

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Аналитический обзор I октябрь 2016г.

Ханты-Мансийский автономный округ

Среднемесячный ввод жилья
застройщиками м² (за 12 последних мес.)

62 367 (Росстат)

+ 0,9% к предшествующим 12 мес.

Доля ввода жилья
застройщиками (за 12 последних
мес.)

86,7% (Росстат)

+ 6,8% к предшествующим 12 мес.

Количество выданных ипотечных
жилищных кредитов (ИЖК) по
ДДУ (за сентябрь 2016)

377 (Банк России)

- 54,4% к августу 2016

Объем ИЖК, млрд. р (за сентябрь
2016)

0,833 (Банк России)

- 53% к августу 2016

Средневзвешенная ставка
ИЖК по ДДУ, %

11,58 (Банк России)

- 0,01 % к августу 2016

Обзор подготовлен: ООО «Институт развития строительной отрасли»

г. Москва



При поддержке



Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора:.....	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Ханты-Мансийском автономном округе.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Ханты-Мансийском автономном округе	5
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Ханты-Мансийском автономном округе по срокам выдачи разрешения на строительство.....	5
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Ханты-Мансийском автономном округе по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию	6
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Ханты-Мансийском автономном округе по этажности строящихся домов.....	7
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Ханты-Мансийском автономном округе по материалам стен строящихся домов.....	10
7. ТОП застройщиков Ханты-Мансийского автономного округа по объемам строительства.....	11
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Ханты-Мансийском автономном округе	12
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Ханты-Мансийском автономном округе.....	13
10. Ипотечное кредитование (официальная статистика Банка России) для жителей Ханты-Мансийского автономного округа.....	15
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа	15
10.2. Объем ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа	17
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа	17
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа.....	19
11. Реальные доходы жителей Ханты-Мансийского автономного округа (официальная статистика Росстата)	21
12. Государственная регистрация ДДУ в Ханты-Мансийском автономном округе (официальная статистика Росреестра).....	22
13. Ввод жилья в Ханты-Мансийском автономном округе (официальная статистика Росстата).....	23
14. Прогноз ввода жилья в Ханты-Мансийском автономном округе в 2016г.....	26
Приложение 1. Жилые дома, планируемые к вводу в эксплуатацию в Ханты-Мансийском автономном округе в IV квартале 2016 г.....	28
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Ханты-Мансийском автономном округе, по совокупной площади жилых единиц.....	30
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Ханты-Мансийском автономном округе, по средней площади жилых единиц.....	34

Источники информации для составления аналитического обзора:

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

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

1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Ханты-Мансийском автономном округе

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Ханты-Мансийском автономном округе на октябрь 2016г. выявлено **111 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 **18 579** жилых единиц (квартир), совокупная площадь которых составляет **1 068 263 м²** (таблица 1).

Таблица 1

Вид дома		Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	многоквартирный дом	111	100,0%	18 579	100,0%	1 068 263	100,0%
Общий итог		111	100%	18 579	100%	1 068 263	100%

На территории Ханты-Мансийского автономного округа не выявлено строительства домов блокированной застройки и домов с апартаментами.

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Ханты-Мансийском автономном округе

Застройщики жилья в Ханты-Мансийском автономном округе осуществляют строительство в 15 территориальных образованиях (таблица 2).

Таблица 2

Район, городской округ	Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц		
		ед.	%	ед.	%	м ²	%	
1	Сургут	36	33,3%	8 938	48,1%	515 487	48,3%	
2	Нижневартовск	8	4,0%	2 737	14,7%	162 140	15,2%	
3	Ханты-Мансийск	19	9,4%	1 874	10,1%	117 020	11,0%	
4	Нягань	5	2,6%	974	5,2%	54 110	5,1%	
5	Пыть-Ях	5	3,8%	819	4,4%	51 191	4,8%	
6	Нефтеюганск	10	12,1%	1 099	5,9%	48 601	4,5%	
7	Сургутский р-н	7	8,4%	621	3,3%	35 671	3,3%	
	пос. Солнечный	6	7,6%	603	3,2%	34 826	3,3%	
	г. Лянтор	1	0,8%	18	0,1%	845	0,1%	
8	Югорск	5	7,4%	426	2,3%	22 071	2,1%	
9	Мегион	2	2,2%	293	1,6%	17 669	1,7%	
10	Когалым	4	6,3%	358	1,9%	17 666	1,7%	
11	Советский р-н	3	2,7	219	1,2	14 236	1,3	
	г. Советский	2	0,3%	196	1,1%	13 224	1,2%	
	пгт. Пионерский	1	1,6%	23	0,1%	1 012	0,1%	
12	Лангепас	4	6,0%	74	0,4%	4 748	0,4%	
13	Покачи	1	1,6%	57	0,3%	2 779	0,3%	
14	Урай	1	0,1%	48	0,3%	2 564	0,2%	
15	Нефтеюганс кий р-н	пос. Сентябрьский	1	0,8%	42	0,2%	2 310	0,2%
Общий итог		111	100%	18 579	100%	1 068 263	100%	

Как видно из таблицы 2 наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на города Сургут и Нижневартовск – 48,3% и 15,2% соответственно.

3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Ханты-Мансийском автономном округе по срокам выдачи разрешения на строительство

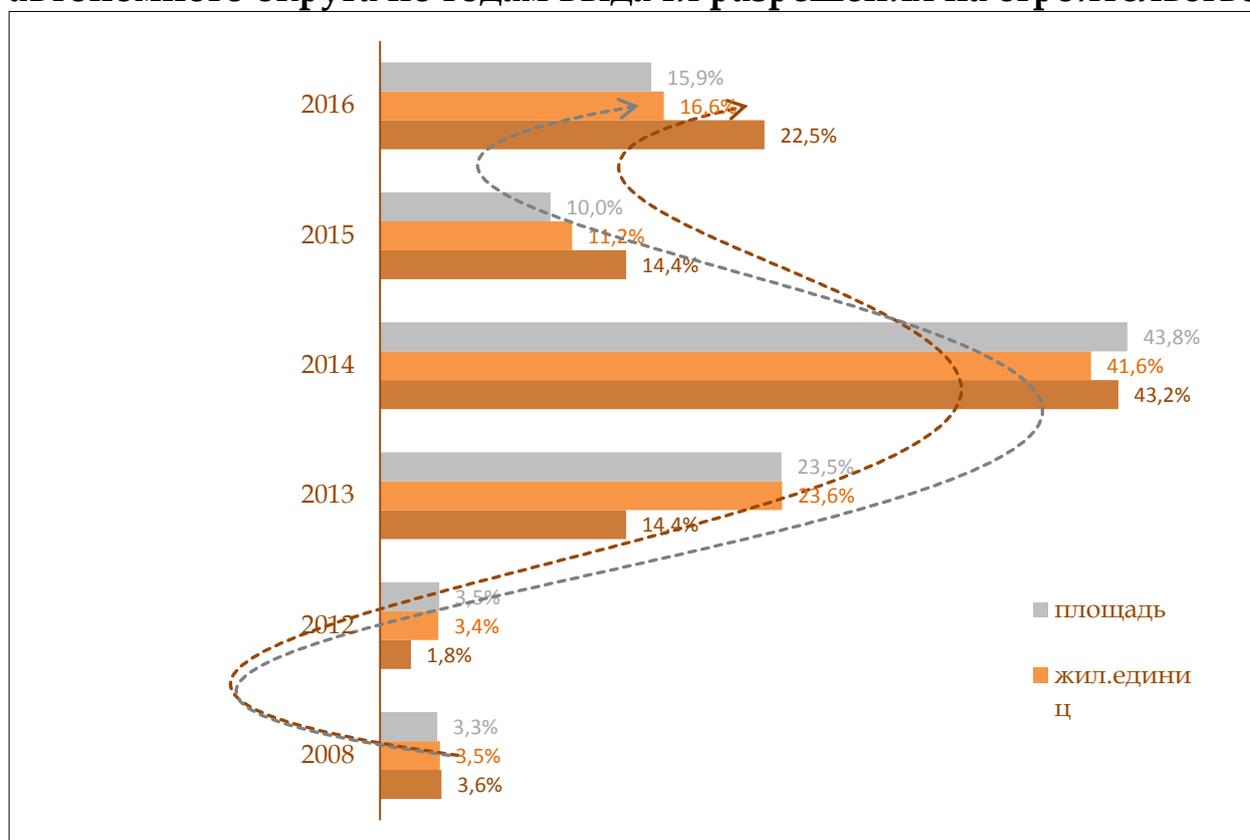
Застройщики жилья в Ханты-Мансийском автономном округе осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с апреля 2008 по октябрь 2016г. (таблица 3, гистограмма 1).

Таблица 3

	Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	2008	4	3,6%	650	3,5%	35 753	3,3%
2	2012	2	1,8%	635	3,4%	37 018	3,5%
3	2013	16	14,4%	4 377	23,6%	251 339	23,5%
4	2014	48	43,2%	7 738	41,6%	467 734	43,8%
5	2015	16	14,4%	2 090	11,2%	106 703	10,0%
6	2016	25	22,5%	3 089	16,6%	169 716	15,9%
Общий итог		111	100,0%	18 579	100,0%	1 068 263	100,0%

Гистограмма 1

Распределение жилых новостроек Ханты-Мансийского автономного округа по годам выдачи разрешения на строительство



Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2014г. (43,8% по площади жилых единиц).

4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Ханты-Мансийском автономном округе по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию

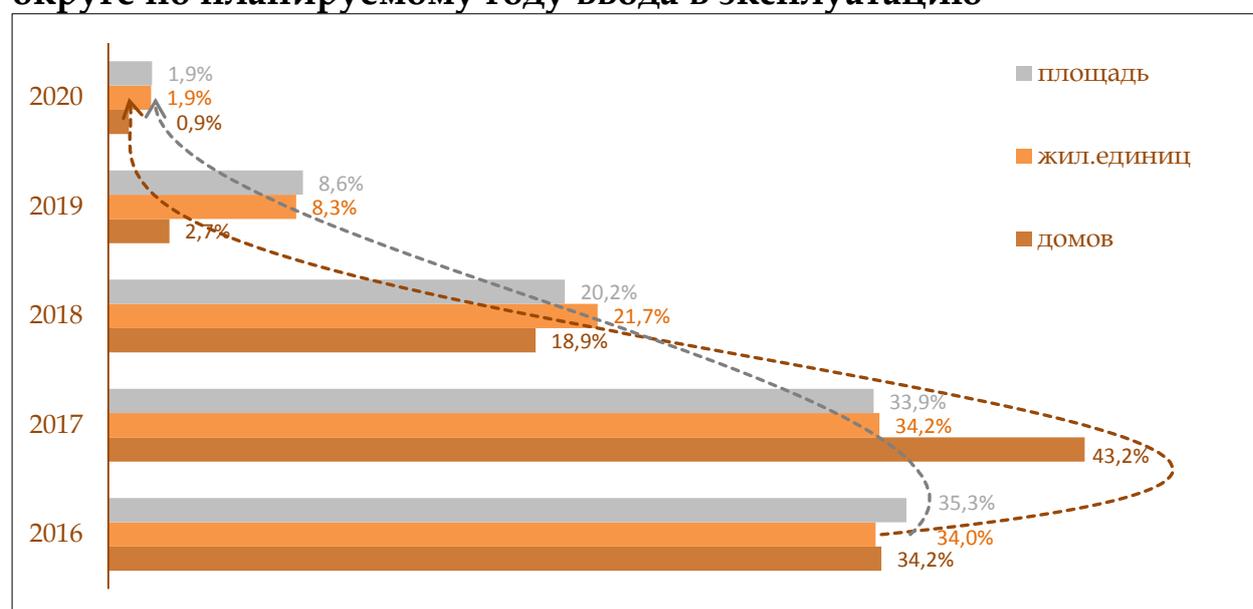
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру планируемого застройщиками ввода строящегося ими жилья в Ханты-Мансийском автономном округе (таблица 4, гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный в проектной декларации срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 2016	38	34,2%	6 312	34,0%	377 614	35,3%
2 2017	48	43,2%	6 345	34,2%	362 085	33,9%
3 2018	21	18,9%	4 026	21,7%	215 926	20,2%
4 2019	3	2,7%	1 545	8,3%	91 987	8,6%
5 2020	1	0,9%	351	1,9%	20 651	1,9%
Общий итог	111	100,0%	18 579	100,0%	1 068 263	100,0%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Ханты-Мансийском автономном округе по планируемому году ввода в эксплуатацию



Из гистограммы 2 видно, что застройщики имеют значительный задел строящихся жилых новостроек не только на текущий 2016 год, но и на последующие годы. В последние месяцы 2016г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 377 614 м² жилья (приложение 1).

5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Ханты-Мансийском автономном округе по этажности строящихся домов

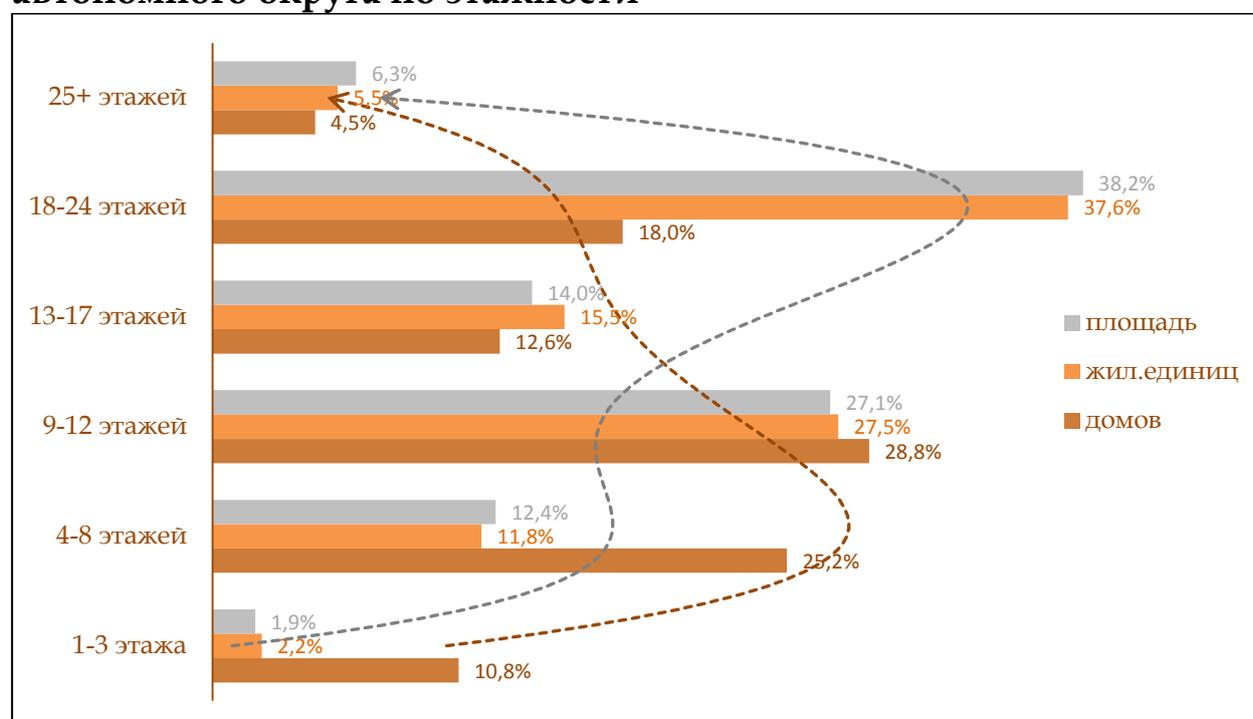
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (таблица 5, гистограмма 3).

Таблица 5

Этажей		Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	1-3 этажа	12	10,8%	403	2,2%	20 055	1,9%
2	4-8 этажей	28	25,2%	2 196	11,8%	132 889	12,4%
3	9-12 этажей	32	28,8%	5 106	27,5%	289 706	27,1%
4	13-17 этажей	14	12,6%	2 873	15,5%	149 914	14,0%
5	18-24 этажей	20	18,0%	6 979	37,6%	408 341	38,2%
6	25+ этажей	5	4,5%	1 022	5,5%	67 358	6,3%
Общий итог		111	100,0%	18 579	100,0%	1 068 263	100,0%

Гистограмма 3

Распределение жилых новостроек Ханты-Мансийского автономного округа по этажности



Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 18-24 этажей – 38,2% от всей площади строящегося жилья. Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Ханты-Мансийском автономном округе составляет 6,3%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 13,4%.

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Ханты-Мансийском автономном округе составляет (гистограмма 4):

- 10,8 этажей – из расчета на строящийся дом;
- 14,1 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 14,2 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 4



Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Ханты-Мансийском автономном округе является 29-этажный дом в ЖК «Возрождение», застройщик ГК Эйнком. ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 6.

Таблица 6

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	29	ГК Эйнком	многоквартирный дом	Возрождение
2	26	Новые бизнес-технологии	многоквартирный дом	Новые ключи
3-4	24	ГК ВЕРСО М	многоквартирный дом	Олимпия
		Северные Строительные Технологии	многоквартирный дом	4 Сезона
5	23	ГК Эйнком	многоквартирный дом	Возрождение
		Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	многоквартирный дом	Квартал № 21.1

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Ханты-Мансийском автономном округе является многоквартирный дом в ЖК «Премьер», застройщик Северные Строительные Технологии. ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 7.

Таблица 7

№	S жил. единиц, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	49 792	Северные Строительные Технологии	многоквартирный дом	Премьер
2	33 302	ГК Эйнком	многоквартирный дом	Возрождение
3	31 133	Компания СТХ	многоквартирный дом	За ручьем
4	25 548	Брусника	многоквартирный дом	Novin квартал
5	24 447	ГК Эйнком	многоквартирный дом	Уютный

6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Ханты-Мансийском автономном округе по материалам стен строящихся домов

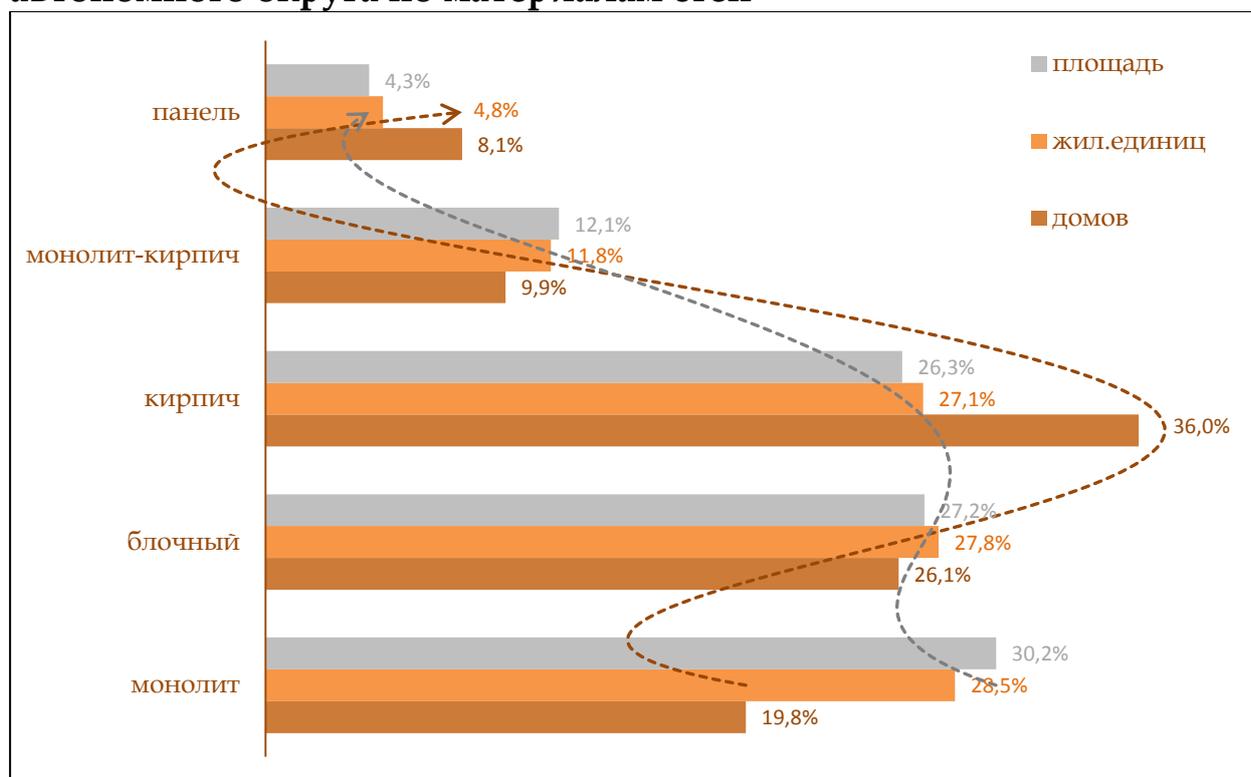
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (таблица 8, гистограмма 5).

Таблица 8

Материал стен		Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	монолит	22	19,8%	5 288	28,5%	322 082	30,2%
2	блочный	29	26,1%	5 162	27,8%	290 441	27,2%
3	кирпич	40	36,0%	5 042	27,1%	280 748	26,3%
4	монолит-кирпич	11	9,9%	2 188	11,8%	129 284	12,1%
5	панель	9	8,1%	899	4,8%	45 708	4,3%
Общий итог		111	100%	18 579	100%	1 068 263	100%

Гистограмма 5

Распределение жилых новостроек Ханты-Мансийского автономного округа по материалам стен

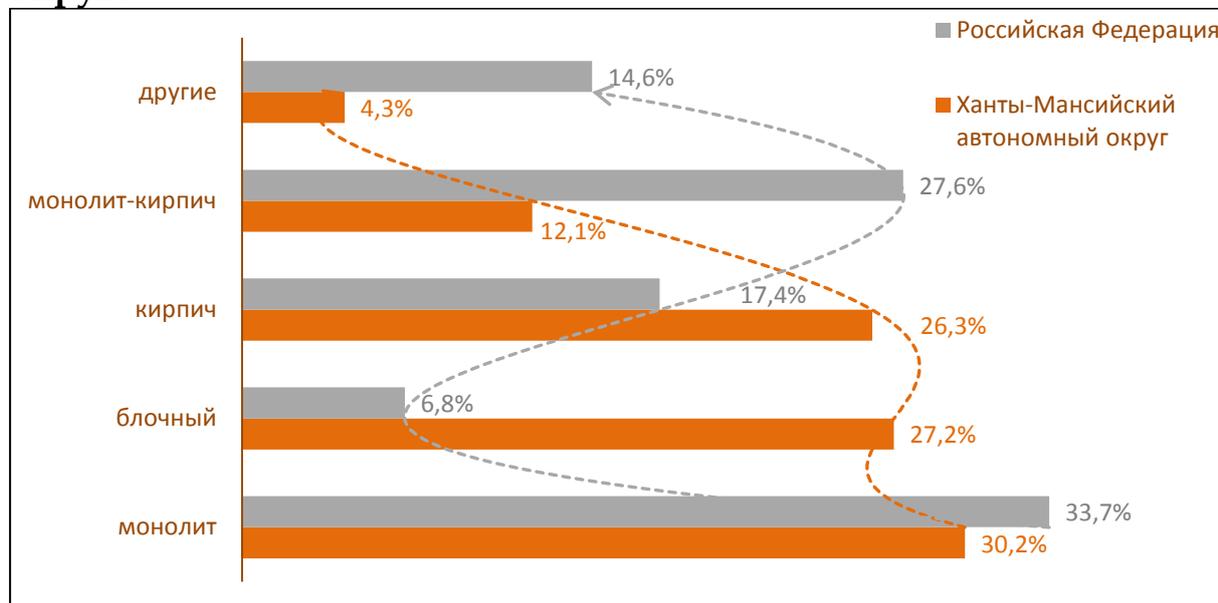


Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Ханты-Мансийском автономном округе является монолит. Из него возводится 30,2% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитного домостроения в

пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 33,7% (гистограмма 6).

Гистограмма 6

Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и по Ханты-Мансийском автономном округе



7. ТОП застройщиков Ханты-Мансийского автономного округа по объемам строительства

По объемам текущего жилищного строительства на октябрь 2016г. ТОП застройщиков в Ханты-Мансийском автономном округе представлен в таблице 9.

Таблица 9

Застройщик		Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	Северные Строительные Технологии	15	6,3%	3 874	20,9%	217 831	20,4%
2	ГК Эйнком	15	18,2%	3 504	18,9%	202 812	19,0%
3	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	15	5,3%	2 938	15,8%	181 488	17,0%
4	Компания СТХ	2	1,7%	939	5,1%	54 097	5,1%
5	Квартал	6	1,7%	680	3,7%	46 035	4,3%
6	Брусника	2	0,4%	674	3,6%	41 096	3,8%
7	Новые бизнес-технологии	2	1,9%	470	2,5%	31 326	2,9%
8	ГК Омск-Трэйс	3	5,0%	536	2,9%	25 118	2,4%
9	ФСК Запсибинтерстрой	1	0,2%	412	2,2%	23 398	2,2%
10	Югра-Консалтинг	1	0,3%	389	2,1%	21 145	2,0%
11	Салаир	1	0,2%	351	1,9%	20 651	1,9%
12	Си Групп Урал	5	7,9%	415	2,2%	20 445	1,9%
13	СФ Новострой	3	2,4%	335	1,8%	20 325	1,9%

14	ГК Альбик	3	3,6%	347	1,9%	19 963	1,9%
15	СК ВНСС	3	5,8%	384	2,1%	16 600	1,6%
16	Сургутстройтрест	1	0,1%	252	1,4%	14 659	1,4%
17	Дорожно-СК АВТОБАН	2	2,5%	252	1,4%	14 280	1,3%
18	ГК ВЕРСО М	2	2,4%	216	1,2%	13 051	1,2%
19	Фирма Волга	1	0,2%	193	1,0%	12 545	1,2%
20	Артель	3	0,7%	252	1,4%	10 234	1,0%
21	АкСтройКапитал	2	1,8%	105	0,6%	6 703	0,6%
22	Югорскспецстрой	3	5,3%	146	0,8%	6 509	0,6%
23	Завод железобетонных изделий и конструкций	1	0,5%	83	0,4%	5 699	0,5%
24	Инвест-строй	2	3,9%	120	0,6%	4 611	0,4%
25	ДСК -2	2	3,3%	101	0,5%	3 939	0,4%
26	Сургутстройцентр	1	1,9%	70	0,4%	3 781	0,4%
27	ГК Строй Мир	1	0,2%	68	0,4%	3 729	0,3%
28	Приуралнефтегазстрой	1	1,6%	60	0,3%	3 596	0,3%
29	Строительно-монтажное предприятие-68	2	2,8%	52	0,3%	3 342	0,3%
30	Желдорипотека	1	0,2%	63	0,3%	3 334	0,3%
31	Вариант	1	1,5%	40	0,2%	3 255	0,3%
32	ГК Крона	1	0,8%	64	0,3%	2 817	0,3%
33	Запсибстройсбыт	1	1,7%	56	0,3%	2 775	0,3%
34	Отделстрой	1	0,2%	35	0,2%	1 954	0,2%
35	Стройкомплект	1	1,9%	40	0,2%	1 857	0,2%
36	СТЕР-А	2	3,3%	22	0,1%	1 406	0,1%
37	Муниципальный фонд развития жилищного строительства Советского района Жилище	1	1,6%	23	0,1%	1 012	0,1%
38	Молодежный жилищный комплекс	1	0,8%	18	0,1%	845	0,1%
Общий итог		111	100%	18 579	100%	1 068 263	100%

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Ханты-Мансийском автономном округе

В Ханты-Мансийском автономном округе возводится 72 жилых комплекса. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Ханты-Мансийском автономном округе, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Премьер», расположенный в Нижневартовске. В этом жилом комплексе застройщик Северные Строительные Технологии возводит 2 дома, включающих 1 246 квартир, совокупной площадью 73 401 м².

9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Ханты-Мансийском автономном округе

В Ханты-Мансийском автономном округе средняя площадь строящейся жилой единицы составляет 57,5 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 50,7 м². Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика Инвест-строй – 38,4 м². Самая большая – у застройщика Вариант – 81,4 м² (таблица 10).

Таблица 10

№	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	Инвест-строй	38,4
2	ДСК -2	39,0
3	Артель	40,6
4	СК ВНСС	43,2
5	Муниципальный фонд развития жилищного строительства Советского района Жилище	44,0
6	ГК Крона	44,0
7	Югорскспецстрой	44,6
8	Стройкомплект	46,4
9	ГК Омск-Трэйс	46,9
10	Молодежный жилищный комплекс	46,9
11	Си Групп Урал	49,3
12	Запсибстройсбыт	49,6
13	Желдорипотека	52,9
14	Сургутстройцентр	54,0
15	Югра-Консалтинг	54,4
16	ГК Строй Мир	54,8
17	Отделстрой	55,8
18	Северные Строительные Технологии	56,2
19	Дорожно-СК АВТОБАН	56,7
20	ФСК Запсибинтерстрой	56,8
21	ГК Альбик	57,5
22	Компания СТХ	57,6
23	ГК Эйнком	57,9
24	Сургутстройтрест	58,2
25	Салаир	58,8
26	Приуралнефтегазстрой	59,9
27	ГК ВЕРСО М	60,4
28	СФ Новострой	60,7
29	Брусника	61,0
30	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	61,8
31	АкСтройКапитал	63,8
32	СТЕР-А	63,9
33	Строительно-монтажное предприятие-68	64,3
34	Фирма Волга	65,0

35	Новые бизнес-технологии	66,7
36	Квартал	67,7
37	Завод железобетонных изделий и конструкций	68,7
38	Вариант	81,4
Средняя площадь квартиры		57,5

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Ханты-Мансийском автономном округе, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в Доме по ул. Рябиновой – 37,8 м², застройщик СК ВНСС. Наибольшая – в ЖК «Свердлова» – 95,4 м², застройщик АкСтройКапитал.

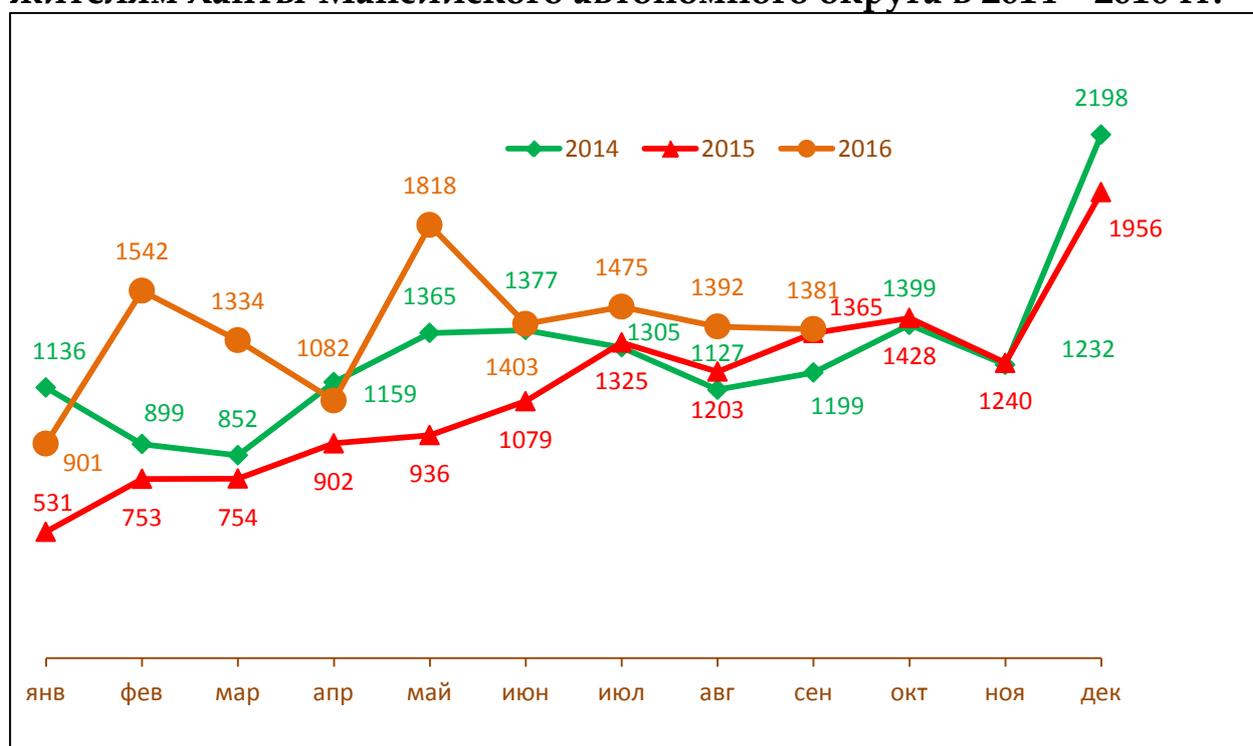
10. Ипотечное кредитование (официальная статистика Банка России) для жителей Ханты-Мансийского автономного округа

10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа

По данным Банка России за 9 месяцев 2016г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа, составило 12 238, что на 18% больше уровня, достигнутого в 2014г. (10 419 ИЖК), и на 39% больше аналогичного значения 2015г. (8 848 ИЖК).

График 1

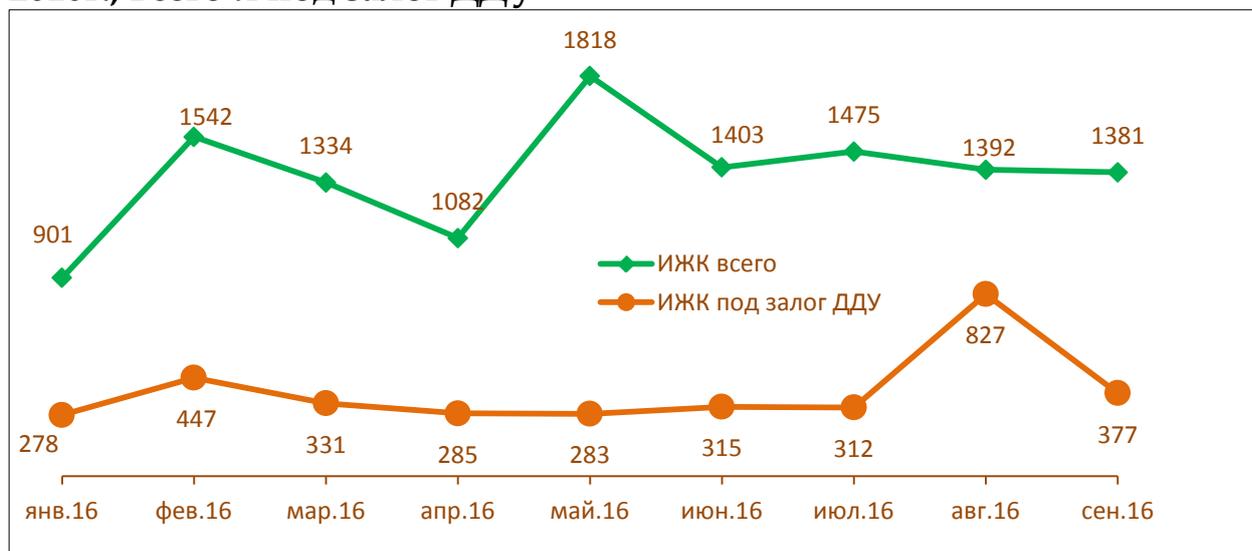
Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа в 2014 - 2016 гг.



За 9 месяцев 2016г. количество ИЖК, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 3 455. Помесячная разбивка количества ИЖК, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа за 9 месяцев 2016г. всего и под залог ДДУ, приведена на графике 2.

График 2

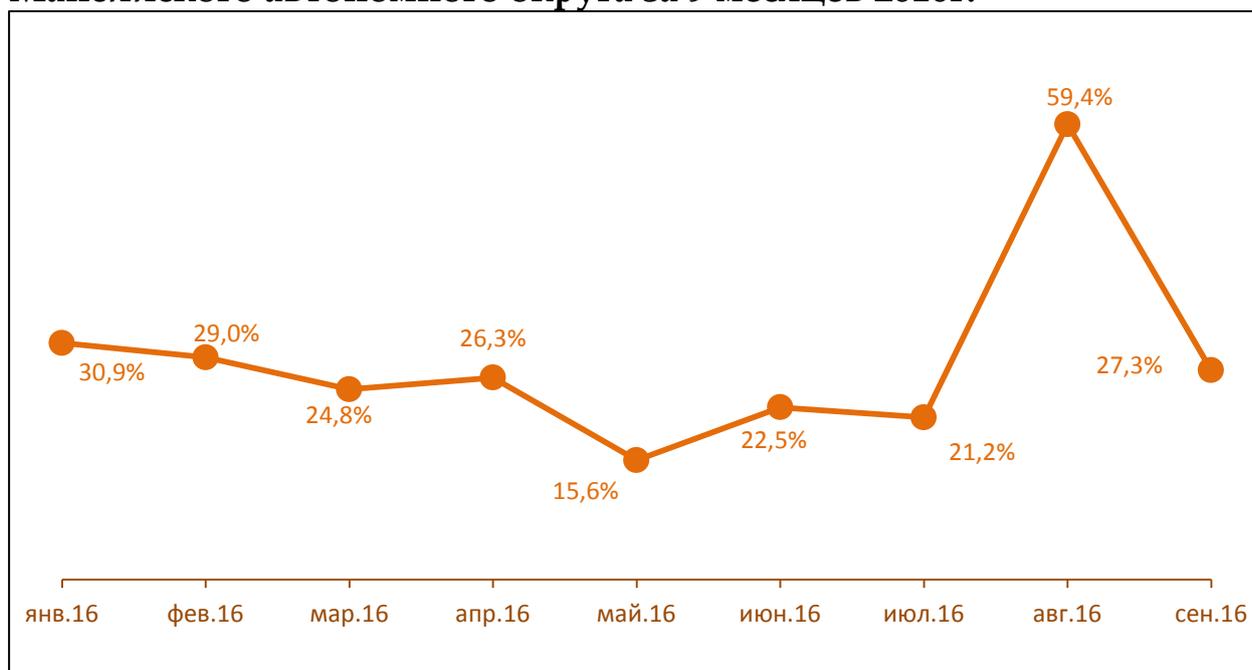
Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа за 9 месяцев 2016г., всего и под залог ДДУ



Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2016г., составила 28,5% от общего количества ИЖК, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа за этот же период. Доля ИЖК, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа под залог ДДУ, от общего количества ИЖК достигла в 2016г. минимума в мае – 15,6%, максимума в августе – 59,4% (график 3).

График 3

Динамика ежемесячного изменения доли количества ИЖК под залог ДДУ в общем объеме ИЖК, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа за 9 месяцев 2016г.



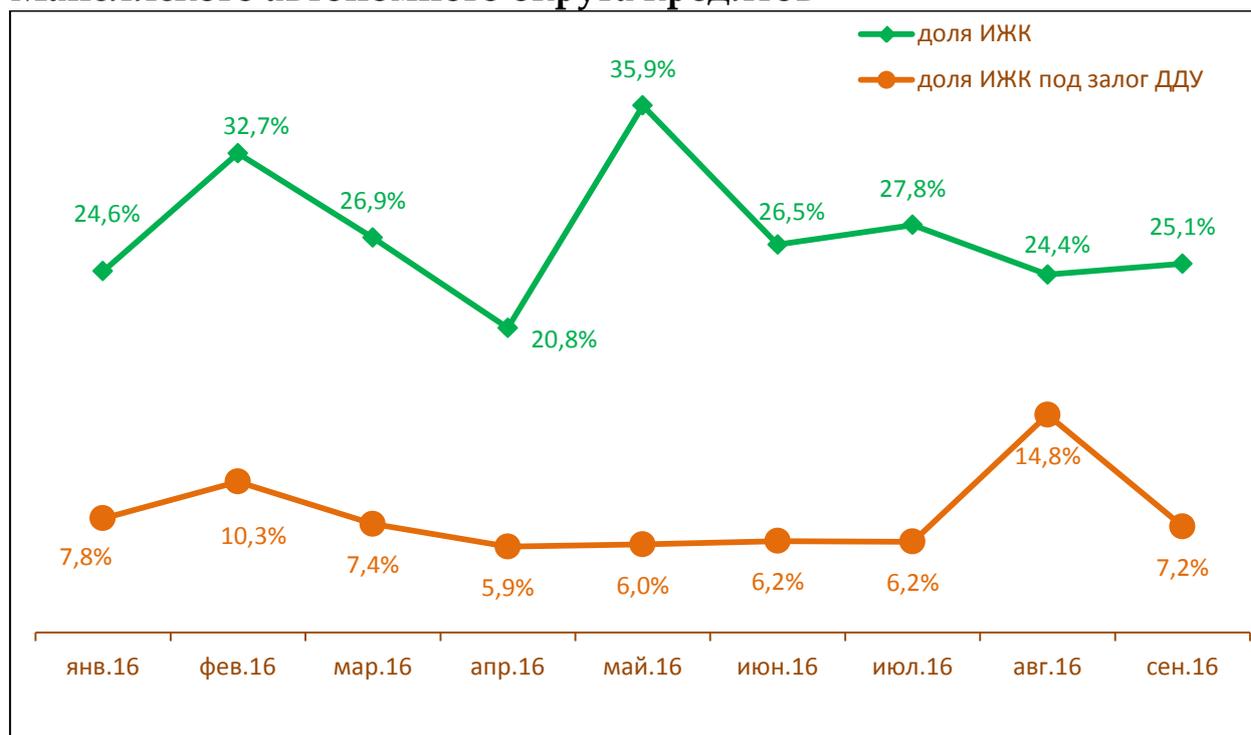
10.2. Объем ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа

По данным Банка России за 9 месяцев 2016г. объем ИЖК, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа, составил 25 716 млн.р, что на 37,6% больше, чем в 2015г. (18 693 млн.р) и на 3,7% больше, чем в 2014г. (24 800 млн.р). За 9 месяцев 2016г. объем ИЖК, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа под залог ДДУ, составил 7 628 млн.р. (29,7 % от общего объема ИЖК, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа).

В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2016г. жителям Ханты-Мансийского автономного округа (94 812 млн.р.), доля ИЖК составила 27,1%, а доля ИЖК, выданных под залог ДДУ, составила 8%.

График 4

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа за 9 месяцев 2016г., всего и под залог ДДУ в общем объеме выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа кредитов



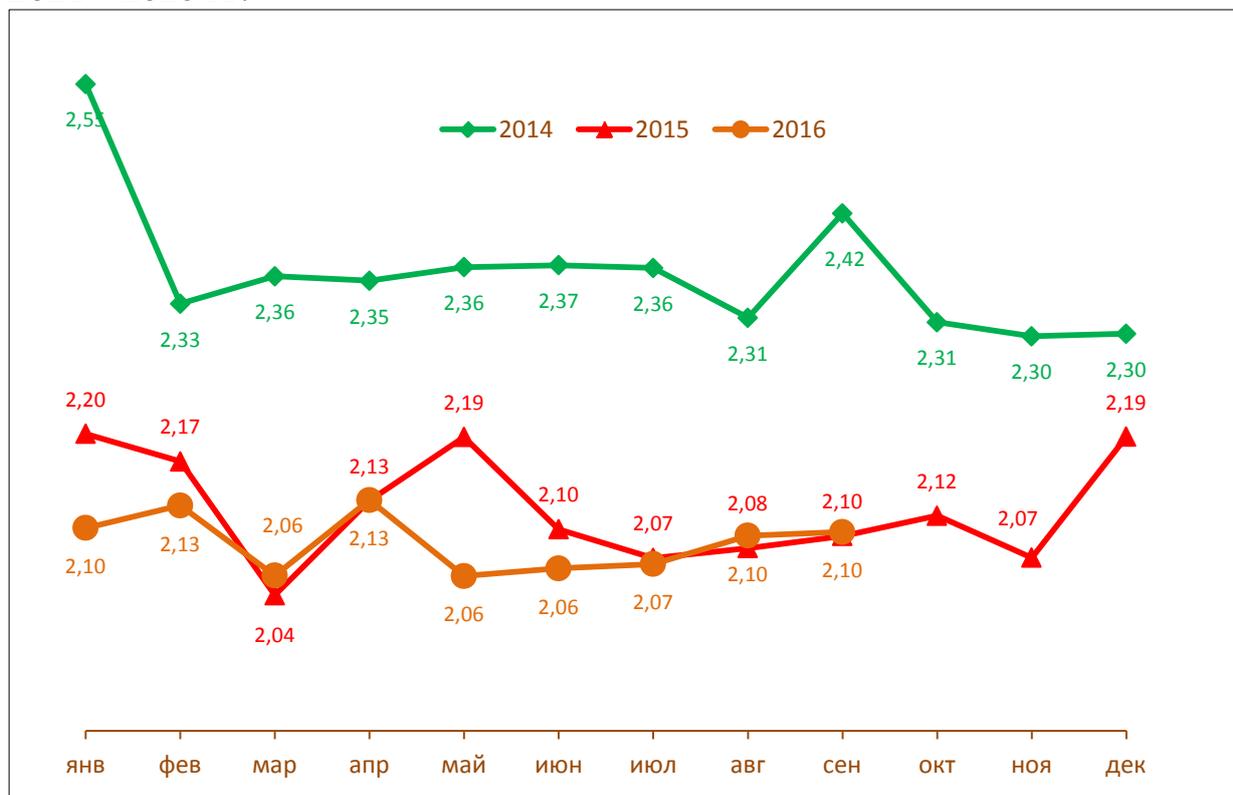
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа

По данным Банка России за 9 месяцев 2016г. средний размер ИЖК, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа, накопленным итогом составил 2,09 млн.р, что меньше соответствующих значений в 2015г. (2,11 млн.р) и 2014г. (2,38 млн.р).

Помесячная разбивка средних размеров ИЖК, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа в 2014 – 2016 гг., приведена на графике 5.

График 5

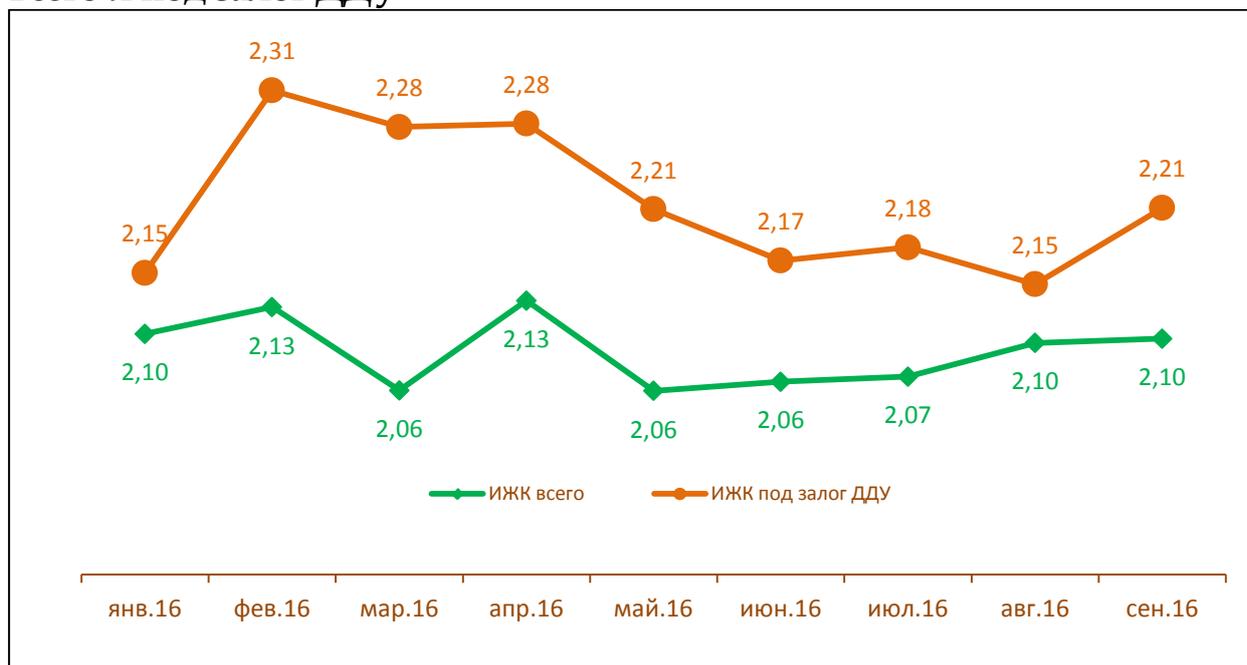
Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа в 2014 – 2016 гг.



По данным Банка России за 9 месяцев 2016г. средний размер ИЖК, выданных под залог ДДУ, накопленным итогом составил 2,21 млн.р, что на 6% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа. Помесячная разбивка средних размеров ИЖК, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа за 9 месяцев 2016г., всего и под залог ДДУ приведена на графике 6.

График 6

Динамика помесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа за 9 месяцев 2016г., всего и под залог ДДУ



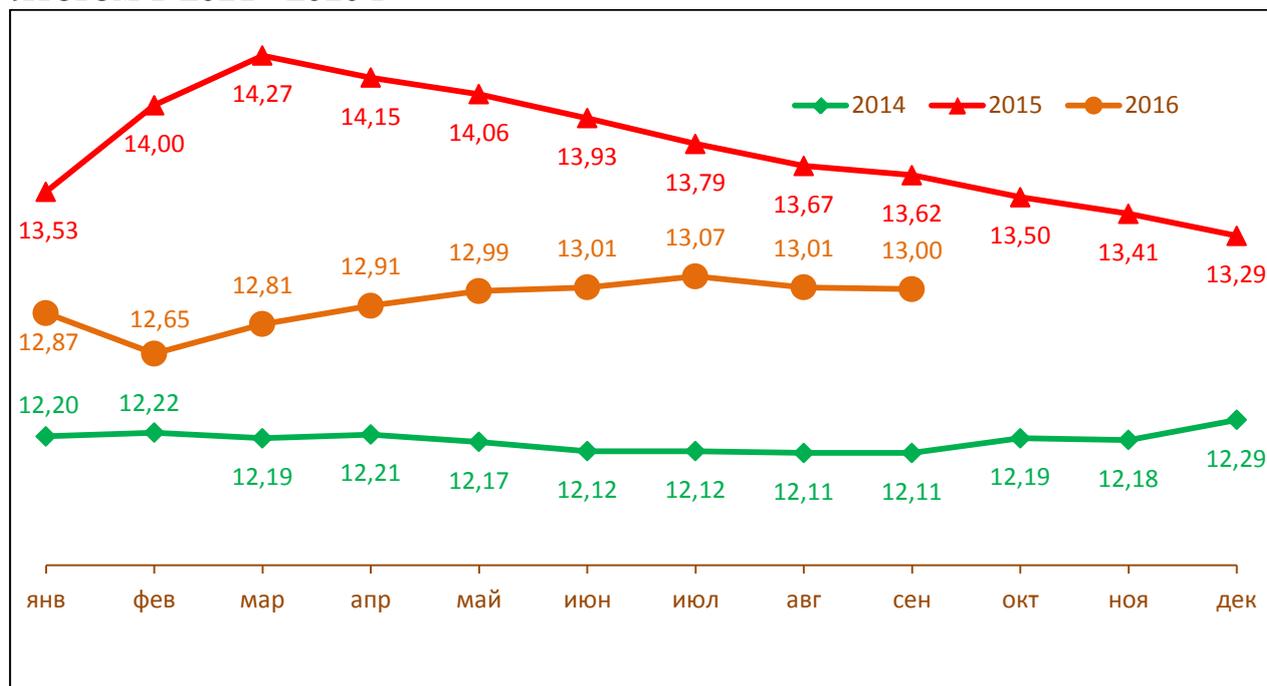
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа

По данным Банка России за 9 месяцев 2016г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа, накопленным итогом составила 13%, что меньше соответствующего значения на тот же период 2015г. (13,62%) и больше, чем на тот же период 2014г. (12,11%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа, накопленным итогом в 2014 - 2016 гг. представлена на графике 7.

График 7

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа, накопленным итогом в 2014 - 2016 г

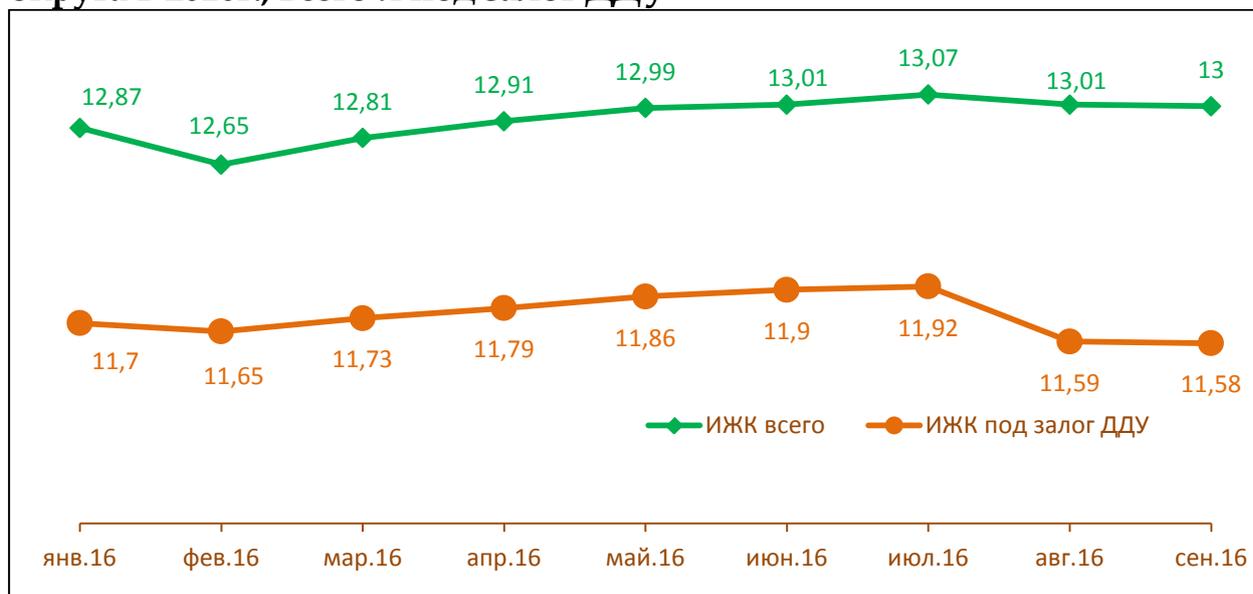


По данным Банка России за 9 месяцев 2016г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Ханты-Мансийского автономного округа, накопленным итогом составила 11,58%, что на 1,42% меньше среднего размера ставки по всем ИЖК (13%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа в 2016г., всего и под залог ДДУ представлена на графике 8.

График 8

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Ханты-Мансийского автономного округа в 2016г., всего и под залог ДДУ

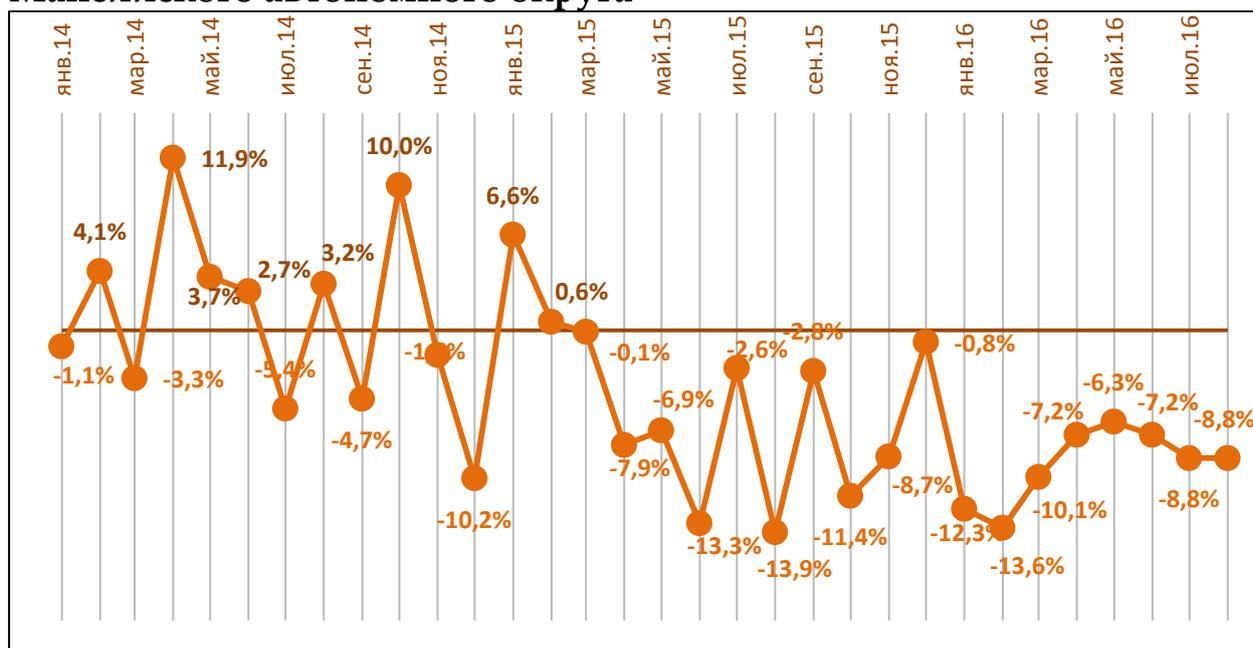


11. Реальные доходы жителей Ханты-Мансийского автономного округа (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата индекс реальных доходов жителей Ханты-Мансийского автономного округа находился в отрицательной зоне с марта 2015 года (график 9).

График 9

Динамика изменения индекса реальных доходов жителей Ханты-Мансийского автономного округа



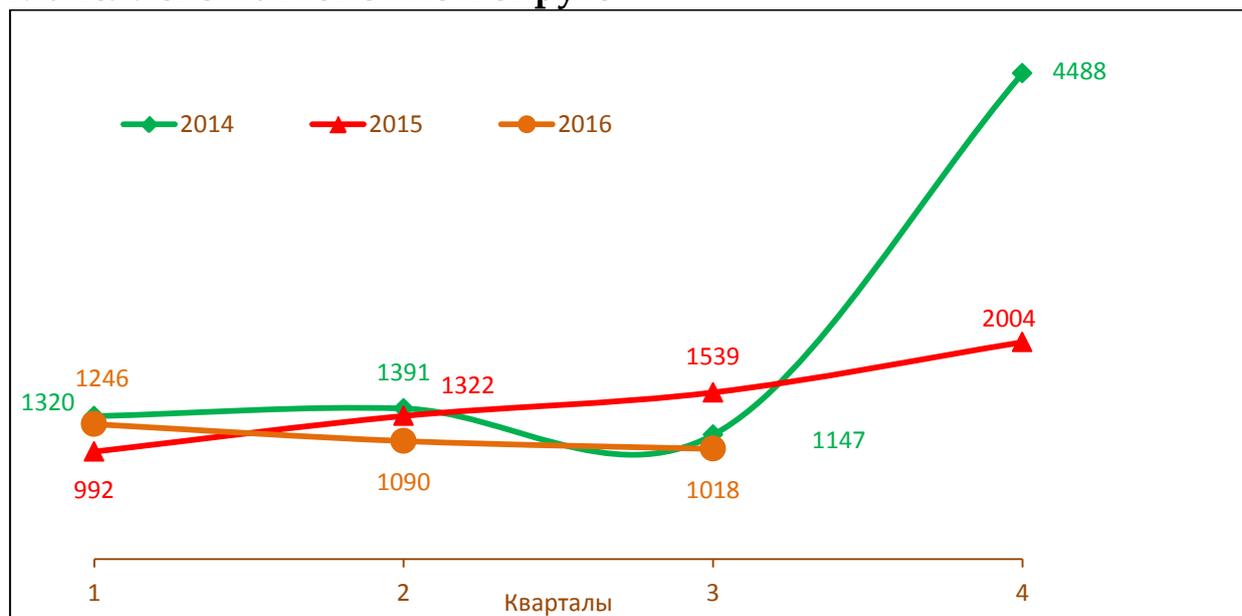
Отрицательная динамика реальных доходов населения негативно повлияла на уровень спроса на рынке строящегося жилья. Вызванное падением реальных доходов населения снижение спроса частично компенсировано государственным субсидированием ипотечного кредитования на первичном рынке жилья.

12. Государственная регистрация ДДУ в Ханты-Мансийском автономном округе (официальная статистика Росреестра)

По данным Росреестра за 9 месяцев 2016г. в Ханты-Мансийском автономном округе зарегистрировано 3 354 договоров ДДУ жилых помещений, что меньше соответствующих значений за тот же период 2015г. (3 853 ДДУ) и 2014г. (3 858 ДДУ) на 13% и 13,1% соответственно. Поквартальная динамика изменения количества зарегистрированных договоров ДДУ жилых помещений в Ханты-Мансийском автономном округе в 2014 - 2016 гг. представлена на графике 10.

График 10

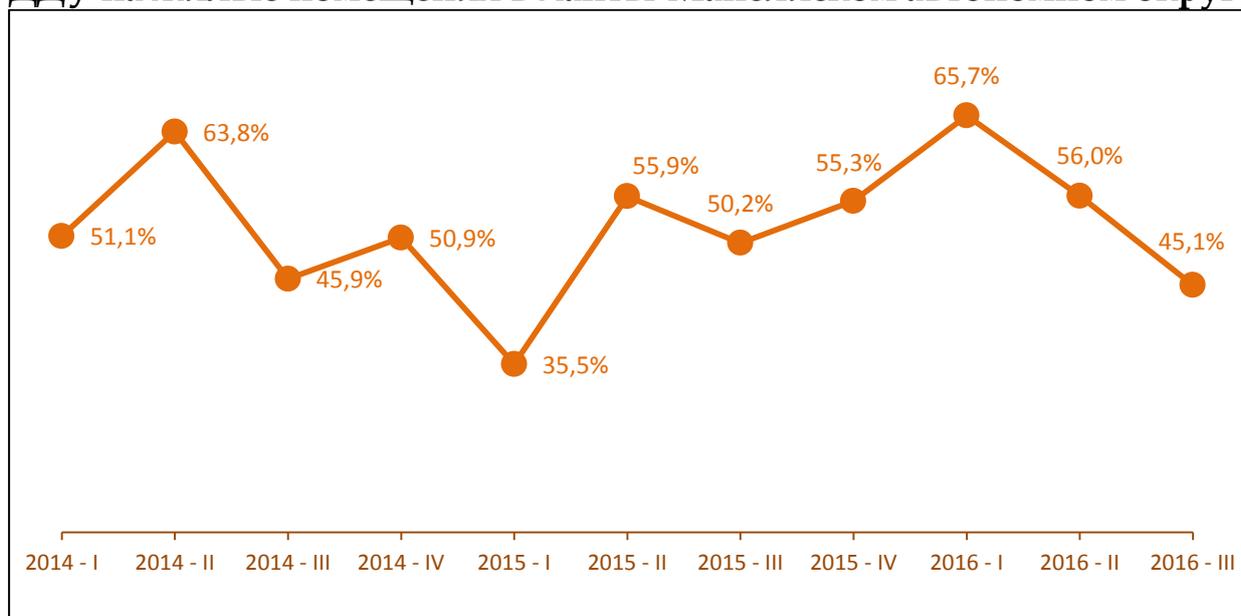
Количество регистраций ДДУ на жилые помещения в Ханты-Мансийском автономном округе



Росреестр фиксирует стабильно высокую долю ДДУ с ипотекой (график 11) в Ханты-Мансийском автономном округе. В период государственного субсидирования ипотеки первичного рынка жилья, начиная с III квартала 2015г. эта доля несколько выросла.

График 11

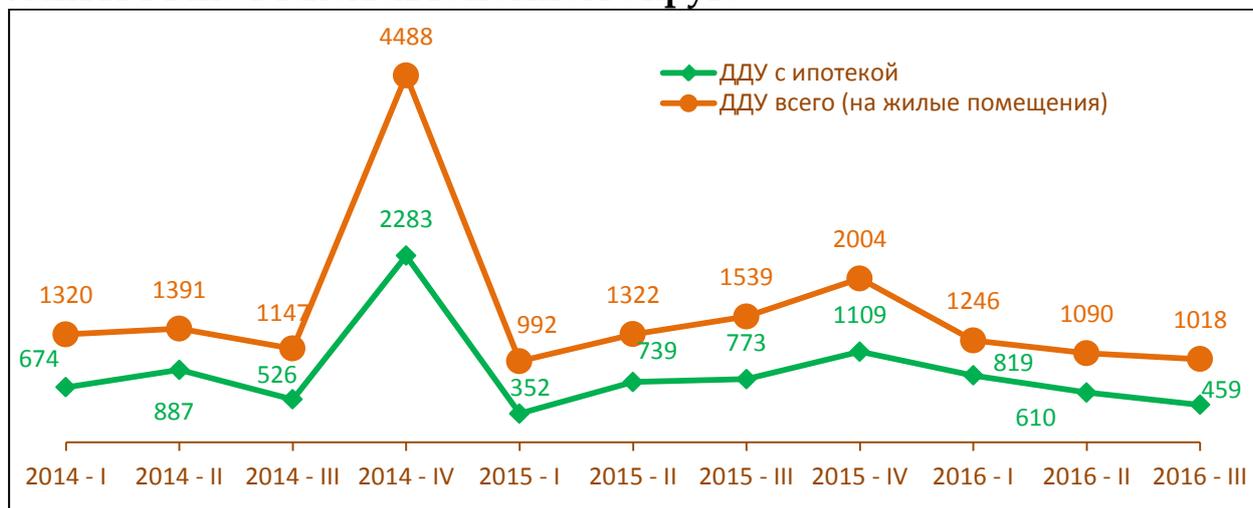
Доля договоров с ипотекой в общем количестве зарегистрированных ДДУ на жилые помещения в Ханты-Мансийском автономном округе



Динамика поквартального изменения количества зарегистрированных ДДУ на жилые помещения всего и ДДУ с ипотекой представлена на графике 12.

График 12

Количество ДДУ на жилые помещения всего и ДДУ с ипотекой в Ханты-Мансийском автономном округе

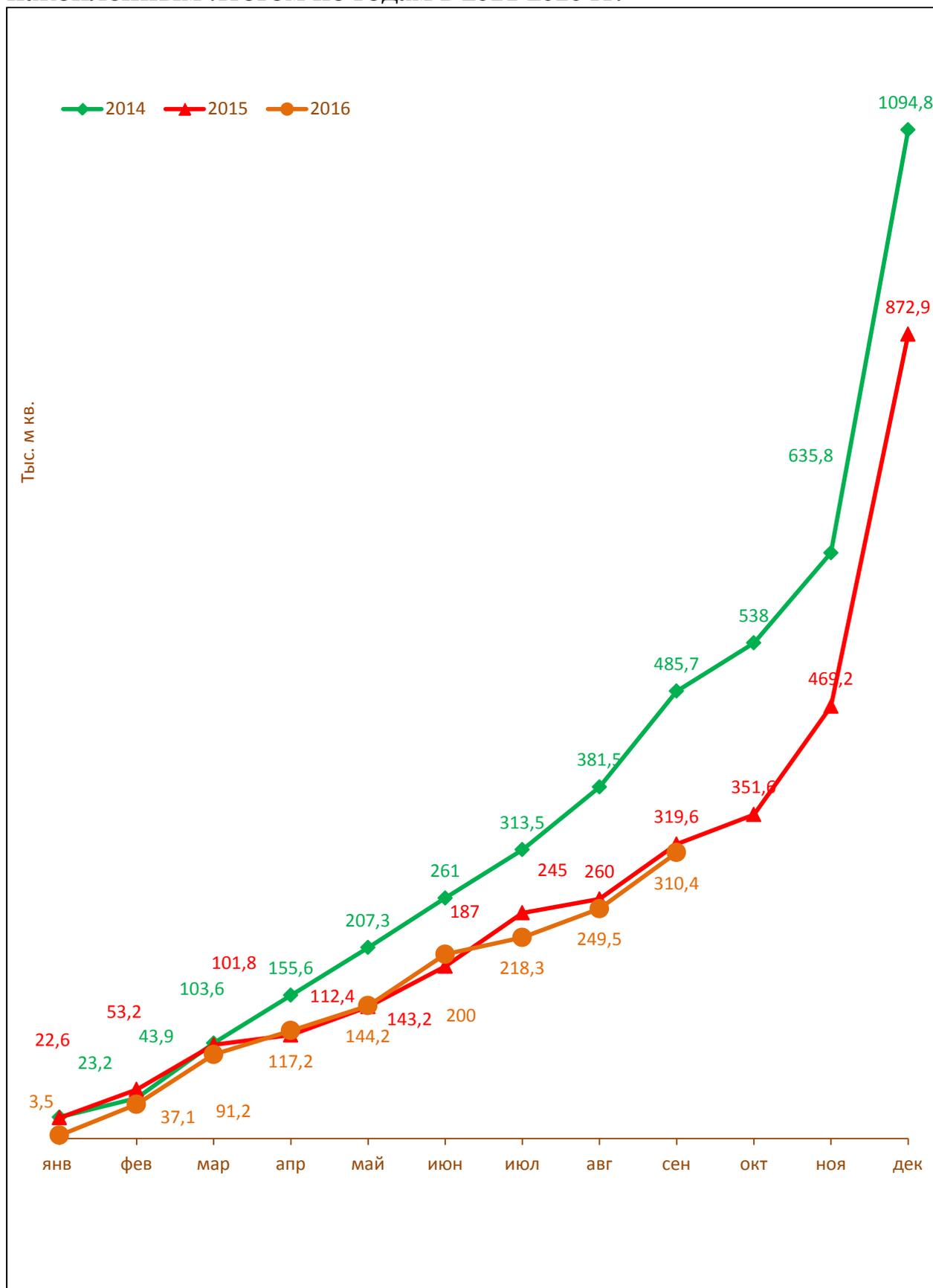


13. Ввод жилья в Ханты-Мансийском автономном округе (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 9 месяцев 2016г. по Ханты-Мансийскому автономному округу показывает, что график ввода жилья в 2016г. почти совпадает с графиком прошлого 2015 года. (график 13).

График 13

**Ввод жилья в Ханты-Мансийском автономном округе
накопленным итогом по годам в 2014-2016 гг.**



В Ханты-Мансийском автономном округе фиксируется снижение ввода жилья населением и рост ввода жилья застройщиками (графики 14 и 15).

График 14

Ввод жилья населением в Ханты-Мансийском автономном округе накопленным итогом по годам в 2014-2016 гг.

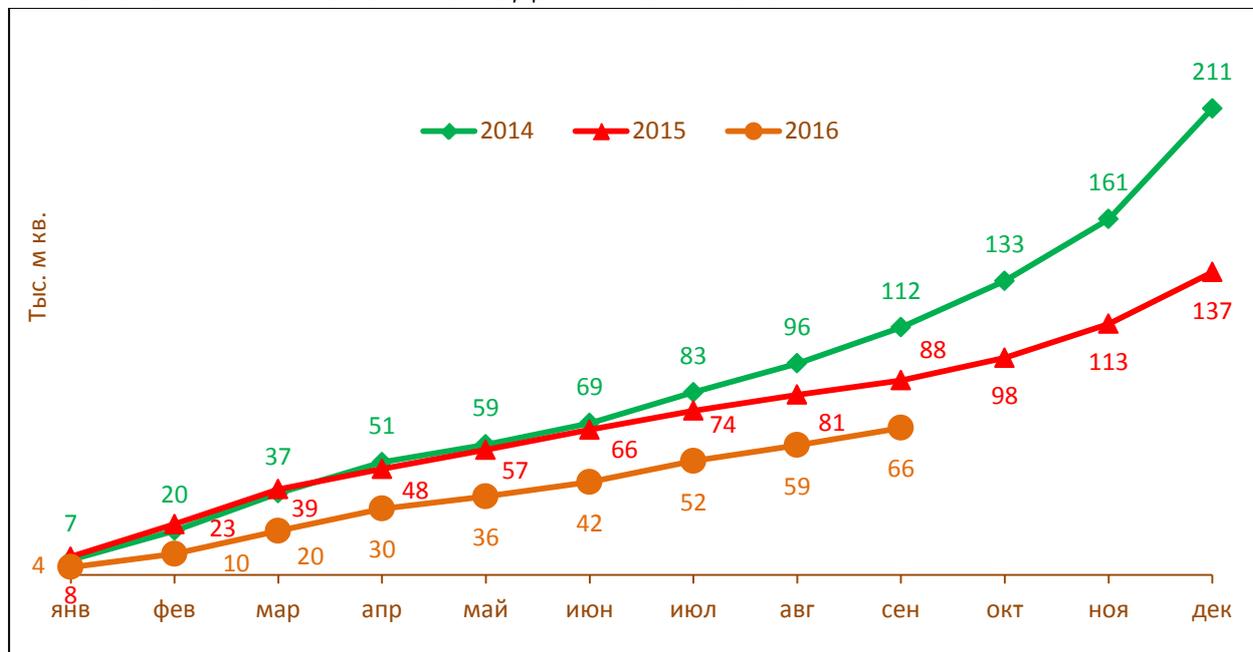
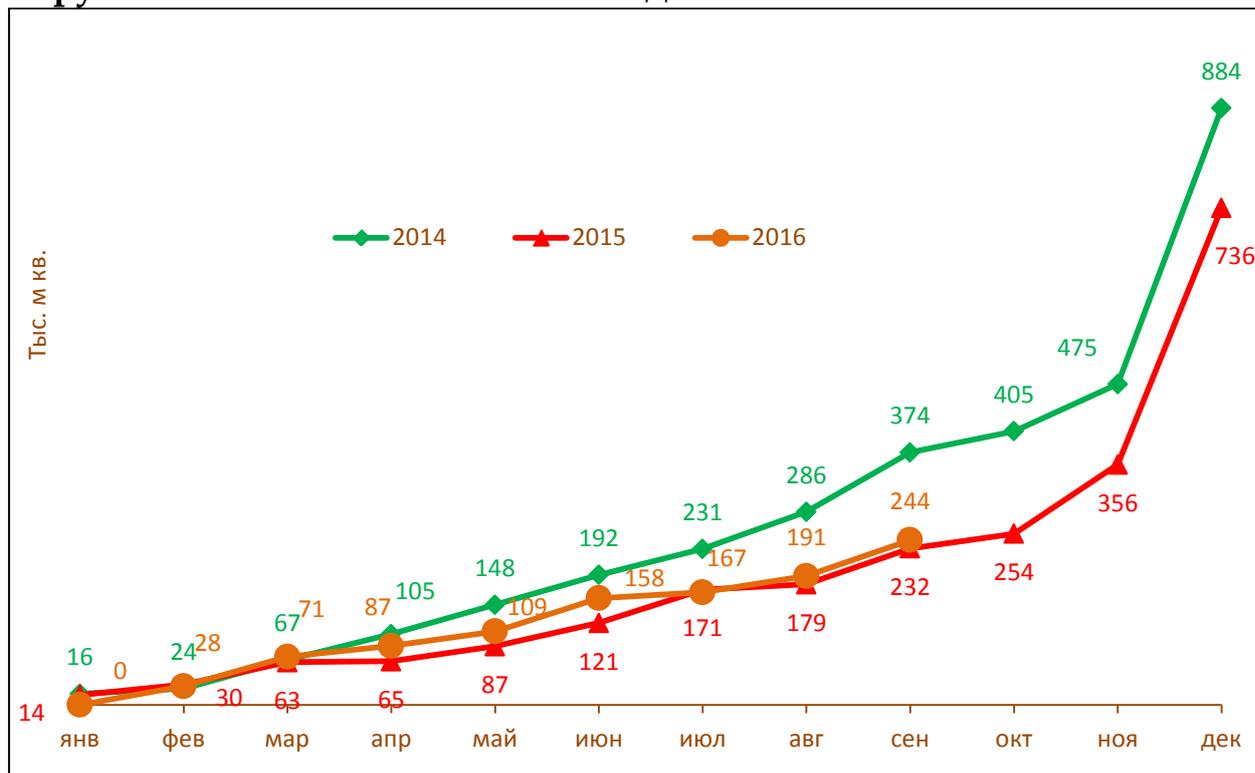


График 15

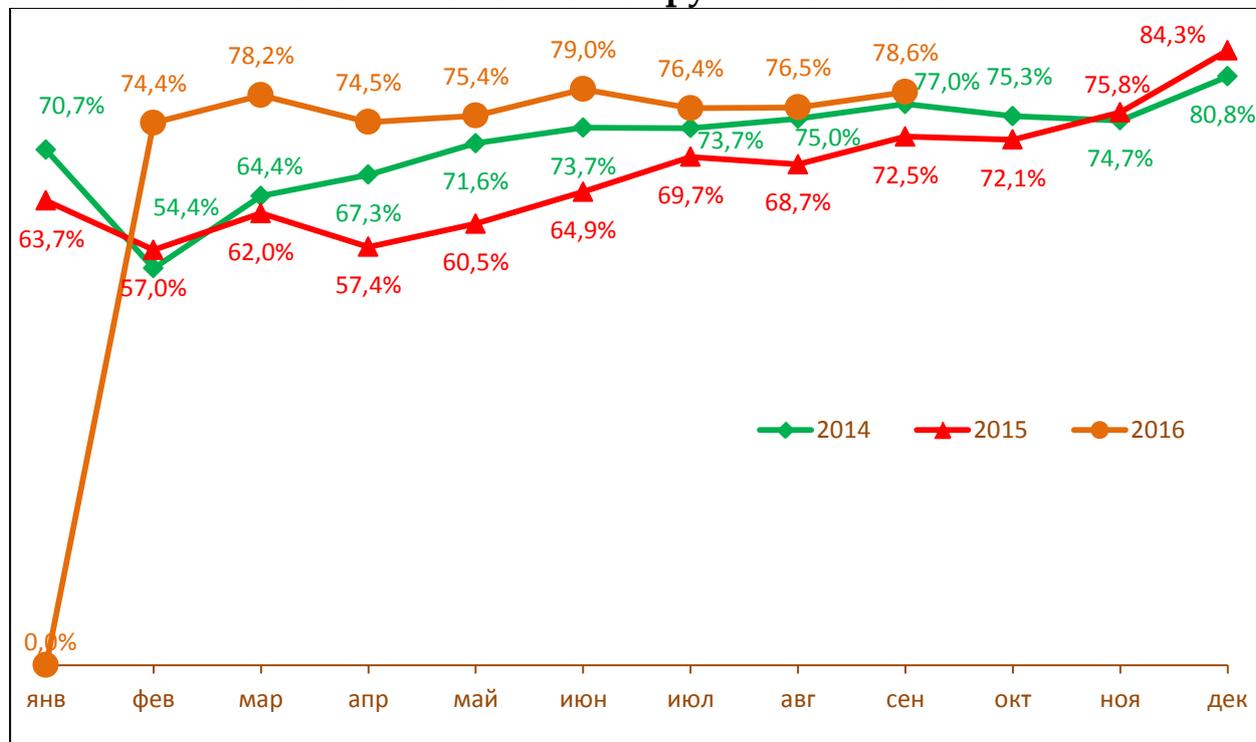
Ввод жилья застройщиками в Ханты-Мансийском автономном округе накопленным итогом по годам в 2014-2016 гг.



Доля ввода жилья застройщиками за 9 месяцев 2016г. составила 72,4%, против 72,5% на этот же период 2015г. и 66,4% на этот же период 2014г. (график 16).

График 16

Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья в Ханты-Мансийском автономном округе в 2014-2016 гг.

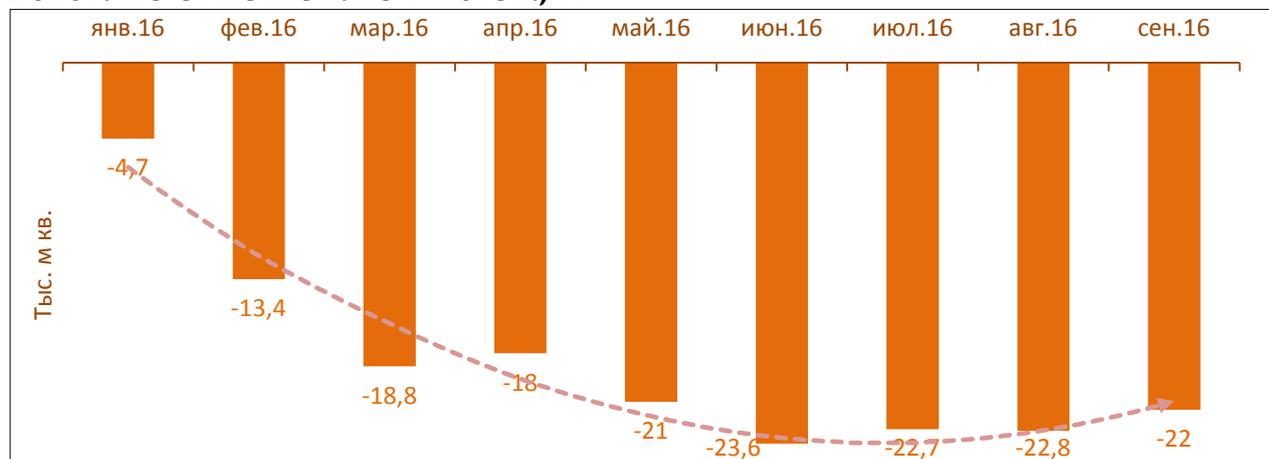


14. Прогноз ввода жилья в Ханты-Мансийском автономном округе в 2016г.

По итогам 9 месяцев 2016г. отставание по вводу жилья населением от аналогичного показателя 2015г. составило 22 тыс.м² (гистограмма 7).

Гистограмма 7

Динамика отрицательного прироста ввода жилья населением в 2016г. по отношению к 2015г., м²

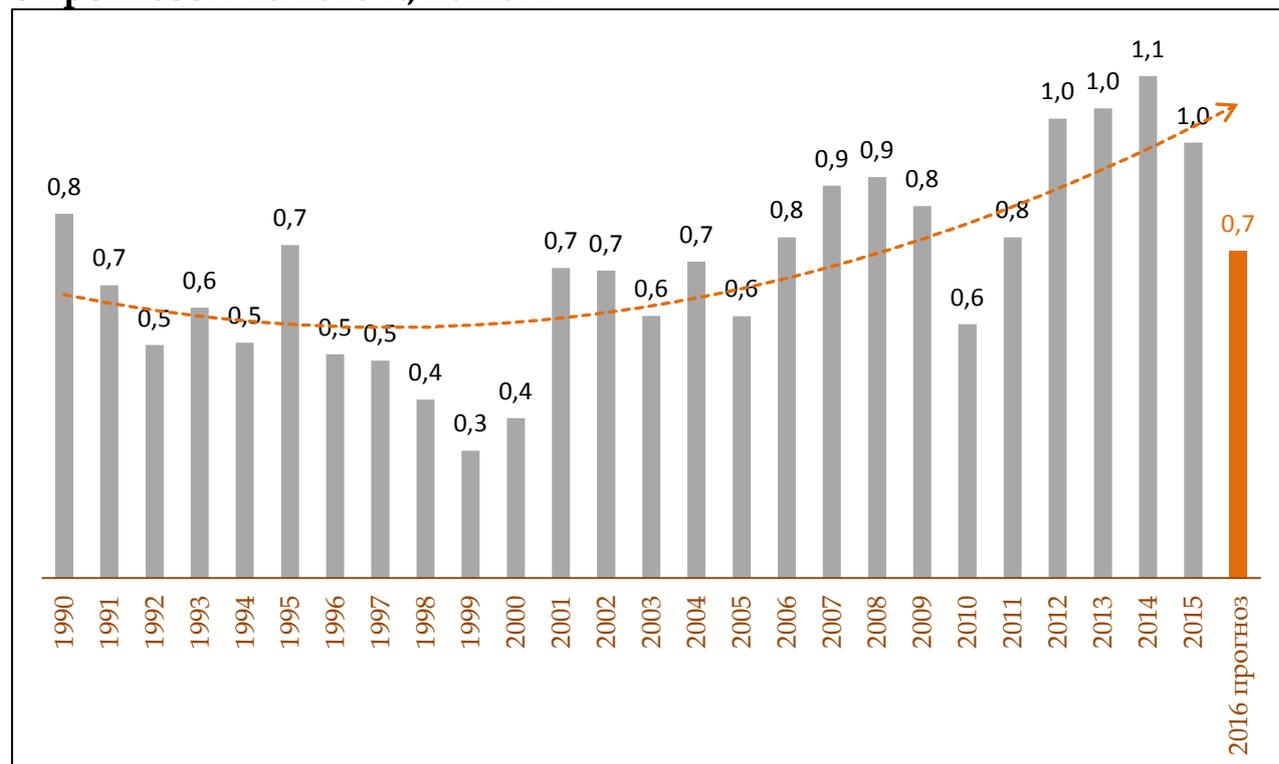


Из гистограммы 7 видно, что при сохранении сложившейся динамики к концу 2016г. отставание по вводу жилья населением в Ханты-Мансийском автономном округе по отношению к 2015г. должно составить около 31 200 м². Это означает, что ввод жилья населением по итогам года можно прогнозировать на уровне 105 600 м².

Как указано в разделе 4, застройщики планируют в последние 3 месяца 2016г. ввести в эксплуатацию около 377 614 м² жилья. В результате общий объем ввода жилья застройщиками в 2016г. может составить 622 тыс.м². Аналогичные показатели 2014 и 2015гг. составили 884 и 736 тыс.м² соответственно. Таким образом, общий объем ввода жилья в Ханты-Мансийском автономном округе в 2016г. может составить около 728 тыс.м², что меньше показателей ввода жилья, достигнутых в 2012-2015 гг.

Гистограмма 8

Ввод жилья в Ханты-Мансийском автономном округе 1990 – 2015 гг. с прогнозом на 2016 г., млн. м²



Приложение 1. Жилые дома, планируемые к вводу в эксплуатацию в Ханты-Мансийском автономном округе в IV квартале 2016 г.

№	Застройщик	ЖК	Строящихся домов, ед.	Кол-во жилых ед.	Совокупная S жилых ед., м ²
1	АкСтройКапитал	Свердлова	1	35	3 340
2	Брусника	Novin квартал	1	434	25 548
3	ГК Альбик	Дом по ул.Космонавтов, 35А	1	267	16 590
4	ГК Омск-Трэйс	Пионерный	2	216	10 484
5	ГК Эйнком	Возрождение	3	853	57 275
6	ГК Эйнком	Уютный	1	141	8 245
7	ДСК -2	Дом в жр Нефтяников	2	101	3 939
8	Запсибстройсбыт	Многосекционный дом по ул. Молодежная 45	1	56	2 775
9	Квартал	Иртышский берег	1	240	17 964
10	Квартал	Молодёжный	2	168	9 474
11	Квартал	Свобода	1	104	9 123
12	Молодежный жилищный комплекс	по ул. Дружбы Народов	1	18	845
13	Муниципальный фонд развития жилищного строительства Советского района Жилище	Дом по ул. Лесозаготовителей	1	23	1 012
14	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	Дом по ул. Ленина	1	379	23 836
15	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	Квартал № 21.1	1	368	20 428
16	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	Дом по ул. Декабристов	1	312	17 325
17	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	Дом по ул. Советской	1	161	11 270
18	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	Дом по ул. Чапаева	1	152	9 000
19	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	Дом по ул. Магистральная	1	145	9 612
20	Окружной фонд развития жилищного	по ул. Югорская	1	90	6 800

	строительства Жилище				
21	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	Дом по ул. Красногвардейская	1	53	3 250
22	Отделстрой	Дом по ул. Советской	1	35	1 954
23	Северные Строительные Технологии	Взлетный	1	476	21 476
24	Северные Строительные Технологии	Премьер	1	409	23 609
25	Северные Строительные Технологии	4 Сезона	1	176	12 905
26	Северные Строительные Технологии	Акварель	1	160	6 341
27	Северные Строительные Технологии	Южный	1	115	6 386
28	Северные Строительные Технологии	Центральный	1	48	2 564
29	Си Групп Урал	Дом по ул. Харьковская	1	57	2 779
30	Си Групп Урал	Дом по ул. Олимпийская	1	45	2 448
31	Строительно-монтажное предприятие-68	Дом по ул. Мира, 42	1	30	1 813
32	Сургутстройтрест	Грин Парк	1	252	14 659
33	Фирма Волга	Дом в мкр. 3 Кедровый	1	193	12 545
Общий итог			38	6 312	377 614

Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Ханты-Мансийском автономном округе, по совокупной площади жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов, ед.	Кол-во жилых ед.	Совокупная S жилых ед., м ²
1	Премьер	Нижневартовск	Северные Строительные Технологии	2	1 246	73 401
2	Возрождение	Сургут	ГК Эйнком	4	1 037	69 334
3	квартал Любимый	Сургут	ГК Эйнком	5	1 213	60 739
4	Уютный	Сургут	ГК Эйнком	4	1 038	57 770
5	За ручьем	Сургут	Компания СТХ	2	939	54 097
6	Квартал № 21.1	Нижневартовск	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	3	920	52 648
7	Novin квартал	Сургут	Брусника	2	674	41 096
8	4 Сезона	Сургут	Северные Строительные Технологии	3	528	38 715
9	Взлетный	Сургут	Северные Строительные Технологии	2	767	35 636
10	Звёздный	Нягань	Северные Строительные Технологии	3	602	33 189
11	Новые ключи	Сургут	Новые бизнес-технологии	2	470	31 326
12	по ул. Югорская	Ханты-Мансийск	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	4	360	27 200
13	Дом по ул. Ленина	Нижневартовск	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	1	379	23 836
14	Лунный	Сургут	ФСК Запсибинтерстрой	1	412	23 398
15	Восход	Сургут	Югра-Консалтинг	1	389	21 145
16	в 41 микрорайоне	Сургут	Салаир	1	351	20 651
17	Молодёжный	Ханты-Мансийск	Квартал	4	336	18 948
18	дом по ул. Волжская	Пыть-Ях	Окружной фонд развития жилищного строительства	1	265	18 550

			Жилище			
19	Иртышский берег	Ханты-Мансийск	Квартал	1	240	17 964
20	Дом по ул. Декабристов	Нягань	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	1	312	17 325
21	Дом по ул.Космонавтов, 35А	Солнечный	ГК Альбик	1	267	16 590
22	River House	Сургут	ГК Эйнком	2	216	14 969
23	Грин Парк	Сургут	Сургутстройтрест	1	252	14 659
24	Центральный	Нефтеюганск	ГК Омск-Трэйс	1	320	14 634
25	Авалон	Югорск	Северные Строительные Технологии	1	240	13 705
26	Многосекционный дом по пр-ту Шмидта	Когалым	Си Групп Урал	2	256	12 839
27	Дом в мкр. 3 Кедровый	Пыть-Ях	Фирма Волга	1	193	12 545
28	Дом по ул. Космонавтов	Солнечный	СФ Новострой	2	200	12 088
29	Дом по ул. Абазарова	Мегион	Дорожно-СК АВТОБАН	1	210	11 970
30	Дом по ул. Советской	Советский	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	1	161	11 270
31	Пионерный	Пыть-Ях	ГК Омск-Трэйс	2	216	10 484
32	Многосекционный дом по ул. Нефтяников, 53	Нефтеюганск	Артель	3	252	10 234
33	Олимпия	Ханты-Мансийск	ГК ВЕРСО М	1	168	9 819
34	Дом по ул. Магистральная	Пыть-Ях	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	1	145	9 612
35	Свобода	Ханты-Мансийск	Квартал	1	104	9 123
36	Дом по ул. Чапаева	Нижневартовск	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	1	152	9 000
37	по ул. Рябиновой	Сургут	СК ВНСС	2	234	8 846
38	Дом по ул. Нефтяников	Нефтеюганск	Окружной фонд развития	1	191	8 797

			жилищного строительства Жилище			
39	Дом в мкр. 20А	Сургут	СФ Новострой	1	135	8 237
40	Литературный квартал	Ханты-Мансийск	Северные Строительные Технологии	1	168	7 894
41	Дом по ул Крылова, 5	Сургут	СК ВНСС	1	150	7 754
42	по ул. Менделеева	Югорск	Югорскспецстрой	3	146	6 509
43	Южный	Нефтеюганск	Северные Строительные Технологии	1	115	6 386
44	Акварель	Ханты-Мансийск	Северные Строительные Технологии	1	160	6 341
45	Мандарин	Мегион	Завод железобетонных изделий и конструкций	1	83	5 699
46	Дом по ул. Парковая	Нефтеюганск	Инвест-строй	2	120	4 611
47	Дом в жр Нефтяников	Нефтеюганск	ДСК -2	2	101	3 939
48	Дом по пр-кту Комсомольский	Сургут	Сургутстройцентр	1	70	3 781
49	Северная Венеция	Ханты-Мансийск	ГК Строй Мир	1	68	3 729
50	Дом по ул. Раимкулова	Нягань	Приуралнефтегазстрой	1	60	3 596
51	по ул. Комсомольская	Ханты-Мансийск	АкСтройКапитал	1	70	3 363
52	Свердлова	Ханты-Мансийск	АкСтройКапитал	1	35	3 340
53	Дом на ул. Грибоедова	Сургут	Желдорипотека	1	63	3 334
54	Европейский квартал	Нижневартовск	Вариант	1	40	3 255
55	Дом по ул. Красногвардейская	Ханты-Мансийск	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	1	53	3 250
56	по ул. Комсомольской	Ханты-Мансийск	ГК ВЕРСО М	1	48	3 232
57	Заречный	Ханты-Мансийск	ГК Крона	1	64	2 817
58	Дом по ул. Харьковская	Покачи	Си Групп Урал	1	57	2 779
59	Многосекционный дом по ул. Молодежная 45	Солнечный	Запсибстройбыт	1	56	2 775
60		Урай	Северные Строительные Технологии	1	48	2 564

61	Дом по ул. Олимпийская	Когалым	Си Групп Урал	1	45	2 448
62	Дом по ул. Набережная	Когалым	Си Групп Урал	1	57	2 379
63	Сентябрьский	Сентябрьский	Дорожно-СК АВТОБАН	1	42	2 310
64	Дом по ул. Советской	Советский	Отделстрой	1	35	1 954
65	Дом по ул. Октябрьская	Югорск	Стройкомплект	1	40	1 857
66	Молодежный	Солнечный	ГК Альбик	1	48	1 843
67	Дом по ул. Мира, 42	Лангепас	Строительно-монтажное предприятие-68	1	30	1 813
68	Дом по ул. Космонавтов, 38	Солнечный	ГК Альбик	1	32	1 530
69	Дом по ул. Ленина	Лангепас	Строительно-монтажное предприятие-68	1	22	1 529
70	Дом по ул. Звездный проезд	Лангепас	СТЕР-А	2	22	1 406
71	Дом по ул. Лесозаготовителей	Пионерский	Муниципальный фонд развития жилищного строительства Советского района Жилище	1	23	1 012
72	по ул. Дружбы Народов	Лянтор	Молодежный жилищный комплекс	1	18	845
Общий итог				111	18 579	1 068 263

Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Ханты-Мансийском автономном округе, по средней площади жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Сред. S квартиры, м ²
65	по ул. Рябиновой	Сургут	СК ВНСС	37,8
6	Молодежный	Солнечный	ГК Альбик	38,4
42	Дом по ул. Парковая	Нефтеюганск	Инвест-строй	38,4
41	Дом в жр Нефтяников	Нефтеюганск	ДСК -2	39,0
30	Акварель	Ханты-Мансийск	Северные Строительные Технологии	39,6
38	Многосекционный дом по ул. Нефтяников, 53	Нефтеюганск	Артель	40,6
62	Дом по ул. Набережная	Когалым	Си Групп Урал	41,7
2	Дом по ул. Лесозаготовителей	Пионерский	Муниципальный фонд развития жилищного строительства Советского района Жилище	44,0
14	Заречный	Ханты-Мансийск	ГК Крона	44,0
71	по ул. Менделеева	Югорск	Югорскспецстрой	44,6
16	Центральный	Нефтеюганск	ГК Омск-Трэйс	45,7
56	Дом по ул. Нефтяников	Нефтеюганск	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	46,1
63	Дом по ул. Октябрьская	Югорск	Стройкомплект	46,4
33	Взлетный	Сургут	Северные Строительные Технологии	46,5
9	по ул. Дружбы Народов	Лянтор	Молодежный жилищный комплекс	46,9
28	Литературный квартал	Ханты-Мансийск	Северные Строительные Технологии	47,0
7	Дом по ул. Космонавтов, 38	Солнечный	ГК Альбик	47,8
37	по ул. Комсомольская	Ханты-Мансийск	АкСтройКапитал	48,0
15	Пионерный	Пыть-Ях	ГК Омск-Трэйс	48,5
61	Дом по ул. Харьковская	Покачи	Си Групп Урал	48,8
8	Многосекционный дом по ул.	Солнечный	Запсибстройсбыт	49,6

	Молодежная 45			
19	квартал Любимый	Сургут	ГК Эйнком	50,1
60	Многосекционный дом по пр-ту Шмидта	Когалым	Си Групп Урал	50,2
64	Дом по ул Крылова, 5	Сургут	СК ВНСС	51,7
23	Дом на ул. Грибоедова	Сургут	Желдорипотека	52,9
17	Центральный	Урай	Северные Строительные Технологии	53,4
68	Дом по пр-кту Комсомольский	Сургут	Сургутстройцентр	54,0
72	Восход	Сургут	Югра-Консалтинг	54,4
59	Дом по ул. Олимпийская	Когалым	Си Групп Урал	54,4
18	Северная Венеция	Ханты-Мансийск	ГК Строй Мир	54,8
1	Сентябрьский	Сентябрьский	Дорожно-СК АВТОБАН	55,0
27	Звёздный	Нягань	Северные Строительные Технологии	55,1
55	Дом по ул. Декабристов	Нягань	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	55,5
32	Южный	Нефтеюганск	Северные Строительные Технологии	55,5
22	Уютный	Сургут	ГК Эйнком	55,7
4	Дом по ул. Советской	Советский	Отделстрой	55,8
45	Молодёжный	Ханты-Мансийск	Квартал	56,4
69	Лунный	Сургут	ФСК Запсибинтерстрой	56,8
40	Дом по ул. Абазарова	Мегион	Дорожно-СК АВТОБАН	57,0
29	Авалон	Югорск	Северные Строительные Технологии	57,1
50	Квартал № 21.1	Нижневартовск	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	57,2
25	За ручьем	Сургут	Компания СТХ	57,6
34	Грин Парк	Сургут	Сургутстройтрест	58,2
13	Олимпия	Ханты-Мансийск	ГК ВЕРСО М	58,4
58	в 41 микрорайоне	Сургут	Салаир	58,8
31	Премьер	Нижневартовск	Северные Строительные	58,9

			Технологии	
54	Дом по ул. Чапаева	Нижневартовск	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	59,2
57	Дом по ул. Раимкулова	Нягань	Приуралнефтегазстрой	59,9
67	Дом по ул. Мира, 42	Лангепас	Строительно-монтажное предприятие-68	60,4
10	Дом по ул. Космонавтов	Солнечный	СФ Новострой	60,4
11	Novin квартал	Сургут	Брусника	61,0
66	Дом в мкр. 20А	Сургут	СФ Новострой	61,0
53	Дом по ул. Красногвардейская	Ханты-Мансийск	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	61,3
5	Дом по ул.Космонавтов, 35А	Солнечный	ГК Альбик	62,1
51	Дом по ул. Ленина	Нижневартовск	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	62,9
35	Дом по ул. Звездный проезд	Лангепас	СТЕР-А	63,9
70	Дом в мкр. 3 Кедровый	Пыть-Ях	Фирма Волга	65,0
49	Дом по ул. Магистральная	Пыть-Ях	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	66,3
46	Новые ключи	Сургут	Новые бизнес-технологии	66,7
21	Возрождение	Сургут	ГК Эйнком	66,9
12	по ул. Комсомольской	Ханты-Мансийск	ГК ВЕРСО М	67,3
24	Мандарин	Мегион	Завод железобетонных изделий и конструкций	68,7
20	River House	Сургут	ГК Эйнком	69,3
52	Дом по ул. Ленина	Лангепас	Строительно-монтажное предприятие-68	69,5
3	Дом по ул. Советской	Советский	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	70,0
48	дом по ул. Волжская	Пыть-Ях	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	70,0
26	4 Сезона	Сургут	Северные Строительные Технологии	73,3
44	Иртышский берег	Ханты-Мансийск	Квартал	74,9

47	по ул. Югорская	Ханты-Мансийск	Окружной фонд развития жилищного строительства Жилище	75,6
39	Европейский квартал	Нижневартовск	Вариант	81,4
43	Свобода	Ханты-Мансийск	Квартал	87,7
36	Свердлова	Ханты-Мансийск	АкСтройКапитал	95,4