

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Республика Ингушетия

декабрь 2017

Текущий объем строительства, м²
на декабрь 2017

147 830

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на декабрь 2017

91,2

Среднемесячный ввод жилья застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

11 158

-10,9% к предшествующим 12 мес.

Средняя цена за 1 м², ₽

на декабрь 2017

27 752

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

42,2%

-8,3 п.п. к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за октябрь 2017

Банк России

4

-55,6% к октябрю 2016

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за октябрь 2017

Банк России

10,44

-2,29 п.п. к октябрю 2016

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора.....	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Республике Ингушетия.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Ингушетия	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Ингушетия по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Ингушетия по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Ингушетия по этажности строящихся домов	12
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Ингушетия по материалам стен строящихся домов	15
7. ТОП застройщиков Республики Ингушетия по объемам строительства.....	18
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Ингушетия	19
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Ингушетия.....	20
10. Ипотечное кредитование для жителей Республики Ингушетия (официальная статистика Банка России).....	23
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Ингушетия	23
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Ингушетия	27
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Ингушетия.....	35
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Ингушетия.....	40
11. Реальные доходы жителей Республики Ингушетия (официальная статистика Росстата)	47
12. Государственная регистрация ДДУ и прав на объекты долевого строительства в Республике Ингушетия (официальная статистика Росреестра)	48
12.1. Государственная регистрация ДДУ в Республике Ингушетия	48
12.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в Республике Ингушетия.....	53
13. Ввод жилья в Республике Ингушетия (официальная статистика Росстата)...	56
14. Цена предложения на строящиеся объекты в Республике Ингушетия.....	67
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Республике Ингушетия до конца 2018 г.	68
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Республики Ингушетия по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	69
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Ингушетия, по средней площади жилых единиц	70

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.

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 Республике Ингушетия

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Республики Ингушетия на декабрь 2017 года выявлено **17 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 **1 621 жилая единица** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **147 830 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

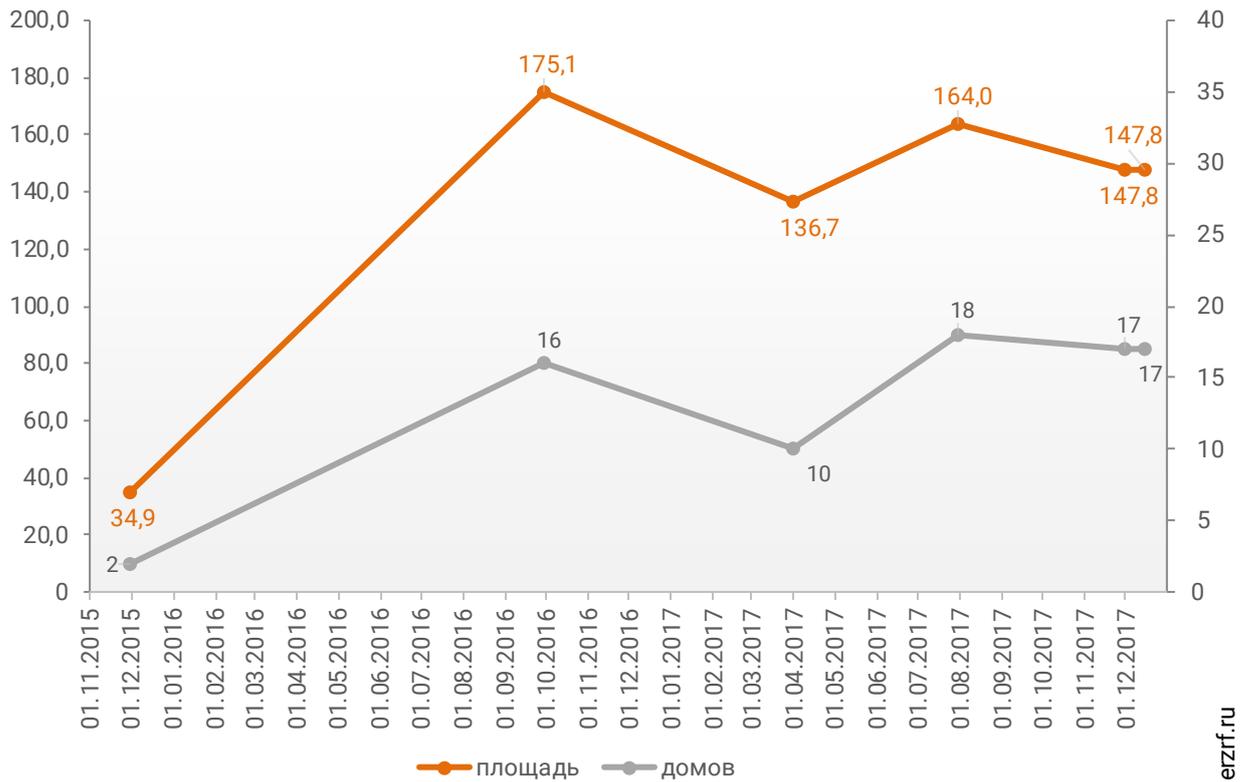
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	17	100%	1 621	100%	147 830	100%
Общий итог	17	100%	1 621	100%	147 830	100%

Строительство домов блокированной застройки и домов с апартаментами на территории Республики Ингушетия не выявлено.

Динамика изменения количества объектов и совокупного объема текущего строительства в Республике Ингушетия представлена на графике 1.

График 1

Динамика изменения количества объектов (ед.) и совокупного объема (тыс. м²) текущего строительства в Республике Ингушетия



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Ингушетия

Застройщики жилья в Республике Ингушетия осуществляют строительство в 3 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Магас	13	76,5%	1 345	83,0%	123 590	83,6%
Назрань	1	5,9%	230	14,2%	21 020	14,2%
Сунженский	3	17,6%	46	2,8%	3 220	2,2%
Нестеровское	3	17,6%	46	2,8%	3 220	2,2%
	17	100%	1 621	100%	147 830	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Магас (83,6% совокупной площади жилых единиц).

3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Ингушетия по срокам выдачи разрешения на строительство

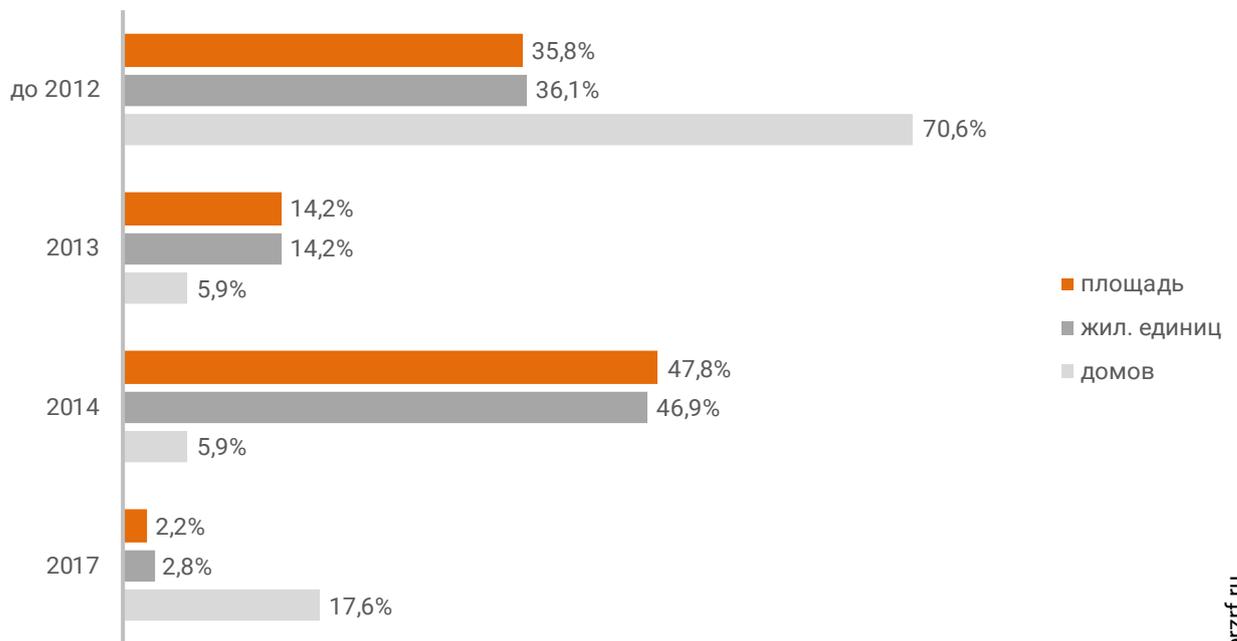
Застройщики жилья в Республике Ингушетия осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с июня 2011 г. по май 2017 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2012	12	70,6%	585	36,1%	52 892	35,8%
2013	1	5,9%	230	14,2%	21 020	14,2%
2014	1	5,9%	760	46,9%	70 698	47,8%
2017	3	17,6%	46	2,8%	3 220	2,2%
Общий итог	17	100%	1 621	100%	147 830	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Республики Ингушетия по годам
выдачи разрешения на строительство



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2014 г. (47,8% по площади жилых единиц). Значительное количество строящихся домов приходится на разрешения на строительство, выданные до 2012 г. Доля количества таких домов составляет 70,6% от общего количества строящихся домов в Республике Ингушетия.

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

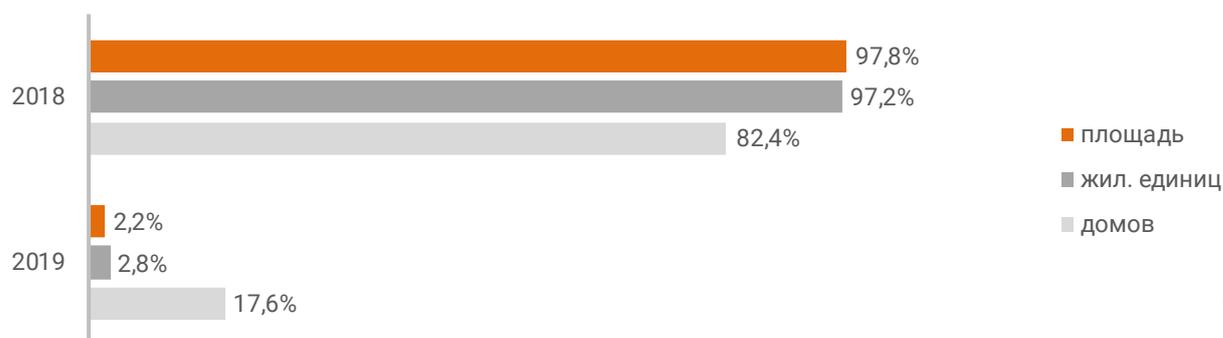
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру планируемого застройщиками ввода строящегося ими жилья в Республике Ингушетия (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный в проектной декларации срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2018	14	82,4%	1 575	97,2%	144 610	97,8%
2019	3	17,6%	46	2,8%	3 220	2,2%
Общий итог	17	100%	1 621	100%	147 830	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек в Республике Ингушетия по планируемому году ввода в эксплуатацию



© eizrf.ru

До конца 2018 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 144 610 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	Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц	
	м ²		м ²	%
2018	144 610	2016	45 102	31,2%
2019	3 220	-	-	-
Общий итог	147 830		45 102	30,5%

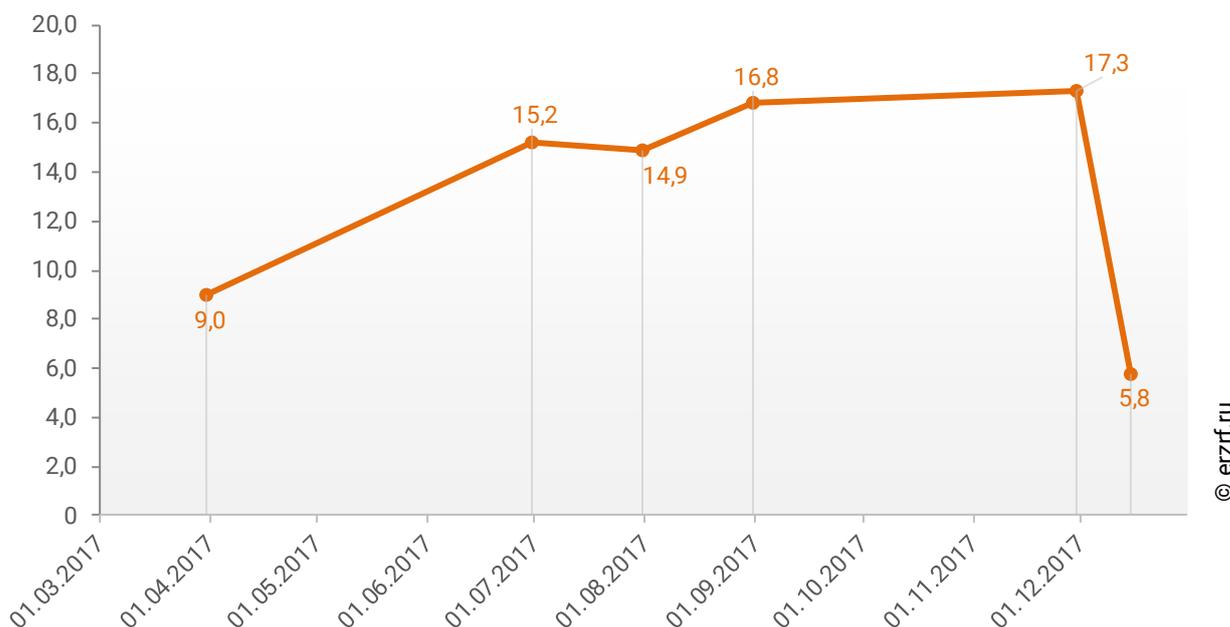
Все выявленные переносы планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходятся на переносы с 2016 на 2018 год (45 102 м²), что составляет 31,2% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Республике Ингушетия в 2018 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Республике Ингушетия по состоянию на декабрь 2017 года составляет 5,8 месяца.

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Республике Ингушетия представлена на графике 2.

График 2

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Республике Ингушетия, месяцев



© erzrf.ru

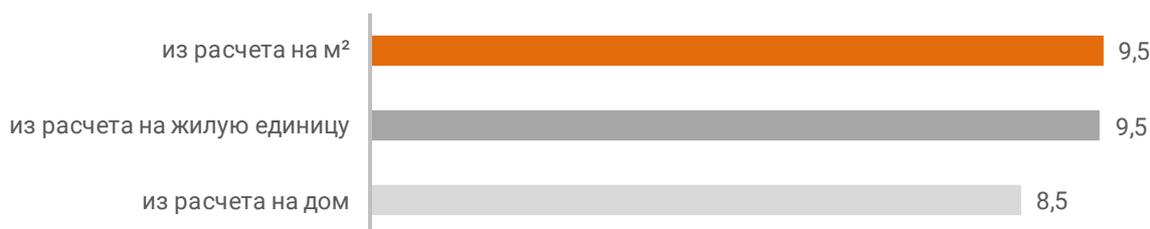
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Ингушетия по этажности строящихся домов

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Республике Ингушетия составляет (Гистограмма 3):

- 8,5 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 9,5 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 9,5 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Республики Ингушетия

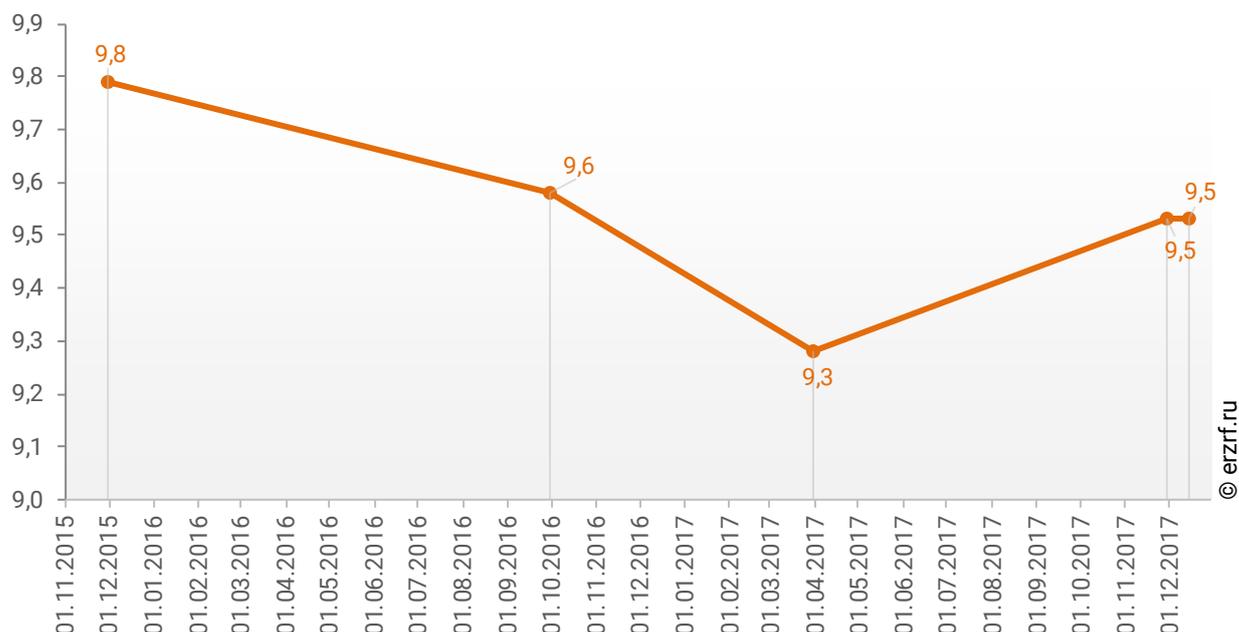


© erzrf.ru

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Республике Ингушетия представлена на графике 3.

График 3

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Республике Ингушетия (на м²)



© erzrf.ru

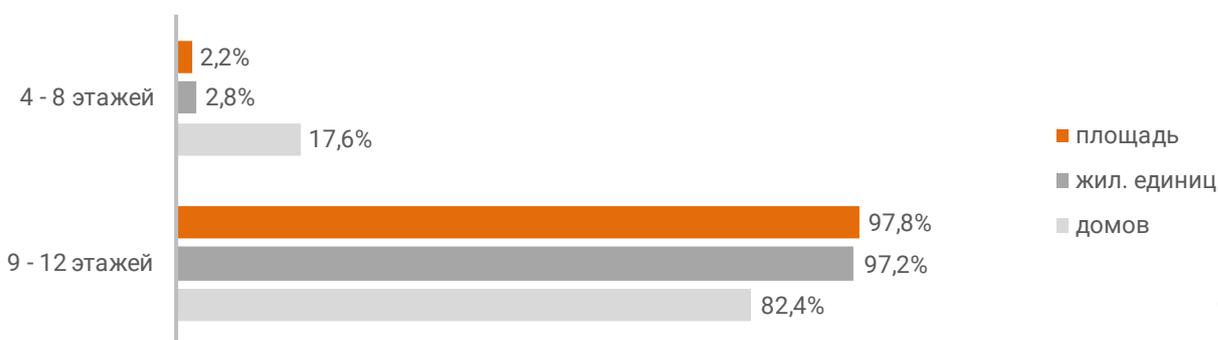
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
4 - 8 этажей	3	17,6%	46	2,8%	3 220	2,2%
9 - 12 этажей	14	82,4%	1 575	97,2%	144 610	97,8%
Общий итог	17	100%	1 621	100%	147 830	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Республики Ингушетия по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 97,8% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Республике Ингушетия не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 14,3%.

Самыми высокими строящимися домами с жилыми единицами в Республике Ингушетия являются 10-этажные многоквартирные дома в ЖК «в 27 микрорайоне» от застройщика «ЖСК Газовик» и в ЖК «Дом по ул. Д. Хаутиева» от застройщика «СК Росс-Империя». ТОП лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	10	<i>ЖСК Газовик</i>	многоквартирный дом	в 27 микрорайоне
		<i>СК Росс-Империя</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Д. Хаутиева
2	9	<i>НЕПТУН Development</i>	многоквартирный дом	Орион
3	4	<i>Стройиндустрия</i>	многоквартирный дом	По ул. Московская-Гагарина

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Республике Ингушетия является многоквартирный дом в ЖК «Дом по ул. Д. Хаутиева», застройщик «СК Росс-Империя». ТОП лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

Таблица 8

№	S жил. помещений, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	70 698	<i>СК Росс-Империя</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Д. Хаутиева
2	21 020	<i>НЕПТУН Development</i>	многоквартирный дом	Орион
3	5 842	<i>ЖСК Газовик</i>	многоквартирный дом	в 27 микрорайоне
4	1 120	<i>Стройиндустрия</i>	многоквартирный дом	По ул. Московская-Гагарина

6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Ингушетия по материалам стен строящихся домов

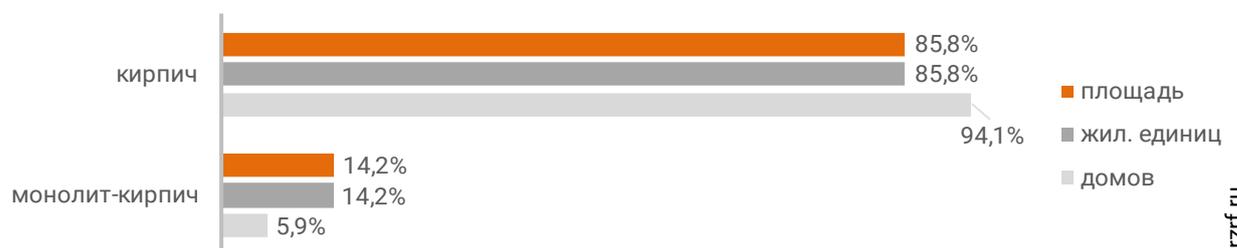
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
кирпич	16	94,1%	1 391	85,8%	126 810	85,8%
монолит-кирпич	1	5,9%	230	14,2%	21 020	14,2%
Общий итог	17	100%	1 621	100%	147 830	100%

Гистограмма 5

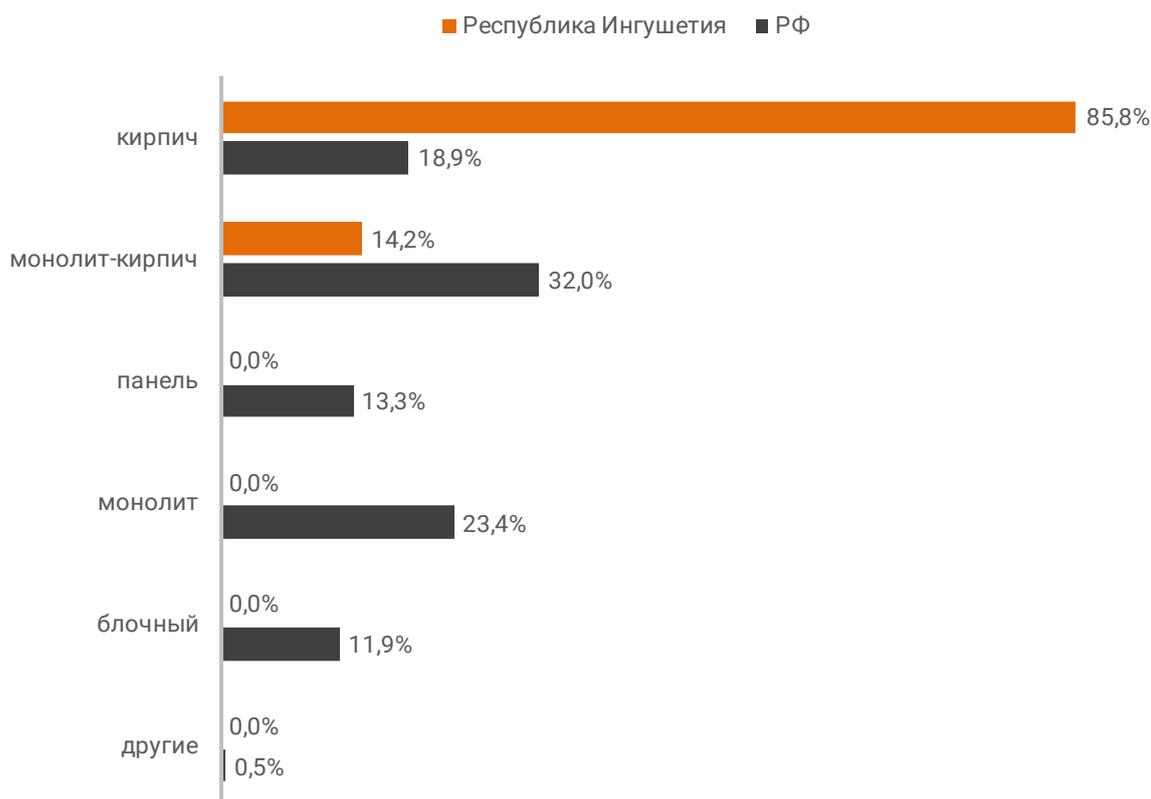
Распределение жилых новостроек Республики Ингушетия по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Республике Ингушетия является кирпич. Из него возводится 85,8% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 18,9% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

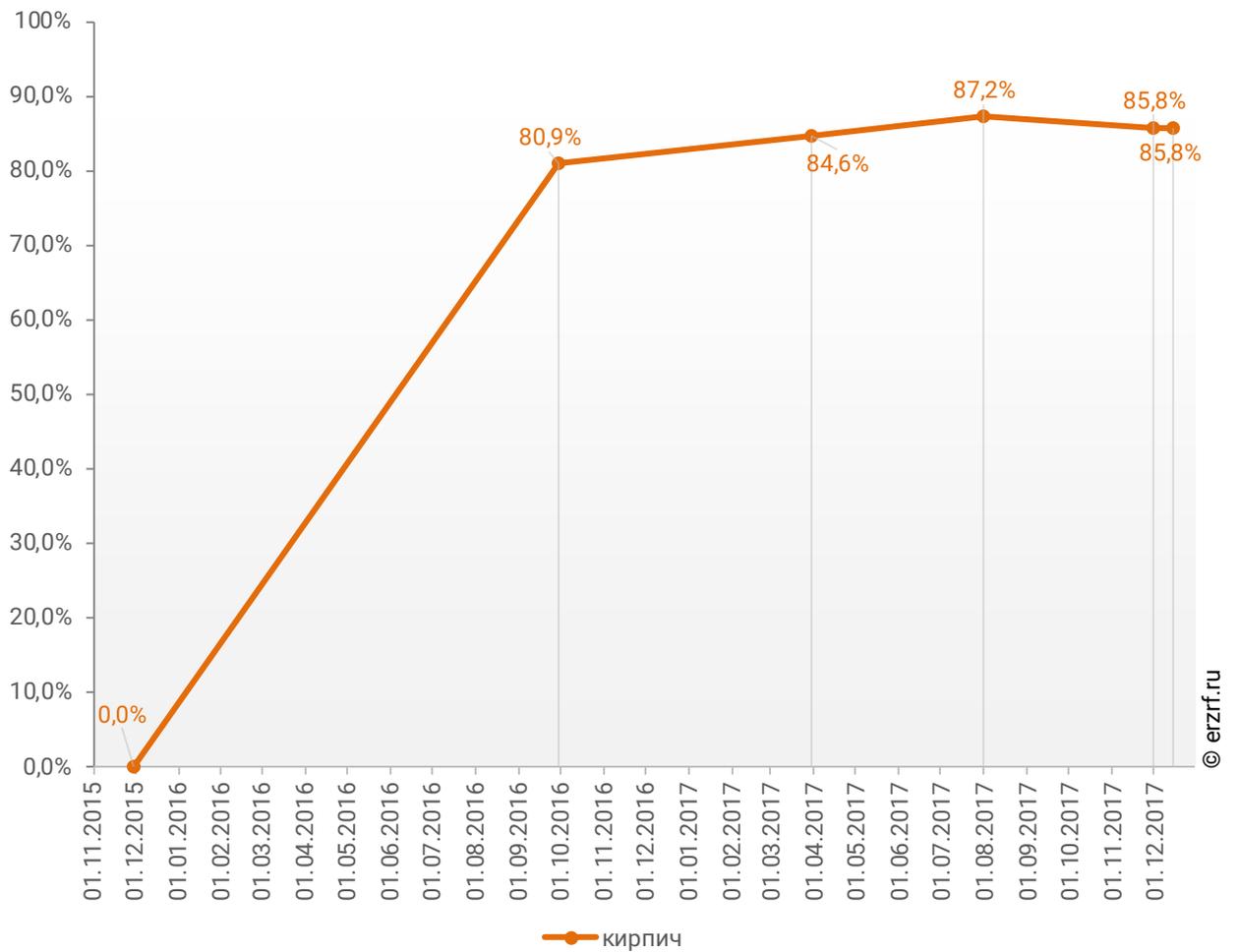
Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Республике Ингушетия



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Республике Ингушетия, представлена на графике 4.

График 4

Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Республике Ингушетия (на м²)



7. ТОП застройщиков Республики Ингушетия по объемам строительства

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Республике Ингушетия на декабрь 2017 года представлен в таблице 10.

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	<i>СК Росс-Империя</i>	1	5,9%	760	46,9%	70 698	47,8%
2	<i>ЖСК Газовик</i>	12	70,6%	585	36,1%	52 892	35,8%
3	<i>НЕПТУН Development</i>	1	5,9%	230	14,2%	21 020	14,2%
4	<i>Стройиндустрия</i>	3	17,6%	46	2,8%	3 220	2,2%
Общий итог		17	100%	1 621	100%	147 830	100%

Сведения о переносе планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию с прошлых периодов по ТОП застройщиков Республики Ингушетия 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	<i>СК Росс-Империя</i>	70 698	0	0,0%	-
2	<i>ЖСК Газовик</i>	52 892	24 082	45,5%	6,8
3	<i>НЕПТУН Development</i>	21 020	21 020	100%	24,0
4	<i>Стройиндустрия</i>	3 220	0	0,0%	-
Общий итог		147 830	45 102	30,5%	5,8

Максимальное среднее уточнение срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «НЕПТУН Development» и составляет 24,0 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Ингушетия

В Республике Ингушетия возводится 4 жилых комплекса. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Ингушетия, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

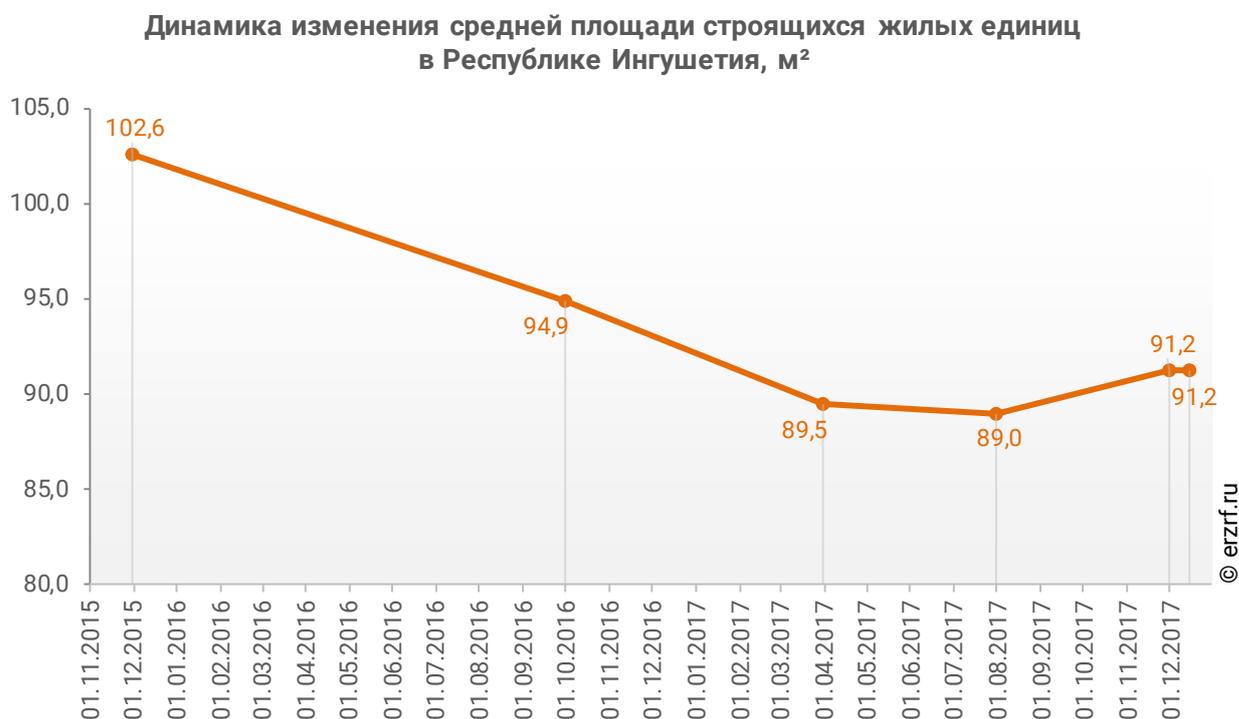
Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Дом по ул. Д. Хаутиева» (город Магас). В этом жилом комплексе застройщик «СК Росс-Империя» возводит 1 дом, включающий 760 жилых единиц, совокупной площадью 70 698 м².

9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Ингушетия

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Республике Ингушетия, составляет 91,2 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,3 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Республике Ингушетия представлена на графике 5.

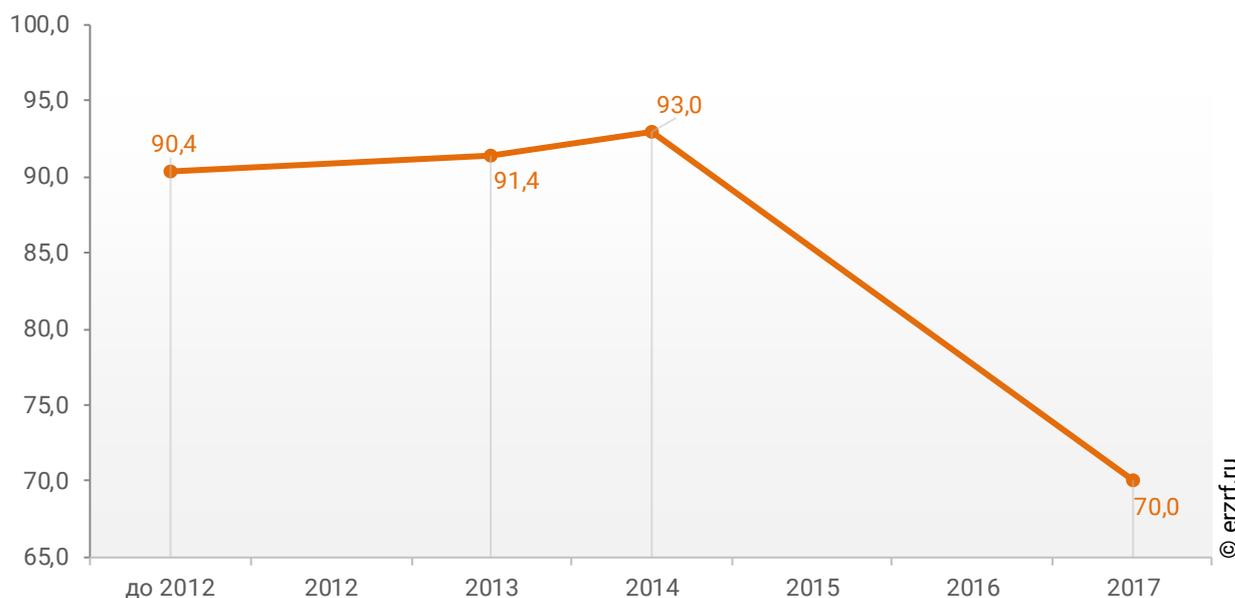
График 5



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Республики Ингушетия, разрешение на строительство которых выдано в 2017 году, составляет 70 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Республики Ингушетия по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 6.

График 6

Распределение средней площади строящихся жилых единиц Республики Ингушетия по годам выдачи разрешения на строительство, м²



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «Стройиндустрия» – 70,0 м². Самая большая – у застройщика «СК Росс-Империя» – 93,0 м² (Таблица 12).

Таблица 12

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
Стройиндустрия	70,0
ЖСК Газовик	90,4
НЕПТУН Development	91,4
СК Росс-Империя	93,0
Общий итог	91,2

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Ингушетия, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «По ул. Московская-Гагарина» – 70,0 м², застройщик «Стройиндустрия». Наибольшая – в ЖК «Дом по ул. Д. Хаутиева» – 93,0 м², застройщик «СК Росс-Империя».

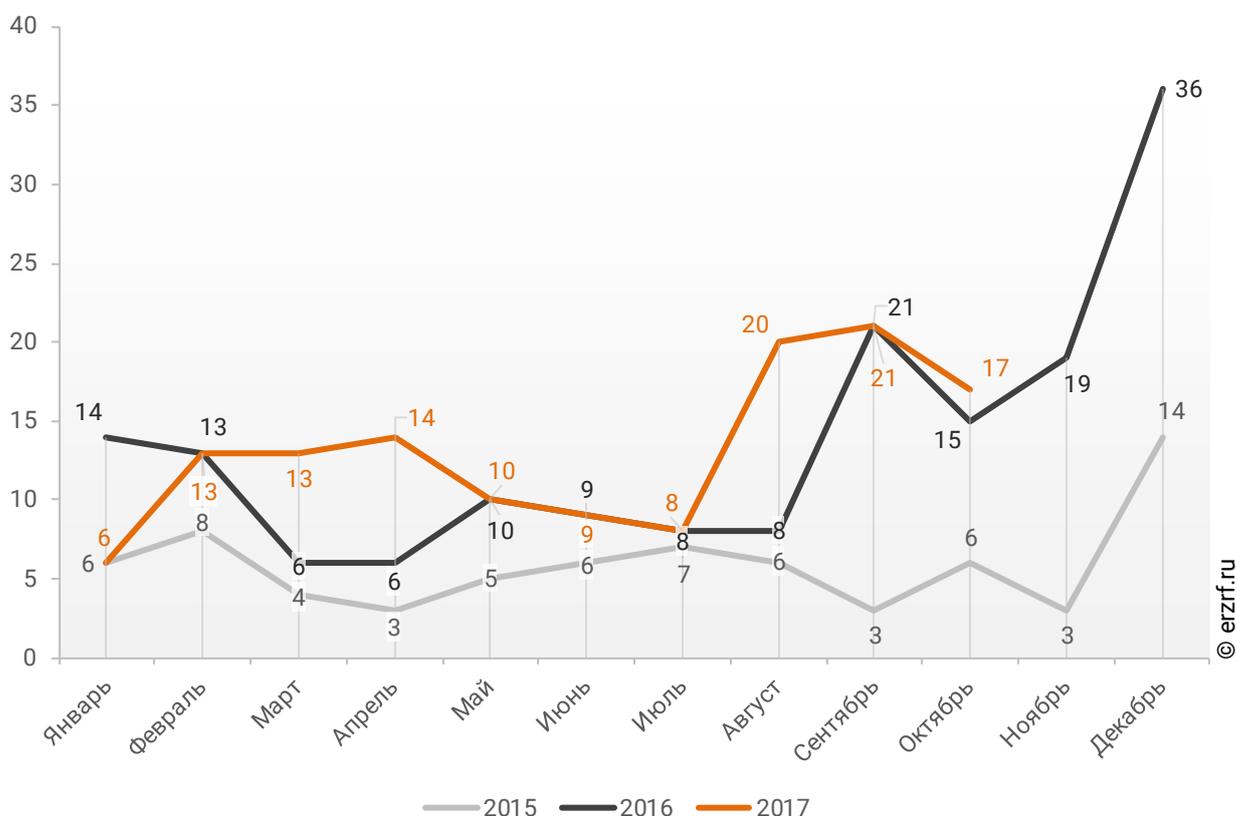
10. Ипотечное кредитование для жителей Республики Ингушетия (официальная статистика Банка России)

10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Ингушетия

По данным Банка России за 10 месяцев 2017 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Республики Ингушетия, составило 131, что на 19,1% больше уровня 2016 г. (110 ИЖК), и на 142,6% больше уровня, достигнутого в 2015 г. (54 ИЖК).

График 7

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия в 2015 – 2017 гг.

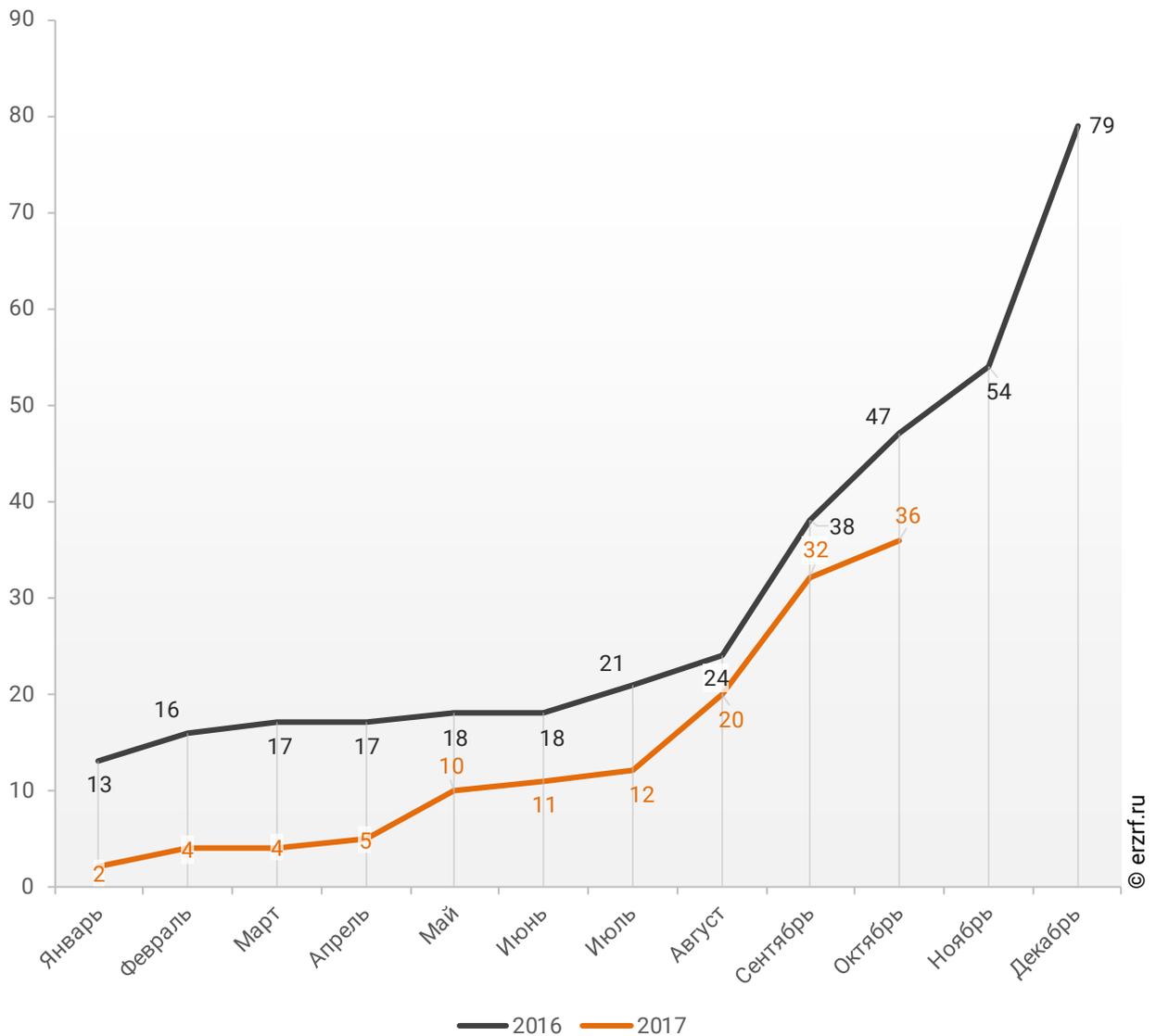


За 10 месяцев 2017 г. количество ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 36, что на 23,4% меньше, чем в 2016 г. (47 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2016 – 2017 гг., приведена на графике 8.

График 8

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

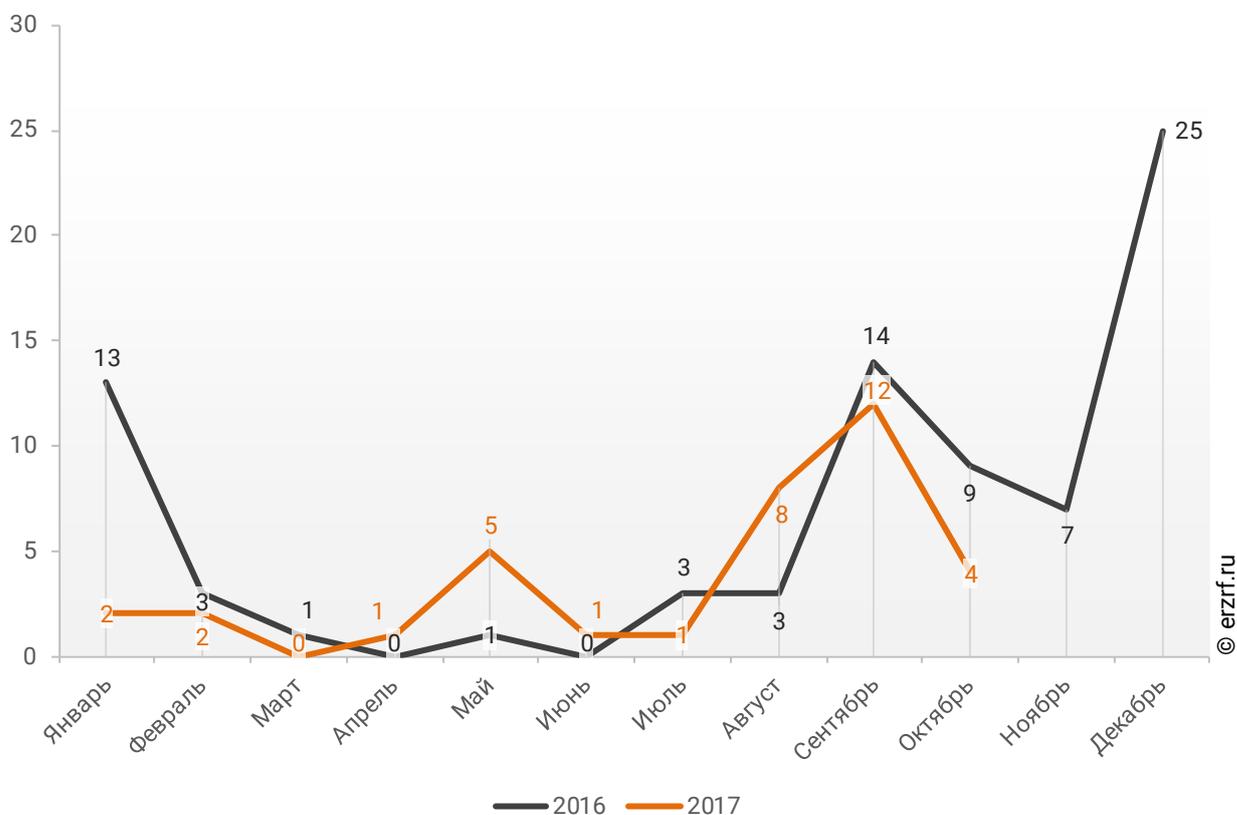


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Республике Ингушетия в октябре 2017 года, уменьшилось на 55,6% по сравнению с октябрём 2016 года (4 против 9 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2016 – 2017 гг., приведена на графике 9.

График 9

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

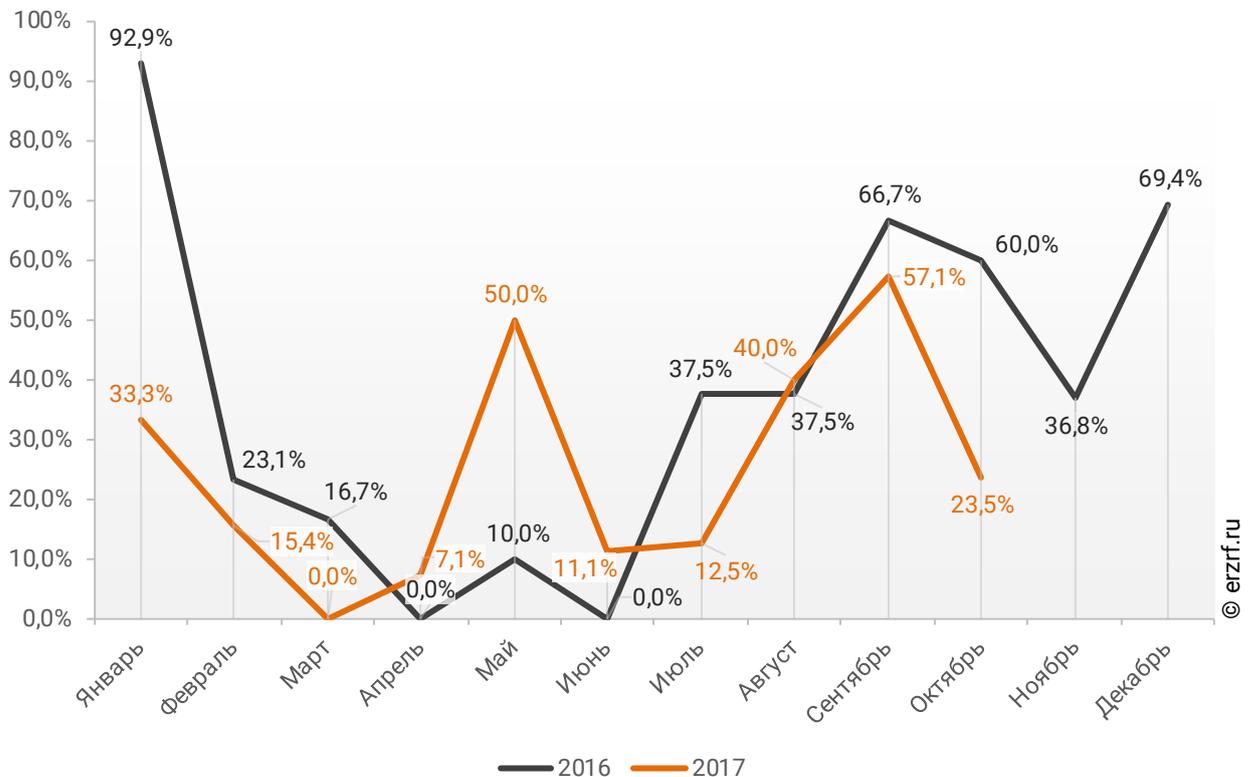


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 10 месяцев 2017 г., составила 27,5% от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия за этот же период, что на 15,2 п.п. меньше соответствующего значения 2016 г. (42,7%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия в 2016 – 2017 гг., приведена на графике 10.

График 10

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



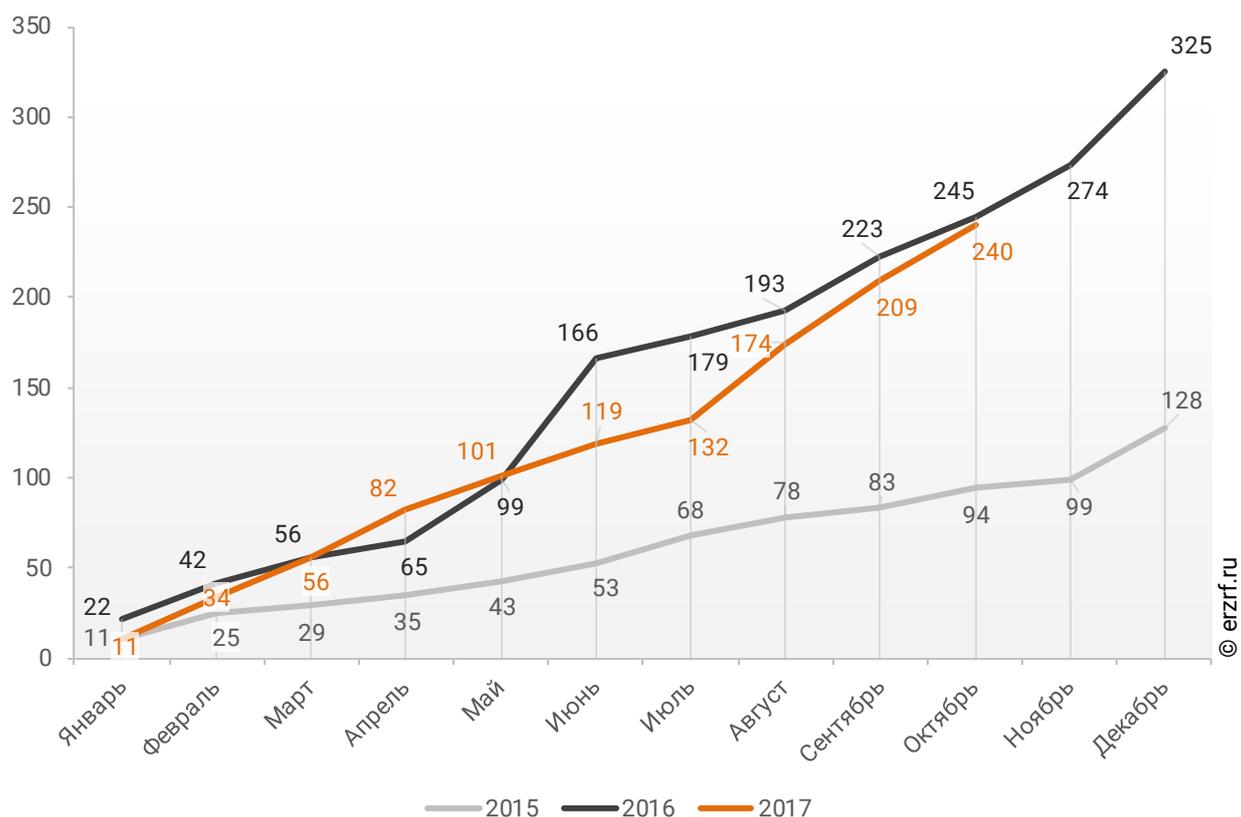
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Ингушетия

По данным Банка России за 10 месяцев 2017 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия, составил 240 млн ₽, что на 2,0% меньше уровня, достигнутого в 2016 г. (245 млн ₽), и на 155,3% больше аналогичного значения 2015 г. (94 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия в 2015 – 2017 гг., млн ₽, приведена на графике 11.

График 11

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия в 2015 – 2017 гг., млн ₽

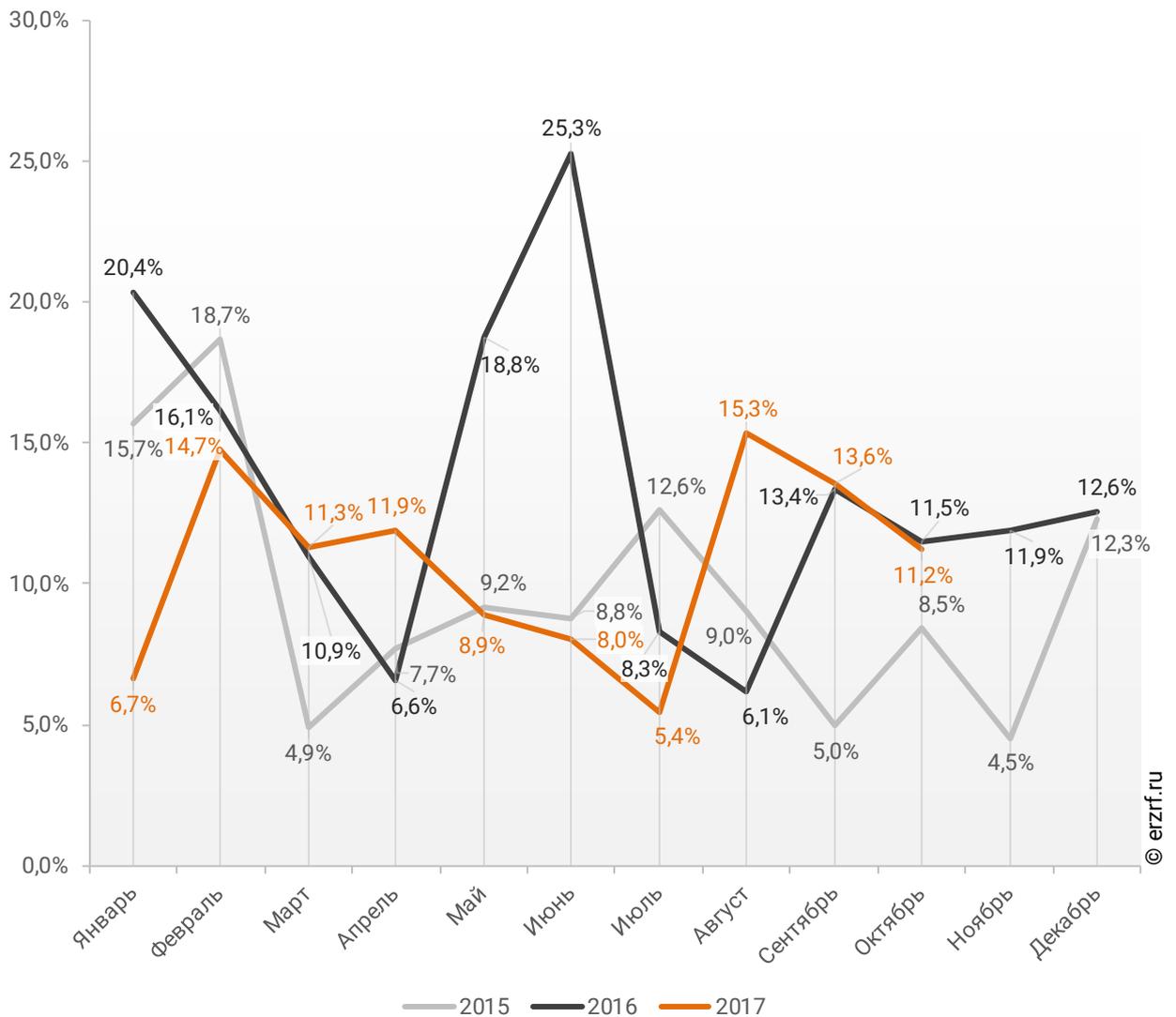


В общем объеме кредитов, выданных за 10 месяцев 2017 г. жителям Республики Ингушетия (2 218 млн ₽), доля ИЖК составила 10,8%, что на 3,3 п.п. меньше соответствующего значения 2016 г. (14,1%), и на 1,1 п.п. больше уровня 2015 г. (9,7%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Ингушетия в 2015 – 2017 гг., приведена на графике 12.

График 12

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Ингушетия в 2015 – 2017 гг.

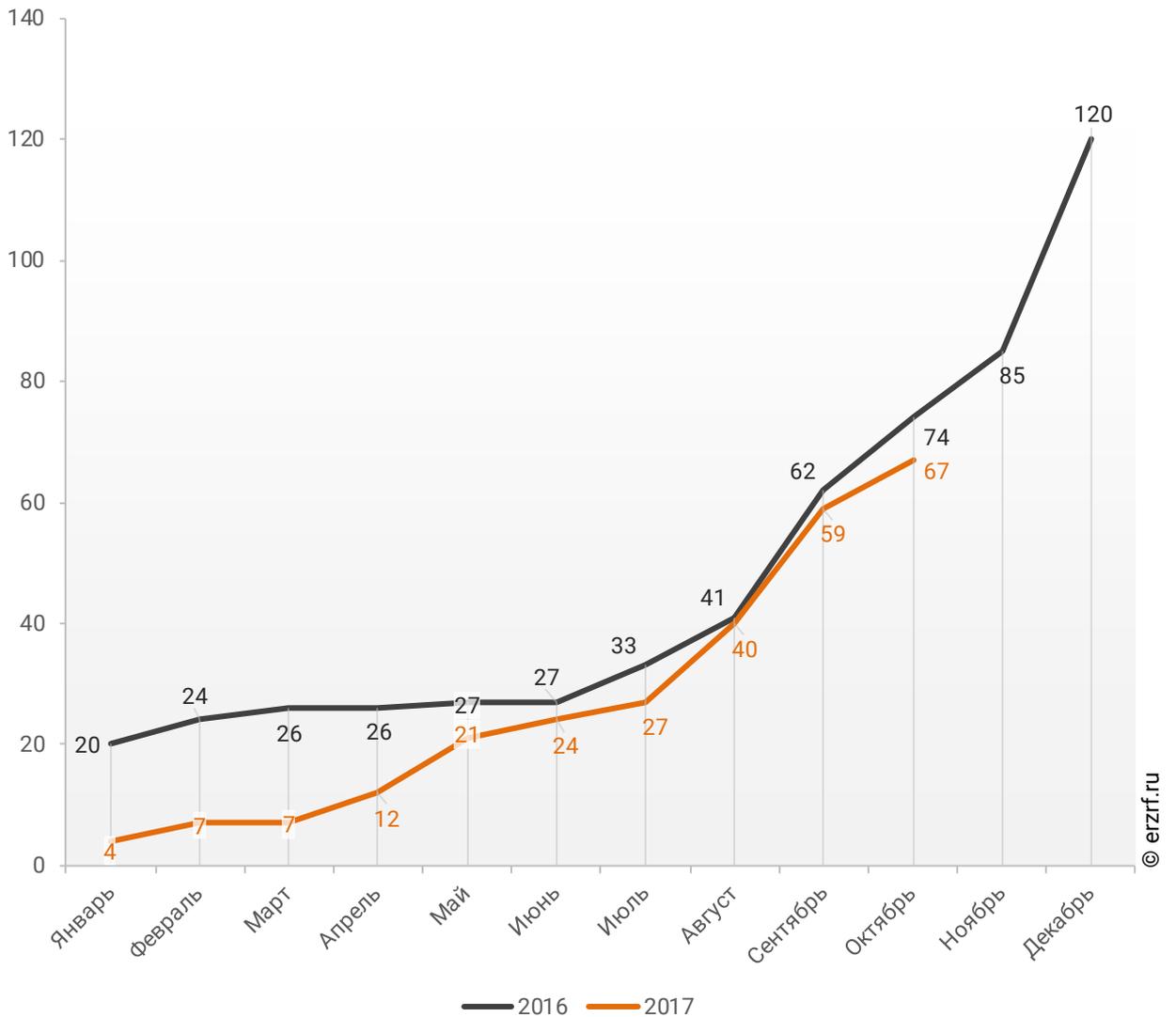


За 10 месяцев 2017 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия под залог ДДУ, составил 67 млн ₹ (27,9% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия). Это на 9,5% меньше аналогичного значения 2016 г. (74 млн ₹).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2016 – 2017 гг., млн ₹, приведена на графике 13.

График 13

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2016 – 2017 гг., млн ₹



В общем объеме кредитов, выданных за 10 месяцев 2017 г. жителям Республики Ингушетия (2 218 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 3,0%, что на 1,2 п.п. меньше уровня 2016 г. (4,2%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Ингушетия в 2016 – 2017 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 14 и 15.

График 14

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

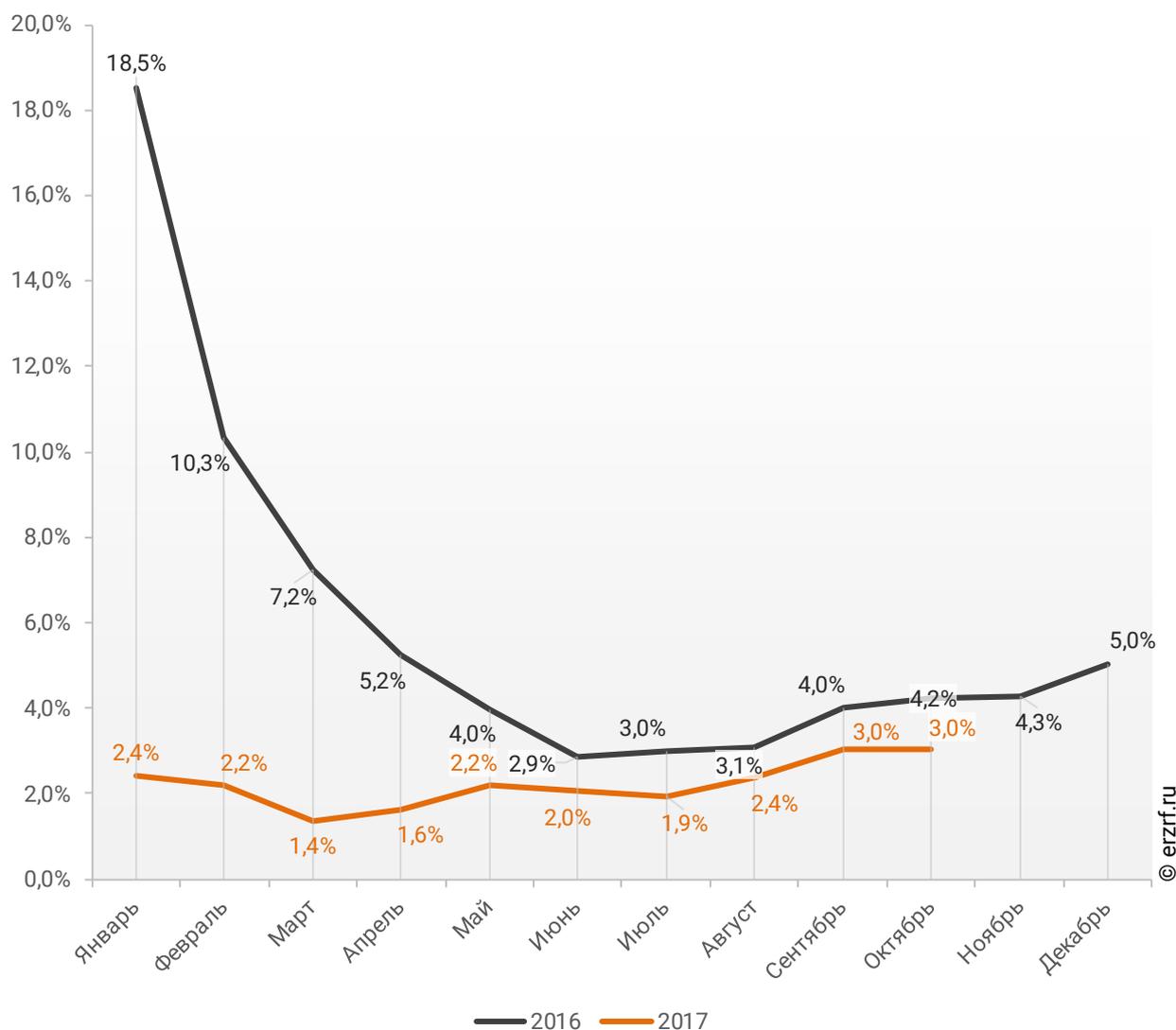
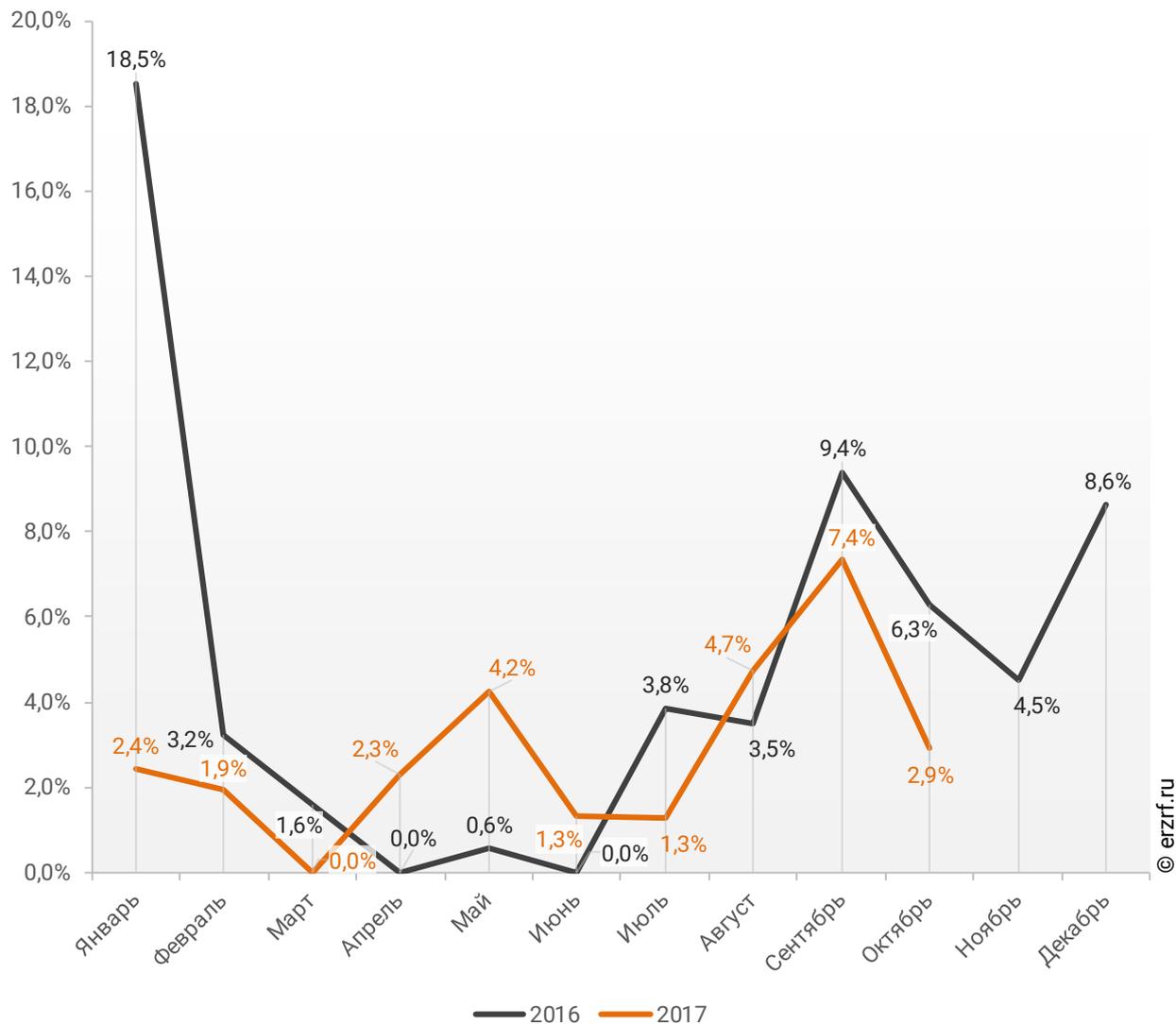


График 15

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



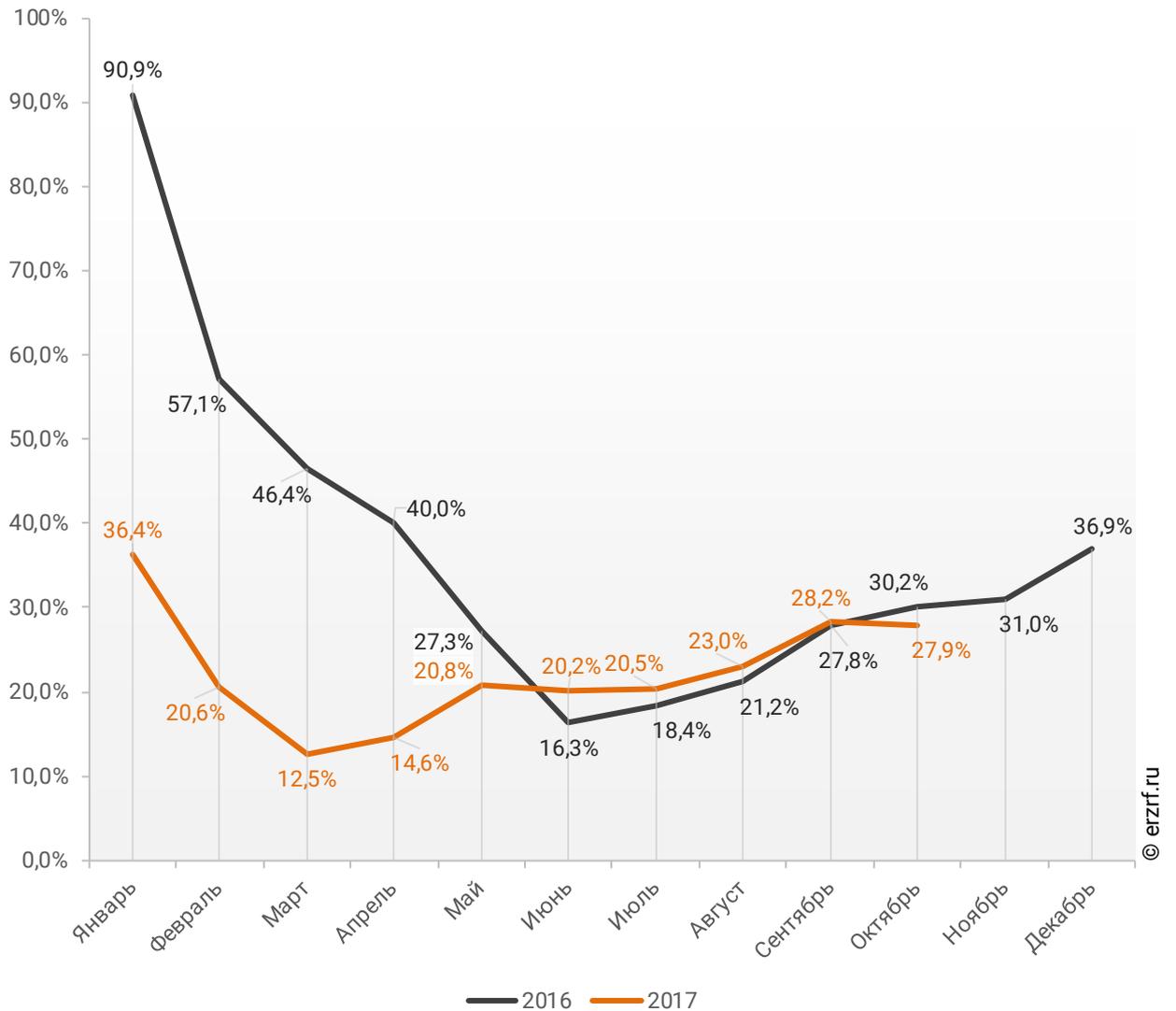
© erzrf.ru

Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 10 месяцев 2017 г., составила 27,9% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия за этот же период, что на 2,3 п.п. меньше, чем в 2016 г. (30,2%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия в 2016 – 2017 гг., приведена на графике 16.

График 16

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

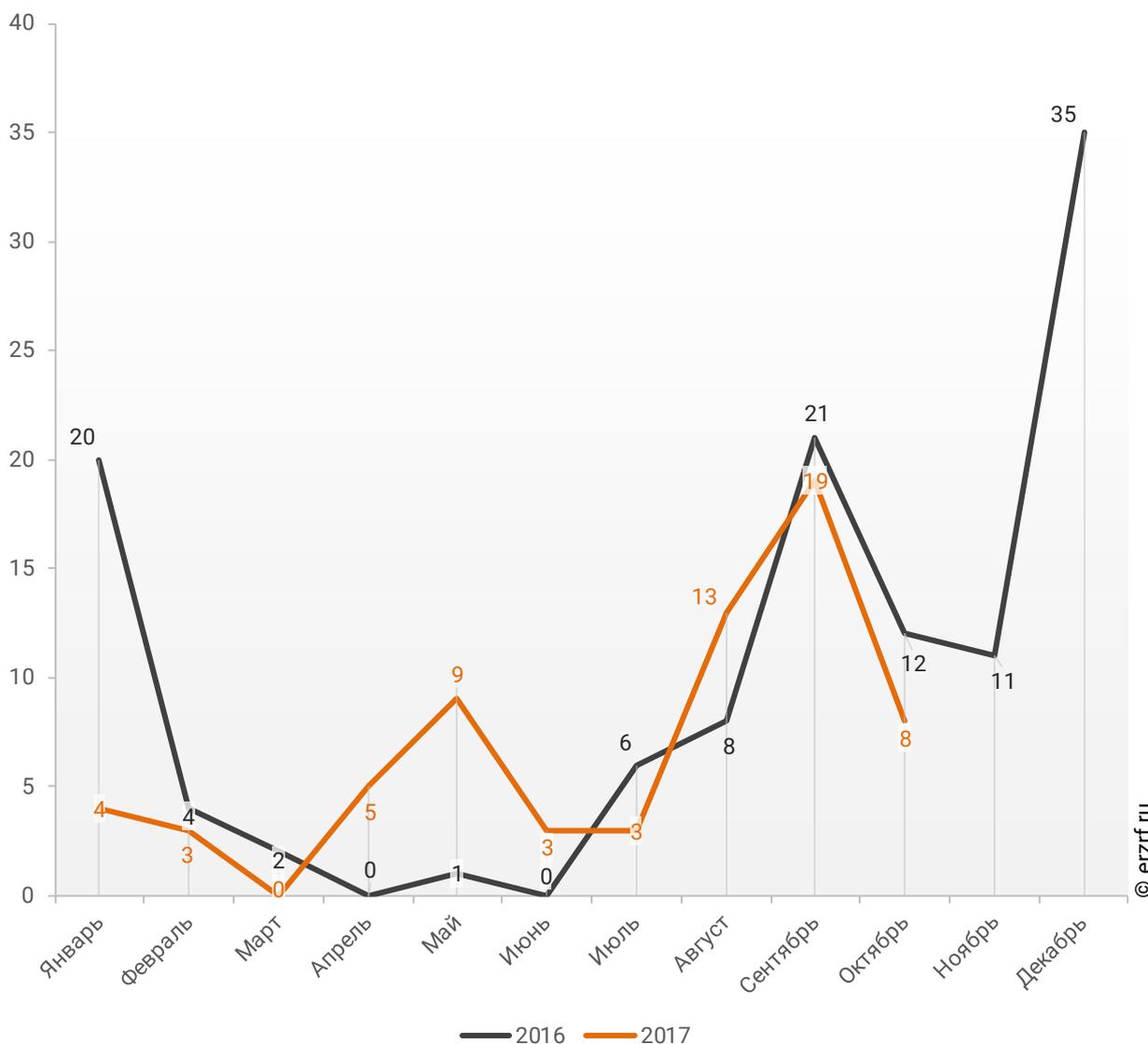


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Республике Ингушетия в октябре 2017 года, уменьшился на 33,3% по сравнению с октябрём 2016 года (8 против 12 млн ₹ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2016 – 2017 гг., млн ₹, приведена на графике 17.

График 17

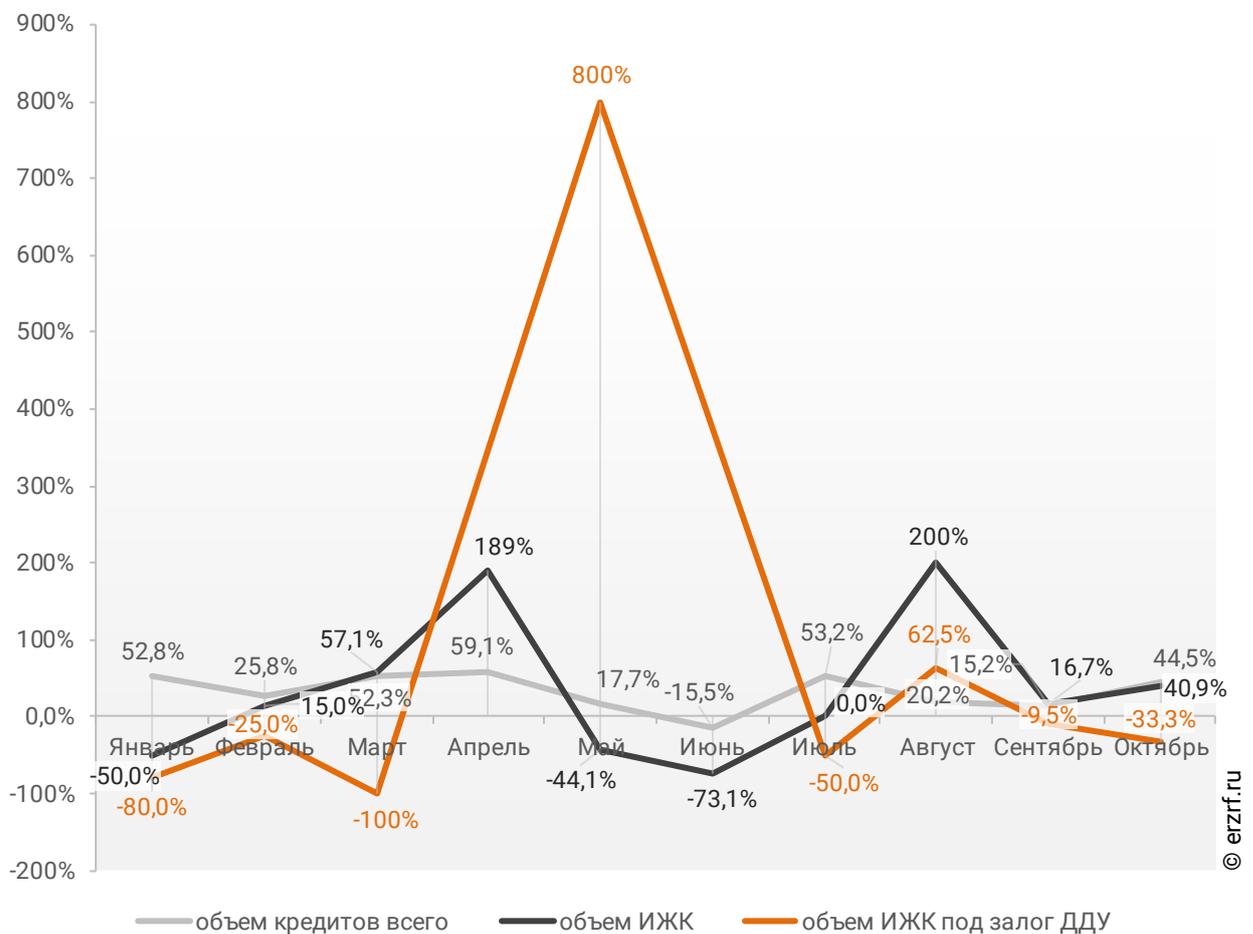
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2016 – 2017 гг., млн ₹



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 33,3% в октябре 2017 года по сравнению с октябрём 2016 года сопровождалось ростом объема всех видов кредитов на 44,5% (276 против 191 млн ₹ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 40,9% (31 против 22 млн ₹ годом ранее) (График 18).

График 18

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



Доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Республике Ингушетия кредитов всех видов в октябре составила 2,9%, в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 25,8%.

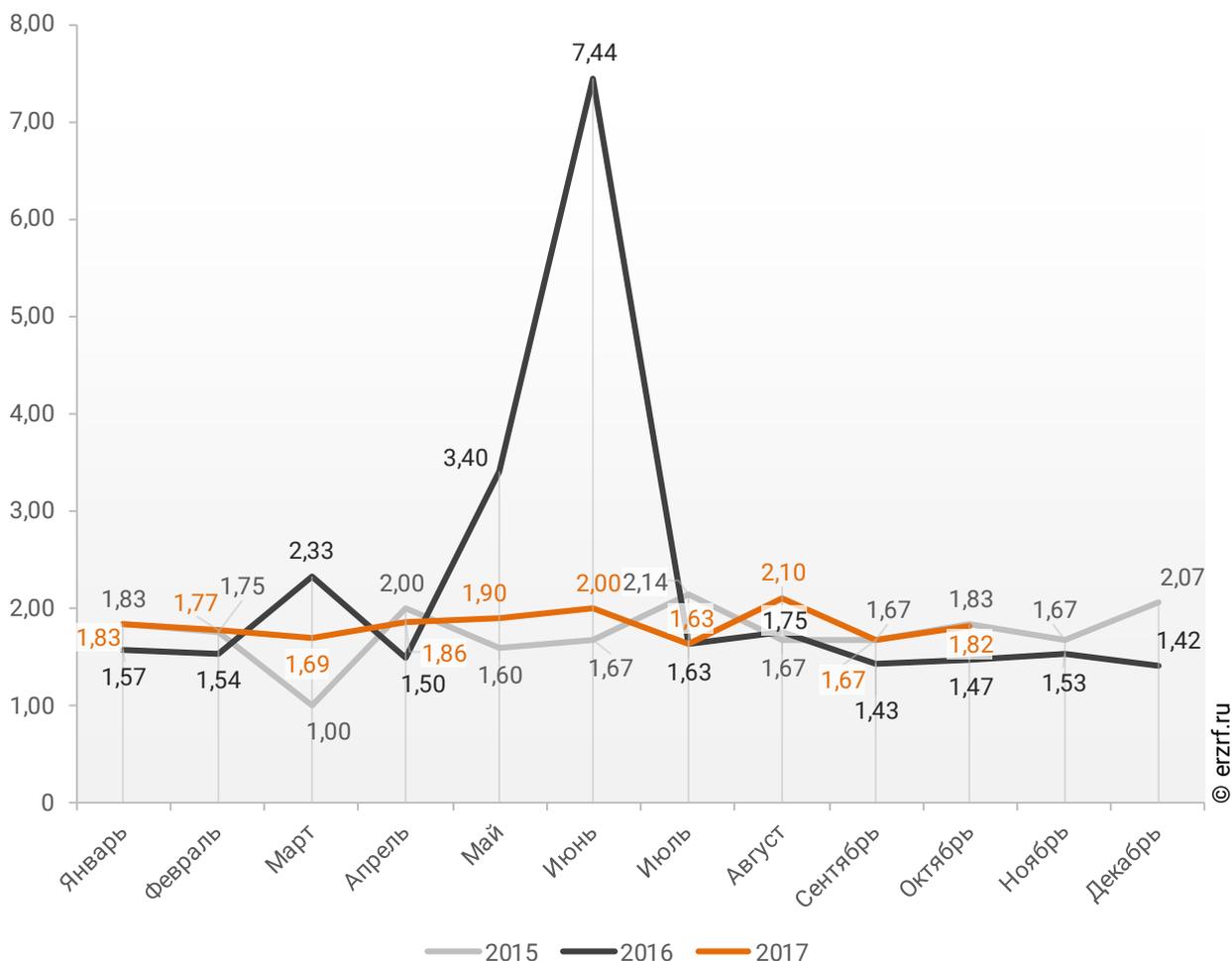
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Ингушетия

По официальной статистике Банка России в октябре 2017 г. средний размер ИЖК в Республике Ингушетия составил 1,82 млн ₽, что на 24,3% больше уровня, достигнутого в 2016 г. (1,47 млн ₽), и на 0,5% меньше аналогичного значения 2015 г. (1,83 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия в 2015 – 2017 гг., млн ₽, приведена на графике 19.

График 19

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия в 2015 – 2017 гг., млн ₽

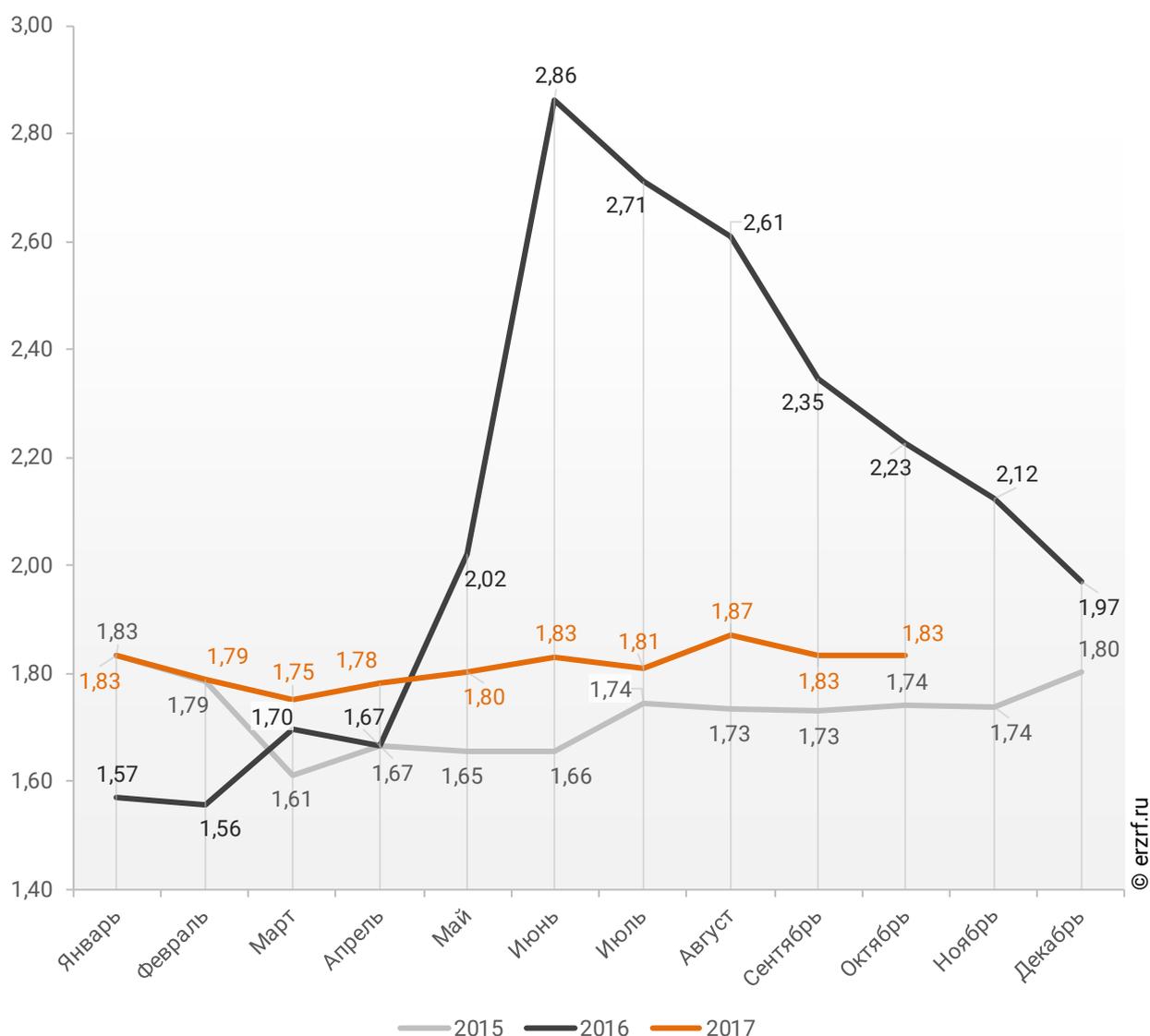


По данным Банка России за 10 месяцев 2017 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия, накопленным итогом составил 1,83 млн ₹, что на 17,7% меньше, чем в 2016 г. (2,23 млн ₹), и на 5,2% больше соответствующего значения 2015 г. (1,74 млн ₹).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия в 2015 – 2017 гг., млн ₹, приведена на графике 20.

График 20

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия в 2015 – 2017 гг., млн ₹

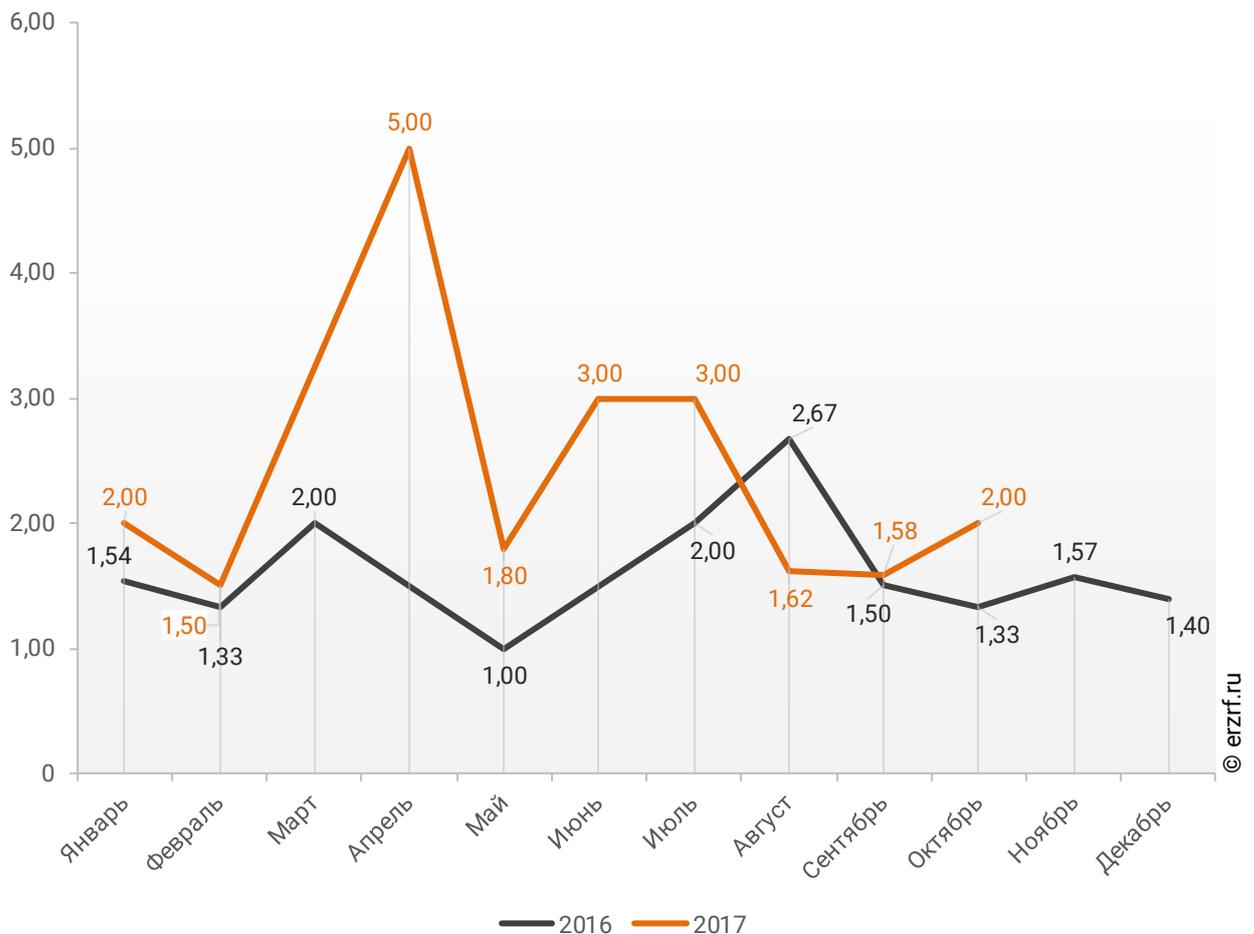


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Республике Ингушетия в октябре 2017 года увеличился на 50,4% по сравнению с октябрём 2016 года (2,00 против 1,33 млн ₹ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 26,6%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается впервые после двух месяцев падения.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2016 – 2017 гг., млн ₹, приведена на графике 21.

График 21

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2016 – 2017 гг., млн ₹

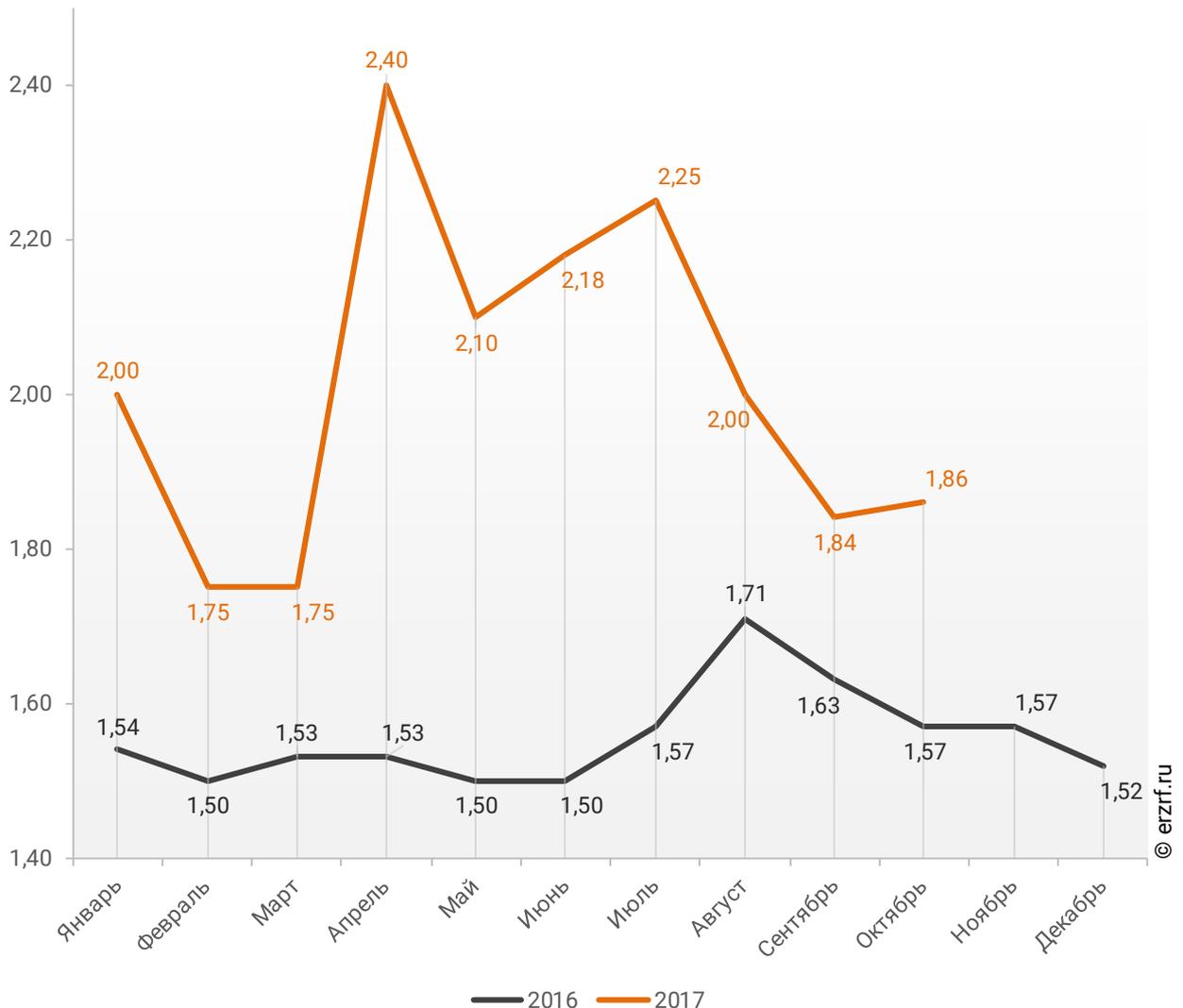


По данным Банка России за 10 месяцев 2017 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия, накопленным итогом составил 1,86 млн ₹ (на 1,5% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия). Это на 18,5% больше соответствующего значения 2016 г. (1,57 млн ₹).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2016 – 2017 гг., млн ₹, приведена на графике 22.

График 22

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2016 – 2017 гг., млн ₹

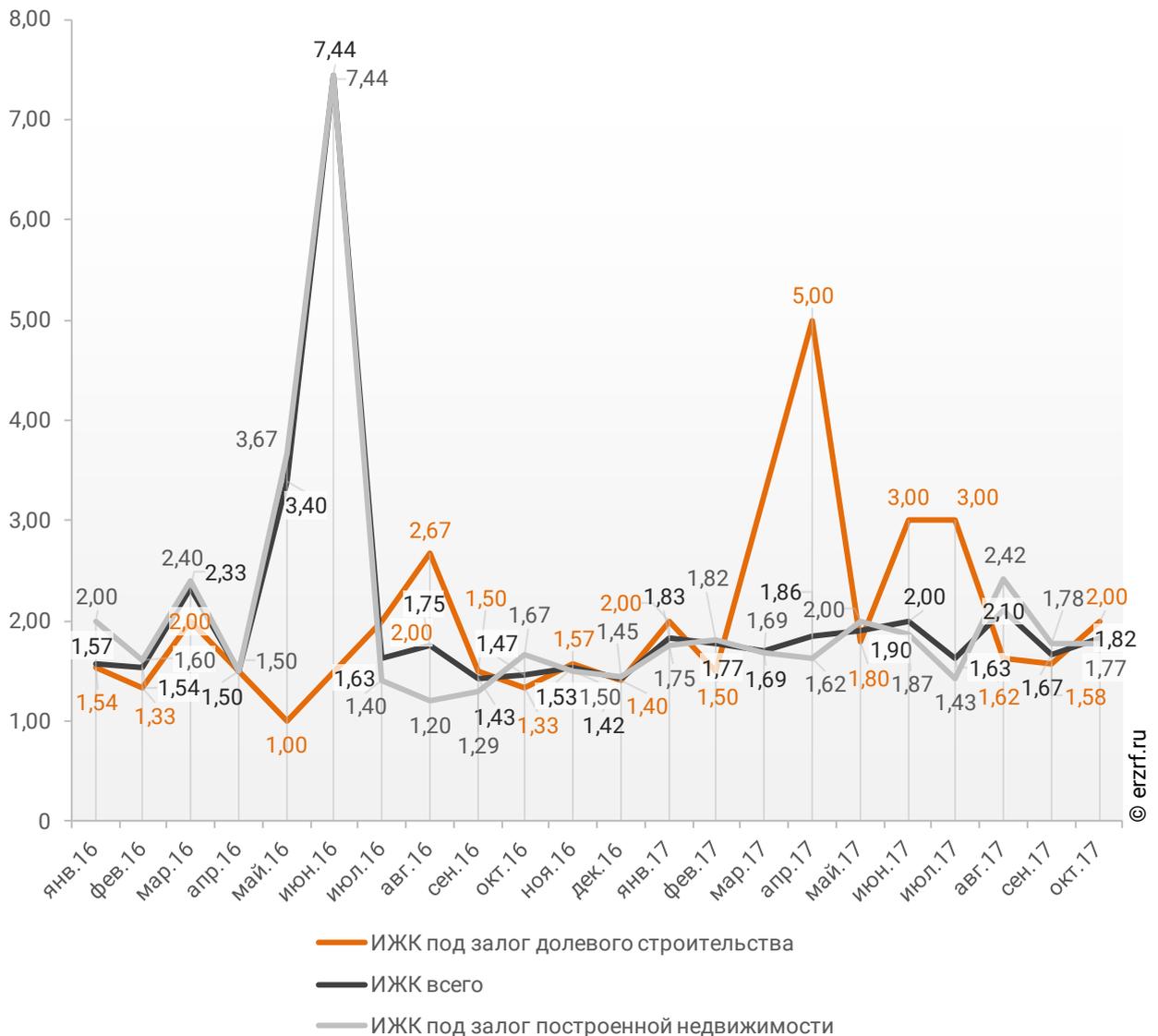


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 6,0%, с 1,67 до 1,77 млн ₹.

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Республике Ингушетия, млн ₹, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 23.

График 23

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Республике Ингушетия, млн ₹



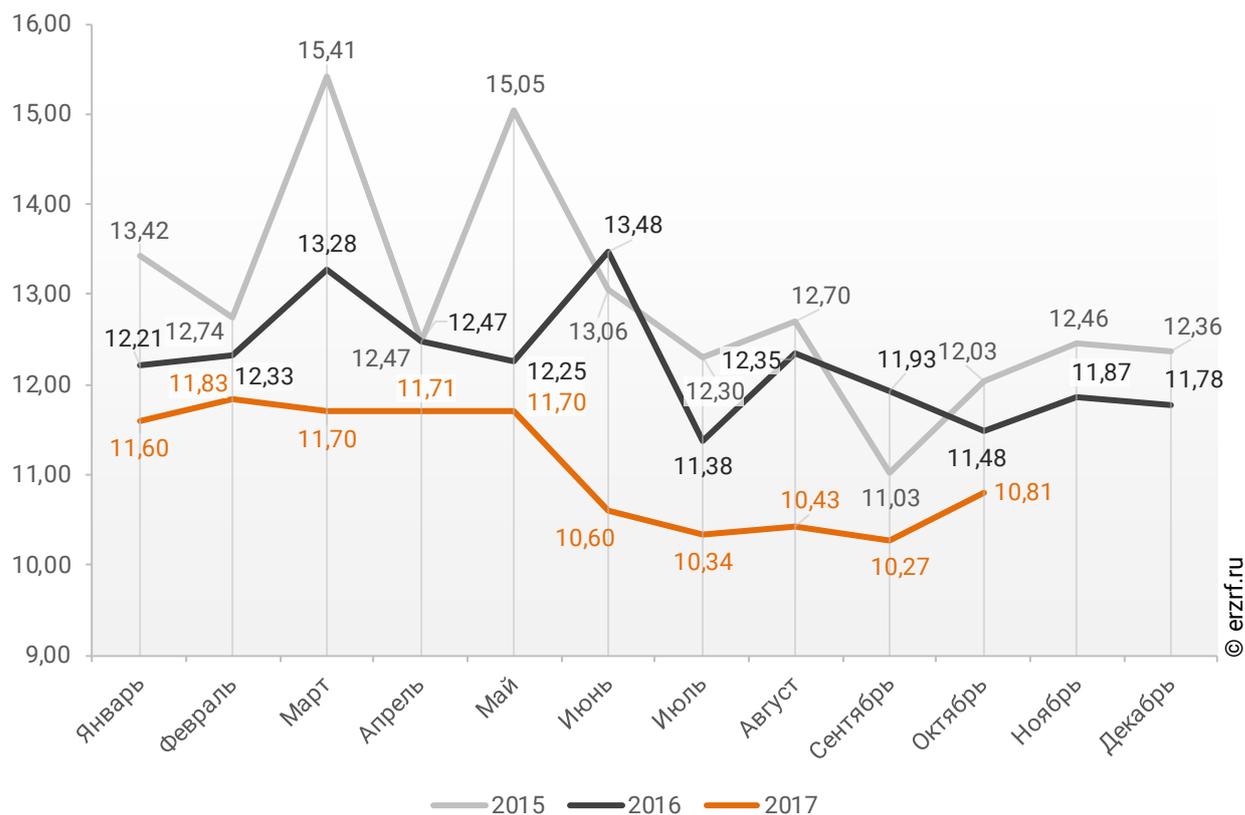
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Ингушетия

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в октябре 2017 года в Республике Ингушетия, средневзвешенная ставка составила 10,81%. По сравнению с таким же показателем октября 2016 года произошло снижение ставки на 0,67 п.п. (с 11,48 до 10,81%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Республике Ингушетия представлена на графике 24.

График 24

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Республике Ингушетия, %

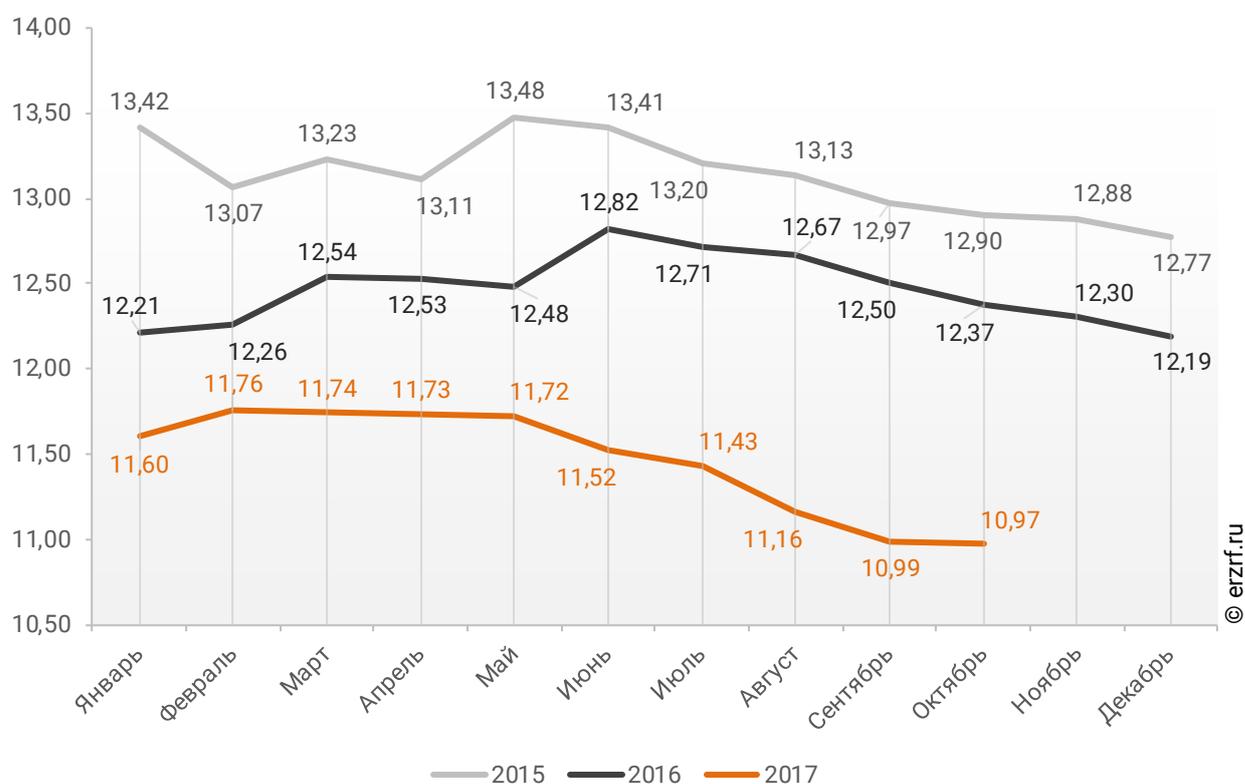


По данным Банка России за 10 месяцев 2017 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия, накопленным итогом составила 10,97%, что на 1,40 п.п. меньше, чем в 2016 г. (12,37%), и на 1,93 п.п. меньше соответствующего значения 2015 г. (12,90%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия, накопленным итогом в 2015 – 2017 гг., представлена на графике 25.

График 25

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Республики Ингушетия, накопленным итогом в 2015 – 2017 гг.

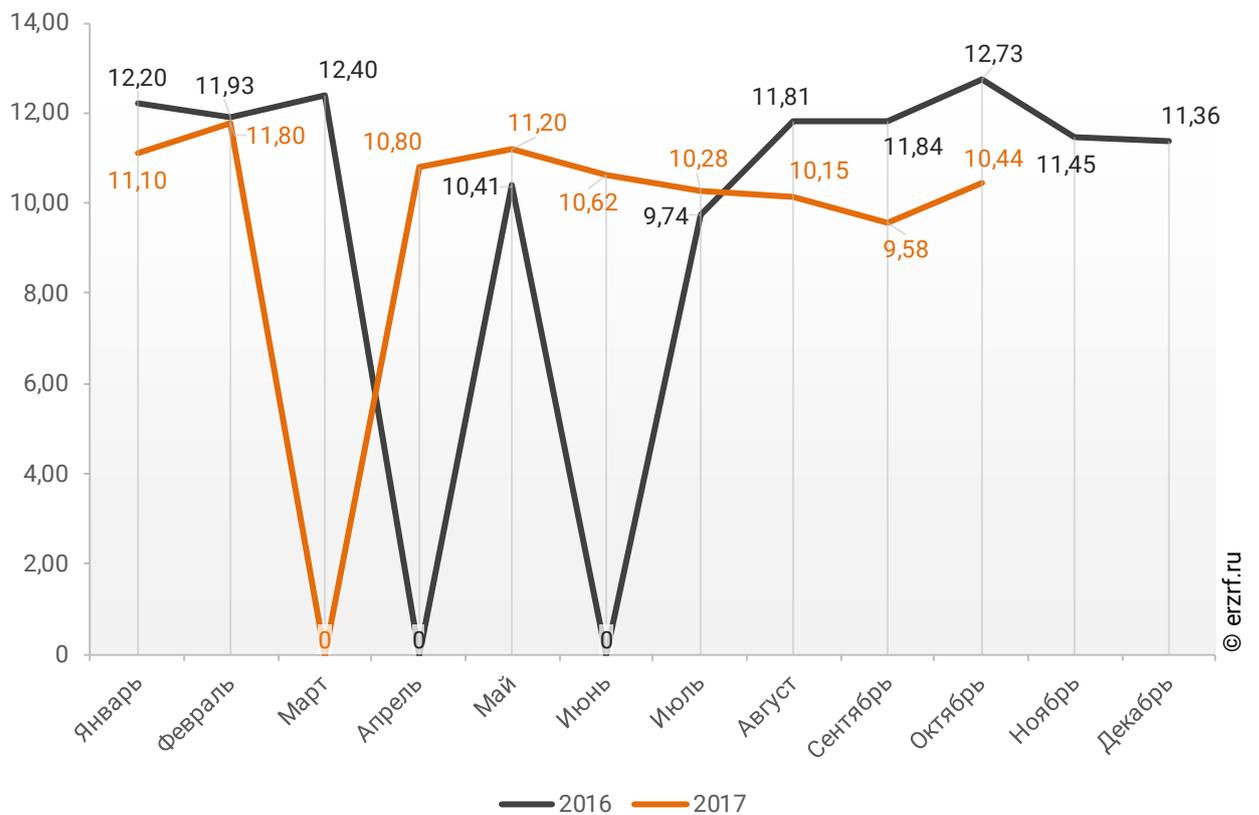


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Республике Ингушетия в октябре 2017 года, составила 10,44%, что на 2,29 п.п. меньше аналогичного значения за октябрь 2016 года (12,73%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Республике Ингушетия представлена на графике 26.

График 26

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Республике Ингушетия, %

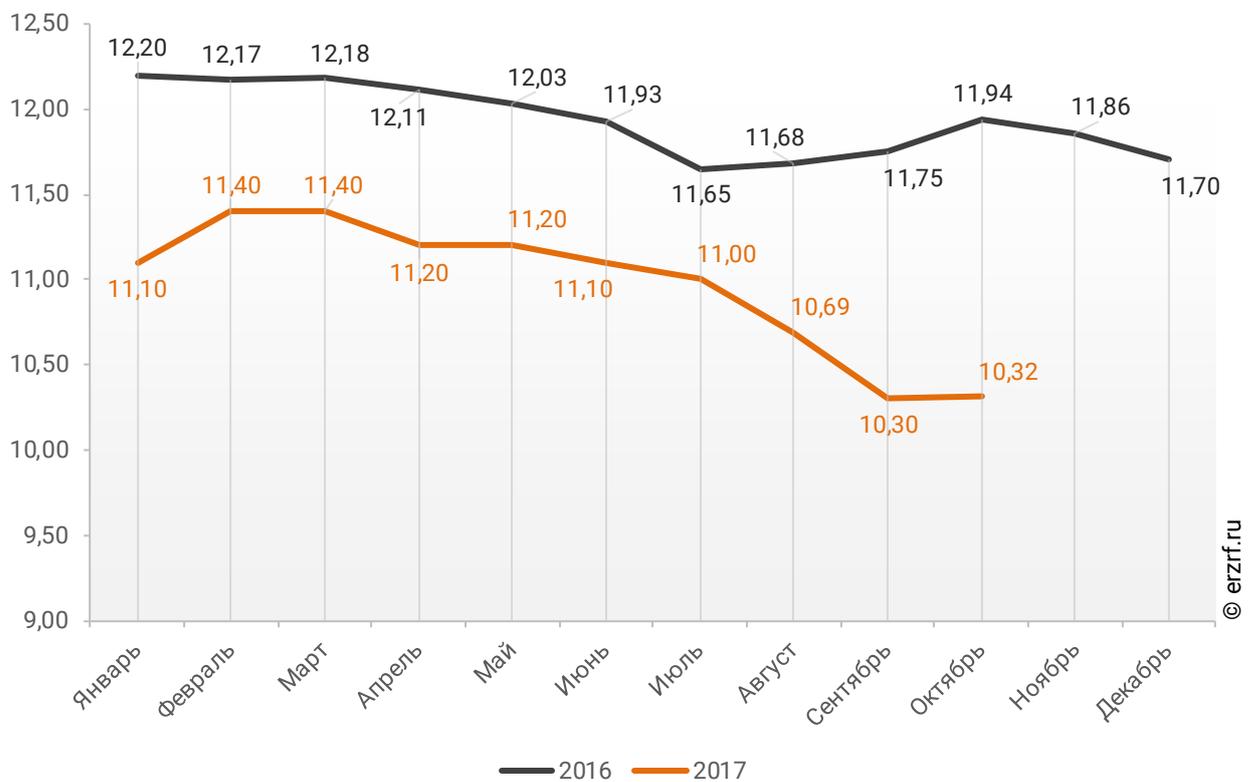


По данным Банка России за 10 месяцев 2017 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Республики Ингушетия, накопленным итогом составила 10,32% (на 0,65 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 1,62 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2016 г. (11,94%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Ингушетия в 2016 – 2017 гг., представлена на графике 27.

График 27

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

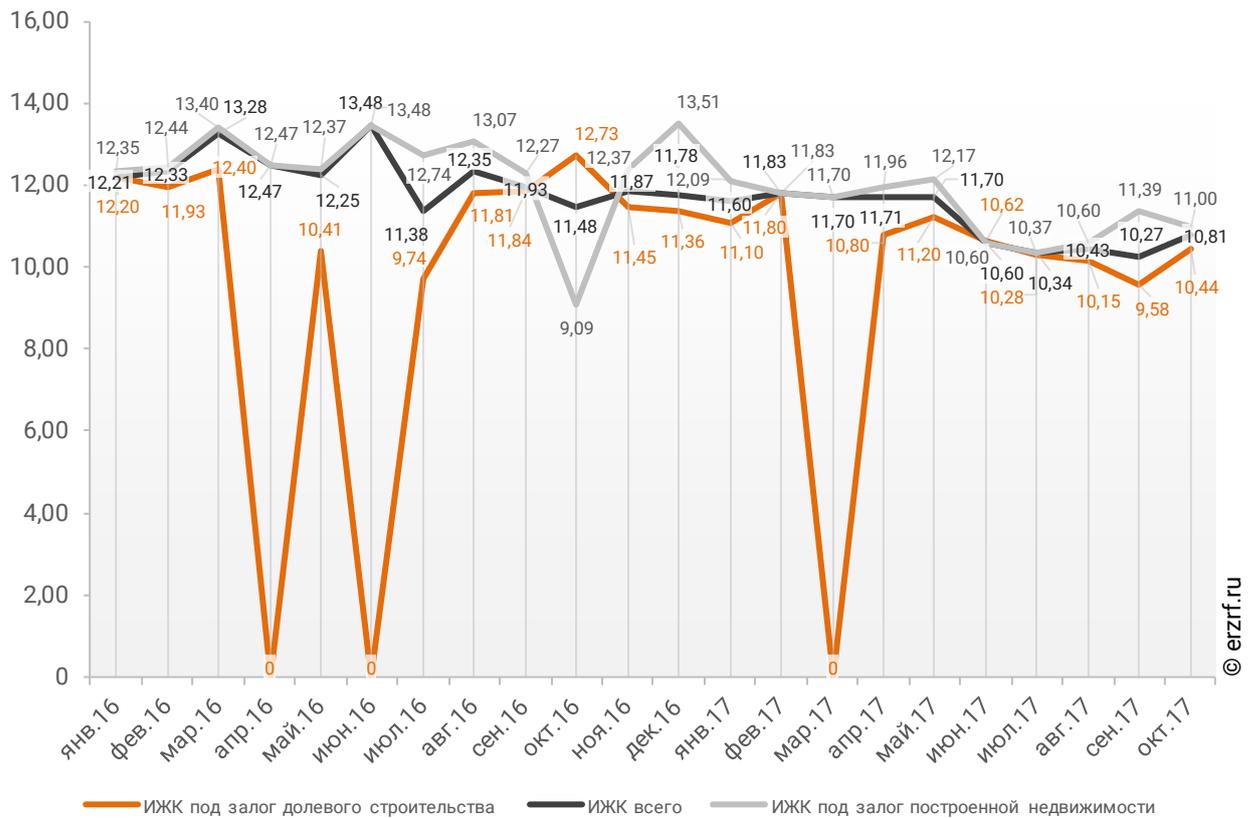


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Республике Ингушетия в октябре 2017 года составила 11,00%, что на 1,91 п.п. больше значения за октябрь 2016 года (9,09%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Республике Ингушетия, представлено на графике 28.

График 28

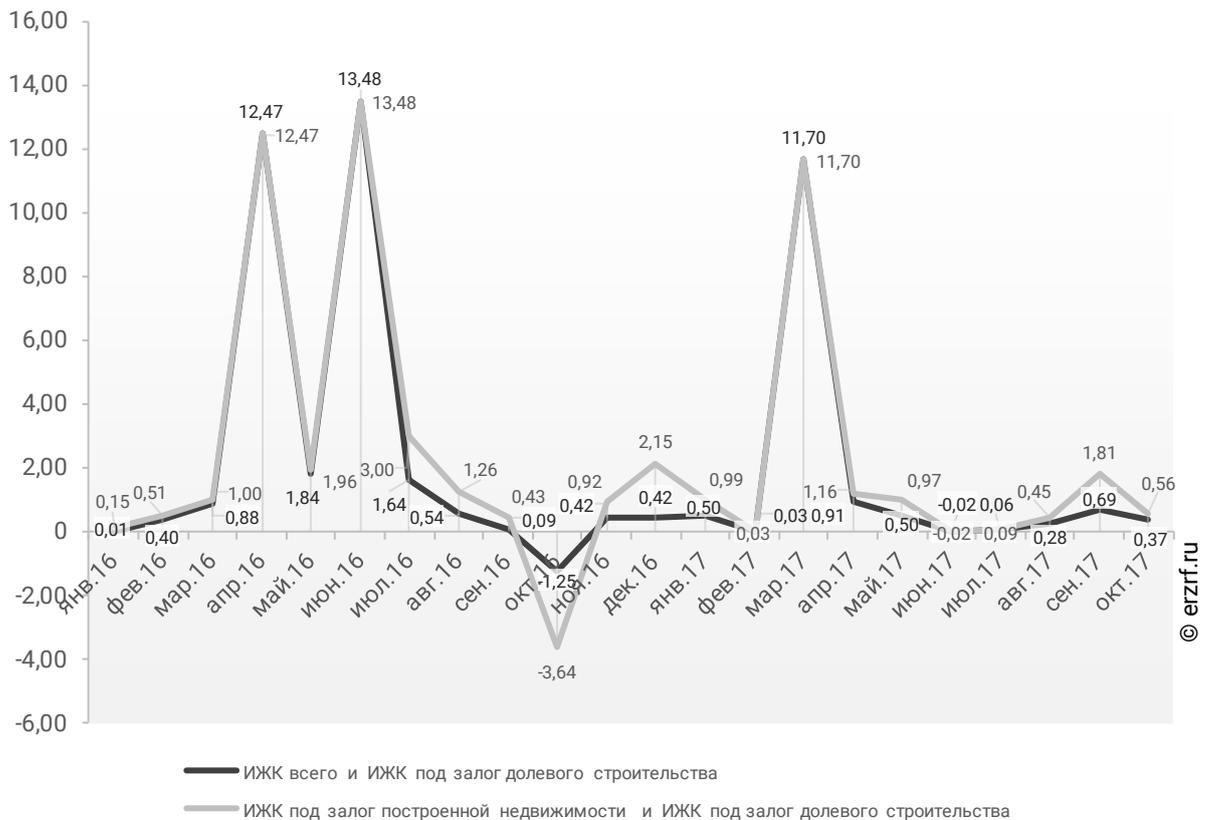
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Республике Ингушетия, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Республике Ингушетия уменьшилась в 3,4 раза с 1,25 п.п. до 0,37 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Республике Ингушетия за год уменьшилась в 6,5 раза с 3,64 п.п. до 0,56 п.п. (График 29).

График 29

Динамика разрыва между ставками по ИЖК в Республике Ингушетия, п.п.

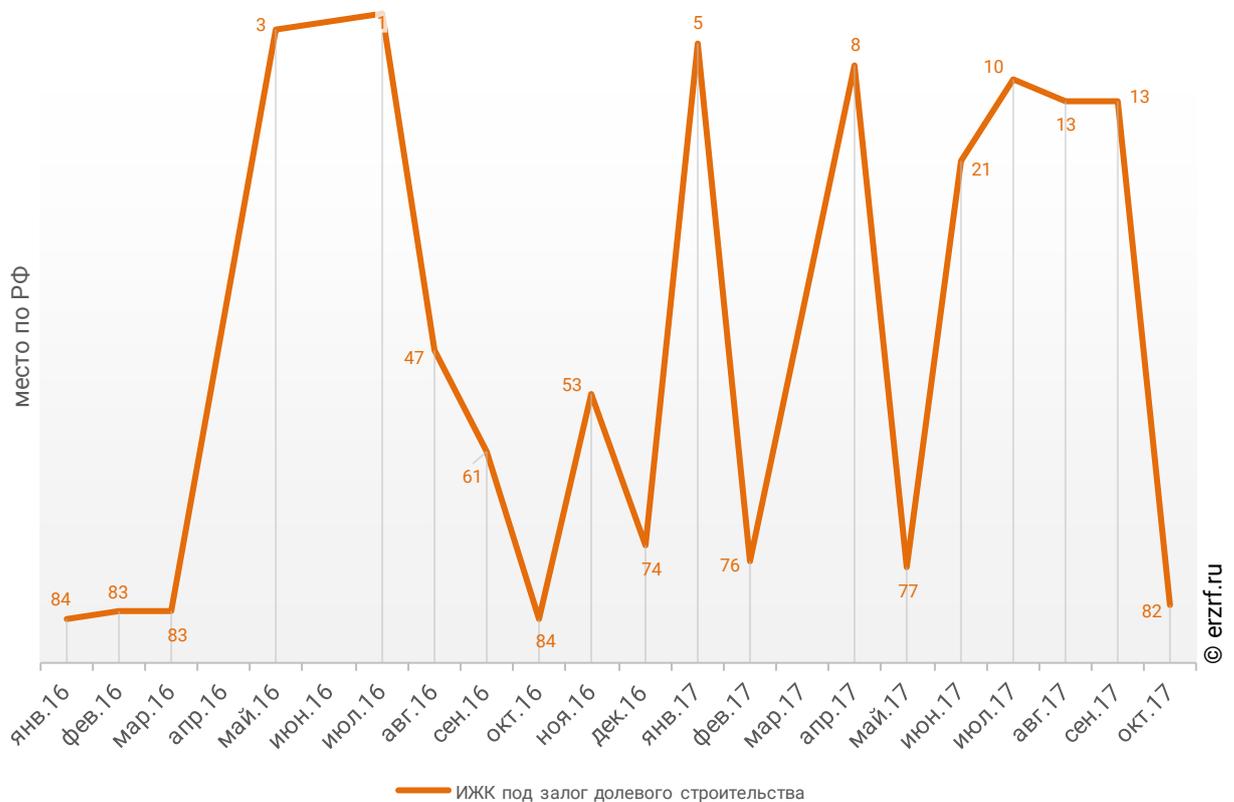


Республика Ингушетия занимает 85-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ – 82-е место, и 85-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Республикой Ингушетия по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 30.

График 30

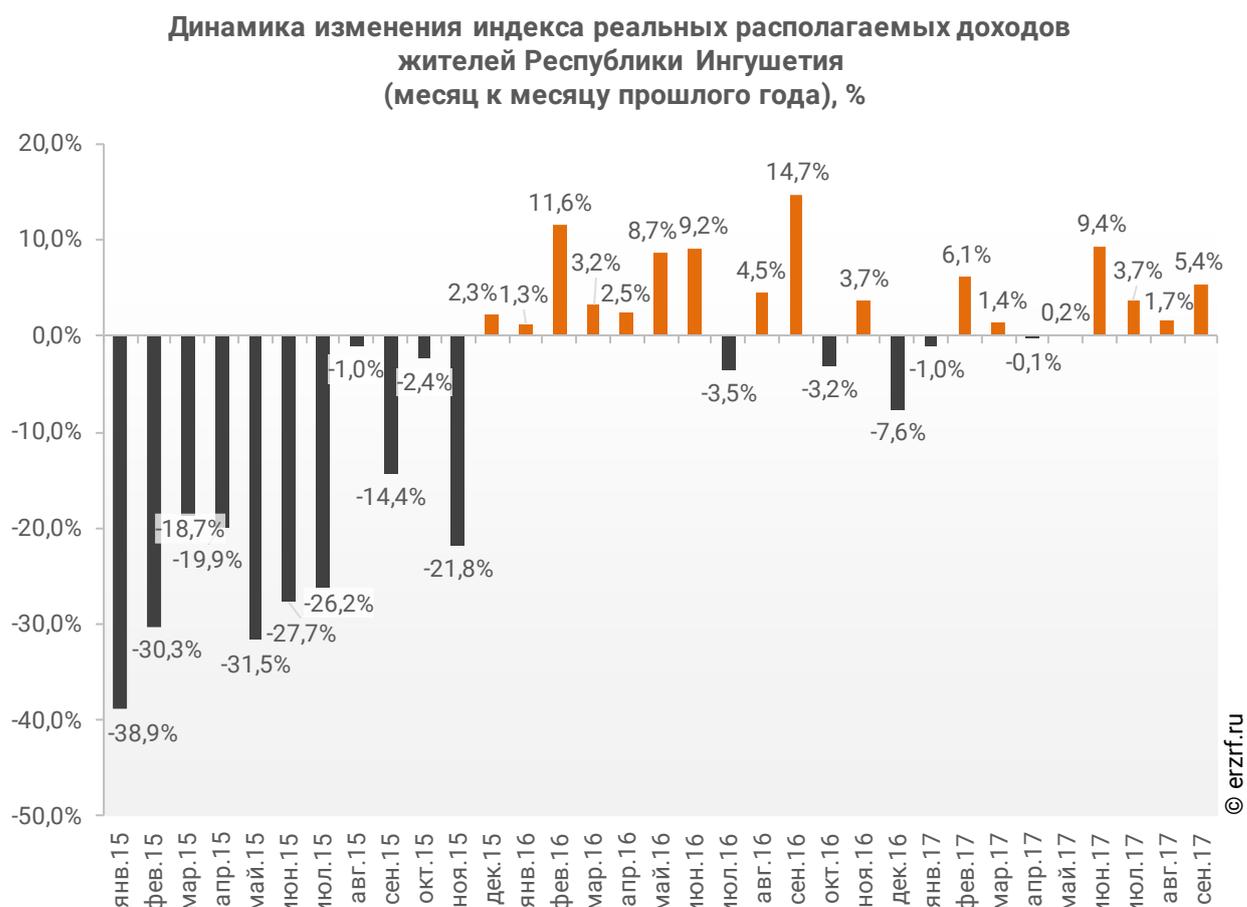
Динамика изменения места, занимаемого Республикой Ингушетия по величине ставки ИЖК под залог ДДУ



11. Реальные доходы жителей Республики Ингушетия (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата реальные располагаемые доходы жителей Республики Ингушетия в сентябре 2017 года выросли на 5,4%. Реальные располагаемые доходы жителей Республики Ингушетия растут пятый месяц подряд (График 31).

График 31



По данным Росстата за 9 месяцев 2017 года индекс реальных доходов жителей Республики Ингушетия 7 месяцев находился в положительной зоне, 2 месяца – в отрицательной.

В среднем за 9 месяцев 2017 года в Республике Ингушетия рост реальных доходов населения составил 2,9%.

12. Государственная регистрация ДДУ и прав на объекты долевого строительства в Республике Ингушетия (официальная статистика Росреестра)

12.1. Государственная регистрация ДДУ в Республике Ингушетия

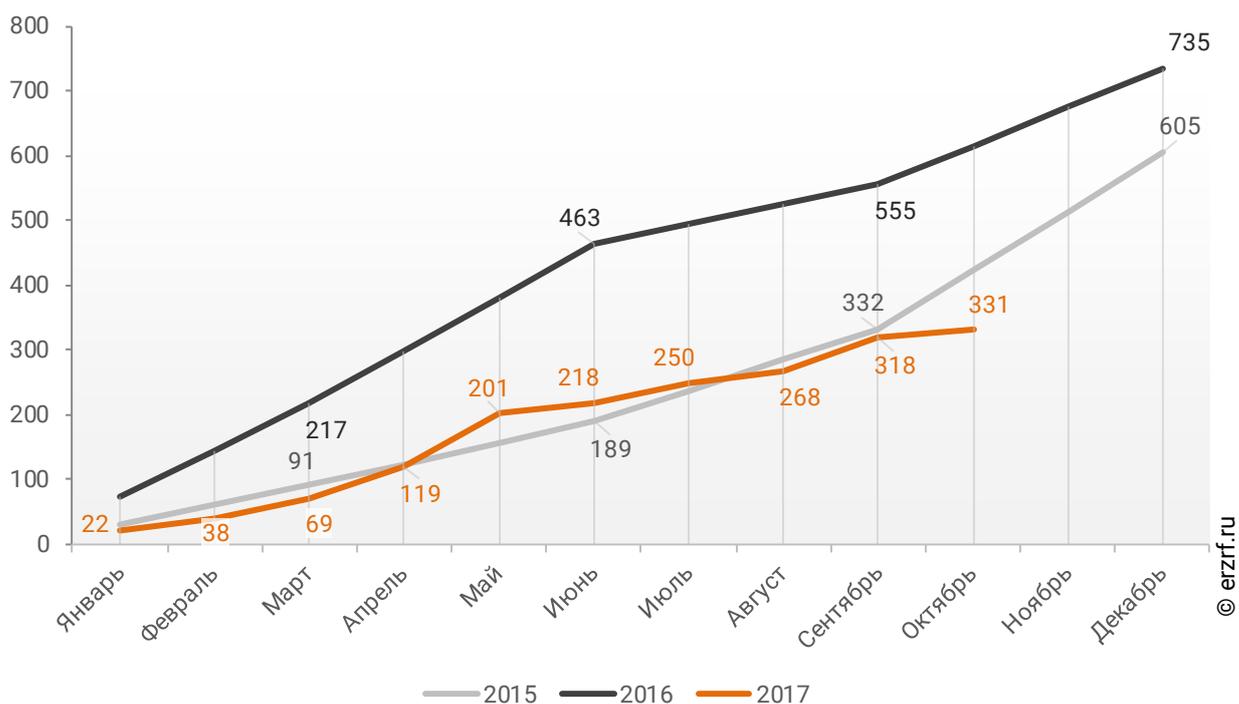
По данным Росреестра за 10 месяцев 2017 года в Республике Ингушетия зарегистрирован 331 договор участия в долевом строительстве (ДДУ).

Это приблизительно на 46% меньше аналогичного показателя 2016 года (порядка 615 регистраций ДДУ). По сравнению с тем же периодом 2015 года число ДДУ упало примерно на 22% (тогда было зарегистрировано около 423 ДДУ).

Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Республике Ингушетия накопленным итогом в 2015 – 2017 гг. представлена на графике 32.

График 32

Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Республике Ингушетия накопленным итогом в 2015 – 2017 гг.



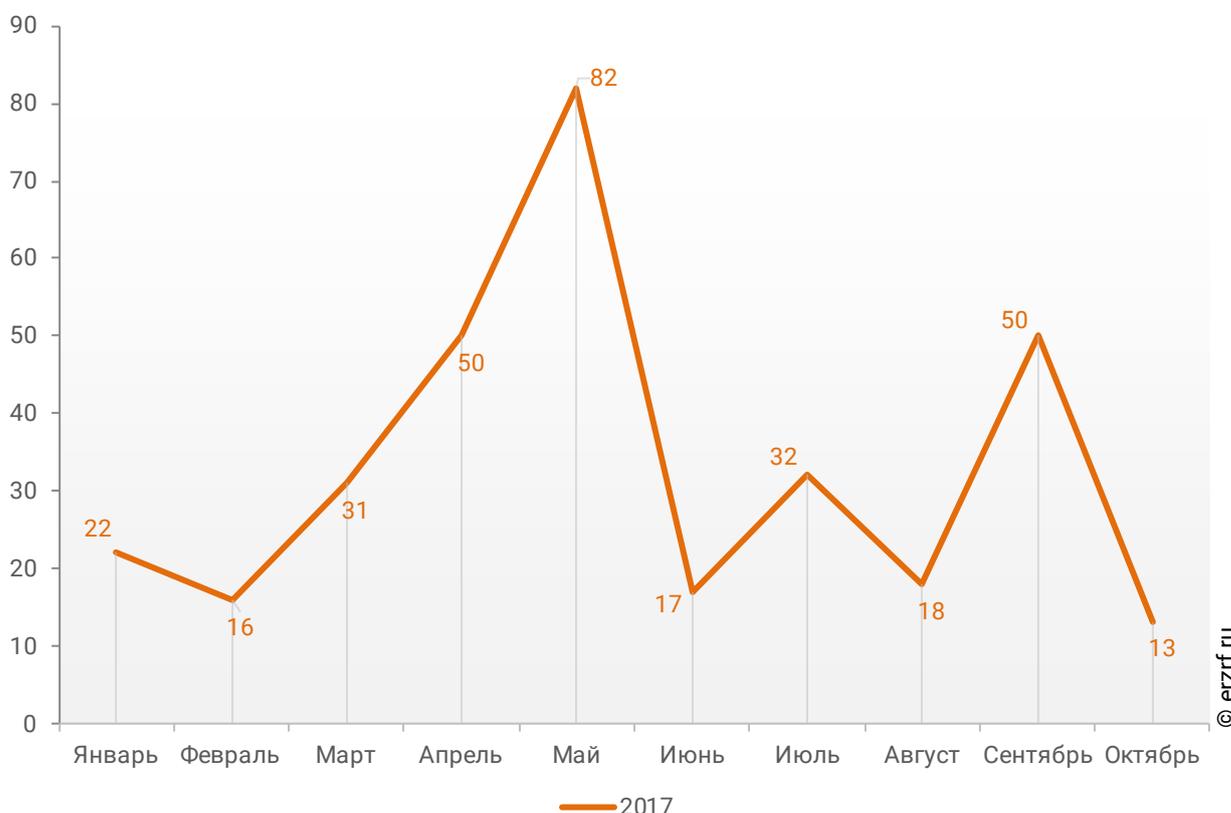
В октябре 2017 года в Республике Ингушетия зарегистрировано 13 ДДУ.

Это на 74,0% меньше, чем в сентябре (50 ДДУ), и на 27,8% – чем в августе текущего года, когда было зарегистрировано 18 ДДУ.

Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Республике Ингушетия в 2017 г. представлена на графике 33.

График 33

Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Республике Ингушетия по месяцам в 2017 г.



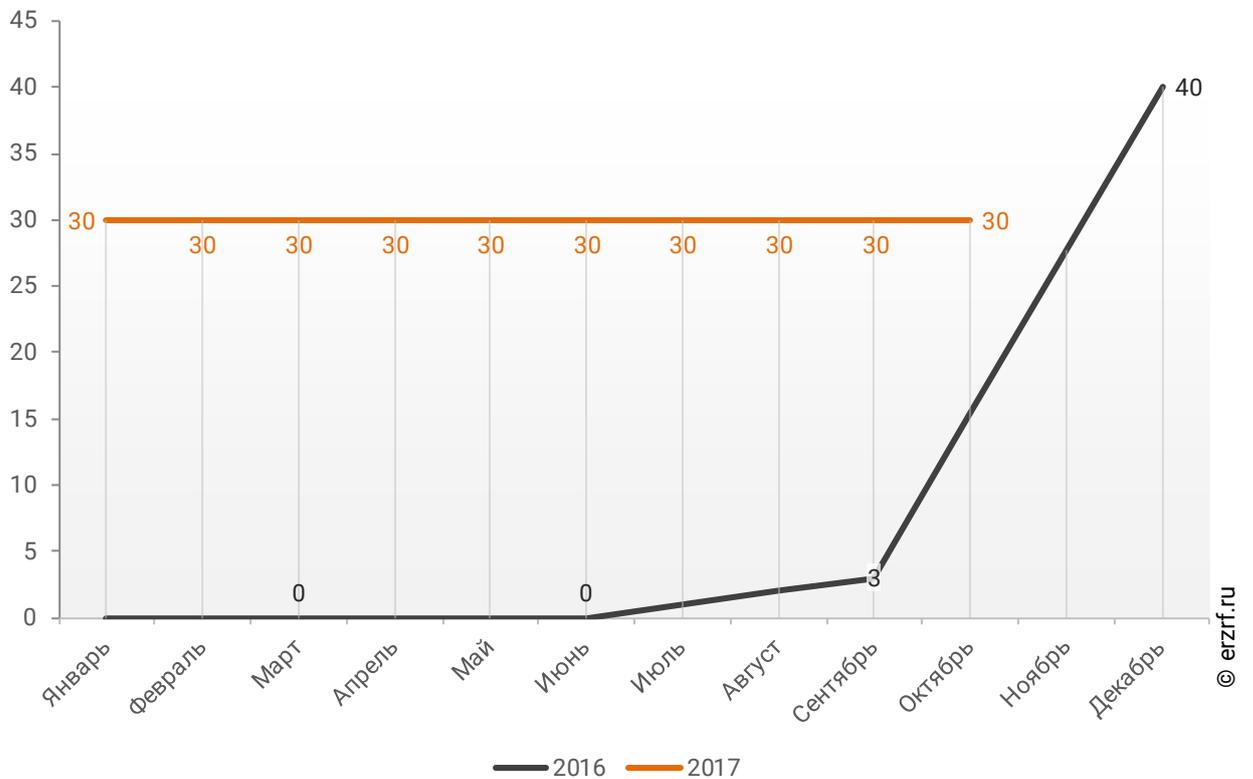
Кроме того, за 10 месяцев 2017 года в Республике Ингушетия зарегистрировано 30 договоров об уступке прав требования по ДДУ.

Это примерно на 96% больше показателя 2016 года (около 15 уступки по ДДУ).

Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Республике Ингушетия накопленным итогом в 2016 – 2017 гг. представлена на графике 34.

График 34

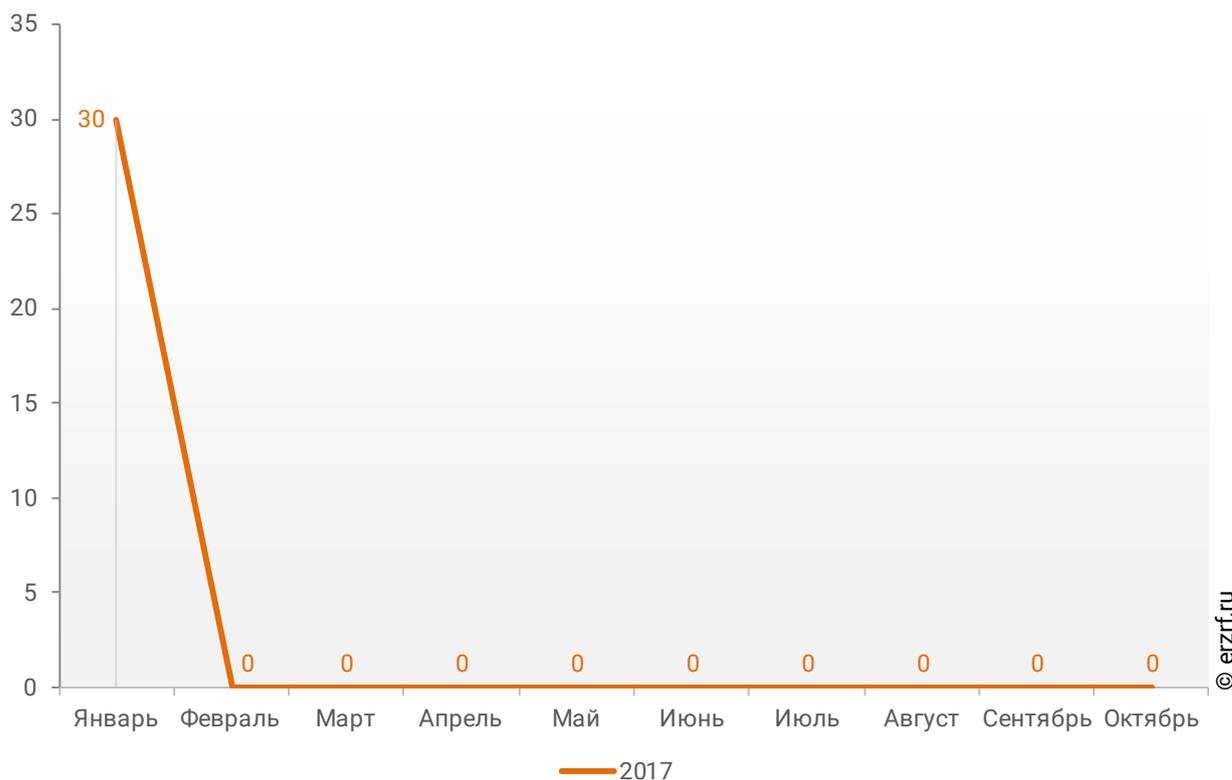
Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Республике Ингушетия накопленным итогом в 2016 – 2017 гг.



Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Республике Ингушетия в 2017 г. представлена на графике 35.

График 35

Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Республике Ингушетия по месяцам в 2017 г.

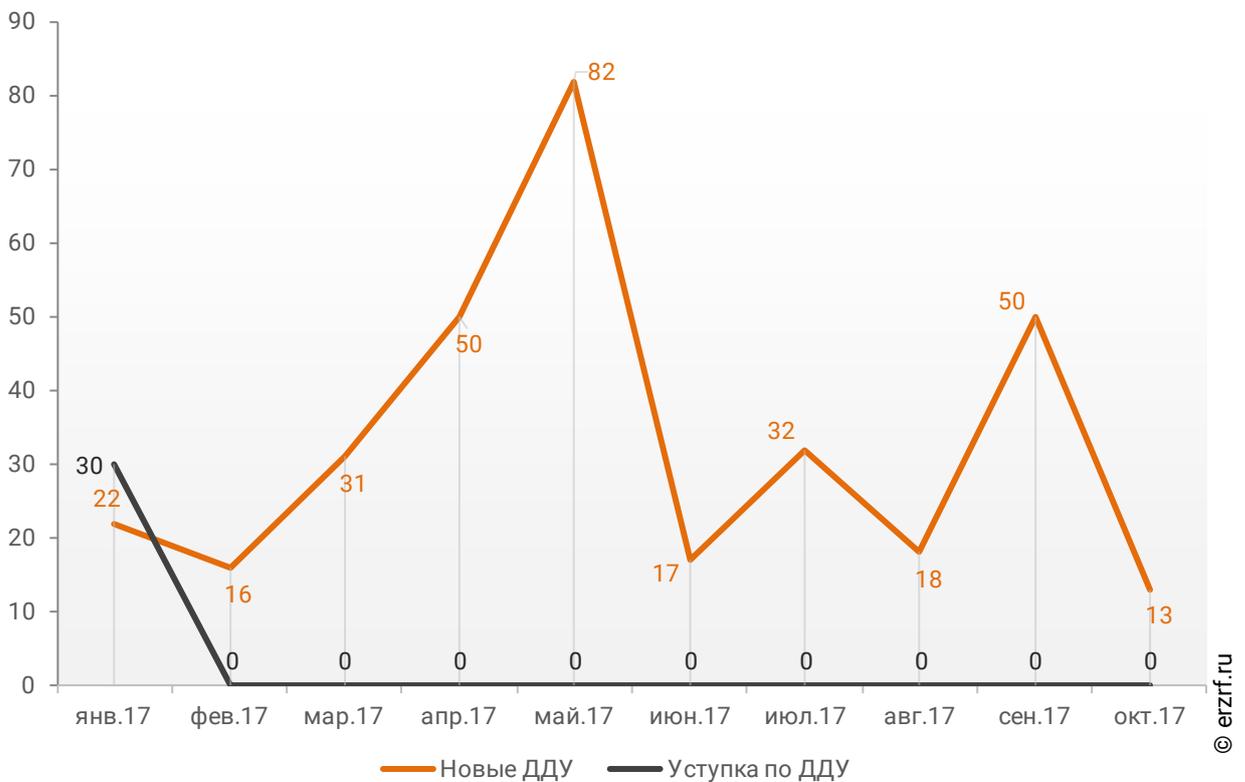


Количество новых ДДУ преобладает над количеством уступок, зарегистрированных с начала года в Республике Ингушетия. В среднем на каждую уступку приходится 11 новых ДДУ.

Помесячная динамика числа новых ДДУ в сравнении с числом уступок прав требования по ДДУ, зарегистрированных в Республике Ингушетия представлена на графике 36.

График 36

Помесячная динамика числа новых ДДУ в сравнении с числом уступок прав требования по ДДУ, зарегистрированных в Республике Ингушетия



* Для приблизительных расчетов использованы среднемесячные показатели поквартальной отчетности за IV квартал 2015 – 2016 годов.

12.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в Республике Ингушетия

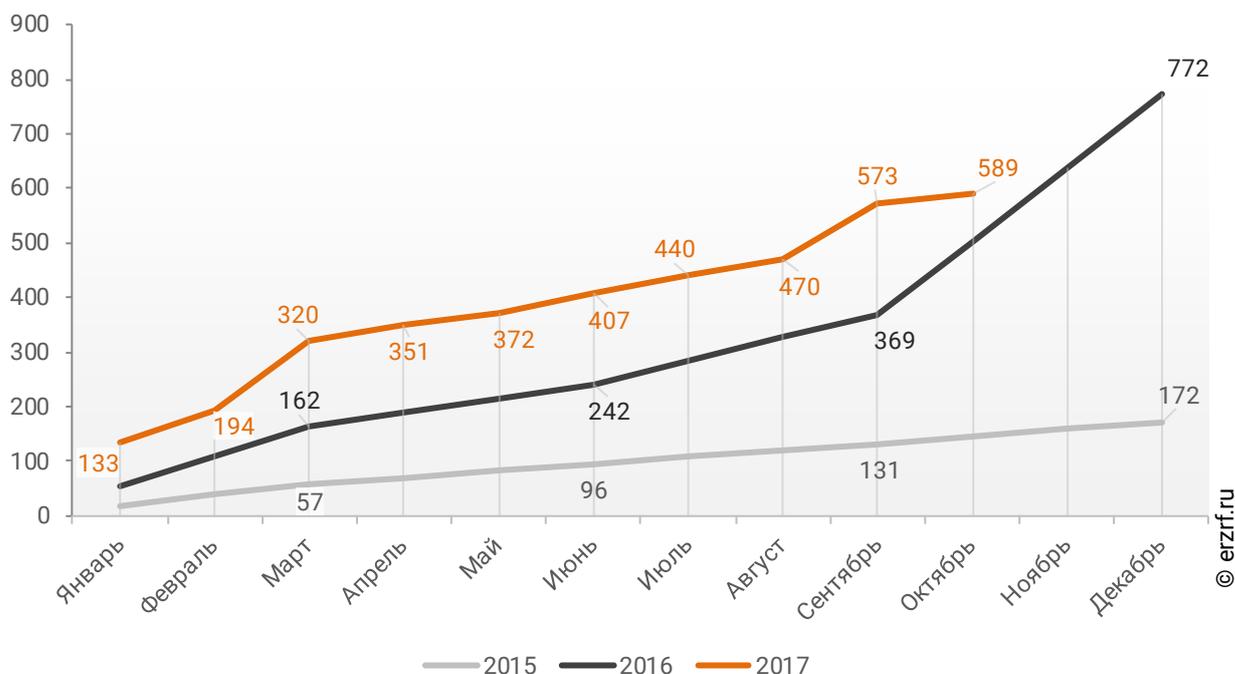
По статистике Росреестра за 10 месяцев 2017 года в Республике Ингушетия зарегистрировано 589 прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства.

Это приблизительно на 17% больше аналогичного значения 2016 года (порядка 503 зарегистрированных права). По сравнению с тем же периодом 2015 года число зарегистрированных прав выросло примерно на 307% (тогда было зарегистрировано около 145 прав).

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Республике Ингушетия накопленным итогом в 2015 – 2017 гг. представлена на графике 37.

График 37

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Республике Ингушетия накопленным итогом в 2015 – 2017 гг.



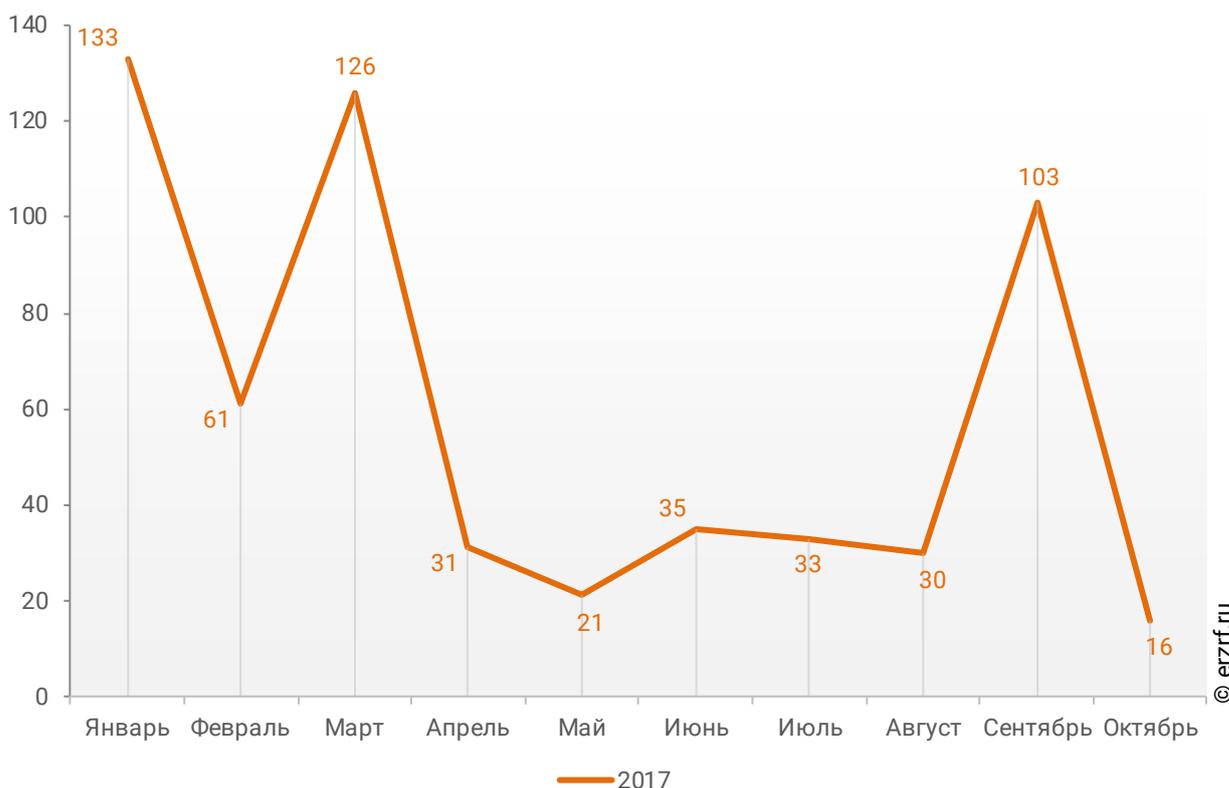
В октябре 2017 года в Республике Ингушетия зарегистрировано 16 прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства.

Это на 84,5% меньше, чем в сентябре (103 права), и на 46,7% – чем в августе текущего года, когда было зарегистрировано 30 прав.

Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Республике Ингушетия в 2017 г. представлена на графике 38.

График 38

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Республике Ингушетия по месяцам в 2017 г.

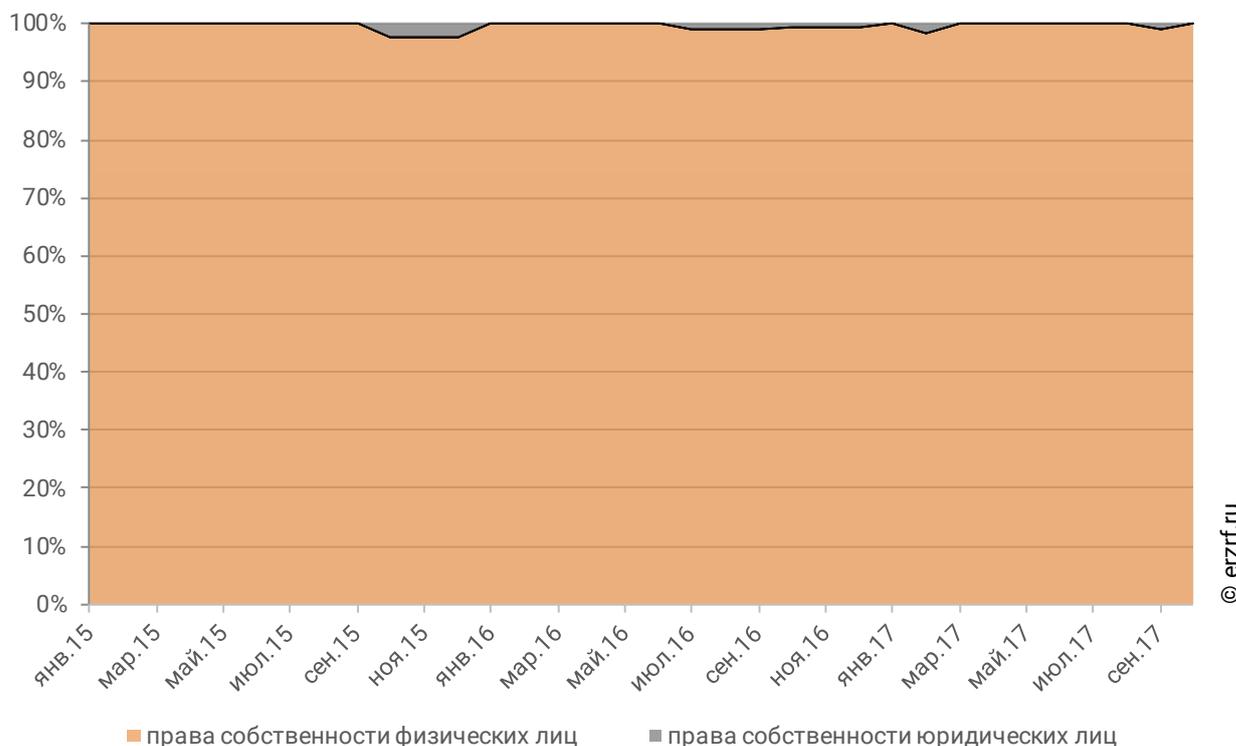


При этом среди 589 зарегистрированных с начала года в Республике Ингушетия прав собственности дольщиков 99,7% приходится на права физических лиц (587 прав), а 0,3% – на права юридических лиц (2 права).

Помесячное сравнение долей прав физических и юридических лиц в общем объеме зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Республике Ингушетия представлено на графике 39.

График 39

Помесячное сравнение долей прав физических и юридических лиц в общем объеме зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Республике Ингушетия



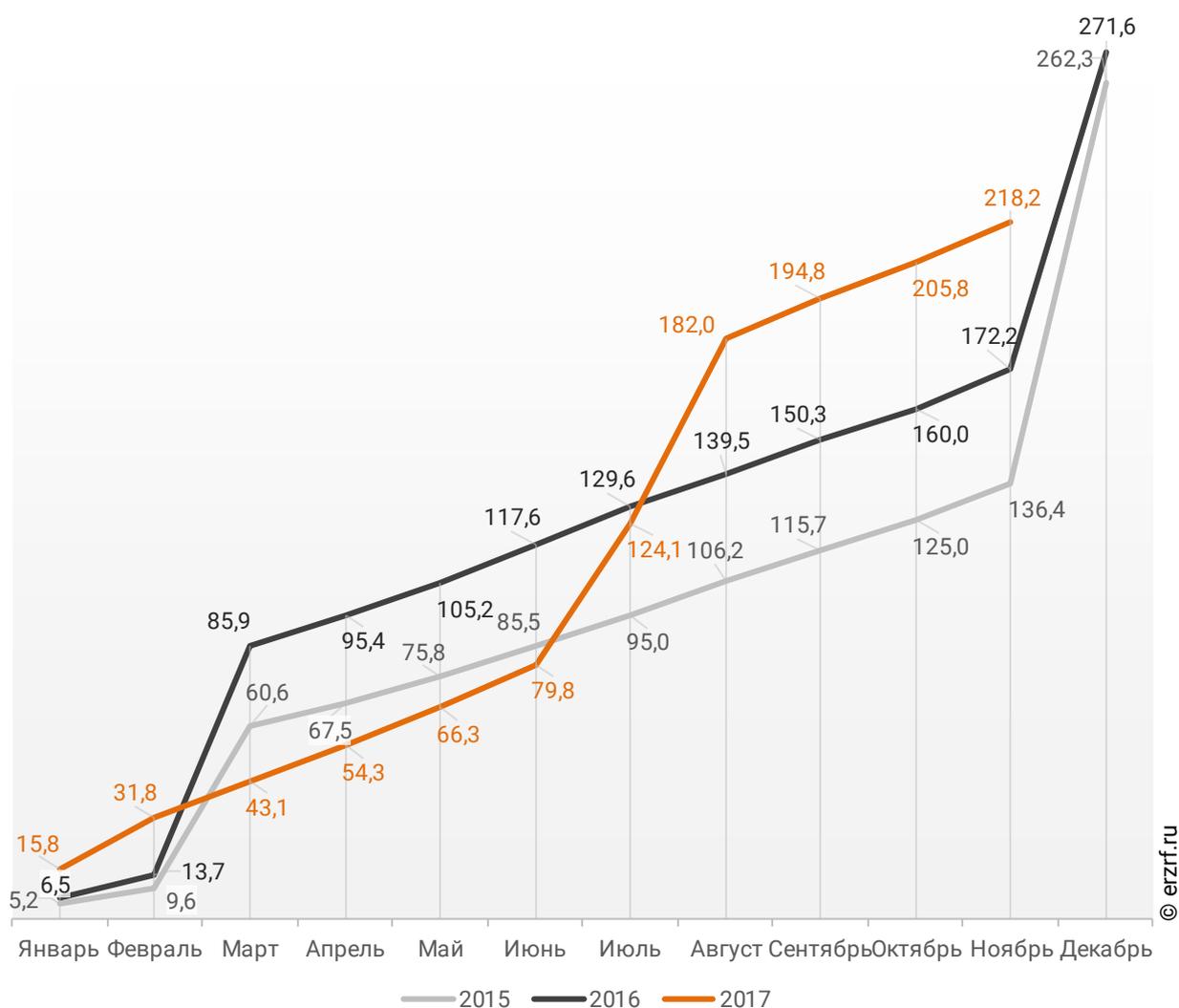
* Для приблизительных расчетов использованы среднемесячные показатели поквартальной отчетности за IV квартал 2015 – 2016 годов.

13. Ввод жилья в Республике Ингушетия (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 11 месяцев 2017 г. показывает превышение на 26,7% графика ввода жилья в Республике Ингушетия в 2017 г. по сравнению с 2016 г. и превышение на 60,0% по отношению к 2015 г. (График 40).

График 40

Ввод жилья в Республике Ингушетия
накопленным итогом по годам в 2015 – 2017 гг., тыс. м²

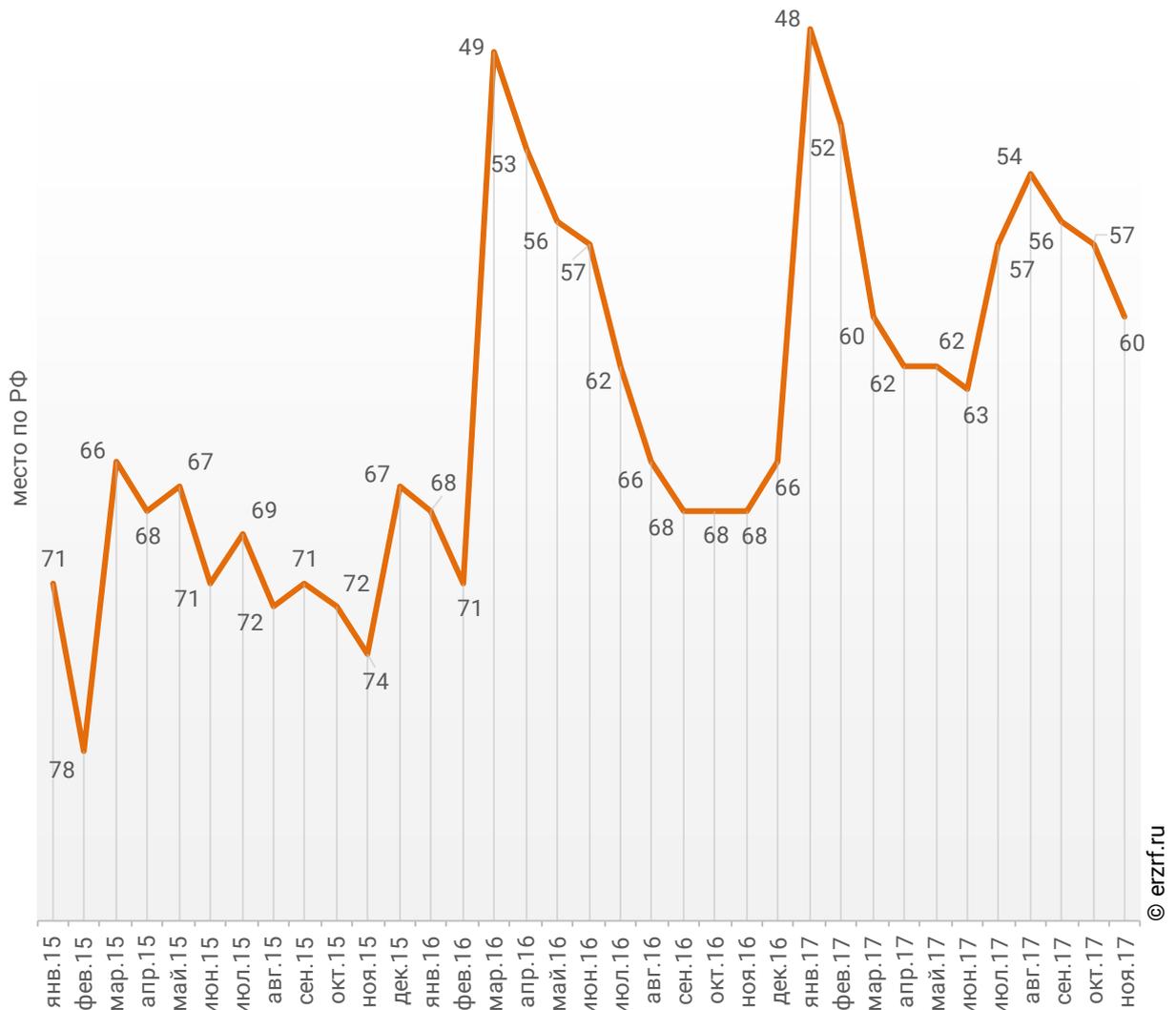


За январь-ноябрь 2017 года по показателю ввода жилья Республика Ингушетия занимает 60-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 15-е место, а по динамике относительного прироста – 12-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Республикой Ингушетия среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья, представлена на графике 41.

График 41

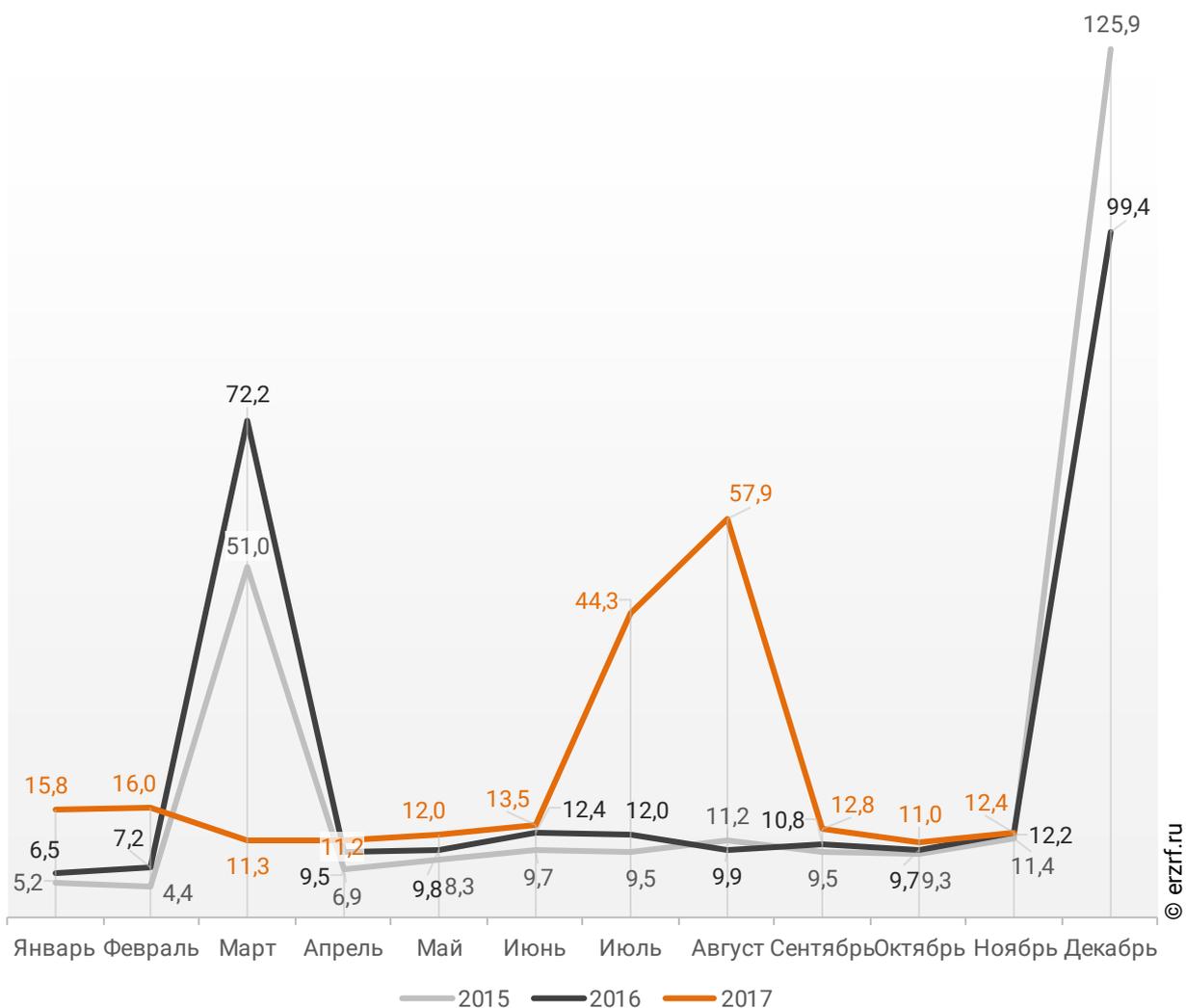
Динамика изменения места, занимаемого Республикой Ингушетия среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



В ноябре 2017 года в Республике Ингушетия введено 12,4 тыс. м² жилья. Это на 1,6% или на 0,2 тыс. м² больше, чем за аналогичный период 2016 года (График 42).

График 42

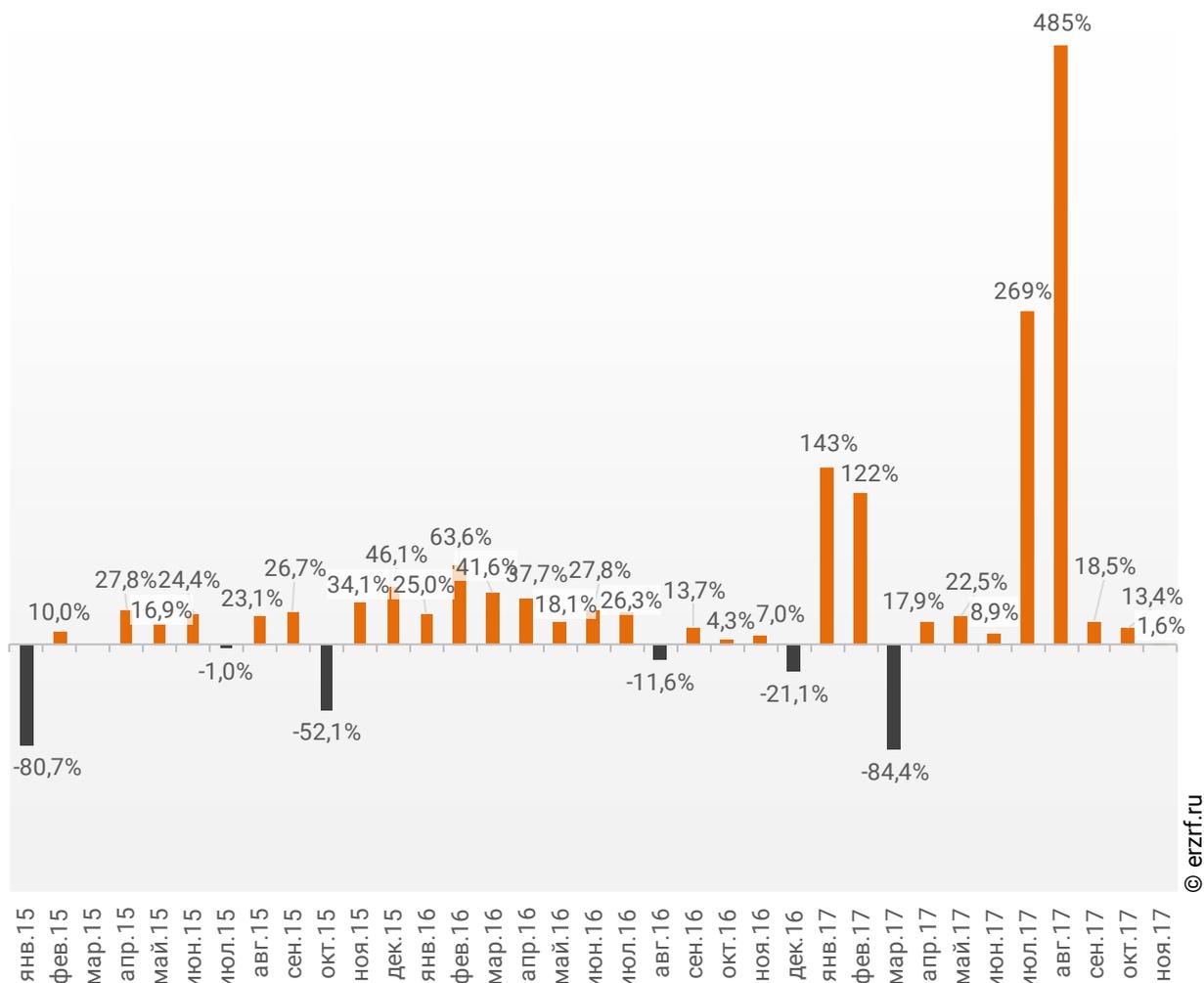
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Республике Ингушетия, тыс. м²**



Опережение темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Республике Ингушетия восьмой месяц подряд.

График 43

Динамика прироста ввода жилья в Республике Ингушетия, месяц к месяцу прошлого года, %

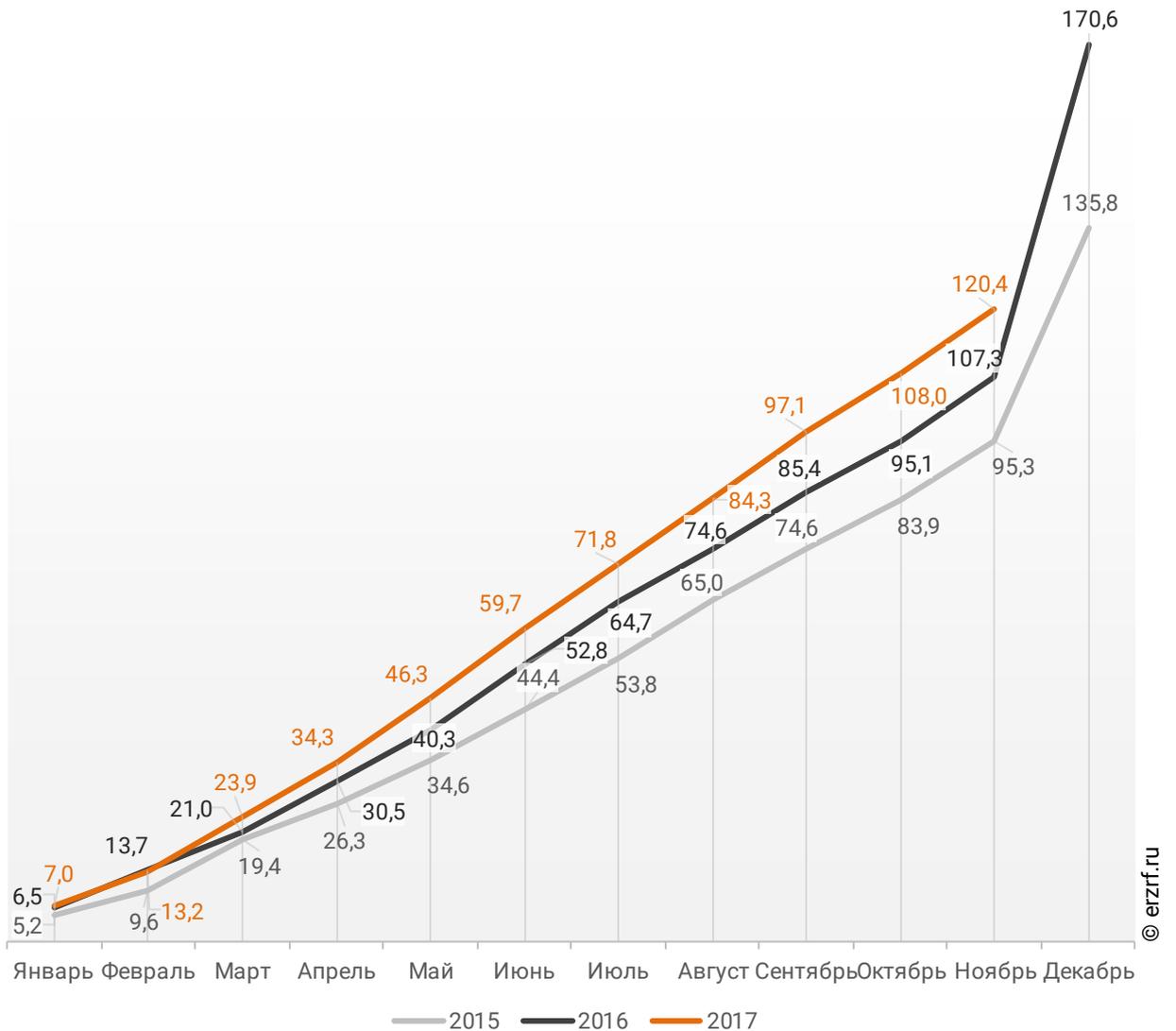


Среди 85-ти регионов Российской Федерации Республика Ингушетия занимает 75-е место по показателю ввода жилья за ноябрь 2017 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 39-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 35-м месте.

В Республике Ингушетия за 11 месяцев 2017 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 12,2% по отношению к аналогичному периоду 2016 г. и превышение на 26,3% по отношению к 2015 г. (График 44).

График 44

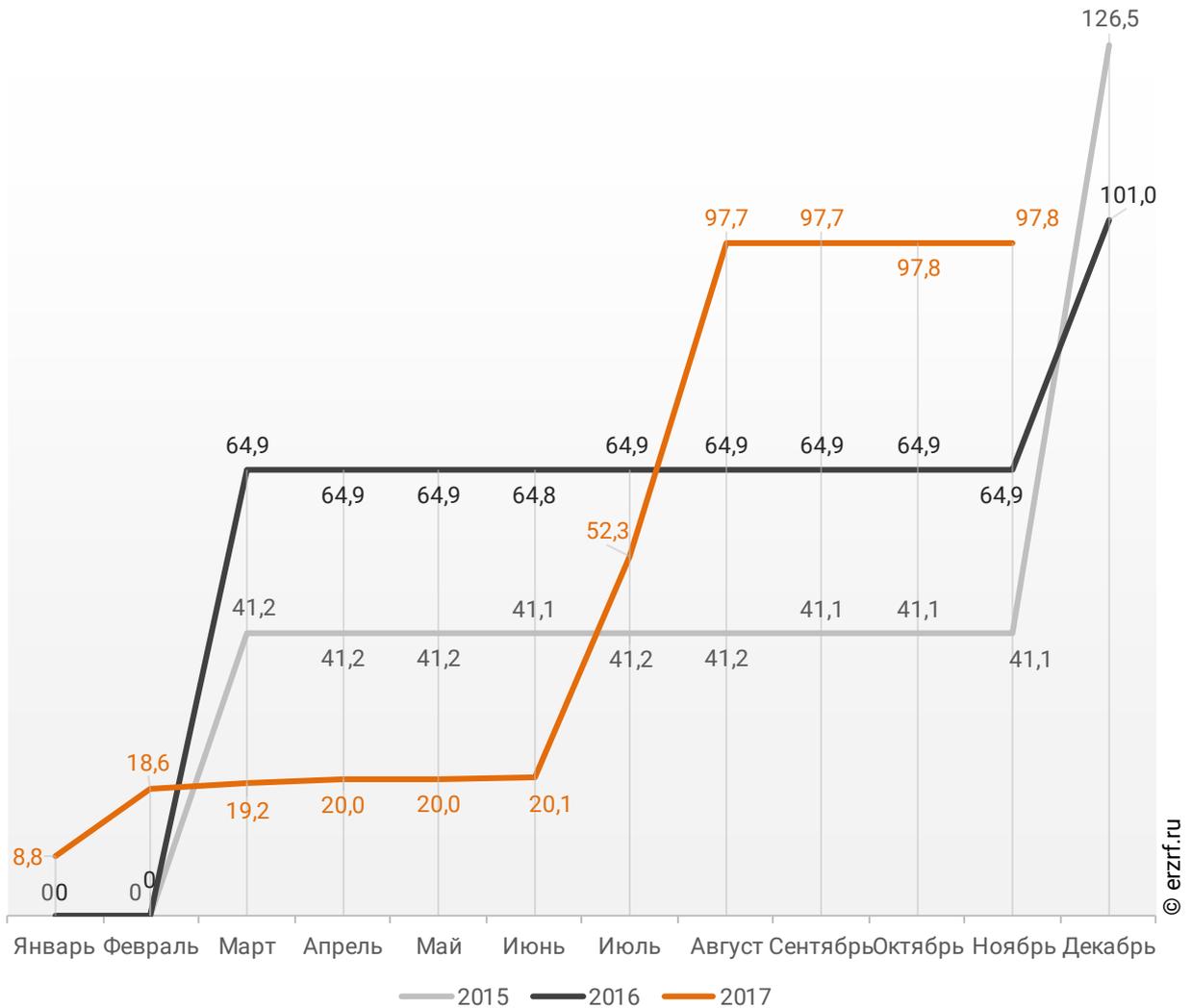
**Ввод жилья населением в Республике Ингушетия
накопленным итогом по годам в 2015 – 2017 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 11 месяцев 2017 г. показывают превышение на 50,7% к уровню 2016 г. и превышение на 138,0% к 2015 г. (График 45).

График 45

**Ввод жилья застройщиками в Республике Ингушетия
накопленным итогом по годам в 2015 – 2017 гг., тыс. м²**

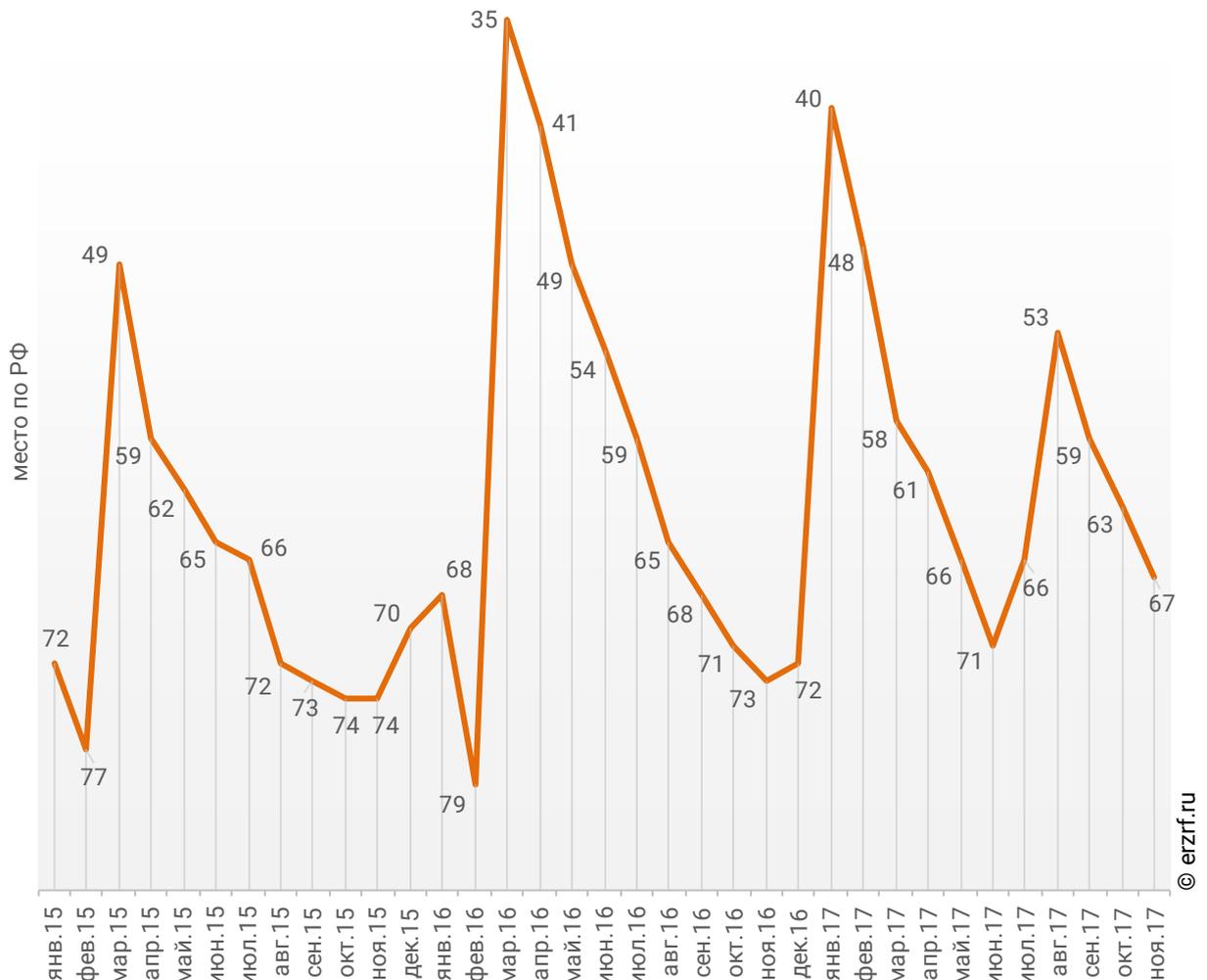


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-ноябрь 2017 года Республика Ингушетия занимает 67-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 18-е место, по динамике относительного прироста – 14-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Республикой Ингушетия среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками, представлена на графике 46.

График 46

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



В ноябре 2017 года в Республике Ингушетия застройщиками введено 0,0 тыс. м² многоквартирных домов (График 47).

График 47

Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Республике Ингушетия, тыс. м²

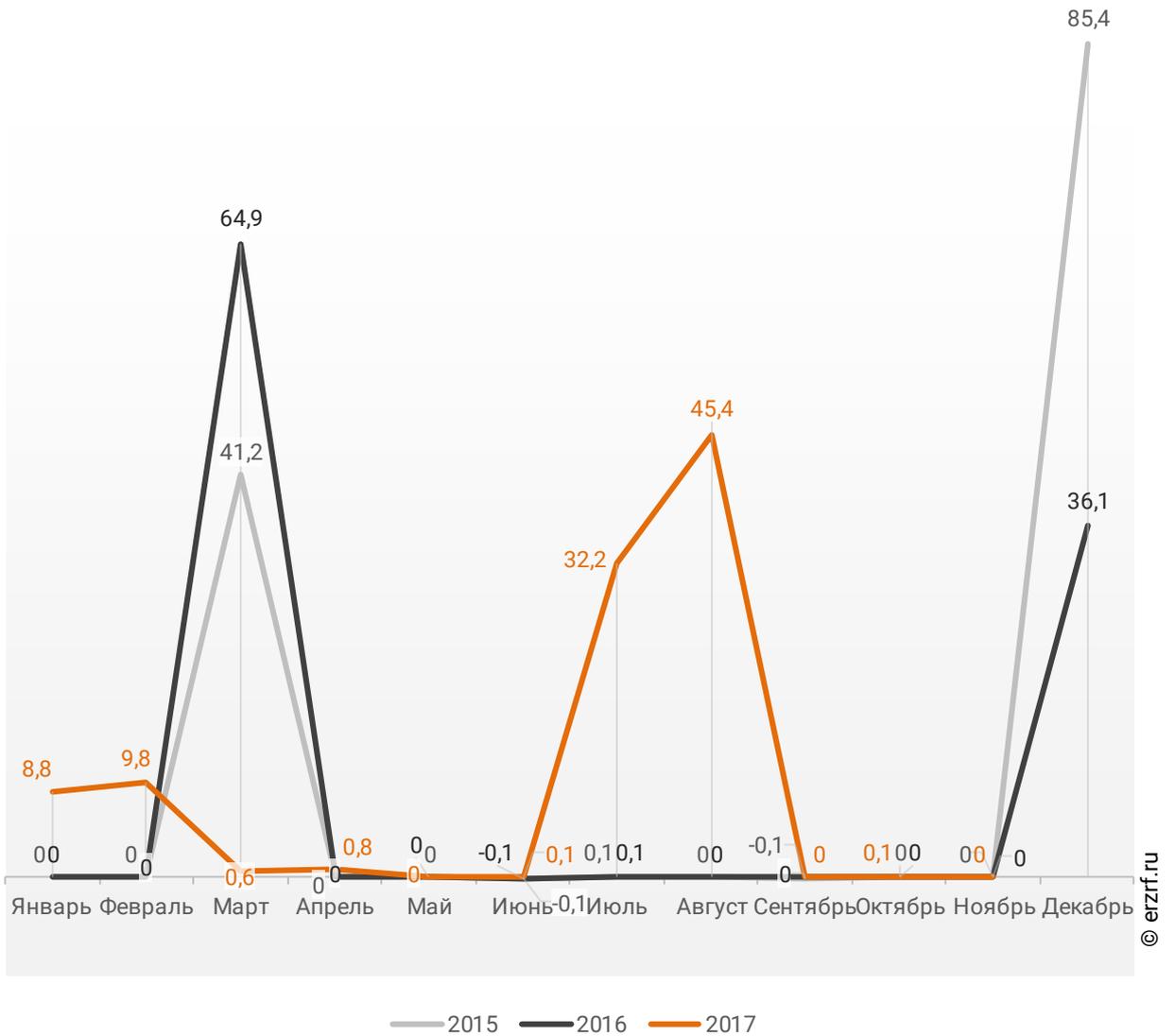
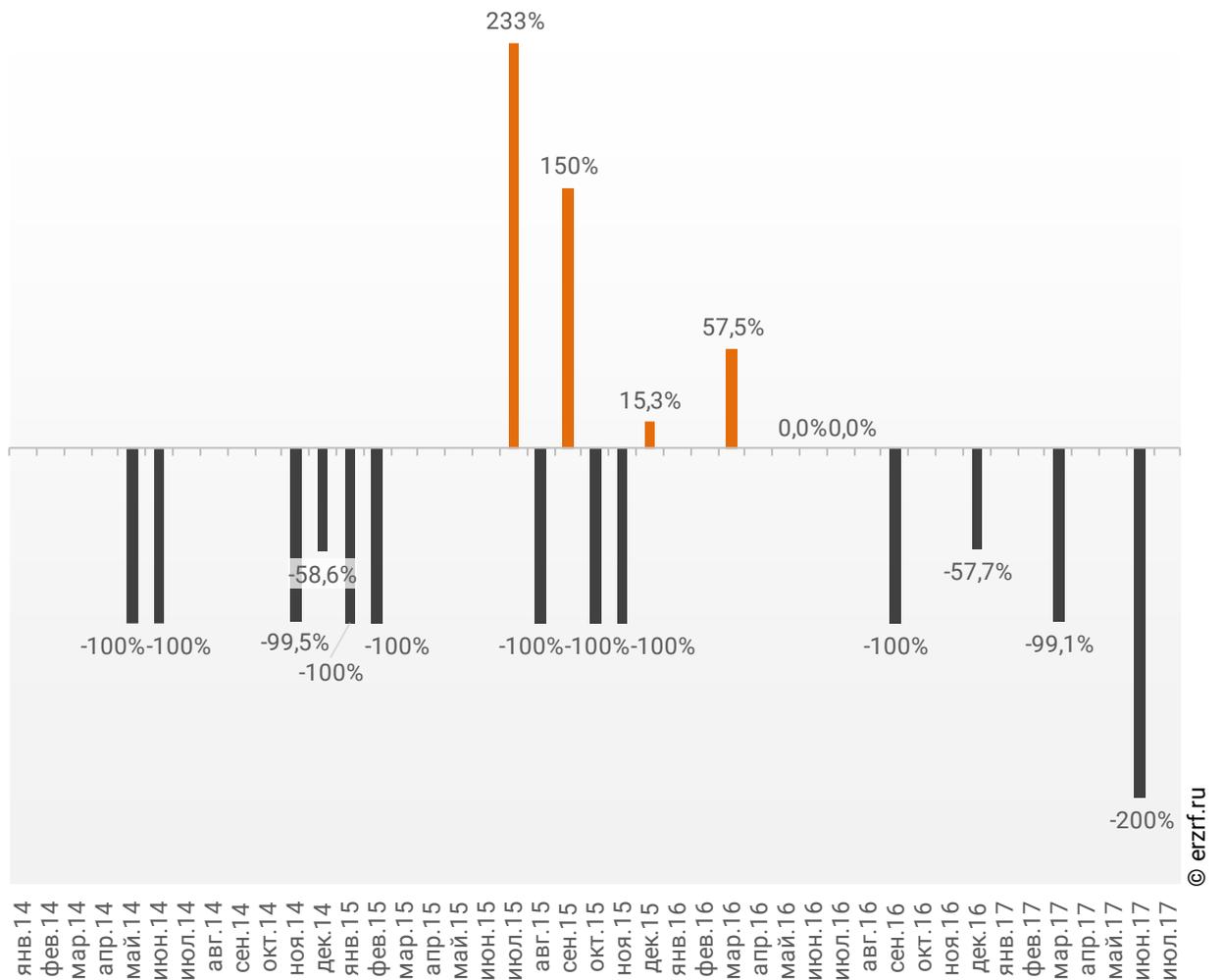


График 48

Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками
в Республике Ингушетия,
месяц к месяцу прошлого года, %

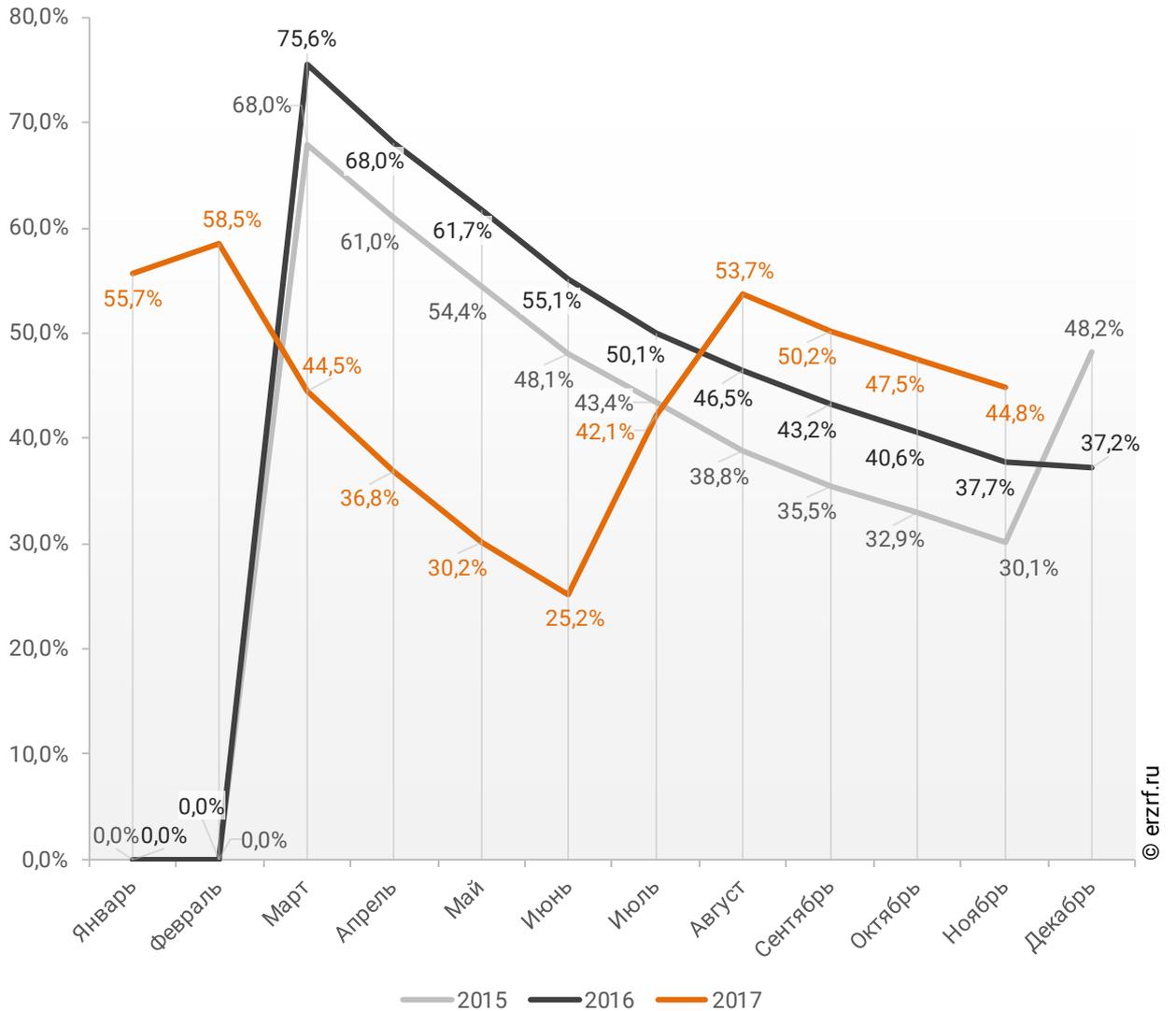


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за ноябрь 2017 года Республика Ингушетия занимает 80-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Доля ввода жилья застройщиками за 11 месяцев 2017 г. составила 44,8% против 37,7% за этот же период 2016 г. и 30,1% – за этот же период 2015 г.

График 49

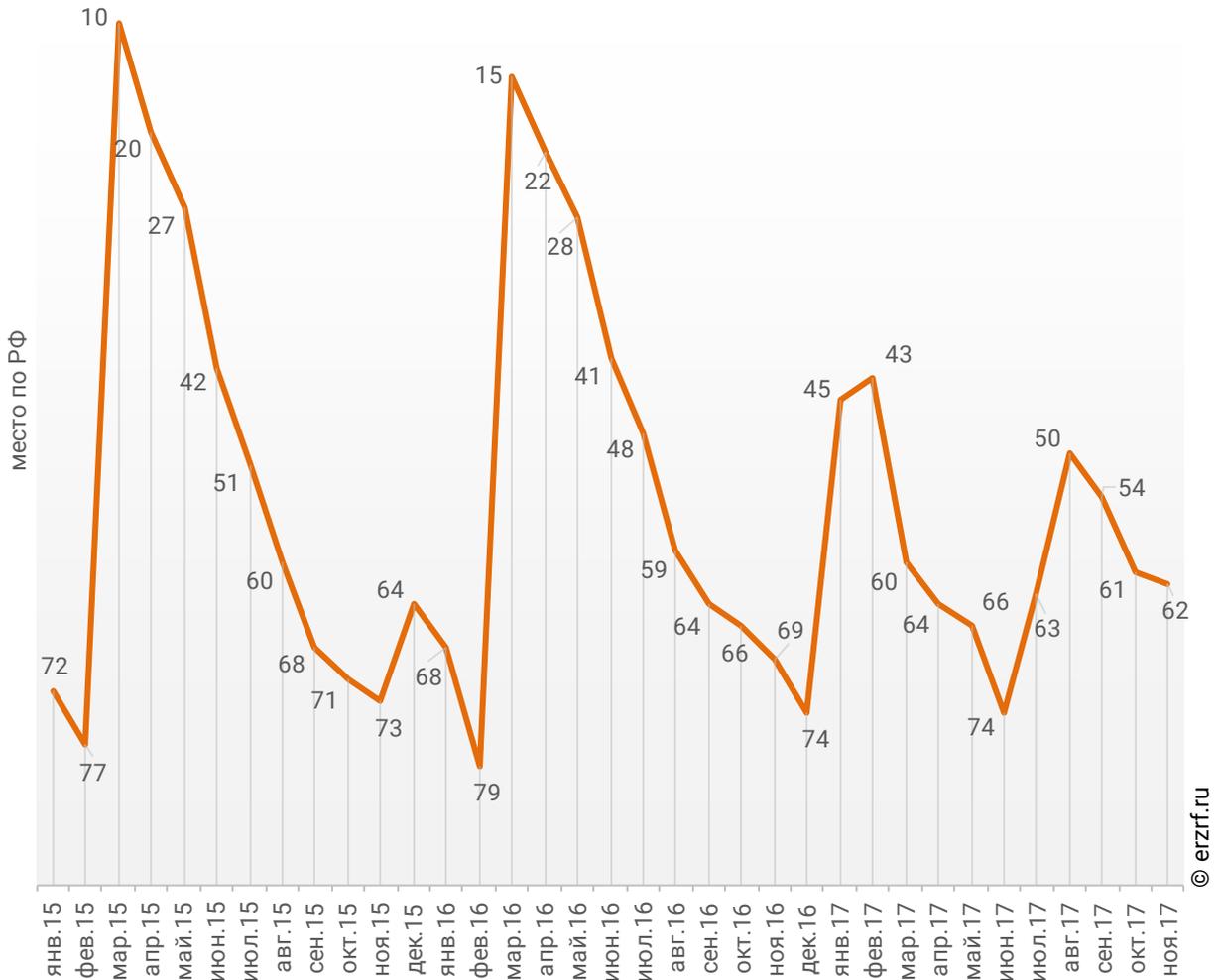
Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья в Республике Ингушетия накопленным итогом по годам в 2015 – 2017 гг.



По этому показателю Республика Ингушетия занимает 62-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 50

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



В ноябре 2017 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Республике Ингушетия составила 0,0%, что совпадает со значением за тот же период 2016 года. По этому показателю Республика Ингушетия занимает 80-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

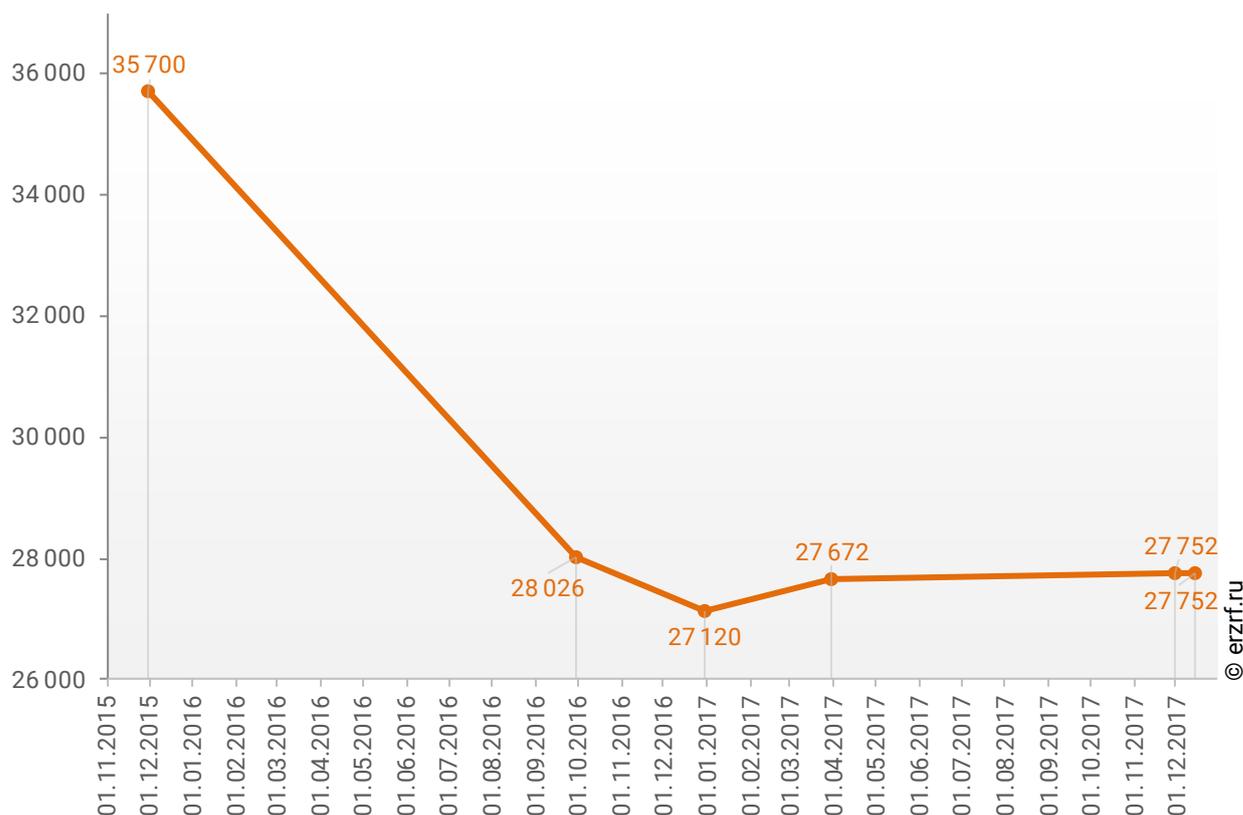
14. Цена предложения на строящиеся объекты в Республике Ингушетия

По состоянию на декабрь 2017 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Республики Ингушетия составила 27 752 рубля за квадратный метр.

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Республике Ингушетия представлена на графике 51.

График 51

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Республике Ингушетия, ₽/м²



Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Республике Ингушетия до конца 2018 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
I квартал 2018	ЖСК Газовик	в 27 микрорайоне	12	585	52 892
IV квартал 2018	СК Росс-Империя	Дом по ул. Д. Хаутиева	1	760	70 698
IV квартал 2018	НЕПТУН Development	Орион	1	230	21 020
Общий итог			14	1 575	144 610

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Республики Ингушетия по совокупной площади строящихся жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	<i>Дом по ул. Д. Хаутиева</i>	Магас	СК Росс-Империя	1	760	70 698
2	<i>в 27 микрорайоне</i>	Магас	ЖСК Газовик	12	585	52 892
3	<i>Орион</i>	Назрань	НЕПТУН Development	1	230	21 020
4	<i>По ул. Московская-Гагарина</i>	Нестеровское	Стройиндустрия	3	46	3 220
Общий итог				17	1 621	147 830

Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Ингушетия, по средней площади жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>По ул. Московская-Гагарина</i>	Нестеровское	Стройиндустрия	70,0
2	<i>в 27 микрорайоне</i>	Магас	ЖСК Газовик	90,4
3	<i>Орион</i>	Назрань	НЕПТУН Development	91,4
4	<i>Дом по ул. Д. Хаутиева</i>	Магас	СК Росс-Империя	93,0
	Общий итог			91,2