

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Еврейская автономная
область

сентябрь 2018

Текущий объем строительства, м²
на сентябрь 2018

8 026

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на сентябрь 2018

46,9

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²

за последние 12 мес.

Росстат

1 208

-69,6% к предшествующим 12 мес.

Средняя цена за 1 м², ₽

на сентябрь 2018

32 870

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

40,7%

-24,4 п.п. к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ

за июль 2018

Банк России

9

+28,6% к июлю 2017

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %

за июль 2018

Банк России

9,02

-2,68 п.п. к июлю 2017

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора	4
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Еврейской автономной области	5
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Еврейской автономной области	7
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Еврейской автономной области по срокам выдачи разрешения на строительство	8
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Еврейской автономной области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию ..	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Еврейской автономной области по этажности строящихся домов	12
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Еврейской автономной области по материалам стен строящихся домов	19
7. ТОП застройщиков Еврейской автономной области по объемам строительства	22
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Еврейской автономной области	23
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Еврейской автономной области	24
10. Ипотечное кредитование для жителей Еврейской автономной области (официальная статистика Банка России)	27
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Еврейской автономной области	27
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Еврейской автономной области	31
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Еврейской автономной области	39
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Еврейской автономной области	44
11. Реальные доходы жителей Еврейской автономной области (официальная статистика Росстата)	51
12. Государственная регистрация ДДУ и прав на объекты долевого строительства в Еврейской автономной области (официальная статистика Росреестра)	52
12.1. Государственная регистрация ДДУ в Еврейской автономной области ..	52
12.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в Еврейской автономной области	57
12.3. Государственная регистрация прав на машино-места в Еврейской автономной области	60
13. Ввод жилья в Еврейской автономной области (официальная статистика Росстата)	61
14. Цена предложения на строящиеся объекты в Еврейской автономной области	72
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Еврейской автономной области до конца 2018 г.	74
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Еврейской автономной области по совокупной площади строящихся жилых единиц	75

Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Еврейской автономной области, по средней площади жилых единиц	76
---	----

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 Еврейской автономной области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Еврейской автономной области на сентябрь 2018 года выявлено **4 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 **171 жилая единица** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **8 026 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
многоквартирный дом	4	100%	171	100%	8 026	100%
Общий итог	4	100%	171	100%	8 026	100%

Строительство домов блокированной застройки и домов с апартаментами на территории Еврейской автономной области не выявлено.

Динамика изменения количества объектов и совокупного объема текущего строительства в Еврейской автономной области представлена на графике 1.

График 1



2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Еврейской автономной области

Застройщики жилья в Еврейской автономной области 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	%
Биробиджан	4	100%	171	100%	8 026	100%
	4	100%	171	100%	8 026	100%

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

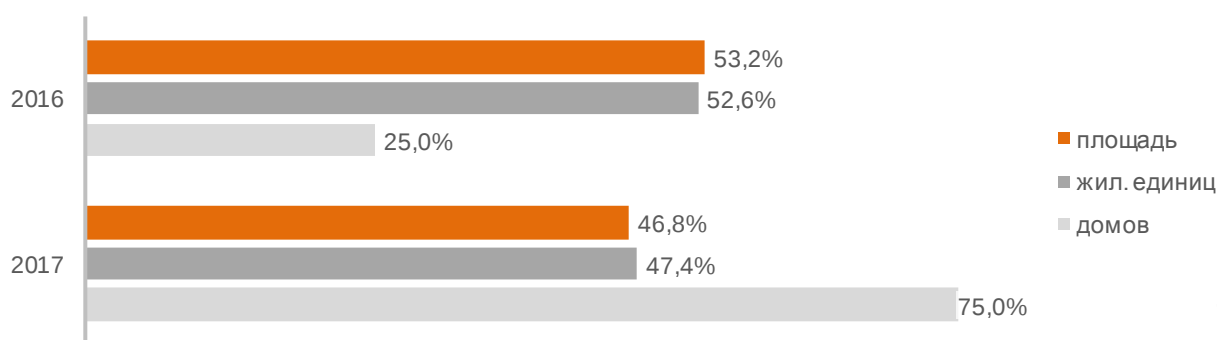
Застройщики жилья в Еврейской автономной области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с февраля 2016 г. по май 2017 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2016	1	25,0%	90	52,6%	4 273	53,2%
2017	3	75,0%	81	47,4%	3 753	46,8%
Общий итог	4	100%	171	100%	8 026	100%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Еврейской автономной области 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. (53,2% по площади жилых единиц). Значительное количество строящихся домов приходится на разрешения на строительство, выданные в 2017 г. Доля количества таких домов составляет 75,0% от общего количества строящихся домов в Еврейской автономной области.

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

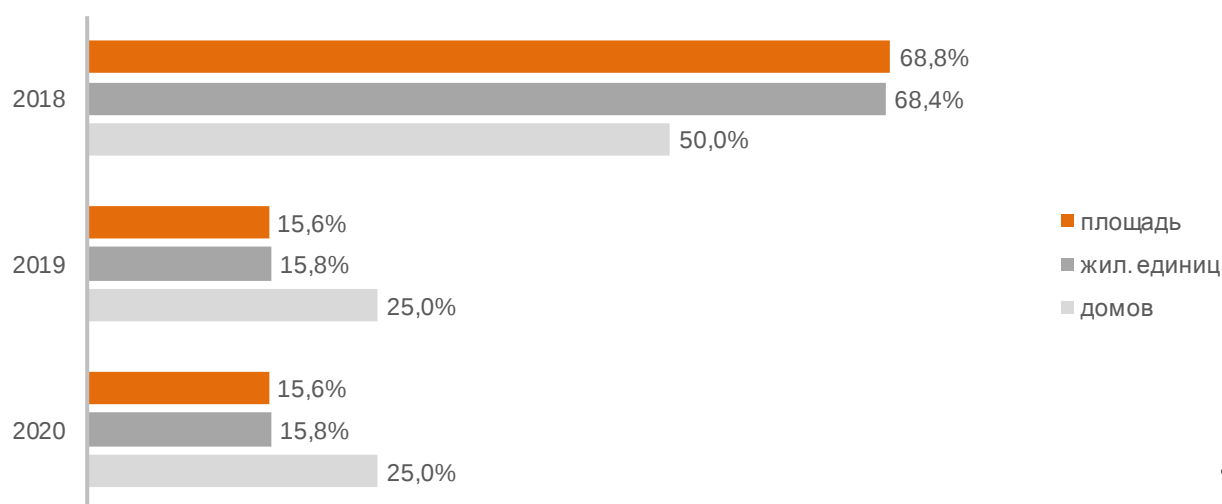
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру планируемого застройщиками ввода строящегося ими жилья в Еврейской автономной области (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный в проектной декларации срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2018	2	50,0%	117	68,4%	5 524	68,8%
2019	1	25,0%	27	15,8%	1 251	15,6%
2020	1	25,0%	27	15,8%	1 251	15,6%
Общий итог	4	100%	171	100%	8 026	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек в Еврейской автономной области по планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2018 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 5 524 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	5 524	2018	1 251	22,6%
2019	1 251	2018	1 251	100%
2020	1 251	2018	1 251	100%
Общий итог	8 026		3 753	46,8%

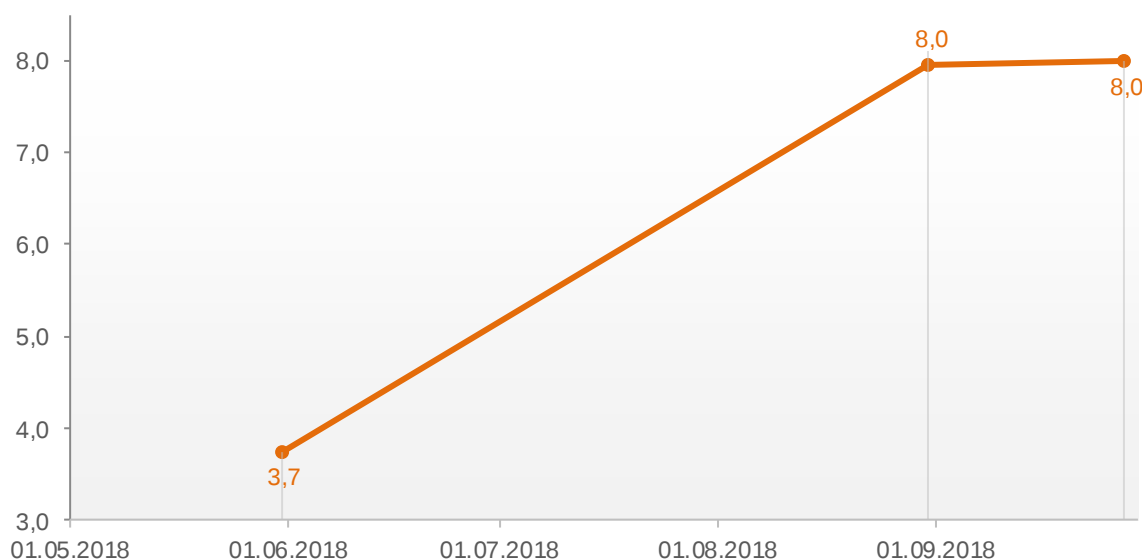
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы в пределах 2018 года (1 251 м²), что составляет 22,6% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Еврейской автономной области в 2018 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Еврейской автономной области по состоянию на сентябрь 2018 года составляет 8,0 месяца.

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Еврейской автономной области представлена на графике 2.

График 2

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков
ввода объектов в эксплуатацию в Еврейской автономной
области, месяцев



© erzrf.ru

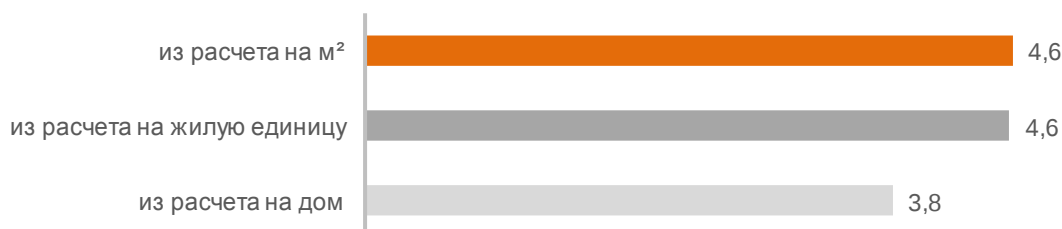
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Еврейской автономной области по этажности строящихся домов

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

- 3,8 этажа — из расчета на строящийся дом;
- 4,6 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 4,6 этажа — из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Еврейской автономной области

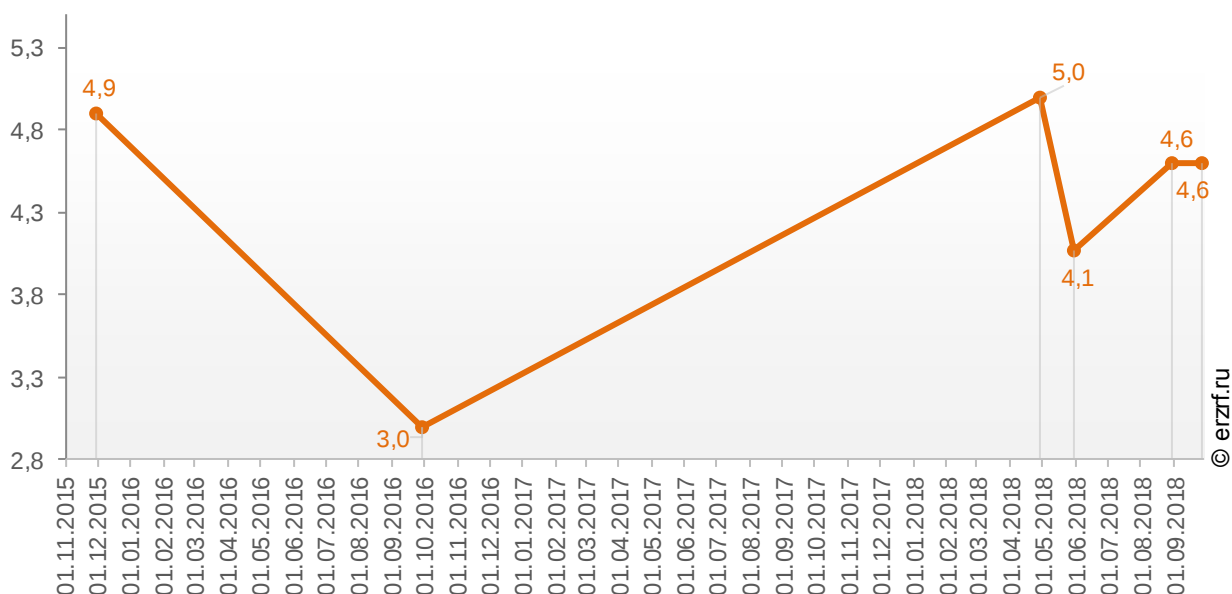


© erzf.ru

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Еврейской автономной области представлена на графике 3.

График 3

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Еврейской автономной области (на м²)



© erzf.ru

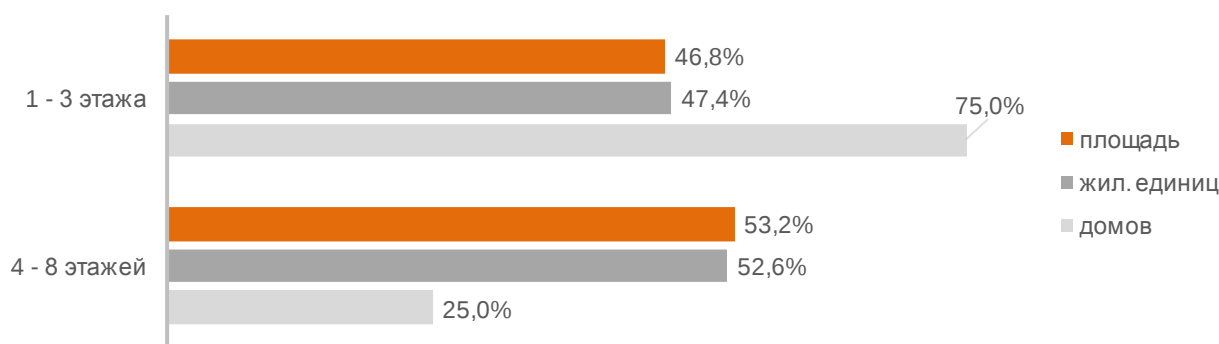
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	3	75,0%	81	47,4%	3 753	46,8%
4 - 8 этажей	1	25,0%	90	52,6%	4 273	53,2%
Общий итог	4	100%	171	100%	8 026	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Еврейской автономной области по этажности



© erzf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 4 - 8 этажей – 53,2% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Еврейской автономной области не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 18,0%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Еврейской автономной области является 6-этажный многоквартирный дом в ЖК «Меридиан», застройщик «Монолит». ТОП лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	6	Монолит	многоквартирный дом	Меридиан
2	3	СТК Варяг	многоквартирный дом	По ул. Уютная

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
---	--------	------------	-------------	----

3				
---	--	--	--	--

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
---	--------	------------	-------------	----

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Еврейской автономной области является многоквартирный дом в ЖК «Меридиан», застройщик «Монолит». ТОП лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

Таблица 8

№	С жил. помещений, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	4 273	<i>Монолит</i>	многоквартирный дом	Меридиан
2	1 251	<i>СТК Варяг</i>	многоквартирный дом	По ул. Уютная

S жил.		Застройщик	Вид объекта	ЖК
№	помещений, м ²			

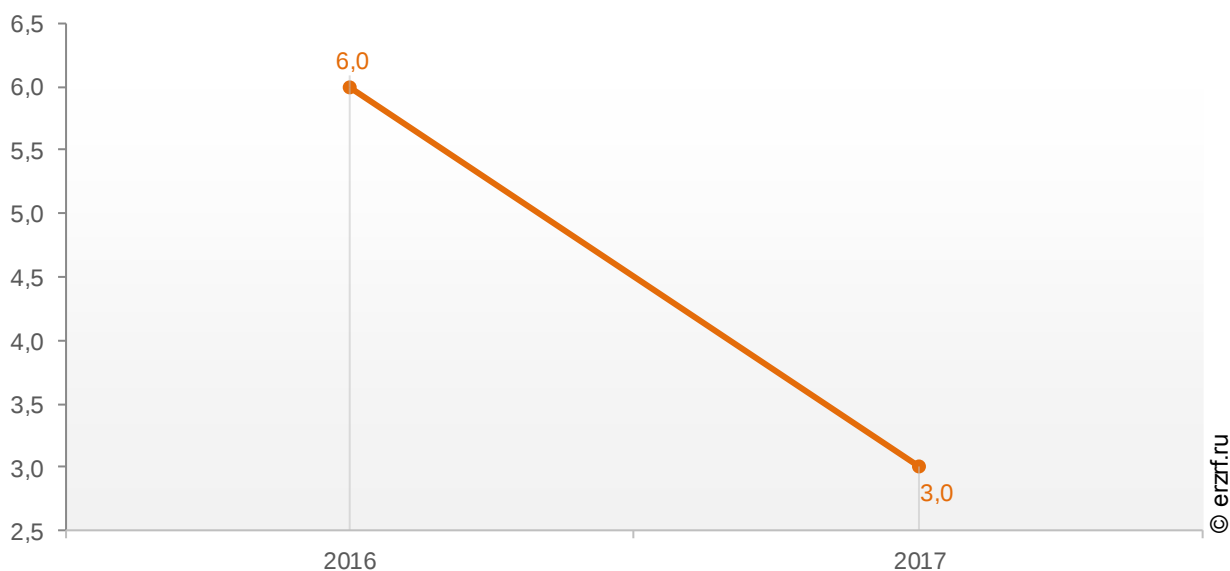
3

№	S жил. помещений, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
---	--	------------	-------------	----

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Еврейской автономной области, разрешение на строительство которых выдано в 2017 году, составляет 3 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Еврейской автономной области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

График 4

Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Еврейской автономной области по годам выдачи разрешения на строительство, этажей



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

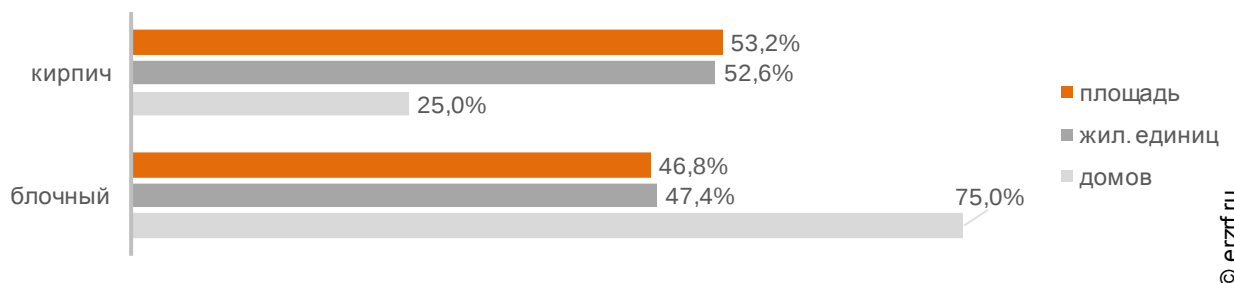
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
кирпич	1	25,0%	90	52,6%	4 273	53,2%
блочный	3	75,0%	81	47,4%	3 753	46,8%
Общий итог	4	100%	171	100%	8 026	100%

Гистограмма 5

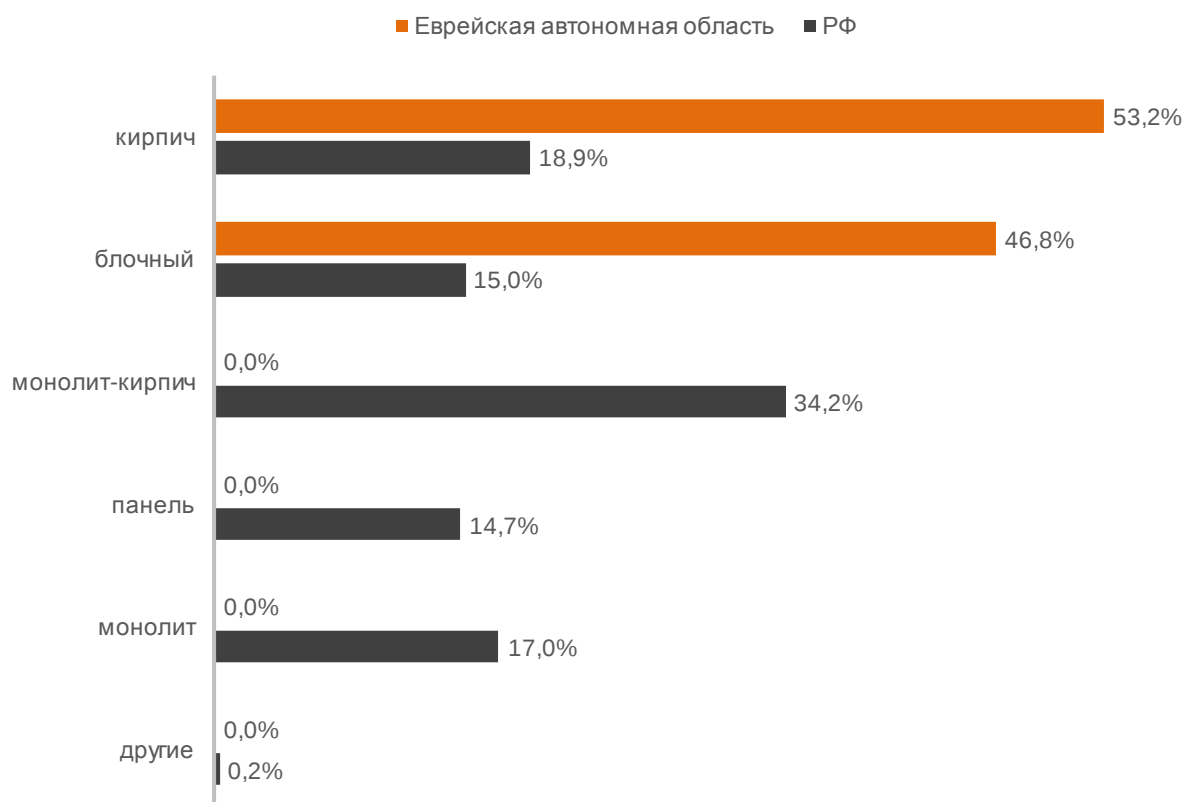
Распределение жилых новостроек Еврейской автономной области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Еврейской автономной области является кирпич. Из него возводится 53,2% 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 Еврейской автономной области



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Еврейской автономной области, представлена на графике 5.

График 5



7. ТОП застройщиков Еврейской автономной области по объемам строительства

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Еврейской автономной области на сентябрь 2018 года представлен в таблице 10.

Таблица 10

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	Монолит	1	25,0%	90	52,6%	4 273	53,2%
2	СТК Варяг	3	75,0%	81	47,4%	3 753	46,8%
	Общий итог	4	100%	171	100%	8 026	100%

Сведения о переносе планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию с прошлых периодов по ТОП застройщиков Еврейской автономной области 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	Монолит	4 273	0	0,0%	-
2	СТК Варяг	3 753	3 753	100%	17,0
Общий итог		8 026	3 753	46.8%	8.0

Уточнение срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «СТК Варяг» и составляет 17,0 месяца.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Еврейской автономной области

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

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Меридиан» (город Биробиджан). В этом жилом комплексе застройщик «Монолит» возводит 1 дом, включающий 90 жилых единиц, совокупной площадью 4 273 м².

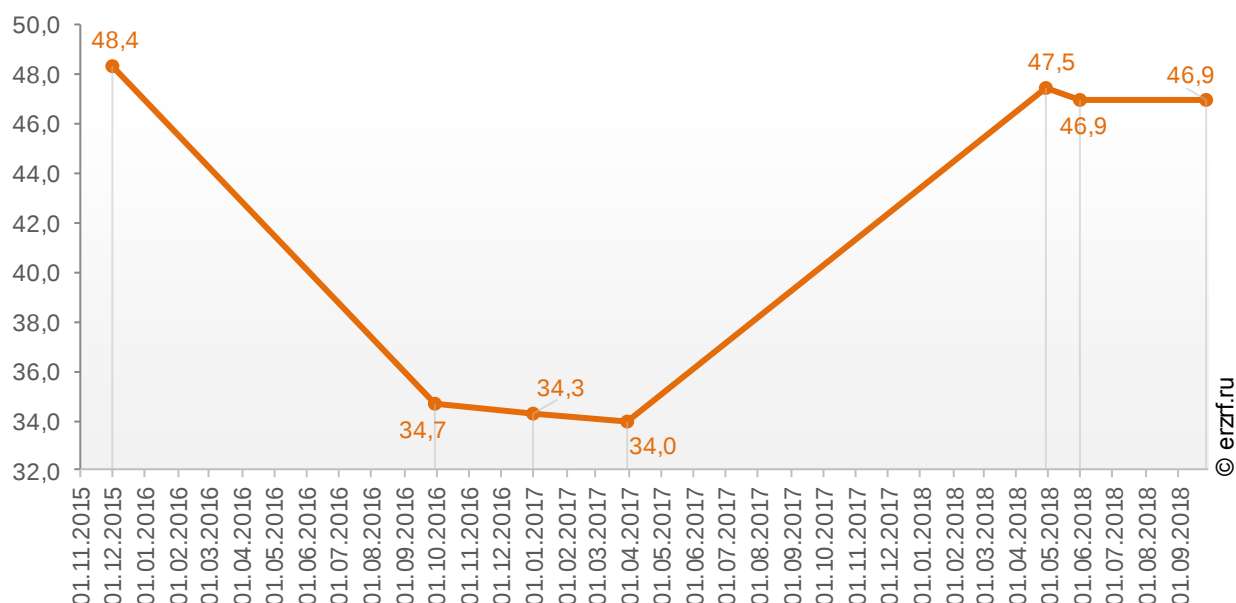
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Еврейской автономной области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Еврейской автономной области, составляет 46,9 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,2 м².

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Еврейской автономной области представлена на графике 6.

График 6

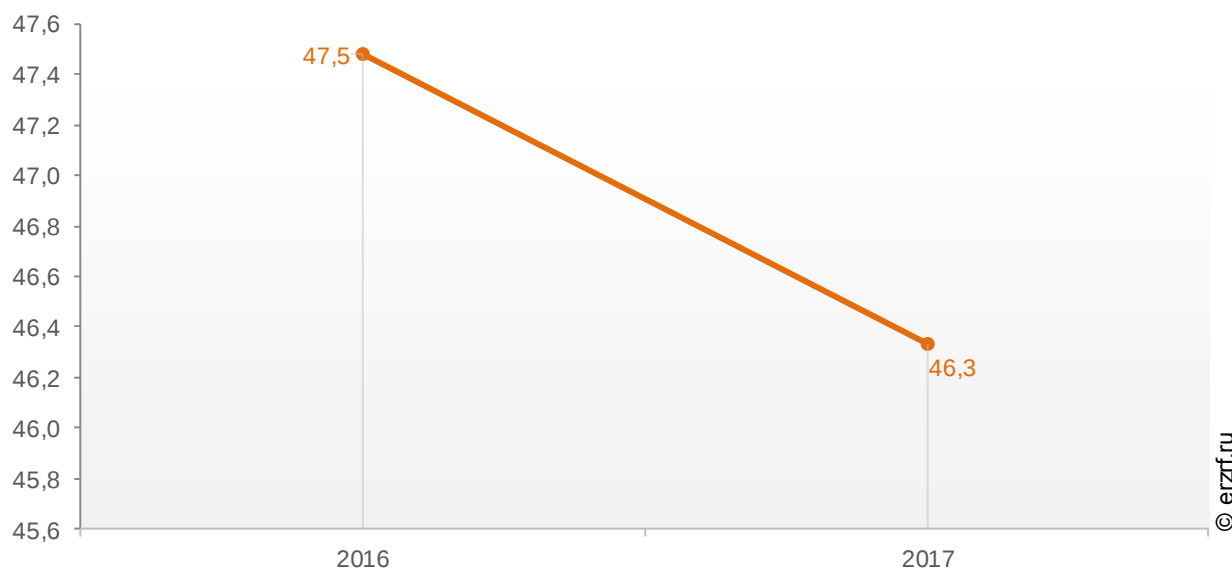
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Еврейской автономной области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Еврейской автономной области, разрешение на строительство которых выдано в 2017 году, составляет 46,3 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Еврейской автономной области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

График 7

Распределение средней площади строящихся жилых единиц Еврейской автономной области по годам выдачи разрешения на строительство, м²



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «СТК Варяг» – 46,3 м². Самая большая – у застройщика «Монолит» – 47,5 м² (Таблица 12).

Таблица 12

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
СТК Варяг	46,3
Монолит	47,5
Общий итог	46,9

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Еврейской автономной области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «По ул. Уютная» – 46,3 м², застройщик «СТК Варяг». Наибольшая – в ЖК «Меридиан» – 47,5 м², застройщик «Монолит».

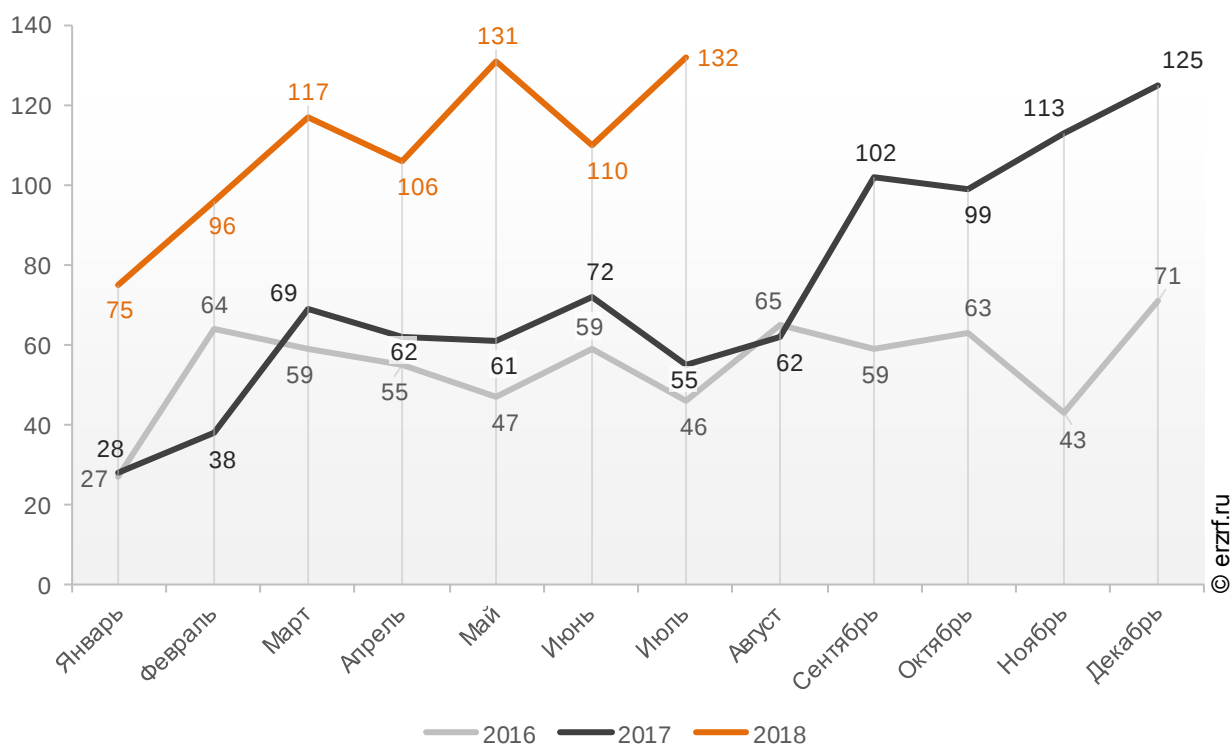
10. Ипотечное кредитование для жителей Еврейской автономной области (официальная статистика Банка России)

10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Еврейской автономной области

По данным Банка России за 7 месяцев 2018 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Еврейской автономной области, составило 767, что на 99,2% больше уровня 2017 г. (385 ИЖК), и на 114,8% больше уровня, достигнутого в 2016 г. (357 ИЖК).

График 8

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 — 2018 гг.

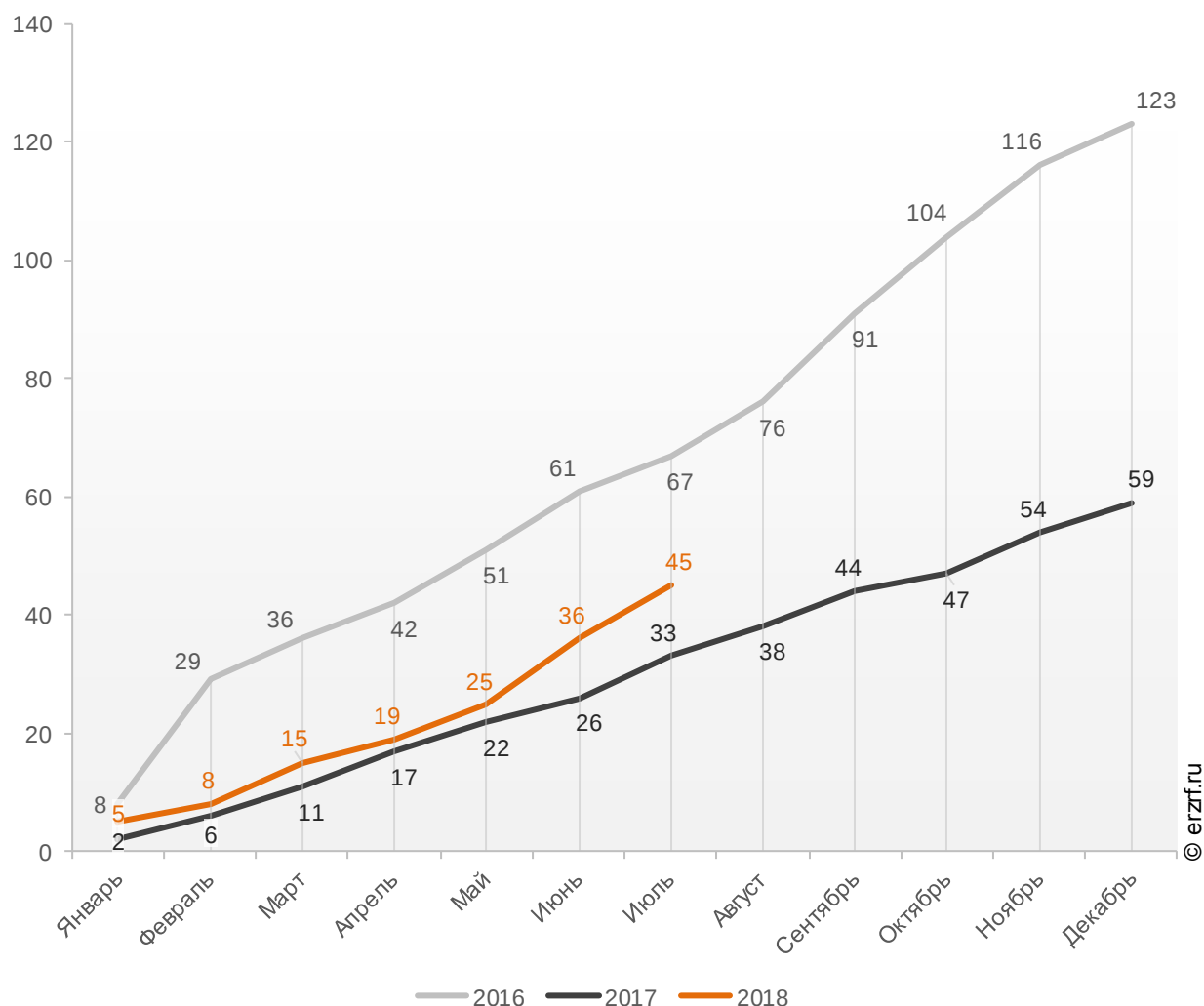


За 7 месяцев 2018 г. количество ИЖК, выданных жителям Еврейской автономной области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 45, что на 36,4% больше, чем в 2017 г. (33 ИЖК), и на 32,8% меньше соответствующего значения 2016 г. (67 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 – 2018 гг., приведена на графике 9.

График 9

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 — 2018 гг.

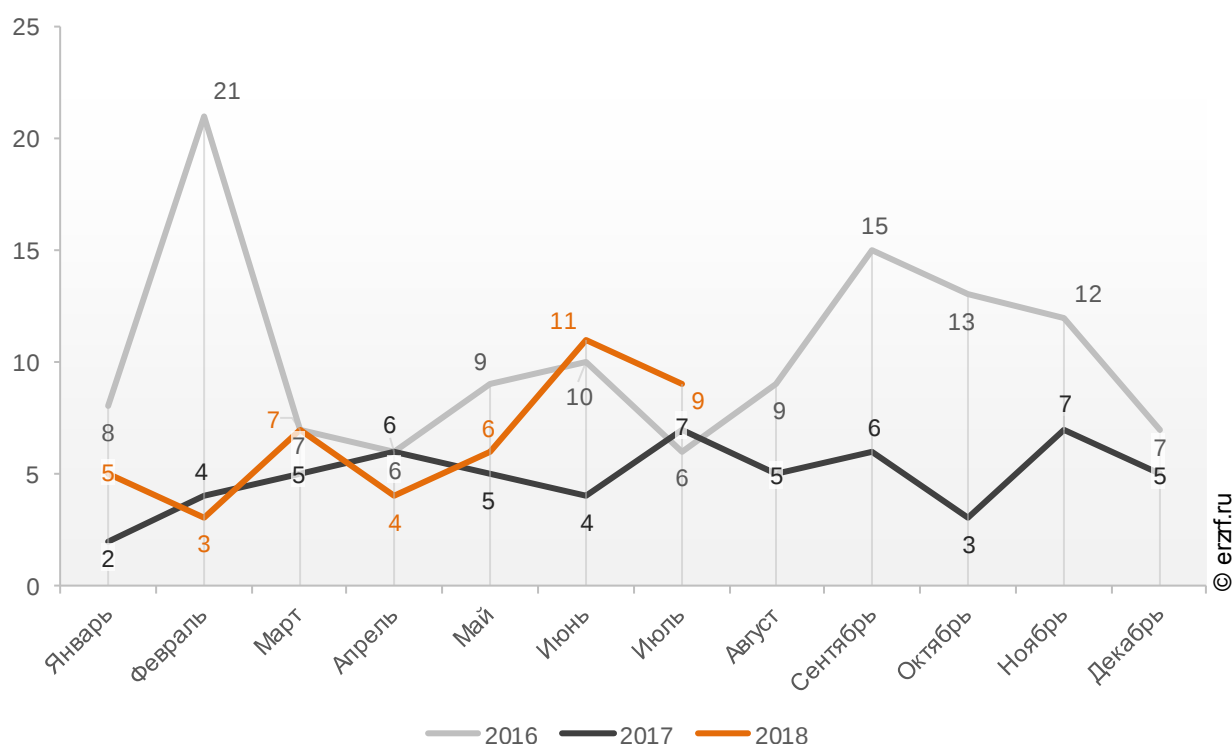


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Еврейской автономной области в июле 2018 года, увеличилось на 28,6% по сравнению с июлем 2017 года (9 против 7 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 – 2018 гг., приведена на графике 10.

График 10

Динамика месячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 – 2018 гг.

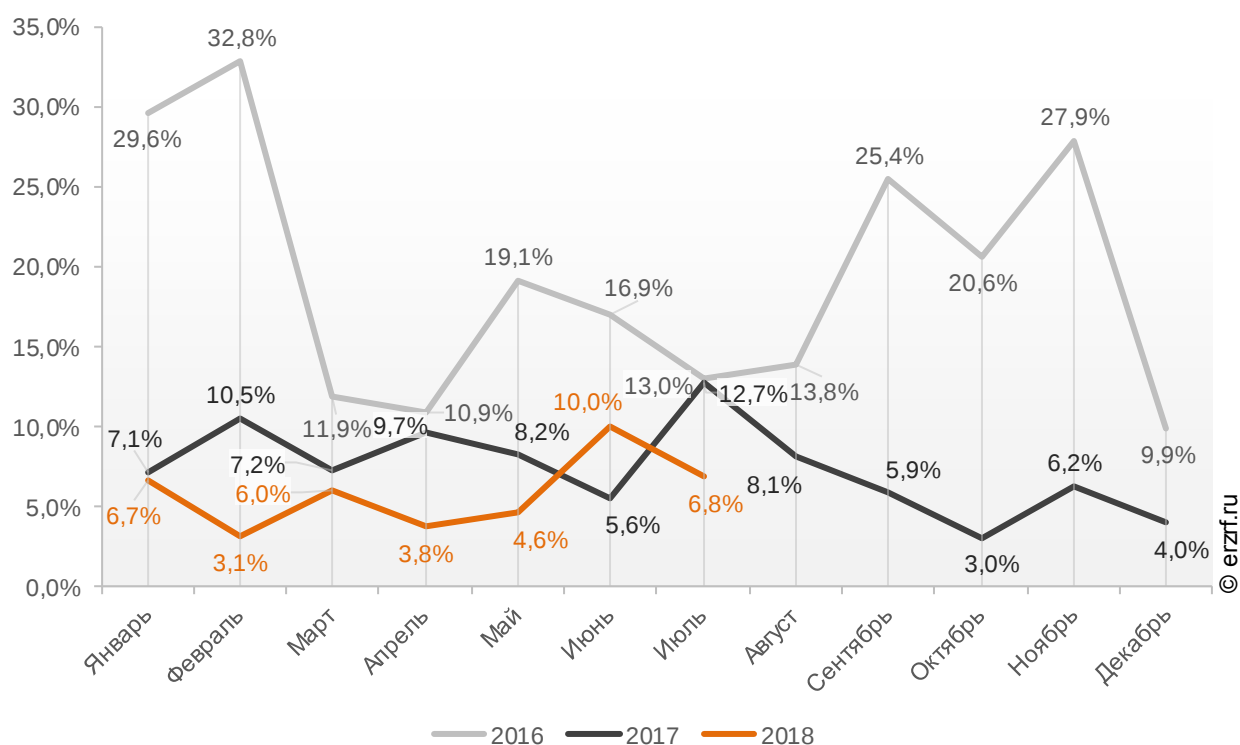


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 7 месяцев 2018 г., составила 5,9% от общего количества ИЖК, выданных жителям Еврейской автономной области за этот же период, что на 2,7 п.п. меньше соответствующего значения 2017 г. (8,6%), и на 12,9 п.п. меньше уровня 2016 г. (18,8%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 – 2018 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 — 2018 гг.



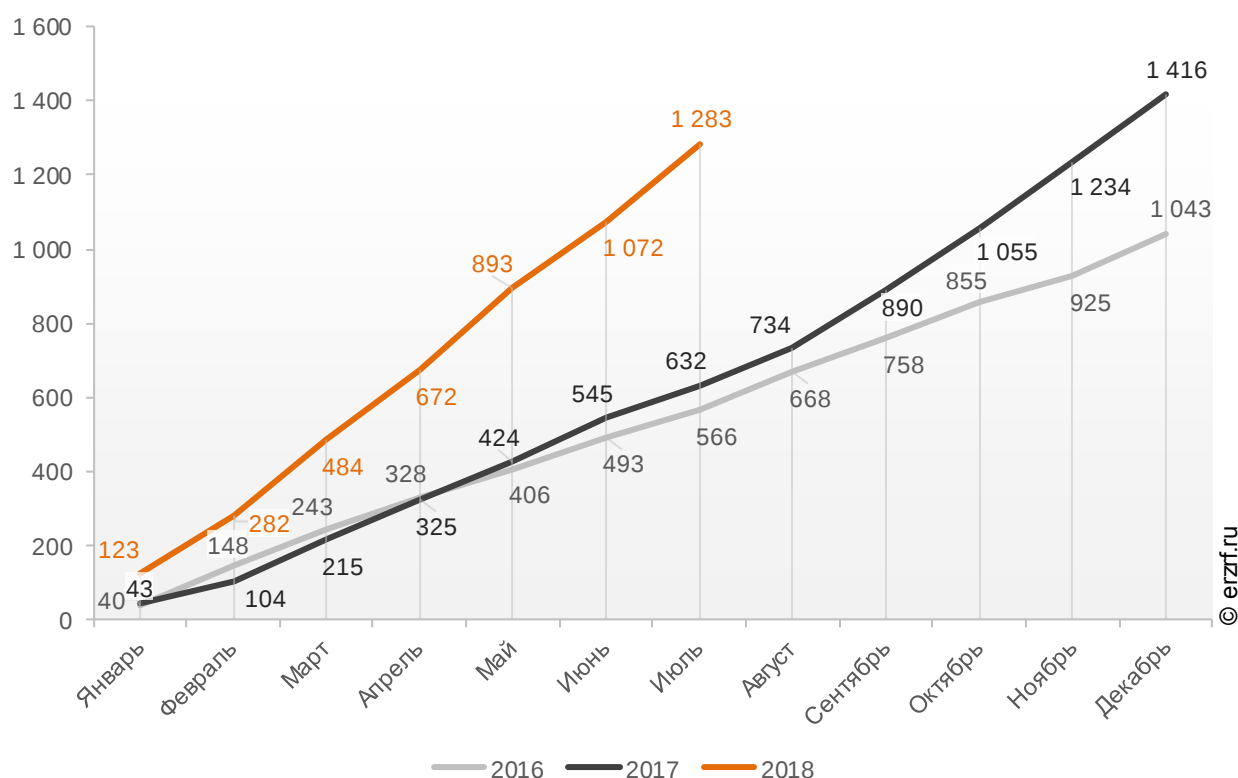
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Еврейской автономной области

По данным Банка России за 7 месяцев 2018 г. объем ИЖК, выданных жителям Еврейской автономной области, составил 1 283 млн ₽, что на 103,0% больше уровня, достигнутого в 2017 г. (632 млн ₽), и на 126,7% больше аналогичного значения 2016 г. (566 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 – 2018 гг., млн ₽, приведена на графике 12.

График 12

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 — 2018 гг., млн ₽

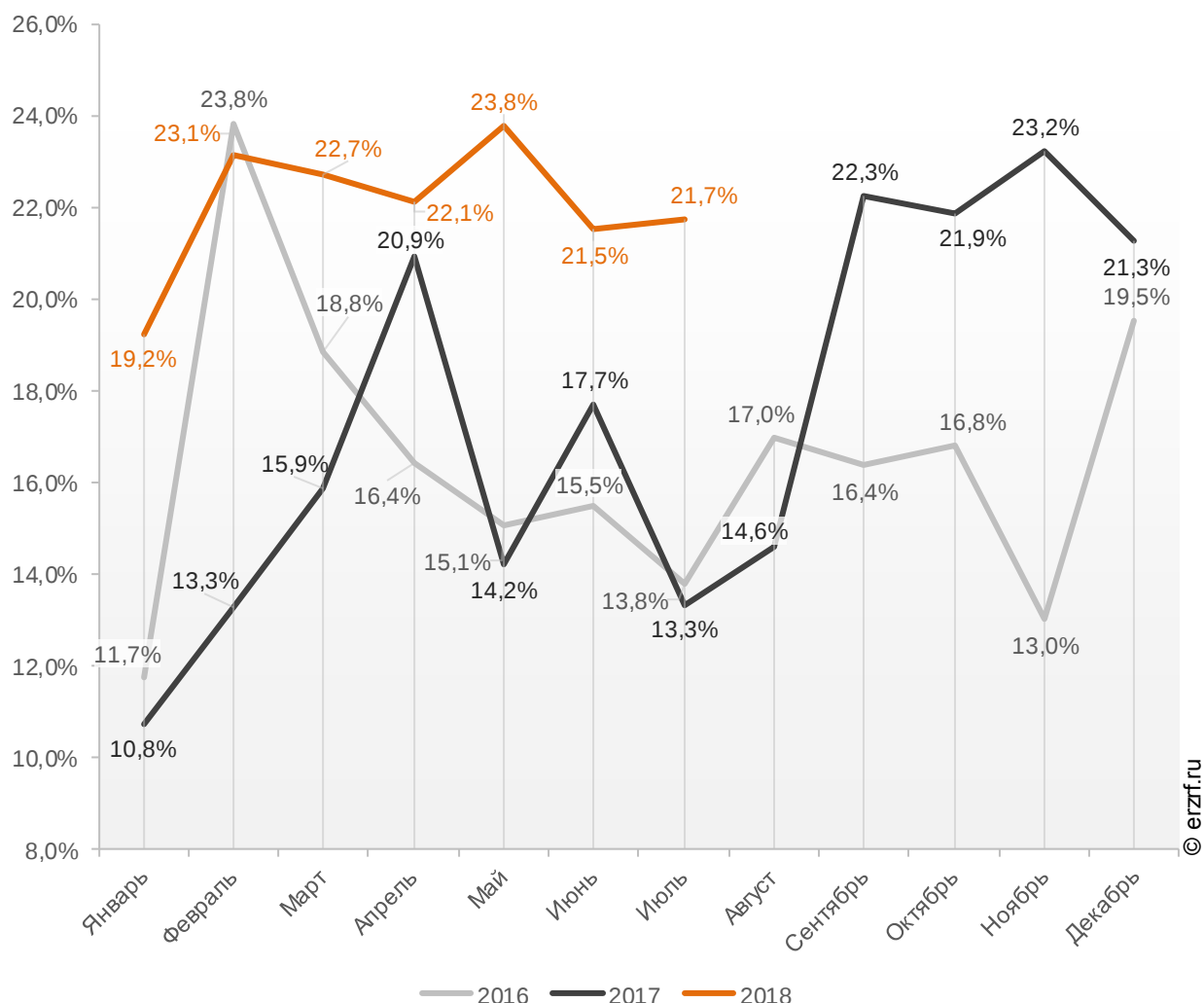


В общем объеме кредитов, выданных за 7 месяцев 2018 г. жителям Еврейской автономной области (5 798 млн ₽), доля ИЖК составила 22,1%, что на 6,7 п.п. больше соответствующего значения 2017 г. (15,4%), и на 5,6 п.п. больше уровня 2016 г. (16,5%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 – 2018 гг., приведена на графике 13.

График 13

Динамика месячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 — 2018 гг.

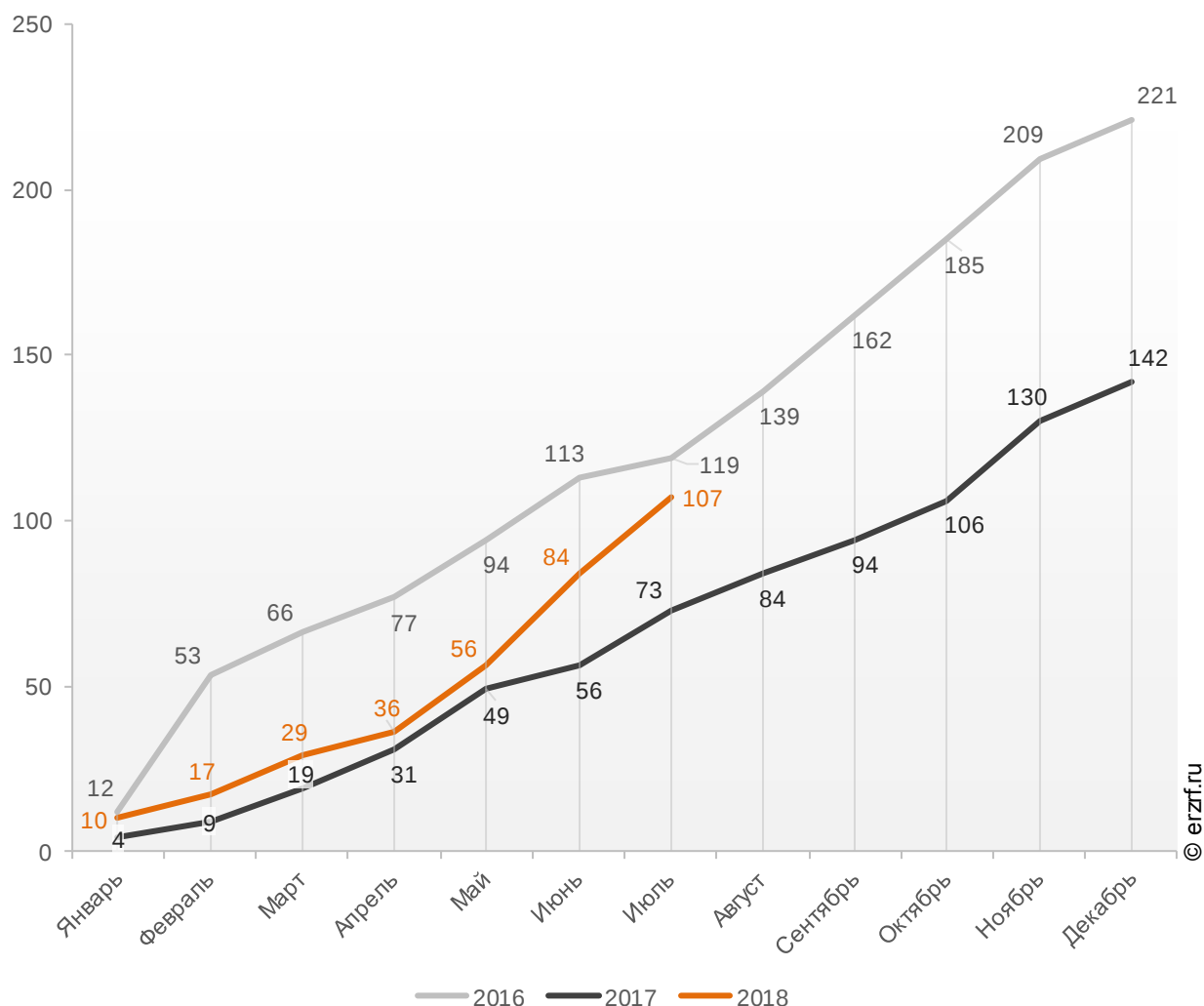


За 7 месяцев 2018 г. объем ИЖК, выданных жителям Еврейской автономной области под залог ДДУ, составил 107 млн ₽ (8,3% от общего объема ИЖК, выданных жителям Еврейской автономной области). Это на 46,6% больше аналогичного значения 2017 г. (73 млн ₽), и на 10,1% меньше, чем в 2016 г. (119 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 – 2018 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

График 14

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 — 2018 гг., млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 7 месяцев 2018 г. жителям Еврейской автономной области (5 798 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 1,8%, что соответствует уровню 2017 г. (1,8%), и на 1,7 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2016 г. (3,5%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 – 2018 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 15 и 16.

График 15

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 — 2018 гг.

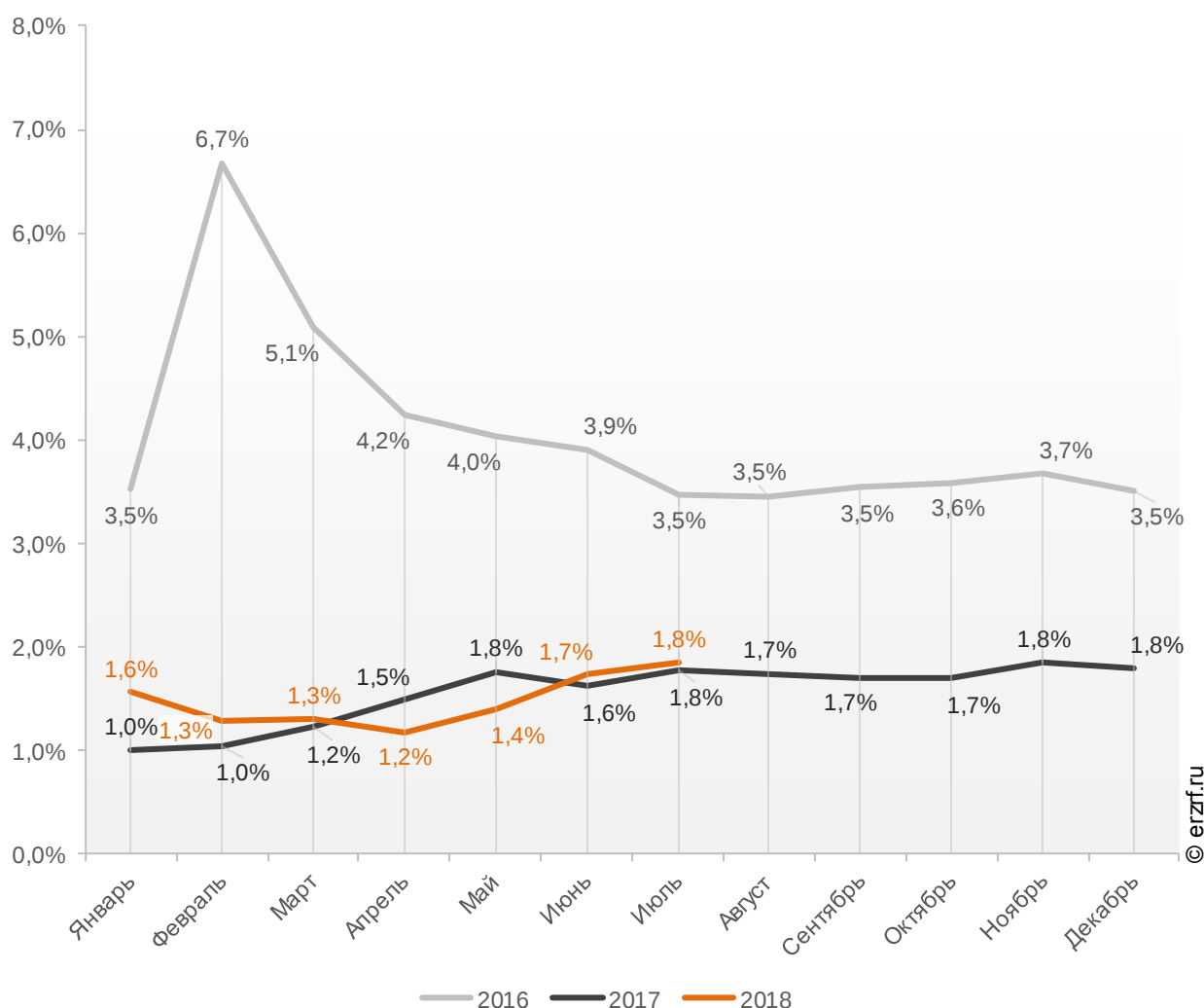
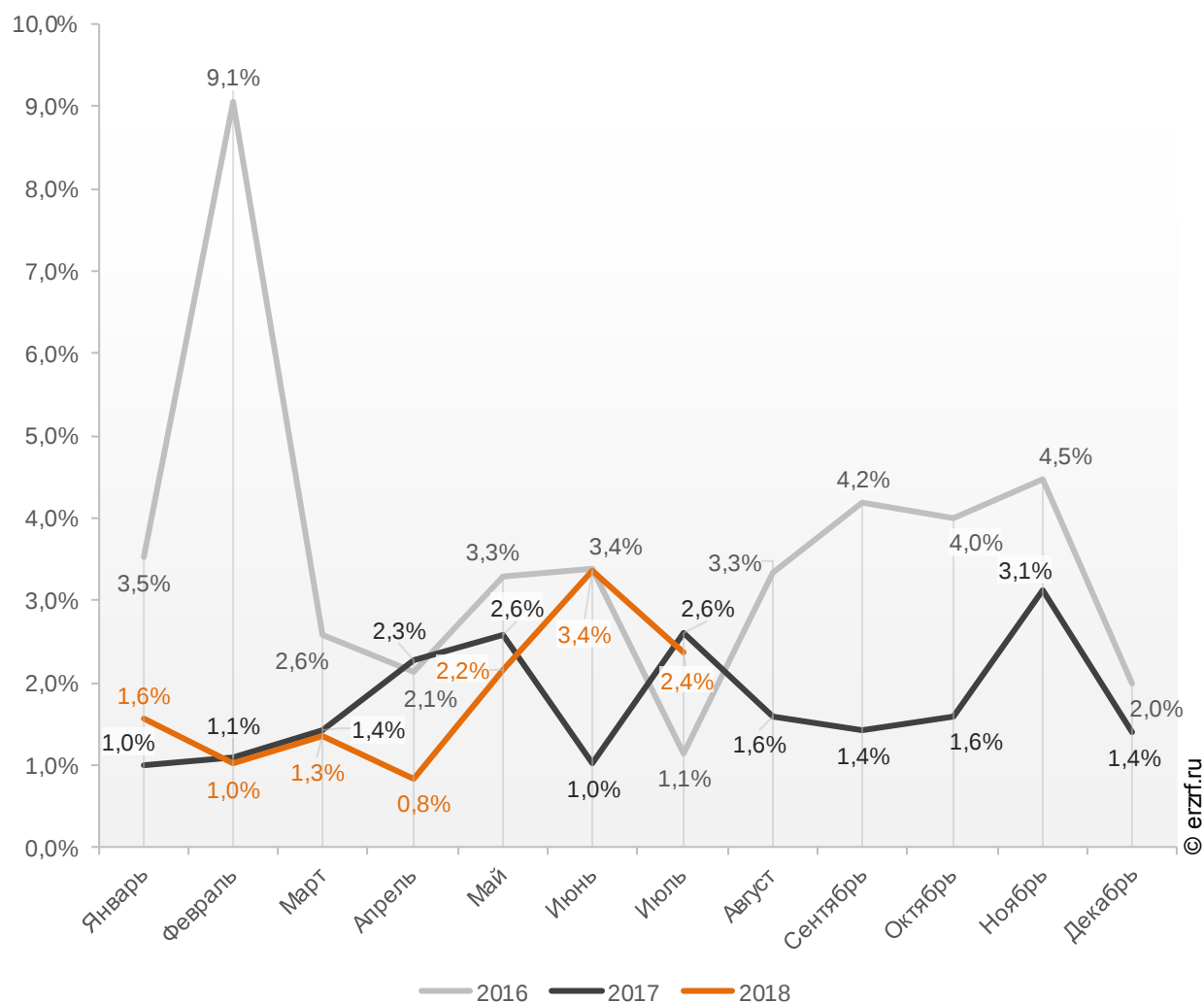


График 16

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Еврейской автономной области в 2016 — 2018 гг.**

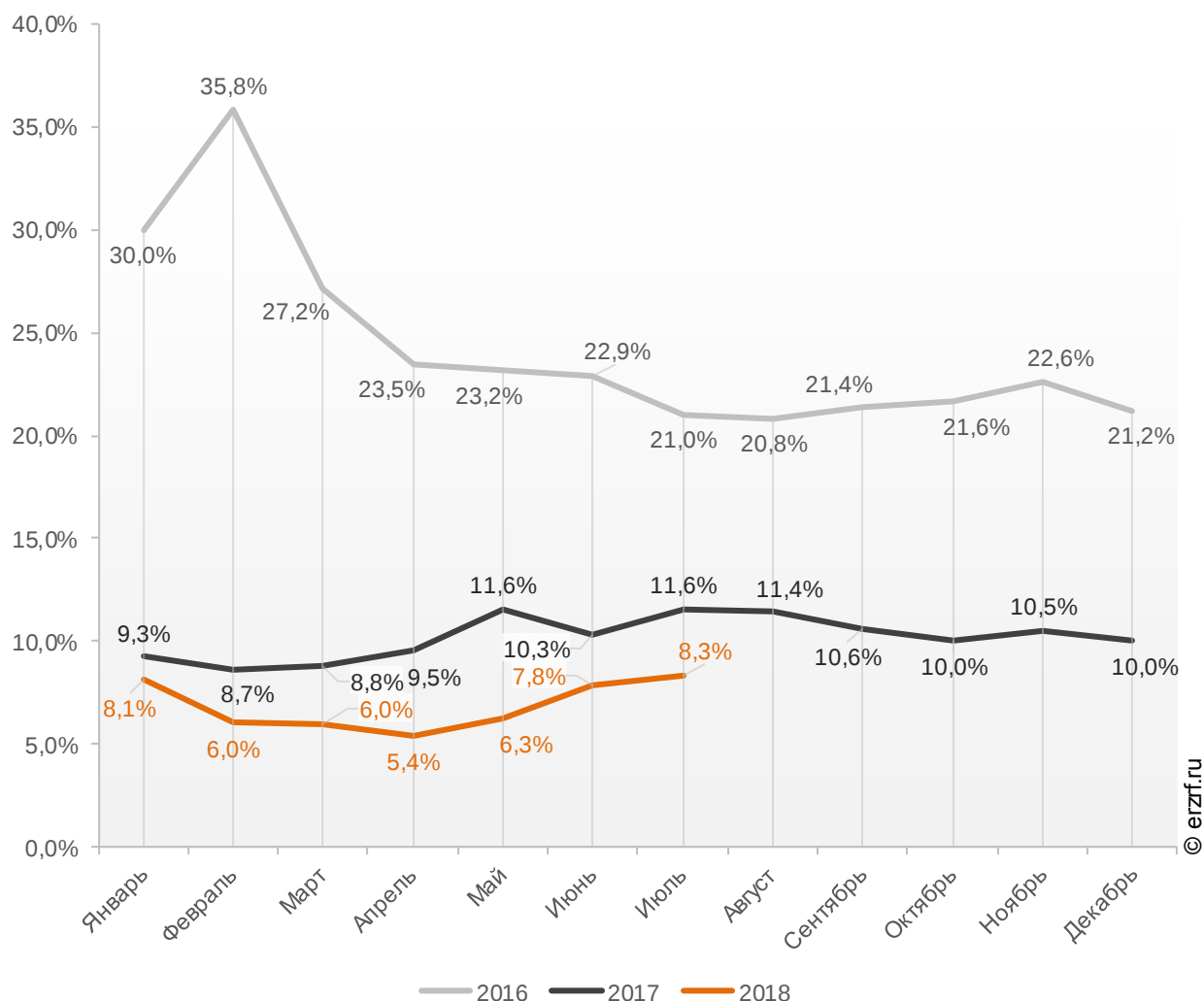


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 7 месяцев 2018 г., составила 8,3% от общего объема ИЖК, выданных жителям Еврейской автономной области за этот же период, что на 3,3 п.п. меньше, чем в 2017 г. (11,6%), и на 12,7 п.п. меньше соответствующего значения 2016 г. (21,0%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 – 2018 гг., приведена на графике 17.

График 17

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 — 2018 гг.

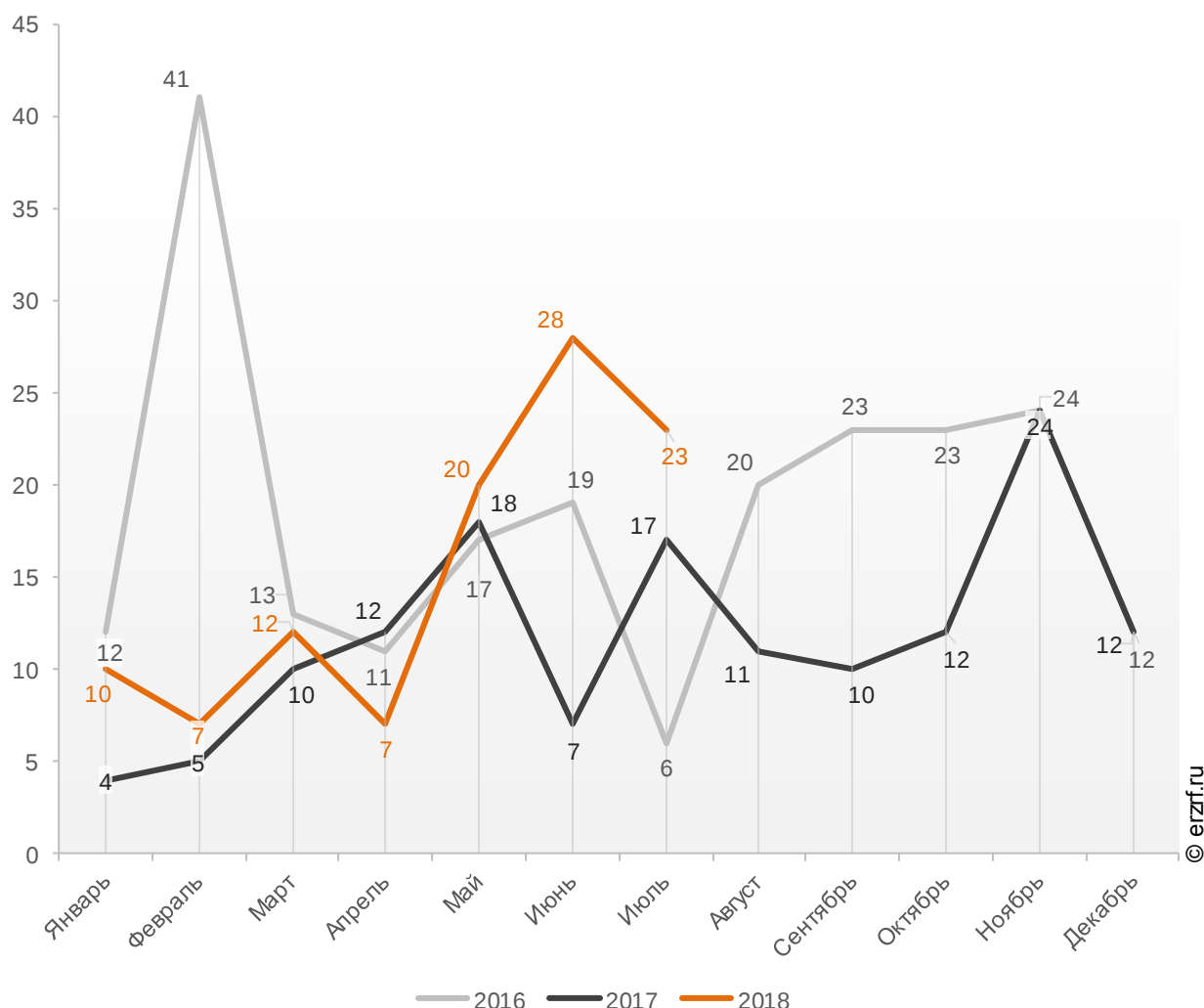


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Еврейской автономной области в июле 2018 года, увеличился на 35,3% по сравнению с июлем 2017 года (23 против 17 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 – 2018 гг., млн ₽, приведена на графике 18.

График 18

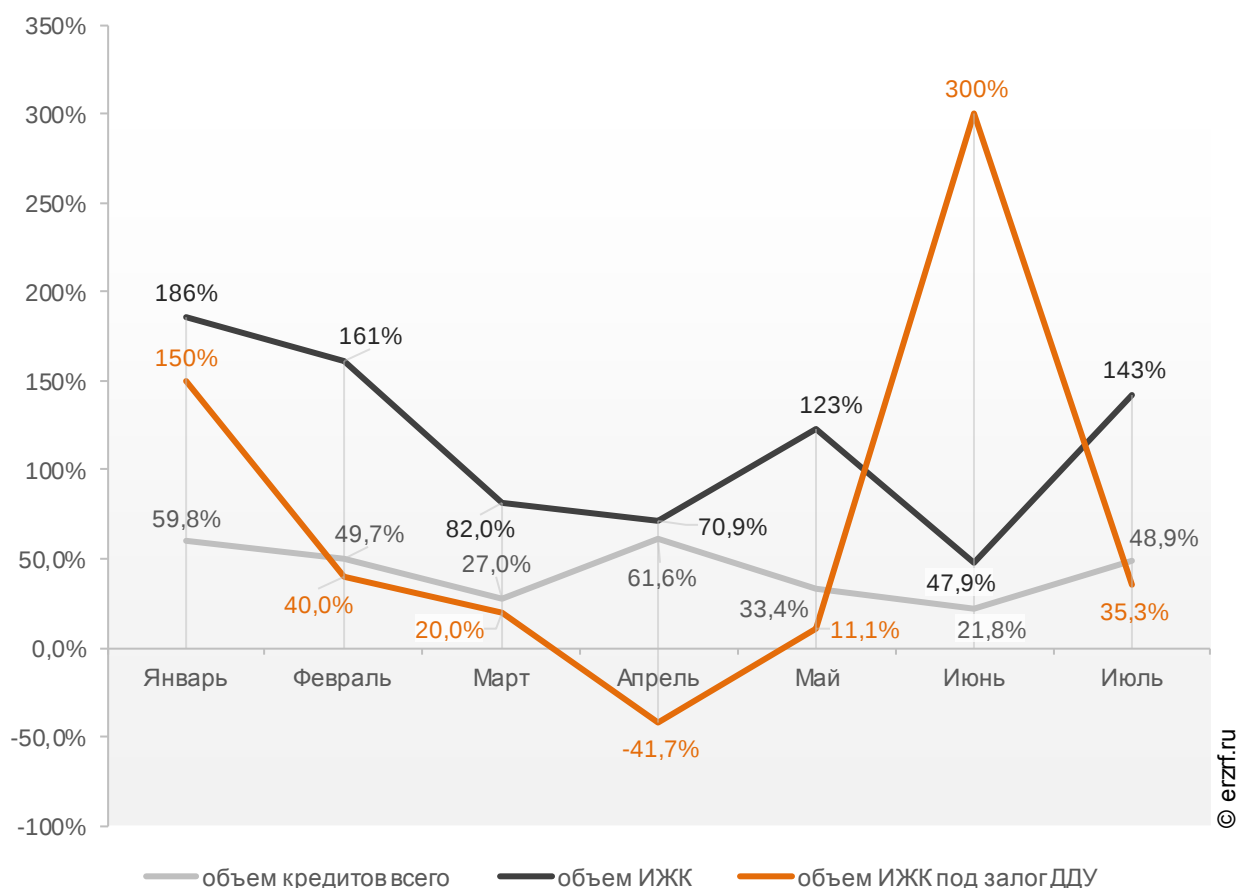
Динамика месячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 – 2018 гг., млн ₽



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 35,3% в июле 2018 года по сравнению с июлем 2017 года сопровождался ростом объема всех видов кредитов на 48,9% (971 против 652 млн ₽ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 142,5% (211 против 87 млн ₽ годом ранее) (График 19).

График 19

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2018 года
по сравнению с аналогичными месяцами 2017 года
в Еврейской автономной области (по видам кредитов)



По данным Банка России доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Еврейской автономной области кредитов всех видов в июле составила 2,4%, в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 10,9%.

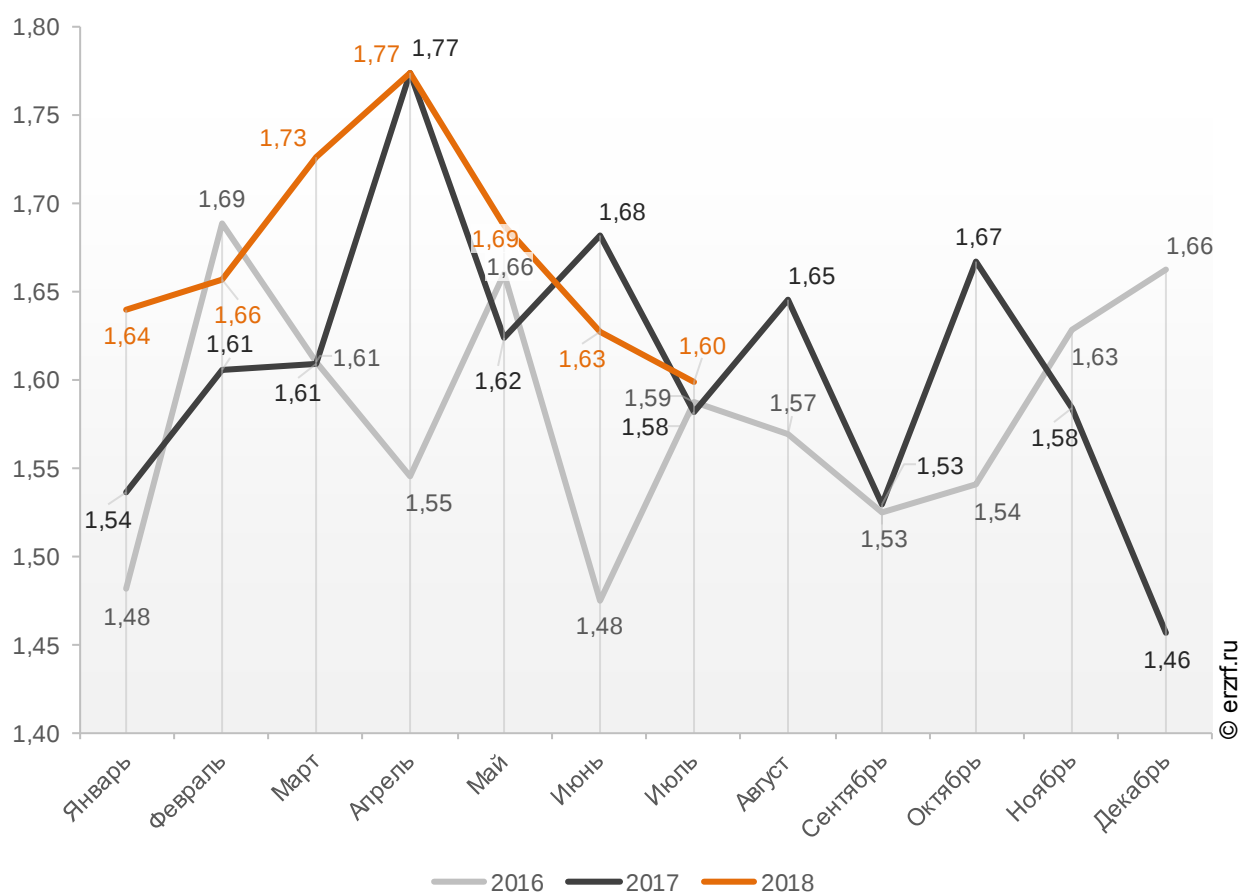
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Еврейской автономной области

По официальной статистике Банка России в июле 2018 г. средний размер ИЖК в Еврейской автономной области составил 1,60 млн ₽, что на 1,0% больше уровня, достигнутого в 2017 г. (1,58 млн ₽), и на 0,7% больше аналогичного значения 2016 г. (1,59 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 – 2018 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 – 2018 гг., млн ₽

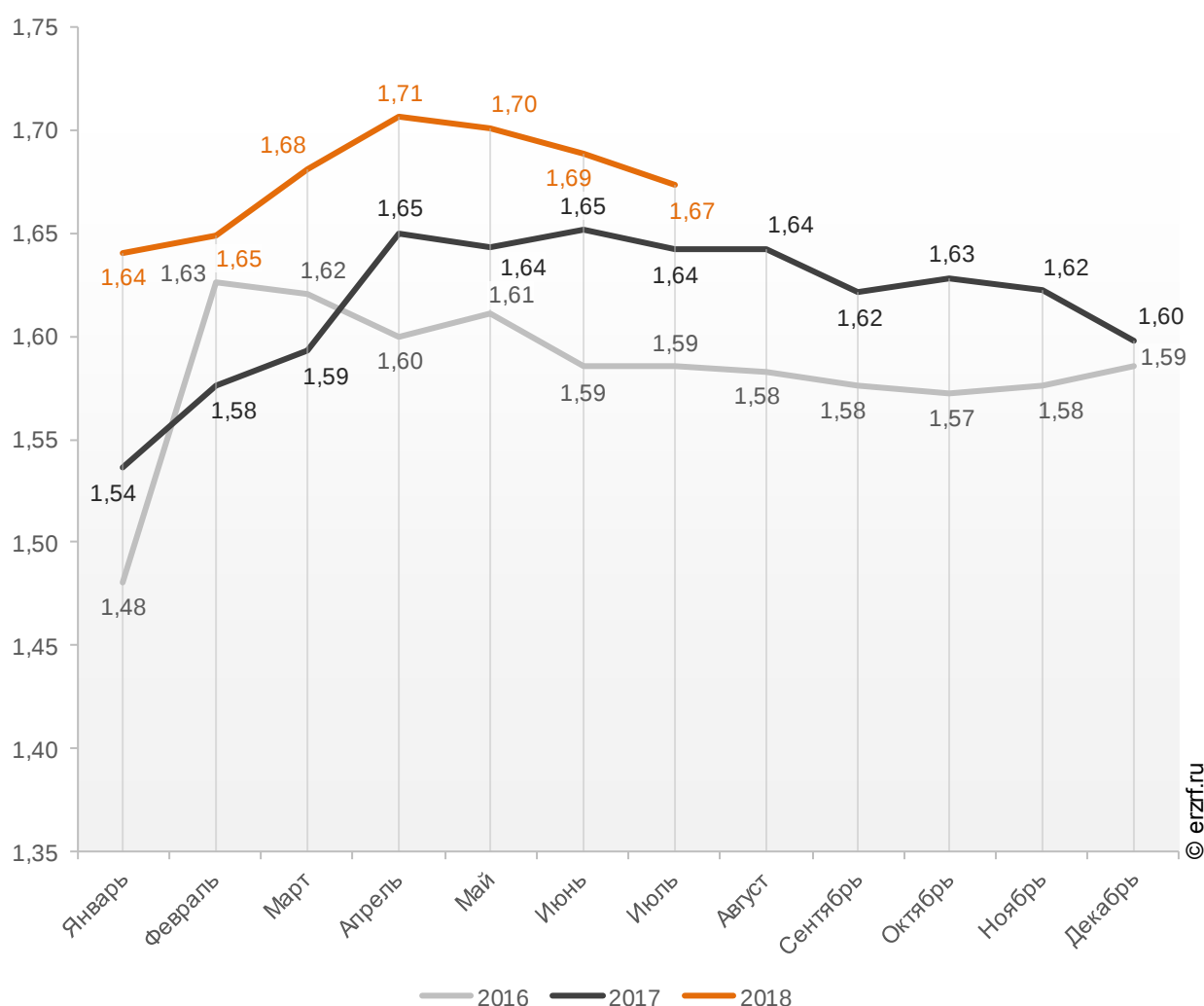


По данным Банка России за 7 месяцев 2018 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Еврейской автономной области, накопленным итогом составил 1,67 млн ₽, что на 1,9% больше, чем в 2017 г. (1,64 млн ₽), и на 5,6% больше соответствующего значения 2016 г. (1,59 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 – 2018 гг., млн ₽, приведена на графике 21.

График 21

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 — 2018 гг., млн ₽

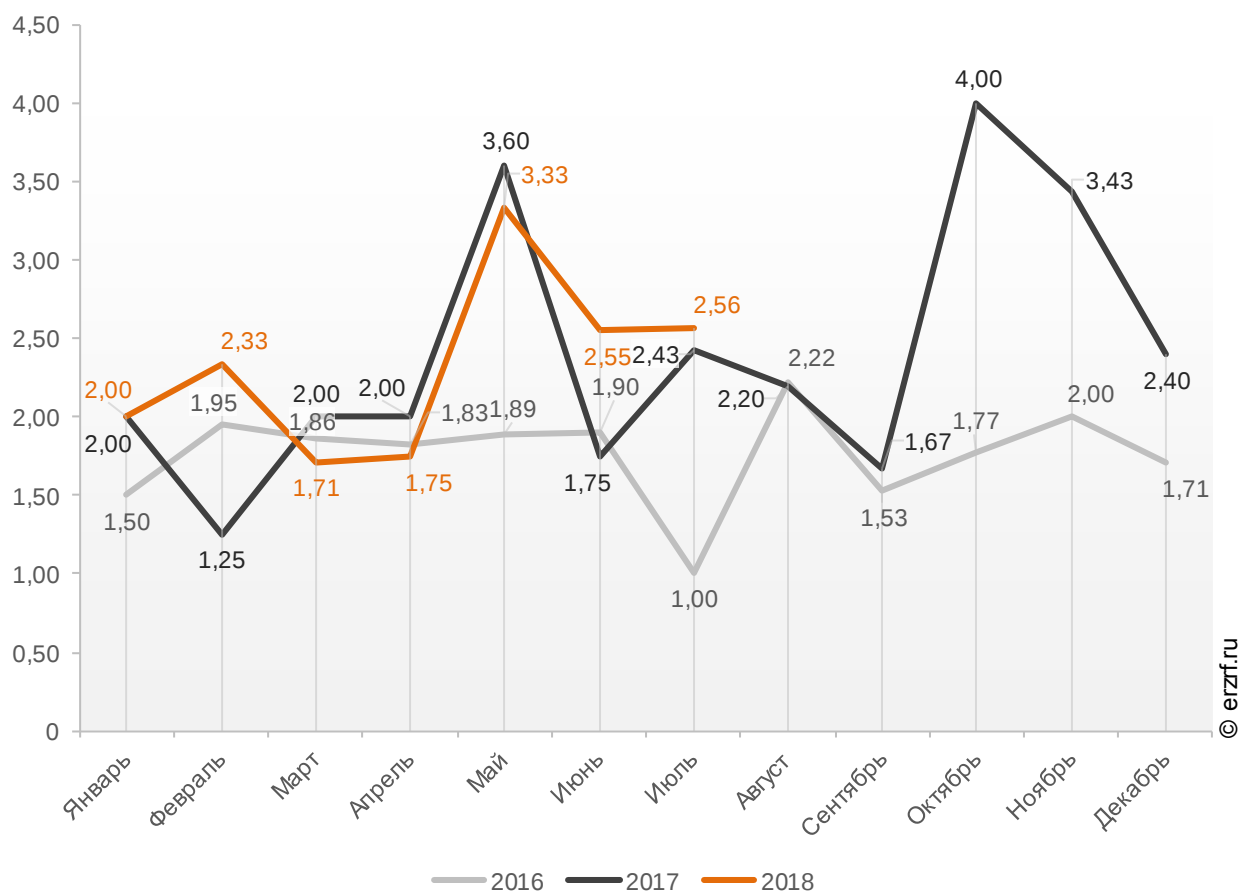


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Еврейской автономной области в июле 2018 года увеличился на 5,3% по сравнению с июлем 2017 года (2,56 против 2,43 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 0,4%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после падения в прошлом месяце.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 – 2018 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 — 2018 гг., млн ₽

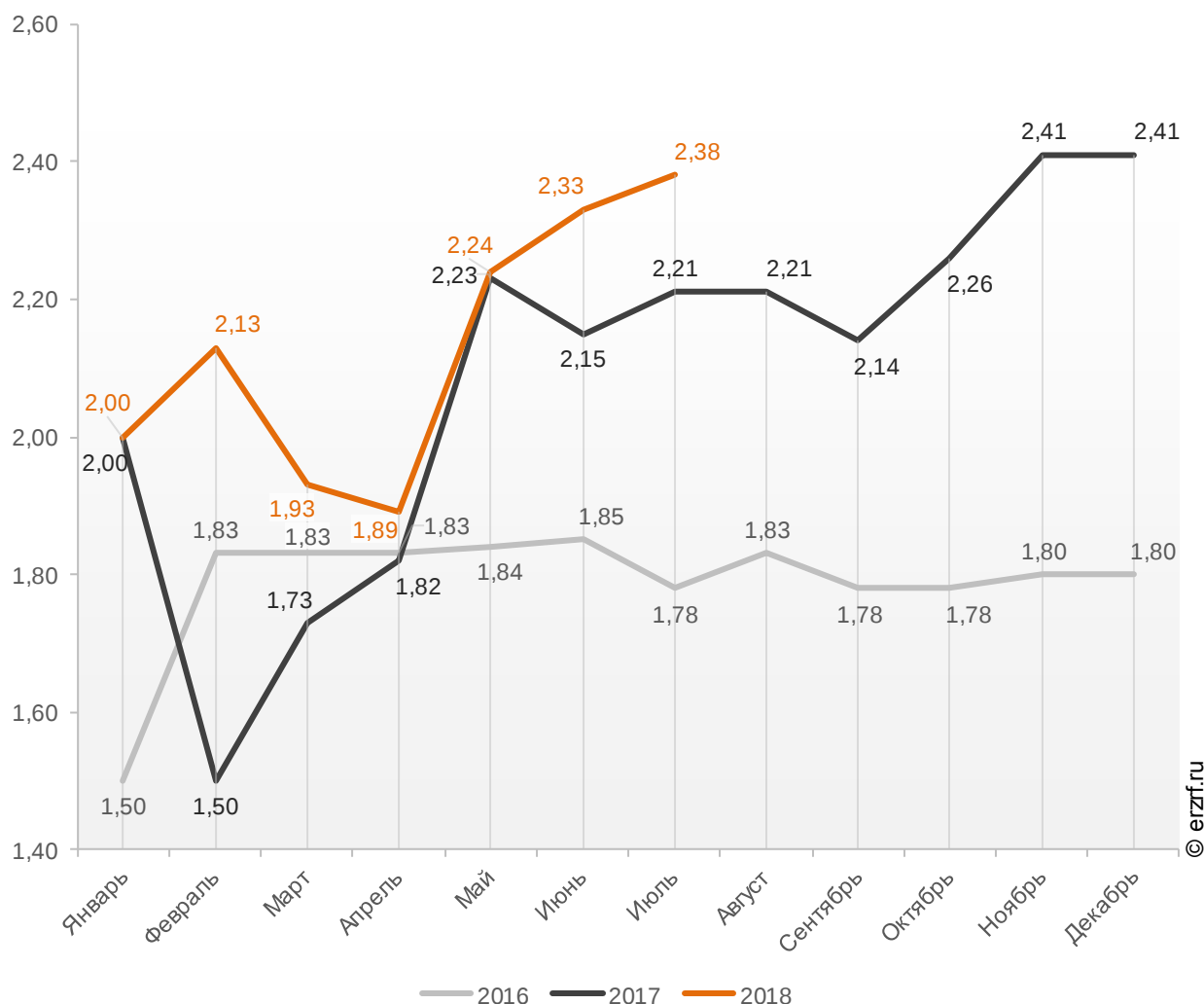


По данным Банка России за 7 месяцев 2018 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Еврейской автономной области, накопленным итогом составил 2,38 млн ₽ (на 42,3% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Еврейской автономной области). Это на 7,7% больше соответствующего значения 2017 г. (2,21 млн ₽), и на 33,7% больше уровня 2016 г. (1,78 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 – 2018 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

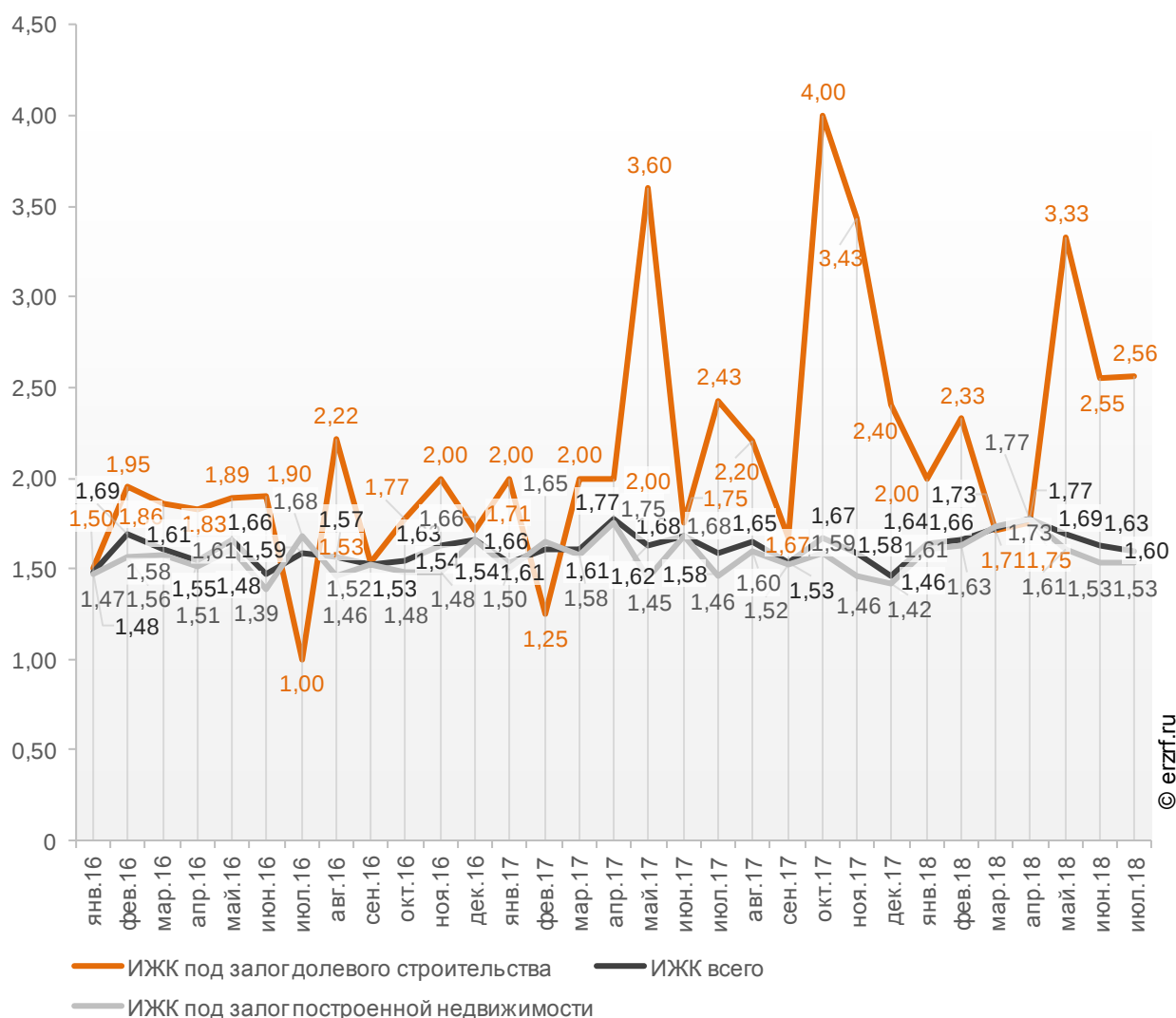
График 23

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 — 2018 гг., млн ₽



Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 4,8%, с 1,46 до 1,53 млн ₽.

Динамика помесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Еврейской автономной области, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 24.

График 24
Динамика помесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Еврейской автономной области, млн ₽


За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 0,9 п.п. с 66,4% до 67,3%.

10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Еврейской автономной области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в июле 2018 года в Еврейской автономной области, средневзвешенная ставка составила 9,39%. По сравнению с таким же показателем июля 2017 года произошло снижение ставки на 1,67 п.п. (с 11,06 до 9,39%).

Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Еврейской автономной области представлена на графике 25.

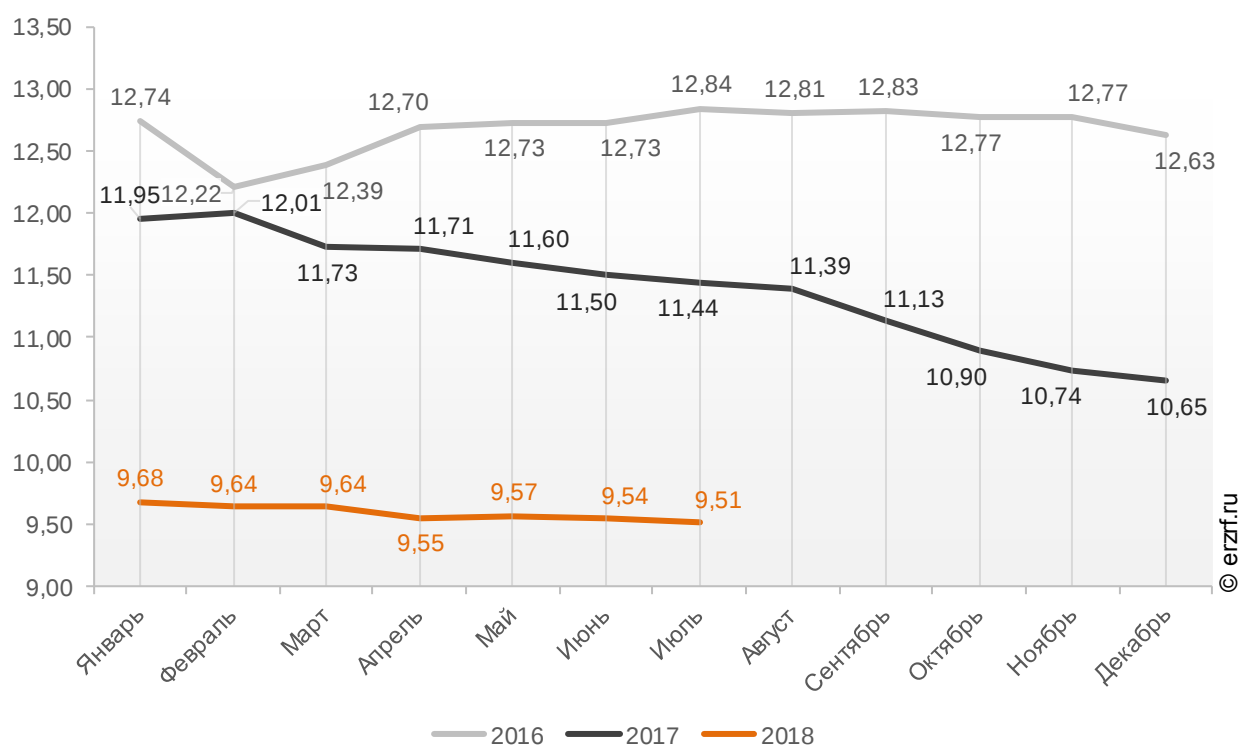
График 25


По данным Банка России за 7 месяцев 2018 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Еврейской автономной области, накопленным итогом составила 9,51%, что на 1,93 п.п. меньше, чем в 2017 г. (11,44%), и на 3,33 п.п. меньше соответствующего значения 2016 г. (12,84%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Еврейской автономной области, накопленным итогом в 2016 – 2018 гг., представлена на графике 26.

График 26

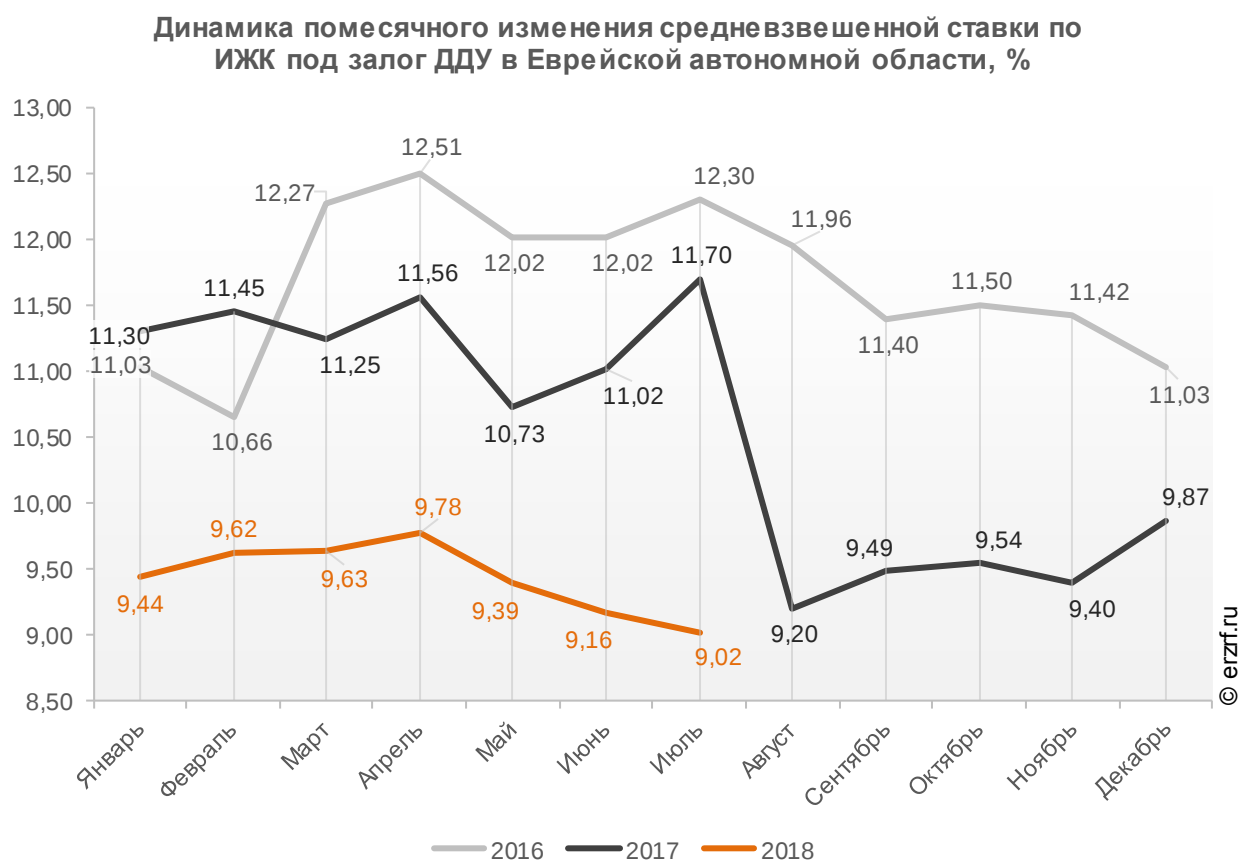
Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Еврейской автономной области, накопленным итогом в 2016 — 2018 гг.



Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Еврейской автономной области в июле 2018 года, составила 9,02%, что на 2,68 п.п. меньше аналогичного значения за июль 2017 года (11,70%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Еврейской автономной области представлена на графике 27.

График 27

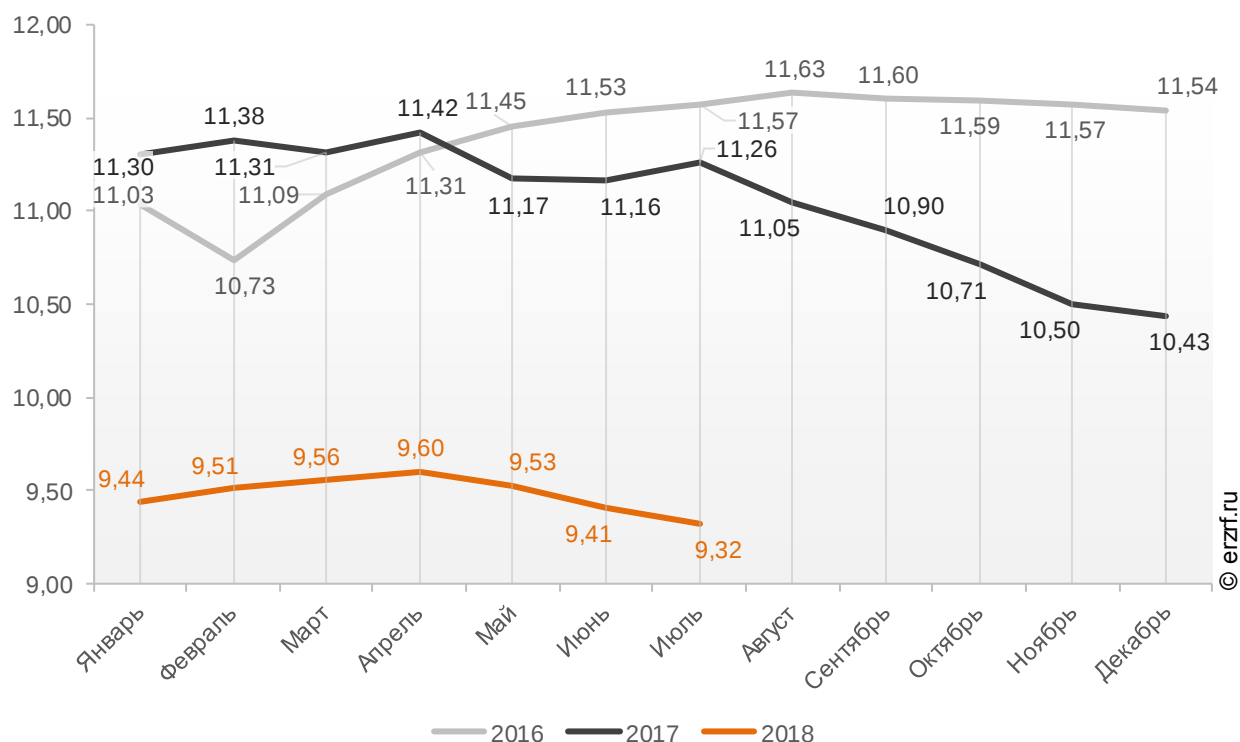


По данным Банка России за 7 месяцев 2018 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Еврейской автономной области, накопленным итогом составила 9,32% (на 0,19 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 1,94 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2017 г. (11,26%), и на 2,25 п.п. меньше аналогичного значения 2016 г. (11,57%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 – 2018 гг., представлена на графике 28.

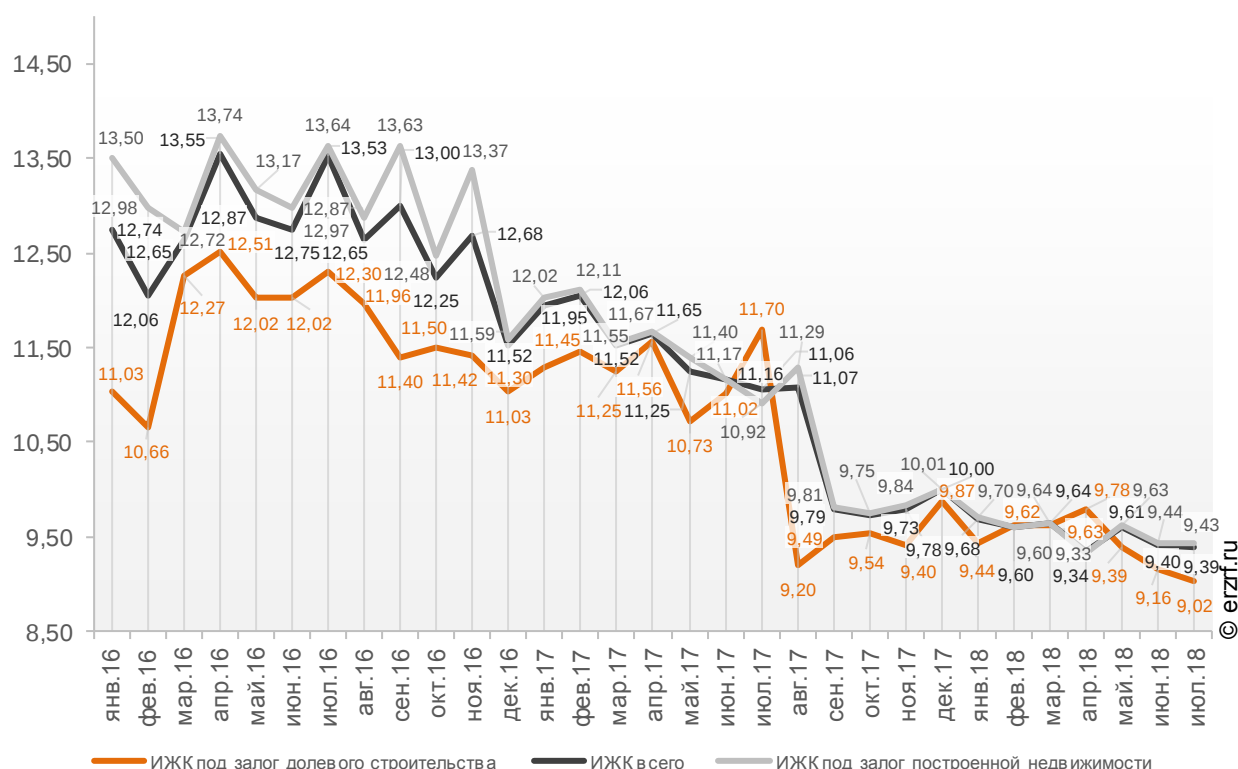
График 28

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Еврейской автономной области в 2016 — 2018 гг.



Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Еврейской автономной области в июле 2018 года составила 9,43%, что на 1,49 п.п. меньше значения за июль 2017 года (10,92%).

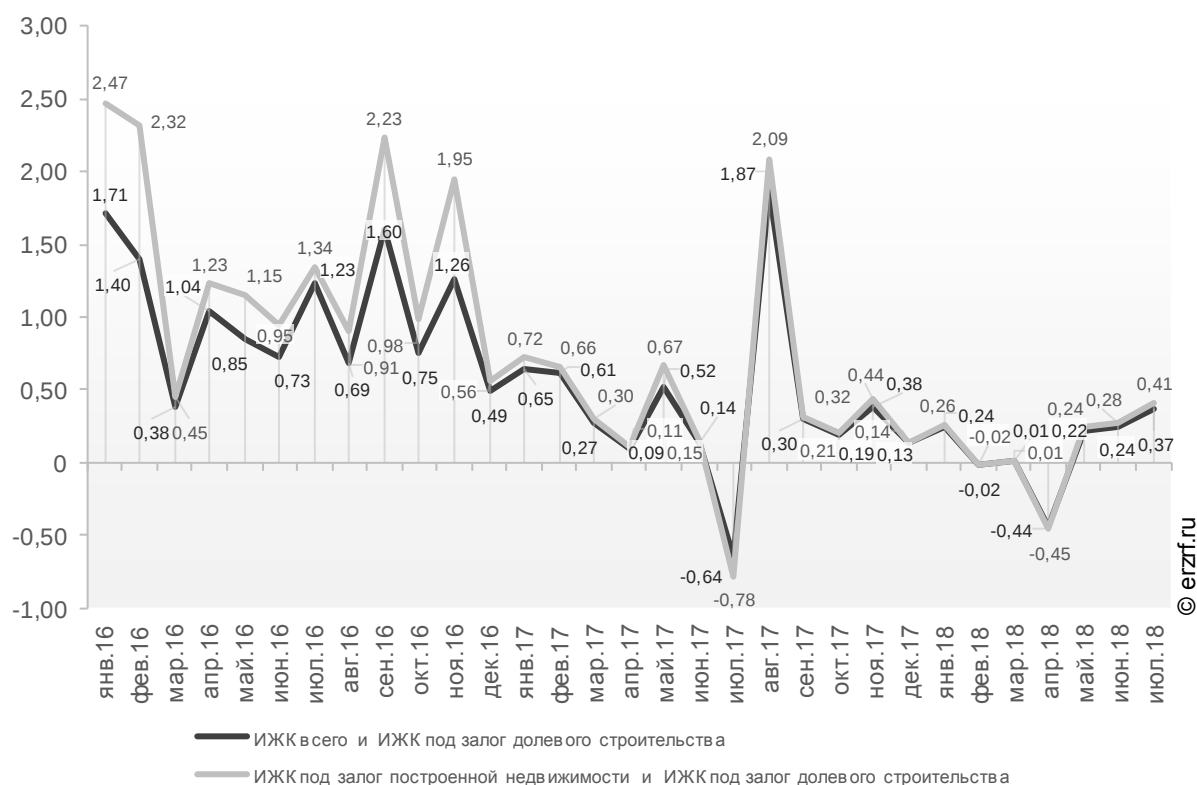
Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Еврейской автономной области, представлено на графике 29.

График 29
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Еврейской автономной области, %


За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Еврейской автономной области уменьшилась в 1,7 раза с 0,64 п.п. до 0,37 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Еврейской автономной области за год уменьшилась в 1,9 раза с 0,78 п.п. до 0,41 п.п. (График 30).

График 30

Динамика разрыва между ставками по ИЖК в Еврейской автономной области, п.п.



Еврейская автономная область занимает 28-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 – 16-е место, и 13-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

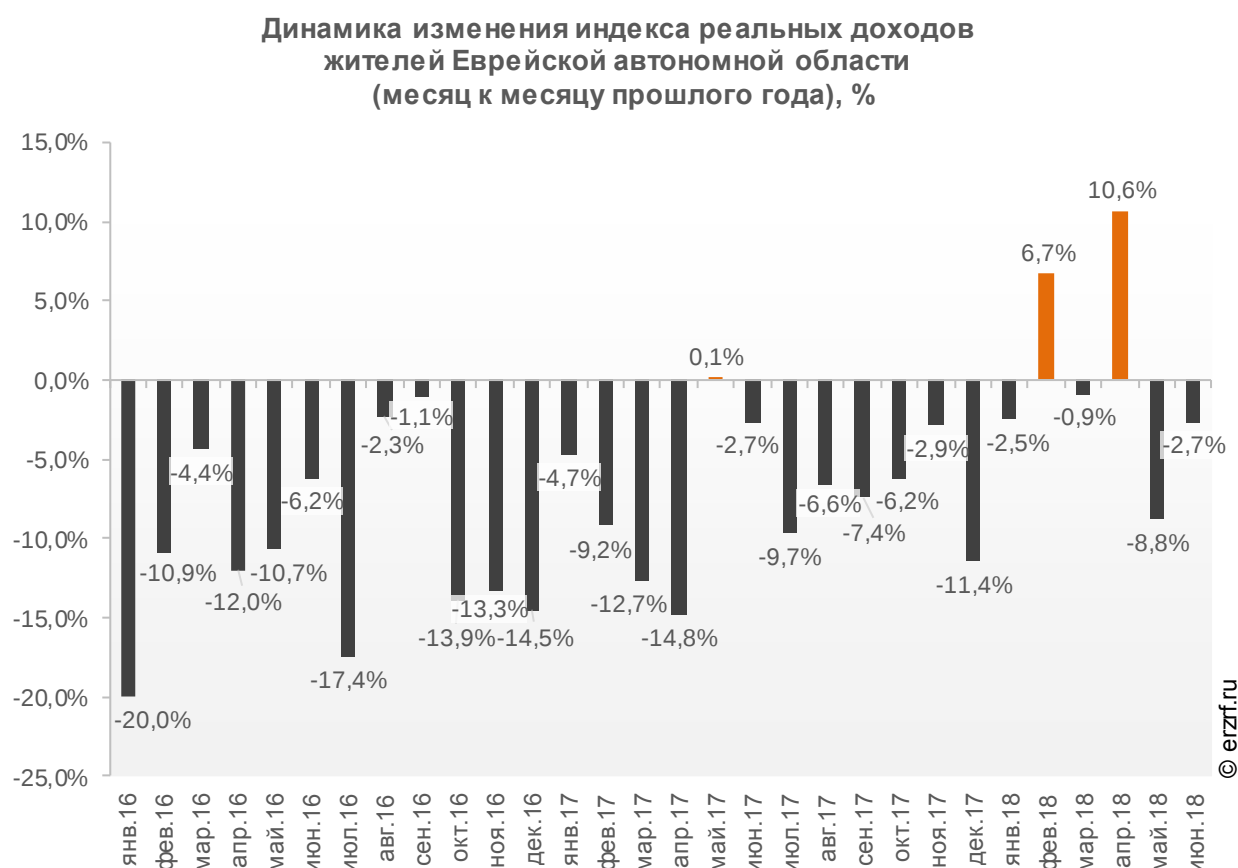
Динамика изменения места, занимаемого Еврейской автономной областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 31.

График 31


11. Реальные доходы жителей Еврейской автономной области (официальная статистика Росстата)

Росстат проинформировал о том, что реальные денежные доходы жителей Еврейской автономной области в июне 2018 года упали на 2,7% к аналогичному месяцу предыдущего года. Реальные денежные доходы жителей Еврейской автономной области падают второй месяц подряд (График 32).

График 32



По данным Росстата за 6 месяцев 2018 года индекс реальных доходов жителей Еврейской автономной области 2 месяца находился в положительной зоне, 4 месяца – в отрицательной.

В среднем за 6 месяцев 2018 года в Еврейской автономной области рост реальных доходов населения составил 0,2%.

12. Государственная регистрация ДДУ и прав на объекты долевого строительства в Еврейской автономной области (официальная статистика Росреестра)

12.1. Государственная регистрация ДДУ в Еврейской автономной области

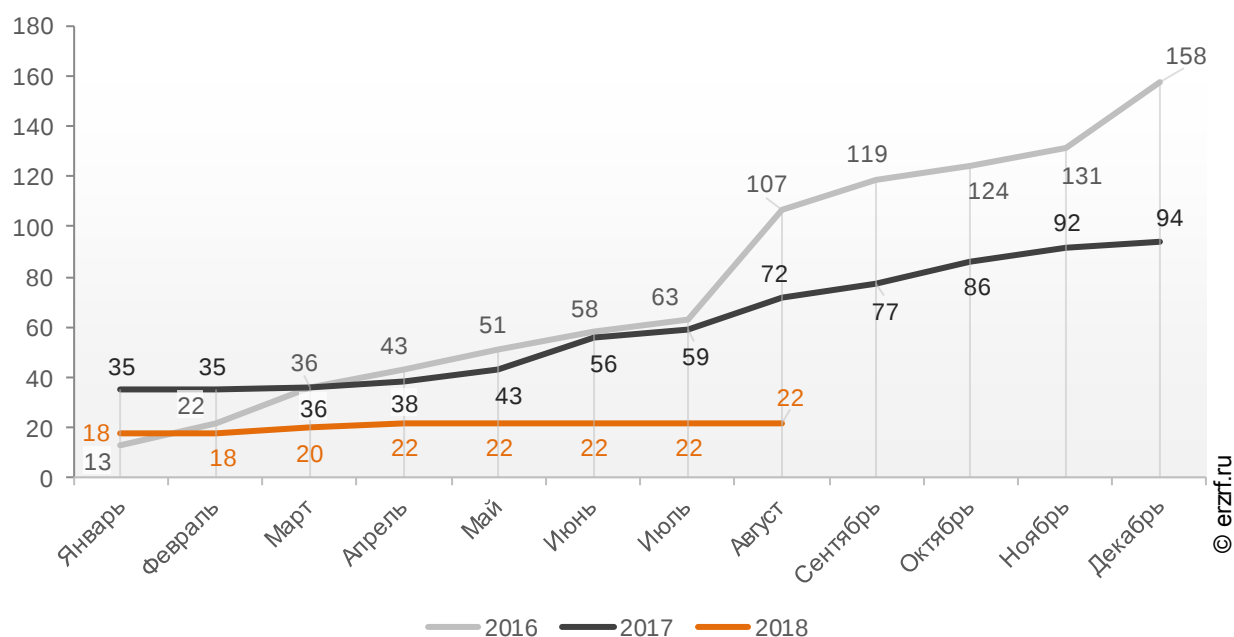
По данным Росреестра за 8 месяцев 2018 года в Еврейской автономной области зарегистрировано 22 договора участия в долевом строительстве (ДДУ).

Это на 69,4% меньше аналогичного показателя 2017 года (72 регистрации ДДУ). По сравнению с тем же периодом 2016 года число ДДУ упало на 79,4% (тогда было зарегистрировано 107 ДДУ).

Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Еврейской автономной области накопленным итогом в 2016 – 2018 гг. представлена на графике 33.

График 33

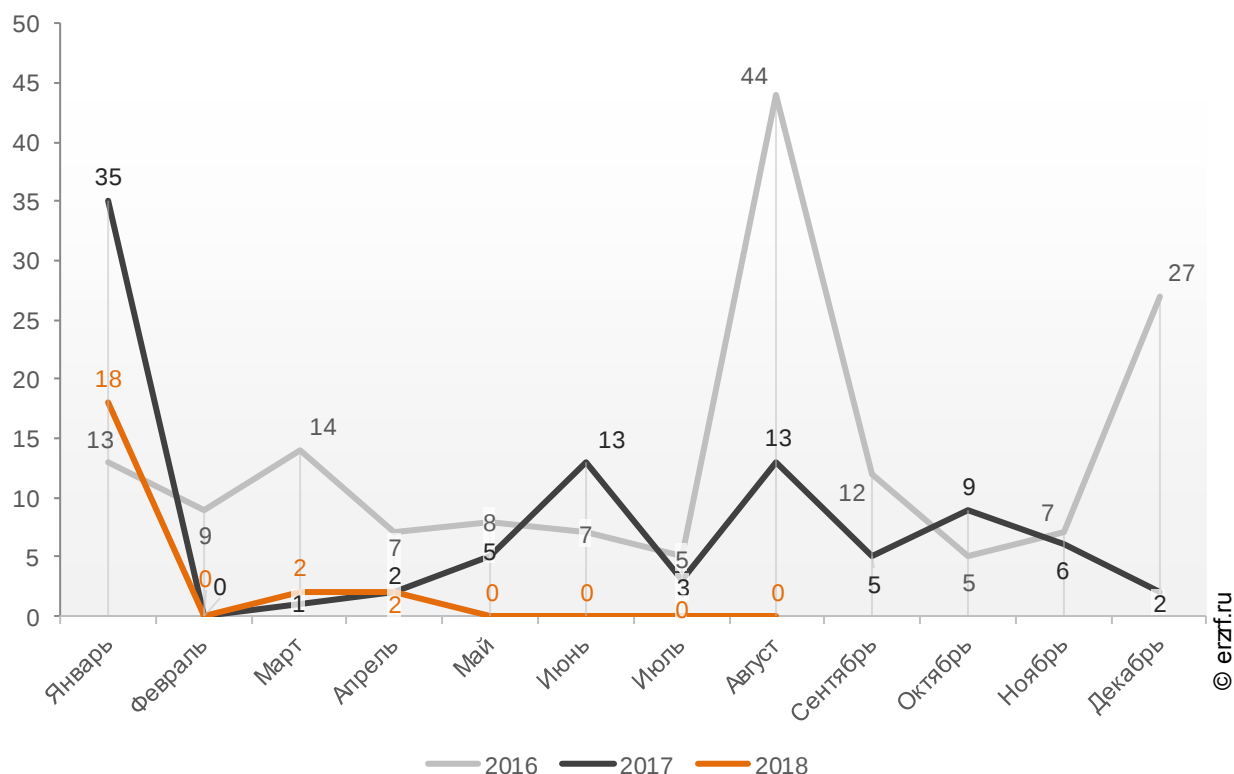
Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Еврейской автономной области накопленным итогом в 2016 – 2018 гг.



Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Еврейской автономной области в 2016 – 2018 гг. представлена на графике 34.

График 34

Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Еврейской автономной области по месяцам в 2016 — 2018 гг.



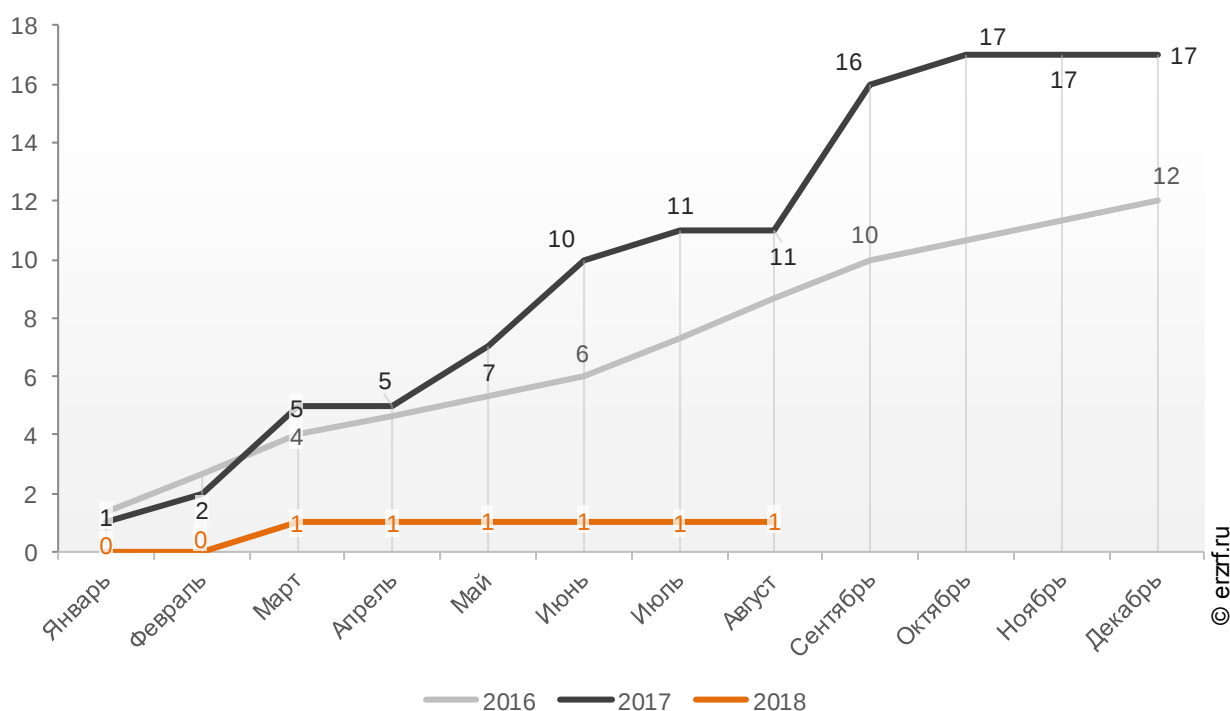
Кроме того, за 8 месяцев 2018 года в Еврейской автономной области зарегистрирован 1 договор об уступке прав требования по ДДУ.

Это на 90,9% меньше показателя 2017 года (11 уступок по ДДУ). По сравнению с тем же периодом 2016 года число зарегистрированных договоров уступки упало примерно на 88% (тогда их было зарегистрировано приблизительно 9).

Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Еврейской автономной области накопленным итогом в 2016 – 2018 гг. представлена на графике 35.

График 35

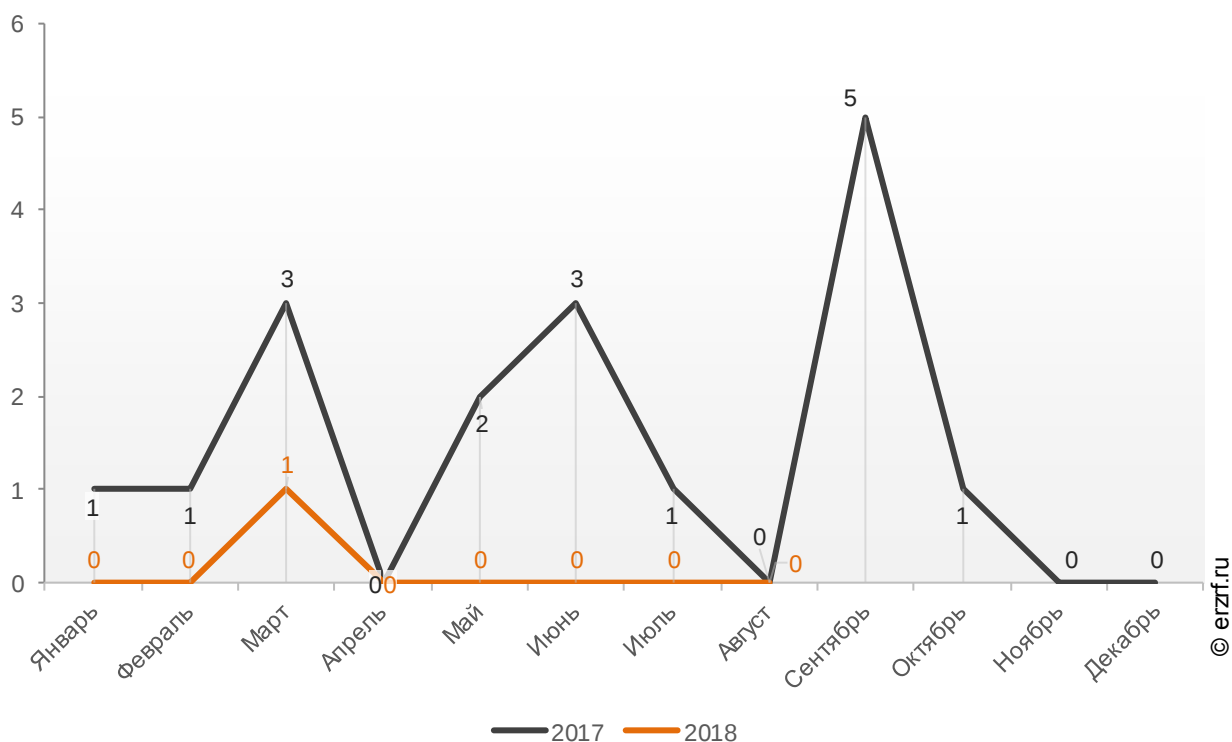
Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Еврейской автономной области накопленным итогом в 2016 — 2018 гг.



Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Еврейской автономной области в 2017 – 2018 гг. представлена на графике 36.

График 36

Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Еврейской автономной области по месяцам в 2017 — 2018 гг.

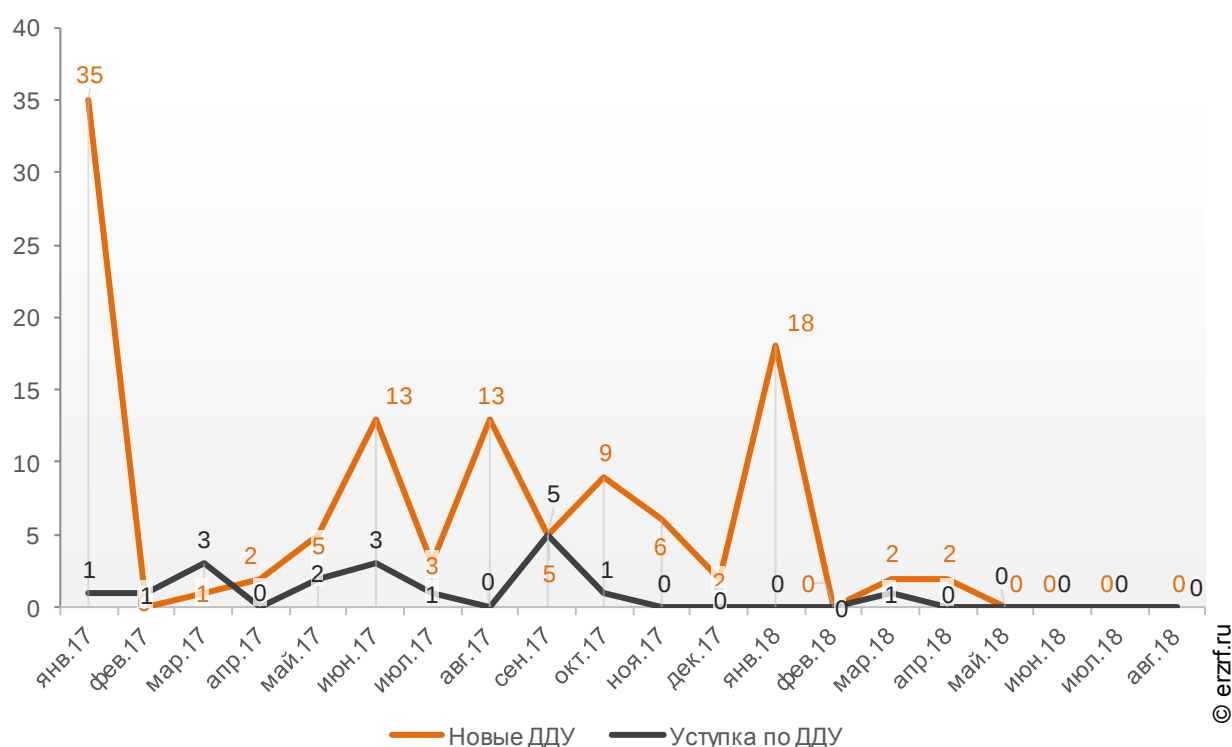


Количество новых ДДУ преобладает над количеством уступок, зарегистрированных с начала года в Еврейской автономной области. В среднем на каждую уступку приходится 22 новых ДДУ.

Помесячная динамика числа новых ДДУ в сравнении с числом уступок прав требования по ДДУ, зарегистрированных в Еврейской автономной области представлена на графике 37.

График 37

Помесячная динамика числа новых ДДУ в сравнении с числом уступок прав требования по ДДУ, зарегистрированных в Еврейской автономной области



12.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в Еврейской автономной области

По статистике Росреестра за 8 месяцев 2018 года в Еврейской автономной области зарегистрировано 47 прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства.

Это на 62,1% меньше аналогичного значения 2017 года (124 зарегистрированных права). По сравнению с тем же периодом 2016 года число зарегистрированных прав упало примерно на 70% (тогда было зарегистрировано около 155 прав).

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Еврейской автономной области накопленным итогом в 2016 – 2018 гг. представлена на графике 38.

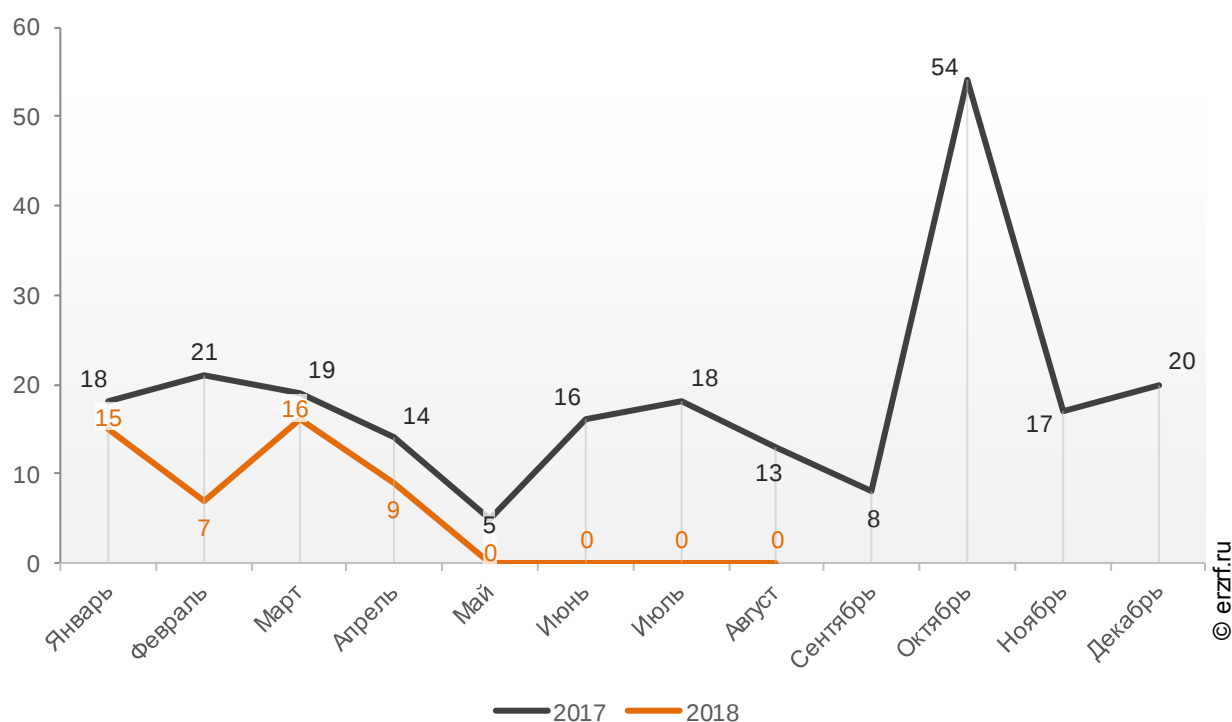
График 38



Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Еврейской автономной области в 2017 – 2018 гг. представлена на графике 39.

График 39

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Еврейской автономной области по месяцам в 2017 — 2018 гг.

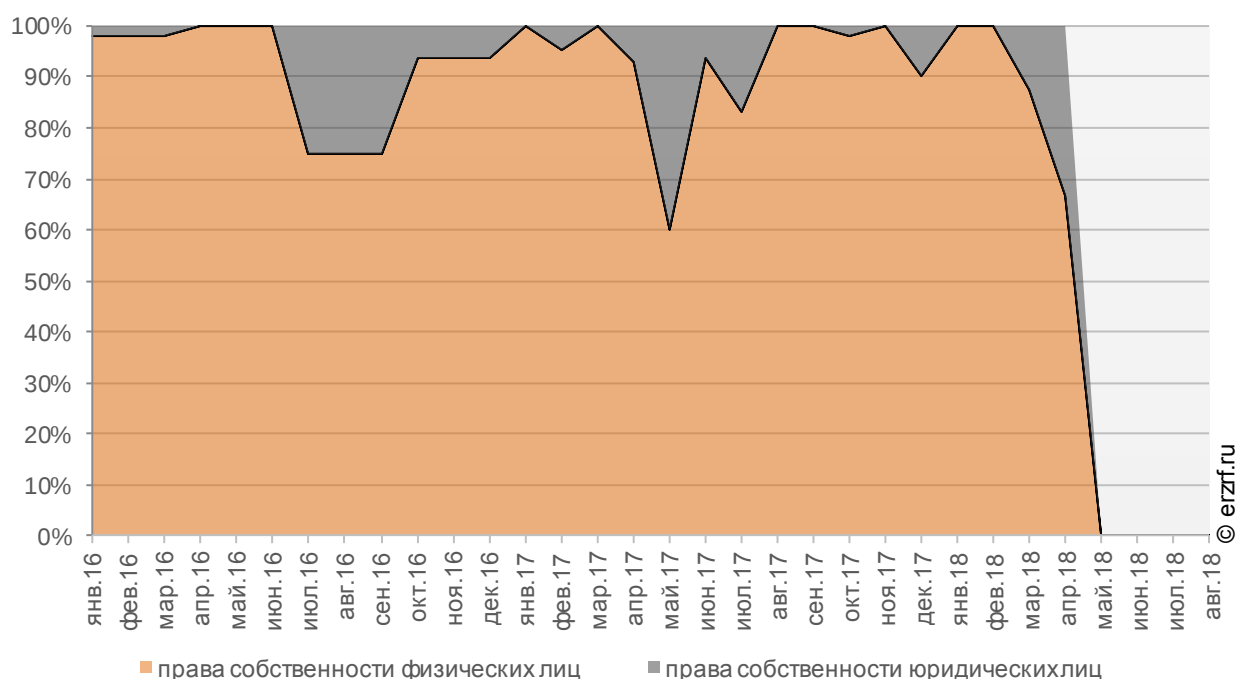


При этом среди 47 зарегистрированных с начала года в Еврейской автономной области прав собственности дольщиков 89,4% приходится на права физических лиц (42 права), а 10,6% – на права юридических лиц (5 прав).

Помесячное сравнение долей прав физических и юридических лиц в общем объеме зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Еврейской автономной области представлено на графике 40.

График 40

**Помесячное сравнение долей прав физических и юридических лиц
в общем объеме зарегистрированных прав собственности
участников долевого строительства на объект долевого
строительства
в Еврейской автономной области**



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

12.3. Государственная регистрация прав на машино-места в Еврейской автономной области

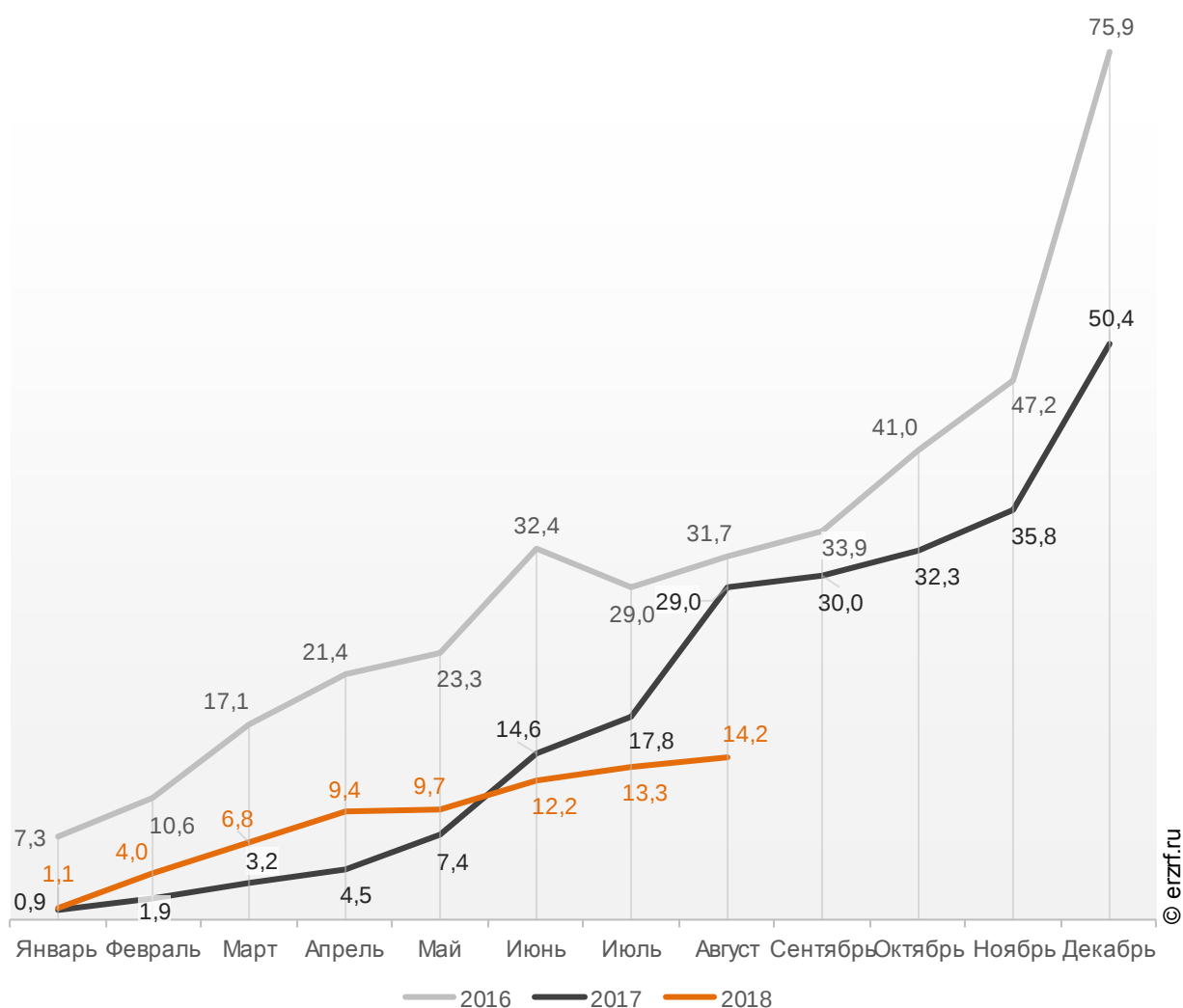
По данным Росреестра за 8 месяцев 2018 года в Еврейской автономной области не зарегистрировано ни одного права собственности на машино-места.

13. Ввод жилья в Еврейской автономной области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 8 месяцев 2018 г. показывает снижение на 51,0% графика ввода жилья в Еврейской автономной области в 2018 г. по сравнению с 2017 г. и снижение на 55,2% по отношению к 2016 г. (График 41).

График 41

**Ввод жилья в Еврейской автономной области
накопленным итогом по годам в 2016 — 2018 гг., тыс. м²**

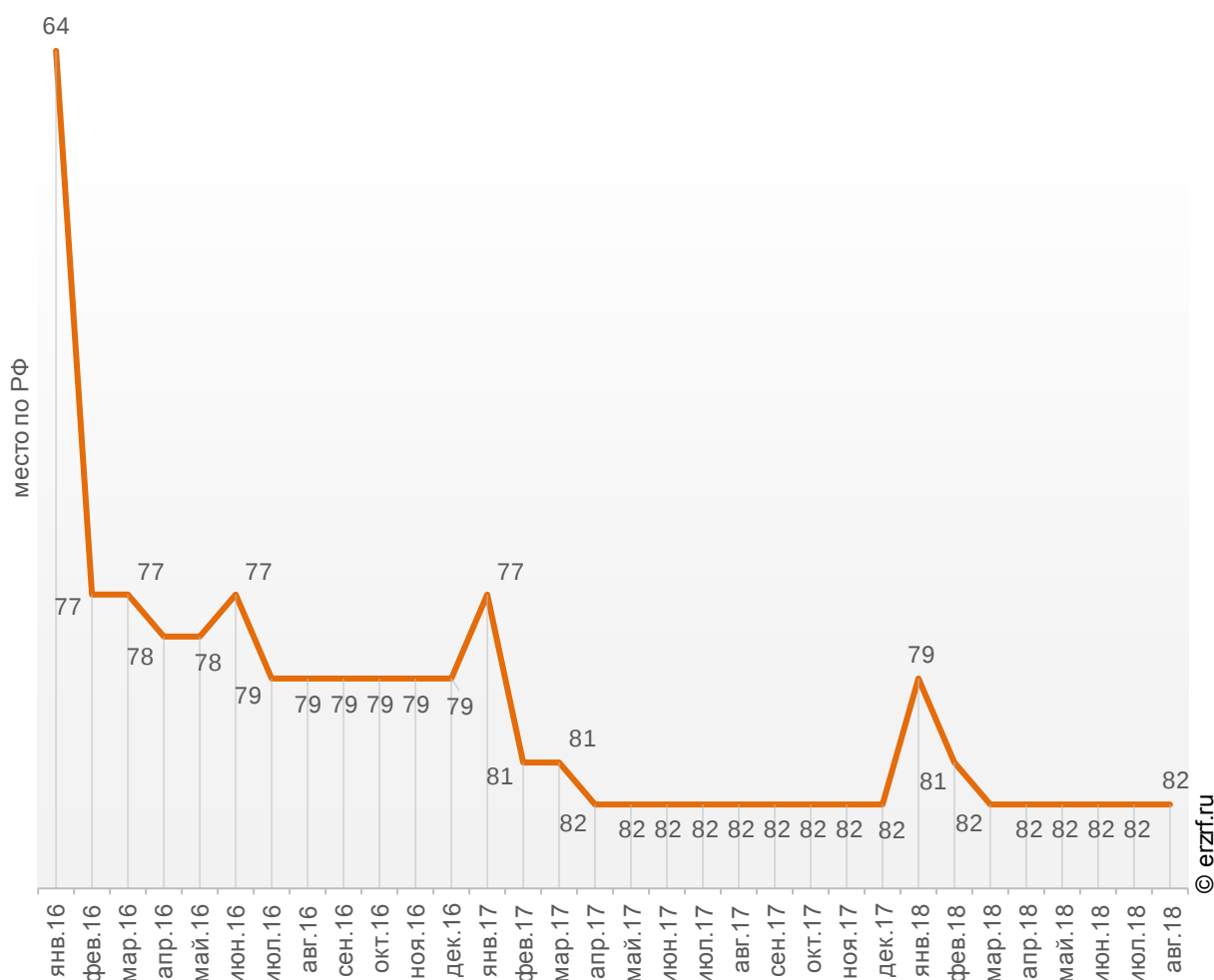


За январь-август 2018 года по показателю ввода жилья Еврейская автономная область занимает 82-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 51-е место, а по динамике относительного прироста – 80-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Еврейской автономной областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья, представлена на графике 42.

График 42

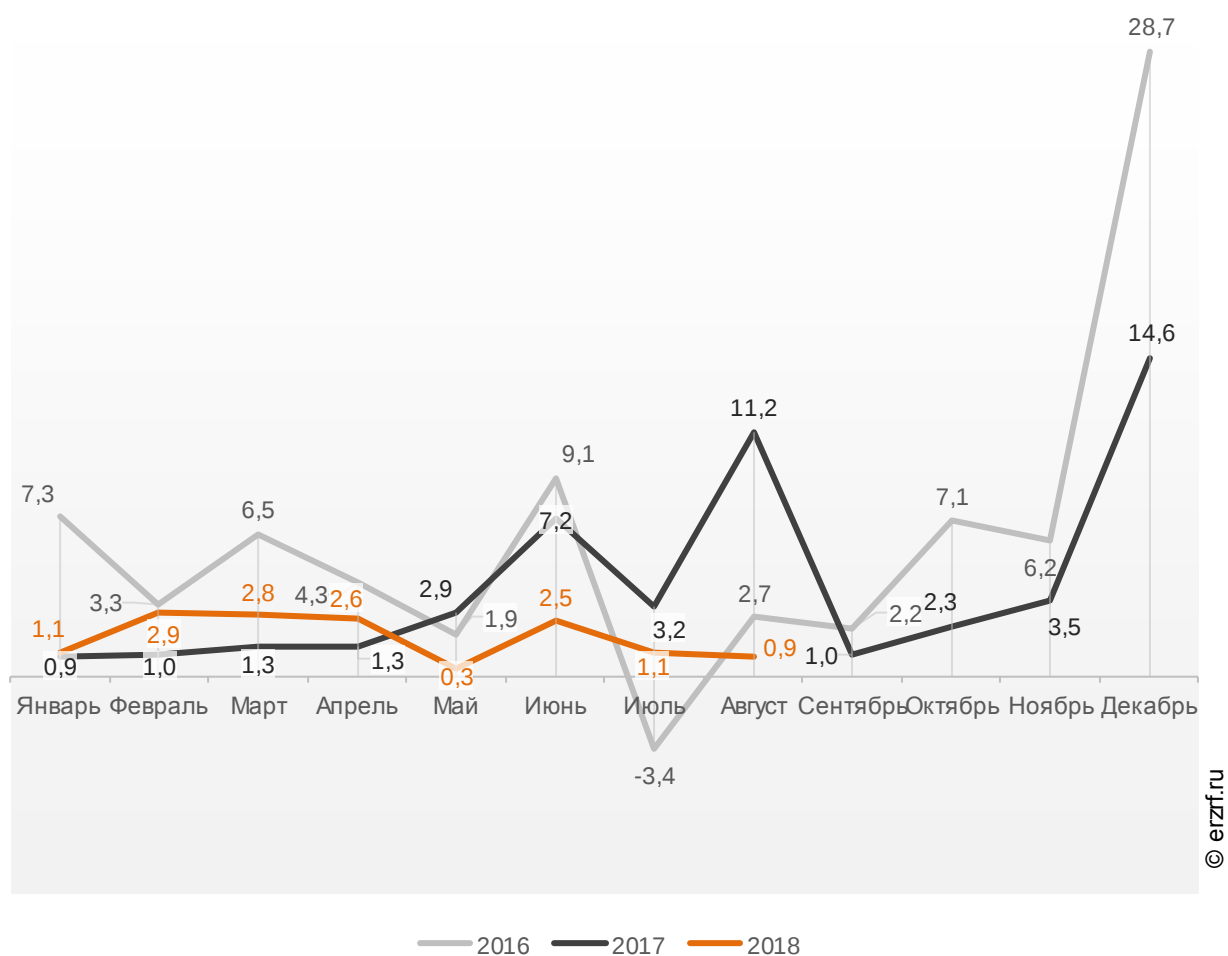
Динамика изменения места, занимаемого Еврейской автономной областью
среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



В августе 2018 года в Еврейской автономной области введено 0,9 тыс. м² жилья. Это на 92,0% или на 10,3 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2017 года (График 43).

График 43

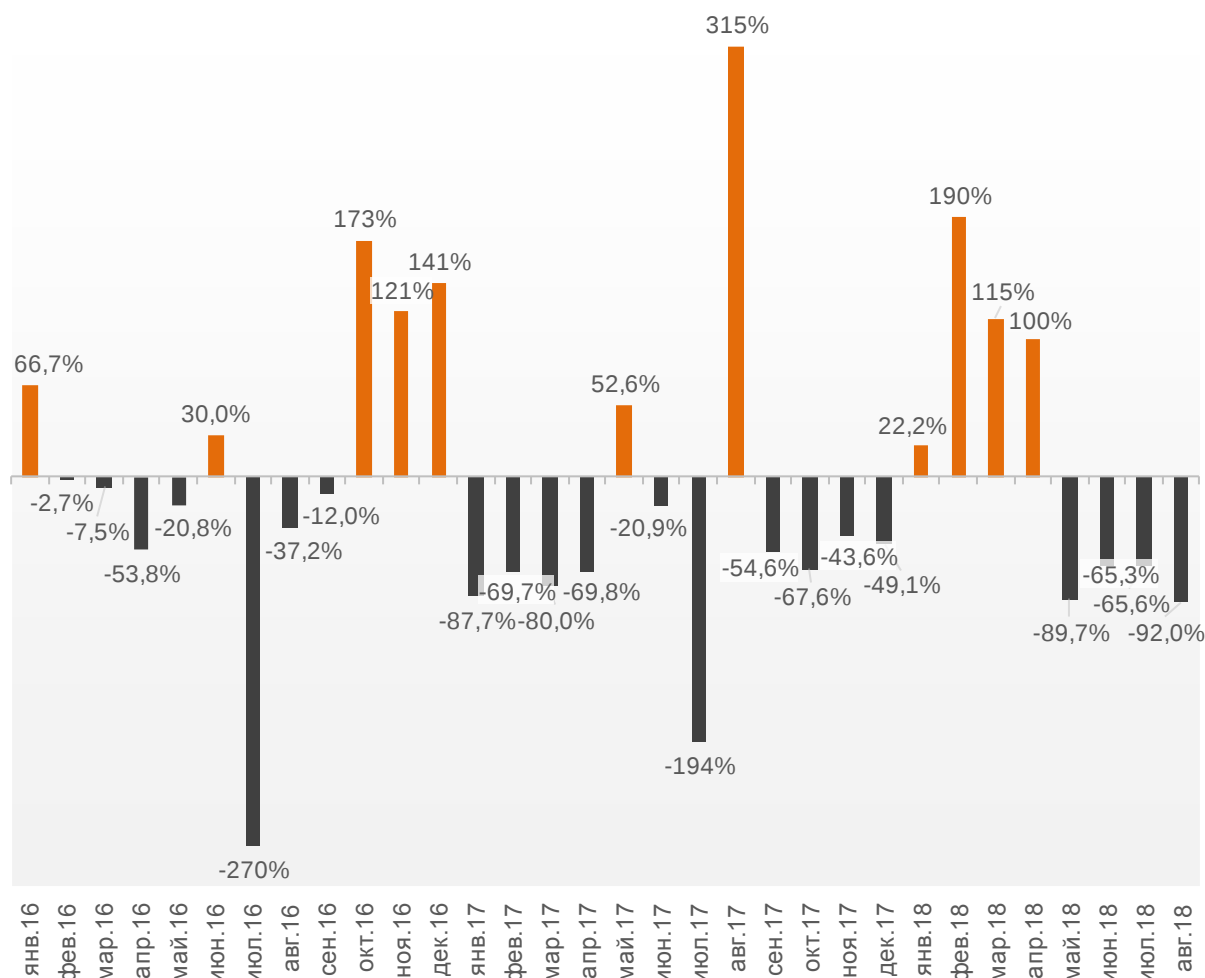
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Еврейской автономной области, тыс. м²**



Отставание от темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Еврейской автономной области четвертый месяц подряд.

График 44

Динамика прироста ввода жилья в Еврейской автономной области,
месяц к месяцу прошлого года, %



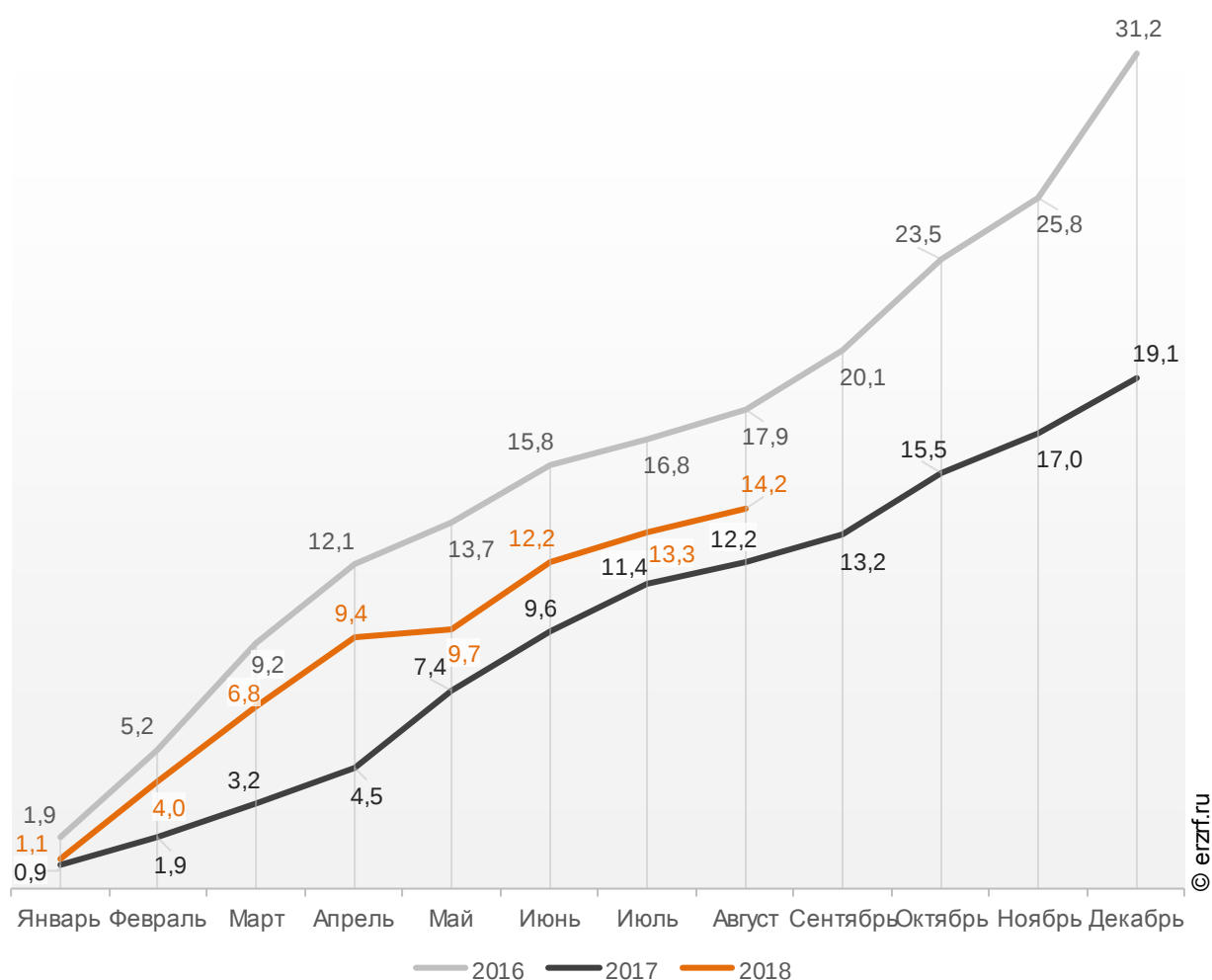
© erzrf.ru

Среди 85-ти регионов Российской Федерации Еврейская автономная область занимает 82-е место по показателю ввода жилья за август 2018 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 49-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 84-м месте.

В Еврейской автономной области за 8 месяцев 2018 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 16,4% по отношению к аналогичному периоду 2017 г. и снижение на 20,7% по отношению к 2016 г. (График 45).

График 45

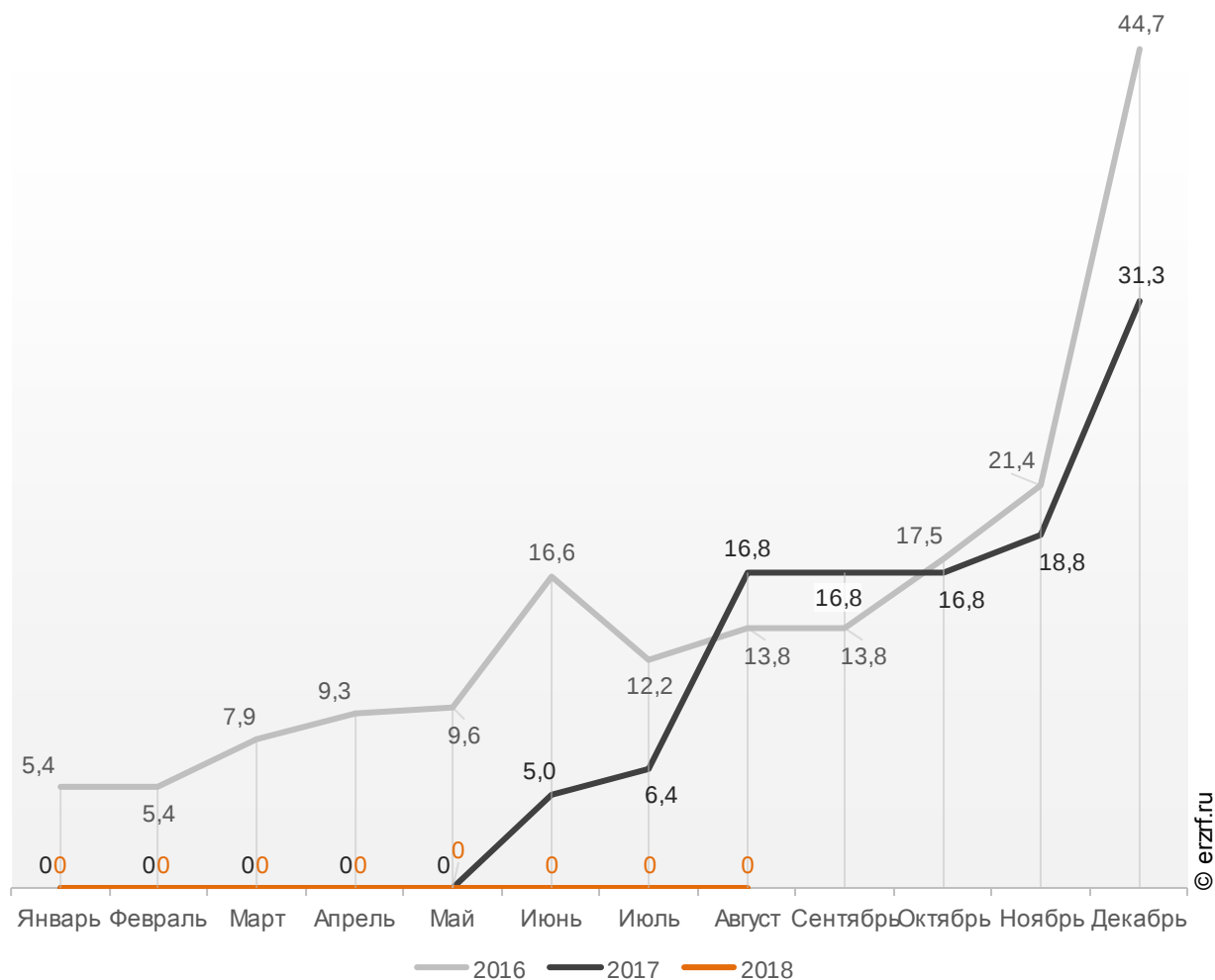
**Ввод жилья населением в Еврейской автономной области
накопленным итогом по годам в 2016 — 2018 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 8 месяцев 2018 г. в Еврейской автономной области в 2016 – 2018 гг. представлены ниже. (График 46).

График 46

**Ввод жилья застройщиками в Еврейской автономной области
накопленным итогом по годам в 2016 — 2018 гг., тыс. м²**

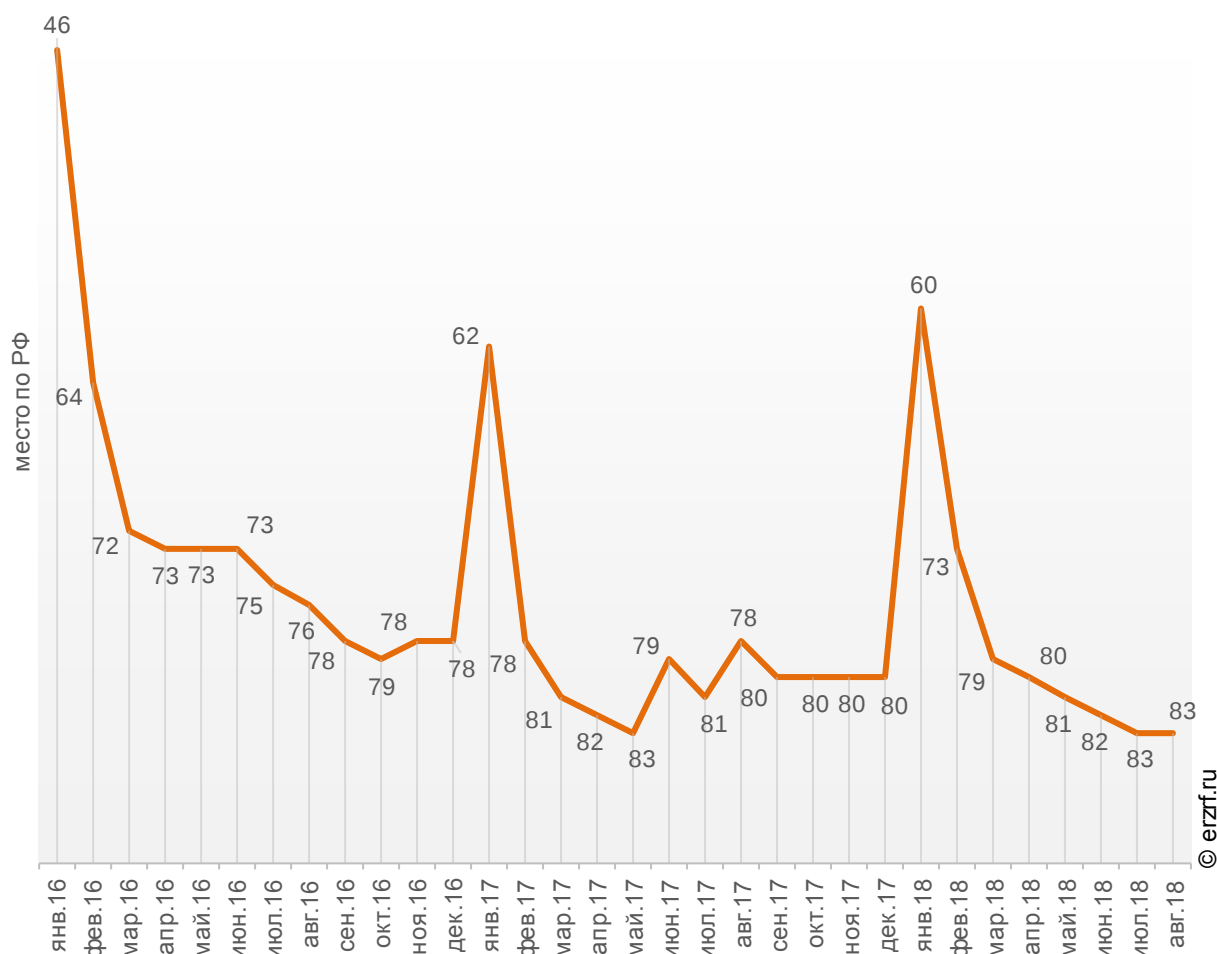


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-август 2018 года Еврейская автономная область занимает 83-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 37-е место, по динамике относительного прироста – 82-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Еврейской автономной областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками, представлена на графике 47.

График 47

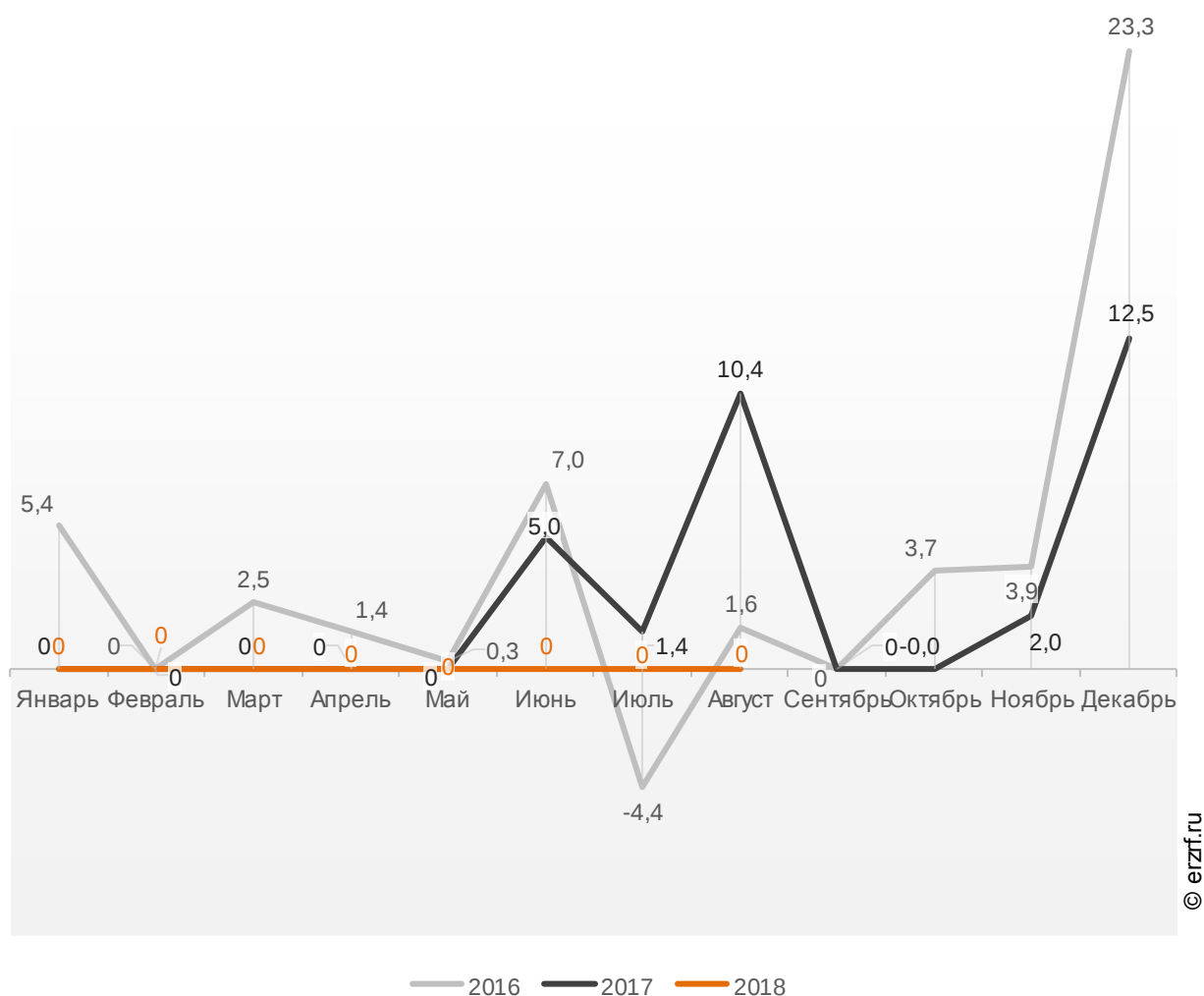
Динамика изменения места, занимаемого Еврейской автономной областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



В августе 2018 года в Еврейской автономной области застройщиками введено 0,0 тыс. м² многоквартирных домов, что на 100,0% или на 10,4 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2017 года (График 48).

График 48

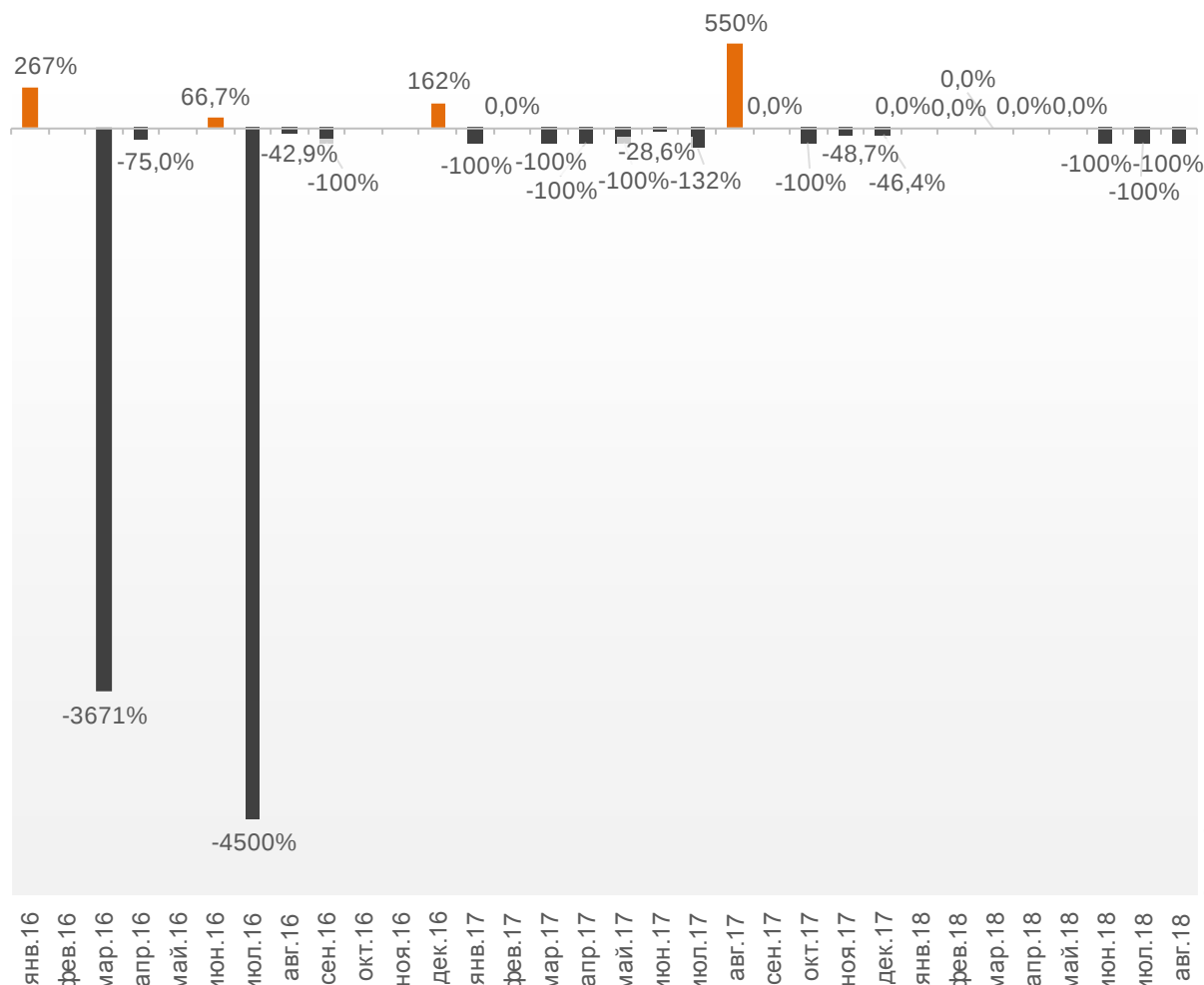
**Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по
месяцам
в Еврейской автономной области, тыс. м²**



Отставание от темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Еврейской автономной области третий месяц подряд.

График 49

**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками
в Еврейской автономной области,
месяц к месяцу прошлого года, %**



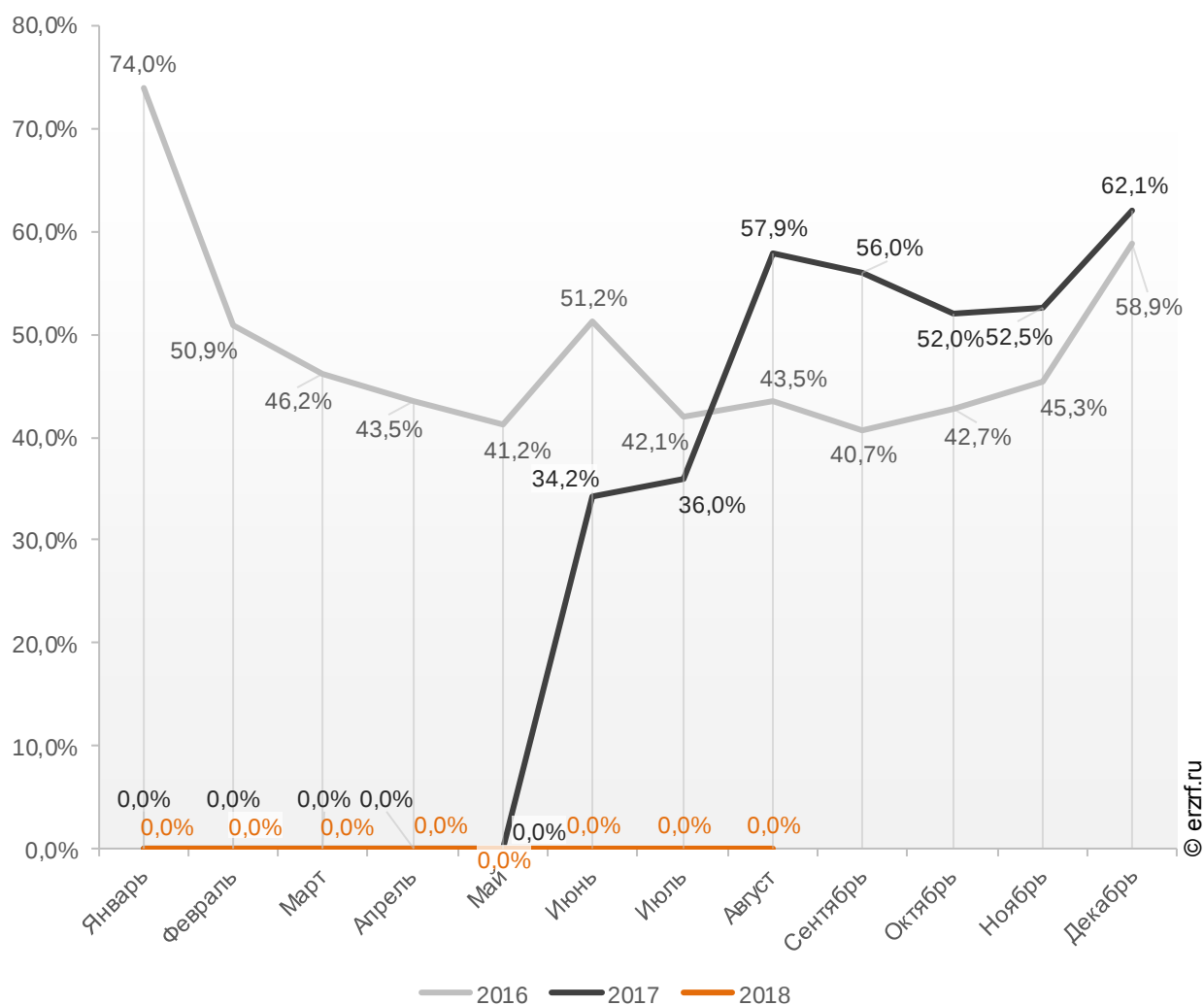
© erzif.ru

По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за август 2018 года Еврейская автономная область занимает 73-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 50-е место, по динамике относительного прироста – 74-е место.

Доля ввода жилья застройщиками за 8 месяцев 2018 г. составила 0,0% против 57,9% за этот же период 2017 г. и 43,5% — за этот же период 2016 г.

График 50

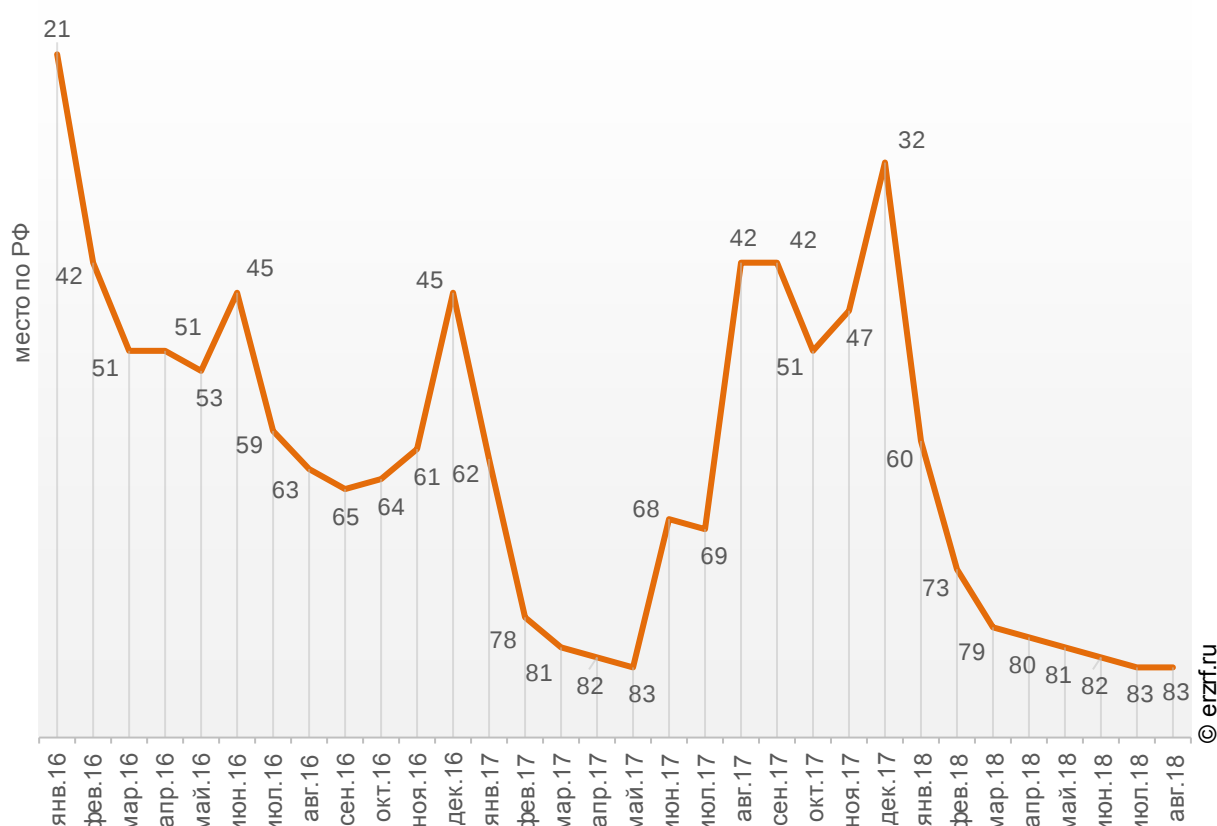
**Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья
в Еврейской автономной области
накопленным итогом по годам в 2016 — 2018 гг.**



По этому показателю Еврейская автономная область занимает 83-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 51

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



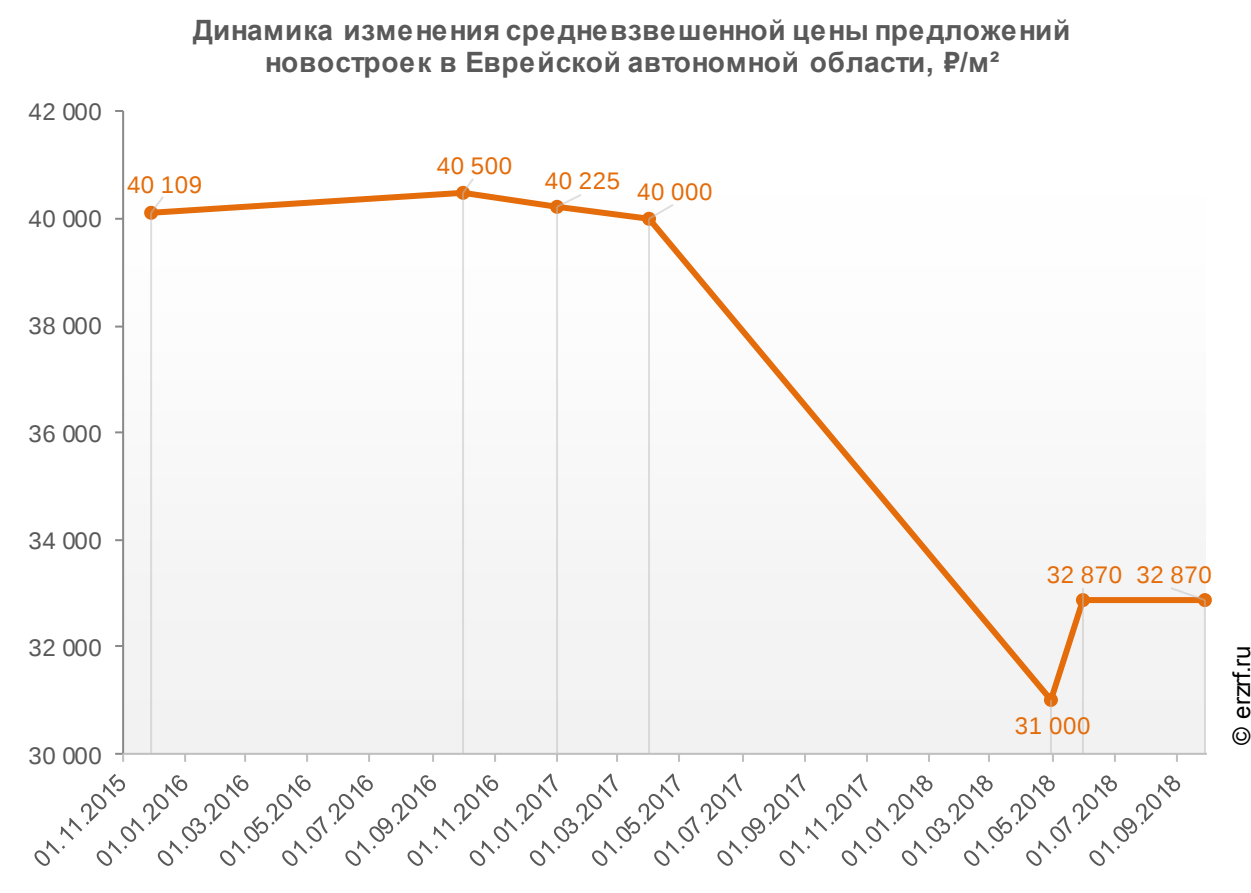
В августе 2018 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Еврейской автономной области составила 0,0%, что на 92,9 п.п. меньше аналогичного значения за тот же период 2017 года. По этому показателю Еврейская автономная область занимает 73-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

14. Цена предложения на строящиеся объекты в Еврейской автономной области

По состоянию на сентябрь 2018 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Еврейской автономной области составила 32 870 рублей за квадратный метр.

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Еврейской автономной области представлена на графике 52.

График 52



Зависимость средневзвешенной цены предложений Еврейской автономной области от планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию представлена на графике 53.

График 53



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

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м²
IV квартал 2018	Монолит	Меридиан	1	90	4 273
IV квартал 2018	СТК Варяг	По ул. Уютная	1	27	1 251
Общий итог			2	117	5 524

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
				ед.	ед.	м²
1	Меридиан	Биробиджан	Монолит	1	90	4 273
2	По ул. Уютная	Биробиджан	СТК Варяг	3	81	3 753
Общий итог				4	171	8 026

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>По ул. Уютная</i>	Биробиджан	СТК Варяг	46,3
2	<i>Меридиан</i>	Биробиджан	Монолит	47,5
Общий итог				46,9