

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Республика Калмыкия

март 2018

Текущий объем строительства, м²
на март 2018

38 596

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на март 2018

52,2

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

3 083

-17,8% к предшествующим 12 мес.

Средняя цена за 1 м², ₽

на март 2018

34 236

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

40,0%

-23,1 п.п. к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за январь 2018

Банк России

33

+65,0% к январю 2017

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за январь 2018

Банк России

9,49

-1,73 п.п. к январю 2017

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Республике Калмыкия	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия по срокам выдачи разрешения на строительство	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	8
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия по этажности строящихся домов	11
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия по материалам стен строящихся домов	14
7. ТОП застройщиков Республики Калмыкия по объемам строительства	17
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Калмыкия	18
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Республике Калмыкия	19
10. Ипотечное кредитование для жителей Республики Калмыкия (официальная статистика Банка России)	22
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия	22
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия	26
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия	34
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия	39
11. Реальные доходы жителей Республики Калмыкия (официальная статистика Росстата)	46
12. Государственная регистрация ДДУ и прав на объекты долевого строительства в Республике Калмыкия (официальная статистика Росреестра) ..	47
12.1. Государственная регистрация ДДУ в Республике Калмыкия	47
12.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в Республике Калмыкия	52
12.3. Государственная регистрация прав на машино-места в Республике Калмыкия	55
13. Ввод жилья в Республике Калмыкия (официальная статистика Росстата) ...	56
14. Цена предложения на строящиеся объекты в Республике Калмыкия	67
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Республике Калмыкия до конца 2018 г.	69
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Республики Калмыкия по совокупной площади строящихся жилых единиц	70
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Калмыкия, по средней площади жилых единиц	71

Источники информации для составления аналитического обзора

- сайты и проектные декларации застройщиков;
- публичные реестры выданных разрешений на строительство и на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- официальные статистические и отчетные данные Росстата, Росреестра, Банка России.

Обработка информации, использованной для составления аналитического обзора, осуществлена с помощью программного обеспечения портала www.erzrf.ru.

1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Республике Калмыкия

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Республики Калмыкия на март 2018 года выявлено **6 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 **739 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **38 596 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

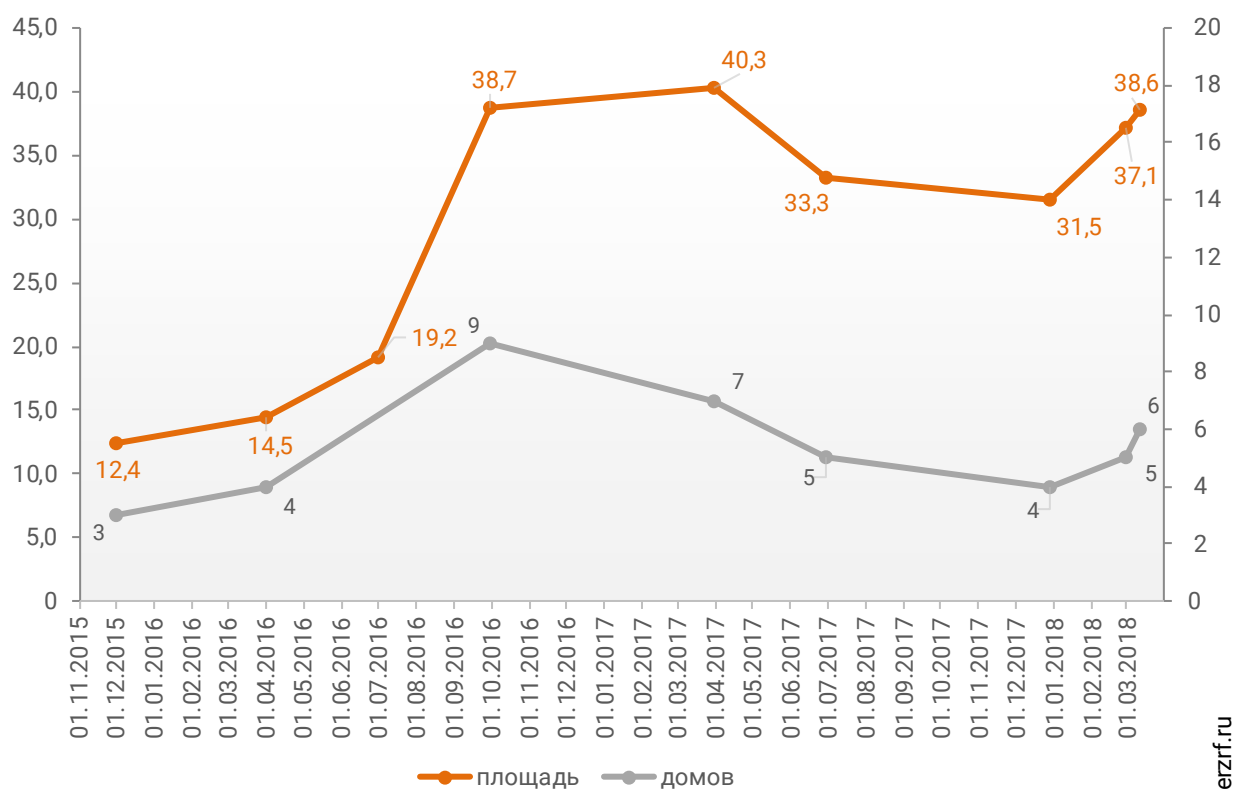
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	6	100%	739	100%	38 596	100%
Общий итог	6	100%	739	100%	38 596	100%

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

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

График 1

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



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия

Застройщики жилья в Республике Калмыкия 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	%
Элиста	6	100%	739	100%	38 596	100%
	6	100%	739	100%	38 596	100%

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

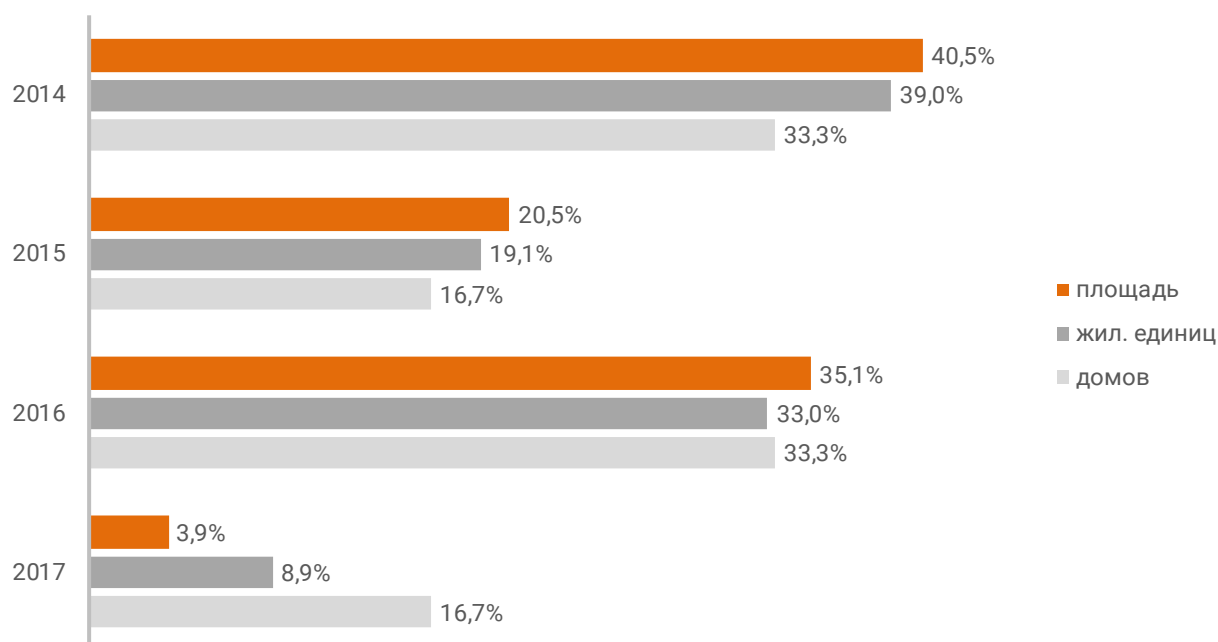
Застройщики жилья в Республике Калмыкия осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с мая 2014 г. по июнь 2017 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2014	2	33,3%	288	39,0%	15 643	40,5%
2015	1	16,7%	141	19,1%	7 900	20,5%
2016	2	33,3%	244	33,0%	13 553	35,1%
2017	1	16,7%	66	8,9%	1 500	3,9%
Общий итог	6	100%	739	100%	38 596	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Республики Калмыкия по годам выдачи разрешения на строительство



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2014 г. (40,5% по площади жилых единиц).

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

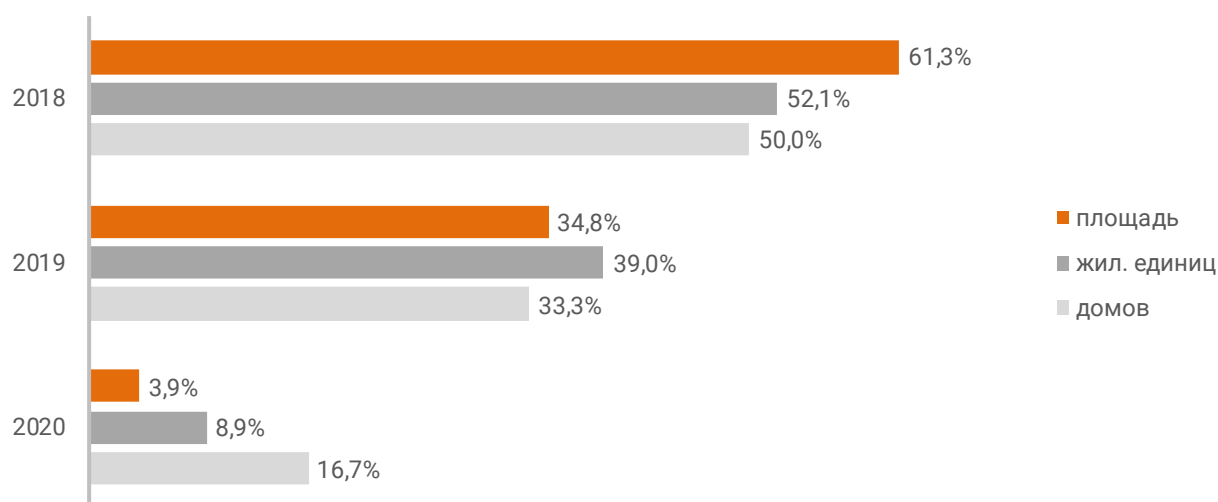
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру планируемого застройщиками ввода строящегося ими жилья в Республике Калмыкия (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный в проектной декларации срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2018	3	50,0%	385	52,1%	23 661	61,3%
2019	2	33,3%	288	39,0%	13 435	34,8%
2020	1	16,7%	66	8,9%	1 500	3,9%
Общий итог	6	100%	739	100%	38 596	100%

Гистограмма 2

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



© erzrf.ru

До конца 2018 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 23 661 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	%
2018	23 661	2016	10 038	42,4%
		2017	13 623	57,6%
2019	13 435	2016	5 605	41,7%
2020	1 500	-	-	-
Общий итог	38 596		29 266	75,8%

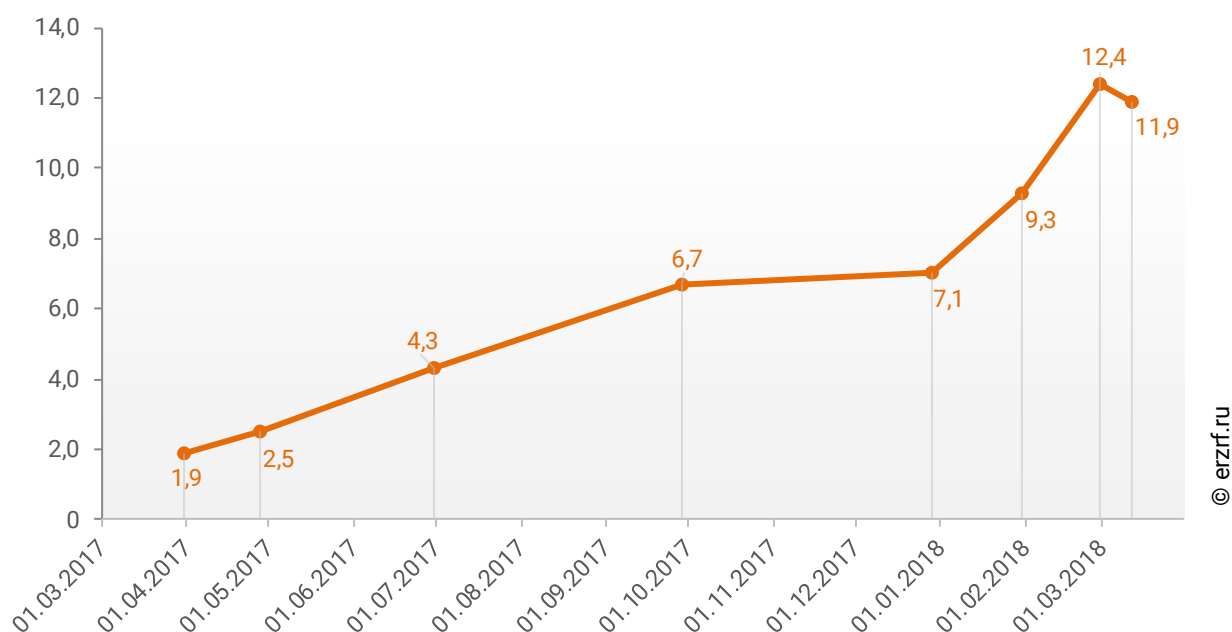
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2017 на 2018 год (13 623 м²), что составляет 57,6% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Республике Калмыкия в 2018 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Республике Калмыкия по состоянию на март 2018 года составляет 11,9 месяца.

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

График 2

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



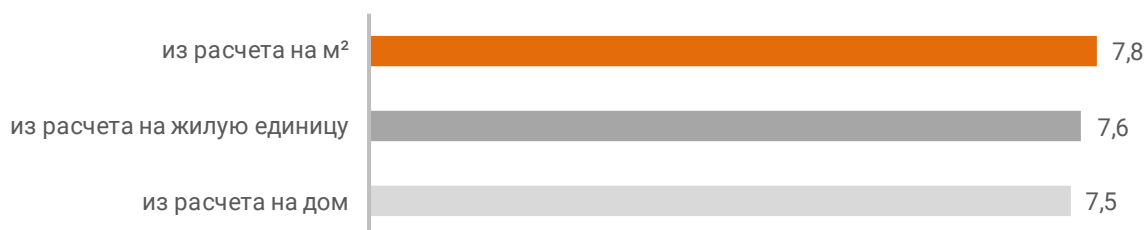
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Республике Калмыкия по этажности строящихся домов

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

- 7,5 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 7,6 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 7,8 этажа — из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Республики Калмыкия

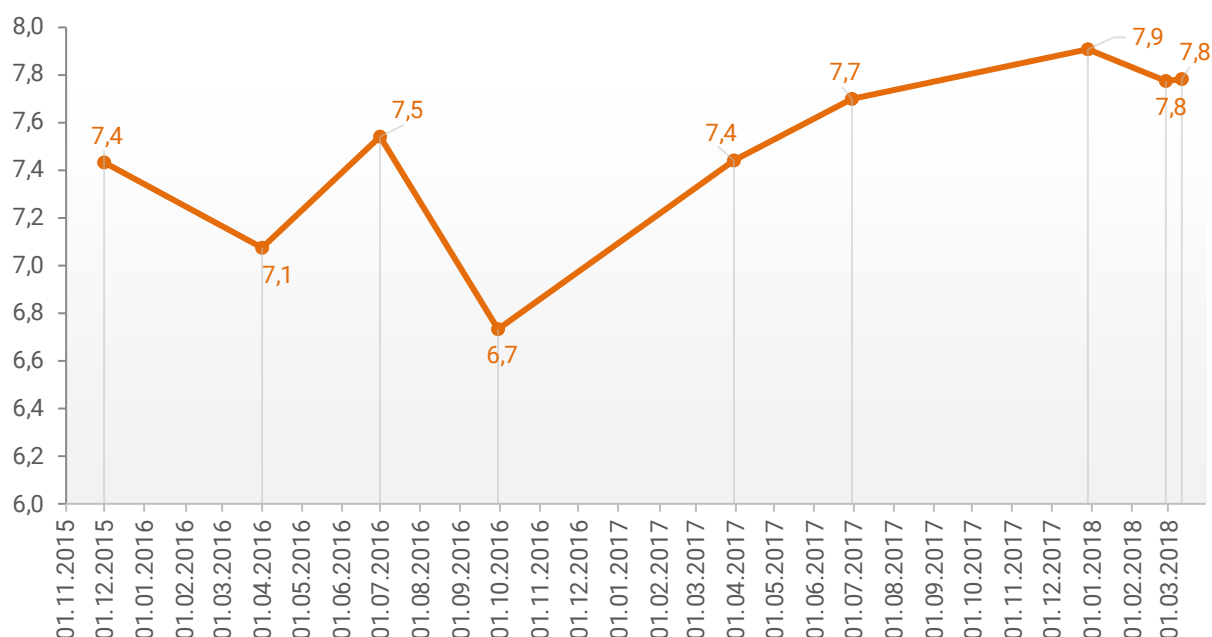


© erzrf.ru

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

График 3

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



© erzrf.ru

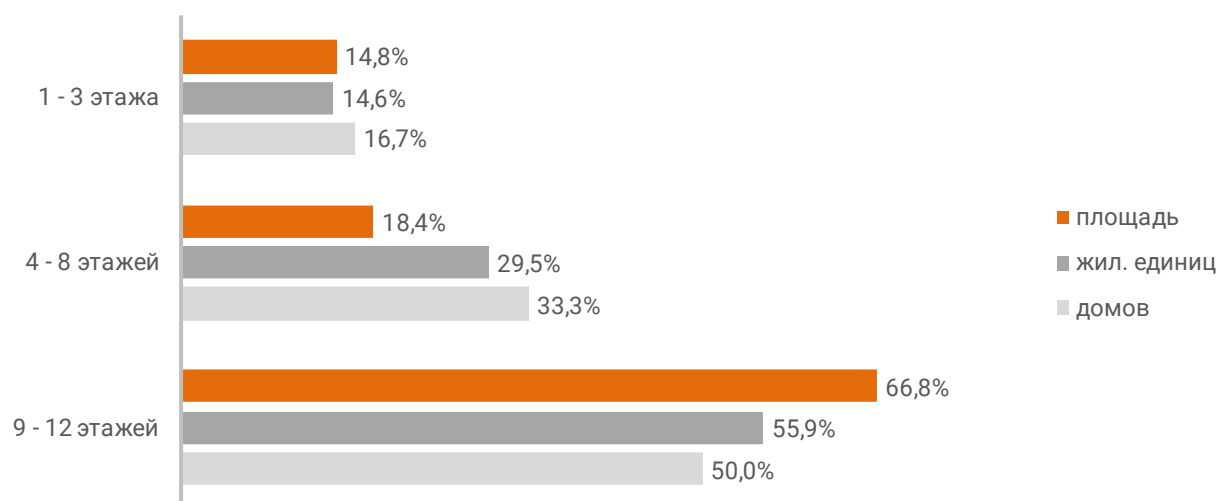
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	1	16,7%	108	14,6%	5 723	14,8%
4 - 8 этажей	2	33,3%	218	29,5%	7 105	18,4%
9 - 12 этажей	3	50,0%	413	55,9%	25 768	66,8%
Общий итог	6	100%	739	100%	38 596	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Республики Калмыкия по этажности



© erzrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей — 66,8% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Республике Калмыкия не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 15,1%.

Самыми высокими строящимися домами с жилыми единицами в Республике Калмыкия являются 9-этажные многоквартирные дома в ЖК «Оазис» от застройщика «Ново-Строй», в ЖК «дом по ул. Номто Очинова, 8», застройщик «СК Атлас», и в ЖК «дом по ул. Ленина 232» от застройщика «СУ №3». ТОП лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	9	Ново-Строй	многоквартирный дом	Оазис
		СК Атлас	многоквартирный дом	дом по ул. Номто Очинова, 8
		СУ №3	многоквартирный дом	дом по ул. Ленина 232
2	8	СК Кристалл-Строй	многоквартирный дом	Дом по ул. им. братьев Алехиных
3	7	СК Бетонинвест	многоквартирный дом	Дом по мкр. 9
4	3	СТРОЙИНВЕСТ	многоквартирный дом	Дом по ул. Эвтя

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Республике Калмыкия является многоквартирный дом в ЖК «дом по ул. Ленина 232», застройщик «СУ №3». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

Таблица 8

№	С жил. помещений, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	10 038	СУ №3	многоквартирный дом	дом по ул. Ленина 232
2	7 900	Ново-Строй	многоквартирный дом	Оазис
3	7 830	СК Атлас	многоквартирный дом	дом по ул. Номто Очинова, 8
4	5 723	СТРОЙИНВЕСТ	многоквартирный дом	Дом по ул. Эвтя
5	5 605	СК Бетонинвест	многоквартирный дом	Дом по мкр. 9

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

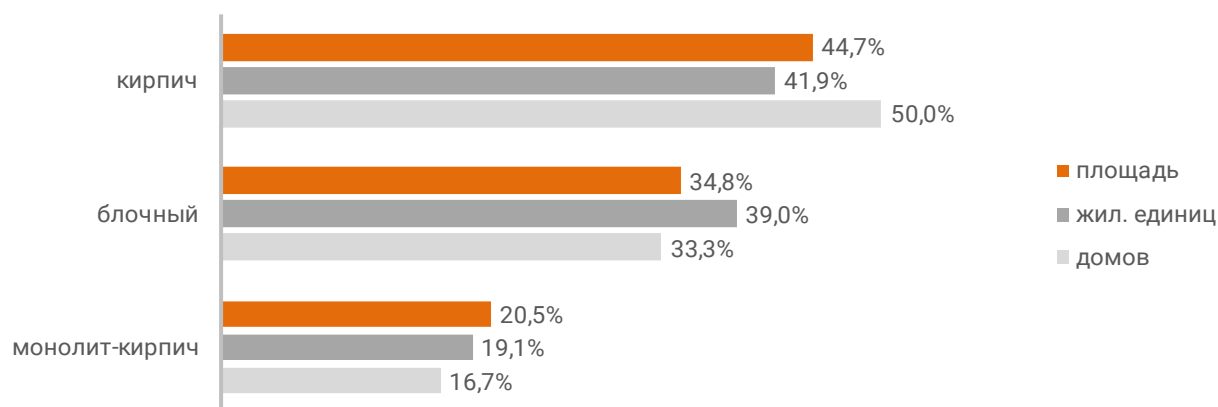
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
кирпич	3	50,0%	310	41,9%	17 261	44,7%
блочный	2	33,3%	288	39,0%	13 435	34,8%
монолит-кирпич	1	16,7%	141	19,1%	7 900	20,5%
Общий итог	6	100%	739	100%	38 596	100%

Гистограмма 5

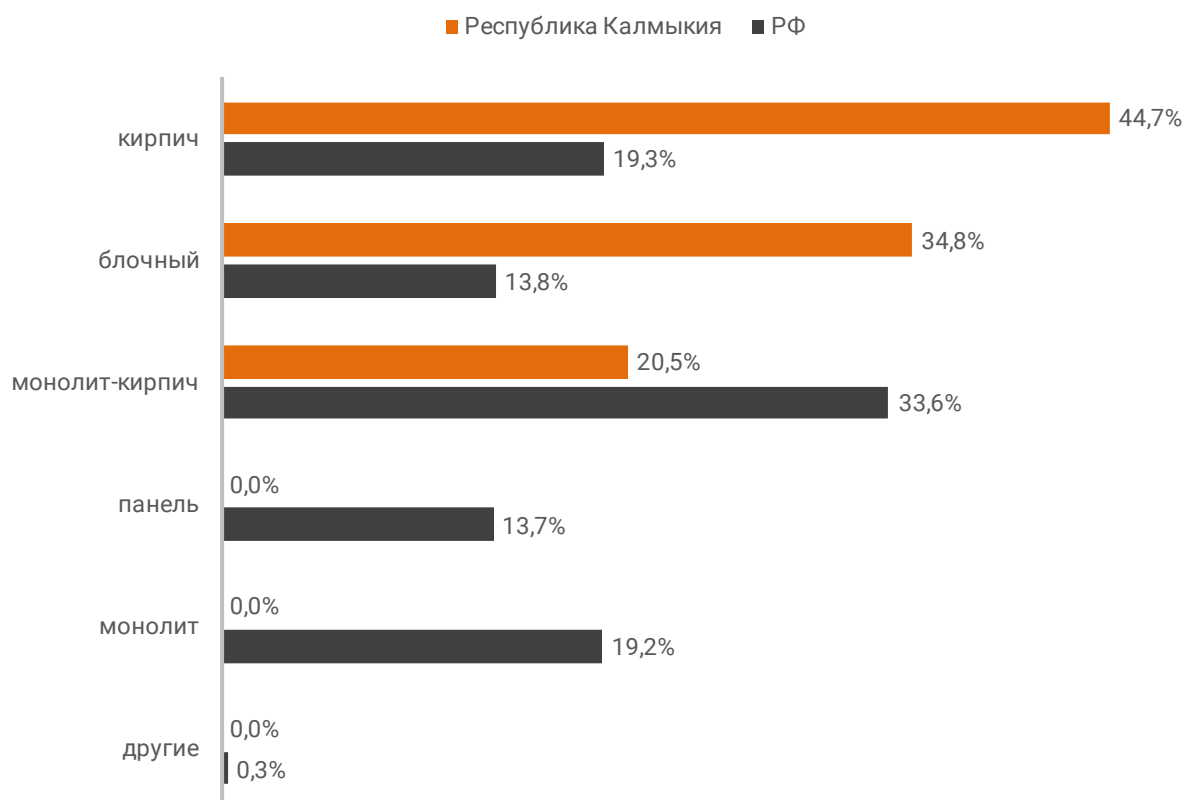
Распределение жилых новостроек Республики Калмыкия по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Республике Калмыкия является кирпич. Из него возводится 44,7% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 19,3% (Гистограмма 6).

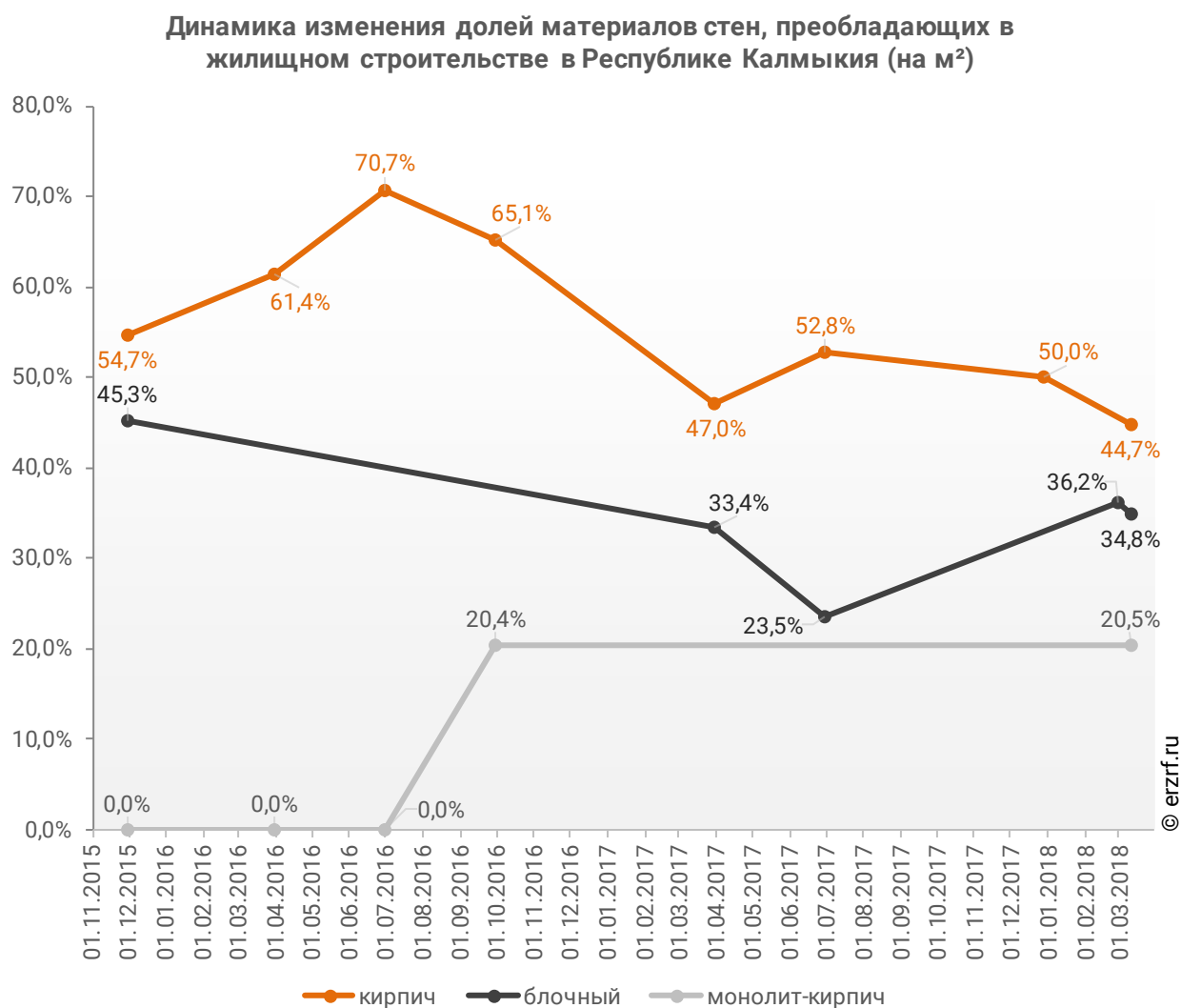
Гистограмма 6

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



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

График 4



7. ТОП застройщиков Республики Калмыкия по объемам строительства

ТОП застройщиков по объёмам текущего жилищного строительства в Республике Калмыкия на март 2018 года представлен в таблице 10.

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	СУ №3	1	16,7%	136	18,4%	10 038	26,0%
2	Ново-Строй	1	16,7%	141	19,1%	7 900	20,5%
3	СК Атлас	1	16,7%	136	18,4%	7 830	20,3%
4	СТРОЙИНВЕСТ	1	16,7%	108	14,6%	5 723	14,8%
5	СК Бетонинвест	1	16,7%	152	20,6%	5 605	14,5%
6	СК Кристалл-Строй	1	16,7%	66	8,9%	1 500	3,9%
Общий итог		6	100%	739	100%	38 596	100%

Сведения о переносе планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию с прошлых периодов по ТОП застройщиков Республики Калмыкия 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	СУ №3	10 038	10 038	100%	18,0
2	Ново-Строй	7 900	7 900	100%	12,0
3	СК Атлас	7 830	0	0,0%	-
4	СТРОЙИНВЕСТ	5 723	5 723	100%	3,0
5	СК Бетонинвест	5 605	5 605	100%	30,0
6	СК Кристалл-Строй	1 500	0	0,0%	-
Общий итог		38 596	29 266	75.8%	11.9

Максимальное среднее уточнение срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «СК Бетонинвест» и составляет 30,0 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Республике Калмыкия

В Республике Калмыкия возводится 6 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Калмыкия, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «дом по ул. Ленина 232» (город Элиста). В этом жилом комплексе застройщик «СУ №3» возводит 1 дом, включающий 136 жилых единиц, совокупной площадью 10 038 м².

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

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Республике Калмыкия, составляет 52,2 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,3 м².

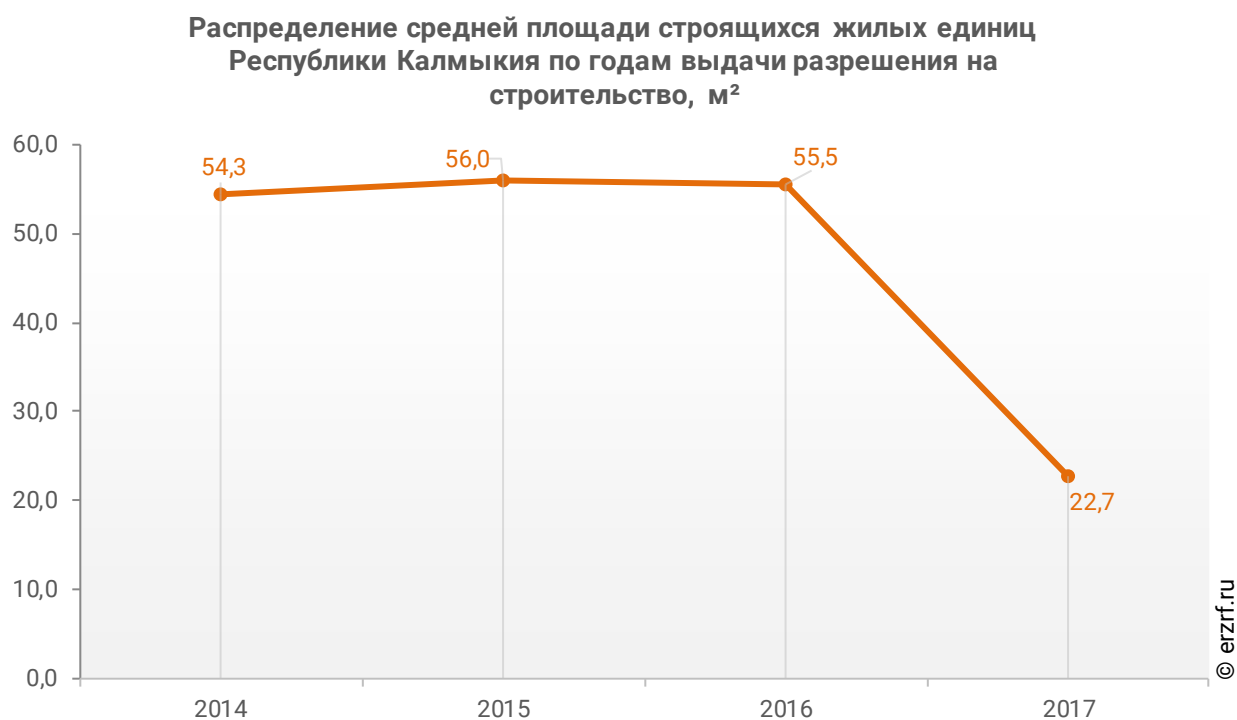
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Республике Калмыкия представлена на графике 5.

График 5



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Республики Калмыкия, разрешение на строительство которых выдано в 2017 году, составляет 22,7 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Республики Калмыкия по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 6.

График 6



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СК Кристалл-Строй» – 22,7 м². Самая большая – у застройщика «СУ №3» – 73,8 м² (Таблица 12).

Таблица 12

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
СК Кристалл-Строй	22,7
СК Бетонинвест	36,9
СТРОЙИНВЕСТ	53,0
Ново-Строй	56,0
СК Атлас	57,6
СУ №3	73,8
Общий итог	52,2

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Республике Калмыкия, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Дом по ул. им. братьев Алехиных» – 22,7 м², застройщик «СК Кристалл-Строй». Наибольшая – в ЖК «дом по ул. Ленина 232» – 73,8 м², застройщик «СУ №3».

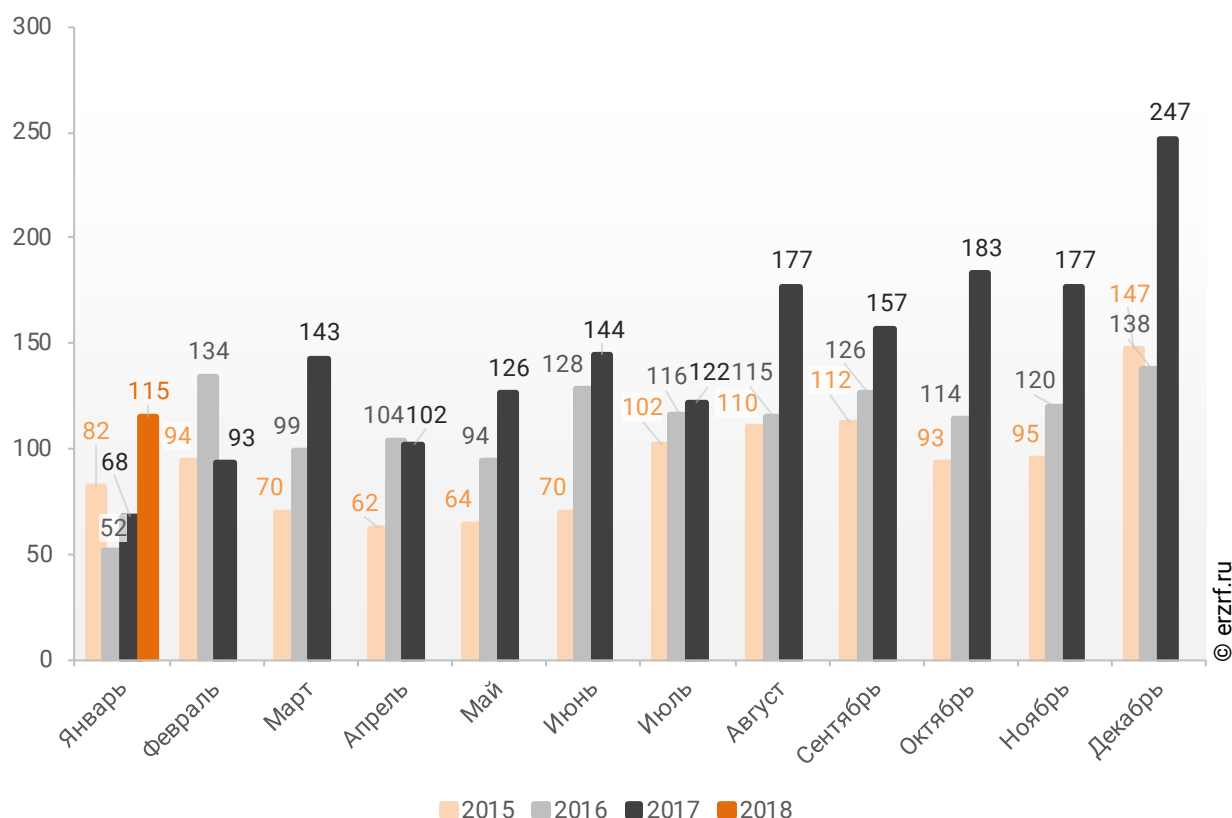
10. Ипотечное кредитование для жителей Республики Калмыкия (официальная статистика Банка России)

10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия

По данным Банка России за 1 месяц 2018 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Республики Калмыкия, составило 115, что на 69,1% больше уровня 2017 г. (68 ИЖК), и на 121,2% больше уровня, достигнутого в 2016 г. (52 ИЖК).

График 7

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК,
выданных жителям Республики Калмыкия в 2015 – 2018 гг.

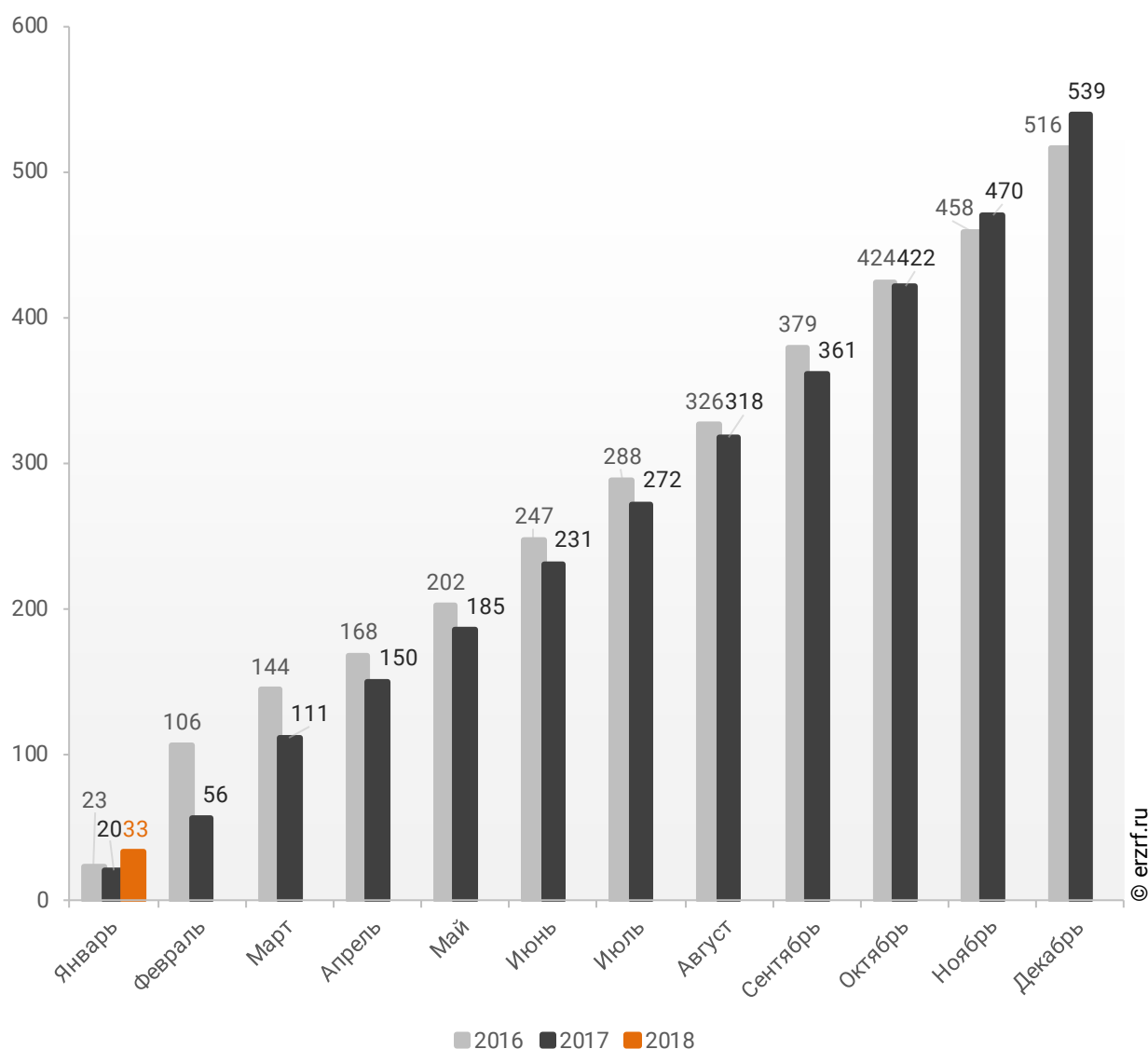


За 1 месяц 2018 г. количество ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 33, что на 65,0% больше, чем в 2017 г. (20 ИЖК), и на 43,5% больше соответствующего значения 2016 г. (23 ИЖК).

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

График 8

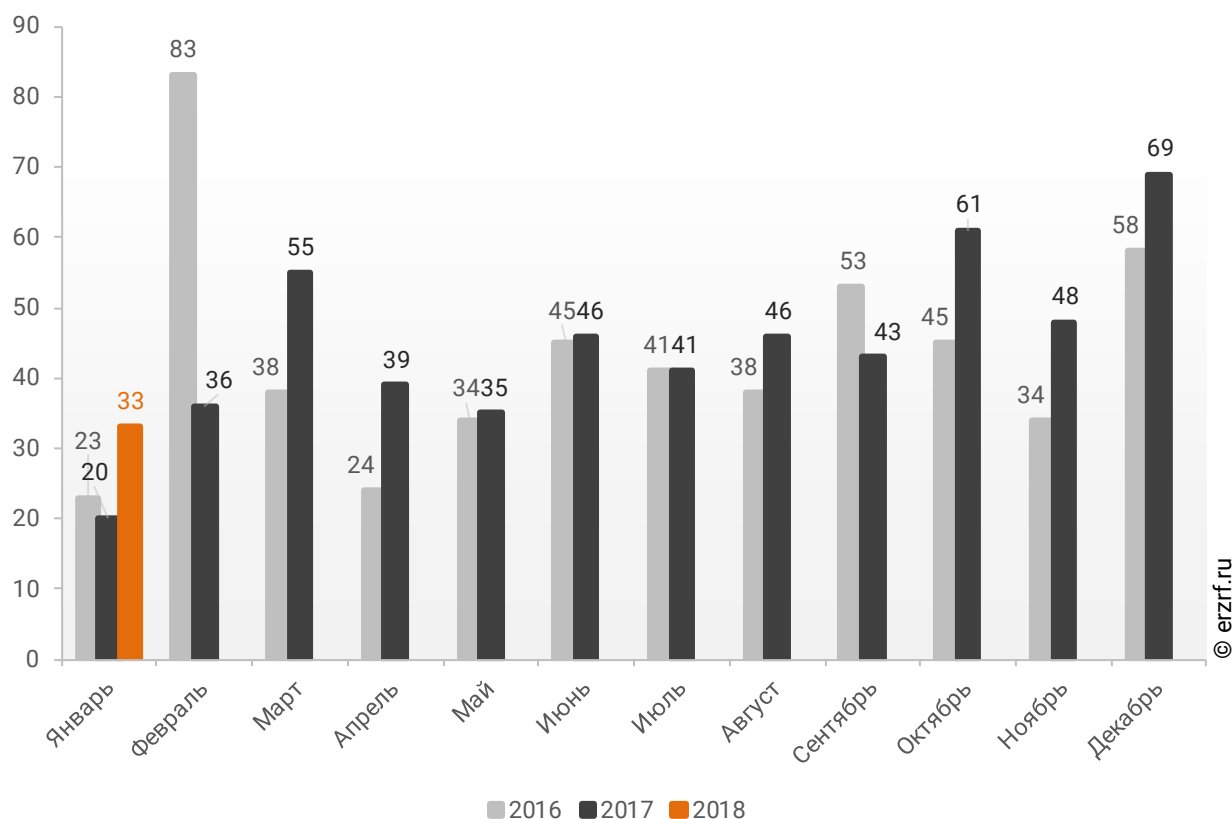
Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Калмыкия в 2016 – 2018 гг.



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

График 9

Динамика месячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Калмыкия в 2016 – 2018 гг.

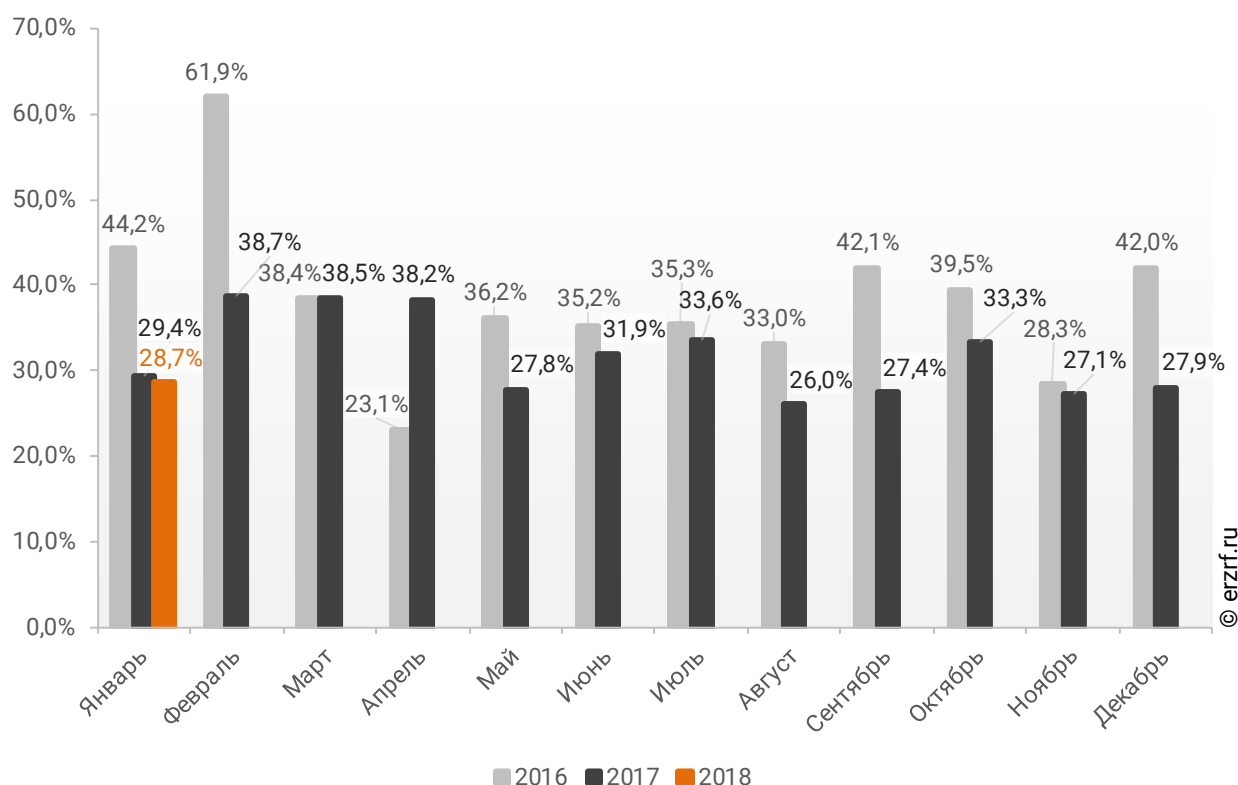


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 1 месяц 2018 г., составила 28,7% от общего количества ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия за этот же период, что на 0,7 п.п. меньше соответствующего значения 2017 г. (29,4%), и на 15,5 п.п. меньше уровня 2016 г. (44,2%).

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

График 10

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



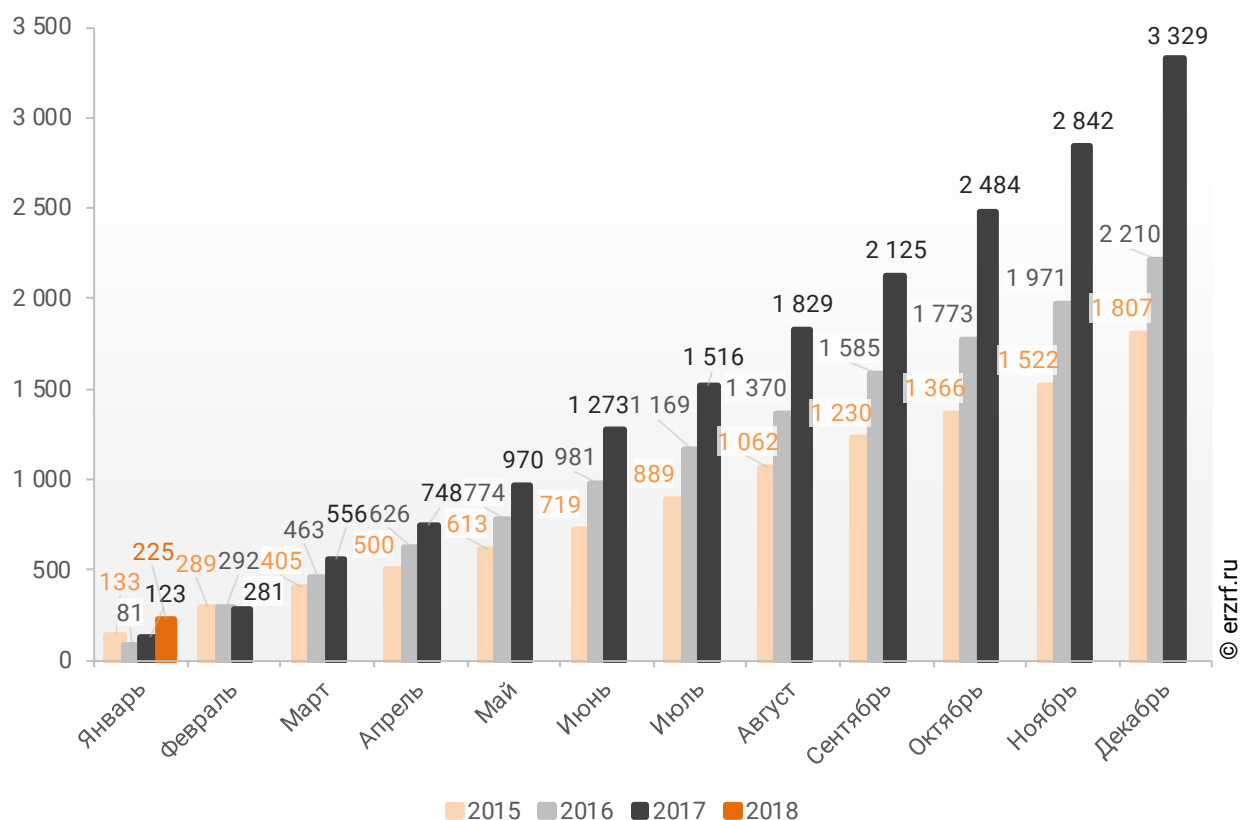
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия

По данным Банка России за 1 месяц 2018 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия, составил 225 млн ₽, что на 82,9% больше уровня, достигнутого в 2017 г. (123 млн ₽), и на 177,8% больше аналогичного значения 2016 г. (81 млн ₽).

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

График 11

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

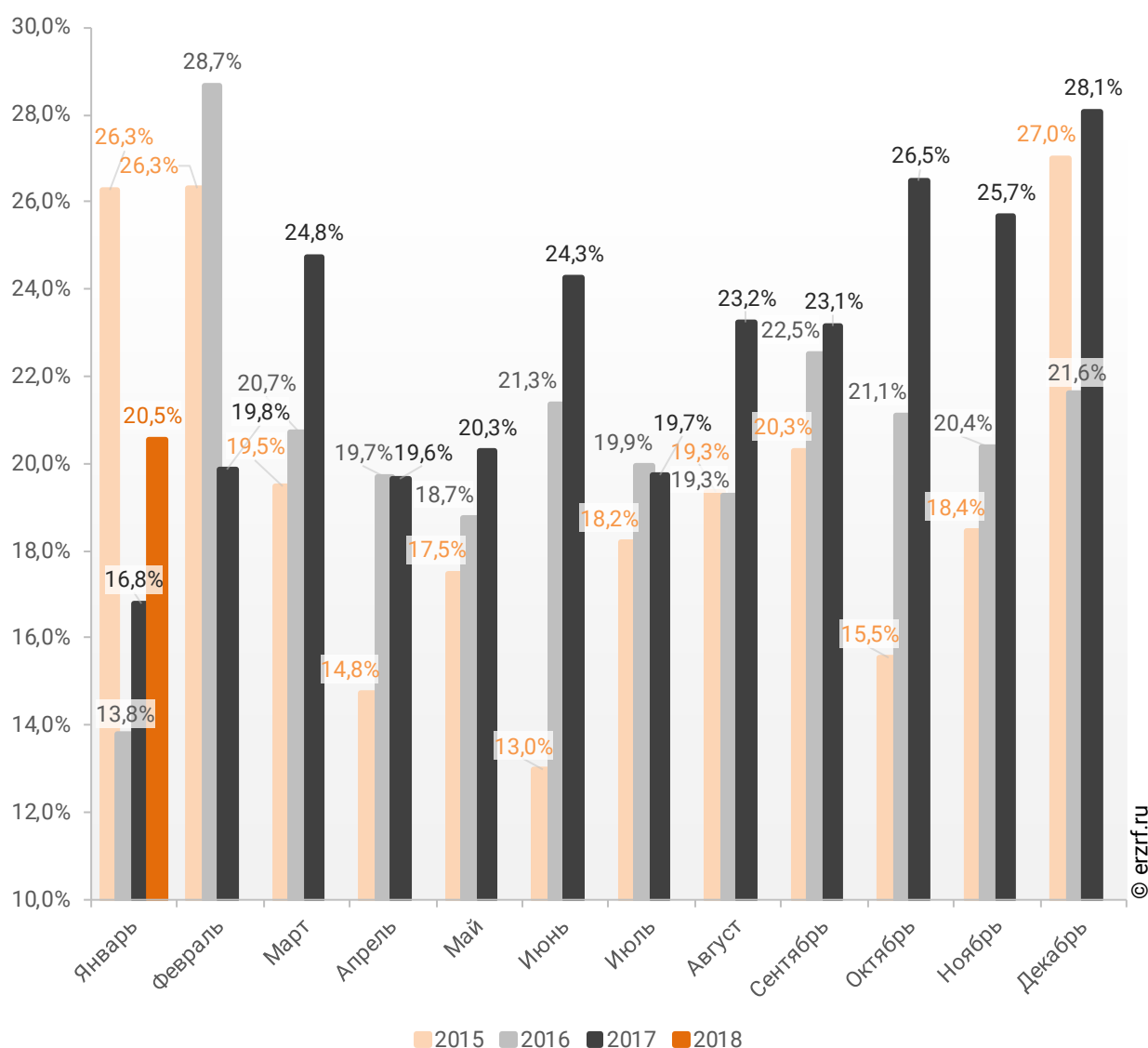


В общем объеме кредитов, выданных за 1 месяц 2018 г. жителям Республики Калмыкия (1 095 млн ₽), доля ИЖК составила 20,5%, что на 3,7 п.п. больше соответствующего значения 2017 г. (16,8%), и на 6,7 п.п. больше уровня 2016 г. (13,8%).

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

График 12

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия в 2015 – 2018 гг.

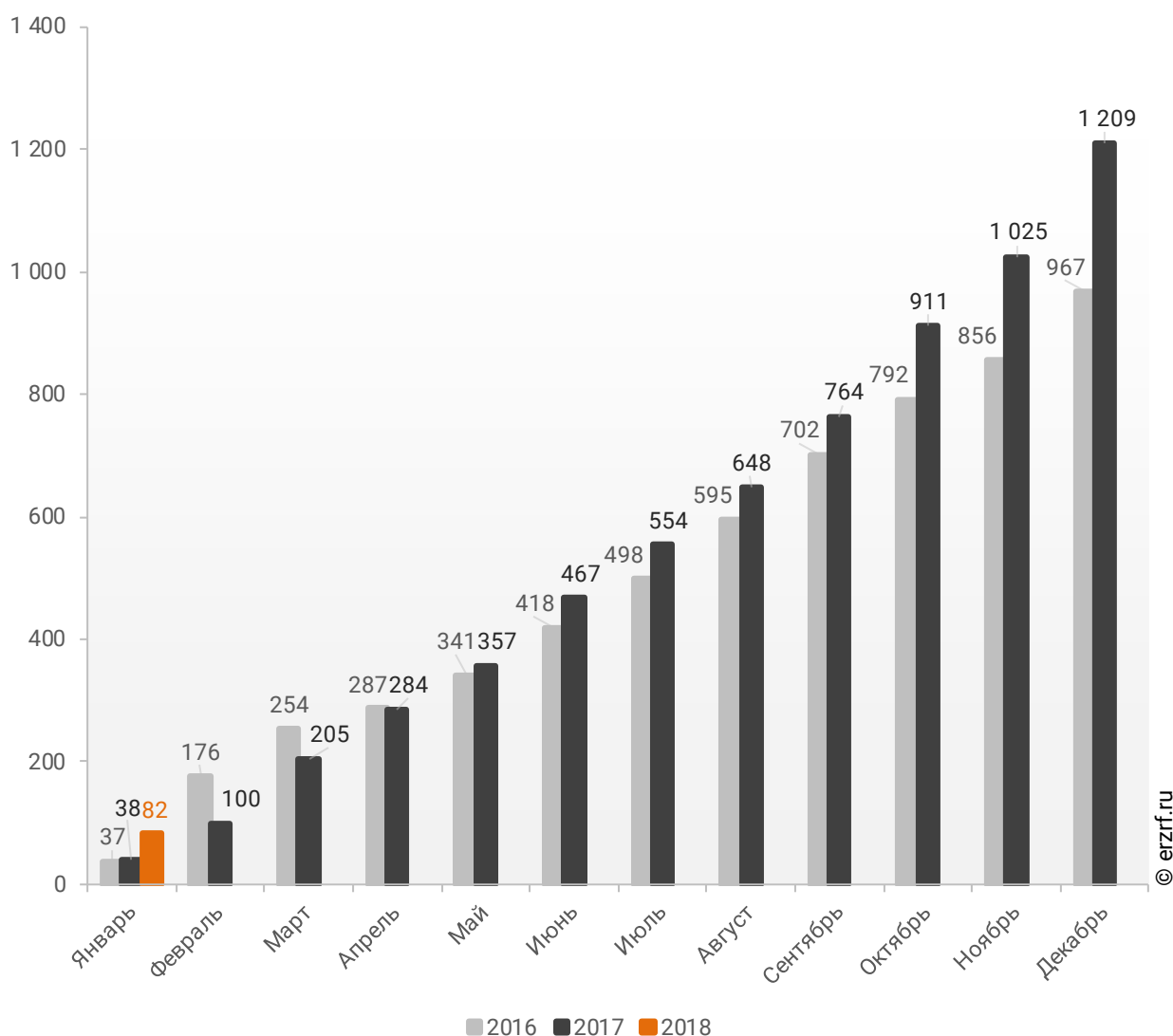


За 1 месяц 2018 г. объем ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия под залог ДДУ, составил 82 млн ₽ (36,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия). Это на 115,8% больше аналогичного значения 2017 г. (38 млн ₽), и на 121,6% больше, чем в 2016 г. (37 млн ₽).

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

График 13

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



В общем объеме кредитов, выданных за 1 месяц 2018 г. жителям Республики Калмыкия (1 095 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 7,5%, что на 2,3 п.п. больше уровня 2017 г. (5,2%), и на 1,2 п.п. больше уровня, достигнутого в 2016 г. (6,3%).

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

График 14

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

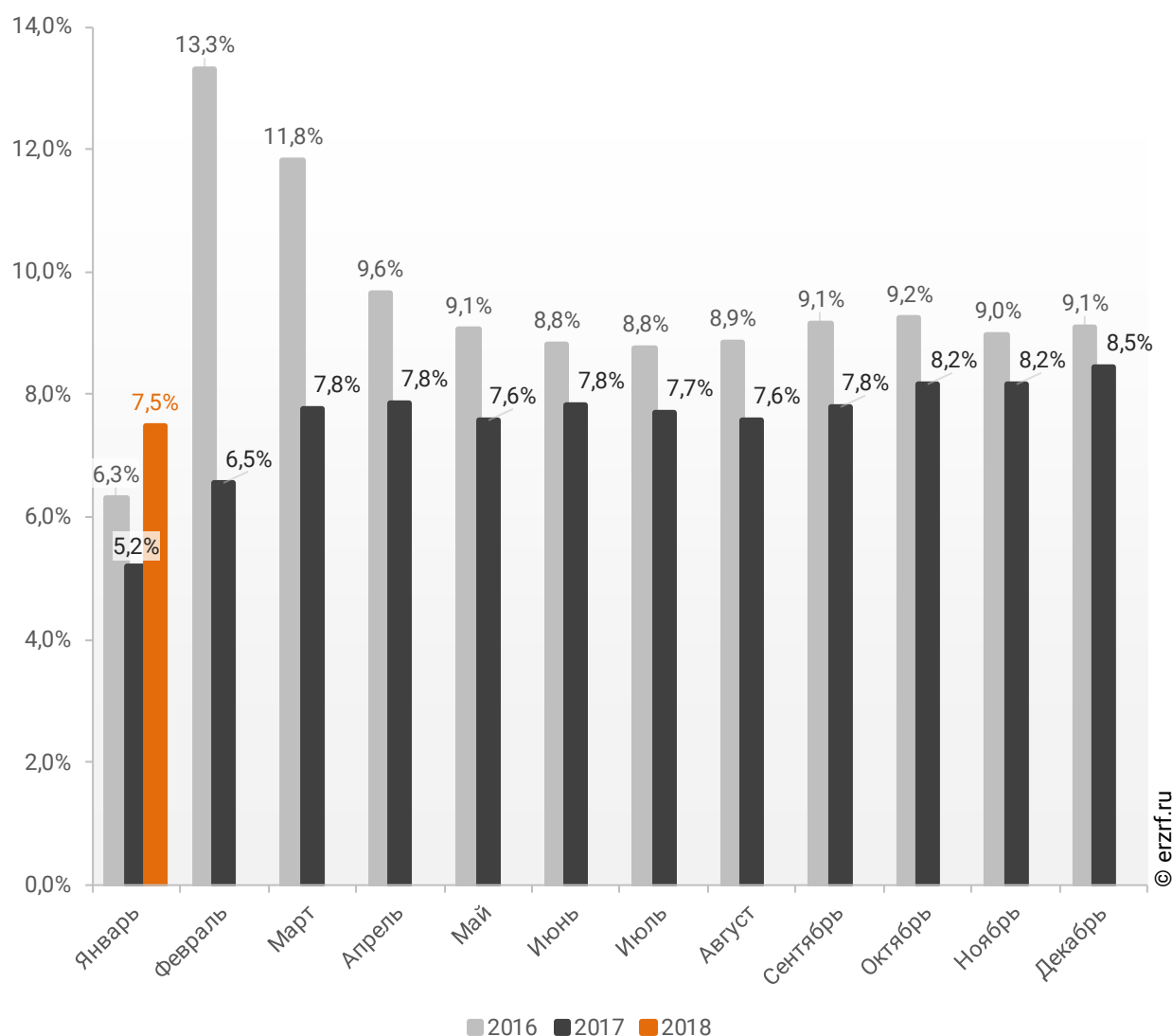
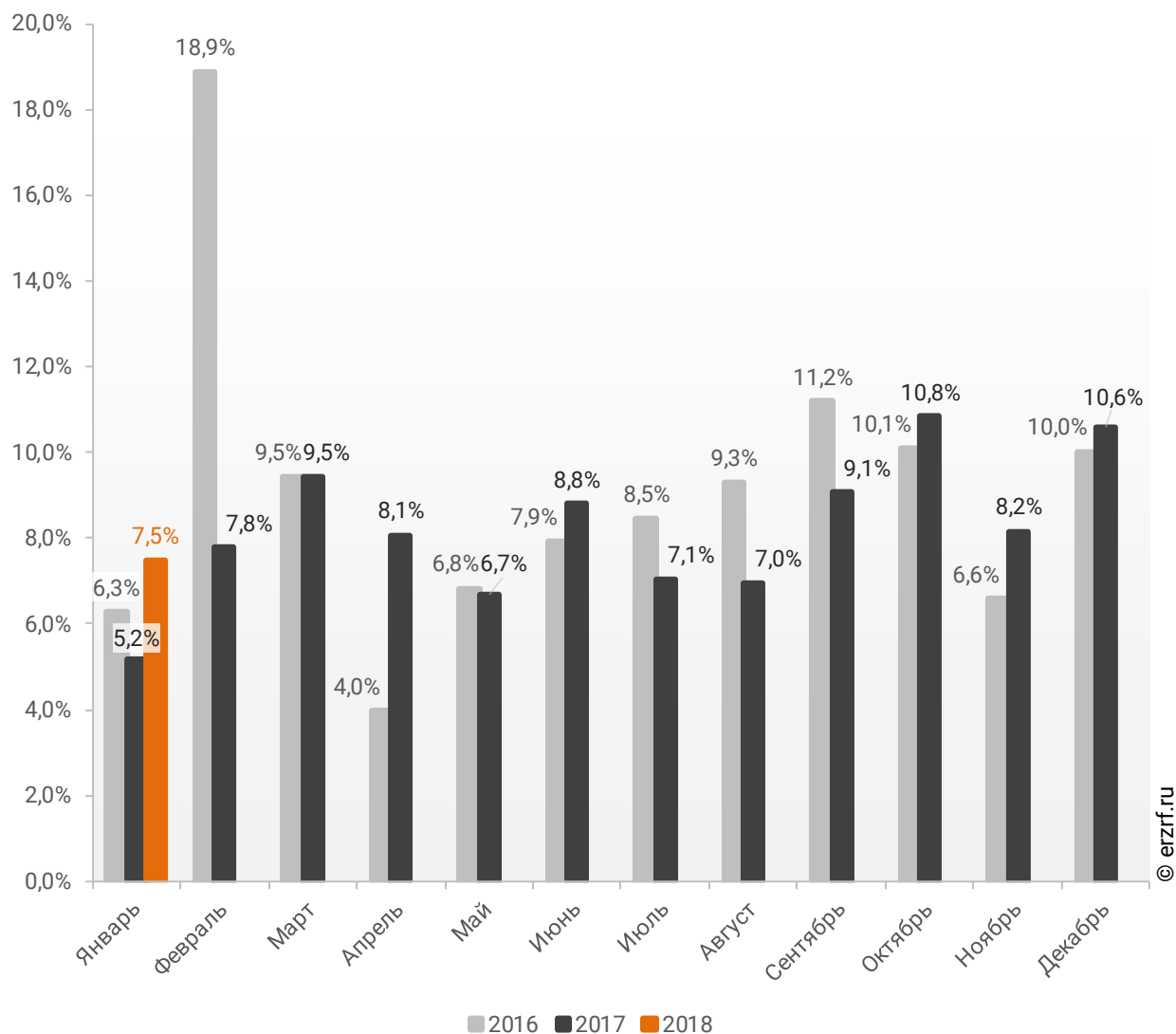


График 15

**Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Республики Калмыкия в 2016 – 2018 гг.**

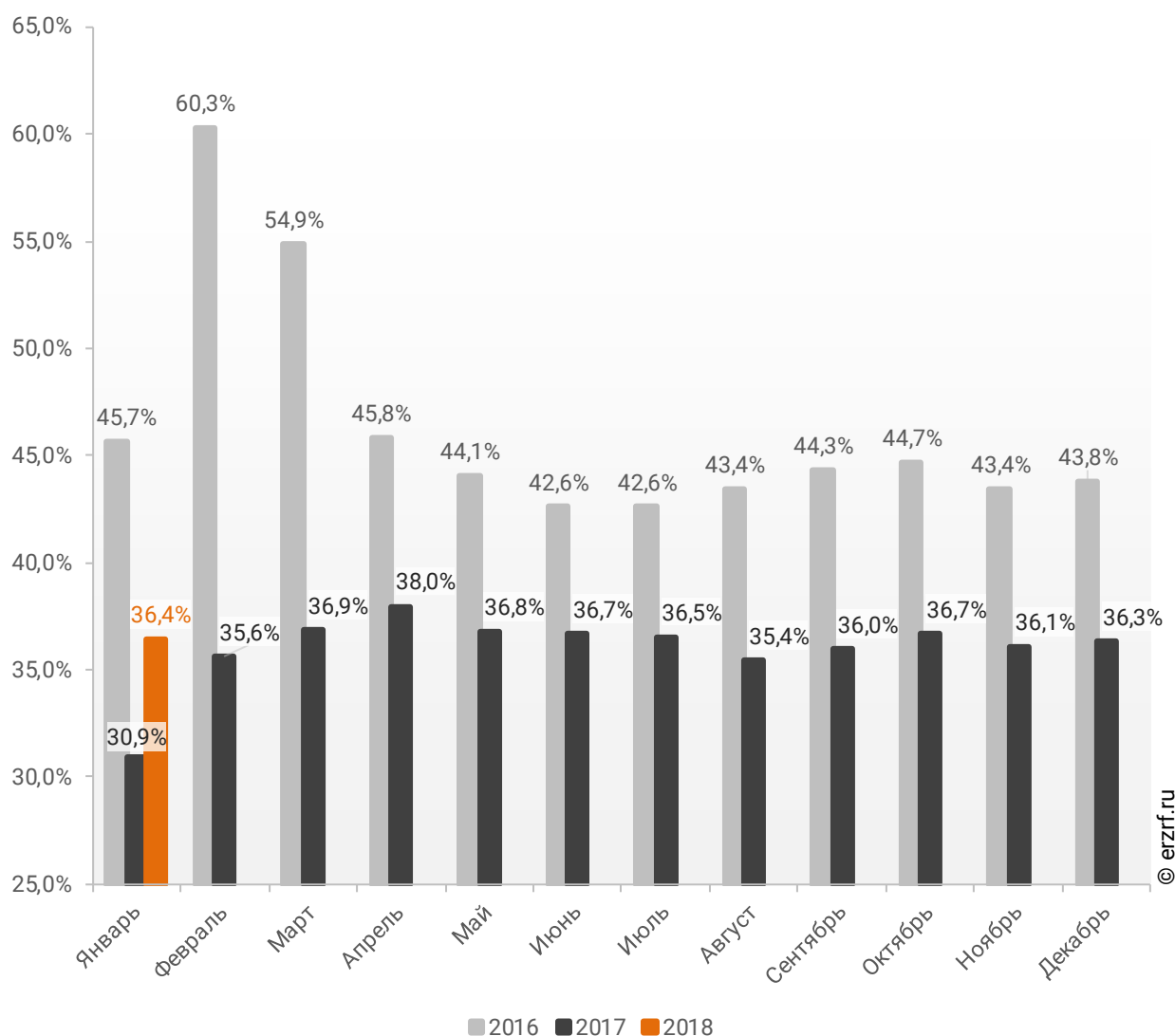


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 1 месяц 2018 г., составила 36,4% от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия за этот же период, что на 5,5 п.п. больше, чем в 2017 г. (30,9%), и на 9,3 п.п. меньше соответствующего значения 2016 г. (45,7%).

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

График 16

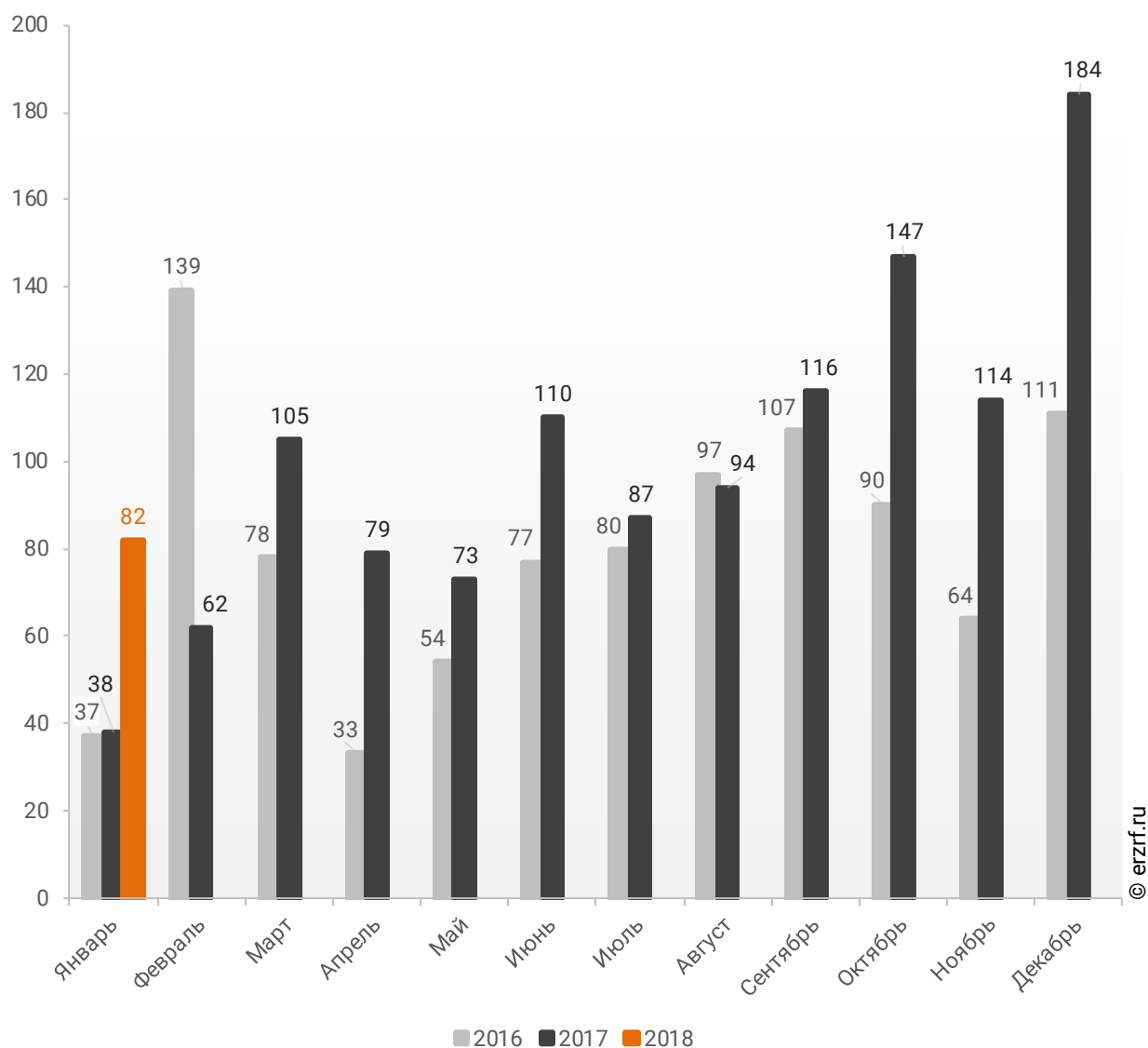
Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия в 2016 – 2018 гг.



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

График 17

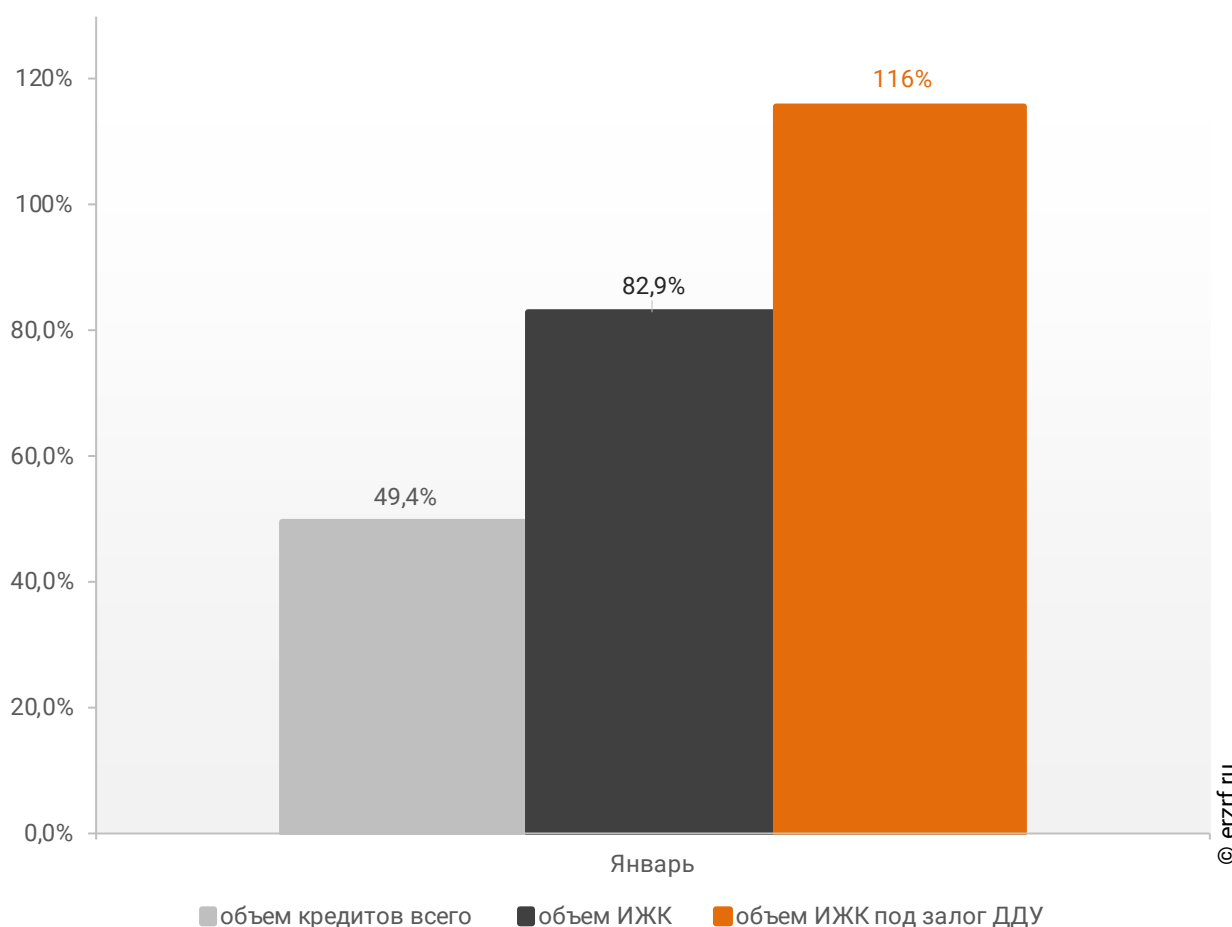
**Динамика месячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ,
выданных жителям Республики Калмыкия в 2016 – 2018 гг., млн ₽**



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 115,8% в январе 2018 года по сравнению с январем 2017 года сопровождался ростом объема всех видов кредитов на 49,4% (1,1 млрд ₽ против 733 млн ₽ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 82,9% (225 против 123 млн ₽ годом ранее) (График 18).

График 18

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2018 года по сравнению с аналогичными месяцами 2017 года в Республике Калмыкия (по видам кредитов)



По данным Банка России доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Республике Калмыкия кредитов всех видов в январе составила 7,5%, в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 36,4%.

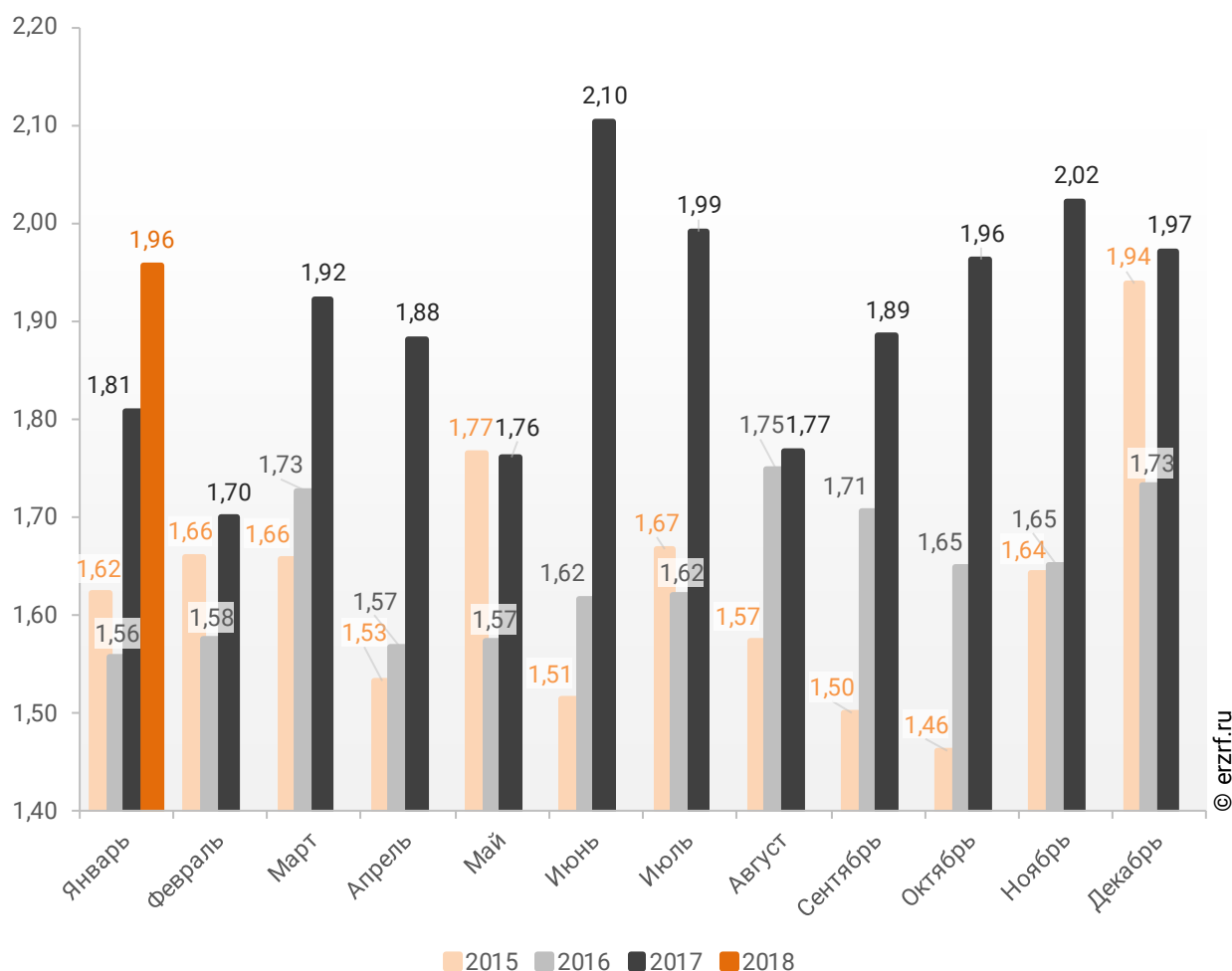
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия

По официальной статистике Банка России в январе 2018 г. средний размер ИЖК в Республике Калмыкия составил 1,96 млн ₽, что на 8,2% больше уровня, достигнутого в 2017 г. (1,81 млн ₽), и на 25,6% больше аналогичного значения 2016 г. (1,56 млн ₽).

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

График 19

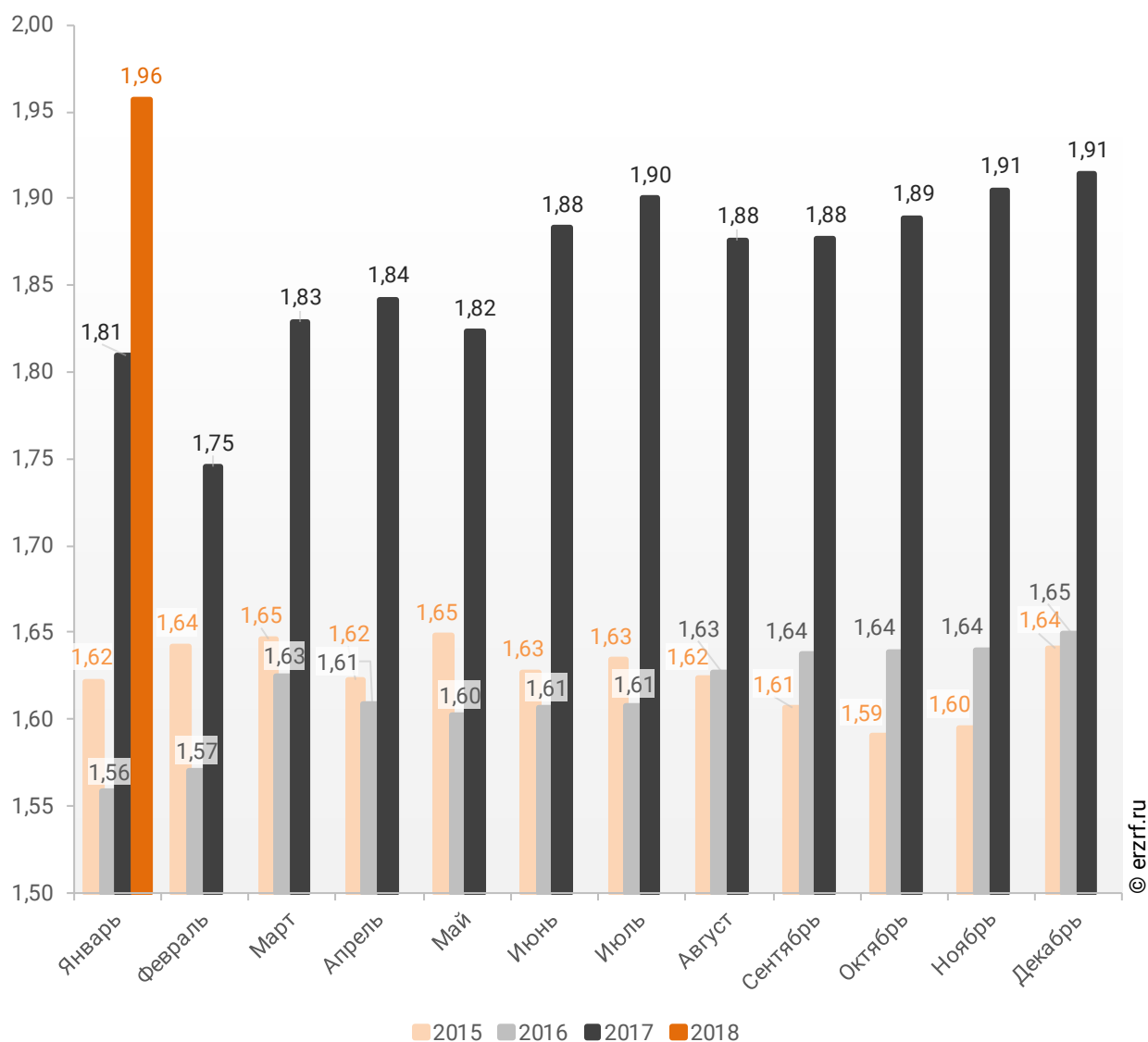
Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия в 2015 – 2018 гг., млн ₽



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

График 20

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Республики Калмыкия в 2015 – 2018 гг., млн ₽

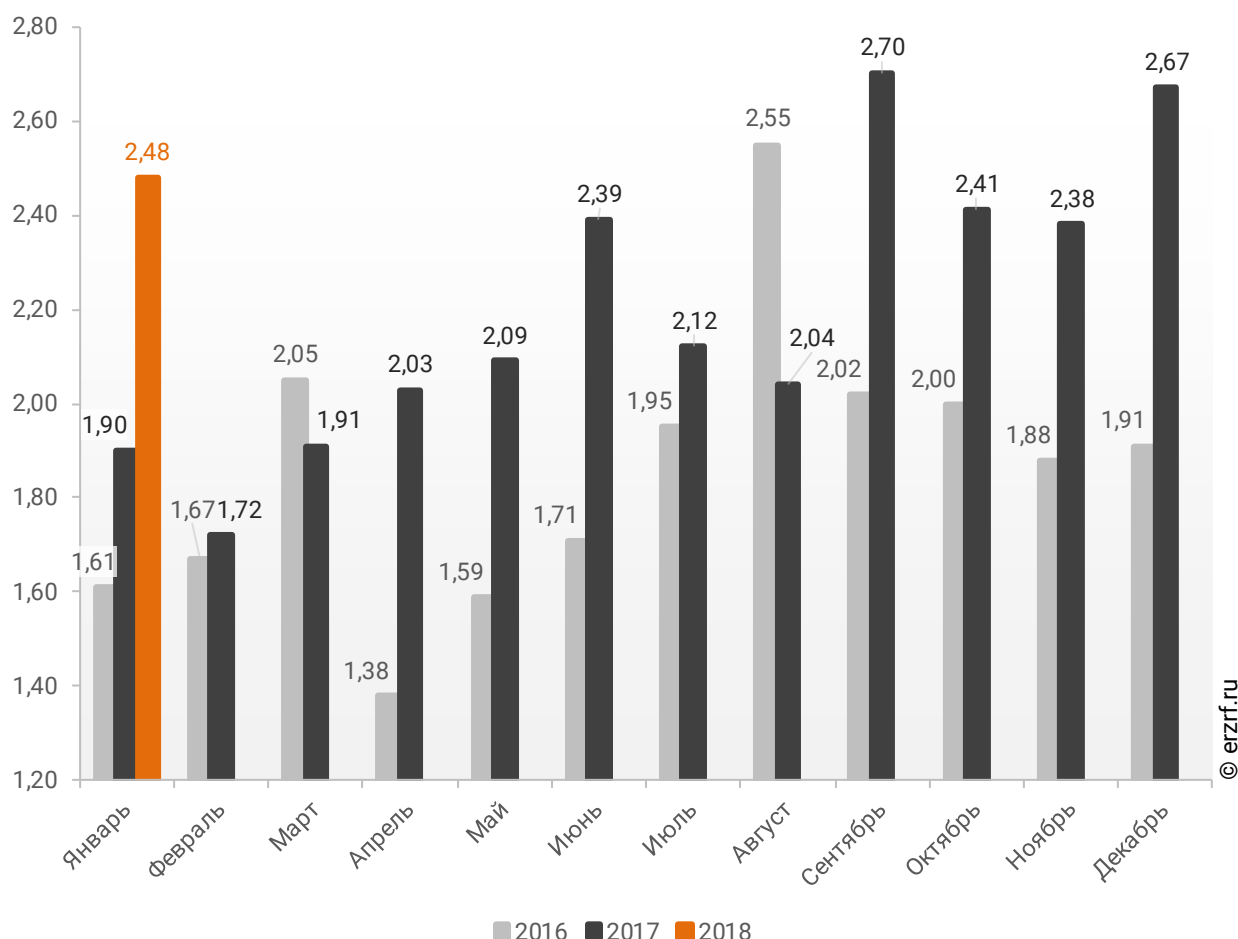


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Республике Калмыкия в январе 2018 года увеличился на 30,5% по сравнению с январем 2017 года (2,48 против 1,90 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 7,1%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после роста в прошлом месяце.

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

График 21

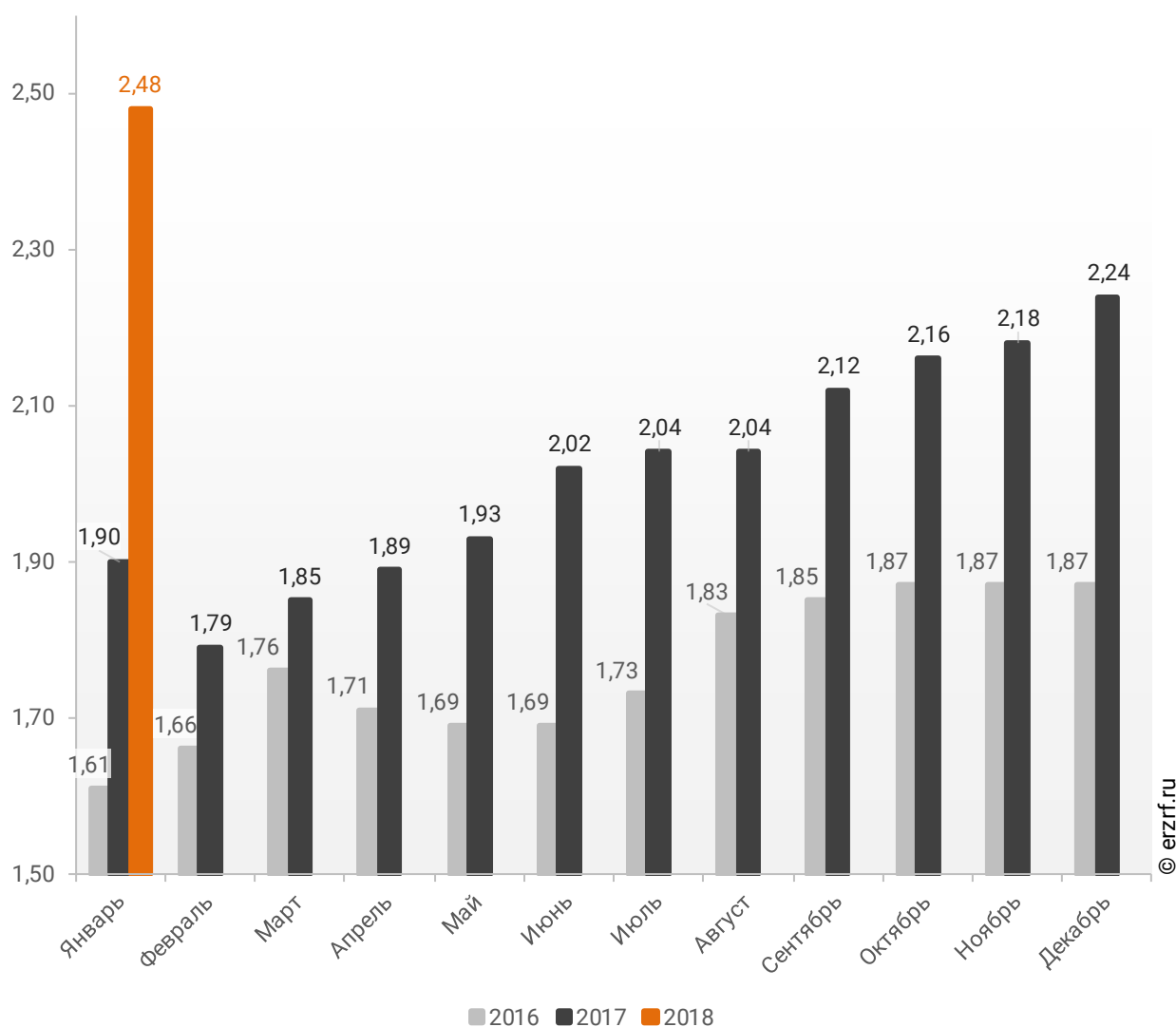
Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Республики Калмыкия в 2016 – 2018 гг., млн ₽



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

График 22

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

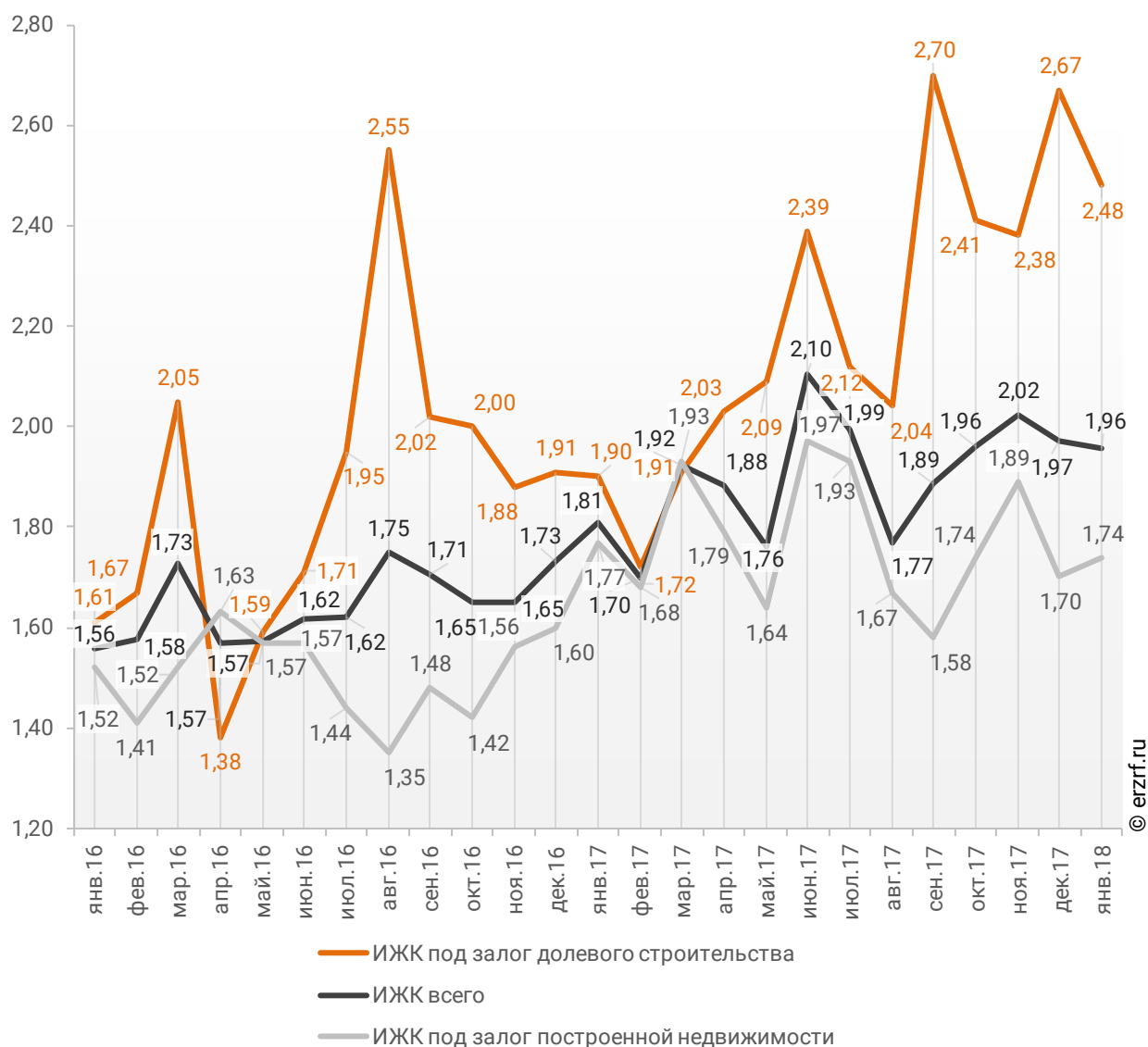


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило на 1,7%, с 1,77 до 1,74 млн ₽.

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

График 23

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



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 35,2 п.п. с 7,3% до 42,5%.

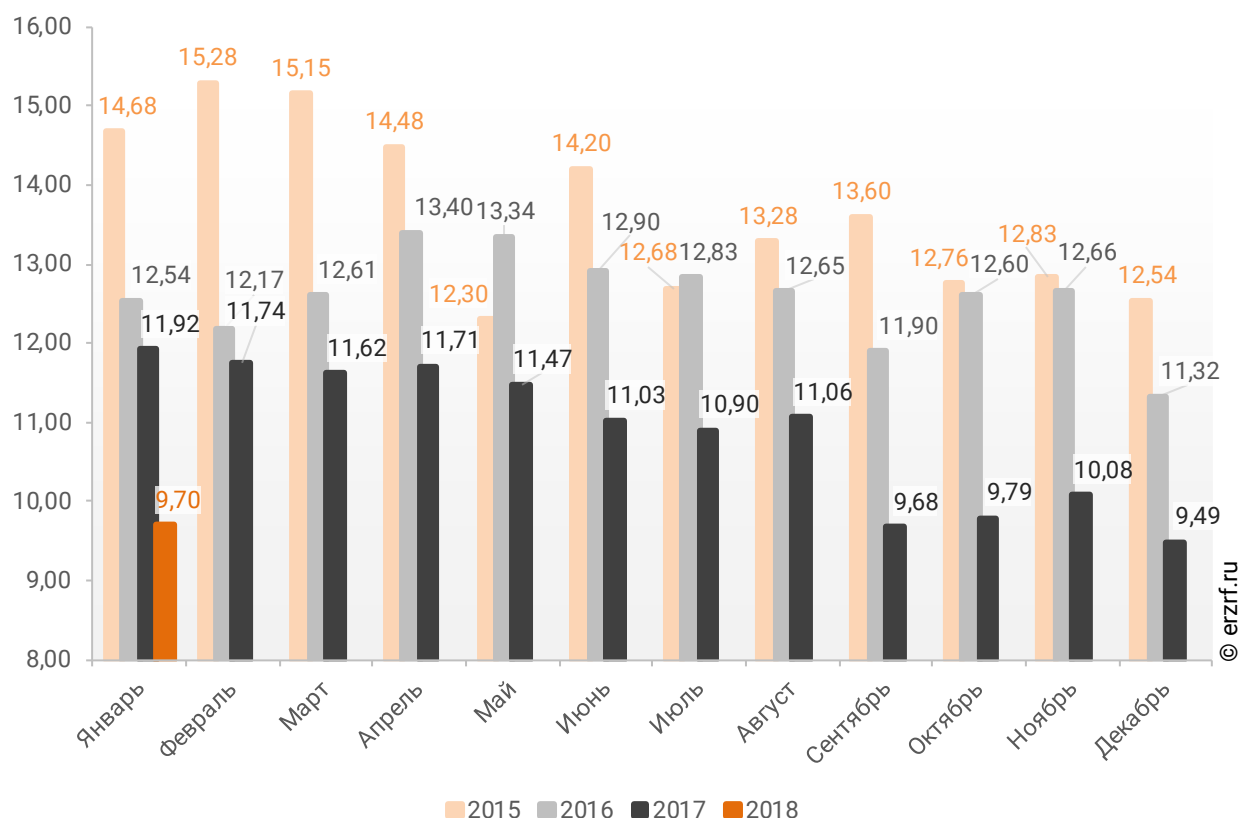
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Республики Калмыкия

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в январе 2018 года в Республике Калмыкия, средневзвешенная ставка составила 9,70%. По сравнению с таким же показателем января 2017 года произошло снижение ставки на 2,22 п.п. (с 11,92 до 9,70%).

Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Республике Калмыкия представлена на графике 24.

График 24

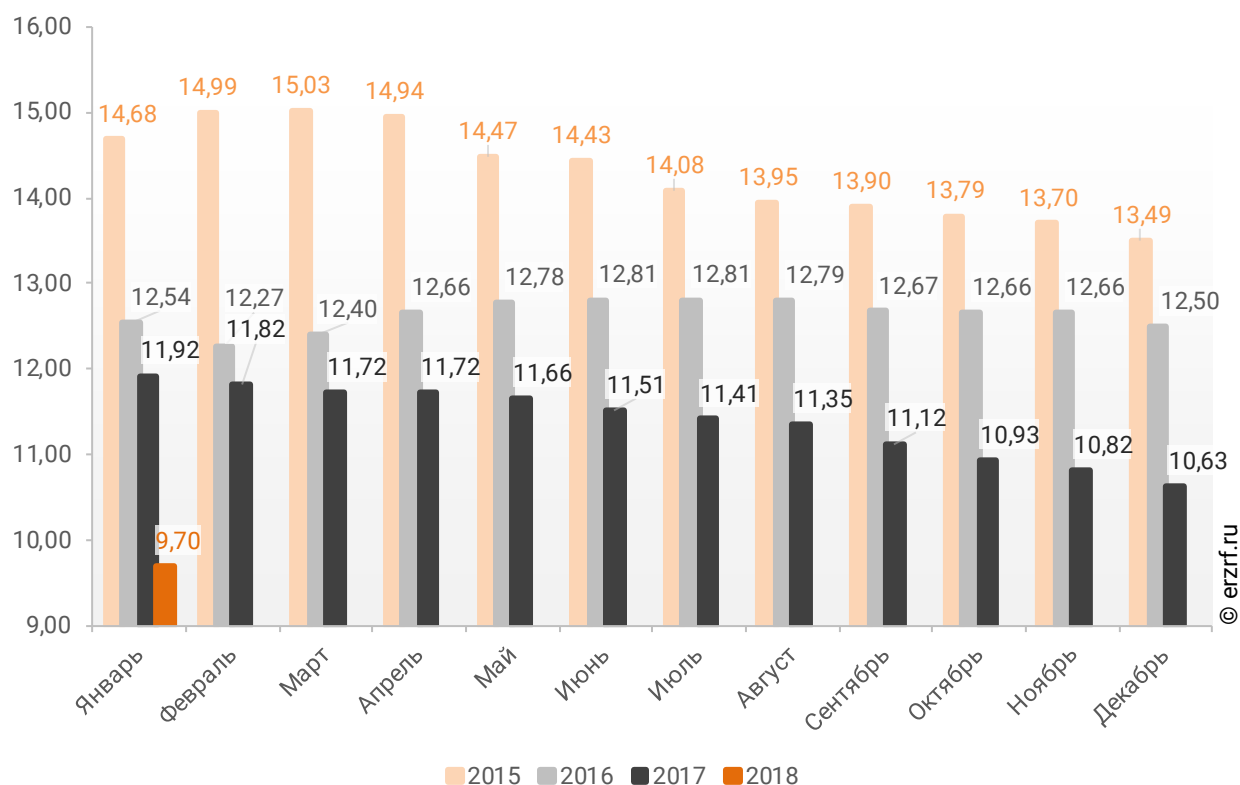
Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Республике Калмыкия, %



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

График 25

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

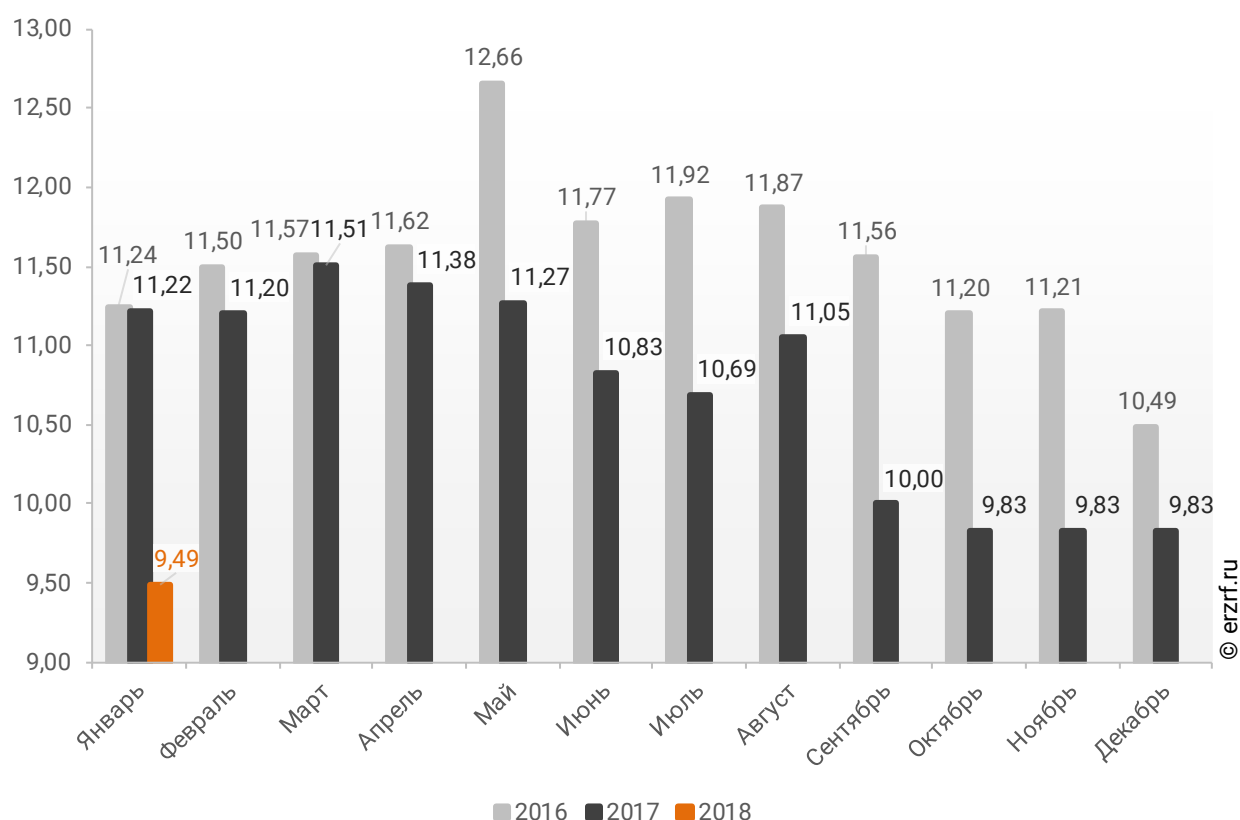


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Республике Калмыкия в январе 2018 года, составила 9,49%, что на 1,73 п.п. меньше аналогичного значения за январь 2017 года (11,22%).

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

График 26

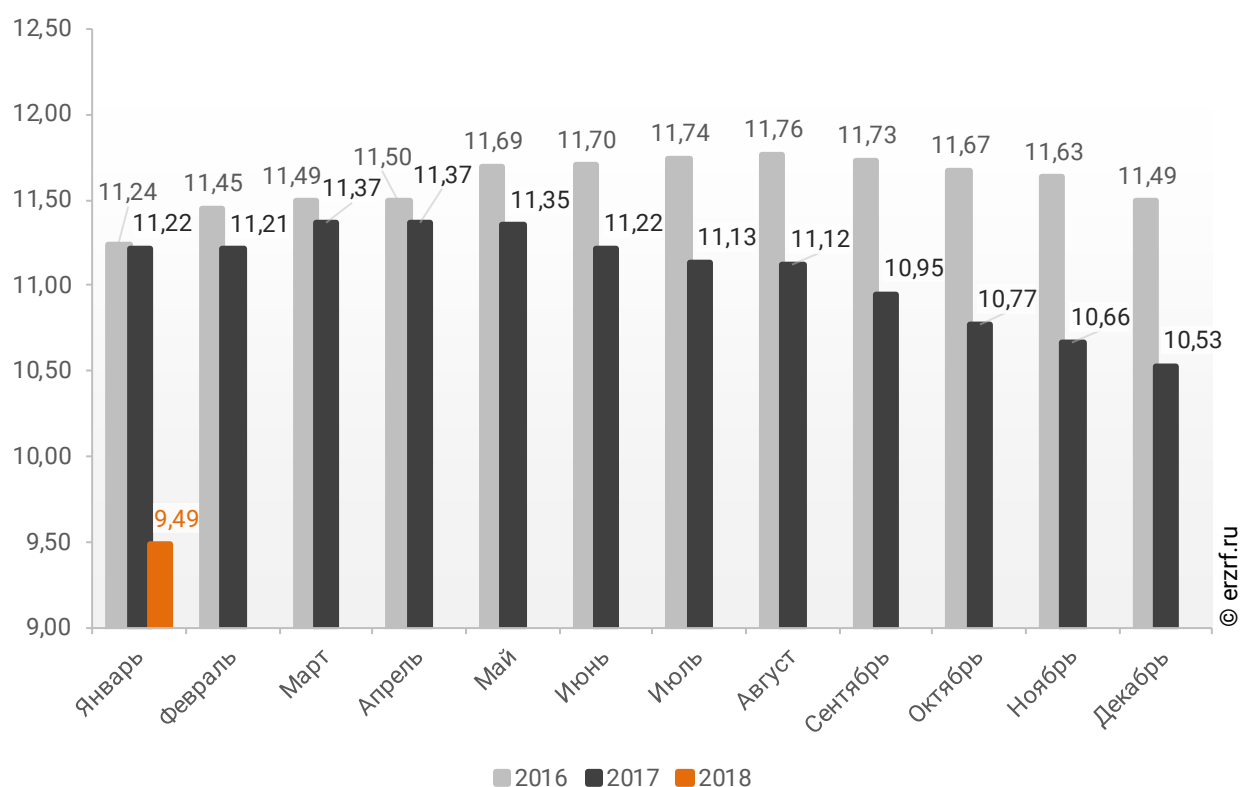
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Республике Калмыкия, %



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

График 27

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

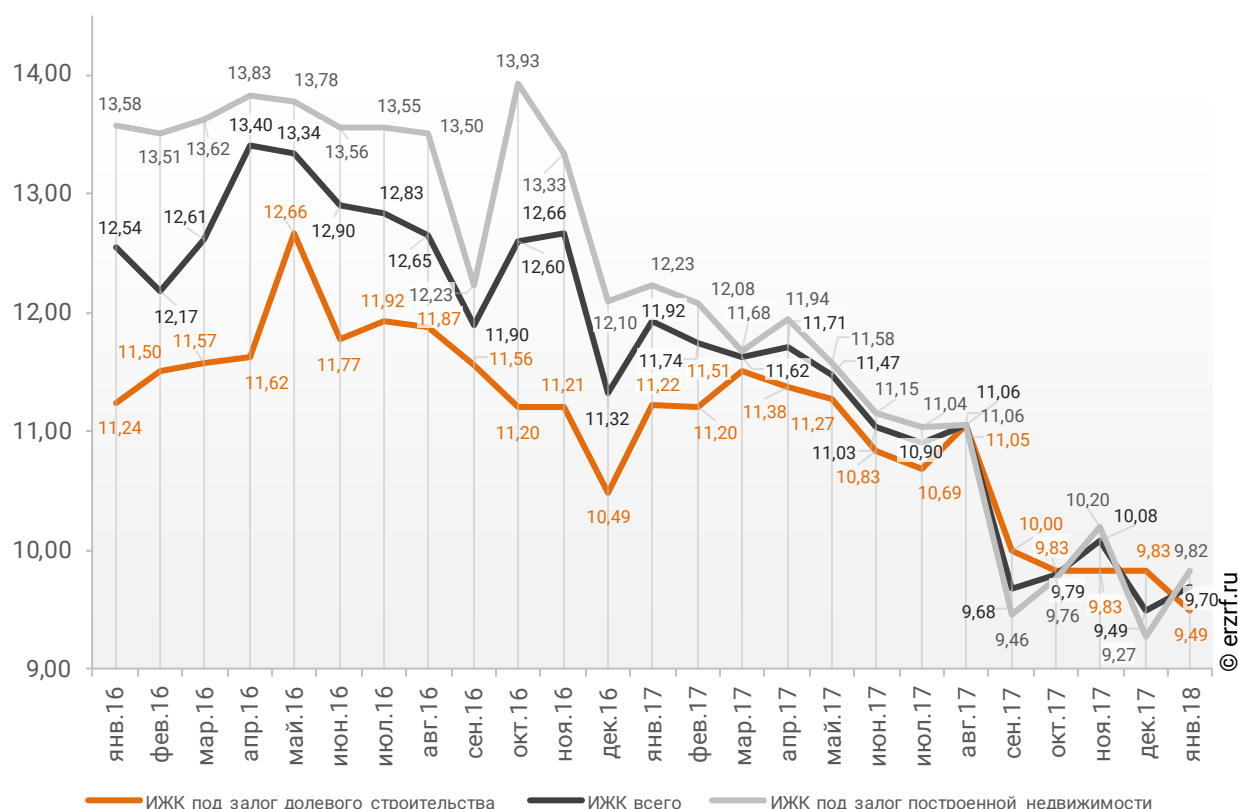


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Республике Калмыкия в январе 2018 года составила 9,82%, что на 2,41 п.п. меньше значения за январь 2017 года (12,23%).

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

График 28

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



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Республике Калмыкия уменьшилась в 3,3 раза с 0,7 п.п. до 0,21 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Республике Калмыкия за год уменьшилась в 3,1 раза с 1,01 п.п. до 0,33 п.п. (График 29).

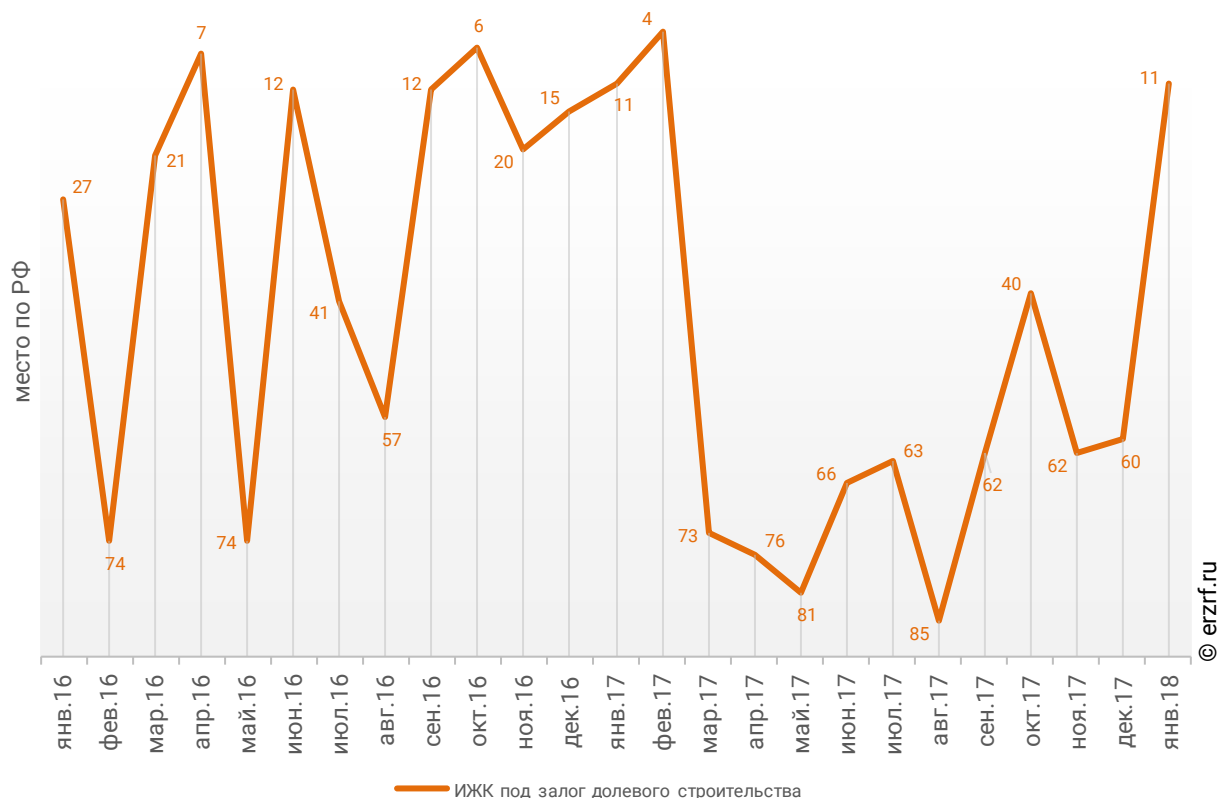
График 29


Республика Калмыкия занимает 11-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 11-е место, и 24-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

График 30

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

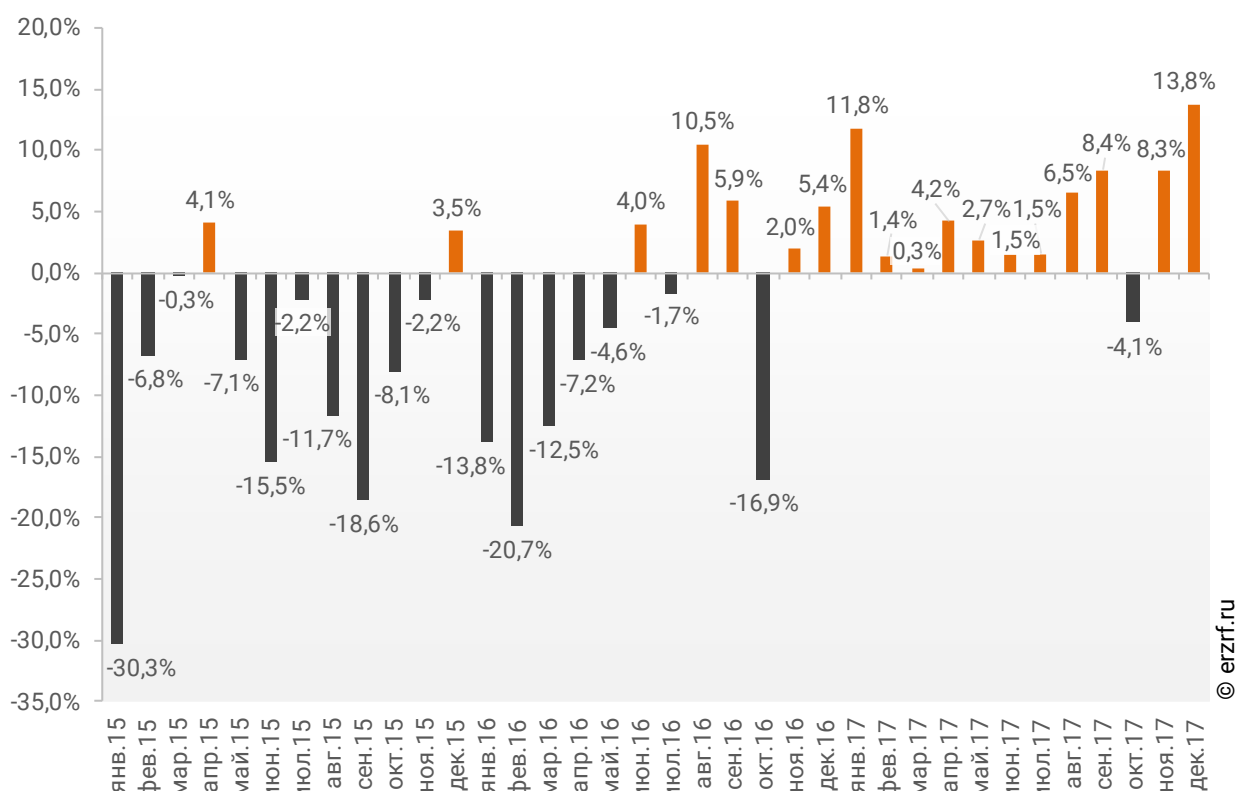


11. Реальные доходы жителей Республики Калмыкия (официальная статистика Росстата)

Росстат проинформировал о том, что реальные денежные доходы жителей Республики Калмыкия в декабре 2017 года выросли на 13,8% к аналогичному месяцу предыдущего года. Реальные денежные доходы жителей Республики Калмыкия растут второй месяц подряд (График 31).

График 31

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



© erzrf.ru

По данным Росстата за 12 месяцев 2017 года индекс реальных доходов жителей Республики Калмыкия 11 месяцев находился в положительной зоне, 1 месяц – в отрицательной.

В среднем за 12 месяцев 2017 года в Республике Калмыкия рост реальных доходов населения составил 4,6%.

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

12.1. Государственная регистрация ДДУ в Республике Калмыкия

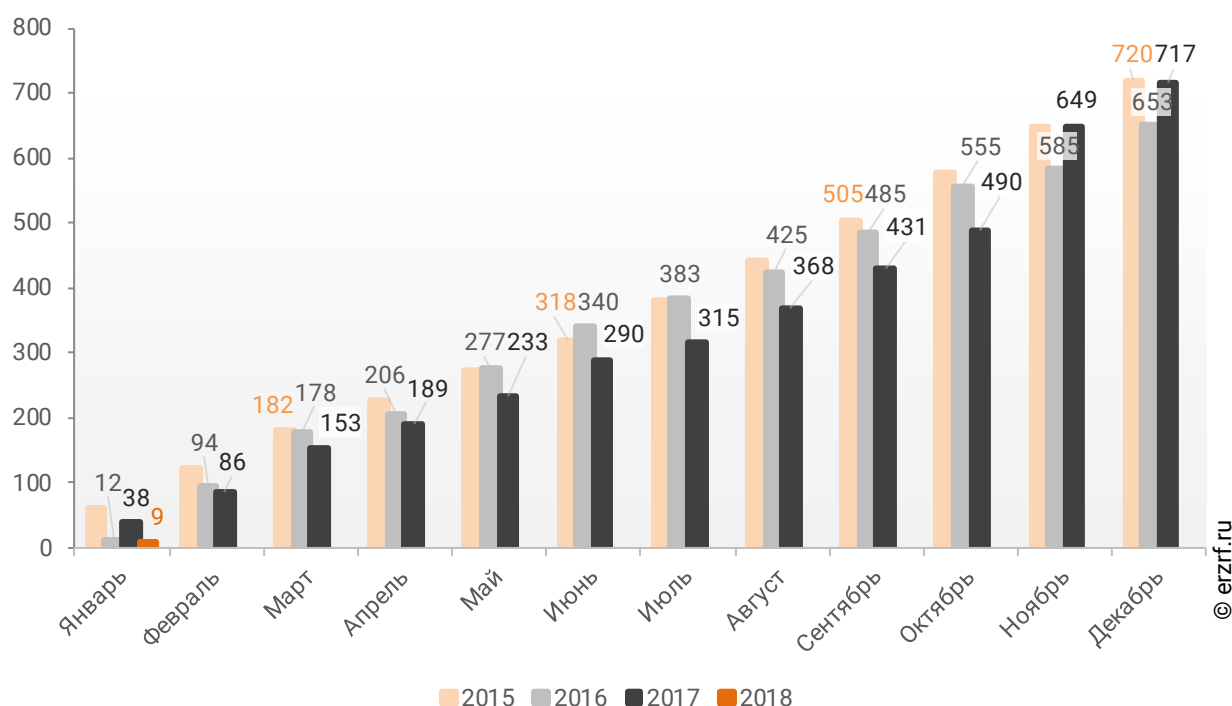
По данным Росреестра за 1 месяц 2018 года в Республике Калмыкия зарегистрировано 9 договоров участия в долевом строительстве (ДДУ).

Это на 76,3% меньше аналогичного показателя 2017 года (38 регистраций ДДУ). По сравнению с тем же периодом 2016 года число ДДУ упало на 25,0% (тогда было зарегистрировано 12 ДДУ).

Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Республике Калмыкия накопленным итогом в 2015 – 2018 гг. представлена на графике 32.

График 32

Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Республике Калмыкия накопленным итогом в 2015 – 2018 гг.

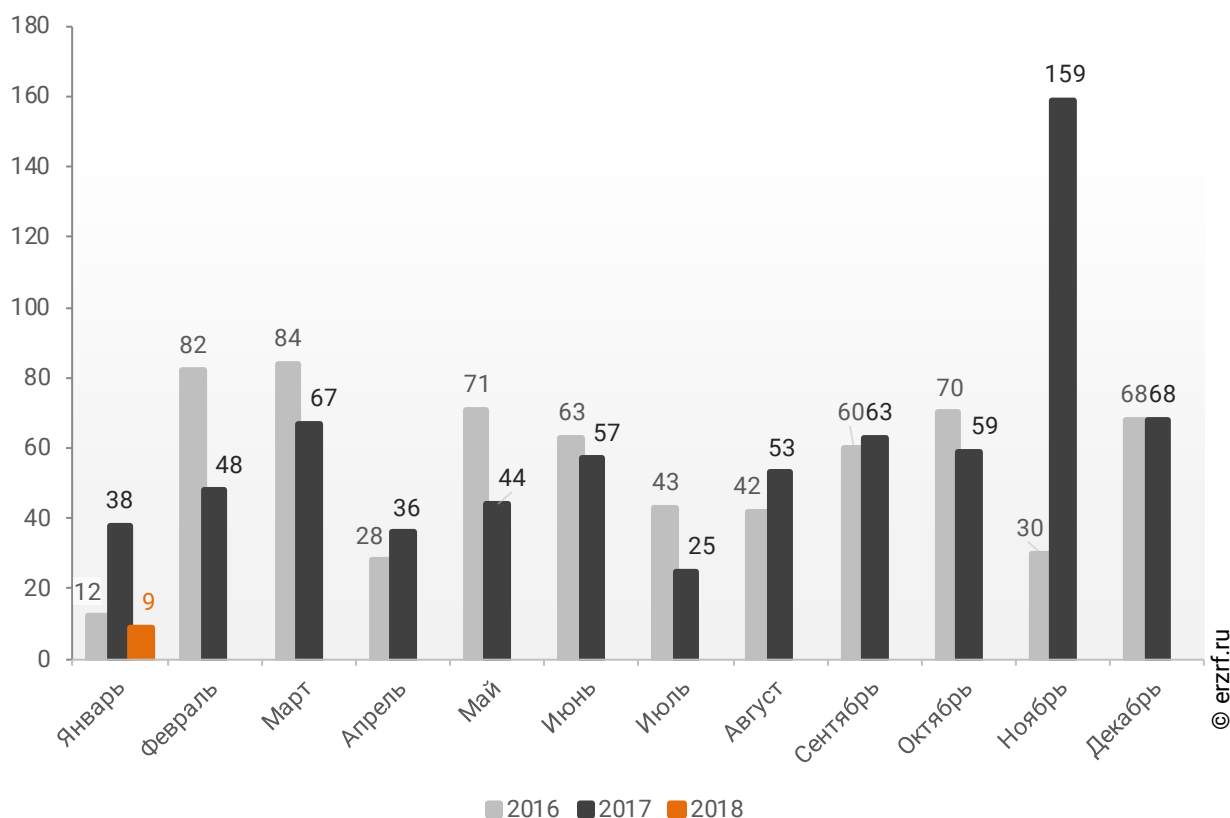


Число зарегистрированных в январе 2018 года ДДУ на 86,8% меньше, чем в декабре (68 ДДУ), и на 94,3% – чем в ноябре прошлого года, когда было зарегистрировано 159 ДДУ.

Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Республике Калмыкия в 2016 – 2018 гг. представлена на графике 33.

График 33

Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Республике Калмыкия по месяцам в 2016 – 2018 гг.

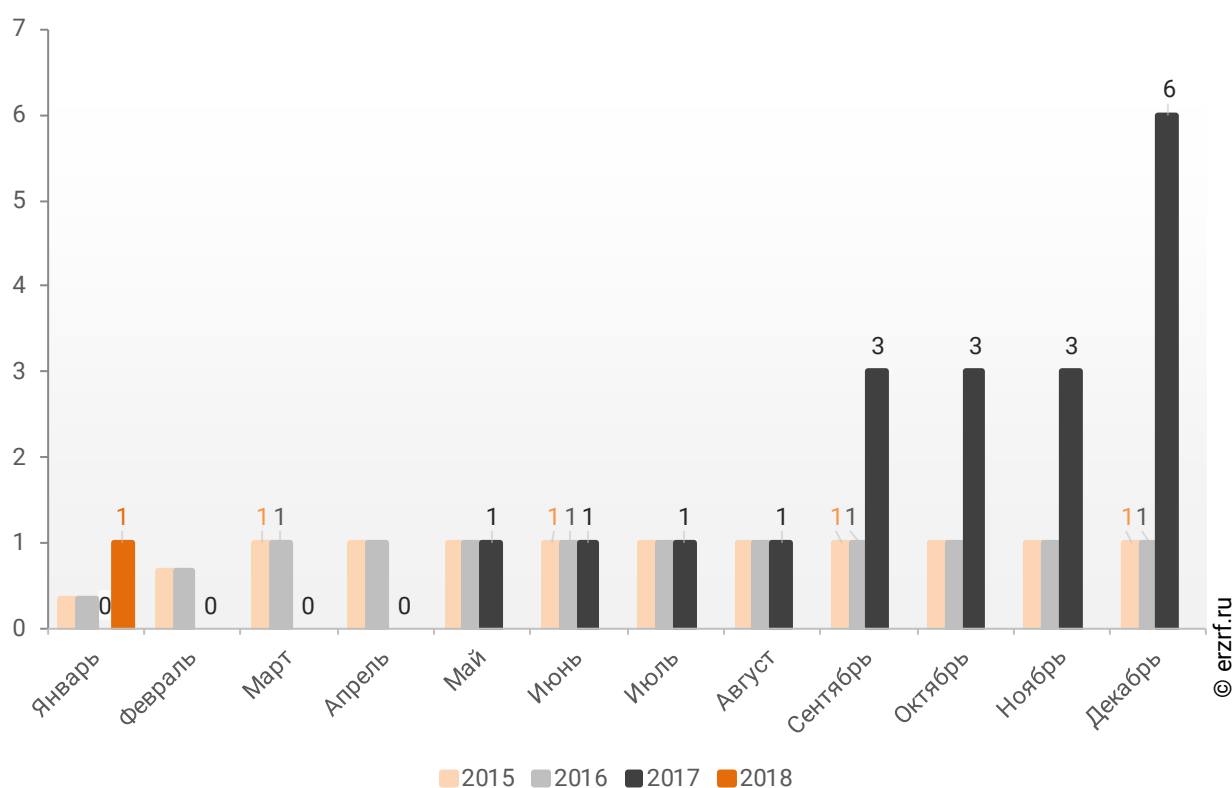


Кроме того, за 1 месяц 2018 года в Республике Калмыкия зарегистрирован 1 договор об уступке прав требования по ДДУ.

Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Республике Калмыкия накопленным итогом в 2015 – 2018 гг. представлена на графике 34.

График 34

Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Республике Калмыкия накопленным итогом в 2015 – 2018 гг.

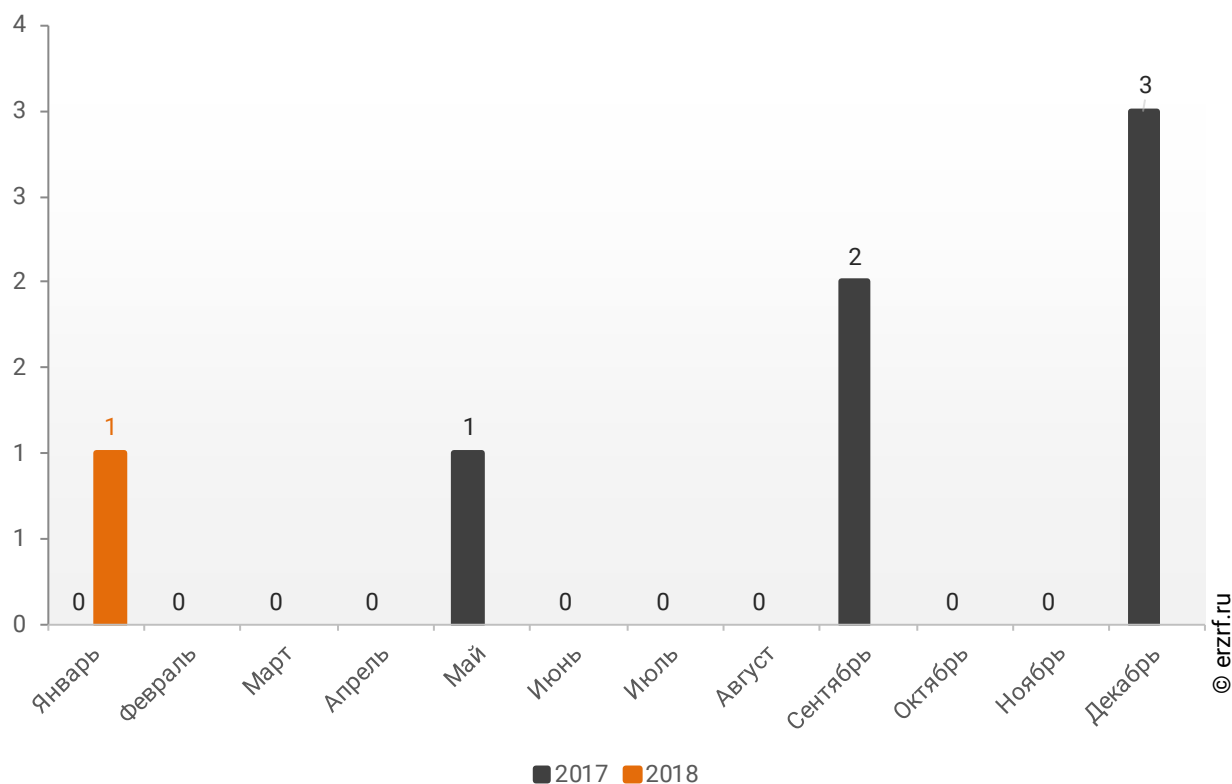


Число зарегистрированных в январе 2018 года договоров уступки на 66,7% меньше, чем в декабре (3 договора уступки) текущего года.

Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Республике Калмыкия в 2017 – 2018 гг. представлена на графике 35.

График 35

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

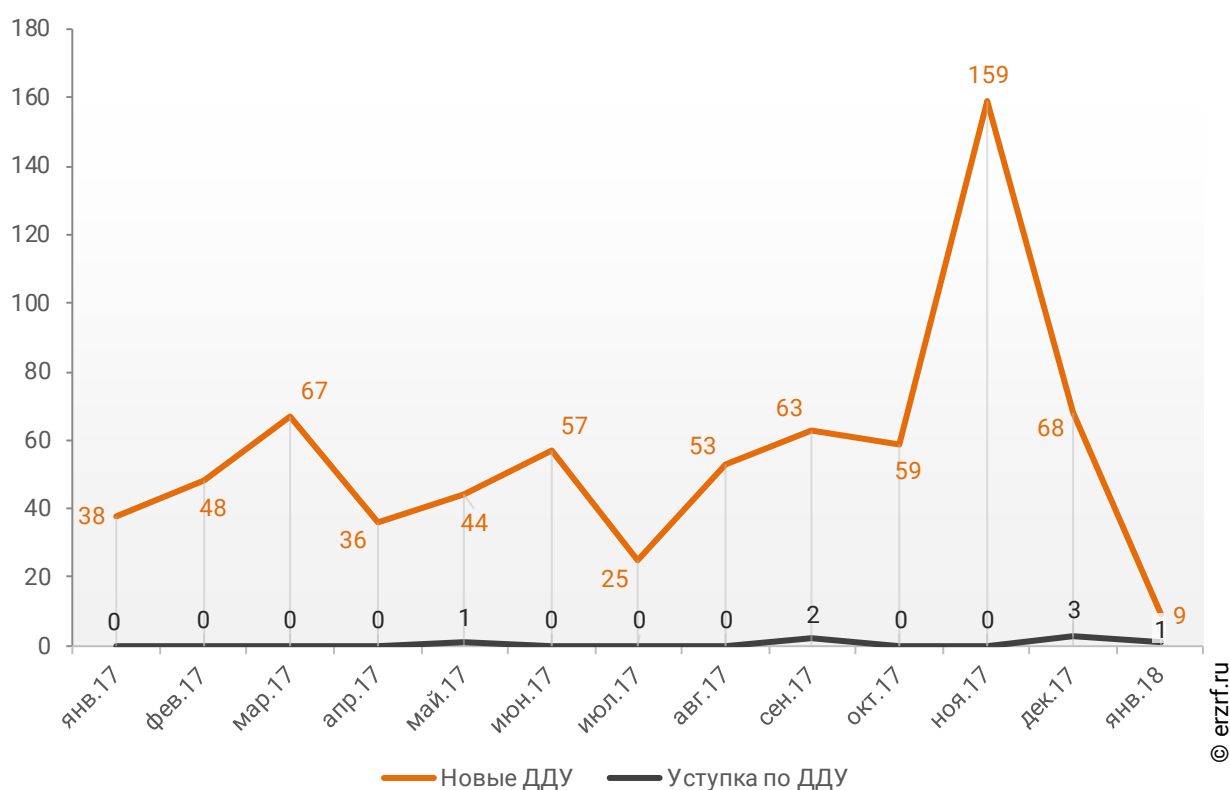


Количество новых ДДУ преобладает над количеством уступок, зарегистрированных с начала года в Республике Калмыкия. В среднем на каждую уступку приходится 9 новых ДДУ.

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

График 36

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



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

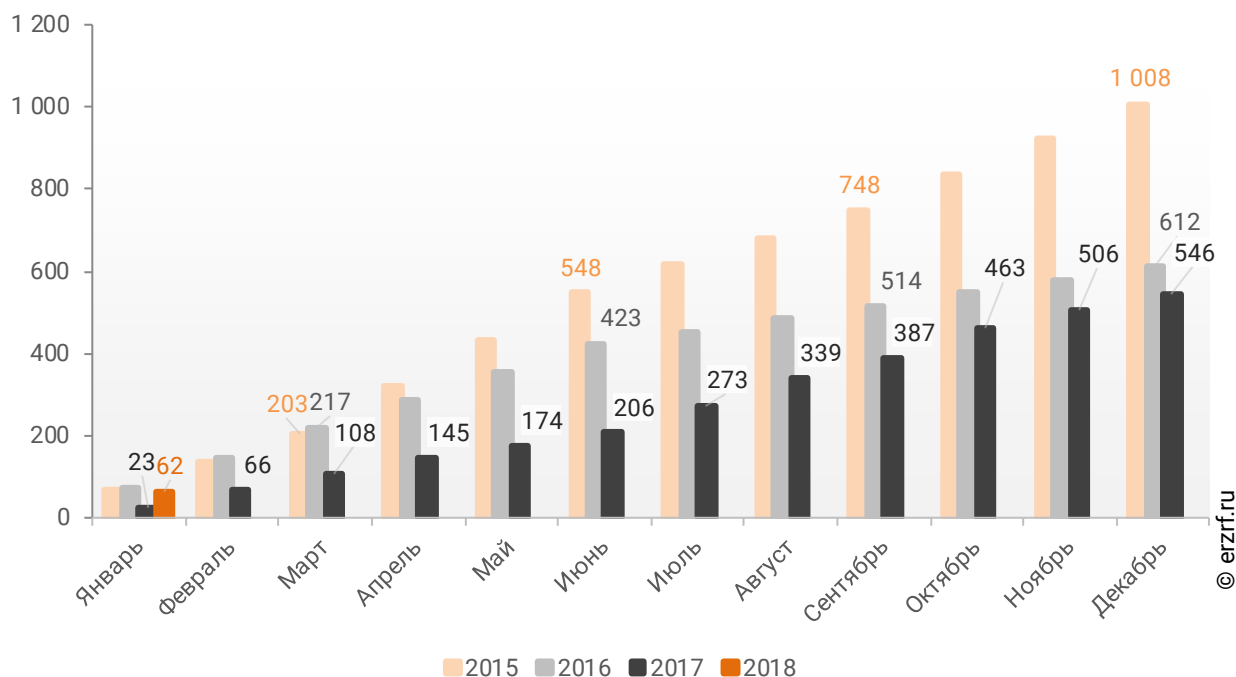
По статистике Росреестра за 1 месяц 2018 года в Республике Калмыкия зарегистрировано 62 права собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства.

Это на 169,6% больше аналогичного значения 2017 года (23 зарегистрированных права). По сравнению с тем же периодом 2016 года число зарегистрированных прав упало примерно на 14% (тогда было зарегистрировано около 72 прав).

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Республике Калмыкия накопленным итогом в 2015 – 2018 гг. представлена на графике 37.

График 37

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Республике Калмыкия накопленным итогом в 2015 – 2018 гг.

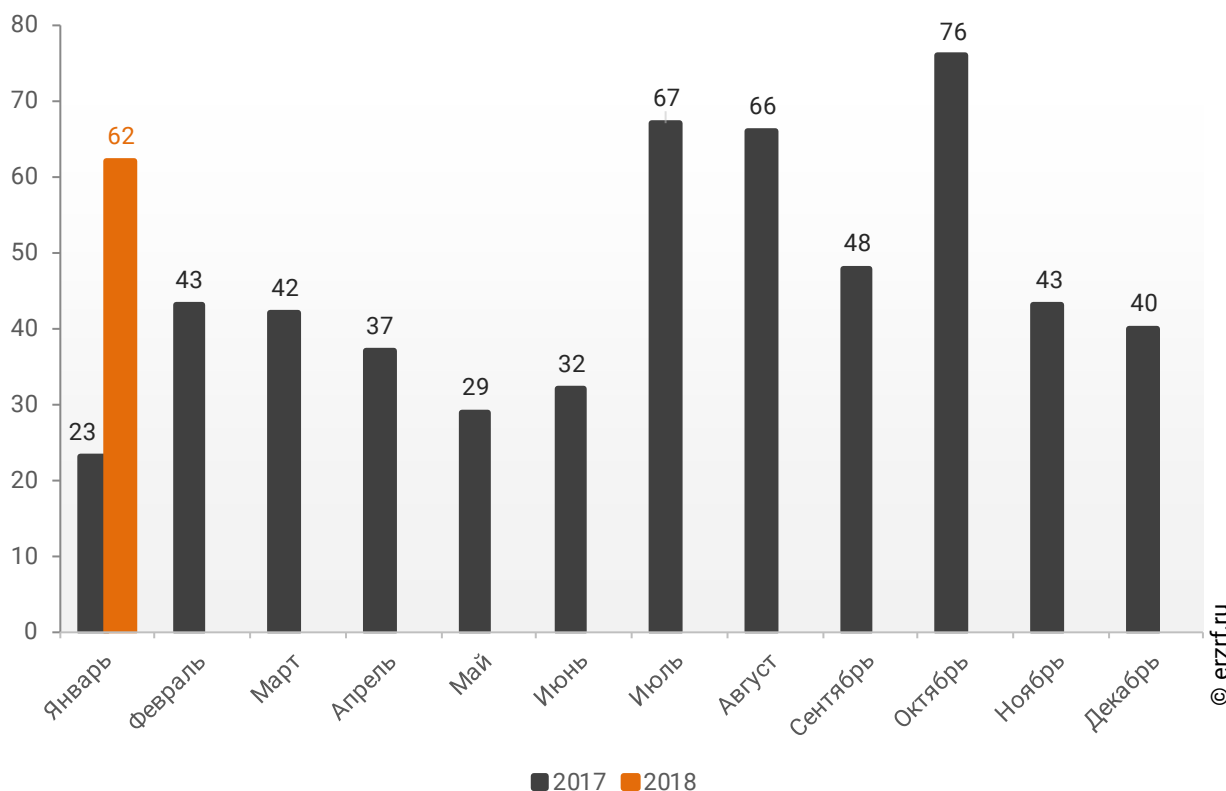


Число зарегистрированных в январе 2018 года прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства на 55,0% больше, чем в декабре (40 прав), и на 44,2% – чем в ноябре прошлого года, когда было зарегистрировано 43 права.

Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Республике Калмыкия в 2017 – 2018 гг. представлена на графике 38.

График 38

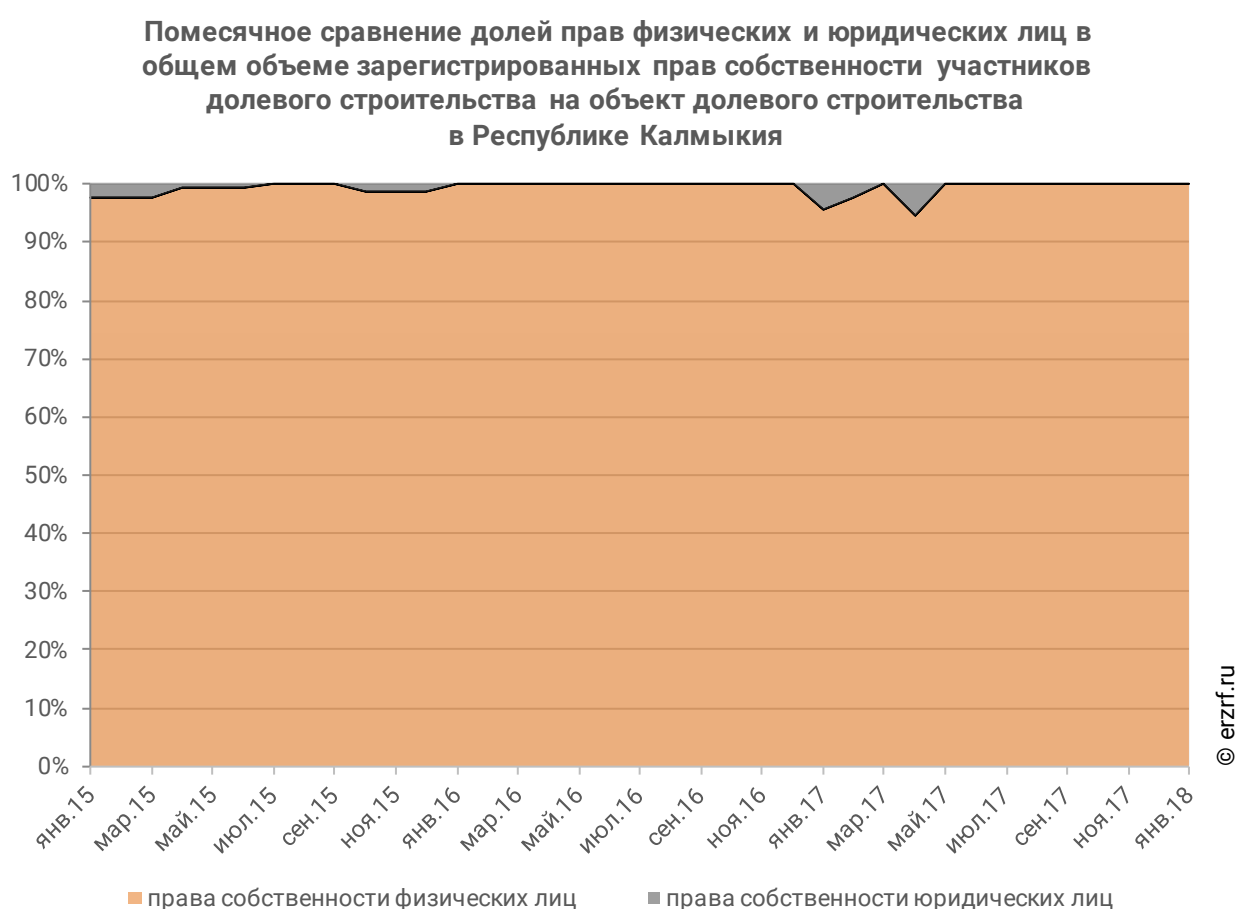
Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Республике Калмыкия по месяцам в 2017 – 2018 гг.



При этом среди 62 зарегистрированных с начала года в Республике Калмыкия прав собственности дольщиков нет ни одного права юридических лиц, а все зарегистрированные права — это права физических лиц.

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

График 39



* Для приблизительных расчетов использованы среднемесячные показатели поквартальной отчетности за I квартал 2016 года

12.3. Государственная регистрация прав на машино-места в Республике Калмыкия

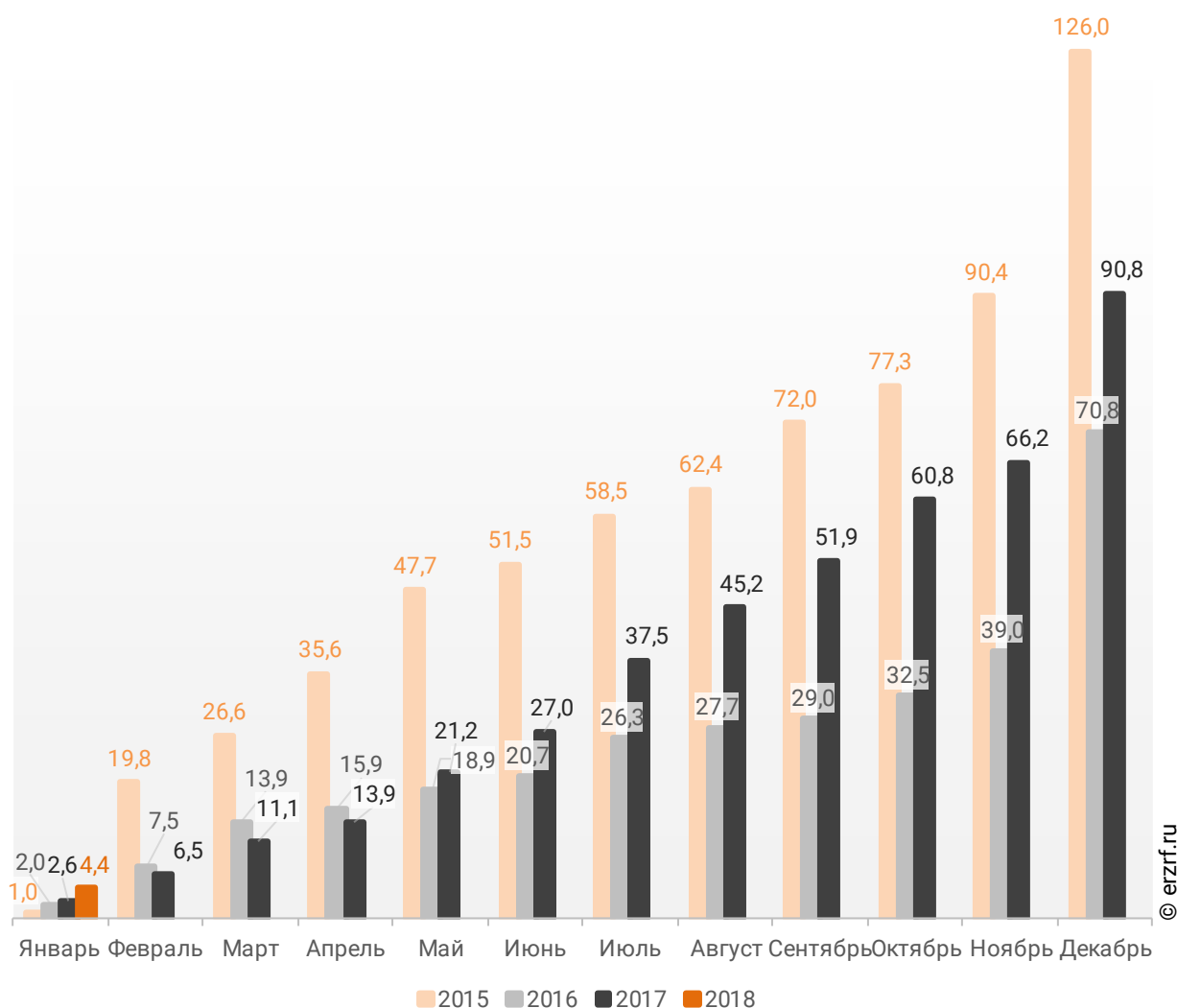
По данным Росреестра за 1 месяц 2018 года в Республике Калмыкия не зарегистрировано ни одного права собственности на машино-места.

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

Отчетность Росстата за 1 месяц 2018 г. показывает превышение на 69,2% графика ввода жилья в Республике Калмыкия в 2018 г. по сравнению с 2017 г. и превышение на 120,0% по отношению к 2016 г. (График 40).

График 40

Ввод жилья в Республике Калмыкия
накопленным итогом по годам в 2015 – 2018 гг., тыс. м²

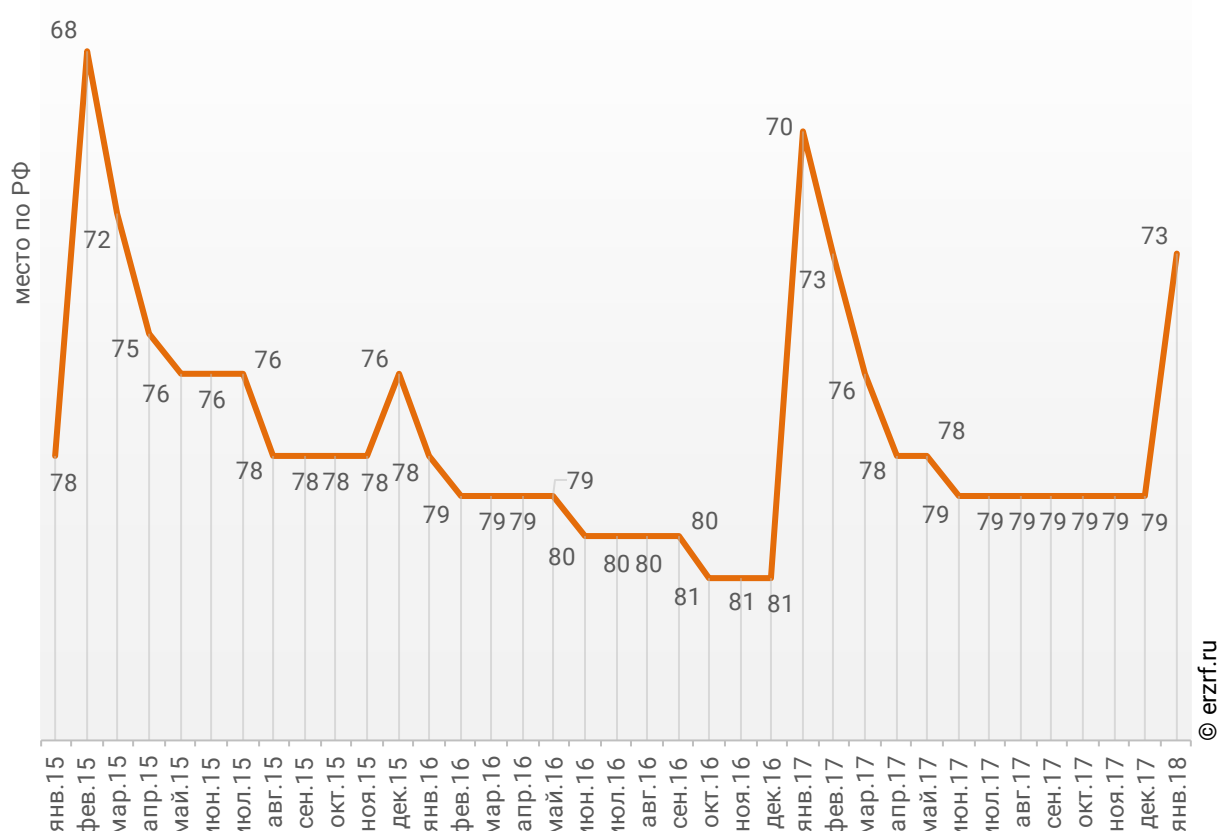


За январь 2018 года по показателю ввода жилья Республика Калмыкия занимает 73-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 45-е место, а по динамике относительного прироста – 31-е место.

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

График 41

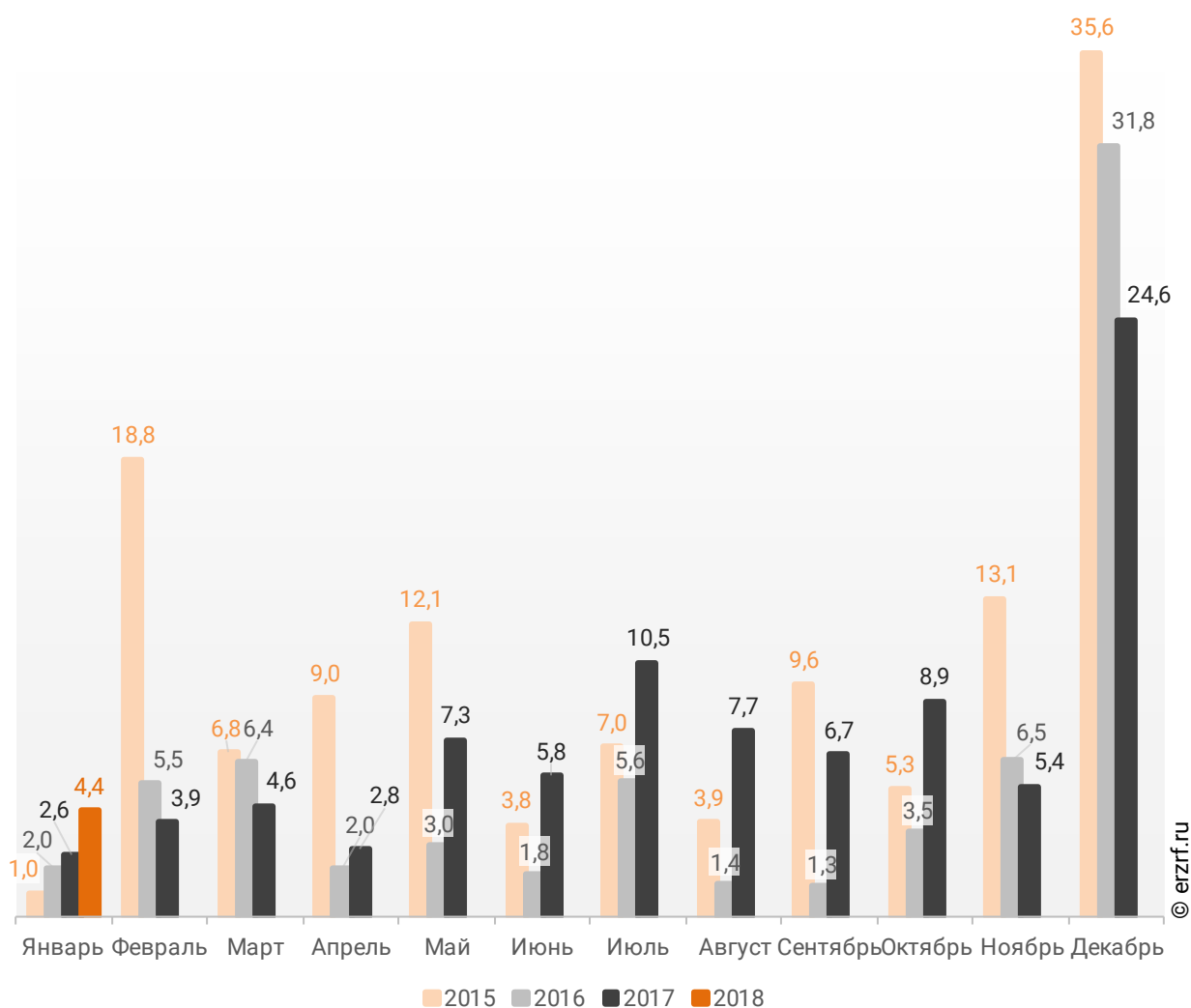
Динамика изменения места, занимаемого Республикой Калмыкия среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



Помесячная динамика ввода жилья в Республике Калмыкия представлена ниже (График 42).

График 42

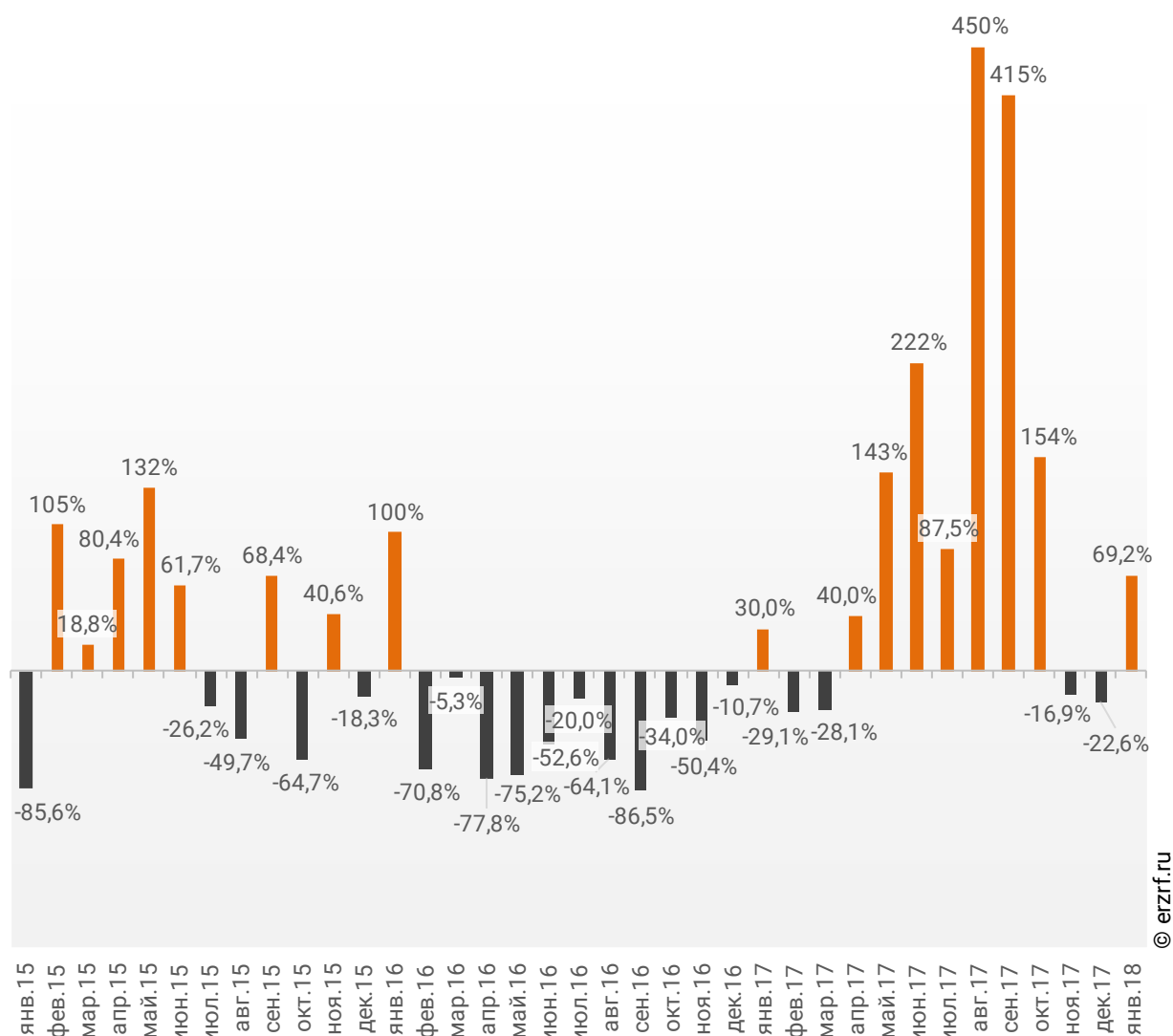
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Республике Калмыкия, тыс. м²**



Опережение темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Республике Калмыкия впервые после двух месяцев отрицательной динамики.

График 43

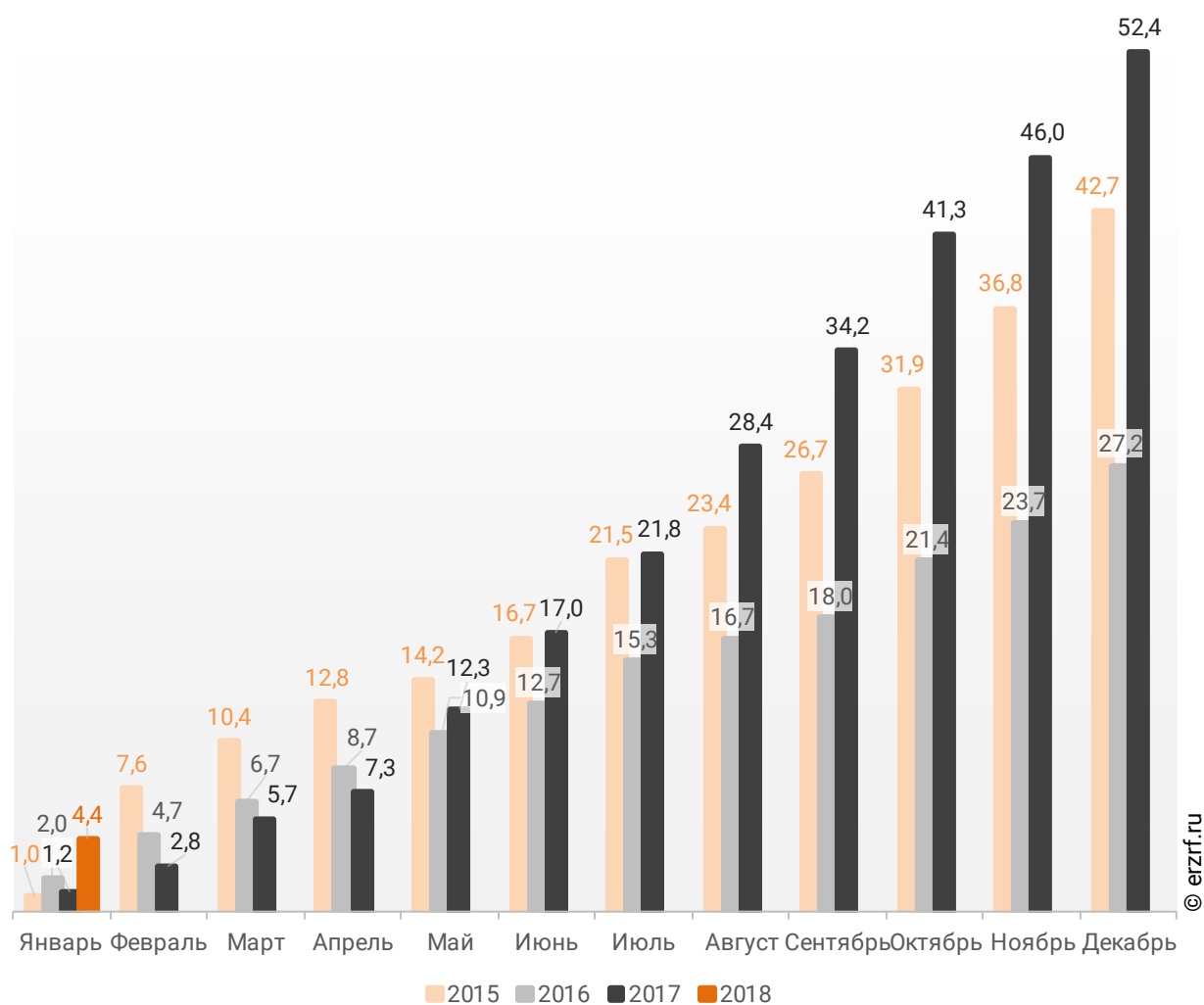
**Динамика прироста ввода жилья в Республике Калмыкия,
месяц к месяцу прошлого года, %**



В Республике Калмыкия за 1 месяц 2018 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 266,7% по отношению к аналогичному периоду 2017 г. и превышение на 120,0% по отношению к 2016 г. (График 44).

График 44

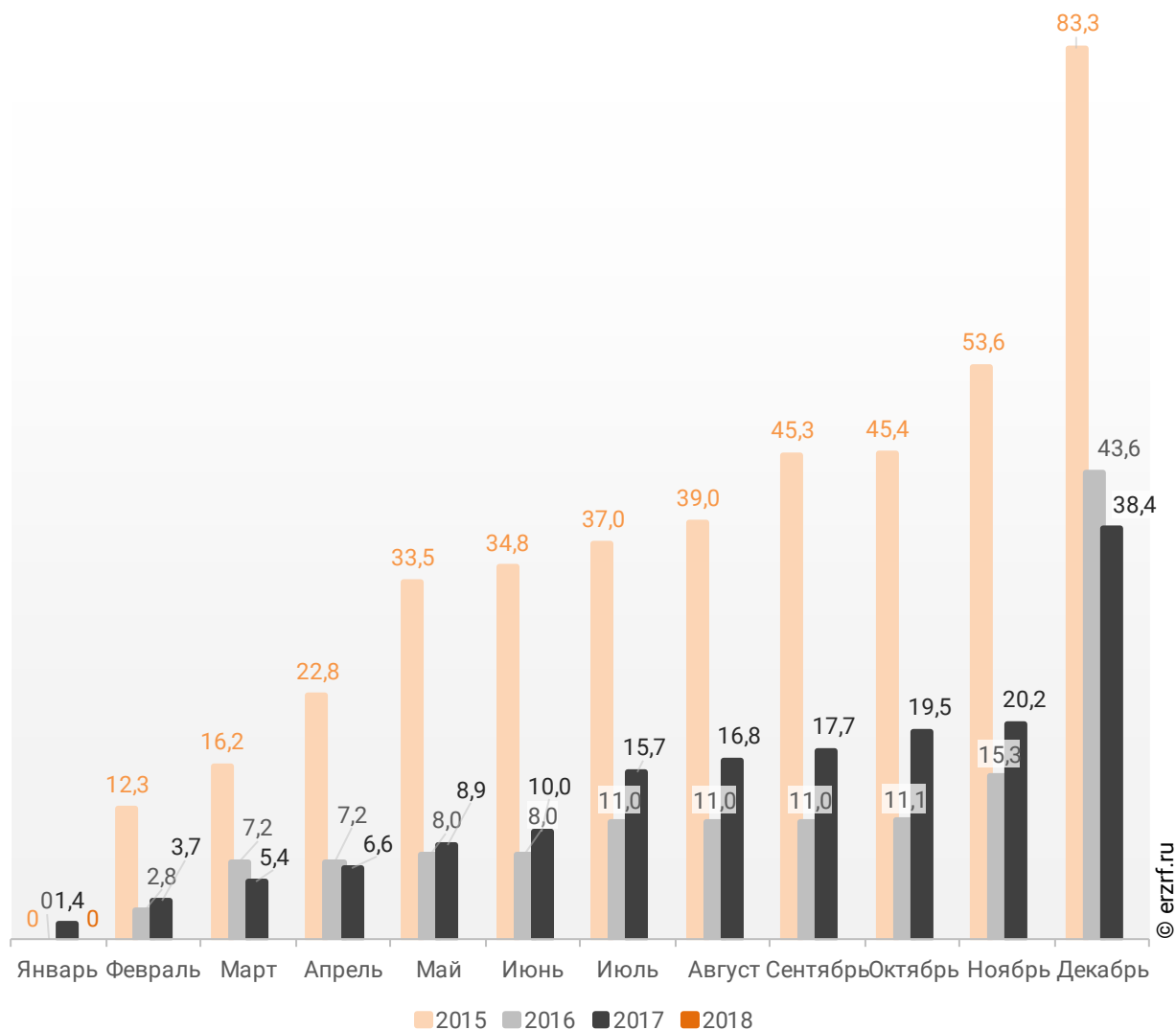
**Ввод жилья населением в Республике Калмыкия
накопленным итогом по годам в 2015 – 2018 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 1 месяц 2018 г. в Республике Калмыкия в 2015 – 2018 гг. представлены ниже. (График 45).

График 45

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

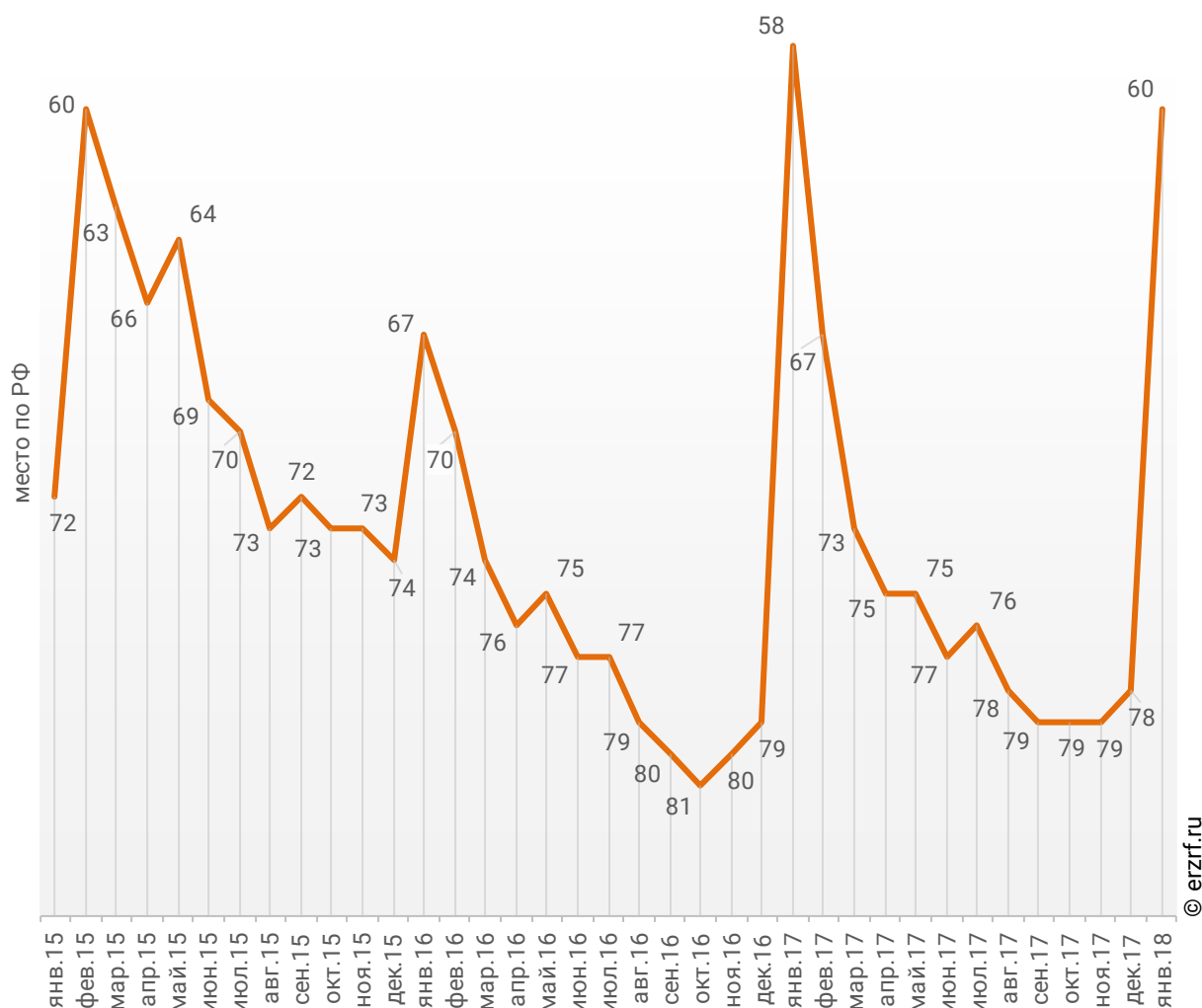


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь 2018 года Республика Калмыкия занимает 60-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 49-е место, по динамике относительного прироста – 68-е место.

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

График 46

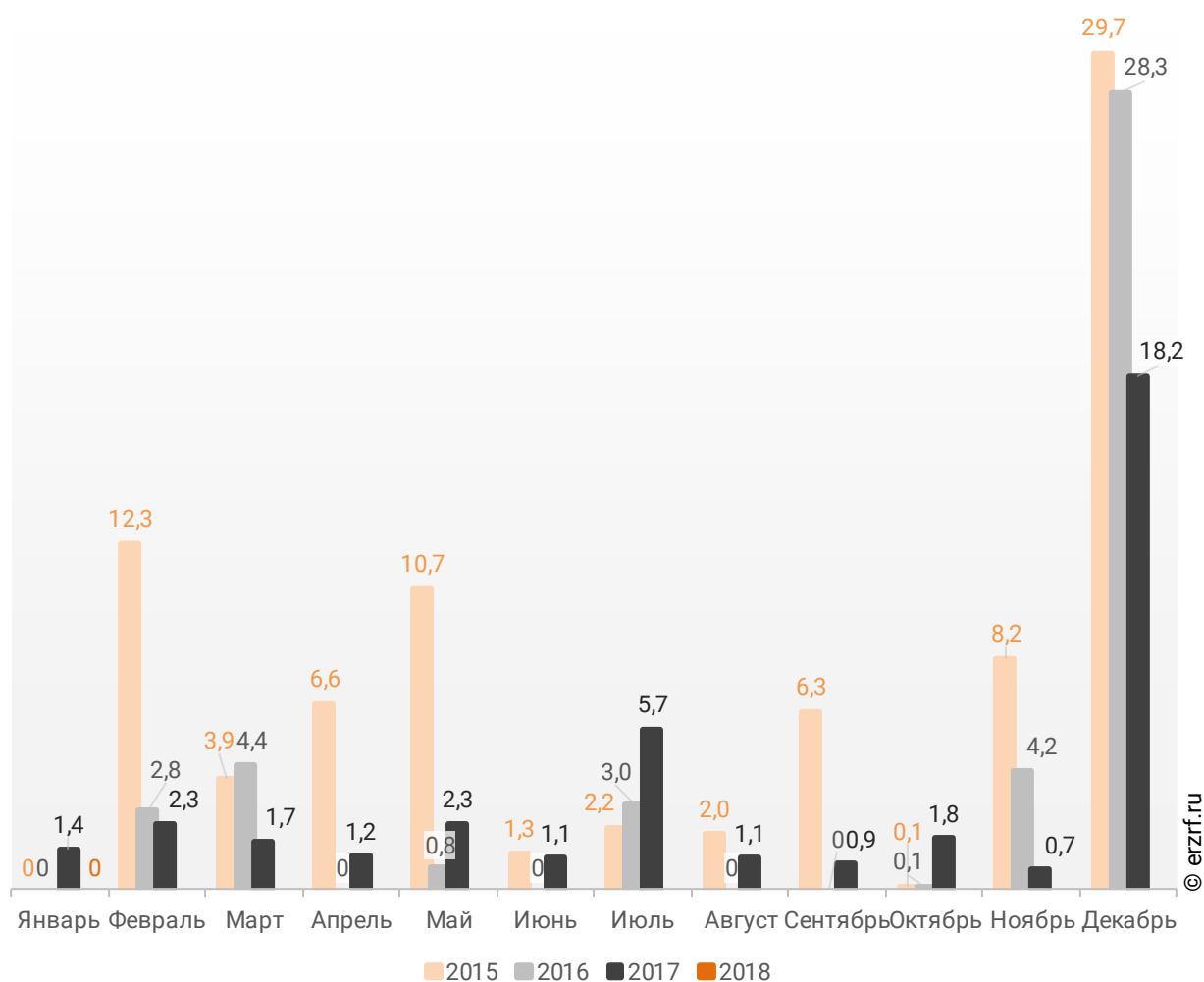
Динамика изменения места, занимаемого Республикой Калмыкия среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



Помесячная динамика ввода многоквартирных домов застройщиками в Республике Калмыкия представлена ниже (График 47).

График 47

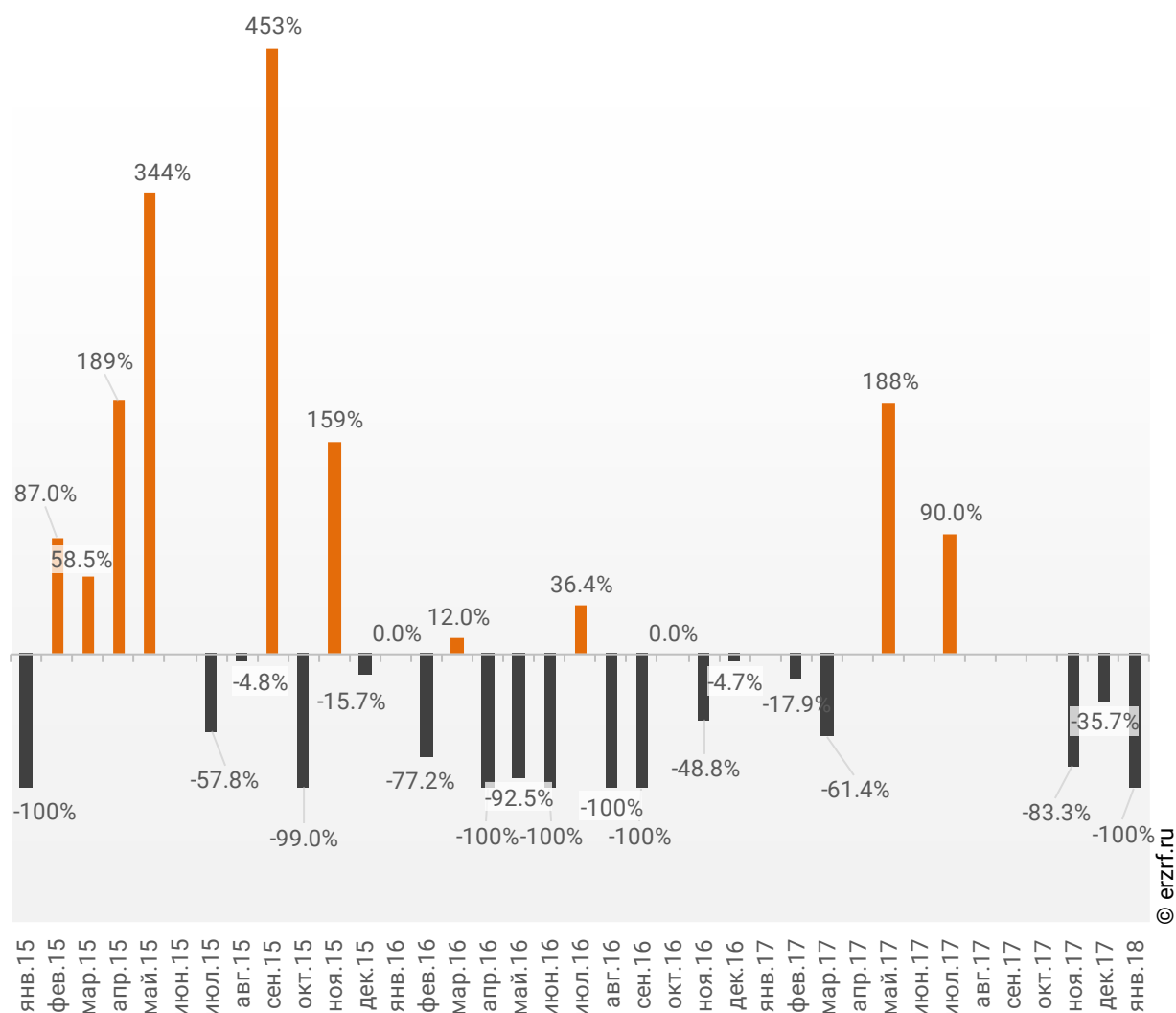
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Республике Калмыкия, тыс. м²



Отставание от темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Республике Калмыкия третий месяц подряд.

График 48

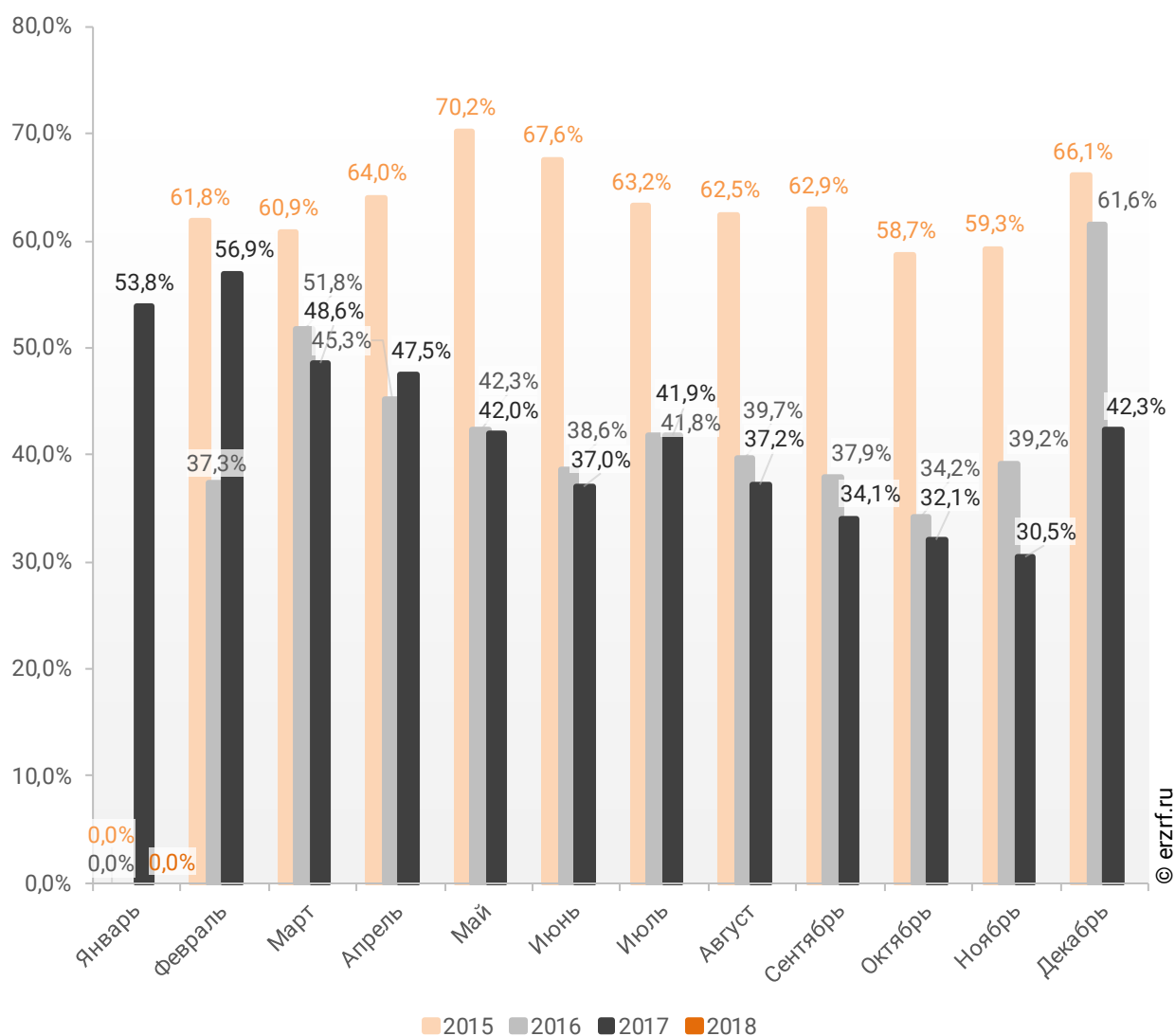
**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками
в Республике Калмыкия,
месяц к месяцу прошлого года, %**



Доля ввода жилья застройщиками за 1 месяц 2018 г. составила 0,0% против 53,8% за этот же период 2017 г. и 0,0% — за этот же период 2016 г.

График 49

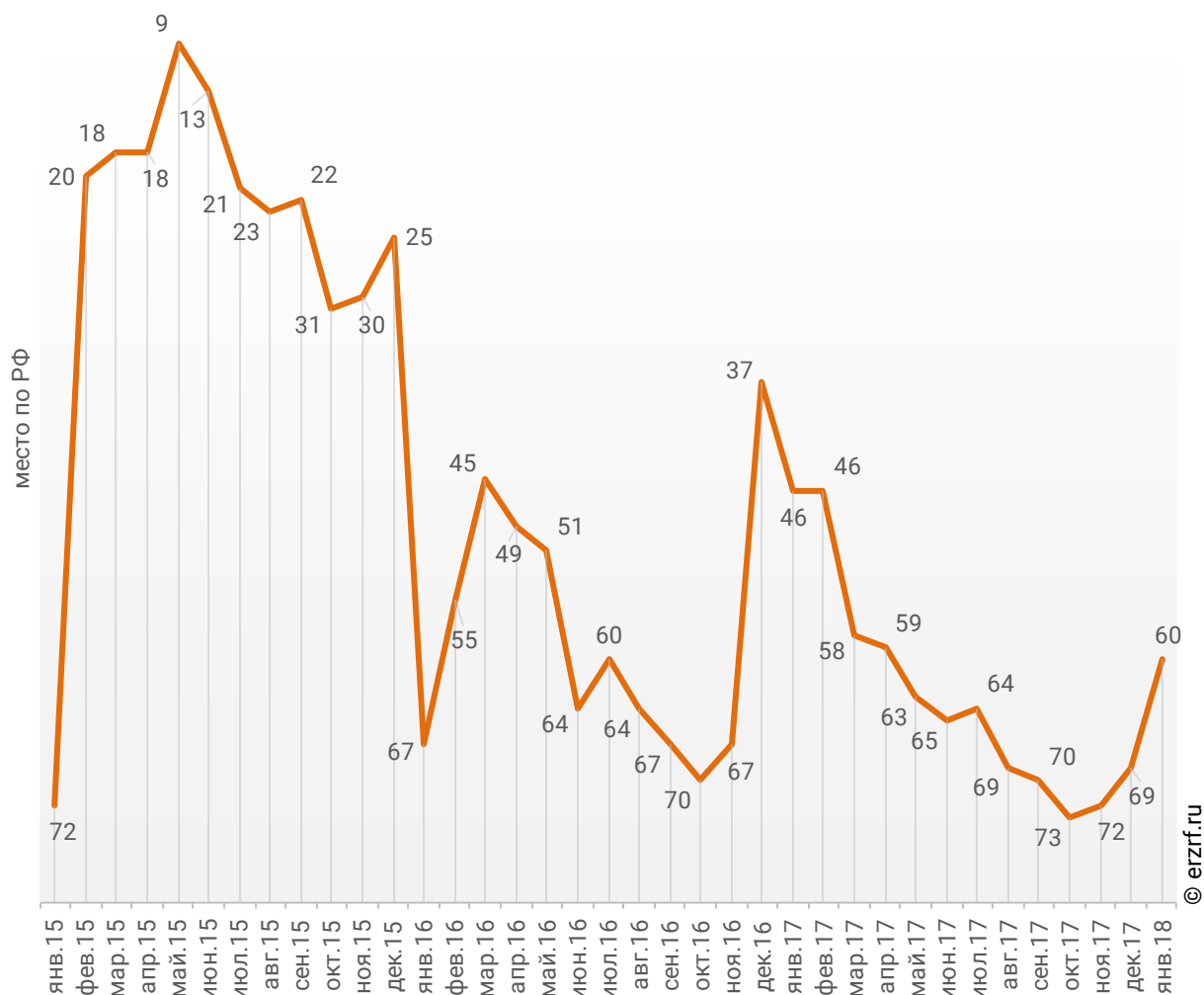
**Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья
в Республике Калмыкия
накопленным итогом по годам в 2015 – 2018 гг.**



По этому показателю Республика Калмыкия занимает 60-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 50

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



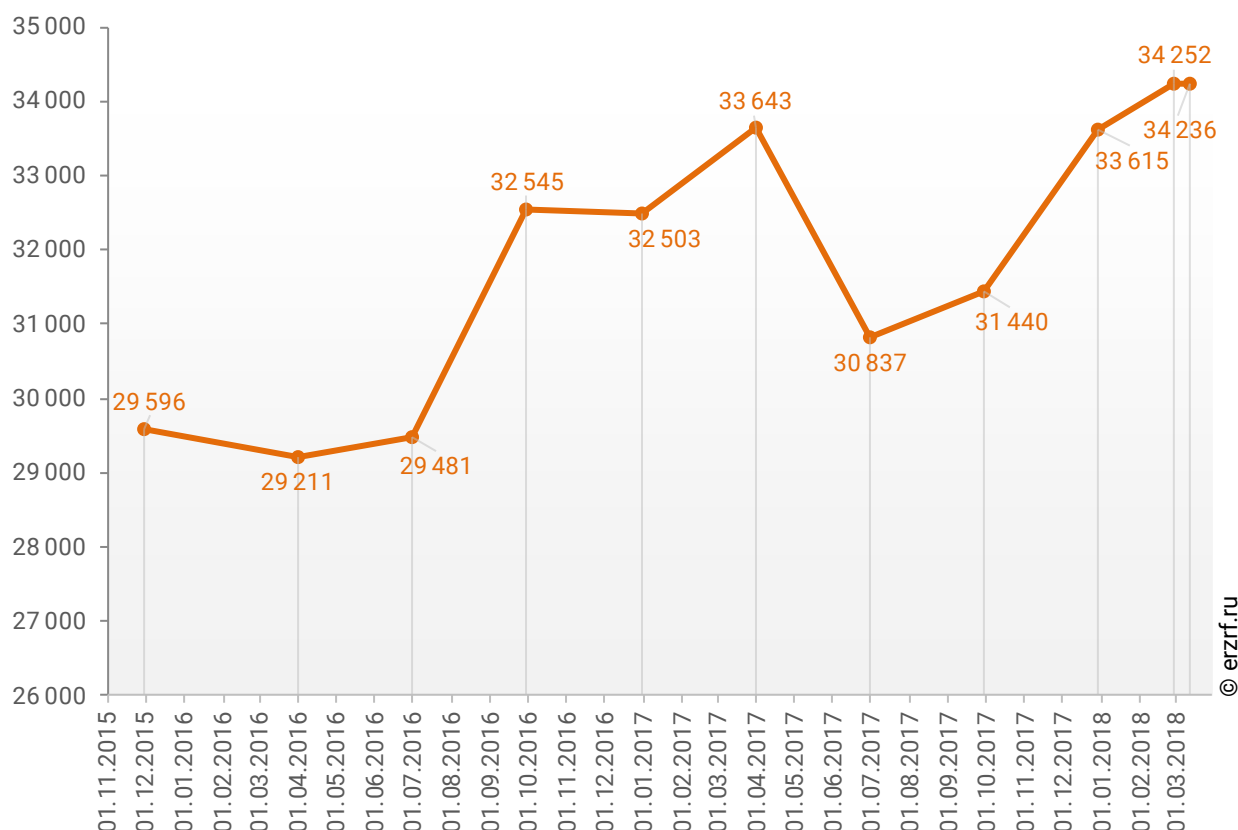
14. Цена предложения на строящиеся объекты в Республике Калмыкия

По состоянию на март 2018 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Республики Калмыкия составила 34 236 рублей за квадратный метр.

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

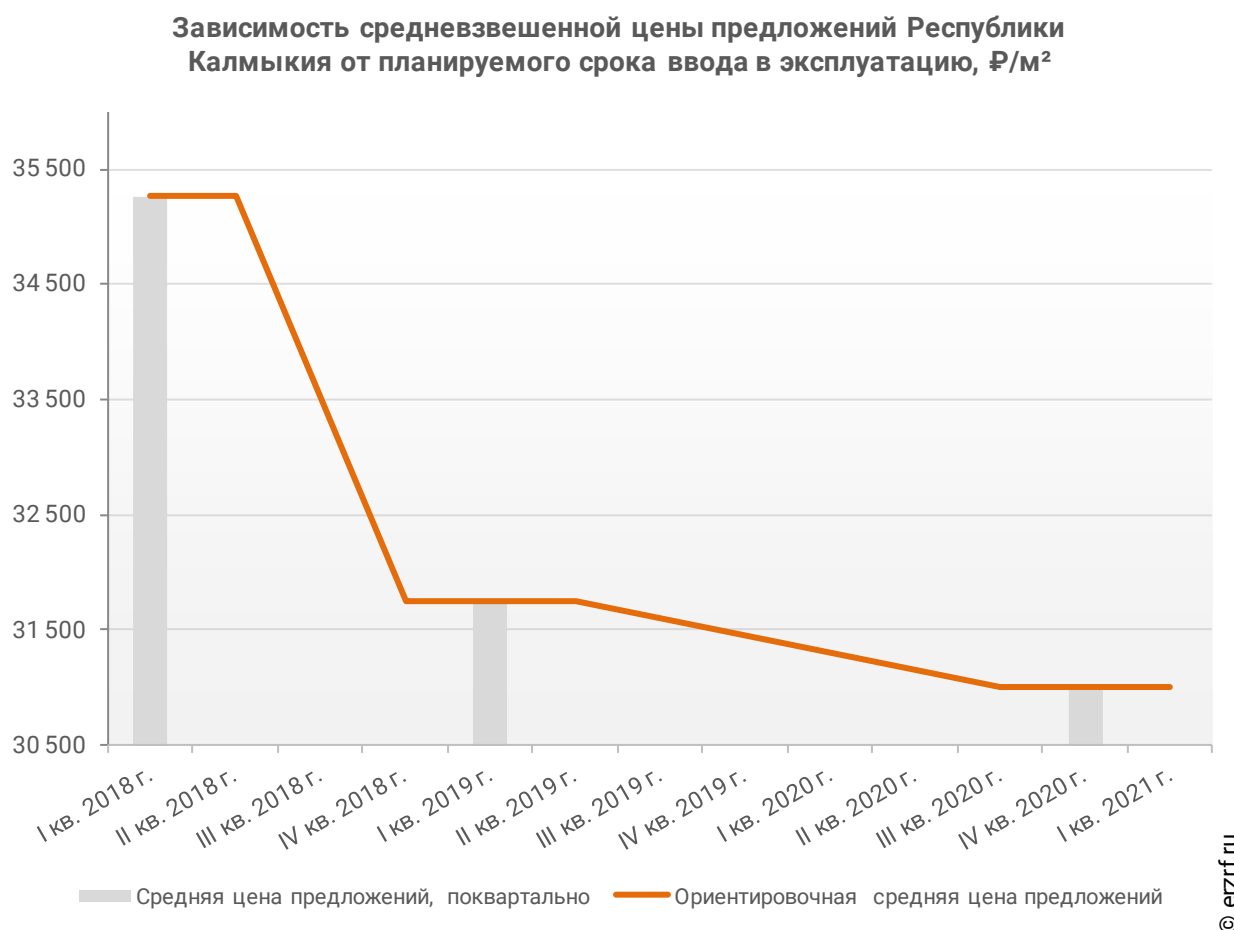
График 51

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



Зависимость средневзвешенной цены предложений Республики Калмыкия от планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию представлена на графике 52.

График 52



Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Республике Калмыкия 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	СУ №3	дом по ул. Ленина 232	1	136	10 038
I квартал 2018	Ново-Строй	Оазис	1	141	7 900
I квартал 2018	СТРОЙИНВЕСТ	Дом по ул. Эвтя	1	108	5 723
Общий итог			3	385	23 661

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м²
1	<i>дом по ул. Ленина 232</i>	Элиста	СУ №3	1	136	10 038
2	<i>Оазис</i>	Элиста	Ново-Строй	1	141	7 900
3	<i>дом по ул. Номто Очинова, 8</i>	Элиста	СК Атлас	1	136	7 830
4	<i>Дом по ул. Эвтя</i>	Элиста	СТРОЙИНВЕСТ	1	108	5 723
5	<i>Дом по мкр. 9</i>	Элиста	СК Бетонинвест	1	152	5 605
6	<i>Дом по ул. им. братьев Алехиных</i>	Элиста	СК Кристалл-Строй	1	66	1 500
Общий итог				6	739	38 596

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Дом по ул. им. братьев Алехиных</i>	Элиста	СК Кристалл-Строй	22,7
2	<i>Дом по мкр. 9</i>	Элиста	СК Бетонинвест	36,9
3	<i>Дом по ул. Эвтя</i>	Элиста	СТРОЙИНВЕСТ	53,0
4	<i>Оазис</i>	Элиста	Ново-Строй	56,0
5	<i>дом по ул. Номто Очирова, 8</i>	Элиста	СК Атлас	57,6
6	<i>дом по ул. Ленина 232</i>	Элиста	СУ №3	73,8
Общий итог				52,2