

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Аналитический обзор | октябрь 2016

Смоленская область

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

24 617 (Росстат)

+ 31,9% к предшествующим 12 мес.

Доля ввода жилья застройщиками (за 12 последних мес.)

55,2% (Росстат)

+ 14,3% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ (за сентябрь 2016)

210 (Банк России)

- 27,8% к августу 2016

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

336 (Банк России)

- 27,6% к августу 2016

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

11,62 (Банк России)

+ 0,51% 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.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков	5
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по срокам выдачи разрешения на строительство.....	6
4. Распределение жилищного строительства застройщиков по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию.....	7
5. Распределение жилищного строительства застройщиков по этажности строящихся домов.....	8
6. Распределение жилищного строительства застройщиков по материалам стен строящихся домов.....	10
7. ТОП застройщиков Смоленской области по объемам текущего жилищного строительства.....	11
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Смоленской области	12
9. Средняя площадь квартир, строящихся застройщиками в Смоленской области	13
8. Ипотечное кредитование (официальная статистика Банка России).....	15
8.1. Количество выданных ипотечных жилищных кредитов.....	15
8.2. Объем выданных ипотечных жилищных кредитов.....	16
8.3. Средний размер ИЖК	17
8.4. Средневзвешенная ставка по ИЖК.....	17
9. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	19
10. Государственная регистрация ДДУ (официальная статистика Росреестра).....	19
11. Ввод жилья (официальная статистика Росстата).....	22
12. Прогноз ввода жилья в 2016 году	24

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.pф.

1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Смоленской области на октябрь 2016 года выявлено **70 строящихся 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 **7 409** жилых единиц (квартир), совокупная площадь которых составляет **396 508 м²**.

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 многоквартирный дом	70	100,0%	7 409	100,0%	396 508	100,0%
2 дом с апартаментами	0	0%	0	0%	0	0%
3 блокированный дом	0	0%	0	0%	0	0%
Общий итог	70	100,0%	7 409	100,0%	396 508	100,0%

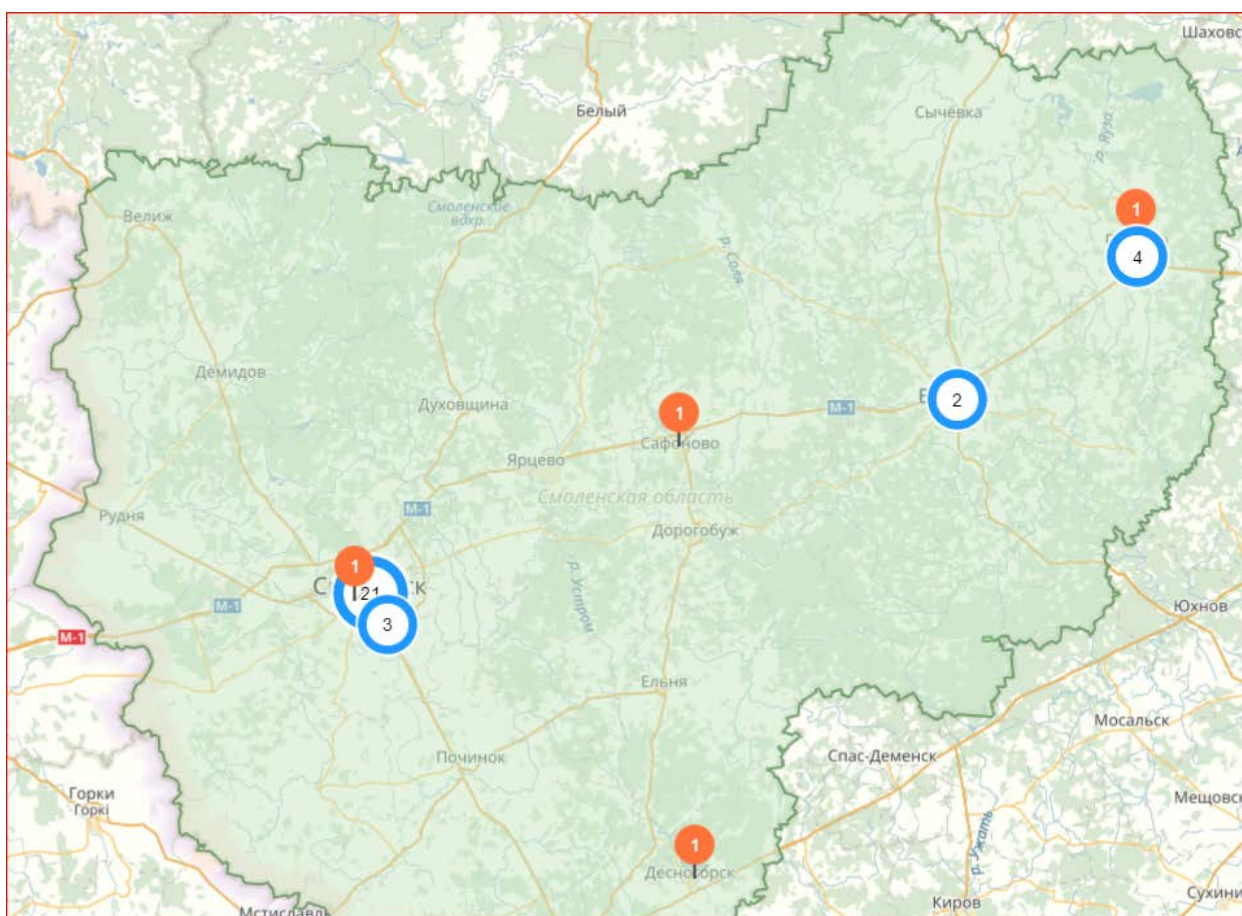
В регионе не выявлено строительство домов блокированной застройки и домов с апартаментами.

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков

Застройщики жилья в Смоленской области осуществляют строительство в 6 муниципальных образованиях.

Таблица 2

	Территориальное образование	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	Смоленск	40	61,6%	4 749	64,1%	261 972	66,1%
2	Смоленский р-н	19	25,3%	1 854	25,0%	90 659	22,9%
	Алтуховка	3	5,1%	616	8,3%	27 446	6,9%
	Печерск	7	6,6%	463	6,2%	25 521	6,4%
	Новосельцы	3	4,8%	507	6,8%	23 405	5,9%
	Киселёвка	6	8,8%	268	3,6%	14 287	3,6%
3	Гагаринский р-н	6	6,4%	546	7,4%	29 485	7,4%
	Гагарин	6	6,4%	546	7,4%	29 485	7,4%
4	Десногорск	1	1,2%	117	1,6%	6 806	1,7%
5	Вяземский р-н	3	4,4%	105	1,4%	5 845	1,5%
	Вязьма	3	4,4%	105	1,4%	5 845	1,5%
6	Сафоновский р-н	1	1,2%	38	0,5%	1 741	0,4%
	Сафоново	1	1,2%	38	0,5%	1 741	0,4%
Общий итог		70	100,0%	7 409	100,0%	396 508	100,0%



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

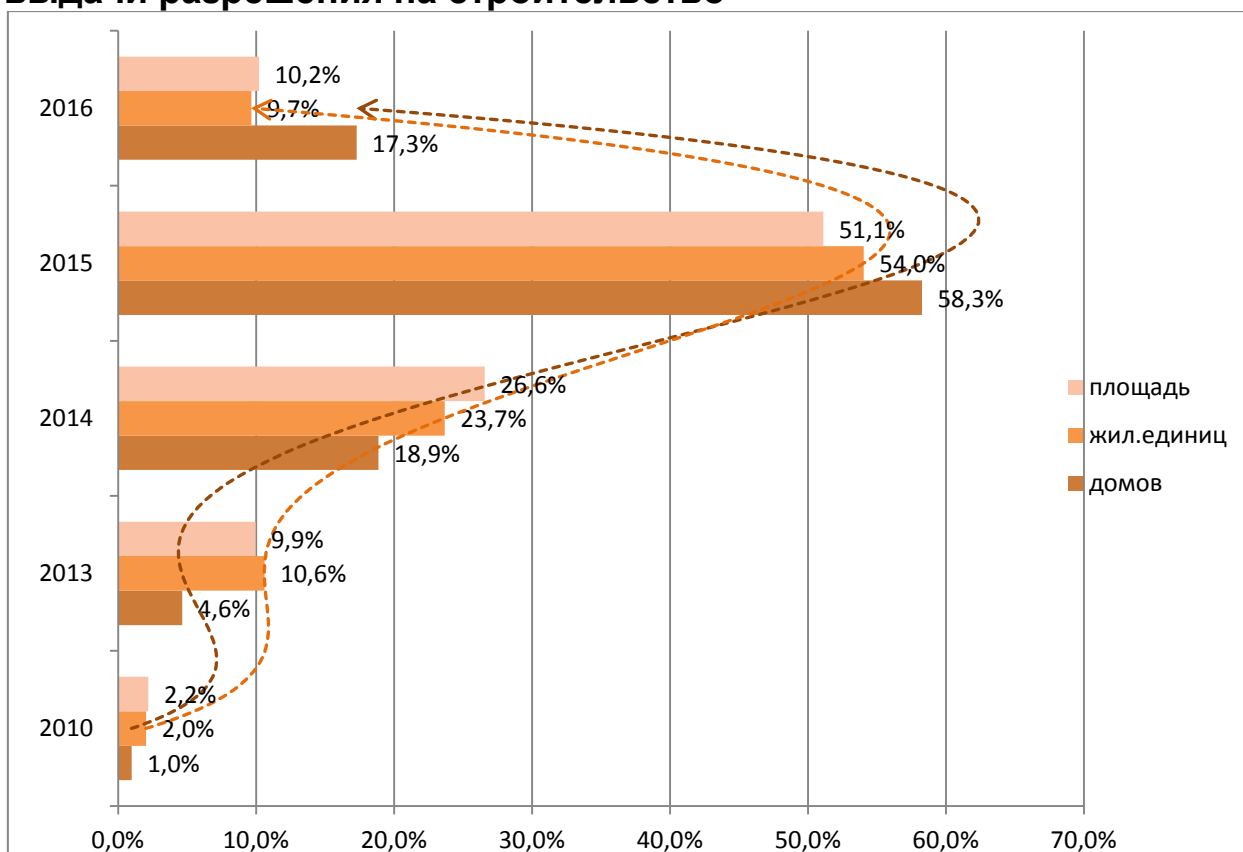
Застройщики жилья в Смоленской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с 2010 по июнь 2016 года.

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство		Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	2010	1	1,0%	150	2,0%	8 648	2,2%
2	2013	5	4,6%	786	10,6%	39 418	9,9%
3	2014	22	18,9%	1 754	23,7%	105 317	26,6%
4	2015	33	58,3%	4 004	54,0%	202 643	51,1%
5	2016	9	17,3%	715	9,7%	40 482	10,2%
Общий итог		70	100%	7 409	100%	396 508	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Смоленской области по годам выдачи разрешения на строительство



Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2015 году – 51,1% (по количеству квартир – 54,0%; по количеству домов – 58,3%). Аналогичный показатель в целом по

Российской Федерации составляет 30,7% (по количеству квартир – 31,3%; по количеству домов – 30,5%).

Объем строительства многоквартирных домов, разрешение на строительство которых выдано в 2016 году, составляет 10,2% по количеству метров квадратных (17,3% по количеству домов), против 15,3% в целом по Российской Федерации (14,5% по количеству домов).

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

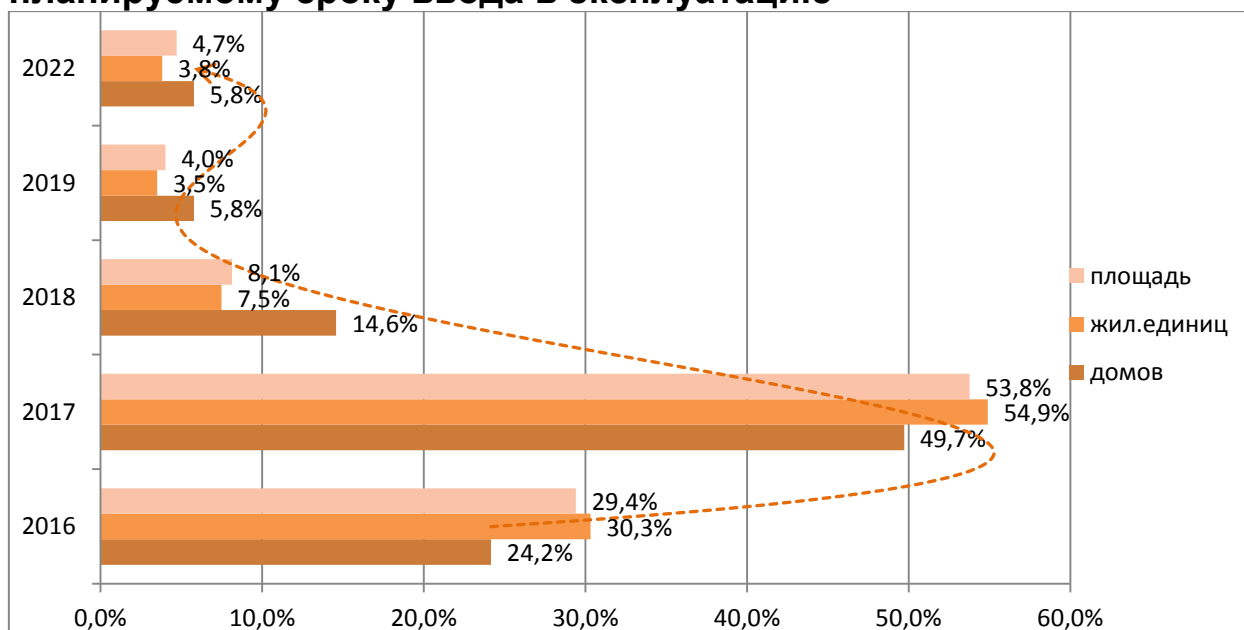
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру планируемого застройщиками ввода строящегося ими жилья в Смоленской области.

Таблица 4

Объявленный в проектной декларации срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 2016	23	24,2%	2 246	30,3%	116 584	29,4%
2 2017	33	49,7%	4 067	54,9%	213 175	53,8%
3 2018	8	14,6%	554	7,5%	32 213	8,1%
4 2019	3	5,8%	259	3,5%	15 907	4,0%
5 2022	3	5,8%	283	3,8%	18 629	4,7%
Общий итог	70	100,0%	7 409	100,0%	396 508	100,0%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Смоленской области по планируемому сроку ввода в эксплуатацию



Из гистограммы 2 видно, что застройщики имеют значимый задел строящихся жилых новостроек только на текущий 2016 год и на следующий 2017 года. На 2018 и последующие годы задел составляет

16,8% от текущего строительства. Это существенно ниже аналогичного среднего показателя по Российской Федерации (27,5%).

В последние месяцы 2016 года застройщики планируют ввести в эксплуатацию в Смоленской области 116 584 м² жилья. За предыдущие 8 месяцев 2016 года застройщики ввели в эксплуатацию 229 400 м² жилья.

5. Распределение жилищного строительства застройщиков по этажности строящихся домов

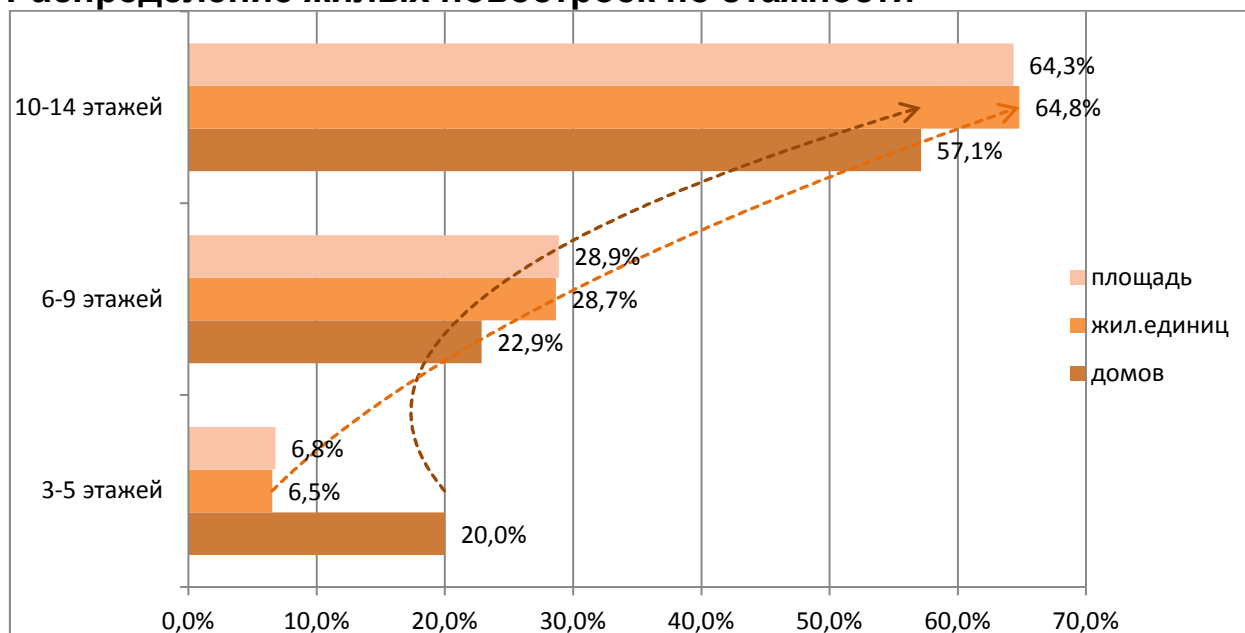
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности.

Таблица 5

Этажность домов		Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	3-5 этажей	14	20,0%	484	6,5%	26 861	6,8%
2	6-9 этажей	16	22,9%	2 123	28,7%	114 523	28,9%
3	10-14 этажей	40	57,1%	4 802	64,8%	255 124	64,3%
Общий итог		70	100,0%	7 409	100,0%	396 508	100,0%

Гистограмма 3

Распределение жилых новостроек по этажности



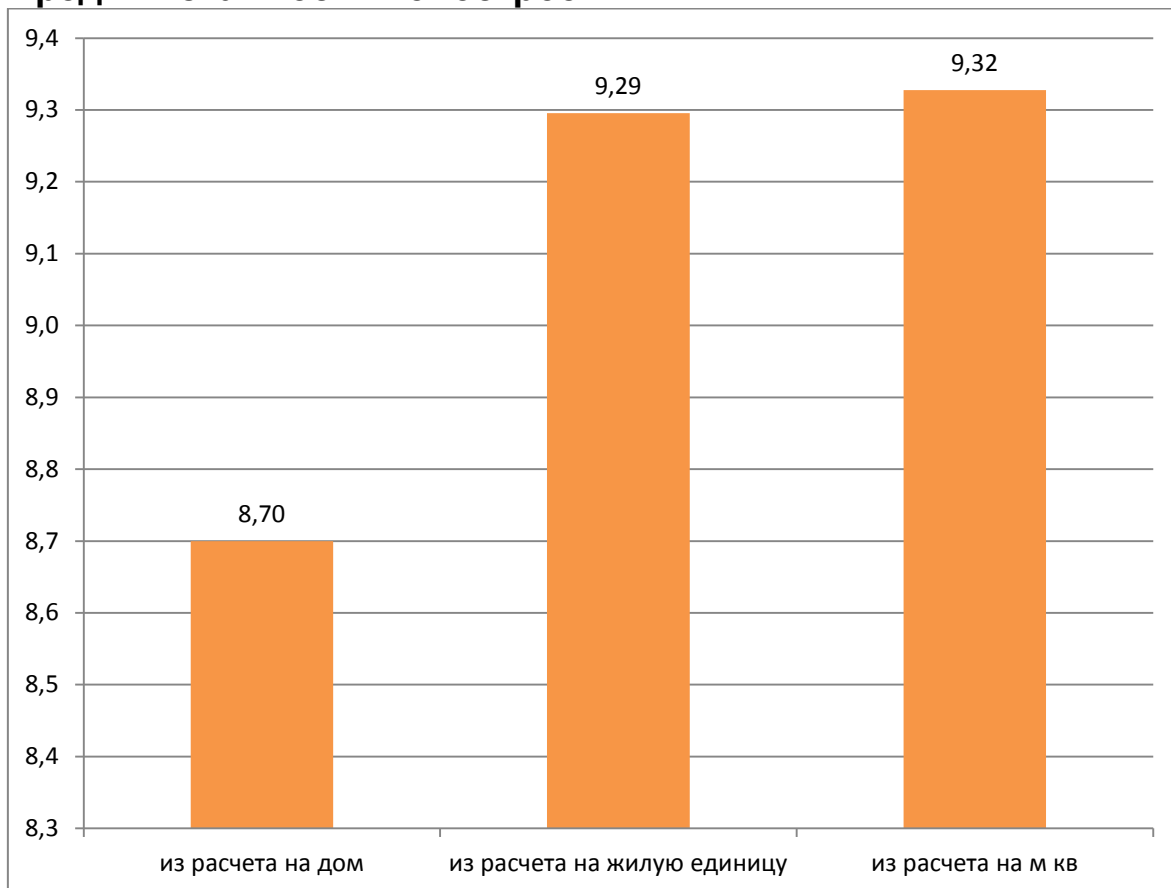
Основной объем жилищного строительства застройщиков в Смоленской области приходится на 10-14 этажные дома – 64,3% от общей площади строящегося застройщиками жилья (57,1% от общего количества строящихся домов).

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Смоленской области составляет:

- 8,7 этажей – из расчета на строящийся дом;
- 9,29 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 9,32 этажа – из расчета на строящийся метр квадратный.

Гистограмма 4

Средняя этажность новостроек



Самым высоким строящимся домом в Смоленской области является 14-ти этажный Многосекционный дом по ул. Крупской в г.Смоленске, застройщик - ВитебскЖилстрой. Вторым по высотности является 11-ти этажный многоквартирный дом на улице Дохтурова, возводимый в г.Смоленске застройщиком Смоленскжилье (таблица 6).

Таблица 6

№	Застройщик	Вид объекта	ЖК	Этажей
1	ВитебскЖилстрой	многоквартирный дом	Многосекционный дом по ул. Крупской	14
2	Смоленскжилье	многоквартирный дом	на улице Дохтурова	11

Самым большим строящимся домом в Смоленской области является Многоквартирный дом в ЖК «Новый Смоленск». Застройщик - ГК ГРАЖДАНСТРОЙ. ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Вид дома	ЖК	Застройщик	Жилая площадь дома, м ²
1	многоквартирный дом	Новый Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	19 640
2	многоквартирный дом	Лазурный	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	17 548
3	многоквартирный дом	Лазурный	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	12 200
4	многоквартирный дом	На улице Дохтурова	Смоленскжилье	11 985
5	многоквартирный дом	мкр. Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	11 800

6. Распределение жилищного строительства застройщиков по материалам стен строящихся домов

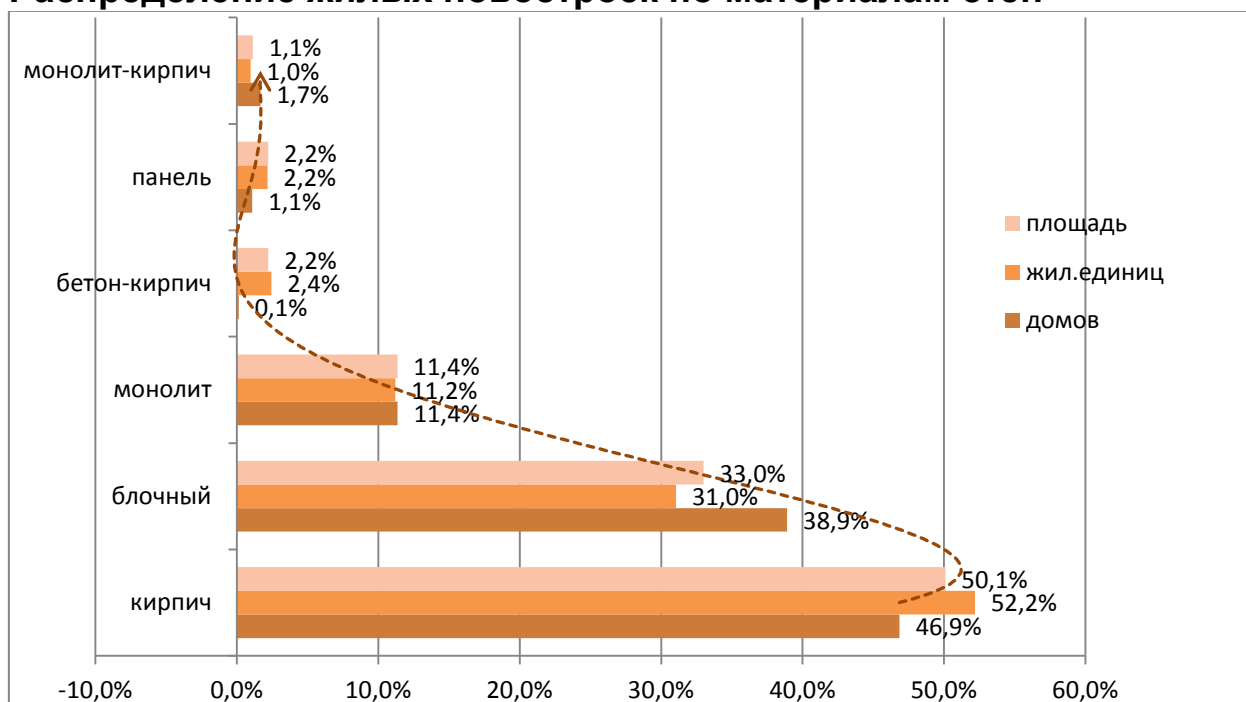
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в Смоленской области в разрезе материалов стен.

Таблица 8

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 кирпич	38	46,9%	3 867	52,2%	198 667	50,1%
2 блочный	22	38,9%	2 300	31,0%	130 839	33,0%
3 монолит	6	11,4%	830	11,2%	45 013	11,4%
4 бетон-кирпич	1	0,1%	180	2,4%	8 769	2,2%
5 панель	2	1,1%	160	2,2%	8 739	2,2%
6 монолит-кирпич	1	1,7%	72	1,0%	4 481	1,1%
Общий итог	70	100,0%	7 409	100,0%	396 508	100,0%

Гистограмма 5

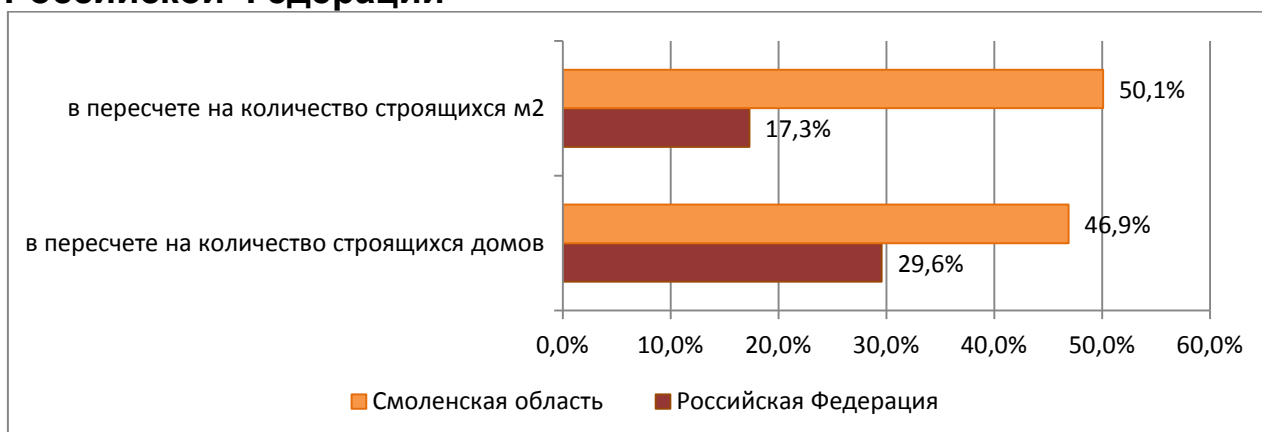
Распределение жилых новостроек по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Смоленской области является кирпич. Из него строится 38 многоквартирных домов (46,9%). В пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах доля кирпичного домостроения составляет 50,1%. Аналогичный показатель в среднем по Российской Федерации составляет 17,3% в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах, или 29,6% в пересчете на количество строящихся домов.

Гистограмма 6

Доля кирпичного домостроения в Смоленской области и Российской Федерации



7. ТОП застройщиков Смоленской области по объемам текущего жилищного строительства

По объемам текущего жилищного строительства на октябрь месяц 2016 года ТОП застройщиков Смоленской области выглядит следующим образом.

Таблица 9

Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц		
	ед.	%	ед.	%	м²	%	
1	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	8	12,8%	1 433	19,3%	67 872	17,1%
2	Ваш дом	10	19,3%	905	12,2%	58 064	14,6%
3	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	4	5,8%	1 217	16,4%	51 324	12,9%
4	ГК Гарант-жилье	6	11,4%	781	10,5%	43 810	11,0%
5	Консоль	4	6,3%	365	4,9%	21 548	5,4%
6	Гагаринжилстрой	2	1,5%	362	4,9%	18 779	4,7%
7	СтройИнвестПроект	5	7,1%	309	4,2%	16 435	4,1%
8	ГК Метрум груп	4	6,2%	210	2,8%	13 323	3,4%
9	Группа строительных компаний Капиталь	3	2,9%	236	3,2%	13 265	3,3%
10	Фирма Подряд	5	4,1%	212	2,9%	12 294	3,1%
11	Смоленскжилье	1	0,5%	115	1,6%	11 985	3,0%
12	ВитебскЖилстрой	2	2,5%	248	3,3%	11 370	2,9%
13	БИЗНЕС ПРОЕКТ	2	3,9%	194	2,6%	9 594	2,4%
14	Финансово-промышленная компания Мегалолис	2	0,2%	133	1,8%	9 313	2,3%

15	ГК Аск Холдинг	1	0,1%	180	2,4%	8 769	2,2%
16	Новое пространство	2	1,1%	160	2,2%	8 739	2,2%
17	Стройинвест	3	4,4%	105	1,4%	5 845	1,5%
18	Желдорипотека	1	1,7%	72	1,0%	4 481	1,1%
19	Вязьмажилстрой	1	0,6%	64	0,9%	4 150	1,0%
20	Никольские ворота-2000	1	1,9%	60	0,8%	2 997	0,8%
21	ГК Контакт	3	5,8%	48	0,6%	2 551	0,6%
Общий итог		70	100,0%	7 409	100,0%	396 508	100,0%

Возглавляет ТОП застройщиков Смоленской области СМОЛСТРОМ-СЕРВИС с объемом текущего строительства 67 872 м² общей площади возводимых квартир. Доля на рынке строящегося жилья в Смоленской области СМОЛСТРОМ-СЕРВИС составляет 17,1%. В ТОП по Российской Федерации СМОЛСТРОМ-СЕРВИС занимает 326 место.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Смоленской области

В Смоленской области возводится 36 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов по сумме площадей жилых единиц, представлено в таблице 10.

Таблица 10

ЖК		Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов, ед.	Кол-во жилых ед.	Совокупная S жилых ед., м ²
1	Соловьиная роща	Смоленск	Ваш дом	9	826	52 836
2	Лермонтовский парк	Смоленск	ГК Гарант-жилье	5	740	38 246
3	Лазурный	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	2	684	29 748
4	мкр. Алтуховка	Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	3	616	27 446
5	мкр. Новосельцы	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	3	507	23 405
6	Новый Смоленск	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	508	19 640
7	Многосекционный дом на улице Матросова	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	2	310	17 021
8	Загорье	Смоленск	Консоль	3	239	13 414
9	мкр. Семичевка	Смоленск	СтройИнвестПроект	3	229	12 301
10	на улице Дохтурова	Смоленск	Смоленскжилье	1	115	11 985
11	Многосекционный дом по ул. Крупской	Смоленск	ВитебскЖилстрой	2	248	11 370
12	Бриз 2	Печерск	Фирма Подряд	4	188	11 209
13	Северный	Гагарин	Гагаринжилстрой	1	212	10 131
14	Многосекционный дом по ул. Школьная	Печерск	БИЗНЕС ПРОЕКТ	2	194	9 594
15	Каскад	Смоленск	Финансово-промышленная компания Мегapolis	2	133	9 313
16	ул. Гарабурды	Смоленск	ГК Аск Холдинг	1	180	8 769
17	Витебский	Киселёвка	Новое пространство	2	160	8 739

	квартал					
18	Восток	Гагарин	Гагаринжилстрой	1	150	8 648
19	Панорама	Смоленск	Консоль	1	126	8 134
20	Микрарайон 4	Десногорск	Группа строительных компаний Капитель	1	117	6 806
21	Олимп	Смоленск	ГК Метрум груп	1	90	6 767
22	Никольская слобода	Смоленск	ГК Гарант-жилье	1	41	5 564
23	Александровский квартал	Смоленск	Ваш дом	1	79	5 228
24	Дом по ул. Минская, 12	Печерск	Группа строительных компаний Капитель	1	81	4 718
25	Многосекционный дом 1А на пл. Колхозной	Гагарин	ГК Метрум груп	2	81	4 483
26	пер. 1-ый Краснофлотский	Смоленск	Желдорипотека	1	72	4 481
27	ул. Гагарина	Гагарин	Вязьмажилстрой	1	64	4 150
28	Звёздный	Смоленск	СтройИнвестПроект	2	80	4 134
29	ул. Ползунова	Вязьма	Стройинвест	2	65	3 755
30	по ул. Никольская	Киселёвка	Никольские ворота-2000	1	60	2 997
31	Солнечный	Киселёвка	ГК Контакт	3	48	2 551
32	ул. Ленина, д.1	Вязьма	Стройинвест	1	40	2 090
33	пл. Колхозная	Гагарин	ГК Метрум груп	1	39	2 073
34	ул. 3-я линия Красноармейской слободы	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	25	1 936
35	ул. Строителей	Сафоново	Группа строительных компаний Капитель	1	38	1 741
36	ул. Ленина	Смоленск	Фирма Подряд	1	24	1 085

9. Средняя площадь квартир, строящихся застройщиками в Смоленской области

В Смоленской области средняя площадь строящейся квартиры составляет 53,51 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 50,7 м². Самые маленькие квартиры строятся в домах застройщика ГК ГРАЖДАНСТРОЙ – 42,17 м². Самые большие – в домах застройщика Смоленскжилье – 104,22 м².

Таблица 11

№	Застройщик	Ср. пл. кв-ры, м ²
1	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	42,17
2	ВитебскЖилстрой	45,85
3	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	47,36
4	ГК Аск Холдинг	48,72
5	БИЗНЕС ПРОЕКТ	49,45
6	Никольские ворота-2000	49,95
7	Гагаринжилстрой	51,88
8	ГК Контакт	53,15
9	СтройИнвестПроект	53,19
10	Новое пространство	54,62
11	Стройинвест	55,67

12	ГК Гарант-жилье	56,09
13	Группа строительных компаний Капитель	56,21
14	Фирма Подряд	57,99
15	Консоль	59,04
16	Желдорипотека	62,24
17	ГК Метрум груп	63,44
18	Ваш дом	64,16
19	Вязьмажилстрой	64,84
20	Финансово-промышленная компания Мегаполис	70,02
21	Смоленскжилье	104,22

Распределение площадей квартир по ЖК представлено в таблице 12. Самые маленькие квартиры строятся в ЖК Новый Смоленск (застройщик – ГК ГРАЖДАНСТРОЙ) – 38,66 м². Самые большие – в ЖК Никольская слобода (застройщик ГК Гарант-жилье) – 135,71 м².

Таблица 12

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. пл. кв-ры, м ²
1	Новый Смоленск	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	38,66
2	Лазурный	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	43,49
3	мкр. Алтуховка	Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	44,56
4	ул. Ленина	Смоленск	Фирма Подряд	45,21
5	ул. Строителей	Сафоново	Группа строительных компаний Капитель	45,82
6	Многосекционный дом по ул. Крупской	Смоленск	ВитебскЖилстрой	45,85
7	мкр. Новосельцы	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	46,16
8	Северный	Гагарин	Гагаринжилстрой	47,79
9	ул. Гарабурды	Смоленск	ГК Аск Холдинг	48,72
10	Многосекционный дом по ул. Школьная	Печерск	БИЗНЕС ПРОЕКТ	49,45
11	по ул. Никольская	Киселёвка	Никольские ворота-2000	49,95
12	Звёздный	Смоленск	СтройИнвестПроект	51,68
13	Лермонтовский парк	Смоленск	ГК Гарант-жилье	51,68
14	ул. Ленина, д.1	Вязьма	Стройинвест	52,25
15	Солнечный	Киселёвка	ГК Контакт	53,15
16	пл. Колхозная	Гагарин	ГК Метрум груп	53,15
17	мкр. Семичевка	Смоленск	СтройИнвестПроект	53,72
18	Витебский квартал	Киселёвка	Новое пространство	54,62
19	Многосекционный дом на улице Матросова	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	54,91
20	Многосекционный дом 1А на пл. Колхозной	Гагарин	ГК Метрум груп	55,35
21	Загорье	Смоленск	Консоль	56,13
22	Восток	Гагарин	Гагаринжилстрой	57,65
23	ул. Ползунова	Вязьма	Стройинвест	57,77
24	Микрорайон 4	Десногорск	Группа строительных компаний Капитель	58,17
25	Дом по ул. Минская, 12	Печерск	Группа строительных компаний Капитель	58,25
26	Бриз 2	Печерск	Фирма Подряд	59,62
27	пер. 1-ый Краснофлотский	Смоленск	Желдорипотека	62,24
28	Соловьиная роща	Смоленск	Ваш дом	63,97
29	Панорама	Смоленск	Консоль	64,56

30	ул. Гагарина	Гагарин	Вязьмажилстрой	64,84
31	Александровский квартал	Смоленск	Ваш дом	66,18
32	Каскад	Смоленск	Финансово-промышленная компания Мегаполис	70,02
33	Олимп	Смоленск	ГК Метрум груп	75,19
34	ул. 3-я линия Красноармейской слободы	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	77,44
35	на улице Дохтурова	Смоленск	Смоленскжилье	104,22
36	Никольская слобода	Смоленск	ГК Гарант-жилье	135,71

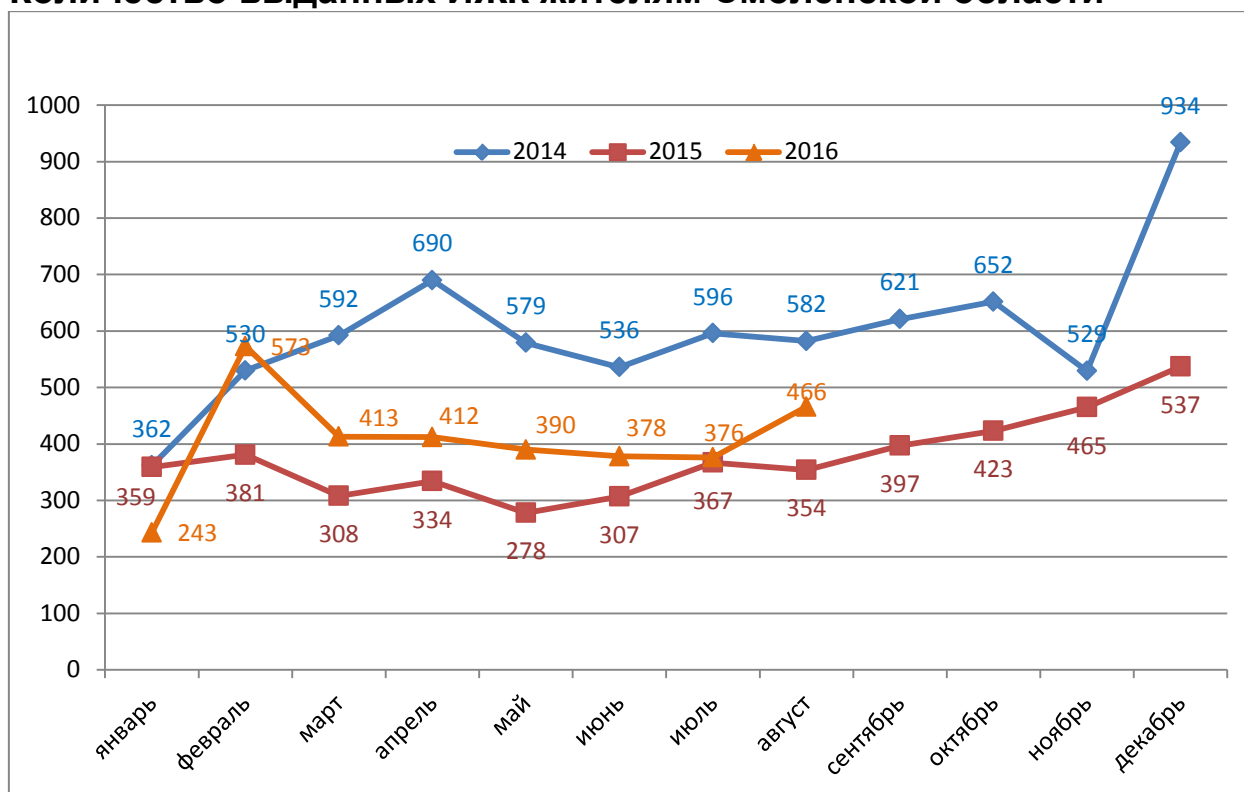
8. Ипотечное кредитование (официальная статистика Банка России)

8.1. Количество выданных ипотечных жилищных кредитов

По данным Банка России за 8 месяцев 2016 года количество выданных ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) жителям Смоленской области составило 3 251. Это на 21% больше, чем выдано за соответствующий период в 2015 году (2 688 ИЖК), но на 27% меньше, чем в 2014 году (4 467 ИЖК).

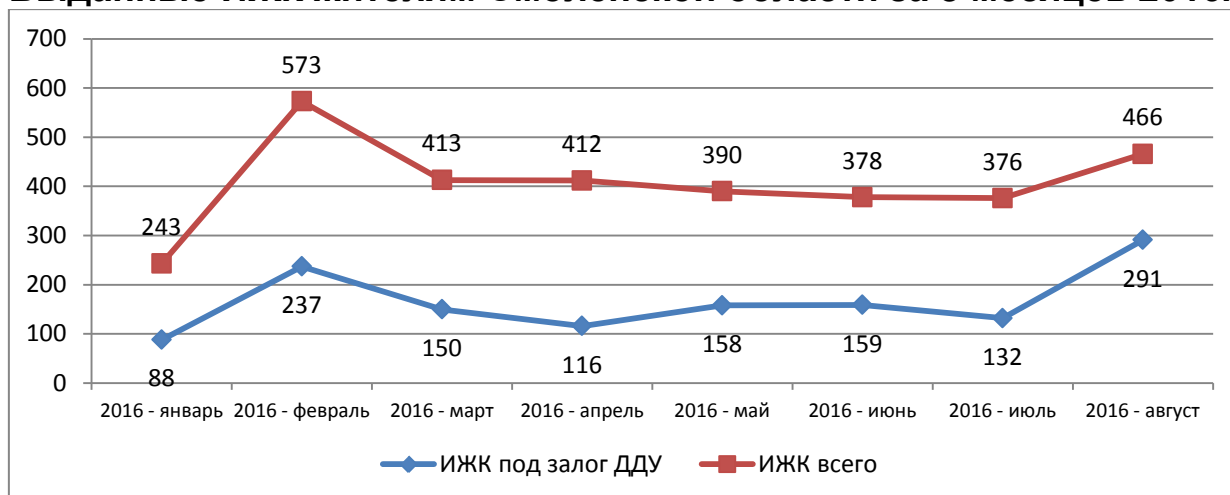
График 1

Количество выданных ИЖК жителям Смоленской области



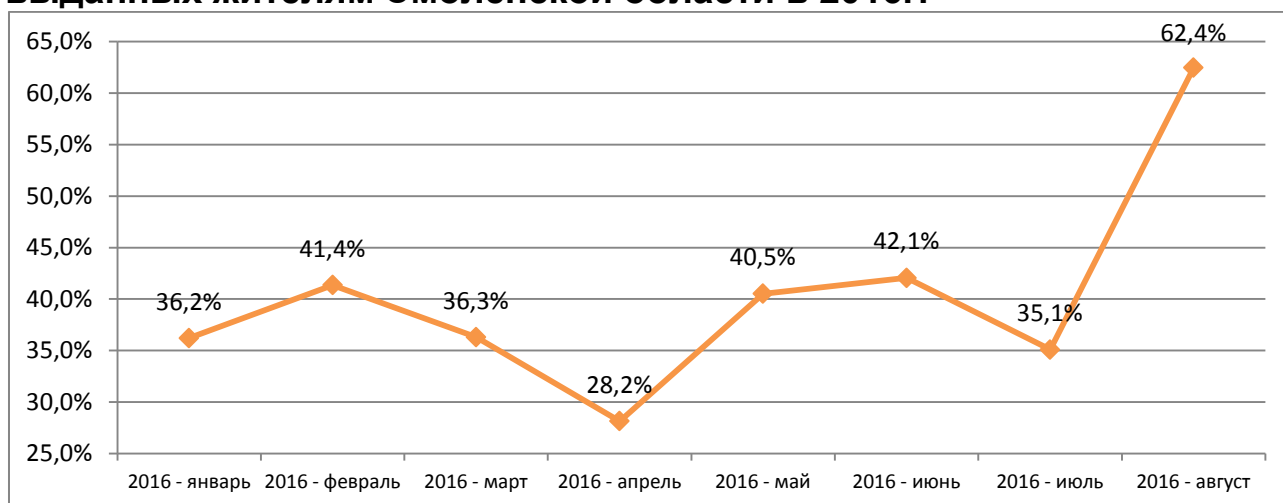
За 8 месяцев 2016 года доля ИЖК, выданных под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), в общем количестве ИЖК, выданных жителям Смоленской области, составила 41% (1 331 ИЖК).

График 2

Выданные ИЖК жителям Смоленской области за 8 месяцев 2016г.

Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ в августе 2016 года, в общем объеме ИЖК составила рекордных 62,4%. Соответствующий показатель за август по Российской Федерации составил 56,7%

График 3

Доля количества ИЖК под залог ДДУ в общем объеме ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2016г.**8.2. Объем выданных ипотечных жилищных кредитов**

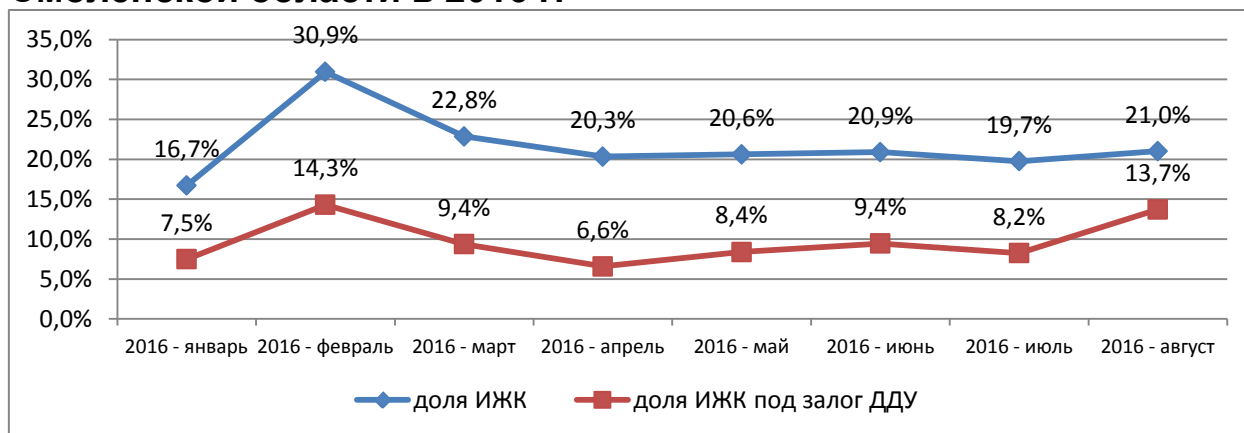
По данным Банка России за 8 месяцев 2016 года объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области, составил 4 941 млн.р, что на 25,4% больше, чем за аналогичный период 2015 года (3 940 млн.р), но на 27,8 % меньше, чем за аналогичный период 2014 года (6 842 млн.р).

За 8 месяцев 2016 года в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области, доля выданных ИЖК составила 21,8%, а доля ИЖК, выданных под залог ДДУ, составила 9,8%. Долевое

соотношение по Российской Федерации аналогичных показателей за указанный период составило соответственно 20,2% и 7,8%.

График 4

Доля ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2016 г.

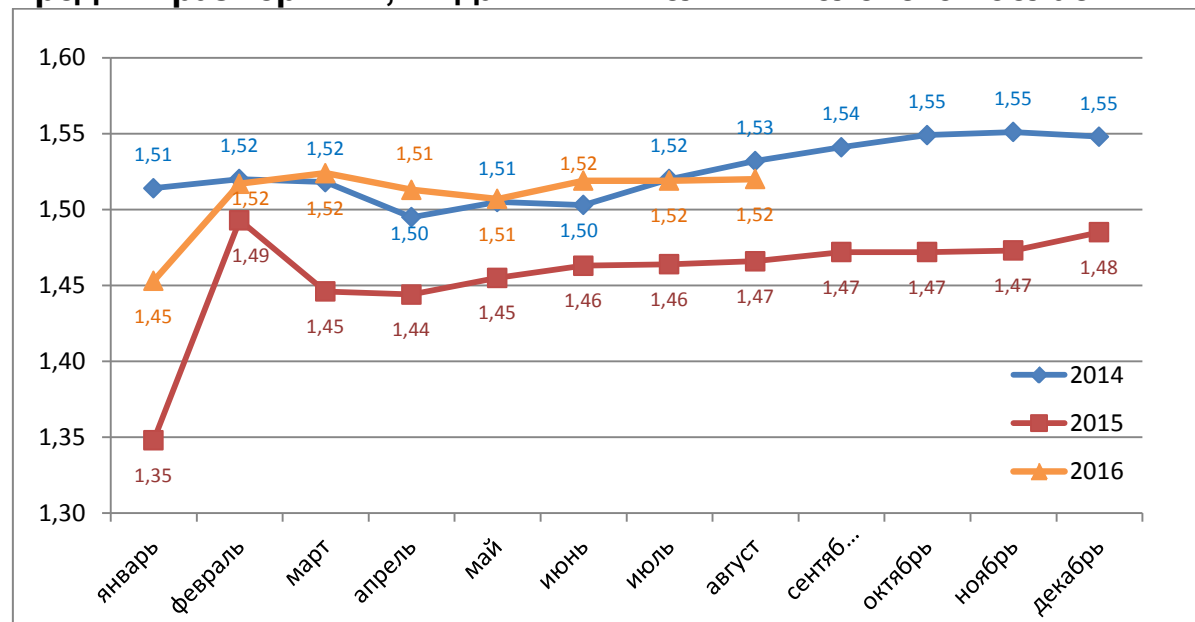


8.3. Средний размер ИЖК

По данным Банка России за 8 месяцев 2016 года средний размер ИЖК составил 1,52 млн.р, что больше соответствующего уровня 2015 года (1,47 млн.р) и соответствует уровню, существовавшему в 2014 году (1,53 млн.р). За анализируемый период средний размер ИЖК по Российской Федерации составил 1,70 млн.р.

График 5

Средний размер ИЖК, выданных жителям Смоленской области



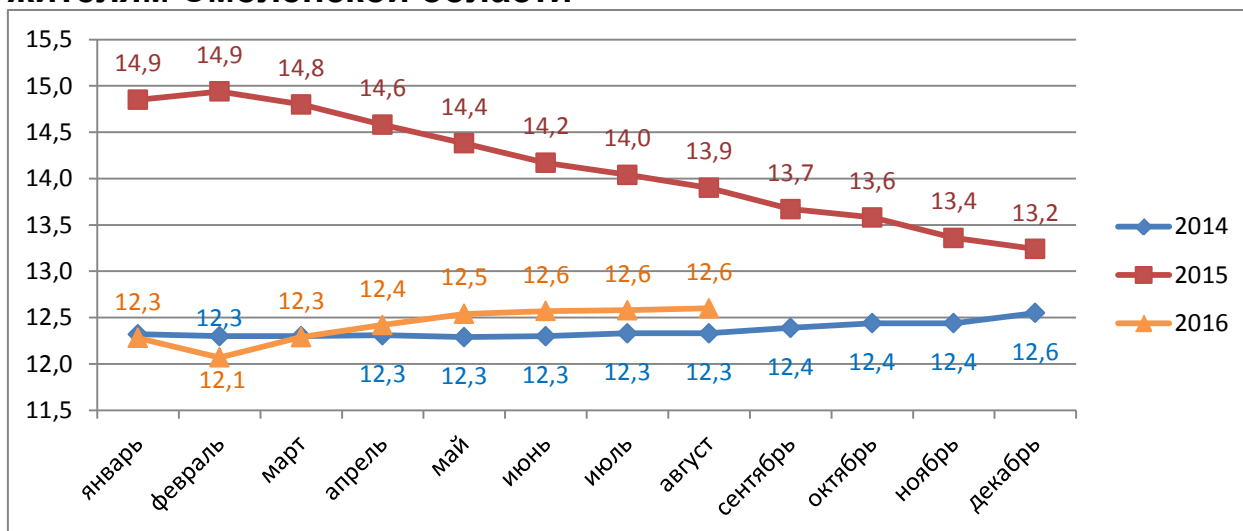
8.4. Средневзвешенная ставка по ИЖК

По данным Банка России за 8 месяцев 2016 года средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Смоленской

области, составила 12,57%. Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК по годам представлена на графике 6.

График 6

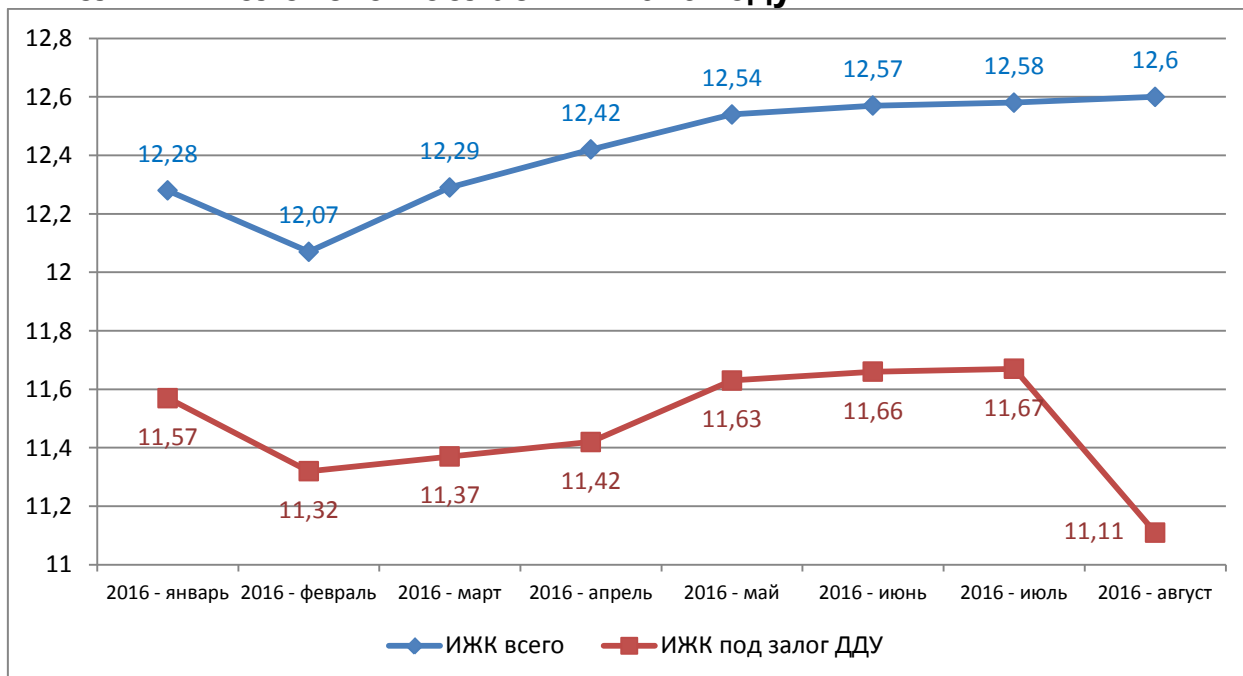
Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Смоленской области



По данным Банка России за 8 месяцев 2016 года накопленным итогом средневзвешенная ставка ИЖК, выданным жителям Смоленской области под залог ДДУ, составила 11,11%.

График 7

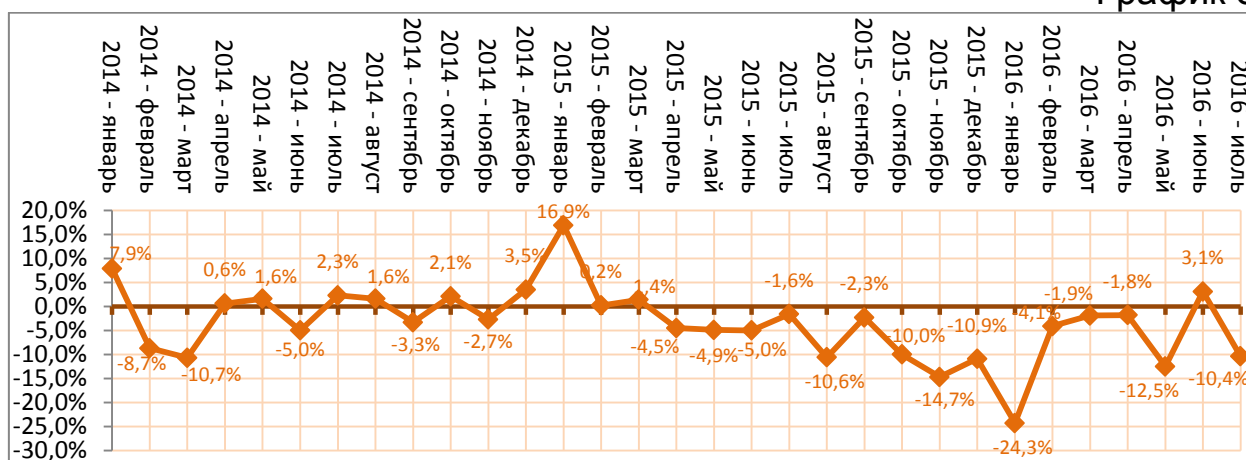
Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2016 году



9. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата реальные доходы жителей Смоленской области, поднявшиеся на 3,1% в июне после непрерывного падения на протяжении 15 месяцев, в июле месяце снова упали на 10,4%. Общее снижение реальных доходов по региону за 8 месяцев 2016 года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года составляет 7,3%.

График 8



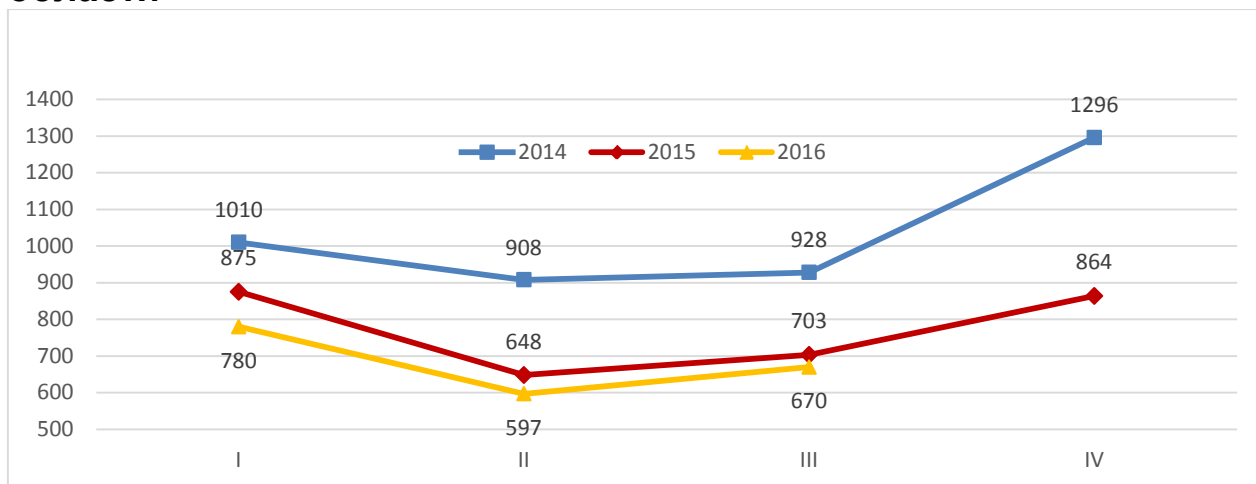
Отрицательная динамика реальных доходов населения негативно повлияла на уровень спроса на рынке строящегося жилья. Вызванное падением реальных доходов населения снижение спроса частично компенсировано государственным субсидированием ипотечного кредитования на первичном рынке жилья.

10. Государственная регистрация ДДУ (официальная статистика Росреестра)

Отчетность Росреестра за 9 месяцев 2016 года по Смоленской области показывает уменьшение количества зарегистрированных ДДУ жилых помещений на 8% по сравнению с аналогичным периодом 2015 года и на 28,1% по сравнению с аналогичным периодом 2014 года. Всего за 9 месяцев зарегистрировано 2 047 договоров ДДУ жилых помещений против 2 226 за тот же период годом ранее и 2 846 в 2014 году.

График 9

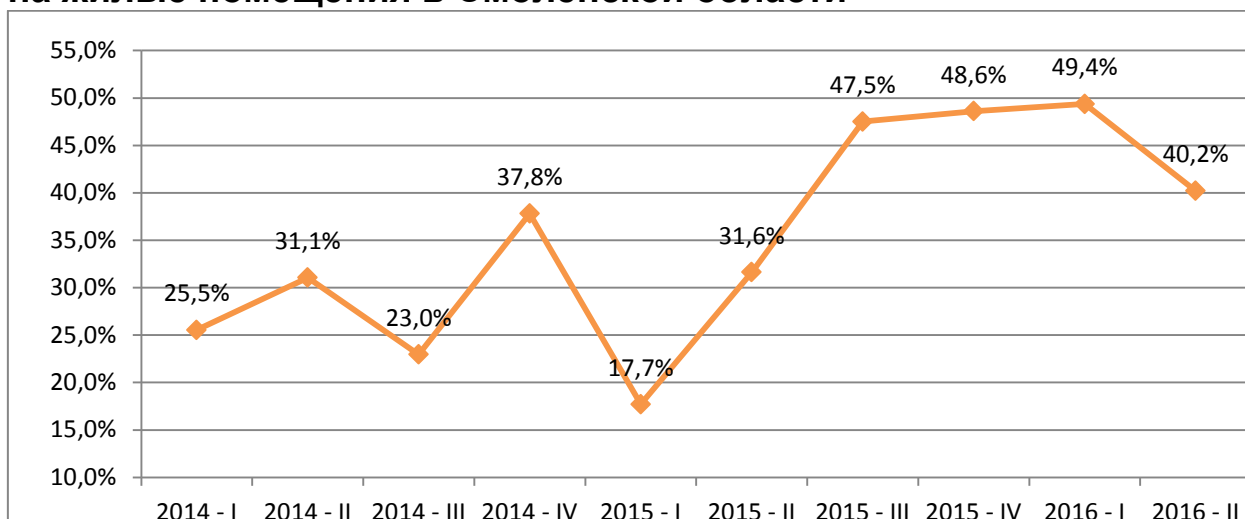
Количество регистраций ДДУ на жилые помещения в Смоленской области



В Смоленской области доля ДДУ, обеспеченных ипотекой, достигла максимального значения в 49,4% в I квартале 2016 года. В настоящее время доля ДДУ с ипотекой снижается. Во втором квартале 2016 года доля таких договоров составила 40,2%, в третьем 44,5% (график 10).

График 10

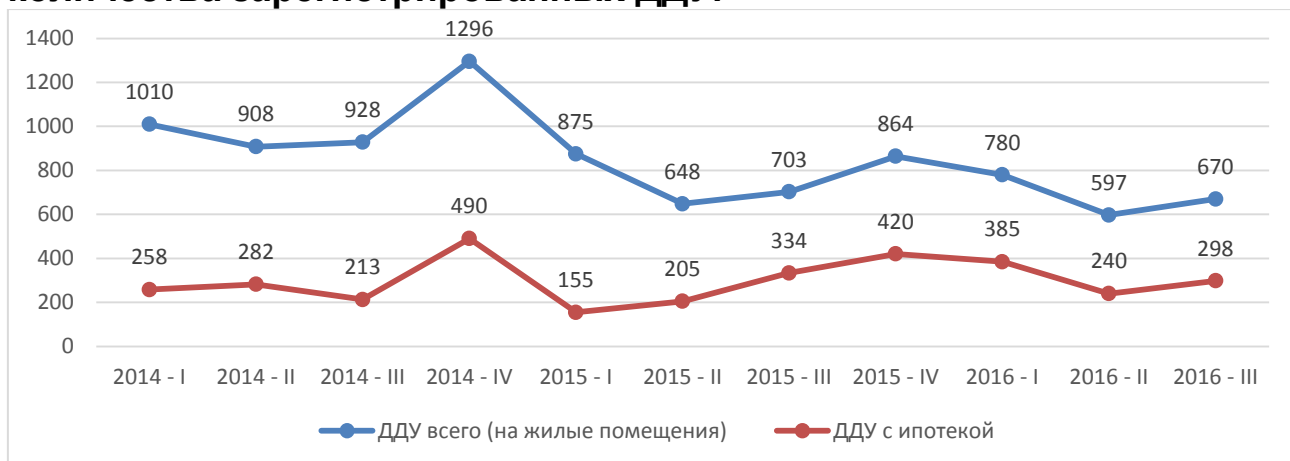
Доля договоров с ипотекой в общем количестве регистраций ДДУ на жилые помещения в Смоленской области



Абсолютные показатели количества регистраций договоров ДДУ на жилые помещения и договоров ДДУ с ипотекой в Смоленской области уменьшаются 2 квартала подряд. При этом количество регистраций договоров ДДУ на жилые помещения во втором квартале 2016 года достигло абсолютного минимума за весь период публикации статистики Росреестра по Смоленской области (график 10).

График 11

Динамика изменения количества договоров с ипотекой и общего количества зарегистрированных ДДУ.

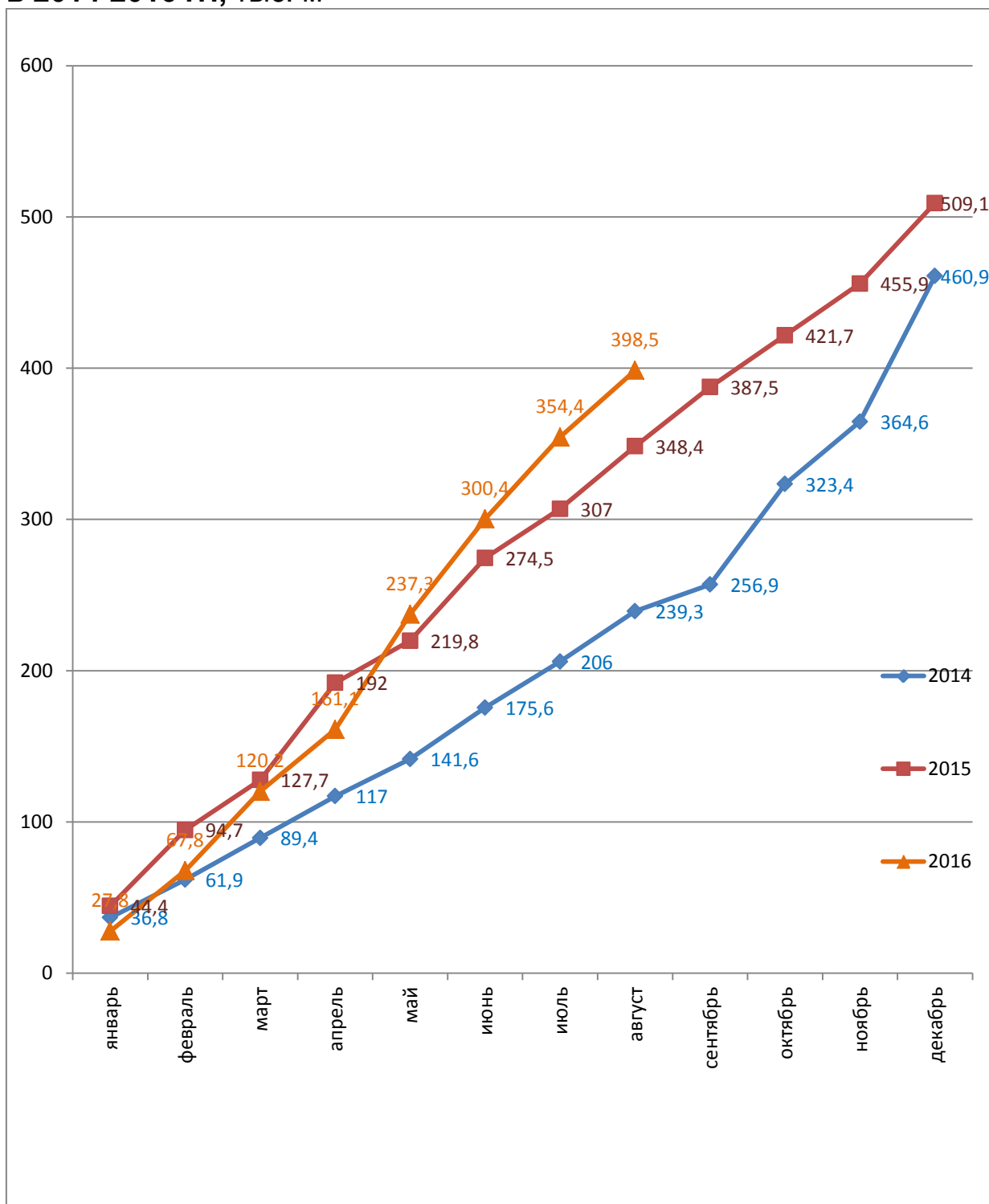


11. Ввод жилья (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 8 месяцев 2016 года по Смоленской области показывает опережение графика ввода жилья в Смоленской области в 2016 году по сравнению с аналогичными показателями 2014 – 2015 годов.

График 12

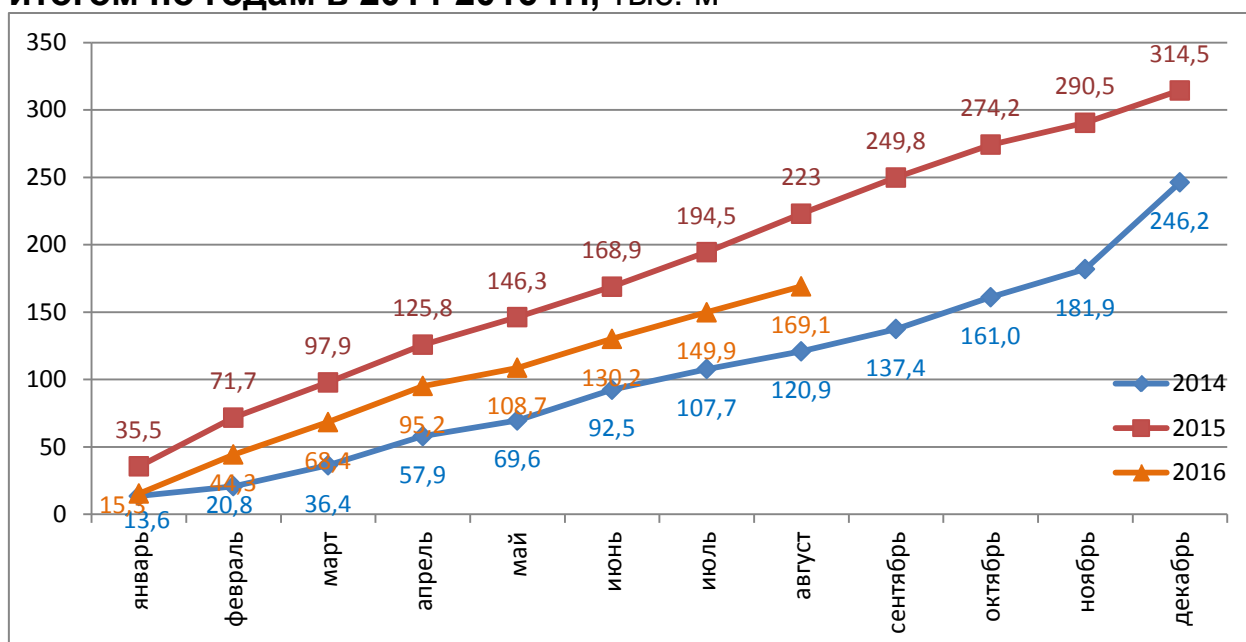
Ввод жилья в Смоленской области накопленным итогом по годам в 2014-2016 гг., тыс. м²



При этом отмечается снижение ввода жилья населением в 2016 году по сравнению с 2015 годом (график 13).

График 13

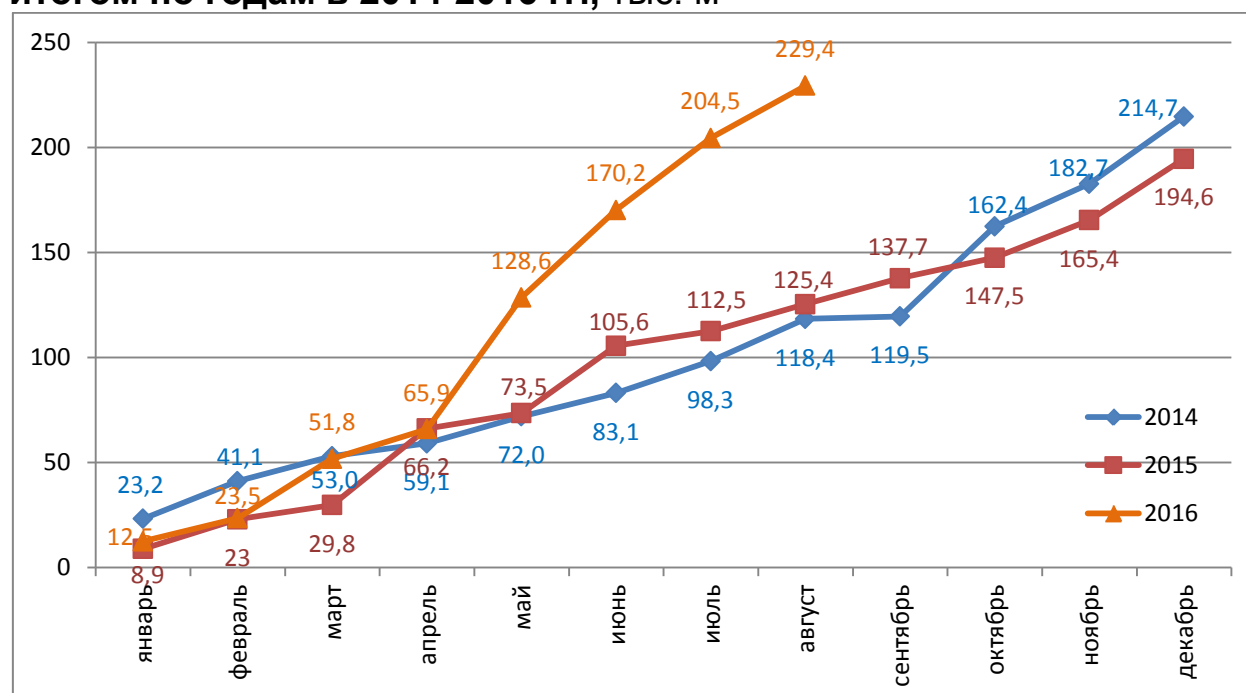
Ввод жилья населением в Смоленской области накопленным итогом по годам в 2014-2016 гг., тыс. м²



В отличие от населения, застройщики Смоленской области демонстрирует рост ввода жилья за 8 месяцев 2016 года на 82,9% по отношению к 2015 году, и на 93,7% по отношению к 2014 году (график 14).

График 14

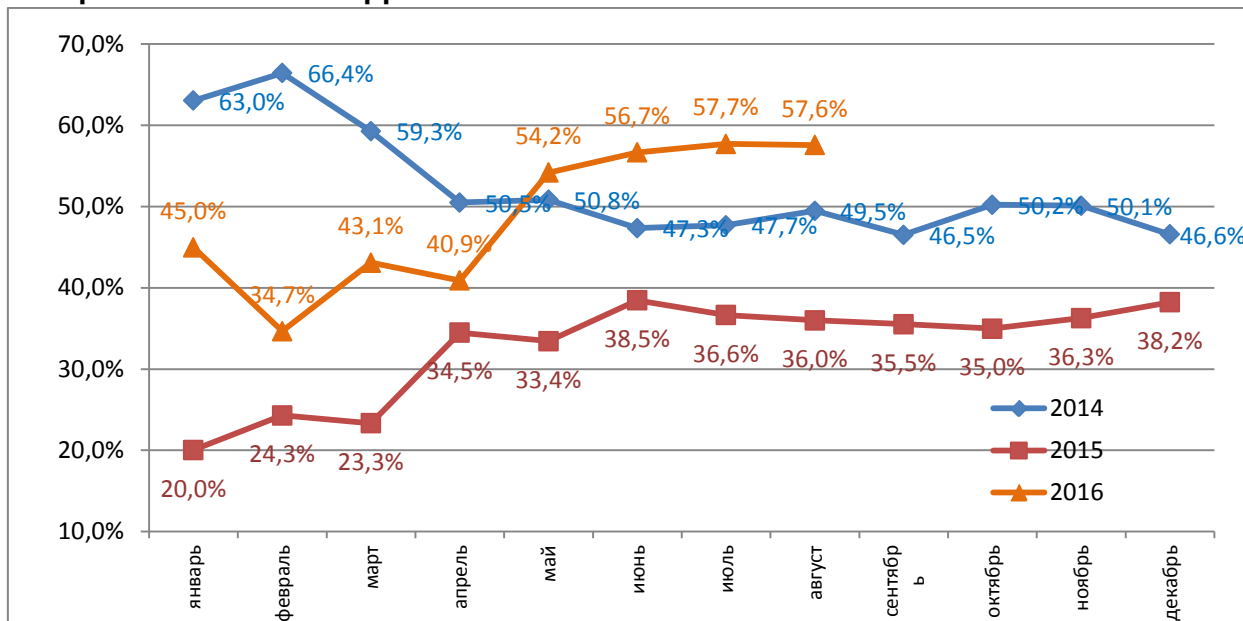
Ввод жилья застройщиками в Смоленской области накопленным итогом по годам в 2014-2016 гг., тыс. м²



Доля ввода жилья застройщиками за 8 месяцев 2016 года составила 57,6%, против 36,0% на этот же период 2015 года и 49,5% на этот же период 2014 года (график 14).

График 14

Доля ввода жилья застройщиками в Смоленской области в общем объеме ввода жилья

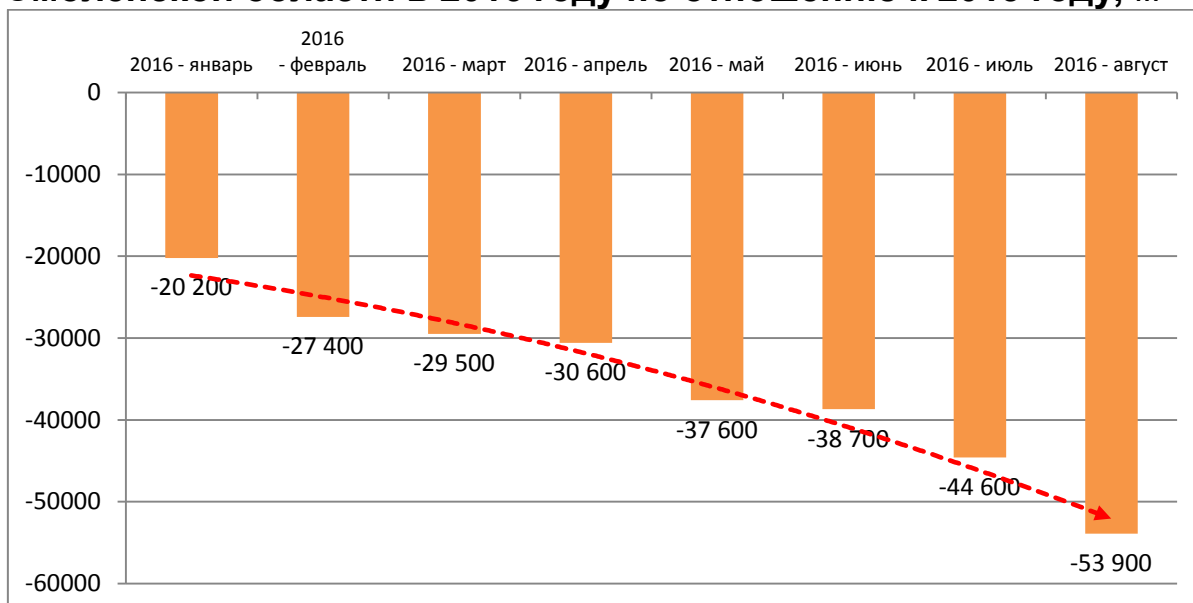


12. Прогноз ввода жилья в 2016 году

Отставание по вводу жилья населением в 2016 году по сравнению с 2015 годом постоянно увеличивается. На август 2016 года такое отставание составило 53 900 м².

Гистограмма 7

Динамика отрицательного прироста ввода жилья населением в Смоленской области в 2016 году по отношению к 2015 году, м²

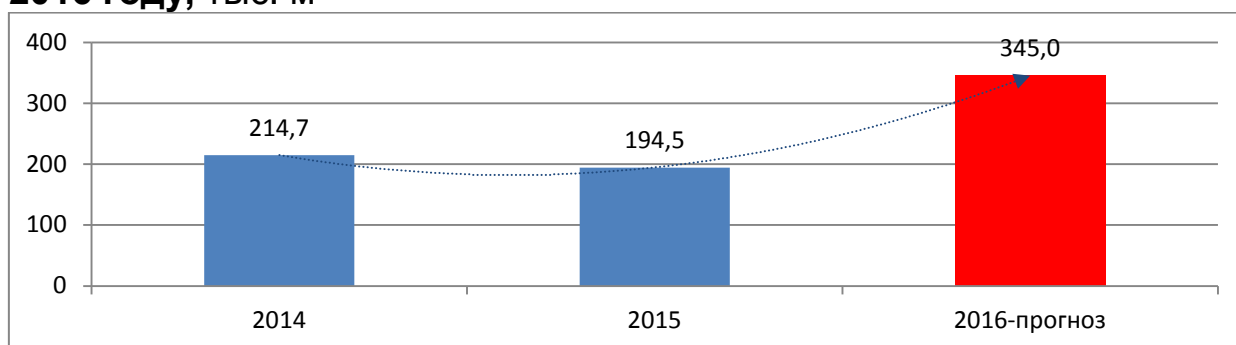


Из гистограммы 7 видно, что при сохранении сложившейся динамики к концу 2016 года отставание по вводу жилья населением в Смоленской области должно составить около 60 тыс.м².

Как указывалось выше (раздел 4), застройщики в последние 4 месяца 2016 года планируют ввести в эксплуатацию 116,6 тыс.м² жилья. В результате общий объем ввода жилья застройщиками в 2016 году может составить 345 тыс.м², что превышает аналогичные показатели 2014 и 2015 годов на 60,7% и 77,4% соответственно.

Гистограмма 8

Прогноз ввода жилья застройщиками в Смоленской области в 2016 году, тыс. м²



Таким образом, в 2016 году в Смоленской области снижение ввода жилья населением на 60 тыс.м² может быть компенсировано ростом ввода жилья застройщиками на 150,5 тыс.м². В результате общий объем ввода жилья в Смоленской области в 2016 году может составить 546,3 тыс.м², что превышает показатель годового ввода жилья в регионе, достигнутый в 2015 году (513,5 тыс.м²), на 6,4%.

Гистограмма 9

Ввод жилья в Смоленской области по годам и прогноз на 2016 год, тыс. м²

