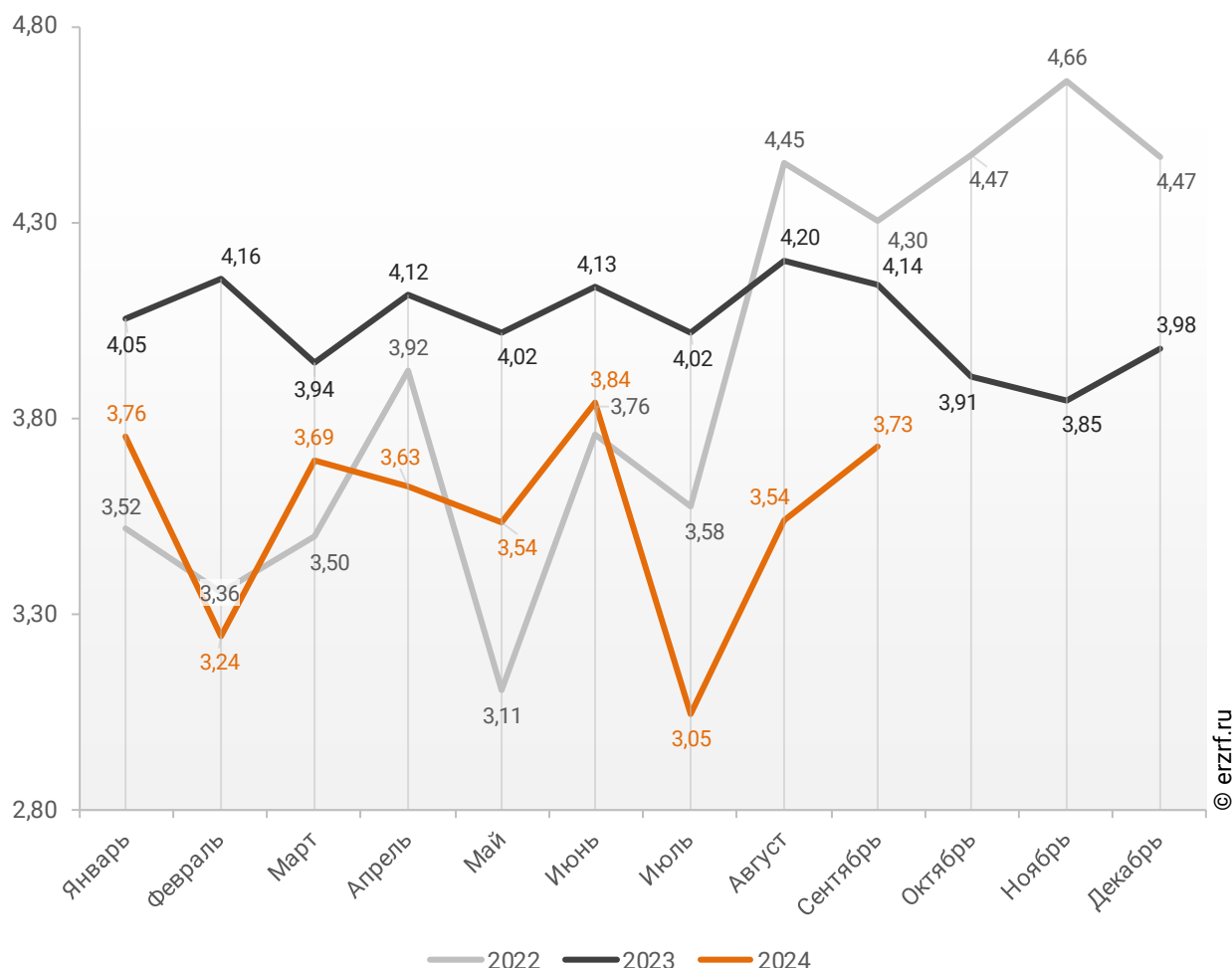
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Севастополя

По официальной статистике Банка России в сентябре 2024 г. средний размер ИЖК в Севастополе составил 3,73 млн ₽, что на 10,0% меньше уровня, достигнутого в 2023 г. (4,14 млн ₽), и на 13,4% меньше аналогичного значения 2022 г. (4,30 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг., млн ₽

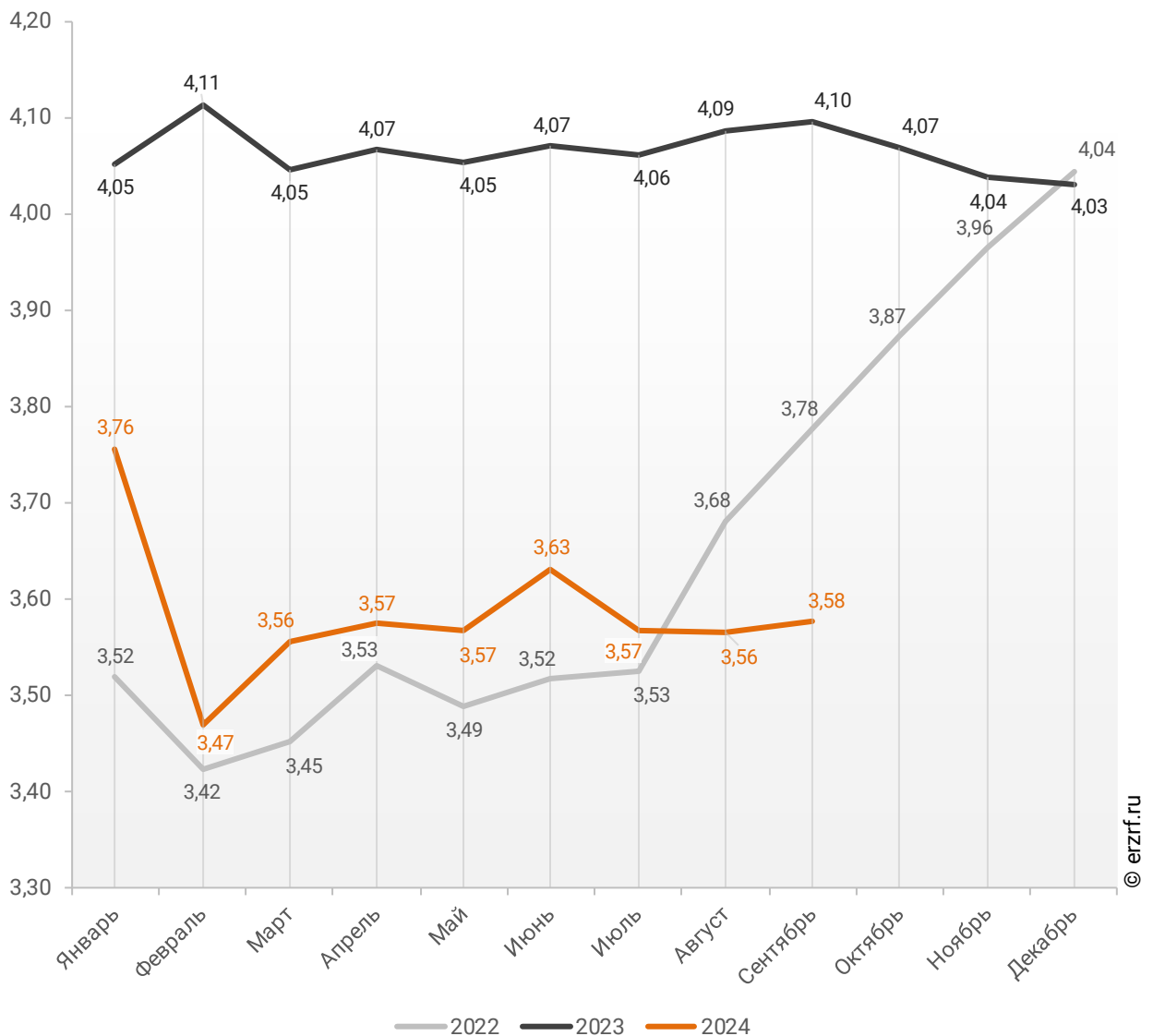


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом составил 3,58 млн ₽, что на 12,6% меньше, чем в 2023 г. (4,10 млн ₽), и на 5,3% меньше соответствующего значения 2022 г. (3,78 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг., млн ₽

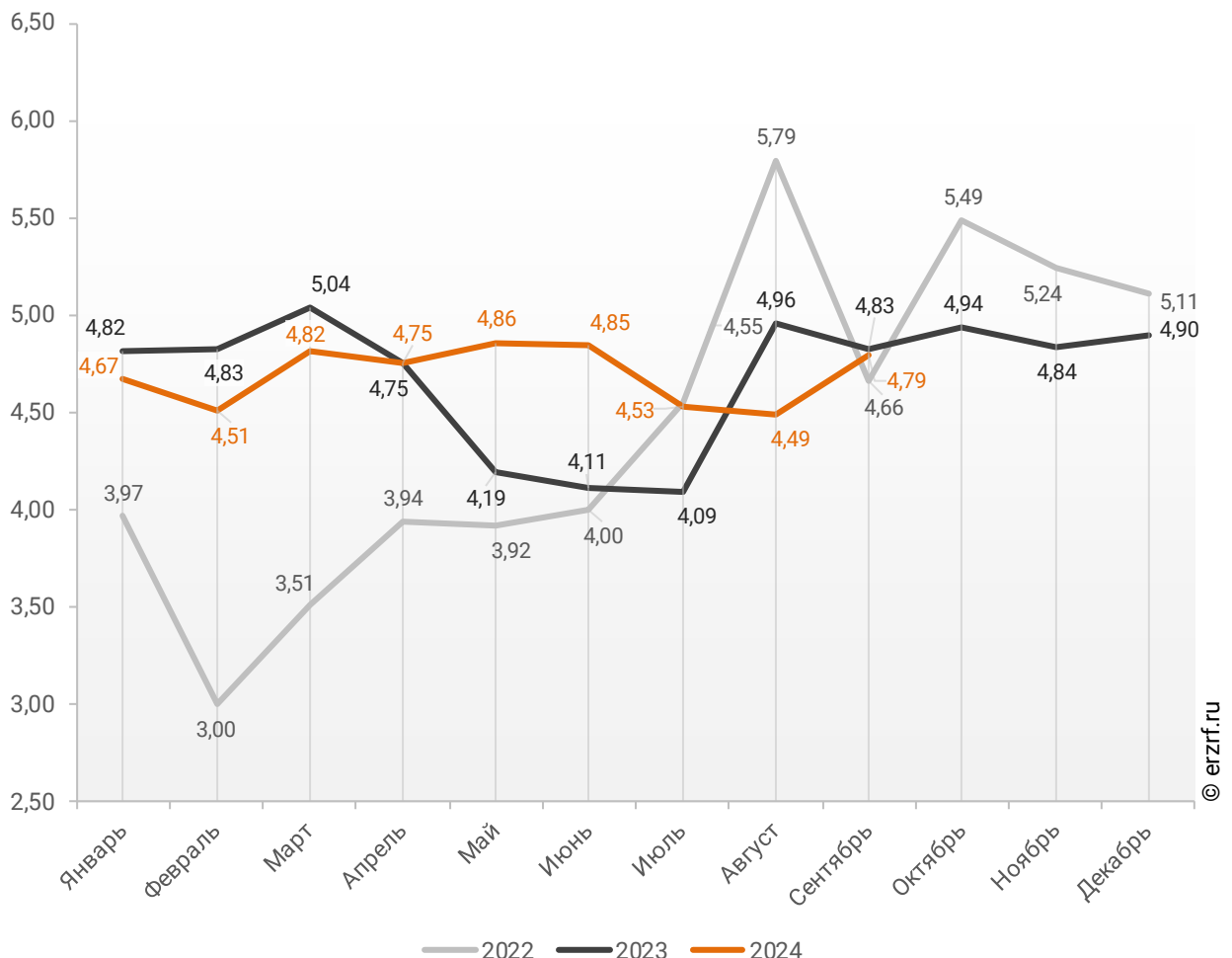


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Севастополе в сентябре 2024 года уменьшился на 0,8% по сравнению с сентябрем 2023 года (4,79 млн ₴ против 4,83 млн ₴ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 6,7%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается впервые после трех месяцев падения.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг., млн ₴, приведена на графике 22.

График 22

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг., млн ₴

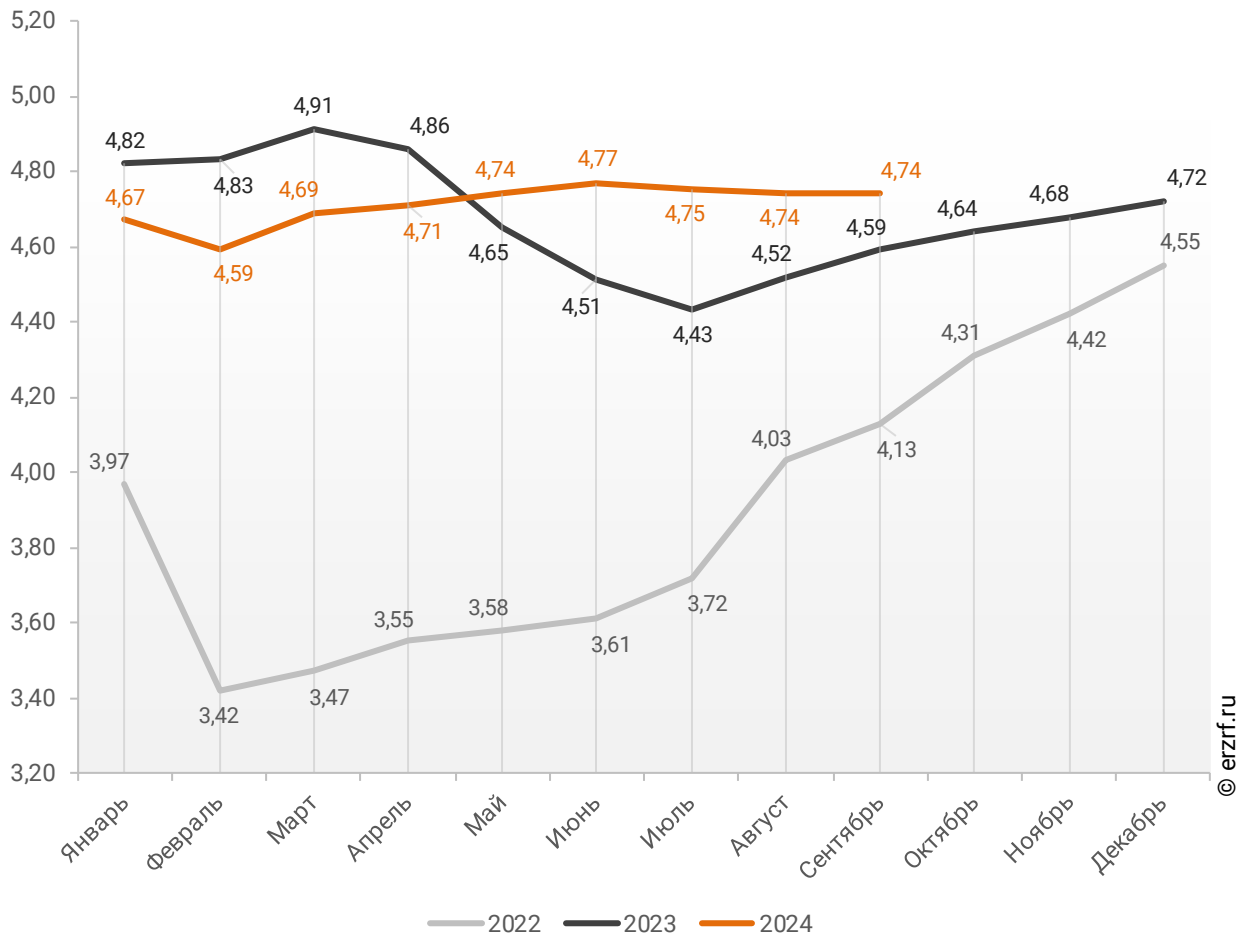


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом составил 4,74 млн ₹ (на 32,5% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Севастополя). Это на 3,3% больше соответствующего значения 2023 г. (4,59 млн ₹), и на 14,8% больше уровня 2022 г. (4,13 млн ₹).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг., млн ₹, приведена на графике 23.

График 23

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг., млн ₹

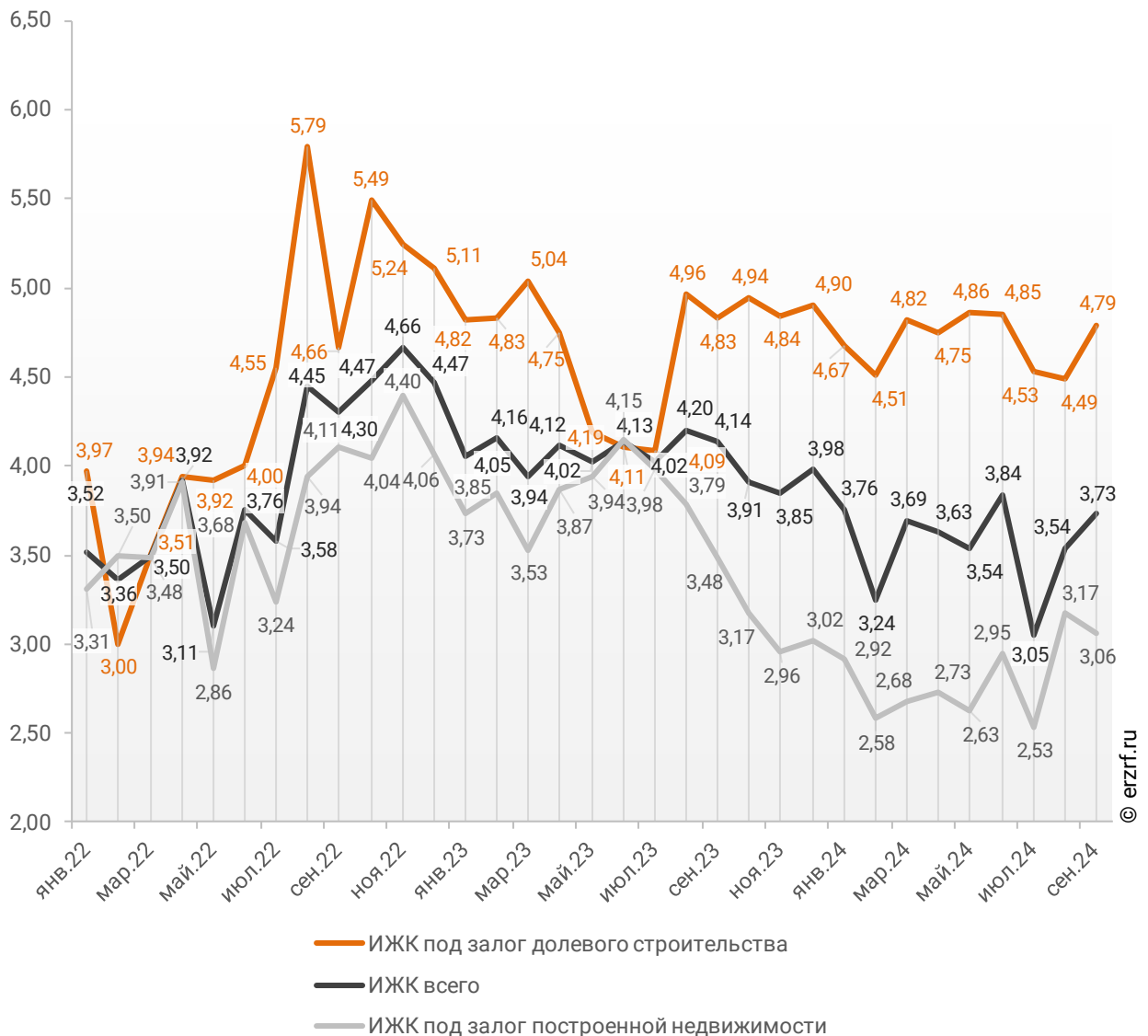


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило 12,1% – с 3,48 млн ₴ до 3,06 млн ₴.

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 17,7 п. п. – с 38,8% до 56,5%.

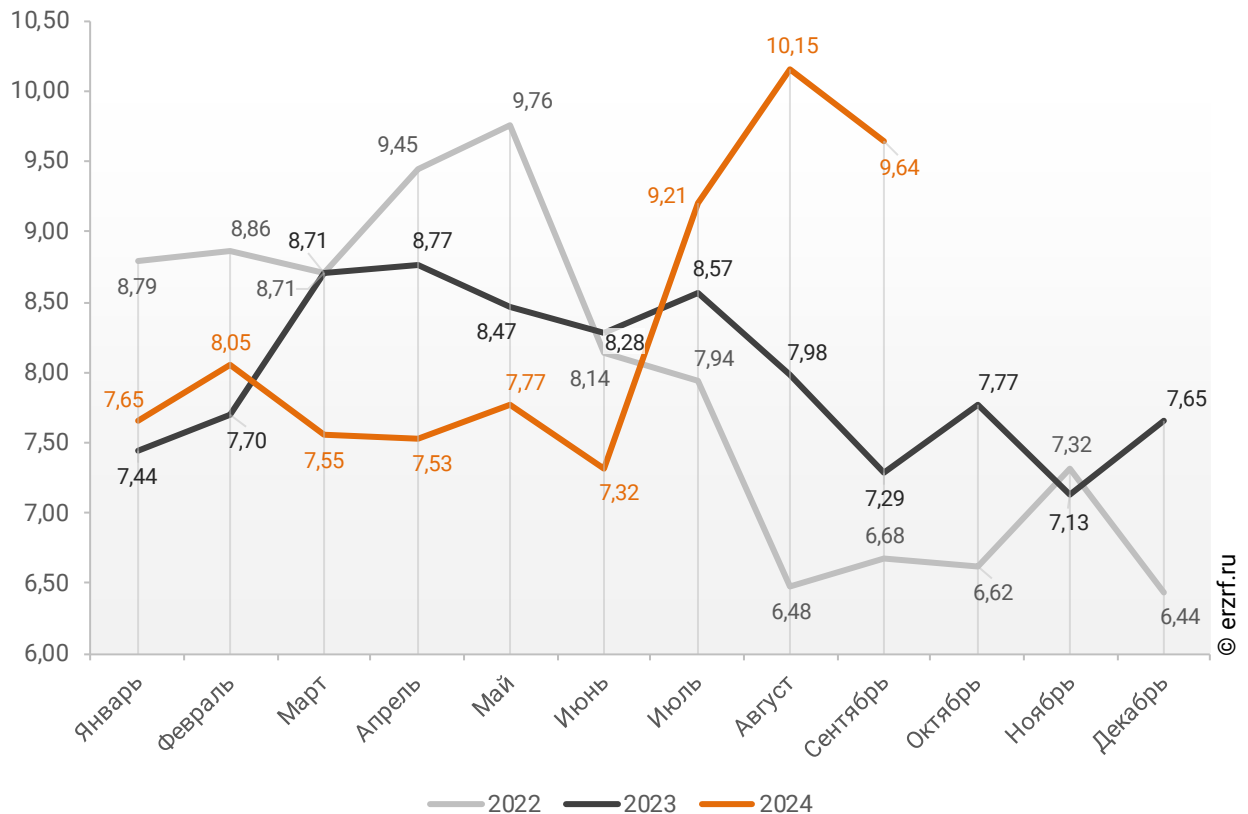
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Севастополя

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в сентябре 2024 года в Севастополе, средневзвешенная ставка составила 9,64%. По сравнению с сентябрем 2023 года ставка выросла на 2,35 п. п. (с 7,29% до 9,64%).

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

График 25

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

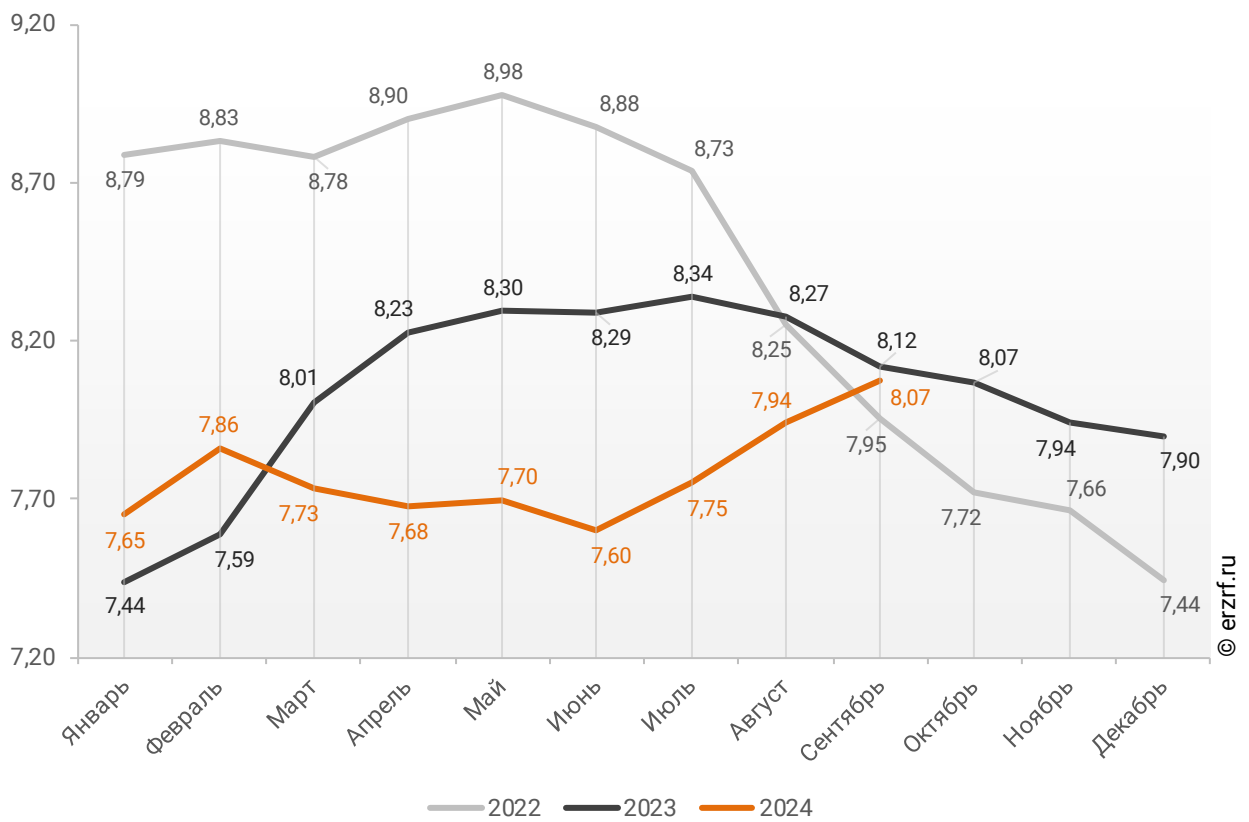


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом составила 8,07%, что на 0,05 п.п. меньше, чем в 2023 г. (8,12%), и на 0,12 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (7,95%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом в 2022 – 2024 гг., представлена на графике 26.

График 26

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Севастополя, накопленным итогом в 2022 – 2024 гг.

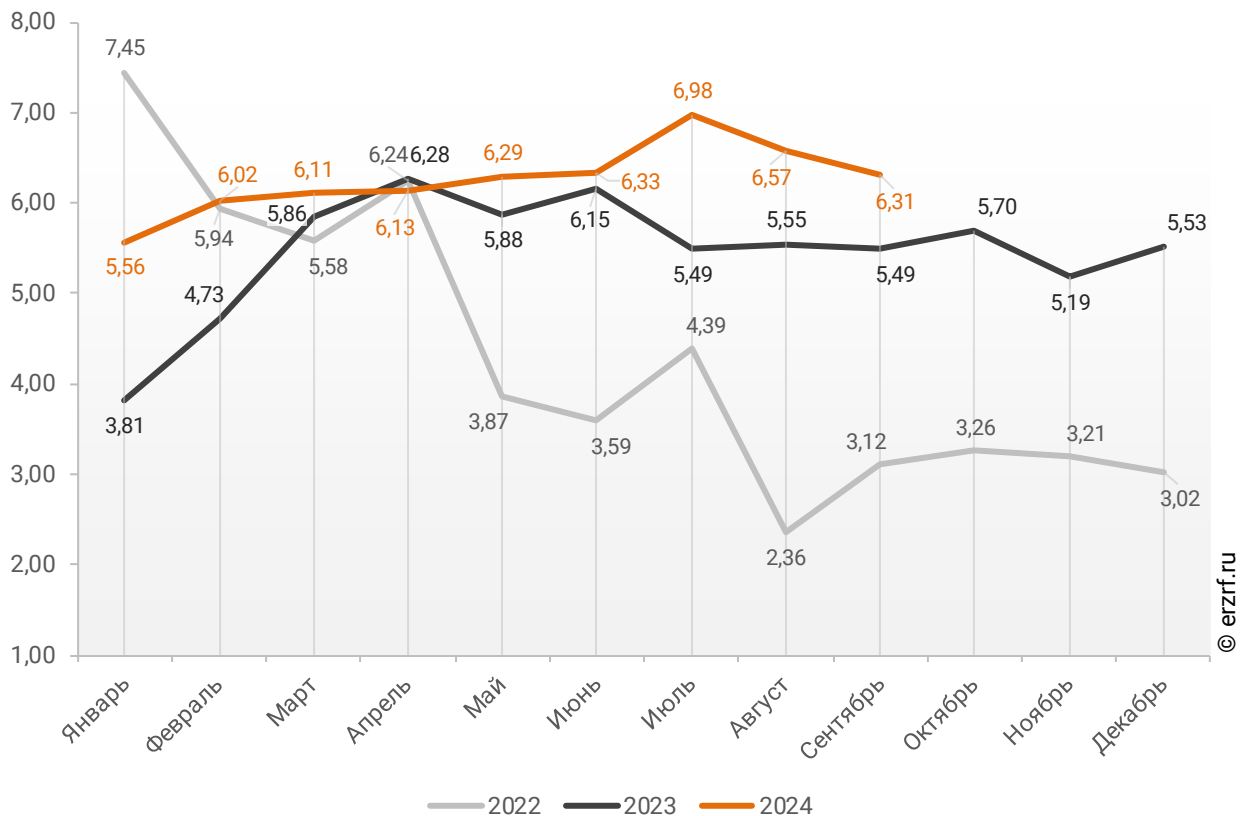


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Севастополе в сентябре 2024 года, составила 6,31%, что на 0,82 п. п. больше аналогичного значения за сентябрь 2023 года (5,49%).

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, %

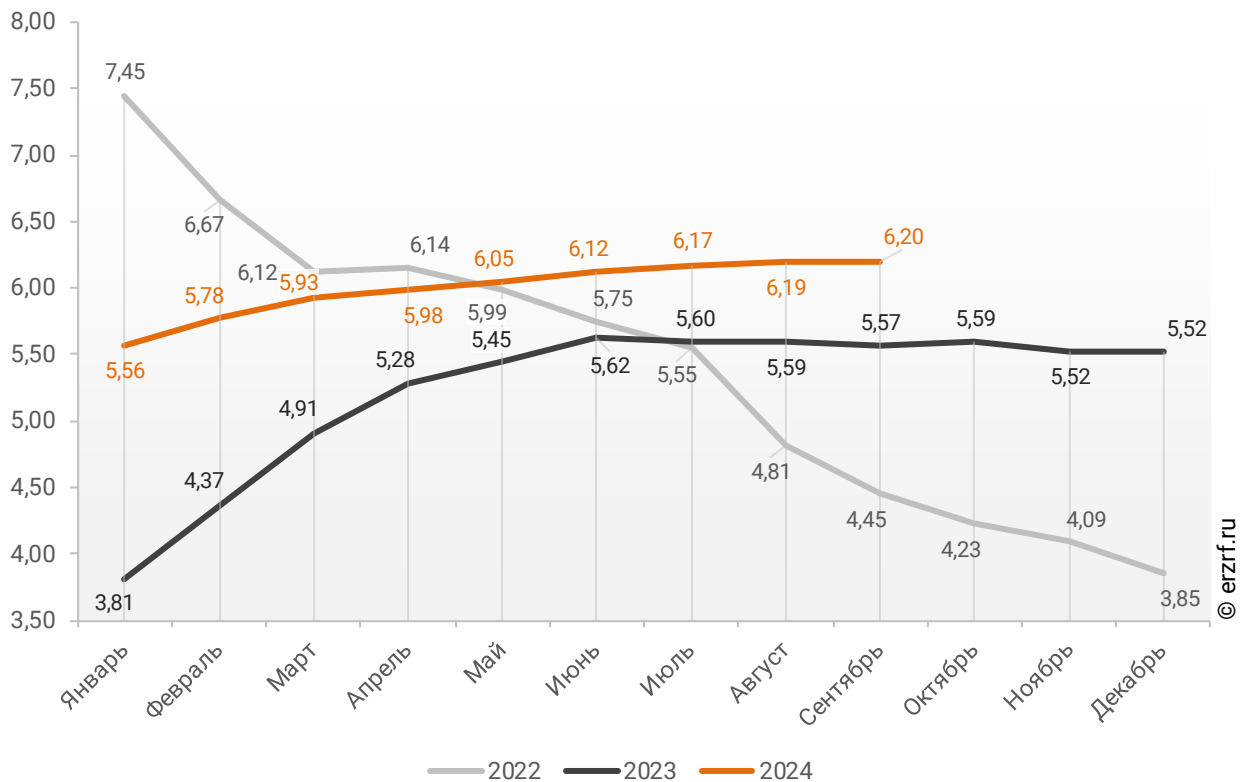


По данным Банка России, за 9 месяцев 2024 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Севастополя, накопленным итогом составила 6,20% (на 1,87 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,63 п.п. больше уровня, достигнутого в 2023 г. (5,57%), и на 1,75 п.п. больше аналогичного значения 2022 г. (4,45%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг., представлена на графике 28.

График 28

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Севастополя в 2022 – 2024 гг.

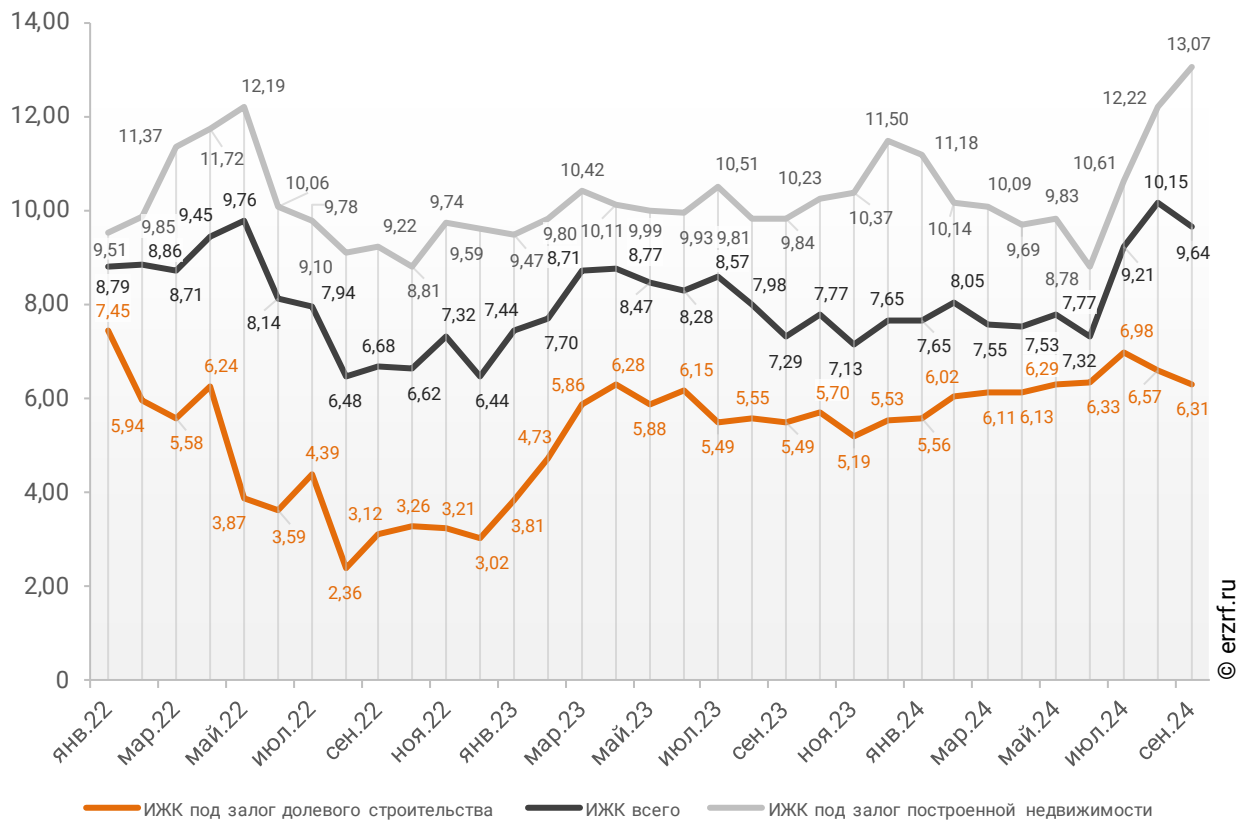


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Севастополе в сентябре 2024 года составила 13,07%, что на 3,23 п. п. больше значения за сентябрь 2023 года (9,84%).

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

График 29

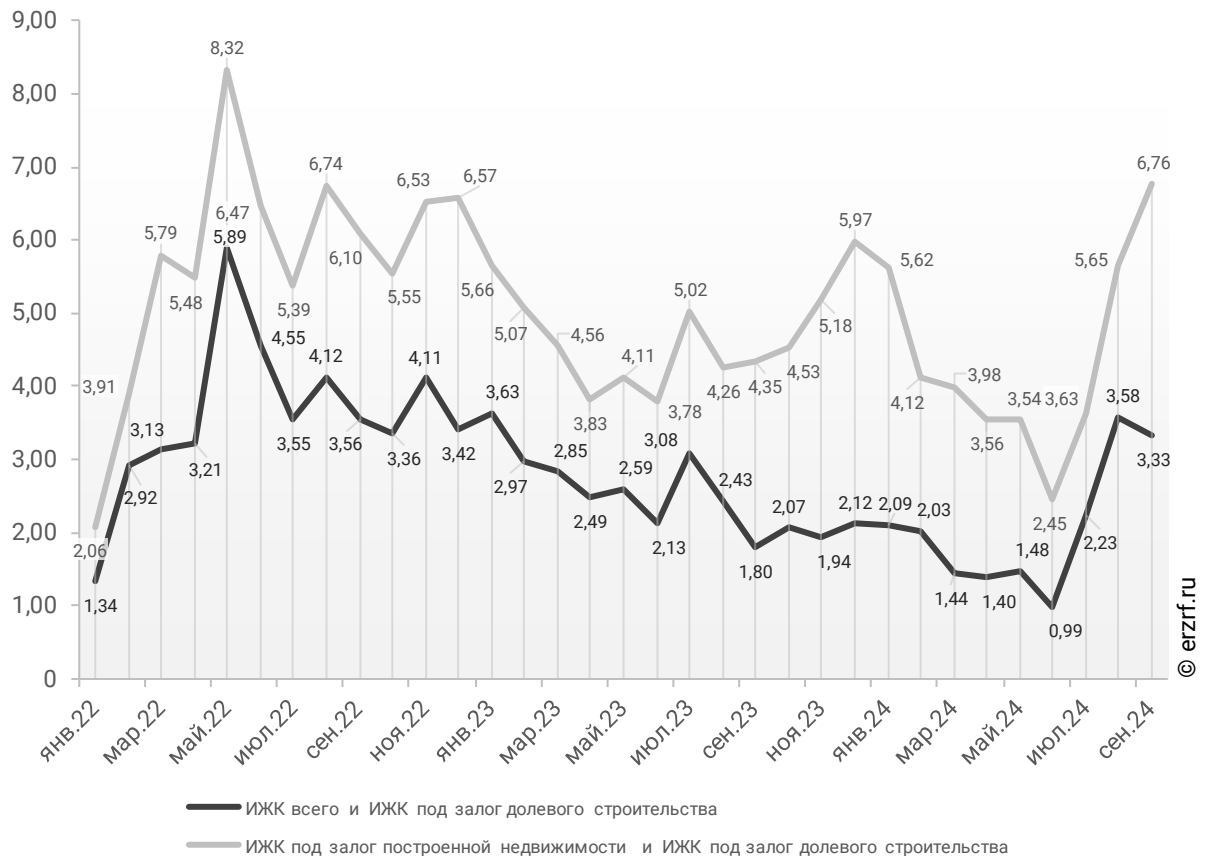
Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Севастополе, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Севастополе увеличилась с 1,8 п. п. до 3,33 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Севастополе за год увеличилась с 4,35 п. п. до 6,76 п. п. (График 30).

График 30

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

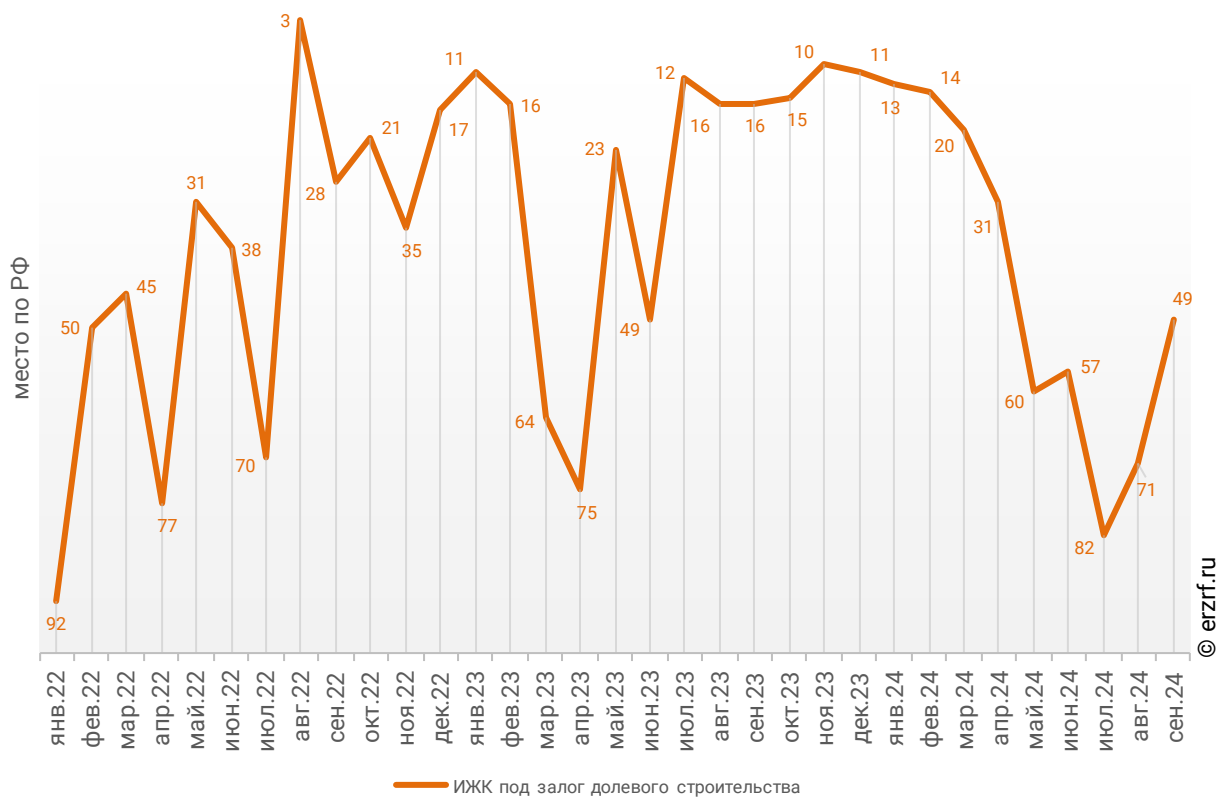


Севастополь занимает 72-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Севастополь занимает 49-е место, и 67-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

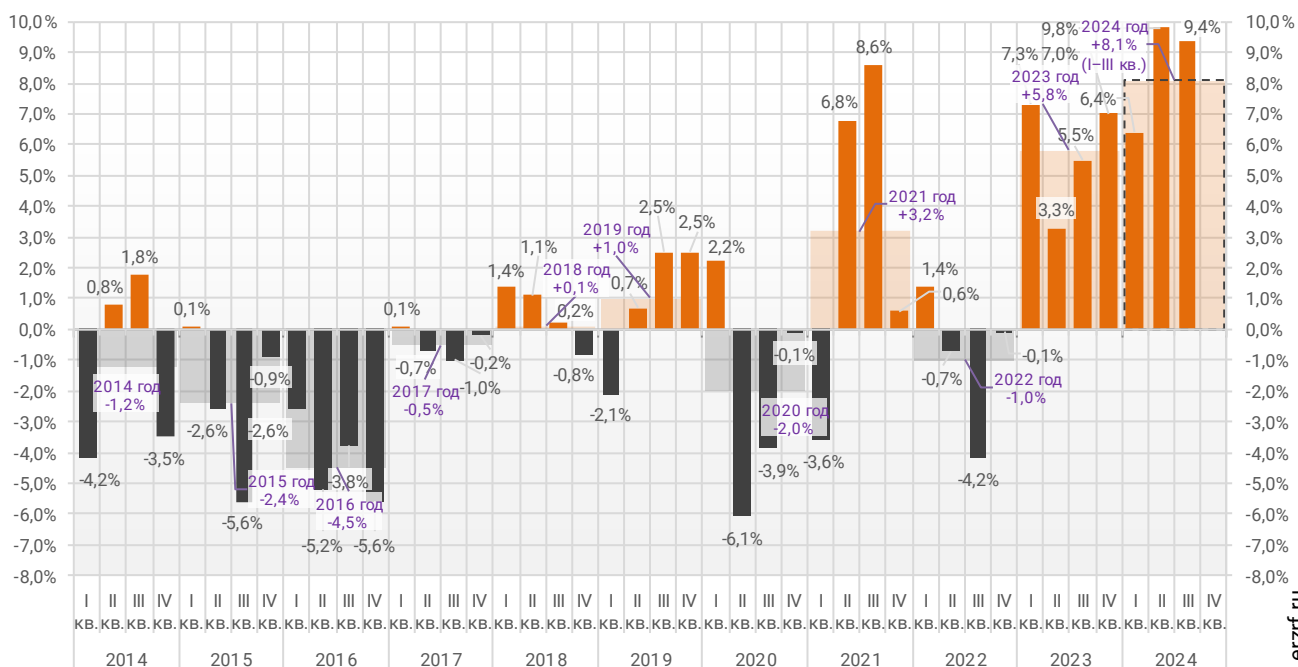


11. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения в III квартале 2024 года выросли на 9,4% (квартал к кварталу прошлого года). За три квартала рост реальных доходов населения составил 8,1% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 32).

График 32

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

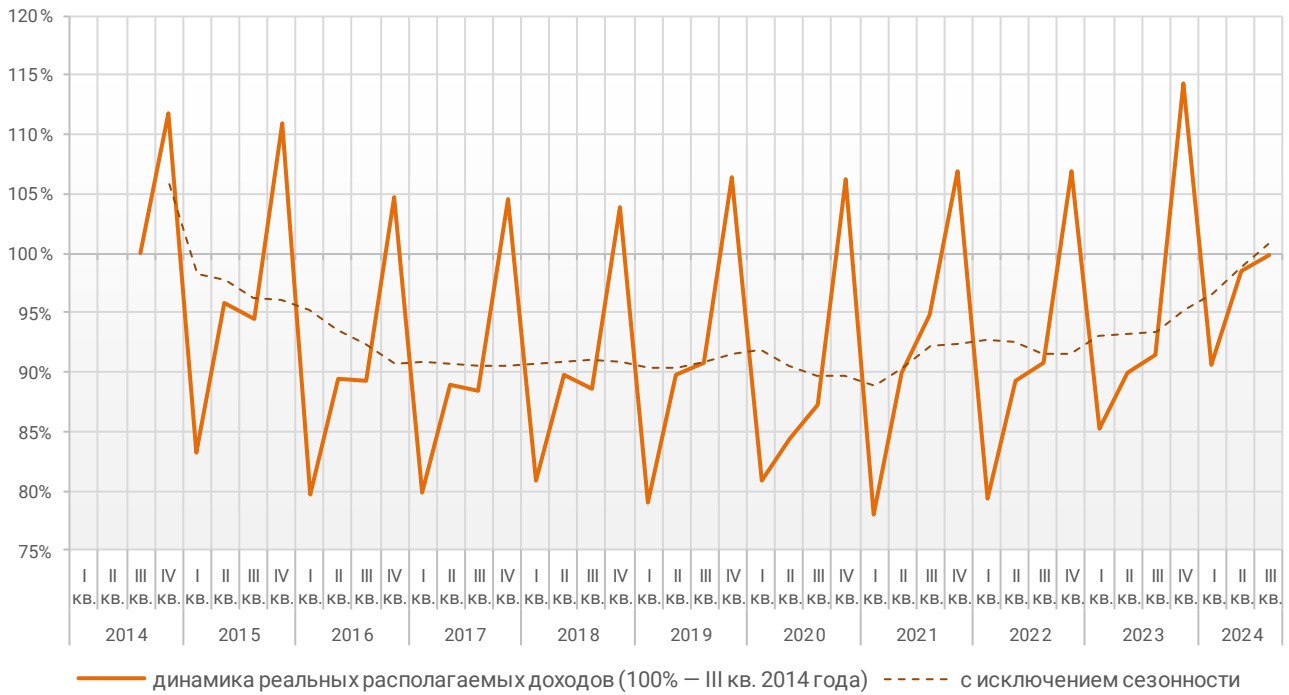


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к III кварталу 2024 года составило 0,1% (График 33).

График 33

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



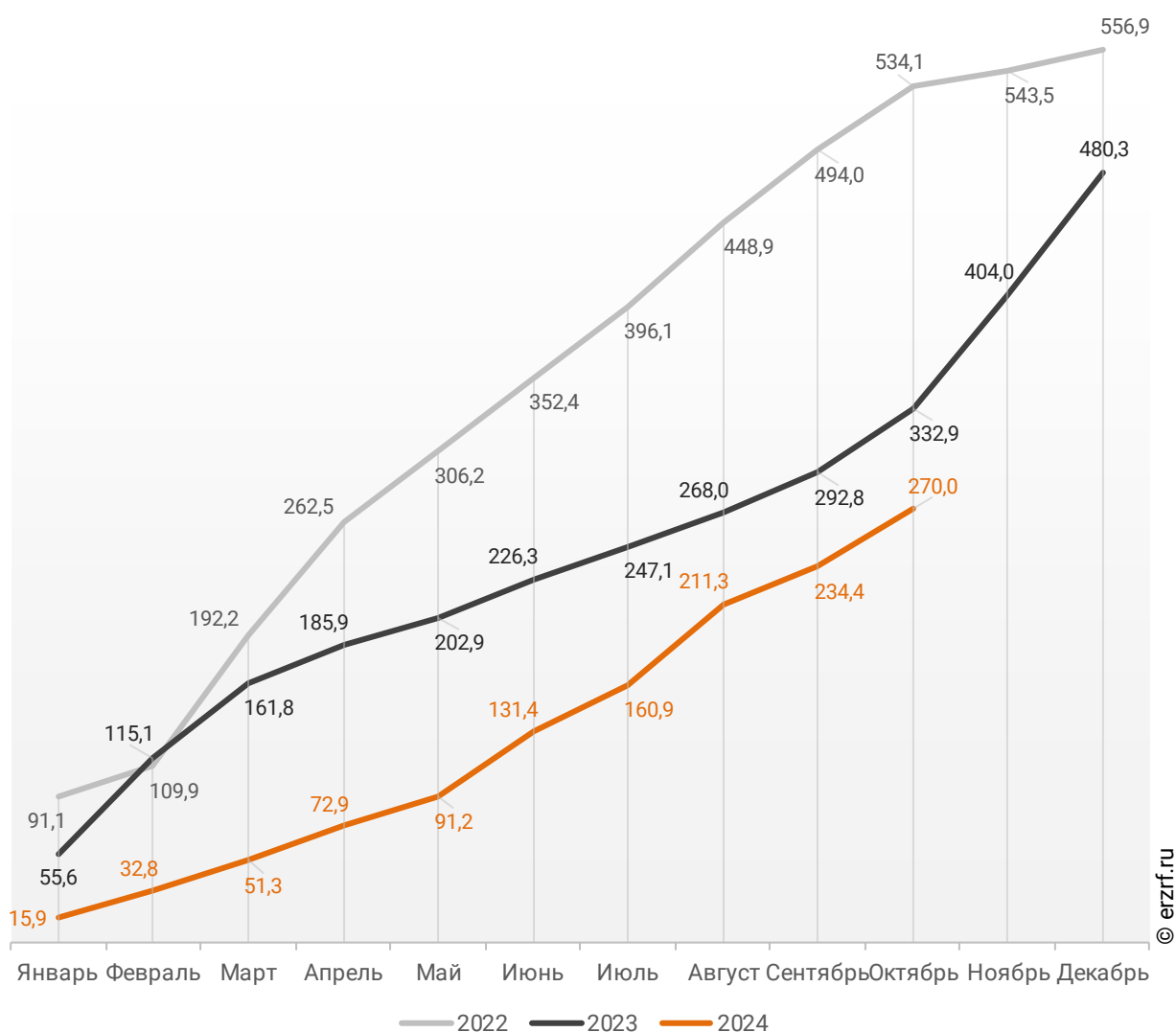
© erzrf.ru

12. Ввод жилья в Севастополе (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 10 месяцев 2024 г. показывает снижение на 18,9% графика ввода жилья в Севастополе в 2024 г. по сравнению с 2023 г. и снижение на 49,4% по отношению к 2022 г. (График 34).

График 34

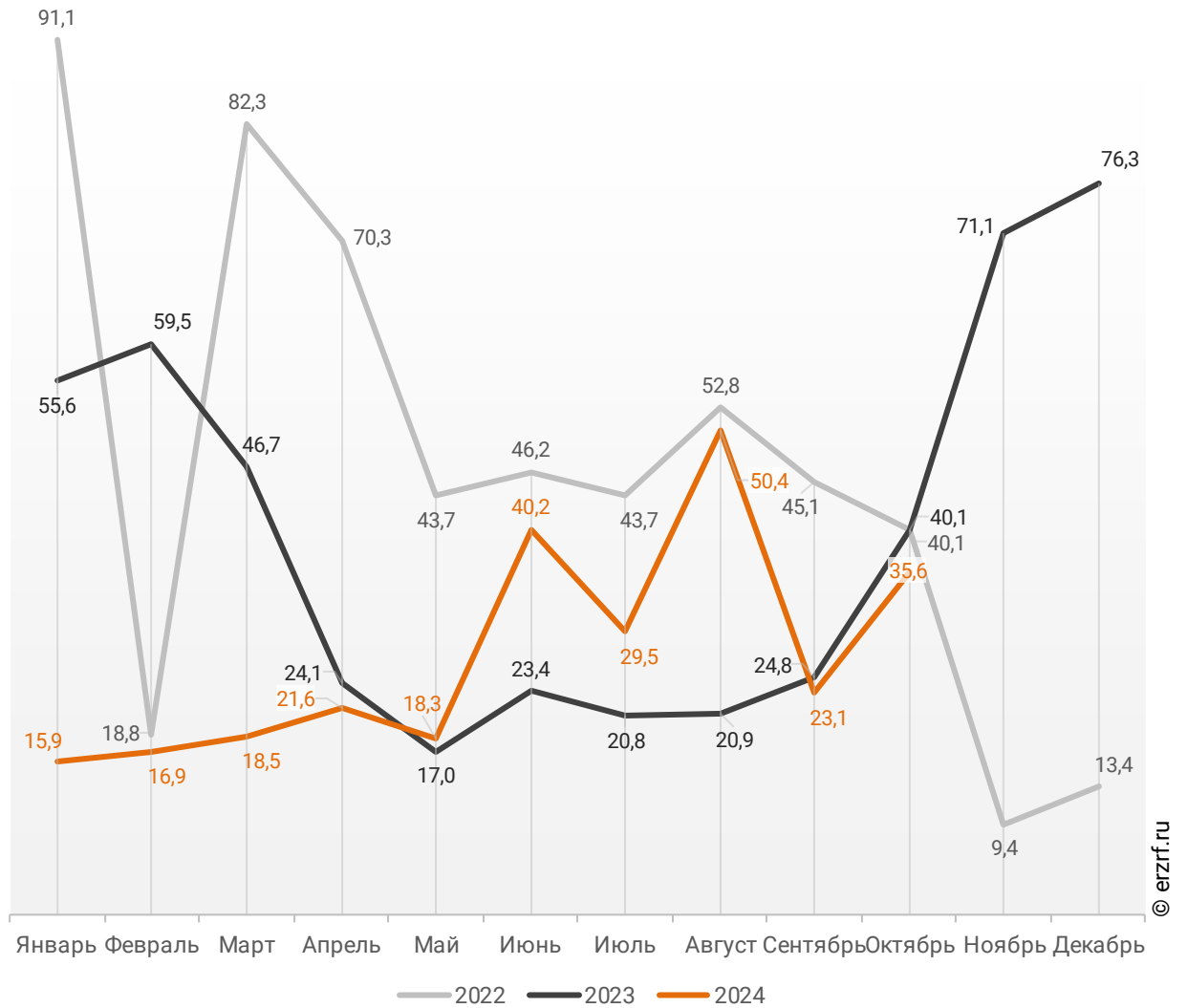
Ввод жилья в Севастополе
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м²



В октябре 2024 года в Севастополе введено 35,6 тыс. м² жилья. Это на 11,1%, или на 4,5 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2023 года (График 35).

График 35

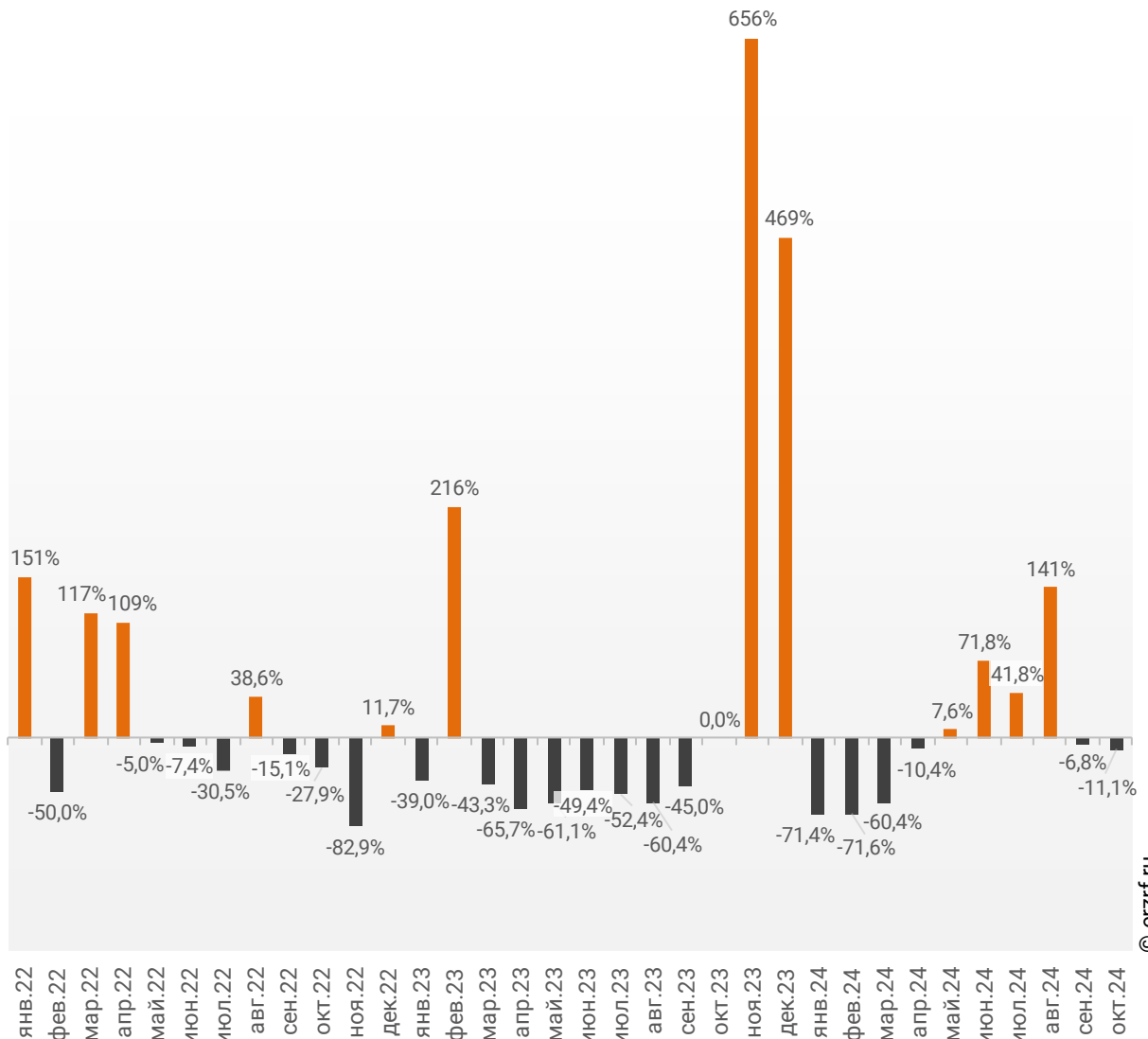
Динамика ввода жилья по месяцам в Севастополе, тыс. м²



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

График 36

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

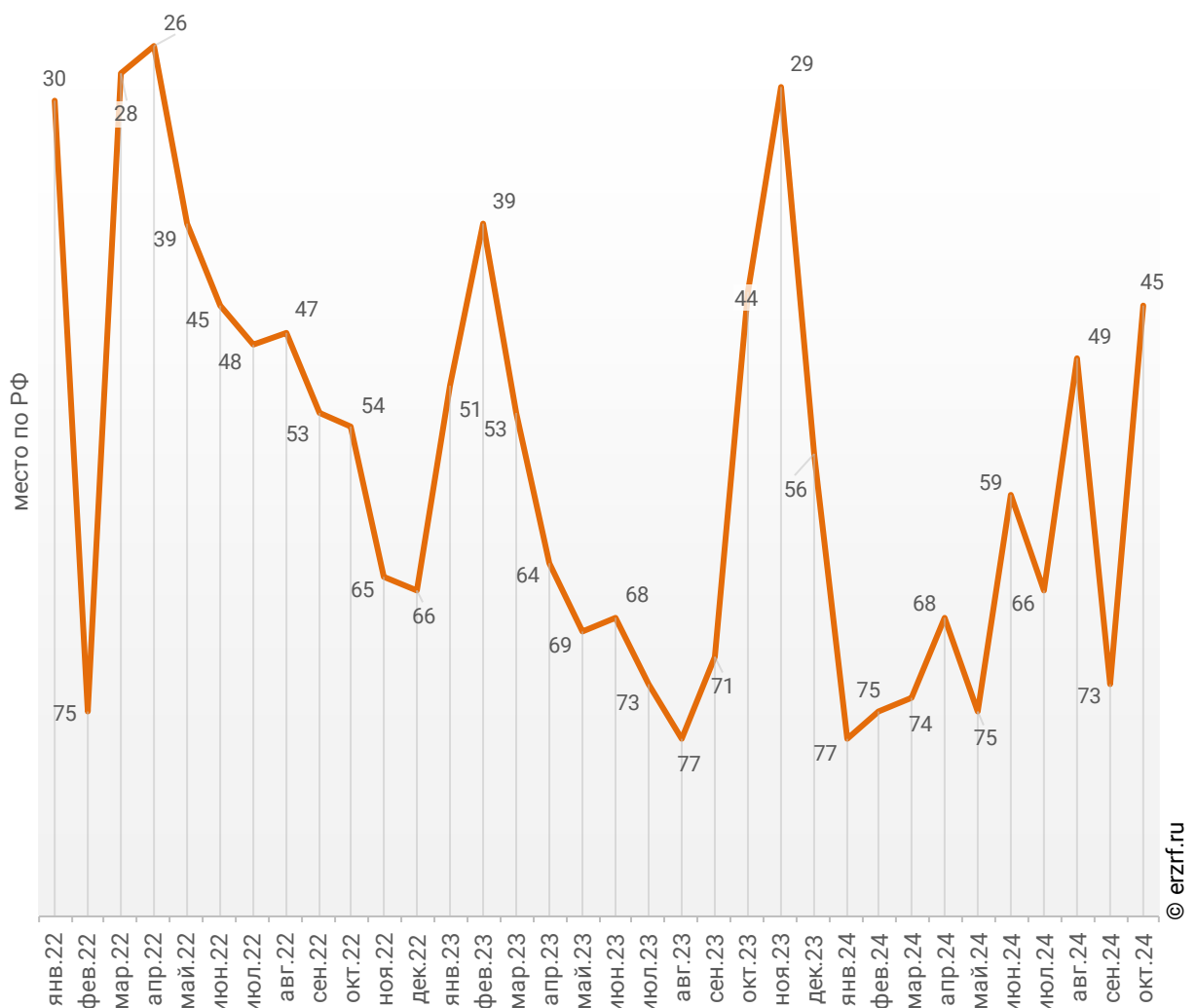


© erzrf.ru

Среди 85-ти регионов Российской Федерации Севастополь занимает 45-е место по показателю ввода жилья за октябрь 2024 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 51-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 48-м месте. (График 37).

График 37

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

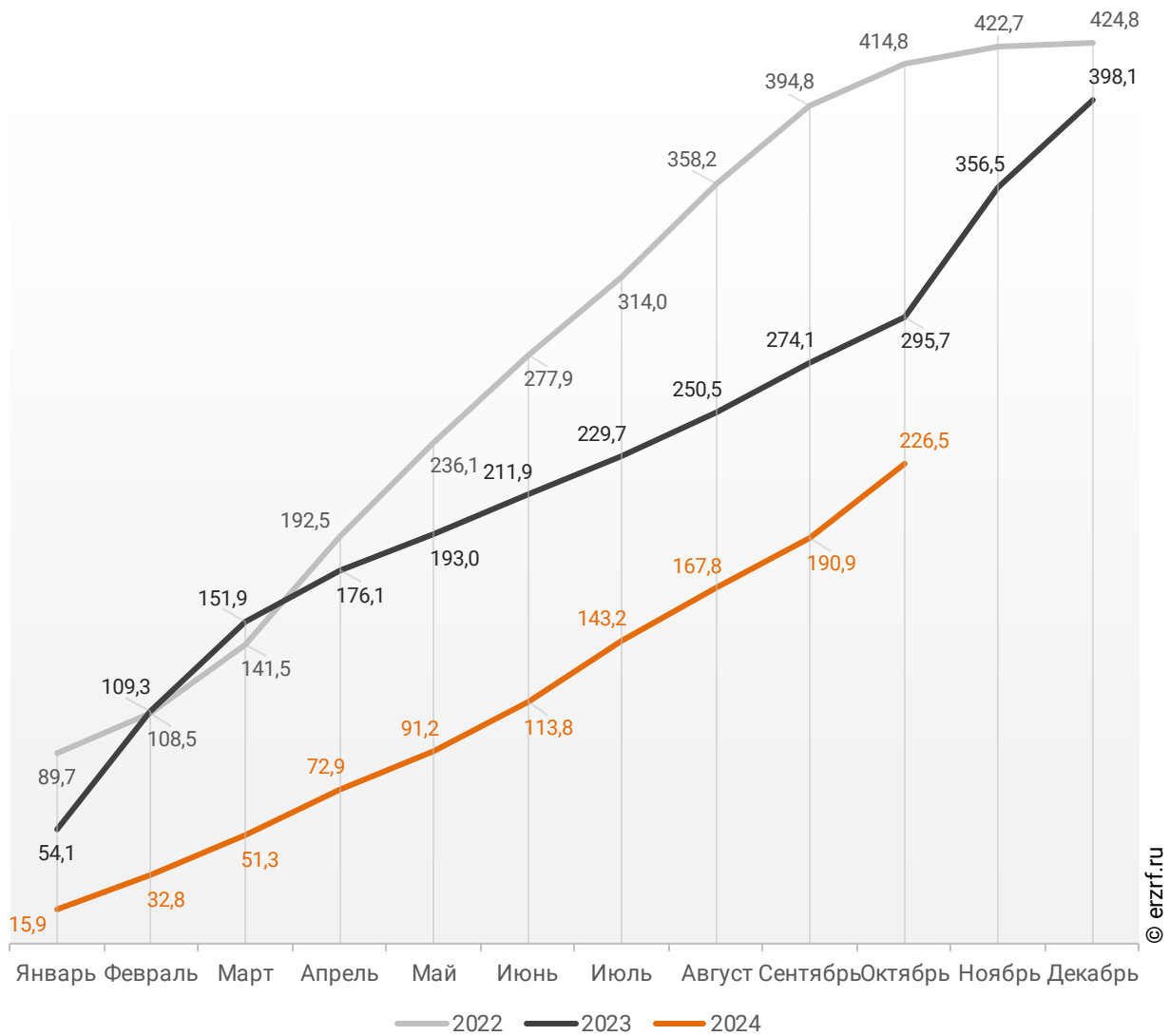


За январь – октябрь 2024 года по показателю ввода жилья Севастополь занимает 72-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 71-е место, а по динамике относительного прироста – 81-е место.

В Севастополе за 10 месяцев 2024 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 23,4% по отношению к аналогичному периоду 2023 г. и снижение на 45,4% по отношению к 2022 г. (График 38).

График 38

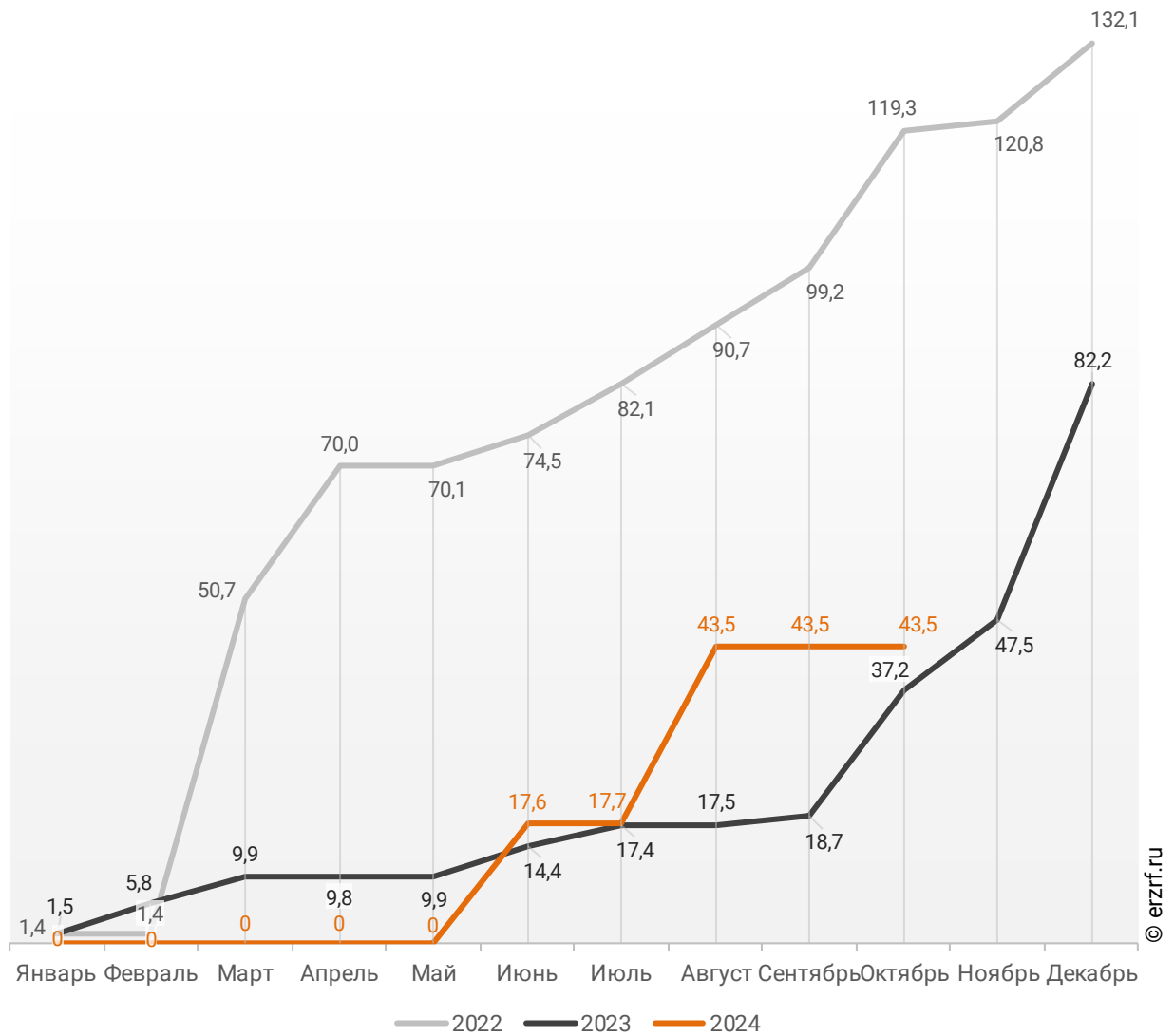
**Ввод жилья населением в Севастополе
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2024 г. показывают превышение на 17,0% к уровню 2023 г. и снижение на 63,5% к 2022 г. (График 39).

График 39

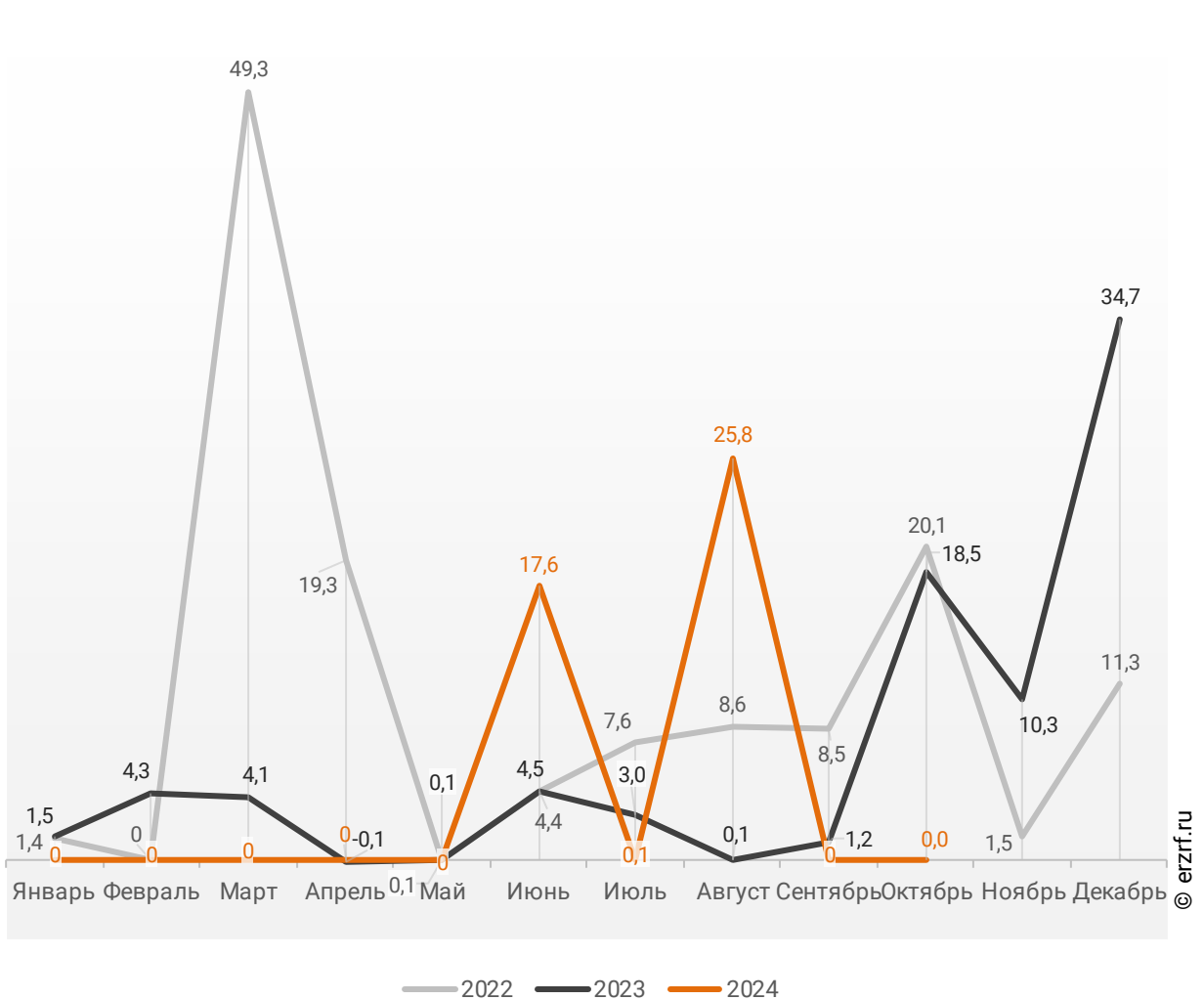
**Ввод жилья застройщиками в Севастополе
накопленным итогом по годам в 2022 – 2024 гг., тыс. м²**



В октябре 2024 года в Севастополе застройщиками введено 0,0 тыс. м² многоквартирных домов, что на 100,0%, или на 18,5 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2023 года (График 40).

График 40

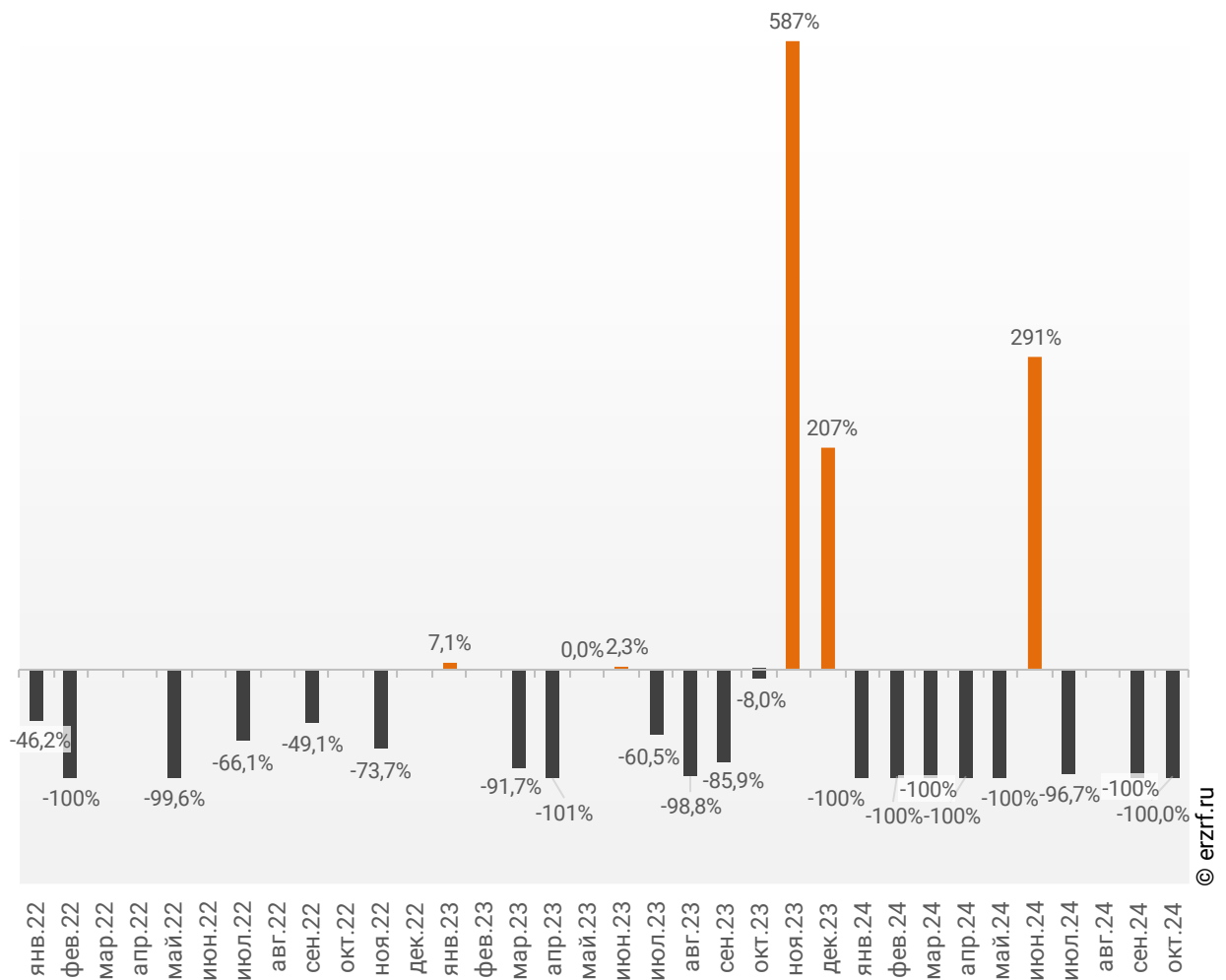
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Севастополе, тыс. м²



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

График 41

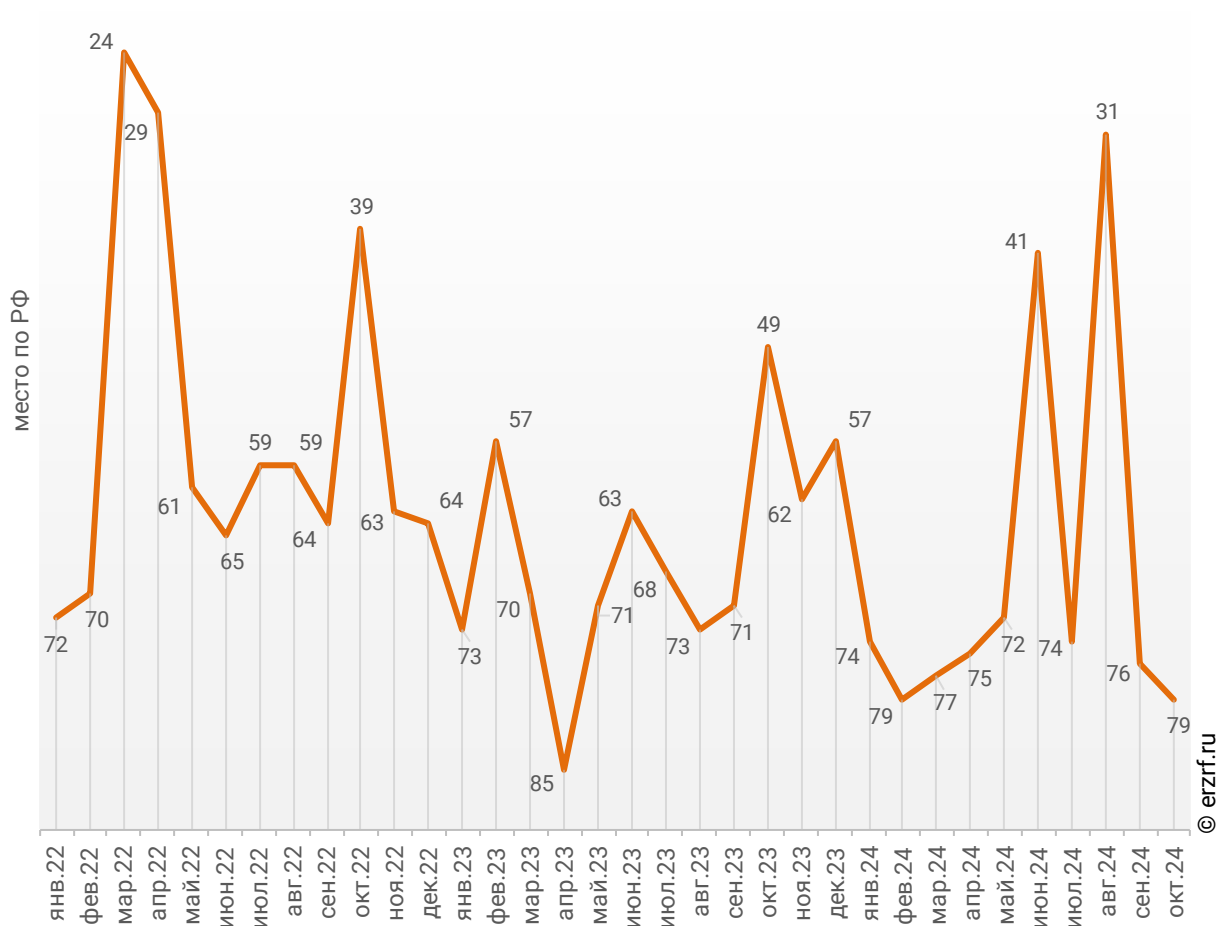
Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Севастополе, месяц к месяцу прошлого года, %



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за октябрь 2024 года Севастополь занимает 79-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 67-е место, по динамике относительного прироста – 75-е место. (График 42).

График 42

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

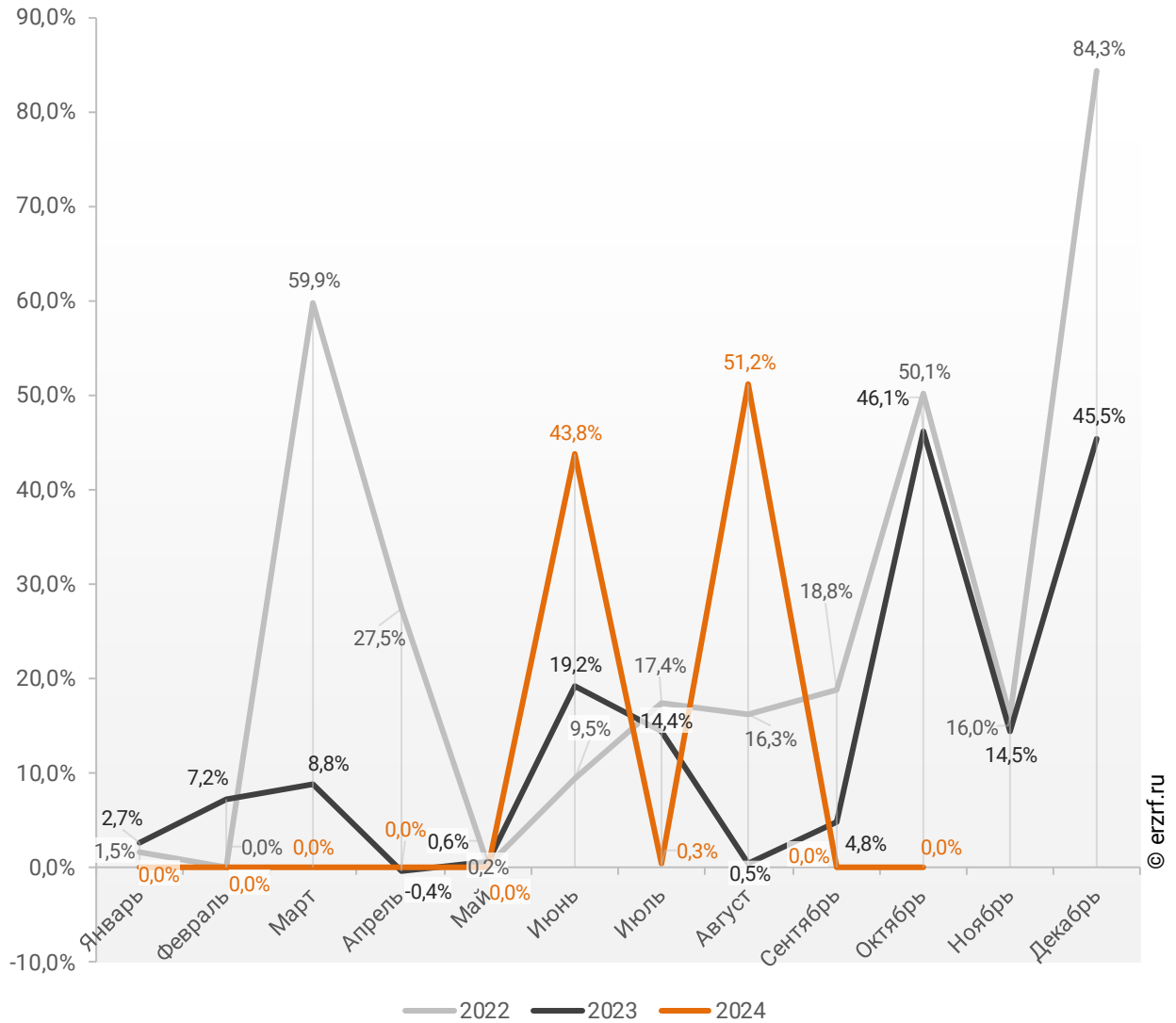


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – октябрь 2024 года Севастополь занимает 72-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 21-е место, по динамике относительного прироста – 12-е место.

В октябре 2024 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Севастополе составила 0,0%, что на 46,1 п. п. меньше аналогичного значения за тот же период 2023 года.

График 43

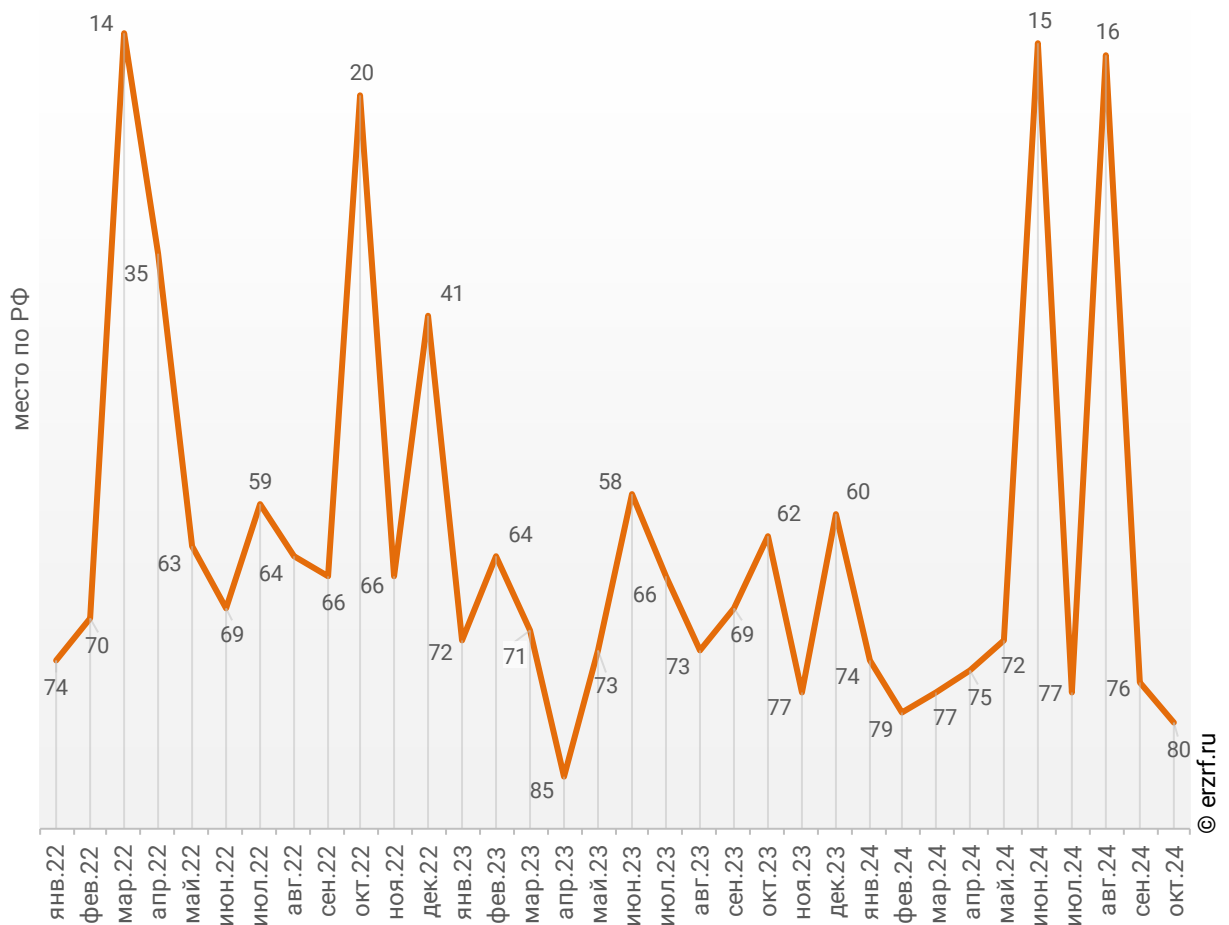
Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Севастополе, %



По этому показателю Севастополь занимает 80-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



Доля ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2024 г. составила 16,1% против 11,2% за этот же период 2023 г. и 22,3% – за этот же период 2022 г. По этому показателю Севастополь занимает 74-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Севастополе, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2025 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
IV квартал 2024	Фонд защиты прав дольщиков Севастополя	По пр-кту Победы, 29а	2	109	6 314
III квартал 2025	СЗ ТАЛАССА	Атлант	1	141	11 721
III квартал 2025	Альфа Групп Инвест	Александрия	2	96	4 385
IV квартал 2025	ГК Карбон	AZIMUT	1	128	7 385
IV квартал 2025	СЗ Стройкомплект	Победа	1	84	3 504
Общий итог			7	558	33 309

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	Новый	Севастополь	Альфа Групп Инвест	8	642	27 865
2	Доброгород	Севастополь	ИнтерСтрой	4	491	24 771
3	Александрия	Севастополь	Альфа Групп Инвест	6	404	17 715
4	Атлант	Севастополь	СЗ ТАЛАССА	1	141	11 721
5	AZIMUT	Севастополь	ГК Карбон	1	128	7 385
6	По пр-кту Победы, 29а	Севастополь	Фонд защиты прав дольщиков Севастополя	2	109	6 314
7	Олимпия 2.0	Севастополь	ГК Парангон	3	150	5 658
8	Видный	Севастополь	ГК Монолит	1	91	4 483
9	По пр-кту Победы, 30А	Севастополь	СЗ Реком Юг	1	72	4 359
10	Победа	Севастополь	СЗ Стройкомплект	1	84	3 504
Общий итог				28	2 312	113 775

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	43,4
4	<i>Александрия</i>	Севастополь	Альфа Групп Инвест	43,8
5	<i>Видный</i>	Севастополь	ГК Монолит	49,3
6	<i>Доброгород</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	50,5
7	<i>AZIMUT</i>	Севастополь	ГК Карбон	57,7
8	<i>По пр-кту Победы, 29а</i>	Севастополь	Фонд защиты прав дольщиков Севастополя	57,9
9	<i>По пр-кту Победы, 30А</i>	Севастополь	СЗ Реком Юг	60,5
10	<i>Атлант</i>	Севастополь	СЗ ТАЛАССА	83,1
Общий итог				49,2



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 ER3.РФ

№	Услуги портала ER3.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 ER3.РФ Магазин исследований
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала ER3.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 ER3.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале ER3.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 ER3.РФ дает возможность: • участвовать в мероприятиях ER3.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ER3.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		