

# СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Аналитический обзор I октябрь 2016г.

## Рязанская область

Среднемесячный ввод жилья  
застройщиками м<sup>2</sup> (за 12 последних мес.)

**37 017** (Росстат)

+15,3% к предшествующим 12 мес.

Доля ввода жилья  
застройщиками (за 12 последних  
мес.)

**68,6%** (Росстат)

+7,2% к предшествующим 12 мес.

Количество проданных  
застройщиками м<sup>2</sup> по ДДУ (за сентябрь  
2016)

**32 987** (Росреестр, ЕГРП)

+1,9% к августу 2016

Объем ИЖК под ДДУ, млн. р  
(за сентябрь 2016)

**566** (Банк России)

-9,1% к августу 2016

Средневзвешенная ставка по  
ИЖК под ДДУ, %

**11,76** (Банк России)

+0,15% к августу 2016

Обзор подготовлен: ООО «Институт развития строительной отрасли»

г. Москва



При поддержке



## Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора: .....	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Рязанской области .....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Рязанской области.....	5
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Рязанской области по срокам выдачи разрешения на строительство .....	5
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Рязанской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию.....	6
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Рязанской области по этажности строящихся домов.....	7
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Рязанской области по материалам стен строящихся домов .....	10
7. ТОП застройщиков Рязанской области по объемам строительства .....	11
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Рязанской области .....	12
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Рязанской области.....	12
10. Ипотечное кредитование (официальная статистика Банка России) для жителей Рязанской области.....	13
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Рязанской области .....	13
10.2. Объем ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Рязанской области .....	15
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Рязанской области .....	16
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Рязанской области .....	18
11. Реальные доходы жителей Рязанской области (официальная статистика Росстата).....	19
12. Государственная регистрация ДДУ в Рязанской области (официальная статистика Росреестра).....	20
13. Ввод жилья в Рязанской области (официальная статистика Росстата).....	22
14. Прогноз ввода жилья в Рязанской области в 2016г .....	24
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Рязанской области в IV квартале 2016 г. ....	26
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Рязанской области, по совокупной площади жилых единиц .....	27
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Рязанской области, по средней площади жилых единиц .....	29

**Источники информации для составления аналитического обзора:**  
сайты и проектные декларации застройщиков;  
публичные реестры выданных разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию;  
официальные статистические и отчетные данные Росстата, Росреестра, Банка России;  
открытые данные сведений ЕГРП.

Обработка информации, использованной для составления аналитического обзора, осуществлена с помощью программного обеспечения портала [www.epz.pf](http://www.epz.pf).

## 1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Рязанской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Рязанской области на октябрь 2016г. выявлено **119 строящихся застройщиками дома** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

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

В указанных домах строится **27 815** жилых единиц (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **1 423 853 м<sup>2</sup>** (таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м. кв.	%
1 многоквартирный дом	114	96,6%	27 475	98,8%	1 401 023	98,4%
2 блокированный дом	3	1,3%	11	0,0%	4 592	0,3%
3 дом с апартаментами	2	2,2%	329	1,2%	18 238	1,3%
<b>Общий итог</b>	<b>119</b>	<b>100,0%</b>	<b>27 815</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 423 853</b>	<b>100,0%</b>

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома – 96,6% по числу строящихся домов. В таких домах находится 98,8% строящихся жилых единиц.

В регионе выявлено возведение трех домов блокированной застройки с числом блоков – 11, двух домов с апартаментами с числом апартаментов – 329.

## 2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Рязанской области

Застройщики жилья осуществляют строительство в 5 районах Рязанской области и г.Рязань (таблица 2).

Таблица 2

Территориальное образование		Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1	<b>Рязань</b>	<b>91</b>	<b>71,6%</b>	<b>24 980</b>	<b>89,8%</b>	<b>1 310 906</b>	<b>92,1%</b>
2	<b>Рязанский р-н</b>	<b>13</b>	<b>10,6%</b>	<b>1 937</b>	<b>7,0%</b>	<b>69 992</b>	<b>4,9%</b>
	Дядьково	10	7,8%	1 623	5,8%	57 654	4,0%
	Поляны	2	1,9%	210	0,8%	9 644	0,7%
3	<b>Рыбновский р-н</b>	<b>8</b>	<b>9,4%</b>	<b>799</b>	<b>2,9%</b>	<b>38 033</b>	<b>2,7%</b>
	Рыбное	8	9,4%	799	2,9%	38 033	2,7%
4	<b>Старожилковский р-н</b>	<b>2</b>	<b>2,2%</b>	<b>46</b>	<b>0,2%</b>	<b>2 948</b>	<b>0,2%</b>
	Старожилово	2	2,2%	46	0,2%	2 948	0,2%
5	<b>Ухоловский р-н</b>	<b>1</b>	<b>1,5%</b>	<b>40</b>	<b>0,1%</b>	<b>1 494</b>	<b>0,1%</b>
	Ухолово	1	1,5%	40	0,1%	1 494	0,1%
6	<b>Сараевский р-н</b>	<b>4</b>	<b>4,6%</b>	<b>13</b>	<b>0,0%</b>	<b>480</b>	<b>0,0%</b>
	Зеркальные Пруды	4	4,6%	13	0,0%	480	0,0%
<b>Общий итог</b>		<b>119</b>	<b>100,0%</b>	<b>27 815</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 423 853</b>	<b>100,0%</b>

Основной объем жилищного строительства застройщиками ведется в городе Рязань.

## 3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Рязанской области по срокам выдачи разрешения на строительство

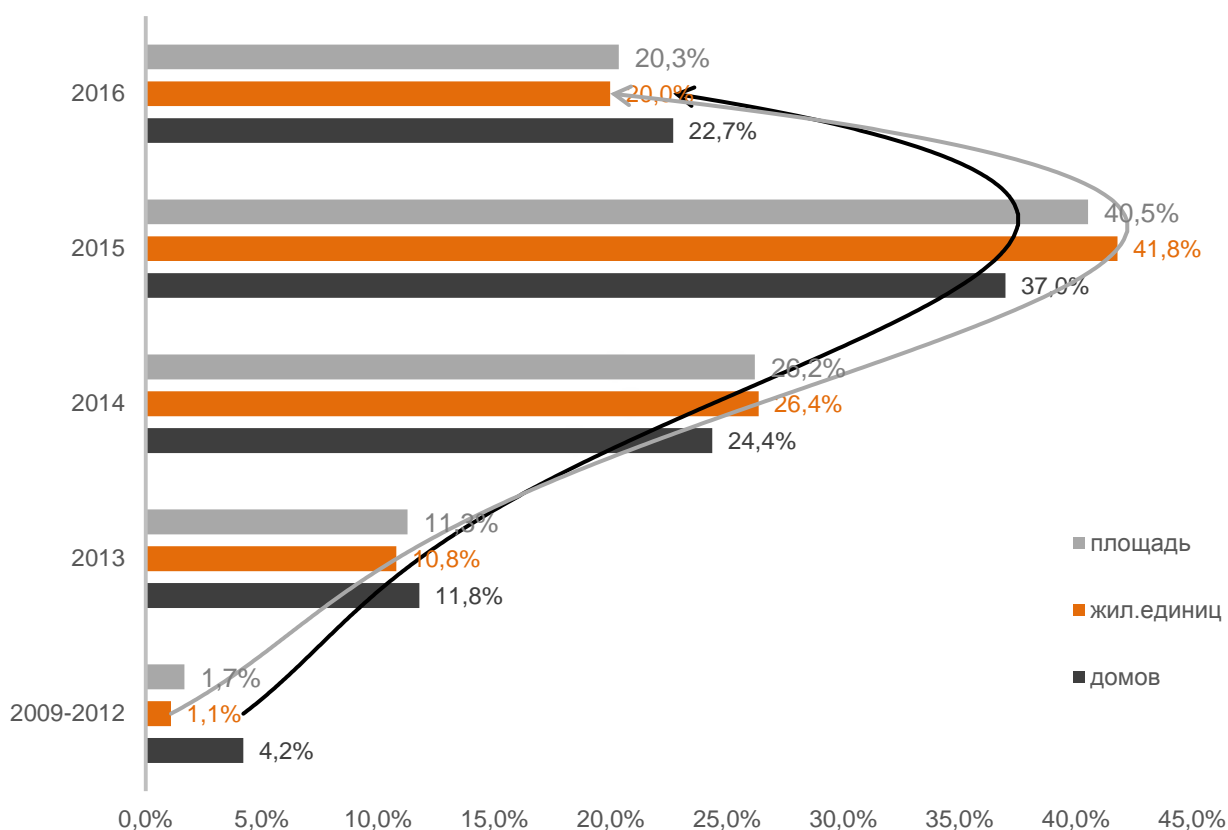
Застройщики жилья в Рязанской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с 2009 по 2016гг. (таблица 3, гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство		Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1	<b>2009-2012</b>	5	4,2%	303	1,1%	23 845	1,7%
2	<b>2013</b>	14	11,8%	3 000	10,8%	160 335	11,3%
3	<b>2014</b>	29	24,4%	7 331	26,4%	373 017	26,2%
4	<b>2015</b>	44	37,0%	11 624	41,8%	576 941	40,5%
5	<b>2016</b>	27	22,7%	5 557	20,0%	289 715	20,3%
<b>Общий итог</b>		<b>119</b>	<b>100,0%</b>	<b>27 815</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 423 853</b>	<b>100,0%</b>

Гистограмма 1

### Распределение жилых новостроек Рязанской области по годам выдачи разрешения на строительство



Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2015г. (40,5% по площади жилых единиц).

Значительное количество строящихся домов приходится на разрешения на строительство, выданные в 2016 году (22,7% по площади жилых единиц).

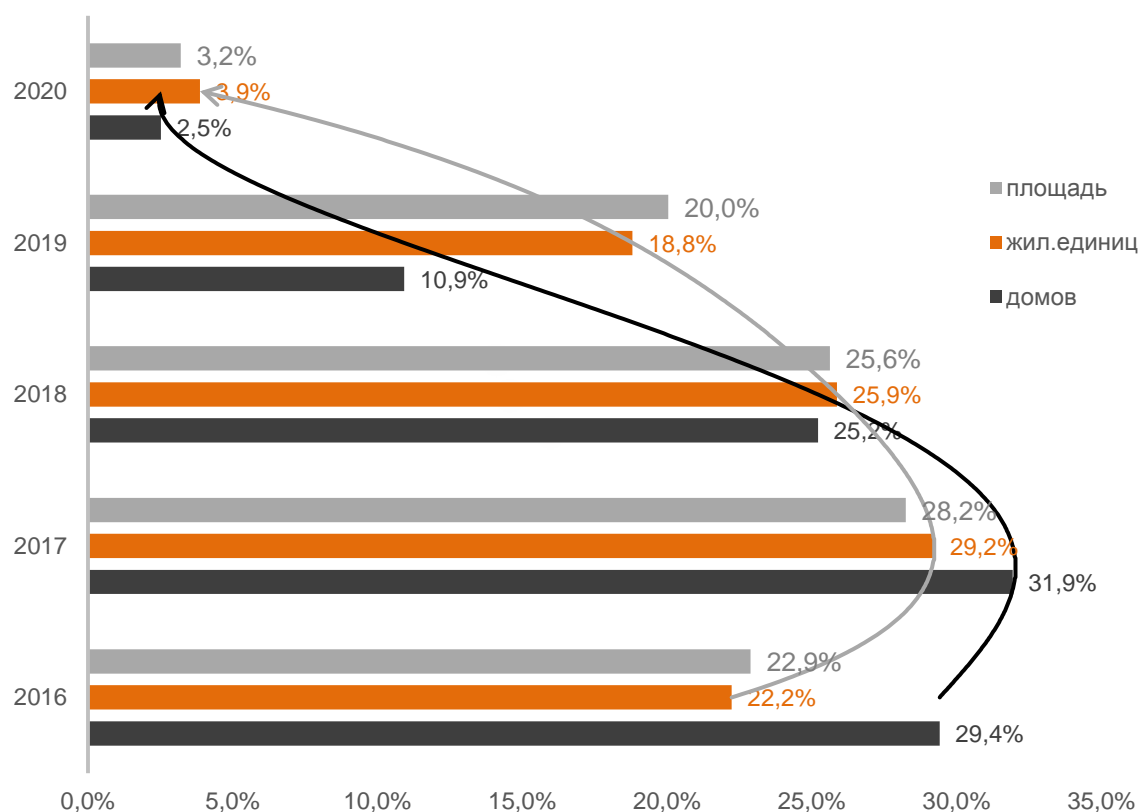
#### 4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Рязанской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию

Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру планируемого застройщиками ввода строящегося ими жилья в Рязанской области (таблица 4, гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный в проектной декларации срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1 2016	35	29,4%	6 184	22,2%	325 867	22,9%
2 2017	38	31,9%	8 128	29,2%	402 157	28,2%
3 2018	30	25,2%	7 196	25,9%	364 799	25,6%
4 2019	13	10,9%	5 231	18,8%	285 401	20,0%
5 2020	3	2,5%	1 076	3,9%	45 629	3,2%
<b>Общий итог</b>	<b>119</b>	<b>100,0%</b>	<b>27 815</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 423 853</b>	<b>100,0%</b>

### Распределение жилых новостроек Рязанской области по планируемому году ввода в эксплуатацию



Из гистограммы 2 видно, что застройщики имеют значительный задел строящихся жилых новостроек не только на текущий 2016 год, но и на последующие годы. В последние месяцы 2016г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 325 867 м<sup>2</sup> жилья (приложение 1).

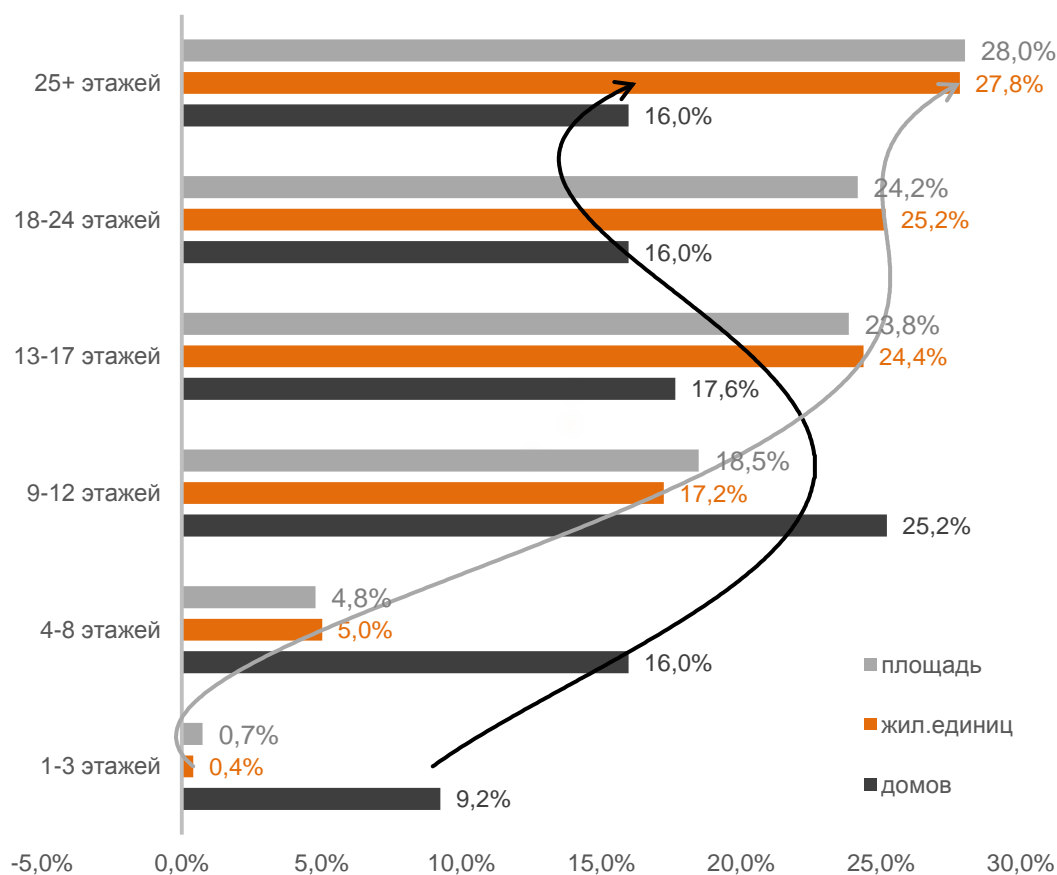
### 5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Рязанской области по этажности строящихся домов

Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (таблица 5, гистограмма 3).

Таблица 5

Этажей		Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1	1-3 этажей	11	9,2%	114	0,4%	10 518	0,7%
2	4-8 этажей	19	16,0%	1 395	5,0%	67 963	4,8%
3	9-12 этажей	30	25,2%	4 793	17,2%	263 162	18,5%
4	13-17 этажей	21	17,6%	6 778	24,4%	339 545	23,8%
5	18-24 этажей	19	16,0%	6 998	25,2%	343 994	24,2%
6	25+ этажей	19	16,0%	7 737	27,8%	398 671	28,0%
<b>Общий итог</b>		<b>119</b>	<b>100,0%</b>	<b>27 815</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 423 853</b>	<b>100,0%</b>

**Распределение жилых новостроек Рязанской области по этажности**



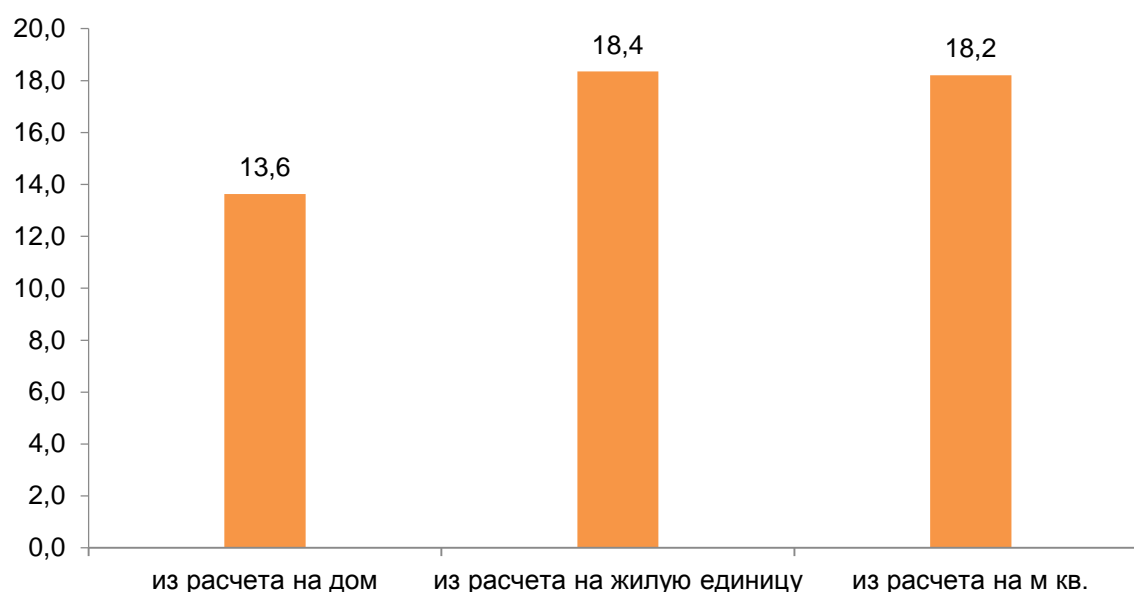
Наибольшая доля жилищного строительства в Рязанской области приходится на высотные дома высотой 25 и более этажей – 28,0% от всей площади строящегося жилья. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства существенно меньше и составляет 15,7%.

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Рязанской области составляет (гистограмма 4):

- 13,6 этажей – из расчета на строящийся дом;
- 18,4 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 18,2 этажа – из расчета на строящийся м<sup>2</sup>.



### Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Рязанской области



Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Рязанской области является 27-этажный СМАРТ дом Юность на Островского от застройщика «ГК Капитал». ТОП лидеров высотного строительства представлен в таблице 6.

Таблица 6

№	Этажей	Застройщик	ЖК
1	27	ГК Капитал	СМАРТ дом Юность на Островского
2		СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ	Северный
3	26	ГК Единство	Маргелов
4			Шевченко
5			Триколор
6		ГК СтройПромСервис	Звездный
7		СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ	Паруса
8	25	ГК Единство	Гоголь
9			Шевченко
10			Рокоссовский
11			Грибоедов
12			Фамилия
13		ГК Капитал	Лето
14		СПК Зеленый сад	Grand Comfort

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Рязанской области является Дом на ш. Московское, застройщик СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ. ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	S жил. помещений, м <sup>2</sup>	Застройщик	ЖК
1	49 033	СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ	Дом на ш. Московское
2	48 659	ГК Единство	Фамилия
3	38 344	СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ	Северный
4	36 231	ГК Единство	Маргелов
5	35 490	СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ	Северный

### 6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Рязанской области по материалам стен строящихся домов

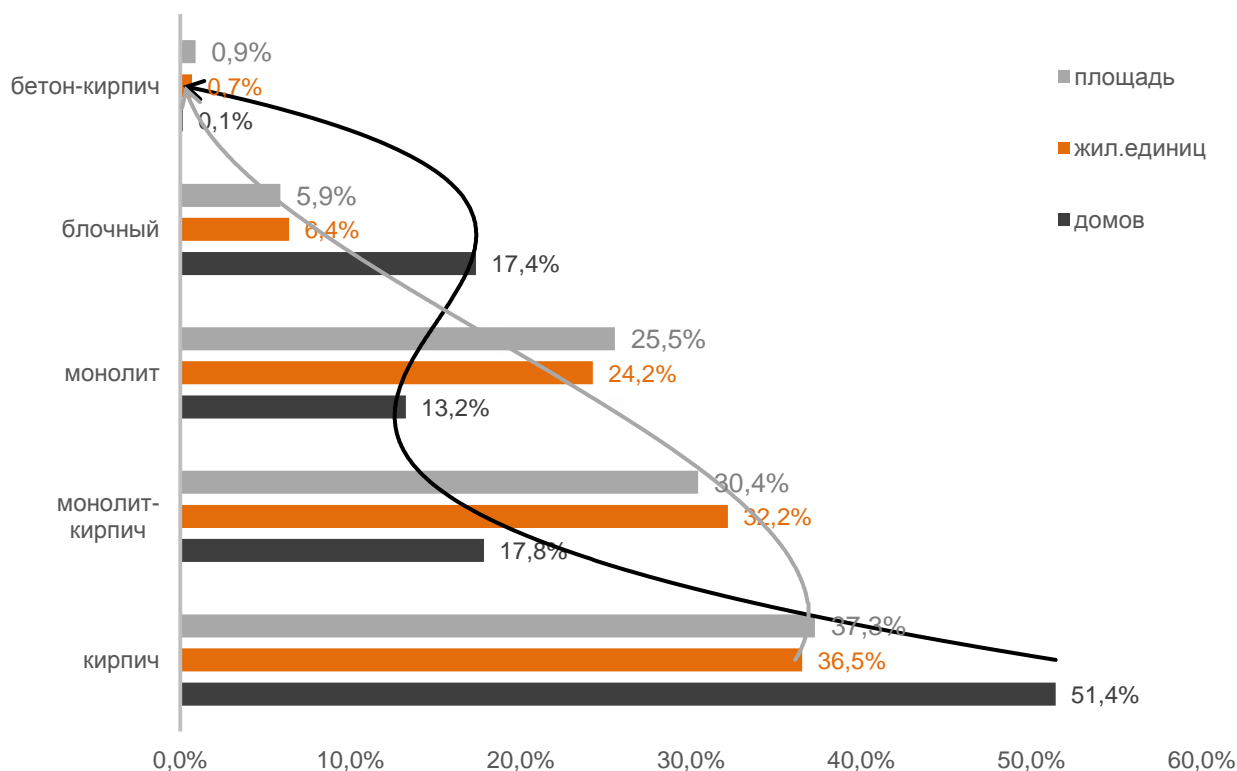
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (таблица 8, гистограмма 5).

Таблица 8

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1 кирпич	60	51,4%	10 160	36,5%	530 945	37,3%
2 монолит-кирпич	25	17,8%	8 946	32,2%	433 091	30,4%
3 монолит	18	13,2%	6 740	24,2%	363 505	25,5%
4 блочный	15	17,4%	1 777	6,4%	83 614	5,9%
5 бетон-кирпич	1	0,1%	192	0,7%	12 698	0,9%
<b>Общий итог</b>	<b>119</b>	<b>100,0%</b>	<b>27 815</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 423 853</b>	<b>100,0%</b>

Гистограмма 5

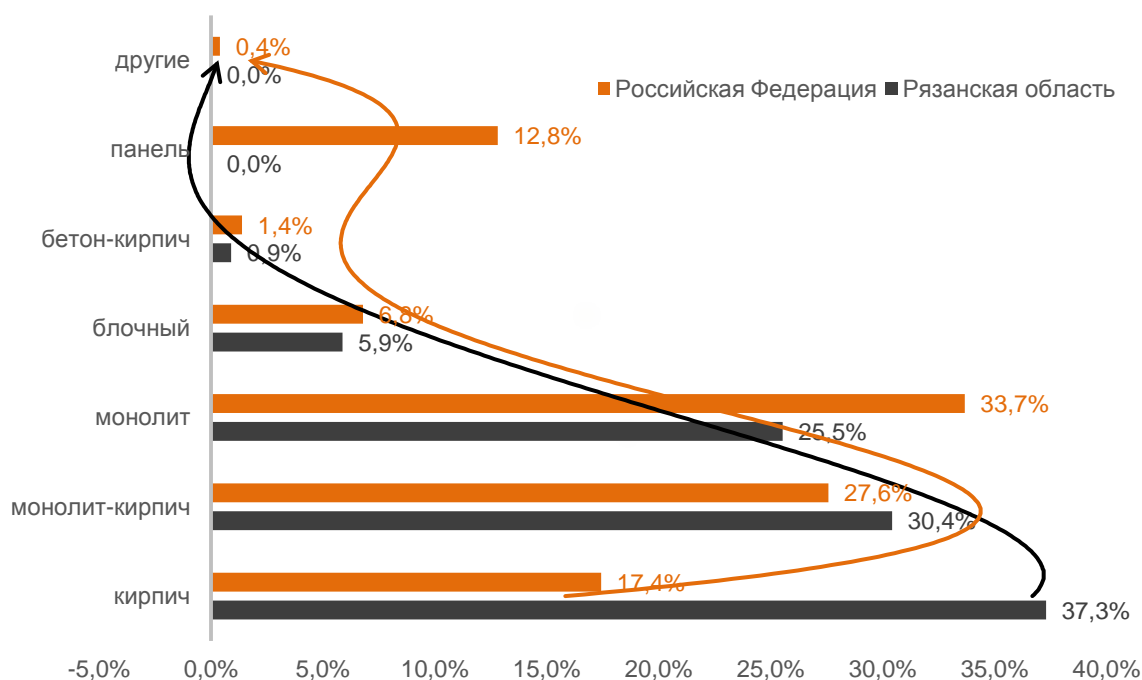
### Распределение жилых новостроек Рязанской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Рязанской области является кирпич. Из него возводится 51,4% от количества домов, 37,3% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах существенно меньше – 17,4% (гистограмма 6).

Гистограмма 6

**Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и по Рязанской области**



**7. ТОП застройщиков Рязанской области по объемам строительства**

По объемам текущего жилищного строительства на октябрь 2016г. ТОП застройщиков Рязанской области представлен в таблице 9.

Таблица 9

Застройщик		Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1	ГК Единство	34	26,0%	9 214	33,1%	528 890	37,1%
2	СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ	7	5,1%	5 195	18,7%	198 386	13,9%
3	ГК Капитал	7	4,4%	2 725	9,8%	143 263	10,1%
4	СПК Зеленый сад	9	7,1%	2 196	7,9%	131 388	9,2%
5	ГК Строительный Союз Светлый	10	11,8%	916	3,3%	53 912	3,8%
6	ГК СтройПромСервис	5	3,5%	1 545	5,6%	51 959	3,6%
7	СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ ГОРОД	3	1,3%	763	2,7%	44 751	3,1%
8	ГК Мервинский	2	2,2%	738	2,7%	40 656	2,9%
9	СК Развитие-Строй	1	0,1%	517	1,9%	26 652	1,9%
10	ГК Новый город	1	0,2%	474	1,7%	20 910	1,5%
11	ГК Строй лидер	3	2,5%	414	1,5%	18 904	1,3%
12	ТСК РЕКОНСТРУКЦИЯ	3	2,7%	415	1,5%	18 034	1,3%
13	СК Лидер-Строй	2	2,3%	399	1,4%	17 858	1,3%

14	СК Прага	1	1,5%	224	0,8%	15 305	1,1%
15	Инвестиционная СК Лидер	1	0,6%	241	0,9%	14 653	1,0%
16	СК ФАВОРИТ	2	2,9%	196	0,7%	11 491	0,8%
17	ИМТЕР	5	5,1%	240	0,9%	10 485	0,7%
18	ГК Триумф	3	3,7%	216	0,8%	10 130	0,7%
19	ОМИКОН	2	1,9%	210	0,8%	9 644	0,7%
20	СК Инжстрой	2	1,1%	158	0,6%	9 280	0,7%
21	Тяжпрессмаш	1	0,2%	140	0,5%	8 400	0,6%
22	СтройМир	2	0,3%	171	0,6%	8 130	0,6%
23	Рязанский комбинат бытового обслуживания	1	0,2%	111	0,4%	6 302	0,4%
24	Клевер	1	1,5%	78	0,3%	5 541	0,4%
25	Компания Белый город	1	1,2%	51	0,2%	4 600	0,3%
26	Интерстрой	1	1,1%	60	0,2%	3 495	0,2%
27	СК Ника-Групп	1	1,1%	63	0,2%	2 980	0,2%
28	ДомоСК Русь	2	2,2%	46	0,2%	2 948	0,2%
29	Строй-Стиль	1	0,1%	46	0,2%	2 932	0,2%
30	ГК Альянс	1	1,5%	40	0,1%	1 494	0,1%
31	Стройрегион	4	4,6%	13	0,0%	480	0,0%
<b>Общий итог</b>		<b>119</b>	<b>100,0%</b>	<b>27 815</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 423 853</b>	<b>100,0%</b>

## 8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Рязанской области

В Рязанской области выявлено строительство 70 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Рязанской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Северный», расположенный в г.Рязань. В этом жилом комплексе застройщик «СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ» возводит 2 дома, включающих 2 103 квартиры, совокупной площадью 73 834 м<sup>2</sup>.

## 9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Рязанской области

В Рязанской области средняя площадь строящейся жилой единицы составляет 51,19 м<sup>2</sup>. Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ГК СтройПромСервис» – 33,6 м<sup>2</sup>. Самая большая – у застройщика «Компания Белый город» – 90,2 м<sup>2</sup> (таблица 10).

Таблица 10

№	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
1	ГК СтройПромСервис	33,6
2	Стройрегион	36,9
3	ГК Альянс	37,4
4	СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ	38,2
5	ТСК РЕКОНСТРУКЦИЯ	43,5
6	ИМТЕР	43,7
7	ГК Новый город (Р)	44,1
8	СК Лидер-Строй	44,8
9	ГК Строй лидер	45,7
10	ОМИКОН	45,9
11	ГК Триумф	46,9
12	СК Ника-Групп	47,3
13	СтройМир	47,5
14	СК Развитие-Строй	51,6

15	ГК Капитал	52,6
16	ГК Мервинский	55,1
17	Рязанский комбинат бытового обслуживания	56,8
18	ГК Единство	57,4
19	Интерстрой	58,3
20	СК ФАВОРИТ	58,6
21	СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ ГОРОД	58,7
22	СК Инжстрой	58,7
23	ГК Строительный Союз Светлый	58,9
24	СПК Зеленый сад	59,8
25	Тяжпрессмаш	60,0
26	Инвестиционная СК Лидер	60,8
27	Строй-Стиль	63,7
28	ДомоСК Русь	64,1
29	СК Прага	68,3
30	Клевер	71,0
31	Компания Белый город	90,2

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Рязанской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Окские просторы» – 25,9 м<sup>2</sup>, застройщик «ГК СтройПромСервис». Наибольшая – в ЖК «Красная Горка» – 417,5 м<sup>2</sup>, застройщик «ГК Единство».

## **10. Ипотечное кредитование (официальная статистика Банка России) для жителей Рязанской области**

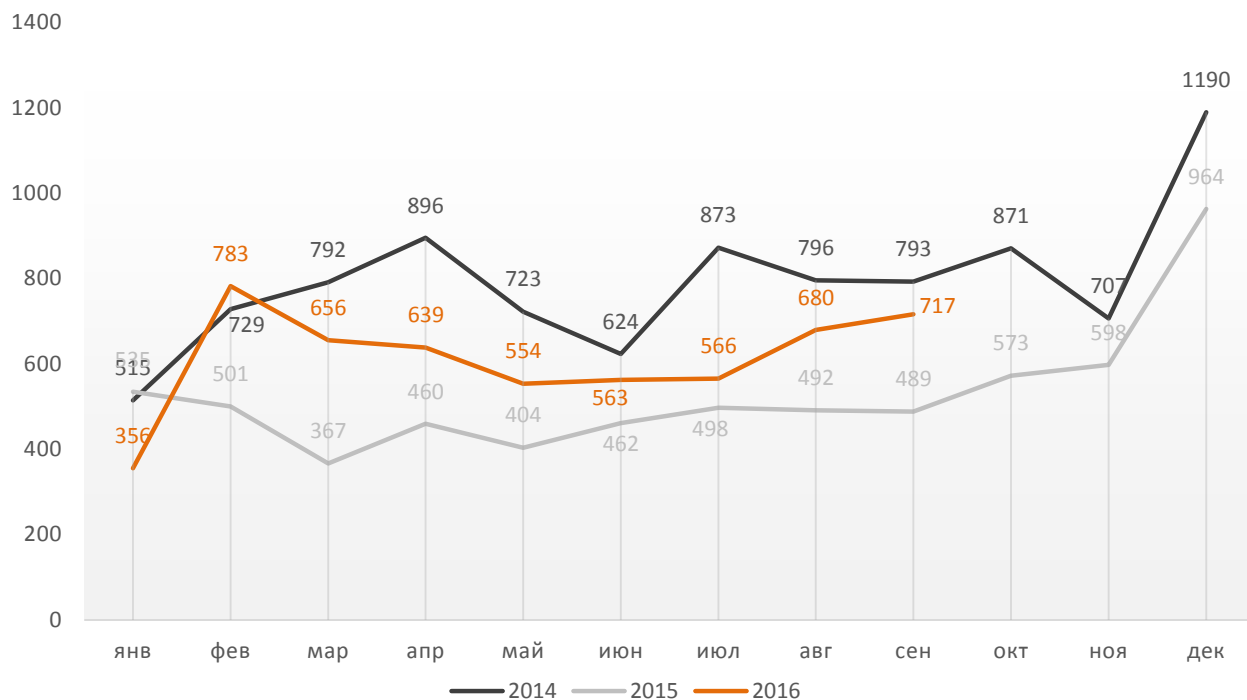
### **10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Рязанской области**

По данным Банка России за 9 месяцев 2016г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Рязанской области, составило 5 514, что на 18,2% меньше уровня, достигнутого за тот же период в 2014г. (6 741 ИЖК), и на 31% больше аналогичного значения 2015г. (4 208 ИЖК).

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Рязанской области в 2014 – 2016 гг., представлена на графике 1.

График 1

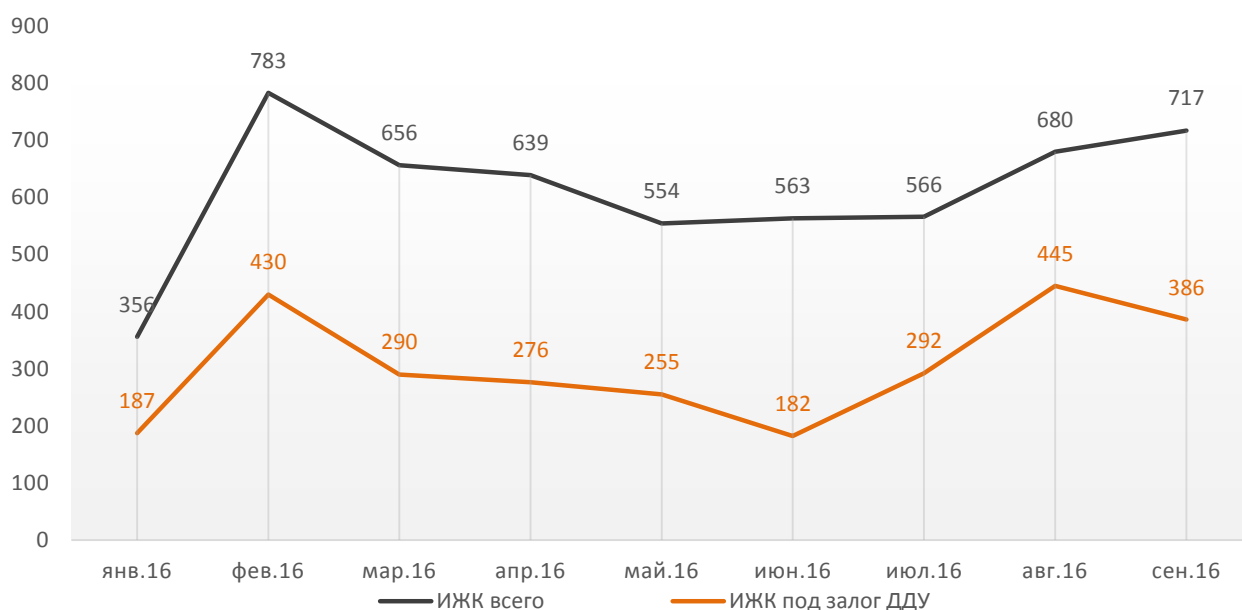
### Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Рязанской области в 2014 – 2016 гг.



За 9 месяцев 2016г. количество ИЖК, выданных жителям Рязанской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 2 743. Помесячная разбивка количества ИЖК, выданных жителям Рязанской области за 9 месяцев 2016г. всего и под залог ДДУ, приведена на графике 2.

График 2

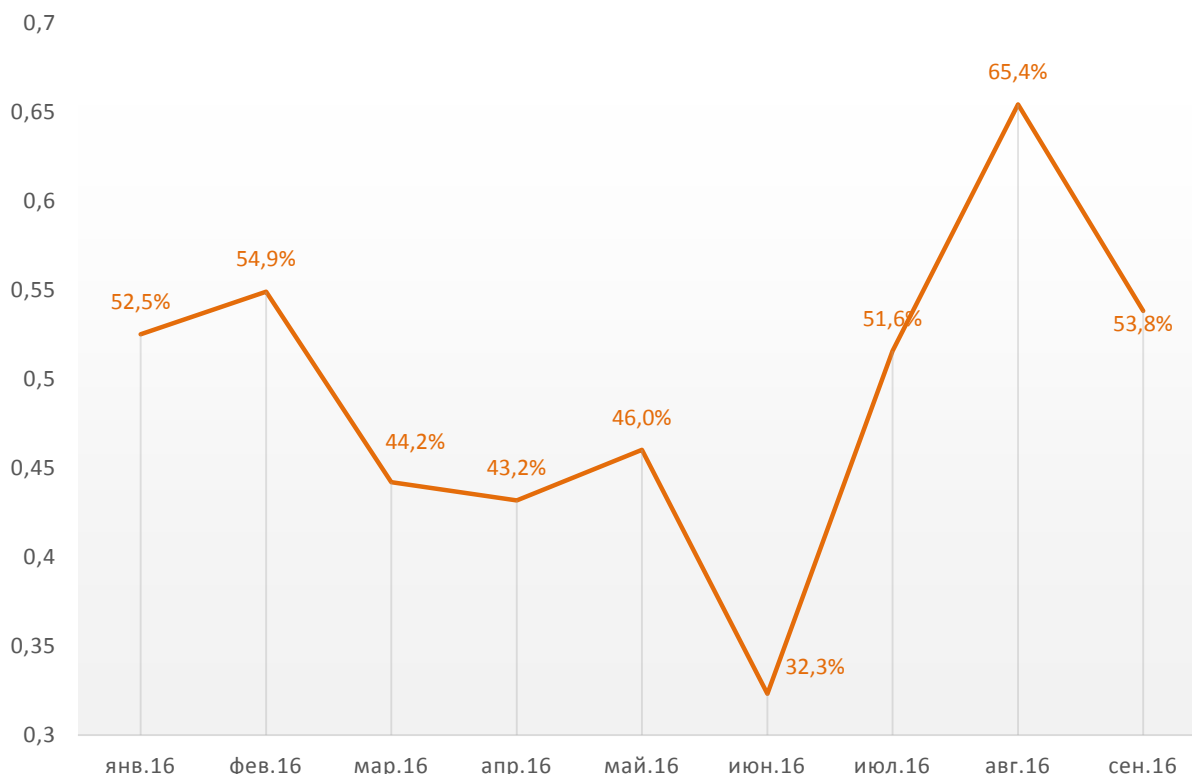
### Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Рязанской области за 9 месяцев 2016г., всего и под залог ДДУ



Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2016г., составила 49,75% от общего количества ИЖК, выданных жителям Рязанской области за этот же период. Доля ИЖК, выданных жителям Рязанской области под залог ДДУ, от общего количества ИЖК достигла в 2016г. минимума в июне – 32,3%, максимума в августе – 65,4% (график 3).

График 3

**Динамика ежемесячного изменения доли количества ИЖК под залог ДДУ в общем объеме ИЖК, выданных жителям Рязанской области за 9 месяцев 2016г.**



### **10.2. Объем ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Рязанской области**

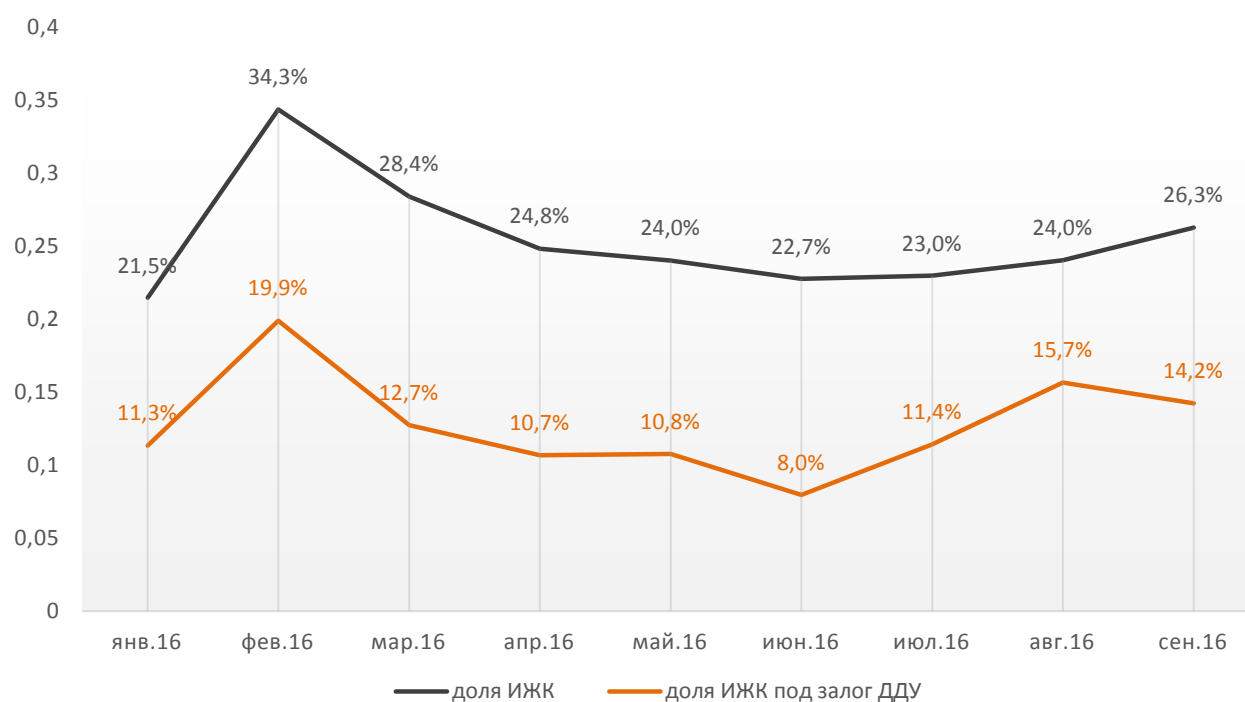
По данным Банка России за 9 месяцев 2016г. объем ИЖК, выданных жителям Рязанской области, составил 7 879 млн.р., что на 37,6% больше, чем в 2015г. (5 728 млн.р.) и на 19,5% меньше, чем в 2014г. (9 787 млн.р.).

За 9 месяцев 2016г. объем ИЖК, выданных жителям Рязанской области под залог ДДУ, составил 3 963 млн.р. (50,3 % от общего объема ИЖК, выданных жителям Рязанской области).

В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2016г. жителям Рязанской области (30 834 млн.р.), доля ИЖК составила 25,6%, а доля ИЖК, выданных под залог ДДУ, составила 12,9%.

График 4

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК, выданных жителям Рязанской области за 9 месяцев 2016г., всего и под залог ДДУ в общем объеме выданных жителям Рязанской области кредитов**



### **10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Рязанской области**

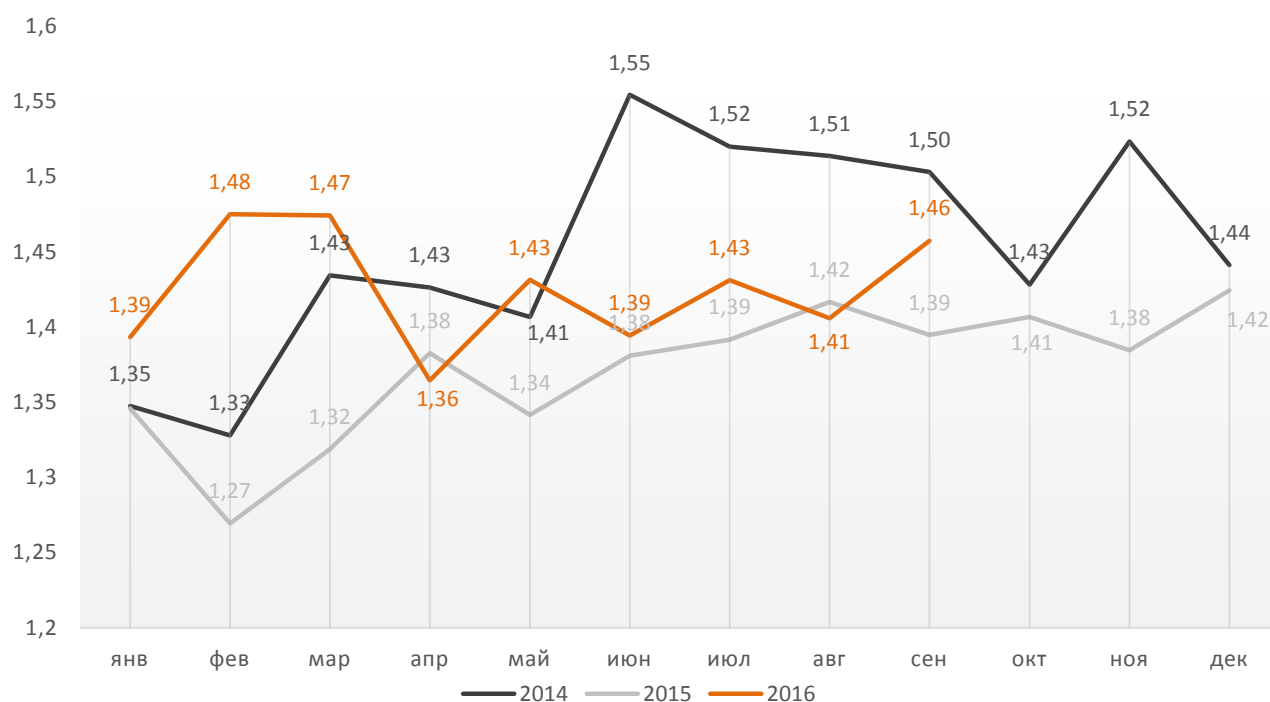
По данным Банка России за 9 месяцев 2016г. средний размер ИЖК, выданных жителям Рязанской области, накопленным итогом составил 1,43 млн.р, что больше соответствующего значения на тот же период 2015г. (1,36 млн.р) и меньше, чем в 2014г. (1,45 млн.р).

Помесячная разбивка средних размеров ИЖК, выданных жителям Рязанской области в 2014 – 2016 гг., приведена на графике 5.



График 5

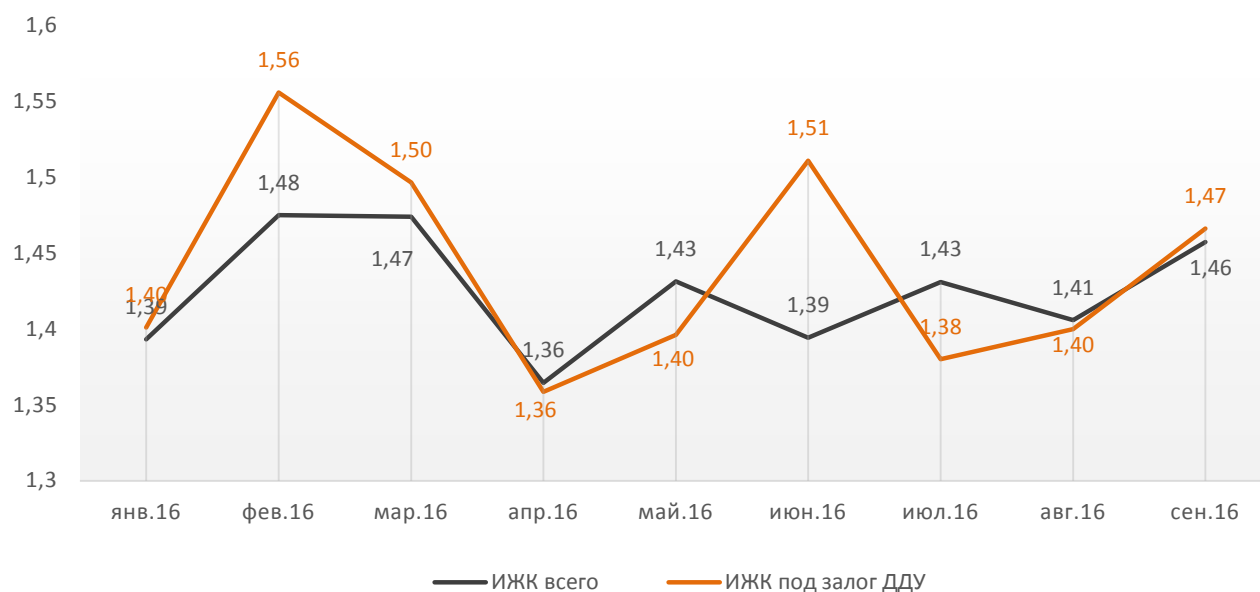
**Динамика помесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Рязанской области в 2014 – 2016 гг.**



По данным Банка России за 9 месяцев 2016г. средний размер ИЖК, выданных под залог ДДУ, накопленным итогом составил 1,44 млн.р, что на 1,1% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Рязанской области. Помесячная разбивка средних размеров ИЖК, выданных жителям Рязанской области за 9 месяцев 2016г., всего и под залог ДДУ приведена на графике 6.

График 6

**Динамика помесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Рязанской области за 9 месяцев 2016г., всего и под залог ДДУ**



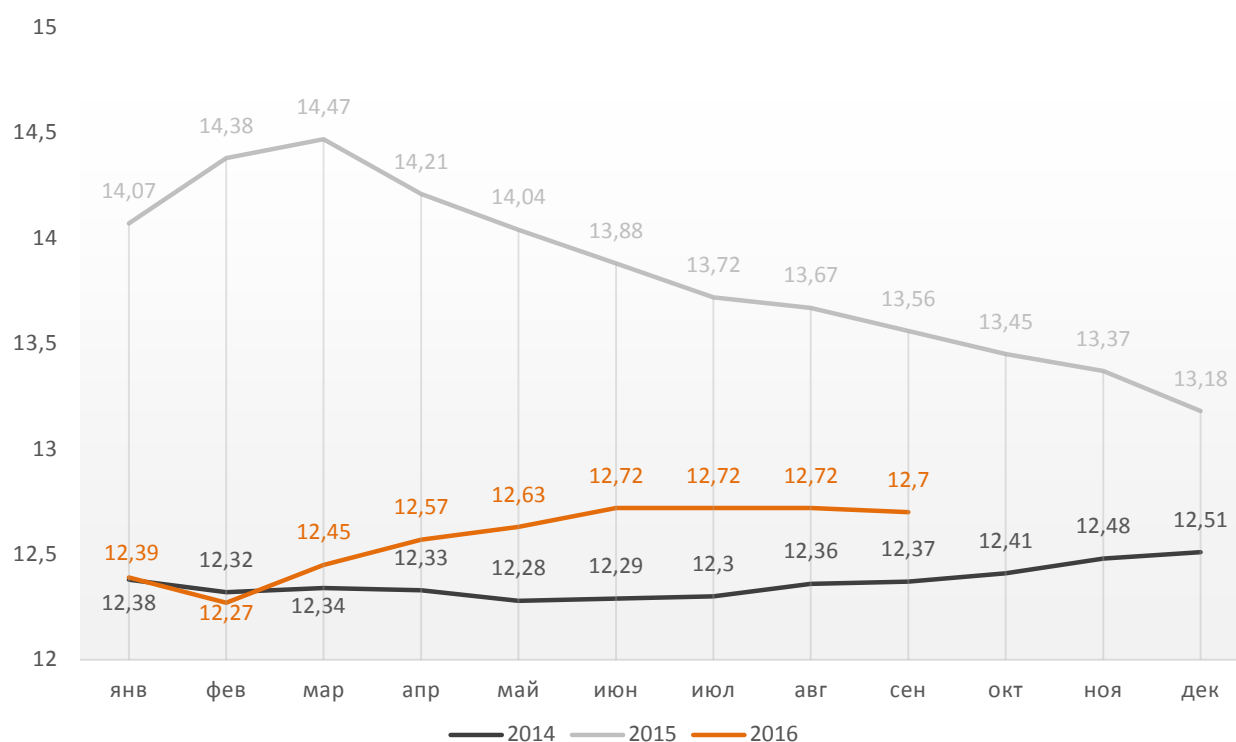
#### 10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Рязанской области

По данным Банка России за 9 месяцев 2016г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Рязанской области, накопленным итогом составила 12,7%, что меньше соответствующего значения на тот же период 2015г. (13,56%) и больше, чем на тот же период 2014г. (12,37%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Рязанской области, накопленным итогом в 2014 - 2016 гг. представлена на графике 7.

График 7

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Рязанской области, в 2014 - 2016гг.

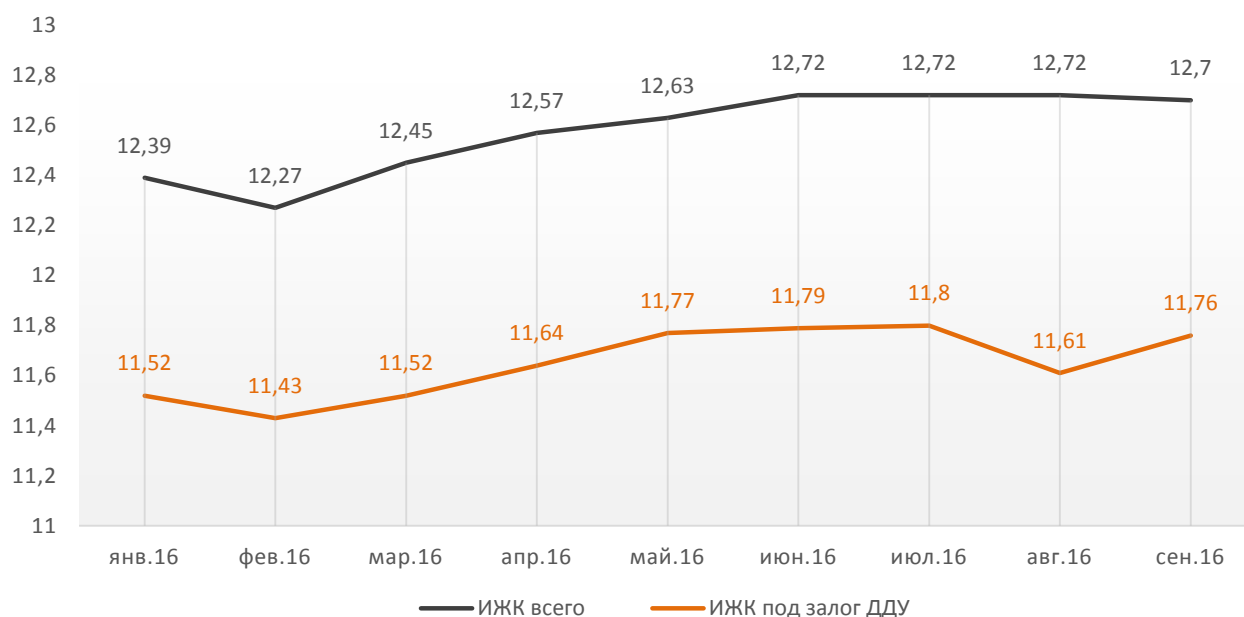


По данным Банка России за 9 месяцев 2016г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданным под залог ДДУ жителям Рязанской области, накопленным итогом составила 11,76%, что на 0,94% меньше среднего размера ставки по всем ИЖК (12,7%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Рязанской области в 2016г., всего и под залог ДДУ представлена на графике 8.

График 8

**Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Рязанской области в 2016г., всего и под залог ДДУ**

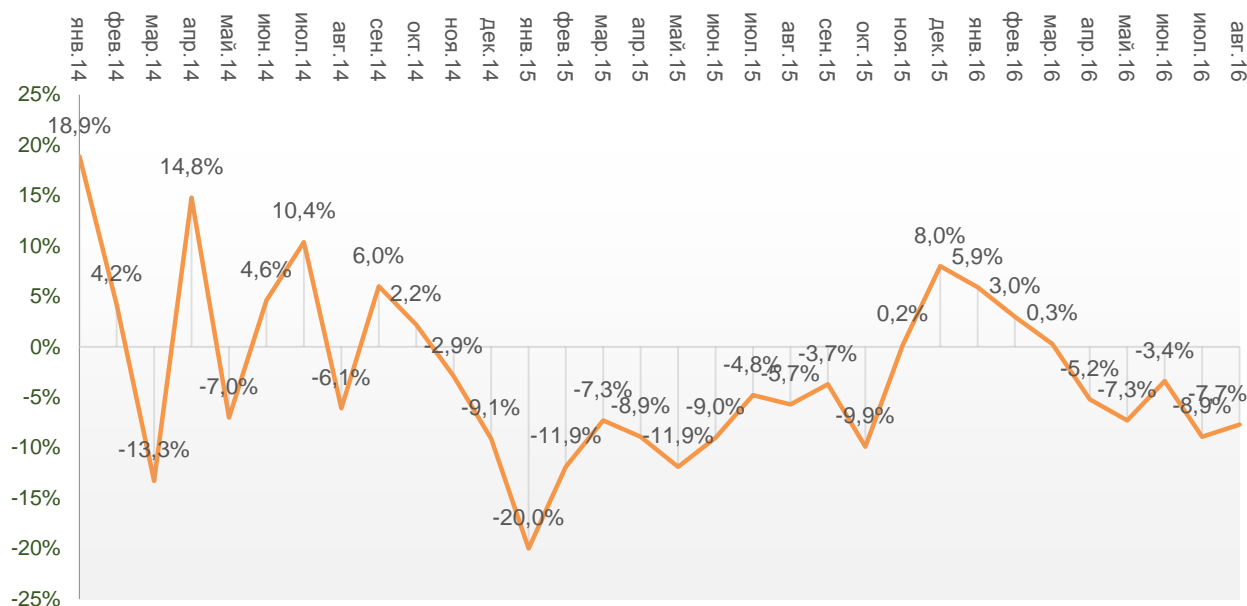


### 11. Реальные доходы жителей Рязанской области (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата за 8 месяцев 2016г. индекс реальных доходов жителей Рязанской области три месяца находился в положительной зоне, пять месяцев – в отрицательной (график 9).

График 9

**Динамика изменения индекса реальных доходов жителей Рязанской области**



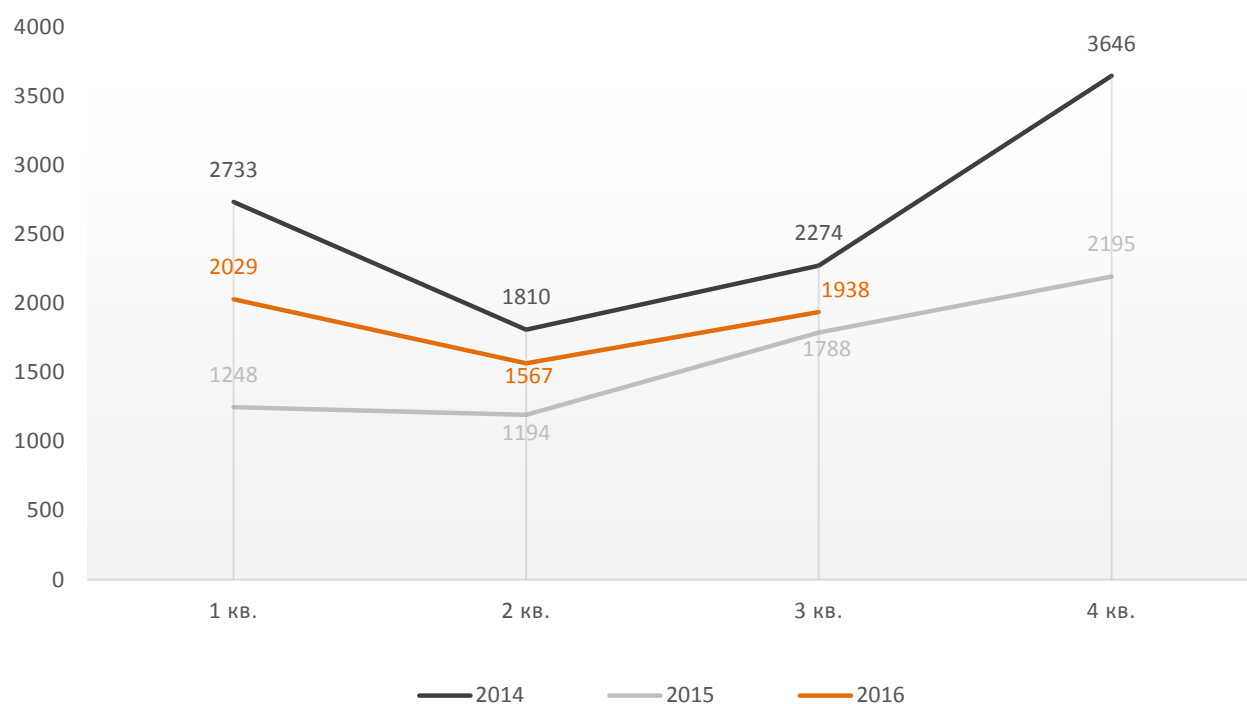
В целом за 8 месяцев в Рязанской области произошло падение реальных доходов населения на 3,4%. Отрицательная динамика реальных доходов населения негативно повлияла на уровень спроса на рынке строящегося жилья. Вызванное падением реальных доходов населения снижение спроса частично компенсировано государственным субсидированием ипотечного кредитования на первичном рынке жилья.

## 12. Государственная регистрация ДДУ в Рязанской области (официальная статистика Росреестра)

По данным Росреестра за 9 месяцев 2016г. в Рязанской области зарегистрировано 5 534 договоров ДДУ жилых помещений, что больше аналогичного значения за тот же период 2015г. (4 230 ДДУ) на 30,8% и меньше 2014г. (6 817 ДДУ) на 18,8%. Поквартальная динамика изменения количества зарегистрированных договоров ДДУ жилых помещений в Рязанской области в 2014 - 2016 гг. представлена на графике 10.

График 10

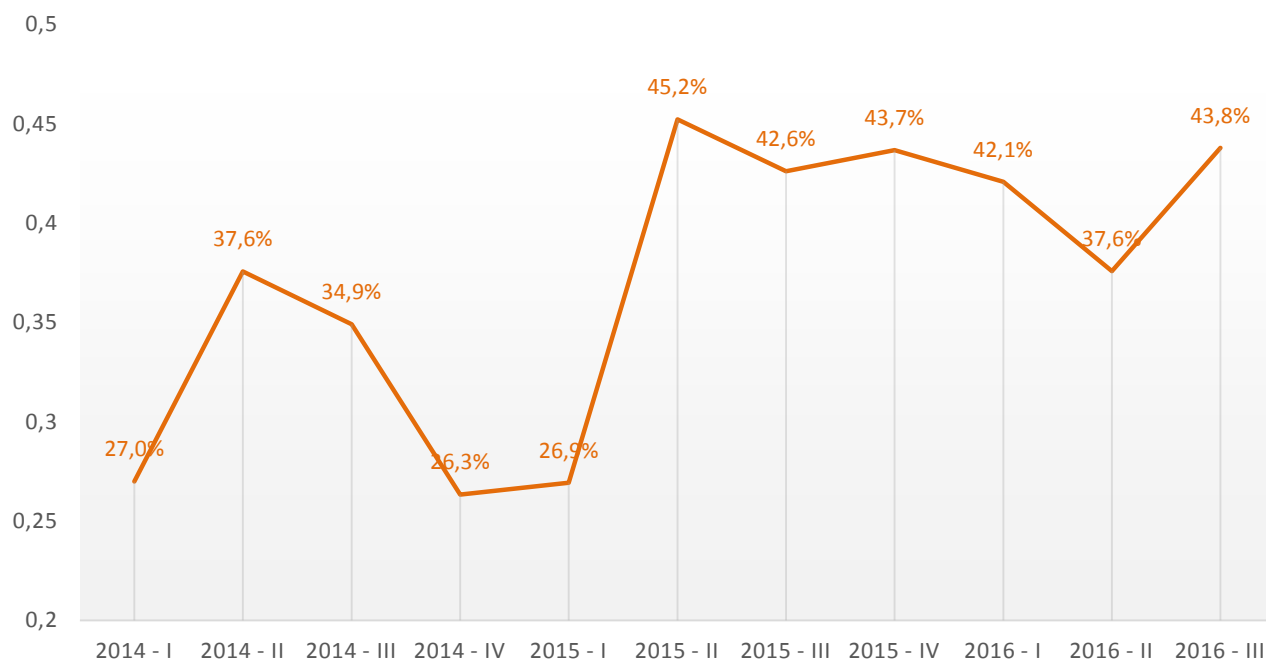
### Количество регистраций ДДУ на жилые помещения в Рязанской области



Росреестр фиксирует стабильно высокую (около 40%) долю договоров с ипотекой в общем количестве ДДУ на жилые помещения начиная со Пквартала 2015 года (начало действия государственной программы субсидирования ипотеки на первичном рынке жилья). Динамика изменения доли договоров с ипотекой в общем количестве зарегистрированных ДДУ на жилые помещения в Рязанской области представлена на графике 11.

График 11

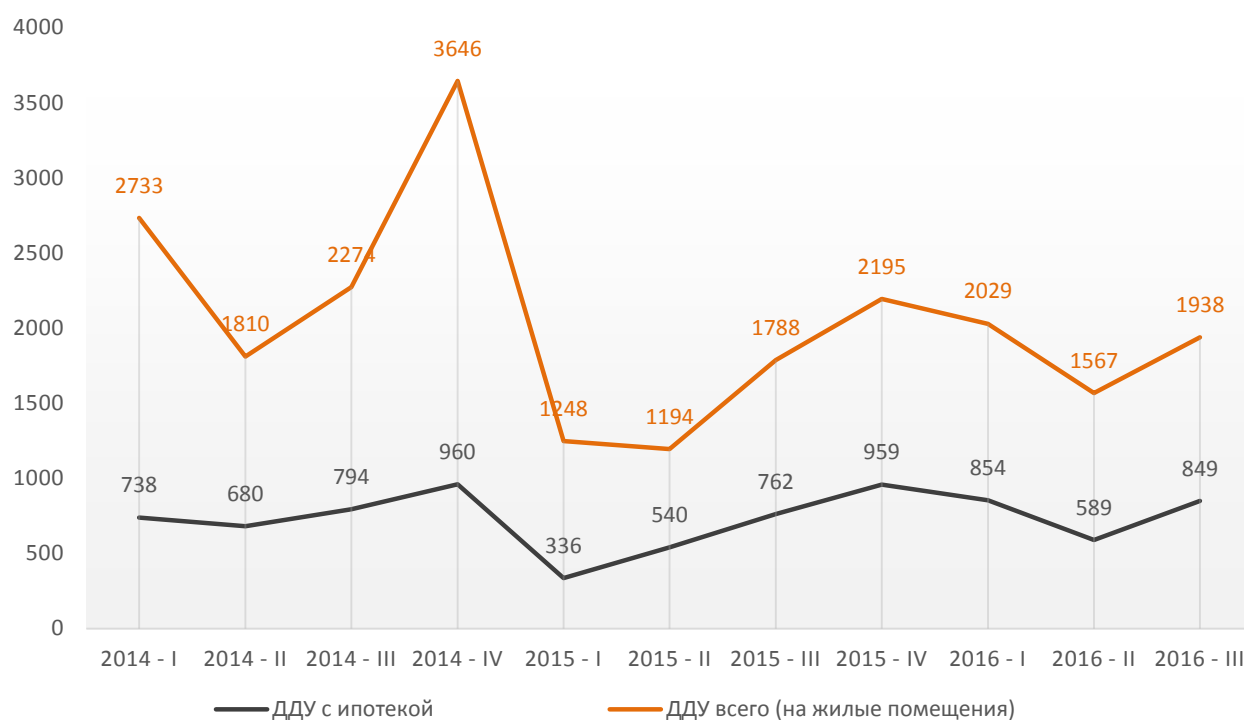
**Динамика изменения доли договоров с ипотекой в общем количестве зарегистрированных ДДУ на жилые помещения в Рязанской области**



Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ на жилые помещения всего и ДДУ с ипотекой представлена на графике 12.

График 12

**Динамика изменения количества ДДУ на жилые помещения всего и ДДУ с ипотекой в Рязанской области**

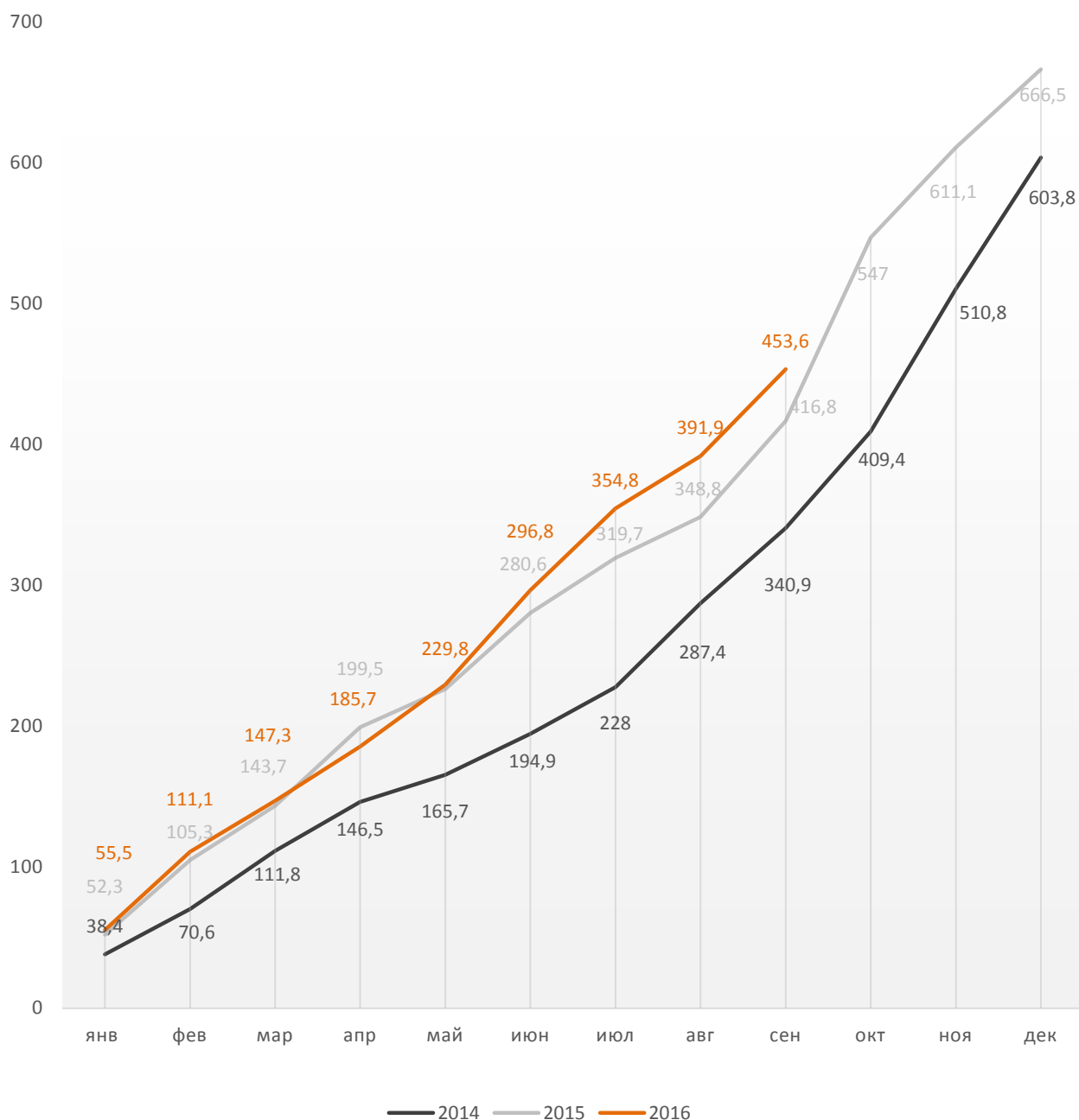


### 13. Ввод жилья в Рязанской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 9 месяцев 2016г. по Рязанской области показывает рост показателей ввода жилья в 2016г. по сравнению с 2014 – 2015 годами (график 13).

График 13

#### Ввод жилья в Рязанской области накопленным итогом по годам в 2014-2016 гг.



В Рязанской области фиксируется снижение ввода жилья населением, и увеличение ввода жилья застройщиками (графики 14 и 15).

График 14

### Ввод жилья населением в Рязанской области накопленным итогом по годам в 2014-2016 гг.

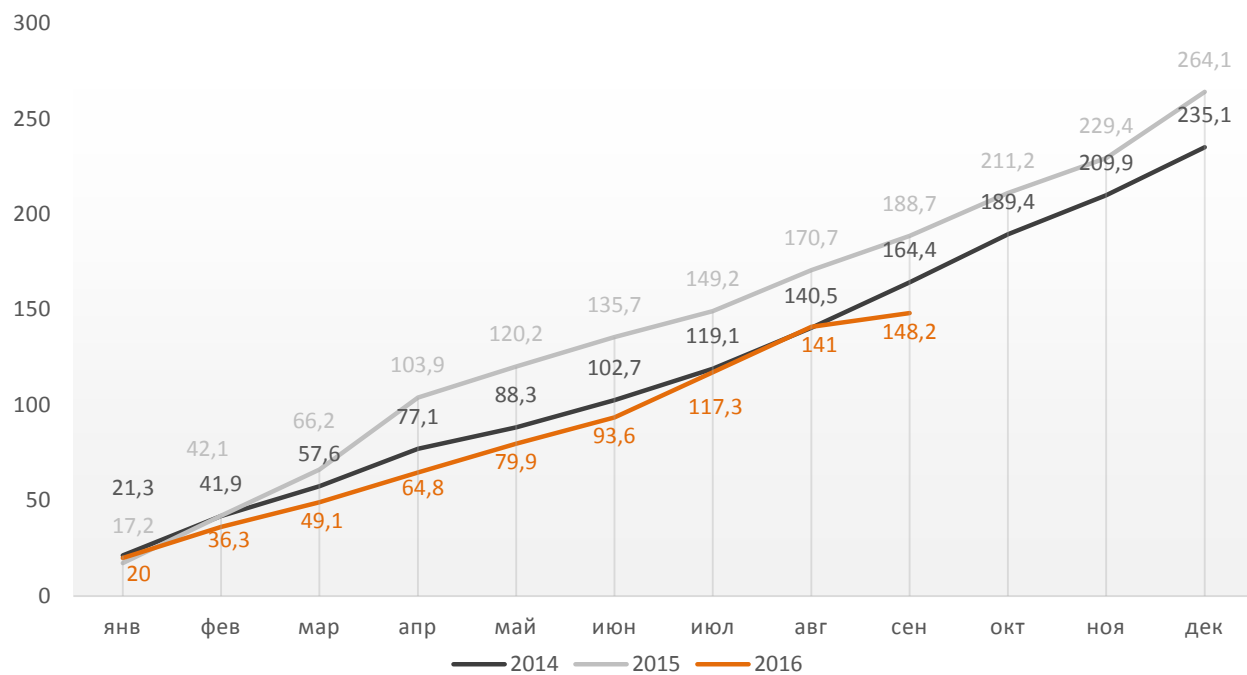
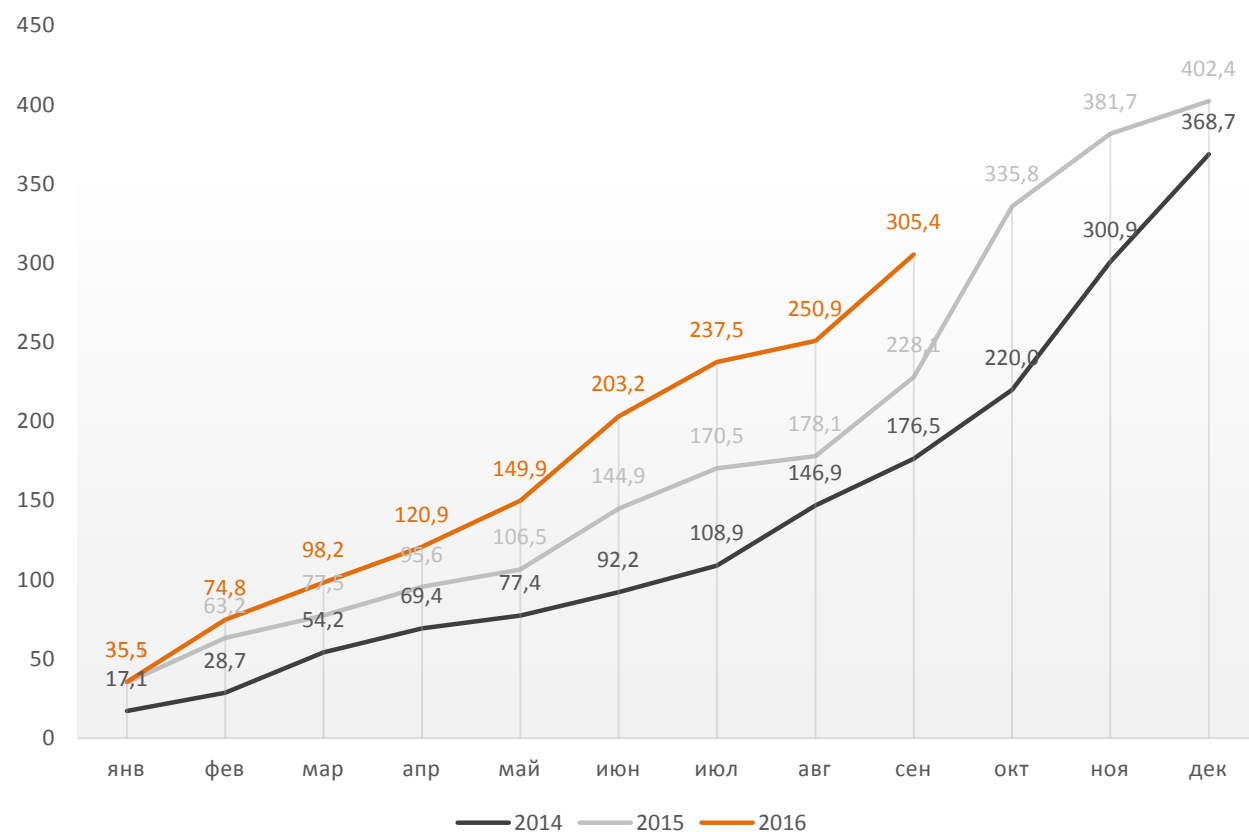


График 15

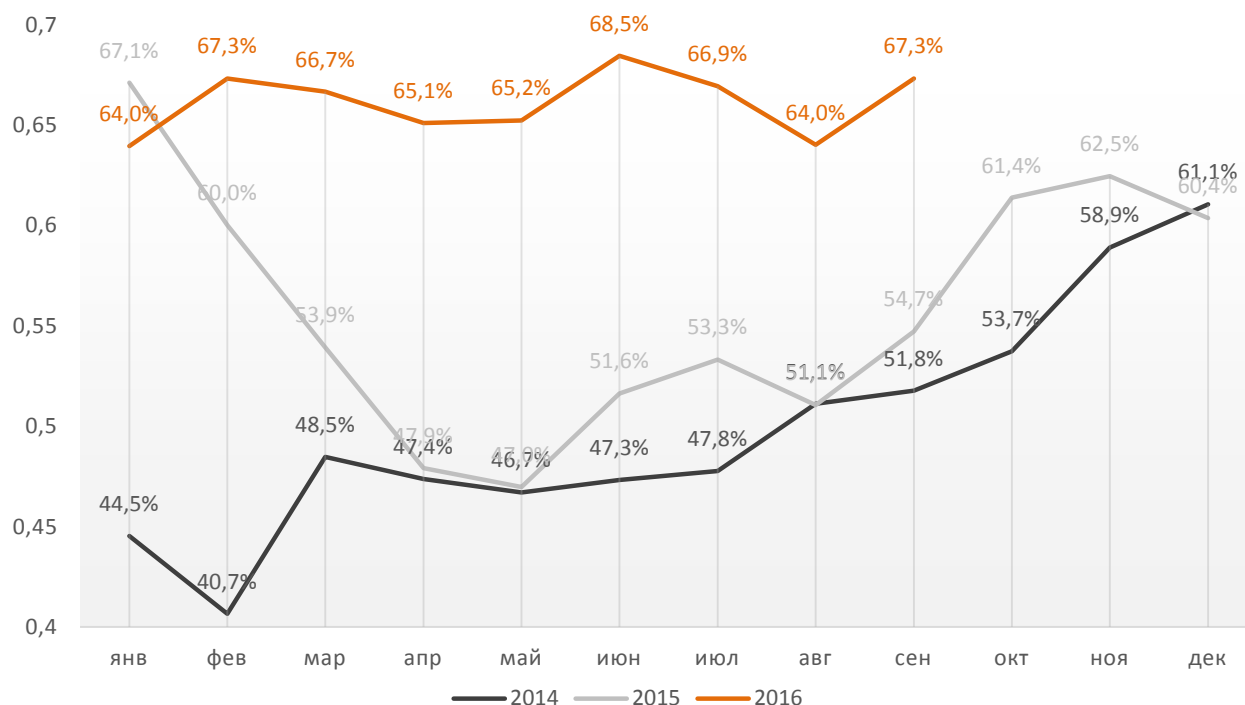
### Ввод жилья застройщиками в Рязанской области накопленным итогом по годам в 2014-2016 гг.



Доля ввода жилья застройщиками за 9 месяцев 2016г. составила 67,3%, против 54,7% на этот же период 2015г. и 51,8% на этот же период 2014г.

График 16

**Доля ввода жилья застройщиками накопленным итогом в общем объеме ввода жилья в Рязанской области в 2014-2016 гг.**

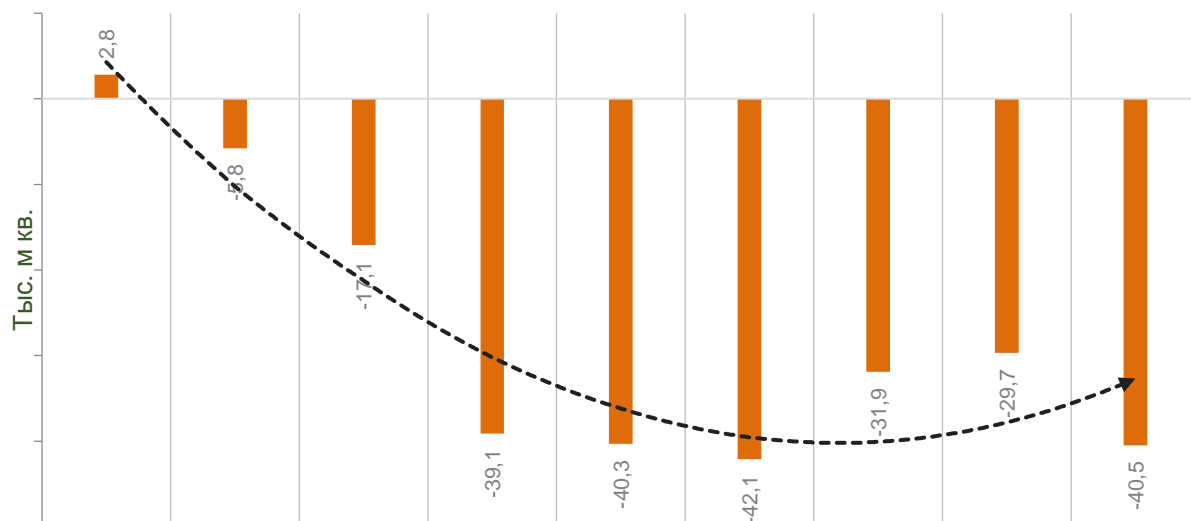


#### 14. Прогноз ввода жилья в Рязанской области в 2016г.

По итогам 9 месяцев 2016г. отставание по вводу жилья населением от аналогичного показателя 2015г. составило 40,5 тыс.м<sup>2</sup> (гистограмма 7).

Гистограмма 7

**Динамика отрицательного прироста ввода жилья населением в 2016г. по отношению к 2015г., м<sup>2</sup>**



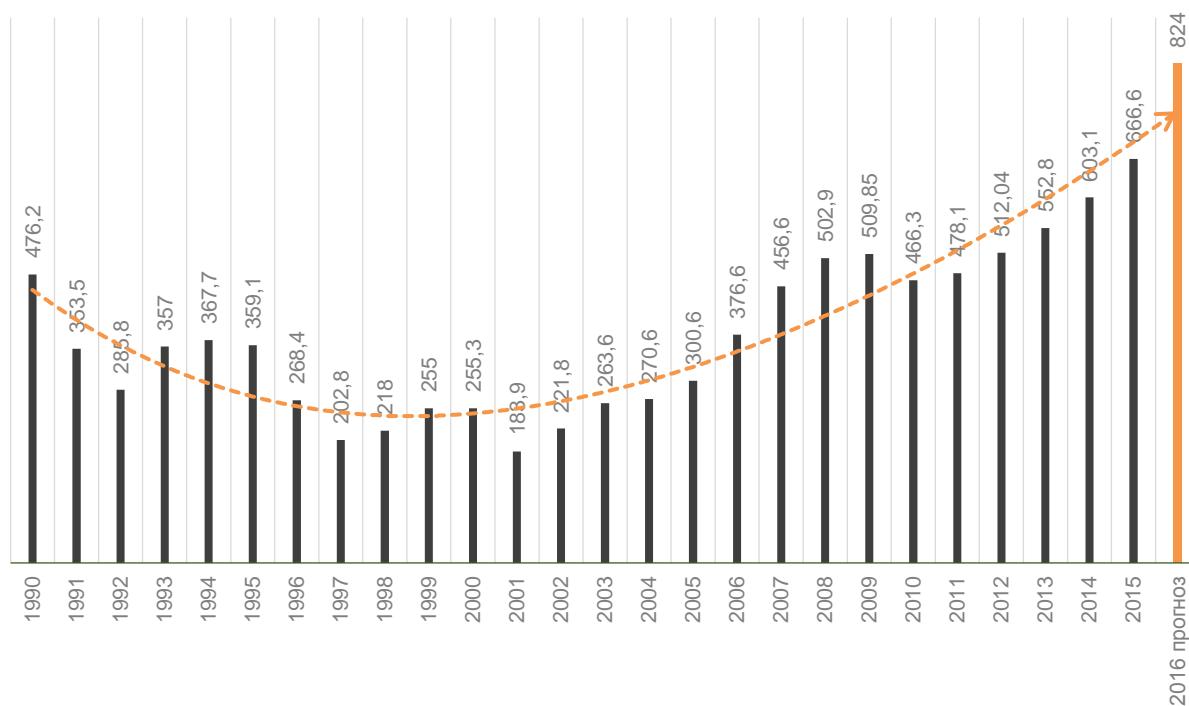


Из гистограммы 7 видно, что при сохранении сложившейся динамики к концу 2016г. отставание по вводу жилья населением в Рязанской области по отношению к 2015г. может составить около 40 000 м<sup>2</sup>. Это означает, что ввод жилья населением по итогам года можно прогнозировать на уровне 224 тыс.м<sup>2</sup>.

Как указывалось в разделе 4, следует ожидать, что застройщики в последние 3 месяца 2016г. планируют ввести в эксплуатацию около 326 тыс.м<sup>2</sup> жилья. Опыт 2015 года показал, что застройщики могут перенести на следующий год ввод около 70 тыс.м<sup>2</sup> жилья. В результате общий объем ввода жилья застройщиками в 2016г. может составить 600 тыс.м<sup>2</sup>. Аналогичные показатели 2014 и 2015гг. составили 368 и 402 тыс.м<sup>2</sup> соответственно. Таким образом, общий объем ввода жилья в Рязанской области в 2016г. может составить рекордные 824 млн.м<sup>2</sup>.

Гистограмма 8

**Ввод жилья в Рязанской области 1990 – 2015 гг. с прогнозом на 2016 г., тыс. м<sup>2</sup>**



**Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Рязанской области в IV квартале 2016 г.**

№	Застройщик	ЖК	Строящихся домов, ед.	Кол-во жилых ед.	Совокупная S жилых ед., м <sup>2</sup>
1	Группа Компаний Единство	Голицын	1	432	25 092
2		Шевченко	1	299	16 531
3		На Интернациональной	1	245	16 548
4		Видный	1	214	12 828
5		Гоголь	1	192	12 698
6		Ломоносов	1	179	8 139
7		Попов	1	280	19 273
8		Приокский парк	1	140	9 532
9		Донской	1	120	7 097
10	Группа компаний Строй лидер	Три богатыря	1	154	7 095
11	Группа компаний СтройПромСервис	Шереметьевский квартал	1	414	14 270
12		Звездный	1	229	10 226
13		Окские просторы	1	104	2 694
14	Группа Компаний Строительный Союз Светлый	Дубрава-2	1	224	11 153
15		Краски жизни 2	1	90	4 328
16	Домостроительная компания Русь	Старожилово	2	46	2 948
17	ИМТЕР	Дядьково	2	96	4 194
18	Инвестиционная Строительная Компания Лидер	Виктория	1	241	14 653
19	ОМИКОН	Полянка	1	75	3 434
20	СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ	Юный	1	504	19 474
21	СтройМир	Вива	1	87	4 046
22	Стройрегион	Зеркальные пруды	4	13	480
23	Строительная компания Лидер-Строй	Ул. Бирюзова	1	190	8 392
24	Строительная компания Развитие-Строй	Фестиваль	1	517	26 652
25	Строительная компания ФАВОРИТ	Авиатор	1	100	5 933
26	СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ ГОРОД	Аэробус	1	237	13 971
27	Строительно-промышленная компания Зеленый сад	Еврокомфорт	1	270	15 114
28		Премьер	1	217	14 652
29	ТСК РЕКОНСТРУКЦИЯ	Золотые ключи	1	135	6 020
30	Тяжпрессмаш	по ул. Московская	1	140	8 400
<b>Общий итог</b>			<b>35</b>	<b>6 184</b>	<b>325 867</b>

**Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Рязанской области, по совокупной площади жилых единиц**

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов, ед.	Кол-во жилых ед.	Совокупная S жилых ед., м <sup>2</sup>
1	Северный	Рязань	СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ	2	2 103	73 834
2	Маргелов	Рязань	ГК Единство	2	1 106	57 943
3	Grand Comfort	Рязань	СПК Зеленый сад	3	915	57 240
4	Дом на ш. Московское	Рязань	СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ	1	1 221	49 033
5	Юный	Рязань	СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ	2	1 304	48 934
6	Фамилия	Рязань	ГК Единство	1	790	48 659
7	Рокоссовский	Рязань	ГК Единство	2	616	45 810
8	Аэробус	Рязань	СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ ГОРОД	3	763	44 751
9	Лето	Рязань	ГК Капитал	2	746	44 068
10	Юбилейный	Рязань	ГК Мервинский	2	738	40 656
11	Шевченко	Рязань	ГК Единство	2	747	39 286
12	Триколор	Рязань	ГК Единство	3	667	39 238
13	Шереметьевский квартал	Дядьково	ГК СтройПромСервис	3	1 212	39 039
14	Видный	Рязань	ГК Единство	3	632	34 182
15	Ломоносов	Рязань	ГК Единство	4	746	33 068
16	Чапаев	Рязань	ГК Единство	1	588	31 137
17	Еврокомфорт	Рязань	СПК Зеленый сад	2	528	29 288
18	Скобелев	Рязань	ГК Единство	2	580	27 954
19	Соловушка	Рязань	ГК Капитал	1	541	27 715
20	Фестиваль	Рязань	СК Развитие-Строй	1	517	26 652
21	Пожарский	Рязань	ГК Единство	2	504	26 101
22	Голицын	Рязань	ГК Единство	1	432	25 092
23	Илья Муромец	Рязань	ГК Капитал	1	391	22 230
24	Вертикаль	Рязань	ГК Новый город	1	474	20 910
25	СМАРТ дом на Солотчинском шоссе	Рязань	ГК Капитал	1	546	20 374
26	Жуков	Рязань	ГК Единство	1	308	19 670
27	Попов	Рязань	ГК Единство	1	280	19 273
28	Три богатыря	Рязань	ГК Строй лидер	3	414	18 904
29	Green Park Солотча	Рязань	СПК Зеленый сад	2	329	18 238
30	Золотые ключи	Рыбное	ТСК РЕКОНСТРУКЦИЯ	3	415	18 034
31	Ул. Бирюзова	Рязань	СК Лидер-Строй	2	399	17 858
32	Современник	Рязань	ГК Единство	1	285	16 974
33	На Интернациональной	Рязань	ГК Единство	1	245	16 548
34	Паруса	Рязань	СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ	1	418	15 853

35	Ника Парк	Рязань	ГК Строительный Союз Светлый	1	204	15 557
36	Прага	Рязань	СК Прага	1	224	15 305
37	Дом на Гагарина	Рязань	ГК Капитал	1	252	14 705
38	Виктория	Рязань	Инвестиционная СК Лидер	1	241	14 653
39	Премьер	Рязань	СПК Зеленый сад	1	217	14 652
40	СМАРТ дом Юность на Островского	Рязань	ГК Капитал	1	249	14 171
41	Грибоедов	Рязань	ГК Единство	1	225	14 036
42	Гоголь	Рязань	ГК Единство	1	192	12 698
43	Лайт Сити LS	Рязань	ГК Строительный Союз Светлый	1	194	12 026
44	Евросити	Рязань	СПК Зеленый сад	1	207	11 970
45	Авиатор	Рязань	СК ФАВОРИТ	2	196	11 491
46	Дубрава-2	Рязань	ГК Строительный Союз Светлый	1	224	11 153
47	Смайлино	Рязань	ГК Строительный Союз Светлый	6	204	10 848
48	Дом на Горького	Рязань	СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ	1	149	10 732
49	Дядьково	Дядьково	ИМТЕР	5	240	10 485
50	Звездный	Рязань	ГК СтройПромСервис	1	229	10 226
51	Алые паруса	Рыбное	ГК Триумф	3	216	10 130
52	Полянка	Поляны	ОМИКОН	2	210	9 644
53	Приокский парк	Рязань	ГК Единство	1	140	9 532
54	по ул. Московская	Рязань	Тяжпрессмаш	1	140	8 400
55	Вива	Дядьково	СтройМир	2	171	8 130
56	Донской	Рязань	ГК Единство	1	120	7 097
57	Дом по ул. Баженова	Рязань	СК Инжстрой	1	108	6 345
58	Октябрьский	Рязань	Рязанский комбинат бытового обслуживания	1	111	6 302
59	Аврора	Рыбное	Клевер	1	78	5 541
60	Дом по ул. Введенская	Рязань	Компания Белый город	1	51	4 600
61	Красная Горка	Рязань	ГК Единство	3	11	4 592
62	Краски жизни 2	Рыбное	ГК Строительный Союз Светлый	1	90	4 328
63	Ул. Новосёлов	Рязань	Интерстрой	1	60	3 495
64	Виктори-Парк	Рязань	СК Ника-Групп	1	63	2 980
65	Старожилово	Старожилово	ДомоСК Русь	2	46	2 948
66	Дом по ул. Вокзальная	Рязань	СК Инжстрой	1	50	2 935
67	Дом по ул. Татарская	Рязань	Строй-Стиль	1	46	2 932
68	Окские просторы	Новоселки	ГК СтройПромСервис	1	104	2 694
69	Дом по ул. Советская 4	Ухолово	ГК Альянс	1	40	1 494
70	Зеркальные пруды	Зеркальные Пруды	Стройрегион	4	13	480
	<b>Общий итог</b>			<b>119</b>	<b>27 815</b>	<b>1 423 853</b>

**Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Рязанской области, по средней площади жилых единиц**

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Сред. S квартиры, м <sup>2</sup>
1	Окские просторы	Новоселки	ГК СтройПромСервис	25,9
2	Шереметьевский квартал	Дядьково	ГК СтройПромСервис	32,2
3	Северный	Рязань	СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ	35,1
4	Зеркальные пруды	Зеркальные Пруды	Стройрегион	36,9
5	СМАРТ дом на Солотчинском шоссе	Рязань	ГК Капитал	37,3
6	Дом по ул. Советская 4	Ухолово	ГК Альянс	37,4
7	Юный	Рязань	СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ	37,5
8	Паруса	Рязань	СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ	37,9
9	Дом на ш. Московское	Рязань	СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ	40,2
10	Золотые ключи	Рыбное	ТСК РЕКОНСТРУКЦИЯ	43,5
11	Дядьково	Дядьково	ИМТЕР	43,7
12	Вертикаль	Рязань	ГК Новый город	44,1
13	Ломоносов	Рязань	ГК Единство	44,3
14	Звездный	Рязань	ГК СтройПромСервис	44,7
15	Ул. Бирюзова	Рязань	СК Лидер-Строй	44,8
16	Три богатыря	Рязань	ГК Строй лидер	45,7
17	Полянка	Поляны	ОМИКОН	45,9
18	Алые паруса	Рыбное	ГК Триумф	46,9
19	Виктори-Парк	Рязань	СК Ника-Групп	47,3
20	Вива	Дядьково	СтройМир	47,5
21	Краски жизни 2	Рыбное	ГК Строительный Союз Светлый	48,1
22	Скобелев	Рязань	ГК Единство	48,2
23	Дубрава-2	Рязань	ГК Строительный Союз Светлый	49,8
24	Соловушка	Рязань	ГК Капитал	51,2
25	Фестиваль	Рязань	СК Развитие-Строй	51,6
26	Пожарский	Рязань	ГК Единство	51,8
27	Маргелов	Рязань	ГК Единство	52,4
28	Шевченко	Рязань	ГК Единство	52,6
29	Чапаев	Рязань	ГК Единство	53,0
30	Смайлино	Рязань	ГК Строительный Союз Светлый	53,2
31	Видный	Рязань	ГК Единство	54,1
32	Юбилейный	Рязань	ГК Мервинский	55,1
33	Green Park Солотча	Рязань	СПК Зеленый сад	55,4
34	Еврокомфорт	Рязань	СПК Зеленый сад	55,5

35	Октябрьский	Рязань	Рязанский комбинат бытового обслуживания	56,8
36	Илья Муромец	Рязань	ГК Капитал	56,9
37	СМАРТ дом Юность на Островского	Рязань	ГК Капитал	56,9
38	Евросити	Рязань	СПК Зеленый сад	57,8
39	Голицын	Рязань	ГК Единство	58,1
40	Ул. Новосёлов	Рязань	Интерстрой	58,3
41	Дом на Гагарина	Рязань	ГК Капитал	58,4
42	Авиатор	Рязань	СК ФАВОРИТ	58,6
43	Аэробус	Рязань	СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ ГОРОД	58,7
44	Дом по ул. Вокзальная	Рязань	СК Инжстрой	58,7
45	Дом по ул. Баженова	Рязань	СК Инжстрой	58,8
46	Триколор	Рязань	ГК Единство	58,8
47	Лето	Рязань	ГК Капитал	59,1
48	Донской	Рязань	ГК Единство	59,1
49	Современник	Рязань	ГК Единство	59,6
50	по ул. Московская	Рязань	Тяжпрессмаш	60,0
51	Виктория	Рязань	Инвестиционная СК Лидер	60,8
52	Фамилия	Рязань	ГК Единство	61,6
53	Лайт Сити LS	Рязань	ГК Строительный Союз Светлый	62,0
54	Грибоедов	Рязань	ГК Единство	62,4
55	Grand Comfort	Рязань	СПК Зеленый сад	62,6
56	Дом по ул. Татарская	Рязань	Строй-Стиль	63,7
57	Жуков	Рязань	ГК Единство	63,9
58	Старожилово	Старожилово	ДомоСК Русь	64,1
59	Гоголь	Рязань	ГК Единство	66,1
60	Премьер	Рязань	СПК Зеленый сад	67,5
61	На Интернациональной	Рязань	ГК Единство	67,5
62	Приокский парк	Рязань	ГК Единство	68,1
63	Прага	Рязань	СК Прага	68,3
64	Попов	Рязань	ГК Единство	68,8
65	Аврора	Рыбное	Клевер	71,0
66	Дом на Горького	Рязань	СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ	72,0
67	Рокоссовский	Рязань	ГК Единство	74,4
68	Ника Парк	Рязань	ГК Строительный Союз Светлый	76,3
69	Дом по ул. Введенская	Рязань	Компания Белый город	90,2
70	Красная Горка	Рязань	ГК Единство	417,5