

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Чеченская Республика

декабрь 2017

Текущий объем строительства, м²
на декабрь 2017

83 591

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на декабрь 2017

80,1

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

3 867

+123,1
% к предшествующим 12 мес.

Средняя цена за 1 м², ₽

на декабрь 2017

28 972

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

22,9%

+21,1 п.п. к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за октябрь 2017

Банк России

6

+50,0% к октябрю 2016

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ,
%

за октябрь 2017

Банк России

10,32

-2,49 п.п. к октябрю 2016

Оглавление

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

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Чеченской Республики на декабрь 2017 года выявлено **10 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 **1 043 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **83 591 м²** (Таблица 1).

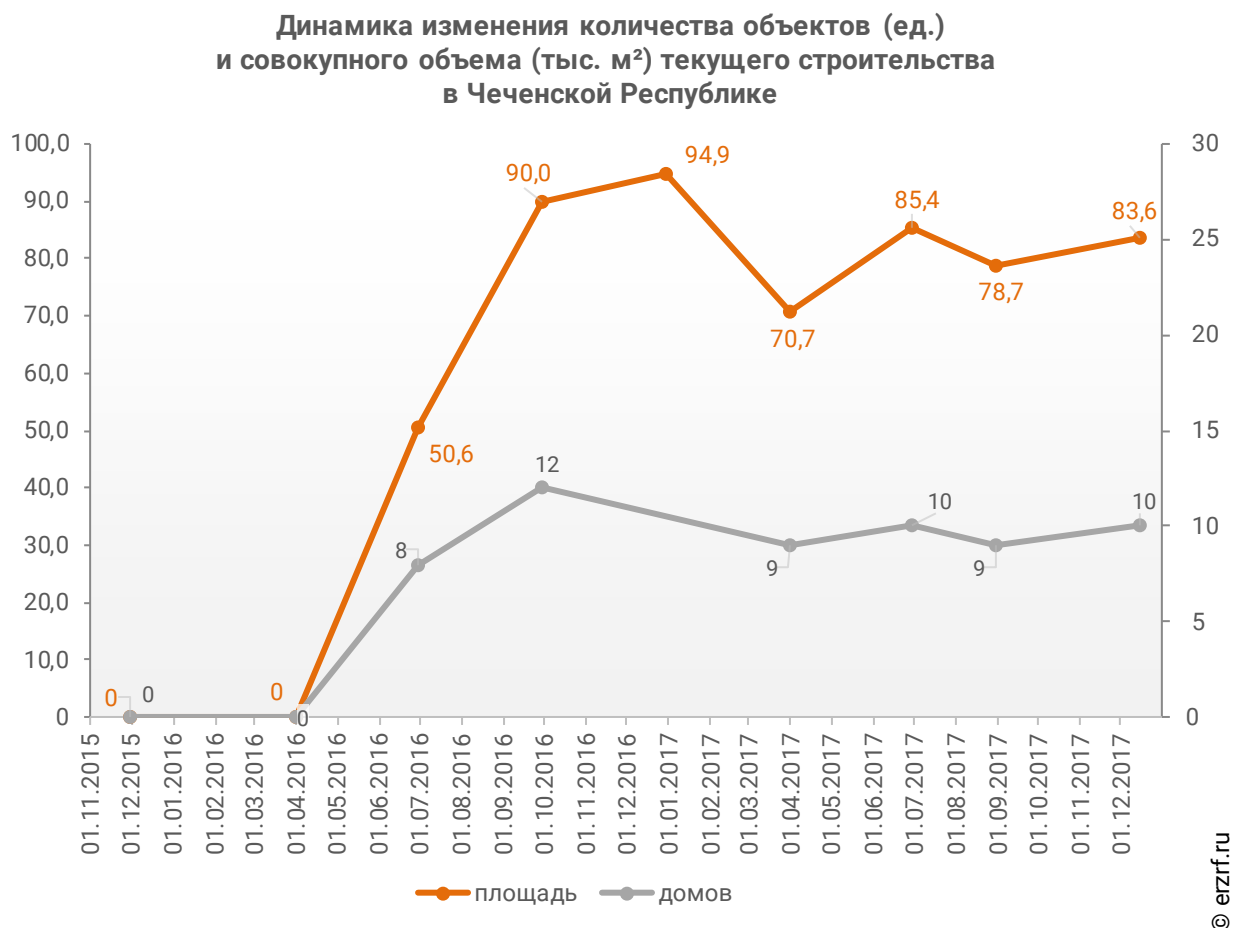
Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
многоквартирный дом	10	100%	1 043	100%	83 591	100%
Общий итог	10	100%	1 043	100%	83 591	100%

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

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

График 1



2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике

Застройщики жилья в Чеченской Республике 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	%
Грозный	9	90,0%	915	87,7%	74 759	89,4%
Урус-Мартановский	1	10,0%	128	12,3%	8 832	10,6%
Урус-Мартан	1	10,0%	128	12,3%	8 832	10,6%
	10	100%	1 043	100%	83 591	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Грозный (89,4% совокупной площади жилых единиц).

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

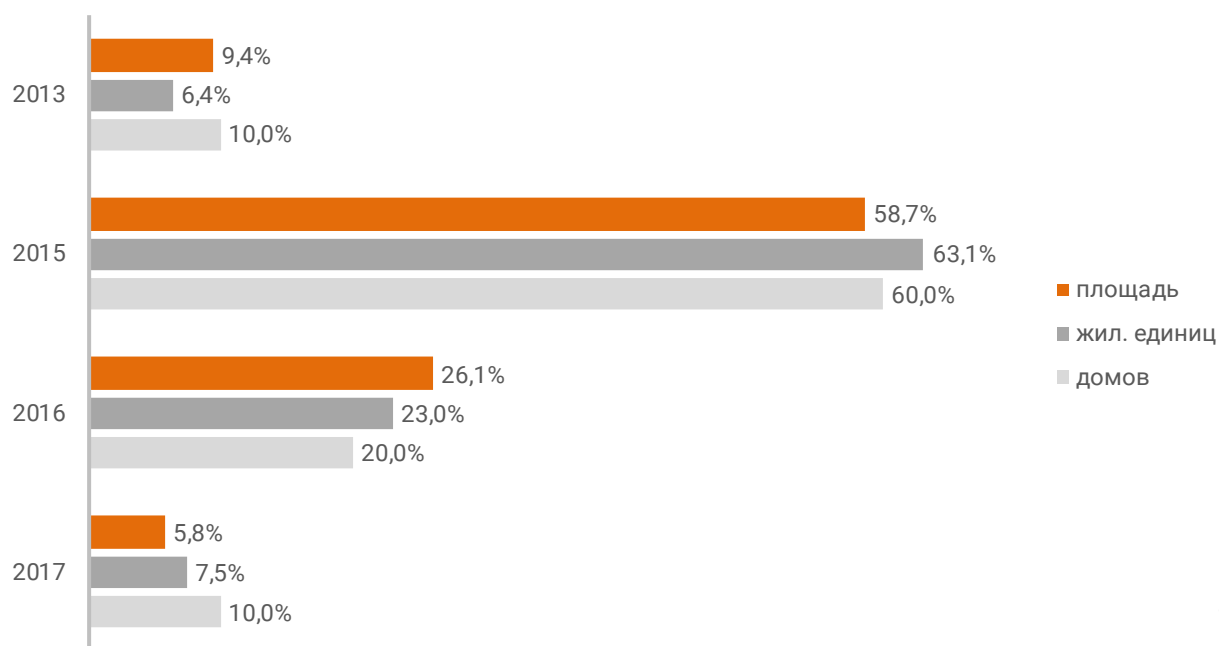
Застройщики жилья в Чеченской Республике осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с сентября 2013 г. по апрель 2017 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2013	1	10,0%	67	6,4%	7 861	9,4%
2015	6	60,0%	658	63,1%	49 052	58,7%
2016	2	20,0%	240	23,0%	21 790	26,1%
2017	1	10,0%	78	7,5%	4 888	5,8%
Общий итог	10	100%	1 043	100%	83 591	100%

Гистограмма 1

**Распределение жилых новостроек Чеченской Республики по годам
выдачи разрешения на строительство**



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2015 г. (58,7% по площади жилых единиц).

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

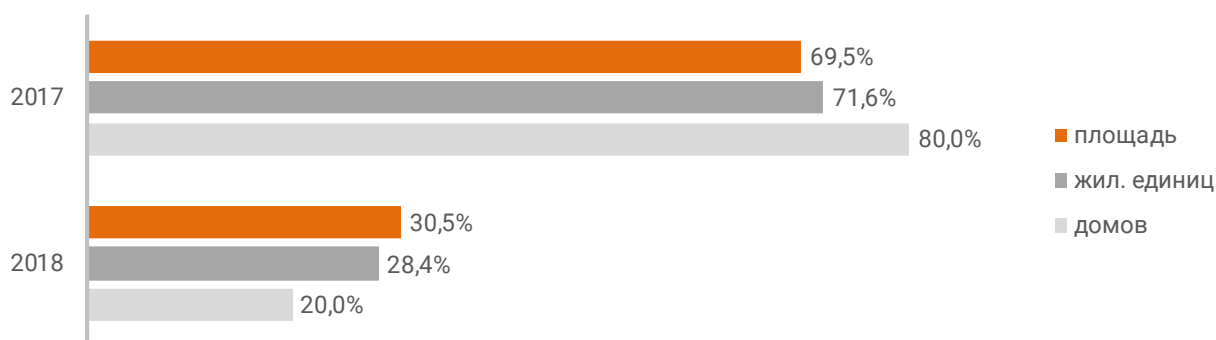
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру планируемого застройщиками ввода строящегося ими жилья в Чеченской Республике (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный в проектной декларации срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2017	8	80,0%	747	71,6%	58 055	69,5%
2018	2	20,0%	296	28,4%	25 536	30,5%
Общий итог	10	100%	1 043	100%	83 591	100%

Гистограмма 2

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



© erzrf.ru

До конца 2018 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 83 591 м² жилья (Приложение 1).

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

Таблица 5

План ввода в эксплуатацию		в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
Объявленный в проектной декларации срок	Совокупная S жилых единиц м²	Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц м²	%
2017	58 055	2016	7 861	13,5%
		2017	15 563	26,8%
2018	25 536	2016	12 144	47,6%
Общий итог	83 591		35 568	42,6%

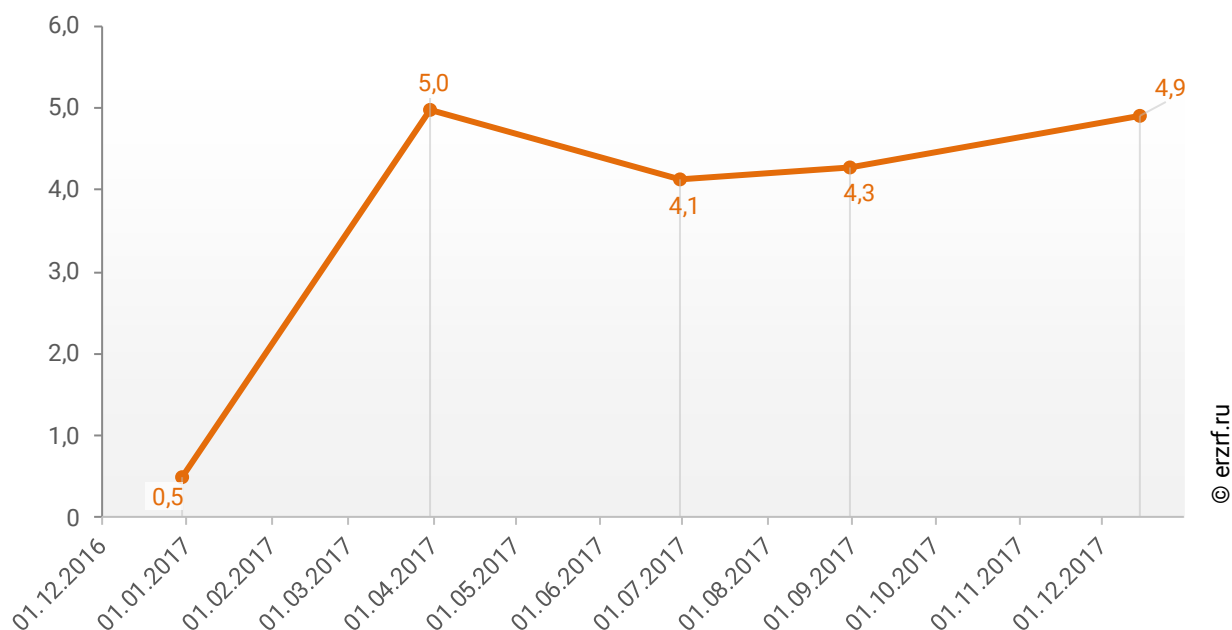
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы в пределах 2017 года (15 563 м²), что составляет 26,8% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Чеченской Республике в 2017 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Чеченской Республике по состоянию на декабрь 2017 года составляет 4,9 месяца.

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

График 2

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



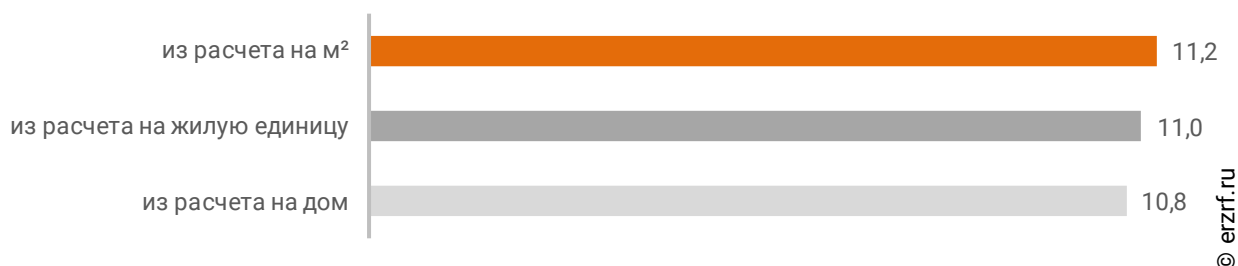
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Чеченской Республике по этажности строящихся домов

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

- 10,8 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 11,0 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 11,2 этажа — из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Чеченской Республики

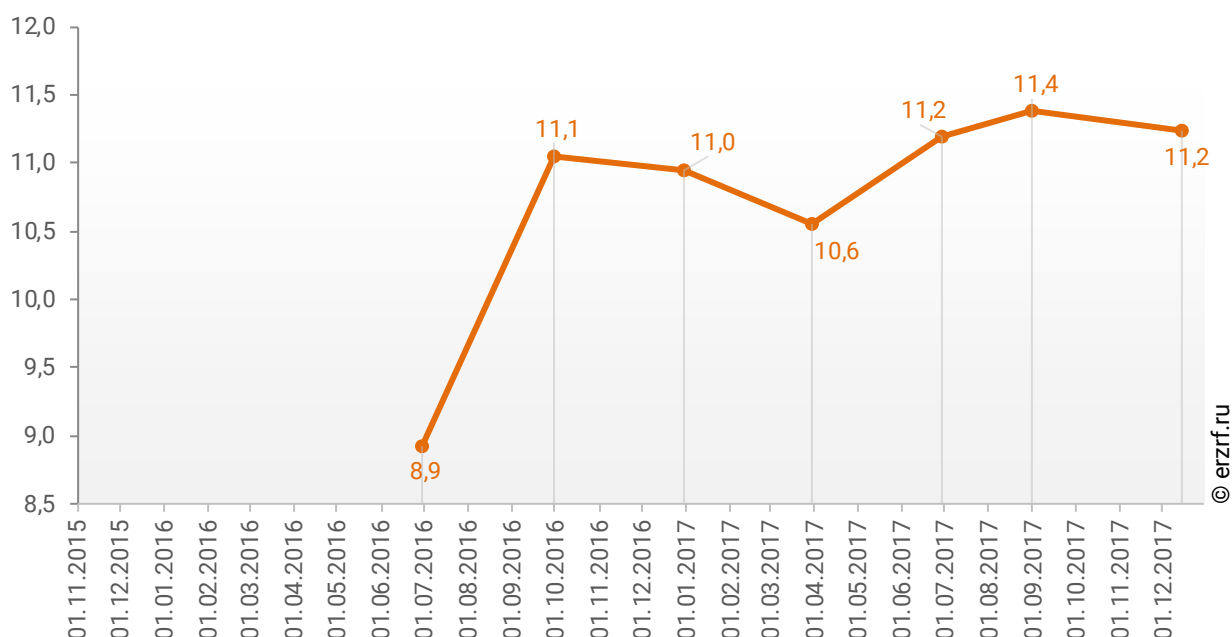


© erzrf.ru

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

График 3

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



© erzrf.ru

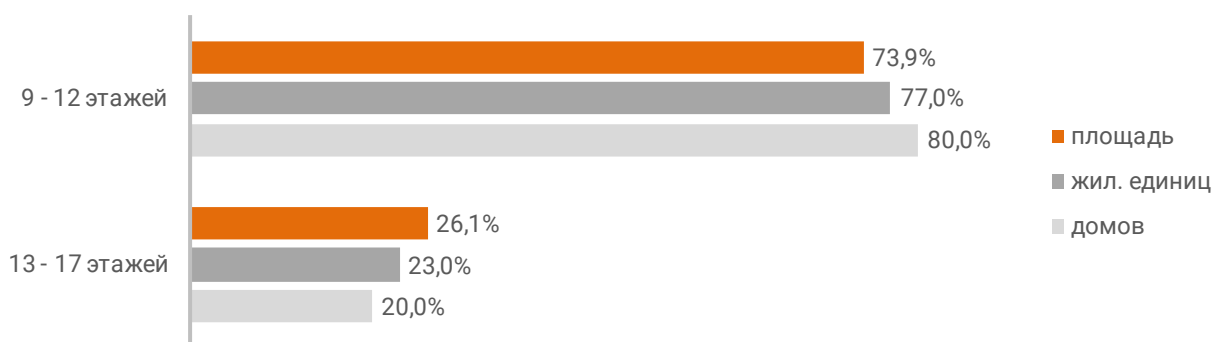
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
9 - 12 этажей	8	80,0%	803	77,0%	61 801	73,9%
13 - 17 этажей	2	20,0%	240	23,0%	21 790	26,1%
Общий итог	10	100%	1 043	100%	83 591	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Чеченской Республики по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 73,9% от всей площади строящегося жилья.

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

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Чеченской Республике является 16-этажный многоквартирный дом в ЖК «Дом по ул. Николаева», застройщик «Юг-Строй». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	16	<i>Юг-Строй</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Николаева
2	15	<i>Юг-Строй</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Лорсанова
3	12	<i>Юг-Строй</i>	многоквартирный дом	Эсамбаева
4	11	<i>Евро-Телеком</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Х. Нурадилова
5	9	<i>Евро-Телеком</i>	многоквартирный дом	Микрорайон Северный
		<i>ИНЭ-Интерсервис</i>	многоквартирный дом	Дом по пр. им. Мухаммеда Али
		<i>ИНЭ-Интерсервис</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Кабардинская
		<i>КПЧР Дирекция</i>	многоквартирный дом	Солнечный

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Чеченской Республике является многоквартирный дом в ЖК «Дом по ул. Лорсанова», застройщик «Юг-Строй». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

Таблица 8

№	С жил. помещений, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	13 392	<i>Юг-Строй</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Лорсанова
2	12 144	<i>Евро-Телеком</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Х. Нурадилова
3	8 832	<i>Евро-Телеком</i>	многоквартирный дом	Микрорайон Северный
4	8 398	<i>Юг-Строй</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Николаева
5	7 883	<i>Юг-Строй</i>	многоквартирный дом	Эсамбаева

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

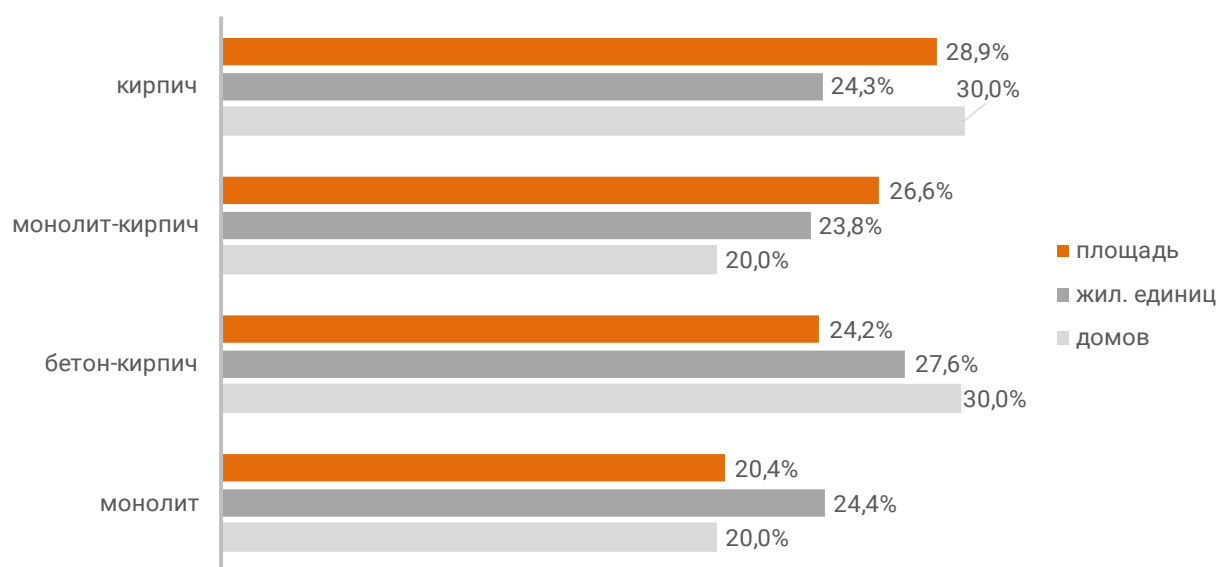
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
кирпич	3	30,0%	253	24,3%	24 142	28,9%
монолит-кирпич	2	20,0%	248	23,8%	22 224	26,6%
бетон-кирпич	3	30,0%	288	27,6%	20 193	24,2%
монолит	2	20,0%	254	24,4%	17 032	20,4%
Общий итог	10	100%	1 043	100%	83 591	100%

Гистограмма 5

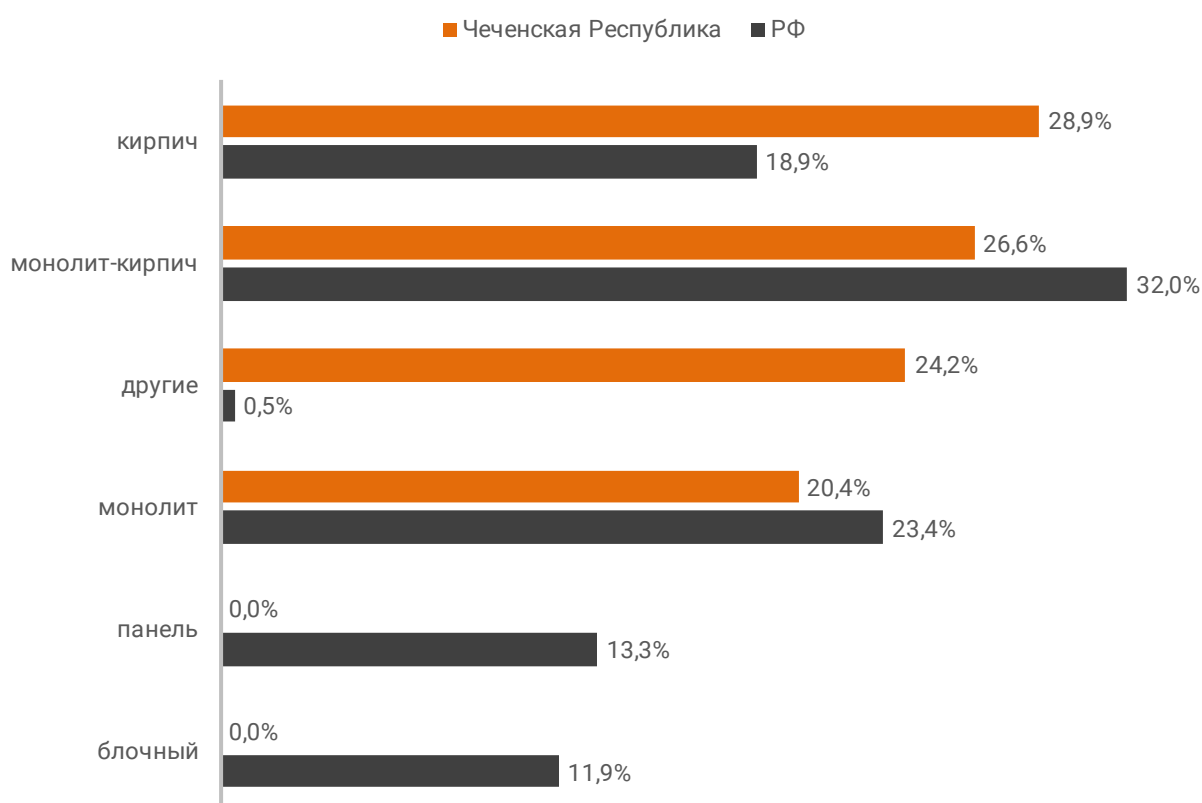
Распределение жилых новостроек Чеченской Республики по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Чеченской Республике является кирпич. Из него возводится 28,9% 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

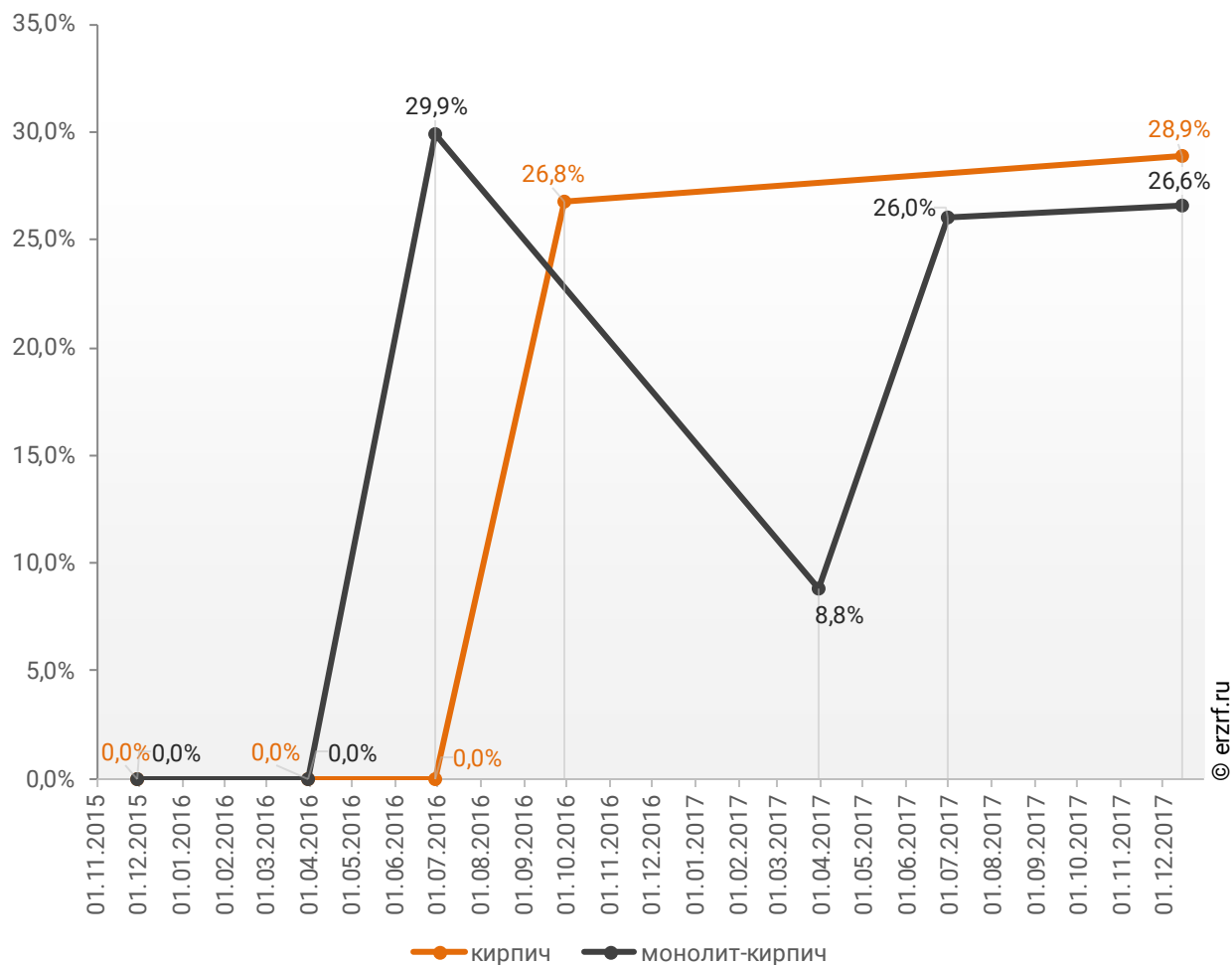
Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Чеченской Республике



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

График 4

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



7. ТОП застройщиков Чеченской Республики по объемам строительства

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

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	Юг-Строй	3	30,0%	306	29,3%	29 673	35,5%
2	Евро-Телеком	2	20,0%	304	29,1%	20 976	25,1%
3	КПЧР Дирекция	3	30,0%	288	27,6%	20 193	24,2%
4	ИНЭ-Интерсервис	2	20,0%	145	13,9%	12 749	15,3%
Общий итог		10	100%	1 043	100%	83 591	100%

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

Таблица 11

№	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
		всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		м²	м²	%	месяцев
1	Юг-Строй	29 673	0	0,0%	-
2	Евро-Телеком	20 976	20 976	100%	11,7
3	КПЧР Дирекция	20 193	6 731	33,3%	1,0
4	ИНЭ-Интерсервис	12 749	7 861	61,7%	11,1
Общий итог		83 591	35 568	42,6%	4,9

Максимальное среднее уточнение срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «Евро-Телеком» и составляет 11,7 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Чеченской Республике

В Чеченской Республике возводится 8 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Чеченской Республике, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Солнечный» (город Грозный). В этом жилом комплексе застройщик «КПЧР Дирекция» возводит 3 дома, включающих 288 жилых единиц, совокупной площадью 20 193 м².

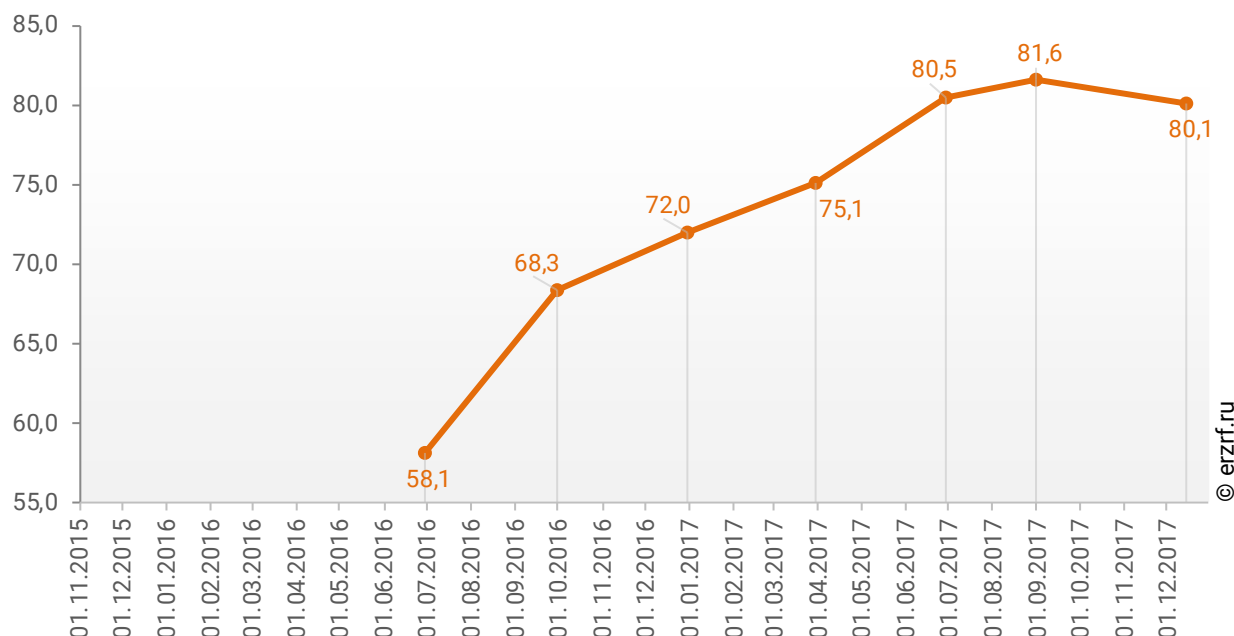
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Чеченской Республике

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Чеченской Республике, составляет 80,1 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,3 м².

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

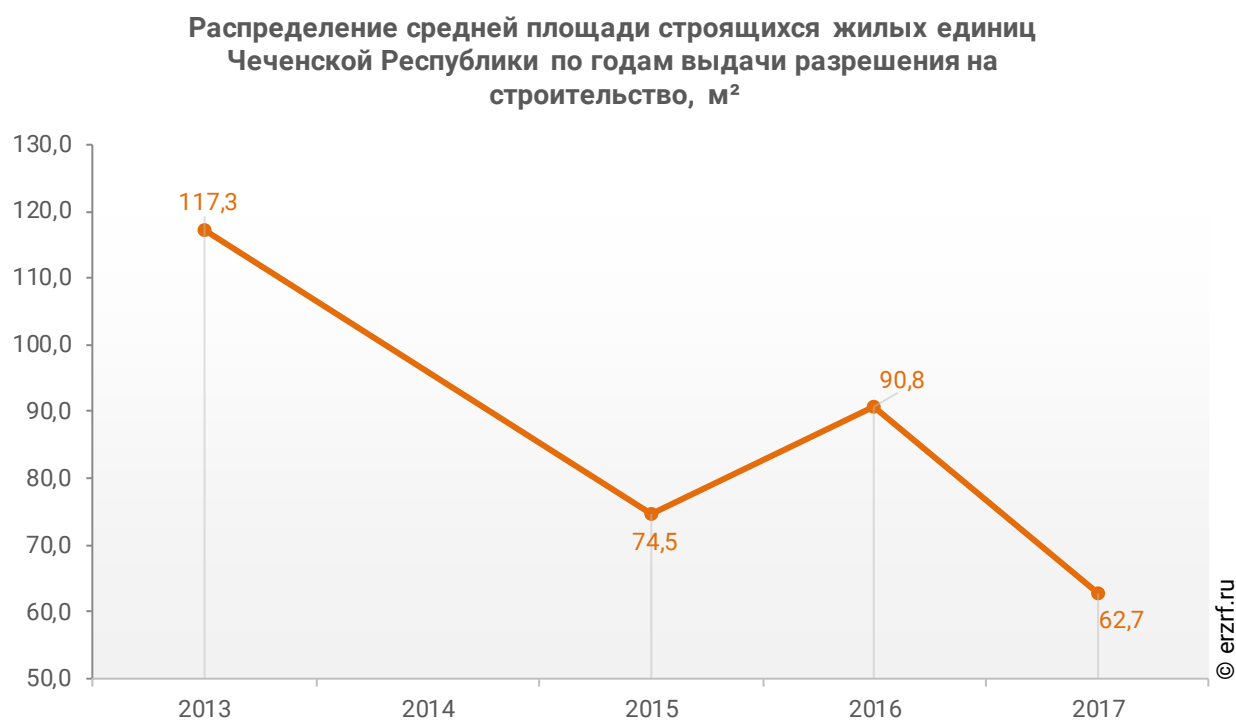
График 5

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Чеченской Республике, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Чеченской Республики, разрешение на строительство которых выдано в 2017 году, составляет 62,7 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Чеченской Республики по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 6.

График 6



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «Евро-Телеком» – 69,0 м². Самая большая – у застройщика «Юг-Строй» – 97,0 м² (Таблица 12).

Таблица 12

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
Евро-Телеком	69,0
КПЧР Дирекция	70,1
ИНЭ-Интерсервис	87,9
Юг-Строй	97,0
Общий итог	80,1

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Чеченской Республике, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Дом по пр. им. Мухаммеда Али» – 62,7 м², застройщик «ИНЭ-Интерсервис». Наибольшая – в ЖК «Эсамбаева» – 119,4 м², застройщик «Юг-Строй».

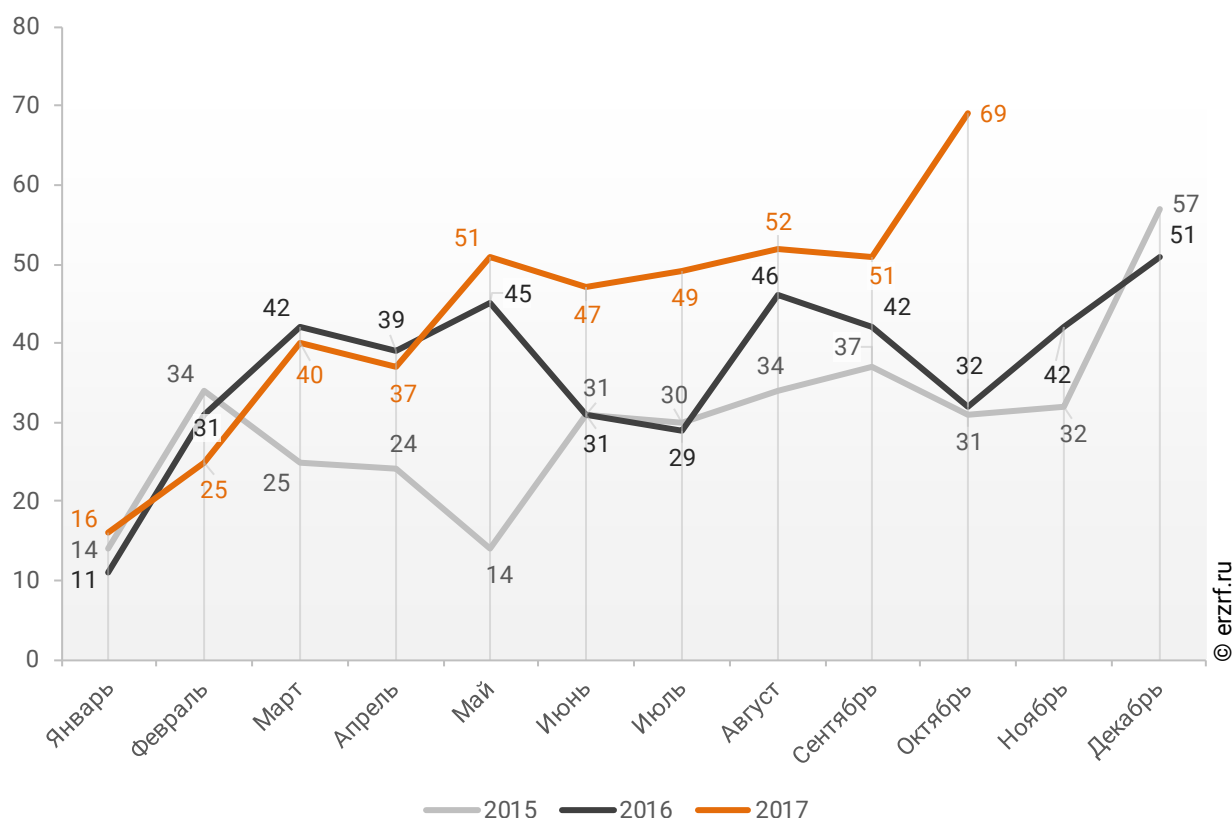
10. Ипотечное кредитование для жителей Чеченской Республики (официальная статистика Банка России)

10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики

По данным Банка России за 10 месяцев 2017 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Чеченской Республики, составило 437, что на 25,6% больше уровня 2016 г. (348 ИЖК), и на 59,5% больше уровня, достигнутого в 2015 г. (274 ИЖК).

График 7

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

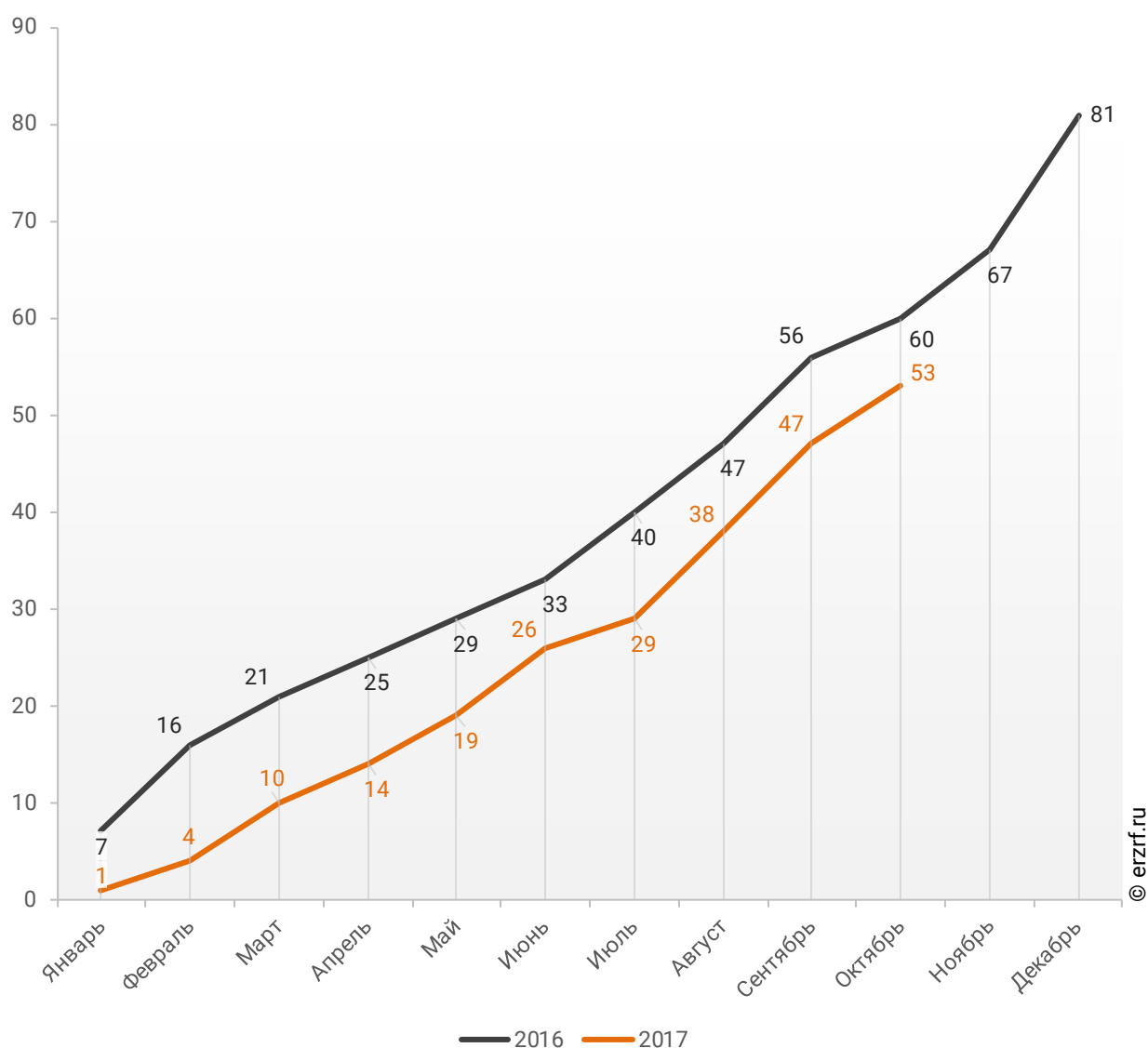


За 10 месяцев 2017 г. количество ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 53, что на 11,7% меньше, чем в 2016 г. (60 ИЖК).

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

График 8

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

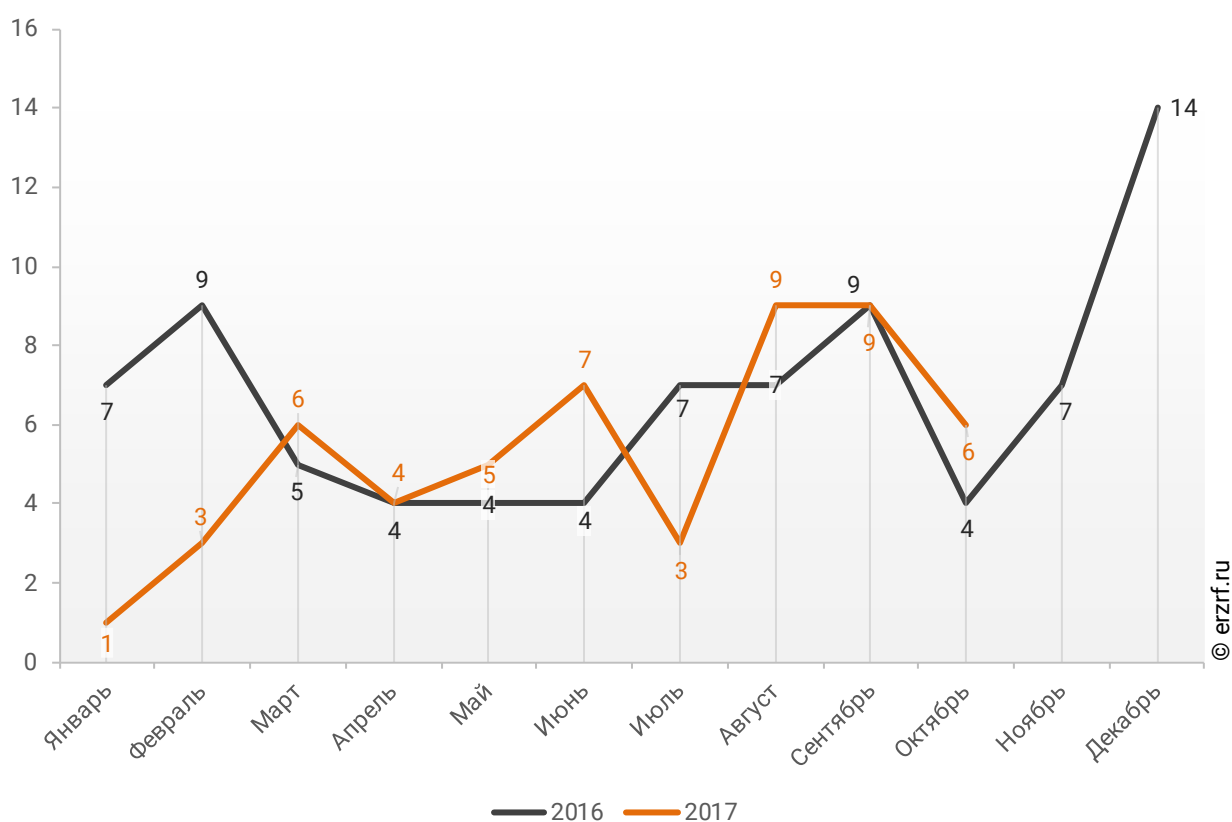


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Чеченской Республике в октябре 2017 года, увеличилось на 50,0% по сравнению с октябрём 2016 года (6 против 4 годом ранее).

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

График 9

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

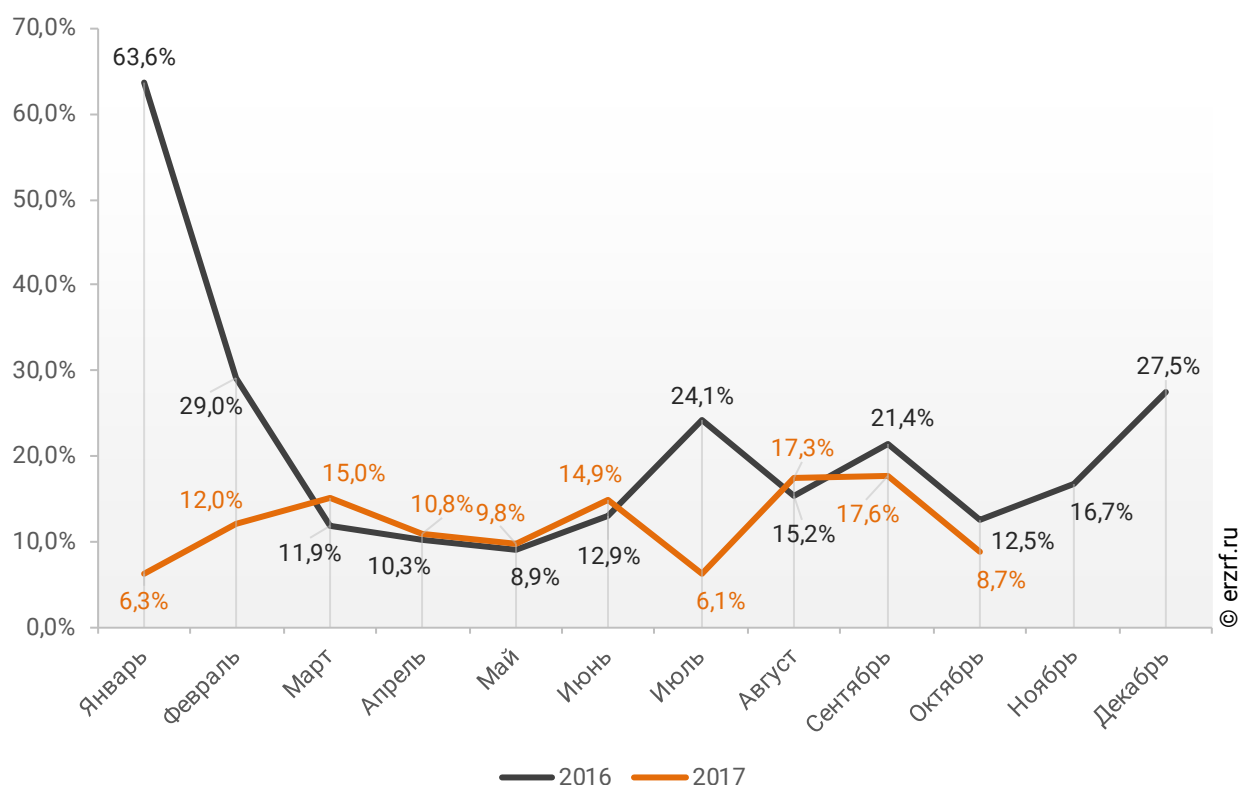


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 10 месяцев 2017 г., составила 12,1% от общего количества ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики за этот же период, что на 5,1 п.п. меньше соответствующего значения 2016 г. (17,2%).

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

График 10

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



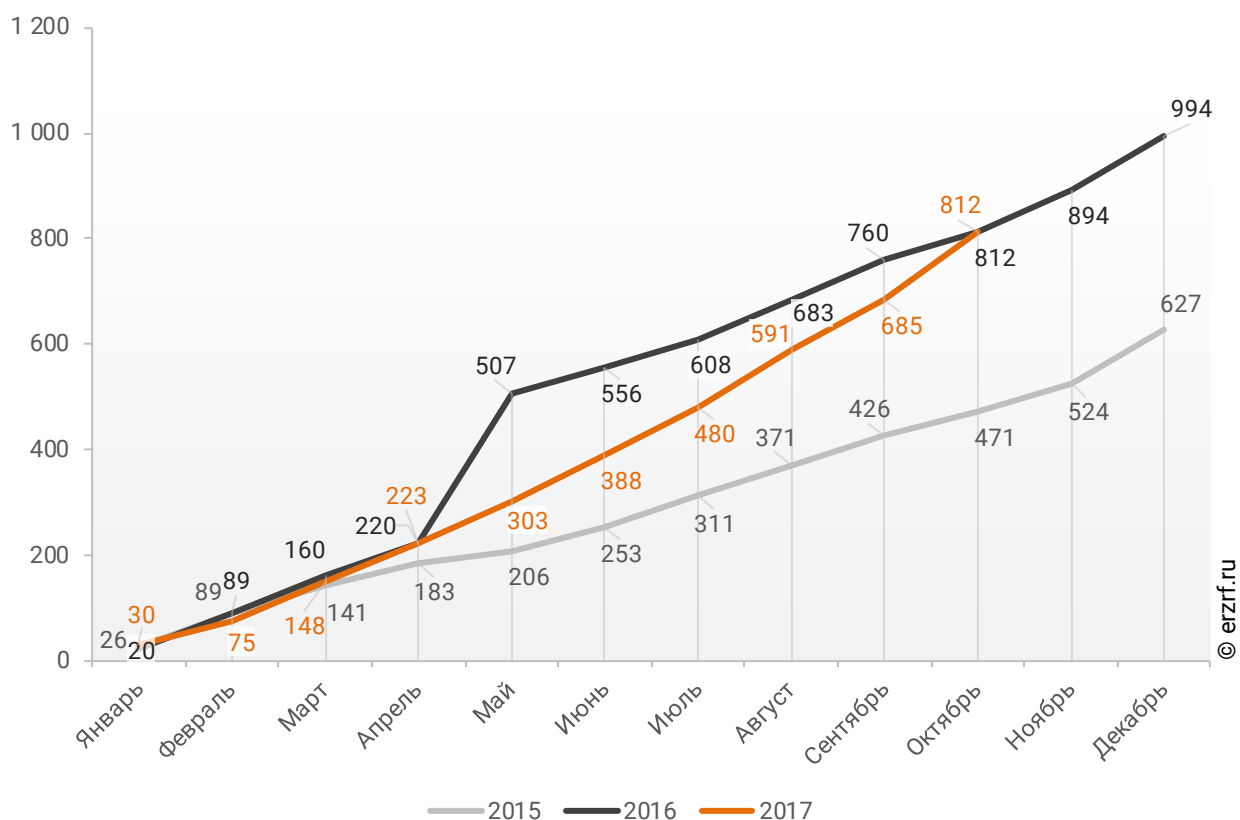
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики

По данным Банка России за 10 месяцев 2017 г. объем ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики, составил 812 млн ₽, что соответствует уровню 2016 г. (812 млн ₽), и на 72,4% больше аналогичного значения 2015 г. (471 млн ₽).

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

График 11

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

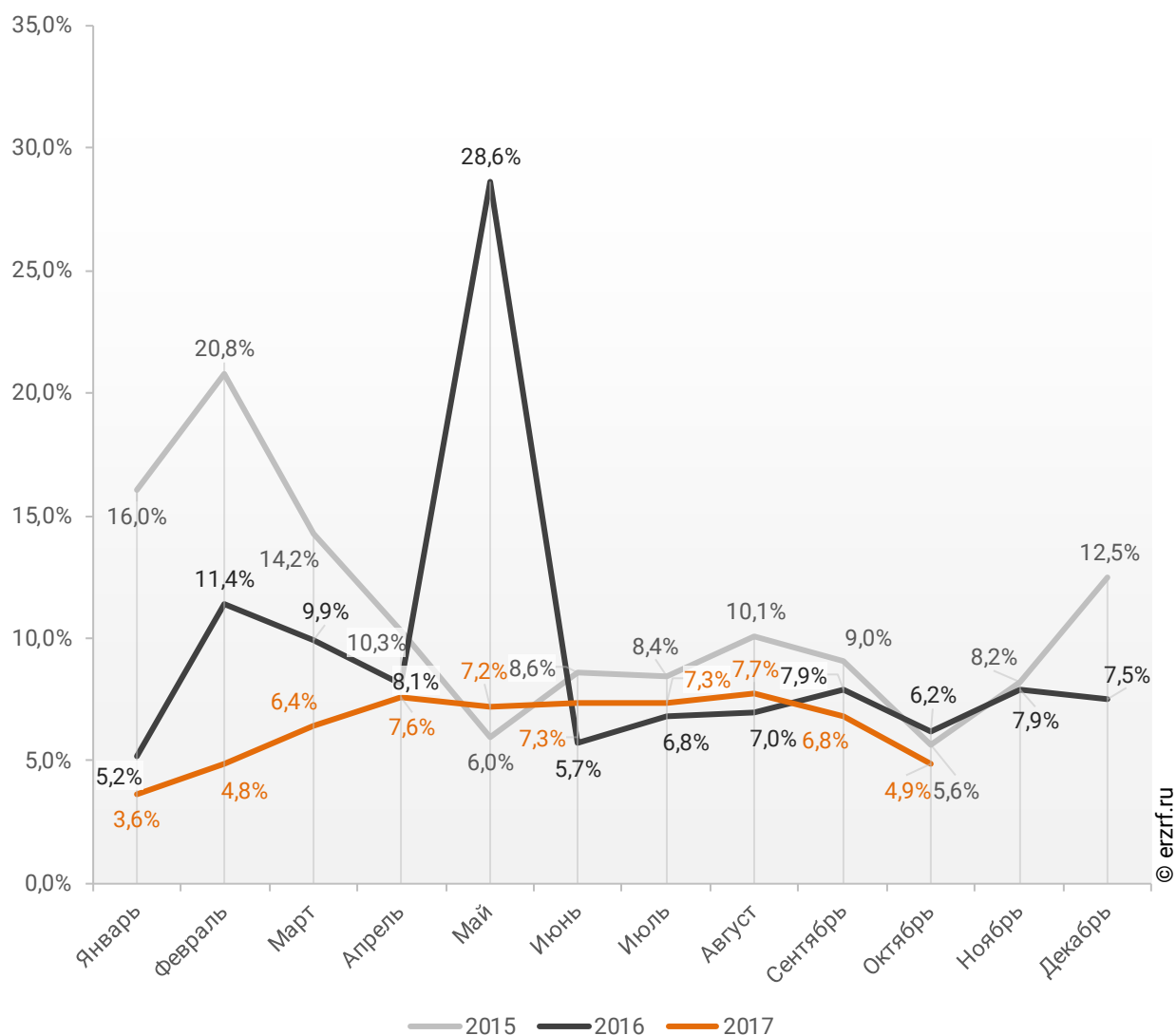


В общем объеме кредитов, выданных за 10 месяцев 2017 г. жителям Чеченской Республики (12 823 млн ₽), доля ИЖК составила 6,3%, что на 3,9 п.п. меньше соответствующего значения 2016 г. (10,2%), и на 3,4 п.п. меньше уровня 2015 г. (9,7%).

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

График 12

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

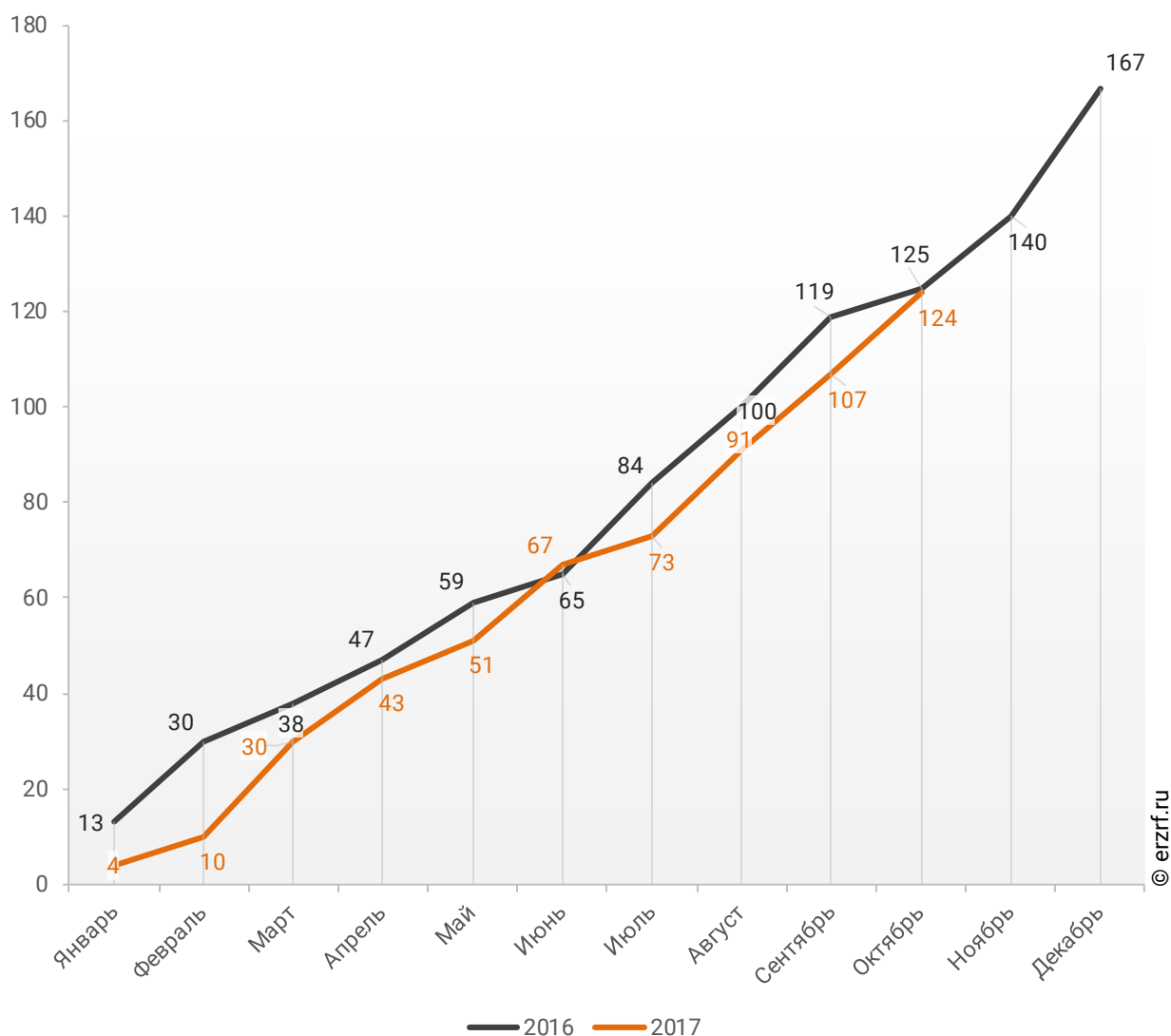


За 10 месяцев 2017 г. объем ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики под залог ДДУ, составил 124 млн ₽ (15,3% от общего объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики). Это на 0,8% меньше аналогичного значения 2016 г. (125 млн ₽).

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

График 13

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



В общем объеме кредитов, выданных за 10 месяцев 2017 г. жителям Чеченской Республики (12 823 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 1,0%, что на 0,6 п.п. меньше уровня 2016 г. (1,6%).

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

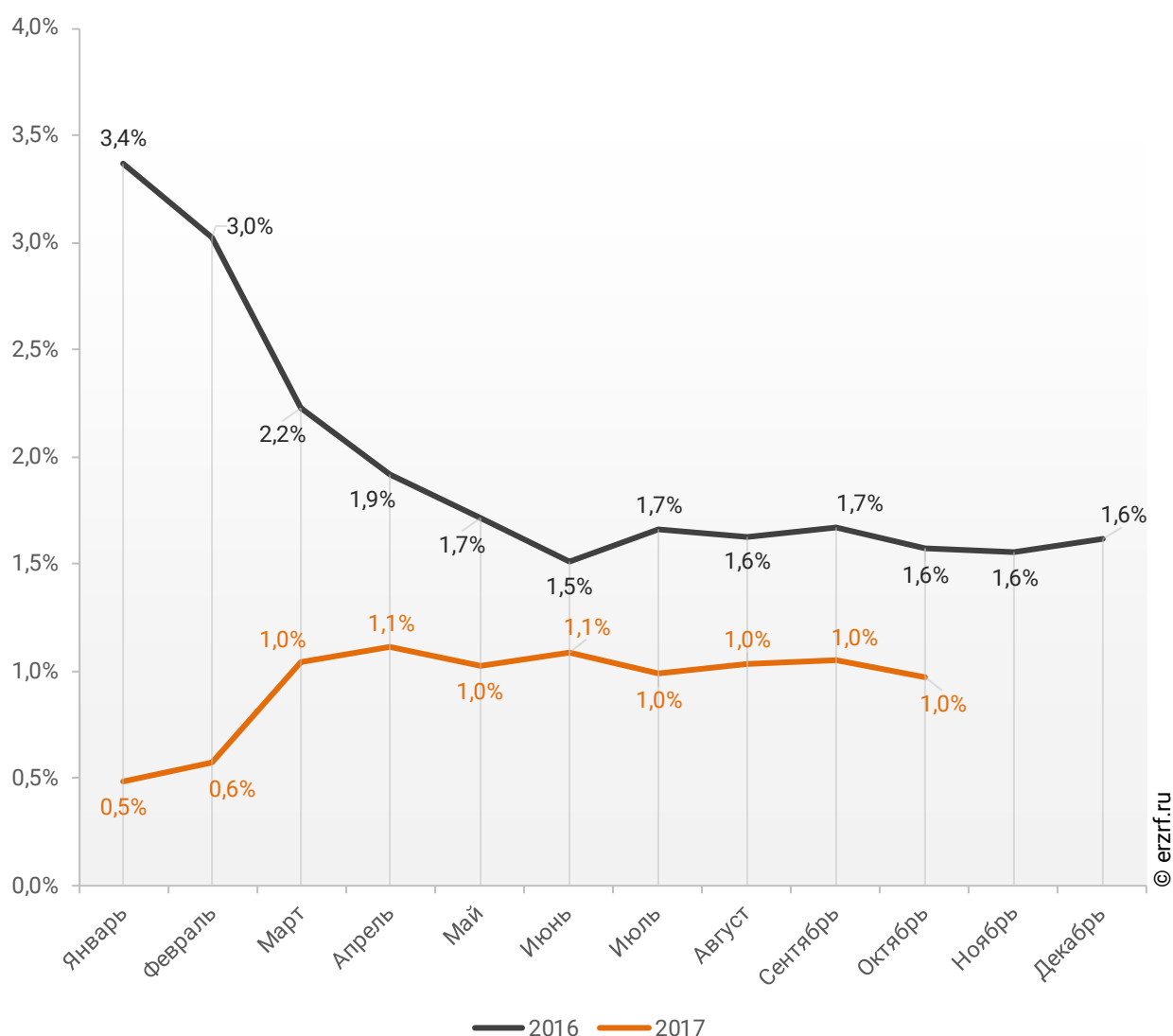
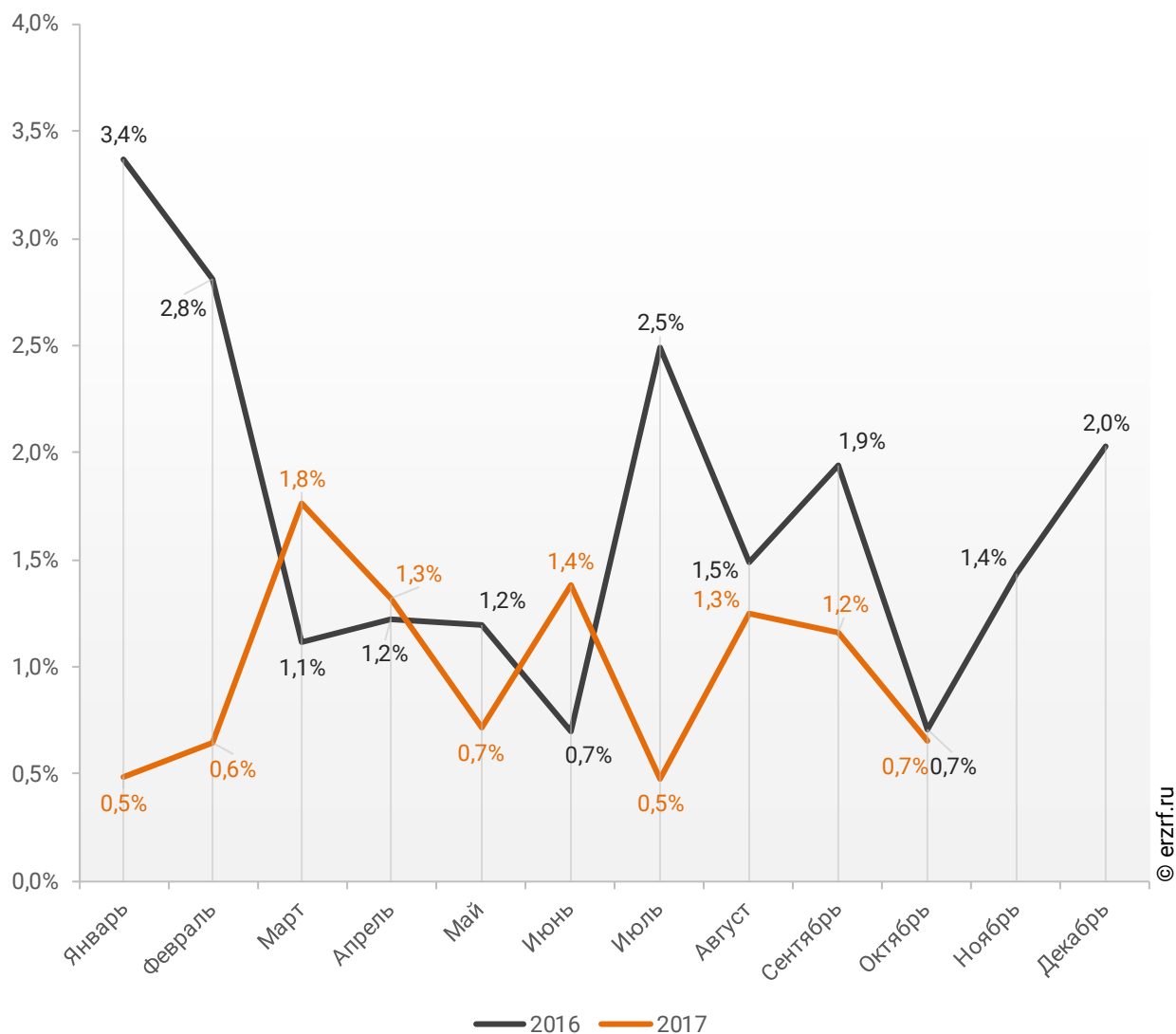


График 15

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

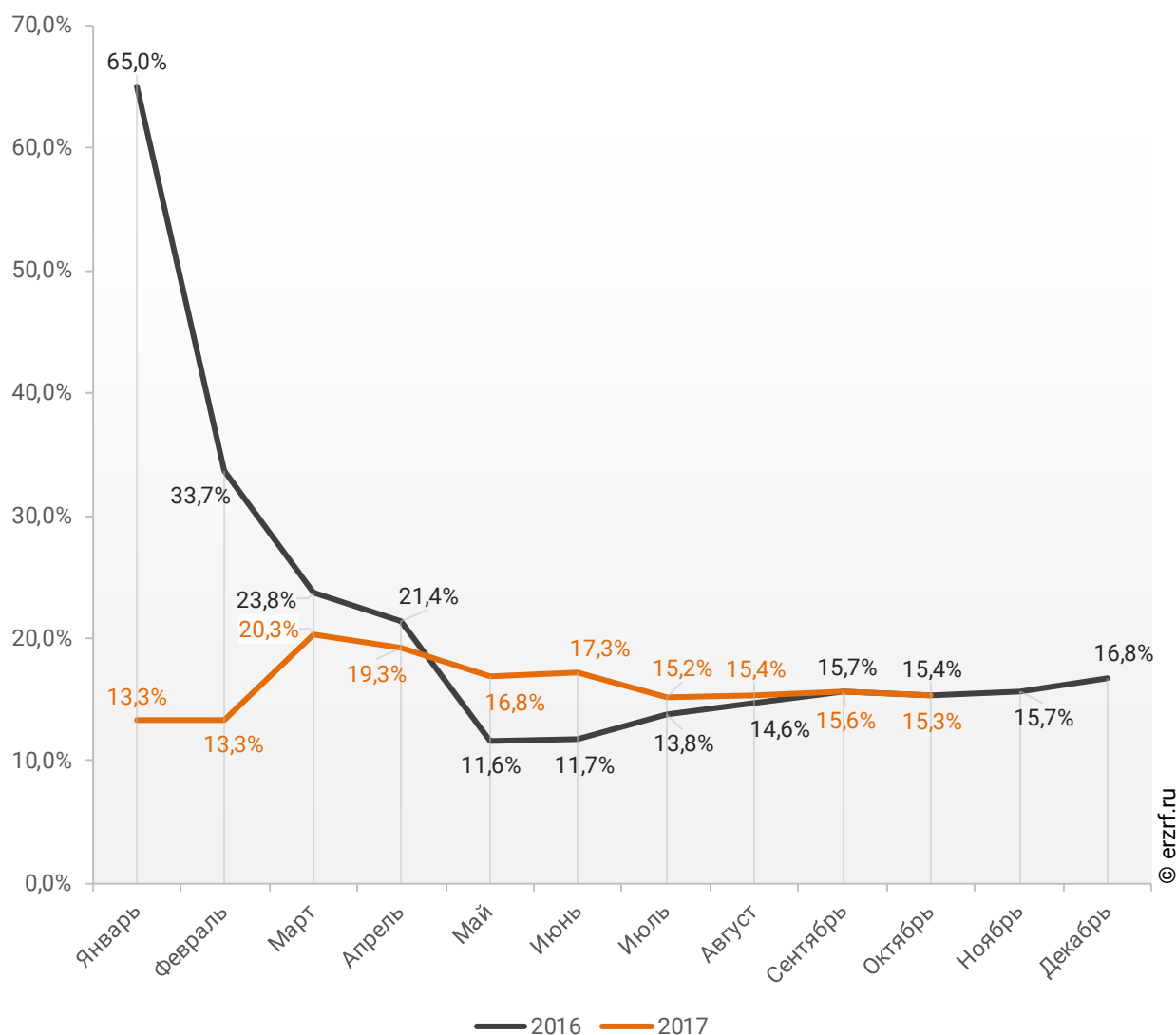


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 10 месяцев 2017 г., составила 15,3% от общего объема ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики за этот же период, что на 0,1 п.п. меньше, чем в 2016 г. (15,4%).

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

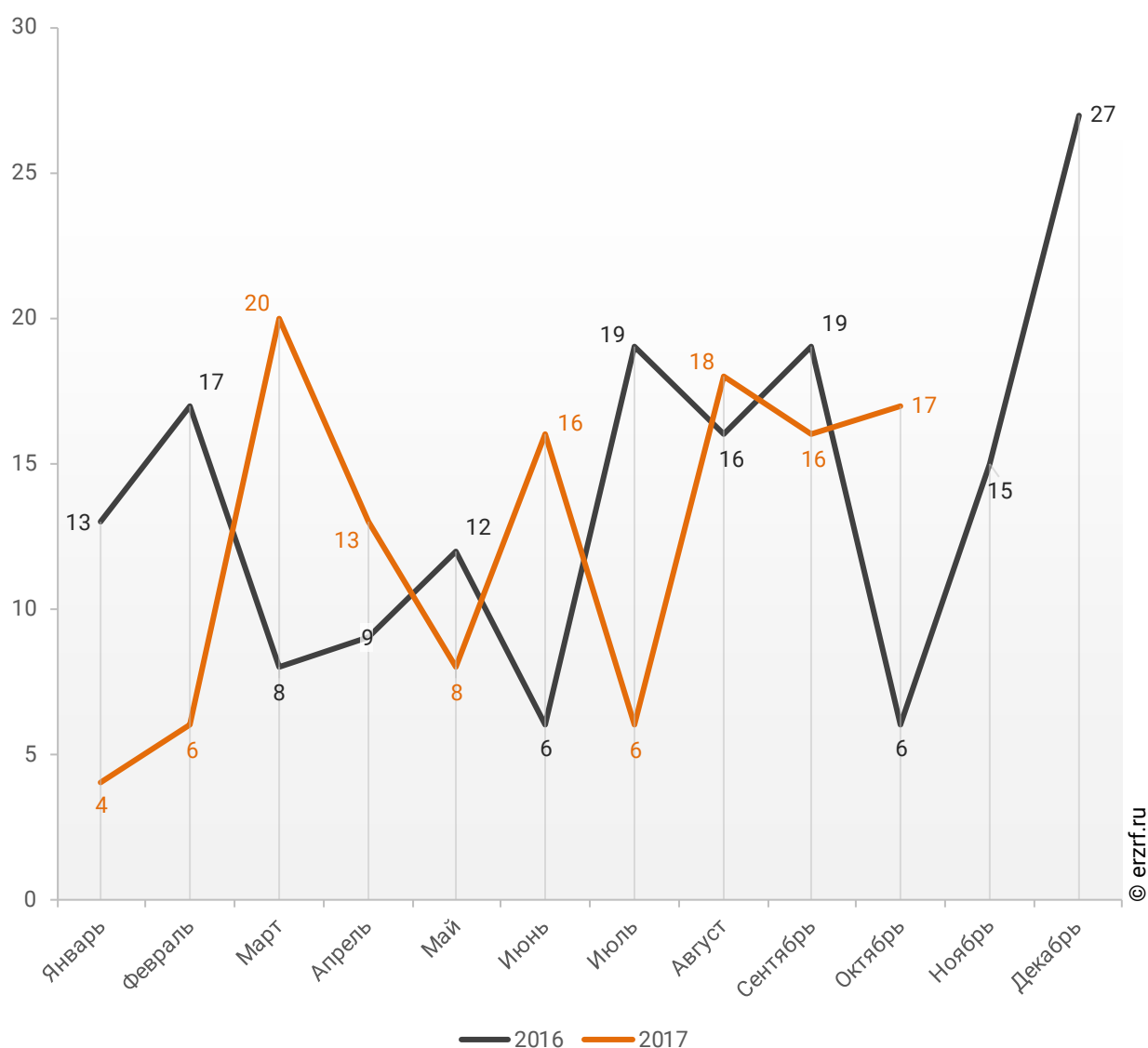


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Чеченской Республике в октябре 2017 года, увеличился на 183,3% по сравнению с октябрём 2016 года (17 против 6 млн ₽ годом ранее).

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

График 17

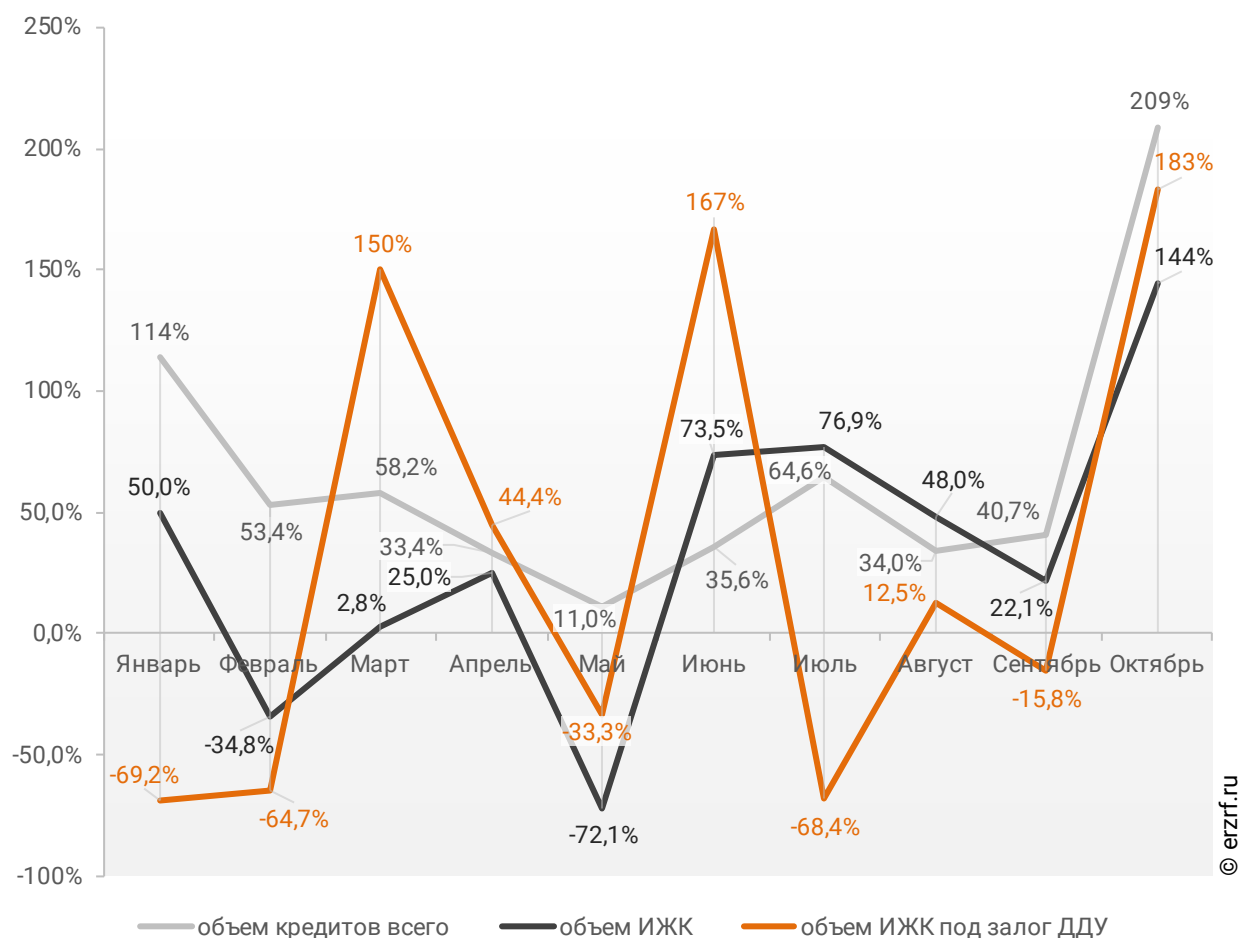
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики в 2016 – 2017 гг., млн ₽



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 183,3% в октябре 2017 года по сравнению с октябрём 2016 года сопровождался ростом объема всех видов кредитов на 208,9% (2,6 млрд ₽ против 843 млн ₽ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 144,2% (127 против 52 млн ₽ годом ранее) (График 18).

График 18

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



Доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Чеченской Республике кредитов всех видов в октябре составила 0,7%, в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 13,4%.

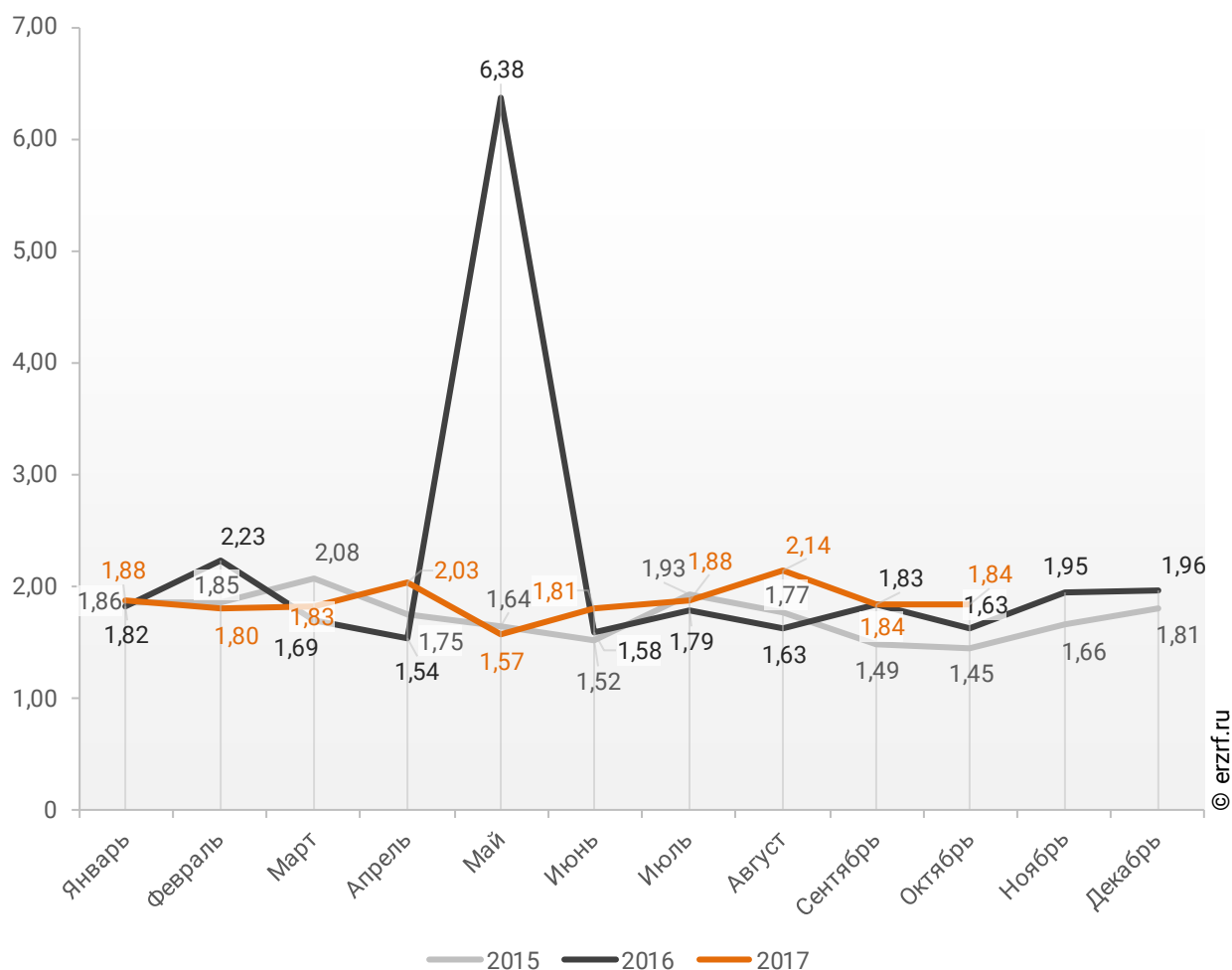
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики

По официальной статистике Банка России в октябре 2017 г. средний размер ИЖК в Чеченской Республике составил 1,84 млн ₽, что на 13,3% больше уровня, достигнутого в 2016 г. (1,63 млн ₽), и на 26,8% больше аналогичного значения 2015 г. (1,45 млн ₽).

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

График 19

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

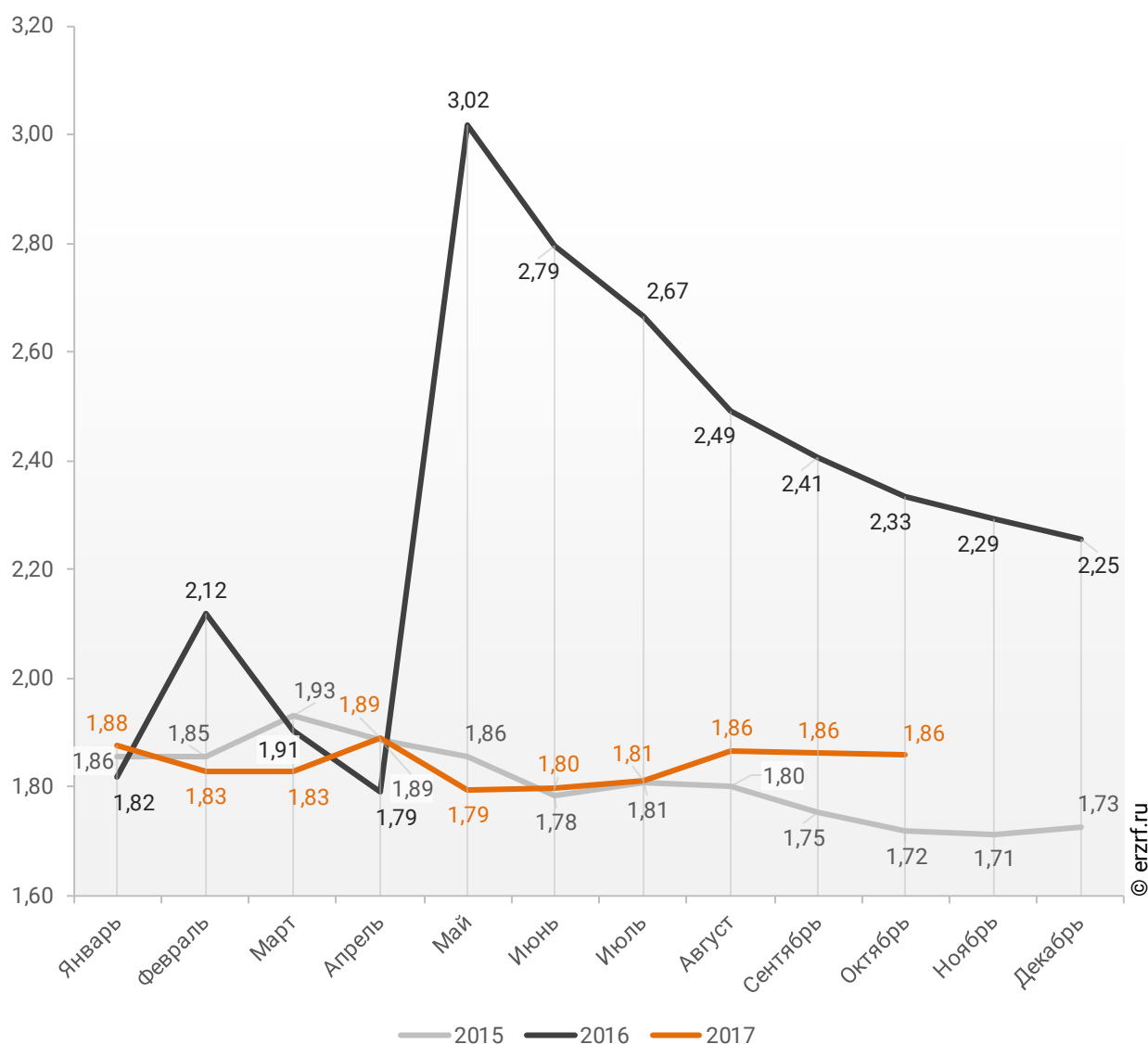


По данным Банка России за 10 месяцев 2017 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики, накопленным итогом составил 1,86 млн ₽, что на 20,4% меньше, чем в 2016 г. (2,33 млн ₽), и на 8,1% больше соответствующего значения 2015 г. (1,72 млн ₽).

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

График 20

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

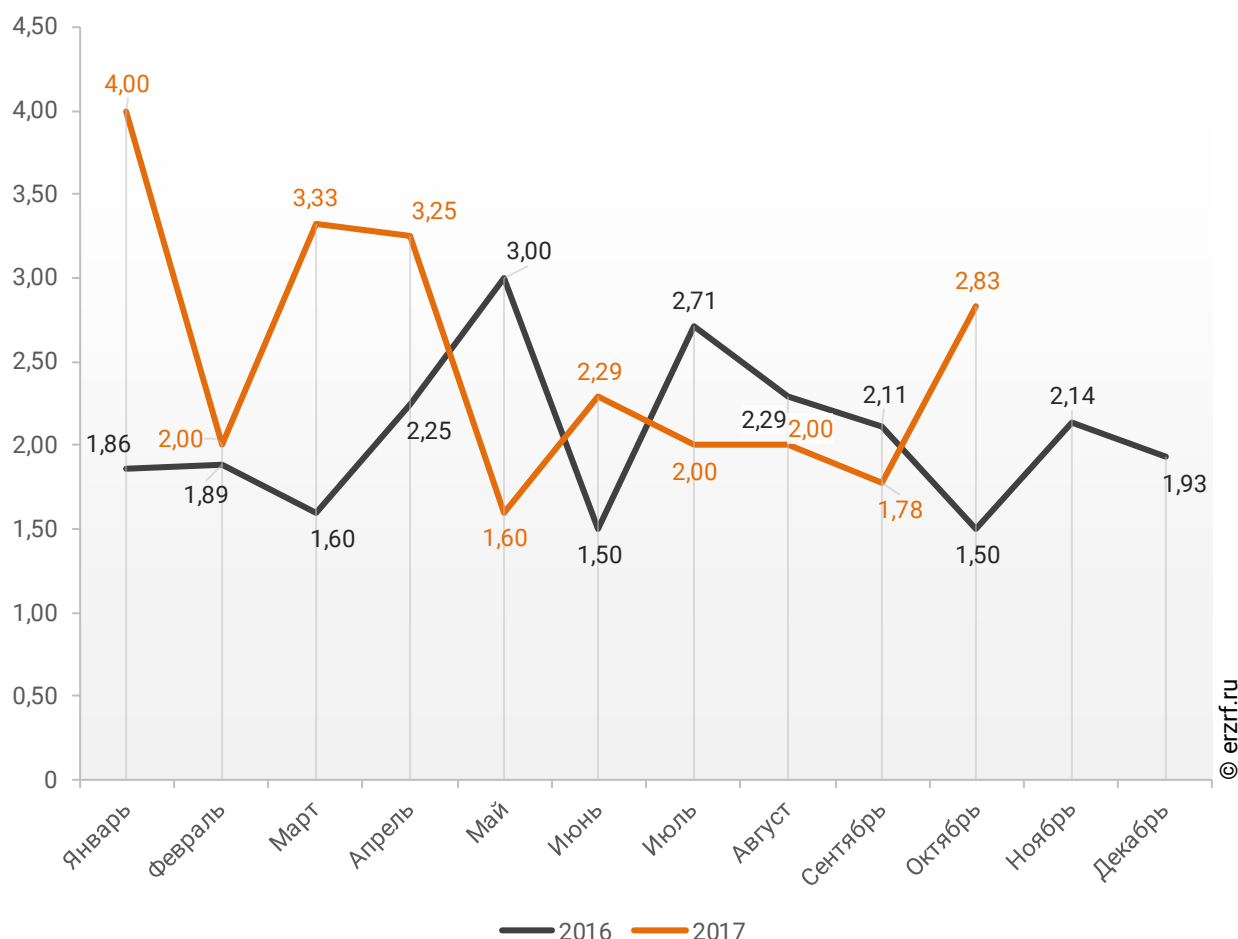


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Чеченской Республике в октябре 2017 года увеличился на 88,7% по сравнению с октябрём 2016 года (2,83 против 1,50 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 59,0%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после падения в прошлом месяце.

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

График 21

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

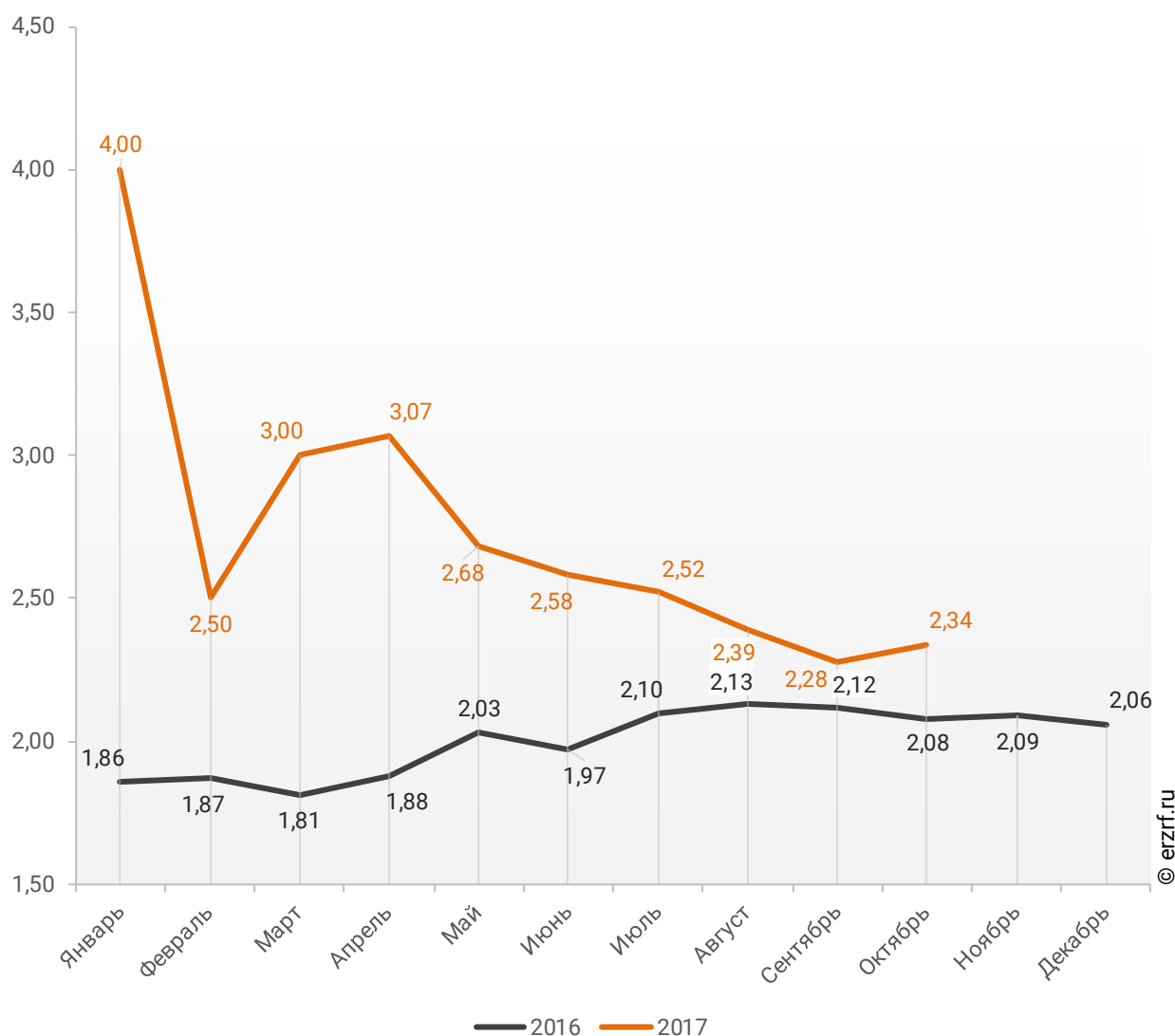


По данным Банка России за 10 месяцев 2017 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Чеченской Республики, накопленным итогом составил 2,34 млн ₽ (на 25,9% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики). Это на 12,5% больше соответствующего значения 2016 г. (2,08 млн ₽).

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

График 22

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

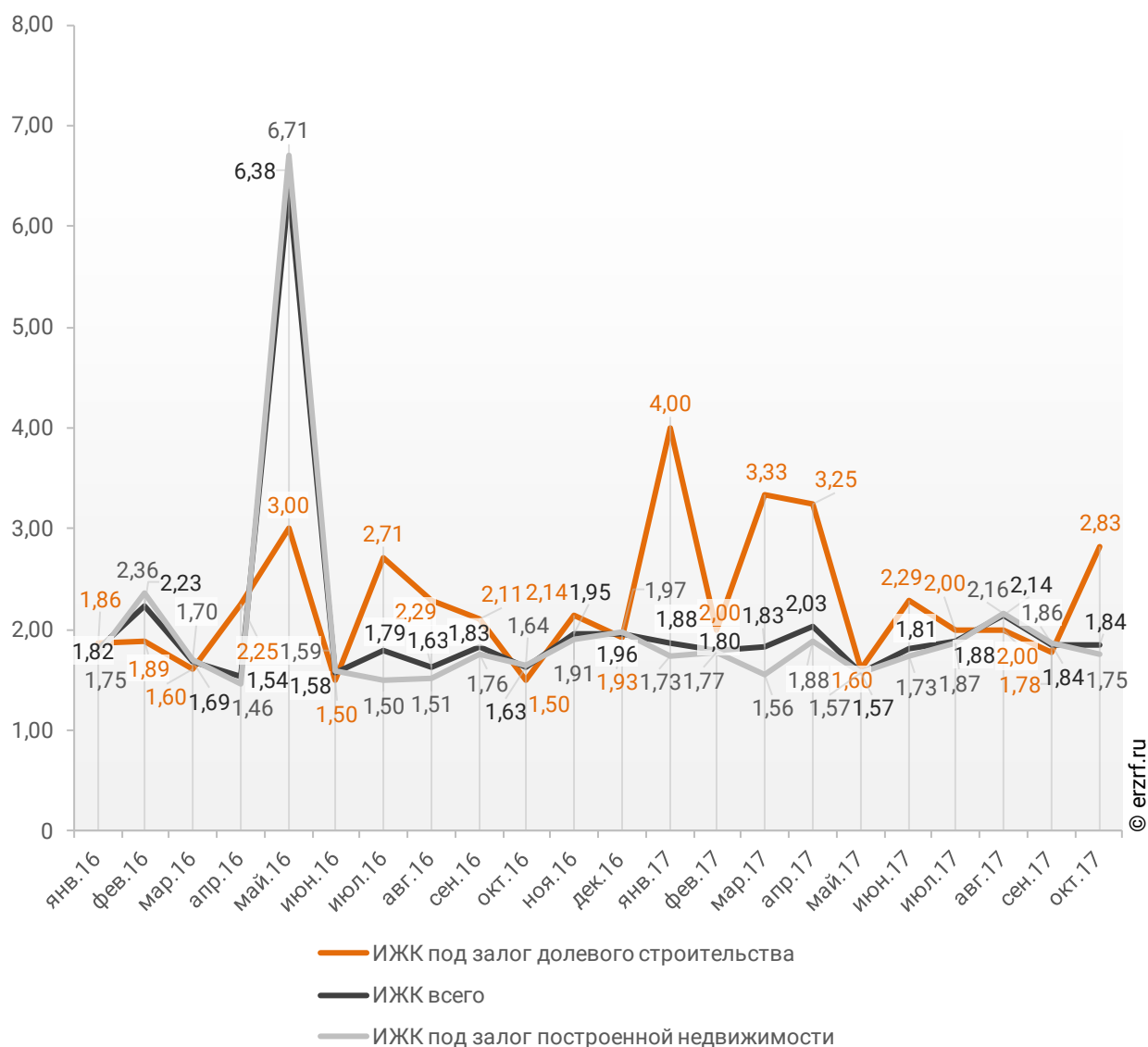


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 6,7%, с 1,64 до 1,75 млн ₽.

Динамика помесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Чеченской Республике, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 23.

График 23

Динамика помесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Чеченской Республике, млн ₽



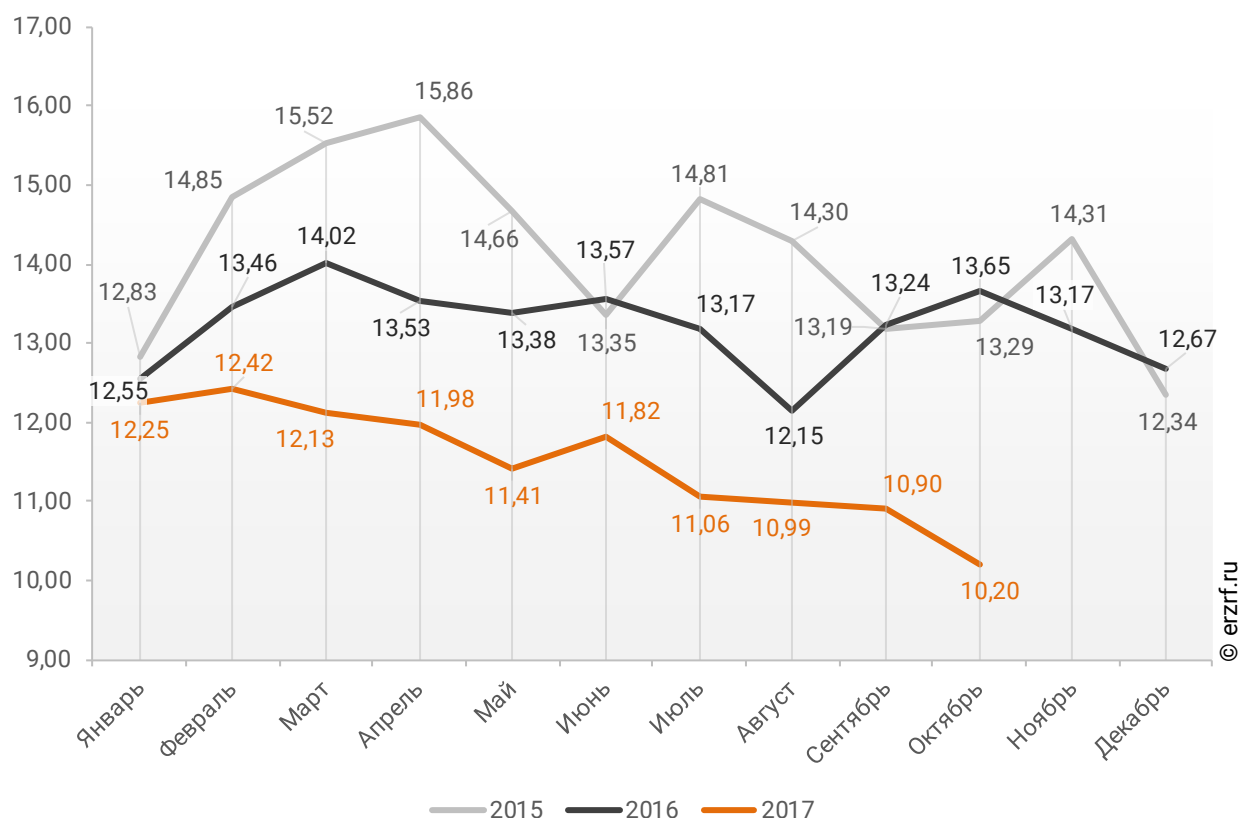
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Чеченской Республики

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в октябре 2017 года в Чеченской Республике, средневзвешенная ставка составила 10,20%. По сравнению с таким же показателем октября 2016 года произошло снижение ставки на 3,45 п.п. (с 13,65 до 10,20%).

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

График 24

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

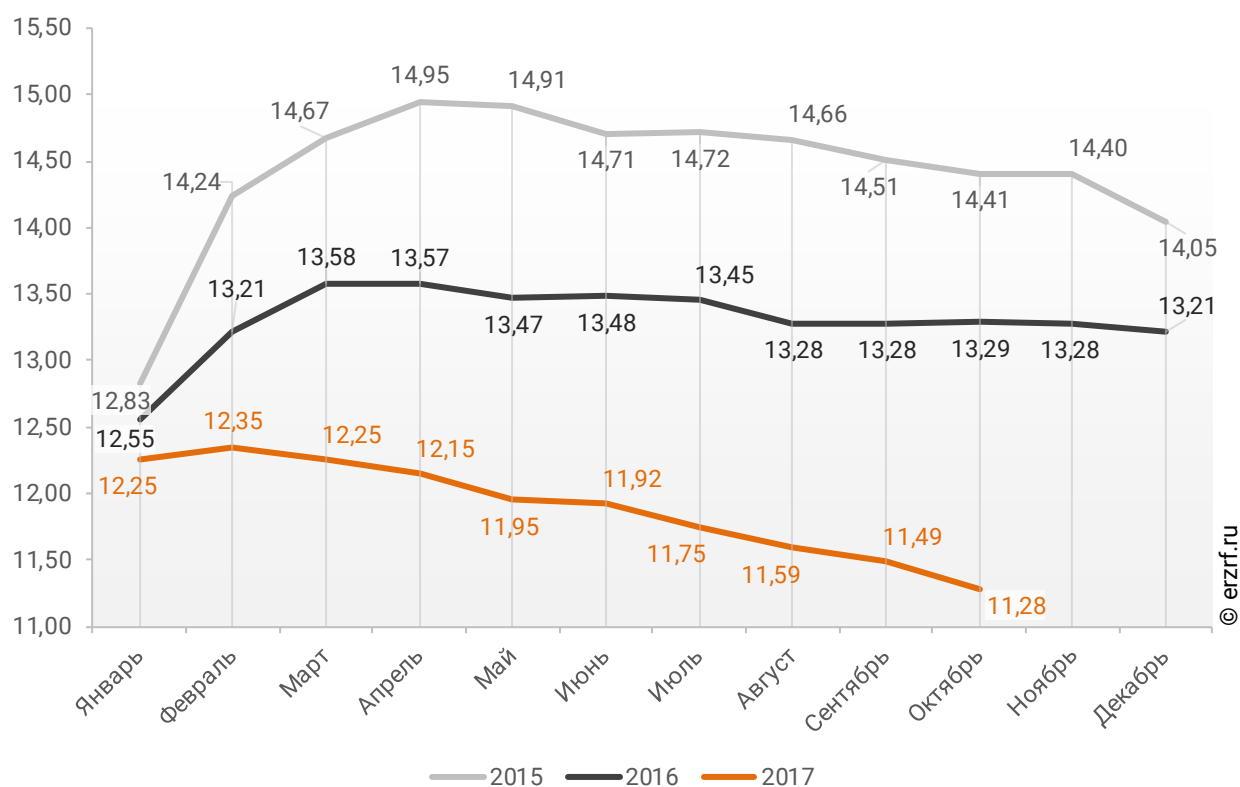


По данным Банка России за 10 месяцев 2017 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Чеченской Республики, накопленным итогом составила 11,28%, что на 2,01 п.п. меньше, чем в 2016 г. (13,29%), и на 3,13 п.п. меньше соответствующего значения 2015 г. (14,41%).

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

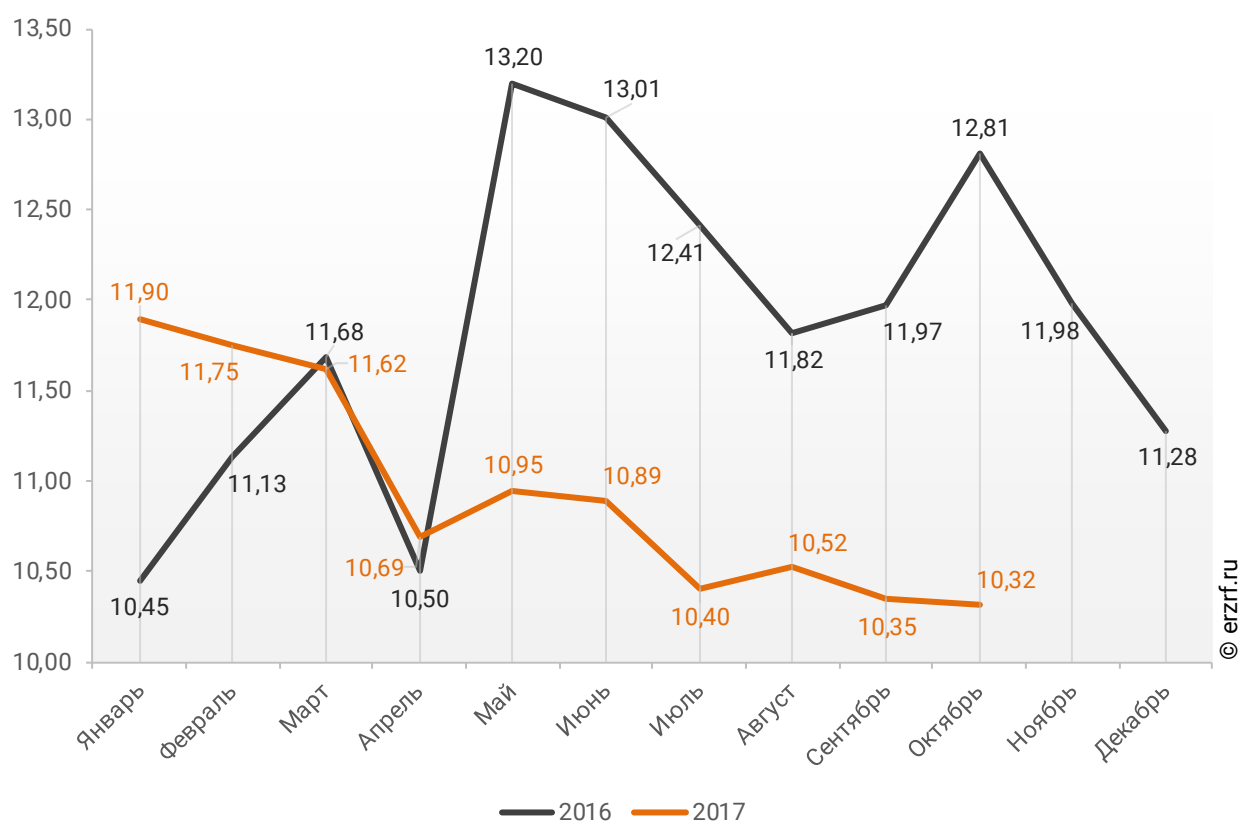
График 25

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



Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Чеченской Республике в октябре 2017 года, составила 10,32%, что на 2,49 п.п. меньше аналогичного значения за октябрь 2016 года (12,81%).

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

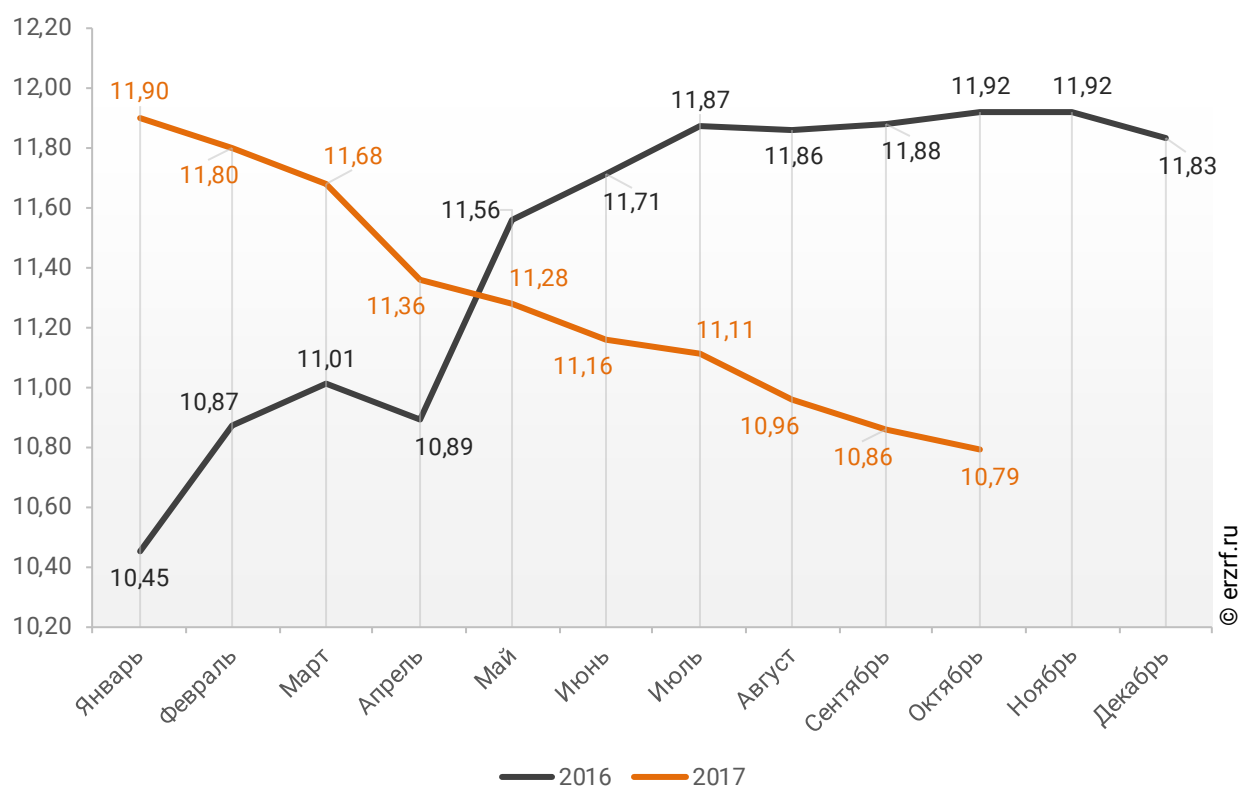
График 26
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Чеченской Республике, %


По данным Банка России за 10 месяцев 2017 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Чеченской Республики, накопленным итогом составила 10,79% (на 0,49 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 1,13 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2016 г. (11,92%).

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

График 27

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

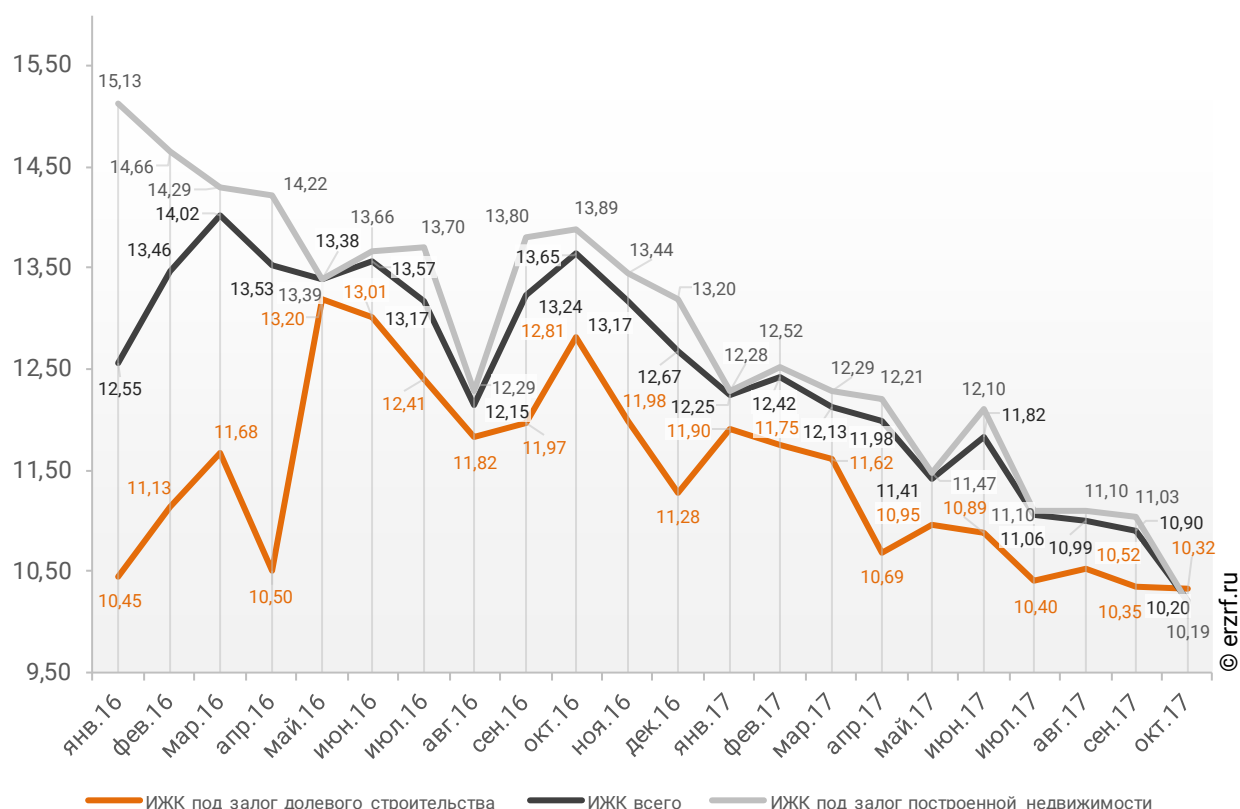


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Чеченской Республике в октябре 2017 года составила 10,19%, что на 3,70 п.п. меньше значения за октябрь 2016 года (13,89%).

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

График 28

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



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Чеченской Республике уменьшилась в 7,0 раза с 0,84 п.п. до 0,12 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Чеченской Республике за год уменьшилась в 8,3 раза с 1,08 п.п. до 0,13 п.п. (График 29).

График 29

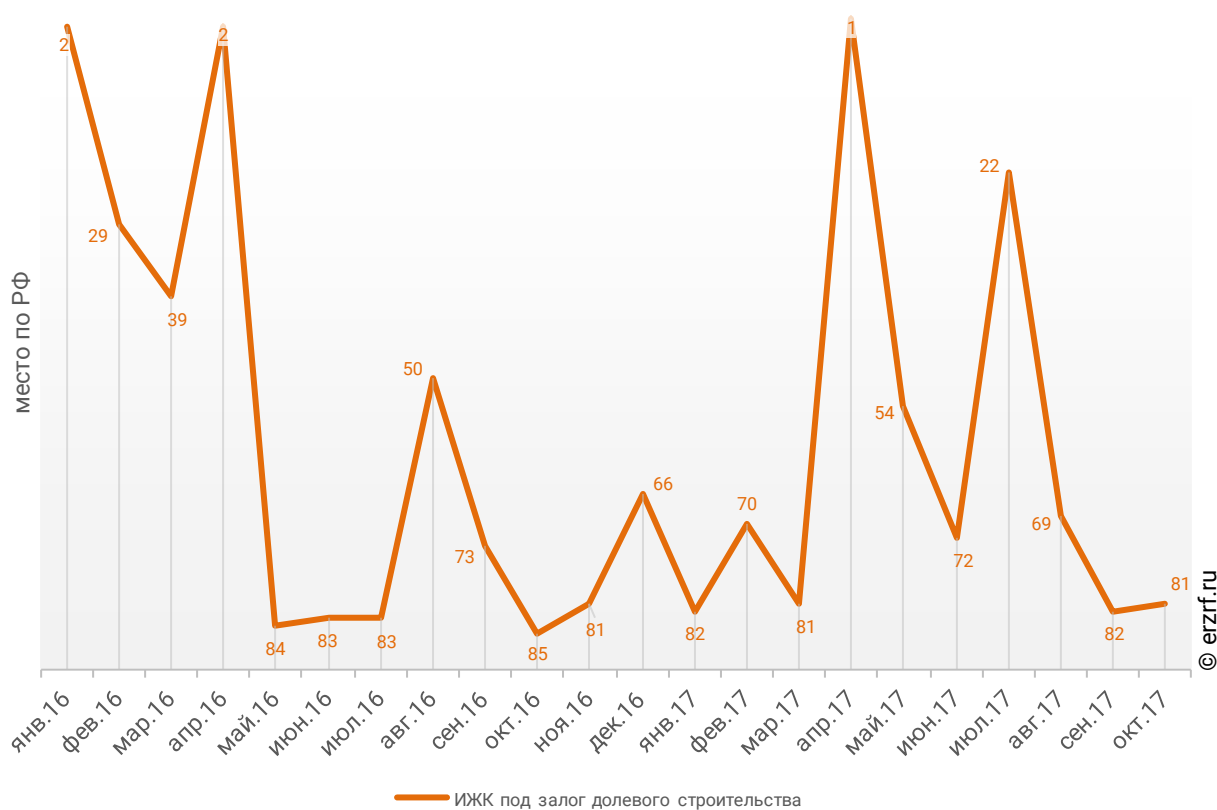


Чеченская Республика занимает 76-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ – 81-е место, и 70-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

График 30

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

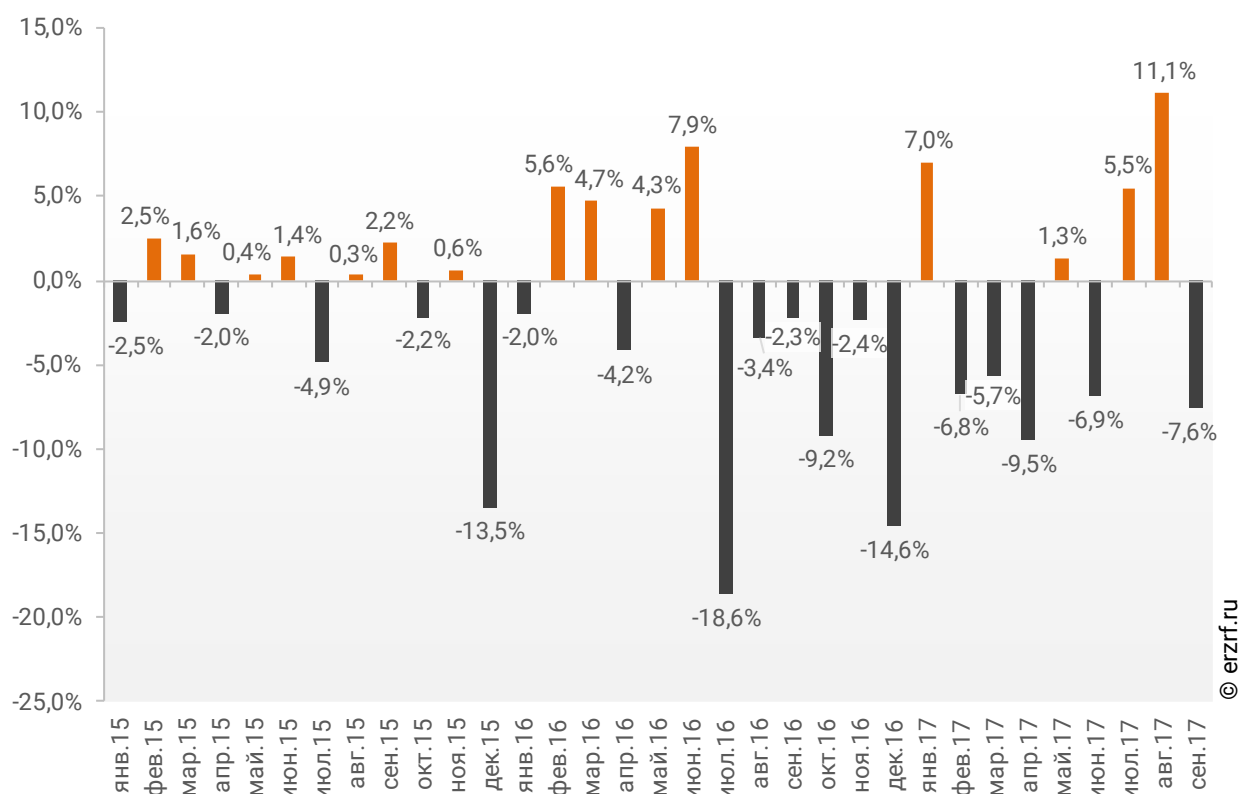


11. Реальные доходы жителей Чеченской Республики (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата реальные располагаемые доходы жителей Чеченской Республики в сентябре 2017 года снизились на 7,6%. Реальные располагаемые доходы жителей Чеченской Республики падают впервые после двух месяцев положительной динамики (График 31).

График 31

Динамика изменения индекса реальных располагаемых доходов жителей Чеченской Республики (месяц к месяцу прошлого года), %



По данным Росстата за 9 месяцев 2017 года индекс реальных доходов жителей Чеченской Республики 4 месяца находился в положительной зоне, 5 месяцев – в отрицательной.

В среднем за 9 месяцев 2017 года в Чеченской Республике падение реальных доходов населения составило 1,5%.

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

12.1. Государственная регистрация ДДУ в Чеченской Республике

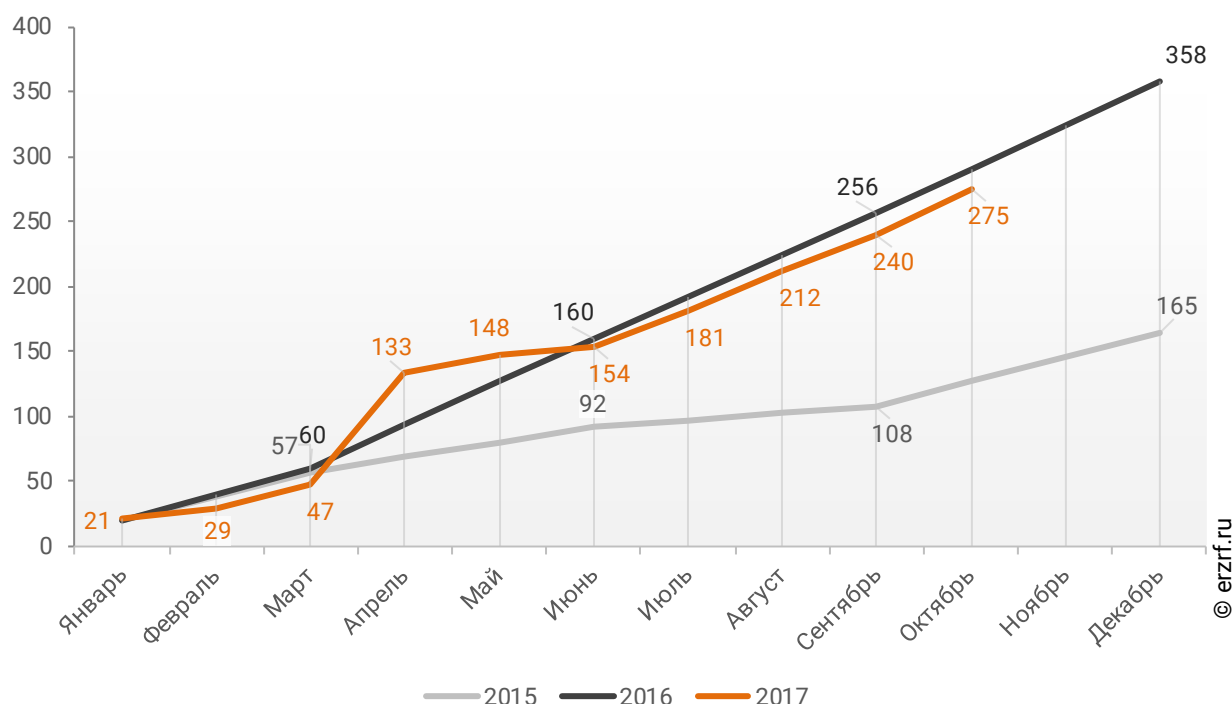
По данным Росреестра за 10 месяцев 2017 года в Чеченской Республике зарегистрировано 275 договоров участия в долевом строительстве (ДДУ).

Это приблизительно на 5% меньше аналогичного показателя 2016 года (порядка 290 регистраций ДДУ). По сравнению с тем же периодом 2015 года число ДДУ выросло примерно на 117% (тогда было зарегистрировано около 127 ДДУ).

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

График 32

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



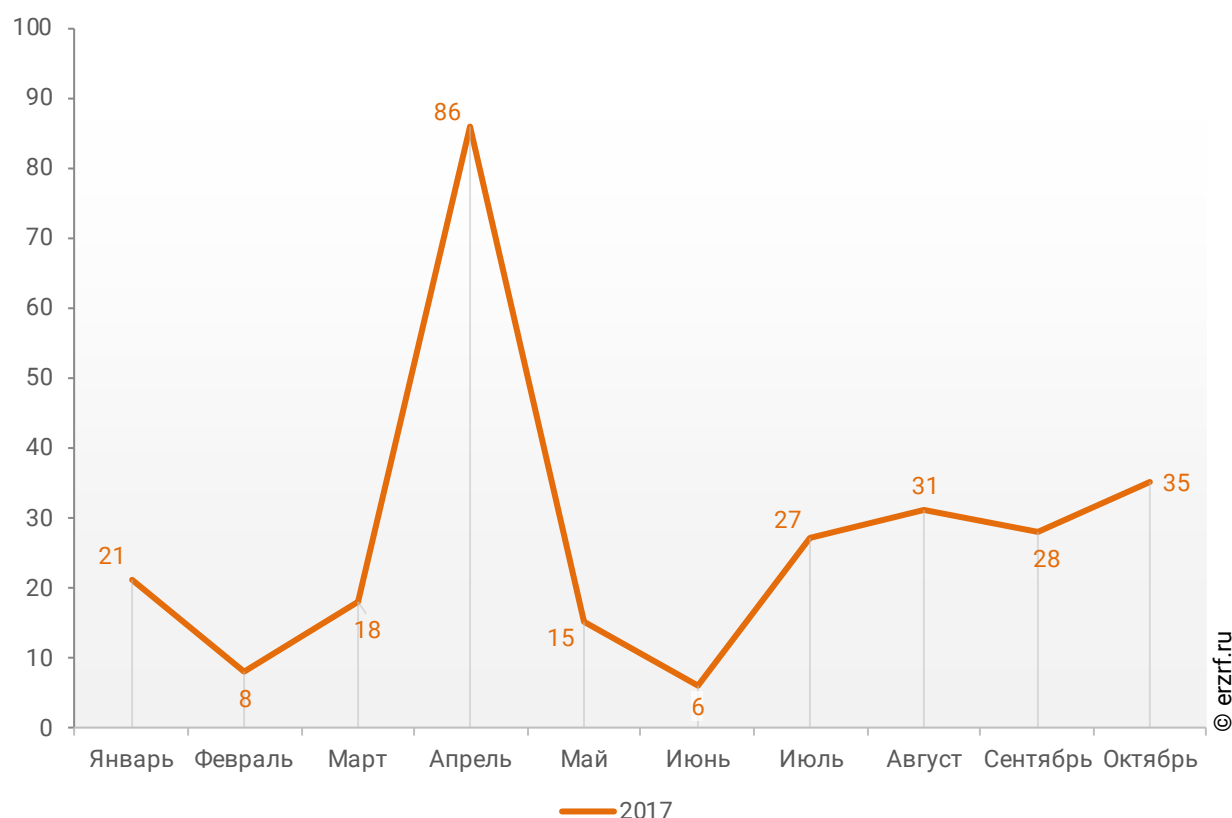
В октябре 2017 года в Чеченской Республике зарегистрировано 35 ДДУ.

Это на 25,0% больше, чем в сентябре (28 ДДУ), и на 12,9% — чем в августе текущего года, когда был зарегистрирован 31 ДДУ.

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

График 33

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



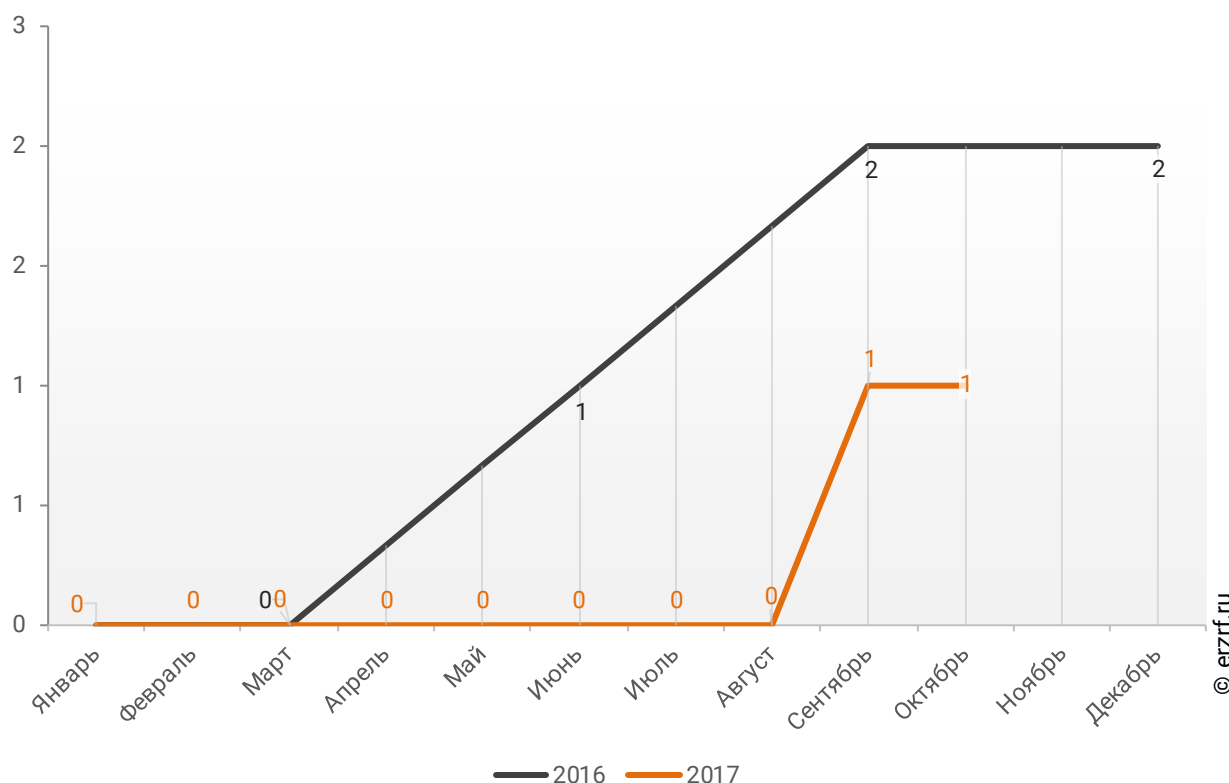
Кроме того, за 10 месяцев 2017 года в Чеченской Республике зарегистрирован 1 договор об уступке прав требования по ДДУ.

Это примерно на 50% меньше показателя 2016 года (около 2 уступки по ДДУ).

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

График 34

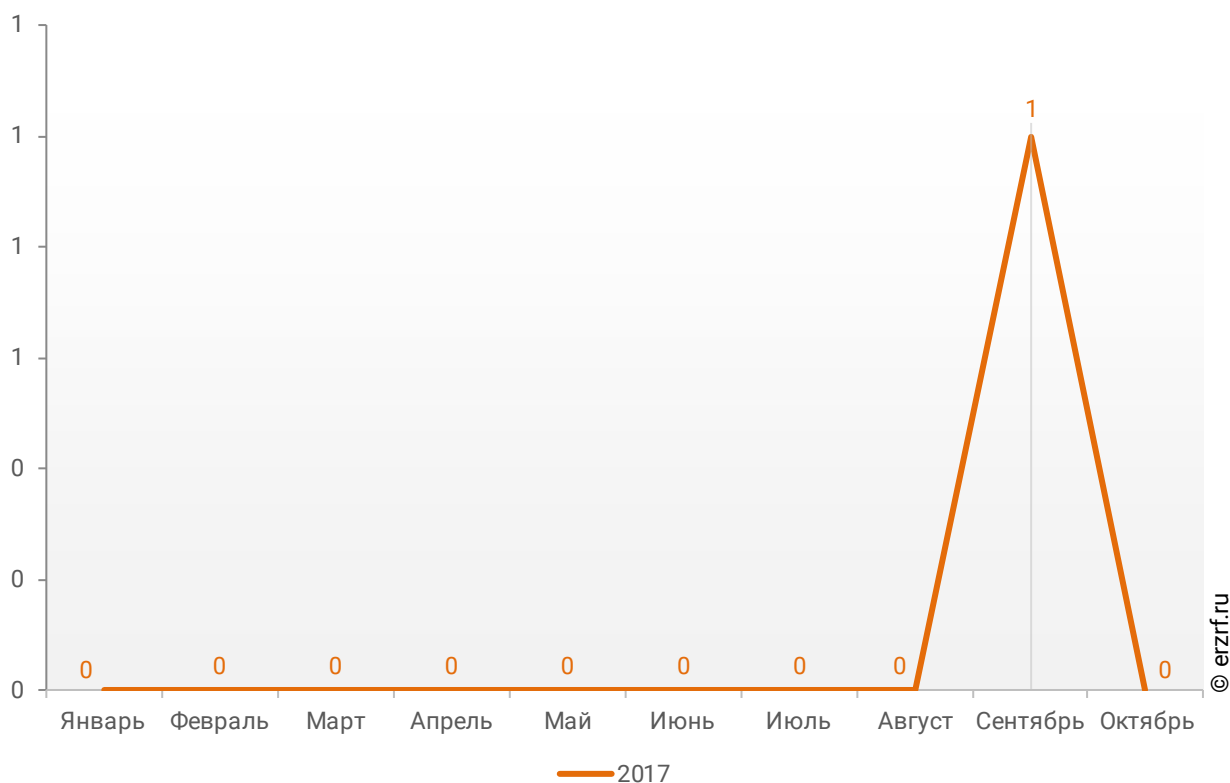
Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Чеченской Республике накопленным итогом в 2016 – 2017 гг.



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

График 35

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

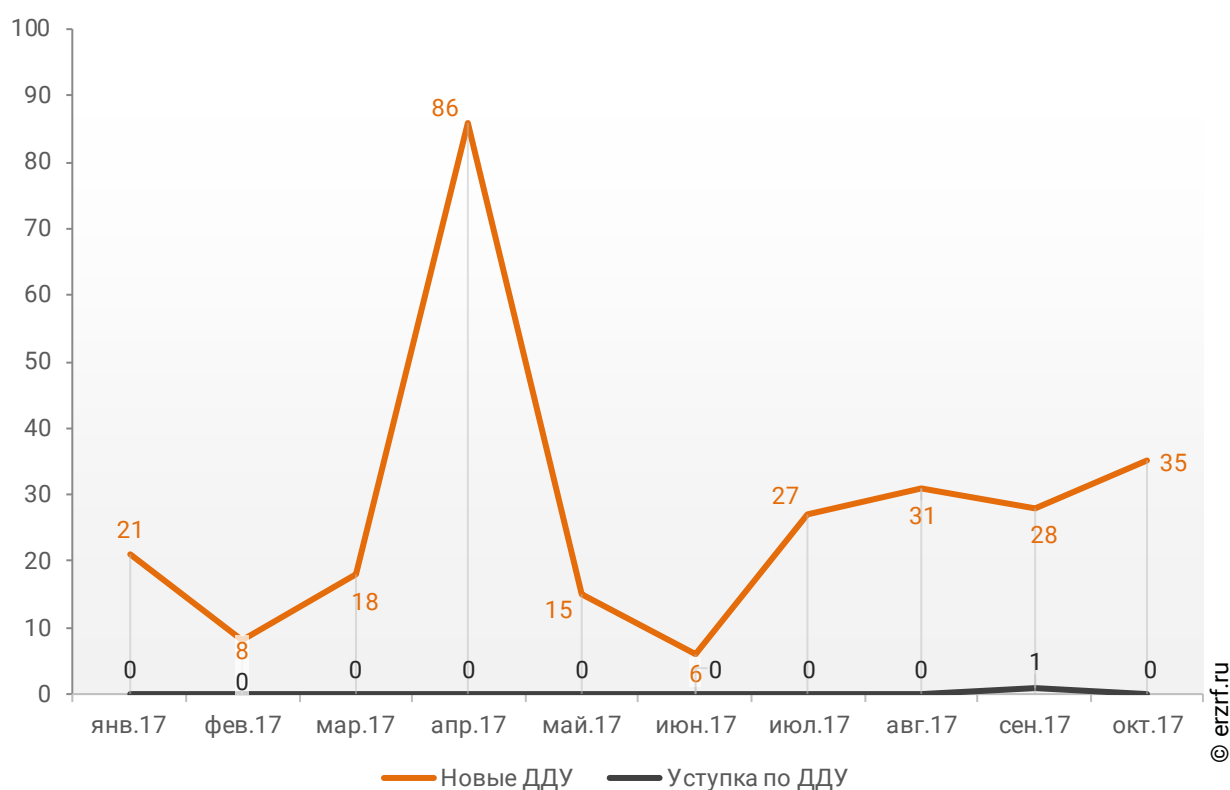


Количество новых ДДУ преобладает над количеством уступок, зарегистрированных с начала года в Чеченской Республике. В среднем на каждую уступку приходится 275 новых ДДУ.

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

График 36

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



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

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

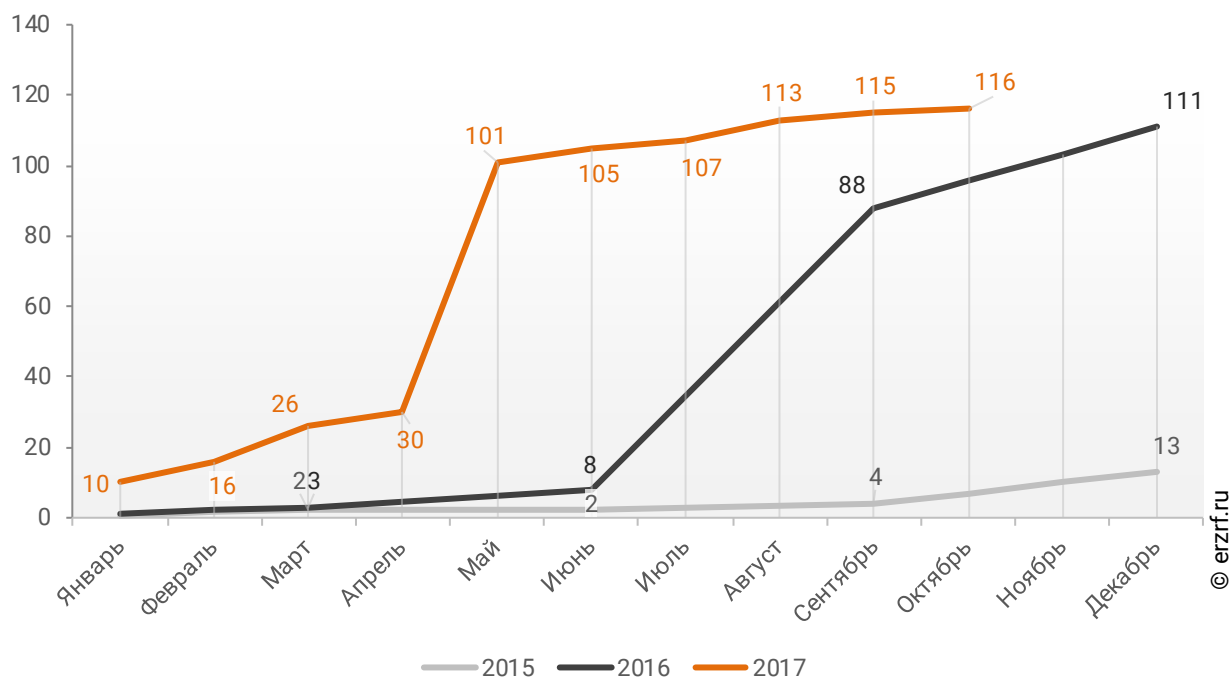
По статистике Росреестра за 10 месяцев 2017 года в Чеченской Республике зарегистрировано 116 прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства.

Это приблизительно на 21% больше аналогичного значения 2016 года (порядка 96 зарегистрированных права). По сравнению с тем же периодом 2015 года число зарегистрированных прав выросло примерно на 1557% (тогда было зарегистрировано около 7 прав).

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



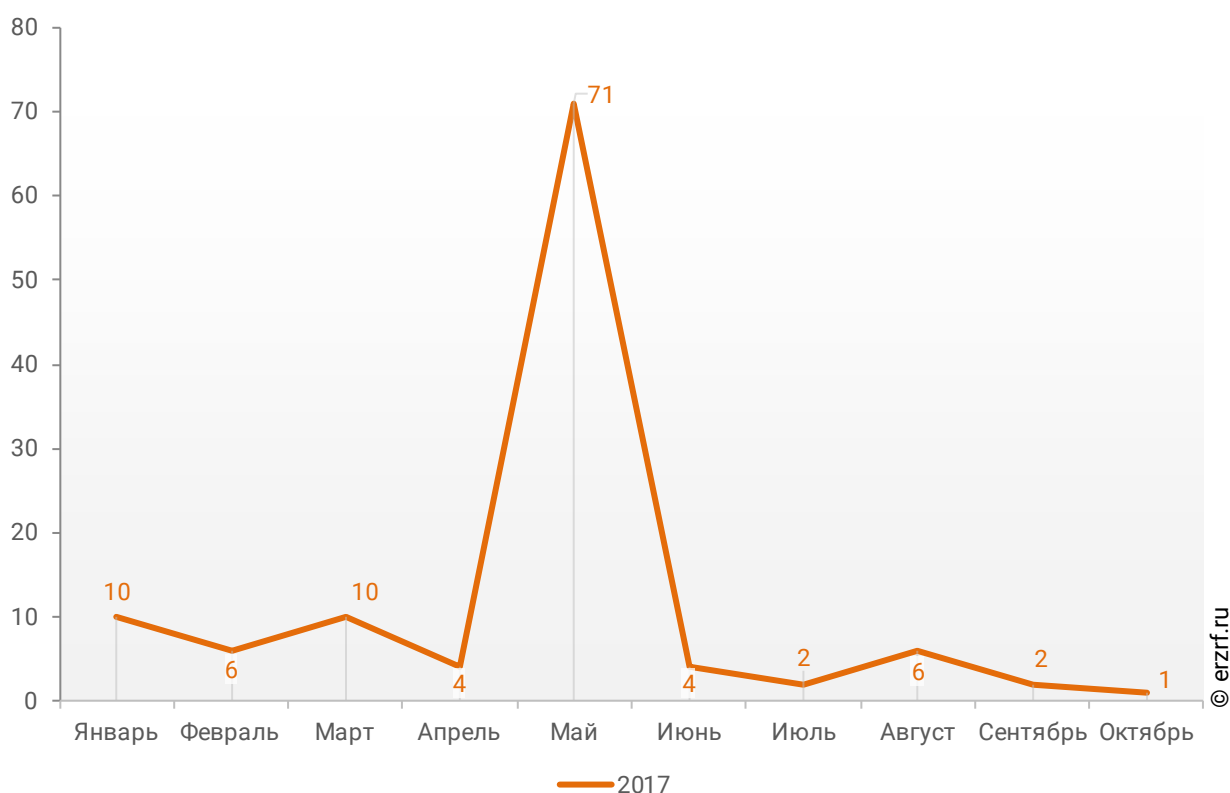
В октябре 2017 года в Чеченской Республике зарегистрировано 1 право собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства.

Это на 50,0% меньше, чем в сентябре (2 права), и на 83,3% — чем в августе текущего года, когда было зарегистрировано 6 прав.

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

График 38

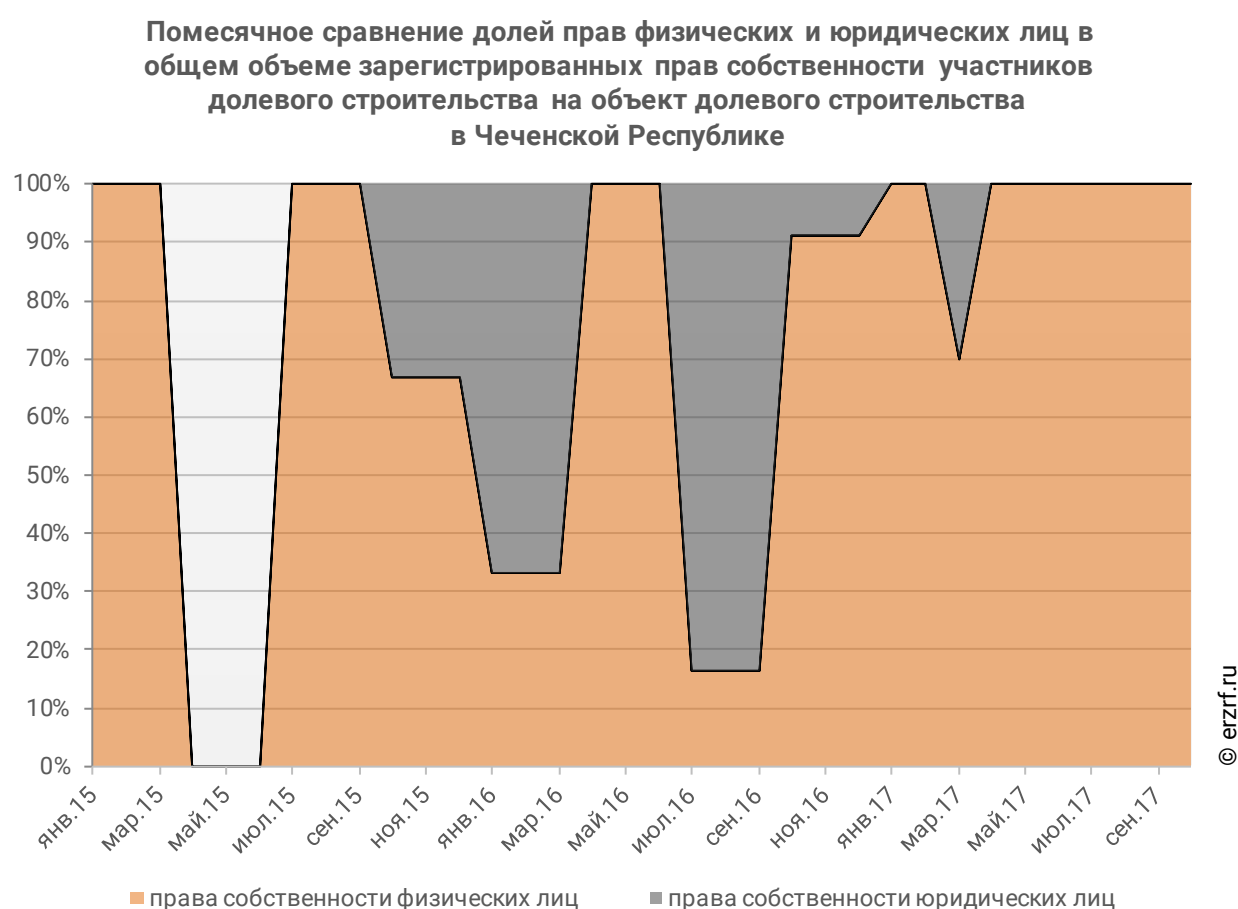
Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Чеченской Республике по месяцам в 2017 г.



При этом среди 116 зарегистрированных с начала года в Чеченской Республике прав собственности дольщиков 97,4% приходится на права физических лиц (113 прав), а 2,6% — на права юридических лиц (3 права).

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

График 39

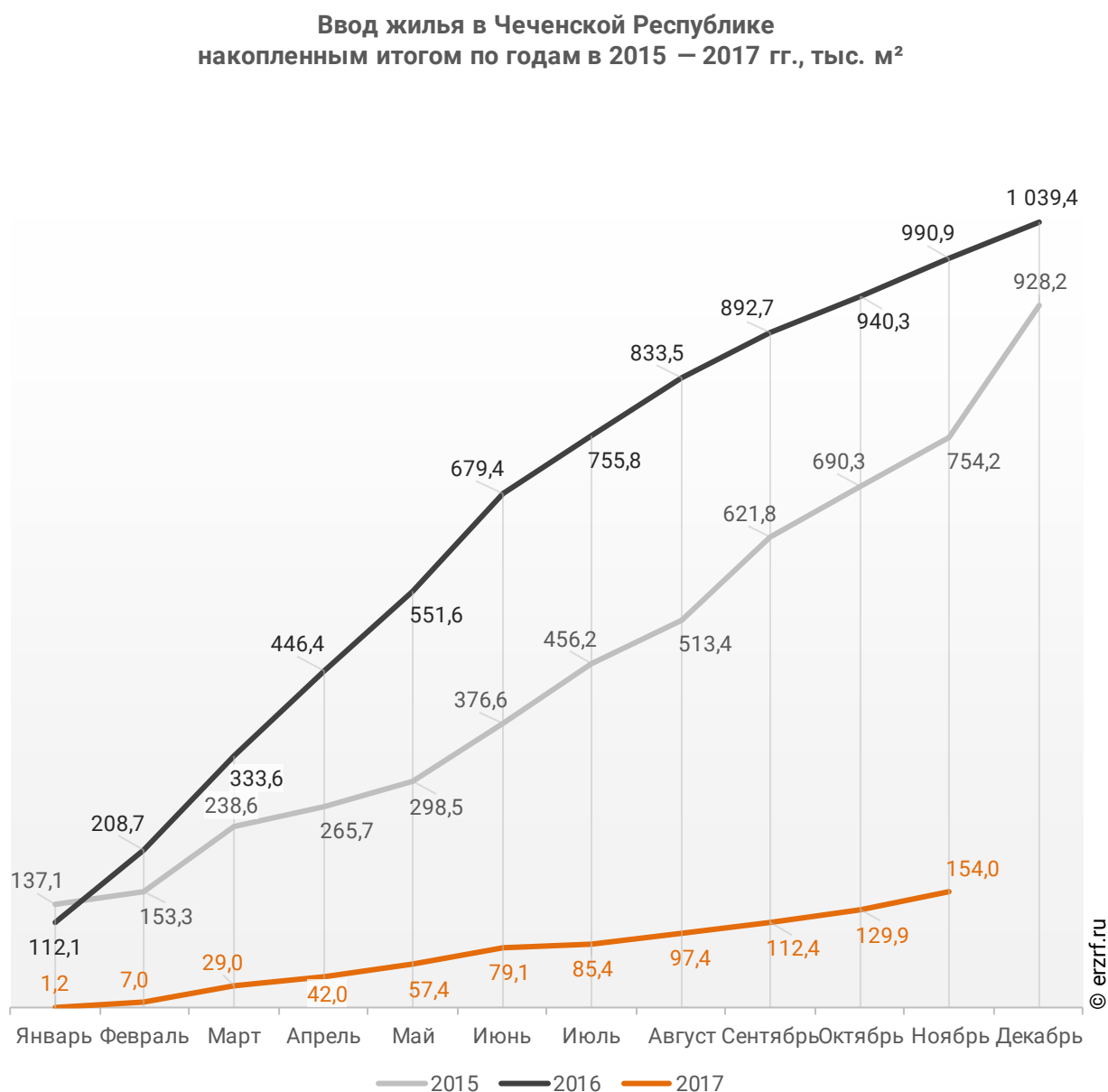


* Для приблизительных расчетов использованы среднемесячные показатели поквартальной отчетности за IV квартал 2015 – 2016 годов.

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

Отчетность Росстата за 11 месяцев 2017 г. показывает снижение на 84,5% графика ввода жилья в Чеченской Республике в 2017 г. по сравнению с 2016 г. и снижение на 79,6% по отношению к 2015 г. (График 40).

График 40

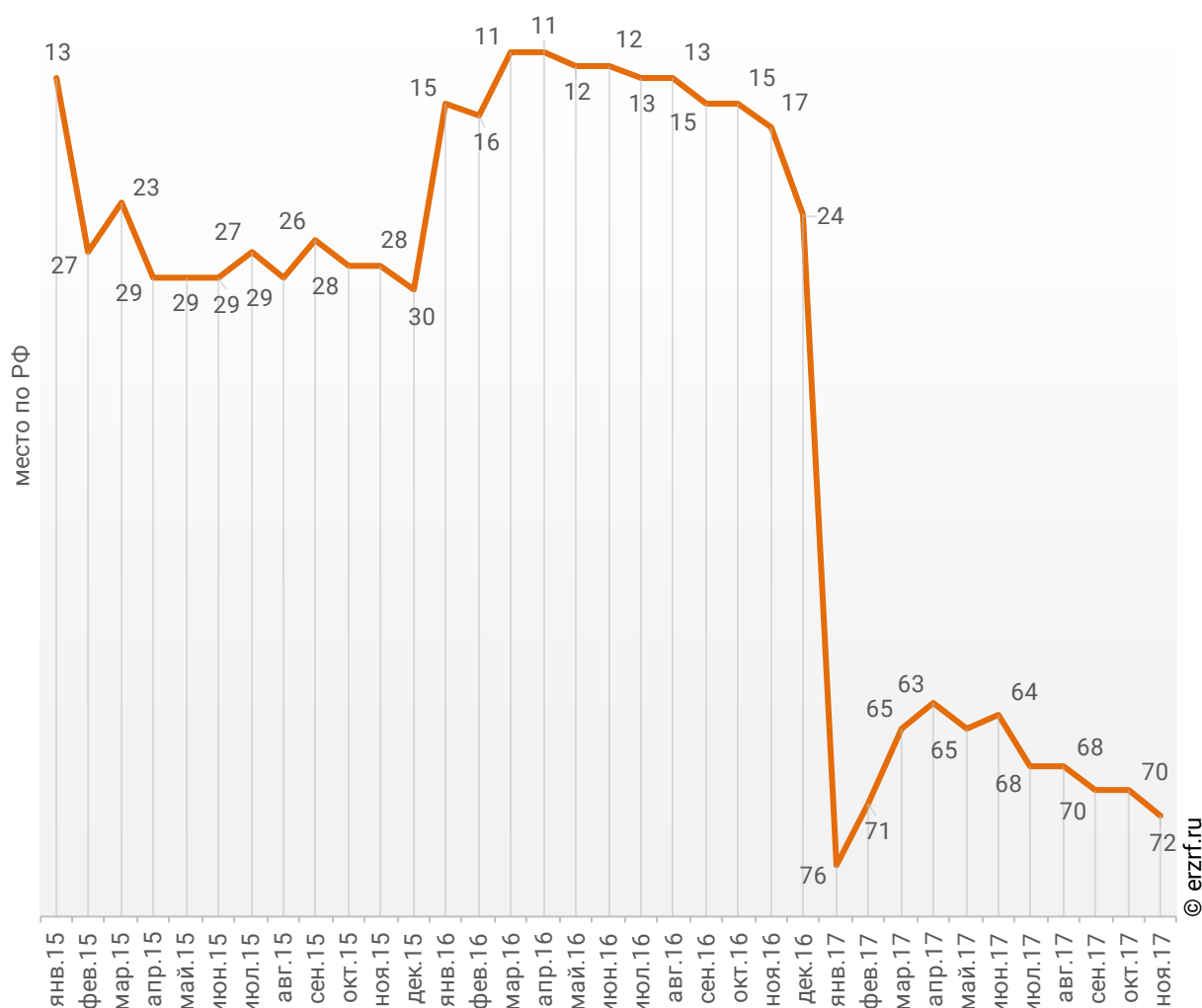


За январь-ноябрь 2017 года по показателю ввода жилья Чеченская Республика занимает 72-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 85-е место, а по динамике относительного прироста – 85-е место.

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

График 41

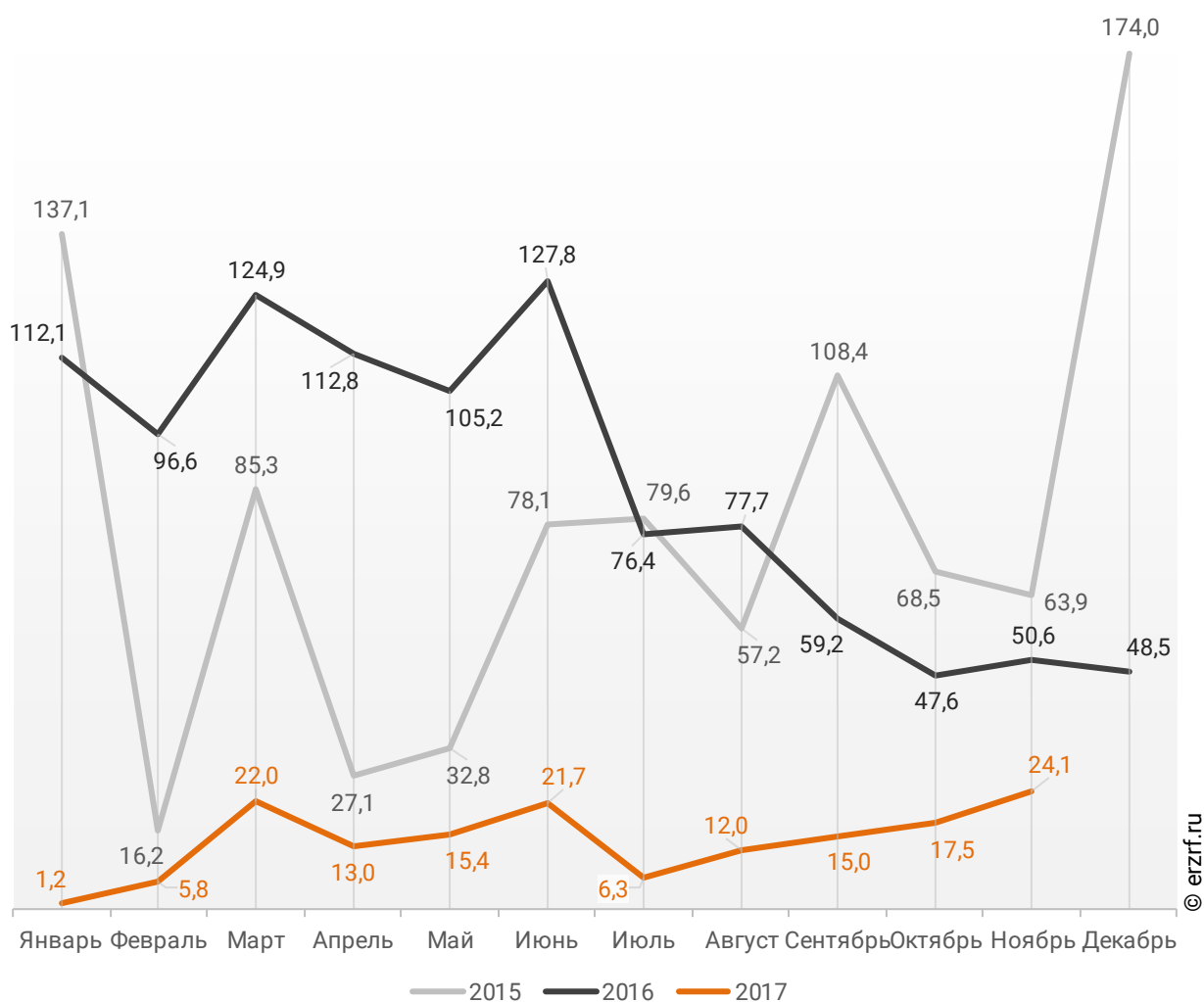
Динамика изменения места, занимаемого Чеченской Республикой среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



В ноябре 2017 года в Чеченской Республике введено 24,1 тыс. м² жилья. Это на 52,4% или на 26,5 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2016 года (График 42).

График 42

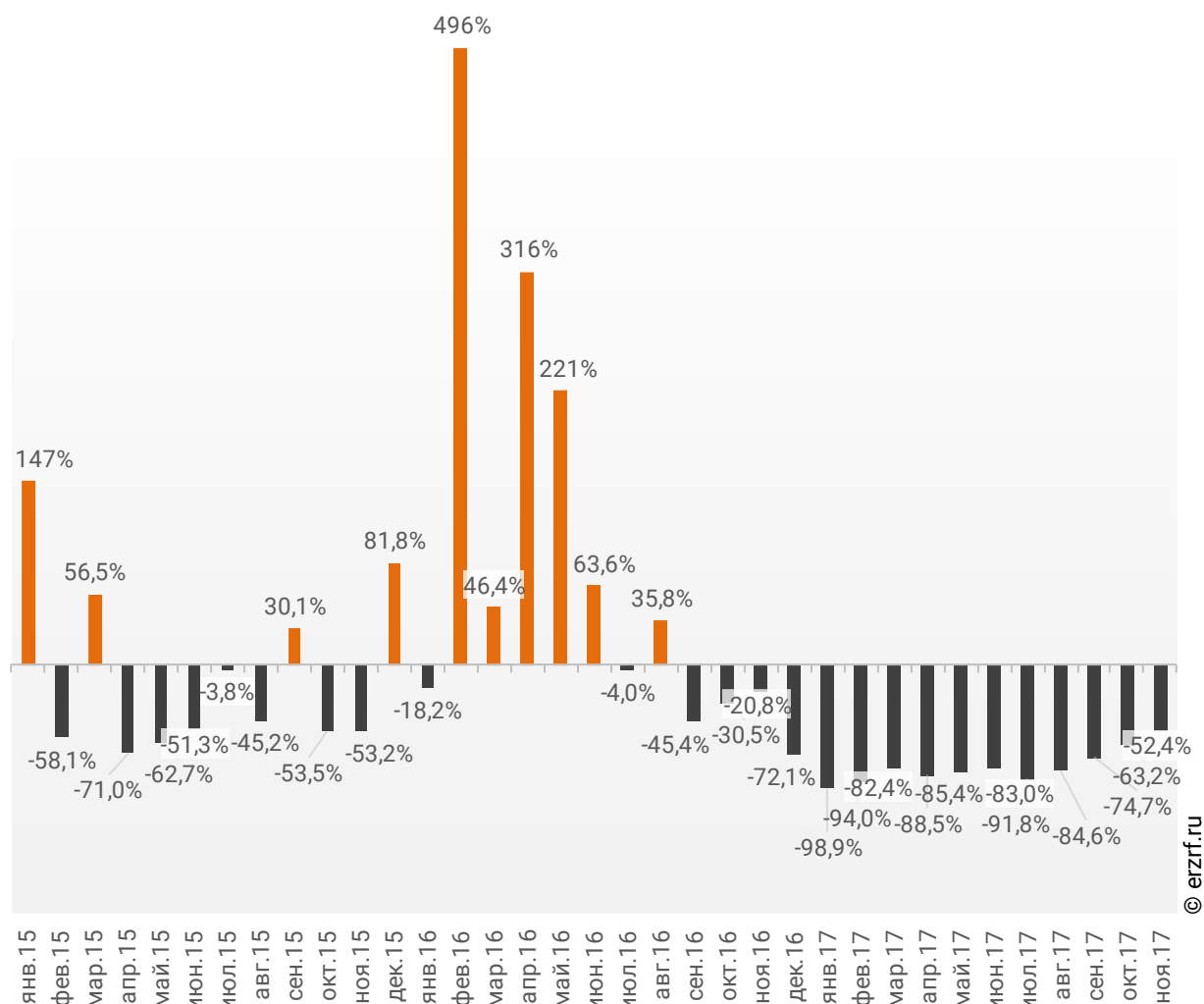
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Чеченской Республике, тыс. м²**



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Чеченской Республике 15-й месяц подряд.

График 43

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

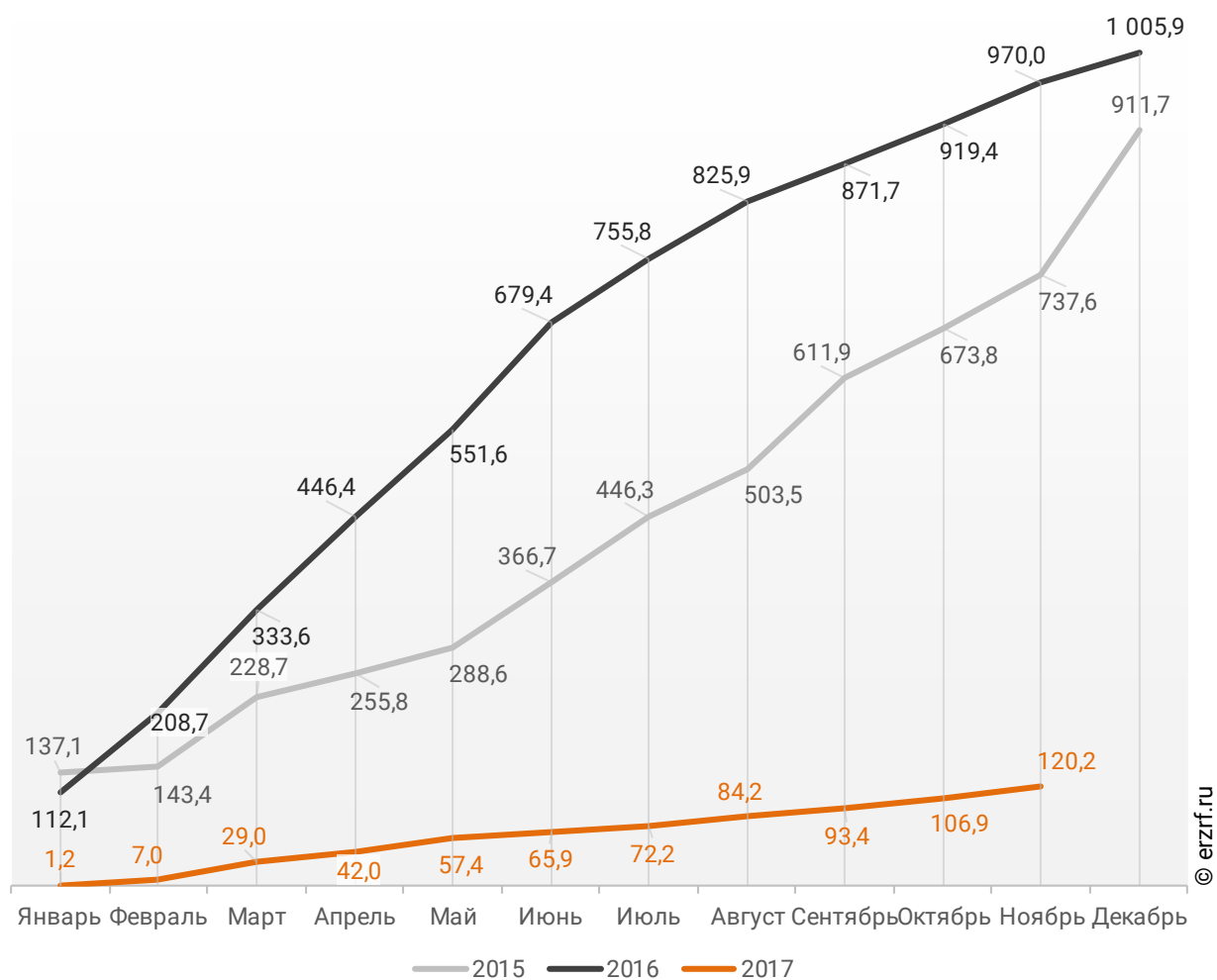


Среди 85-ти регионов Российской Федерации Чеченская Республика занимает 66-е место по показателю ввода жилья за ноябрь 2017 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 70-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 78-м месте.

В Чеченской Республике за 11 месяцев 2017 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 87,6% по отношению к аналогичному периоду 2016 г. и снижение на 83,7% по отношению к 2015 г. (График 44).

График 44

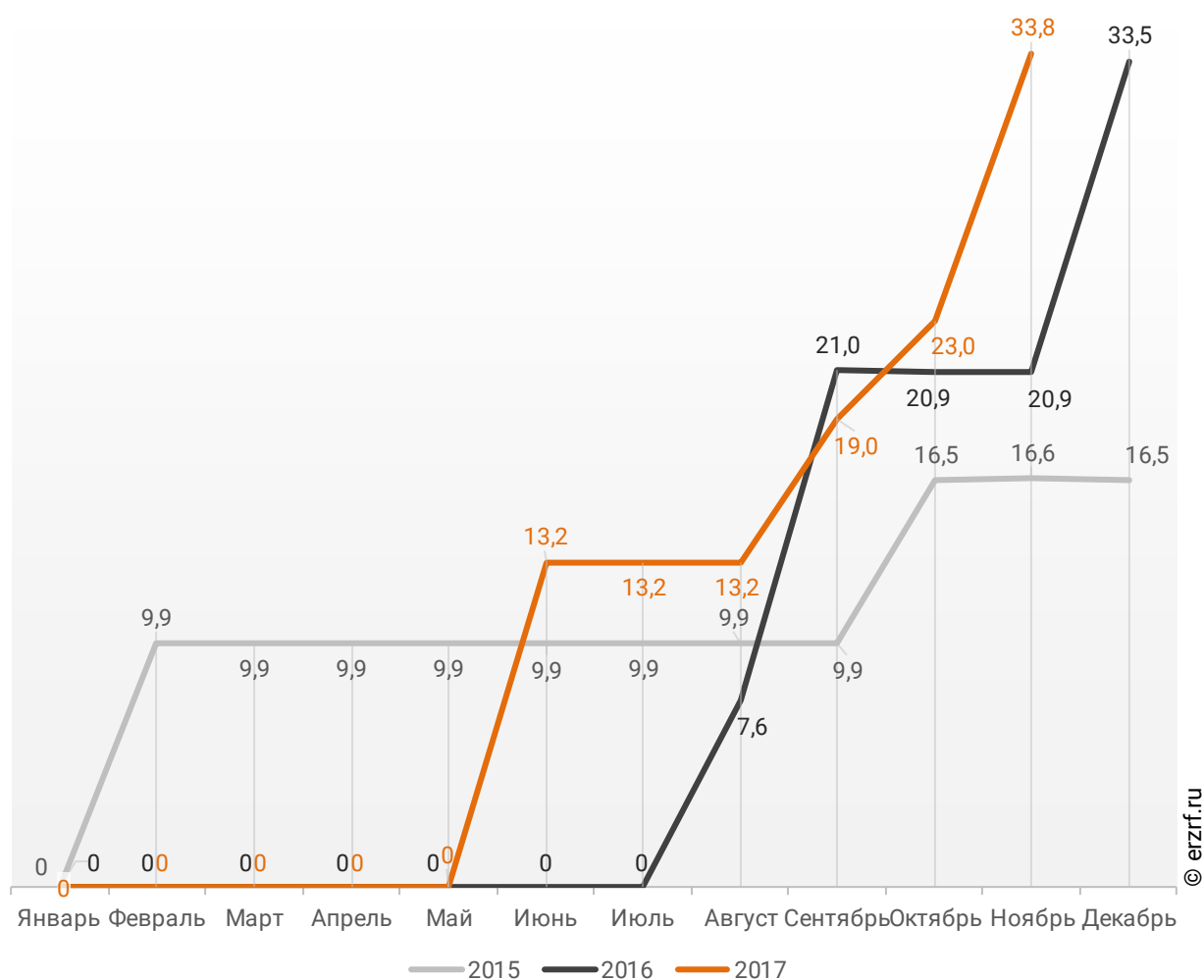
**Ввод жилья населением в Чеченской Республике
накопленным итогом по годам в 2015 – 2017 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 11 месяцев 2017 г. показывают превышение на 61,7% к уровню 2016 г. и превышение на 103,6% к 2015 г. (График 45).

График 45

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

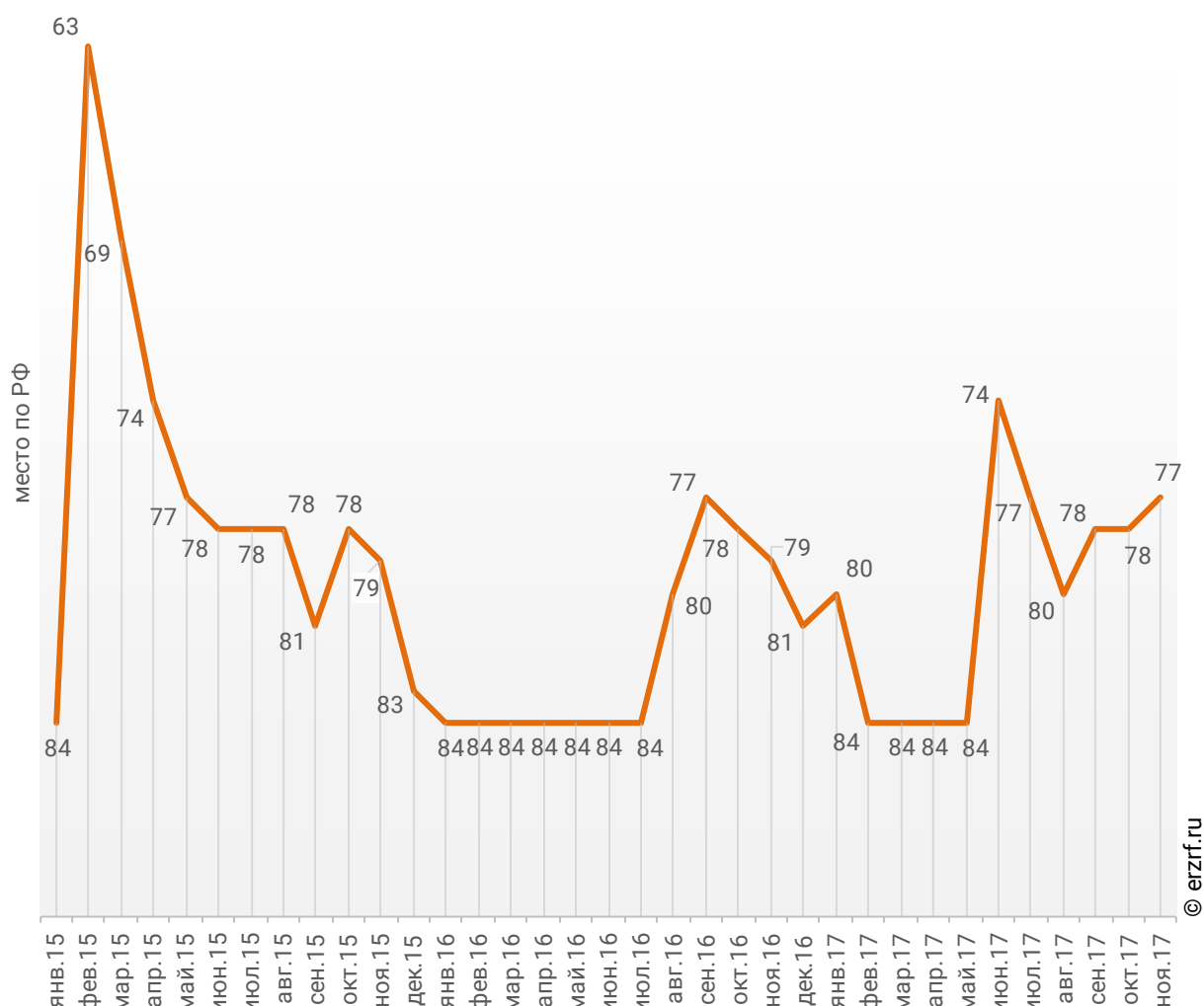


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-ноябрь 2017 года Чеченская Республика занимает 77-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 28-е место, по динамике относительного прироста – 9-е место.

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

График 46

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



© erzrf.ru

В ноябре 2017 года в Чеченской Республике застройщиками введено 10,8 тыс. м² многоквартирных домов (График 47).

График 47

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

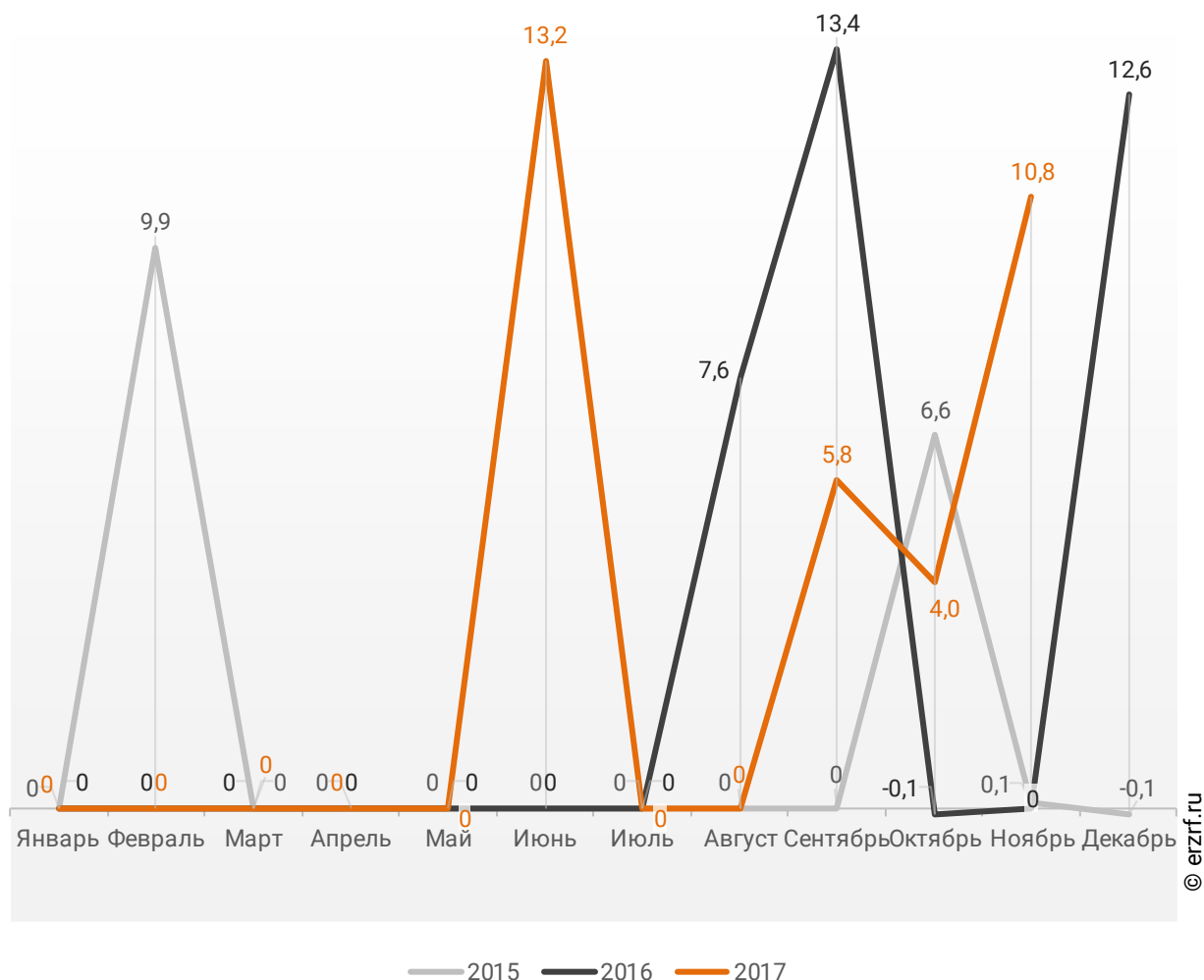
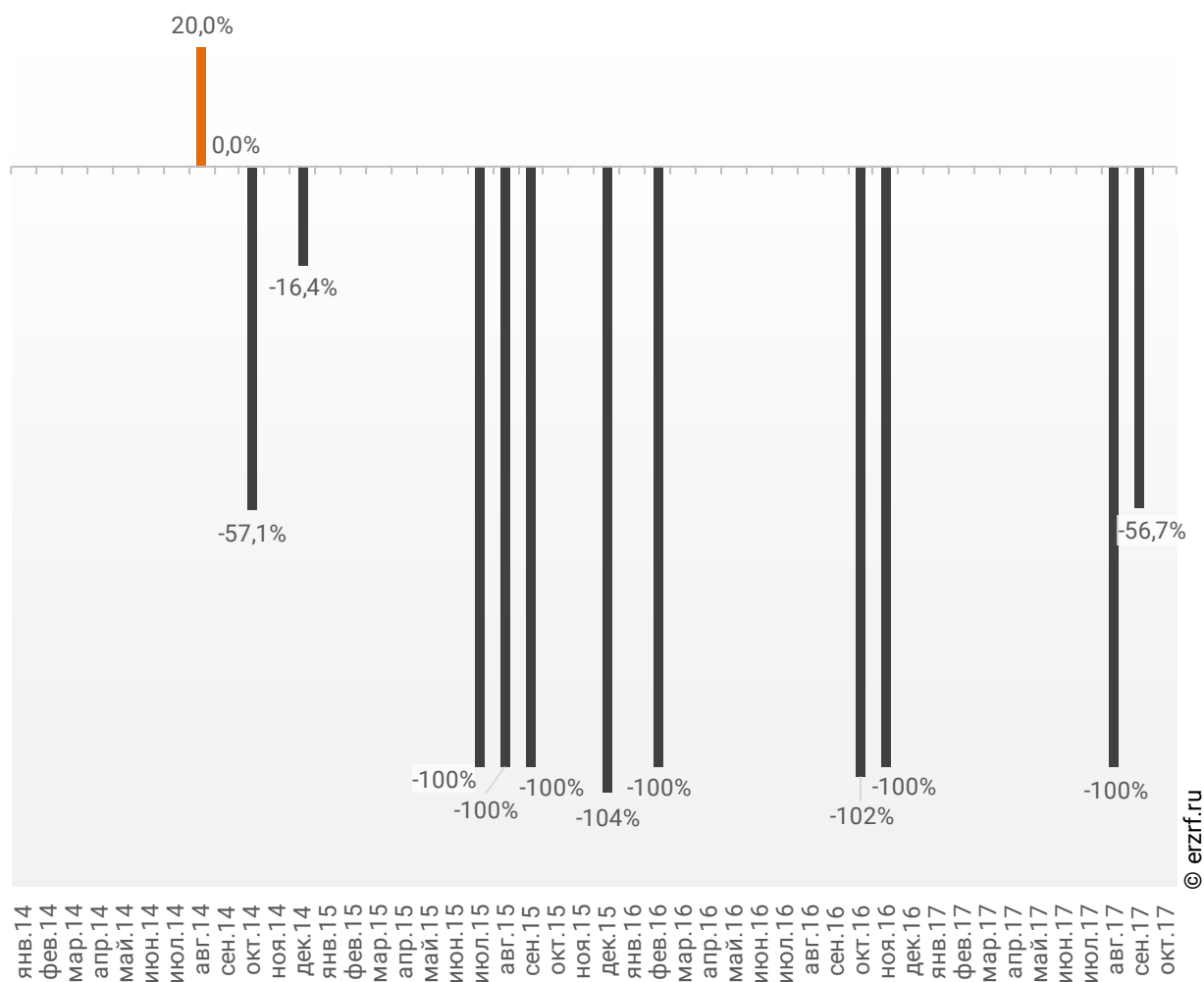


График 48

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

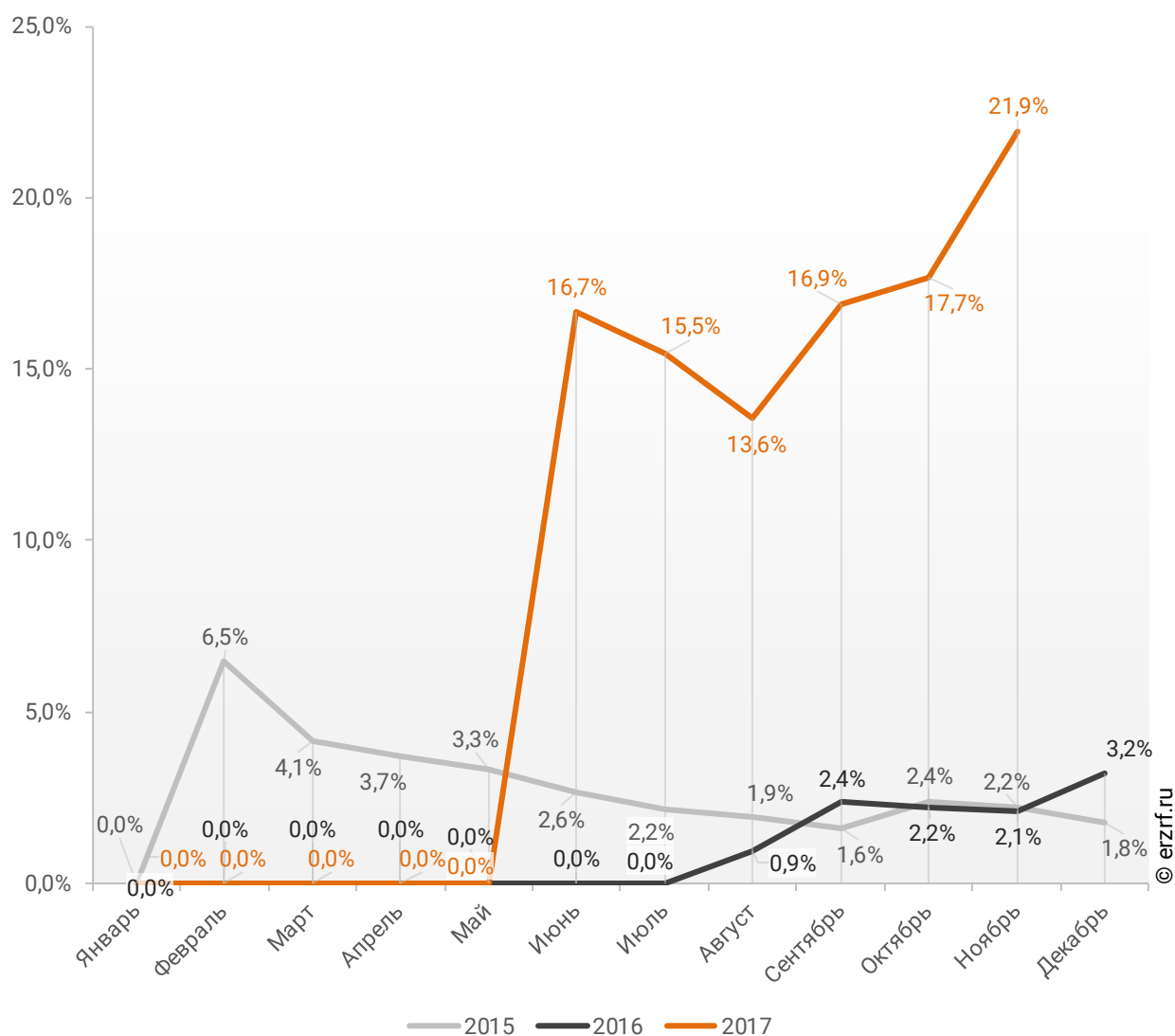


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за ноябрь 2017 года Чеченская Республика занимает 62-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Доля ввода жилья застройщиками за 11 месяцев 2017 г. составила 21,9% против 2,1% за этот же период 2016 г. и 2,2% – за этот же период 2015 г.

График 49

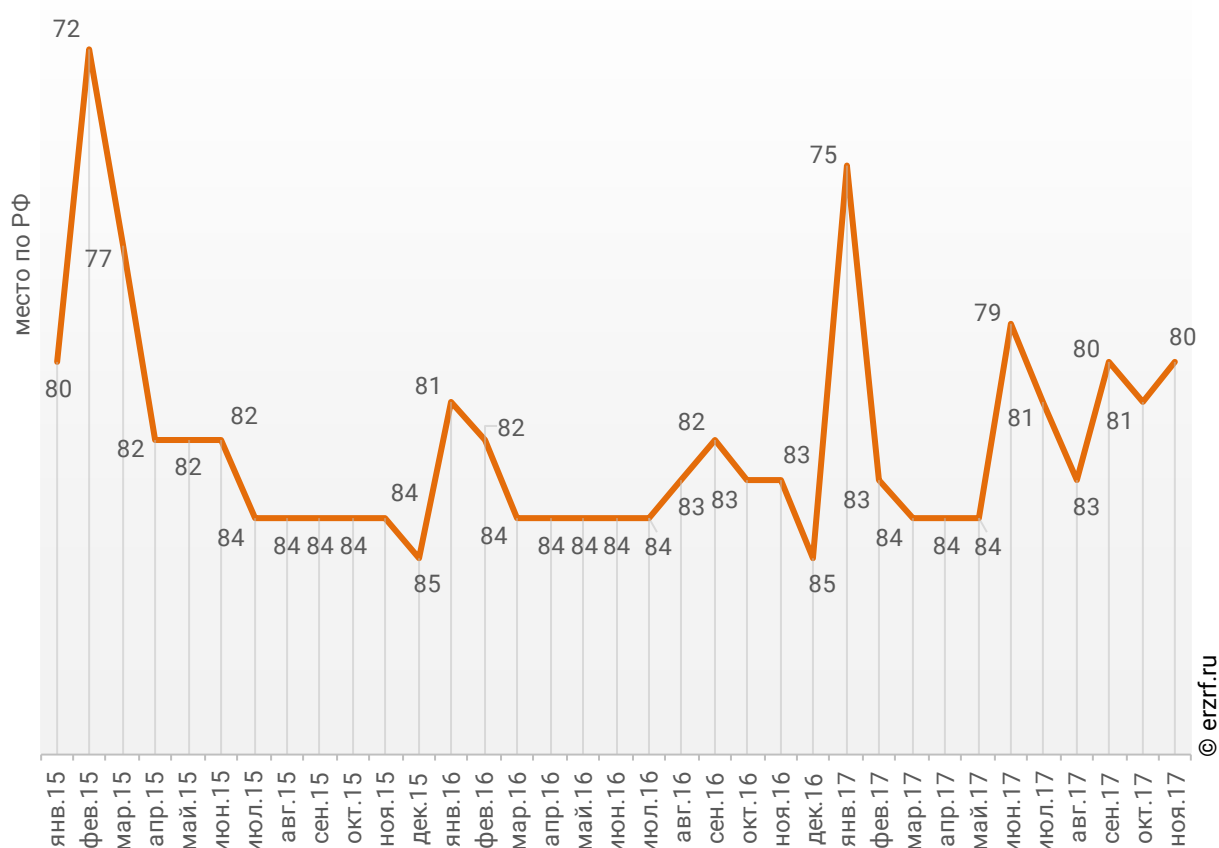
**Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья
в Чеченской Республике
накопленным итогом по годам в 2015 – 2017 гг.**



По этому показателю Чеченская Республика занимает 80-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 50

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



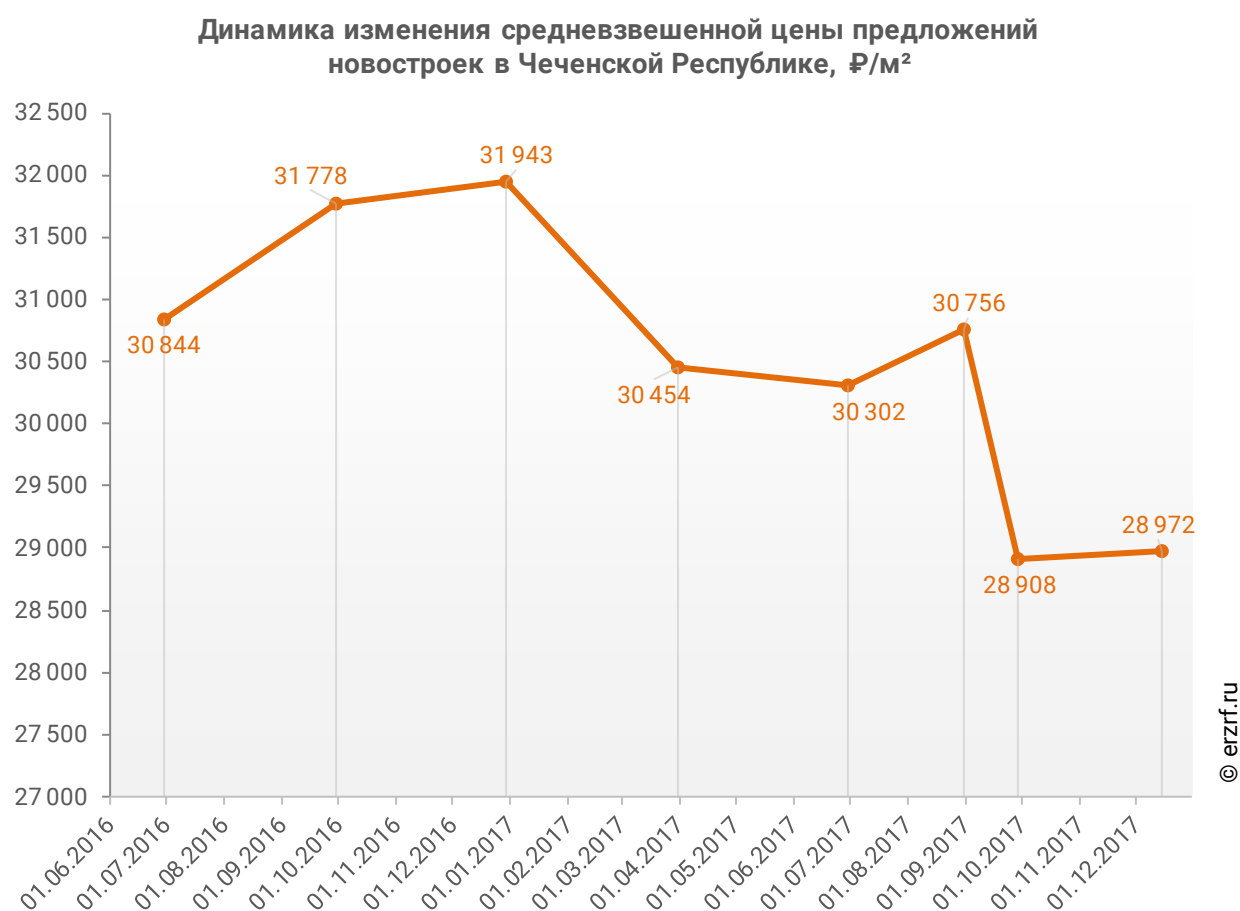
В ноябре 2017 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Чеченской Республике составила 44,8%, что на 44,8 п.п. больше аналогичного значения за тот же период 2016 года. По этому показателю Чеченская Республика занимает 44-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

14. Цена предложения на строящиеся объекты в Чеченской Республике

По состоянию на декабрь 2017 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Чеченской Республики составила 28 972 рубля за квадратный метр.

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

График 51



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

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м²
IV квартал 2017	КПЧР Дирекция	Солнечный	3	288	20 193
IV квартал 2017	Евро-Телеком	Микрорайон Северный	1	128	8 832
IV квартал 2017	Юг-Строй	Дом по ул. Николаева	1	120	8 398
IV квартал 2017	Юг-Строй	Эсамбаева	1	66	7 883
IV квартал 2017	ИНЭ-Интерсервис	Дом по ул. Кабардинская	1	67	7 861
IV квартал 2017	ИНЭ-Интерсервис	Дом по пр. им. Мухаммеда Али	1	78	4 888
II квартал 2018	Евро-Телеком	Дом по ул. Х. Нурадилова	1	176	12 144
IV квартал 2018	Юг-Строй	Дом по ул. Лорсанова	1	120	13 392
Общий итог			10	1 043	83 591

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м²
1	Солнечный	Грозный	КПЧР Дирекция	3	288	20 193
2	Дом по ул. Лорсанова	Грозный	Юг-Строй	1	120	13 392
3	Дом по ул. Х. Нурадилова	Грозный	Евро-Телеком	1	176	12 144
4	Микрорайон Северный	Урус-Мартан	Евро-Телеком	1	128	8 832
5	Дом по ул. Николаева	Грозный	Юг-Строй	1	120	8 398
6	Эсамбаева	Грозный	Юг-Строй	1	66	7 883
7	Дом по ул. Кабардинская	Грозный	ИНЭ-Интерсервис	1	67	7 861
8	Дом по пр. им. Мухаммеда Али	Грозный	ИНЭ-Интерсервис	1	78	4 888
Общий итог				10	1 043	83 591

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Дом по пр. им. Мухаммеда Али</i>	Грозный	ИНЭ-Интерсервис	62,7
2	<i>Микрорайон Северный</i>	Урус-Мартан	Евро-Телеком	69,0
3	<i>Дом по ул. Х. Нурадилова</i>	Грозный	Евро-Телеком	69,0
4	<i>Дом по ул. Николаева</i>	Грозный	Юг-Строй	70,0
5	<i>Солнечный</i>	Грозный	КПЧР Дирекция	70,1
6	<i>Дом по ул. Лорсанова</i>	Грозный	Юг-Строй	111,6
7	<i>Дом по ул. Кабардинская</i>	Грозный	ИНЭ-Интерсервис	117,3
8	<i>Эсамбаева</i>	Грозный	Юг-Строй	119,4
Общий итог				80,1