

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Аналитический обзор I октябрь 2016г.

Кемеровская область

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками м² (за 12 последних мес.)

35 733

(Росстат)

-15% к предшествующим 12 мес.

Доля ввода жилья
застройщиками (за 12 последних
мес.)

45,3% (Росстат)

-2,2% к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка ИЖК по
ДДУ, %

11,63 (Банк России)

+0,24% к августу 2016

Регистрация ДДУ на жилые
помещения (III квартал 2016)

3 163 (Росреестр)

+57,1% к II кварталу 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 Кемеровской области.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Кемеровской области.....	5
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Кемеровской области по срокам выдачи разрешения на строительство.....	6
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Кемеровской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию.....	7
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Кемеровской области по этажности строящихся домов.....	8
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Кемеровской области по материалам стен строящихся домов.....	10
7. ТОП застройщиков Кемеровской области по объемам строительства.....	12
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Кемеровской области.....	13
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Кемеровской области.....	13
10. Ипотечное кредитование (официальная статистика Банка России) для жителей Кемеровской области.....	15
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Кемеровской области.....	15
10.2. Объем ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Кемеровской области.....	17
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Кемеровской области.....	17
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Кемеровской области.....	20
11. Реальные доходы жителей Кемеровской области (официальная статистика Росстата).....	21
12. Государственная регистрация ДДУ в Кемеровской области (официальная статистика Росреестра).....	22
13. Ввод жилья в Кемеровской области (официальная статистика Росстата).....	24
14. Прогноз ввода жилья в Кемеровской области в 2016г.....	26
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Кемеровской области в IV квартале 2016 г.....	28
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Кемеровской области, по совокупной площади жилых единиц.....	30
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Кемеровской области, по средней площади жилых единиц.....	34

Источники информации для составления аналитического обзора:

сайты и проектные декларации застройщиков;
публичные реестры выданных разрешений на строительство и на 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.

1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Кемеровской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Кемеровской области на октябрь 2016г. выявлено **199 строящихся застройщиками домов** (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 **13 401** жилых единиц (квартир), совокупная площадь которых составляет **689 999 м²** (таблица 1).

Таблица 1

Вид дома		Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	многоквартирный дом	118	59,6%	12 882	96,1%	628 954	91,2%
2	блокированный дом	81	40,4%	519	3,9%	61 045	8,8%
Общий итог		199	100%	13 401	100%	689 999	100%

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома – 59,6%. В таких домах находится 96,1% строящихся жилых единиц.

В регионе также возводятся 81 дом блокированной застройки с числом блоков – 519.

Домов с апартаментами на рынке Кемеровской области не выявлено.

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Кемеровской области

Застройщики жилья в Кемеровской области осуществляют строительство в 20 территориальных образованиях (таблица 2).

Таблица 2

Район, городской округ	Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц		
		ед.	%	ед.	%	м ²	%	
1	Кемерово	140	67,0%	9 268	69,2%	520 409	75,4%	
2	Новокузнецк	11	5,9%	1 332	9,9%	49 263	7,1%	
3	Ленинск-Кузнецкий	13	7,4%	902	6,7%	39 471	5,7%	
4	Анжеро-Судженск	4	1,7%	466	3,5%	15 766	2,3%	
5	Междуреченск	2	0,8%	208	1,6%	9 979	1,4%	
6	Белово	3	0,9%	150	1,1%	7 332	1,1%	
7	Югра	1	0,7%	100	0,7%	5 135	0,7%	
8	Киселёвск	2	1,5%	109	0,8%	4 537	0,7%	
9	Юрга	2	1,3%	50	0,4%	2 250	0,3%	
10	Калтан	1	0,1%	47	0,4%	1 971	0,3%	
11	Полысаево	1	0,7%	18	0,1%	1 080	0,2%	
12	Прокопьевск	1	0,5%	33	0,2%	1 045	0,2%	
13	Таштагольский		5	3,0%	117	0,9%	6 181	0,9%
		Мундыбаш	2	1,1%	39	0,3%	2 351	0,3%
		Таштагол	2	1,2%	51	0,4%	2 165	0,3%
		Шерегеш	1	0,7%	27	0,2%	1 665	0,2%
14	Промышленновский		5	3,4%	96	0,7%	5 884	0,9%
		Промышленная	5	3,4%	96	0,7%	5 884	0,9%
15	Гурьевский		2	1,3%	84	0,6%	3 861	0,6%
		Гурьевск	1	0,7%	60	0,4%	2 499	0,4%
		Салаир	1	0,7%	24	0,2%	1 362	0,2%
16	Кемеровский		2	1,3%	232	1,7%	9 091	1,3%
		Металлплощадка	1	0,7%	134	1,0%	5 111	0,7%
		Сухово	1	0,7%	98	0,7%	3 980	0,6%
17	Топкинский		1	0,5%	60	0,4%	2 383	0,3%
		Топки	1	0,5%	60	0,4%	2 383	0,3%
18	Яйский		1	0,7%	33	0,2%	1 239	0,2%
		Яя	1	0,7%	33	0,2%	1 239	0,2%
19	Мариинский		1	0,7%	27	0,2%	942	0,1%
		Мариинск	1	0,7%	27	0,2%	942	0,1%
20	Новокузнецкий		1	0,5%	69	0,5%	2 180	0,3%
		Загорский	1	0,5%	69	0,5%	2 180	0,3%
Общий итог		199	100%	13 401	100%	689 999	100%	

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

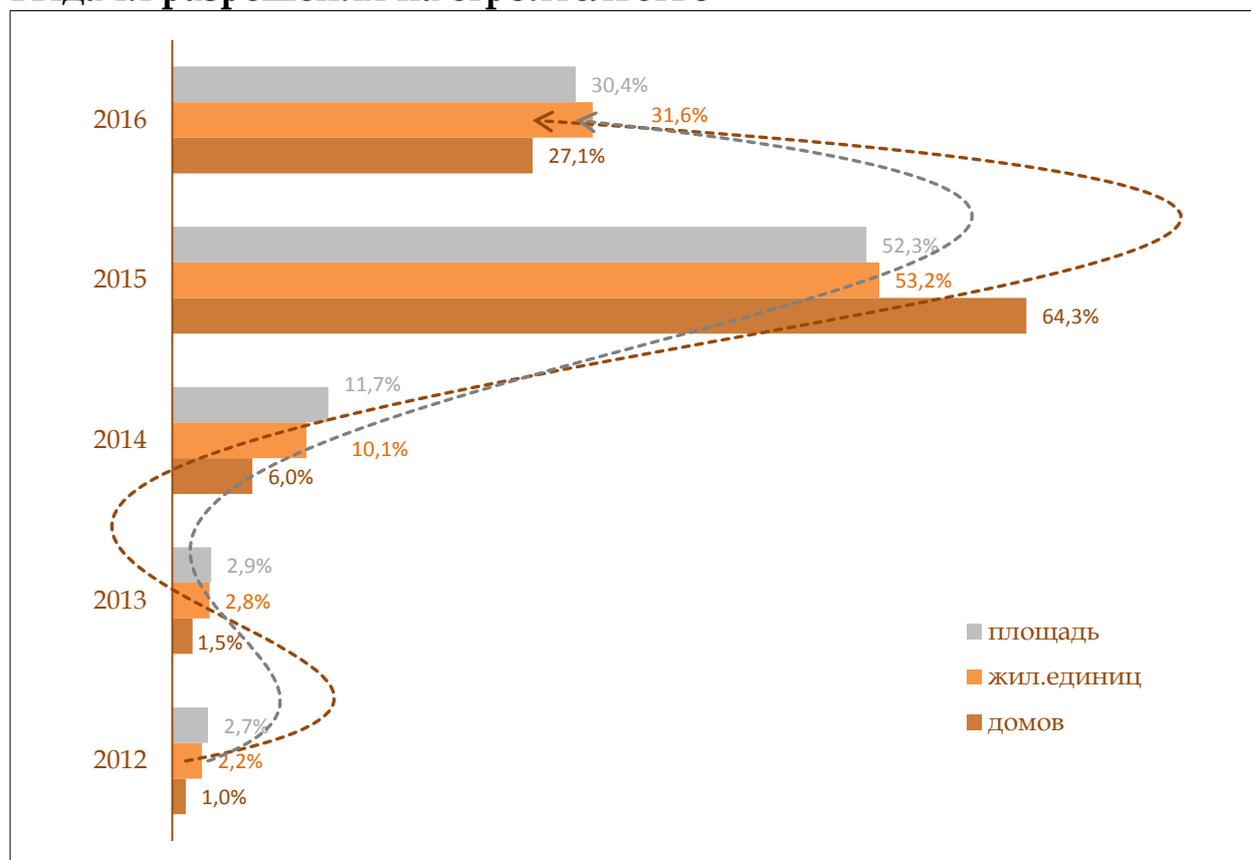
Застройщики жилья в Кемеровской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с 2012г. по 2016г. (таблица 3, гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 2012	2	1,0%	299	2,2%	18 543	2,7%
2 2013	3	1,5%	374	2,8%	20 150	2,9%
3 2014	12	6,0%	1 352	10,1%	81 057	11,7%
4 2015	128	64,3%	7 135	53,2%	360 705	52,3%
5 2016	54	27,1%	4 241	31,6%	209 544	30,4%
Общий итог	199	100,0%	13 401	100,0%	689 999	100,0%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Кемеровской области по годам выдачи разрешения на строительство



Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2015г. (52,3% по площади жилых единиц).

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

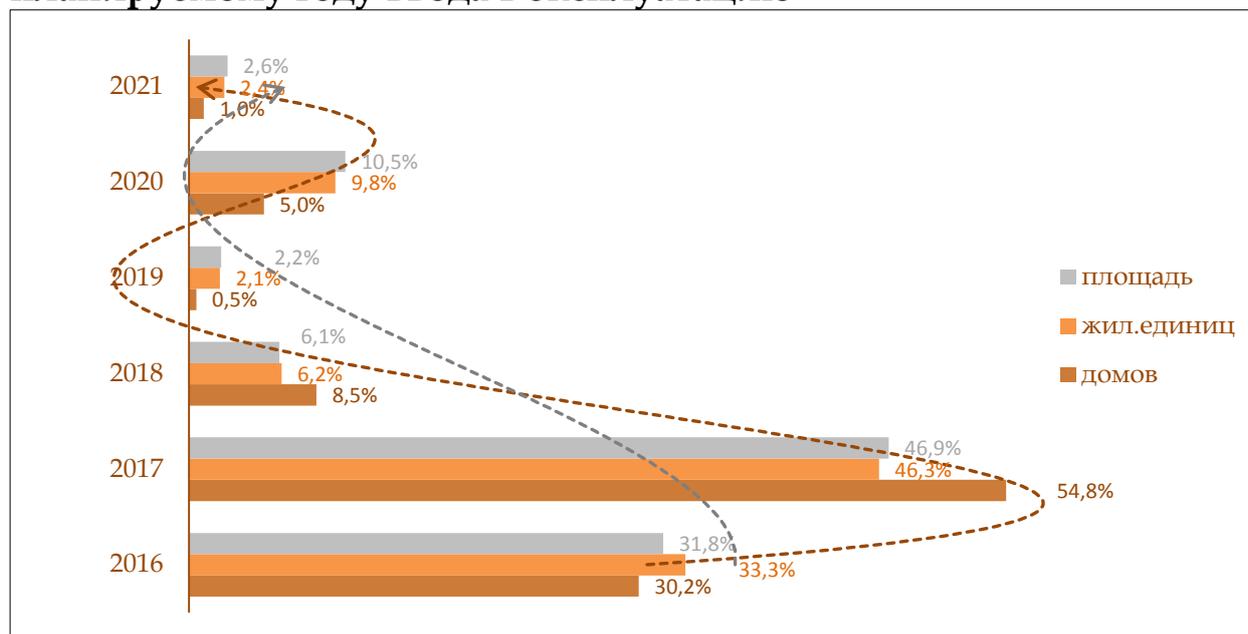
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру планируемого застройщиками ввода строящегося ими жилья в Кемеровской области (таблица 4, гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный в проектной декларации срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 2016	60	30,2%	4 458	33,3%	219 311	31,8%
2 2017	109	54,8%	6 198	46,3%	323 599	46,9%
3 2018	17	8,5%	832	6,2%	41 915	6,1%
4 2019	1	0,5%	278	2,1%	14 909	2,2%
5 2020	10	5,0%	1 317	9,8%	72 411	10,5%
6 2021	2	1,0%	318	2,4%	17 854	2,6%
Общий итог	199	100,0%	13 401	100,0%	689 999	100,0%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Кемеровской области по планируемому году ввода в эксплуатацию



Из гистограммы 2 видно, что застройщики имеют значительный задел строящихся жилых новостроек на текущий 2016 год, и на последующий 2017. В последние месяцы 2016г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 219 311 м² жилья (приложение 1).

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

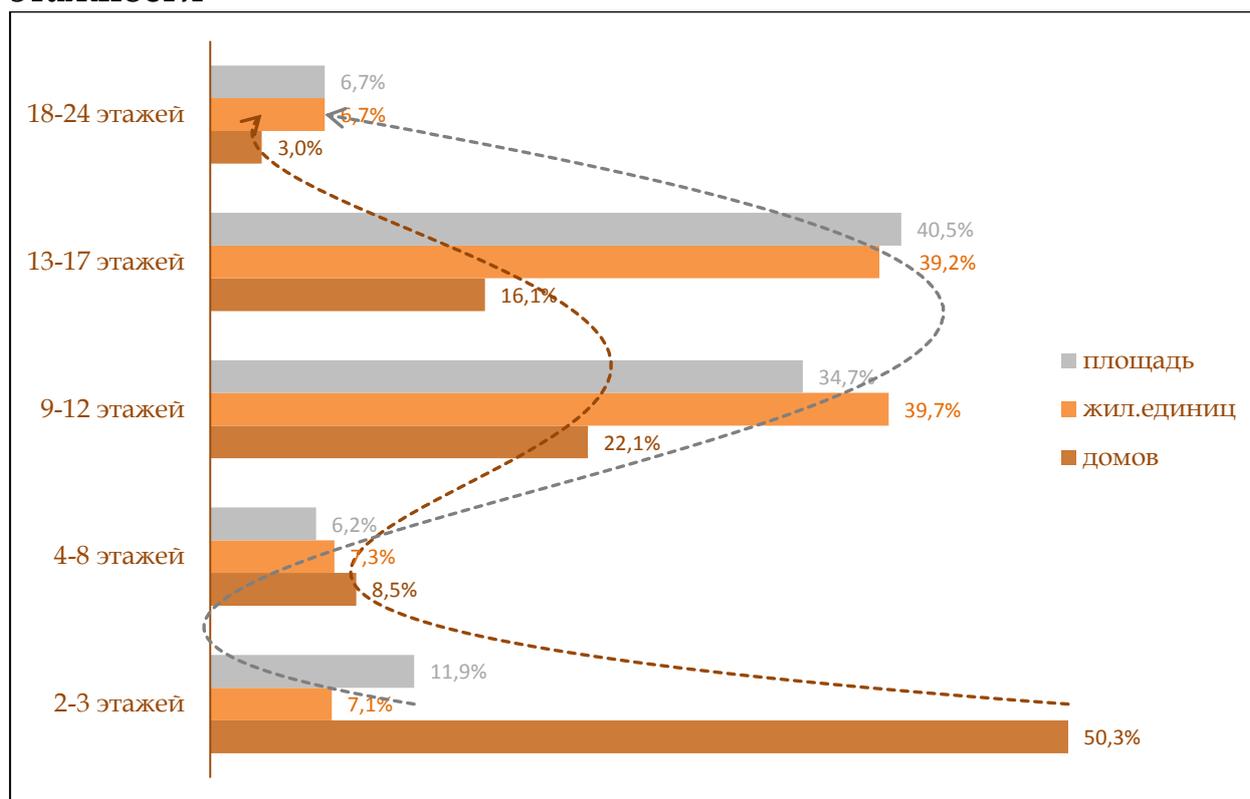
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (таблица 5, гистограмма 3).

Таблица 5

Этажей		Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	2-3 этажей	100	50,3%	953	7,1%	82 451	11,9%
2	4-8 этажей	17	8,5%	974	7,3%	42 717	6,2%
3	9-12 этажей	44	22,1%	5 324	39,7%	239 429	34,7%
4	13-17 этажей	32	16,1%	5 252	39,2%	279 205	40,5%
5	18-24 этажей	6	3,0%	898	6,7%	46 197	6,7%
Общий итог		199	100,0%	13 401	100,0%	689 999	100,0%

Гистограмма 3

Распределение жилых новостроек Кемеровской области по этажности

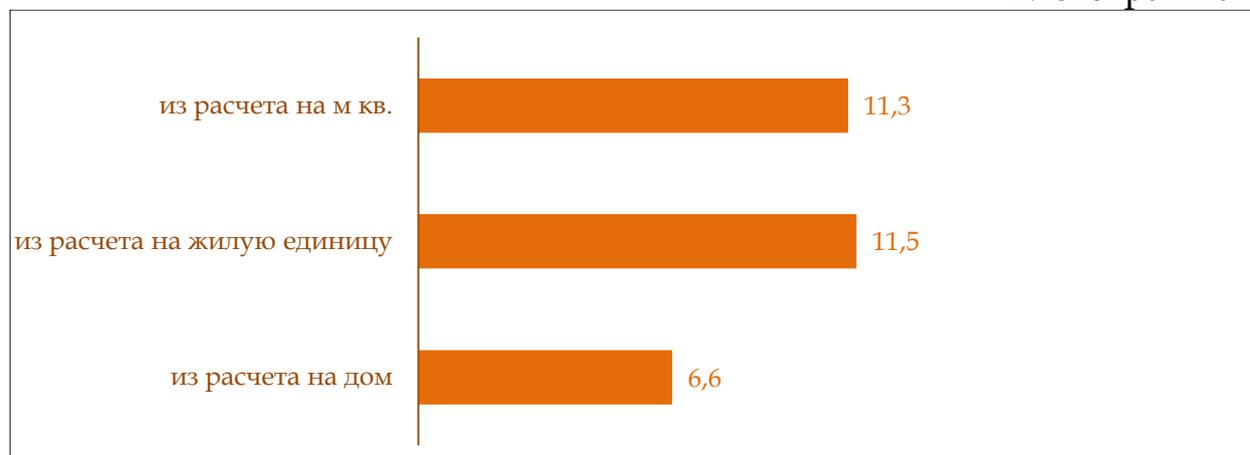


Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 13-17 этажей – 40,5% от всей площади строящегося жилья. В Кемеровской области не выявлено высотного строительства. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 13,4%.

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

- 6,6 этажей – из расчета на строящийся дом;
- 11,5 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 11,3 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 4



Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Кемеровской области является 19-этажный ЖК «Кемерово-Сити», застройщик Холдинг Сибирский деловой союз. ТОП-5 лидеров по высотности строительства представлен в таблице 6.

Таблица 6

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	19	Холдинг Сибирский деловой союз	многоквартирный дом	Кемерово-Сити
2-5	18	Холдинг Сибирский деловой союз	многоквартирный дом	Семейный
		Холдинг Сибирский деловой союз	многоквартирный дом	Восточный
		АСО Промстрой	многоквартирный дом	Каравелла
		Уральская горно-металлургическая компания-Холдинг	многоквартирный дом	Верхний бульвар

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Кемеровской области является многоквартирный дом в ЖК «Родные просторы», застройщик АСО Промстрой. ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Σ жил. помещений, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	22 649	АСО Промстрой	многоквартирный дом	Родные просторы
2	14 919	АСО Промстрой	многоквартирный дом	Цветной бульвар
3	14 909	АСО Промстрой	многоквартирный дом	Цветной бульвар
4	13 443	Фонд развития жилищного строительства Кемеровской области	многоквартирный дом	Томь
5	13 032	Кемеровогражданстрой	многоквартирный дом	Времена года

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

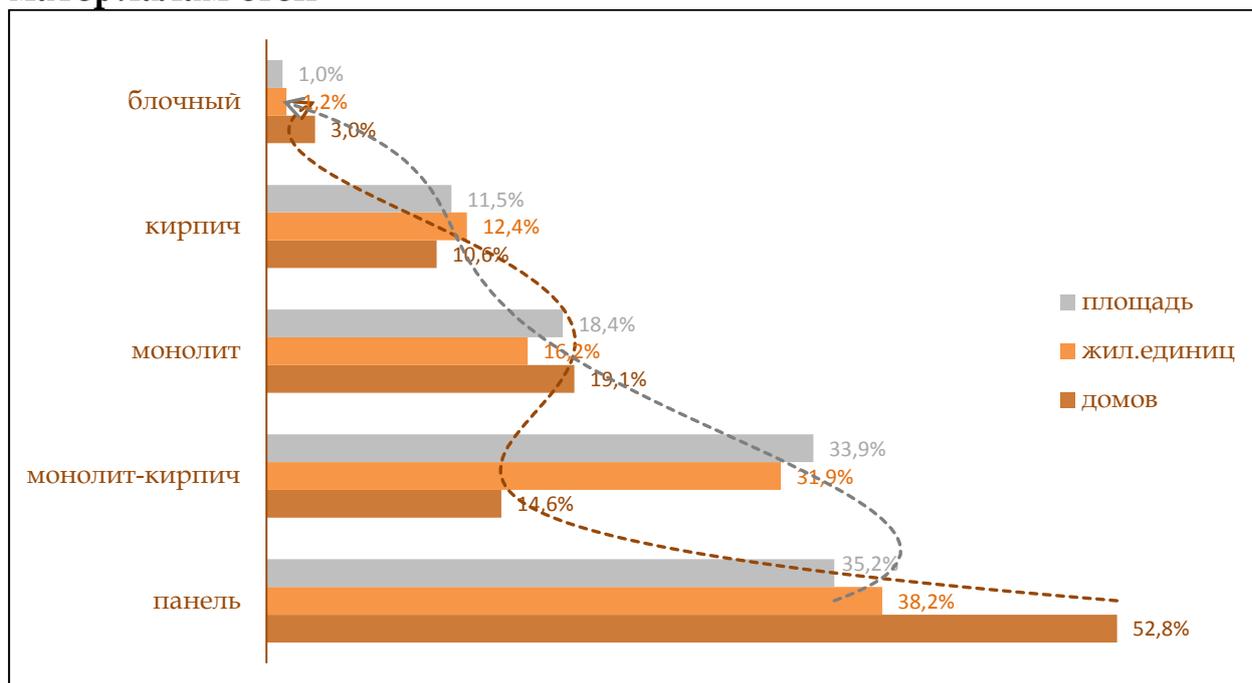
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (таблица 8, гистограмма 5).

Таблица 8

Материал стен		Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная Σ жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	панель	105	52,8%	5 119	38,2%	243 015	35,2%
2	монолит-кирпич	29	14,6%	4 276	31,9%	234 094	33,9%
3	монолит	38	19,1%	2 172	16,2%	126 795	18,4%
4	кирпич	21	10,6%	1 667	12,4%	79 193	11,5%
5	блочный	6	3,0%	167	1,2%	6 902	1,0%
Общий итог		199	100%	13 401	100%	689 999	100%

Гистограмма 5

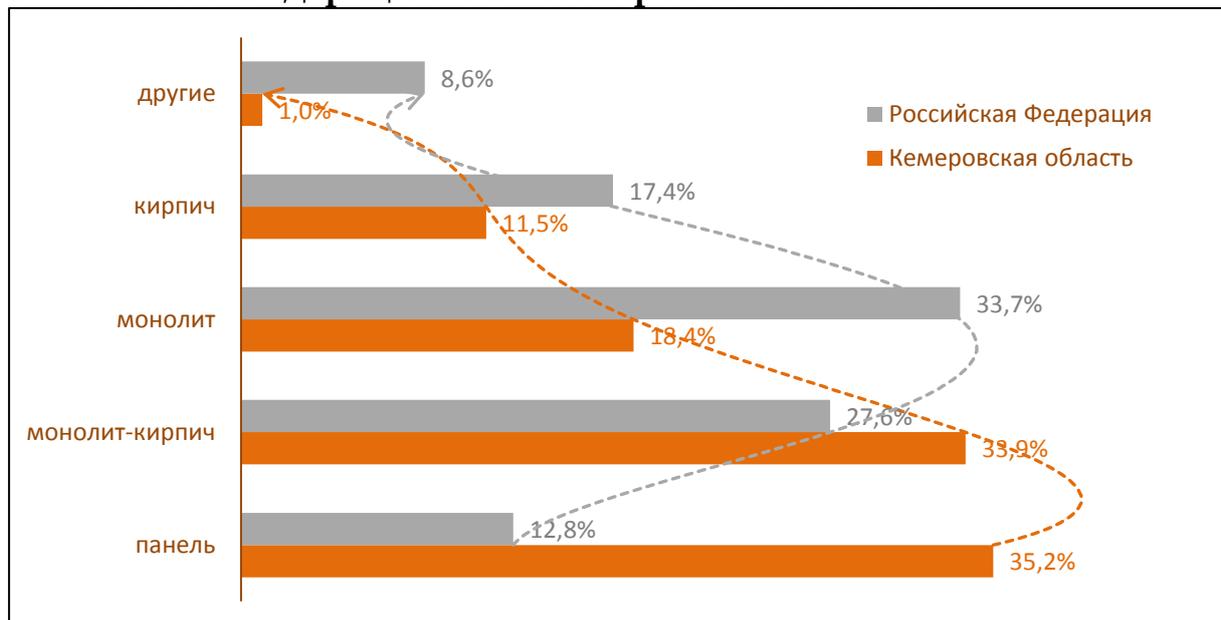
Распределение жилых новостроек Кемеровской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Кемеровской области является панель. Из него возводится 35,2% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля панельного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах существенно меньше – 12,8% (гистограмма 6).

Гистограмма 6

Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и по Кемеровской области



7. ТОП застройщиков Кемеровской области по объемам строительства

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

Таблица 9

	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	АСО Промстрой	95	46,6%	2 940	21,9%	209 721	30,4%
2	Холдинг Сибирский деловой союз	13	8,1%	1 793	13,4%	79 122	11,5%
3	ИФК Мера	11	5,5%	1 260	9,4%	70 456	10,2%
4	Уральская горно-металлургическая компания-Холдинг	8	4,0%	1 258	9,4%	60 602	8,8%
5	Фонд развития жилищного строительства Кемеровской области	8	3,6%	1 251	9,3%	56 726	8,2%
6	Новокузнецкая домостроительная компания имени Косилова Анатолия Викторовича	9	4,8%	791	5,9%	27 979	4,1%
7	ГК СибГрад	4	1,3%	486	3,6%	21 512	3,1%
8	Тибет СВ	2	0,1%	299	2,2%	18 543	2,7%
9	Монолит-Строй	6	2,7%	339	2,5%	16 311	2,4%
10	Управление капитального строительства	4	1,7%	466	3,5%	15 766	2,3%
11	Кемеровогражданстрой	1	0,5%	298	2,2%	13 032	1,9%
12	ЭкоСтрой ЛК	7	3,8%	266	2,0%	12 885	1,9%
13	Городское управление капитального строительства	2	0,7%	255	1,9%	10 531	1,5%
14	Главное управление капитального строительства	7	4,3%	218	1,6%	10 426	1,5%
15	Компания Таго	2	0,8%	208	1,6%	9 979	1,4%
16	СибирьИнвестХолдинг	1	0,3%	140	1,0%	9 950	1,4%
17	МК-Строй	2	0,8%	246	1,8%	8 797	1,3%
18	Строй-Перспект	1	0,7%	100	0,7%	5 135	0,7%
19	ГрадСтрой	1	0,7%	134	1,0%	5 111	0,7%
20	ФСК СтройСиб-43	1	0,7%	144	1,1%	5 090	0,7%
21	ИНТЕРСТРОЙ-Н	2	1,5%	109	0,8%	4 537	0,7%
22	Партнер	1	0,7%	108	0,8%	4 319	0,6%
23	ТД Сервисгруп	2	1,1%	39	0,3%	2 351	0,3%
24	ИСК СтройИндустрия	2	1,3%	50	0,4%	2 250	0,3%
25	Фрагмент	2	1,2%	51	0,4%	2 165	0,3%
26	Интеко	2	1,3%	60	0,4%	1 987	0,3%

27	Инвестиционно-строительная компания	1	0,1%	47	0,4%	1 971	0,3%
28	Строительная компания Сити-Строй	1	0,7%	27	0,2%	1 665	0,2%
29	Польсаевское строительное управление	1	0,7%	18	0,1%	1 080	0,2%
Общий итог		199	100%	13 401	100%	689 999	100%

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Кемеровской области

В Кемеровской области возводится 63 жилых комплекса. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Кемеровской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Цветной бульвар», расположенный в Кемерово. В этом жилом комплексе застройщик АСО Промстрой возводит 7 домов, включающих 1 351 квартиру, совокупной площадью 74 463 м².

9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Кемеровской области

В Кемеровской области средняя площадь строящейся жилой единицы составляет 51,5 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 50,7 м². Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика ПромСитиСтрой – 34,6 м². Самая большая – у ФСК Западный Луч – 79,2 м² (таблица 10).

Таблица 10

№	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	Интеко	33,1
2	Управление капитального строительства	33,8
3	ФСК СтройСиб-43	35,3
4	Новокузнецкая домостроительная компания имени Косилова Анатолия Викторовича	35,4
5	МК-Строй	35,8
6	ГрадСтрой	38,1
7	Партнер	40,0
8	Городское управление капитального строительства	41,3
9	ИНТЕРСТРОЙ-Н	41,6
10	Инвестиционно-строительная компания	41,9
11	Фрагмент	42,5
12	Кемеровогражданстрой	43,7
13	Холдинг Сибирский деловой союз	44,1
14	ГК СибГрад	44,3
15	ИСК СтройИндустрия	45,0
16	Фонд развития жилищного строительства Кемеровской	45,3

	области	
17	Главное управление капитального строительства	47,8
18	Компания Таго	48,0
19	Монолит-Строй	48,1
20	Уральская горно-металлургическая компания-Холдинг	48,2
21	ЭкоСтрой ЛК	48,4
22	Строй-Перспект	51,4
23	ИФК Мера	55,9
24	Польсаевское строительное управление	60,0
25	ТД Сервисгруп	60,3
26	Строительная компания Сити-Строй	61,7
27	Тибет СВ	62,0
28	СибирьИнвестХолдинг	71,1
29	АСО Промстрой	71,3
Средняя площадь квартиры		51,5

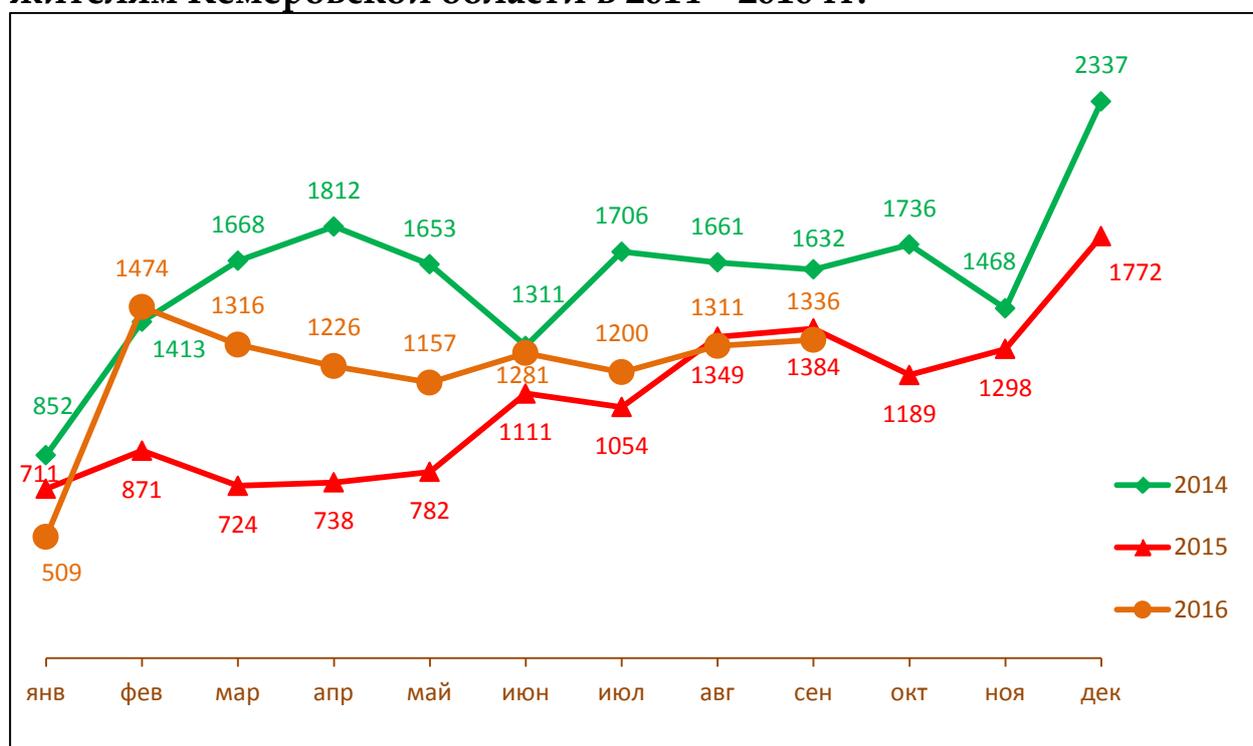
Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Кемеровской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в Доме по ул. 60 лет Комсомола, 13 - 28,4 м², застройщик Монолит-Строй. Наибольшая - в ЖК «Таежный» - 117,6 м², застройщик АСО Промстрой.

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

10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Кемеровской области

По данным Банка России за 9 месяцев 2016г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Кемеровской области, составило 10 810, что на 21% меньше уровня, достигнутого в 2014г. (13 708 ИЖК), и на 24% больше аналогичного значения 2015г. (8 724 ИЖК).

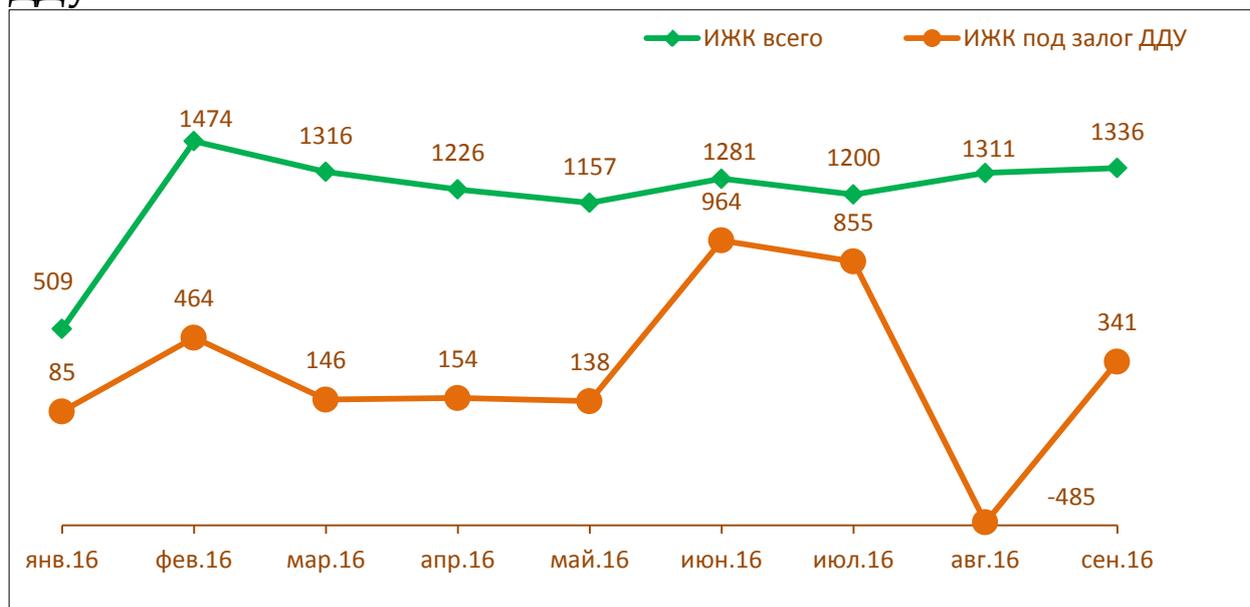
График 1
Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Кемеровской области в 2014 – 2016 гг.



За 9 месяцев 2016г. количество ИЖК, выданных жителям Кемеровской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 2 662. Помесячная разбивка количества ИЖК, выданных жителям Кемеровской области за 9 месяцев 2016г. всего и под залог ДДУ, приведена на графике 2.

График 2

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Кемеровской области за 9 месяцев 2016г., всего и под залог ДДУ¹



Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2016г., составила 22% от общего количества ИЖК, выданных жителям Кемеровской области за этот же период. Доля ИЖК, выданных жителям Кемеровской области под залог ДДУ, от общего количества ИЖК достигла в 2016г. минимума в августе – -37%, максимума в июле – 75,3% (график 3).

График 3

Динамика ежемесячного изменения доли количества ИЖК под залог ДДУ в общем объеме ИЖК, выданных жителям Кемеровской области за 9 месяцев 2016г.¹



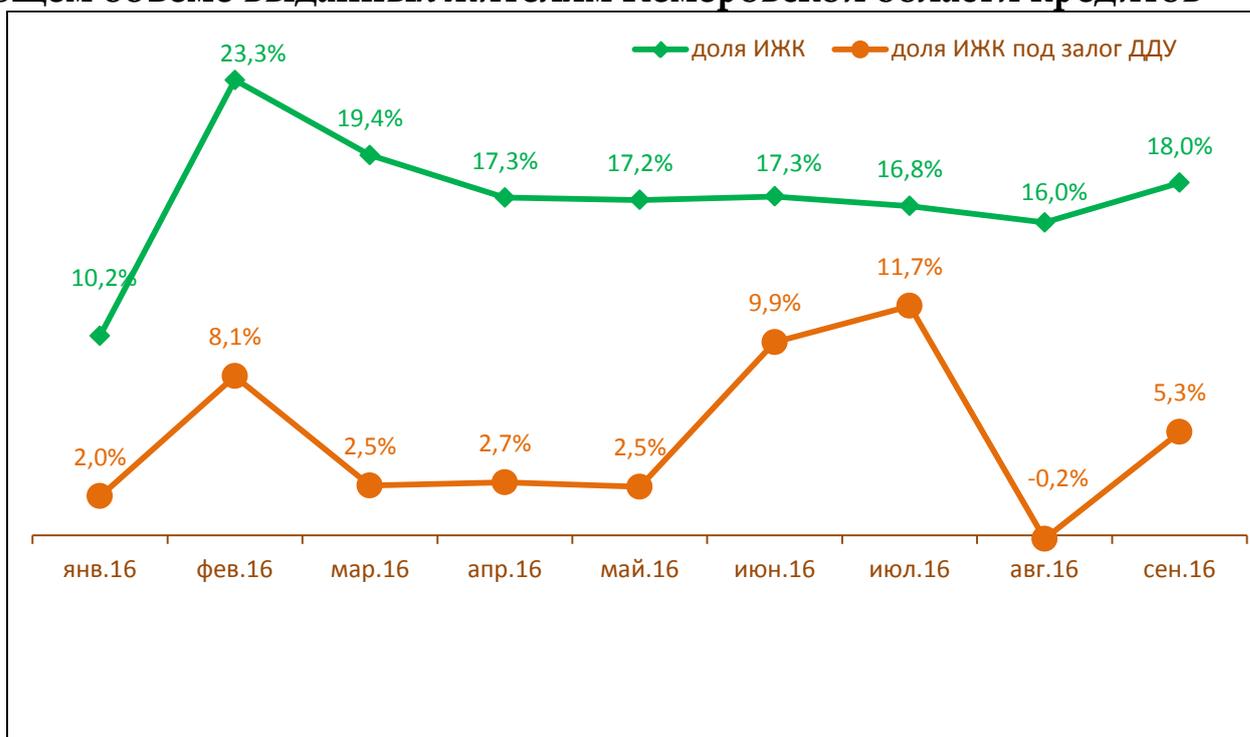
¹ В статистике Банка России за август 2016 года допущена очевидная ошибка. Количество выданных ипотечных жилищных кредитов по ДДУ составило отрицательное значение, что невозможно

10.2. Объем ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Кемеровской области

По данным Банка России за 9 месяцев 2016г. объем ИЖК, выданных жителям Кемеровской области, составил 14 099 млн.р, что на 25,1% больше, чем в 2015г. (11 273 млн.р) и на 28,3% меньше, чем в 2014г. (19 665 млн.р). За 9 месяцев 2016г. объем ИЖК, выданных жителям Кемеровской области под залог ДДУ, составил 4 040 млн.р. (28,7% от общего объема ИЖК, выданных жителям Кемеровской области).

В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2016г. жителям Кемеровской области (80 740 млн.р.), доля ИЖК составила 17,5%, а доля ИЖК, выданных под залог ДДУ, составила 5%.

График 4
Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК, выданных жителям Кемеровской области за 9 месяцев 2016г., всего и под залог ДДУ в общем объеме выданных жителям Кемеровской области кредитов²



10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Кемеровской области

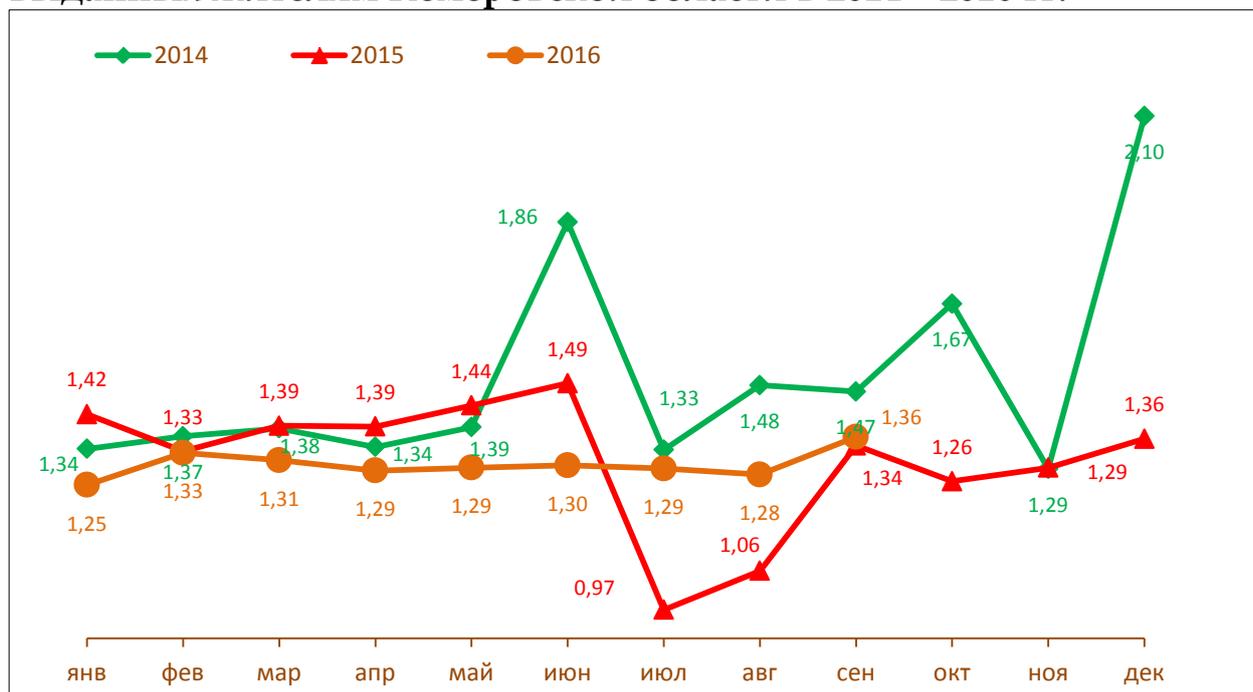
По данным Банка России за 9 месяцев 2016г. средний размер ИЖК, выданных жителям Кемеровской области, накопленным итогом составил 1,3 млн.р, что больше соответствующих значений на тот же период 2015г. (1,29 млн.р) и меньше, чем в 2014г. (1,44 млн.р).

² В статистике Банка России за август 2016 года допущена очевидная ошибка. Объем выданных ипотечных жилищных кредитов по ДДУ составил отрицательное значение, что невозможно

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

График 5

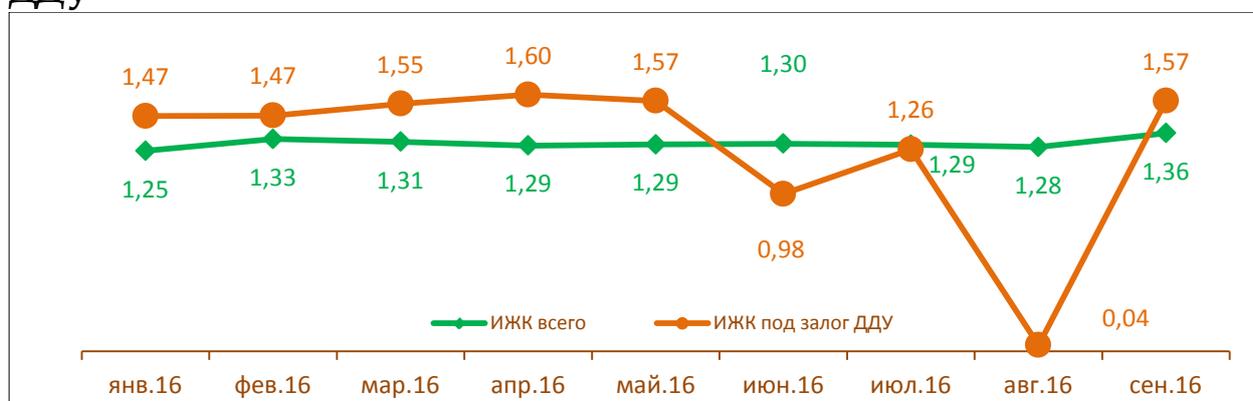
Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Кемеровской области в 2014 – 2016 гг.



По данным Банка России за 9 месяцев 2016г. средний размер ИЖК, выданных под залог ДДУ, накопленным итогом составил 1,28 млн.р, что на 1,6% меньше среднего размера ИЖК, выданных жителям Кемеровской области. Помесячная разбивка средних размеров ИЖК, выданных жителям Кемеровской области за 9 месяцев 2016г., всего и под залог ДДУ приведена на графике 6.

График 6

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Кемеровской области за 9 месяцев 2016г., всего и под залог ДДУ³



³ В статистике Банка России за август 2016 года допущена очевидная ошибка. Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов по ДДУ составил 40 000 рублей, что невозможно

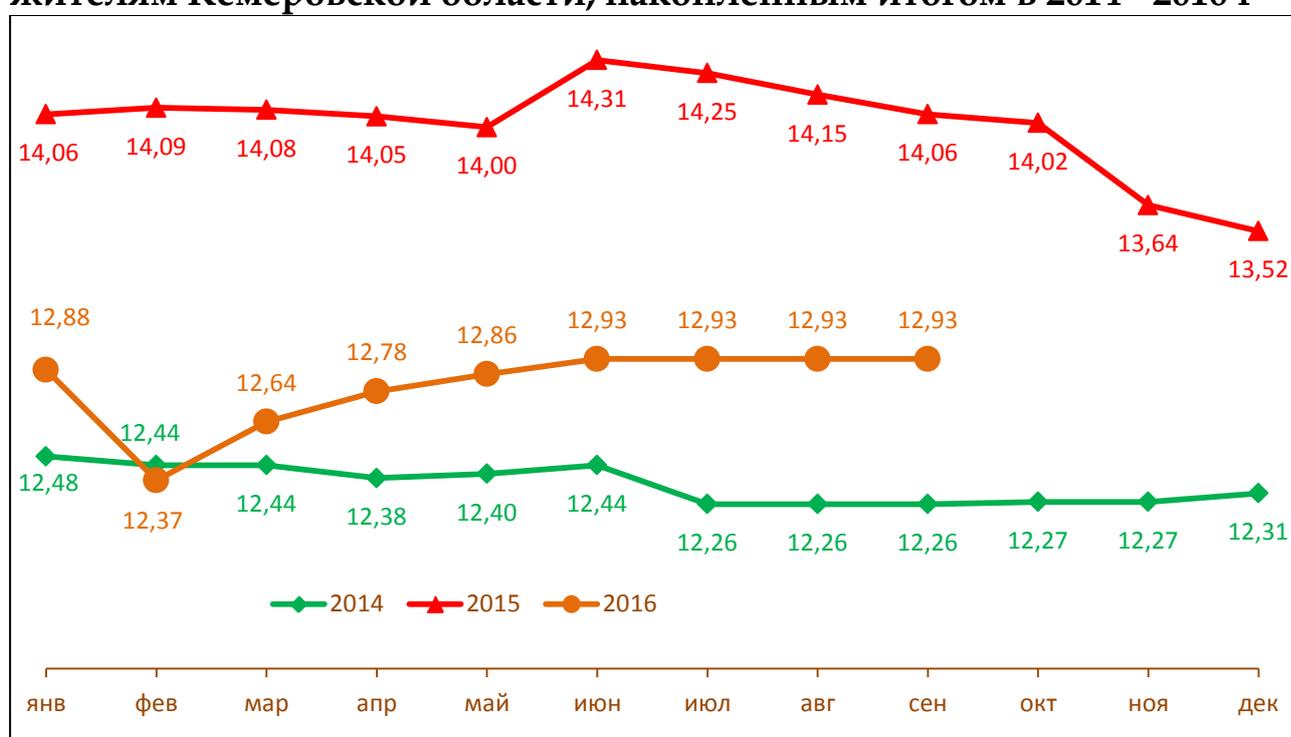
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Кемеровской области

По данным Банка России за 9 месяцев 2016г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Кемеровской области, накопленным итогом составила 12,93%, что меньше соответствующего значения на тот же период 2015г. (14,06%) и больше, чем на тот же период 2014г. (12,26%).

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

График 7

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Кемеровской области, накопленным итогом в 2014 - 2016 г

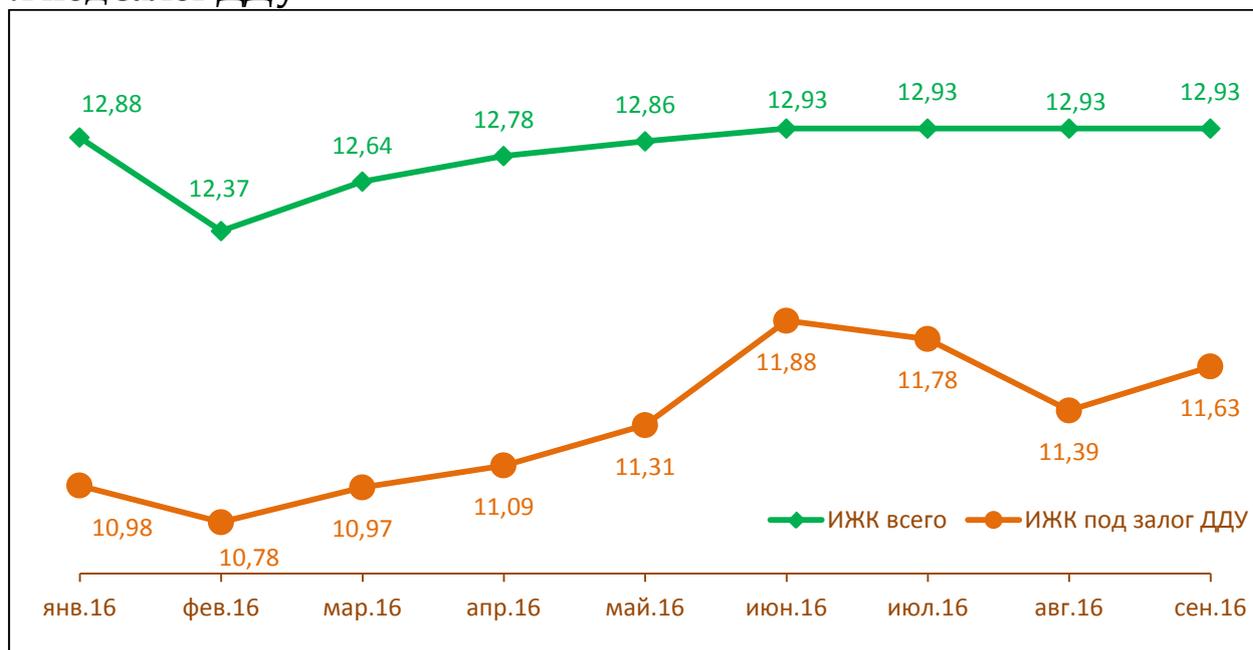


По данным Банка России за 9 месяцев 2016г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданным под залог ДДУ жителям Кемеровской области, накопленным итогом составила 11,63%, что на 1,3% меньше среднего размера ставки по всем ИЖК (12,93%).

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

График 8

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

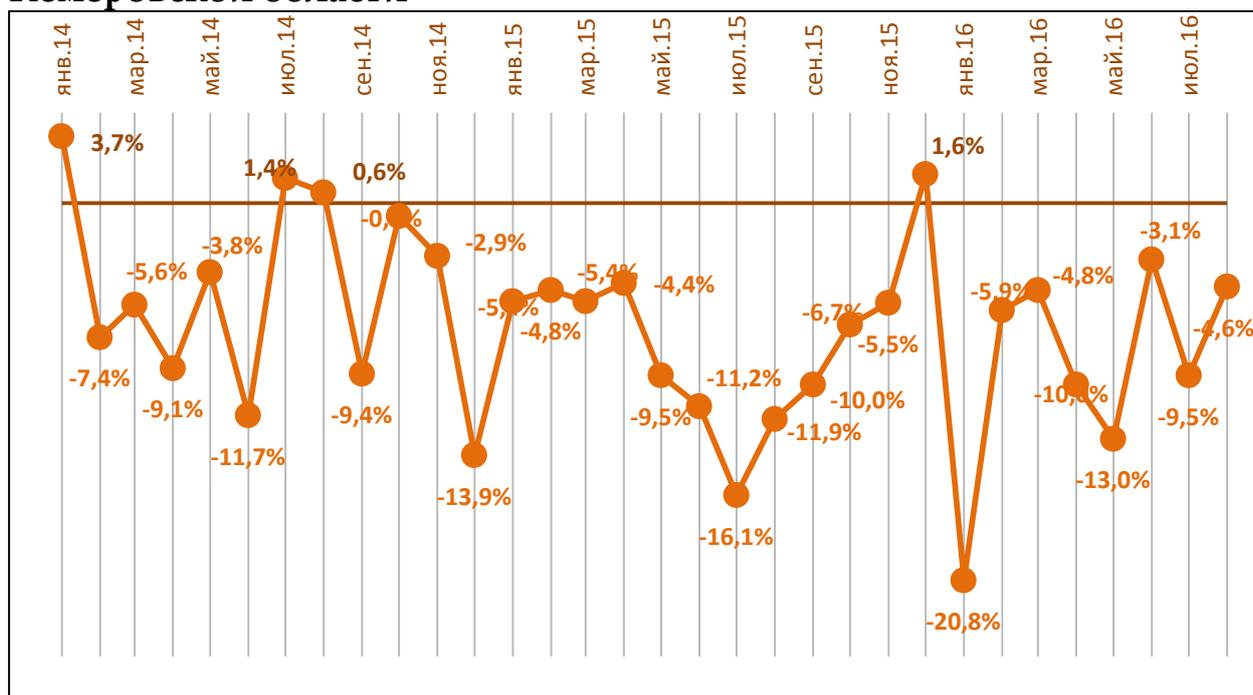


11. Реальные доходы жителей Кемеровской области (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата за 8 месяцев 2016г. индекс реальных доходов жителей Кемеровской области весь период находился в отрицательной зоне (график 9).

График 9

Динамика изменения индекса реальных доходов жителей Кемеровской области



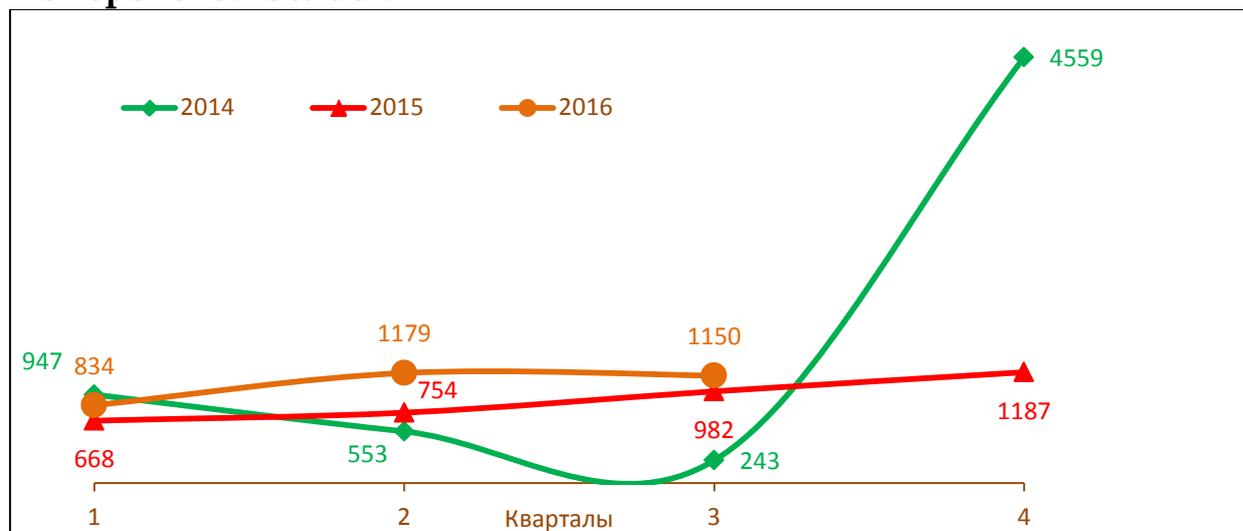
Отрицательная динамика реальных доходов населения за 8 месяцев составила – 8,9%, что негативно повлияло на уровень спроса на рынке строящегося жилья. Вызванное падением реальных доходов населения снижение спроса частично компенсировано государственным субсидированием ипотечного кредитования на первичном рынке жилья.

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

По данным Росреестра за 9 месяцев 2016г. в Кемеровской области зарегистрировано 3 163 договоров ДДУ жилых помещений, что больше соответствующих значений за тот же период 2015г. (2 404 ДДУ) и 2014г. (1 743 ДДУ) на 31,6% и 81,5% соответственно. Поквартальная динамика изменения количества зарегистрированных договоров ДДУ жилых помещений в Кемеровской области в 2014 - 2016 гг. представлена на графике 10.

График 10

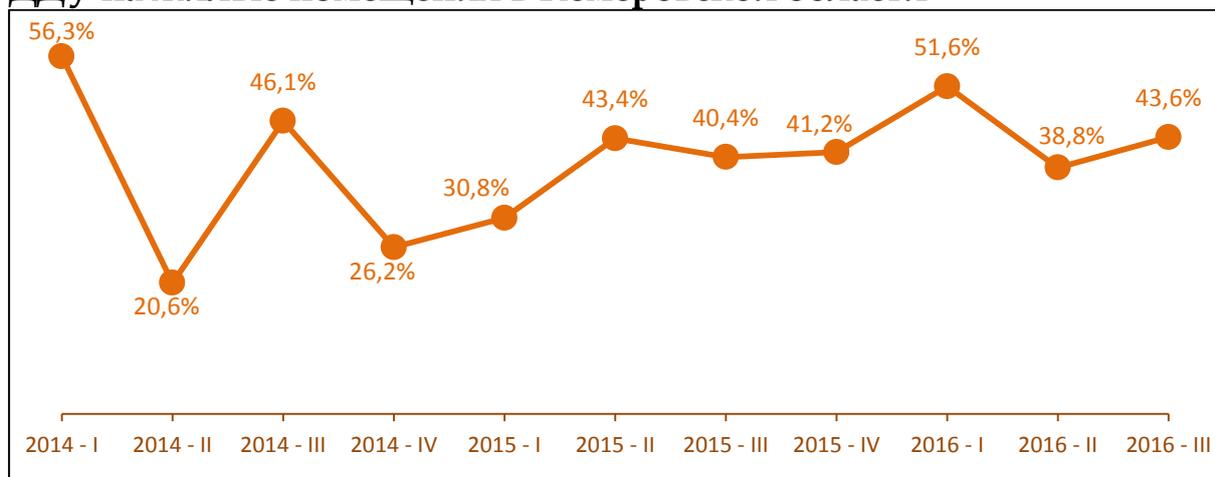
Количество регистраций ДДУ на жилые помещения в Кемеровской области



Росреестр фиксирует высокую долю ДДУ с ипотекой как в период государственного субсидирования ипотеки (начиная с III квартала 2015г.), так и до этого периода (график 11).

График 11

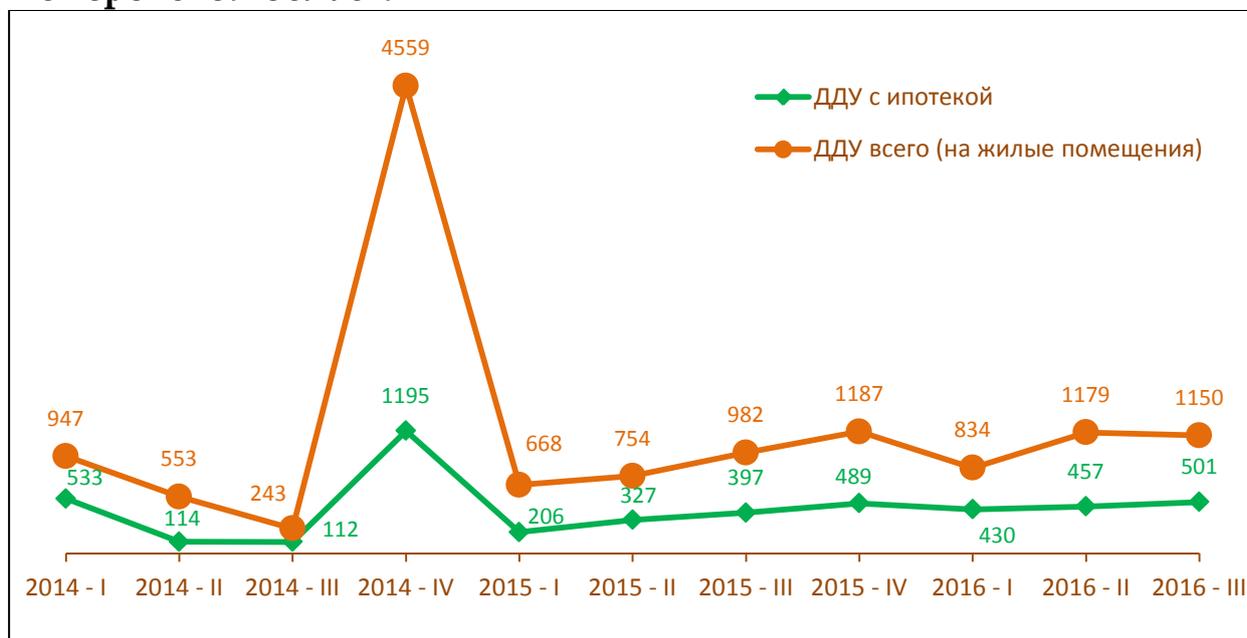
Доля договоров с ипотекой в общем количестве зарегистрированных ДДУ на жилые помещения в Кемеровской области



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

График 12

Количество ДДУ на жилые помещения всего и ДДУ с ипотекой в Кемеровской области

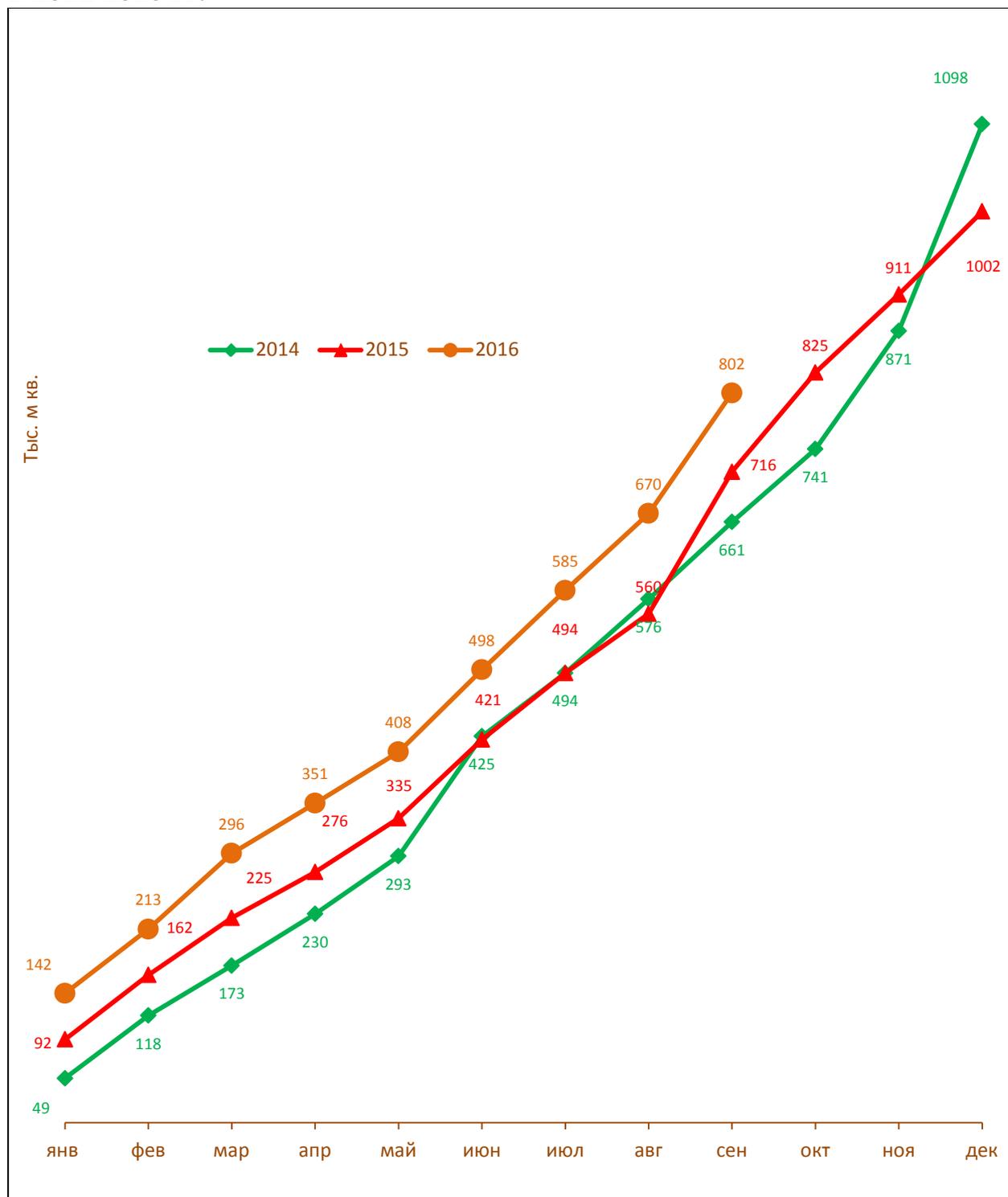


13. Ввод жилья в Кемеровской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 9 месяцев 2016г. по Кемеровской области показывает опережение графика ввода жилья в 2016г. от аналогичных показателей 2014 – 2015 годы (график 13).

График 13

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



В Кемеровской области фиксируется увеличение ввода жилья населением и застройщиками (графики 14 и 15).

График 14

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

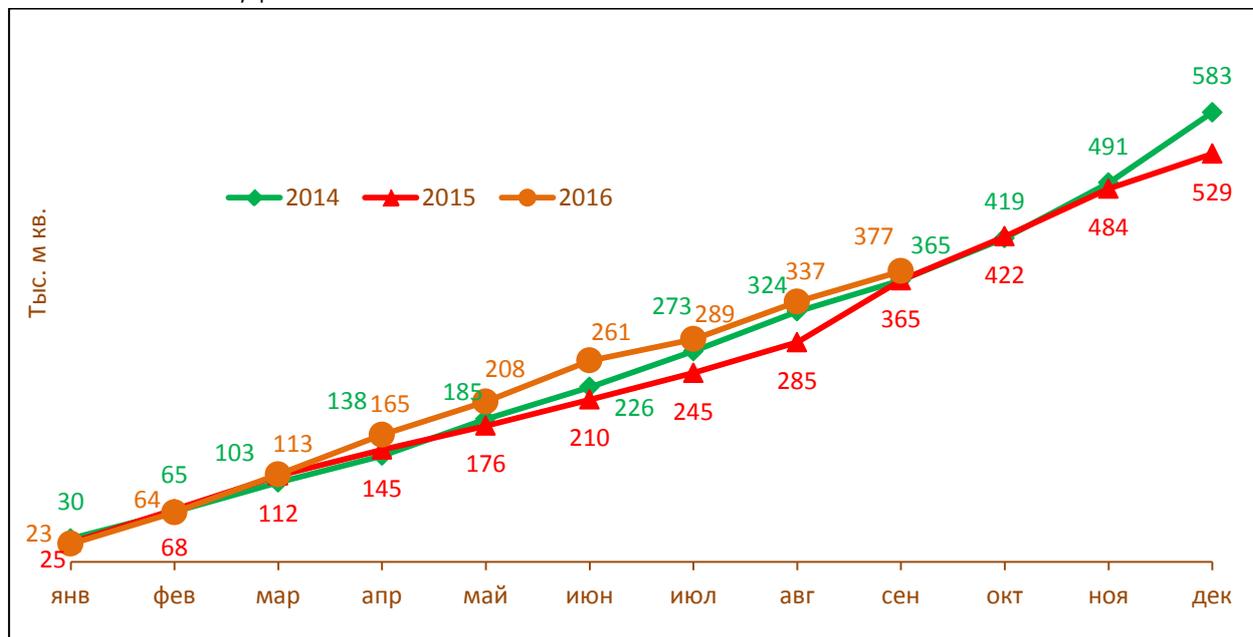
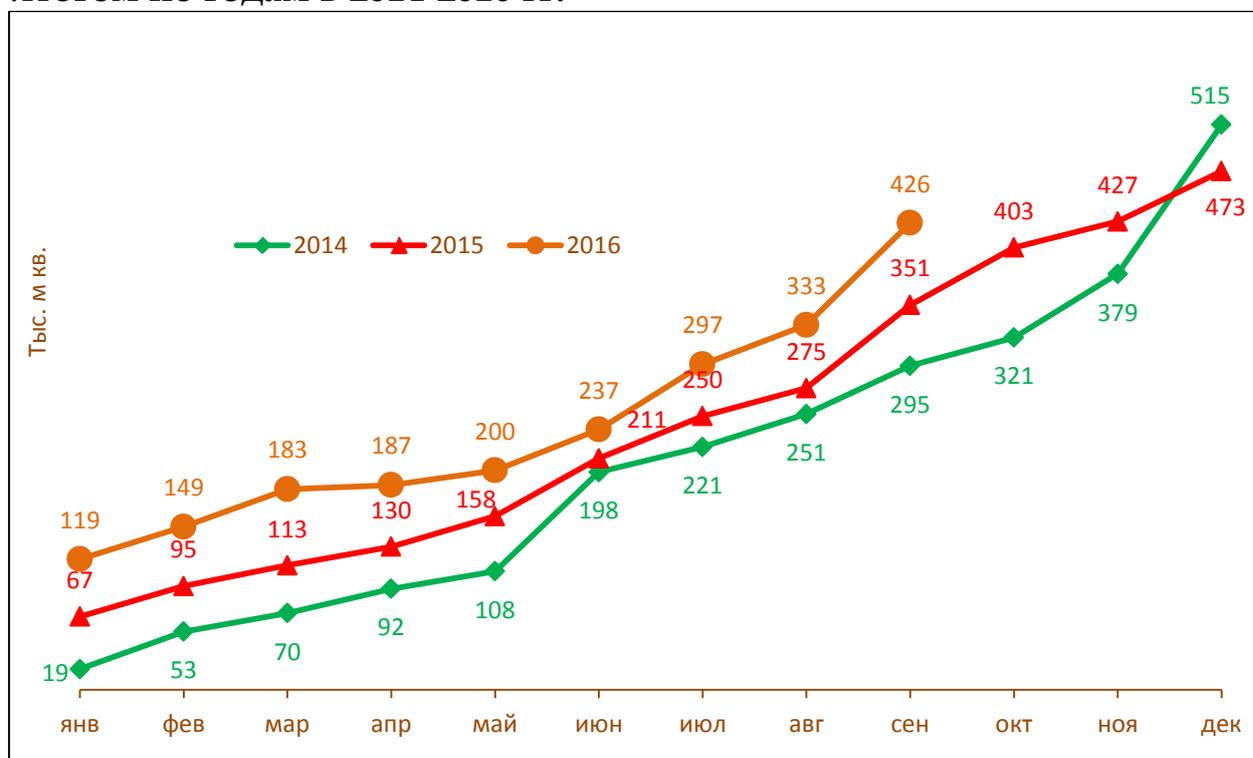


График 15

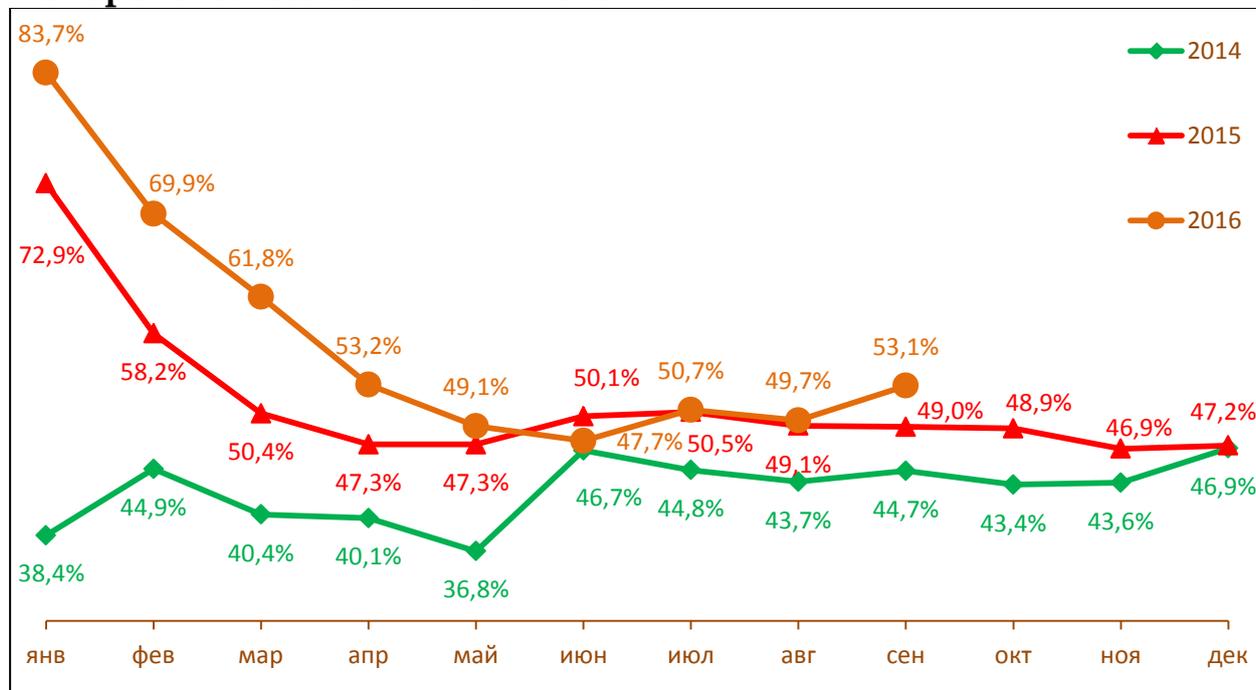
Ввод жилья застройщиками в Кемеровской области накопленным итогом по годам в 2014-2016 гг.



Доля ввода жилья застройщиками за 9 месяцев 2016г. составила 53,1%, против 49% на этот же период 2015г. и 44,7% на этот же период 2014г.

График 16

Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья в Кемеровской области в 2014-2016 гг.

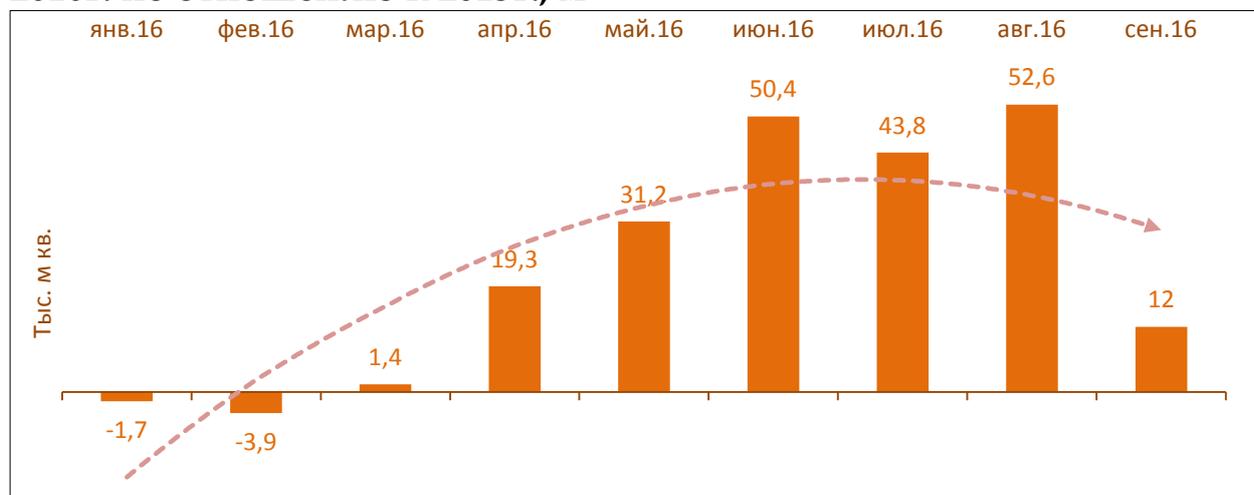


14. Прогноз ввода жилья в Кемеровской области в 2016г.

По итогам 9 месяцев 2016г. отставание по вводу жилья населением от аналогичного показателя 2015г. составило 12 тыс.м² (гистограмма 7).

Гистограмма 7

Динамика отрицательного прироста ввода жилья населением в 2016г. по отношению к 2015г., м²



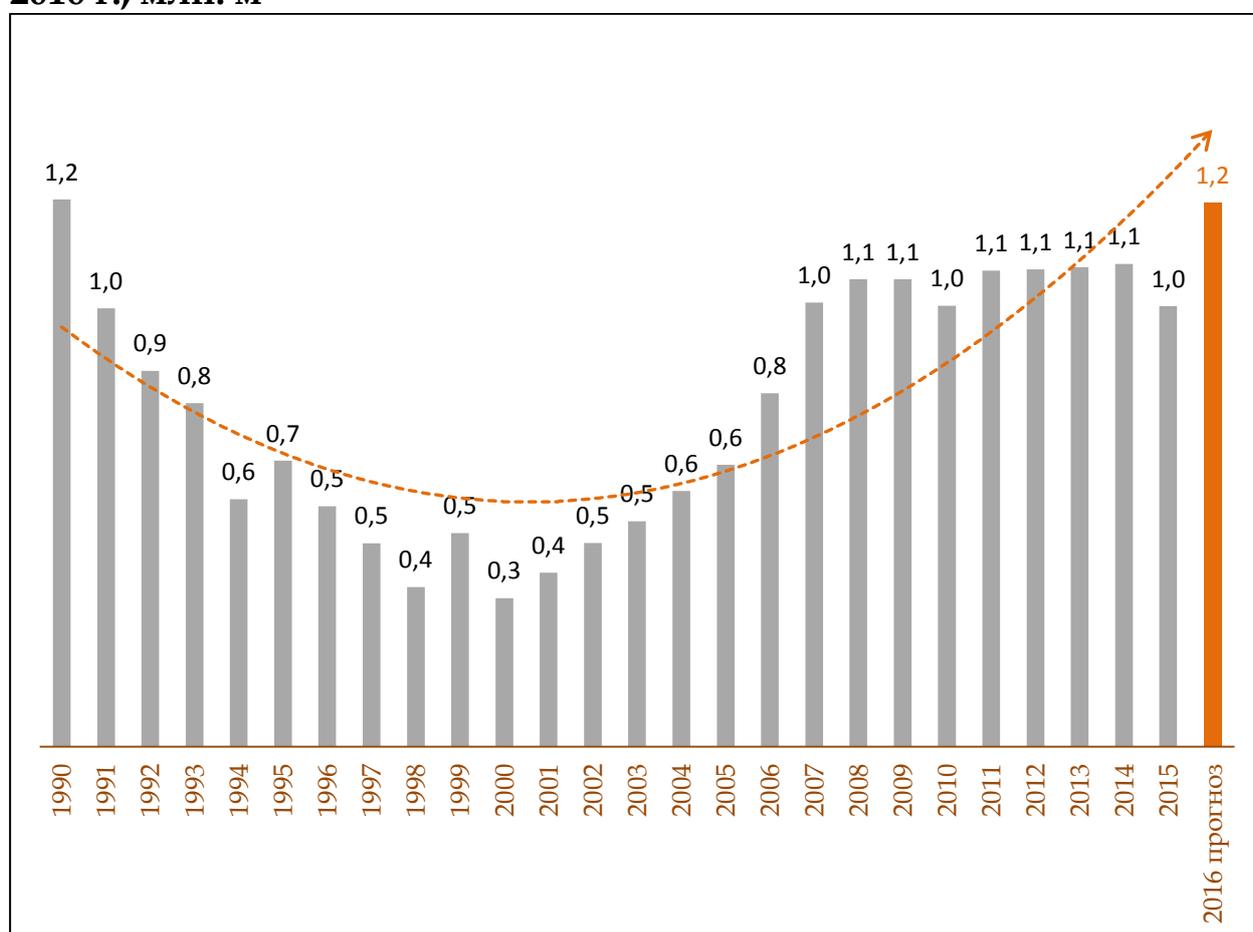
Из гистограммы 7 видно, что при сохранении сложившейся динамики к концу 2016г. прирост по вводу жилья населением в

Кемеровской области по отношению к 2015г. должен составить около 62 000 м2. Это означает, что ввод жилья населением по итогам года можно прогнозировать на уровне 591 000 м2.

Как указывалось в разделе 4, застройщики в последние 3 месяца 2016г. планируют ввести в эксплуатацию около 219 300 м2 жилья. В результате общий объем ввода жилья застройщиками в 2016г. должен составить 645 тыс.м2. Аналогичные показатели 2014 и 2015гг. составили 515 и 473 тыс.м2 соответственно. Таким образом, общий объем ввода жилья в Кемеровской области в 2016г. может составить около 1,236 млн.м2.

Гистограмма 8

Ввод жилья в Кемеровской области 1990 - 2015 гг. с прогнозом на 2016 г., млн. м²



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

№	Застройщик	ЖК	Строящихся домов, ед.	Кол-во жилых ед.	Совокупная S жилых ед., м ²
1	АСО Промстрой	Родные просторы	2	364	22 970
2	АСО Промстрой	Таежный	8	59	8 670
3	Главное управление капитального строительства	Дом по ул. Матросова	3	60	3 291
4	Главное управление капитального строительства	по ул. Новая	2	36	2 593
5	Главное управление капитального строительства	Дом по ул. Красноармейская	1	33	1 239
6	Городское управление капитального строительства	Крылья	1	135	4 962
7	ГК СибГрад	Берёзовая роща	1	182	8 450
8	ГК СибГрад	Дом по ул. Юрия Смирнова	1	106	5 042
9	Инвестиционно-строительная компания	Дом по ул. Дзержинского	1	47	1 971
10	ИФК Мера	Серебряный ключ	1	97	7 238
11	Интеко	Дом по ул. Калинина, 5	1	33	1 045
12	ИСК СтройИндустрия	в 4 микрорайоне	2	50	2 250
13	Компания Таго	по ул. Луговая	1	110	5 013
14	Монолит-Строй	по ул. Советская	2	121	6 509
15	Монолит-Строй	Дом по ул. Топкинская, 148/2	1	105	5 118
16	Новокузнецкая домостроительная компания имени Косилова Анатолия Викторовича	Берёзовая роща	4	360	11 539
17	Новокузнецкая домостроительная компания имени Косилова Анатолия Викторовича	По ул. Клименко	3	306	12 624
18	Новокузнецкая домостроительная компания имени Косилова Анатолия Викторовича	Дом по ул. Школьная	1	69	2 180
19	Новокузнецкая домостроительная компания имени Косилова Анатолия Викторовича	Дом по ул. Тузовского	1	56	1 636
20	СибирьИнвестХолдинг	Притомский	1	140	9 950
21	ТД Сервисгруп	По ул. Ленина	2	39	2 351
22	Тибет СВ	Дом по пр-кту Молодежный	1	105	8 916

23	Управление капитального строительства	Восточный	4	466	15 766
24	Уральская горно-металлургическая компания-Холдинг	Верхний бульвар	2	284	13 218
25	Уральская горно-металлургическая компания-Холдинг	Серебряный бор	1	182	12 264
26	Фонд развития жилищного строительства Кемеровской области	Томь	1	241	13 443
27	Фонд развития жилищного строительства Кемеровской области	Дом по ул. Чехова	1	60	2 383
28	Фрагмент	По ул. Нестерова	1	21	1 060
29	Холдинг Сибирский деловой союз	Семейный	1	170	8 100
30	Холдинг Сибирский деловой союз	по ул. Топкинская	1	117	5 132
31	Холдинг Сибирский деловой союз	Европейские Провинции	1	98	3 980
32	Холдинг Сибирский деловой союз	по б-ру Химиков	1	72	2 745
33	ЭкоСтрой ЛК	По ул. Пирогова	2	45	2 000
34	ЭкоСтрой ЛК	Дом по пр-кту Ленина	1	38	1 564
35	ЭкоСтрой ЛК	Дом по ул. Вокзальная	1	30	1 032
36	ЭкоСтрой ЛК	На Кирова	1	21	1 067
Общий итог			60	4 458	219 311

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов, ед.	Кол-во жилых ед.	Совокупная S жилых ед., м ²
1	Цветной бульвар	Кемерово	АСО Промстрой	7	1 351	74 463
2	Таежный	Кемерово	АСО Промстрой	81	519	61 045
3	Южный	Кемерово	ИФК Мера	9	1 108	59 725
4	Родные просторы	Кемерово	АСО Промстрой	3	706	45 619
5	Томь	Кемерово	Фонд развития жилищного строительства Кемеровской области	4	581	30 879
6	Верхний бульвар	Кемерово	Уральская горно-металлургическая компания-Холдинг	5	713	30 351
7	Семейный	Кемерово	Холдинг Сибирский деловой союз	4	626	28 899
8	Серебряный бор	Кемерово	Уральская горно-металлургическая компания-Холдинг	2	382	23 010
9	Каравелла	Кемерово	АСО Промстрой	2	154	17 136
10	Берёзовая роща	Кемерово	ГК СибГрад	3	380	16 470
11	по б-ру Химиков	Ленинск-Кузнецкий	Холдинг Сибирский деловой союз	4	414	16 336
12	Восточный	Анжеро-Судженск	Управление капитального строительства	4	466	15 766
13	Микрорайон №7	Новокузнецк	Фонд развития жилищного строительства Кемеровской области	2	427	13 260
14	Времена года	Кемерово	Кемеровогражданстрой	1	298	13 032
15	Кемерово-Сити	Кемерово	Холдинг Сибирский деловой союз	2	237	12 889
16	По ул. Клименко	Новокузнецк	Новокузнецкая домостроительная компания	3	306	12 624

			имени Косилова Анатолия Викторовича			
17	Восточный	Кемерово	Холдинг Сибирский деловой союз	1	301	11 886
18	Берёзовая роща	Новокузнецк	Новокузнецкая домостроительная компания имени Косилова Анатолия Викторовича	4	360	11 539
19	Лесная поляна, 3 мкр	Кемерово	АСО Промстрой	2	210	11 458
20	Крылья	Кемерово	Городское управление капитального строительства	2	255	10 531
21	по пр-ту Авиаторов	Новокузнецк	Фонд развития жилищного строительства Кемеровской области	1	183	10 204
22	по ул. Луговая	Междуреченск	Компания Таго	2	208	9 979
23	Притомский	Кемерово	СибирьИнвестХолдинг	1	140	9 950
24	Дом по ул. Гагарина	Кемерово	Тибет СВ	1	194	9 627
25	Дом по пр-кту Молодежный	Кемерово	Тибет СВ	1	105	8 916
26	Старт	Кемерово	МК-Строй	2	246	8 797
27	Московский проспект	Кемерово	Уральская горно- металлургическая компания- Холдинг	1	163	7 241
28	Серебряный ключ	Кемерово	ИФК Мера	1	97	7 238
29	по б-ру Химиков	Ленинск-Кузнецкий	ЭкоСтрой ЛК	2	132	7 222
30	по ул. Советская	Белово	Монолит-Строй	2	121	6 509
31	Шоколад	Югра	Строй-Перспект	1	100	5 135
32	по ул. Топкинская	Ленинск-Кузнецкий	Холдинг Сибирский деловой союз	1	117	5 132
33	Дом по ул. Топкинская, 148/2	Ленинск-Кузнецкий	Монолит-Строй	1	105	5 118
34	Яркий	Металлплощадка	ГрадСтрой	1	134	5 111
35	Северная Звезда	Кемерово	ФСК СтройСиб-43	1	144	5 090

36	Дом по ул. Юрия Смирнова	Кемерово	ГК СибГрад	1	106	5 042
37	по ул. Чумова	Киселёвск	ИНТЕРСТРОЙ-Н	2	109	4 537
38	Дом по ул.Рекордная, 35	Кемерово	Партнер	1	108	4 319
39	Европейские Провинции	Сухово	Холдинг Сибирский деловой союз	1	98	3 980
40	Дом на Дарвина	Кемерово	ИФК Мера	1	55	3 493
41	по ул. Космическая	Кемерово	Главное управление капитального строительства	1	89	3 303
42	Дом по ул. Матросова	Промышленная	Главное управление капитального строительства	3	60	3 291
43	по ул. Новая	Промышленная	Главное управление капитального строительства	2	36	2 593
44	Дом по ул. 30 лет Победы	Гурьевск (Кемеровская область)	Монолит-Строй	1	60	2 499
45	Дом по ул. Чехова	Топки	Фонд развития жилищного строительства Кемеровской области	1	60	2 383
46	По ул. Ленина	Мундыбаш	ТД Сервисгруп	2	39	2 351
47	в 4 микрорайоне	Юрга	ИСК СтройИндустрия	2	50	2 250
48	Дом по ул. Школьная	Загорский	Новокузнецкая домостроительная компания имени Косилова Анатолия Викторовича	1	69	2 180
49	По ул. Пирогова	Ленинск-Кузнецкий	ЭкоСтрой ЛК	2	45	2 000
50	Дом по ул. Дзержинского	Калтан	Инвестиционно-строительная компания	1	47	1 971
51	Дом по ул. Портсъезда	Шерегеш	Строительная компания Сити-Строй	1	27	1 665
52	Дом по ул. Тузовского	Новокузнецк	Новокузнецкая домостроительная компания имени Косилова Анатолия	1	56	1 636

			Викторовича			
53	Дом по пр-кту Ленина	Ленинск-Кузнецкий	ЭкоСтрой ЛК	1	38	1 564
54	Дом по ул. Коммунистическая, 5	Салаир	Монолит-Строй	1	24	1 362
55	Дом по ул. Красноармейская	Яя	Главное управление капитального строительства	1	33	1 239
56	Дом по ул. Ленина, 52А	Таштагол	Фрагмент	1	30	1 105
57	Дом по ул. Панфилова	Полысаево	Полысаевское строительное управление	1	18	1 080
58	На Кирова	Ленинск-Кузнецкий	ЭкоСтрой ЛК	1	21	1 067
59	По ул. Нестерова	Таштагол	Фрагмент	1	21	1 060
60	Дом по ул. Калинина, 5	Прокопьевск	Интеко	1	33	1 045
61	Дом по ул. Вокзальная	Ленинск-Кузнецкий	ЭкоСтрой ЛК	1	30	1 032
62	Дом по ул 5 Микрорайон	Мариинск	Интеко	1	27	942
63	Дом по ул. 60 лет Комсомола, 13	Белово	Монолит-Строй	1	29	823
	Общий итог			199	13 401	689 999

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Сред. S квартиры, м ²
1	Дом по ул. 60 лет Комсомола, 13	Белово	Монолит-Строй	28,4
2	Дом по ул. Тузовского	Новокузнецк	Новокузнецкая домостроительная компания имени Косилова Анатолия Викторовича	29,2
3	Микрорайон №7	Новокузнецк	Фонд развития жилищного строительства Кемеровской области	31,1
4	Дом по ул. Школьная	Загорский	Новокузнецкая домостроительная компания имени Косилова Анатолия Викторовича	31,6
5	Дом по ул. Калинина, 5	Прокопьевск	Интеко	31,7
6	Берёзовая роща	Новокузнецк	Новокузнецкая домостроительная компания имени Косилова Анатолия Викторовича	32,1
7	Восточный	Анжеро-Судженск	Управление капитального строительства	33,8
8	Дом по ул. Вокзальная	Ленинск-Кузнецкий	ЭкоСтрой ЛК	34,4
9	Дом по ул 5 Микрорайон	Мариинск	Интеко	34,9
10	Северная Звезда	Кемерово	ФСК СтройСиб-43	35,3
11	Старт	Кемерово	МК-Строй	35,8
12	Дом по ул. Ленина, 52А	Таштагол	Фрагмент	36,8
13	по ул. Космическая	Кемерово	Главное управление капитального строительства	37,1
14	Дом по ул. Красноармейская	Яя	Главное управление капитального строительства	37,5
15	Яркий	Металлплощадка	ГрадСтрой	38,1
16	по б-ру Химиков	Ленинск-Кузнецкий	Холдинг Сибирский деловой союз	39,5
17	Восточный	Кемерово	Холдинг Сибирский деловой союз	39,5
18	Дом по ул. Чехова	Топки	Фонд развития жилищного строительства Кемеровской области	39,7
19	Дом по ул.Рекордная, 35	Кемерово	Партнер	40,0
20	Европейские Провинции	Сухово	Холдинг Сибирский деловой союз	40,6
21	Дом по пр-кту Ленина	Ленинск-Кузнецкий	ЭкоСтрой ЛК	41,2
22	По ул. Клименко	Новокузнецк	Новокузнецкая домостроительная компания	41,3

			имени Косилова Анатолия Викторовича	
23	Крылья	Кемерово	Городское управление капитального строительства	41,3
24	по ул. Чумова	Киселёвск	ИНТЕРСТРОЙ-Н	41,6
25	Дом по ул. 30 лет Победы	Гурьевск (Кемеровская область)	Монолит-Строй	41,7
26	Дом по ул. Дзержинского	Калтан	Инвестиционно-строительная компания	41,9
27	Верхний бульвар	Кемерово	Уральская горно-металлургическая компания-Холдинг	42,6
28	Берёзовая роща	Кемерово	ГК СибГрад	43,3
29	Времена года	Кемерово	Кемеровогражданстрой	43,7
30	по ул. Топкинская	Ленинск-Кузнецкий	Холдинг Сибирский деловой союз	43,9
31	Московский проспект	Кемерово	Уральская горно-металлургическая компания-Холдинг	44,4
32	По ул. Пирогова	Ленинск-Кузнецкий	ЭкоСтрой ЛК	44,4
33	в 4 микрорайоне	Юрга	ИСК СтройИндустрия	45,0
34	Семейный	Кемерово	Холдинг Сибирский деловой союз	46,2
35	Дом по ул. Юрия Смирнова	Кемерово	ГК СибГрад	47,6
36	по ул. Луговая	Междуреченск	Компания Таго	48,0
37	Дом по ул. Топкинская, 148/2	Ленинск-Кузнецкий	Монолит-Строй	48,7
38	Дом по ул. Гагарина	Кемерово	Тибет СВ	49,6
39	По ул. Нестерова	Таштагол	Фрагмент	50,5
40	На Кирова	Ленинск-Кузнецкий	ЭкоСтрой ЛК	50,8
41	Шоколад	Югра	Строй-Проспект	51,4
42	Томь	Кемерово	Фонд развития жилищного строительства Кемеровской области	53,1
43	по ул. Советская	Белово	Монолит-Строй	53,8
44	Южный	Кемерово	ИФК Мера	53,9
45	Кемерово-Сити	Кемерово	Холдинг Сибирский деловой союз	54,4
46	Лесная поляна, 3 мкр	Кемерово	АСО Промстрой	54,6
47	по б-ру Химиков	Ленинск-Кузнецкий	ЭкоСтрой ЛК	54,7
48	Дом по ул. Матросова	Промышленная	Главное управление капитального строительства	54,9
49	Цветной бульвар	Кемерово	АСО Промстрой	55,1

50	по пр-ту Авиаторов	Новокузнецк	Фонд развития жилищного строительства Кемеровской области	55,8
51	Дом по ул. Коммунистическая, 5	Салаир	Монолит-Строй	56,8
52	Дом по ул. Панфилова	Полысаево	Полысаевское строительное управление	60,0
53	Серебряный бор	Кемерово	Уральская горно-металлургическая компания-Холдинг	60,2
54	По ул. Ленина	Мундыбаш	ТД Сервисгруп	60,3
55	Дом по ул. Портсъезда	Шерегеш	Строительная компания Сити-Строй	61,7
56	Дом на Дарвина	Кемерово	ИФК Мера	63,5
57	Родные просторы	Кемерово	АСО Промстрой	64,6
58	Притомский	Кемерово	СибирьИнвестХолдинг	71,1
59	по ул. Новая	Промышленная	Главное управление капитального строительства	72,0
60	Серебряный ключ	Кемерово	ИФК Мера	74,6
61	Дом по пр-кту Молодежный	Кемерово	Тибет СВ	84,9
62	Каравелла	Кемерово	АСО Промстрой	111,3
63	Таежный	Кемерово	АСО Промстрой	117,6