

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Смоленская область

март 2017

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за 12 последних мес.

Росстат

28 175

+73,3% к предшествующим 12 мес.

Доля ввода жилья застройщиками

за 12 последних мес.

Росстат

53,3%

+12,8 п.п. к предшествующим 12 мес.

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

за февраль 2017

Банк России

102

-1,9% к январю 2017

Объем ИЖК под ДДУ, млрд. ₽

за февраль 2017

Банк России

0,192

+1,1% к январю 2017

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за февраль 2017

Банк России

11,55

+0,07 п.п. к январю 2017

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Смоленской области.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области	5
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по срокам выдачи разрешения на строительство	6
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	7
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по этажности строящихся домов	10
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по материалам стен строящихся домов	14
7. ТОП застройщиков Смоленской области по объемам строительства	16
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Смоленской области.....	18
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Смоленской области.....	18
10. Ипотечное кредитование для жителей Смоленской области (официальная статистика Банка России).....	20
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области	20
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области..	23
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области.....	25
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области	27
11. Реальные доходы жителей Смоленской области (официальная статистика Росстата)	29
12. Государственная регистрация ДДУ в Смоленской области (официальная статистика Росреестра).....	30
13. Ввод жилья в Смоленской области (официальная статистика Росстата)	33
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Смоленской области до конца 2017 г.	37
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Смоленской области по совокупной площади строящихся жилых единиц	39
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по средней площади жилых единиц	41

Источники информации для составления аналитического обзора

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

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

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

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Смоленской области на март 2017 года выявлено **78 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 **7 645 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **410 594 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	78	100%	7 645	100%	410 594	100%
Общий итог	78	100%	7 645	100%	410 594	100%

Строительство домов блокированной застройки и домов с апартаментами на территории Смоленской области не выявлено.

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области

Застройщики жилья в Смоленской области осуществляют строительство в 6 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Смоленск	41	52,6%	4 735	61,9%	260 167	63,4%
Смоленский	23	29,5%	1 874	24,5%	94 317	23,0%
Алтуховка	4	5,1%	579	7,6%	25 962	6,3%
Новосельцы	4	5,1%	379	5,0%	20 117	4,9%
Печерск	6	7,7%	365	4,8%	20 020	4,9%
Киселёвка	6	7,7%	349	4,6%	17 670	4,3%
Пригорское	1	1,3%	159	2,1%	8 626	2,1%
Талашкино	1	1,3%	24	0,3%	1 085	0,3%
Богородицкое	1	1,3%	19	0,2%	837	0,2%
Одинцово (в составе г.о. Смоленск)	4	5,1%	420	5,5%	22 964	5,6%
Вяземский	5	6,4%	289	3,8%	15 228	3,7%
Вязьма	5	6,4%	289	3,8%	15 228	3,7%
Гагаринский	4	5,1%	210	2,7%	11 112	2,7%
Гагарин	4	5,1%	210	2,7%	11 112	2,7%
Десногорск	1	1,3%	117	1,5%	6 806	1,7%
	78	100%	7 645	100%	410 594	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Смоленск (63,4% совокупной площади жилых единиц).

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

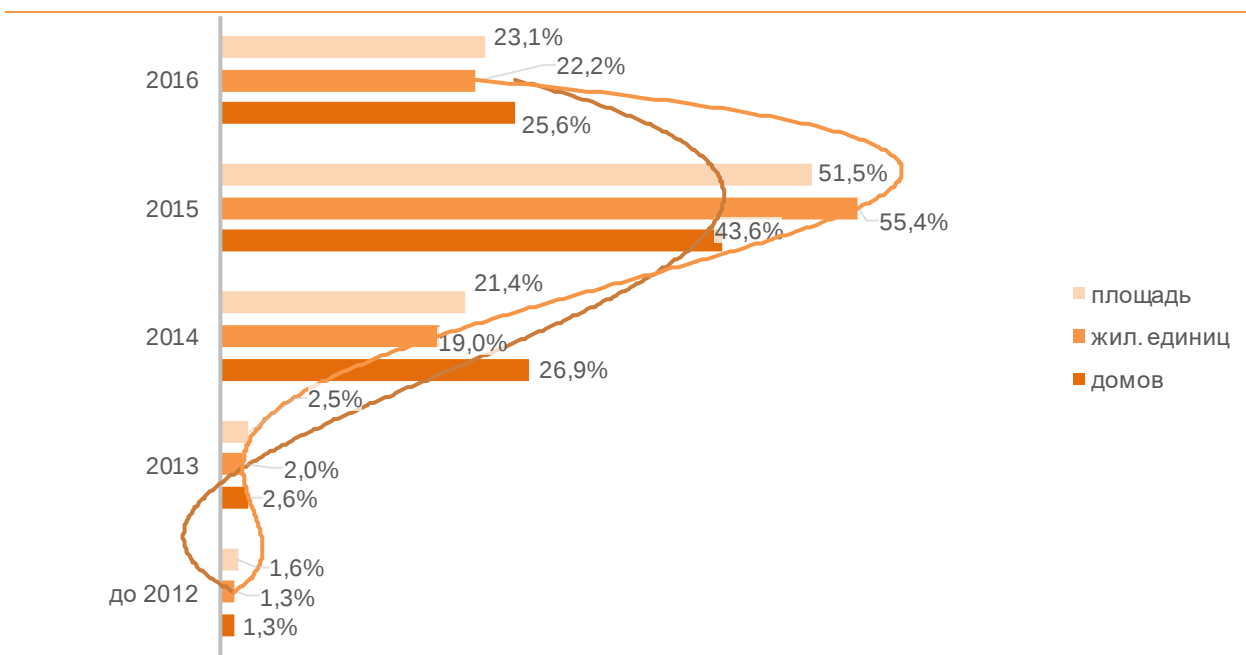
Застройщики жилья в Смоленской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с мая 2010 г. по декабрь 2016 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2012	1	1,3%	100	1,3%	6 413	1,6%
2013	2	2,6%	156	2,0%	10 315	2,5%
2014	21	26,9%	1 453	19,0%	87 744	21,4%
2015	34	43,6%	4 237	55,4%	211 376	51,5%
2016	20	25,6%	1 699	22,2%	94 746	23,1%
Общий итог	78	100%	7 645	100%	410 594	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 г. (51,5% по площади жилых единиц).

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

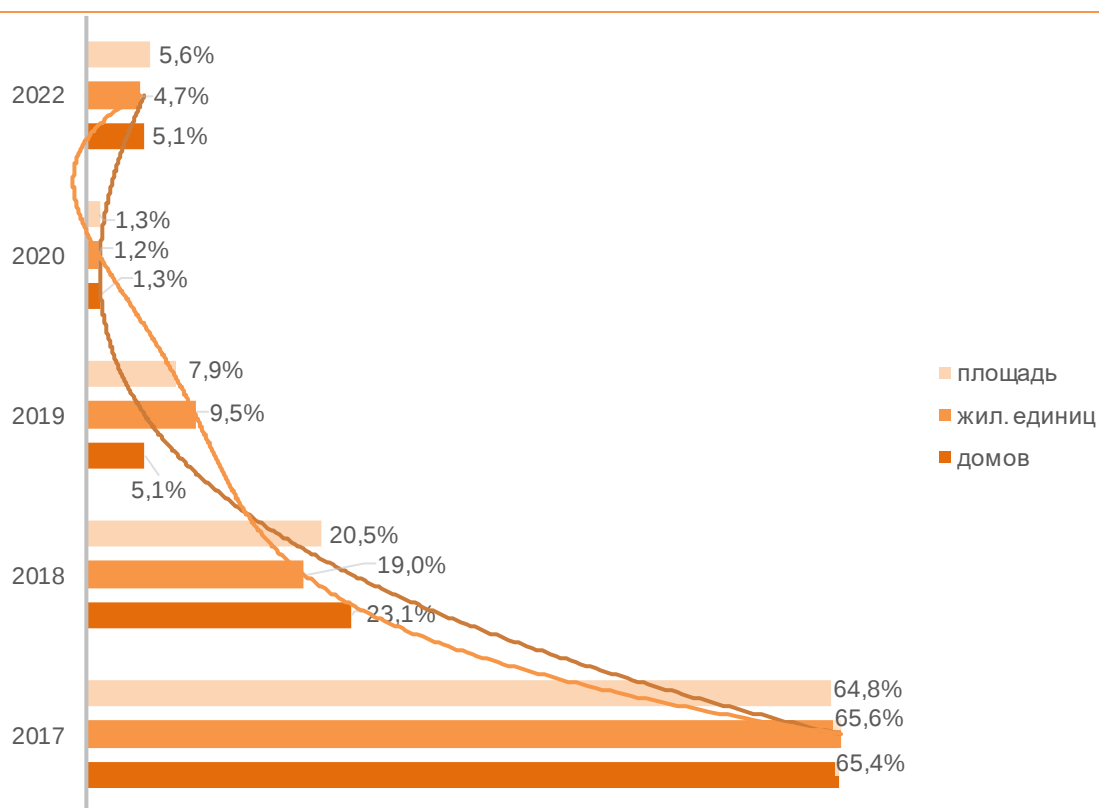
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру планируемого застройщиками ввода строящегося ими жилья в Смоленской области (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный в проектной декларации срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2017	51	65,4%	5 013	65,6%	265 933	64,8%
2018	18	23,1%	1 451	19,0%	84 053	20,5%
2019	4	5,1%	728	9,5%	32 317	7,9%
2020	1	1,3%	90	1,2%	5 163	1,3%
2022	4	5,1%	363	4,7%	23 128	5,6%
Общий итог	78	100%	7 645	100%	410 594	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек в Смоленской области по планируемому году ввода в эксплуатацию



До конца 2017 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 265 933 м² жилья (Приложение 1).

Анализ переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию представлен в таблице 5.

Таблица 5

План ввода в эксплуатацию		в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
Объявленный в проектной декларации срок	Совокупная S жилых единиц м²	Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц м²	%
2017	265 933	2015	10 600	4,0%
		2016	63 683	23,9%
2018	84 053	-	-	-
2019	32 317	-	-	-
2020	5 163	-	-	-
2022	23 128	-	-	-
Общий итог	410 594		74 283	18,1%

Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2016 на 2017 год (63 683 м²), что составляет 23,9% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области в 2017 году.

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

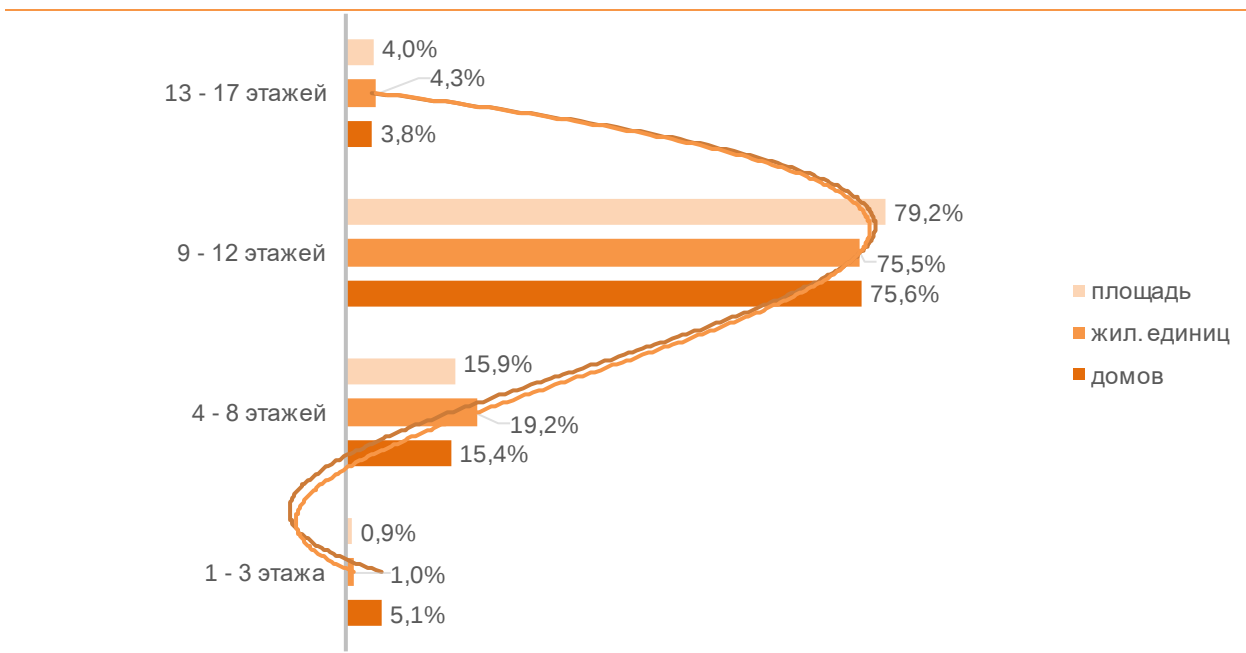
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 3).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	4	5,1%	73	1,0%	3 533	0,9%
4 - 8 этажей	12	15,4%	1 468	19,2%	65 401	15,9%
9 - 12 этажей	59	75,6%	5 772	75,5%	325 393	79,2%
13 - 17 этажей	3	3,8%	332	4,3%	16 267	4,0%
Общий итог	78	100%	7 645	100%	410 594	100%

Гистограмма 3

Распределение жилых новостроек Смоленской области по этажности



Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 79,2% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Смоленской области не выявлены. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 13,2%.

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Смоленской области составляет (Гистограмма 4):

- 8,9 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 9,1 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 9,2 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 4

Средняя этажность новостроек



Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Смоленской области является 15-этажный многоквартирный дом в ЖК «Аллея звезд», застройщик «ДнепроСтройГрупп». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	15	ДнепроСтройГрупп	многоквартирный дом	Аллея звезд
2	13	ВитебскЖилстрой	многоквартирный дом	Многосекционный дом по ул. Крупской
3	12	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	многоквартирный дом	мкр. Алтуховка
4	11	Смоленскжилье	многоквартирный дом	Шоколад
		Вязьмажилстрой	многоквартирный дом	по ш. Красноармейское
		ГК Гарант-жилье	многоквартирный дом	Лермонтовский парк
		ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	многоквартирный дом	Лазурный
		ГК Метрум груп	многоквартирный дом	Олимп
		ГК Метрум груп	многоквартирный дом	Сказка
		ГК Метрум груп	многоквартирный дом	по ул. Нарвская, 7
		ГСК Капитель	многоквартирный дом	Дом в 4 микрорайоне
		ГСК Капитель	многоквартирный дом	Дом по ул. Луговая
		ГСК Капитель	многоквартирный дом	Дом по ул. Минская, 12
		Компания СИП	многоквартирный дом	мкр. Семичевка
5	10	Компания СИП	многоквартирный дом	Звёздный
		Консоль	многоквартирный дом	Загорье
		Новое пространство	многоквартирный дом	Витебский квартал
		СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	многоквартирный дом	мкр. Новосельцы
		СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	многоквартирный дом	по ул. Матросова
		СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	многоквартирный дом	Дом по ул. Матросова, 11
		Строй бизнес	многоквартирный дом	Новый Печерск
		Строй бизнес	многоквартирный дом	Парковый
		Фирма Подряд	многоквартирный дом	Бриз 2
		ФПК Мегаполис	многоквартирный дом	Каскад
		ФПК Мегаполис	многоквартирный дом	по ул. Воробьева

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Смоленской области является многоквартирный дом в ЖК «Новый Смоленск», застройщик «ГК ГРАЖДАНСТРОЙ». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

Таблица 8

№	С жил. помещений, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	19 640	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Новый Смоленск
2	17 548	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Лазурный
3	10 985	<i>Смоленскжилье</i>	многоквартирный дом	Шоколад
4	10 137	<i>СК Ваш дом</i>	многоквартирный дом	Соловьиная роща
5	8 694	<i>ГК Метрум групп</i>	многоквартирный дом	по ул. Нарвская, 7

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

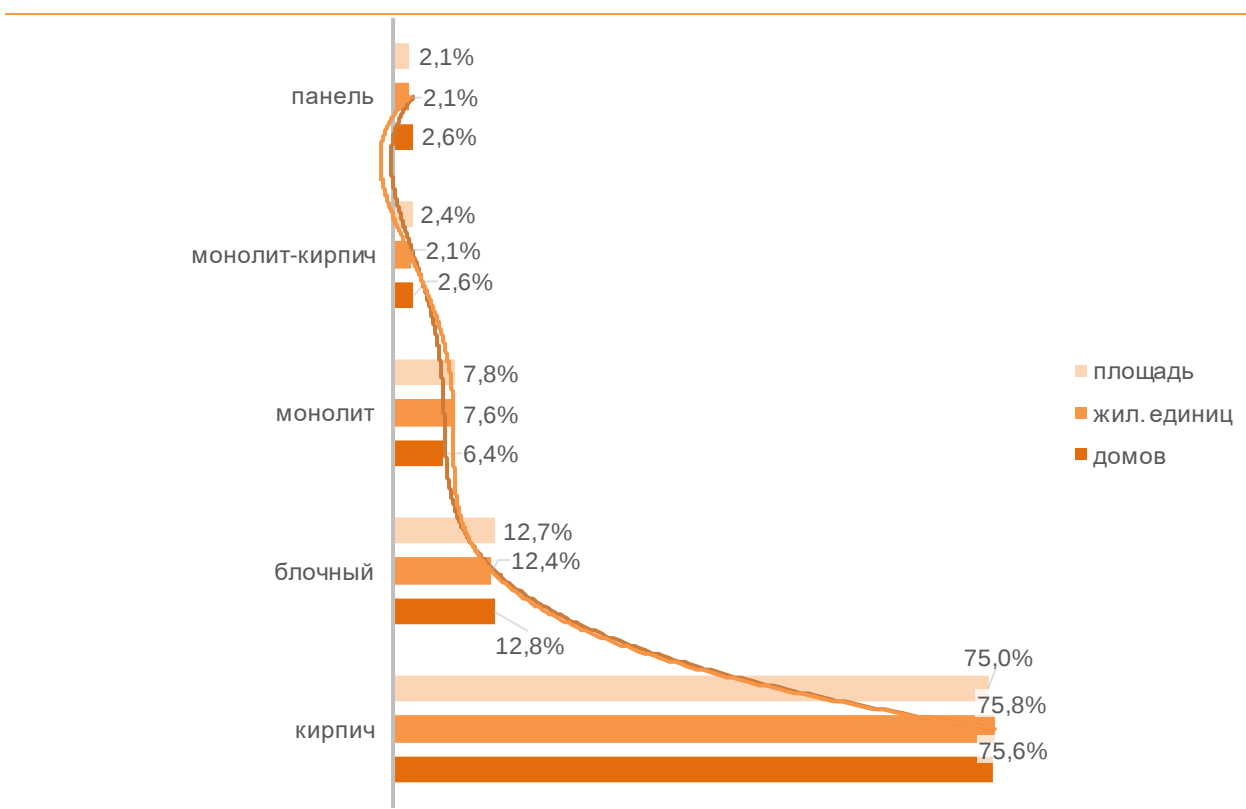
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
кирпич	59	75,6%	5 796	75,8%	307 783	75,0%
блочный	10	12,8%	945	12,4%	52 286	12,7%
монолит	5	6,4%	580	7,6%	31 900	7,8%
монолит-кирпич	2	2,6%	164	2,1%	9 886	2,4%
панель	2	2,6%	160	2,1%	8 739	2,1%
Общий итог	78	100%	7 645	100%	410 594	100%

Гистограмма 5

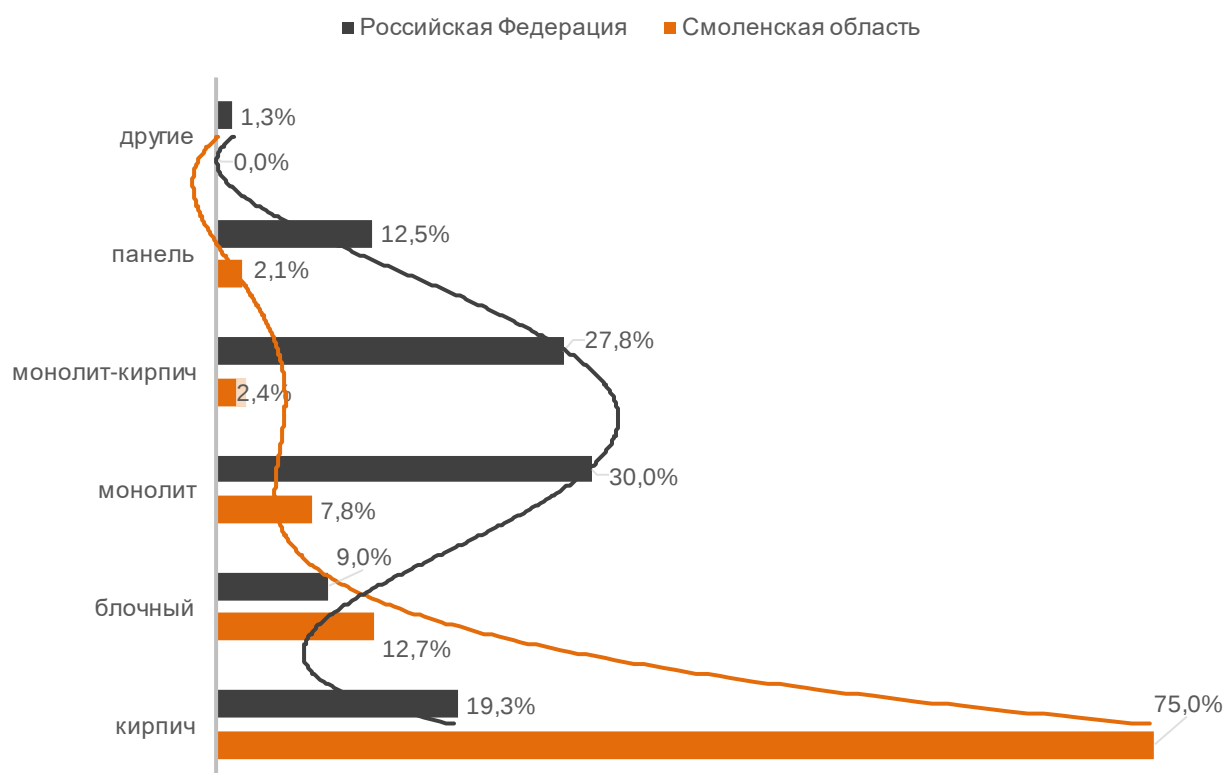
Распределение жилых новостроек Смоленской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Смоленской области является кирпич. Из него возводится 75,0% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 19,3% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Смоленской области



7. ТОП застройщиков Смоленской области по объемам строительства

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Смоленской области на март 2017 года представлен в таблице 10.

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м²	%
1	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	11	14,1%	1 275	16,7%	63 214	15,4%
2	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	4	5,1%	1 401	18,3%	58 764	14,3%
3	СК Ваш дом	10	12,8%	905	11,8%	58 064	14,1%
4	ГК Метрум груп	6	7,7%	500	6,5%	31 049	7,6%
5	Компания СИП	7	9,0%	462	6,0%	26 555	6,5%
6	ГК Гарант-жилье	4	5,1%	471	6,2%	26 063	6,3%
7	Консоль	4	5,1%	420	5,5%	22 964	5,6%
8	Строй бизнес	5	6,4%	424	5,5%	22 692	5,5%
9	ГСК Капитель	3	3,8%	297	3,9%	15 847	3,9%
10	Вязьмажилстрой	4	5,1%	294	3,8%	15 056	3,7%
11	Фирма Подряд	5	6,4%	212	2,8%	12 294	3,0%
12	ВитебскЖилстрой	2	2,6%	248	3,2%	11 370	2,8%
13	Смоленскжилье	1	1,3%	115	1,5%	10 985	2,7%
14	Новое пространство	2	2,6%	160	2,1%	8 739	2,1%
15	ФПК Мегаполис	2	2,6%	108	1,4%	7 285	1,8%
16	Желдорипотека	1	1,3%	80	1,0%	4 989	1,2%
17	ДнепроСтройГрупп	1	1,3%	84	1,1%	4 897	1,2%
18	Стройинвест	2	2,6%	80	1,0%	4 322	1,1%
19	Никольские ворота-2000	1	1,3%	60	0,8%	2 997	0,7%
20	ГК Контакт	2	2,6%	30	0,4%	1 611	0,4%
21	ГосЗаказКонсалт	1	1,3%	19	0,2%	837	0,2%
Общий итог		78	100%	7 645	100%	410 594	100%

Сведения о переносе планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию с прошлых периодов по ТОП застройщиков Смоленской области представлены в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
		всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		м²	м²	%	месяцев
1	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	63 214	0	0,0%	-
2	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	58 764	0	0,0%	-
3	СК Ваш дом	58 064	0	0,0%	-
4	ГК Метрум груп	31 049	0	0,0%	-
5	Компания СИП	26 555	13 120	49,4%	5,2
6	ГК Гарант-жилье	26 063	8 055	30,9%	0,9
7	Консоль	22 964	4 479	19,5%	0,6
8	Строй бизнес	22 692	0	0,0%	-
9	ГСК Капитель	15 847	4 718	29,8%	6,3
10	Вязьмажилстрой	15 056	5 977	39,7%	5,9
11	Фирма Подряд	12 294	6 840	55,6%	6,2
12	ВитебскЖилстрой	11 370	11 370	100%	10,5
13	Смоленскжилье	10 985	10 985	100%	12,0
14	Новое пространство	8 739	8 739	100%	15,0
15	ФПК Мегаполис	7 285	0	0,0%	-
16	Желдорипотека	4 989	0	0,0%	-
17	ДнепроСтройГрупп	4 897	0	0,0%	-
18	Стройинвест	4 322	0	0,0%	-
19	Никольские ворота-2000	2 997	0	0,0%	-
20	ГК Контакт	1 611	0	0,0%	-
21	ГосЗаказКонсалт	837	0	0,0%	-
Общий итог		410 594	74 283	18,1%	2,0

Максимальное среднее уточнение срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «Новое пространство» и составляет 15,0 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Смоленской области

В Смоленской области возводится 41 жилой комплекс. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Соловьиная роща» (город Смоленск). В этом жилом комплексе застройщик «СК Ваш дом» возводит 9 домов, включающих 826 жилых единиц, совокупной площадью 52 836 м².

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

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Смоленской области, составляет 53,7 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 50,0 м².

Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ГК ГРАЖДАНСТРОЙ» – 41,9 м². Самая большая – у застройщика «Смоленскжилье» – 95,5 м² (Таблица 12).

Таблица 12

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	41,9
ГосЗаказКонсалт	44,1
ВитебскЖилстрой	45,8
СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	49,6
Никольские ворота-2000	50,0
Вязьмажилстрой	51,2
ГСК Капитель	53,4
Строй бизнес	53,5
ГК Контакт	53,7
Стройинвест	54,0
Новое пространство	54,6
Консоль	54,7
ГК Гарант-жилье	55,3
Компания СИП	57,5
Фирма Подряд	58,0

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
ДнепроСтройГрупп	58,3
ГК Метрум групп	62,1
Желдорипотека	62,4
СК Ваш дом	64,2
ФПК Мегаполис	67,5
Смоленскжилье	95,5
Общий итог	53,7

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Новый Смоленск» – 38,7 м², застройщик «ГК ГРАЖДАНСТРОЙ». Наибольшая – в ЖК «Никольская слобода» – 95,8 м², застройщик «ГК Гарант-жилье».

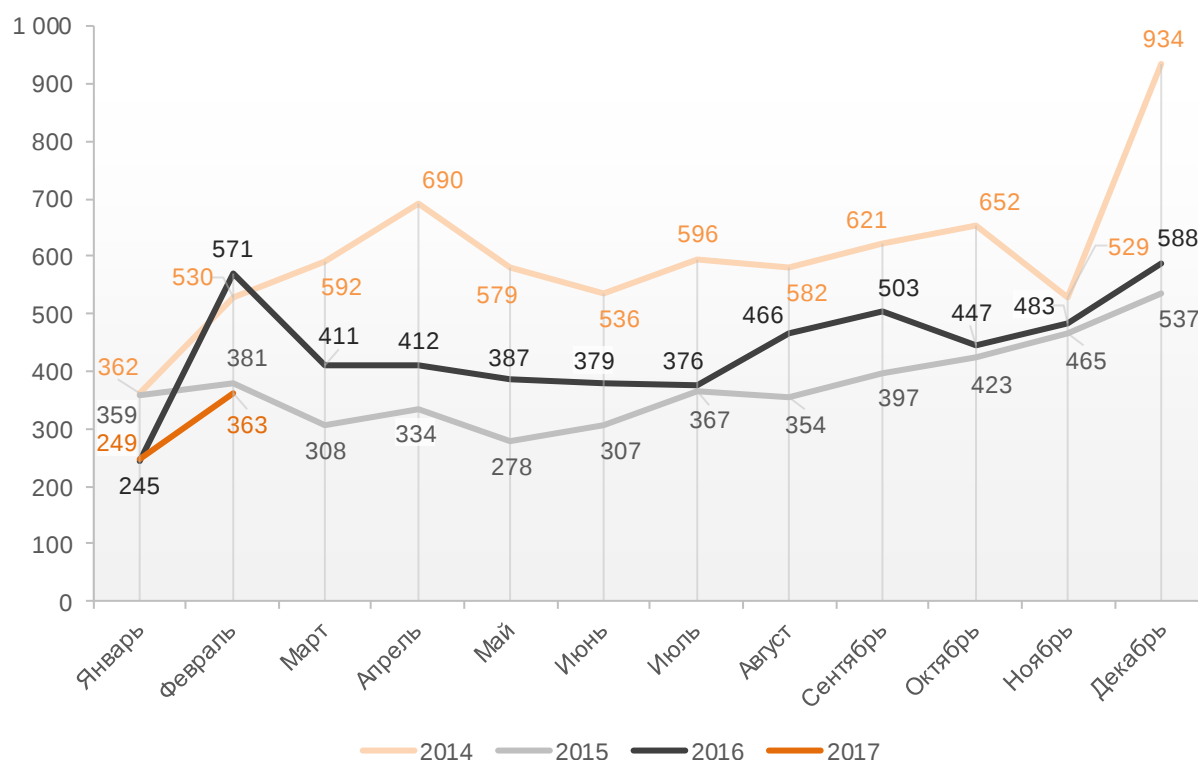
10. Ипотечное кредитование для жителей Смоленской области (официальная статистика Банка России)

10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России за 2 месяца 2017 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Смоленской области, составило 612, что на 25,0% меньше уровня 2016 г. (816 ИЖК), и на 17,3% меньше уровня, достигнутого в 2015 г. (740 ИЖК).

График 1

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2014 – 2017 гг.

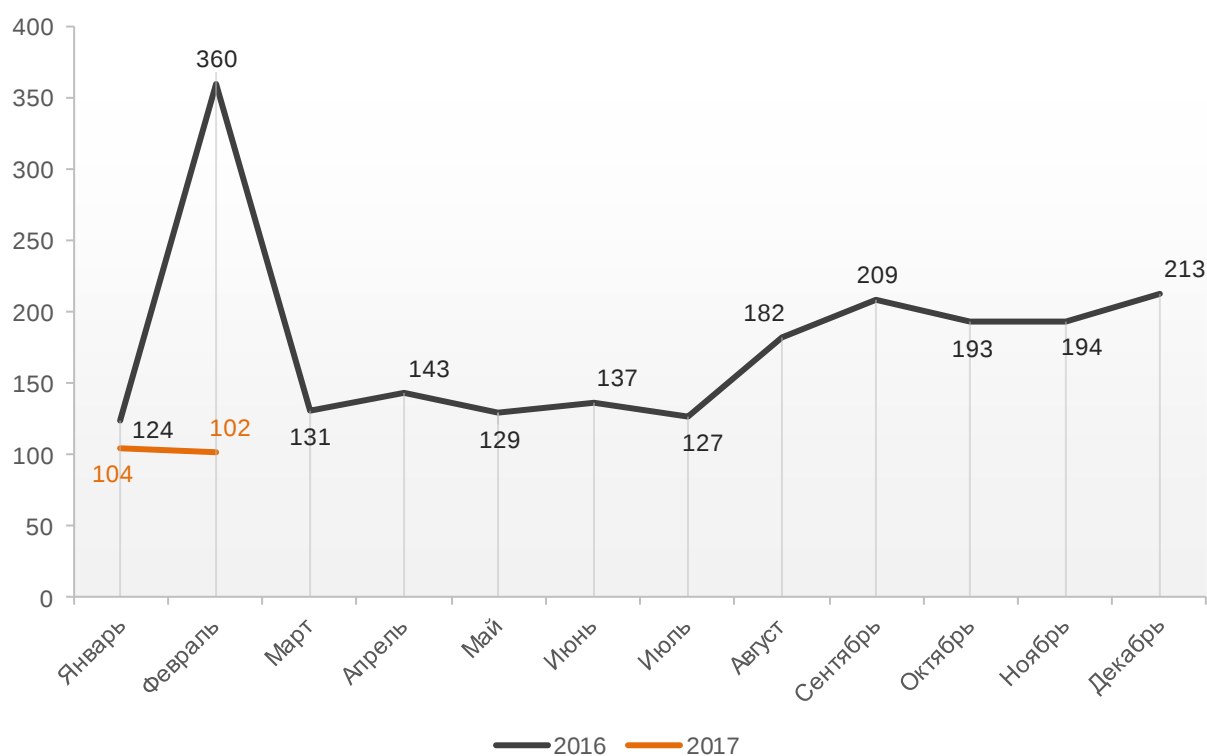


За 2 месяца 2017 г. количество ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 206, что на 57,4% меньше, чем в 2016 г. (484 ИЖК).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2016 – 2017 гг., приведена на графике 2.

График 2

Динамика месячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2016 – 2017 гг.

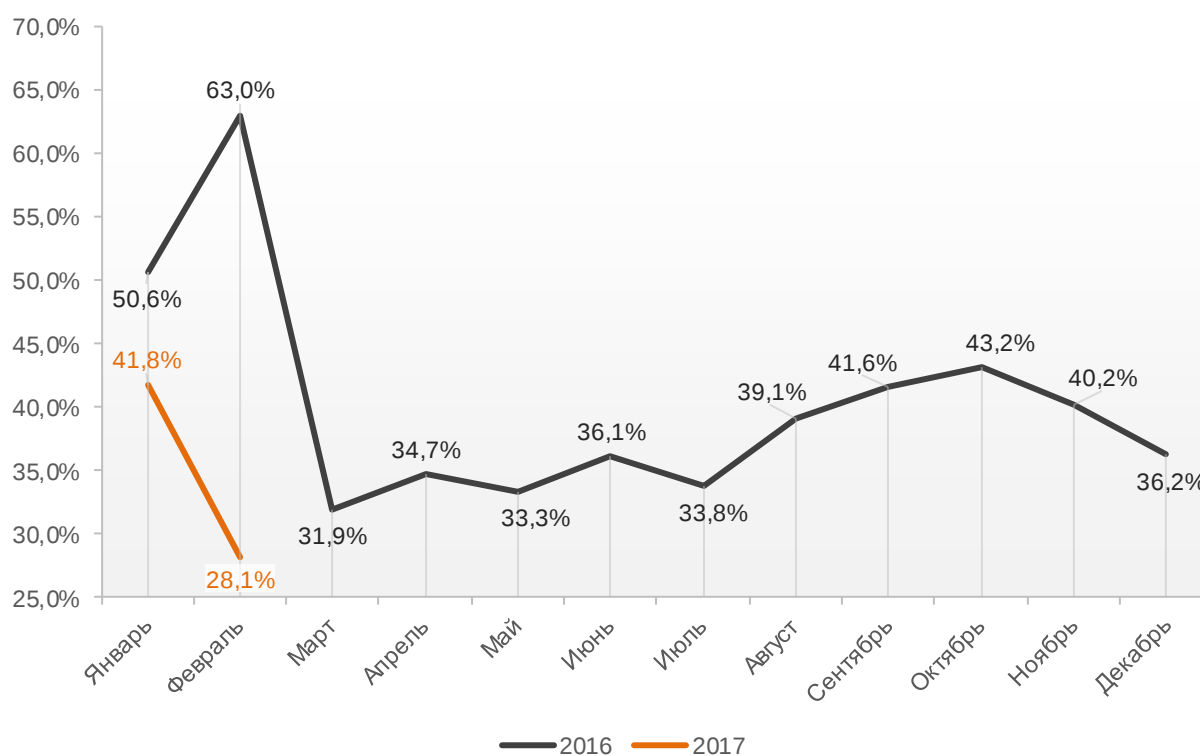


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 2 месяца 2017 г., составила 33,7% от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 25,7 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2016 г. (59,3%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2016 – 2017 гг., приведена на графике 3.

График 3

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2016 – 2017 гг.



10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

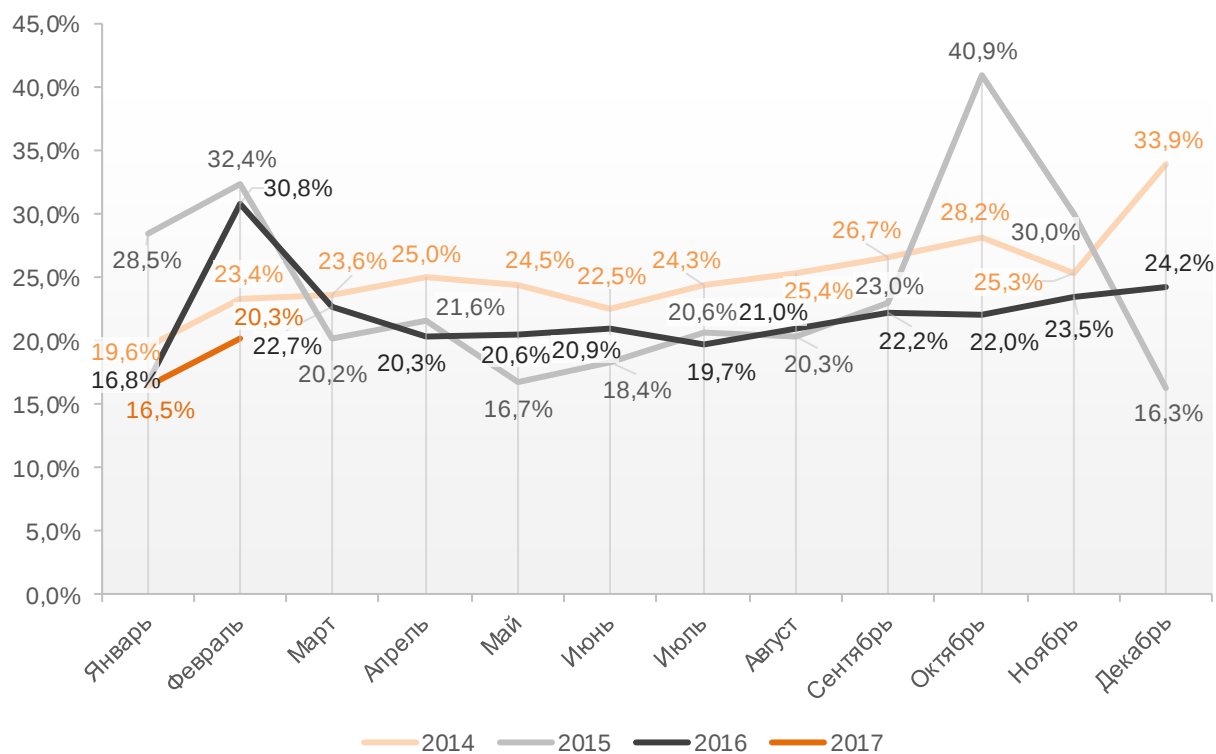
По данным Банка России за 2 месяца 2017 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области, составил 1 022 млн.₽, что на 17,2% меньше аналогичного значения 2016 г. (1 235 млн.₽), и на 7,5% меньше, чем в 2015 г. (1 105 млн.₽).

В общем объеме кредитов, выданных за 2 месяца 2017 г. жителям Смоленской области (5 518 млн.₽), доля ИЖК составила 18,5%, что на 6,3 п.п. меньше, чем в 2016 г. (24,9%), и на 12,0 п.п. меньше соответствующего значения 2015 г. (30,6%)

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2014 – 2017 гг., приведена на графике 4.

График 4

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2014 – 2017 гг.



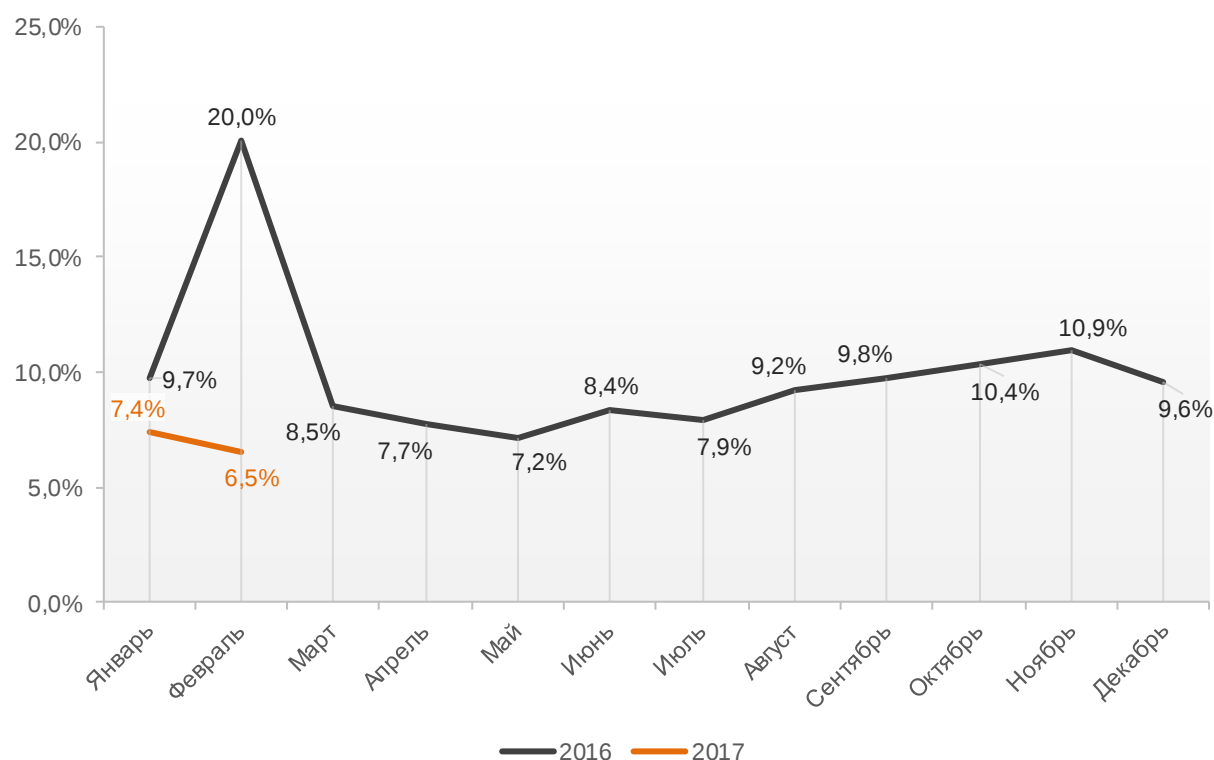
За 2 месяца 2017 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог ДДУ, составил 382 млн.₽ (37,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 50,9% меньше уровня, достигнутого в 2016 г. (778 млн.₽).

В общем объеме кредитов, выданных за 2 месяца 2017 г. жителям Смоленской области (5 518 млн.₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 6,9%, что на 8,7 п.п. меньше аналогичного значения 2016 г. (15,7%)

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2016 – 2017 гг., приведена на графике 5.

График 5

Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2016 – 2017 гг.



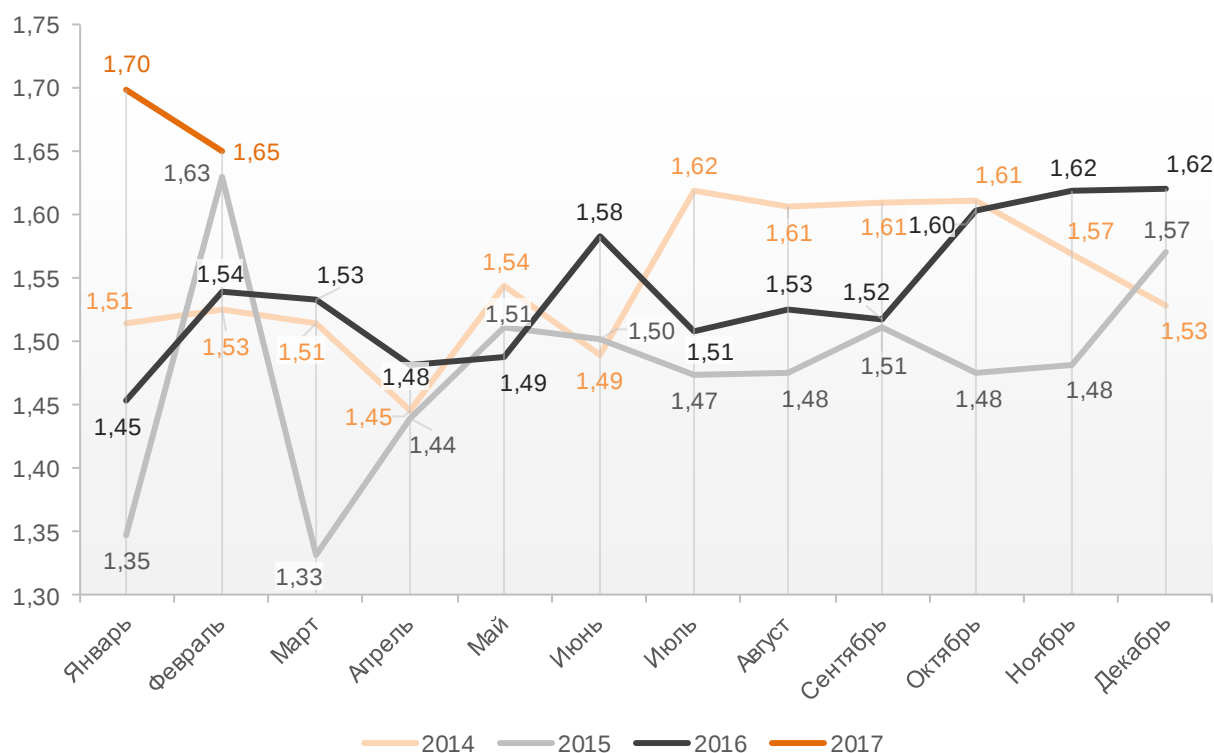
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России за 2 месяца 2017 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 1,67 млн.₽, что на 10,4% больше, чем в 2016 г. (1,51 млн.₽), и на 11,9% больше соответствующего значения 2015 г. (1,49 млн.₽).

Помесячная разбивка среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2014 – 2017 гг., млн.₽, приведена на графике 6.

График 6

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2014 – 2017 гг., млн.₽

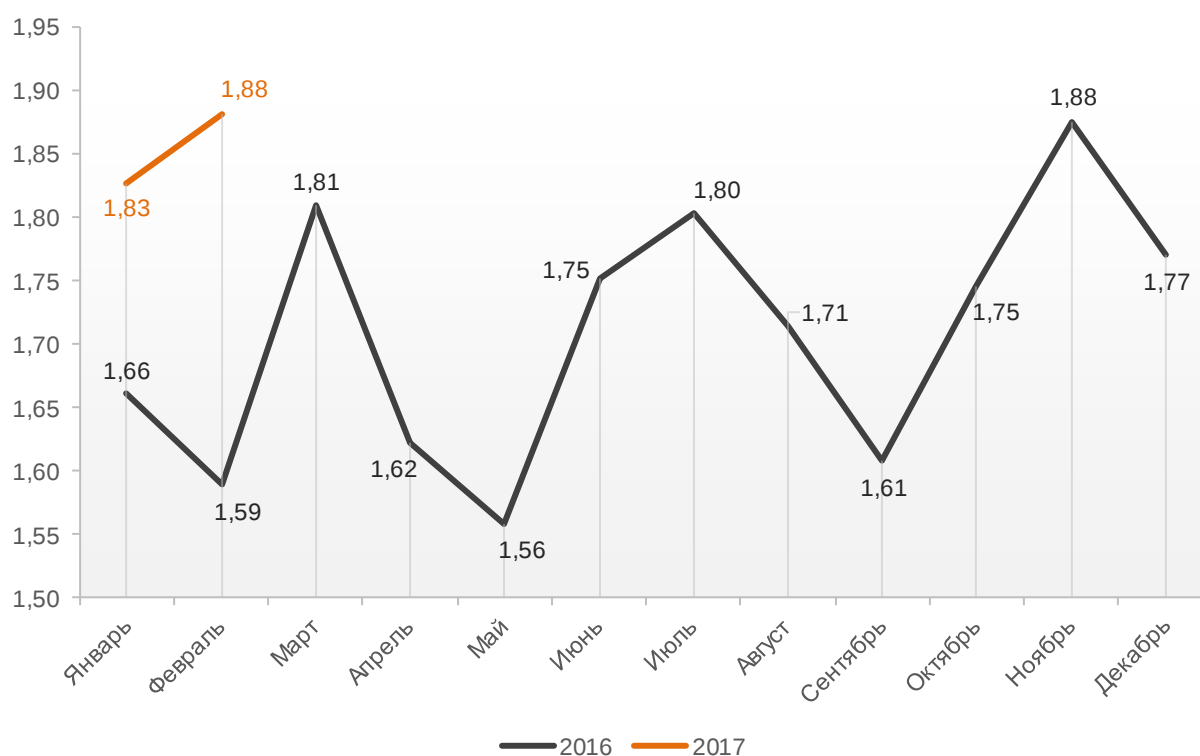


По данным Банка России за 2 месяца 2017 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 1,85 млн.₽ (на 10,8% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 14,9% больше уровня, достигнутого в 2016 г. (1,61 млн.₽).

Помесячная разбивка среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2016 – 2017 гг., млн.₽, приведена на графике 7.

График 7

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2016 – 2017 гг., млн.₽



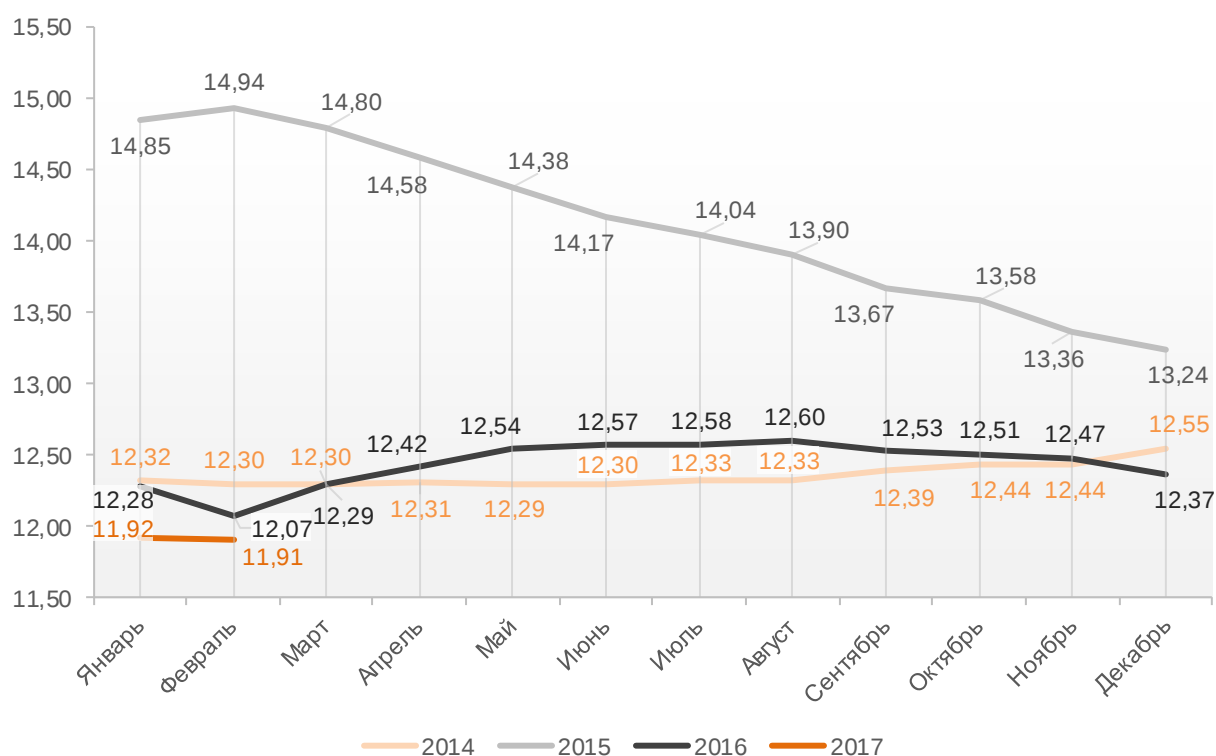
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России за 2 месяца 2017 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 11,91%, что на 0,16 п.п. меньше аналогичного значения 2016 г. (12,07%), и на 3,03 п.п. меньше, чем в 2015 г. (14,94%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом в 2014 – 2017 гг., представлена на графике 8.

График 8

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом в 2014 – 2017 гг.

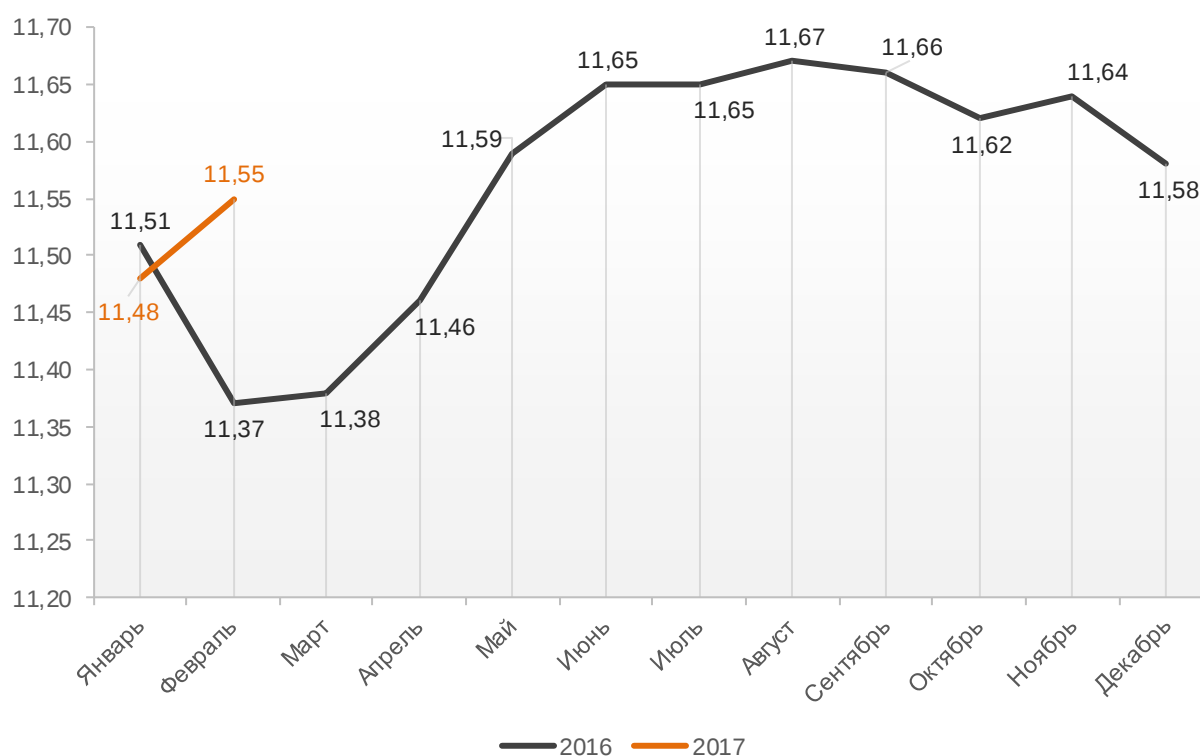


По данным Банка России за 2 месяца 2017 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 11,55% (на 0,36 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,18 п.п. больше уровня 2016 г. (11,37%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2016 – 2017 гг., представлена на графике 9.

График 9

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2016 – 2017 гг.

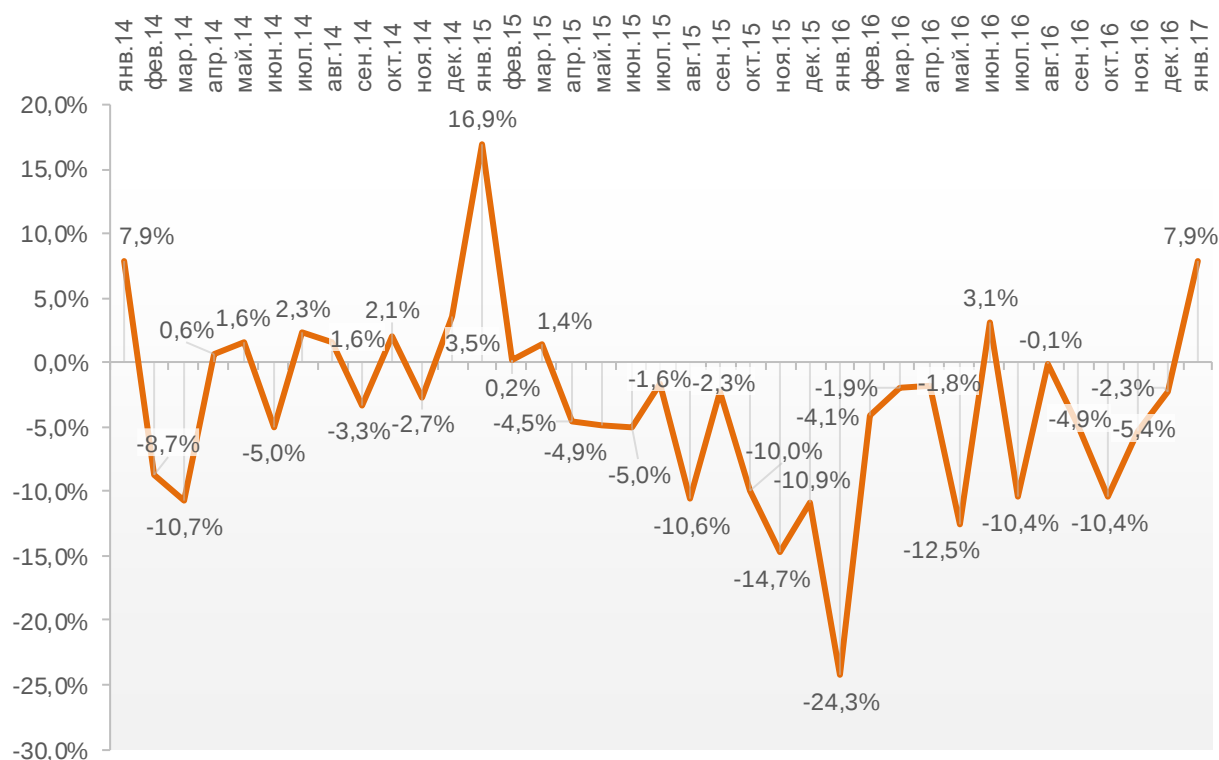


11. Реальные доходы жителей Смоленской области (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата за 1 месяц 2017 г. индекс реальных доходов жителей Смоленской области 1 месяц находился в положительной зоне, и ни разу – в отрицательной (График 10).

График 10

Динамика изменения индекса реальных доходов жителей Смоленской области



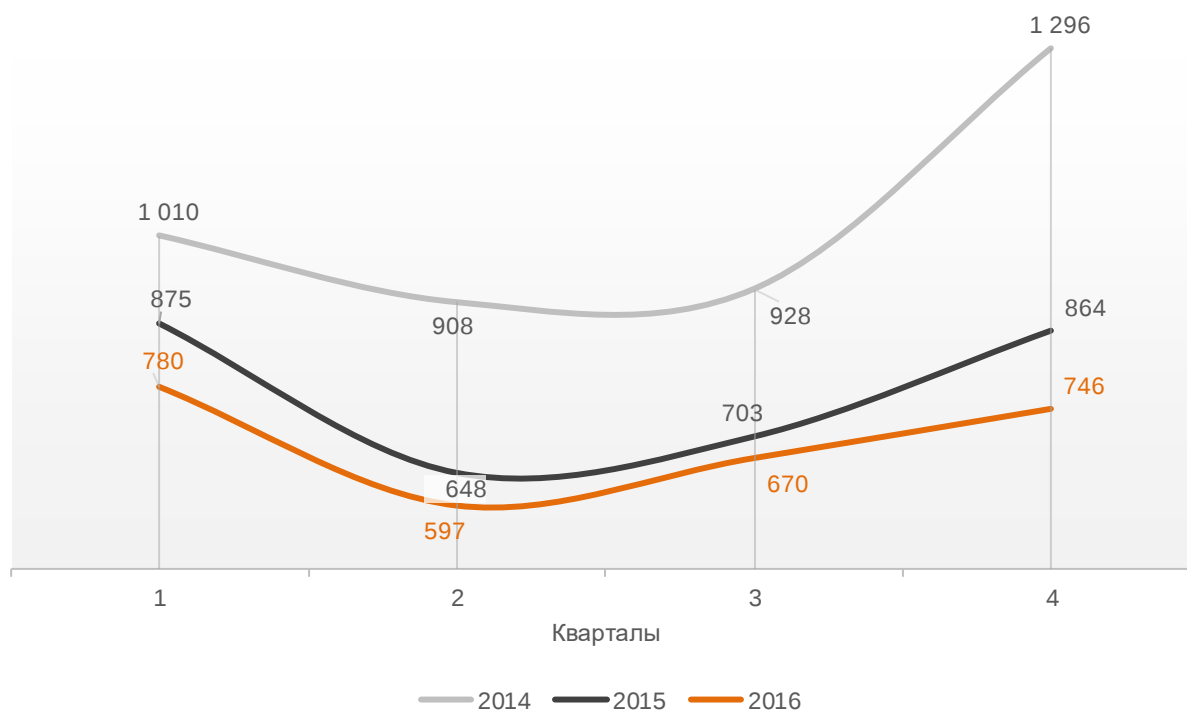
В целом за 1 месяц 2017 г. в Смоленской области произошел рост реальных доходов населения на 7,9%.

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

По данным Росреестра за 12 месяцев 2016 г. в Смоленской области зарегистрировано 2 793 ДДУ жилых помещений, что на 9,6% меньше аналогичного значения 2015 г. (3 090 ДДУ) и на 32,6% меньше уровня 2014 г. (4 142 ДДУ). Поквартальная динамика изменения количества зарегистрированных договоров ДДУ жилых помещений в Смоленской области в 2014 – 2016 гг. представлена на графике 11.

График 11

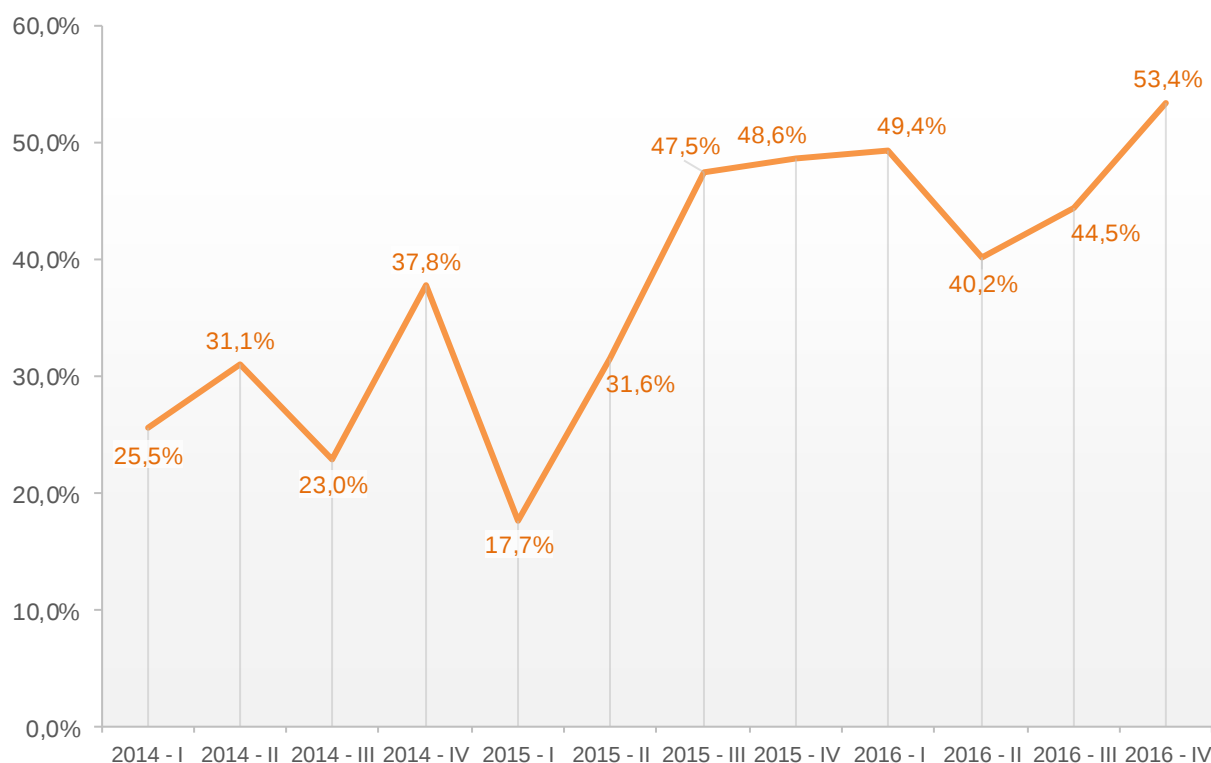
Количество регистраций ДДУ на жилые помещения в Смоленской области в 2014 – 2016 гг.



Доля ДДУ с ипотекой в общем количестве зарегистрированных ДДУ на жилые помещения в Смоленской области представлена на графике 12.

График 12

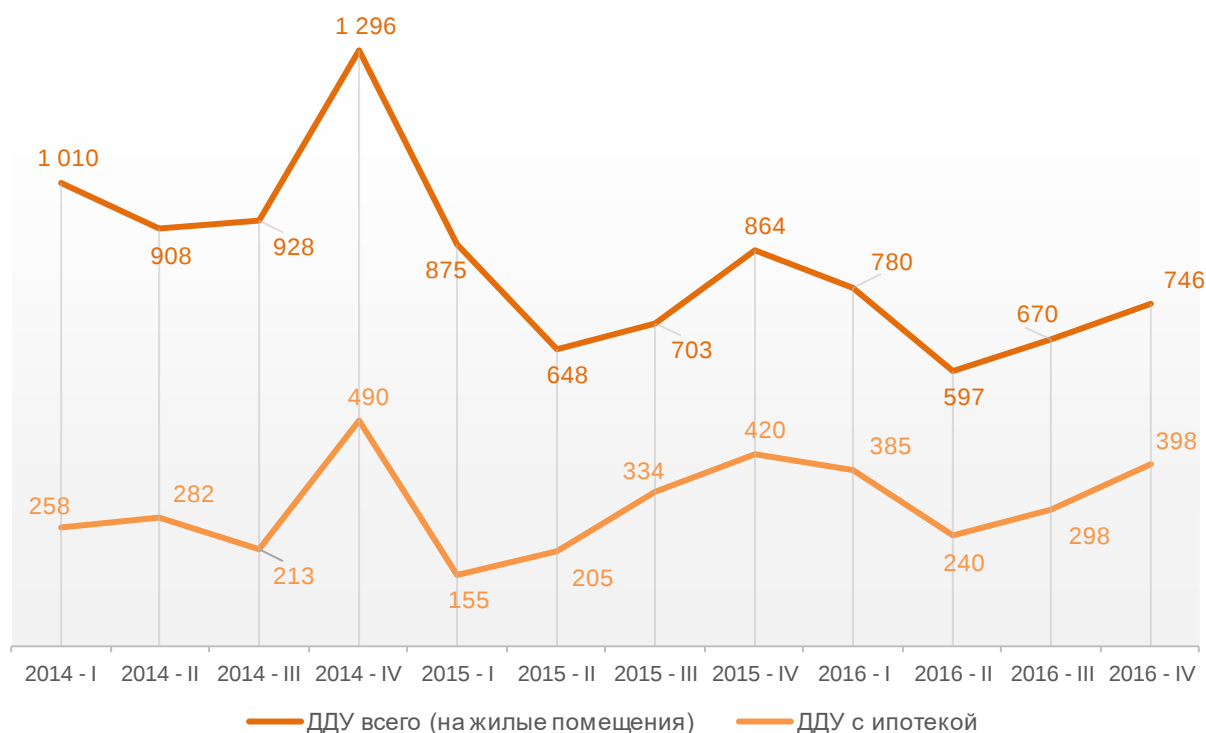
Доля договоров с ипотекой в общем количестве зарегистрированных ДДУ на жилые помещения в Смоленской области



Динамика месячного изменения количества зарегистрированных ДДУ на жилые помещения всего и ДДУ с ипотекой представлена на графике 13.

График 13

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

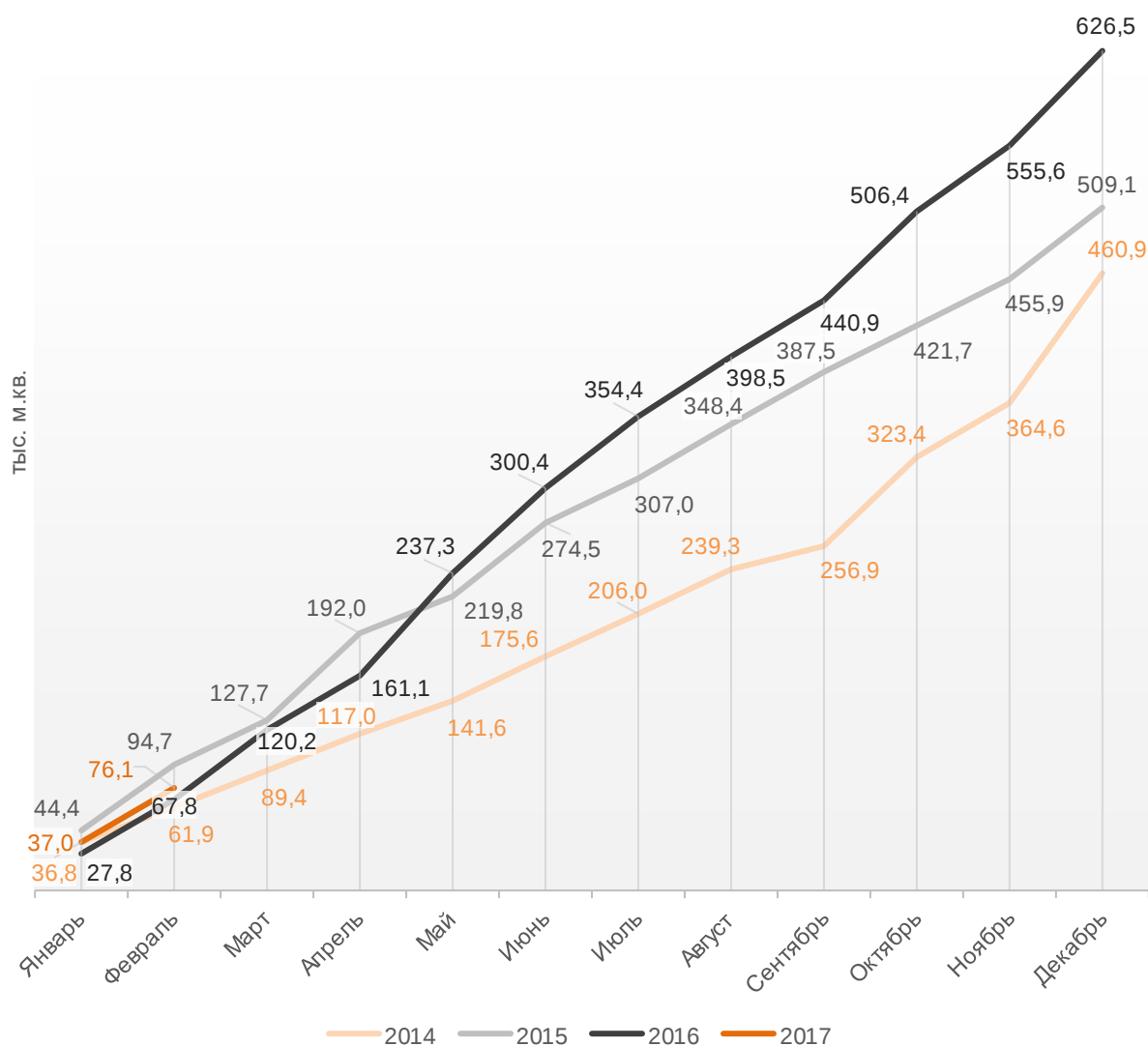


13. Ввод жилья в Смоленской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 2 месяца 2017 г. показывает превышение на 12,2% графика ввода жилья в Смоленской области в 2017 г. по сравнению с 2016 г. и снижение на 19,6% по отношению к 2015 г. (График 14).

График 14

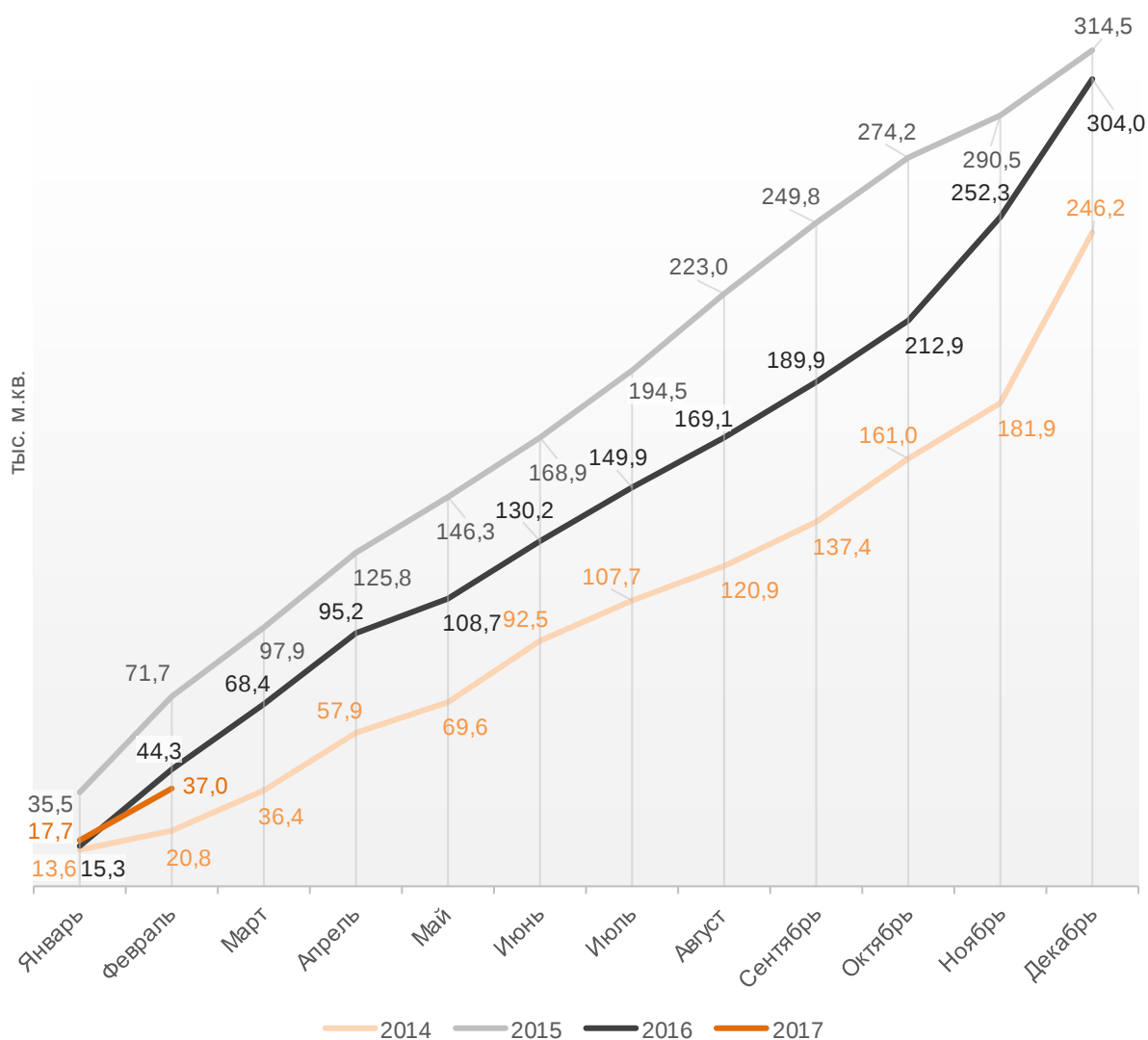
Ввод жилья в Смоленской области накопленным итогом по годам в 2014 – 2017 гг.



В Смоленской области за 2 месяца 2017 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 16,5% по отношению к аналогичному периоду 2016 г. и снижение на 48,4% по отношению к 2015 г. (График 15).

График 15

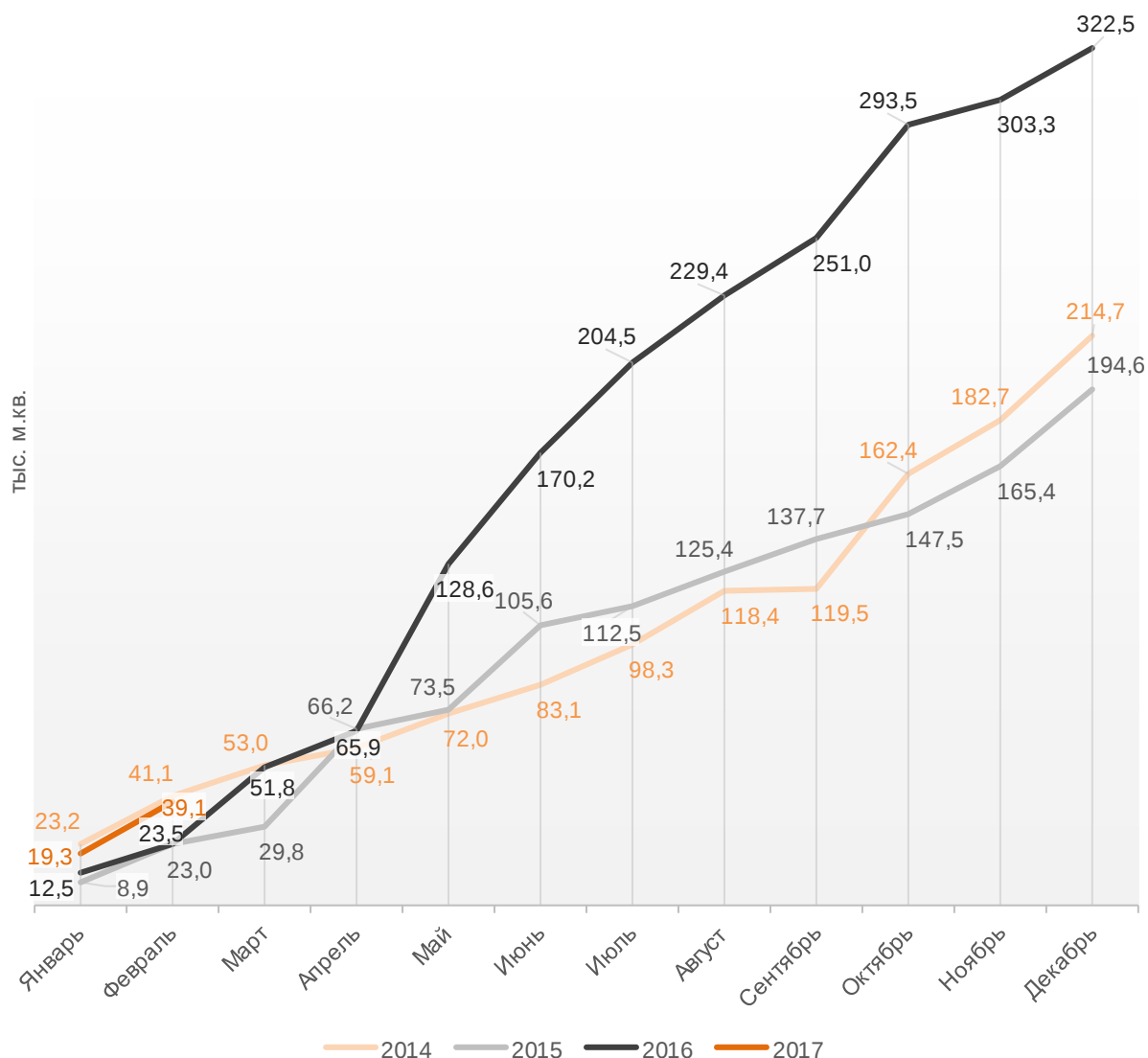
Ввод жилья населением в Смоленской области накопленным итогом по годам в 2014 – 2017 гг.



Объемы ввода жилья застройщиками за 2 месяца 2017 г. показывают превышение на 66,4% к уровню 2016 г. и превышение на 70,0% к 2015 г. (График 16).

График 16

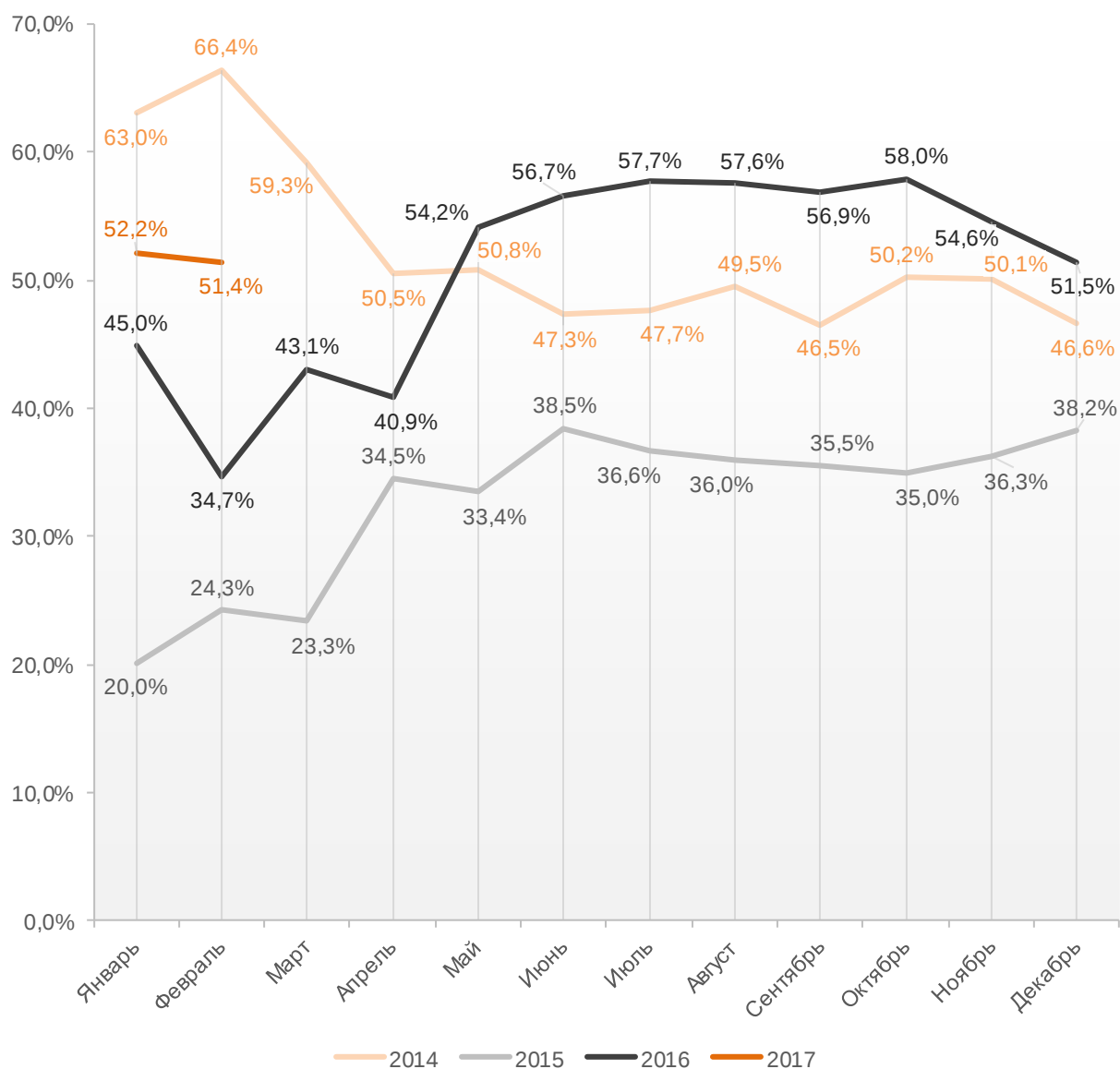
Ввод жилья застройщиками в Смоленской области накопленным итогом по годам в 2014 – 2017 гг.



Доля ввода жилья застройщиками за 2 месяца 2017 г. составила 51,4% против 34,7% за этот же период 2016 г. и 24,3% – за этот же период 2015 г.

График 17

Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья в Смоленской области накопленным итогом по годам в 2014 – 2017 гг.



Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Смоленской области до конца 2017 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
I квартал 2017	ГК Гарант-жилье	Лермонтовский парк	1	150	8 055
I квартал 2017	Фирма Подряд	Бриз 2	2	100	5 755
I квартал 2017	ВитебскЖилстрой	Многосекционный дом по ул. Крупской	1	104	5 685
I квартал 2017	Вязьмажилстрой	по ш. Красноармейское	1	110	5 364
I квартал 2017	ФПК Мегаполис	Каскад	1	72	4 870
I квартал 2017	Компания СИП	мкр. Семичевка	1	89	4 587
I квартал 2017	Консоль	Загорье	1	80	4 479
I квартал 2017	Строй бизнес	Новый Печерск	1	96	4 093
I квартал 2017	Компания СИП	Звёздный	1	40	2 120
II квартал 2017	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	мкр. Алтуховка	2	261	13 102
II квартал 2017	Смоленскжилье	Шоколад	1	115	10 985
II квартал 2017	Новое пространство	Витебский квартал	2	160	8 739
II квартал 2017	СК Ваш дом	Соловьиная роща	1	117	8 395
II квартал 2017	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	мкр. Новосельцы	1	121	6 474
II квартал 2017	ВитебскЖилстрой	Многосекционный дом по ул. Крупской	1	144	5 685
II квартал 2017	Желдорипотека	Дом на пер. 1-й Краснофлотский	1	80	4 989
II квартал 2017	Строй бизнес	Парковый	1	79	4 776
II квартал 2017	ГК Метрум груп	На пл. Колхозная	1	43	2 479
II квартал 2017	Фирма Подряд	Бриз 2	1	39	2 429
II квартал 2017	Вязьмажилстрой	по ш. Красноармейское	1	36	1 827
II квартал 2017	Фирма Подряд	Дом в с. Талашкино	1	24	1 085
II квартал 2017	ГК Контакт	Солнечный	1	18	940
II квартал 2017	ГК Контакт	Альпийский дом	1	12	671
III квартал 2017	СК Ваш дом	Соловьиная роща	1	125	8 621

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м²
III квартал 2017	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	по ул. Матросова	1	155	8 525
III квартал 2017	ГК Гарант-жилье	Лермонтовский парк	1	160	8 045
III квартал 2017	Консоль	Загорье	1	80	4 475
III квартал 2017	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	Дом по ул. Матросова, 11	1	81	4 305
III квартал 2017	ГК Гарант-жилье	Никольская слобода	1	41	3 927
III квартал 2017	Никольские ворота-2000	по ул. Никольская	1	60	2 997
III квартал 2017	ГосЗаказКонсалт	Дом по ул. Пригородная, 5	1	19	837
IV квартал 2017	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Новый Смоленск	1	508	19 640
IV квартал 2017	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Лазурный	1	360	17 548
IV квартал 2017	ГК Метрум груп	Сказка	1	159	8 626
IV квартал 2017	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	мкр. Алтуховка	1	236	8 609
IV квартал 2017	Компания СИП	мкр. Семичевка	1	100	6 413
IV квартал 2017	ГК Гарант-жилье	Лермонтовский парк	1	120	6 036
IV квартал 2017	ДнепроСтройГрупп	Аллея звезд	1	84	4 897
IV квартал 2017	ГСК Капитель	Дом по ул. Минская, 12	1	81	4 718
IV квартал 2017	ГСК Капитель	Дом по ул. Луговая	1	99	4 323
IV квартал 2017	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	мкр. Новосельцы	1	78	4 173
IV квартал 2017	Строй бизнес	Парковый	1	79	4 161
IV квартал 2017	Вязьмажилстрой	Дом по ул. Гагарина	1	85	4 150
IV квартал 2017	Вязьмажилстрой	Дом по ул. Полевая, 1	1	63	3 715
IV квартал 2017	Фирма Подряд	Бриз 2	1	49	3 025
IV квартал 2017	ФПК Мегаполис	по ул. Воробьева	1	36	2 415
IV квартал 2017	Стройинвест	По ул. Ползунова	1	40	2 232
IV квартал 2017	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Дом по ул. 3-я линия Красноармейской слободы	1	25	1 936
Общий итог			51	5 013	265 933

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Смоленской области по совокупной площади строящихся жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м²
1	Соловьиная роща	Смоленск	СК Ваш дом	9	826	52 836
2	Новый Смоленск	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	2	1 016	39 280
3	мкр. Алтуховка	Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	4	579	25 962
4	Загорье	Одинцово (в составе г.о. Смоленск)	Консоль	4	420	22 964
5	Лермонтовский парк	Смоленск	ГК Гарант-жилье	3	430	22 136
6	мкр. Новосельцы	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	4	379	20 117
7	мкр. Семичевка	Смоленск	Компания СИП	4	328	19 263
8	Парковый	Смоленск	Строй бизнес	4	328	18 599
9	Лазурный	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	360	17 548
10	Многосекционный дом по ул. Крупской	Смоленск	ВитебскЖилстрой	2	248	11 370
11	Бриз 2	Печерск	Фирма Подряд	4	188	11 209
12	Шоколад	Смоленск	Смоленскжилье	1	115	10 985
13	Витебский квартал	Киселёвка	Новое пространство	2	160	8 739
14	по ул. Нарвская, 7	Смоленск	ГК Метрум груп	1	126	8 694
15	Сказка	Пригорское	ГК Метрум груп	1	159	8 626
16	Дом по ул. Матросова, 11	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	2	162	8 610
17	по ул. Матросова	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	1	155	8 525
18	Звёздный	Смоленск	Компания СИП	3	134	7 292
19	по ш. Красноармейское	Вязьма	Вязьмажилстрой	2	146	7 191
20	На пл. Колхозная	Гагарин	ГК Метрум груп	3	125	6 962
21	Дом в 4 микрорайоне	Десногорск	ГСК Капитель	1	117	6 806
22	Олимп	Смоленск	ГК Метрум груп	1	90	6 767
23	Александровский квартал	Смоленск	СК Ваш дом	1	79	5 228
24	Дом на пер. 1-й Краснофлотский	Смоленск	Желдорипотека	1	80	4 989

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м²
25	<i>Аллея звезд</i>	Смоленск	ДнепроСтройГрупп	1	84	4 897
26	<i>Каскад</i>	Смоленск	ФПК Мегаполис	1	72	4 870
27	<i>Дом по ул. Минская, 12</i>	Печерск	ГСК Капитель	1	81	4 718
28	<i>Дом по ул. Луговая</i>	Киселёвка	ГСК Капитель	1	99	4 323
29	<i>Дом по ул. Гагарина</i>	Гагарин	Вязьмажилстрой	1	85	4 150
30	<i>Новый Печерск</i>	Печерск	Строй бизнес	1	96	4 093
31	<i>Никольская слобода</i>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	1	41	3 927
32	<i>Дом по ул. Полевая, 1</i>	Вязьма	Вязьмажилстрой	1	63	3 715
33	<i>по ул. Никольская</i>	Киселёвка	Никольские ворота-2000	1	60	2 997
34	<i>по ул. Воробьева</i>	Смоленск	ФПК Мегаполис	1	36	2 415
35	<i>По ул. Ползунова</i>	Вязьма	Стройинвест	1	40	2 232
36	<i>Дом по ул. Ленина 1</i>	Вязьма	Стройинвест	1	40	2 090
37	<i>Дом по ул. 3-я линия Красноармейской слободы</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	25	1 936
38	<i>Дом в с. Талашкино</i>	Талашкино	Фирма Подряд	1	24	1 085
39	<i>Солнечный</i>	Киселёвка	ГК Контакт	1	18	940
40	<i>Дом по ул. Пригородная, 5</i>	Богородицкое	ГосЗаказКонсалт	1	19	837
41	<i>Альпийский дом</i>	Киселёвка	ГК Контакт	1	12	671
Общий итог				78	7 645	410 594

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	Новый Смоленск	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	38,7
2	Новый Печерск	Печерск	Строй бизнес	42,6
3	Дом по ул. Луговая	Киселёвка	ГСК Капитель	43,7
4	Дом по ул. Пригородная, 5	Богородицкое	ГосЗаказКонсалт	44,1
5	мкр. Алтуховка	Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	44,8
6	Дом в с. Талашкино	Талашкино	Фирма Подряд	45,2
7	Многосекционный дом по ул. Крупской	Смоленск	ВитебскЖилстрой	45,8
8	Лазурный	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	48,7
9	Дом по ул. Гагарина	Гагарин	Вязьмажилстрой	48,8
10	по ш. Красноармейское	Вязьма	Вязьмажилстрой	49,3
11	по ул. Никольская	Киселёвка	Никольские ворота-2000	50,0
12	Лермонтовский парк	Смоленск	ГК Гарант-жилье	51,5
13	Солнечный	Киселёвка	ГК Контакт	52,2
14	Дом по ул. Ленина 1	Вязьма	Стройинвест	52,3
15	мкр. Новосельцы	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	53,1
16	Дом по ул. Матросова, 11	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	53,1
17	Сказка	Пригорское	ГК Метрум груп	54,3
18	Звёздный	Смоленск	Компания СИП	54,4
19	Витебский квартал	Киселёвка	Новое пространство	54,6
20	Загорье	Одинцово (в составе г.о. Смоленск)	Консоль	54,7
21	по ул. Матросова	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	55,0
22	На пл. Колхозная	Гагарин	ГК Метрум груп	55,7
23	По ул. Ползунова	Вязьма	Стройинвест	55,8
24	Альпийский дом	Киселёвка	ГК Контакт	55,9
25	Парковый	Смоленск	Строй бизнес	56,7

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
26	Дом в 4 микрорайоне	Десногорск	ГСК Капитель	58,2
27	Дом по ул. Минская, 12	Печерск	ГСК Капитель	58,2
28	Аллея звезд	Смоленск	ДнепроСтройГрупп	58,3
29	мкр. Семичевка	Смоленск	Компания СИП	58,7
30	Дом по ул. Полевая, 1	Вязьма	Вязьмажилстрой	59,0
31	Бриз 2	Печерск	Фирма Подряд	59,6
32	Дом на пер. 1-й Краснофлотский	Смоленск	Желдорипотека	62,4
33	Соловьиная роща	Смоленск	СК Ваш дом	64,0
34	Александровский квартал	Смоленск	СК Ваш дом	66,2
35	по ул. Воробьева	Смоленск	ФПК Мегаполис	67,1
36	Каскад	Смоленск	ФПК Мегаполис	67,6
37	по ул. Нарвская, 7	Смоленск	ГК Метрум груп	69,0
38	Олимп	Смоленск	ГК Метрум груп	75,2
39	Дом по ул. 3-я линия Красноармейской слободы	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	77,4
40	Шоколад	Смоленск	Смоленскжилье	95,5
41	Никольская слобода	Смоленск	ГК Гарант-жилье	95,8
Общий итог				53,7