

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Астраханская область

май 2017

Текущий объем строительства, м²
на май 2017

350 100

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на май 2017

60,2

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

19 542

+16,3% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за май 2017

Банк России

72

-14,3% к маю 2016

Средняя цена за 1 м², ₽

на май 2017

43 763

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

41,7%

+5,8 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за май 2017

Банк России

11,05

-0,47 п.п. к маю 2016

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Астраханской области.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Астраханской области	5
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Астраханской области по срокам выдачи разрешения на строительство	6
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Астраханской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	8
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Астраханской области по этажности строящихся домов	10
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Астраханской области по материалам стен строящихся домов	13
7. ТОП застройщиков Астраханской области по объемам строительства.....	15
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Астраханской области	17
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Астраханской области.....	17
10. Ипотечное кредитование для жителей Астраханской области (официальная статистика Банка России).....	19
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Астраханской области	19
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Астраханской области.....	23
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Астраханской области.....	31
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Астраханской области.....	36
11. Реальные доходы жителей Астраханской области (официальная статистика Росстата)	38
12. Государственная регистрация ДДУ в Астраханской области (официальная статистика Росреестра).....	39
13. Ввод жилья в Астраханской области (официальная статистика Росстата) ...	40
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Астраханской области до конца 2017 г.	49
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Астраханской области по совокупной площади строящихся жилых единиц	51
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Астраханской области, по средней площади жилых единиц	53

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 ЕГРН.

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 Астраханской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Астраханской области на май 2017 года выявлено **47 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 **5 817 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **350 100 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	47	100%	5 817	100%	350 100	100%
Общий итог	47	100%	5 817	100%	350 100	100%

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

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Астраханской области

Застройщики жилья в Астраханской области осуществляют строительство только в 1 территориальном образовании (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Астрахань	47	100%	5 817	100%	350 100	100%
	47	100%	5 817	100%	350 100	100%

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

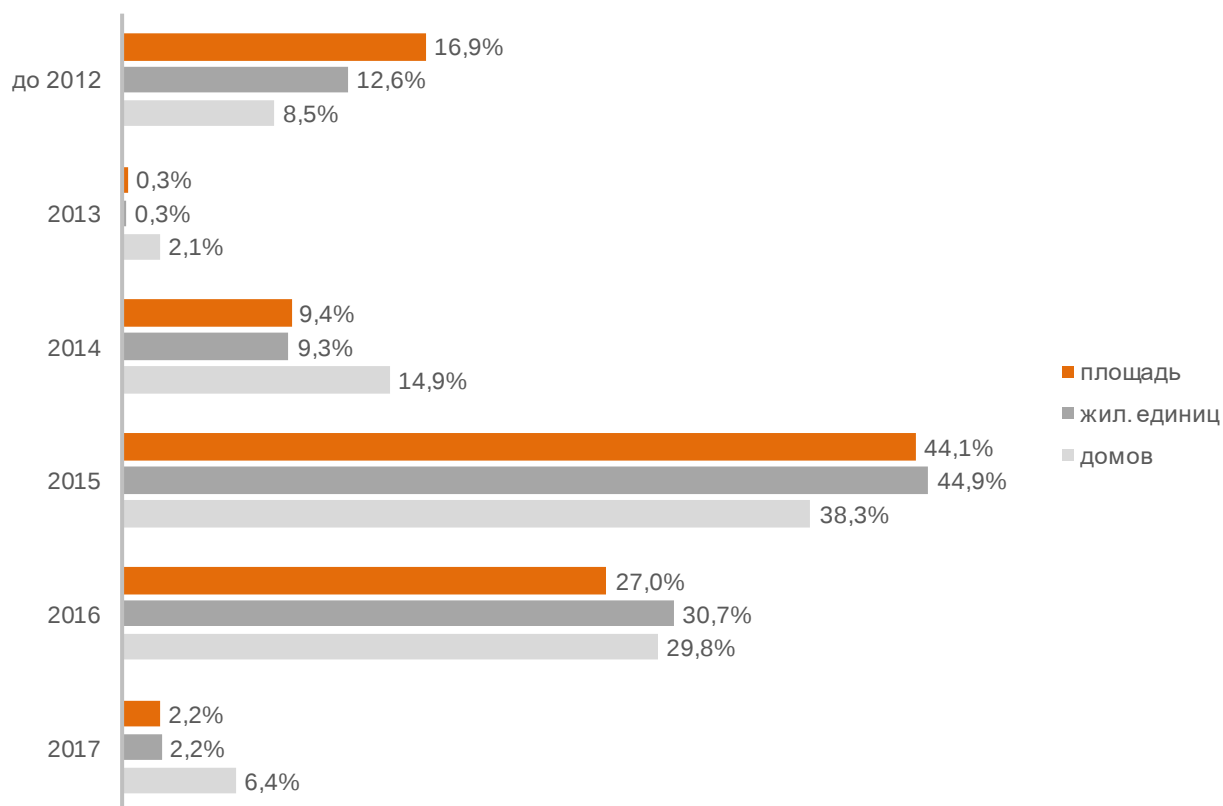
Застройщики жилья в Астраханской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с сентября 2008 г. по апрель 2017 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2012	4	8,5%	733	12,6%	59 259	16,9%
2013	1	2,1%	16	0,3%	1 204	0,3%
2014	7	14,9%	542	9,3%	33 061	9,4%
2015	18	38,3%	2 610	44,9%	154 526	44,1%
2016	14	29,8%	1 787	30,7%	94 460	27,0%
2017	3	6,4%	129	2,2%	7 590	2,2%
Общий итог	47	100%	5 817	100%	350 100	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Астраханской области по годам
выдачи разрешения на строительство



Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2015 г. (44,1% по площади жилых единиц).

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

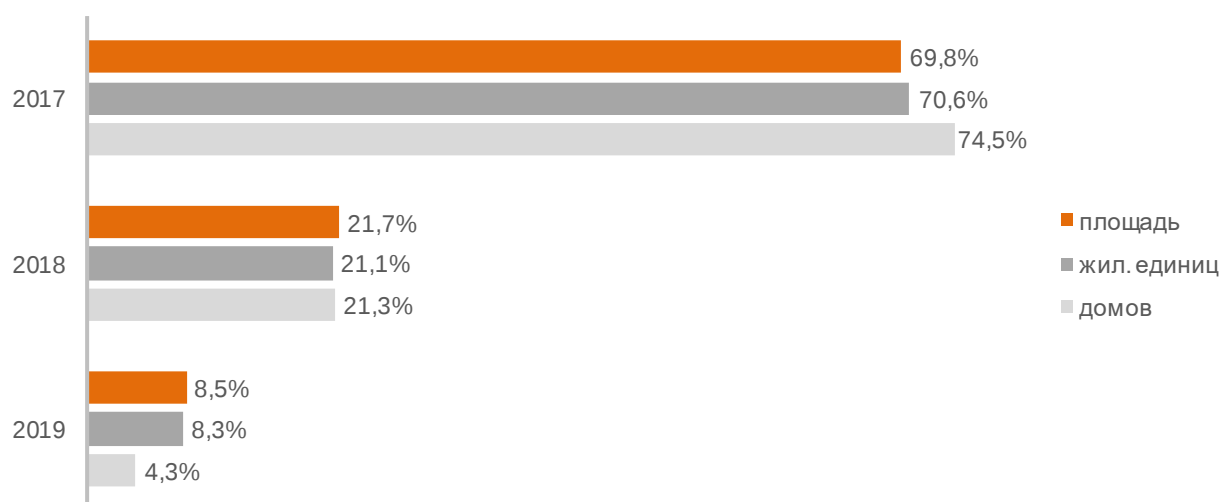
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру планируемого застройщиками ввода строящегося ими жилья в Астраханской области (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный в проектной декларации срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2017	35	74,5%	4 106	70,6%	244 353	69,8%
2018	10	21,3%	1 229	21,1%	75 816	21,7%
2019	2	4,3%	482	8,3%	29 931	8,5%
Общий итог	47	100%	5 817	100%	350 100	100%

Гистограмма 2

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



До конца 2017 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 244 353 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 м ²	Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц м ² %	
2017	244 353	2015	7 583	3,1%
		2016	90 487	37,0%
		2017	30 599	12,5%
2018	75 816	2015	2 494	3,3%
		2016	10 635	14,0%
2019	29 931	-	-	-
Общий итог	350 100		141 798	40,5%

Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2016 на 2017 год (90 487 м²), что составляет 37,0% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Астраханской области в 2017 году.

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

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

- 12,5 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 13,5 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 13,7 этажа – из расчета на строящийся м².

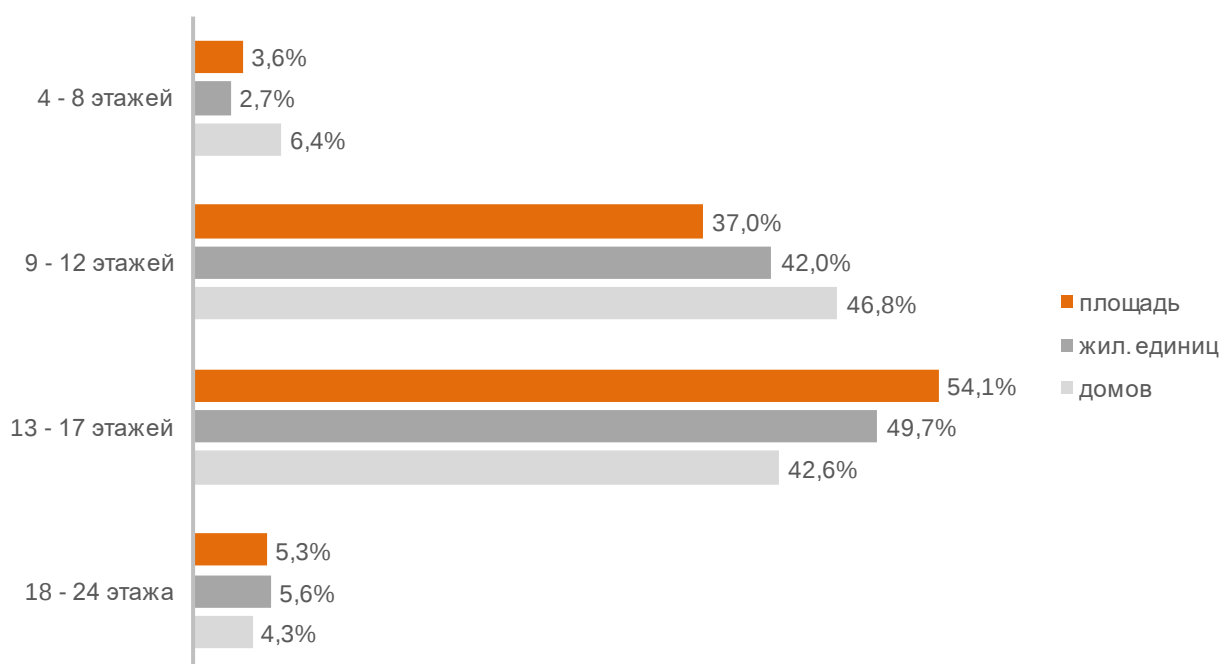
Гистограмма 3



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

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
4 - 8 этажей	3	6,4%	156	2,7%	12 633	3,6%
9 - 12 этажей	22	46,8%	2 444	42,0%	129 444	37,0%
13 - 17 этажей	20	42,6%	2 891	49,7%	189 392	54,1%
18 - 24 этажа	2	4,3%	326	5,6%	18 631	5,3%
Общий итог	47	100%	5 817	100%	350 100	100%

Гистограмма 4
Распределение жилых новостроек Астраханской области по этажности


Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 13 - 17 этажей – 54,1% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Астраханской области не выявлены. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 13,6%.

Самыми высокими строящимися домами с жилыми единицами в Астраханской области являются 18-этажные многоквартирные дома в ЖК «Сердце Каспия» от застройщика «ГК Сити Групп» и в ЖК «Прогресс» от застройщика «ДК Тайгер». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	18	ГК Сити Групп	многоквартирный дом	Сердце Каспия
		ДК Тайгер	многоквартирный дом	Прогресс
		ГК Строитель Астрахани	многоквартирный дом	Дом по ул. Плещеева
2	17	Городской Курорт Астрахани	многоквартирный дом	Паруса
		Капстрой Инжиниринг	многоквартирный дом	Флагман
		ЛютанСтройСервис	многоквартирный дом	Купеческий
3	16	ВКРК	многоквартирный дом	На Воробьева
		ПКФ Нижневолжская строительная компания	многоквартирный дом	Лазурный
4	15	АДС-Инвест	многоквартирный дом	На Моздокской
		ГК Строитель Астрахани	многоквартирный дом	Венский
5	14	УСК Стройкомплекс	многоквартирный дом	Европейский

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Астраханской области является многоквартирный дом в ЖК «Дом по ул. Плещеева», застройщик «ГК Строитель Астрахани». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

Таблица 8

№	С жил. помещений, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	19 818	ГК Строитель Астрахани	многоквартирный дом	Дом по ул. Плещеева
2	19 686	Городской Курорт Астрахани	многоквартирный дом	Паруса
3	17 238	ГК Сити Групп	многоквартирный дом	Сердце Каспия
4	14 905	ГК Строитель Астрахани	многоквартирный дом	Дом по ул. Бакинская
5	12 567	АДС-Инвест	многоквартирный дом	На Моздокской

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

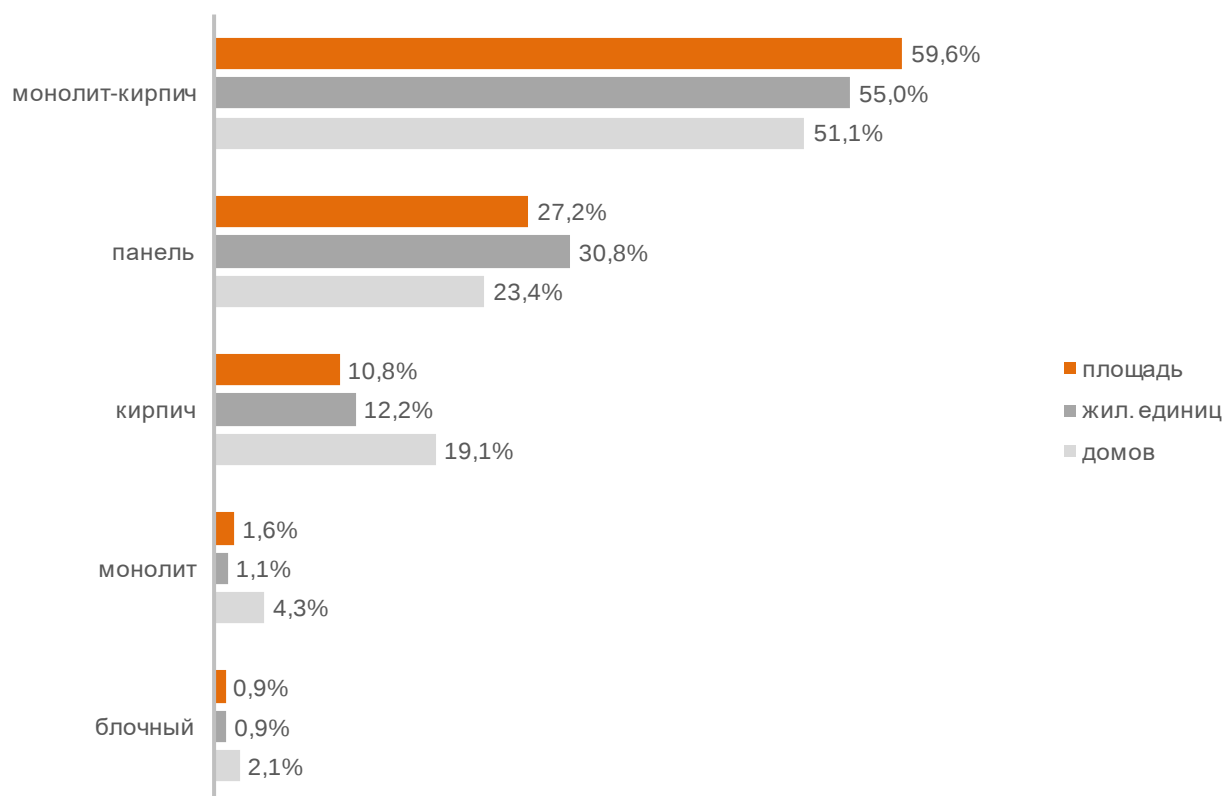
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит-кирпич	24	51,1%	3 199	55,0%	208 597	59,6%
панель	11	23,4%	1 793	30,8%	95 086	27,2%
кирпич	9	19,1%	707	12,2%	37 686	10,8%
монолит	2	4,3%	63	1,1%	5 670	1,6%
блочный	1	2,1%	55	0,9%	3 061	0,9%
Общий итог	47	100%	5 817	100%	350 100	100%

Гистограмма 5

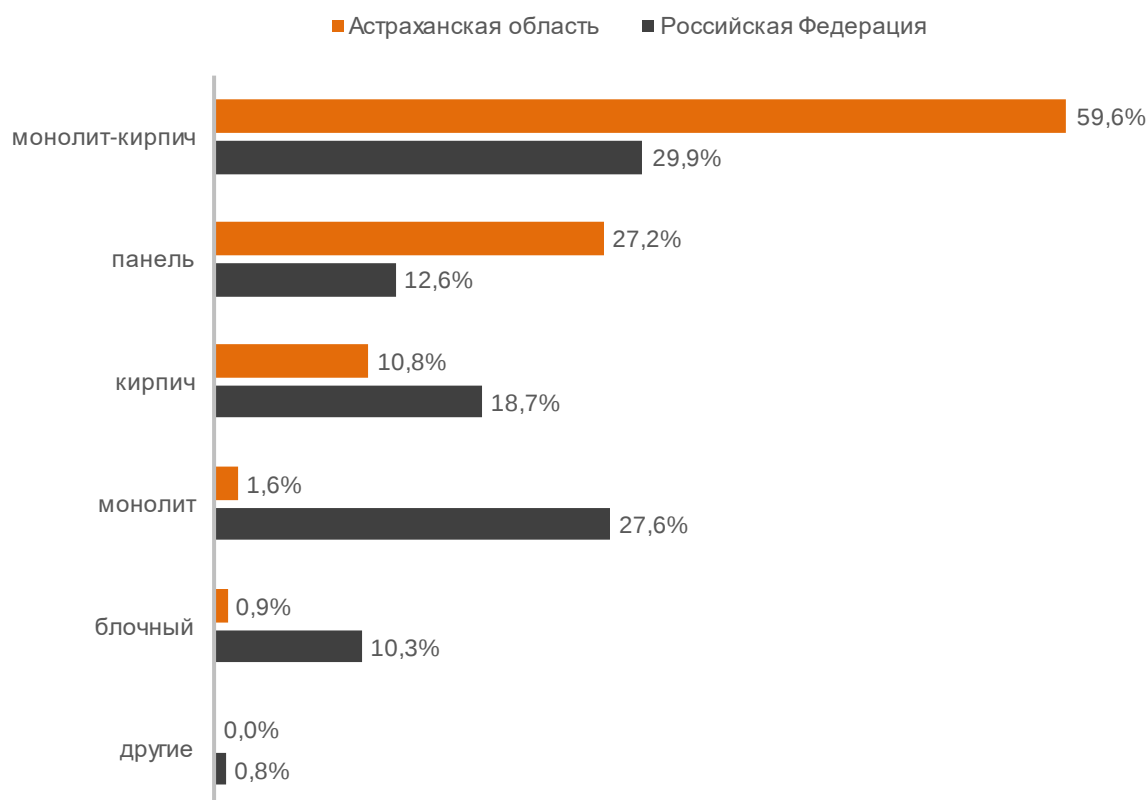
Распределение жилых новостроек Астраханской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Астраханской области является монолит-кирпич. Из него возводится 59,6% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 29,9% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

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



7. ТОП застройщиков Астраханской области по объемам строительства

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

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	Городской Курорт Астрахани	3	6,4%	660	11,3%	53 442	15,3%
2	ГК Строитель Астрахани	4	8,5%	949	16,3%	53 260	15,2%
3	АДС-Инвест	5	10,6%	736	12,7%	38 958	11,1%
4	ГК Сити Групп	3	6,4%	549	9,4%	34 858	10,0%
5	ВКРК	4	8,5%	550	9,5%	30 942	8,8%
6	Астраханский Домостроительный Комбинат	4	8,5%	628	10,8%	30 660	8,8%
7	Комстрой Инвест	4	8,5%	359	6,2%	21 143	6,0%
8	ПКФ Нижневолжская строительная компания	2	4,3%	192	3,3%	16 240	4,6%
9	СМУ №3	2	4,3%	201	3,5%	11 521	3,3%
10	УСК Стройкомплекс	4	8,5%	181	3,1%	11 023	3,1%
11	СК Инвест-Строй	3	6,4%	119	2,0%	10 904	3,1%
12	СФ Снабсервис	2	4,3%	154	2,6%	8 690	2,5%
13	Капстрой Инжиниринг	1	2,1%	151	2,6%	7 928	2,3%
14	ЛютанСтройСервис	1	2,1%	77	1,3%	5 128	1,5%
15	ПСК	1	2,1%	81	1,4%	4 220	1,2%
16	ДК Тайгер	1	2,1%	102	1,8%	4 072	1,2%
17	ГК Спецстрой-ДТА	1	2,1%	80	1,4%	3 859	1,1%
18	Регион-Строй	1	2,1%	32	0,6%	2 048	0,6%
19	ДСК Астраханмонтажстрой	1	2,1%	16	0,3%	1 204	0,3%
Общий итог		47	100%	5 817	100%	350 100	100%

Сведения о переносе планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию с прошлых периодов по ТОП застройщиков Астраханской 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	%
1	Городской Курорт Астрахани	53 442	39 372	73,7%	4,4
2	ГК Строитель Астрахани	53 260	14 905	28,0%	3,4
3	АДС-Инвест	38 958	10 314	26,5%	2,4
4	ГК Сити Групп	34 858	0	0,0%	-
5	ВКРК	30 942	18 594	60,1%	8,5
6	Астраханский Домостроительный Комбинат	30 660	16 451	53,7%	3,2
7	Комстрой Инвест	21 143	8 873	42,0%	9,3
8	ПКФ Нижневолжская строительная компания	16 240	6 127	37,7%	7,9
9	СМУ №3	11 521	0	0,0%	-
10	УСК Стройкомплекс	11 023	3 433	31,1%	2,8
11	СК Инвест-Строй	10 904	0	0,0%	-
12	СФ Снабсервис	8 690	8 690	100%	13,0
13	Капстрой Инжиниринг	7 928	7 928	100%	6,0
14	ЛютанСтройСервис	5 128	0	0,0%	-
15	ПСК	4 220	0	0,0%	-
16	ДК Тайгер	4 072	0	0,0%	-
17	ГК Спецстрой-ДТА	3 859	3 859	100%	6,0
18	Регион-Строй	2 048	2 048	100%	9,0
19	ДСК Астраханмонтажстрой	1 204	1 204	100%	18,0
Общий итог		350 100	141 798	40,5%	4,1

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

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Астраханской области

В Астраханской области возводится 33 жилых комплекса. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Астраханской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Паруса» (город Астрахань). В этом жилом комплексе застройщик «Городской Курорт Астрахани» возводит 3 дома, включающих 660 жилых единиц, совокупной площадью 53 442 м².

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

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Астраханской области, составляет 60,2 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,5 м².

Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ДК Тайгер» – 39,9 м². Самая большая – у застройщика «СК Инвест-Строй» – 91,6 м² (Таблица 12).

Таблица 12

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
ДК Тайгер	39,9
ГК Спецстрой-ДТА	48,2
Астраханский Домостроительный Комбинат	48,8
ПСК	52,1
Капстрой Инжиниринг	52,5
АДС-Инвест	52,9
ГК Строитель Астрахани	56,1
ВКРК	56,3
СФ Снабсервис	56,4
СМУ №3	57,3
Комстрой Инвест	58,9
УСК Стройкомплекс	60,9
ГК Сити Групп	63,5
Регион-Строй	64,0

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
ЛютанСтройСервис	66,6
ДСК Астраханмонтажстрой	75,3
Городской Курорт Астрахани	81,0
ПКФ Нижневолжская строительная компания	84,6
СК Инвест-Строй	91,6
Общий итог	60,2

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Астраханской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Прогресс» – 39,9 м², застройщик «ДК Тайгер». Наибольшая – в ЖК «Дом по ул. Кремлёвская» – 95,0 м², застройщик «СК Инвест-Строй».

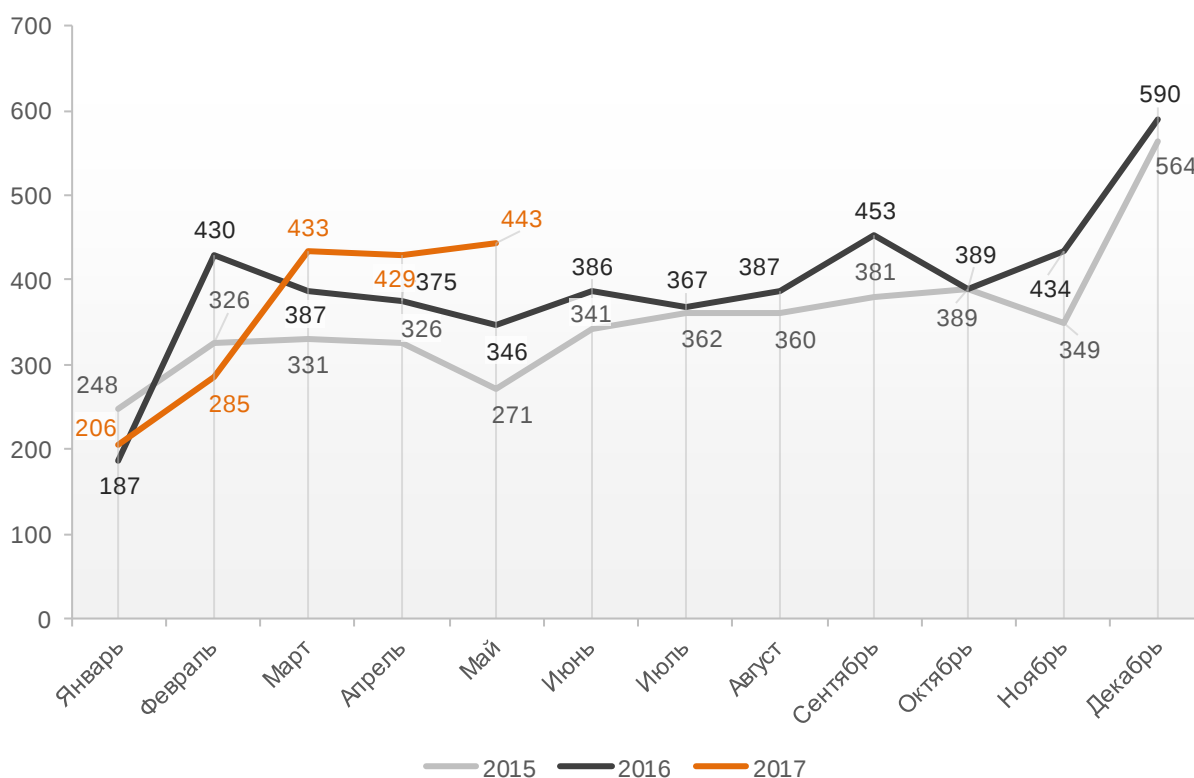
10. Ипотечное кредитование для жителей Астраханской области (официальная статистика Банка России)

10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Астраханской области

По данным Банка России за 5 месяцев 2017 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Астраханской области, составило 1 796, что на 4,1% больше уровня 2016 г. (1 725 ИЖК), и на 19,6% больше уровня, достигнутого в 2015 г. (1 502 ИЖК).

График 1

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2015 – 2017 гг.

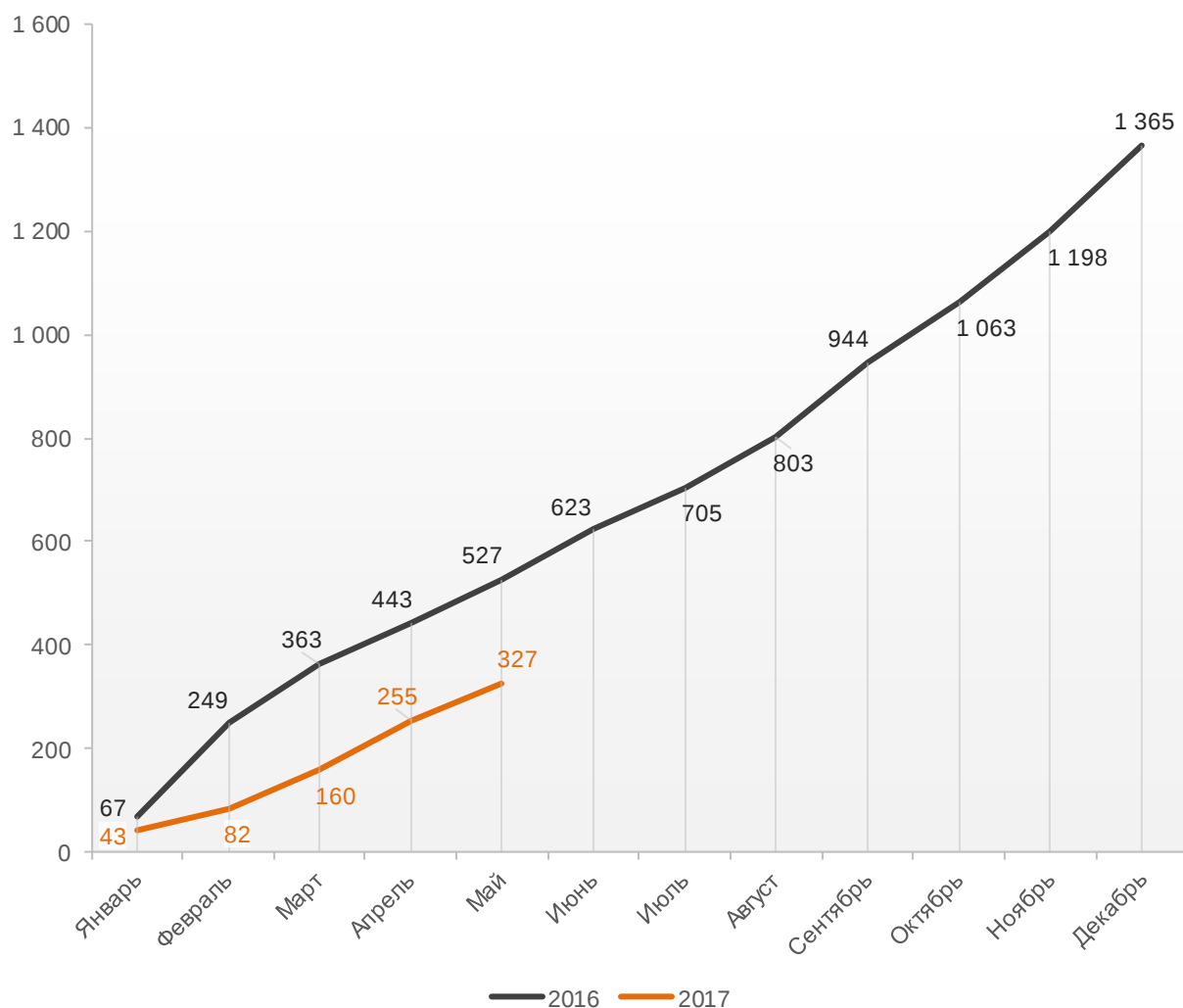


За 5 месяцев 2017 г. количество ИЖК, выданных жителям Астраханской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 327, что на 38,0% меньше, чем в 2016 г. (527 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2016 – 2017 гг., приведена на графике 2.

График 2

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2016 – 2017 гг.

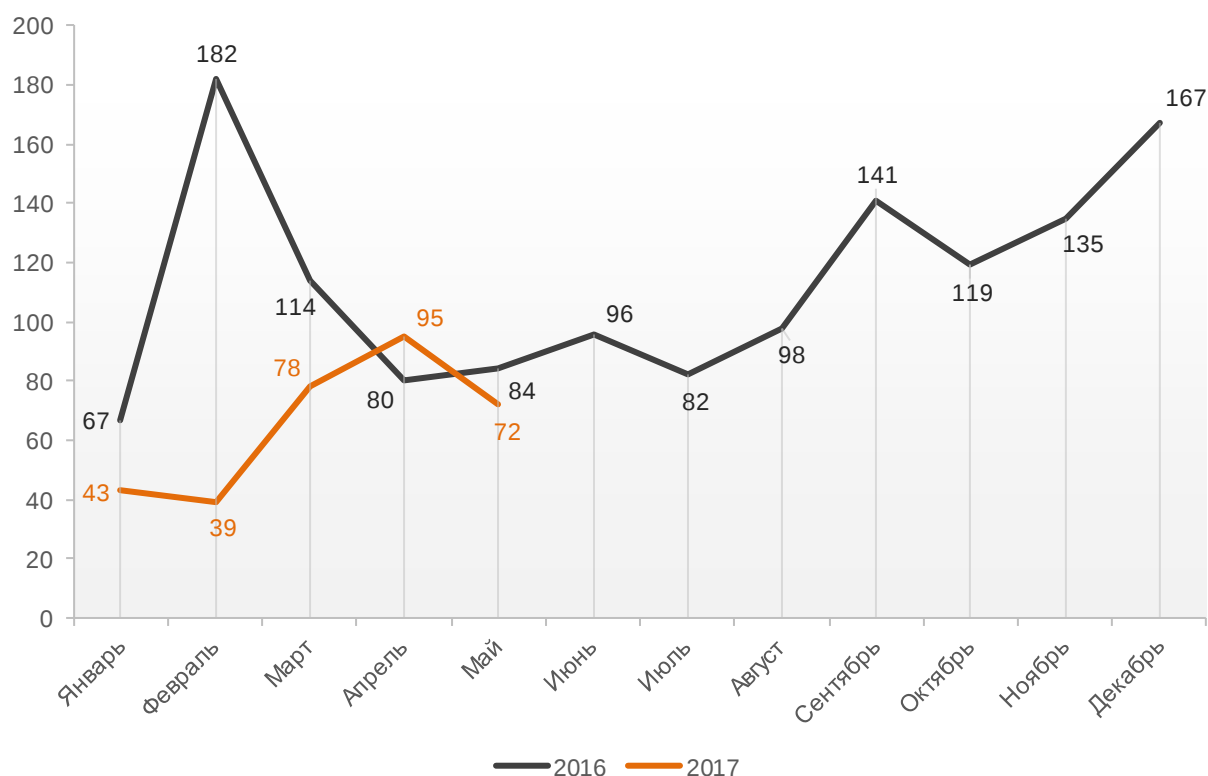


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Астраханской области в мае 2017 года, уменьшилось на 14,3% по сравнению с маем 2016 года (72 против 84 годом ранее).

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

График 3

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

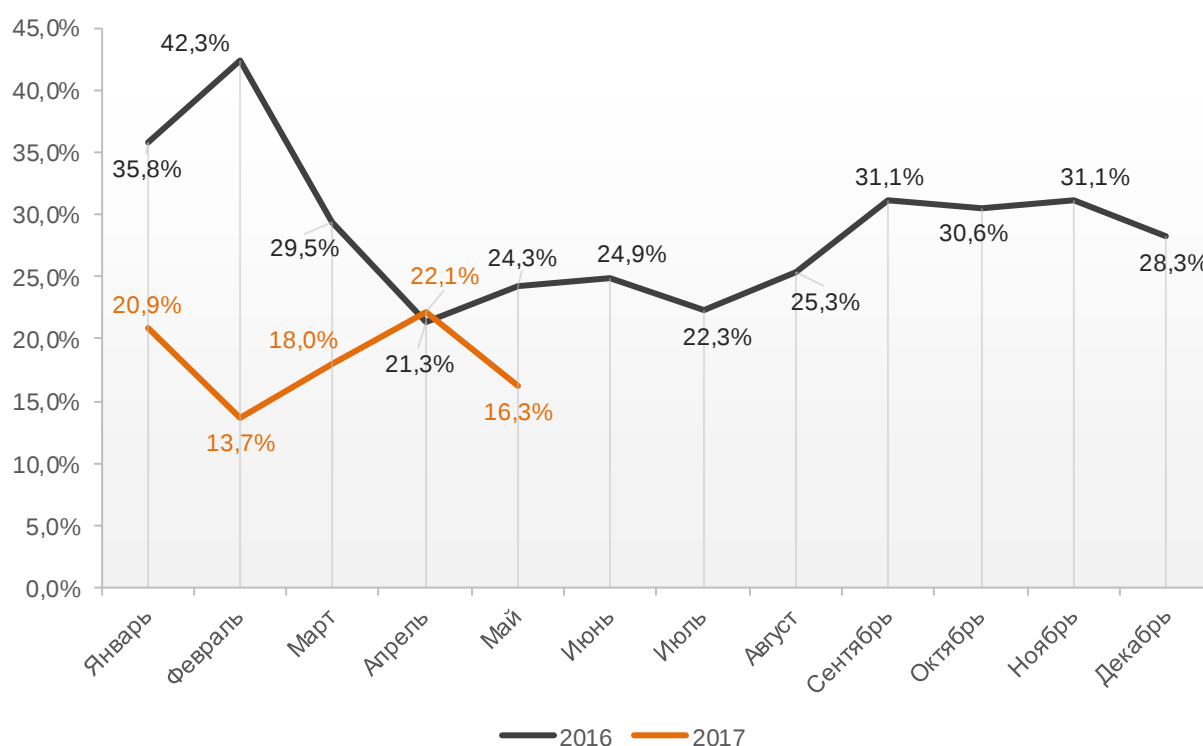


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 5 месяцев 2017 г., составила 18,2% от общего количества ИЖК, выданных жителям Астраханской области за этот же период, что на 12,4 п.п. меньше соответствующего значения 2016 г. (30,6%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2016 – 2017 гг., приведена на графике 4.

График 4

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

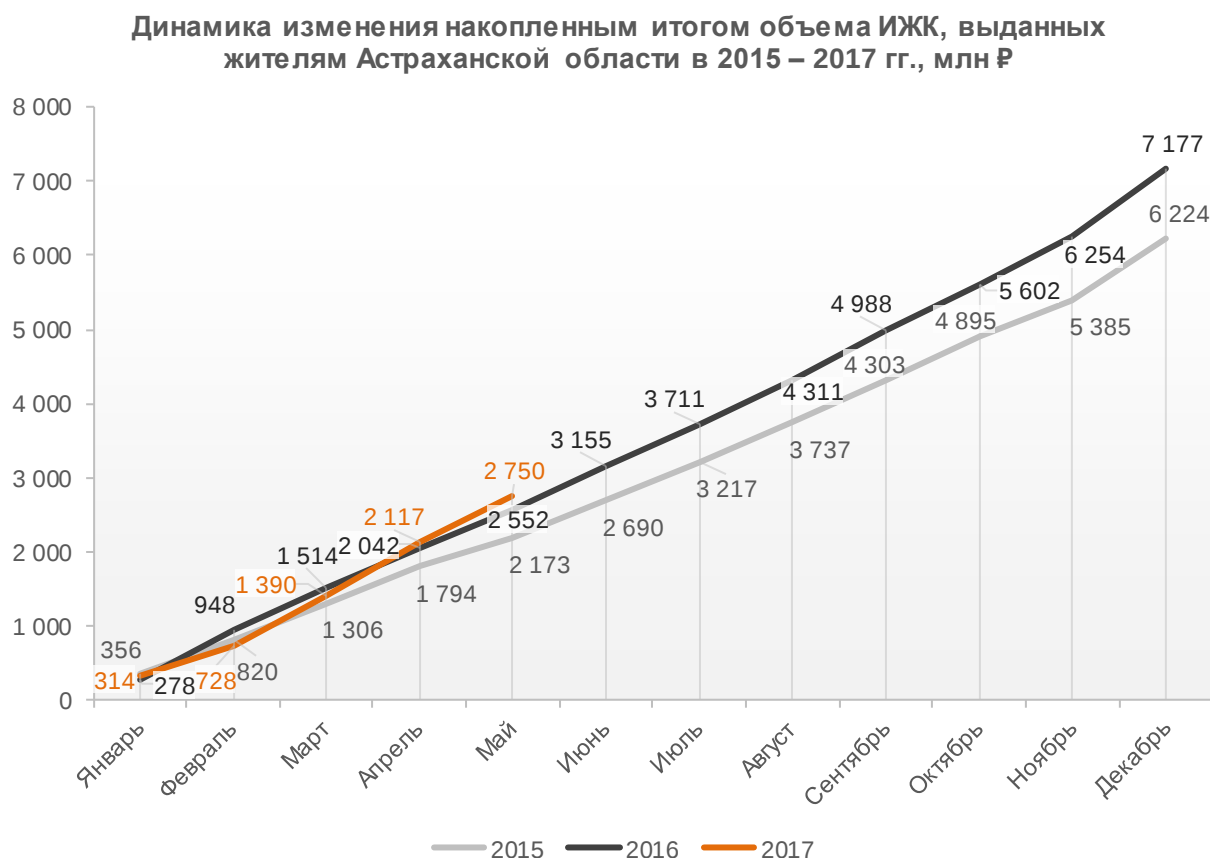


10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Астраханской области

По данным Банка России за 5 месяцев 2017 г. объем ИЖК, выданных жителям Астраханской области, составил 2 750 млн ₽, что на 7,8% больше уровня, достигнутого в 2016 г. (2 552 млн ₽), и на 26,6% больше аналогичного значения 2015 г. (2 173 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2015 – 2017 гг., млн ₽, приведена на графике 5.

График 5

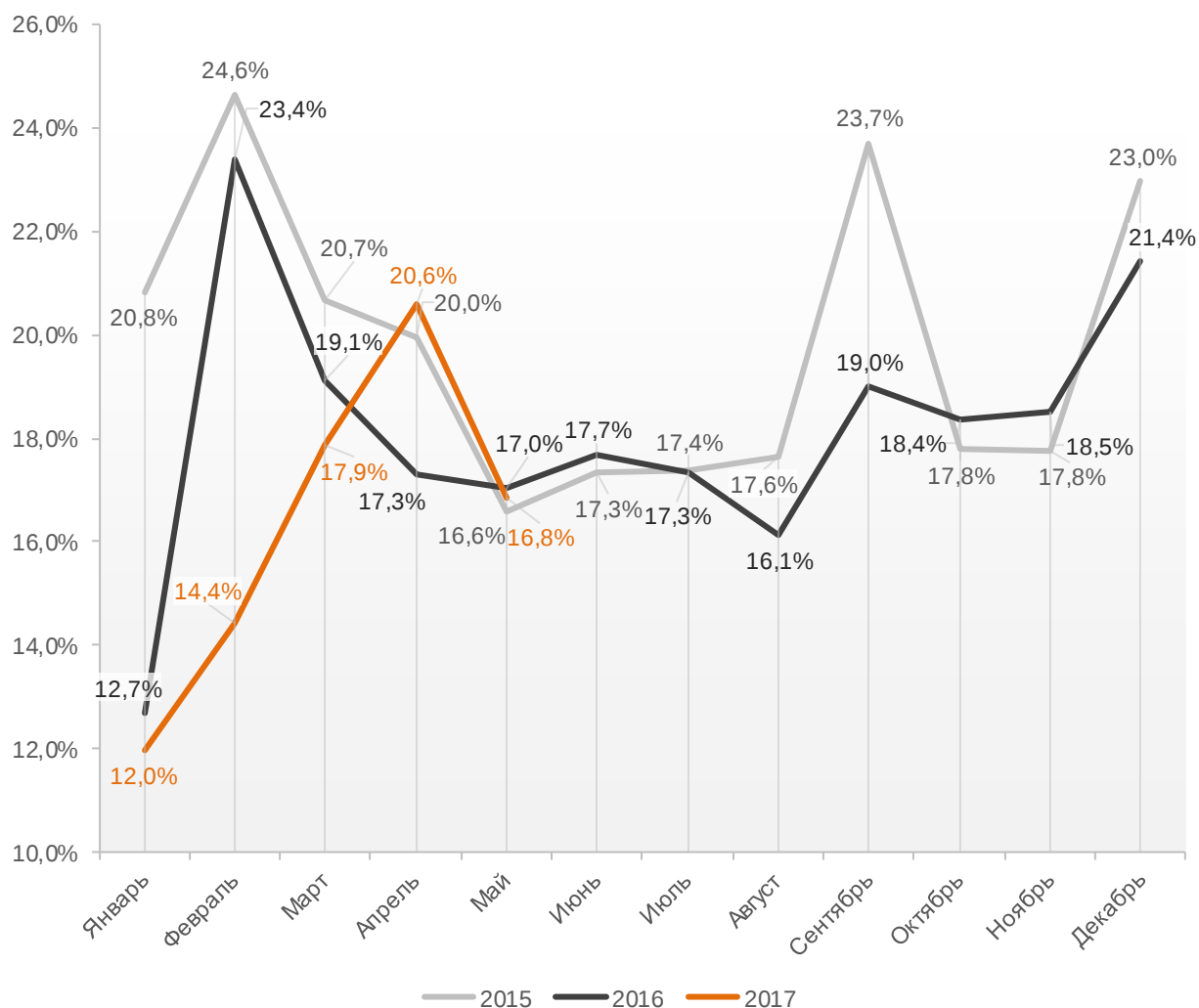


В общем объеме кредитов, выданных за 5 месяцев 2017 г. жителям Астраханской области (16 493 млн ₽), доля ИЖК составила 16,7%, что на 1,5 п.п. меньше соответствующего значения 2016 г. (18,2%), и на 3,7 п.п. меньше уровня 2015 г. (20,4%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Астраханской области в 2015 – 2017 гг., приведена на графике 6.

График 6

Динамика месячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Астраханской области в 2015 – 2017 гг.

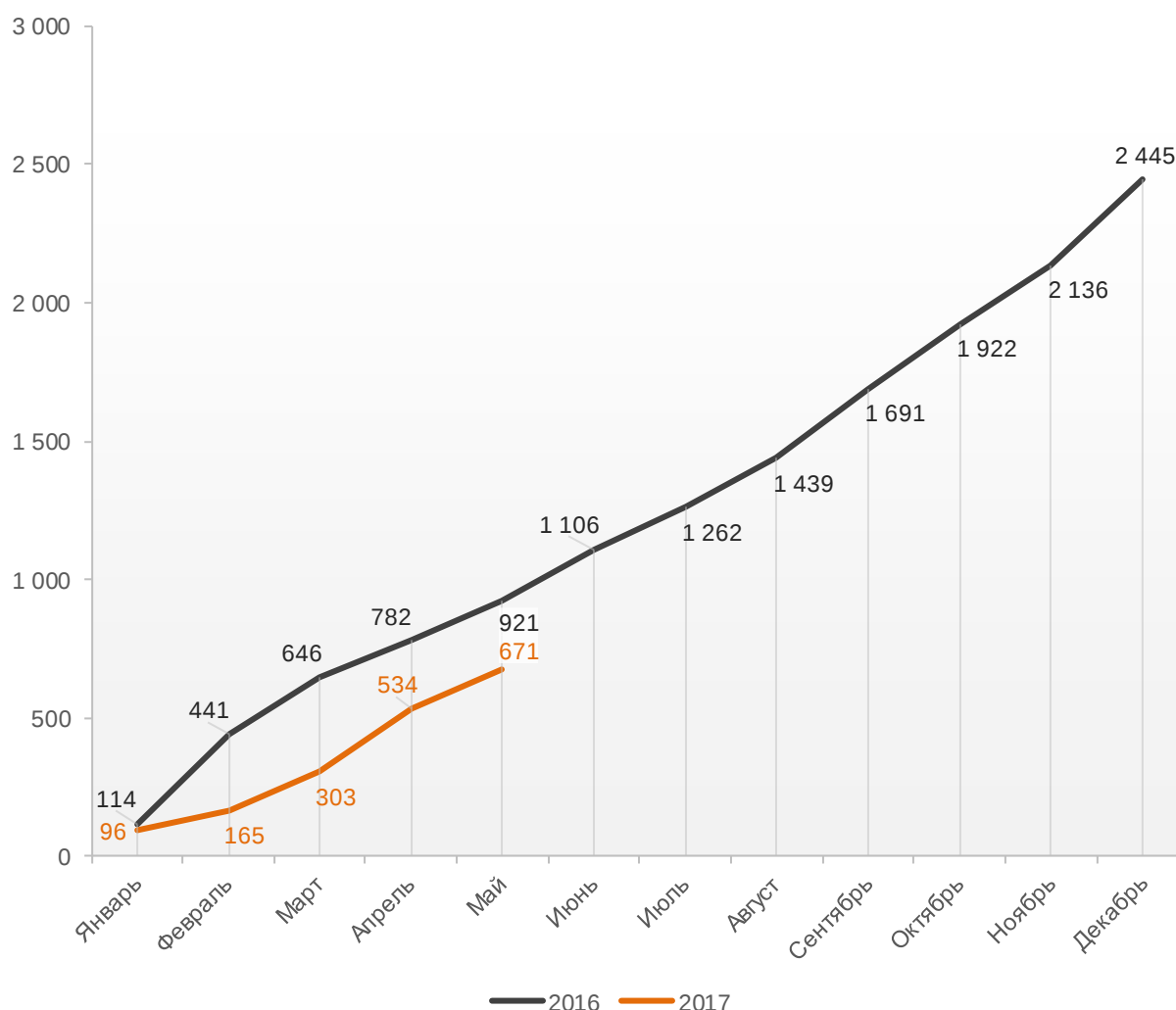


За 5 месяцев 2017 г. объем ИЖК, выданных жителям Астраханской области под залог ДДУ, составил 671 млн ₽ (24,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Астраханской области). Это на 27,1% меньше аналогичного значения 2016 г. (921 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2016 – 2017 гг., млн ₽, приведена на графике 7.

График 7

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2016 – 2017 гг., млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 5 месяцев 2017 г. жителям Астраханской области (16 493 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 4,1%, что на 2,5 п.п. меньше уровня 2016 г. (6,6%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Астраханской области в 2016 – 2017 гг., накопленным итогом и помесечно приведена на графиках 8 и 9.

График 8

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

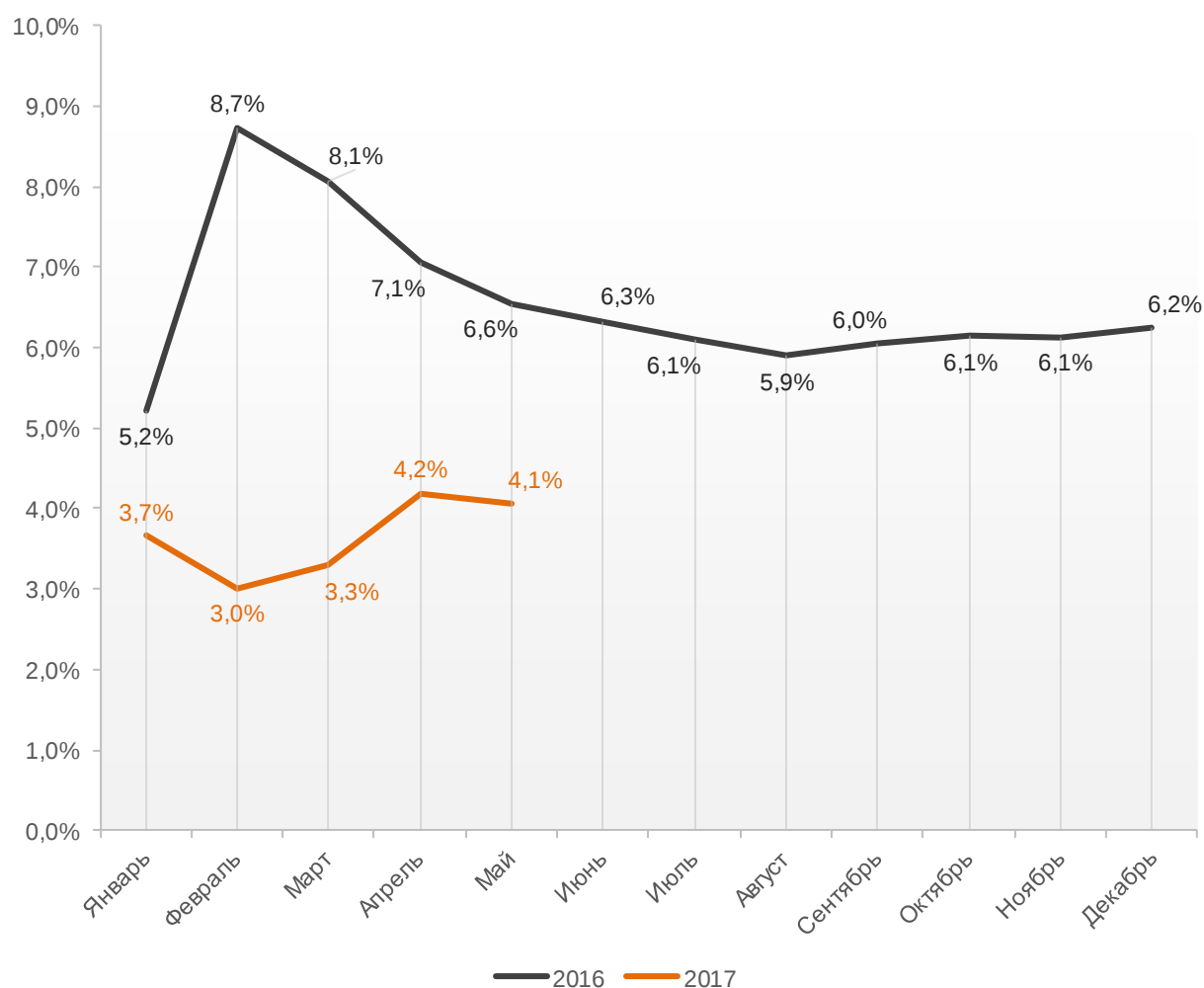
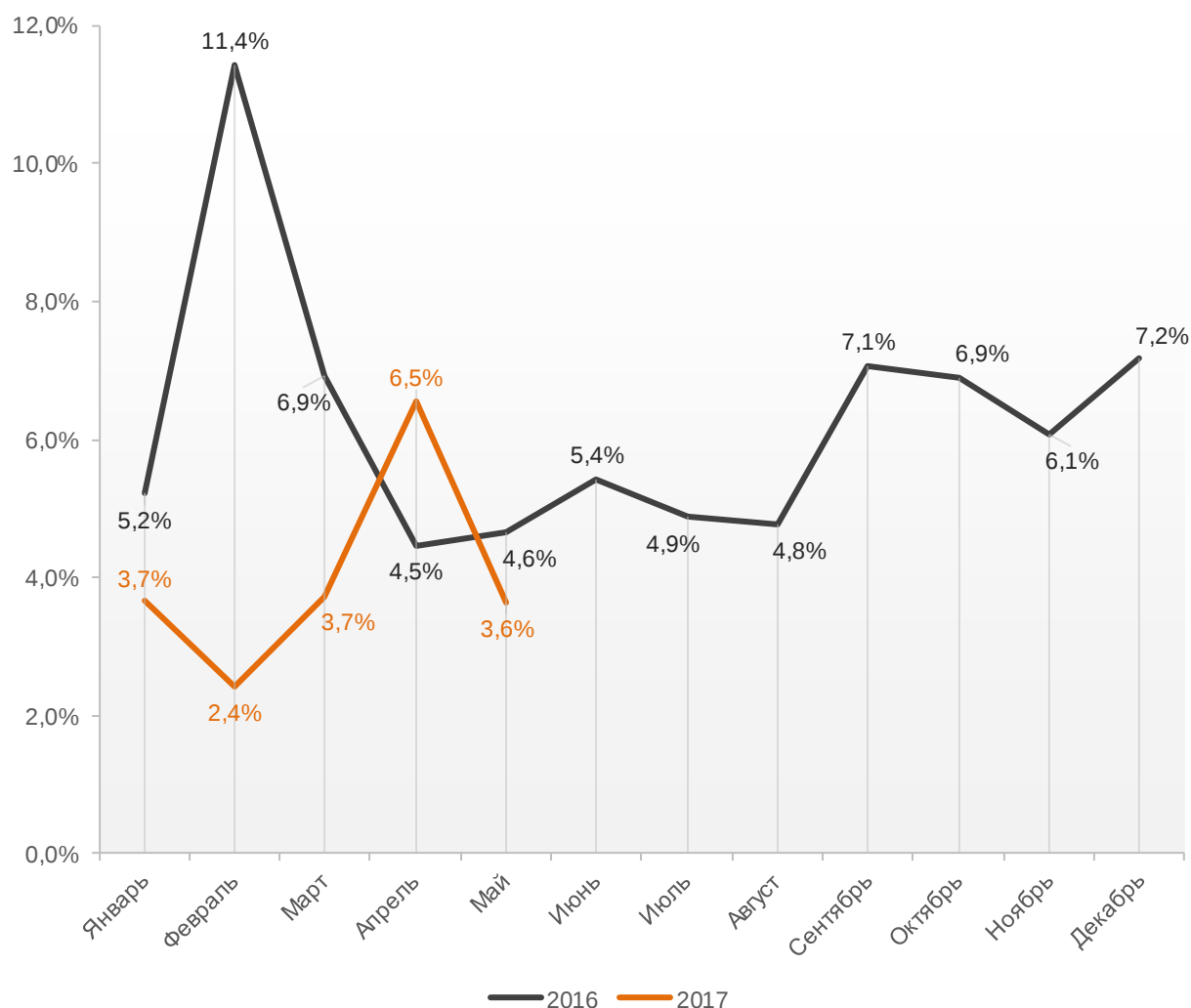


График 9

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

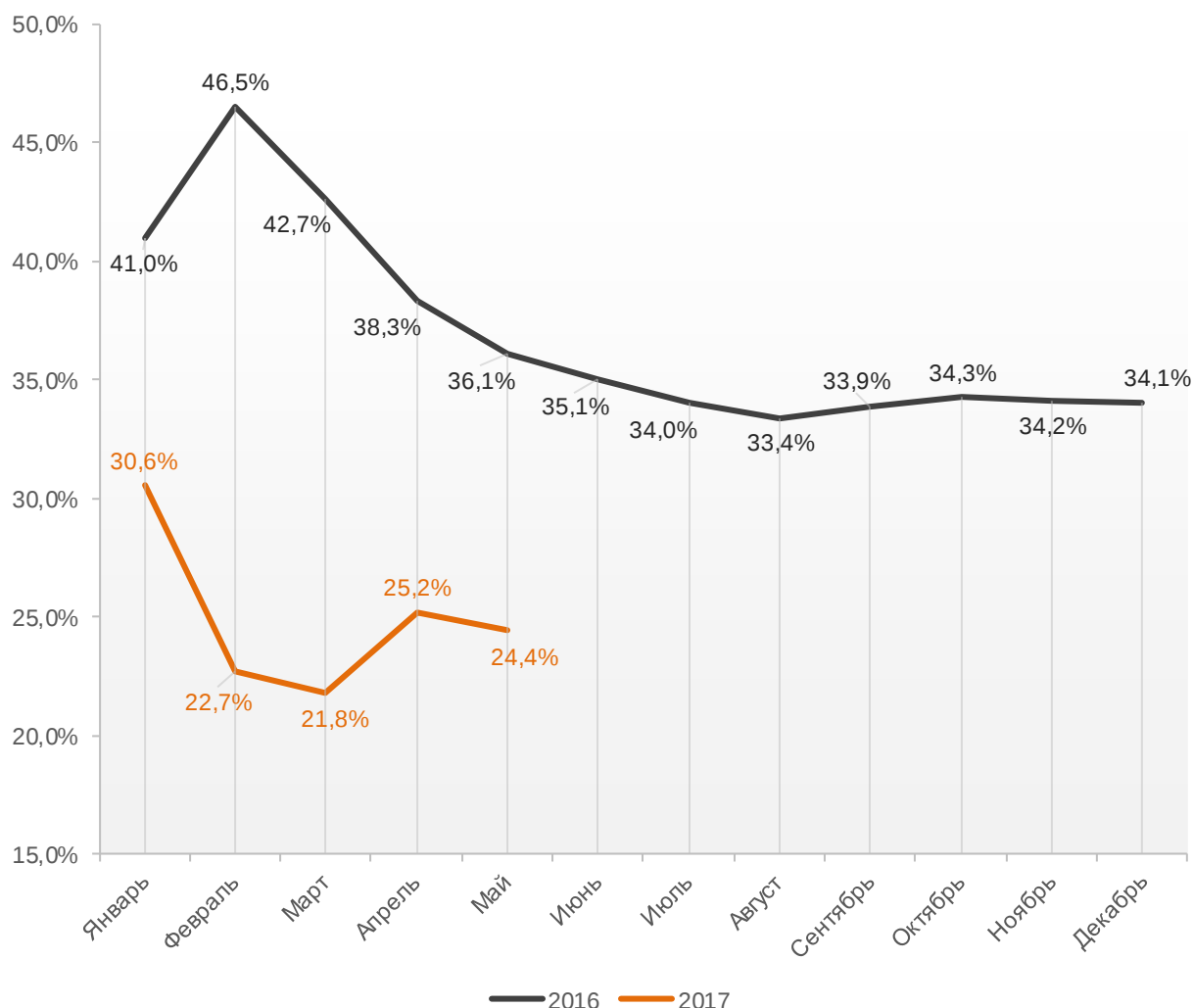


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 5 месяцев 2017 г., составила 24,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Астраханской области за этот же период, что на 11,7 п.п. меньше, чем в 2016 г. (36,1%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2016 – 2017 гг., приведена на графике 10.

График 10

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2016 – 2017 гг.

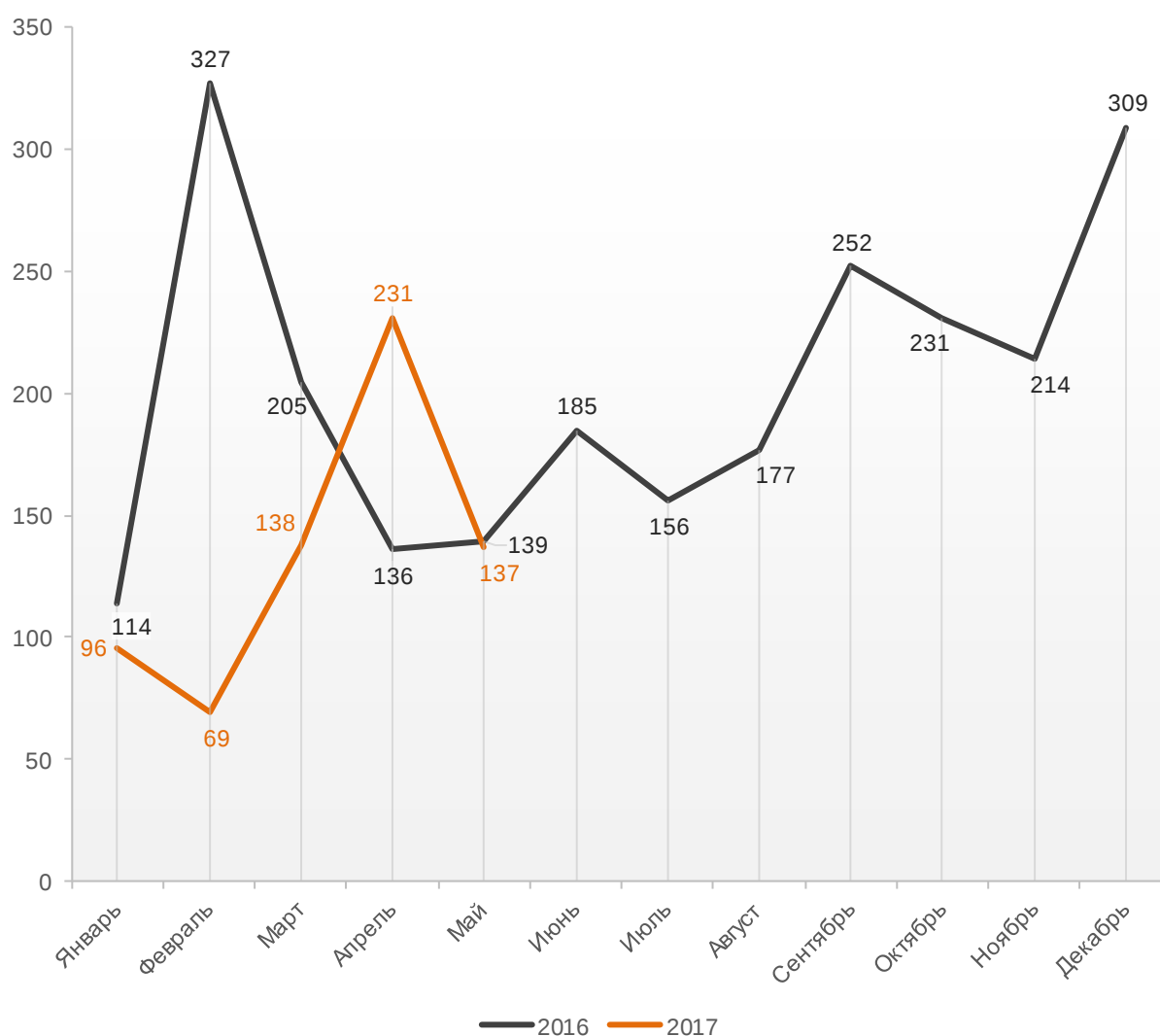


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Астраханской области в мае 2017 года, уменьшился на 1,4% по сравнению с маем 2016 года (137 против 139 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2016 – 2017 гг., млн ₽, приведена на графике 11.

График 11

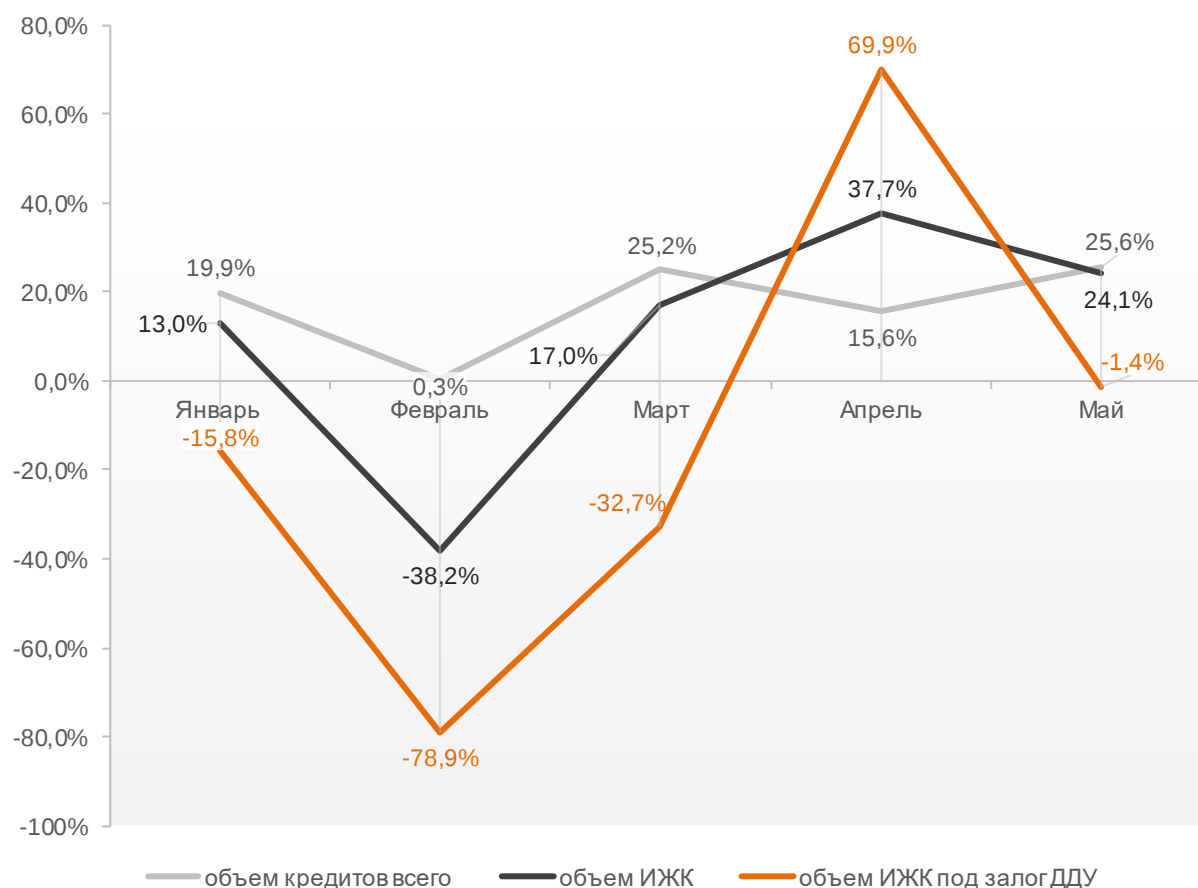
Динамика месячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2016 – 2017 гг., млн ₽



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 1,4% в мае 2017 года по сравнению с маем 2016 года сопровождалось ростом объема всех видов кредитов на 25,6% (3,8 против 3,0 млрд ₽ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 24,1% (633 против 510 млн ₽ годом ранее) (График 12).

График 12

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2017 года по сравнению с аналогичными месяцами 2016 года в Астраханской области (по видам кредитов)



Доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Астраханской области кредитов всех видов в мае составила 3,6%, в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 21,6%.

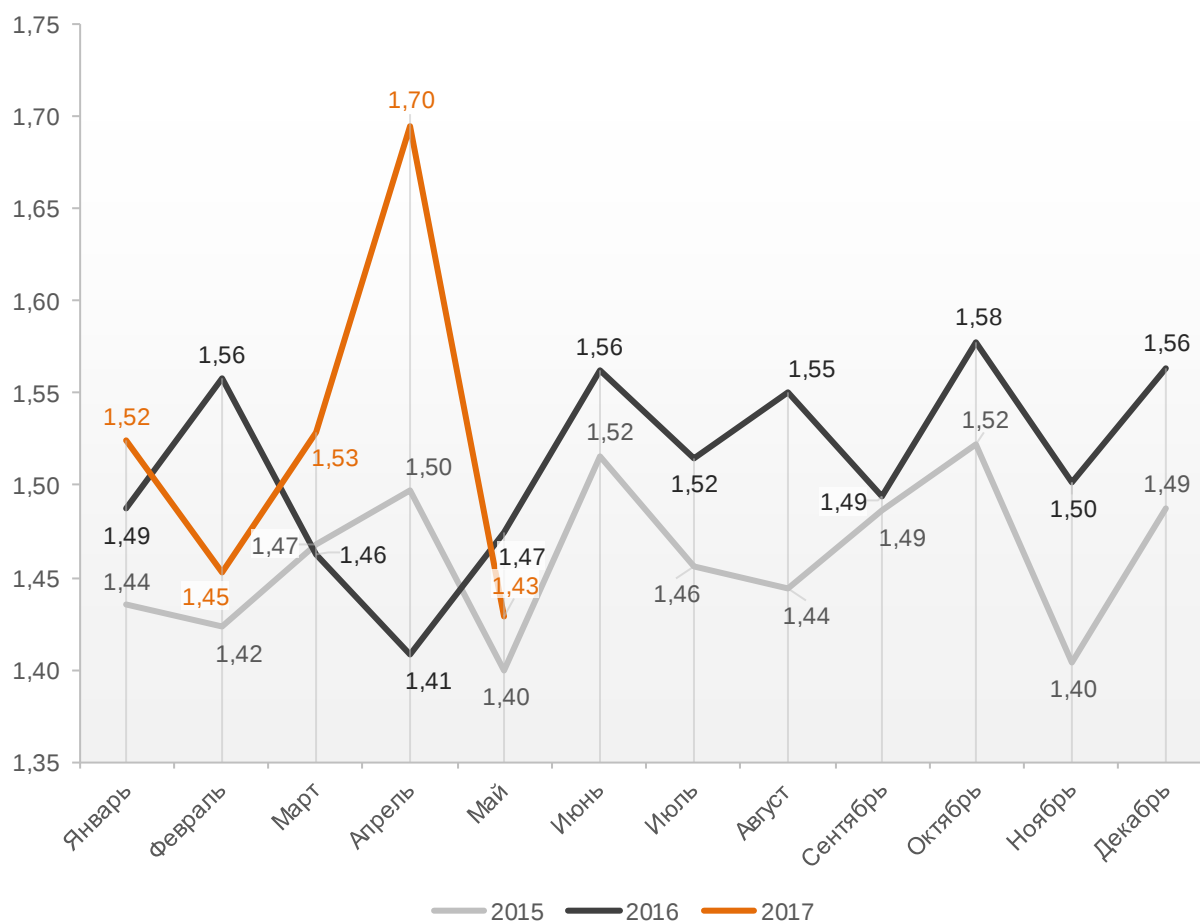
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Астраханской области

По официальной статистике Банка России в мае 2017 г. средний размер ИЖК в Астраханской области составил 1,43 млн ₽, что на 3,1% меньше уровня, достигнутого в 2016 г. (1,47 млн ₽), и на 2,1% больше аналогичного значения 2015 г. (1,40 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2015 – 2017 гг., млн ₽, приведена на графике 13.

График 13

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2015 – 2017 гг., млн ₽

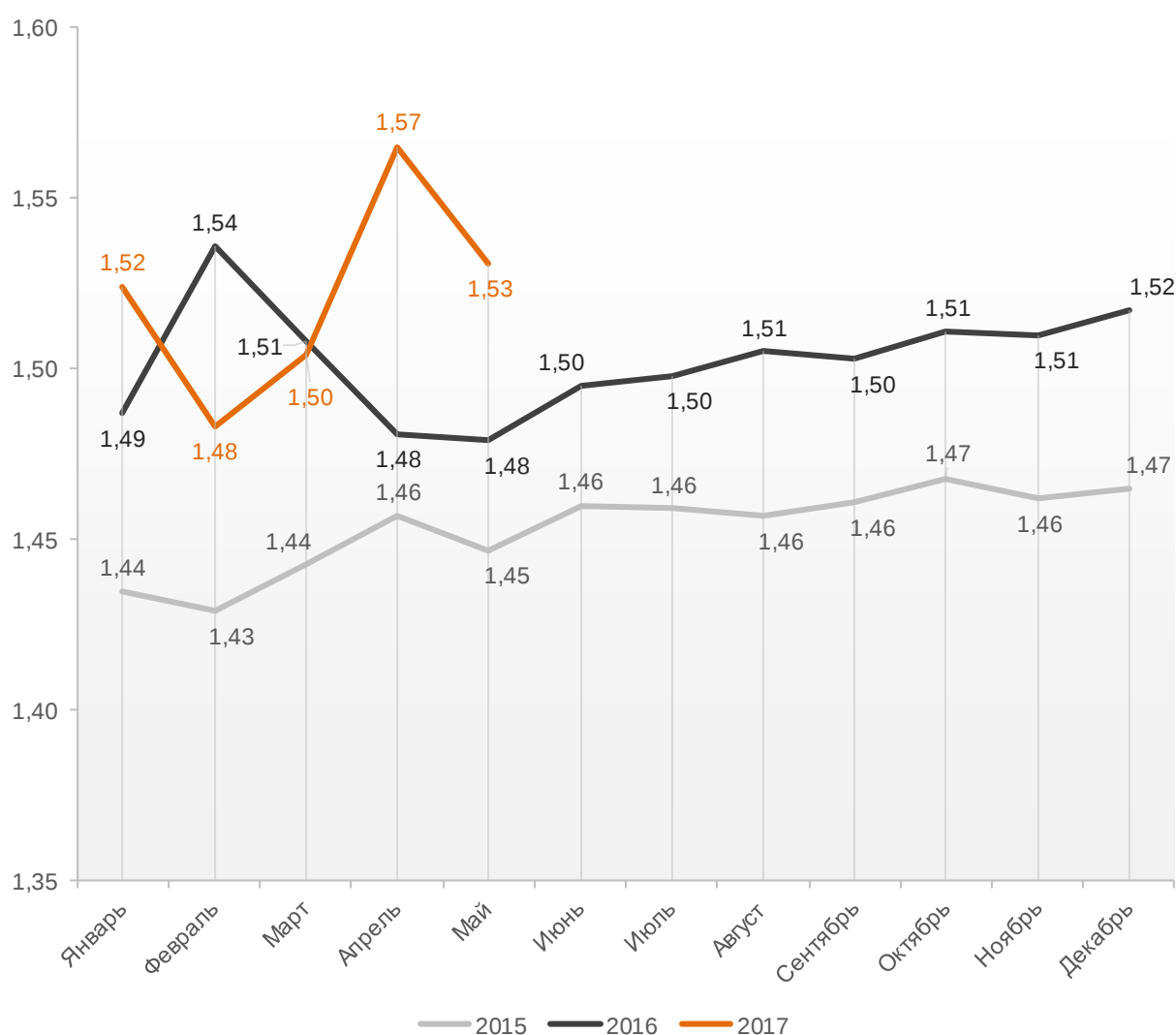


По данным Банка России за 5 месяцев 2017 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Астраханской области, накопленным итогом составил 1,53 млн ₽, что на 3,5% больше, чем в 2016 г. (1,48 млн ₽), и на 5,8% больше соответствующего значения 2015 г. (1,45 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2015 – 2017 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

График 14

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Астраханской области в 2015 – 2017 гг., млн ₽

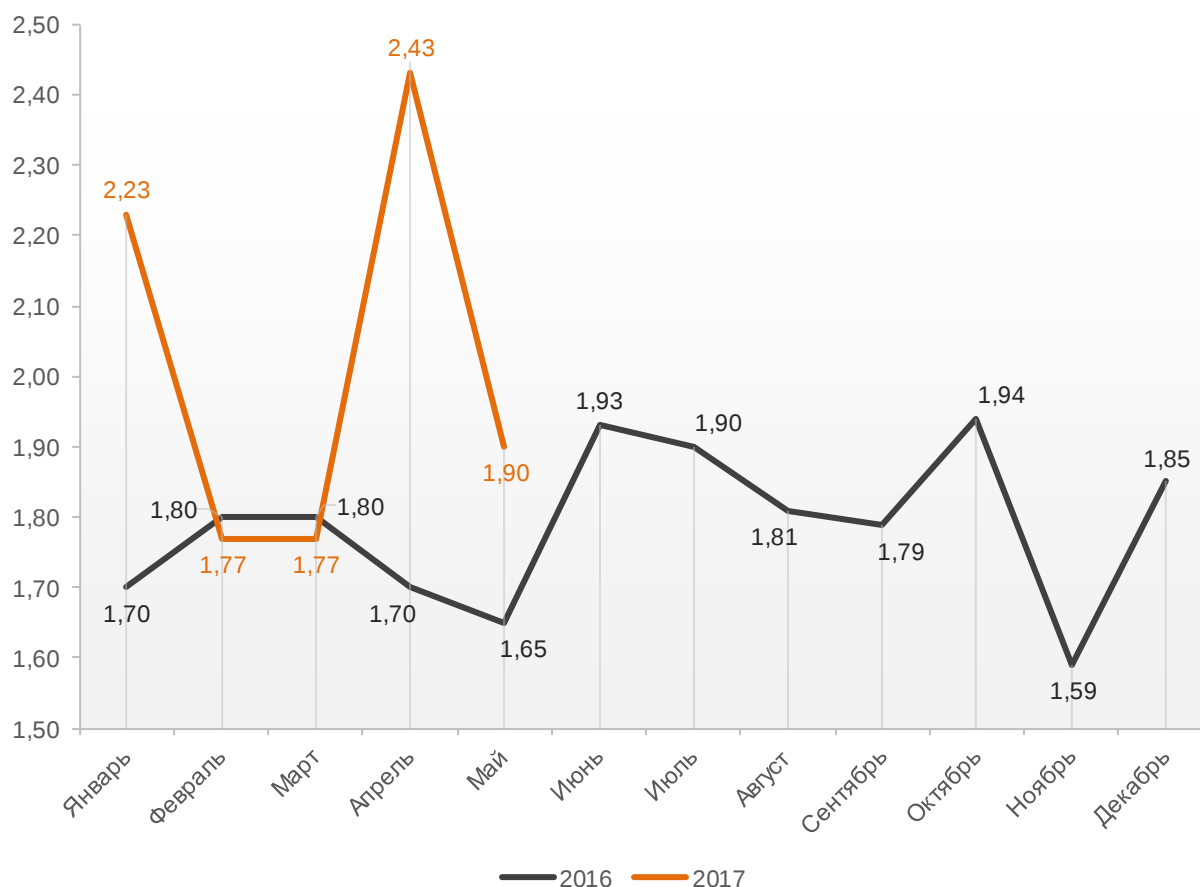


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Астраханской области в мае 2017 года увеличился на 15,2% по сравнению с маем 2016 года (1,90 против 1,65 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 21,8%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после роста в прошлом месяце.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2016 – 2017 гг., млн ₽, приведена на графике 15.

График 15

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

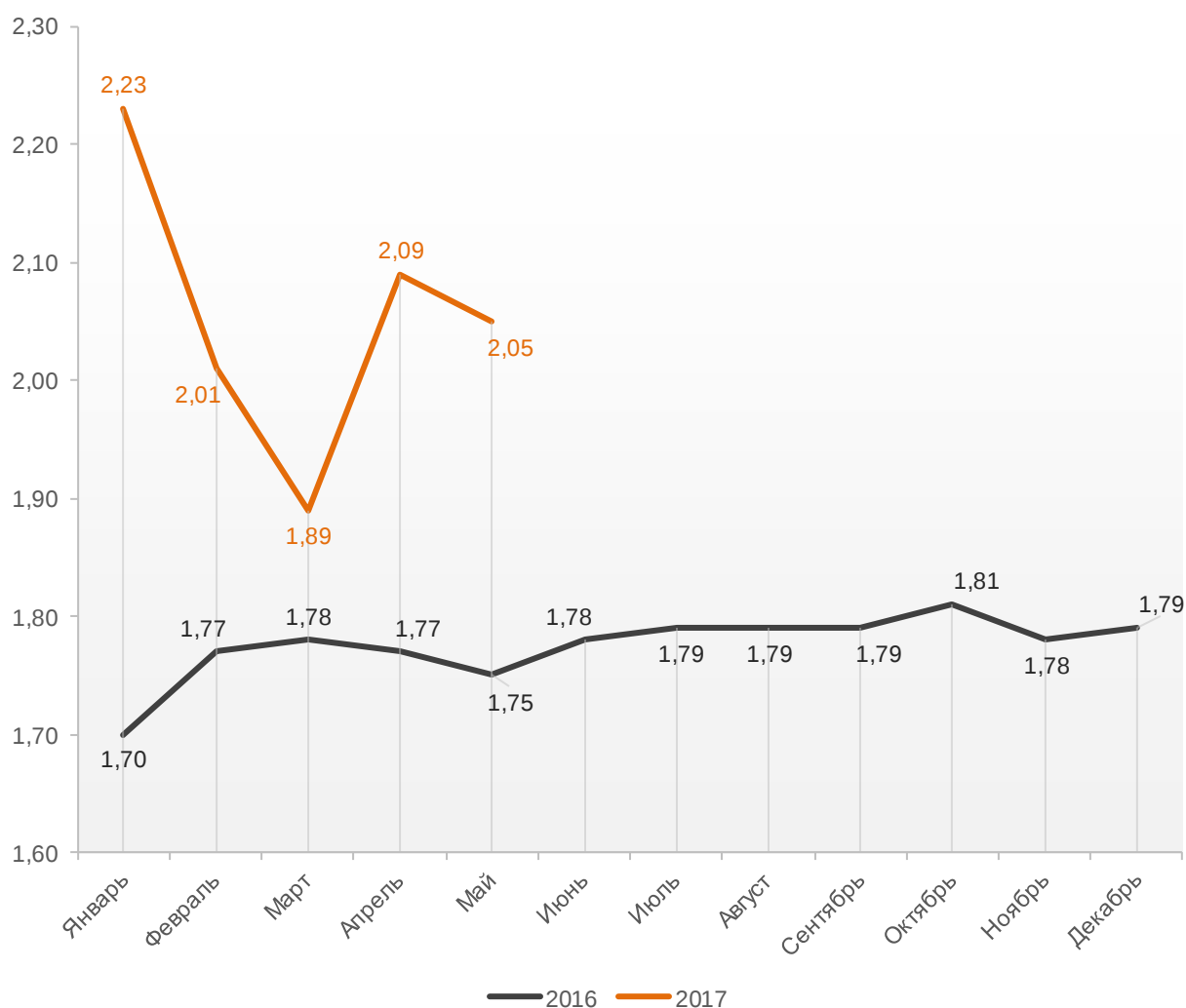


По данным Банка России за 5 месяцев 2017 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области, накопленным итогом составил 2,05 млн ₽ (на 33,9% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Астраханской области). Это на 17,1% больше соответствующего значения 2016 г. (1,75 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2016 – 2017 гг., млн ₽, приведена на графике 16.

График 16

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

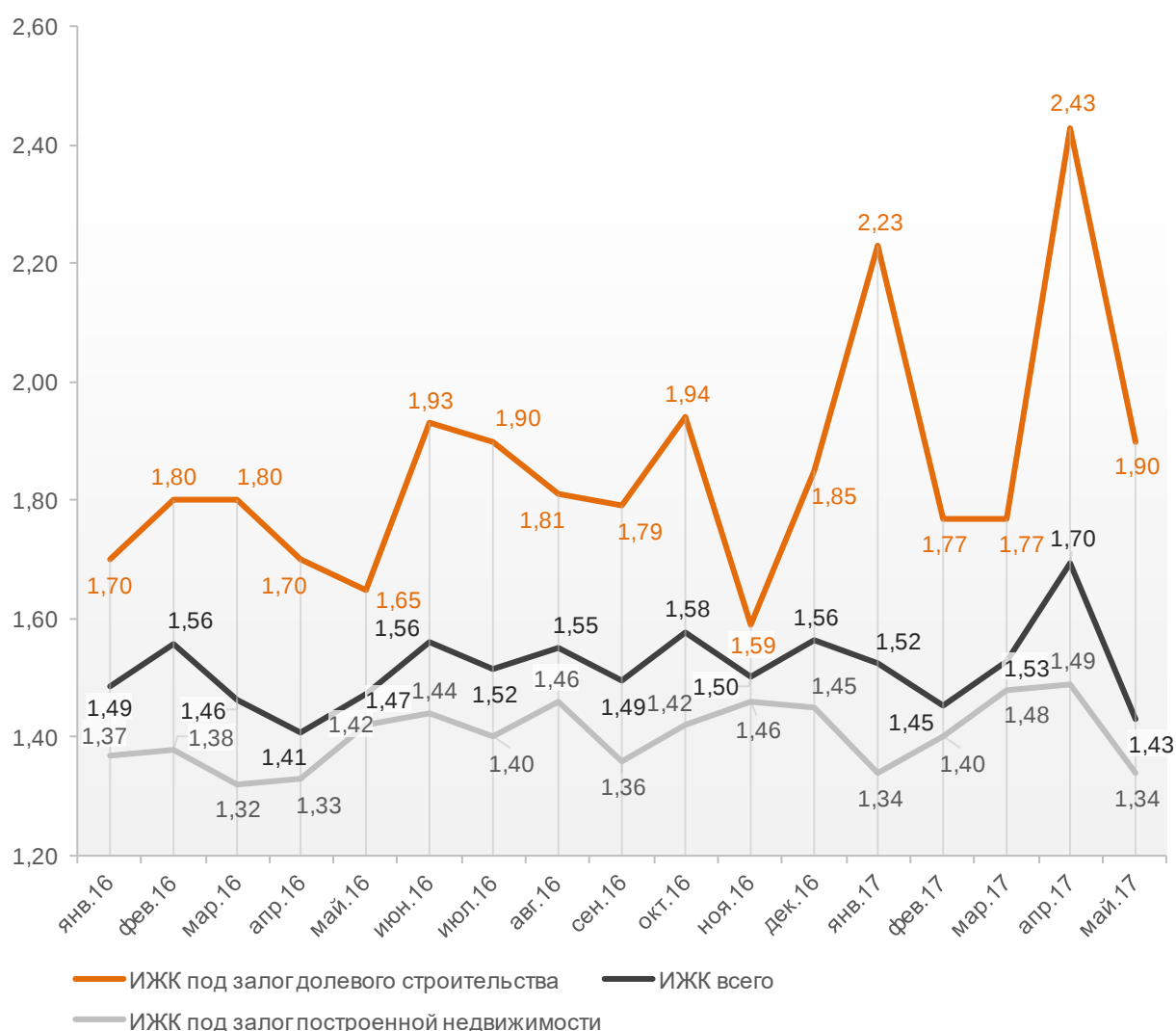


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило на 5,6%, с 1,42 до 1,34 млн ₽.

Динамика помесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Астраханской области, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 17.

График 17

Динамика помесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Астраханской области, млн ₽



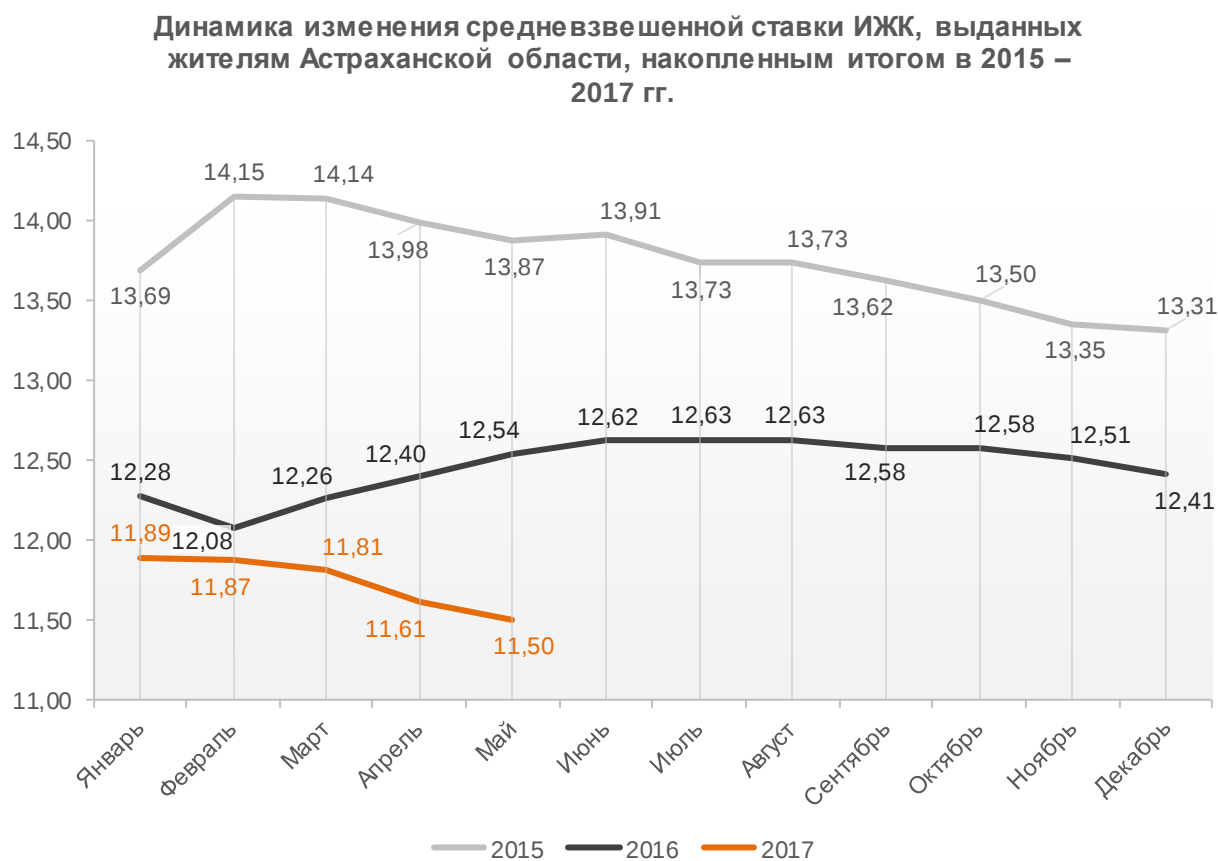
За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 25,6 п.п. с 16,2% до 41,8%.

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

По данным Банка России за 5 месяцев 2017 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Астраханской области, накопленным итогом составила 11,50%, что на 1,04 п.п. меньше аналогичного значения 2016 г. (12,54%), и на 2,37 п.п. меньше, чем в 2015 г. (13,87%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Астраханской области, накопленным итогом в 2015 – 2017 гг., представлена на графике 18.

График 18

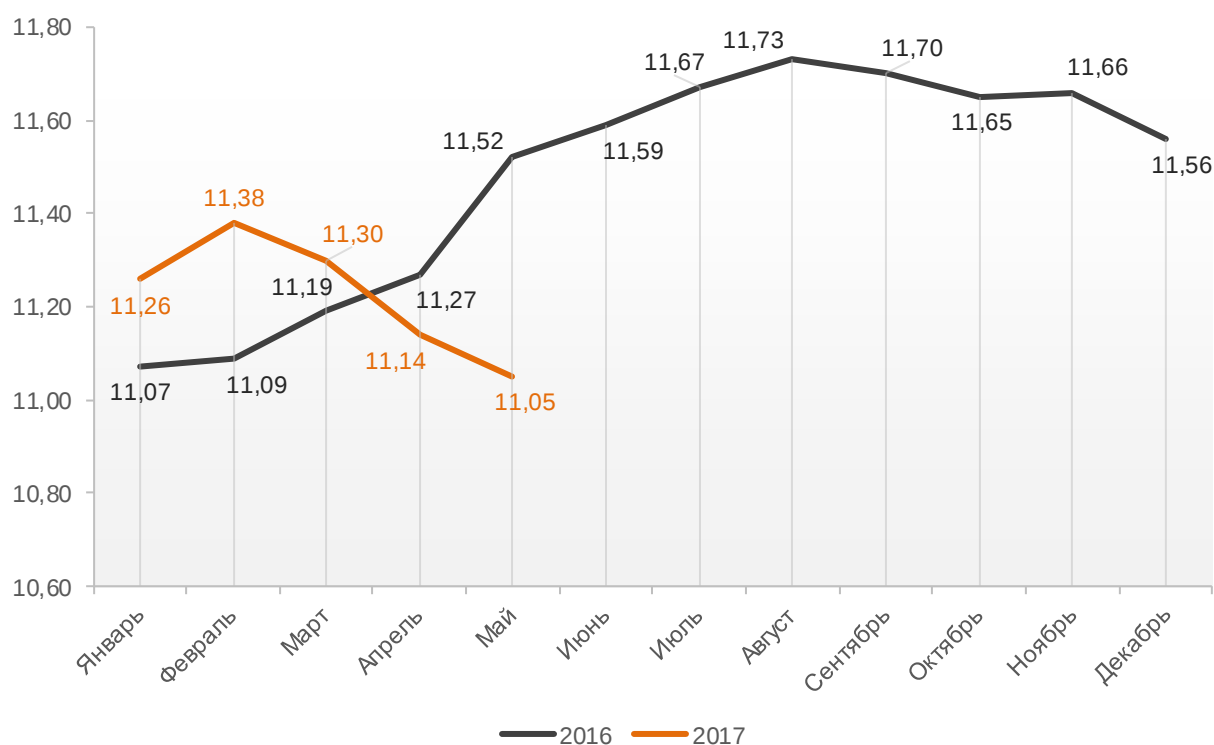


По данным Банка России за 5 месяцев 2017 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Астраханской области, накопленным итогом составила 11,05% (на 0,45 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,47 п.п. меньше уровня 2016 г. (11,52%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Астраханской области в 2016 – 2017 гг., представлена на графике 19.

График 19

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



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

По данным Росстата за 4 месяца 2017 г. индекс реальных доходов жителей Астраханской области 1 месяц находился в положительной зоне, 3 месяца – в отрицательной (График 20).

График 20



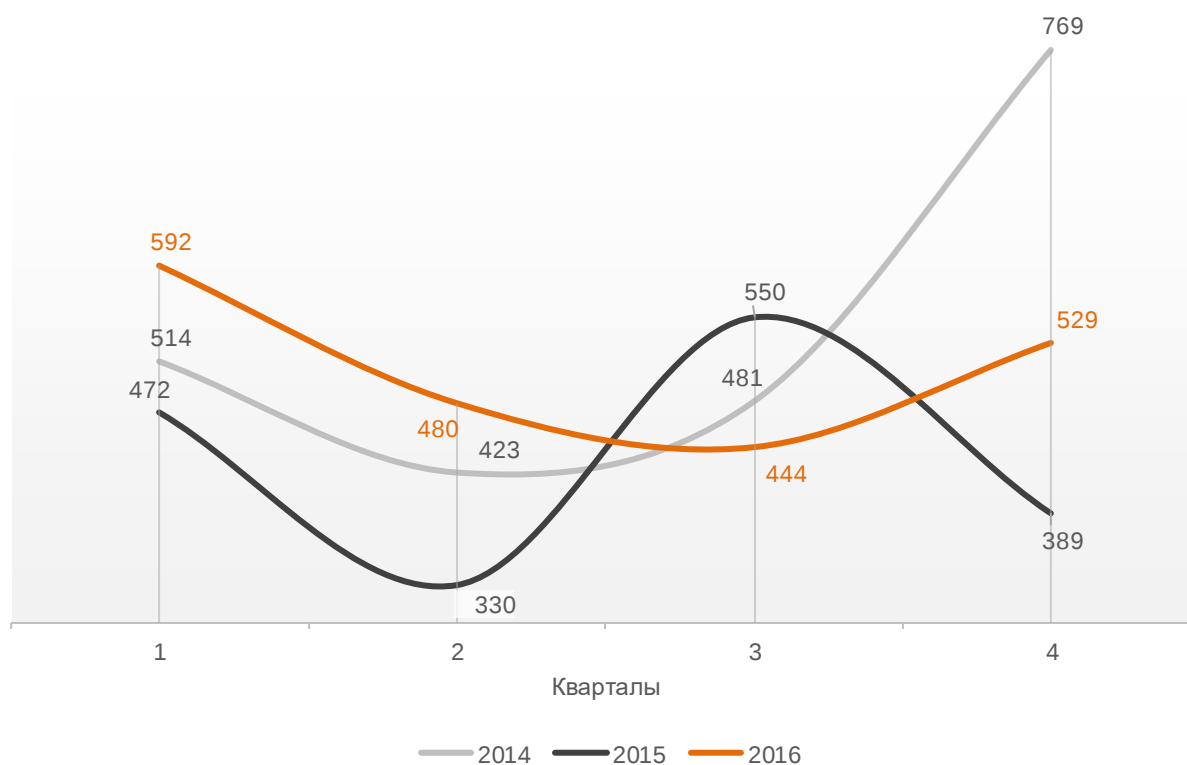
В целом за 4 месяца 2017 г. в Астраханской области произошло падение реальных доходов населения на 7,4%.

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

По данным Росреестра за 12 месяцев 2016 г. в Астраханской области зарегистрировано 2 045 ДДУ жилых помещений, что на 17,5% больше аналогичного значения 2015 г. (1 741 ДДУ) и на 6,5% меньше уровня 2014 г. (2 187 ДДУ). Поквартальная динамика изменения количества зарегистрированных договоров ДДУ жилых помещений в Астраханской области в 2014 – 2016 гг. представлена на графике 21.

График 21

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

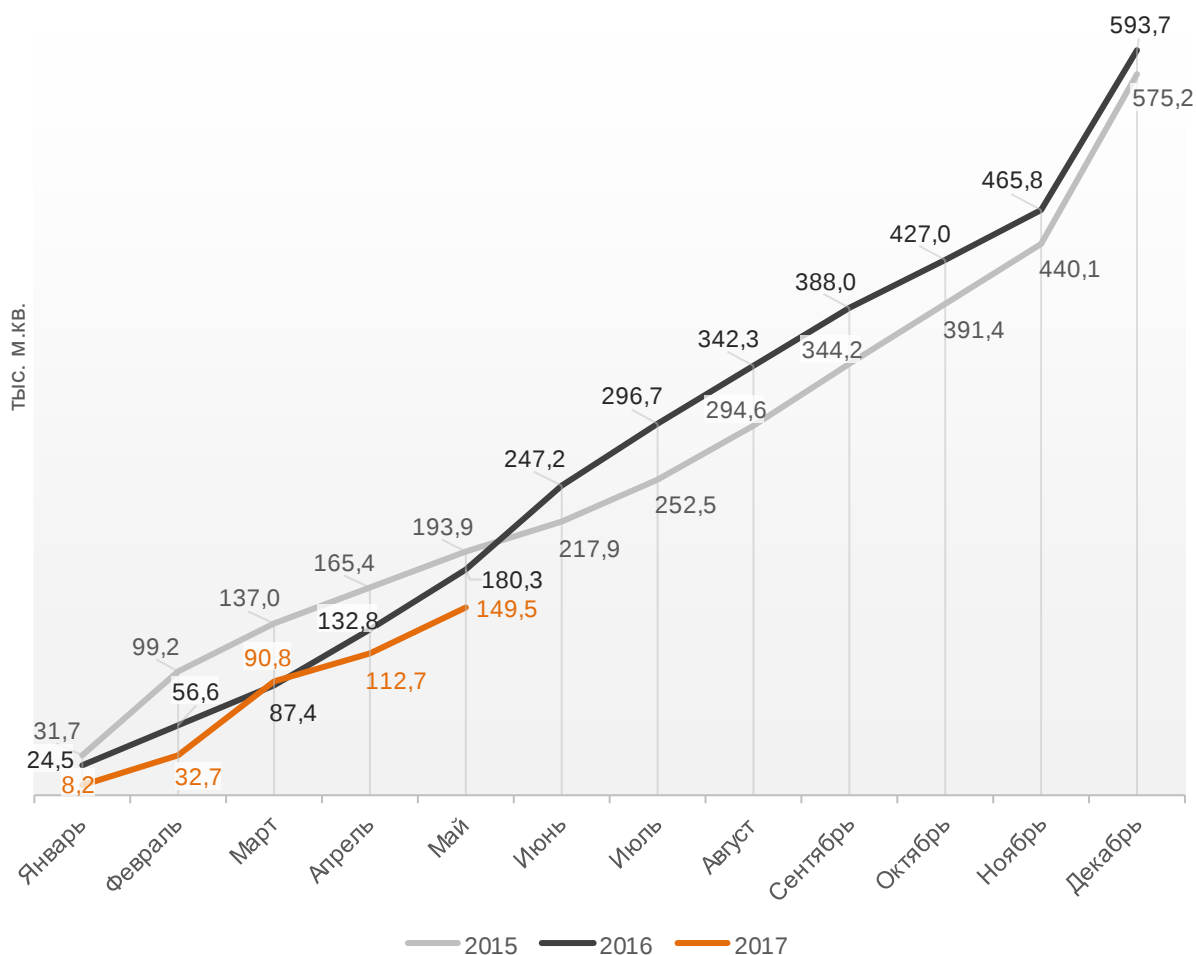


13. Ввод жилья в Астраханской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 5 месяцев 2017 г. показывает снижение на 17,1% графика ввода жилья в Астраханской области в 2017 г. по сравнению с 2016 г. и снижение на 22,9% по отношению к 2015 г. (График 22).

График 22

Ввод жилья в Астраханской области
накопленным итогом по годам в 2015 – 2017 гг.

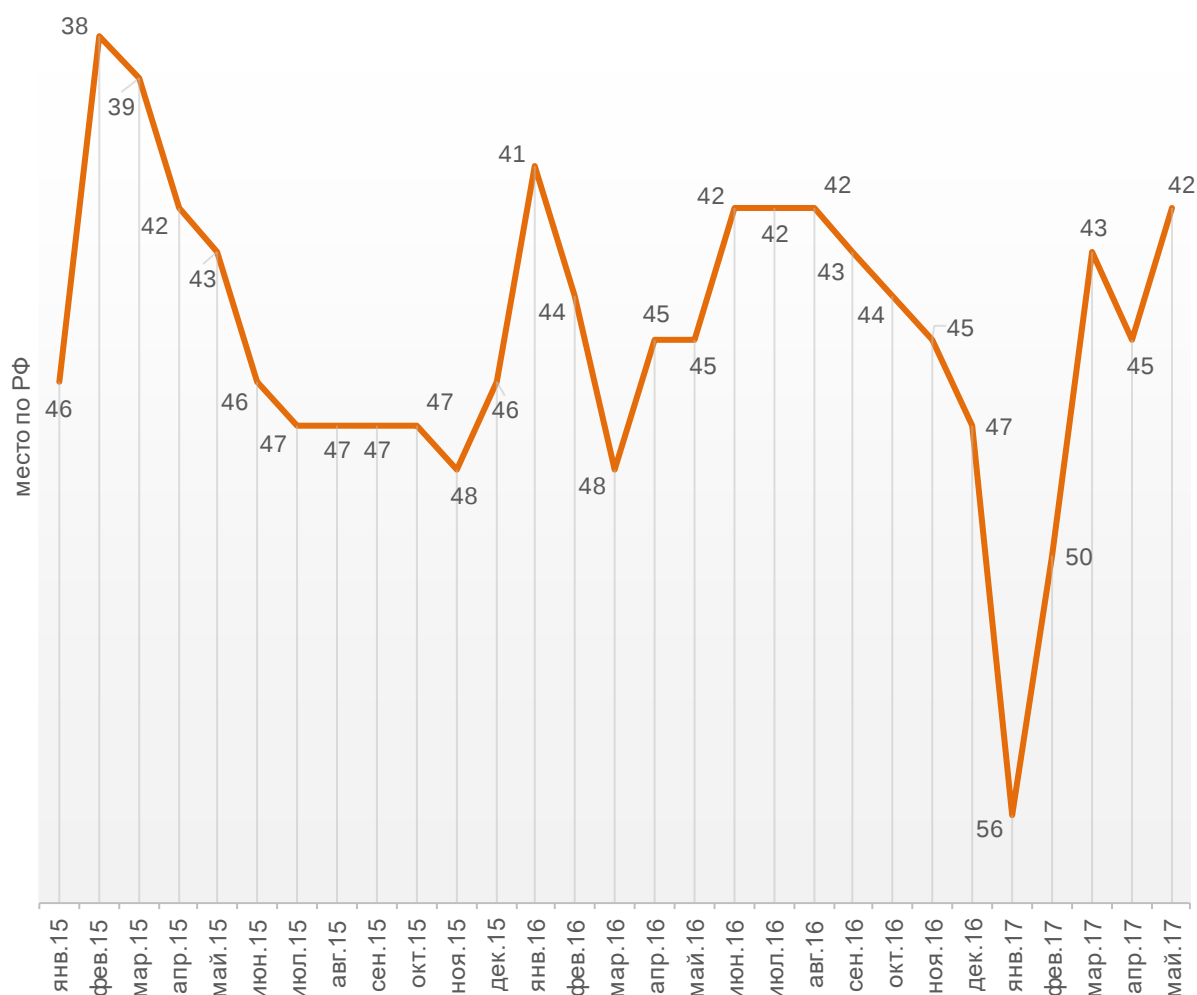


За январь-май 2017 года по показателю ввода жилья Астраханская область занимает 42-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 51-е место, а по динамике относительного прироста – 46-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Астраханской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья, представлена на графике 23.

График 23

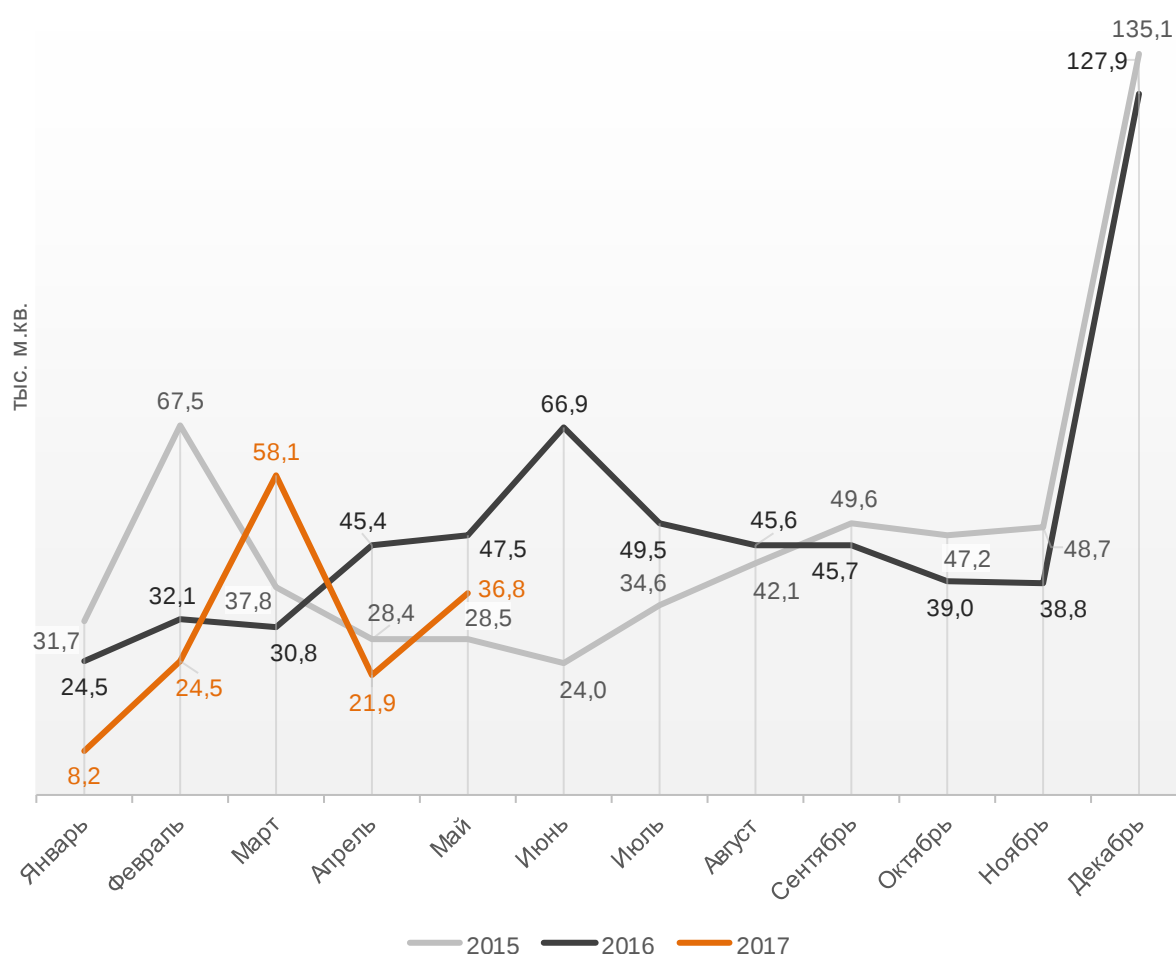
Динамика изменения места, занимаемого Астраханской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



В мае 2017 года в Астраханской области введено 36 800 м² жилья. Это на 22,53% или на 10 700 м² меньше, чем за аналогичный период 2016 года (График 24).

График 24

**Динамика ввода жилья по месяцам
в Астраханской области, тыс. м²**

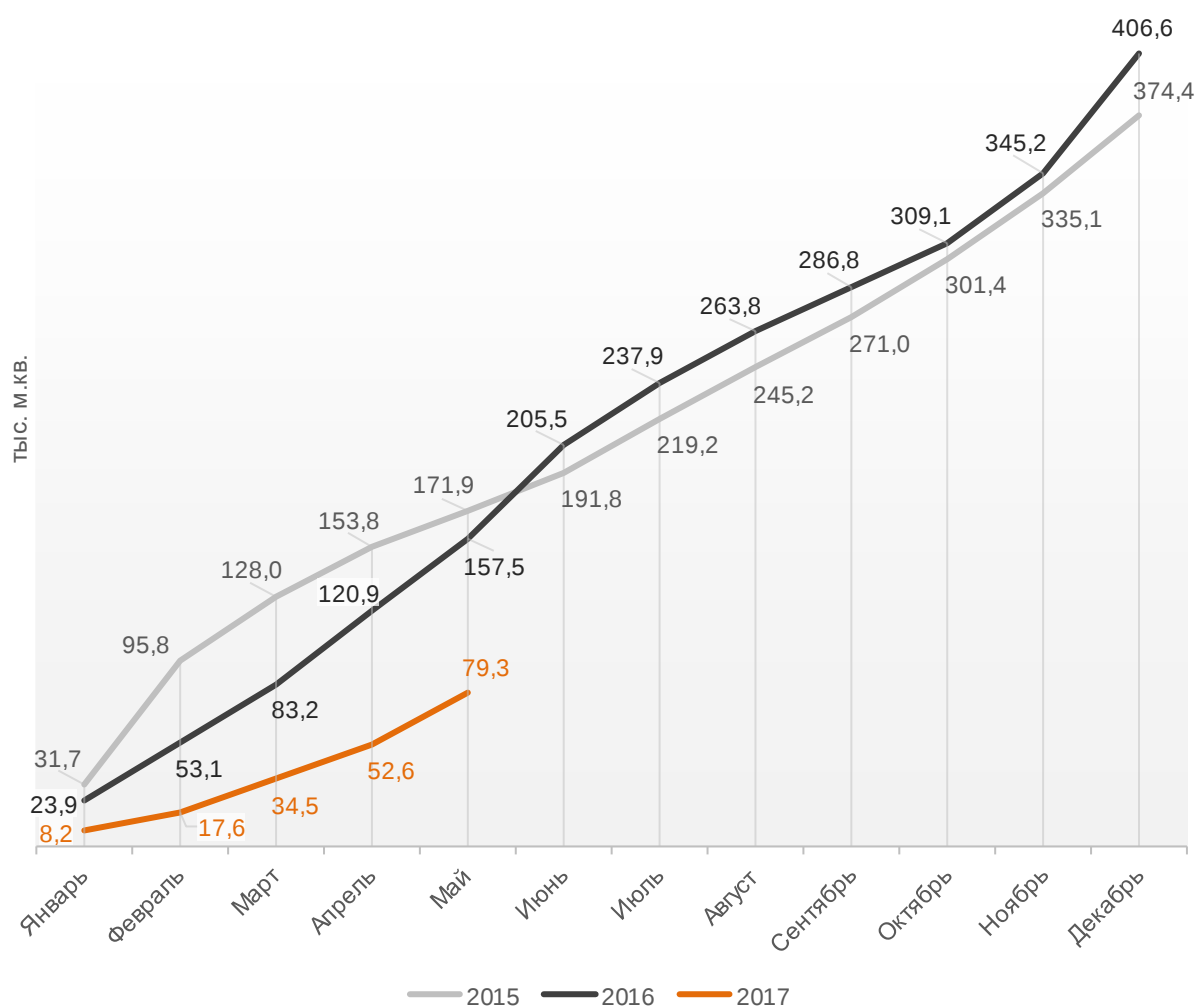


Среди 85-ти регионов Российской Федерации Астраханская область занимает 33-е место по показателю ввода жилья за май 2017 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 62-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 56-м месте.

В Астраханской области за 5 месяцев 2017 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 49,7% по отношению к аналогичному периоду 2016 г. и снижение на 53,9% по отношению к 2015 г. (График 25).

График 25

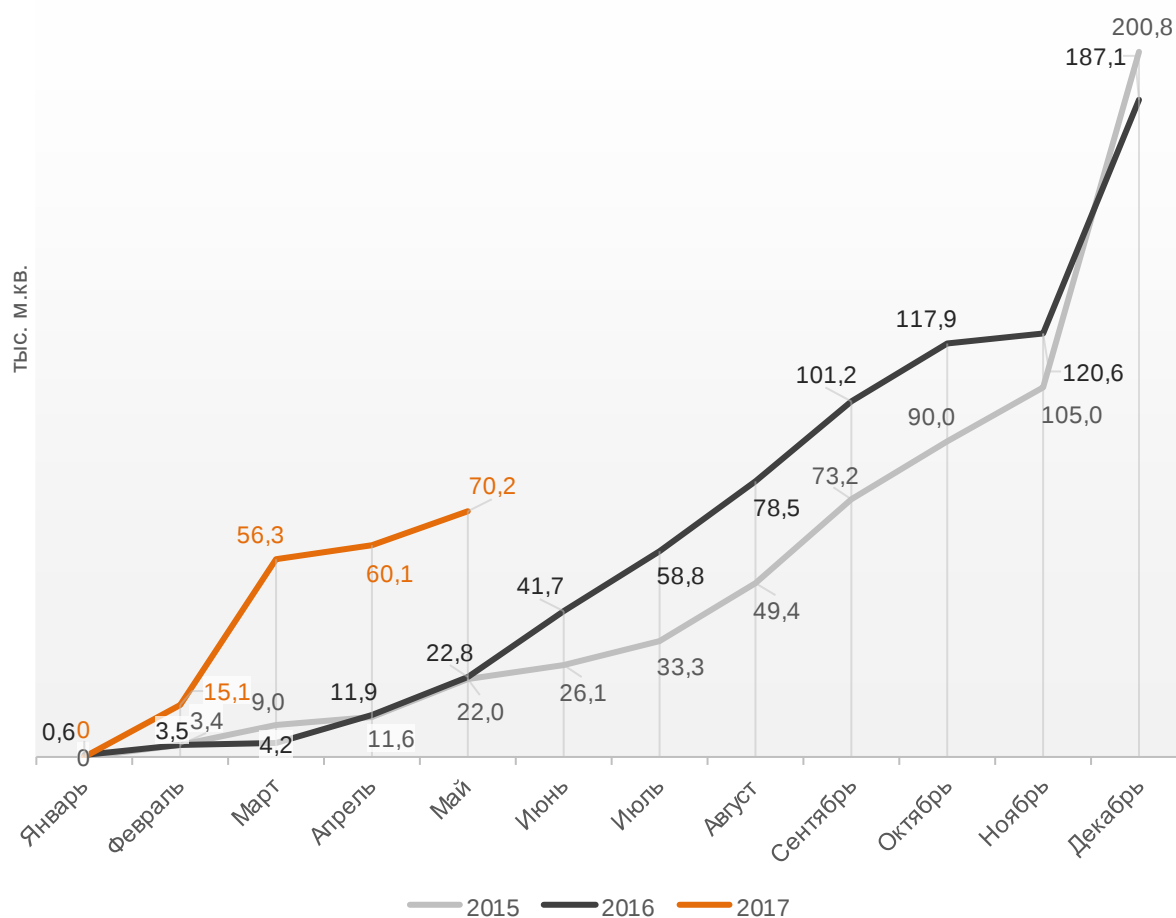
**Ввод жилья населением в Астраханской области
накопленным итогом по годам в 2015 – 2017 гг.**



Объемы ввода жилья застройщиками за 5 месяцев 2017 г. показывают превышение на 207,9% к уровню 2016 г. и превышение на 219,1% к 2015 г. (График 26).

График 26

**Ввод жилья застройщиками в Астраханской области
накопленным итогом по годам в 2015 – 2017 гг.**

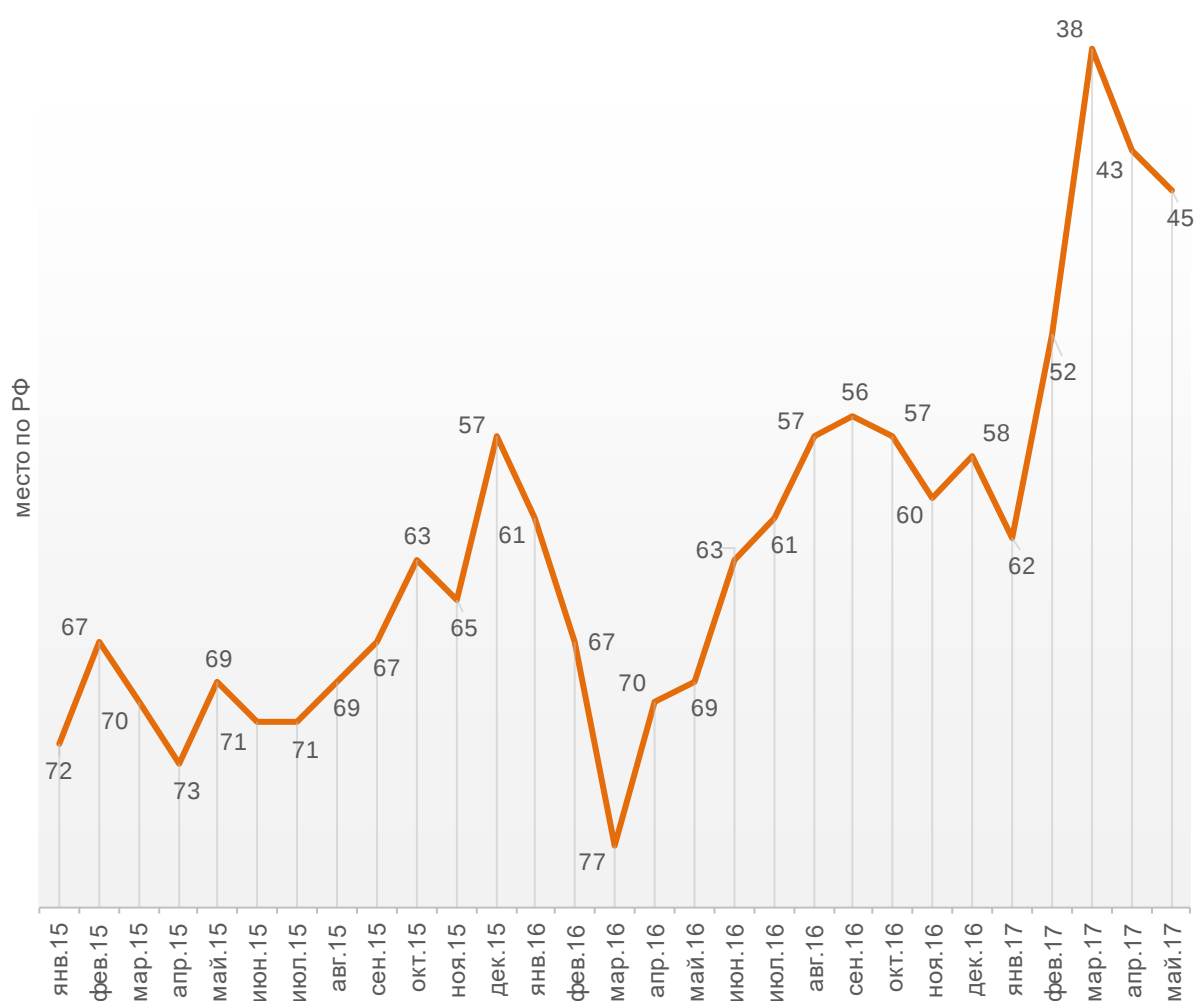


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-май 2017 года Астраханская область занимает 45-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 8-е место, по динамике относительного прироста – 6-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Астраханской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками, представлена на графике 27.

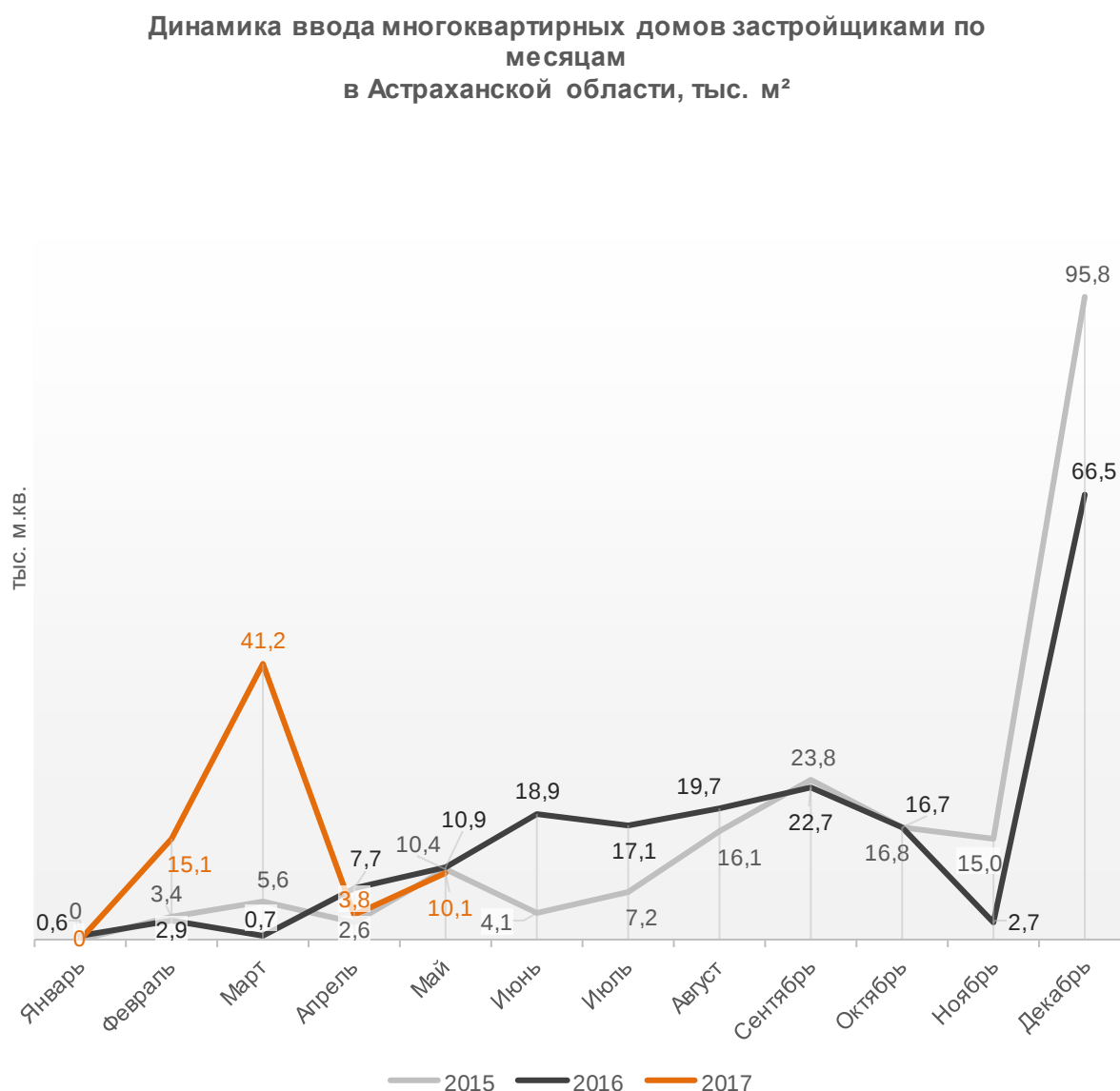
График 27

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



В мае 2017 года в Астраханской области застройщиками введено 10 100 м² многоквартирных домов, что на 7,34% или на 800 м² меньше аналогичного значения за тот же период 2016 года (График 28).

График 28

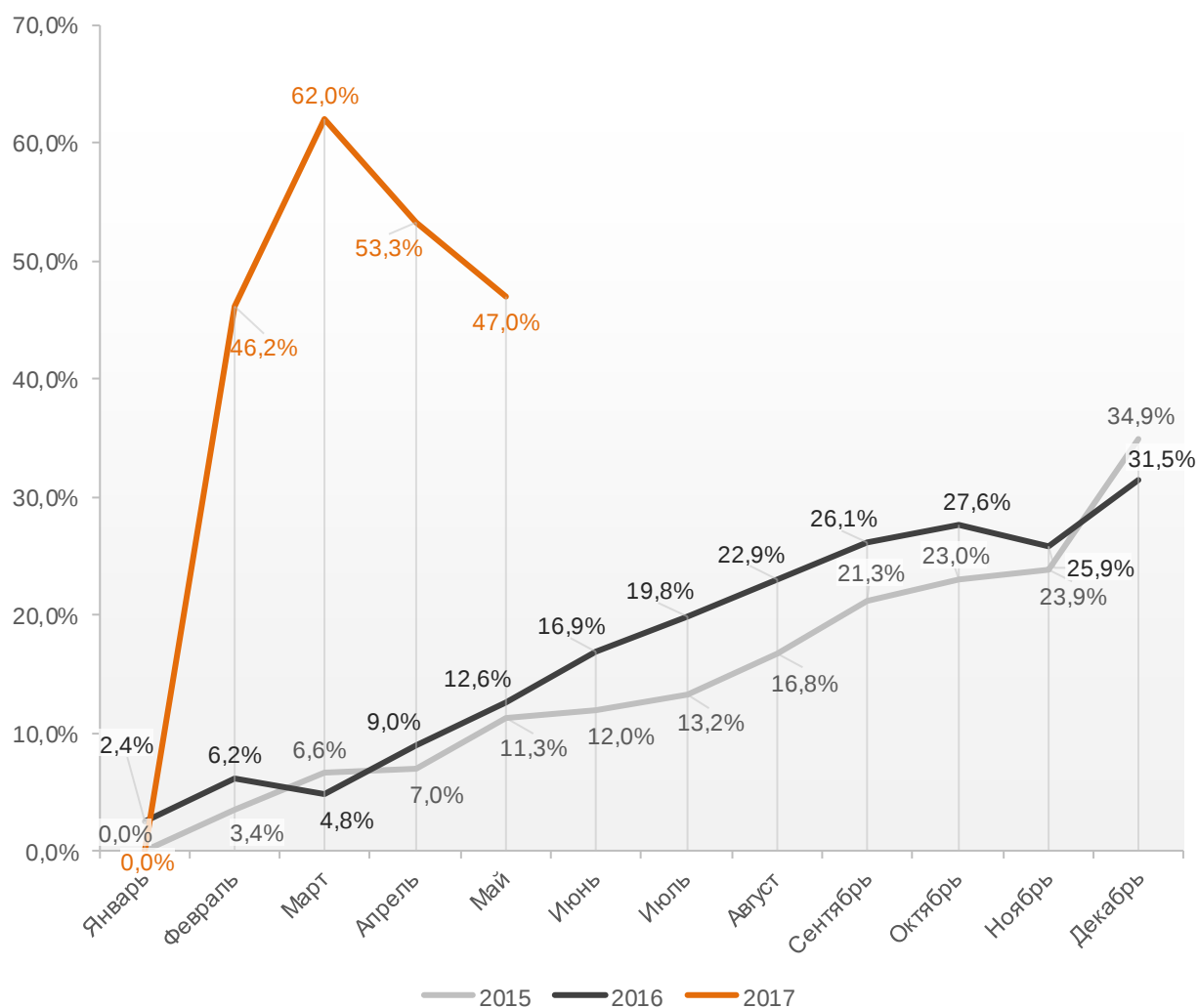


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за май 2017 года Астраханская область занимает 44-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 49-е место, по динамике относительного прироста – 46-е место.

Доля ввода жилья застройщиками за 5 месяцев 2017 г. составила 47,0% против 12,6% за этот же период 2016 г. и 11,3% – за этот же период 2015 г.

График 29

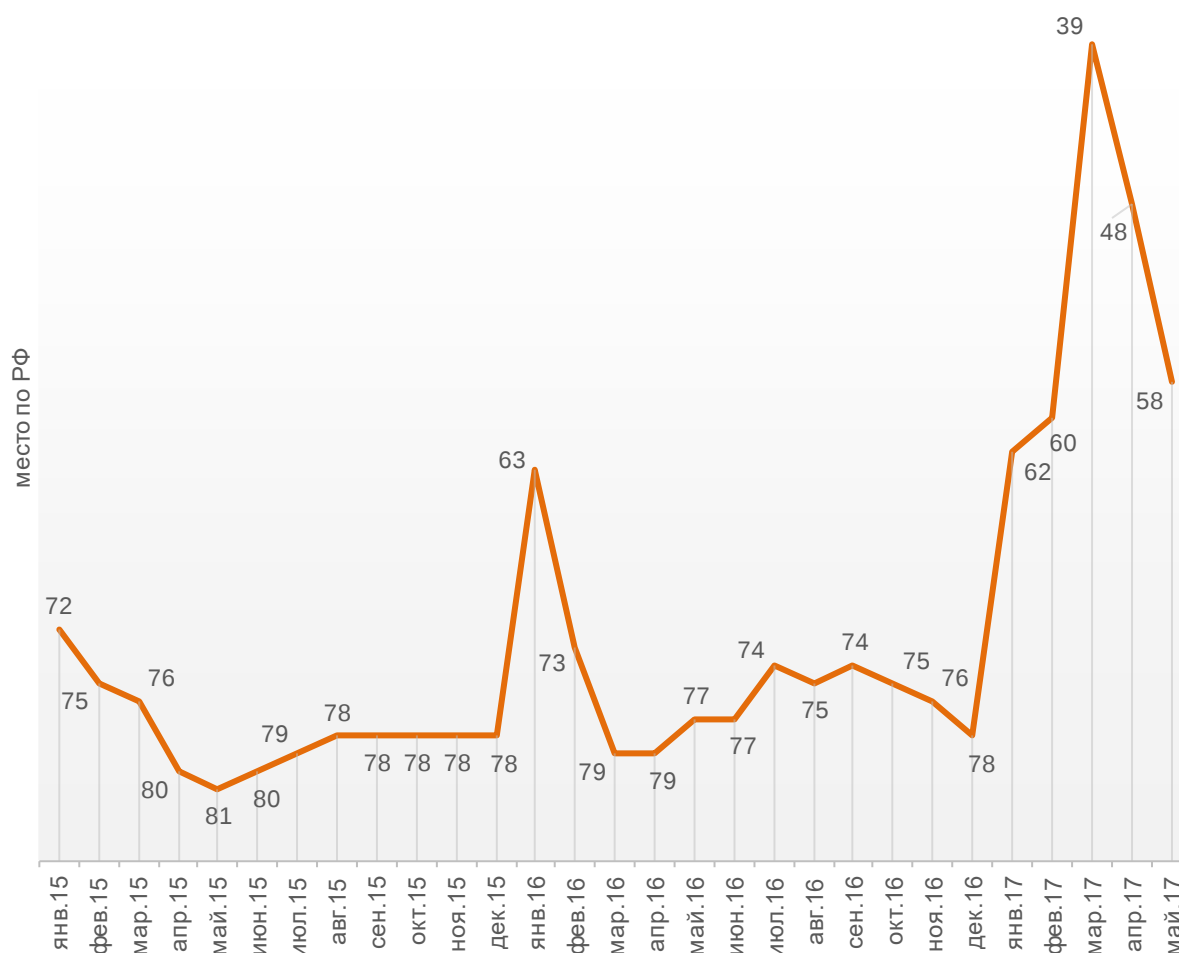
**Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья
в Астраханской области
накопленным итогом по годам в 2015 – 2017 гг.**



По этому показателю Астраханская область занимает 58-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 30

Динамика изменения места, занимаемого Астраханской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья



В мае 2017 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Астраханской области составила 27,45%, что на 4,50 п.п. больше аналогичного значения за тот же период 2016 года. По этому показателю Астраханская область занимает 52-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

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

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
II квартал 2017	Городской Курорт Астрахани	Паруса	2	480	39 372
II квартал 2017	Капстрой Инжиниринг	Флагман	1	151	7 928
II квартал 2017	Астраханский Домостроительный Комбинат	Особый	1	154	7 586
II квартал 2017	СК Инвест-Строй	По ул. 2-я Игарская	2	72	6 438
II квартал 2017	Комстрой Инвест	Дом по ул. Кирова	1	100	6 379
II квартал 2017	СМУ №3	Дом по ул. Власова	1	73	5 817
II квартал 2017	СК Инвест-Строй	Дом по ул. Кремлёвская	1	47	4 466
II квартал 2017	ГК Спецстрой-ДТА	Рыбацкий	1	80	3 859
II квартал 2017	СФ Снабсервис	Дом по ул. Ахшарумова	1	54	3 620
II квартал 2017	УСК Стройкомплекс	Европейский	1	52	3 433
II квартал 2017	ГК Сити Групп	Волжская Ривьера	1	55	3 061
II квартал 2017	ДСК Астраханмонтажстрой	Многосекционный дом по ул. Белгородская 22	1	16	1 204
III квартал 2017	ГК Сити Групп	Сердце Каспия	1	270	17 238
III квартал 2017	Астраханский Домостроительный Комбинат	Комфорт	2	284	14 209
III квартал 2017	АДС-Инвест	На Моздокской	1	202	10 314
III квартал 2017	ВКРК	Таманский	1	190	9 383
III квартал 2017	Астраханский Домостроительный Комбинат	Восток LIFE	1	190	8 865
III квартал 2017	АДС-Инвест	по ул. Аксакова	1	190	8 863
III квартал 2017	СФ Снабсервис	Дом по ул. 1-ая Перевозная	1	100	5 070
III квартал 2017	ВКРК	Мирный	1	90	4 703
III квартал 2017	АДС-Инвест	Мкр. Бабаевского	1	48	2 080
IV квартал 2017	ГК Строитель Астрахани	Дом по ул. Бакинская	1	261	14 905
IV квартал 2017	Городской Курорт Астрахани	Паруса	1	180	14 070
IV квартал 2017	Комстрой Инвест	Дом по ул. Заводская/Набережная р. Царева	2	215	12 270

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
IV квартал 2017	ГК Строитель Астрахани	Венский	1	168	9 327
IV квартал 2017	АДС-Инвест	На Моздокской	1	88	5 134
IV квартал 2017	ПСК	Дом по ул. Водников	1	81	4 220
IV квартал 2017	ДК Тайгер	Прогресс	1	102	4 072
IV квартал 2017	УСК Стройкомплекс	Европейский	1	36	2 350
IV квартал 2017	УСК Стройкомплекс	Дом по ул. Медицинская	1	45	2 069
IV квартал 2017	Регион-Строй	Аркадия	1	32	2 048
Общий итог			35	4 106	244 353

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	Паруса	Астрахань	Городской Курорт Астрахани	3	660	53 442
2	Сердце Каспия	Астрахань	ГК Сити Групп	2	494	31 797
3	На Моздокской	Астрахань	АДС-Инвест	3	498	28 015
4	Таманский	Астрахань	ВКРК	2	404	21 731
5	Дом по ул. Плещеева	Астрахань	ГК Строитель Астрахани	1	352	19 818
6	Венский	Астрахань	ГК Строитель Астрахани	2	336	18 537
7	Лазурный	Астрахань	ПКФ Нижневолжская строительная компания	2	192	16 240
8	Дом по ул. Бакинская	Астрахань	ГК Строитель Астрахани	1	261	14 905
9	Комфорт	Астрахань	Астраханский Домостроительный Комбинат	2	284	14 209
10	Дом по ул. Заводская/Набережная р. Царева	Астрахань	Комстрой Инвест	2	215	12 270
11	Европейский	Астрахань	УСК Стройкомплекс	3	136	8 954
12	Дом по ул. Кирова	Астрахань	Комстрой Инвест	2	144	8 873
13	Восток LIFE	Астрахань	Астраханский Домостроительный Комбинат	1	190	8 865
14	по ул. Аксакова	Астрахань	АДС-Инвест	1	190	8 863
15	Флагман	Астрахань	Капстрой Инжиниринг	1	151	7 928
16	Особый	Астрахань	Астраханский Домостроительный Комбинат	1	154	7 586
17	По ул. 2-я Игарская	Астрахань	СК Инвест-Строй	2	72	6 438
18	Дом по ул. Власова	Астрахань	СМУ №3	1	73	5 817
19	Дом по ул. Набережная р. Царева	Астрахань	СМУ №3	1	128	5 704
20	Купеческий	Астрахань	ЛютанСтройСервис	1	77	5 128
21	Дом по ул. 1-ая Перевозная	Астрахань	СФ Снабсервис	1	100	5 070
22	Мирный	Астрахань	ВКРК	1	90	4 703
23	На Воробьева	Астрахань	ВКРК	1	56	4 508
24	Дом по ул. Кремлёвская	Астрахань	СК Инвест-Строй	1	47	4 466

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
25	Дом по ул. Водников	Астрахань	ПСК	1	81	4 220
26	Прогресс	Астрахань	ДК Тайгер	1	102	4 072
27	Рыбацкий	Астрахань	ГК Спецстрой-ДТА	1	80	3 859
28	Дом по ул. Ахшарумова	Астрахань	СФ Снабсервис	1	54	3 620
29	Волжская Ривьера	Астрахань	ГК Сити Групп	1	55	3 061
30	Мкр. Бабаевского	Астрахань	АДС-Инвест	1	48	2 080
31	Дом по ул. Медицинская	Астрахань	УСК Стройкомплекс	1	45	2 069
32	Аркадия	Астрахань	Регион-Строй	1	32	2 048
33	Многосекционный дом по ул. Белгородская 22	Астрахань	ДСК Астраханмонтажстрой	1	16	1 204
Общий итог				47	5 817	350 100

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	Прогресс	Астрахань	ДК Тайгер	39,9
2	Мкр. Бабаевского	Астрахань	АДС-Инвест	43,3
3	Дом по ул. Набережная р. Царева	Астрахань	СМУ №3	44,6
4	Дом по ул. Медицинская	Астрахань	УСК Стройкомплекс	46,0
5	по ул. Аксакова	Астрахань	АДС-Инвест	46,6
6	Восток LIFE	Астрахань	Астраханский Домостроительный Комбинат	46,7
7	Рыбацкий	Астрахань	ГК Спецстрой-ДТА	48,2
8	Особый	Астрахань	Астраханский Домостроительный Комбинат	49,3
9	Комфорт	Астрахань	Астраханский Домостроительный Комбинат	50,0
10	Дом по ул. 1-ая Перевозная	Астрахань	СФ Снабсервис	50,7
11	Дом по ул. Водников	Астрахань	ПСК	52,1
12	Мирный	Астрахань	ВКРК	52,3
13	Флагман	Астрахань	Капстрой Инжиниринг	52,5
14	Таманский	Астрахань	ВКРК	53,8
15	Венский	Астрахань	ГК Строитель Астрахани	55,2
16	Волжская Ривьера	Астрахань	ГК Сити Групп	55,7
17	На Моздокской	Астрахань	АДС-Инвест	56,3
18	Дом по ул. Плещеева	Астрахань	ГК Строитель Астрахани	56,3
19	Дом по ул. Заводская/Набережная р. Царева	Астрахань	Комстрой Инвест	57,1
20	Дом по ул. Бакинская	Астрахань	ГК Строитель Астрахани	57,1
21	Дом по ул. Кирова	Астрахань	Комстрой Инвест	61,6
22	Аркадия	Астрахань	Регион-Строй	64,0
23	Сердце Каспия	Астрахань	ГК Сити Групп	64,4
24	Европейский	Астрахань	УСК Стройкомплекс	65,8
25	Купеческий	Астрахань	ЛютанСтройСервис	66,6

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
26	<i>Дом по ул. Ахшарумова</i>	Астрахань	СФ Снабсервис	67,0
27	<i>Многосекционный дом по ул. Белгородская 22</i>	Астрахань	ДСК Астраханмонтажстрой	75,3
28	<i>Дом по ул. Власова</i>	Астрахань	СМУ №3	79,7
29	<i>На Воробьева</i>	Астрахань	ВКРК	80,5
30	<i>Паруса</i>	Астрахань	Городской Курорт Астрахани	81,0
31	<i>Лазурный</i>	Астрахань	ПКФ Нижневолжская строительная компания	84,6
32	<i>По ул. 2-я Игарская</i>	Астрахань	СК Инвест-Строй	89,4
33	<i>Дом по ул. Кремлёвская</i>	Астрахань	СК Инвест-Строй	95,0
Общий итог				60,2