

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

г. Севастополь

февраль 2018

Текущий объем строительства, м²
на февраль 2018

201 988

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на февраль 2018

66,1

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

9 700

-46,7% к предшествующим 12 мес.

Средняя цена за 1 м², ₽

на февраль 2018

74 906

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

61,6%

-38,4 п.п. к предшествующим 12 мес.

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

за январь 2018

Банк России

12

+140,0% к январю 2017

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за январь 2018

Банк России

10,21

-2,27 п.п. к январю 2017

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в г. Севастополе	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в г. Севастополе	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в г. Севастополе по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в г. Севастополе по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	8
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в г. Севастополе по этажности строящихся домов	11
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в г. Севастополе по материалам стен строящихся домов	14
7. ТОП застройщиков г. Севастополя по объемам строительства	17
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в г. Севастополе.....	18
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в г. Севастополе	19
10. Ипотечное кредитование для жителей г. Севастополя (официальная статистика Банка России).....	22
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям г. Севастополя ...	22
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям г. Севастополя.....	26
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям г. Севастополя.....	34
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям г. Севастополя	39
11. Реальные доходы жителей г. Севастополя (официальная статистика Росстата)	46
12. Государственная регистрация ДДУ и прав на объекты долевого строительства в г. Севастополе (официальная статистика Росреестра)	47
12.1. Государственная регистрация ДДУ в г. Севастополе	47
12.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в г. Севастополе	49
12.3. Государственная регистрация прав на машино-места в г. Севастополе	51
13. Ввод жилья в г. Севастополе (официальная статистика Росстата)	53
14. Цена предложения на строящиеся объекты в г. Севастополе	62
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в г. Севастополе до конца 2018 г.	64
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов г. Севастополя по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	65
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в г. Севастополе, по средней площади жилых единиц.....	66

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 г. Севастополе

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории г. Севастополя на февраль 2018 года выявлено **52 строящихся застройщиками дома** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

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

В указанных домах строится **3 058 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **201 988 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	50	96,2%	2 493	81,5%	145 219	71,9%
дом с апартаментами	2	3,8%	565	18,5%	56 769	28,1%
Общий итог	52	100%	3 058	100%	201 988	100%

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 81,5% строящихся жилых единиц.

На дома с апартаментами приходится 18,5% строящихся жилых единиц.

Строительство домов блокированной застройки на территории г. Севастополя не выявлено.

Динамика изменения количества объектов и совокупного объема текущего строительства в г. Севастополе представлена на графике 1.

График 1



2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в г. Севастополе

Застройщики жилья в г. Севастополе осуществляют строительство только в 1 территориальном образовании (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Севастополь	52	100%	3 058	100%	201 988	100%
	52	100%	3 058	100%	201 988	100%

3. Распределение жилищного строительства застройщиков в г. Севастополе по срокам выдачи разрешения на строительство

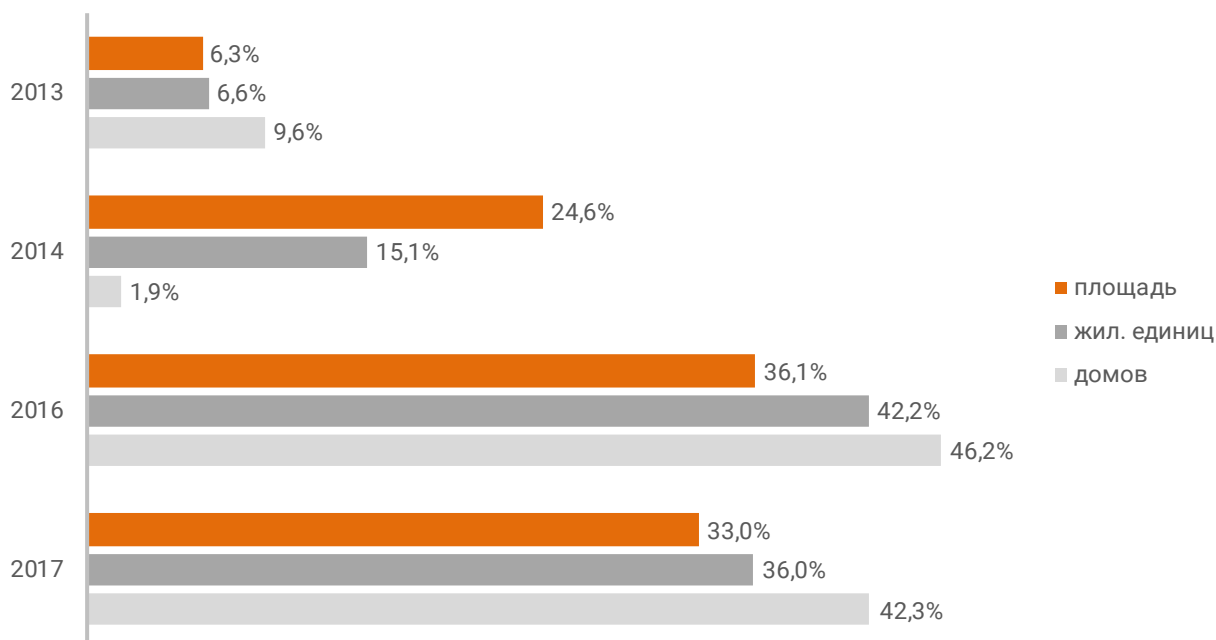
Застройщики жилья в г. Севастополе осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с января 2013 г. по август 2017 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2013	5	9,6%	202	6,6%	12 632	6,3%
2014	1	1,9%	463	15,1%	49 741	24,6%
2016	24	46,2%	1 291	42,2%	72 898	36,1%
2017	22	42,3%	1 102	36,0%	66 717	33,0%
Общий итог	52	100%	3 058	100%	201 988	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек г. Севастополя по годам выдачи разрешения на строительство



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2016 г. (36,1% по площади жилых единиц).

4. Распределение жилищного строительства застройщиков в г. Севастополе по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию

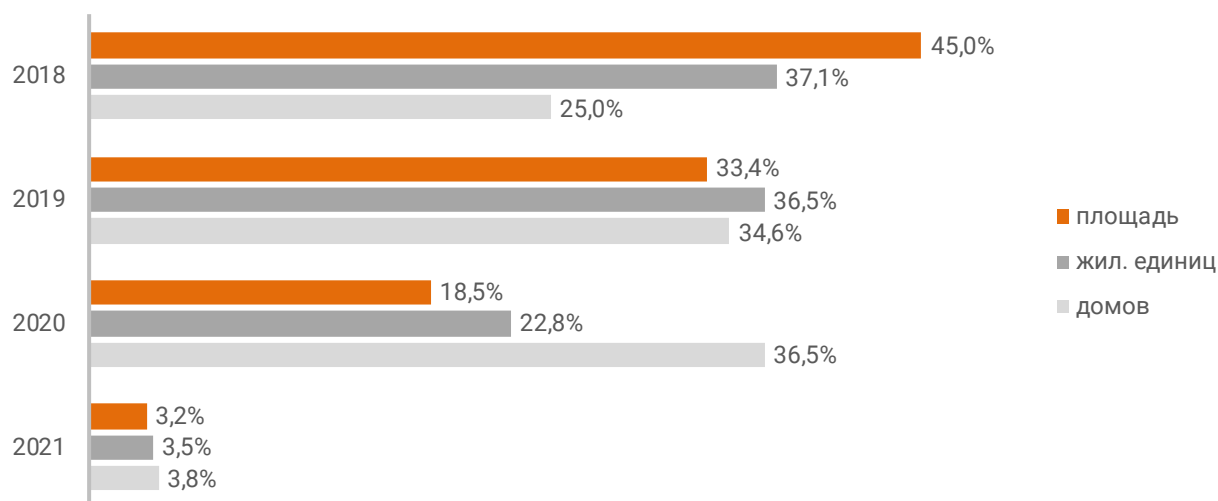
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру планируемого застройщиками ввода строящегося ими жилья в г. Севастополе (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный в проектной декларации срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2018	13	25,0%	1 136	37,1%	90 875	45,0%
2019	18	34,6%	1 116	36,5%	67 425	33,4%
2020	19	36,5%	698	22,8%	37 320	18,5%
2021	2	3,8%	108	3,5%	6 368	3,2%
Общий итог	52	100%	3 058	100%	201 988	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек в г. Севастополе по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2018 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 90 875 м² жилья (Приложение 1). Без учета планируемого ввода апарт-отелей – 34 106 м².

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

Таблица 5

План ввода в эксплуатацию		в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
Объявленный в проектной декларации срок	Совокупная S жилых единиц м ²	Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц м ²	%
2018	90 875	2017	69 080	76,0%
2019	67 425	-	-	-
2020	37 320	-	-	-
2021	6 368	-	-	-
Общий итог	201 988		69 080	34,2%

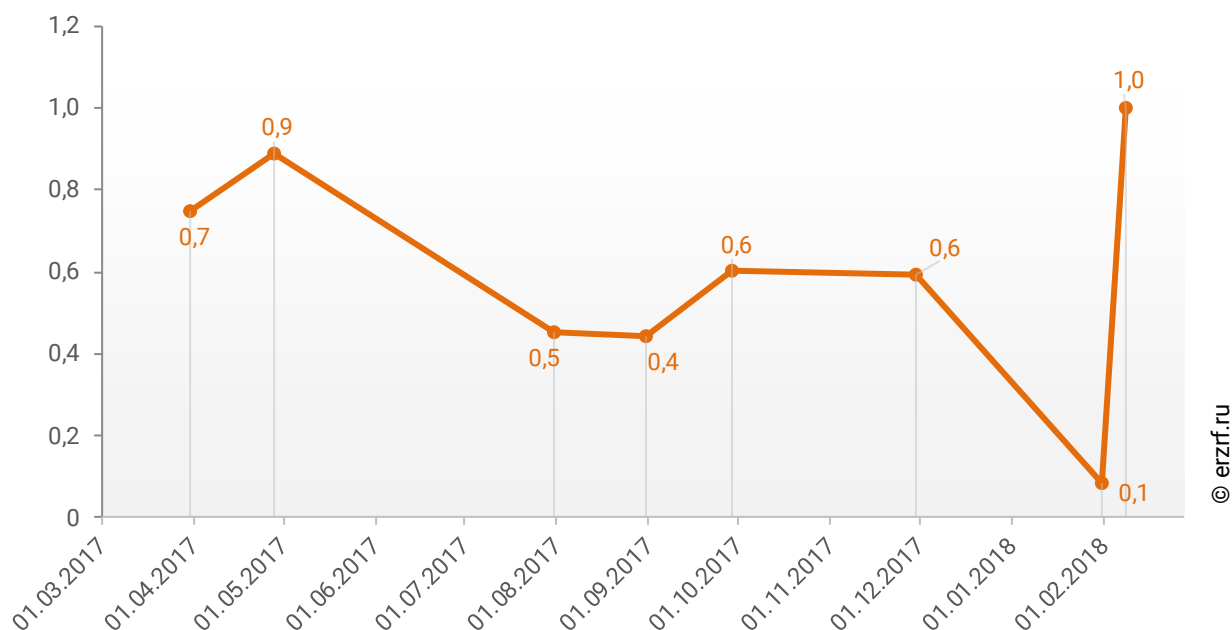
Все выявленные переносы планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходятся на переносы с 2017 на 2018 год (69 080 м²), что составляет 76,0% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в г. Севастополе в 2018 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в г. Севастополе по состоянию на февраль 2018 года составляет 1,0 месяца.

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в г. Севастополе представлена на графике 2.

График 2

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в г. Севастополе, месяцев



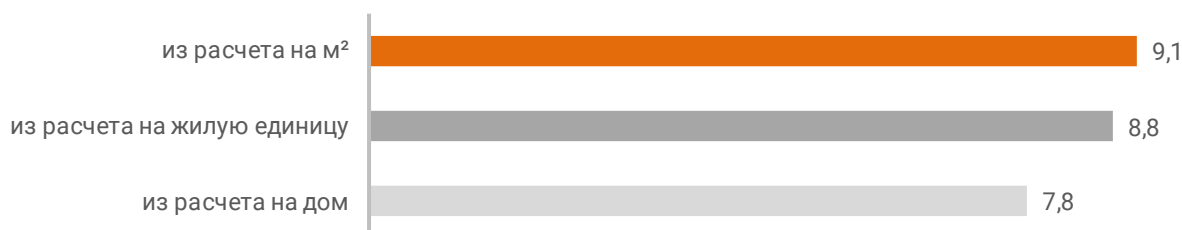
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в г. Севастополе по этажности строящихся домов

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в г. Севастополе составляет (Гистограмма 3):

- 7,8 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 8,8 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 9,1 этажа — из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек г. Севастополя

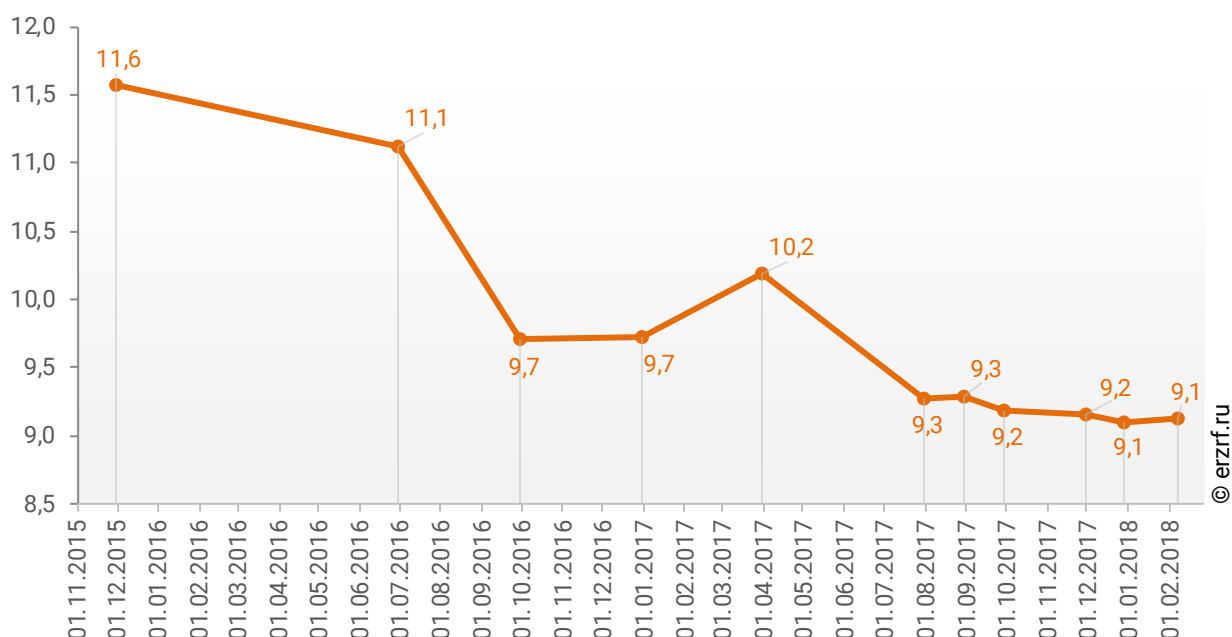


© erzrf.ru

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в г. Севастополе представлена на графике 3.

График 3

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в г. Севастополе (на м²)



© erzrf.ru

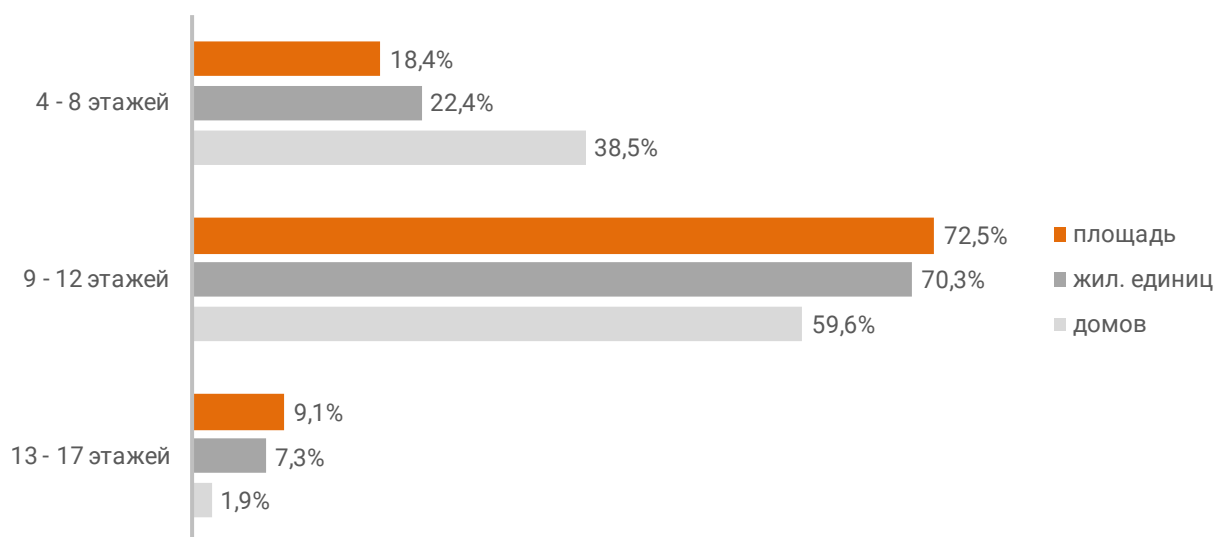
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
4 - 8 этажей	20	38,5%	684	22,4%	37 216	18,4%
9 - 12 этажей	31	59,6%	2 151	70,3%	146 479	72,5%
13 - 17 этажей	1	1,9%	223	7,3%	18 293	9,1%
Общий итог	52	100%	3 058	100%	201 988	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек г. Севастополя по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 72,5% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в г. Севастополе не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 15,0%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в г. Севастополе является 13-этажный многоквартирный дом в ЖК «Marina DELUXE», застройщик «Севастопольстрой». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	13	Севастопольстрой	многоквартирный дом	Marina DELUXE
		ГК Парангон	дом с апартаментами	Аквамарин
		ГК Социальная инициатива Москва-Севастополь	многоквартирный дом	Дом по проспекту Победы
2	10	ИнтерСтрой	многоквартирный дом	Куприн
		ИнтерСтрой	многоквартирный дом	Лесной
		ИнтерСтрой	многоквартирный дом	Троицкий квартал
		ИнтерСтрой	многоквартирный дом	Шишкин
3	9	Альфа Групп Инвест	многоквартирный дом	Дергачёв
		СК Карбон	многоквартирный дом	Евро Сити
4	8	ГК Парангон	дом с апартаментами	Ласпи
5	5	ГК Парангон	многоквартирный дом	Олимпия

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в г. Севастополе является дом с апартаментами в ЖК «Аквамарин», застройщик «ГК Парангон». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

Таблица 8

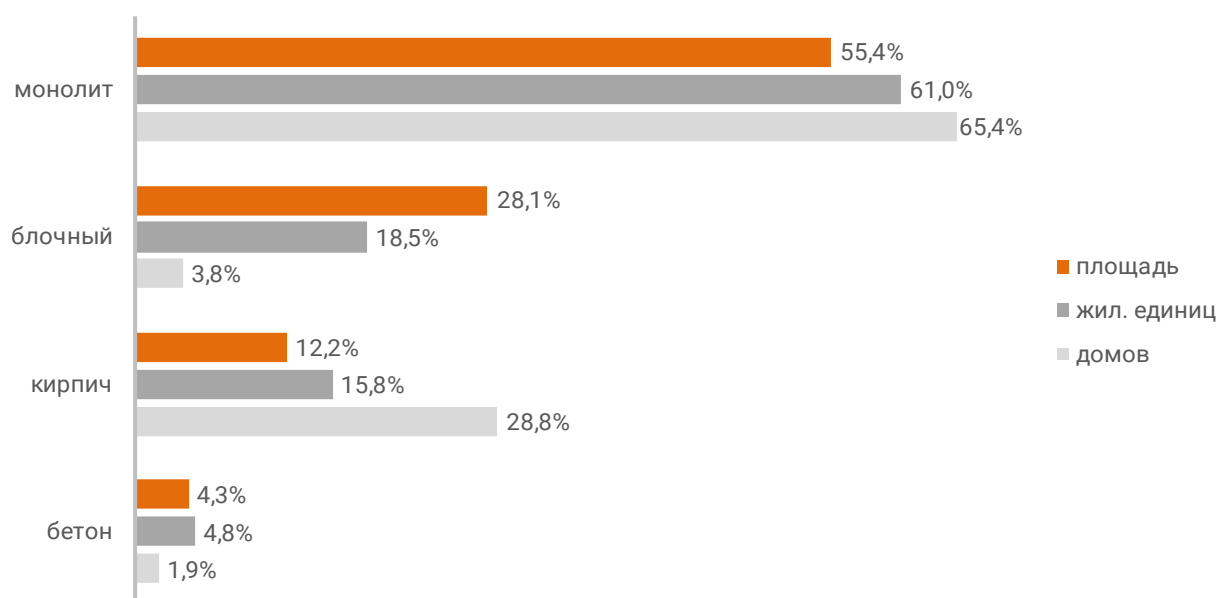
№	С жил. помещений, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	49 741	ГК Парангон	дом с апартаментами	Аквамарин
2	18 293	Севастопольстрой	многоквартирный дом	Marina DELUXE
3	8 720	ИнтерСтрой	многоквартирный дом	Куприн
4	7 028	ГК Парангон	дом с апартаментами	Ласпи
5	5 678	ИнтерСтрой	многоквартирный дом	Лесной

6. Распределение жилищного строительства застройщиков в г. Севастополе по материалам стен строящихся домов

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

Таблица 9

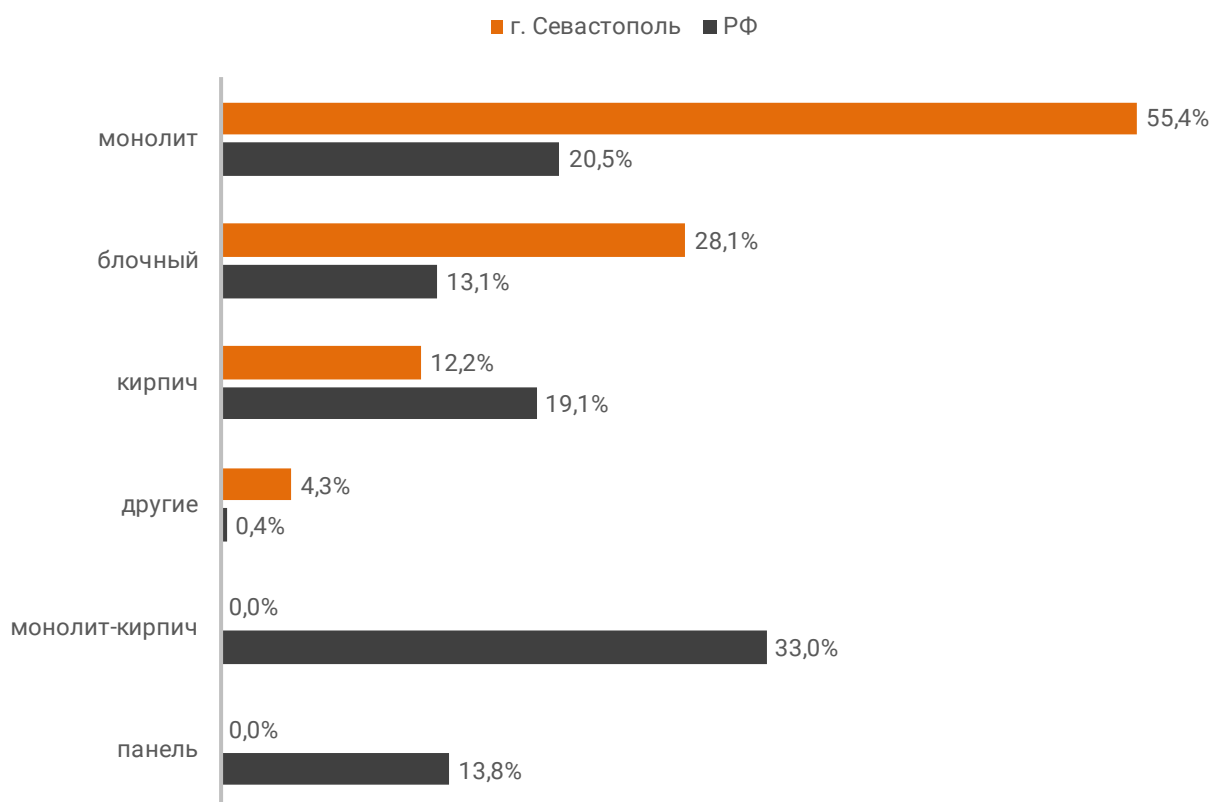
Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
монолит	34	65,4%	1 864	61,0%	111 915	55,4%
блочный	2	3,8%	565	18,5%	56 769	28,1%
кирпич	15	28,8%	482	15,8%	24 584	12,2%
бетон	1	1,9%	147	4,8%	8 720	4,3%
Общий итог	52	100%	3 058	100%	201 988	100%

Гистограмма 5
Распределение жилых новостроек г. Севастополя по материалам стен


Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в г. Севастополе является монолит. Из него возводится 55,4% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 20,5% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в г. Севастополе



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в г. Севастополе, представлена на графике 4.

График 4



7. ТОП застройщиков г. Севастополя по объемам строительства

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в г. Севастополе на февраль 2018 года представлен в таблице 10.

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	ГК Парангон	17	32,7%	1 047	34,2%	81 353	40,3%
2	Альфа Групп Инвест	16	30,8%	864	28,3%	51 622	25,6%
3	ИнтерСтрой	8	15,4%	586	19,2%	30 021	14,9%
4	Севастопольстрой	1	1,9%	223	7,3%	18 293	9,1%
5	СК Карбон	9	17,3%	274	9,0%	17 078	8,5%
6	ГК Социальная инициатива Москва-Севастополь	1	1,9%	64	2,1%	3 621	1,8%
Общий итог		52	100%	3 058	100%	201 988	100%

Сведения о переносе планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию с прошлых периодов по ТОП застройщиков г. Севастополя 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	ГК Парангон	81 353	56 769	69,8%	2,1
2	Альфа Групп Инвест	51 622	6 707	13,0%	0,4
3	ИнтерСтрой	30 021	0	0,0%	-
4	Севастопольстрой	18 293	0	0,0%	-
5	СК Карбон	17 078	5 604	32,8%	1,0
6	ГК Социальная инициатива Москва-Севастополь	3 621	0	0,0%	-
Общий итог		201 988	69 080	34,2%	1,0

Максимальное среднее уточнение срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «ГК Парангон» и составляет 2,1 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в г. Севастополе

В г. Севастополе возводится 11 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в г. Севастополе, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Дергачёв» (город Севастополь). В этом жилом комплексе застройщик «Альфа Групп Инвест» возводит 16 домов, включающих 864 жилые единицы, совокупной площадью 51 622 м².

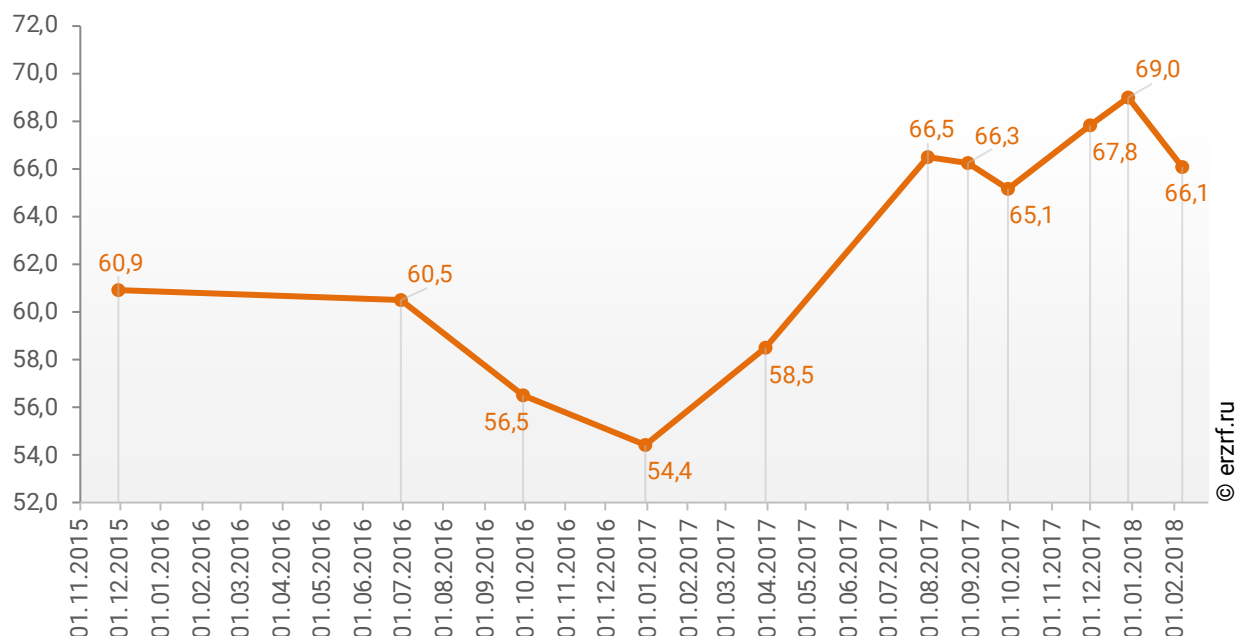
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в г. Севастополе

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в г. Севастополе, составляет 66,1 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,3 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в г. Севастополе представлена на графике 5.

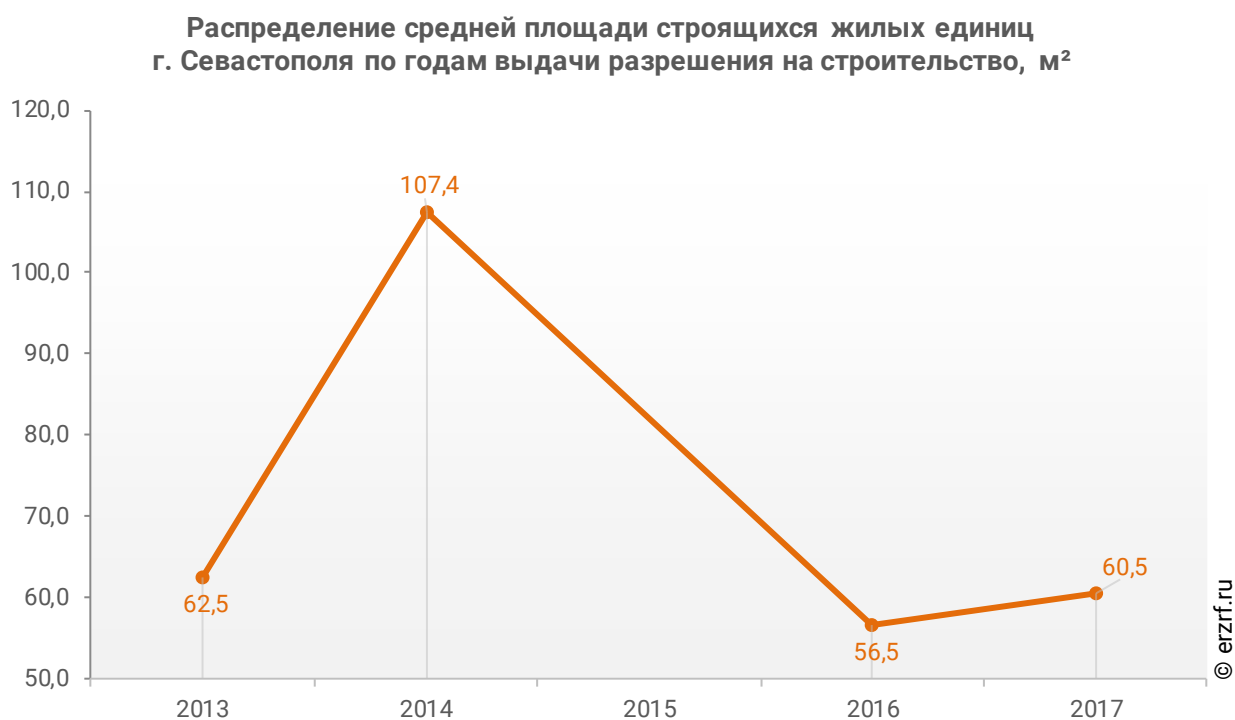
График 5

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц
в г. Севастополе, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах г. Севастополя, разрешение на строительство которых выдано в 2017 году, составляет 60,5 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц г. Севастополя по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 6.

График 6



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ИнтерСтрой» – 51,2 м². Самая большая – у застройщика «Севастопольстрой» – 82,0 м² (Таблица 12).

Таблица 12

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
ИнтерСтрой	51,2
ГК Социальная инициатива Москва-Севастополь	56,6
Альфа Групп Инвест	59,7
СК Карбон	62,3
ГК Парангон	77,7
Севастопольстрой	82,0
Общий итог	66,1

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в г. Севастополе, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Лесной» – 43,7 м², застройщик «ИнтерСтрой». Наибольшая – в ЖК «Аквамарин» – 107,4 м², застройщик «ГК Парангон».

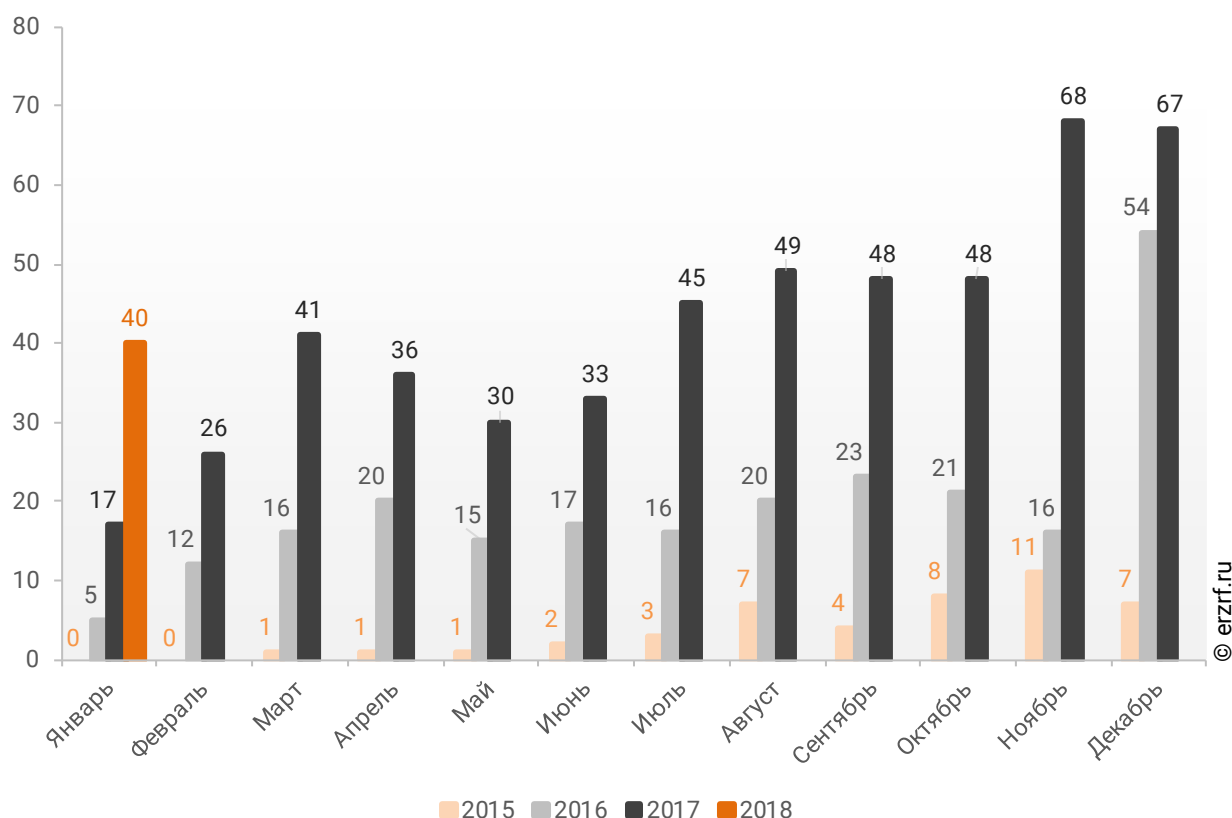
10. Ипотечное кредитование для жителей г. Севастополя (официальная статистика Банка России)

10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям г. Севастополя

По данным Банка России за 1 месяц 2018 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям г. Севастополя, составило 40, что на 135,3% больше уровня 2017 г. (17 ИЖК), и на 700,0% больше уровня, достигнутого в 2016 г. (5 ИЖК).

График 7

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2018 гг.

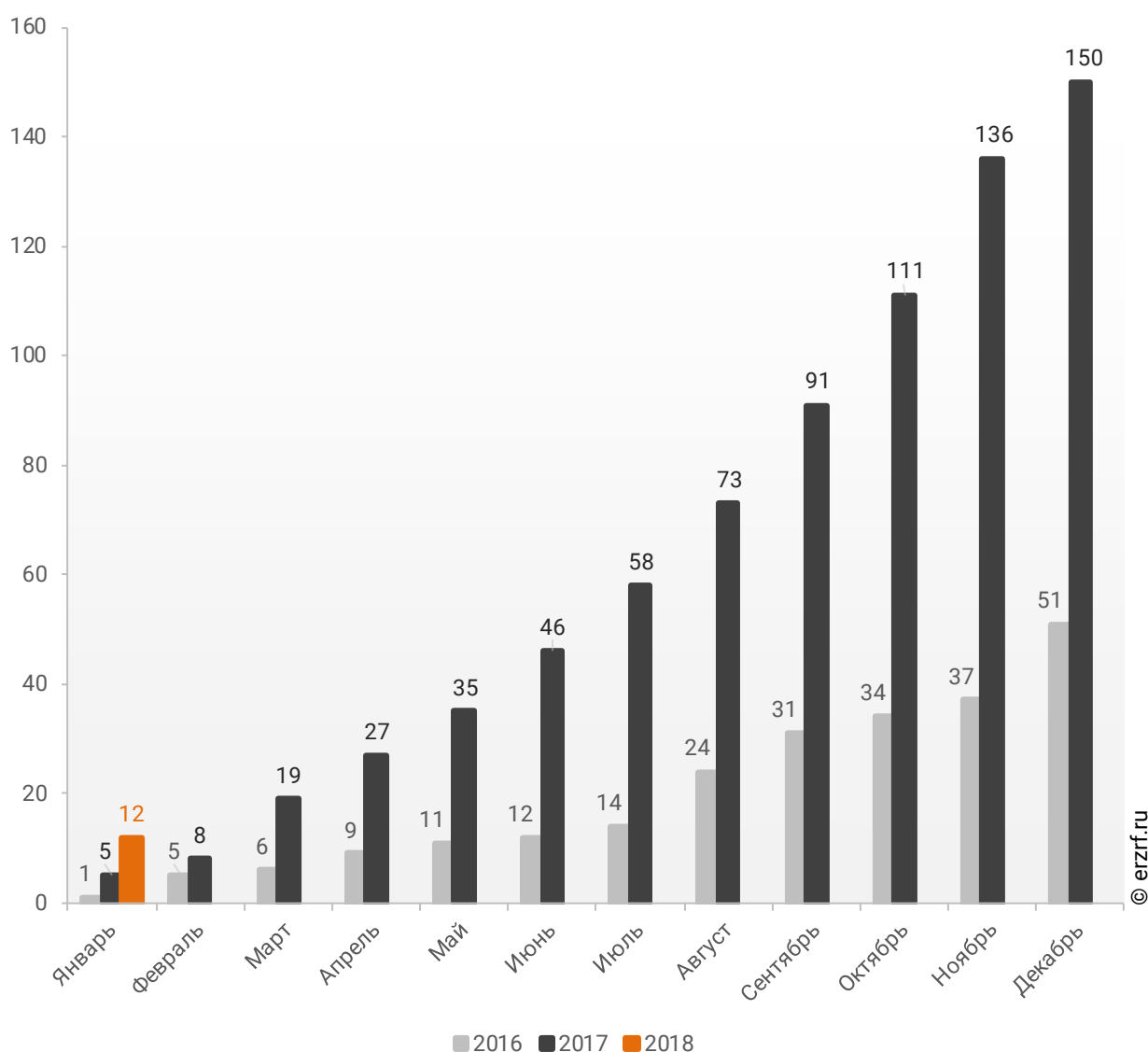


За 1 месяц 2018 г. количество ИЖК, выданных жителям г. Севастополя под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 12, что на 140,0% больше, чем в 2017 г. (5 ИЖК), и на 1100,0% больше соответствующего значения 2016 г. (1 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2018 гг., приведена на графике 8.

График 8

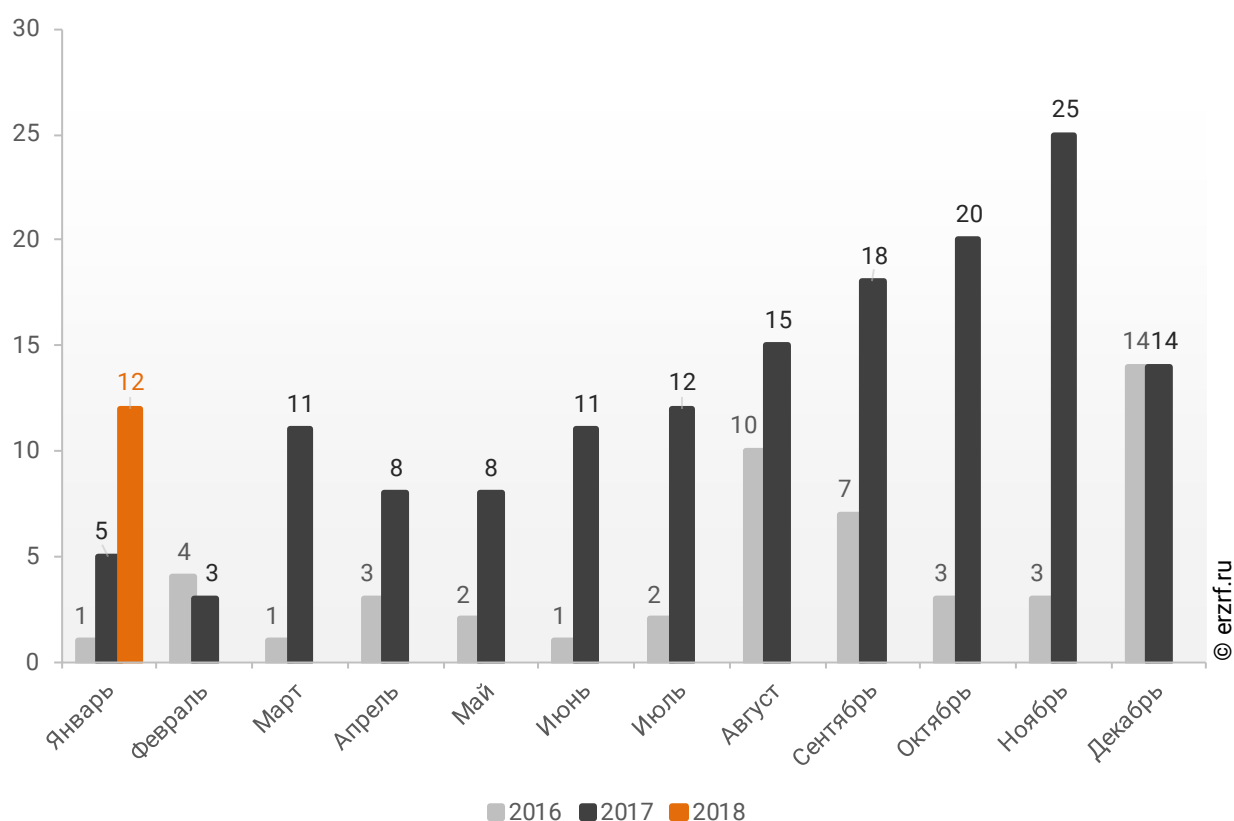
Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2018 гг.



Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2018 гг., приведена на графике 9.

График 9

**Динамика месячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ,
выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2018 гг.**

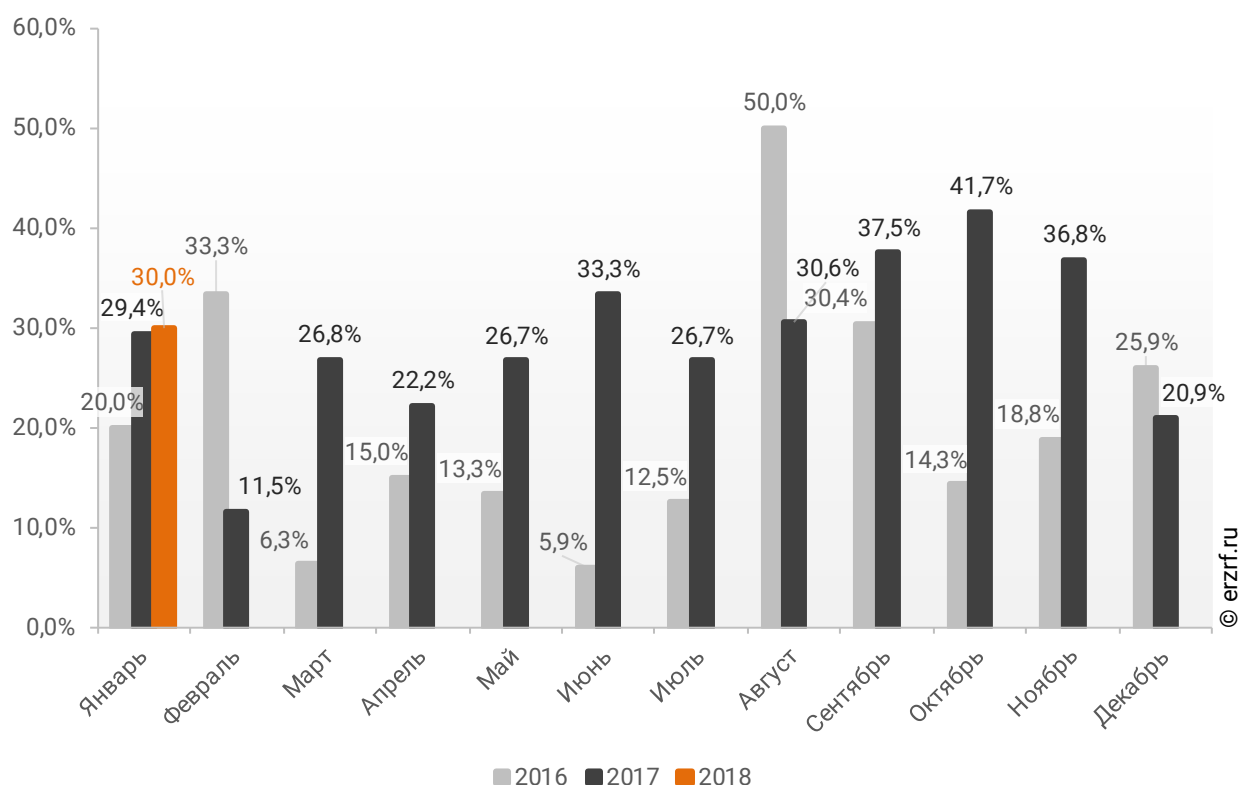


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 1 месяц 2018 г., составила 30,0% от общего количества ИЖК, выданных жителям г. Севастополя за этот же период, что на 0,6 п.п. больше соответствующего значения 2017 г. (29,4%), и на 10,0 п.п. больше уровня 2016 г. (20,0%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2018 гг., приведена на графике 10.

График 10

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2018 гг.



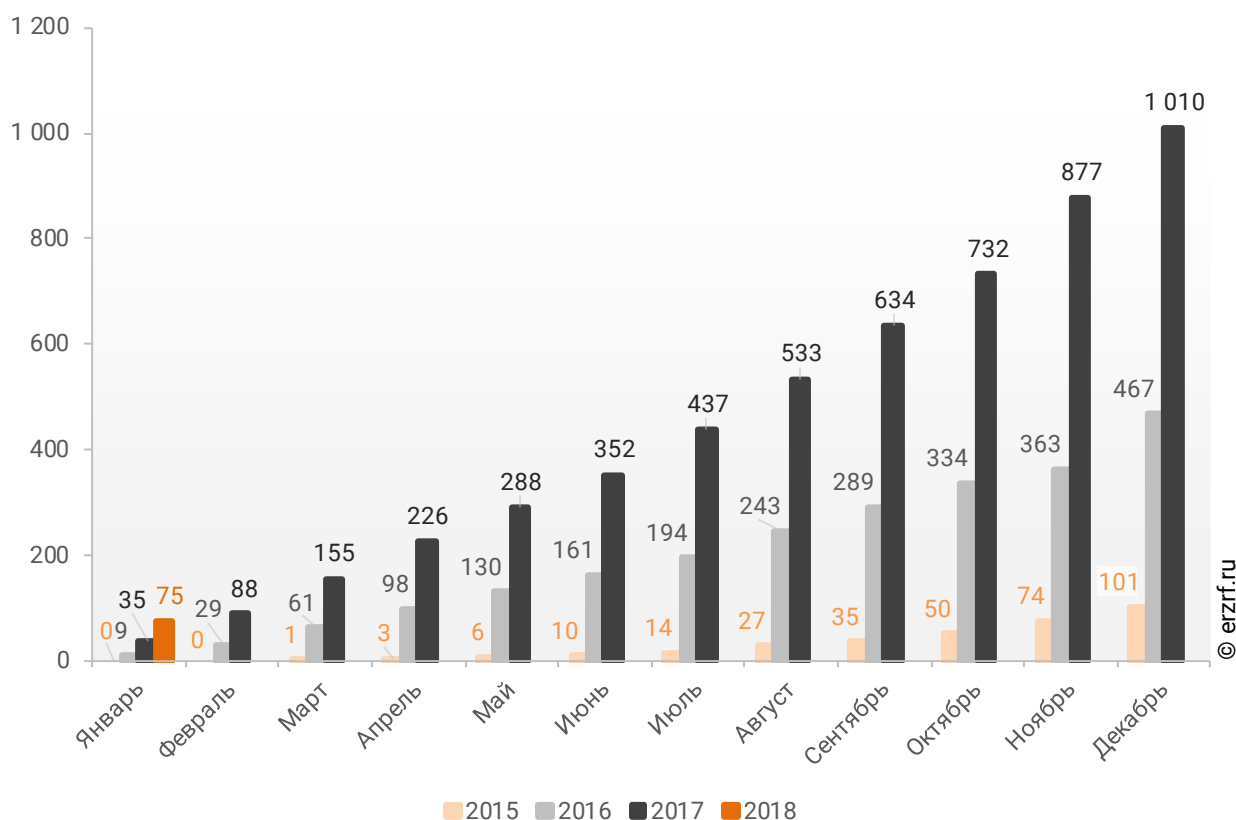
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям г. Севастополя

По данным Банка России за 1 месяц 2018 г. объем ИЖК, выданных жителям г. Севастополя, составил 75 млн ₽, что на 114,3% больше уровня, достигнутого в 2017 г. (35 млн ₽), и на 733,3% больше аналогичного значения 2016 г. (9 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2018 гг., млн ₽, приведена на графике 11.

График 11

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2018 гг., млн ₽

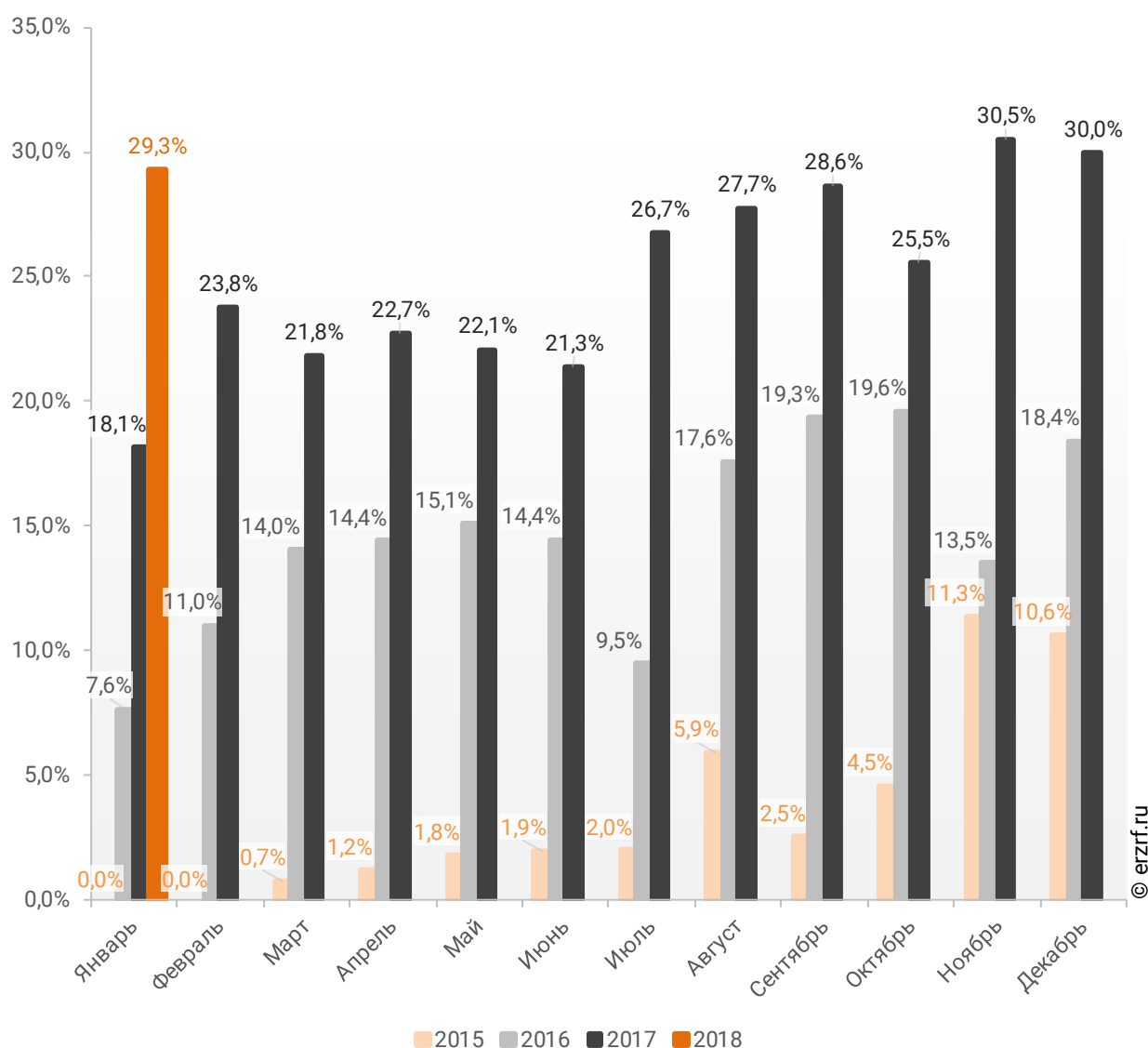


В общем объеме кредитов, выданных за 1 месяц 2018 г. жителям г. Севастополя (256 млн ₽), доля ИЖК составила 29,3%, что на 11,2 п.п. больше соответствующего значения 2017 г. (18,1%), и на 21,7 п.п. больше уровня 2016 г. (7,6%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2018 гг., приведена на графике 12.

График 12

Динамика месячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2018 гг.

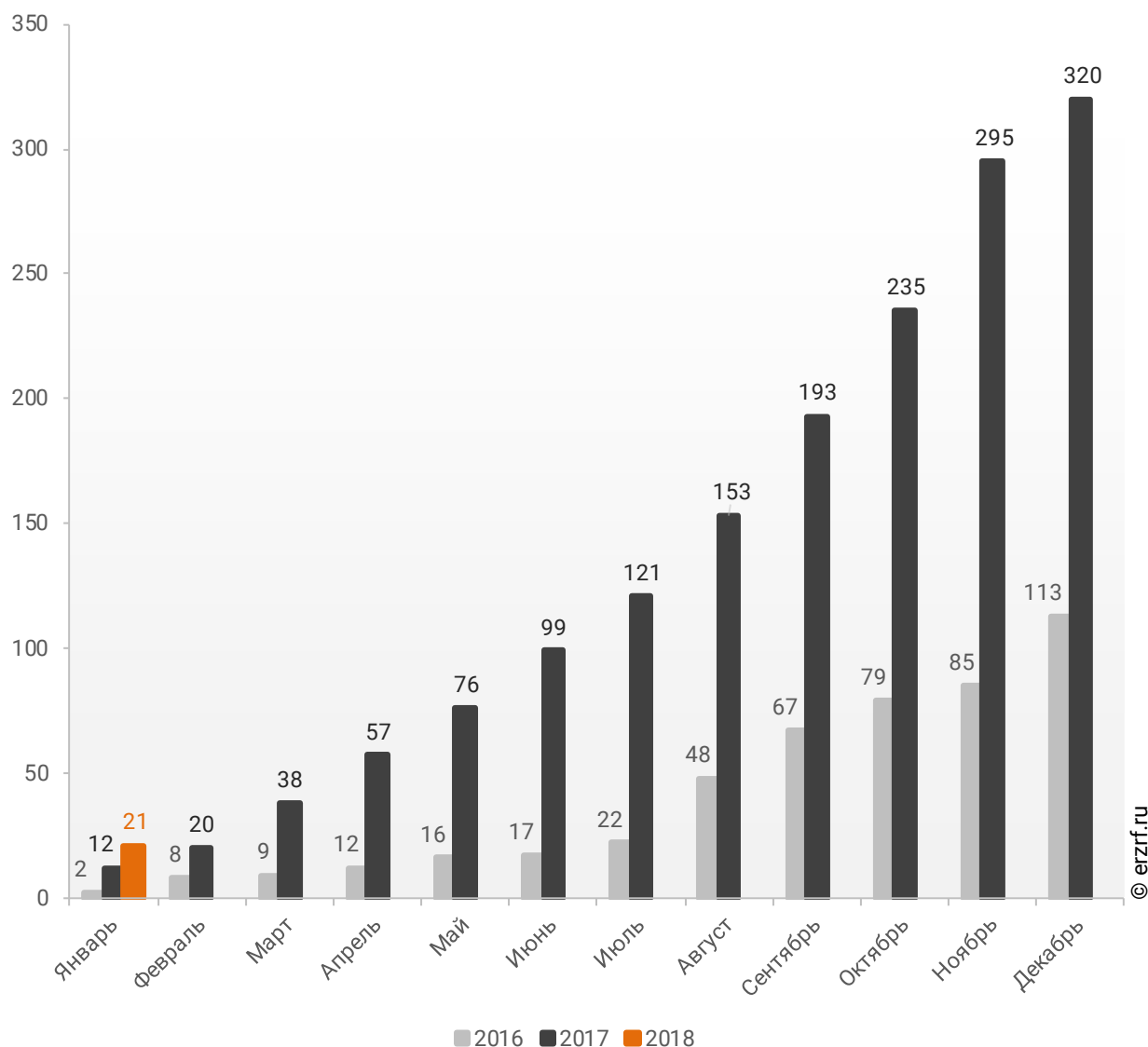


За 1 месяц 2018 г. объем ИЖК, выданных жителям г. Севастополя под залог ДДУ, составил 21 млн ₽ (28,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям г. Севастополя). Это на 75,0% больше аналогичного значения 2017 г. (12 млн ₽), и на 950,0% больше, чем в 2016 г. (2 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2018 гг., млн ₽, приведена на графике 13.

График 13

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2018 гг., млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 1 месяц 2018 г. жителям г. Севастополя (256 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 8,2%, что на 2,0 п.п. больше уровня 2017 г. (6,2%), и на 6,5 п.п. больше уровня, достигнутого в 2016 г. (1,7%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2018 гг., накопленным итогом и помесечно приведена на графиках 14 и 15.

График 14

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2018 гг.

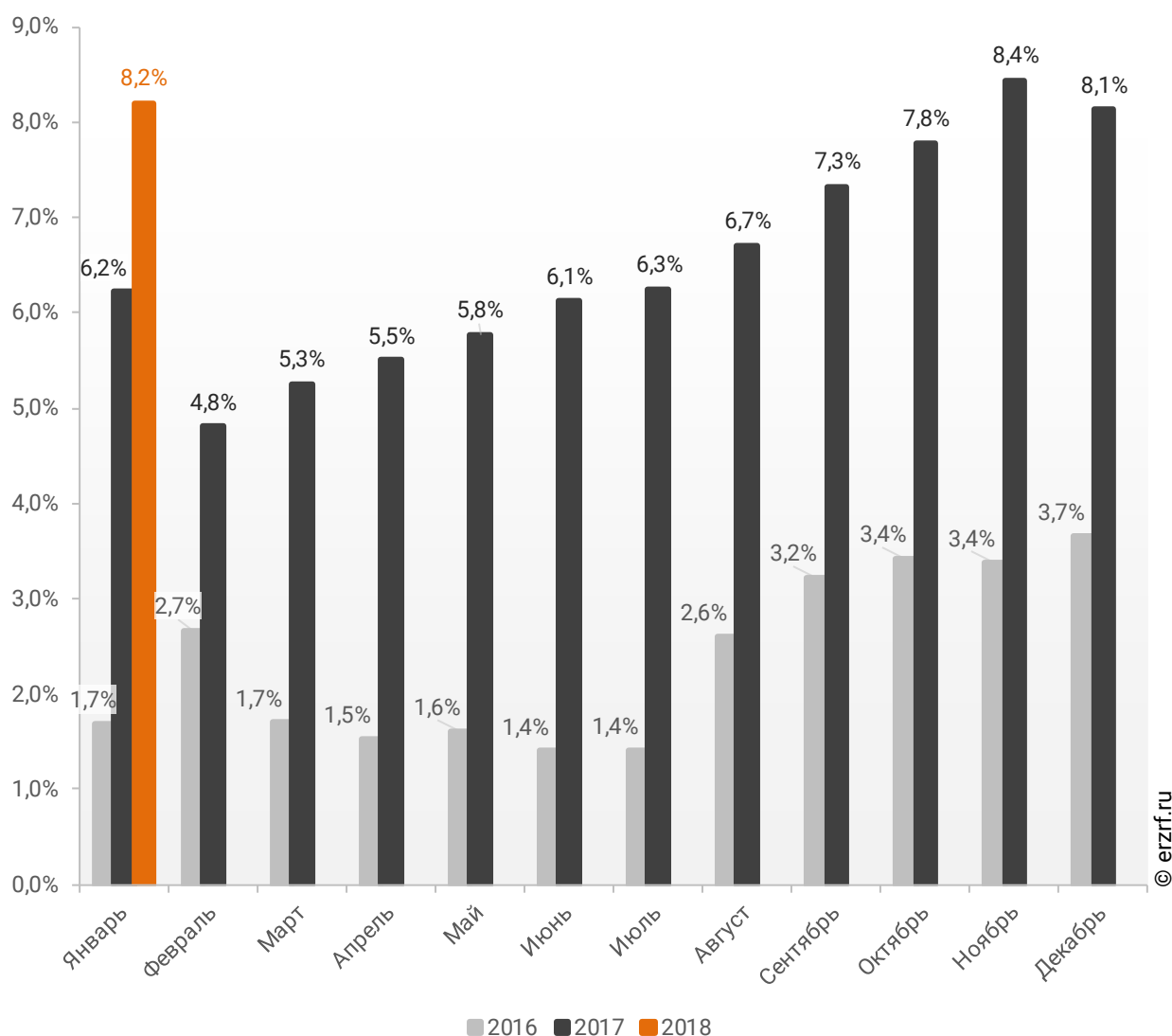
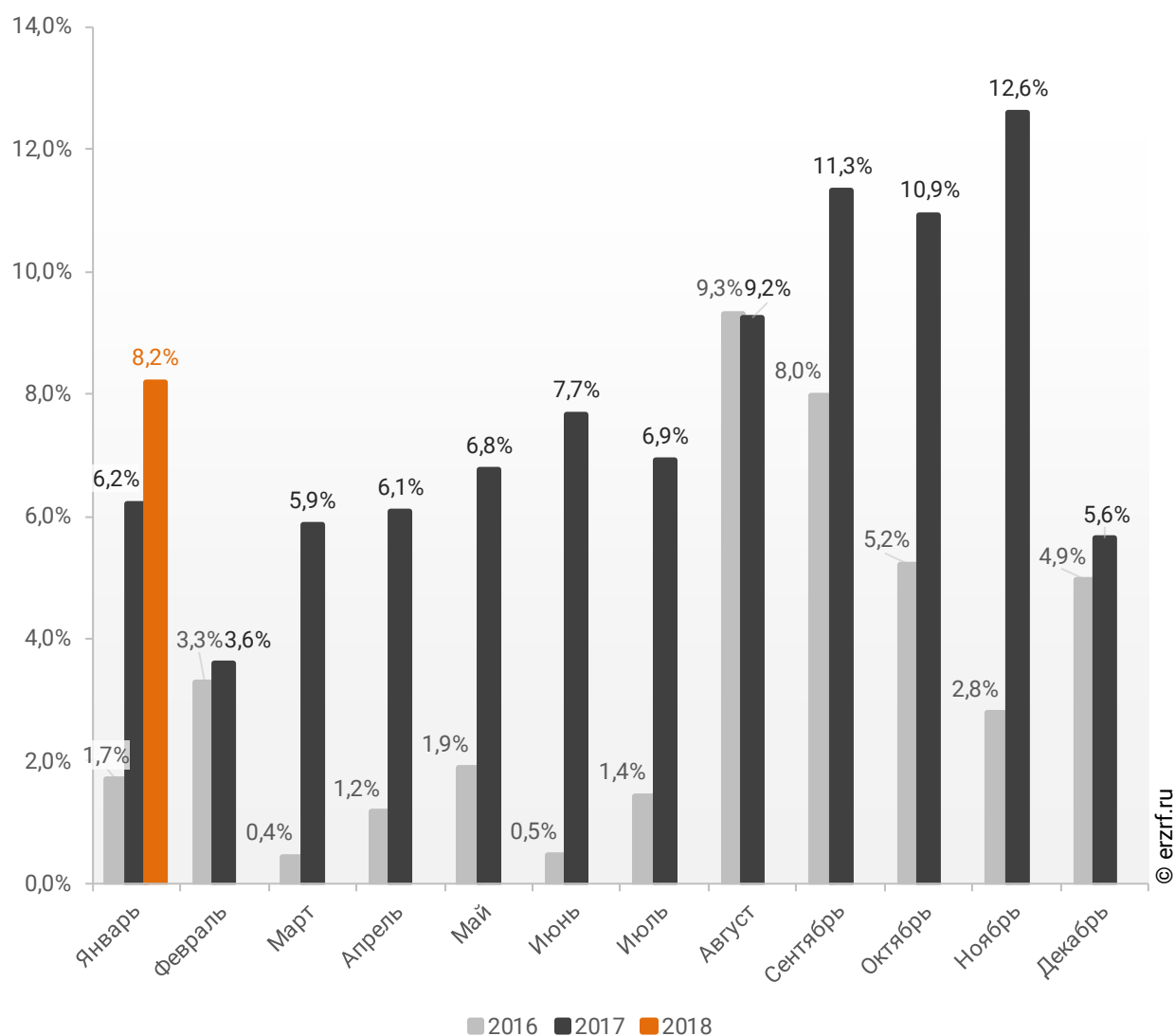


График 15

**Динамика помесечного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
г. Севастополя в 2016 – 2018 гг.**

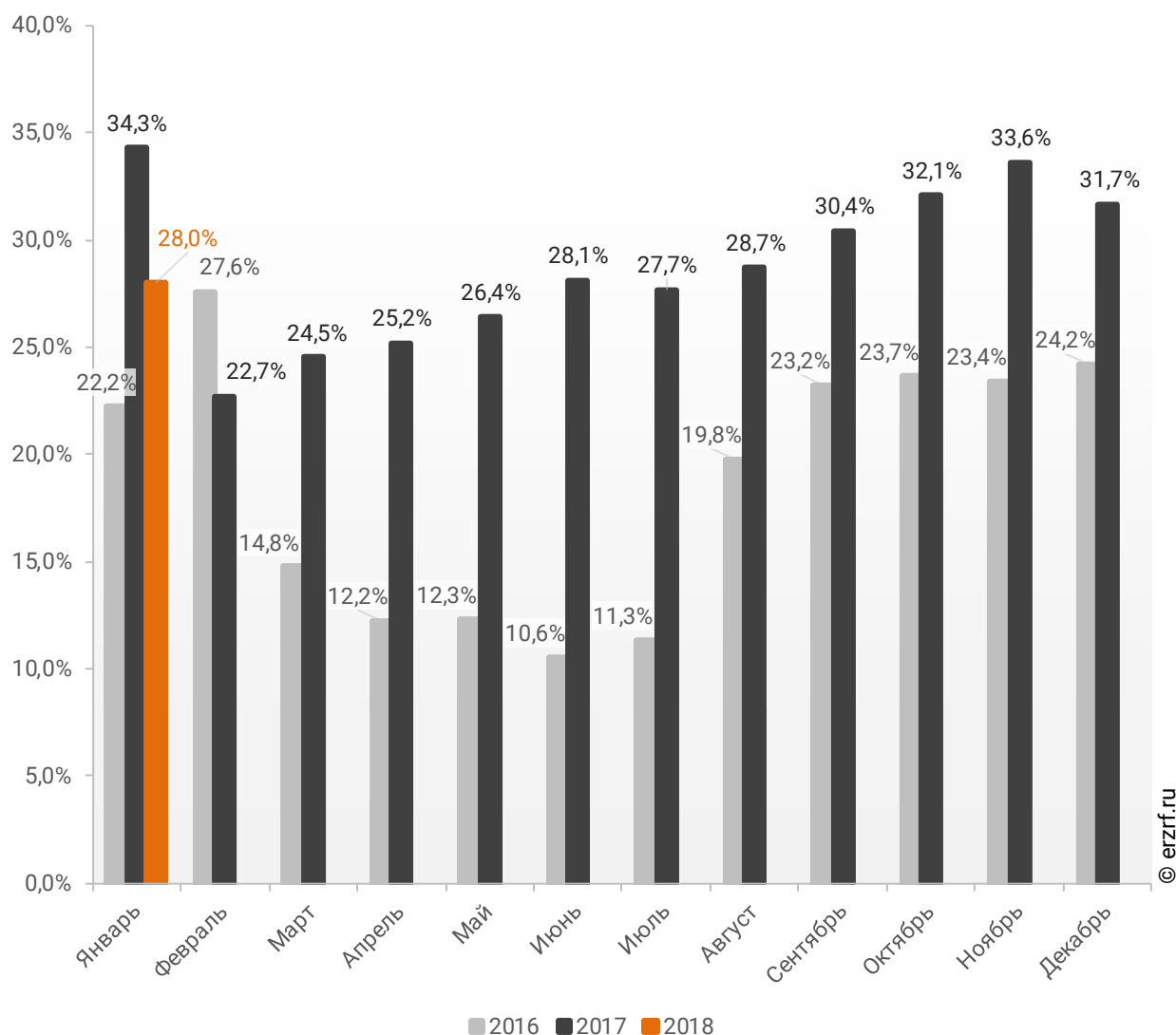


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 1 месяц 2018 г., составила 28,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям г. Севастополя за этот же период, что на 6,3 п.п. меньше, чем в 2017 г. (34,3%), и на 5,8 п.п. больше соответствующего значения 2016 г. (22,2%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2018 гг., приведена на графике 16.

График 16

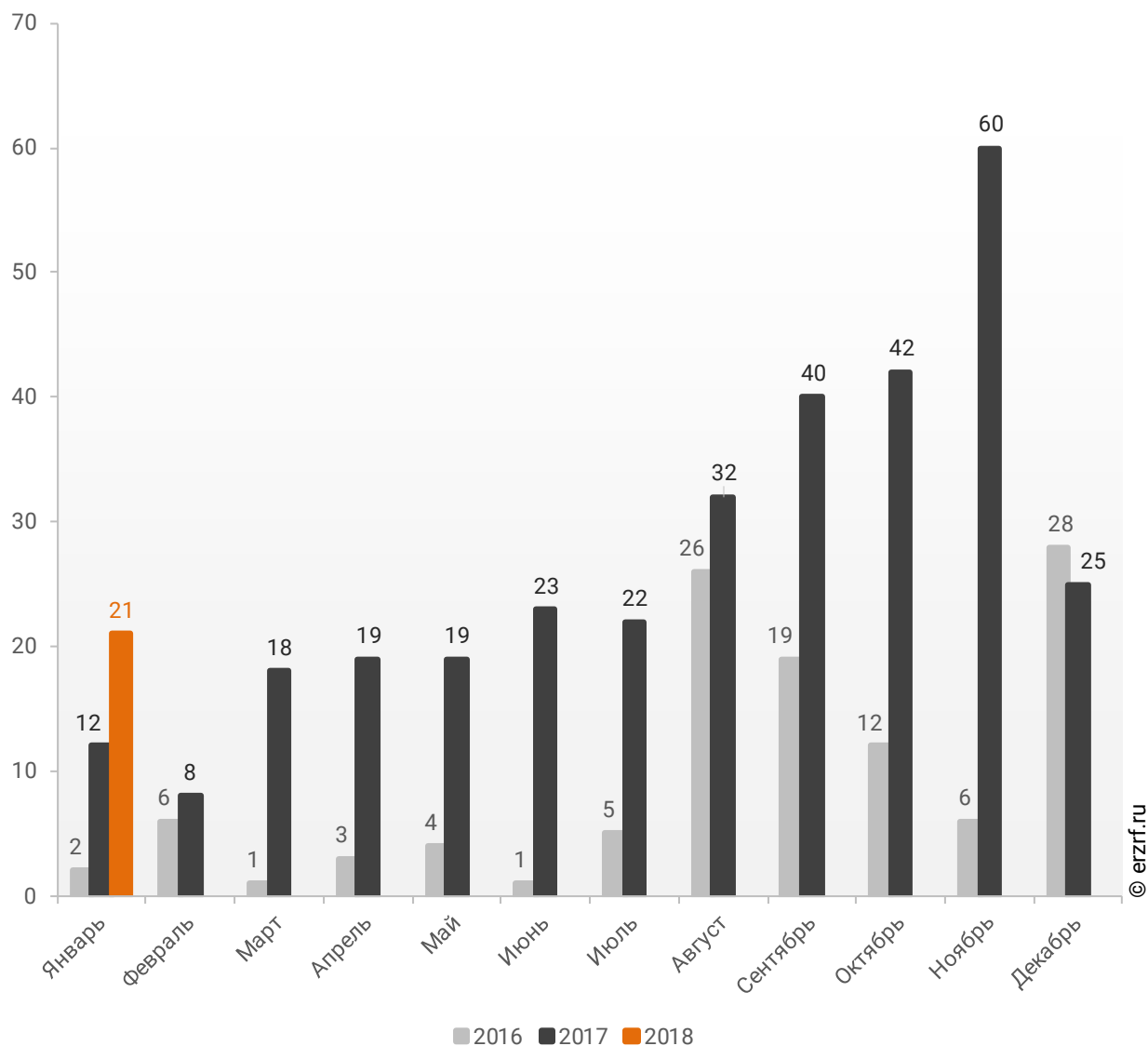
Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2018 гг.



Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2018 гг., млн ₽, приведена на графике 17.

График 17

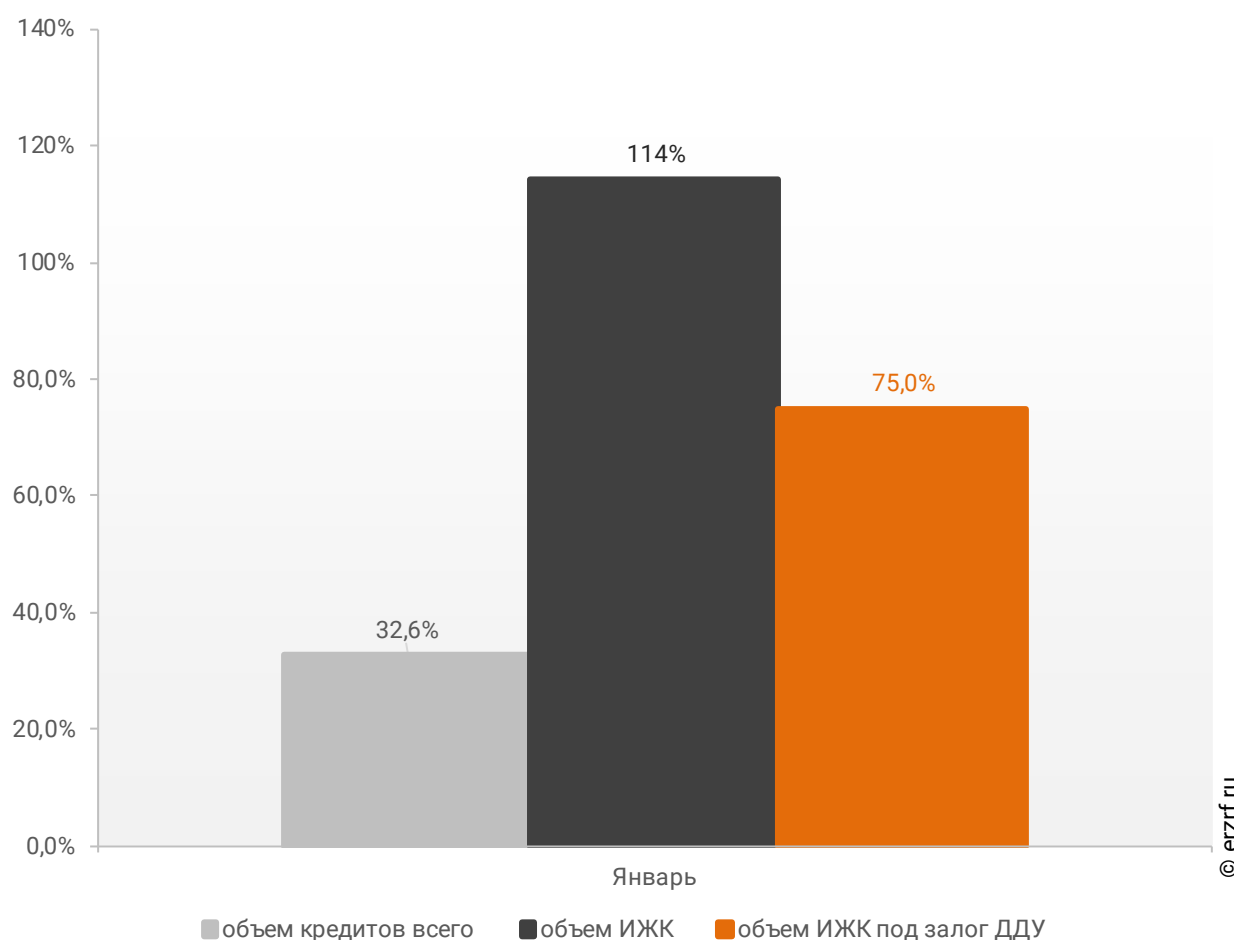
**Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ,
выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2018 гг., млн ₽**



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 75,0% в январе 2018 года по сравнению с январем 2017 года сопровождался ростом объема всех видов кредитов на 32,6% (256 против 193 млн ₽ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 114,3% (75 против 35 млн ₽ годом ранее) (График 18).

График 18

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2018 года по сравнению с аналогичными месяцами 2017 года в г. Севастополе (по видам кредитов)



По данным Банка России доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в г. Севастополе кредитов всех видов в январе составила 8,2%, в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 28,0%.

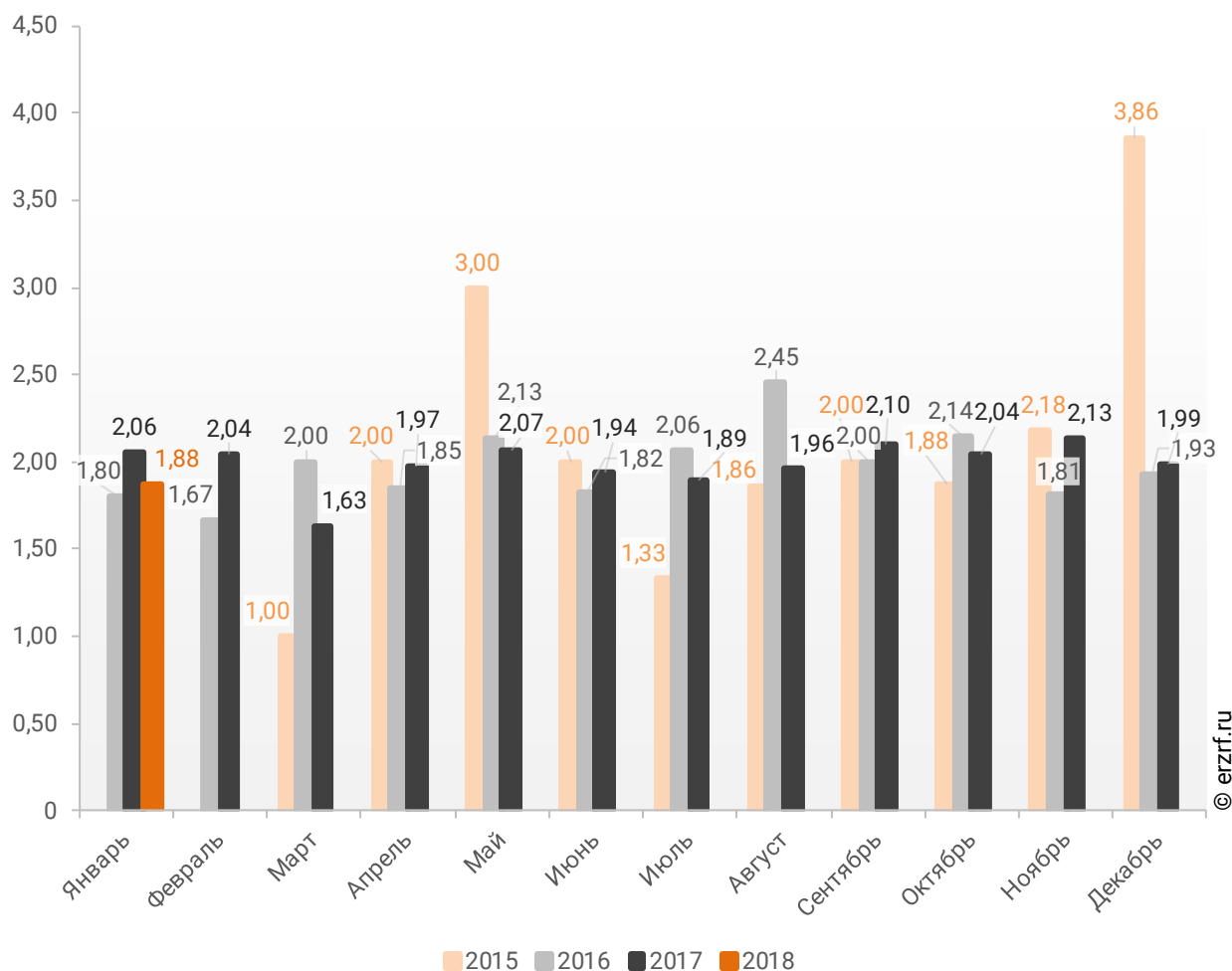
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям г. Севастополя

По официальной статистике Банка России в январе 2018 г. средний размер ИЖК в г. Севастополе составил 1,88 млн ₽, что на 8,9% меньше уровня, достигнутого в 2017 г. (2,06 млн ₽), и на 4,2% больше аналогичного значения 2016 г. (1,80 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2018 гг., млн ₽, приведена на графике 19.

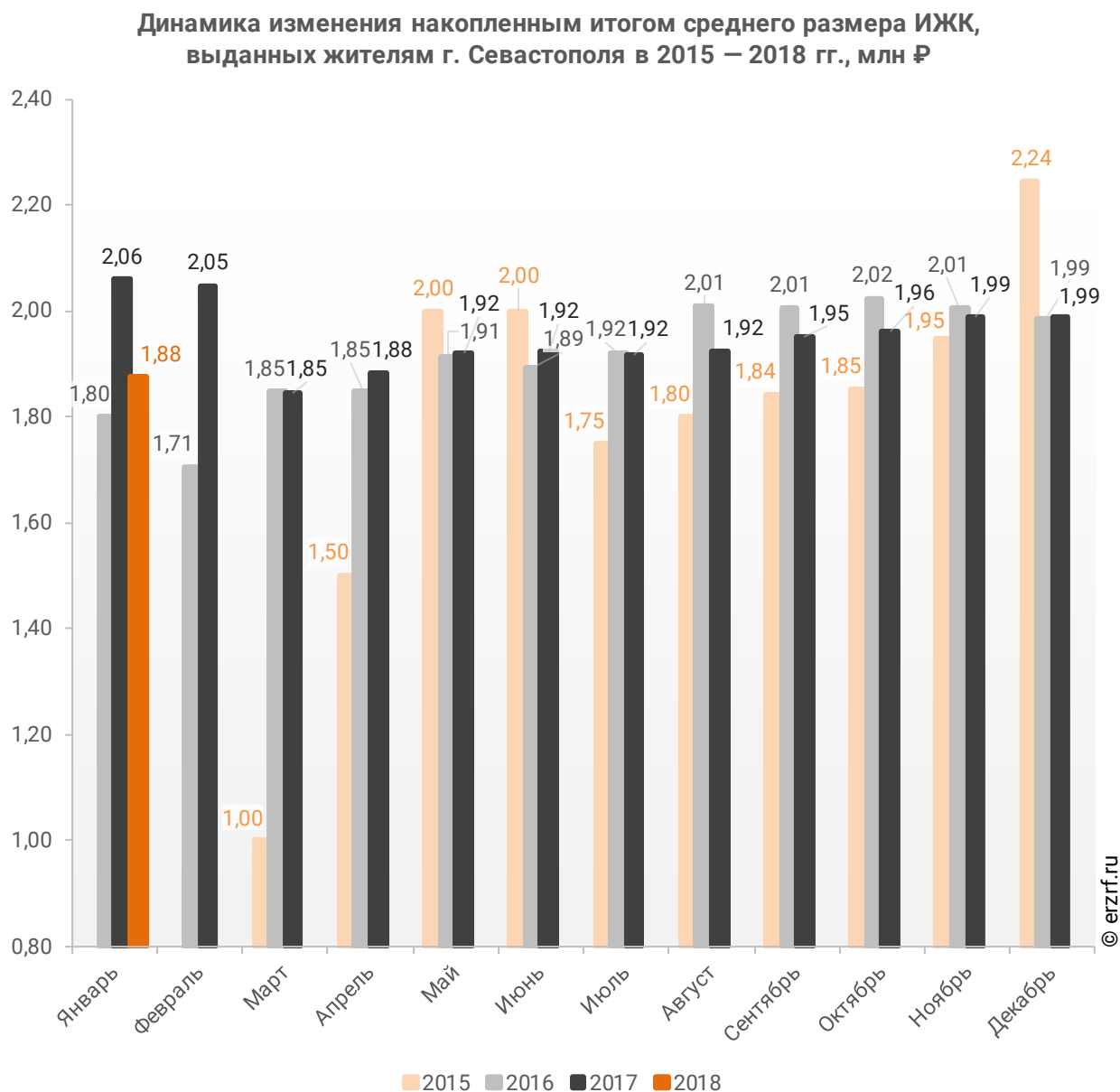
График 19

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2018 гг., млн ₽



Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям г. Севастополя в 2015 – 2018 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

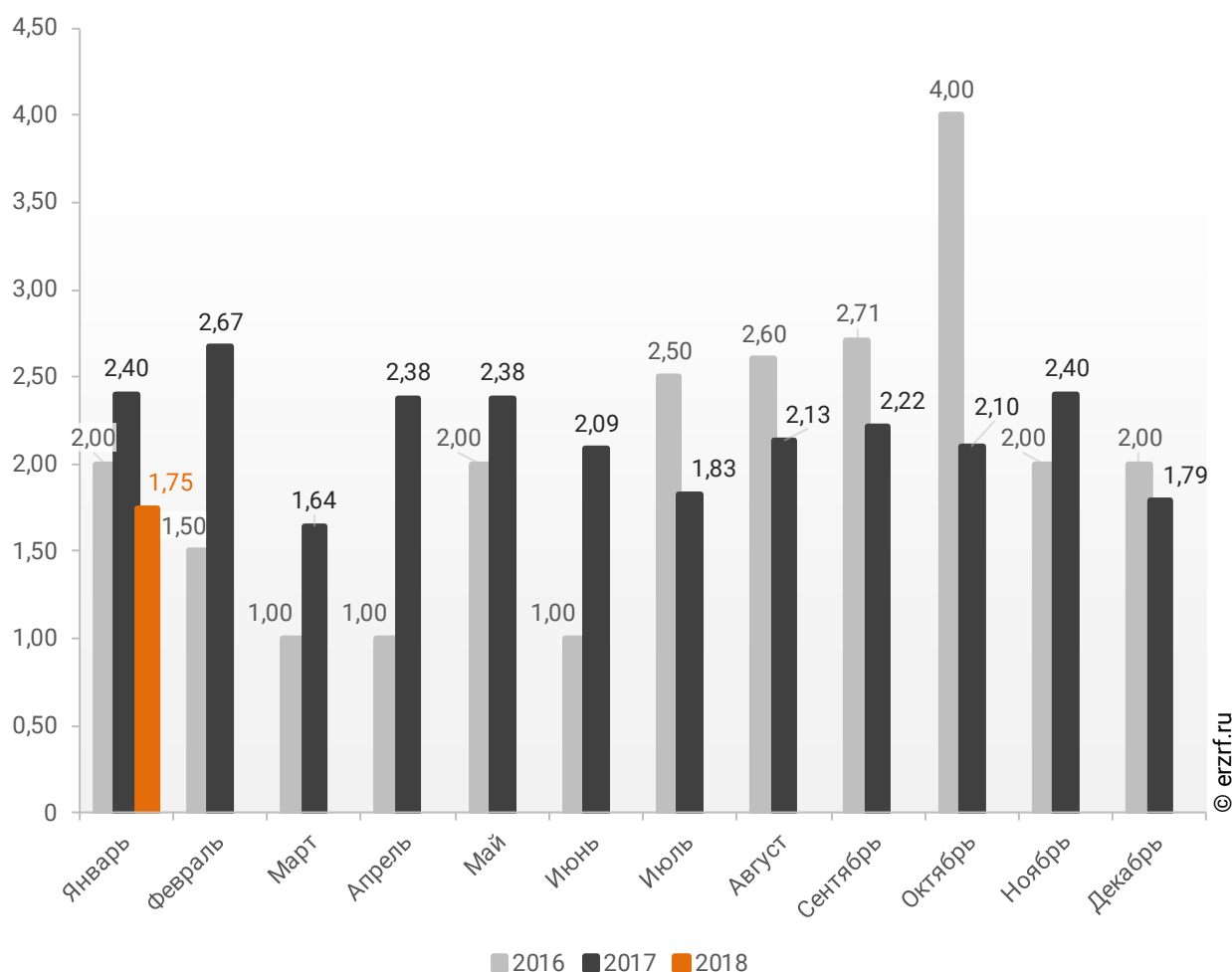


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в г. Севастополе в январе 2018 года уменьшился на 27,1% по сравнению с январем 2017 года (1,75 против 2,40 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 2,2%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2018 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

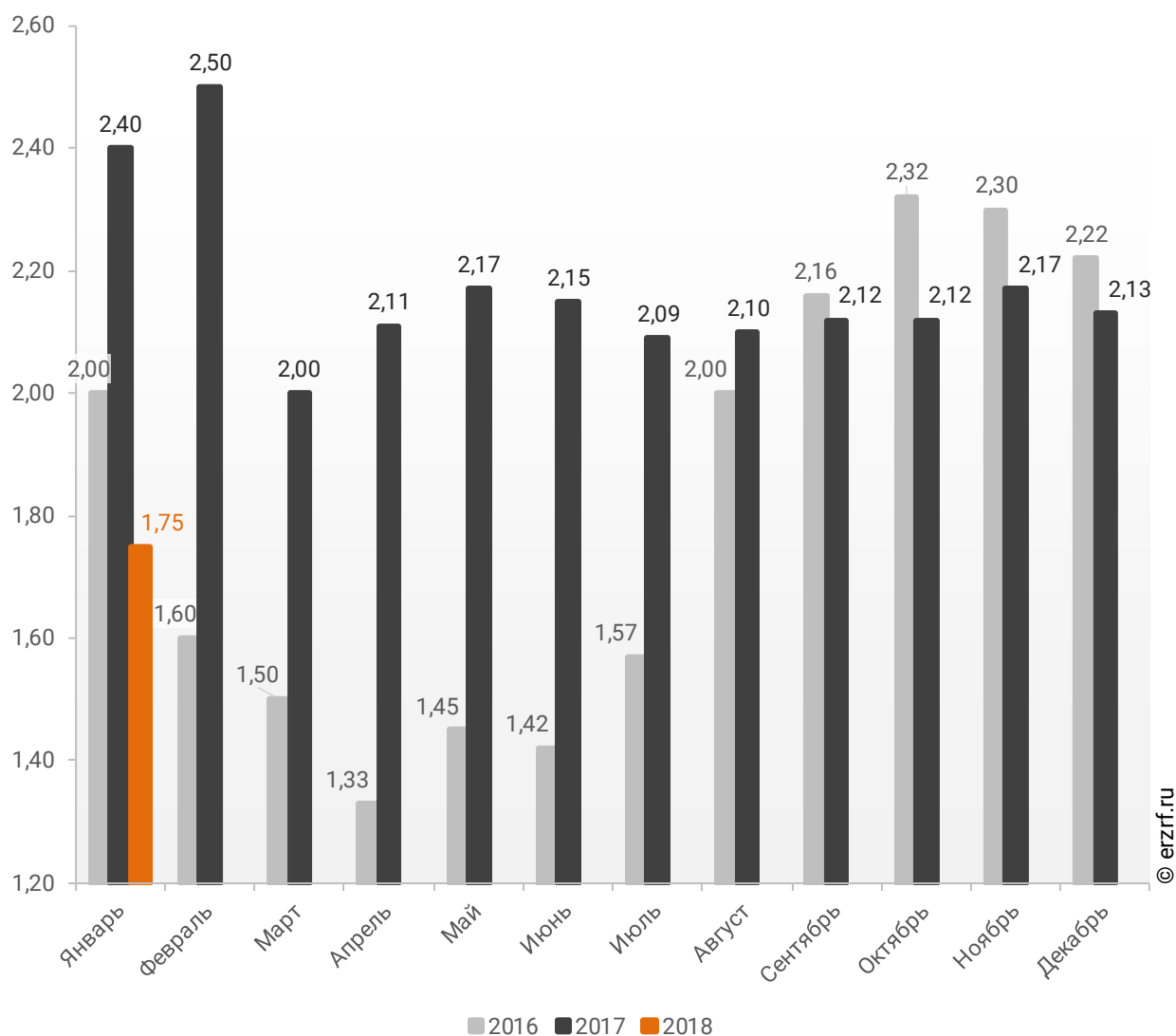
Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2018 гг., млн ₽



Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2018 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

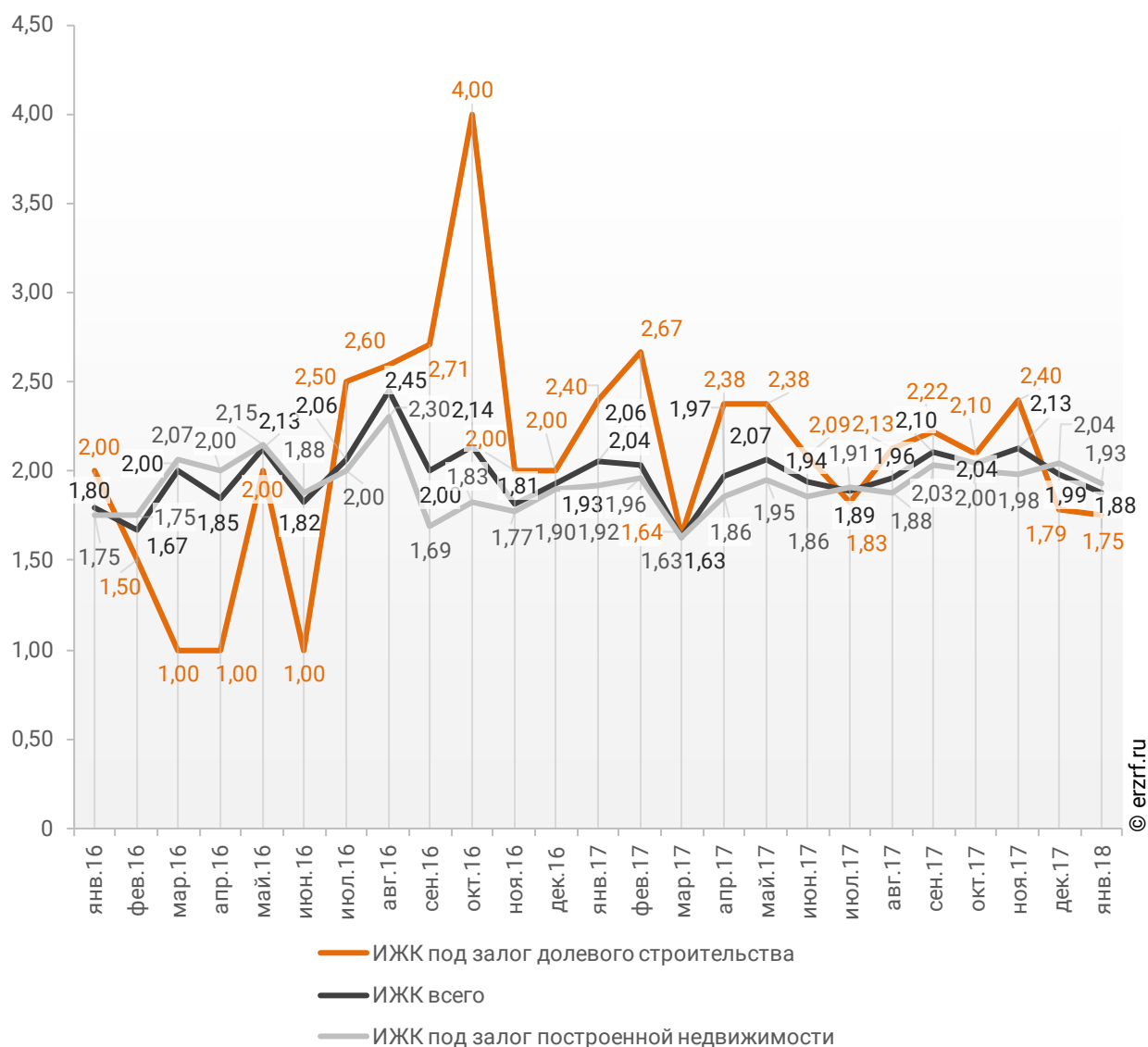
График 22

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2018 гг., млн ₽



Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 0,5%, с 1,92 до 1,93 млн ₽.

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

График 23
Динамика помесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в г. Севастополе, млн ₽


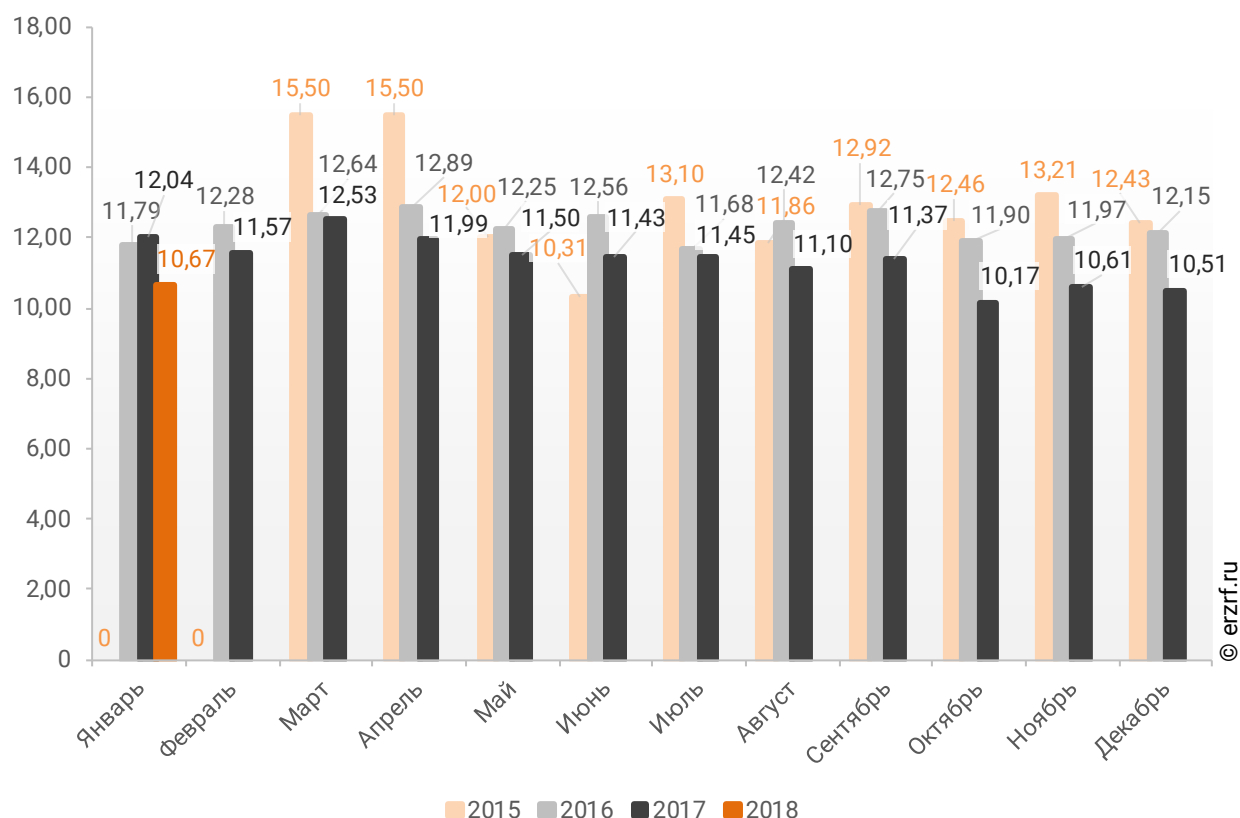
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям г. Севастополя

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в январе 2018 года в г. Севастополе, средневзвешенная ставка составила 10,67%. По сравнению с таким же показателем января 2017 года произошло снижение ставки на 1,37 п.п. (с 12,04 до 10,67%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в г. Севастополе представлена на графике 24.

График 24

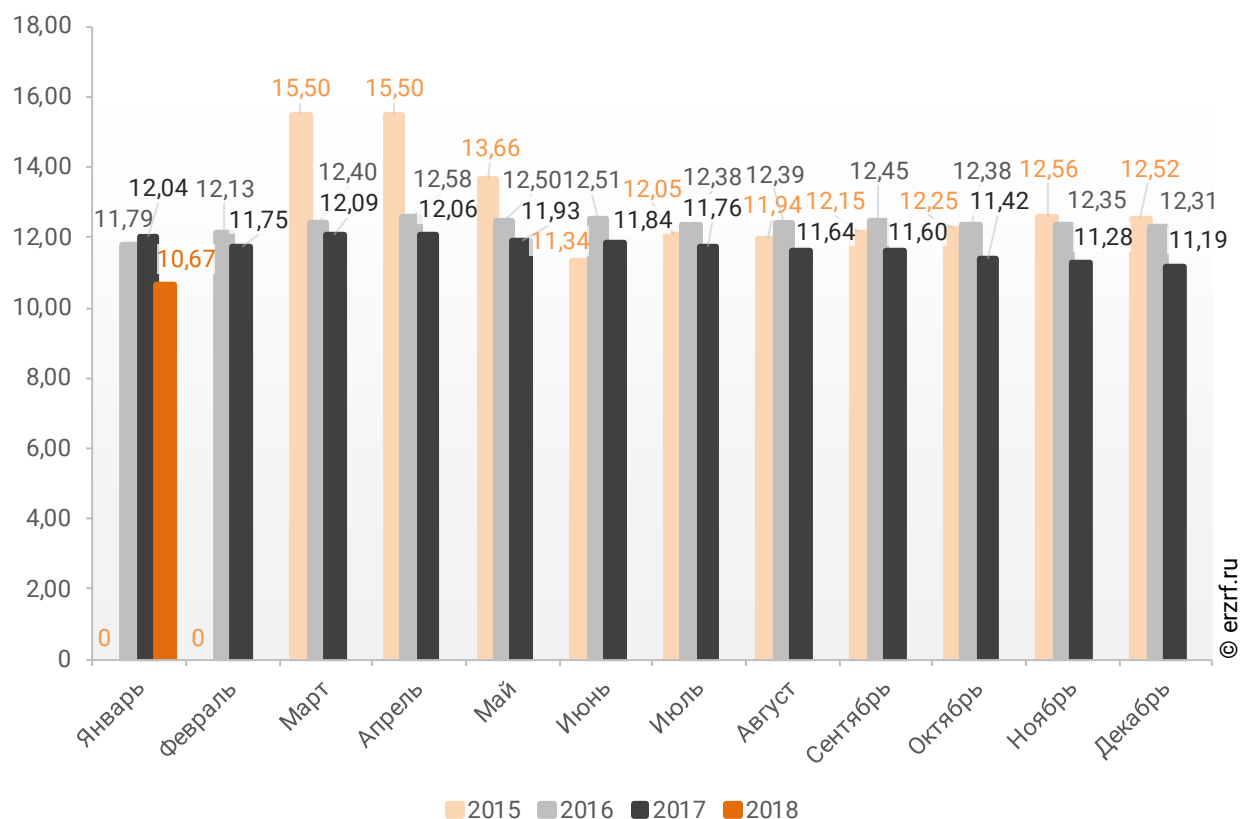
Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в г. Севастополе, %



Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям г. Севастополя, накопленным итогом в 2015 – 2018 гг., представлена на графике 25.

График 25

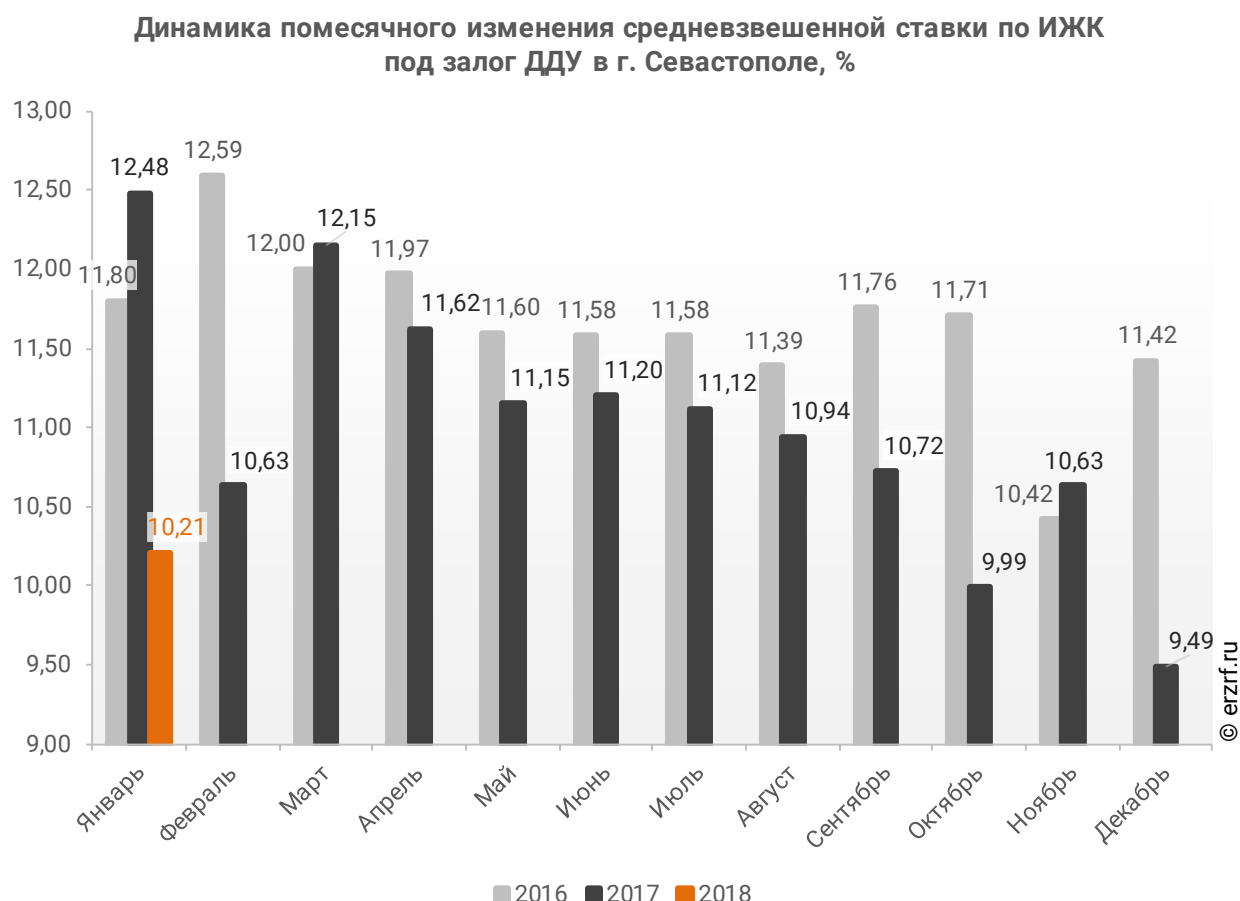
Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям г. Севастополя, накопленным итогом в 2015 – 2018 гг.



Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в г. Севастополе в январе 2018 года, составила 10,21%, что на 2,27 п.п. меньше аналогичного значения за январь 2017 года (12,48%).

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

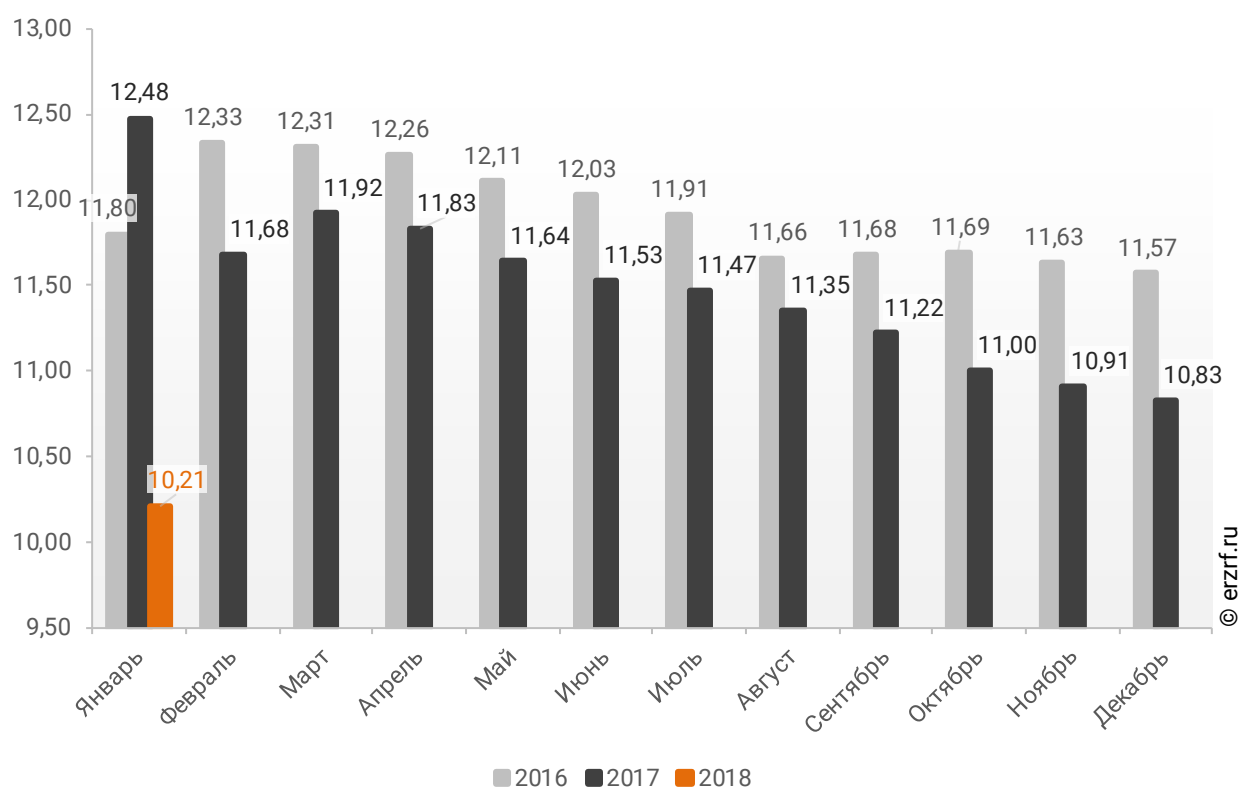
График 26



Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2018 гг., представлена на графике 27.

График 27

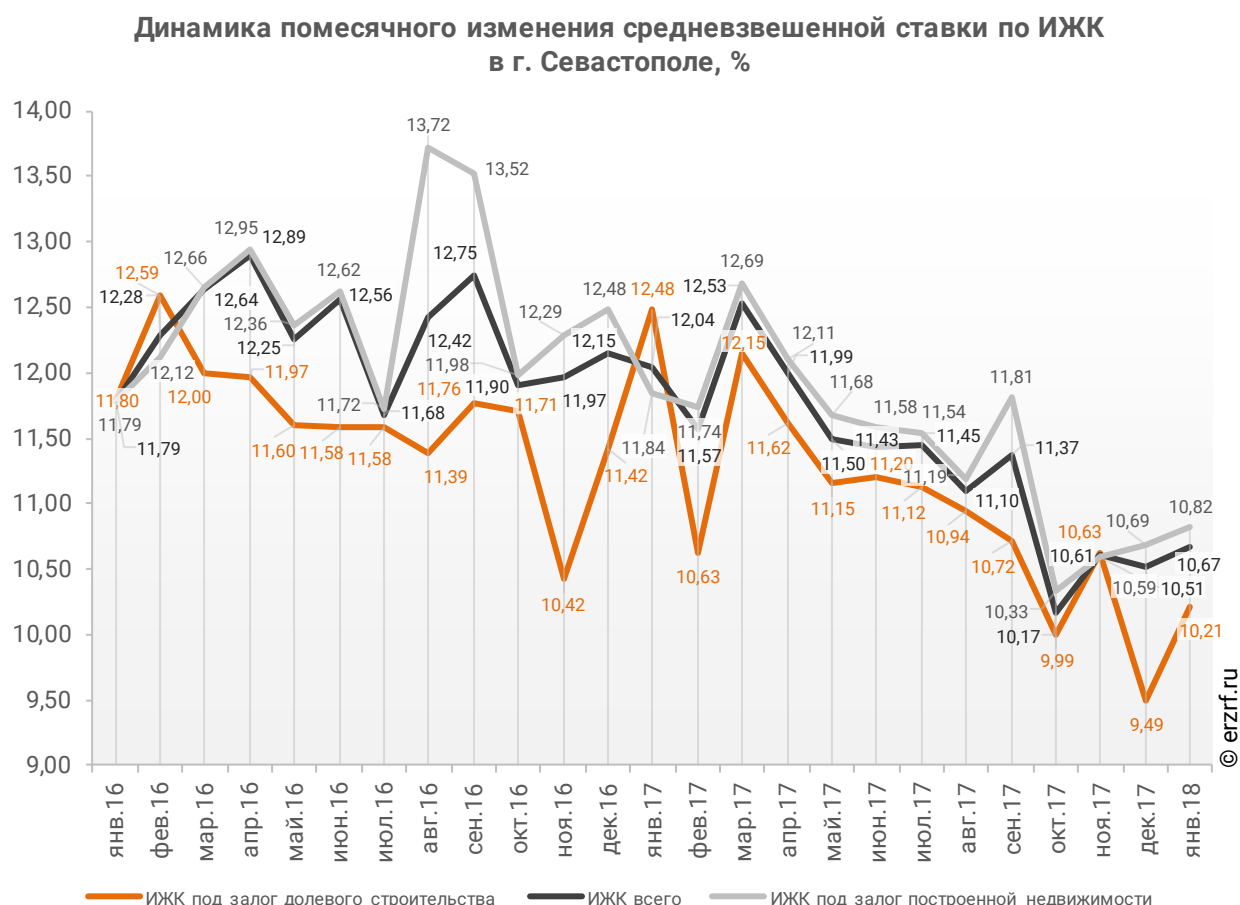
Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям г. Севастополя в 2016 – 2018 гг.



Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в г. Севастополе в январе 2018 года составила 10,82%, что на 1,02 п.п. меньше значения за январь 2017 года (11,84%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в г. Севастополе, представлено на графике 28.

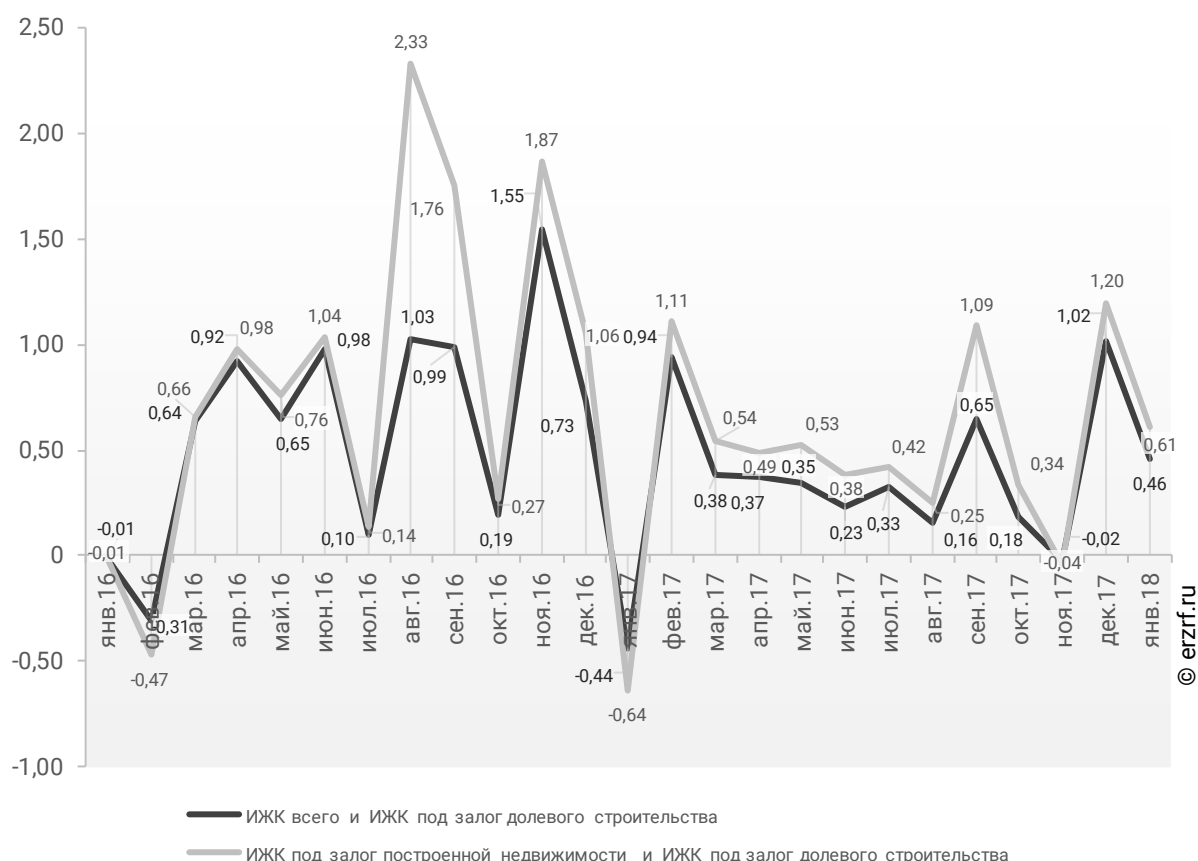
График 28



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в г. Севастополе увеличилась в 1,0 раза с 0,44 п.п. до 0,46 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в г. Севастополе за год уменьшилась в 1,0 раза с 0,64 п.п. до 0,61 п.п. (График 29).

График 29

Динамика разрыва между ставками по ИЖК в г. Севастополе, п.п.

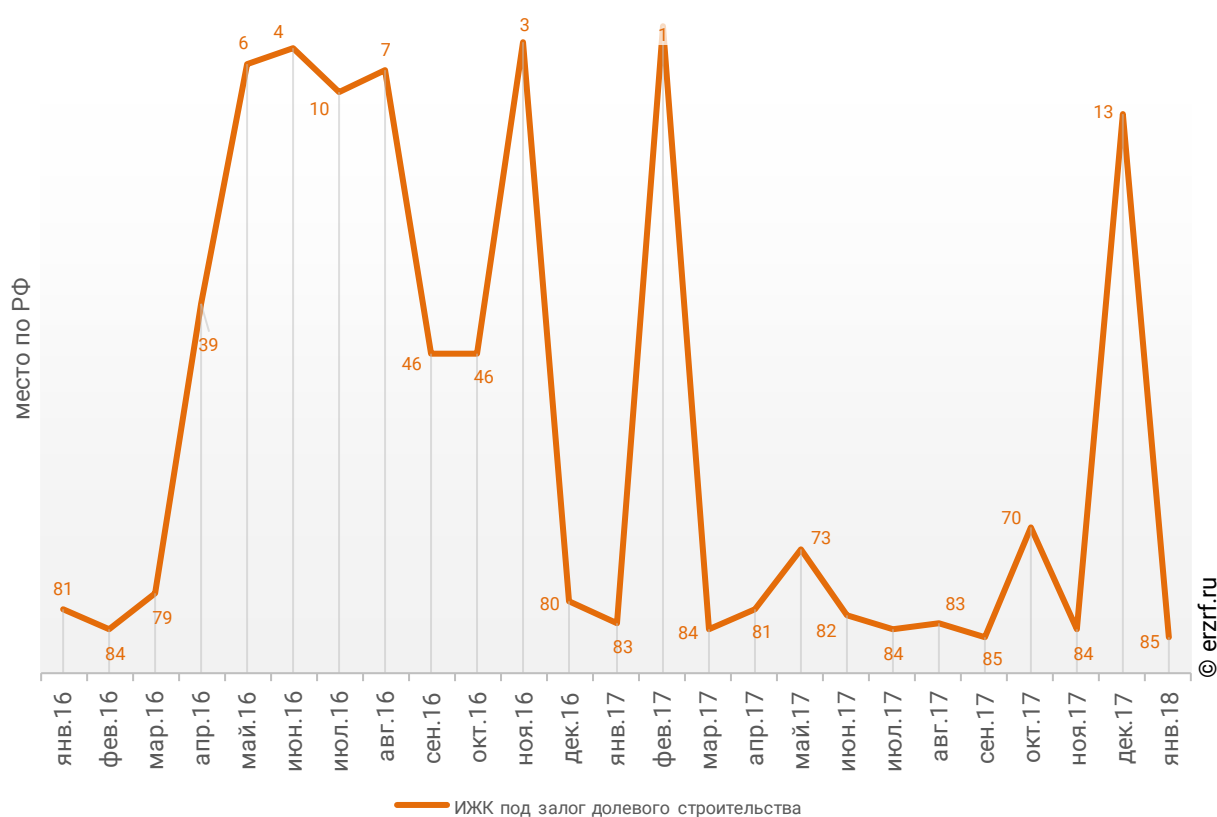


Севастополь занимает 85-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ – также 85-е место, и 85-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

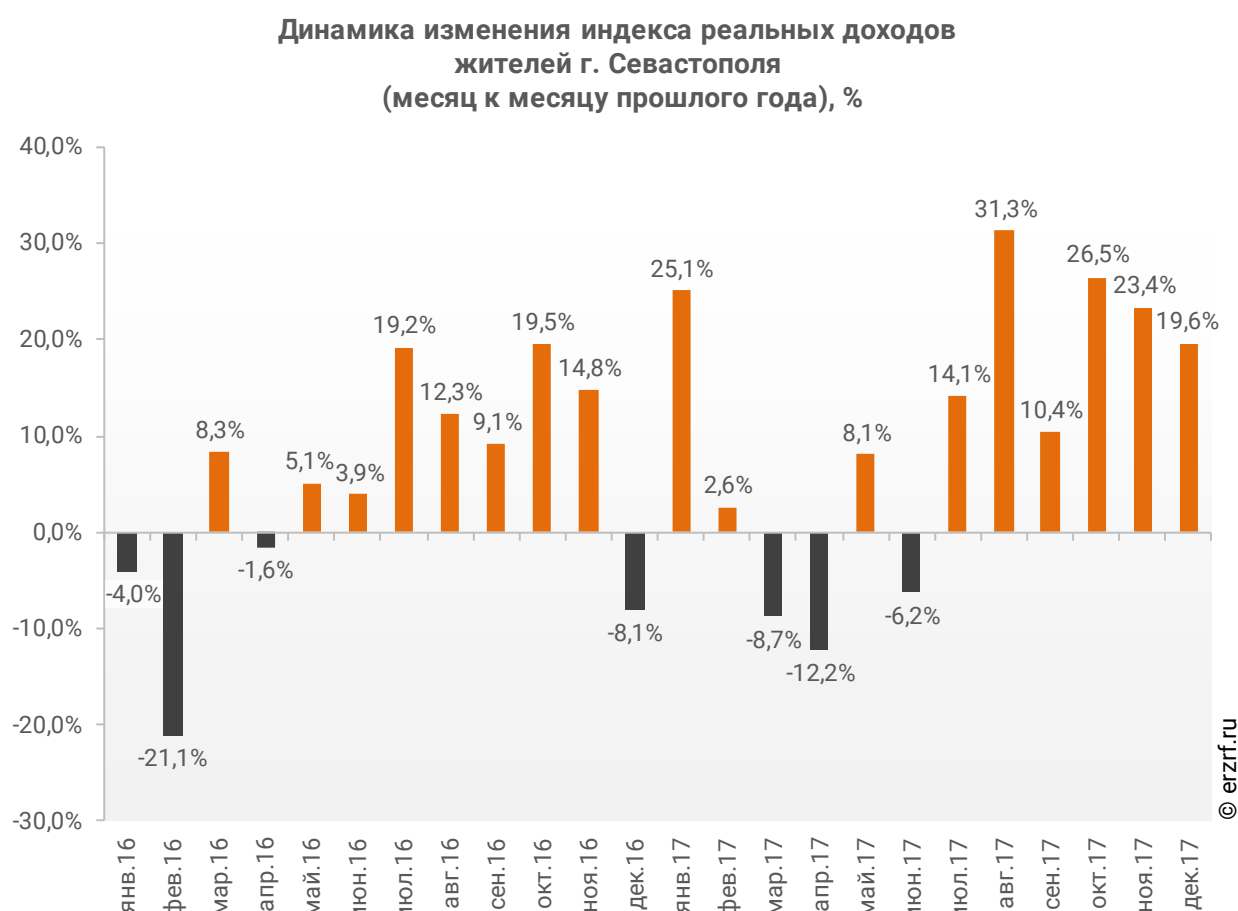
График 30

Динамика изменения места, занимаемого г. Севастополем по величине ставки ИЖК под залог ДДУ



11. Реальные доходы жителей г. Севастополя (официальная статистика Росстата)

Росстат проинформировал о том, что реальные денежные доходы жителей г. Севастополя в декабре 2017 года выросли на 19,6% к аналогичному месяцу предыдущего года. Реальные денежные доходы жителей г. Севастополя растут шестой месяц подряд (График 31).

График 31


По данным Росстата за 12 месяцев 2017 года индекс реальных доходов жителей г. Севастополя 9 месяцев находился в положительной зоне, 3 месяца – в отрицательной.

В среднем за 12 месяцев 2017 года в г. Севастополе рост реальных доходов населения составил 10,2%.

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

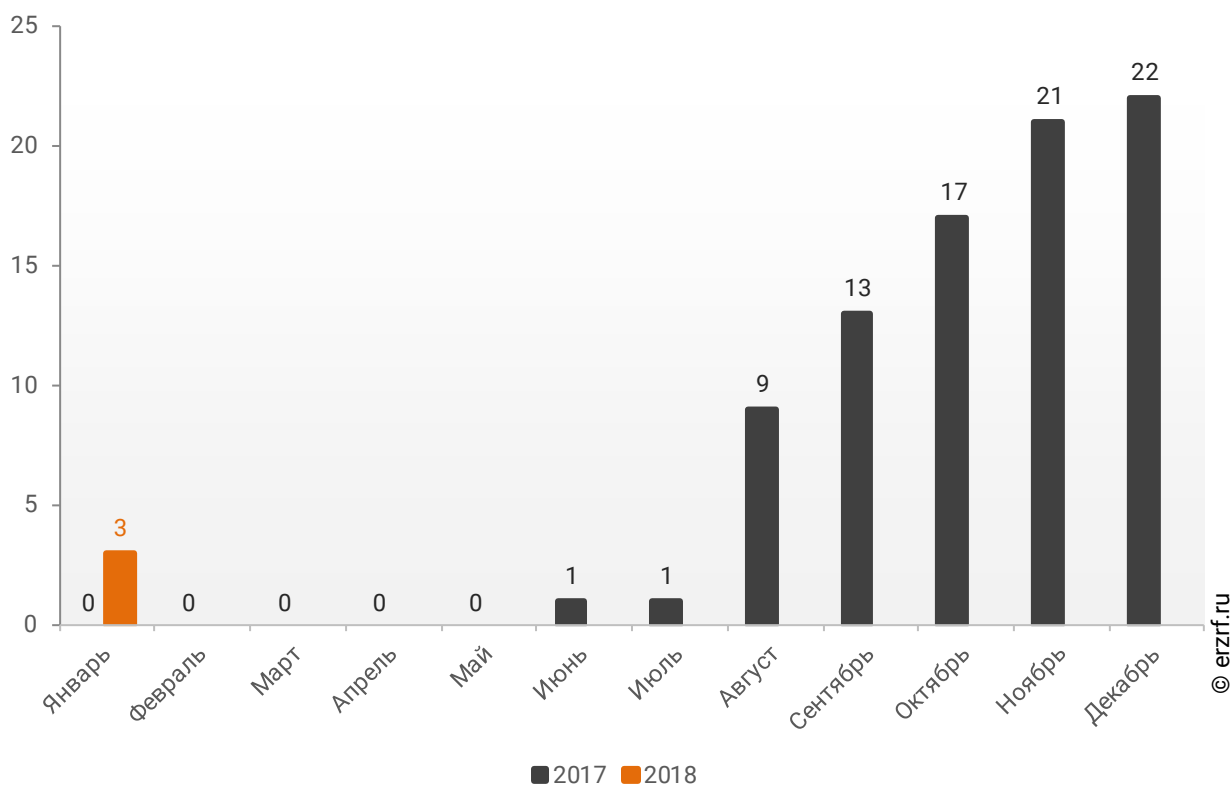
12.1. Государственная регистрация ДДУ в г. Севастополе

По данным Росреестра за 1 месяц 2018 года в г. Севастополе не зарегистрировано ни одного договора участия в долевом строительстве (ДДУ), однако зарегистрировано 3 договора об уступке прав требования по ДДУ.

Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в г. Севастополе накопленным итогом в 2017 – 2018 гг. представлена на графике 32.

График 32

Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в г. Севастополе накопленным итогом в 2017 – 2018 гг.

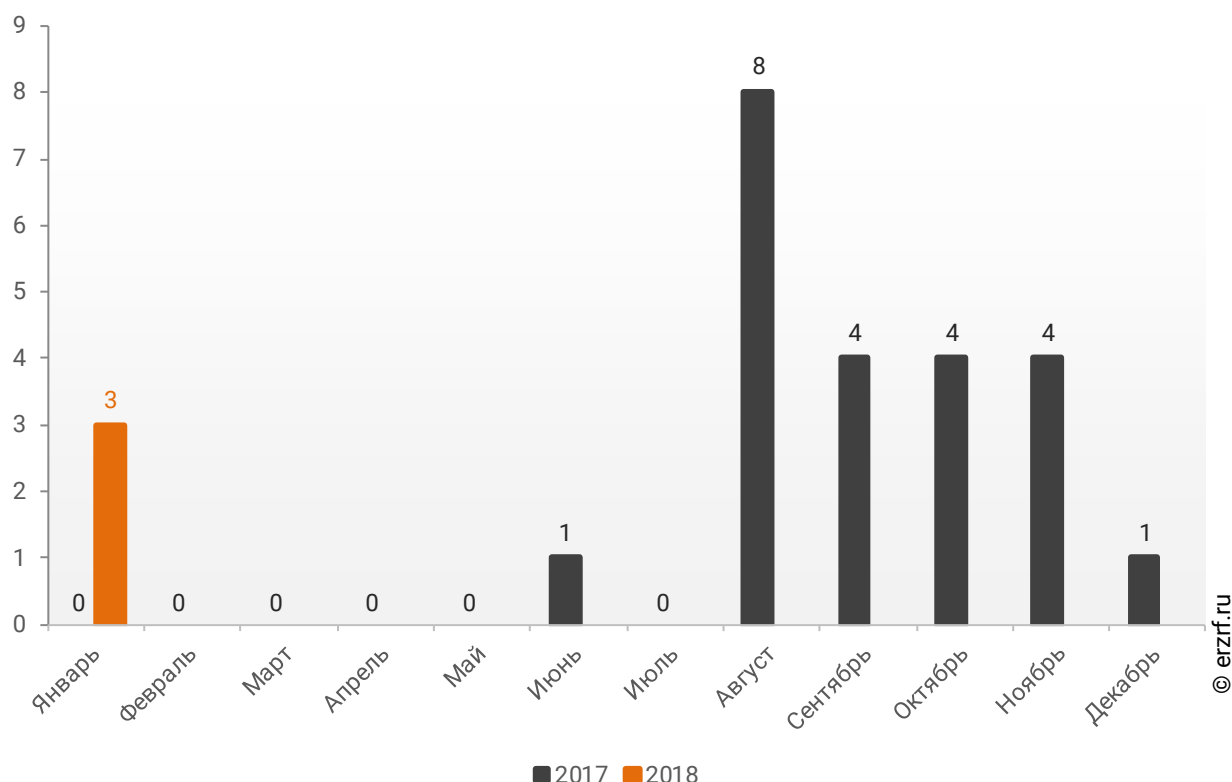


Число зарегистрированных в январе 2018 года договоров уступки на 200,0% больше, чем в декабре (1 договор уступки), но на 25,0% меньше, чем в ноябре прошлого года, когда было зарегистрировано 4 договора уступки.

Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в г. Севастополе в 2017 – 2018 гг. представлена на графике 33.

График 33

Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в г. Севастополе по месяцам в 2017 – 2018 гг.



12.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в г. Севастополе

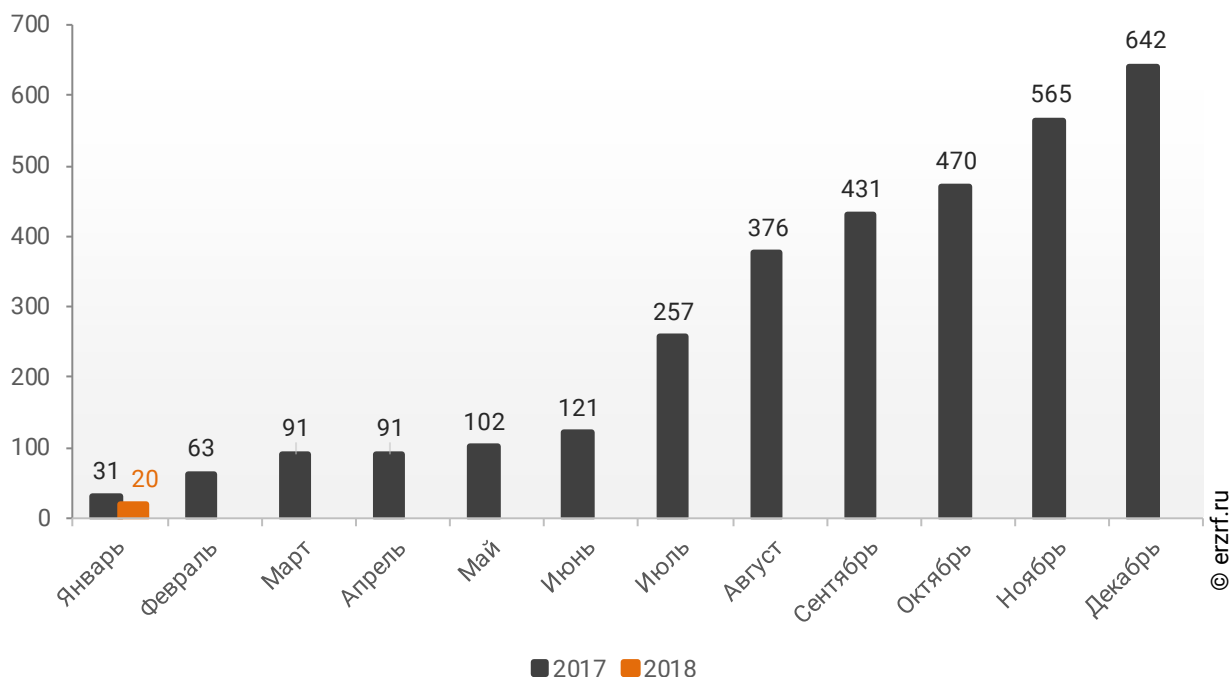
По статистике Росреестра за 1 месяц 2018 года в г. Севастополе зарегистрировано 20 прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства.

Это на 35,5% меньше аналогичного значения 2017 года (31 зарегистрированное право).

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в г. Севастополе накопленным итогом в 2017 – 2018 гг. представлена на графике 34.

График 34

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в г. Севастополе накопленным итогом в 2017 – 2018 гг.

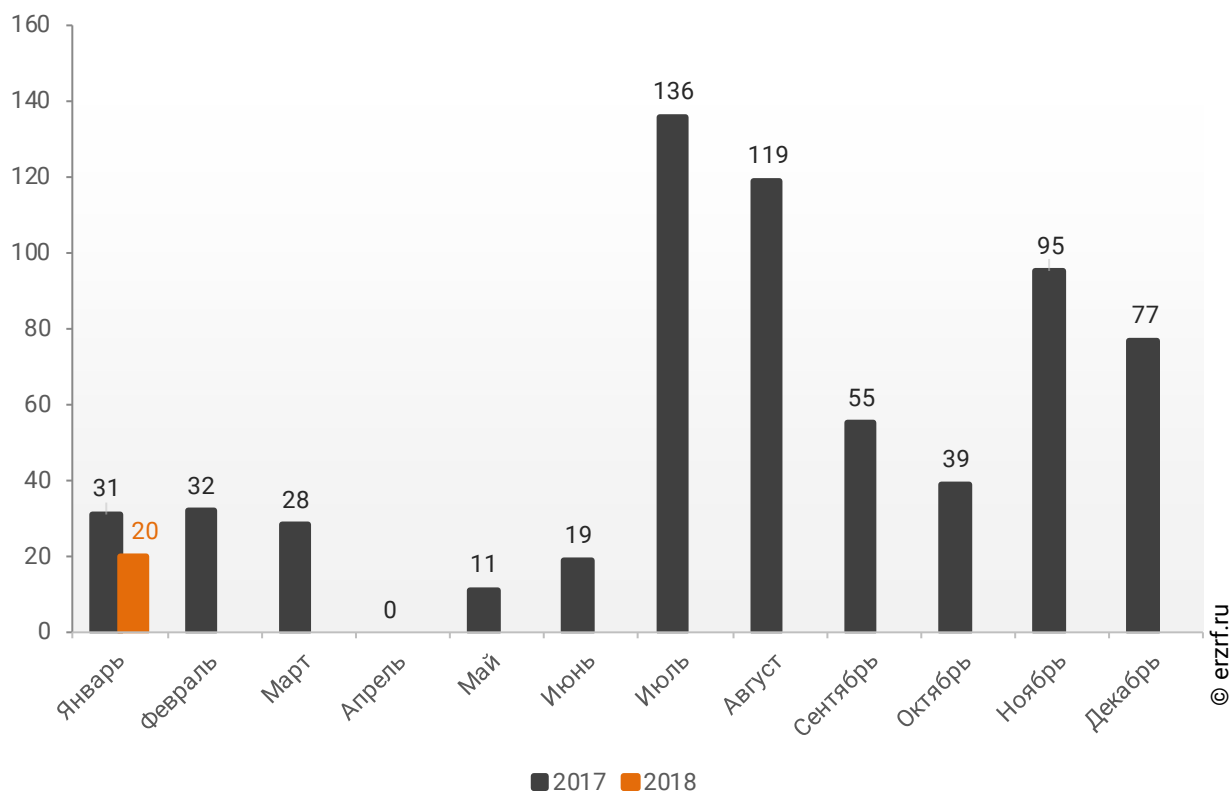


Число зарегистрированных в январе 2018 года прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства на 74,0% меньше, чем в декабре (77 прав), и на 78,9% – чем в ноябре прошлого года, когда было зарегистрировано 95 прав.

Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в г. Севастополе в 2017 – 2018 гг. представлена на графике 35.

График 35

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в г. Севастополе по месяцам в 2017 – 2018 гг.



При этом среди 20 зарегистрированных с начала года в г. Севастополе прав собственности дольщиков нет ни одного права юридических лиц, а все зарегистрированные права – это права физических лиц.

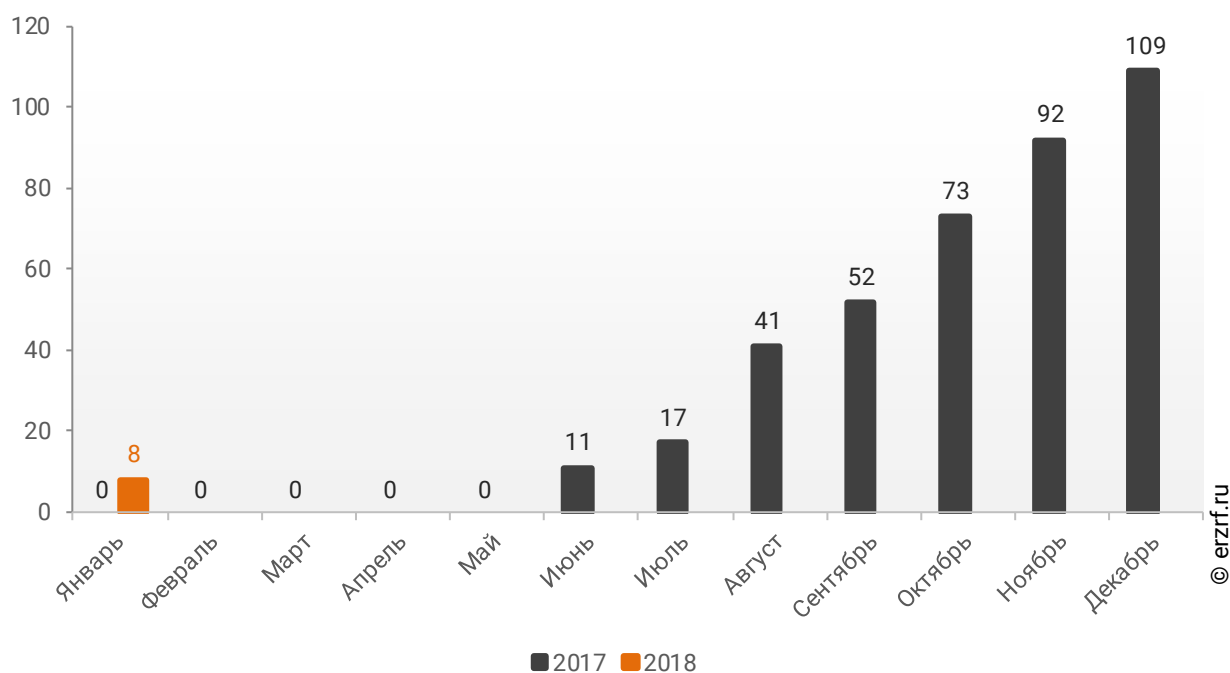
12.3. Государственная регистрация прав на машино-места в г. Севастополе

По данным Росреестра за 1 месяц 2018 года в г. Севастополе зарегистрировано 8 прав собственности на машино-места.

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в г. Севастополе накопленным итогом в 2017 – 2018 гг. представлена на графике 36.

График 36

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в г. Севастополе накопленным итогом в 2017 – 2018 гг.

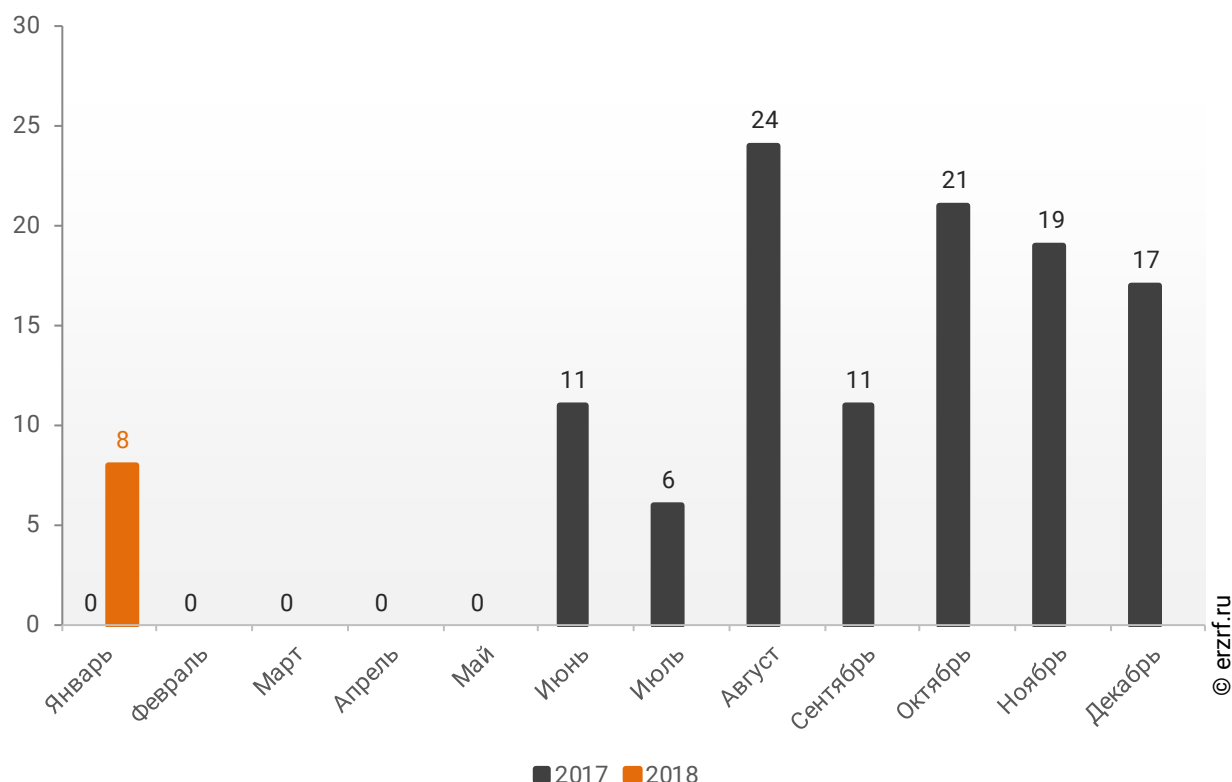


Число зарегистрированных в январе 2018 года прав собственности на машино-места на 52,9% меньше, чем в декабре (17 прав), и на 57,9% – чем в ноябре прошлого года, когда было зарегистрировано 19 прав.

Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в г. Севастополе в 2017 – 2018 гг. представлена на графике 37.

График 37

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в г. Севастополе по месяцам в 2017 – 2018 гг.

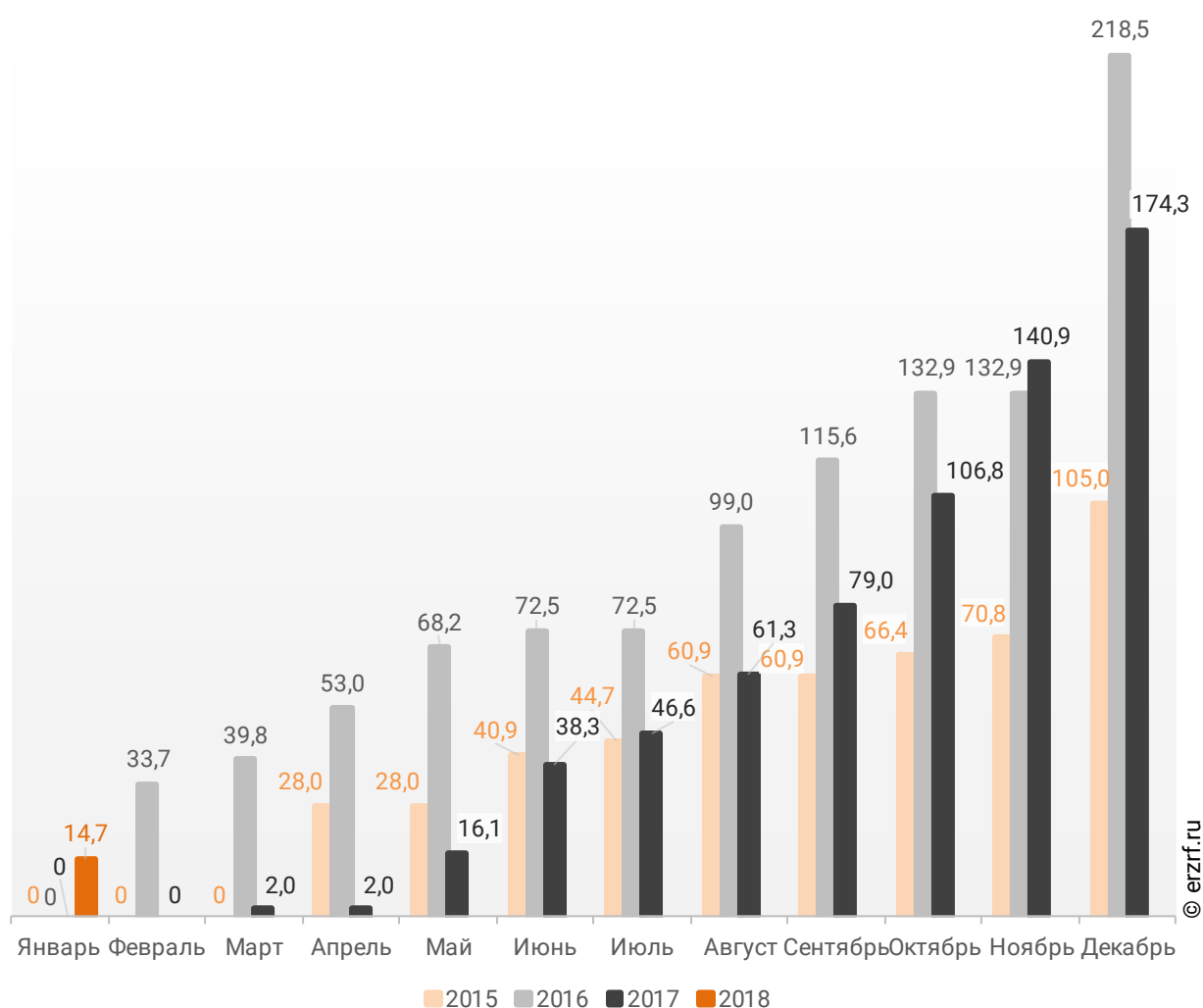


13. Ввод жилья в г. Севастополе (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 1 месяц 2018 г. позволяет проследить динамику ввода жилья в г. Севастополе. (График 38).

График 38

Ввод жилья в г. Севастополе
накопленным итогом по годам в 2015 – 2018 гг., тыс. м²

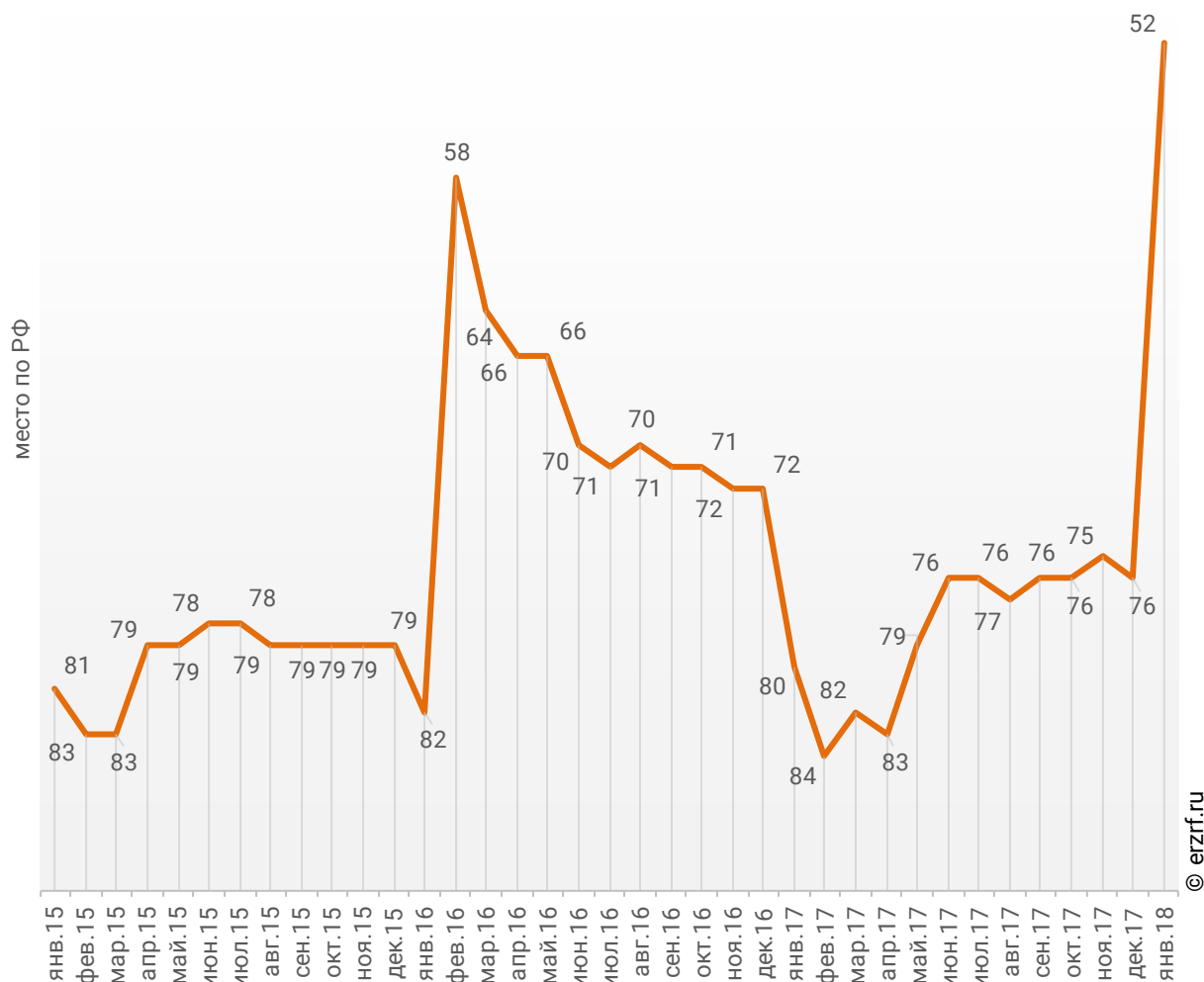


За январь 2018 года по показателю ввода жилья г. Севастополь занимает 52-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации.

Динамика изменения места, занимаемого г. Севастополем среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья, представлена на графике 39.

График 39

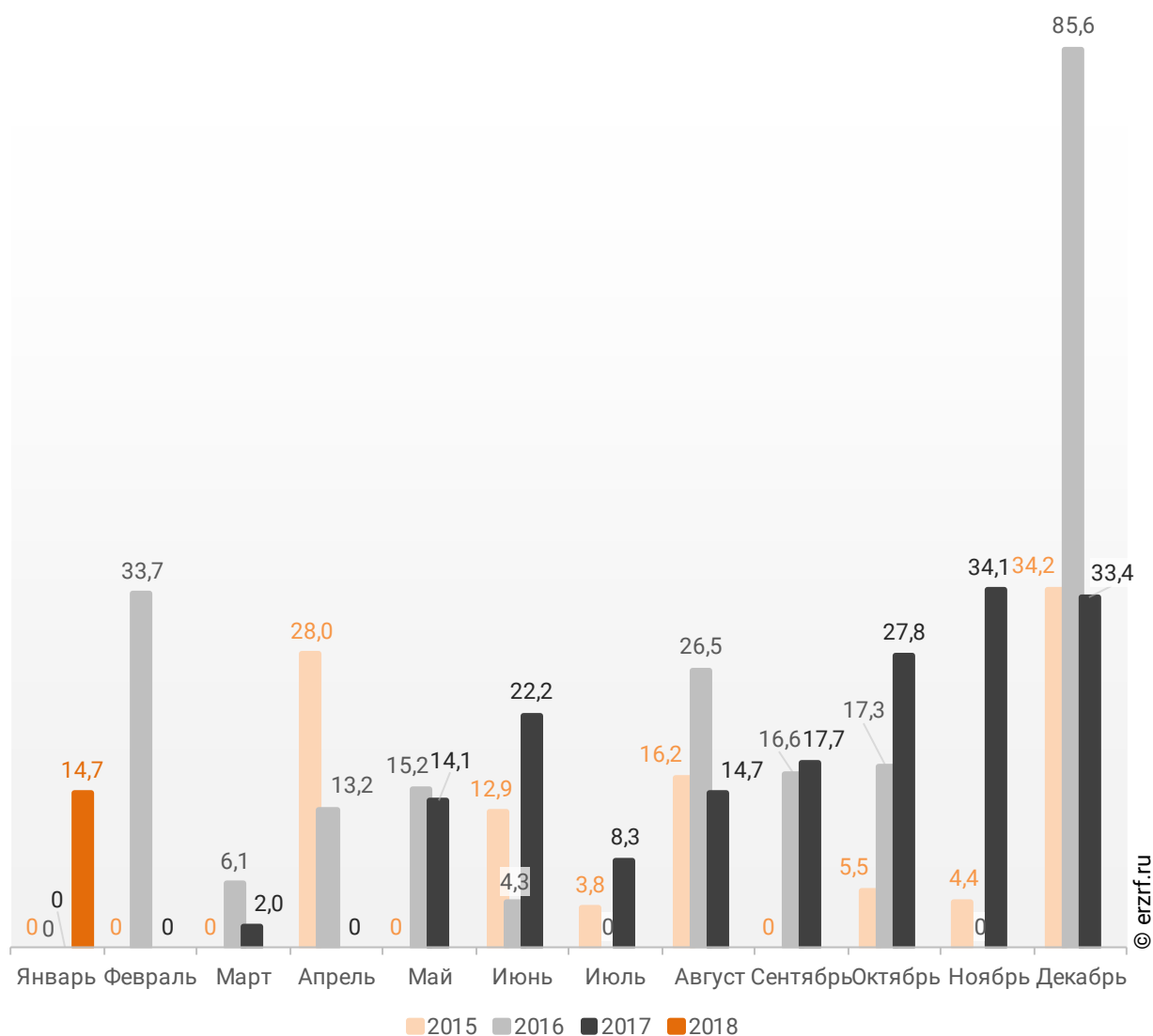
**Динамика изменения места, занимаемого г. Севастополем
среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья**



Помесячная динамика ввода жилья в г. Севастополе представлена ниже (График 40).

График 40

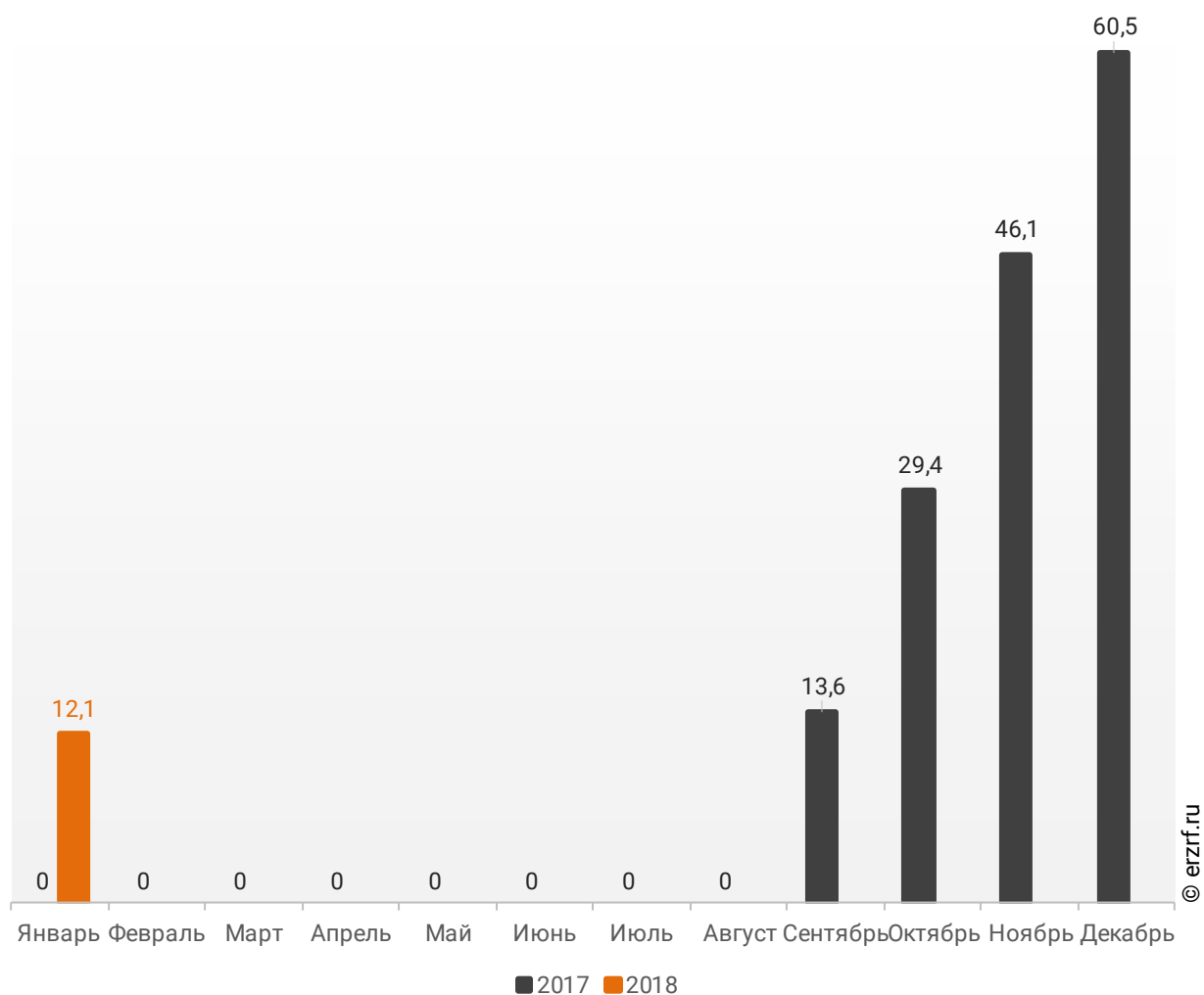
**Динамика ввода жилья по месяцам
в г. Севастополе, тыс. м²**



Динамика ввода жилья населением в г. Севастополе в 2017 – 2018гг. представлена ниже. (График 41).

График 41

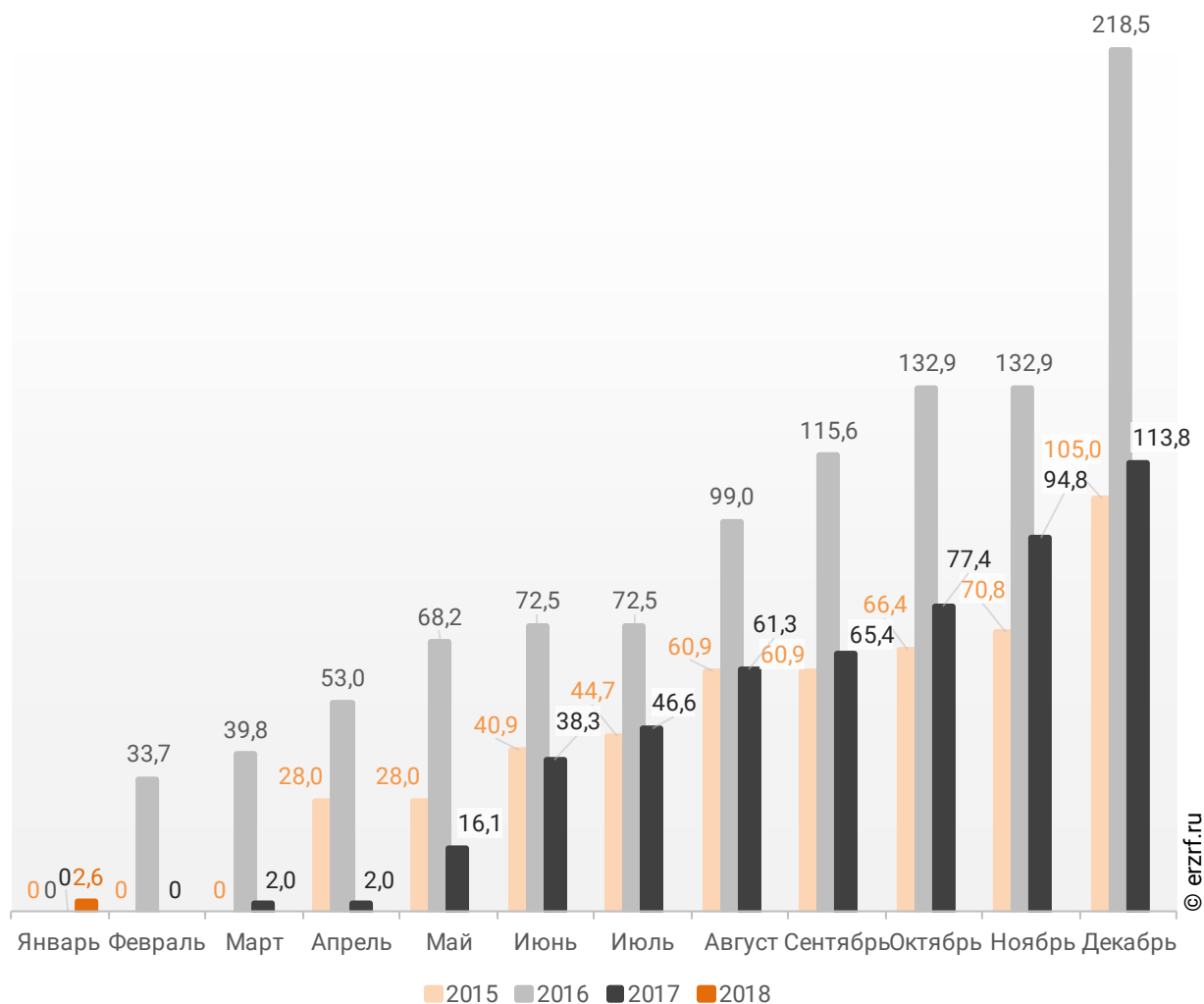
**Ввод жилья населением в г. Севастополе
накопленным итогом по годам в 2017 – 2018 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 1 месяц 2018 г. в г. Севастополе в 2015 – 2018 гг. представлены ниже. (График 42).

График 42

**Ввод жилья застройщиками в г. Севастополе
накопленным итогом по годам в 2015 – 2018 гг., тыс. м²**

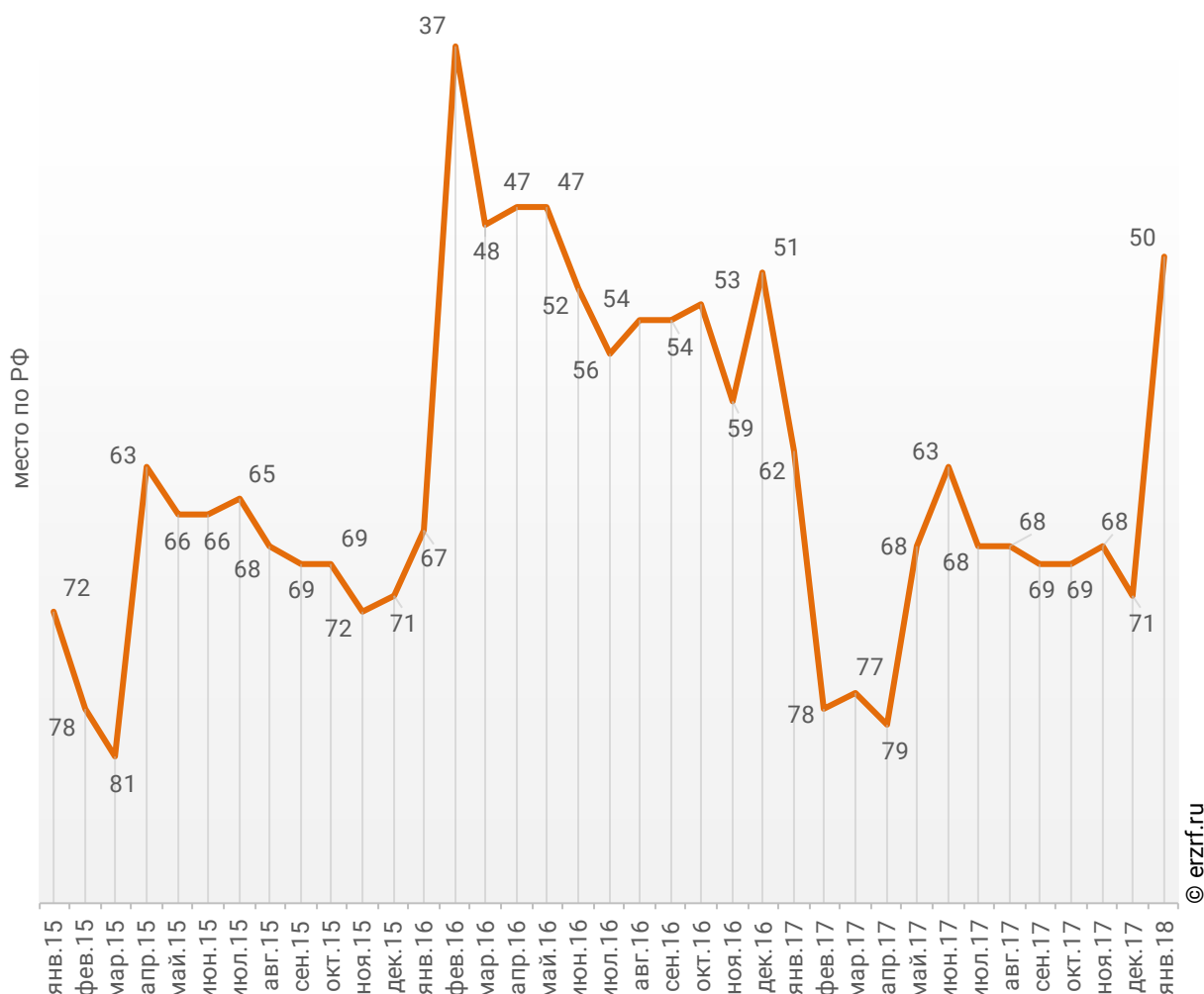


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь 2018 года г. Севастополь занимает 50-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Динамика изменения места, занимаемого г. Севастополем среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками, представлена на графике 43.

График 43

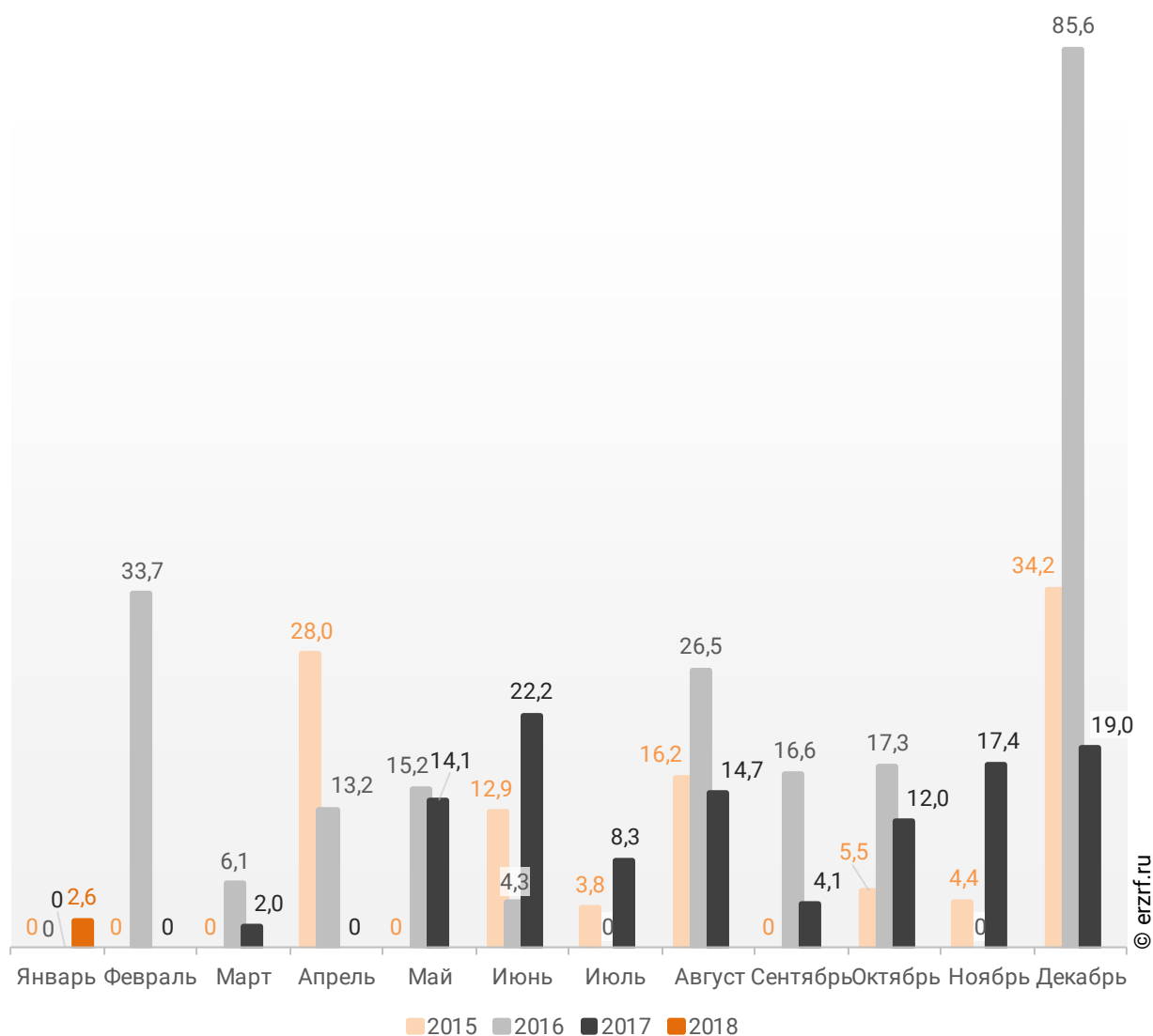
Динамика изменения места, занимаемого г. Севастополем среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



Помесячная динамика ввода многоквартирных домов застройщиками в г. Севастополе представлена ниже (График 44).

График 44

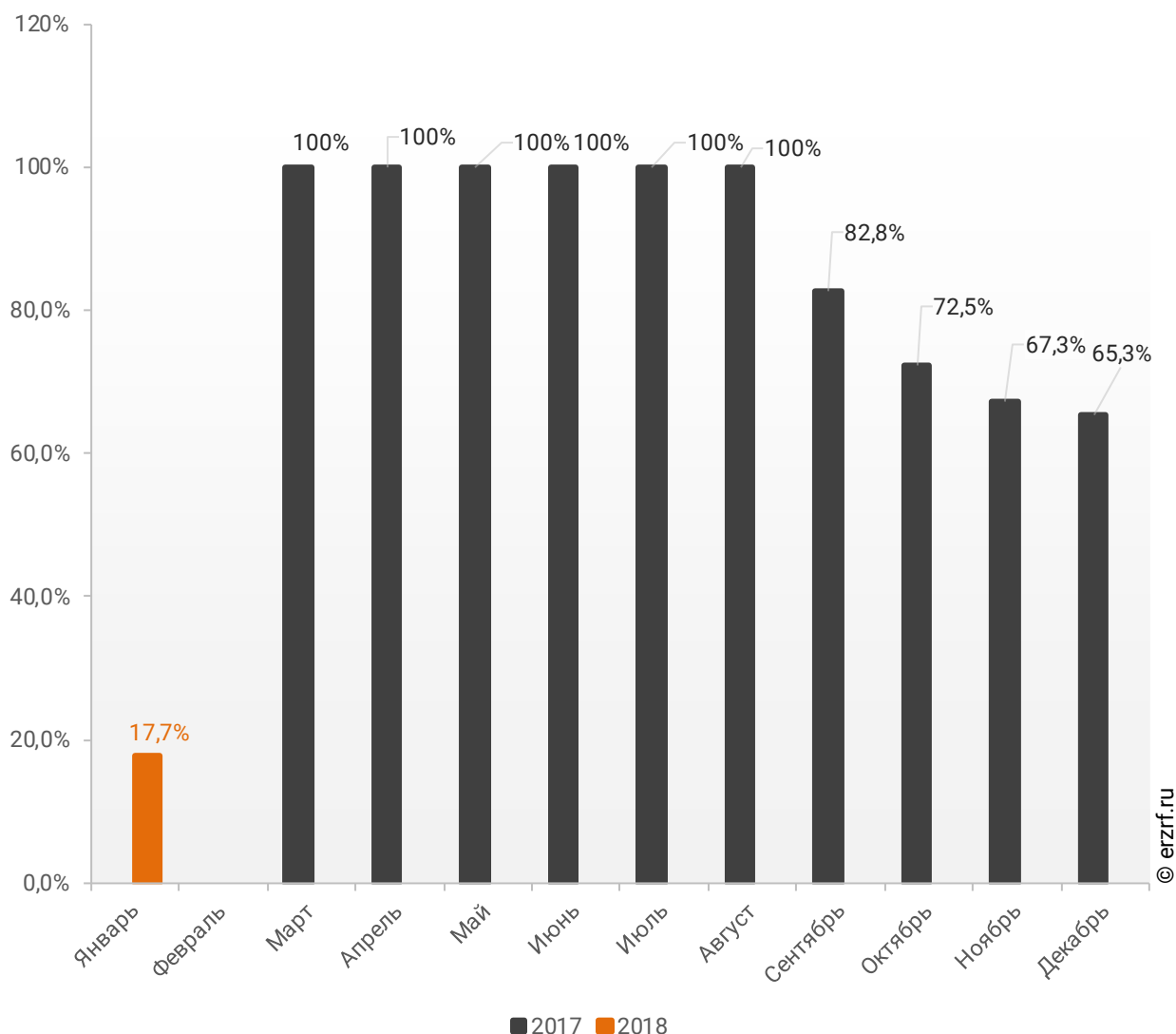
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам
в г. Севастополе, тыс. м²



Доля ввода жилья застройщиками за 1 месяц 2018 г. составила 17,7%.

График 45

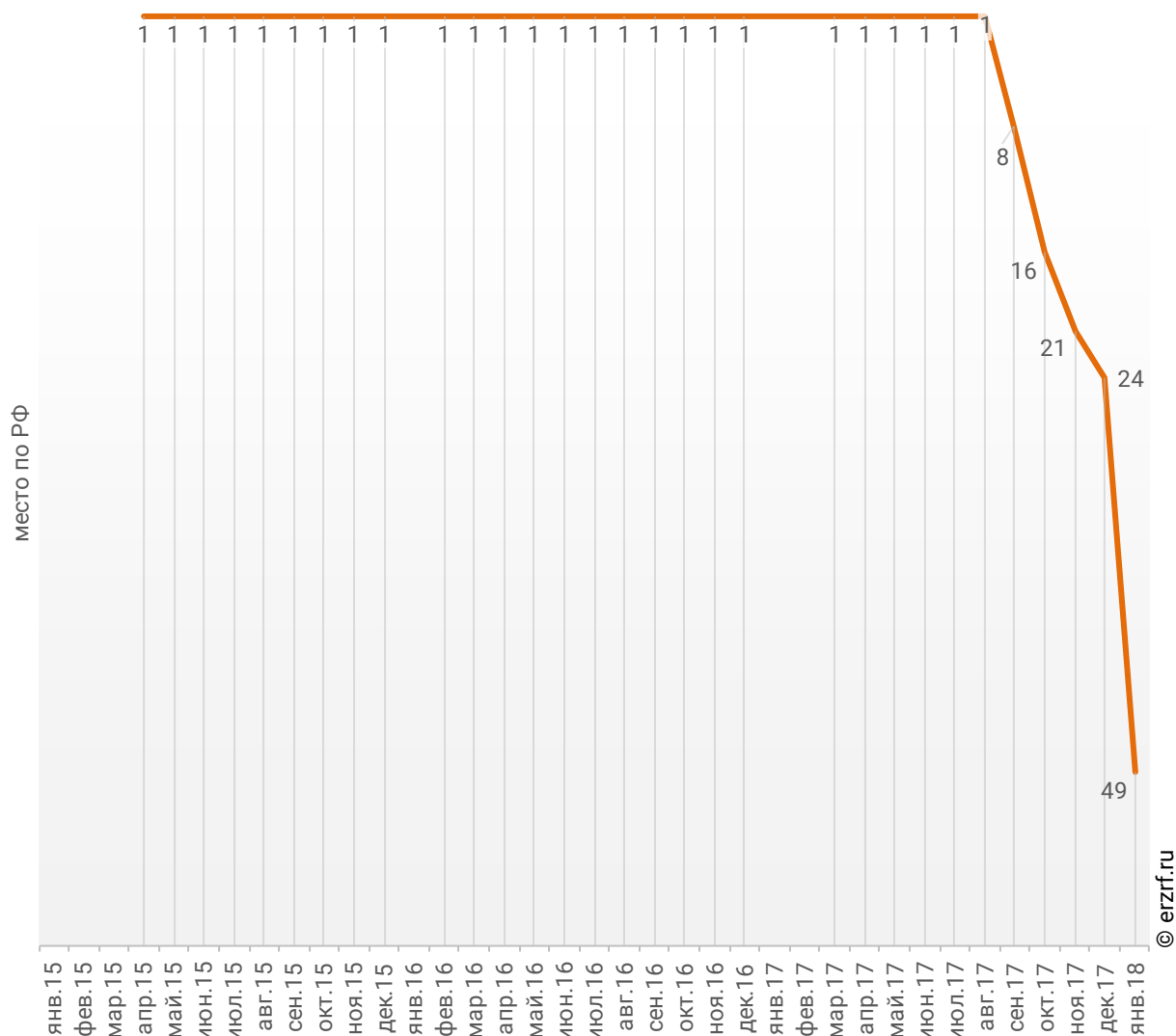
**Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья
в г. Севастополе
накопленным итогом по годам в 2015 – 2018 гг.**



По этому показателю г. Севастополь занимает 49-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 46

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



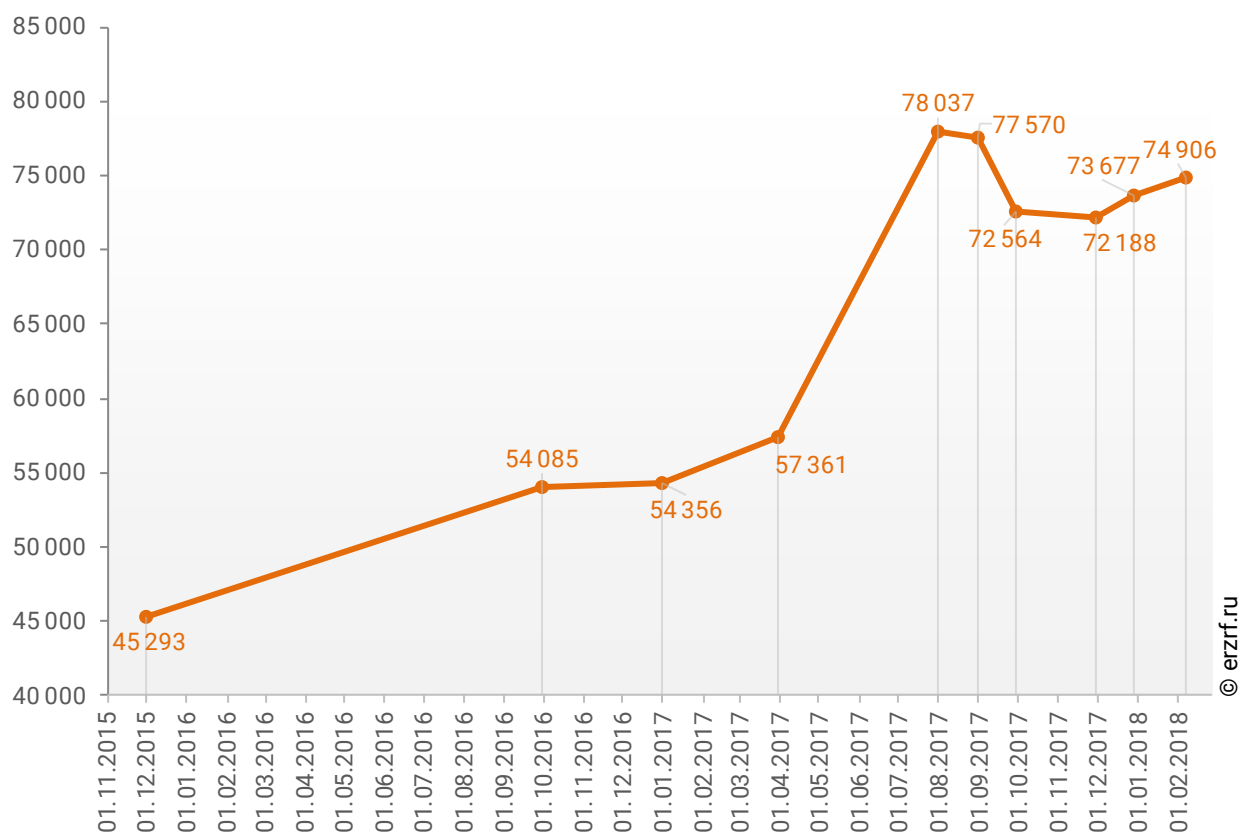
14. Цена предложения на строящиеся объекты в г. Севастополе

По состоянию на февраль 2018 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья г. Севастополя составила 74 906 рублей за квадратный метр.

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в г. Севастополе представлена на графике 47.

График 47

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в г. Севастополе, ₽/м²



Зависимость средневзвешенной цены предложений г. Севастополя от планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию представлена на графике 48.

График 48



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

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м²
I квартал 2018	ГК Парангон	Аквамарин	1	463	49 741
I квартал 2018	ИнтерСтрой	Куприн	1	147	8 720
I квартал 2018	ГК Парангон	Ласпи	1	102	7 028
I квартал 2018	Альфа Групп Инвест	Дергачёв	2	108	6 707
I квартал 2018	СК Карбон	Евро Сити	4	100	5 604
IV квартал 2018	Альфа Групп Инвест	Дергачёв	4	216	13 075
Общий итог			13	1 136	90 875

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов г. Севастополя по совокупной площади строящихся жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	Дергачёв	Севастополь	Альфа Групп Инвест	16	864	51 622
2	Аквармарин	Севастополь	ГК Парангон	1	463	49 741
3	Олимпия	Севастополь	ГК Парангон	15	482	24 584
4	Marina DELUXE	Севастополь	Севастопольстрой	1	223	18 293
5	Евро Сити	Севастополь	СК Карбон	9	274	17 078
6	Шишкин	Севастополь	ИнтерСтрой	3	192	9 951
7	Куприн	Севастополь	ИнтерСтрой	1	147	8 720
8	Ласпи	Севастополь	ГК Парангон	1	102	7 028
9	Лесной	Севастополь	ИнтерСтрой	1	130	5 678
10	Троицкий квартал	Севастополь	ИнтерСтрой	3	117	5 672
11	Дом по проспекту Победы	Севастополь	ГК Социальная инициатива Москва-Севастополь	1	64	3 621
Общий итог				52	3 058	201 988

Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в г. Севастополе, по средней площади жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Лесной</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	43,7
2	<i>Троицкий квартал</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	48,5
3	<i>Олимпия</i>	Севастополь	ГК Парангон	51,0
4	<i>Шишкин</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	51,8
5	<i>Дом по проспекту Победы</i>	Севастополь	ГК Социальная инициатива Москва-Севастополь	56,6
6	<i>Куприн</i>	Севастополь	ИнтерСтрой	59,3
7	<i>Дергачёв</i>	Севастополь	Альфа Групп Инвест	59,7
8	<i>Евро Сити</i>	Севастополь	СК Карбон	62,3
9	<i>Ласпи</i>	Севастополь	ГК Парангон	68,9
10	<i>Marina DELUXE</i>	Севастополь	Севастопольстрой	82,0
11	<i>Аквамарин</i>	Севастополь	ГК Парангон	107,4
Общий итог				66,1