

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Омская область

май 2017

Текущий объем строительства, м²
на май 2017

493 808

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на май 2017

50,0

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

47 425

-5,1% к предшествующим 12 мес.

Средняя цена за 1 м², ₽

на май 2017

36 637

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

77,2%

+2,8 п.п. к предшествующим 12 мес.

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

за май 2017

Банк России

124

-18,4% к маю 2016

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за май 2017

Банк России

11,25

-0,19 п.п. к маю 2016

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Омской области.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Омской области.....	5
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Омской области по срокам выдачи разрешения на строительство.....	6
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Омской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	8
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Омской области по этажности строящихся домов	10
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Омской области по материалам стен строящихся домов	13
7. ТОП застройщиков Омской области по объемам строительства	15
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Омской области	17
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Омской области.....	17
10. Ипотечное кредитование для жителей Омской области (официальная статистика Банка России).....	19
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Омской области.	19
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Омской области	23
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Омской области	31
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Омской области	36
11. Реальные доходы жителей Омской области (официальная статистика Росстата)	38
12. Государственная регистрация ДДУ в Омской области (официальная статистика Росреестра).....	39
13. Ввод жилья в Омской области (официальная статистика Росстата).....	42
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Омской области до конца 2017 г.	51
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Омской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	53
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Омской области, по средней площади жилых единиц	55

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 Омской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Омской области на май 2017 года выявлено **54 строящихся застройщиками дома** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

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

В указанных домах строится **9 885 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **493 808 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	53	98,1%	9 611	97,2%	482 009	97,6%
дом с апартаментами	1	1,9%	274	2,8%	11 799	2,4%
Общий итог	54	100%	9 885	100%	493 808	100%

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 97,2% строящихся жилых единиц.

На дома с апартаментами приходится 2,8% строящихся жилых единиц.

Строительство домов блокированной застройки на территории Омской области не выявлено.

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Омской области

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

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Омск	52	96,3%	9 645	97,6%	485 159	98,2%
Омский	2	3,7%	240	2,4%	8 649	1,8%
Троицкое	2	3,7%	240	2,4%	8 649	1,8%
	54	100%	9 885	100%	493 808	100%

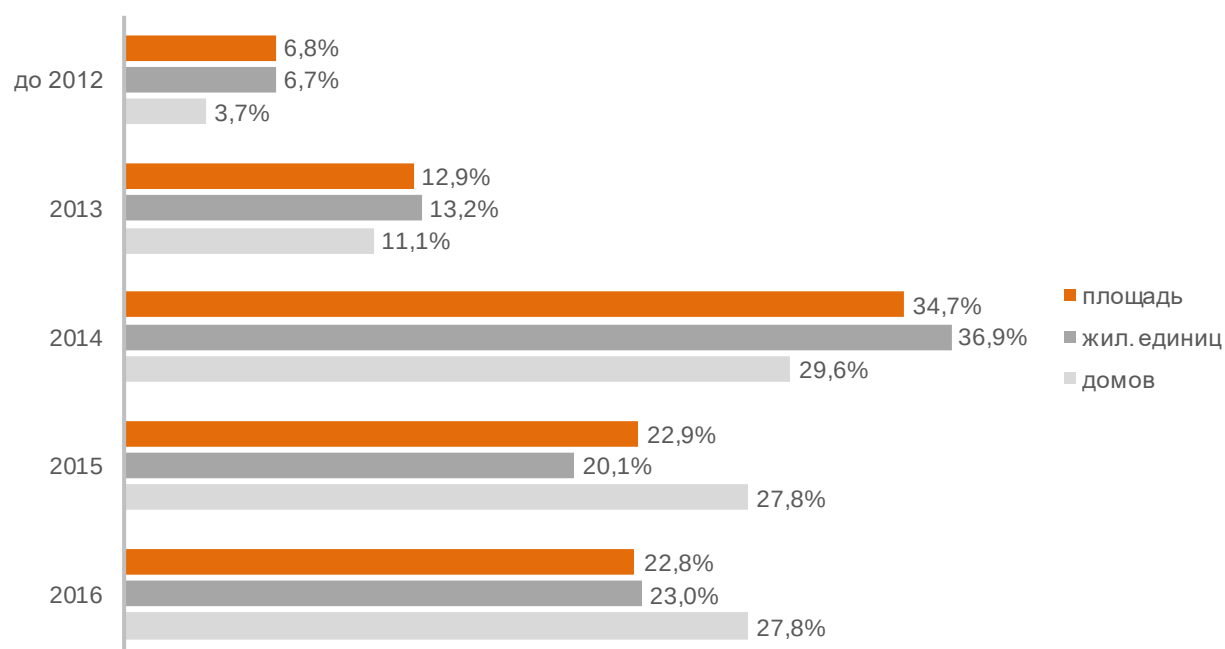
Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Омск (98,2% совокупной площади жилых единиц).

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

Застройщики жилья в Омской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с ноября 2007 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	2	3,7%	667	6,7%	33 439	6,8%
2013	6	11,1%	1 309	13,2%	63 683	12,9%
2014	16	29,6%	3 648	36,9%	171 272	34,7%
2015	15	27,8%	1 984	20,1%	113 056	22,9%
2016	15	27,8%	2 277	23,0%	112 358	22,8%
Общий итог	54	100%	9 885	100%	493 808	100%

Гистограмма 1
**Распределение жилых новостроек Омской области по годам
выдачи разрешения на строительство**


Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2014 г. (34,7% по площади жилых единиц).

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

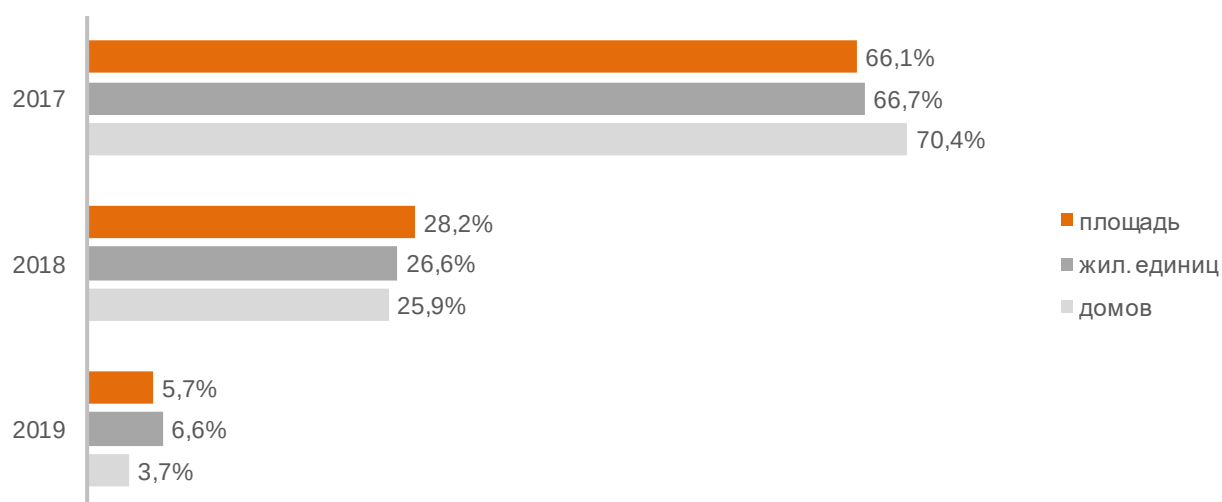
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру планируемого застройщиками ввода строящегося ими жилья в Омской области (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный в проектной декларации срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2017	38	70,4%	6 598	66,7%	326 172	66,1%
2018	14	25,9%	2 633	26,6%	139 386	28,2%
2019	2	3,7%	654	6,6%	28 250	5,7%
Общий итог	54	100%	9 885	100%	493 808	100%

Гистограмма 2

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



До конца 2017 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 326 172 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	326 172	2014	9 800	3,0%
		2015	66 184	20,3%
		2016	175 056	53,7%
		2017	16 228	5,0%
2018	139 386	2015	20 568	14,8%
		2016	19 568	14,0%
		2017	9 859	7,1%
2019	28 250	2016	28 250	100%
Общий итог	493 808		345 513	70,0%

Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2016 на 2017 год (175 056 м²), что составляет 53,7% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Омской области в 2017 году.

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

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

- 13,1 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 13,5 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 13,7 этажа – из расчета на строящийся м².

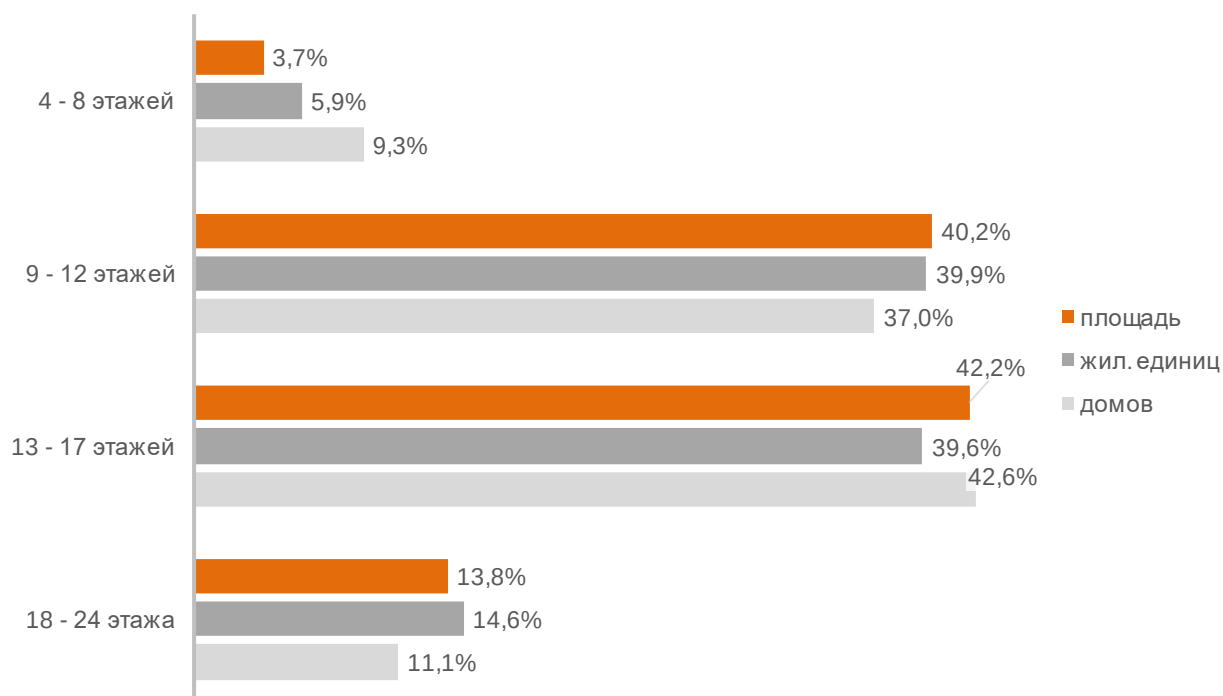
Гистограмма 3



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	5	9,3%	579	5,9%	18 515	3,7%
9 - 12 этажей	20	37,0%	3 941	39,9%	198 554	40,2%
13 - 17 этажей	23	42,6%	3 918	39,6%	208 606	42,2%
18 - 24 этажа	6	11,1%	1 447	14,6%	68 133	13,8%
Общий итог	54	100%	9 885	100%	493 808	100%

Гистограмма 4
Распределение жилых новостроек Омской области по этажности


Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 13 - 17 этажей – 42,2% от всей площади строящегося жилья.

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

Самыми высокими строящимися домами с жилыми единицами в Омской области являются 21-этажные многоквартирные дома в ЖК «Кузьминки» от застройщика «Сибгазстройдеталь» и в ЖК «Сады наука» от застройщика «СК РусМонтаж». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	21	Сибгазстройдеталь	многоквартирный дом	Кузьминки
		СК РусМонтаж	многоквартирный дом	Сады наука
		ГК МТС-сервис	многоквартирный дом	Дом по ул. 1-я Затонская
		ГК Светлый берег	многоквартирный дом	Багратионъ
2	17	Жилище	многоквартирный дом	Московка-2
		ИСК ДомСтройОмск	многоквартирный дом	Дом по ул. Кирова
		ИСК ДомСтройОмск	многоквартирный дом	Дом по ул. Перелета
		СУИхолдинг	многоквартирный дом	Изумрудный берег
		Холдинг Трест Железобетон	многоквартирный дом	Берёзовая роща
3	16	ГК Манрос	многоквартирный дом	Атланты
		ГК Манрос	многоквартирный дом	Волна мкр
		ТПИ Омскгражданпроект	многоквартирный дом	Мкр Кристалл
		ТПИ Омскгражданпроект	многоквартирный дом	70 лет Октября
		ФСК Застройщик	многоквартирный дом	Дом по ул. Ватутина, 29/2
4	15	Апарт-отель Маршал	дом с апартаментами	MARSHAL
		Рубин-2	многоквартирный дом	Дом по ул. Харьковская, 3/2
		ГК Диоген	многоквартирный дом	Дом по ул. Ватутина
5	14	ГК Норматив-Инвест	многоквартирный дом	Дом по ул. Куйбышева
		ГК Омск-Трэйс	многоквартирный дом	Новый Пионер

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Омской области является многоквартирный дом в ЖК «Кузьминки», застройщик «Сибгазстройдеталь». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

Таблица 8

№	S жил. помещений, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	22 166	Сибгазстройдеталь	многоквартирный дом	Кузьминки
2	19 568	Холдинг Трест Железобетон	многоквартирный дом	Созвездие
3	18 450	Перспектива Плюс	многоквартирный дом	Дом по ул. поселок Биофабрика
4	18 395	ИСК ДомСтройОмск	многоквартирный дом	Дом по ул. Кирова
5	17 511	Компания Строй-Арт	многоквартирный дом	по б-ру Архитекторов

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

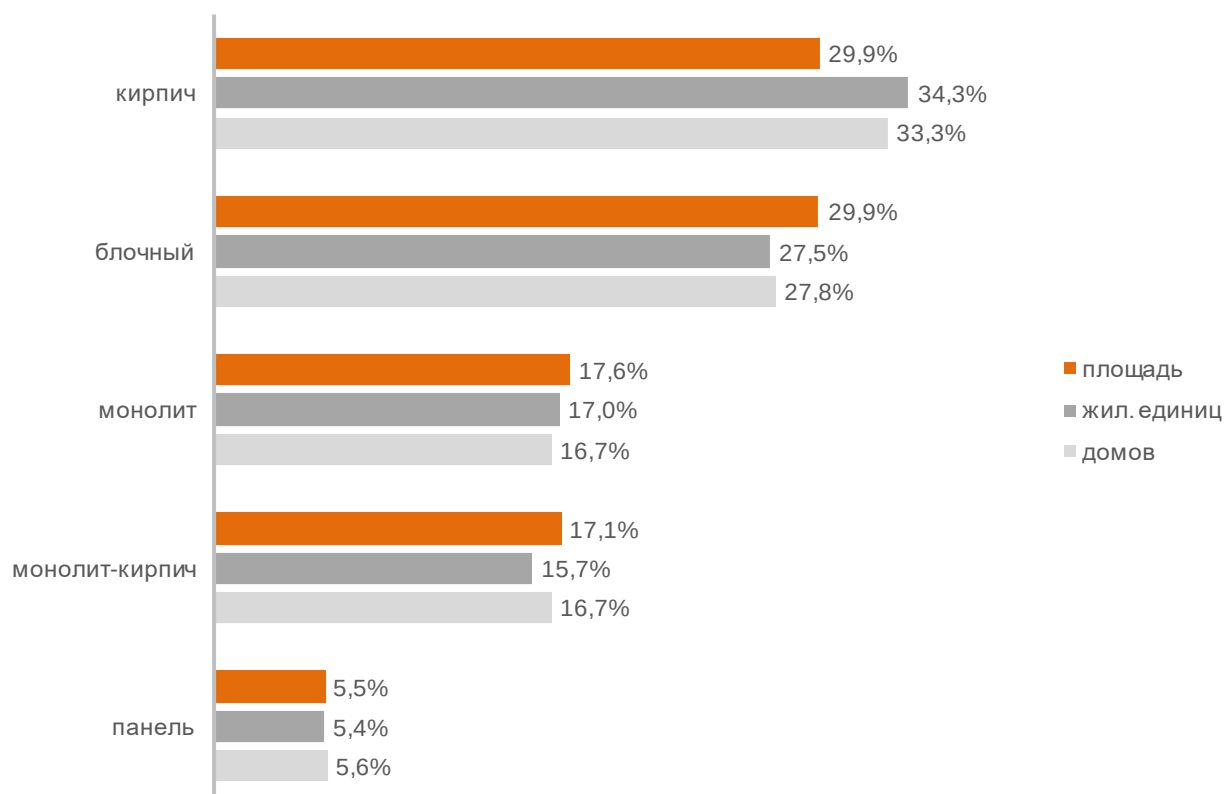
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
кирпич	18	33,3%	3 394	34,3%	147 834	29,9%
блочный	15	27,8%	2 715	27,5%	147 674	29,9%
монолит	9	16,7%	1 685	17,0%	86 735	17,6%
монолит-кирпич	9	16,7%	1 555	15,7%	84 640	17,1%
панель	3	5,6%	536	5,4%	26 925	5,5%
Общий итог	54	100%	9 885	100%	493 808	100%

Гистограмма 5

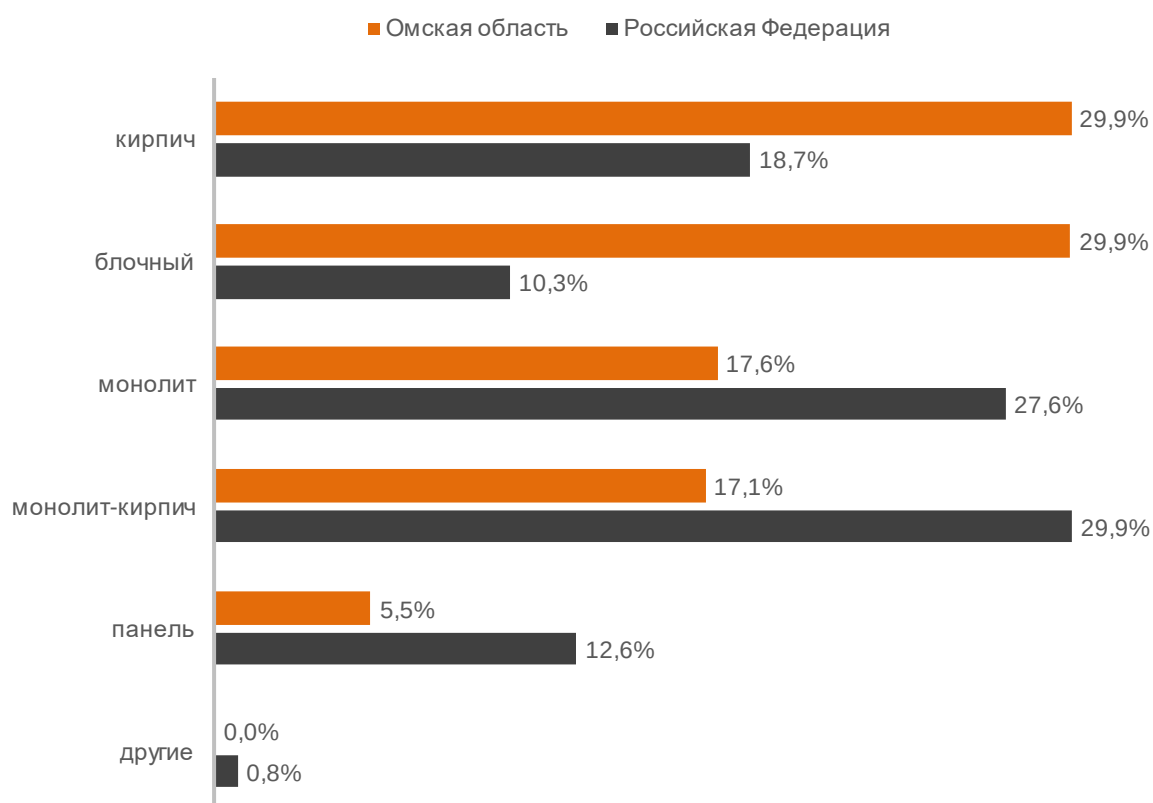
Распределение жилых новостроек Омской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Омской области является кирпич. Из него возводится 29,9% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 18,7% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

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



7. ТОП застройщиков Омской области по объемам строительства

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

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м²	%
1	ИСК ДомСтройОмск	3	5,6%	808	8,2%	44 892	9,1%
2	Жилище	5	9,3%	1 047	10,6%	44 743	9,1%
3	Сибгазстройдеталь	3	5,6%	789	8,0%	37 094	7,5%
4	ГК Манрос	4	7,4%	778	7,9%	35 852	7,3%
5	Компания Строй-Арт	2	3,7%	667	6,7%	33 439	6,8%
6	Холдинг Трест Железобетон	3	5,6%	520	5,3%	32 863	6,7%
7	СК РусМонтаж	3	5,6%	658	6,7%	31 039	6,3%
8	ТПИ Омскгражданпроект	3	5,6%	400	4,0%	26 600	5,4%
9	СУИхолдинг	2	3,7%	401	4,1%	20 074	4,1%
10	Перспектива Плюс	1	1,9%	519	5,3%	18 450	3,7%
11	Компания Just Fit Life	3	5,6%	392	4,0%	17 231	3,5%
12	ГК МТС-сервис	3	5,6%	240	2,4%	15 914	3,2%
13	СибПромСтрой	2	3,7%	279	2,8%	13 652	2,8%
14	ПИК-Западная Сибирь	1	1,9%	288	2,9%	13 410	2,7%
15	ГК ЗСЖБ № 6	1	1,9%	257	2,6%	13 273	2,7%
16	Апарт-отель Маршал	1	1,9%	274	2,8%	11 799	2,4%
17	Рубин-2	1	1,9%	192	1,9%	10 218	2,1%
18	ГК Светлый берег	2	3,7%	244	2,5%	10 154	2,1%
19	ФСК Застройщик	1	1,9%	128	1,3%	9 885	2,0%
20	Омскнефтепроводстрой	1	1,9%	140	1,4%	9 691	2,0%
21	ПСК ПАРАДИЗ ИНВЕСТ	2	3,7%	240	2,4%	8 649	1,8%
22	ЗЖБИ №7	1	1,9%	144	1,5%	7 020	1,4%
23	ГК Диоген	1	1,9%	106	1,1%	6 687	1,4%
24	ГК Омск-Трэйс	1	1,9%	57	0,6%	6 203	1,3%
25	ГК Норматив-Инвест	1	1,9%	65	0,7%	4 542	0,9%
26	Новый дом	1	1,9%	117	1,2%	4 525	0,9%
27	Любинская 3-26	1	1,9%	99	1,0%	3 408	0,7%
28	Основа Холдинг	1	1,9%	36	0,4%	2 501	0,5%
Общий итог		54	100%	9 885	100%	493 808	100%

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

Таблица 11

№	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
		всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
			м ²	м ²	
					месяцев
1	ИСК ДомСтройОмск	44 892	44 892	100%	17,9
2	Жилище	44 743	44 743	100%	14,9
3	Сибгазстройдеталь	37 094	0	0,0%	-
4	ГК Манрос	35 852	35 852	100%	14,6
5	Компания Строй-Арт	33 439	33 439	100%	6,0
6	Холдинг Трест Железобетон	32 863	25 911	78,8%	11,3
7	СК РусМонтаж	31 039	17 217	55,5%	13,3
8	ТПИ Омскгражданпроект	26 600	26 600	100%	30,9
9	СУИхолдинг	20 074	0	0,0%	-
10	Перспектива Плюс	18 450	18 450	100%	36,0
11	Компания Just Fit Life	17 231	17 231	100%	22,3
12	ГК МТС-сервис	15 914	7 597	47,7%	2,8
13	СибПромСтрой	13 652	13 652	100%	16,1
14	ПИК-Западная Сибирь	13 410	13 410	100%	15,0
15	ГК ЗСЖБ № 6	13 273	13 273	100%	6,0
16	Апарт-отель Маршал	11 799	11 799	100%	27,0
17	Рубин-2	10 218	0	0,0%	-
18	ГК Светлый берег	10 154	0	0,0%	-
19	ФСК Застройщик	9 885	9 885	100%	9,0
20	Омскнефтепроводстрой	9 691	0	0,0%	-
21	ПСК ПАРАДИЗ ИНВЕСТ	8 649	0	0,0%	-
22	ЗЖБИ №7	7 020	7 020	100%	9,0
23	ГК Диоген	6 687	0	0,0%	-
24	ГК Омск-Трэйс	6 203	0	0,0%	-
25	ГК Норматив-Инвест	4 542	4 542	100%	9,0
26	Новый дом	4 525	0	0,0%	-
27	Любинская 3-26	3 408	0	0,0%	-
28	Основа Холдинг	2 501	0	0,0%	-
Общий итог		493 808	345 513	70,0%	12,0

Максимальное среднее уточнение срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «Перспектива Плюс» и составляет 36,0 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Омской области

В Омской области возводится 34 жилых комплекса. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Омской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Московка-2» (город Омск). В этом жилом комплексе застройщик «Жилище» возводит 5 домов, включающих 1 047 жилых единиц, совокупной площадью 44 743 м².

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

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Омской области, составляет 50,0 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,5 м².

Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «Любинская 3-26» – 34,4 м². Самая большая – у застройщика «ГК Омск-Трэйс» – 108,8 м² (Таблица 12).

Таблица 12

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
Любинская 3-26	34,4
Перспектива Плюс	35,5
ПСК ПАРАДИЗ ИНВЕСТ	36,0
Новый дом	38,7
ГК Светлый берег	41,6
Жилище	42,7
Апарт-отель Маршал	43,1
Компания Just Fit Life	44,0
ГК Манрос	46,1
ПИК-Западная Сибирь	46,6
Сибгазстройдеталь	47,0
СК РусМонтаж	47,2
ЗЖБИ №7	48,8
СибПромСтрой	48,9
СУИхолдинг	50,1

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
Компания Строй-Арт	50,1
ГК ЗСЖБ № 6	51,6
Рубин-2	53,2
ИСК ДомСтройОмск	55,6
ГК Диоген	63,1
Холдинг Трест Железобетон	63,2
ГК МТС-сервис	66,3
ТПИ Омскгражданпроект	66,5
Омскнефтепроводстрой	69,2
Основа Холдинг	69,5
ГК Норматив-Инвест	69,9
ФСК Застройщик	77,2
ГК Омск-Трэйс	108,8
Общий итог	50,0

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Омской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Дом по ул. Луговая» – 26,9 м², застройщик «Компания Just Fit Life». Наибольшая – в ЖК «Новый Пионер» – 108,8 м², застройщик «ГК Омск-Трэйс».

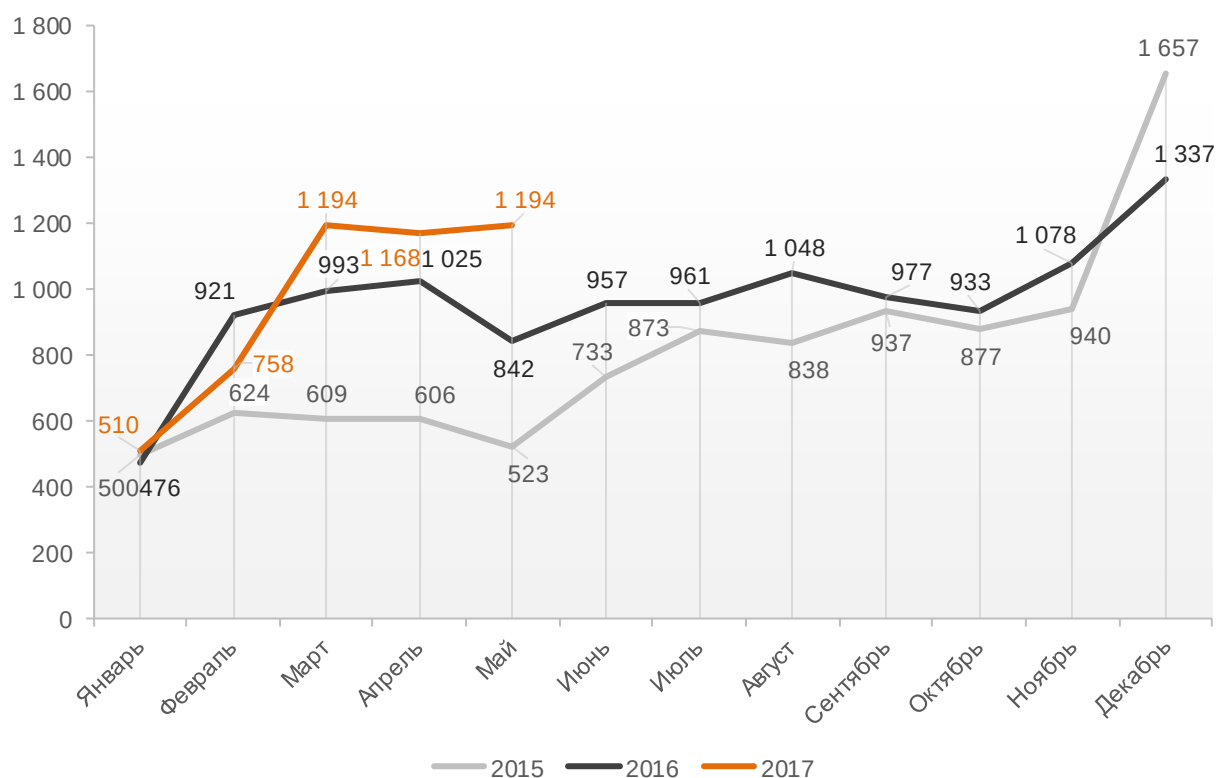
10. Ипотечное кредитование для жителей Омской области (официальная статистика Банка России)

10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Омской области

По данным Банка России за 5 месяцев 2017 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Омской области, составило 4 824, что на 13,3% больше уровня 2016 г. (4 257 ИЖК), и на 68,6% больше уровня, достигнутого в 2015 г. (2 862 ИЖК).

График 1

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

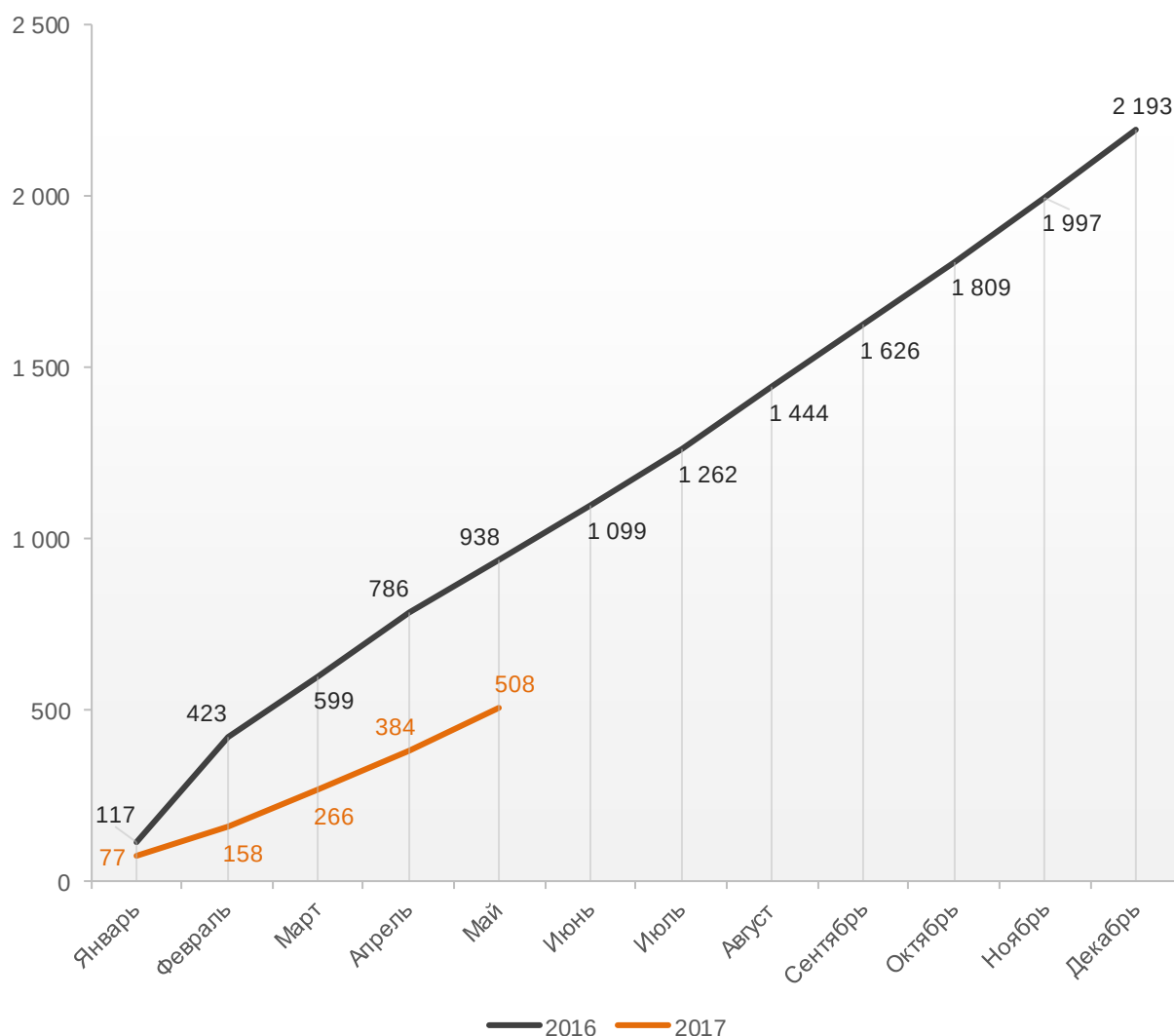


За 5 месяцев 2017 г. количество ИЖК, выданных жителям Омской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 508, что на 45,8% меньше, чем в 2016 г. (938 ИЖК).

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

График 2

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

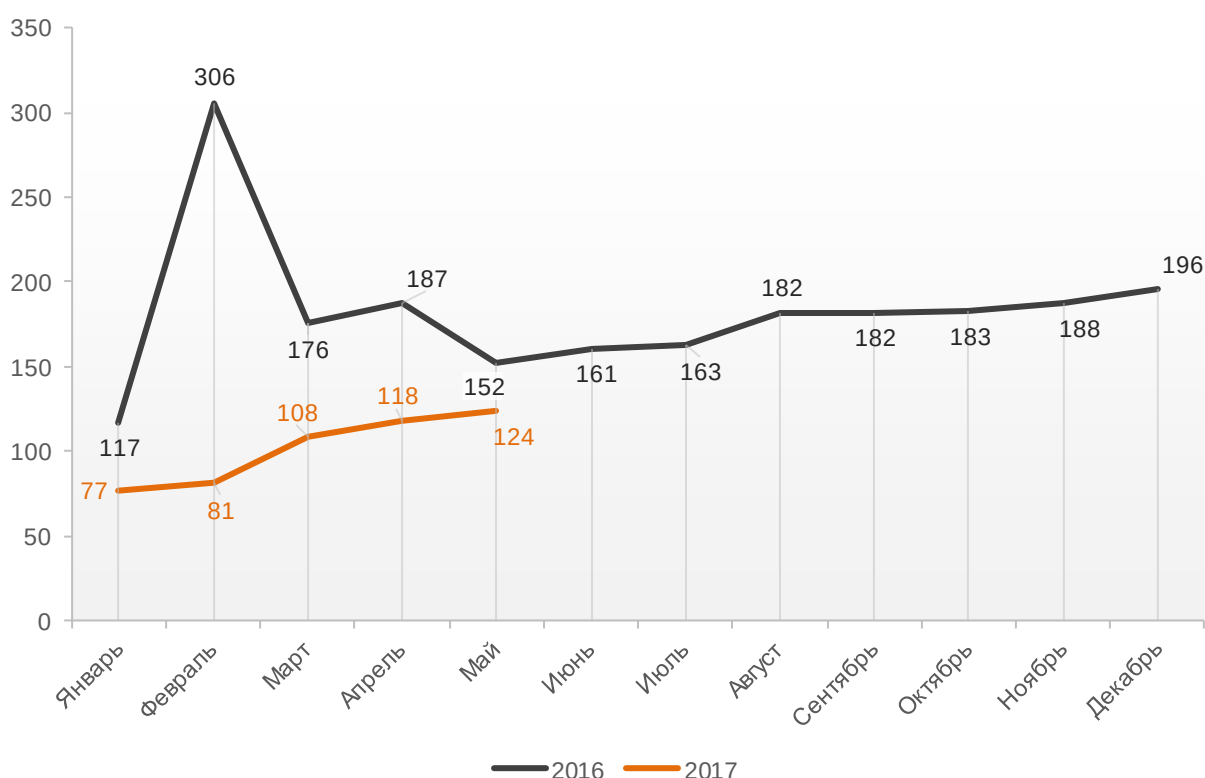


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Омской области в мае 2017 года, уменьшилось на 18,4% по сравнению с маем 2016 года (124 против 152 годом ранее).

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

График 3

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

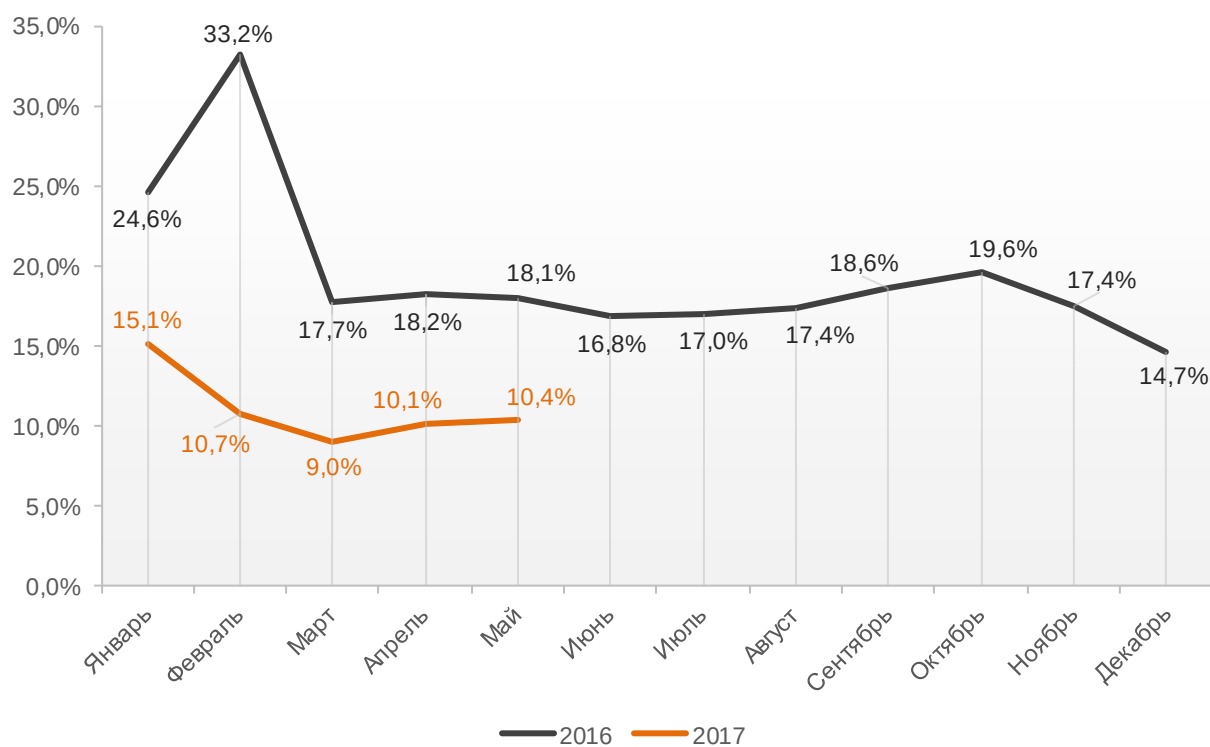


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 5 месяцев 2017 г., составила 10,5% от общего количества ИЖК, выданных жителям Омской области за этот же период, что на 11,5 п.п. меньше соответствующего значения 2016 г. (22,0%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Омской 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 Омской области в 2016 – 2017 гг.

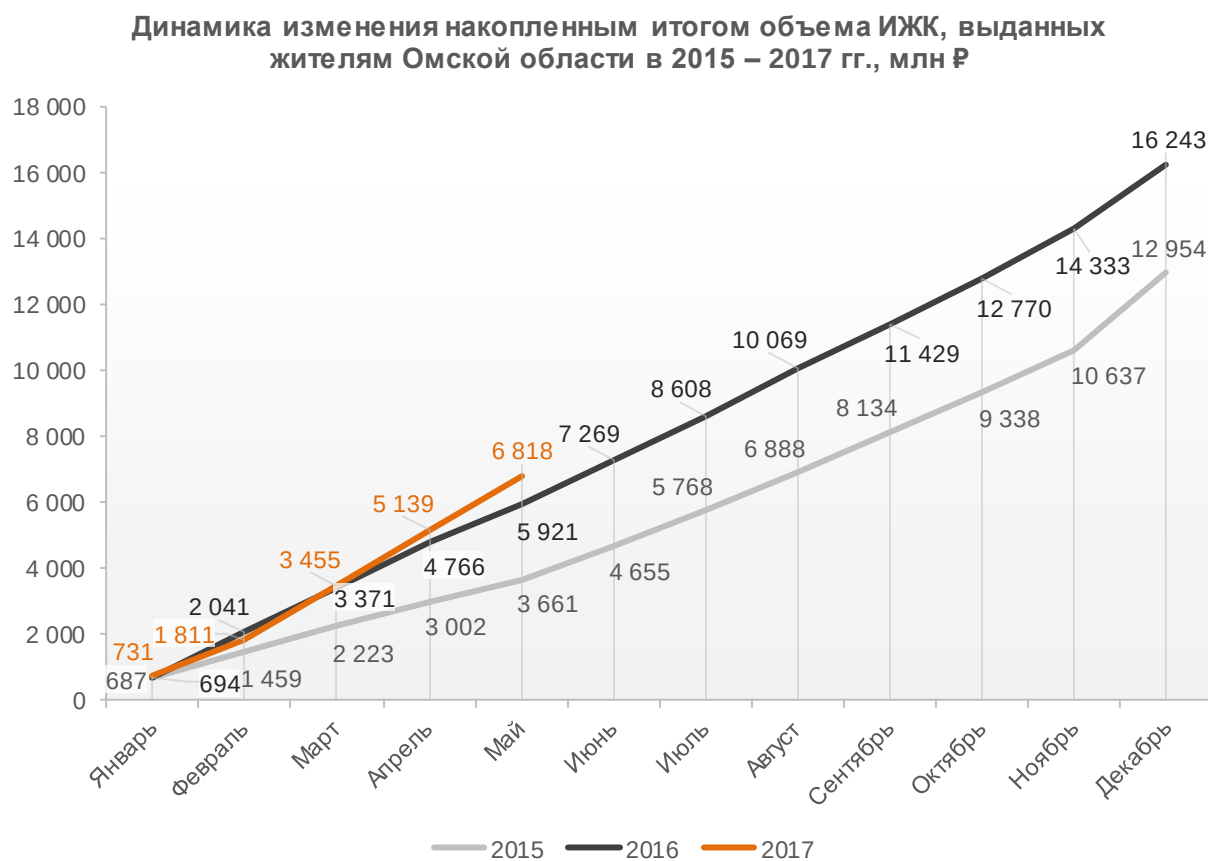


10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Омской области

По данным Банка России за 5 месяцев 2017 г. объем ИЖК, выданных жителям Омской области, составил 6 818 млн ₽, что на 15,1% больше уровня, достигнутого в 2016 г. (5 921 млн ₽), и на 86,2% больше аналогичного значения 2015 г. (3 661 млн ₽).

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

График 5

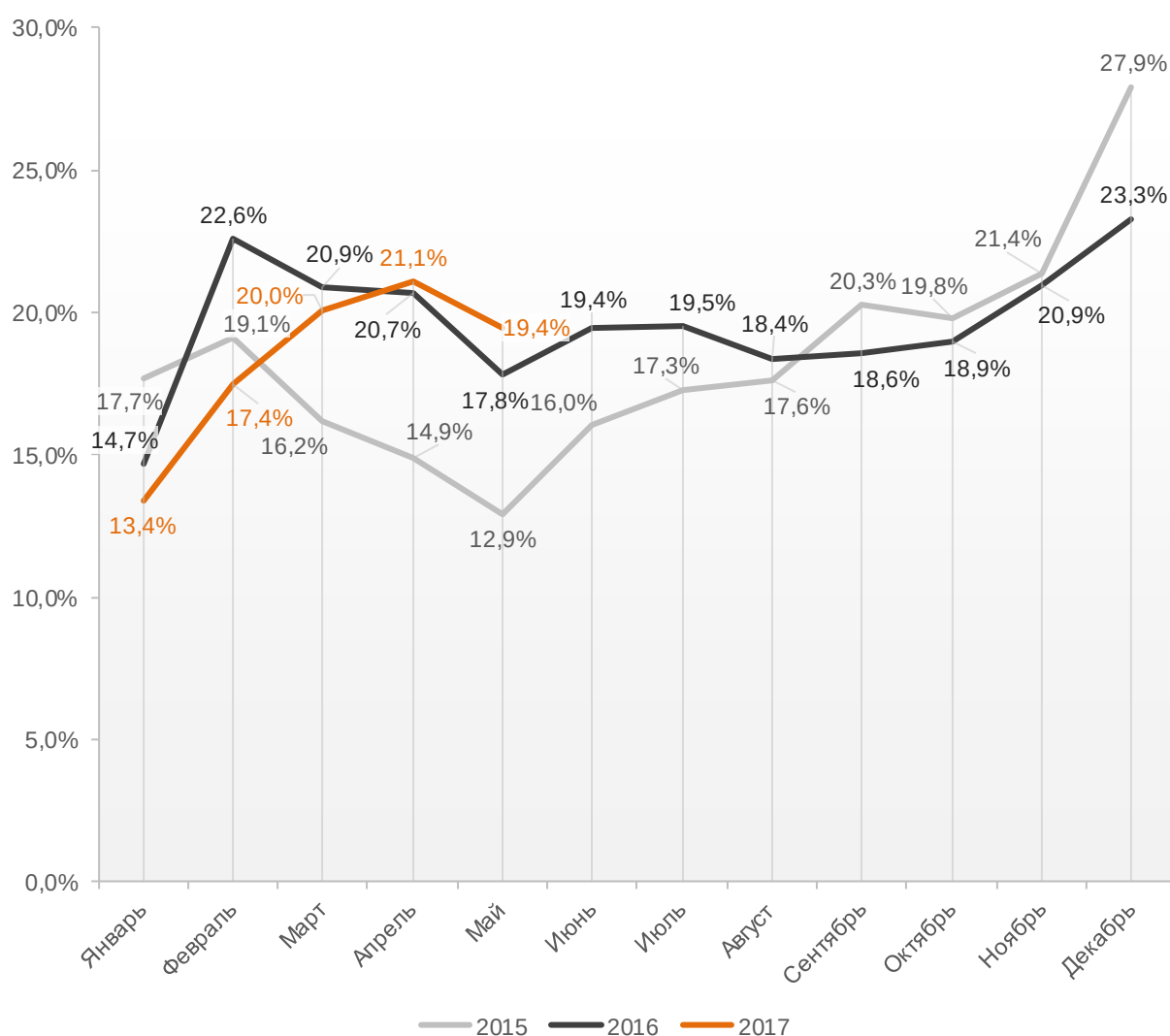


В общем объеме кредитов, выданных за 5 месяцев 2017 г. жителям Омской области (36 487 млн ₽), доля ИЖК составила 18,7%, что на 0,8 п.п. меньше соответствующего значения 2016 г. (19,5%), и на 2,8 п.п. больше уровня 2015 г. (15,9%).

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

График 6

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

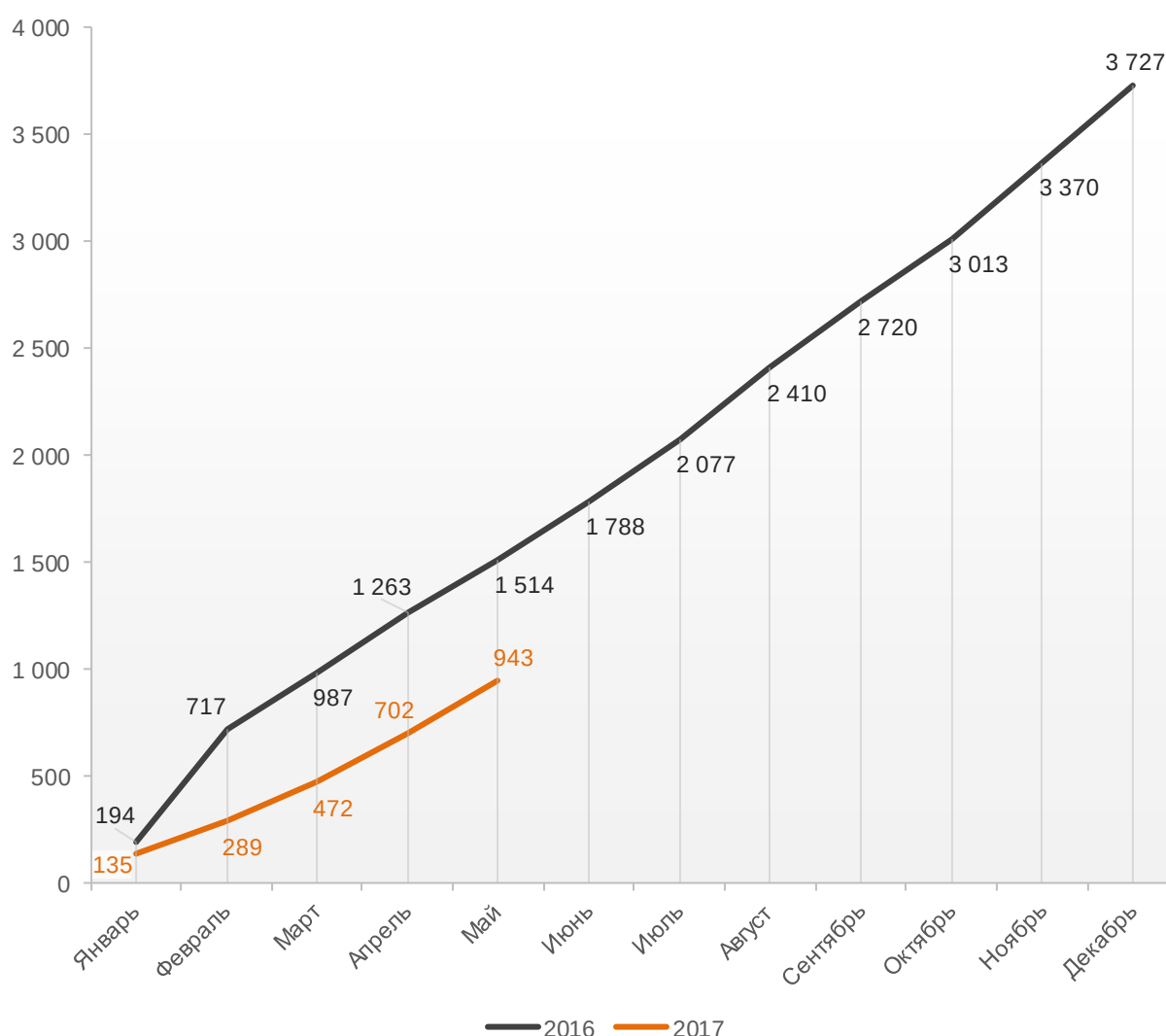


За 5 месяцев 2017 г. объем ИЖК, выданных жителям Омской области под залог ДДУ, составил 943 млн ₽ (13,8% от общего объема ИЖК, выданных жителям Омской области). Это на 37,7% меньше аналогичного значения 2016 г. (1 514 млн ₽).

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

График 7

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



В общем объеме кредитов, выданных за 5 месяцев 2017 г. жителям Омской области (36 487 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 2,6%, что на 2,4 п.п. меньше уровня 2016 г. (5,0%).

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

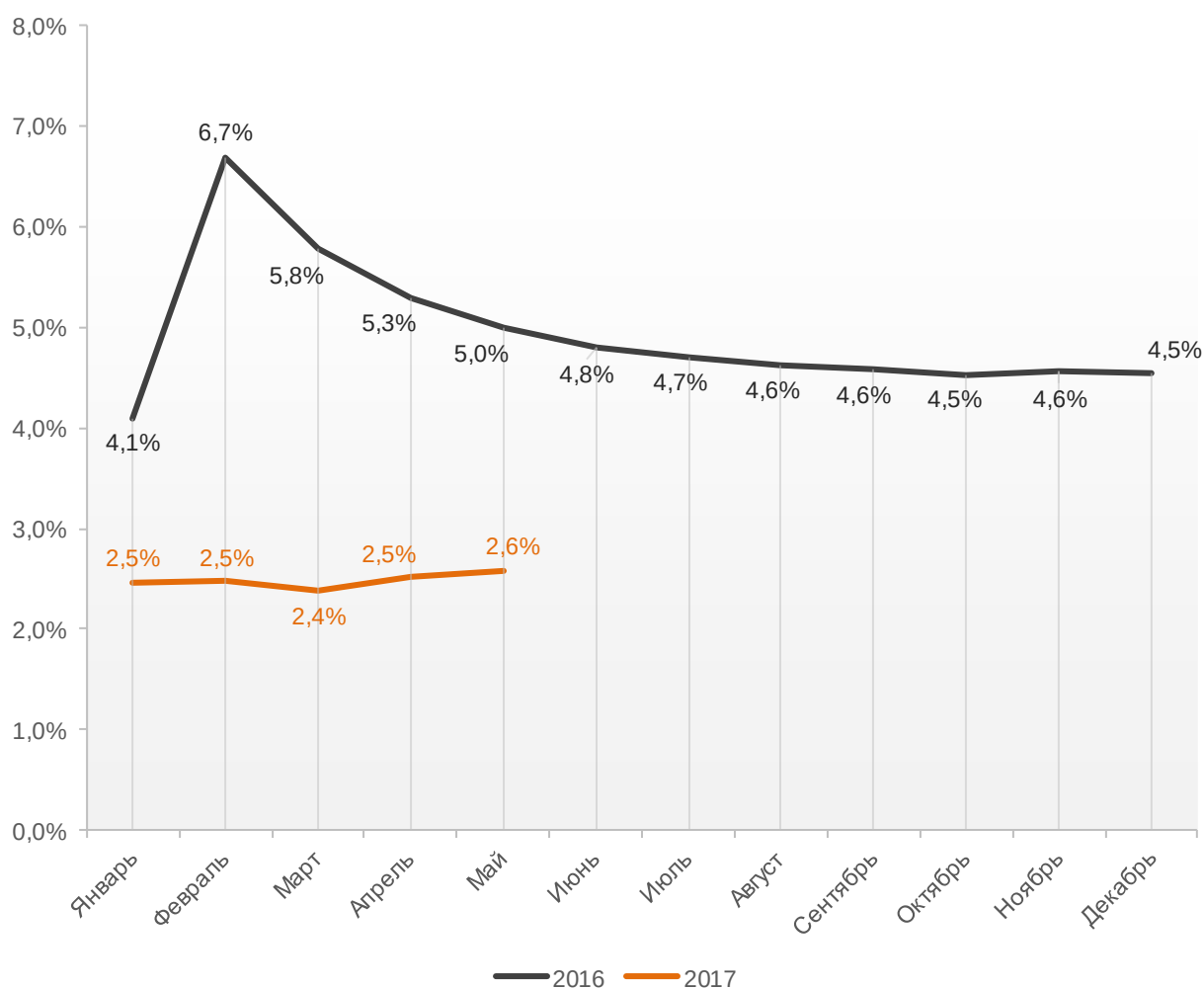
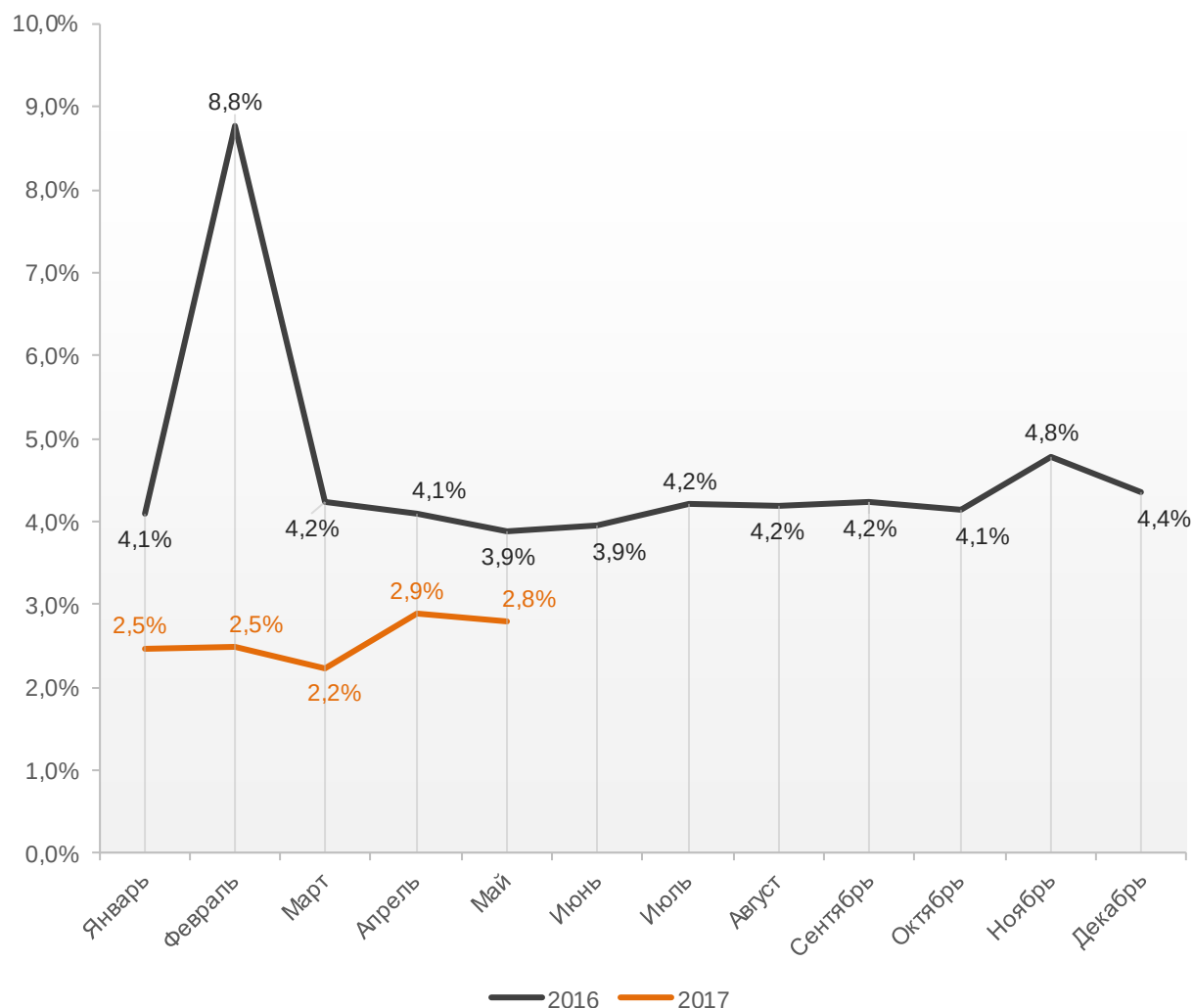


График 9

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

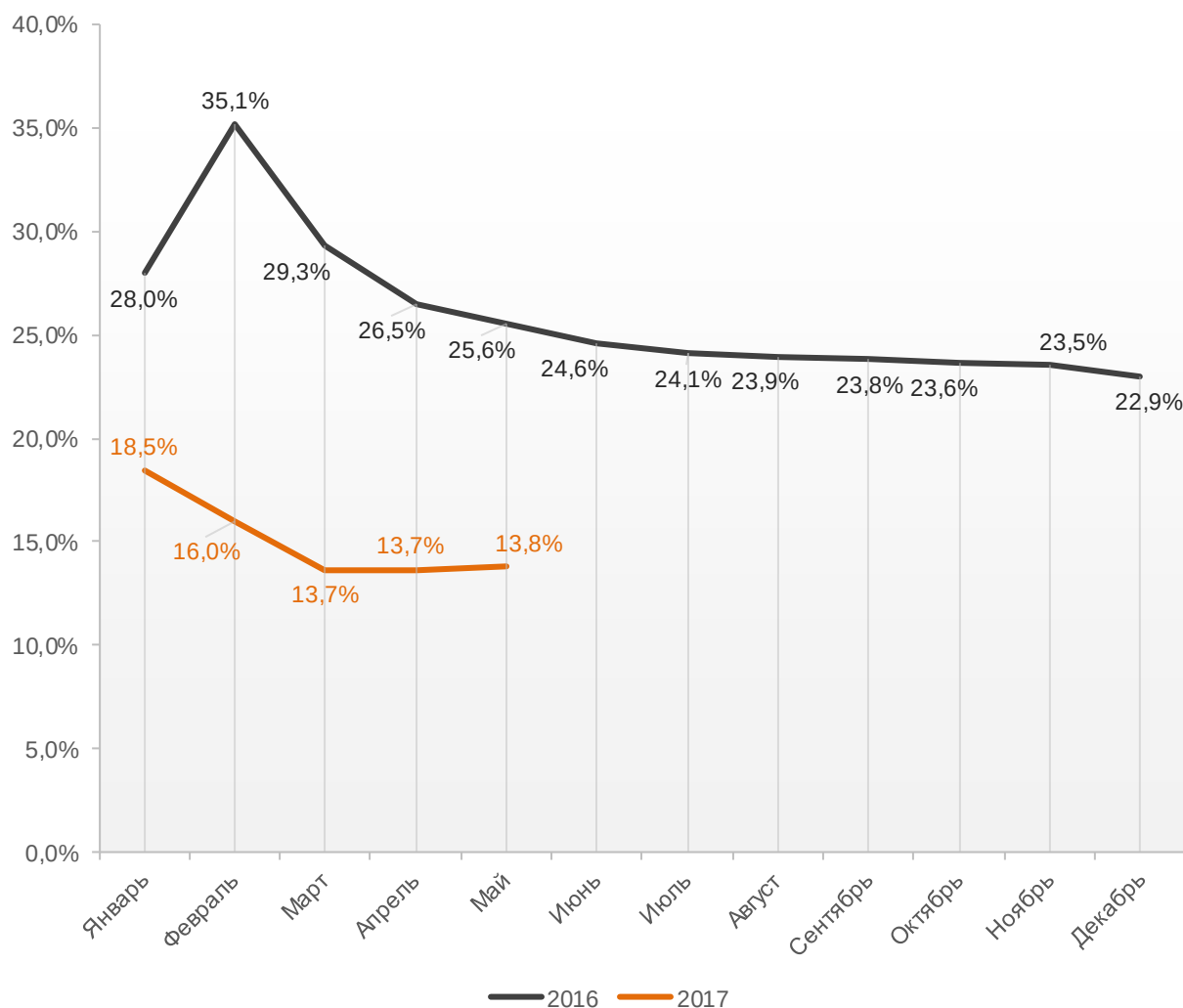


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 5 месяцев 2017 г., составила 13,8% от общего объема ИЖК, выданных жителям Омской области за этот же период, что на 11,8 п.п. меньше, чем в 2016 г. (25,6%).

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

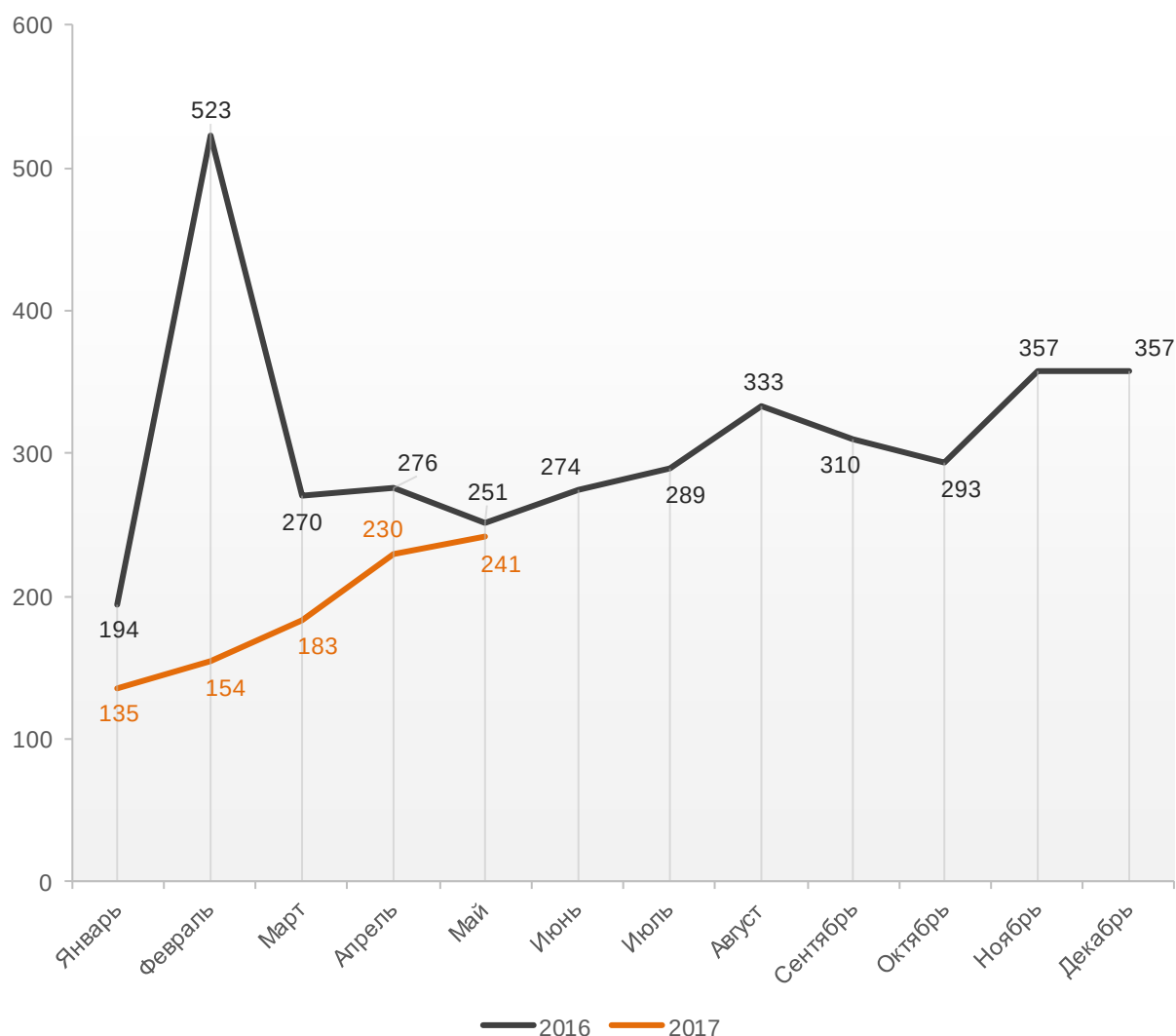


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Омской области в мае 2017 года, уменьшился на 4,0% по сравнению с маем 2016 года (241 против 251 млн ₽ годом ранее).

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

График 11

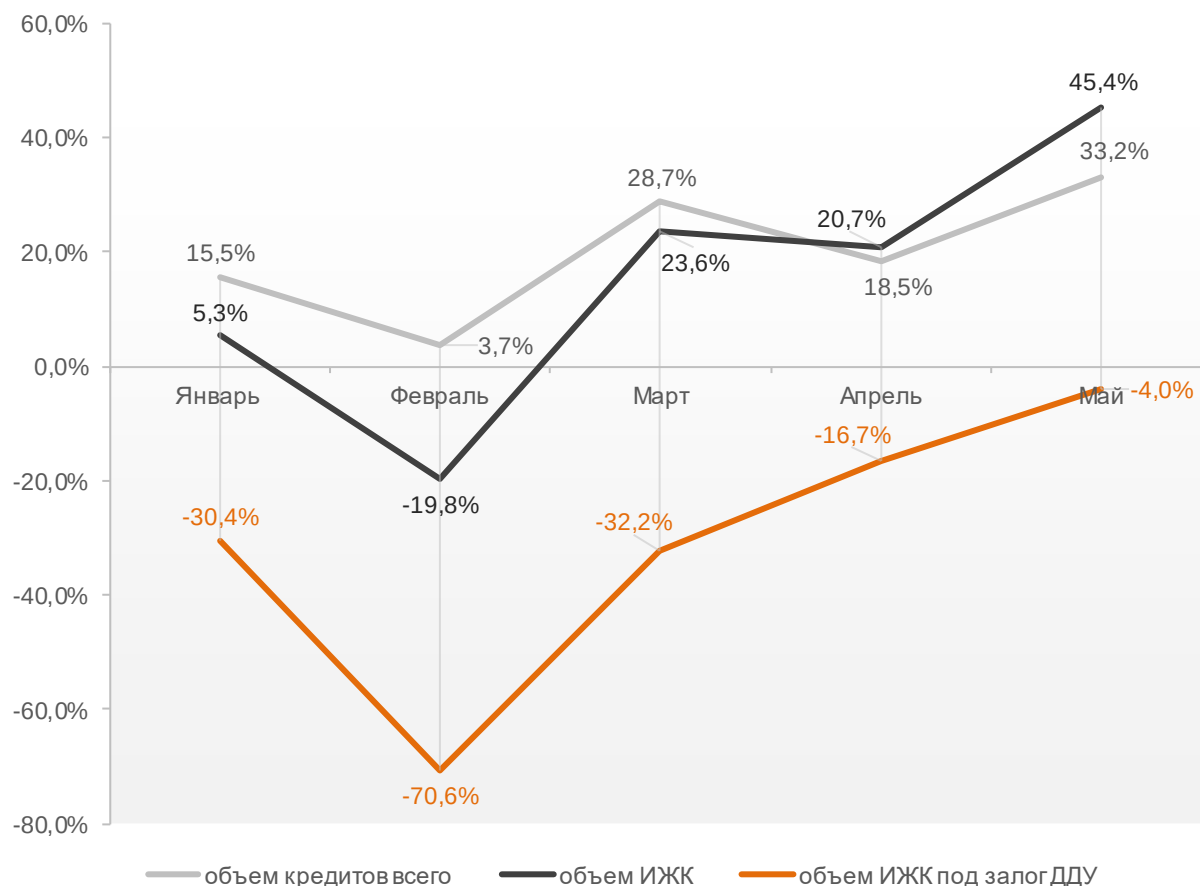
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Омской области в 2016 – 2017 гг., млн ₽



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 4,0% в мае 2017 года по сравнению с маем 2016 года сопровождалось ростом объема всех видов кредитов на 33,2% (8,6 против 6,5 млрд ₽ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 45,4% (1,7 против 1,2 млрд ₽ годом ранее) (График 12).

График 12

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



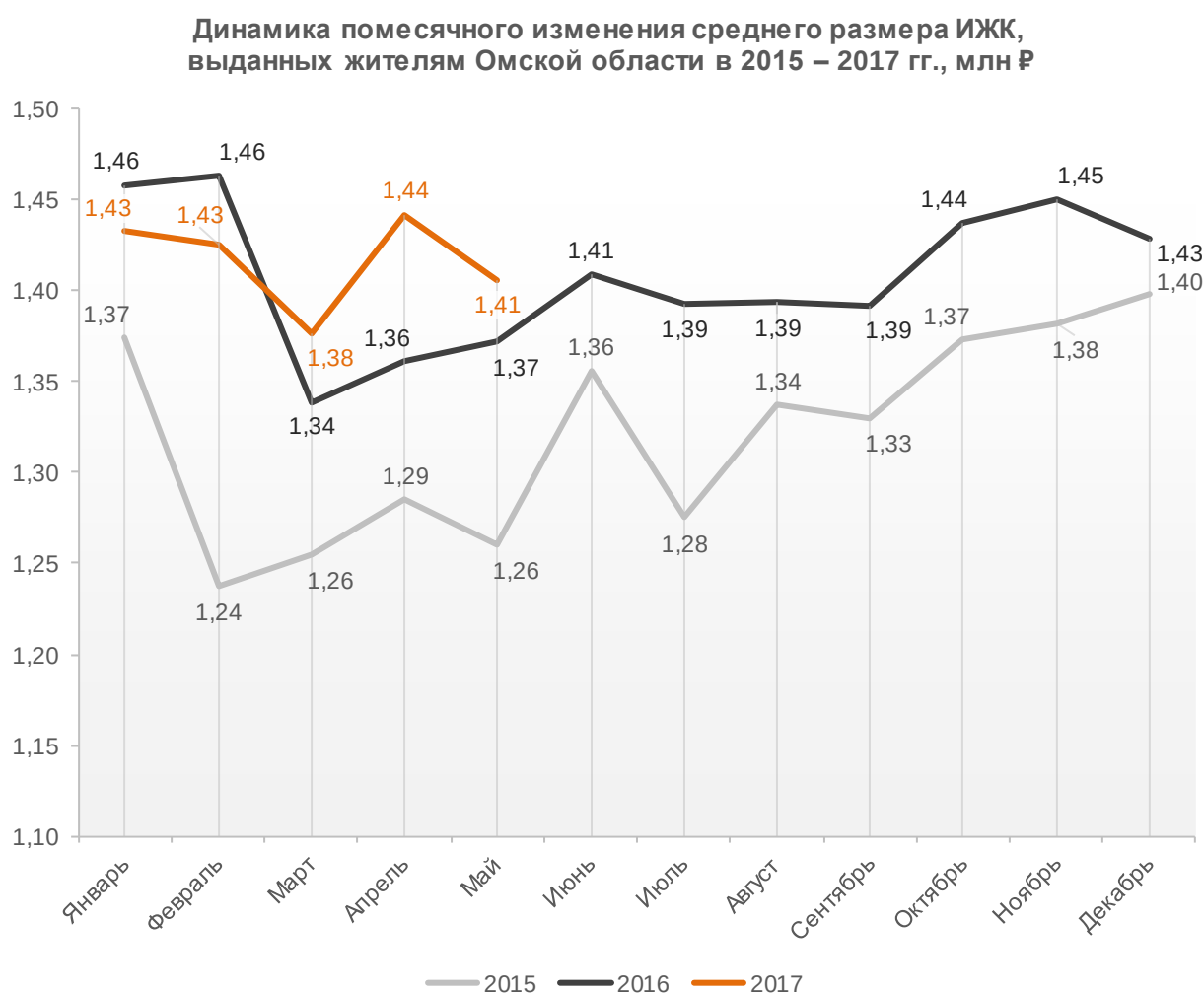
Доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Омской области кредитов всех видов в мае составила 2,8%, в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 14,4%.

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

По официальной статистике Банка России в мае 2017 г. средний размер ИЖК в Омской области составил 1,41 млн ₽, что на 2,5% больше уровня, достигнутого в 2016 г. (1,37 млн ₽), и на 11,6% больше аналогичного значения 2015 г. (1,26 млн ₽).

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

График 13

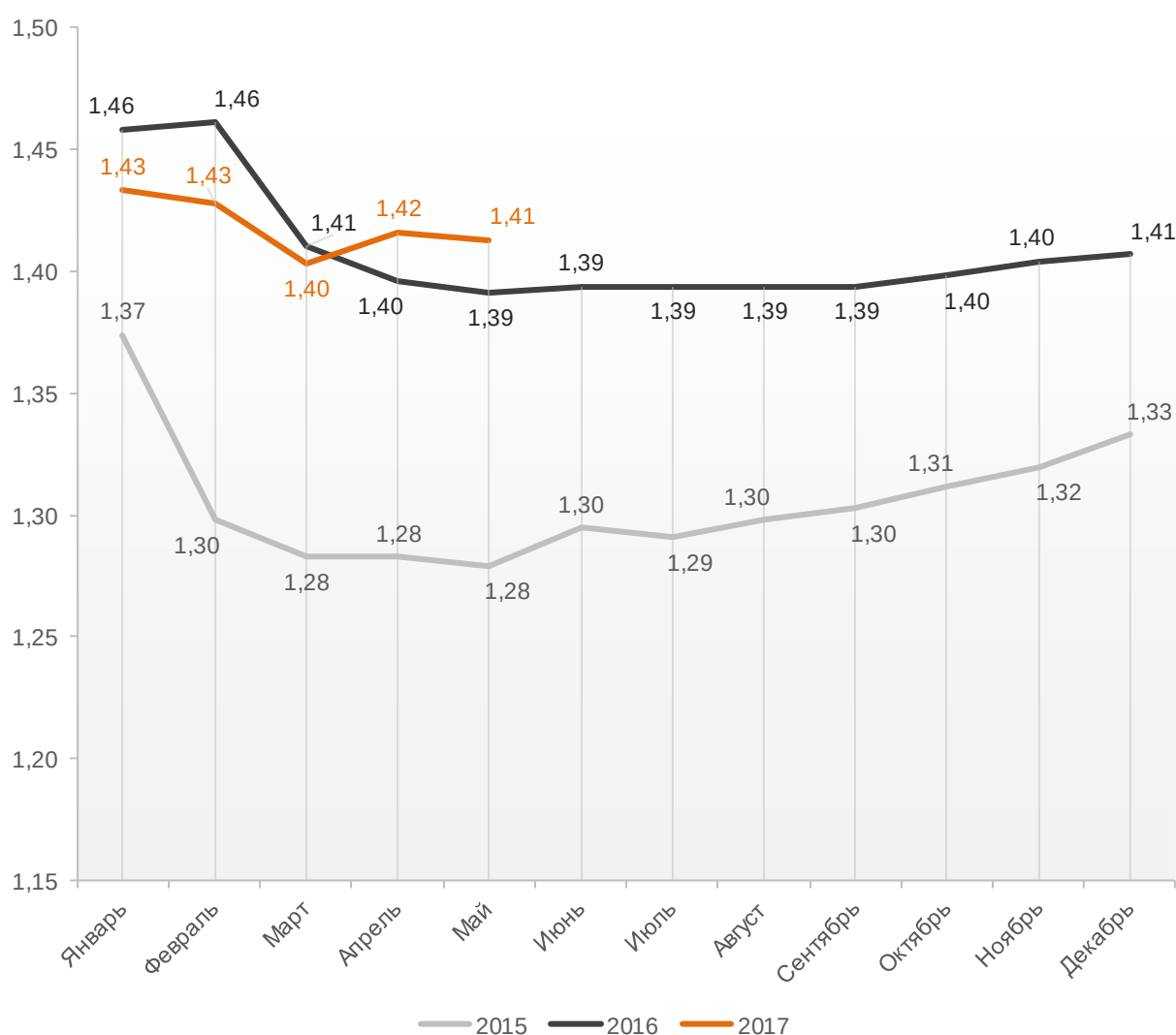


По данным Банка России за 5 месяцев 2017 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Омской области, накопленным итогом составил 1,41 млн ₽, что на 1,6% больше, чем в 2016 г. (1,39 млн ₽), и на 10,5% больше соответствующего значения 2015 г. (1,28 млн ₽).

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

График 14

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

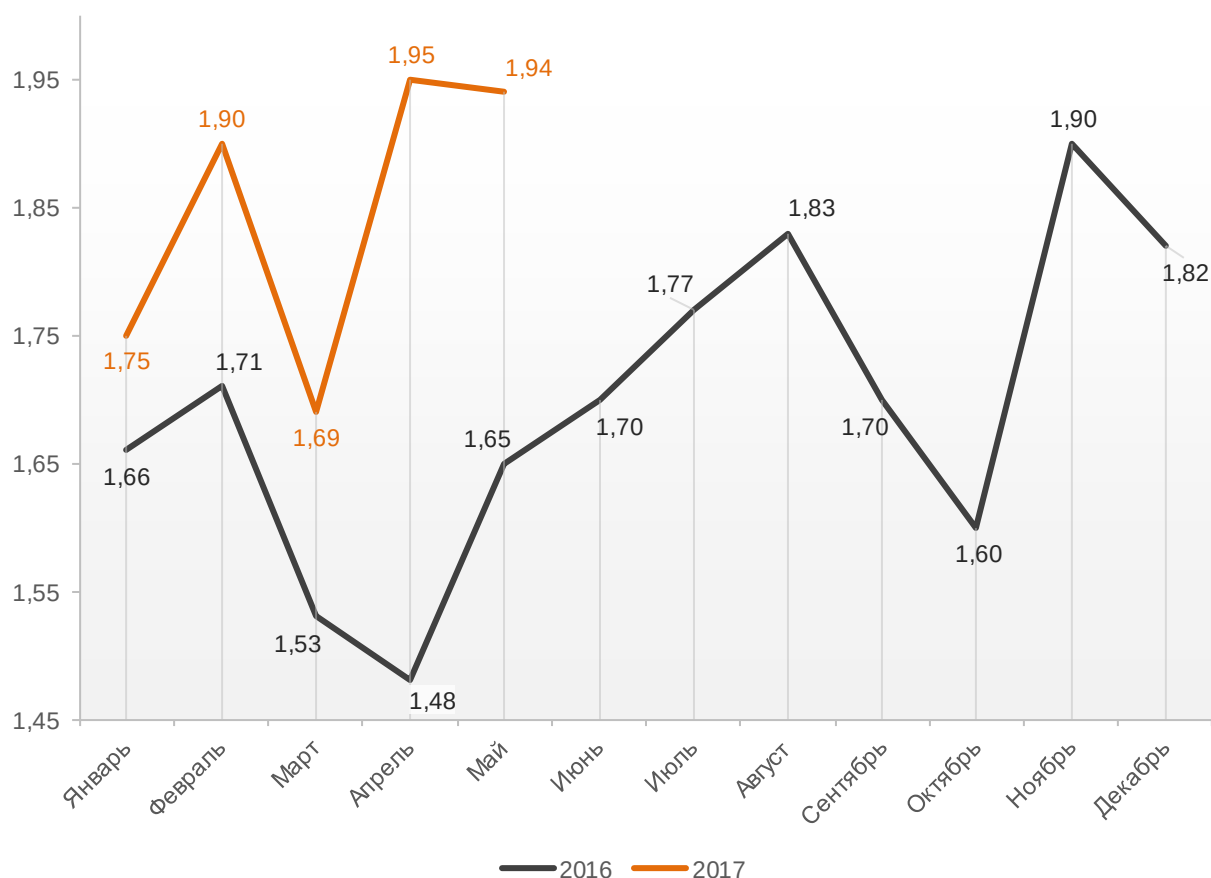


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Омской области в мае 2017 года увеличился на 17,6% по сравнению с маем 2016 года (1,94 против 1,65 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 0,5%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после роста в прошлом месяце.

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

График 15

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

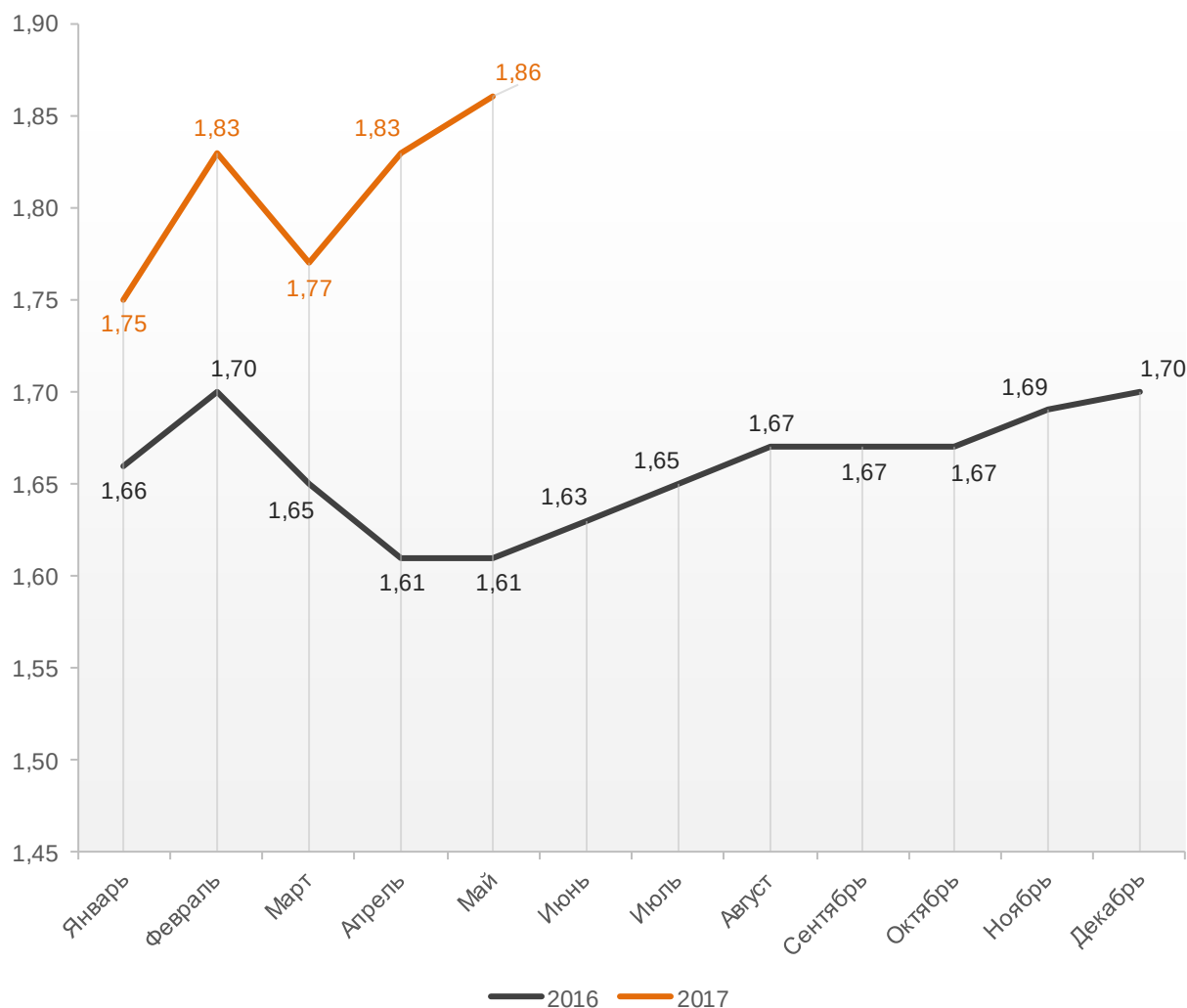


По данным Банка России за 5 месяцев 2017 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Омской области, накопленным итогом составил 1,86 млн ₽ (на 31,6% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Омской области). Это на 15,5% больше соответствующего значения 2016 г. (1,61 млн ₽).

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

График 16

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

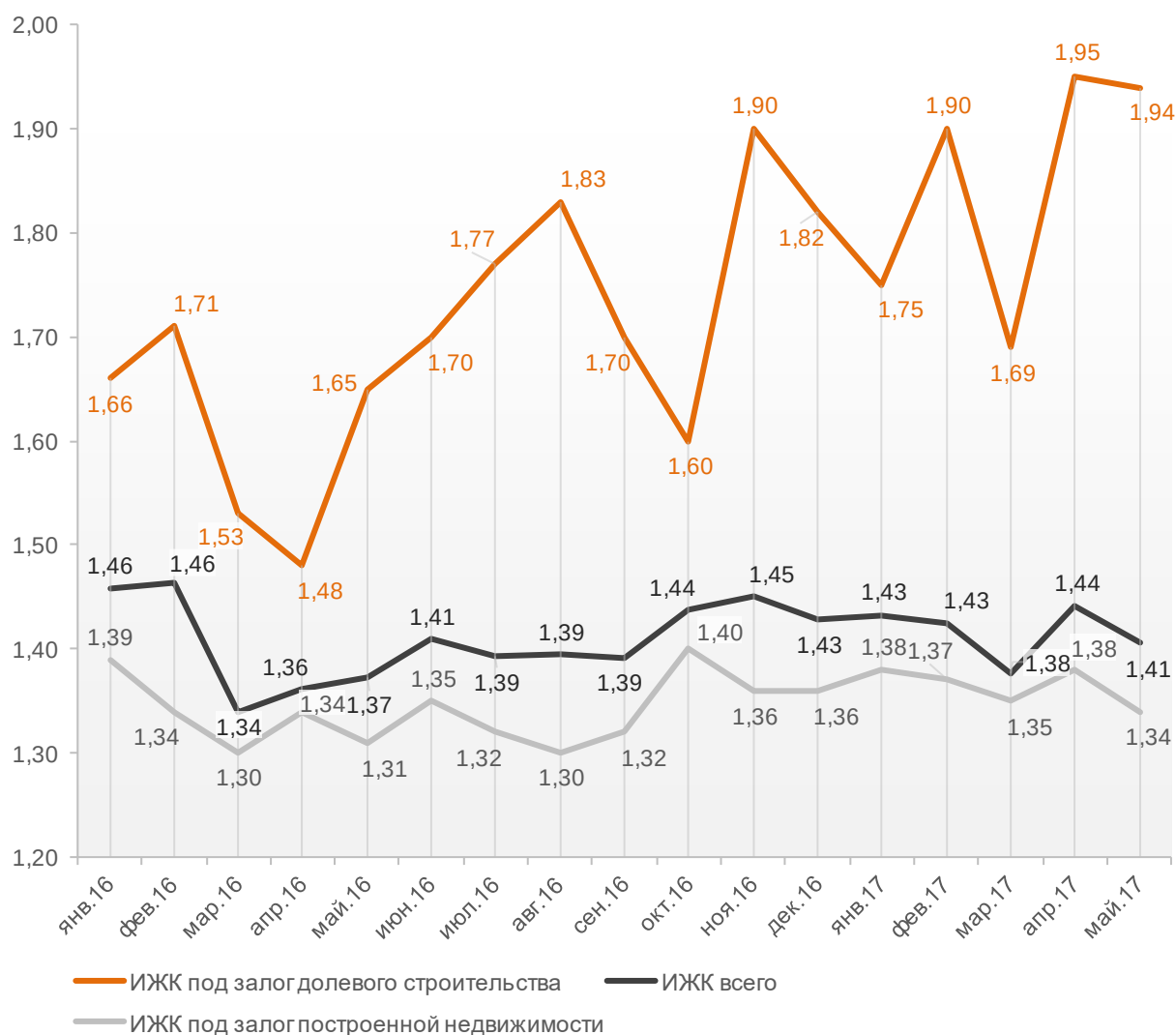


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 2,3%, с 1,31 до 1,34 млн ₽.

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

График 17

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Омской области, млн ₽



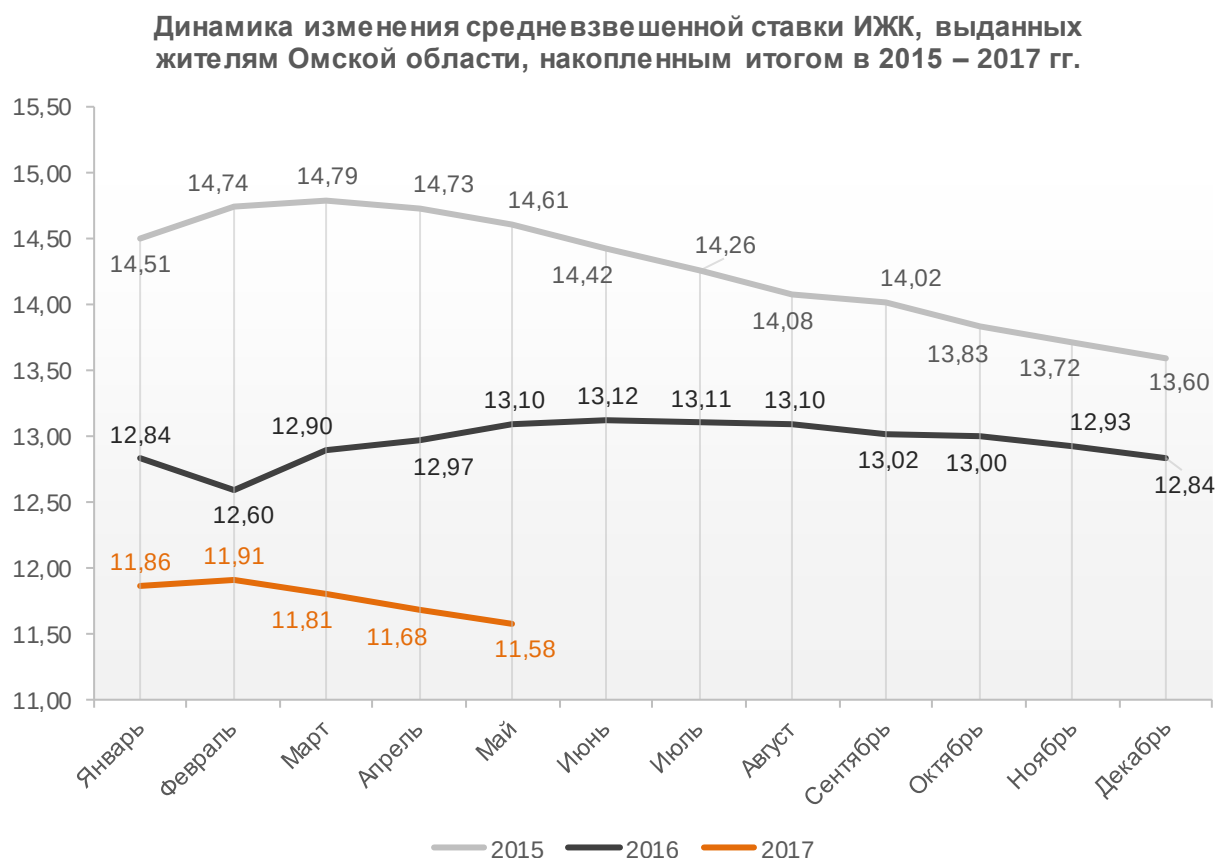
За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 18,8 п.п. с 26,0% до 44,8%.

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

По данным Банка России за 5 месяцев 2017 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Омской области, накопленным итогом составила 11,58%, что на 1,52 п.п. меньше аналогичного значения 2016 г. (13,10%), и на 3,03 п.п. меньше, чем в 2015 г. (14,61%).

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

График 18

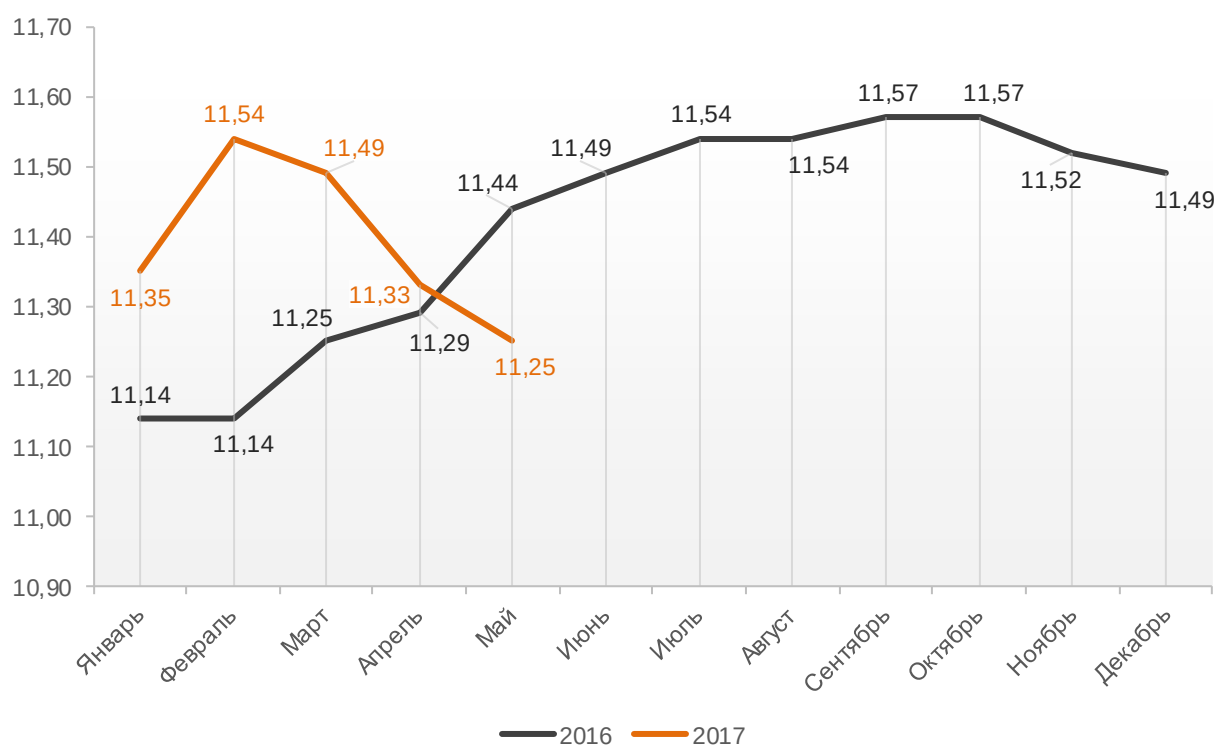


По данным Банка России за 5 месяцев 2017 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Омской области, накопленным итогом составила 11,25% (на 0,33 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,19 п.п. меньше уровня 2016 г. (11,44%).

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

График 19

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



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

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

График 20



В целом за 4 месяца 2017 г. в Омской области произошло падение реальных доходов населения на 4,8%.

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

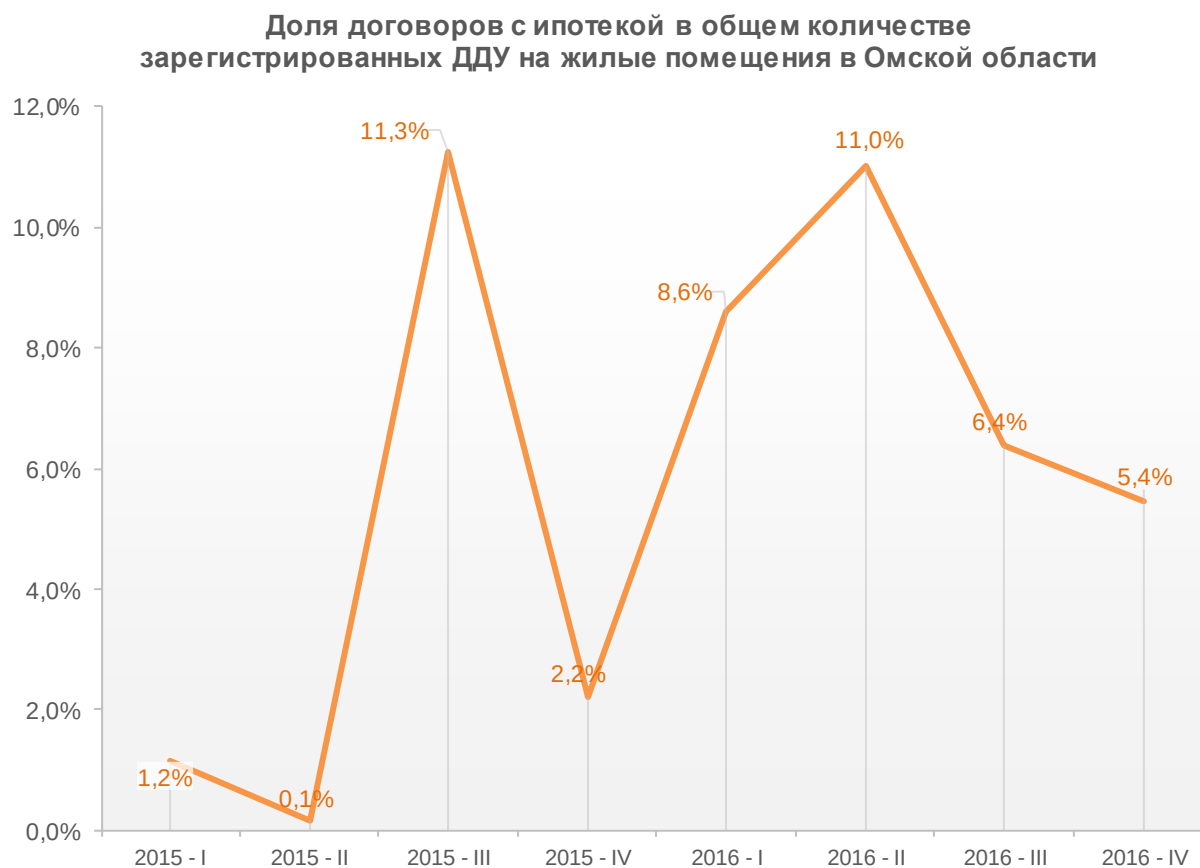
По данным Росреестра за 12 месяцев 2016 г. в Омской области зарегистрировано 5 830 ДДУ жилых помещений, что на 42,0% меньше аналогичного значения 2015 г. (10 057 ДДУ). Поквартальная динамика изменения количества зарегистрированных договоров ДДУ жилых помещений в Омской области в 2015 – 2016 гг. представлена на графике 21.

График 21



Доля ДДУ с ипотекой в общем количестве зарегистрированных ДДУ на жилые помещения в Омской области представлена на графике 22.

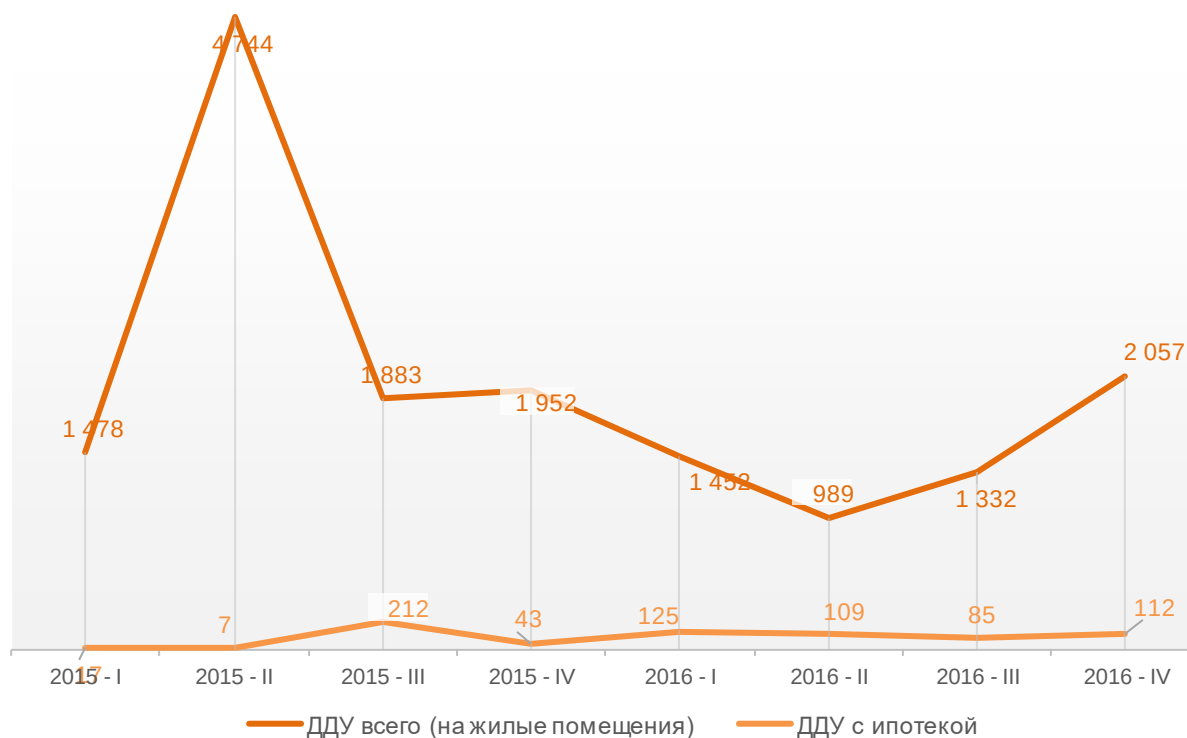
График 22



Динамика ежемесячного изменения количества зарегистрированных ДДУ на жилые помещения всего и ДДУ с ипотекой представлена на графике 23.

График 23

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

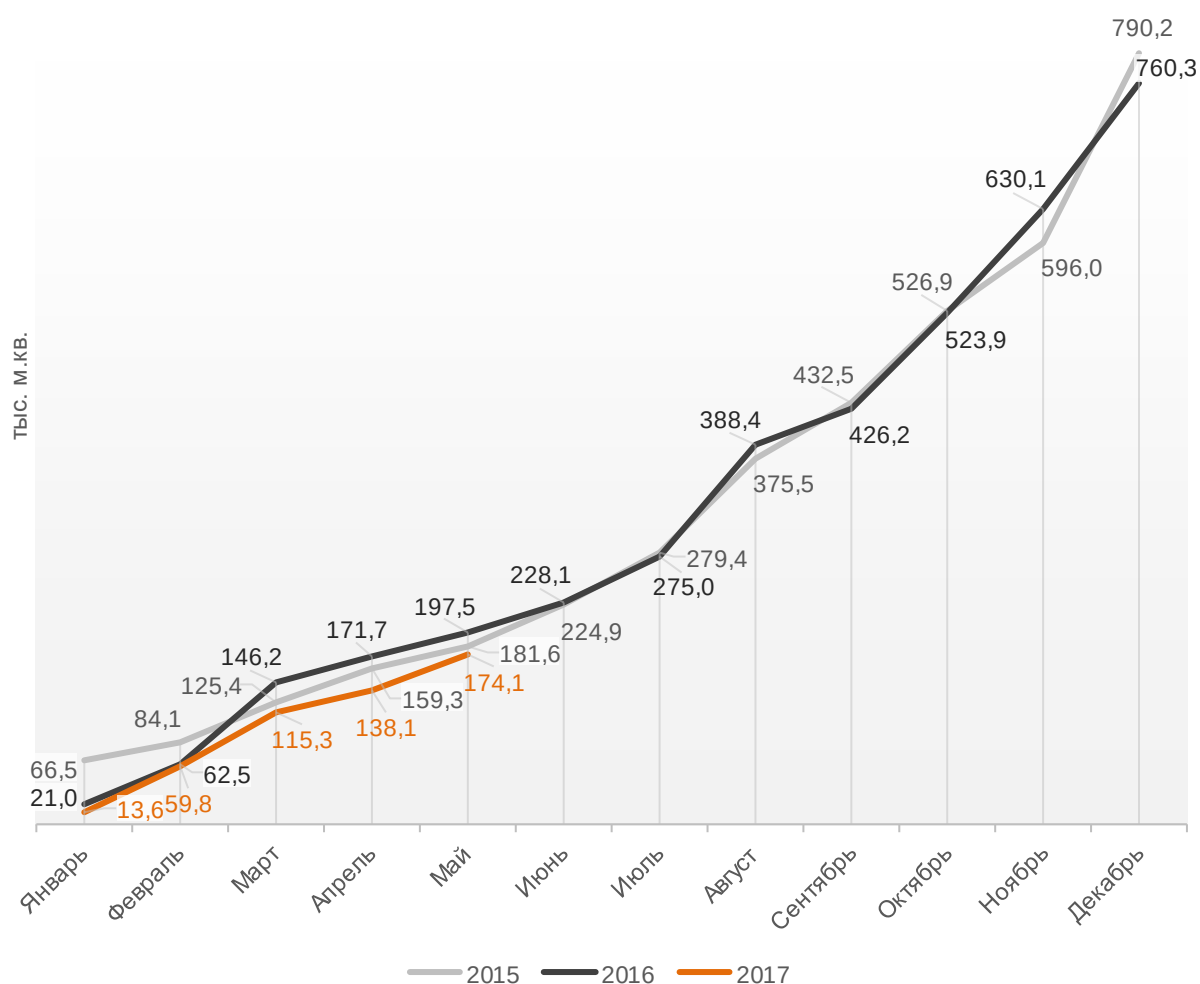


13. Ввод жилья в Омской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 5 месяцев 2017 г. показывает снижение на 11,8% графика ввода жилья в Омской области в 2017 г. по сравнению с 2016 г. и снижение на 4,1% по отношению к 2015 г. (График 24).

График 24

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

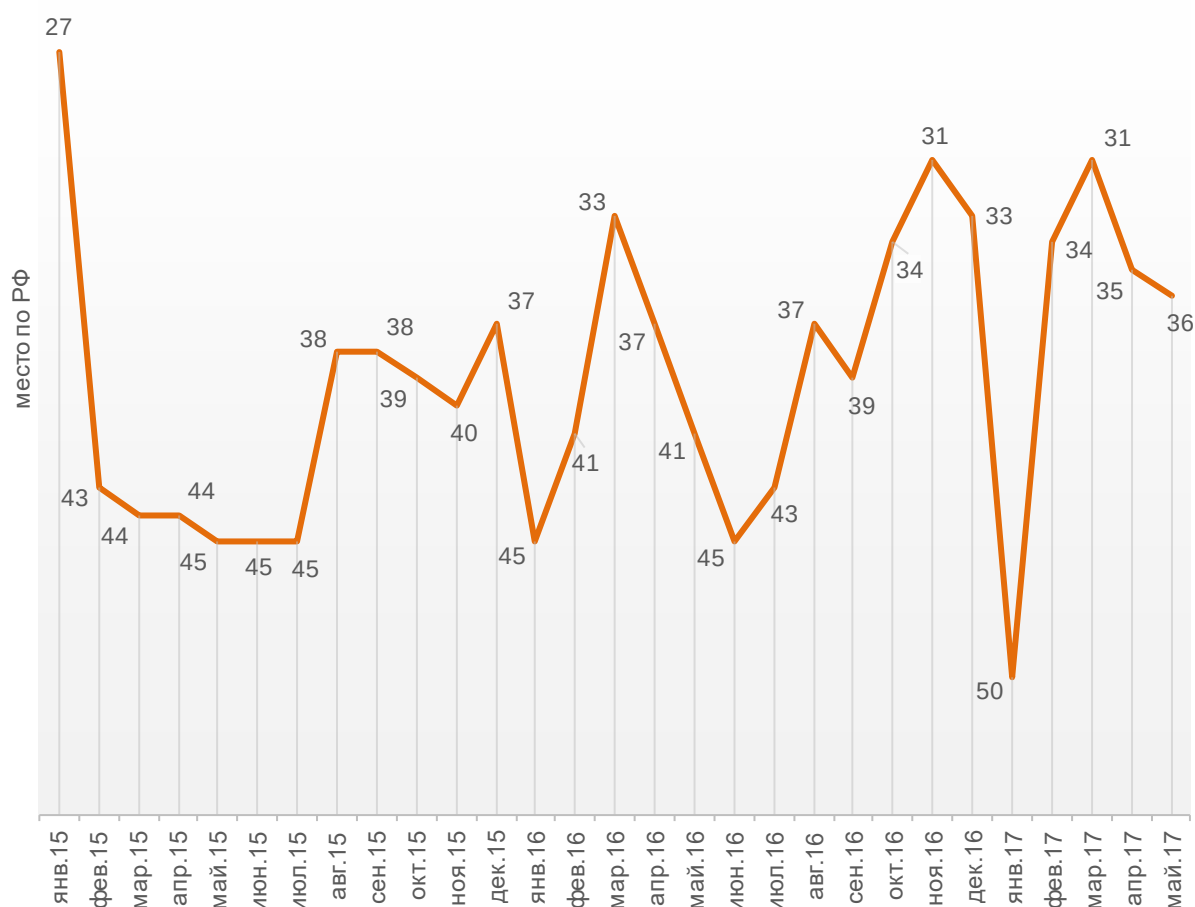


За январь-май 2017 года по показателю ввода жилья Омская область занимает 36-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 46-е место, а по динамике относительного прироста – 42-е место.

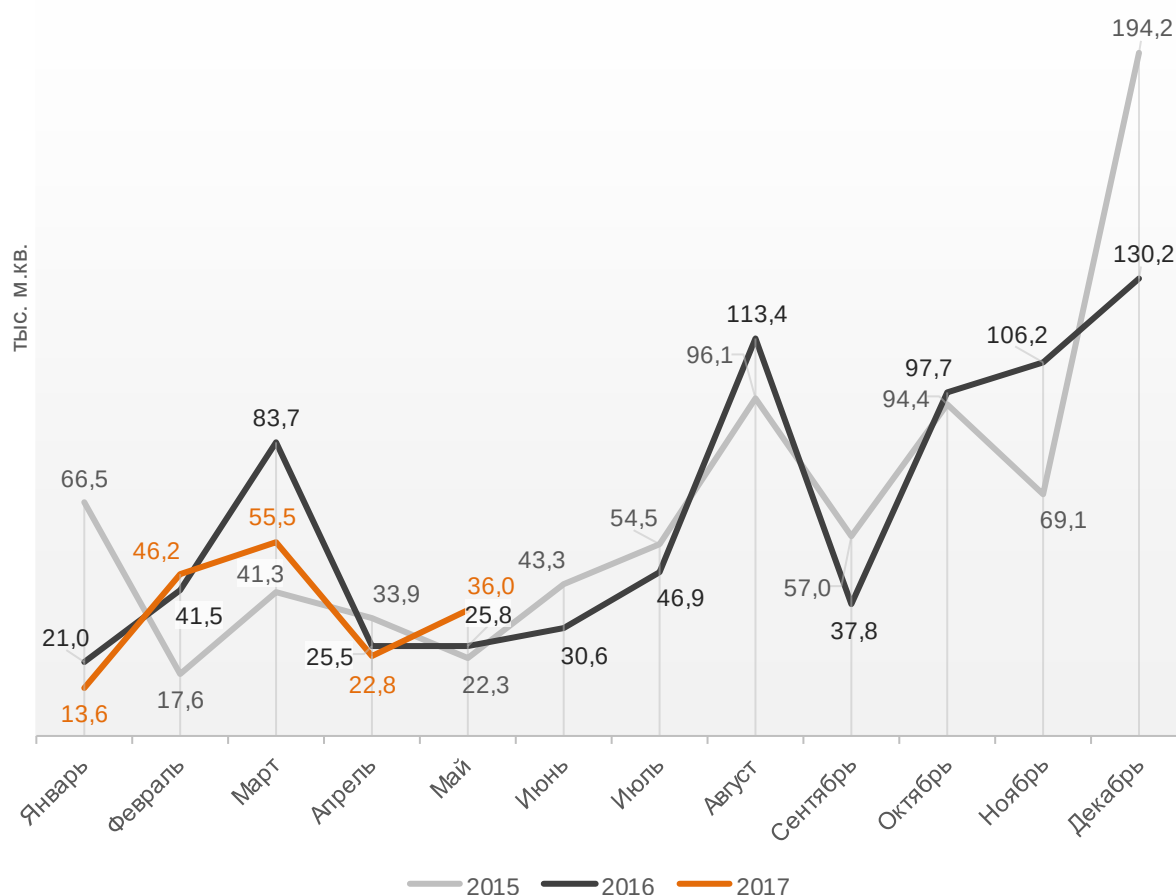
Динамика изменения места, занимаемого Омской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья, представлена на графике 25.

График 25

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



В мае 2017 года в Омской области введено 36 000 м² жилья. Это на 39,53% или на 10 200 м² больше, чем за аналогичный период 2016 года (График 26).

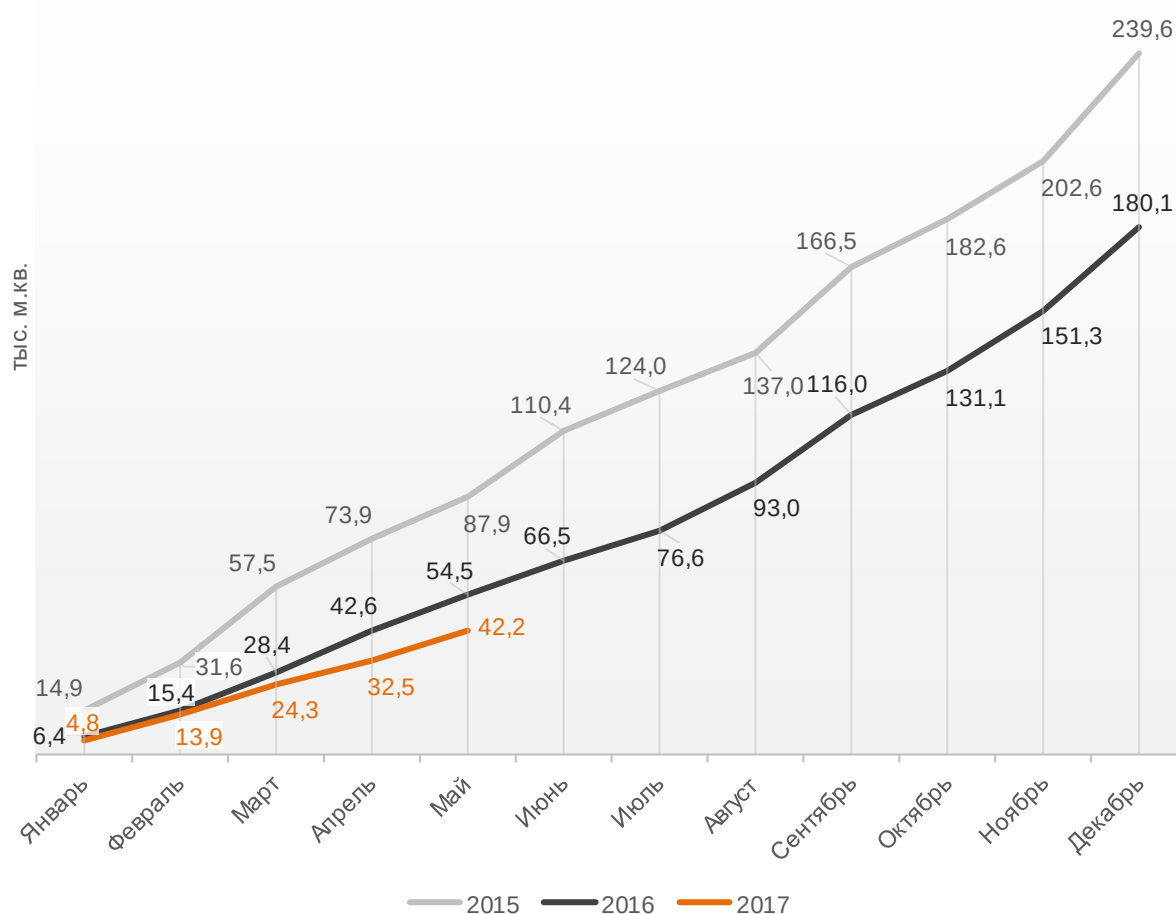
График 26
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Омской области, тыс. м²**


Среди 85-ти регионов Российской Федерации Омская область занимает 35-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 18-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 21-м месте.

В Омской области за 5 месяцев 2017 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 22,6% по отношению к аналогичному периоду 2016 г. и снижение на 52,0% по отношению к 2015 г. (График 27).

График 27

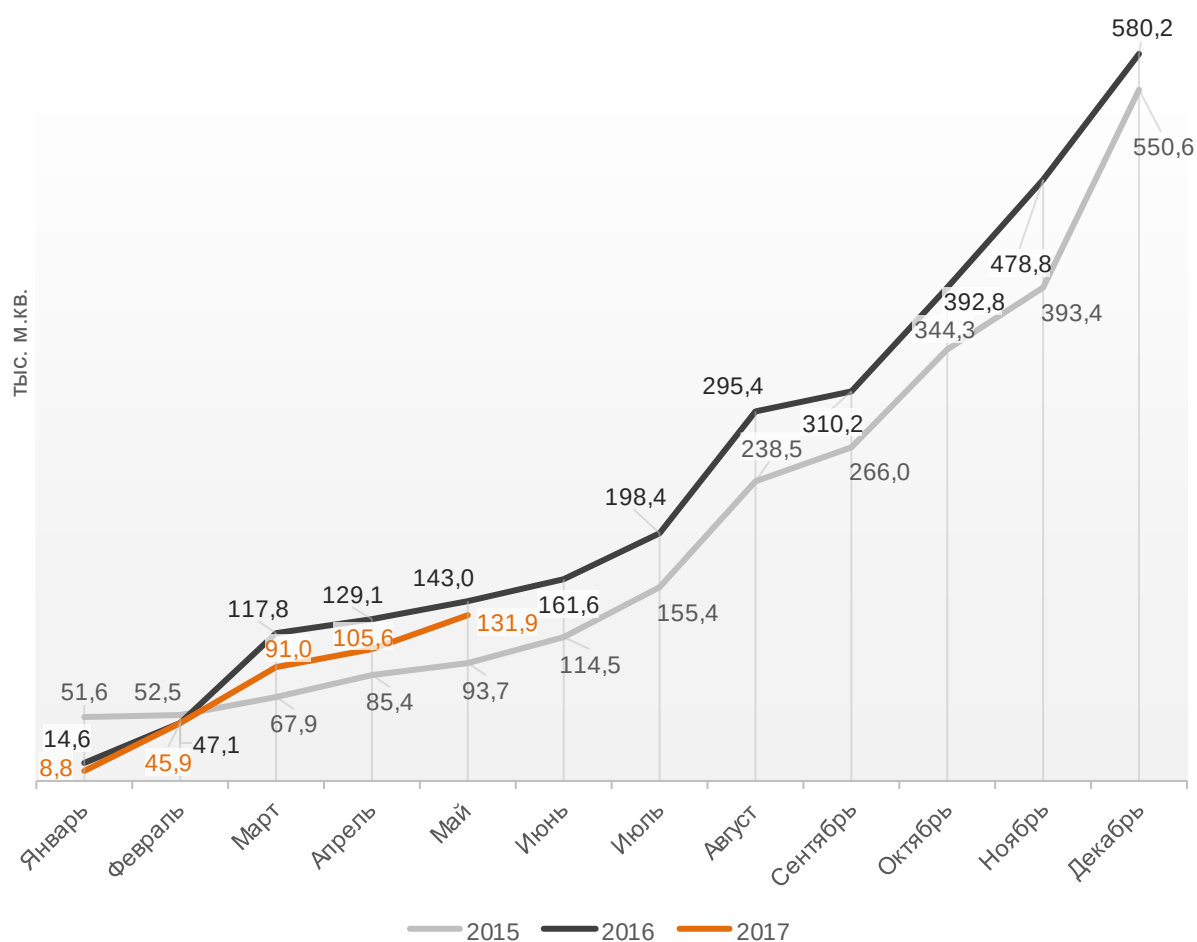
**Ввод жилья населением в Омской области
накопленным итогом по годам в 2015 – 2017 гг.**



Объемы ввода жилья застройщиками за 5 месяцев 2017 г. показывают снижение на 7,8% к уровню 2016 г. и превышение на 40,8% к 2015 г. (График 28).

График 28

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

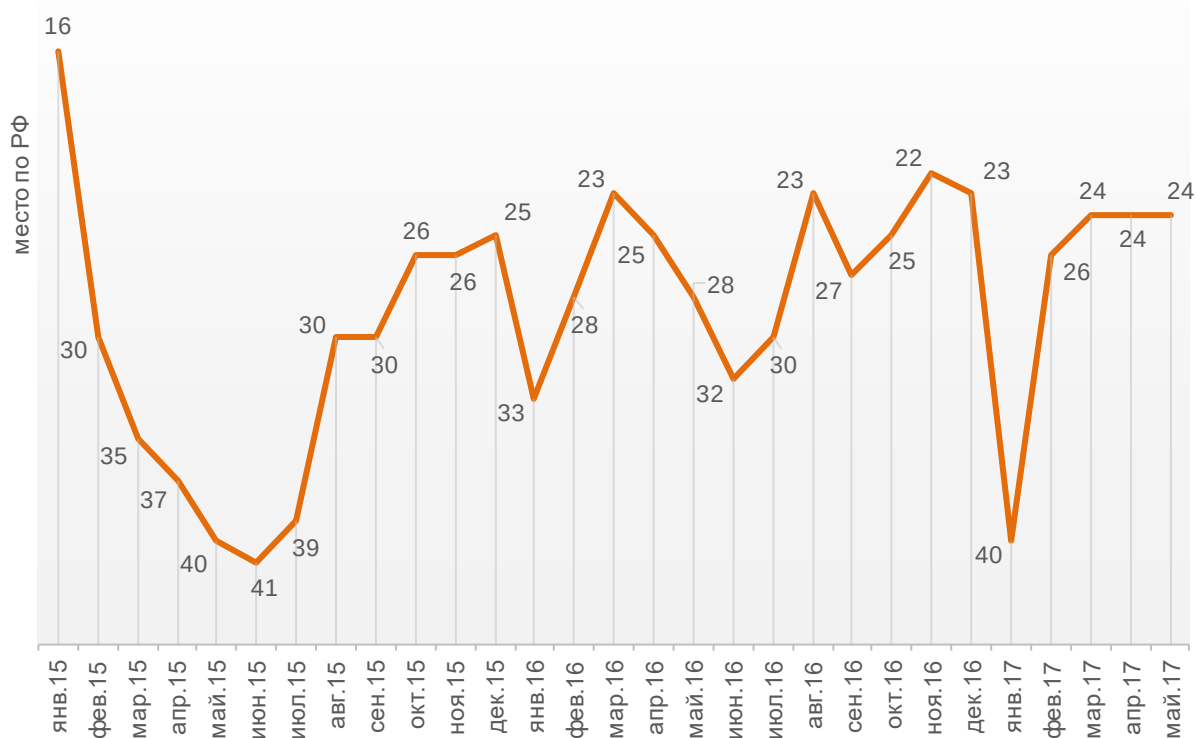


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-май 2017 года Омская область занимает 24-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 52-е место, по динамике относительного прироста – 48-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Омской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками, представлена на графике 29.

График 29

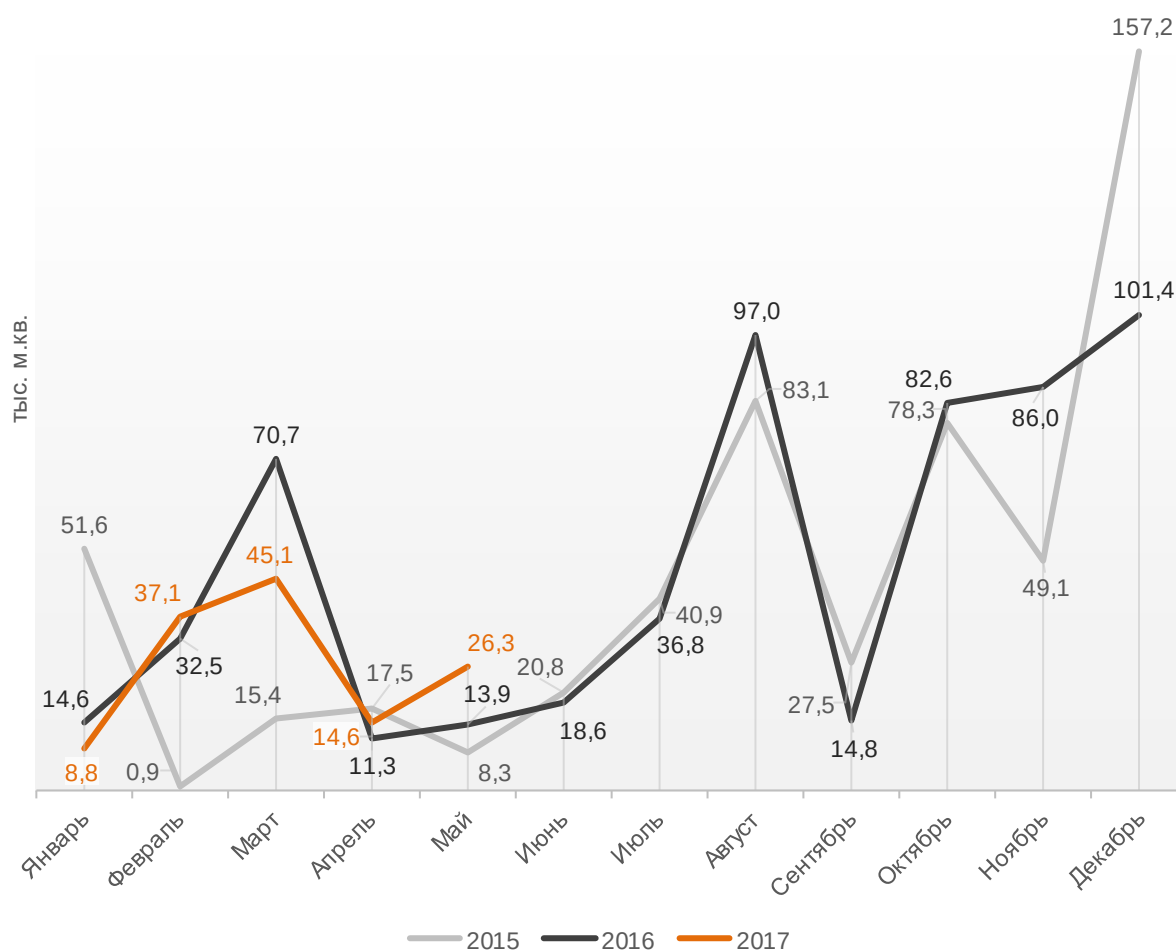
Динамика изменения места, занимаемого Омской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



В мае 2017 года в Омской области застройщиками введено 26 300 м² многоквартирных домов, что на 89,21% или на 12 400 м² больше аналогичного значения за тот же период 2016 года (График 30).

График 30

**Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по
месяцам
в Омской области, тыс. м²**

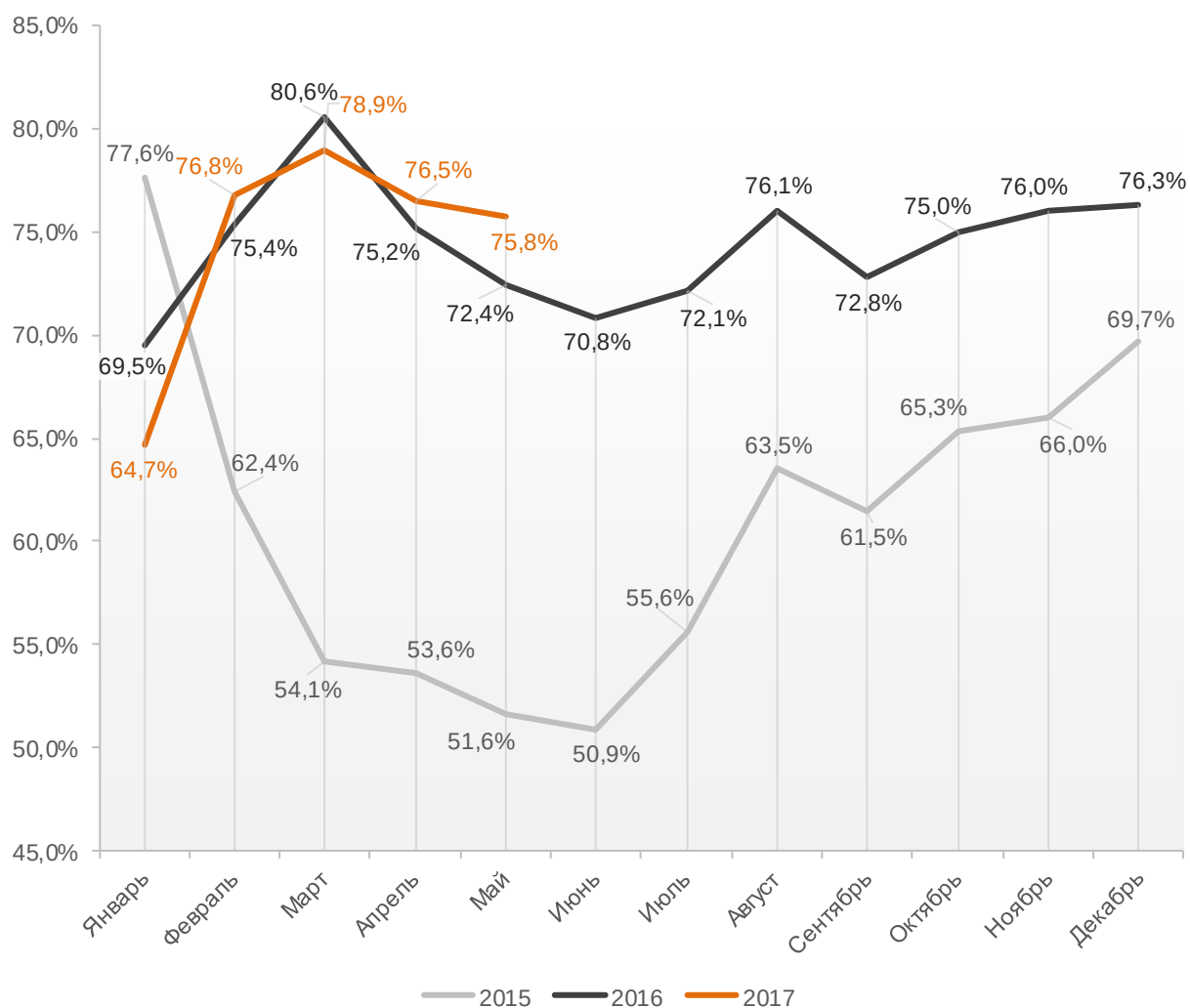


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за май 2017 года Омская область занимает 20-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 16-е место, по динамике относительного прироста – 15-е место.

Доля ввода жилья застройщиками за 5 месяцев 2017 г. составила 75,8% против 72,4% за этот же период 2016 г. и 51,6% – за этот же период 2015 г.

График 31

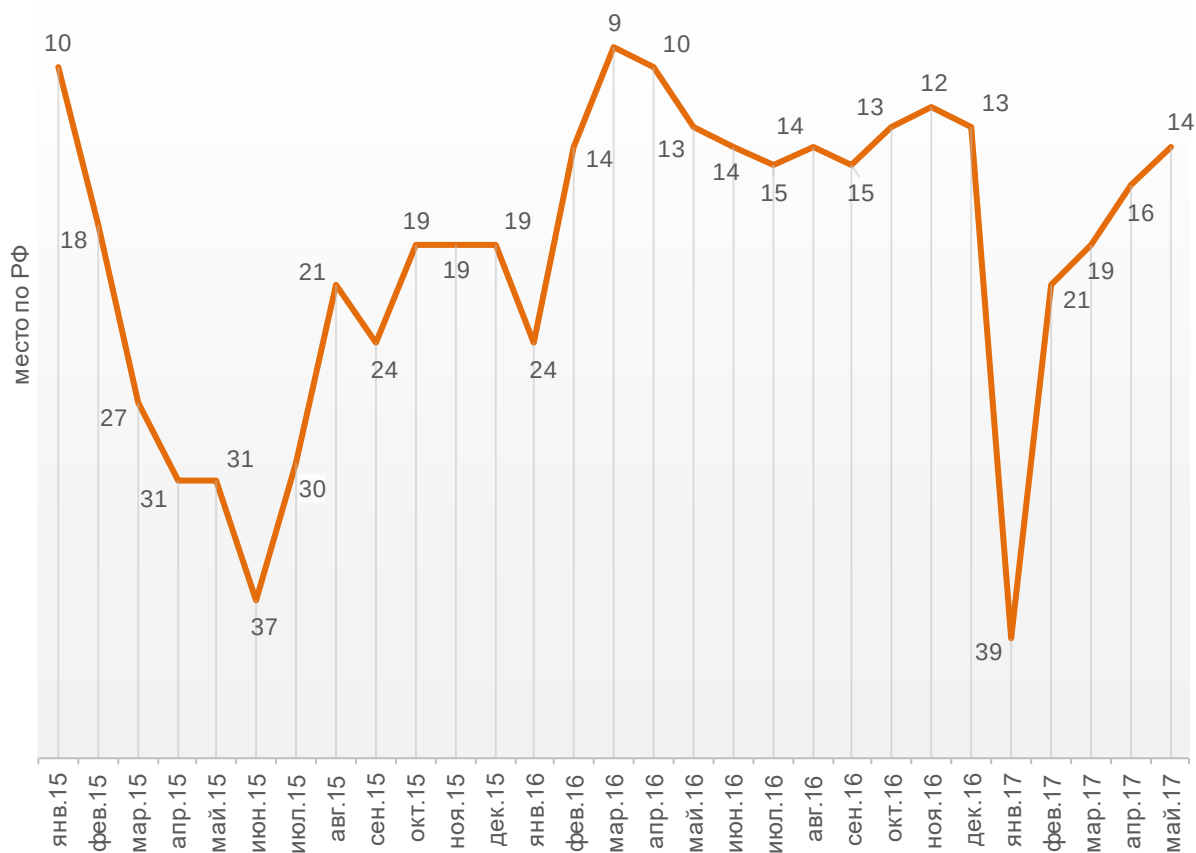
**Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья
в Омской области
накопленным итогом по годам в 2015 – 2017 гг.**



По этому показателю Омская область занимает 14-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 32

Динамика изменения места, занимаемого Омской 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 Омской области составила 73,06%, что на 19,18 п.п. больше аналогичного значения за тот же период 2016 года. По этому показателю Омская область занимает 10-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Омской 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	Жилище	Московка-2	5	1 047	44 743
II квартал 2017	Компания Строй-Арт	по б-ру Архитекторов	2	667	33 439
II квартал 2017	ГК Манрос	Волна мкр	3	477	20 079
II квартал 2017	ИСК ДомСтройОмск	Дом по ул. Кирова	1	270	18 395
II квартал 2017	ГК Манрос	Атланты	1	301	15 773
II квартал 2017	ГК ЗСЖБ № 6	Дом по ул. Малиновского	1	257	13 273
II квартал 2017	ГК МТС-сервис	Дом по ул. 1-я Затонская	2	160	11 647
II квартал 2017	Рубин-2	Дом по ул. Харьковская, 3/2	1	192	10 218
II квартал 2017	Холдинг Трест Железобетон	Берёзовая роща	1	120	6 343
II квартал 2017	СибПромСтрой	Дом по ул. 3-я Люблинская	1	119	4 925
II квартал 2017	Люблинская 3-26	Дом по ул. 3-я Люблинская	1	99	3 408
II квартал 2017	Основа Холдинг	Дом по ул. Серова	1	36	2 501
III квартал 2017	ПИК-Западная Сибирь	Мкр Садовый	1	288	13 410
III квартал 2017	ТПИ Омскгражданпроект	70 лет Октября	1	139	9 800
III квартал 2017	ПСК ПАРАДИЗ ИНВЕСТ	Ясная Поляна	2	240	8 649
III квартал 2017	ЗЖБИ №7	Дом по ул. 12 Декабря	1	144	7 020
III квартал 2017	ТПИ Омскгражданпроект	Мкр Кристалл	1	126	7 000
III квартал 2017	ГК Норматив-Инвест	Дом по ул. Куйбышева	1	65	4 542
III квартал 2017	ГК МТС-сервис	Дом по ул. 1-я Затонская	1	80	4 267
III квартал 2017	Компания Just Fit Life	Дома на Луговой	1	120	3 229
III квартал 2017	Компания Just Fit Life	Дом по ул. Луговая	1	120	3 229
IV квартал 2017	СК РусМонтаж	Сады наука	2	468	22 270
IV квартал 2017	ИСК ДомСтройОмск	Дом по ул. Перелета	1	353	16 638
IV квартал 2017	Компания Just Fit Life	Алмаз	1	152	10 773

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
IV квартал 2017	ФСК Застройщик	Дом по ул. Ватутина, 29/2	1	128	9 885
IV квартал 2017	СибПромСтрой	Дом по ул. 3-я Люблинская	1	160	8 727
IV квартал 2017	Сибгазстройдеталь	Кузьминки	1	153	7 464
IV квартал 2017	Новый дом	Дом по ул. Талалихина	1	117	4 525
Общий итог			38	6 598	326 172

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м²
1	Московка-2	Омск	Жилище	5	1 047	44 743
2	Кузьминки	Омск	Сибгазстройдеталь	3	789	37 094
3	по б-ру Архитекторов	Омск	Компания Строй-Арт	2	667	33 439
4	Сады наука	Омск	СК РусМонтаж	3	658	31 039
5	Созвездие	Омск	Холдинг Трест Железобетон	2	400	26 520
6	Дом по ул. Перелета	Омск	ИСК ДомСтройОмск	2	538	26 497
7	Волна мкр	Омск	ГК Манрос	3	477	20 079
8	Изумрудный берег	Омск	СУИхолдинг	2	401	20 074
9	70 лет Октября	Омск	ТПИ Омскгражданпроект	2	274	19 600
10	Дом по ул. поселок Биофабрика	Омск	Перспектива Плюс	1	519	18 450
11	Дом по ул. Кирова	Омск	ИСК ДомСтройОмск	1	270	18 395
12	Дом по ул. 1-я Затонская	Омск	ГК МТС-сервис	3	240	15 914
13	Атланты	Омск	ГК Манрос	1	301	15 773
14	Дом по ул. 3-я Люблинская	Омск	СибПромСтрой	2	279	13 652
15	Мкр Садовый	Омск	ПИК-Западная Сибирь	1	288	13 410
16	Дом по ул. Малиновского	Омск	ГК ЗСЖБ № 6	1	257	13 273
17	MARSHAL	Омск	Апарт-отель Маршал	1	274	11 799
18	Алмаз	Омск	Компания Just Fit Life	1	152	10 773
19	Дом по ул. Харьковская, 3/2	Омск	Рубин-2	1	192	10 218
20	Багратионъ	Омск	ГК Светлый берег	2	244	10 154
21	Дом по ул. Ватутина, 29/2	Омск	ФСК Застройщик	1	128	9 885
22	Дом по ул. Королева1	Омск	Омскнефтепроводстрой	1	140	9 691
23	Ясная Поляна	Троицкое	ПСК ПАРАДИЗ ИНВЕСТ	2	240	8 649
24	Дом по ул. 12 Декабря	Омск	ЗЖБИ №7	1	144	7 020

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м²
25	<i>Мкр Кристалл</i>	Омск	ТПИ Омскгражданпроект	1	126	7 000
26	<i>Дом по ул. Ватутина</i>	Омск	ГК Диоген	1	106	6 687
27	<i>Берёзовая роща</i>	Омск	Холдинг Трест Железобетон	1	120	6 343
28	<i>Новый Пионер</i>	Омск	ГК Омск-Трэйс	1	57	6 203
29	<i>Дом по ул. Куйбышева</i>	Омск	ГК Норматив-Инвест	1	65	4 542
30	<i>Дом по ул. Талалихина</i>	Омск	Новый дом	1	117	4 525
31	<i>Дом по ул. 3-я Любинская</i>	Омск	Любинская 3-26	1	99	3 408
32	<i>Дома на Луговой</i>	Омск	Компания Just Fit Life	1	120	3 229
33	<i>Дом по ул. Луговая</i>	Омск	Компания Just Fit Life	1	120	3 229
34	<i>Дом по ул. Серова</i>	Омск	Основа Холдинг	1	36	2 501
Общий итог				54	9 885	493 808

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
1	<i>Дом по ул. Луговая</i>	Омск	Компания Just Fit Life	26,9
2	<i>Дома на Луговой</i>	Омск	Компания Just Fit Life	26,9
3	<i>Дом по ул. 3-я Любинская</i>	Омск	Любинская 3-26	34,4
4	<i>Дом по ул. поселок Биофабрика</i>	Омск	Перспектива Плюс	35,5
5	<i>Ясная Поляна</i>	Троицкое	ПСК ПАРАДИЗ ИНВЕСТ	36,0
6	<i>Дом по ул. Талалихина</i>	Омск	Новый дом	38,7
7	<i>Багратионъ</i>	Омск	ГК Светлый берег	41,6
8	<i>Волна мкр</i>	Омск	ГК Манрос	42,1
9	<i>Московка-2</i>	Омск	Жилище	42,7
10	<i>MARSHAL</i>	Омск	Апарт-отель Маршал	43,1
11	<i>Мкр Садовый</i>	Омск	ПИК-Западная Сибирь	46,6
12	<i>Кузьминки</i>	Омск	Сибгазстройдеталь	47,0
13	<i>Сады наука</i>	Омск	СК РусМонтаж	47,2
14	<i>Дом по ул. 12 Декабря</i>	Омск	ЗЖБИ №7	48,8
15	<i>Дом по ул. 3-я Люблинская</i>	Омск	СибПромСтрой	48,9
16	<i>Дом по ул. Перелета</i>	Омск	ИСК ДомСтройОмск	49,3
17	<i>Изумрудный берег</i>	Омск	СУИхолдинг	50,1
18	<i>по б-ру Архитекторов</i>	Омск	Компания Строй-Арт	50,1
19	<i>Дом по ул. Малиновского</i>	Омск	ГК ЗСЖБ № 6	51,6
20	<i>Атланты</i>	Омск	ГК Манрос	52,4
21	<i>Берёзовая роща</i>	Омск	Холдинг Трест Железобетон	52,9
22	<i>Дом по ул. Харьковская, 3/2</i>	Омск	Рубин-2	53,2
23	<i>Мкр Кристалл</i>	Омск	ТПИ Омскгражданпроект	55,6
24	<i>Дом по ул. Ватутина</i>	Омск	ГК Диоген	63,1
25	<i>Созвездие</i>	Омск	Холдинг Трест Железобетон	66,3

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
26	<i>Дом по ул. 1-я Затонская</i>	Омск	ГК МТС-сервис	66,3
27	<i>Дом по ул. Кирова</i>	Омск	ИСК ДомСтройОмск	68,1
28	<i>Дом по ул. Королева1</i>	Омск	Омскнефтепроводстрой	69,2
29	<i>Дом по ул. Серова</i>	Омск	Основа Холдинг	69,5
30	<i>Дом по ул. Куйбышева</i>	Омск	ГК Норматив-Инвест	69,9
31	<i>Алмаз</i>	Омск	Компания Just Fit Life	70,9
32	<i>70 лет Октября</i>	Омск	ТПИ Омскгражданпроект	71,5
33	<i>Дом по ул. Ватутина, 29/2</i>	Омск	ФСК Застройщик	77,2
34	<i>Новый Пионер</i>	Омск	ГК Омск-Трэйс	108,8
Общий итог				50,0