

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Смоленская область

ноябрь 2018

Текущий объем строительства, м²
на ноябрь 2018

398 305

+2,7% к ноябрю 2017

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

13 033

-28,4% к предшествующим 12 мес.

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

за октябрь 2018

Банк России

192

+6,7% к октябрю 2017

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на ноябрь 2018

56,7

-2,8% к ноябрю 2017

Средняя цена за 1 м², ₽
на ноябрь 2018

37 435

-0,1% к ноябрю 2017

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

40,8%

-4,5 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %
за октябрь 2018

Банк России

9,29

-0,62 п.п. к октябрю 2017

Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора.....	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Смоленской области.....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области.....	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по срокам выдачи разрешения на строительство.....	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию.....	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по этажности строящихся домов.....	13
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области по материалам стен строящихся домов.....	17
7. ТОП застройщиков Смоленской области по объемам строительства.....	21
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Смоленской области.....	23
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Смоленской области.....	23
10. Ипотечное кредитование для жителей Смоленской области (официальная статистика Банка России).....	26
10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области.....	26
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области..	30
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области.....	38
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области.....	43
11. Реальные доходы жителей Смоленской области (официальная статистика Росстата).....	50
12. Государственная регистрация ДДУ и прав на объекты долевого строительства в Смоленской области (официальная статистика Росреестра)....	51
12.1. Государственная регистрация ДДУ в Смоленской области.....	51
12.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в Смоленской области.....	56
12.3. Государственная регистрация прав на машино-места в Смоленской области.....	59
13. Ввод жилья в Смоленской области (официальная статистика Росстата).....	61
14. Цена предложения на строящиеся объекты в Смоленской области.....	72
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Смоленской области до конца 2019 г.....	74
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Смоленской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	76
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по средней площади жилых единиц.....	78

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 Смоленской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Смоленской области на ноябрь 2018 года выявлено **69 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 **7 024 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **398 305 м²** (Таблица 1).

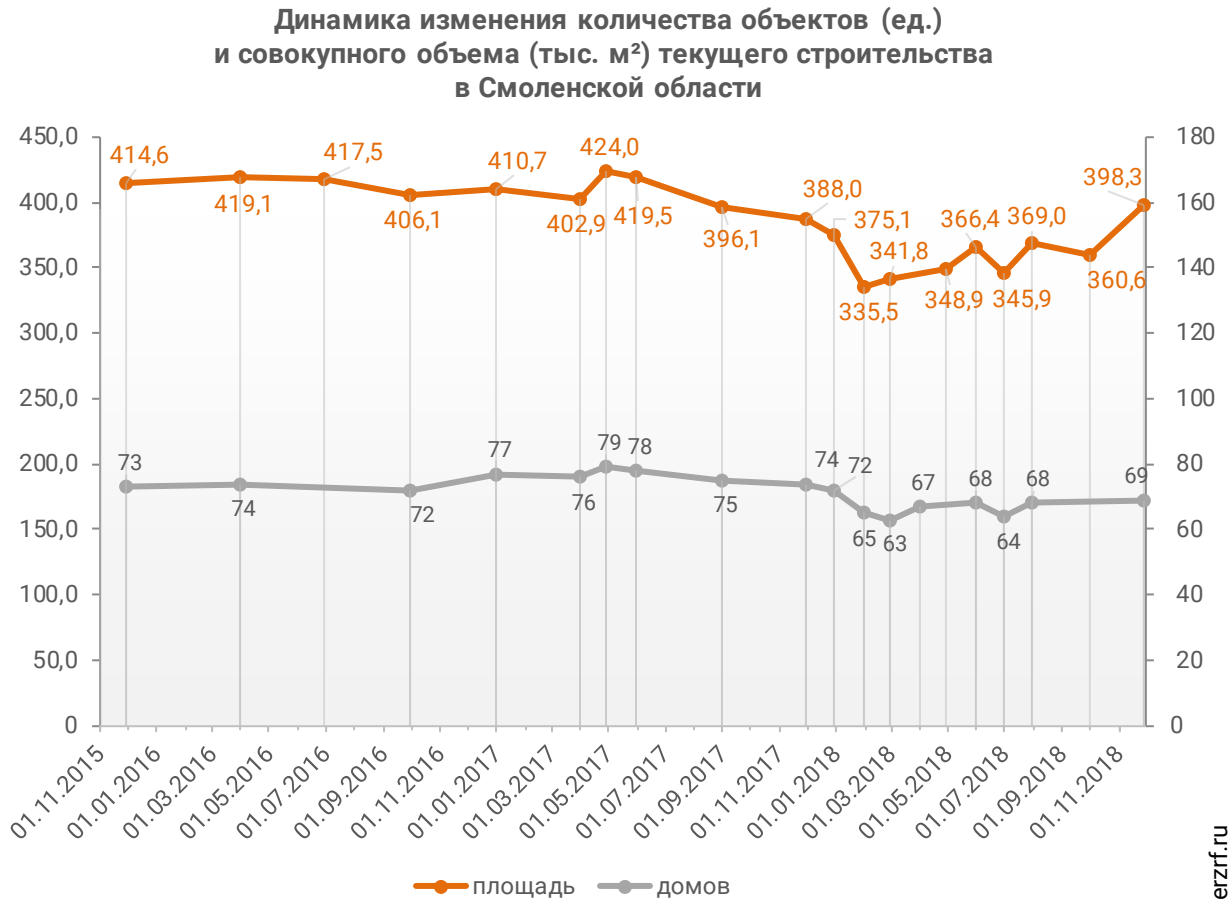
Таблица 1

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	69	100%	7 024	100%	398 305	100%
Общий итог	69	100%	7 024	100%	398 305	100%

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

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

График 1



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области

Застройщики жилья в Смоленской области осуществляют строительство в 7 территориальных образованиях (Таблица 1).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Смоленск	39	56,5%	5 185	73,8%	288 521	72,4%
Смоленский	13	18,8%	802	11,4%	50 237	12,6%
Новосельцы	3	4,3%	314	4,5%	24 004	6,0%
Алтуховка	3	4,3%	249	3,5%	12 429	3,1%
Киселёвка	4	5,8%	152	2,2%	8 897	2,2%
Печерск	1	1,4%	49	0,7%	3 025	0,8%
Талашкино	1	1,4%	24	0,3%	1 085	0,3%
Богородицкое	1	1,4%	14	0,2%	797	0,2%
Одинцово (в составе г.о. Смоленск)	3	4,3%	359	5,1%	18 051	4,5%
Вяземский	5	7,2%	239	3,4%	14 751	3,7%
Вязьма	5	7,2%	239	3,4%	14 751	3,7%
Гагаринский	2	2,9%	176	2,5%	10 690	2,7%
Гагарин	2	2,9%	176	2,5%	10 690	2,7%
Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)	6	8,7%	159	2,3%	9 249	2,3%
Десногорск	1	1,4%	104	1,5%	6 806	1,7%
	69	100%	7 024	100%	398 305	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Смоленск (72,4% совокупной площади жилых единиц).

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

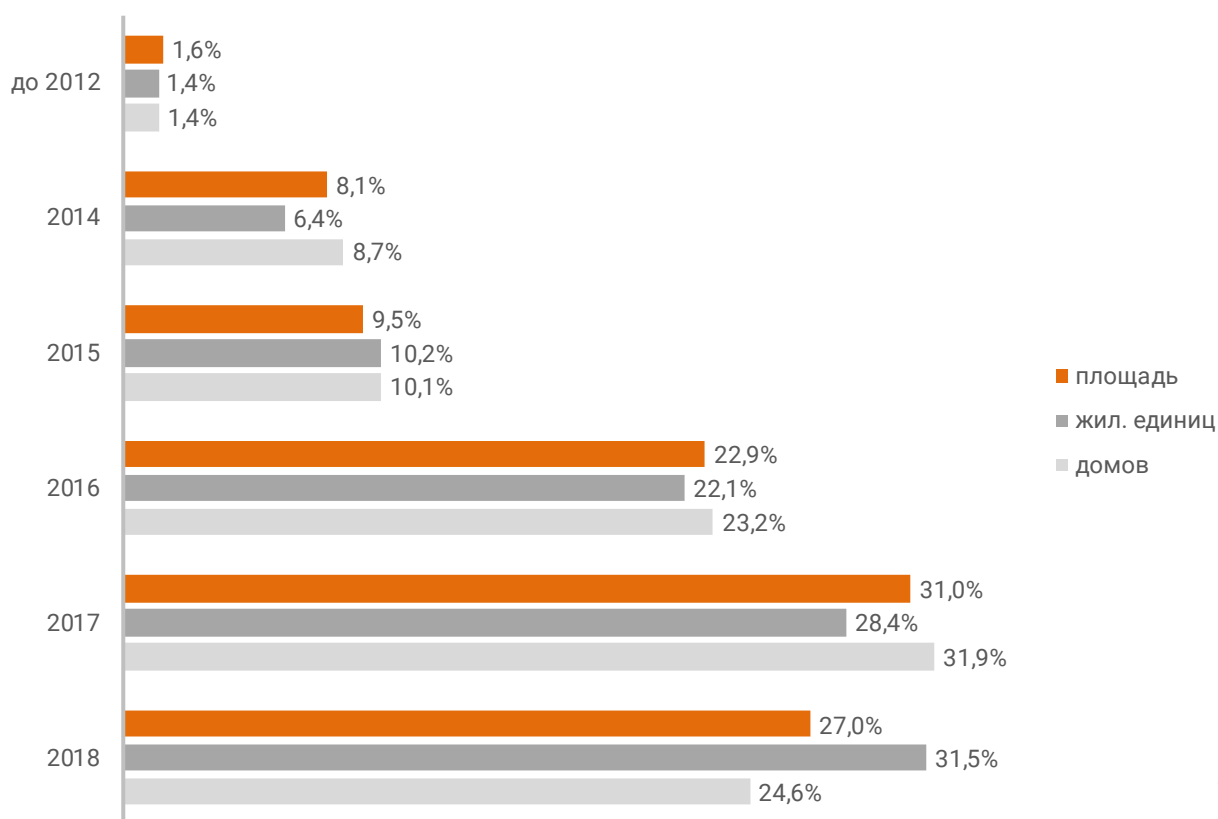
Застройщики жилья в Смоленской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с мая 2010 г. по июнь 2018 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2012	1	1,4%	100	1,4%	6 413	1,6%
2014	6	8,7%	448	6,4%	32 113	8,1%
2015	7	10,1%	714	10,2%	37 659	9,5%
2016	16	23,2%	1 552	22,1%	91 167	22,9%
2017	22	31,9%	1 995	28,4%	123 371	31,0%
2018	17	24,6%	2 215	31,5%	107 582	27,0%
Общий итог	69	100%	7 024	100%	398 305	100%

Гистограмма 1

**Распределение жилых новостроек Смоленской области по годам
выдачи разрешения на строительство**



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2017 г. (31,0% по площади жилых единиц).

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

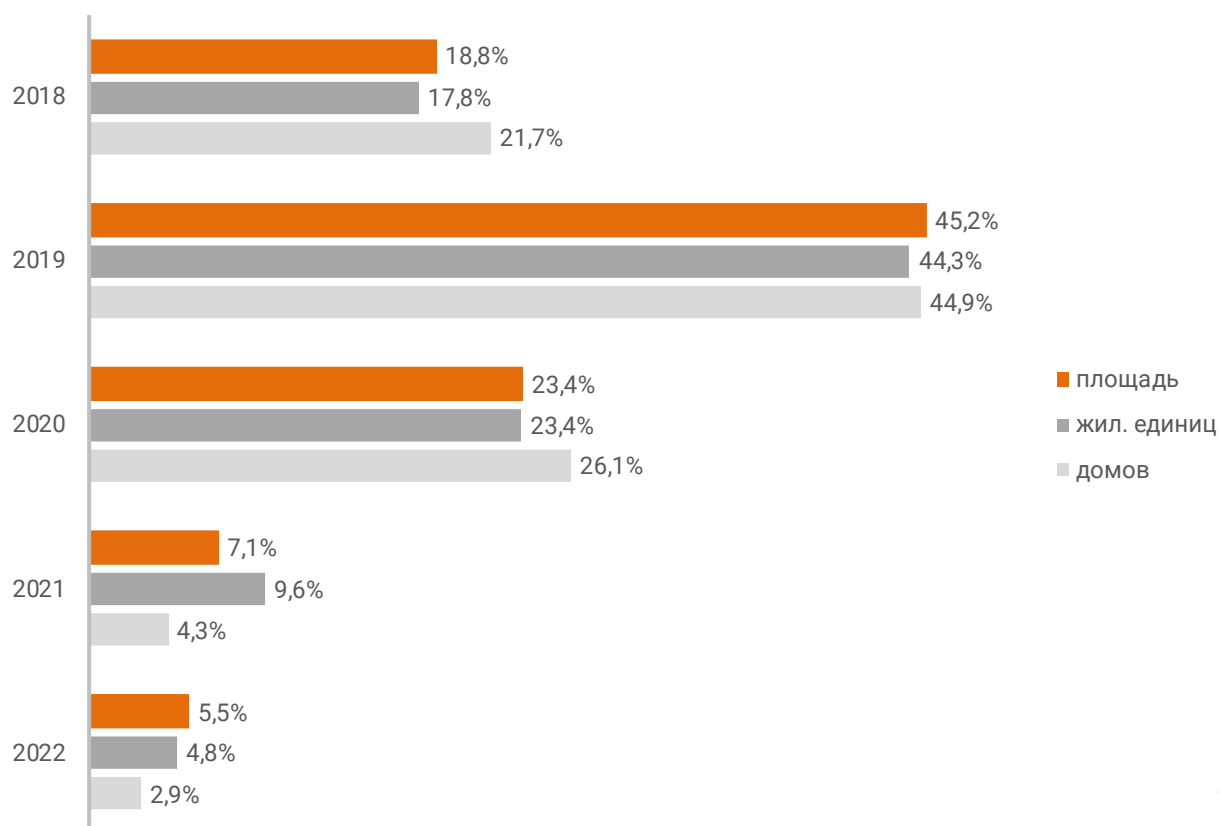
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру планируемого застройщиками ввода строящегося ими жилья в Смоленской области (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный в проектной декларации срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2018	15	21,7%	1 252	17,8%	74 816	18,8%
2019	31	44,9%	3 114	44,3%	180 204	45,2%
2020	18	26,1%	1 644	23,4%	93 350	23,4%
2021	3	4,3%	674	9,6%	28 128	7,1%
2022	2	2,9%	340	4,8%	21 807	5,5%
Общий итог	69	100%	7 024	100%	398 305	100%

Гистограмма 2

**Распределение жилых новостроек в Смоленской области по
планируемому году ввода в эксплуатацию**



© erzrf.ru

До конца 2019 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 255 020 м² жилья (Приложение 1).

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

Таблица 5

Запланированный срок ввода в эксплуатацию	Совокупная S жилых единиц м ²	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц м ² %	
2018	74 816	2016	33 654	45,0%
		2017	12 405	16,6%
		2018	4 855	6,5%
2019	180 204	2015	1 827	1,0%
		2017	3 822	2,1%
		2018	8 341	4,6%
2020	93 350	-	-	-
2021	28 128	-	-	-
2022	21 807	-	-	-
Общий итог	398 305		64 904	16,3%

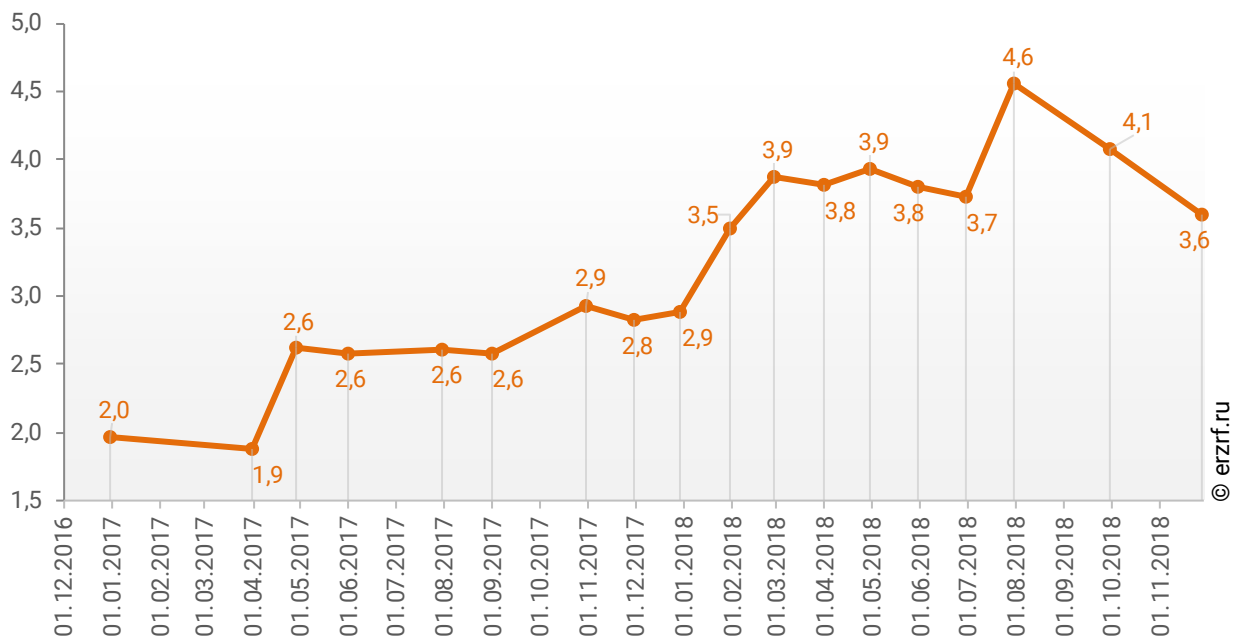
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2016 на 2018 год (33 654 м²), что составляет 45,0% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области в 2018 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области по состоянию на ноябрь 2018 года составляет 3,6 месяца.

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

График 2

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



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

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

- 9,1 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 10,6 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 10,4 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3



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

График 3



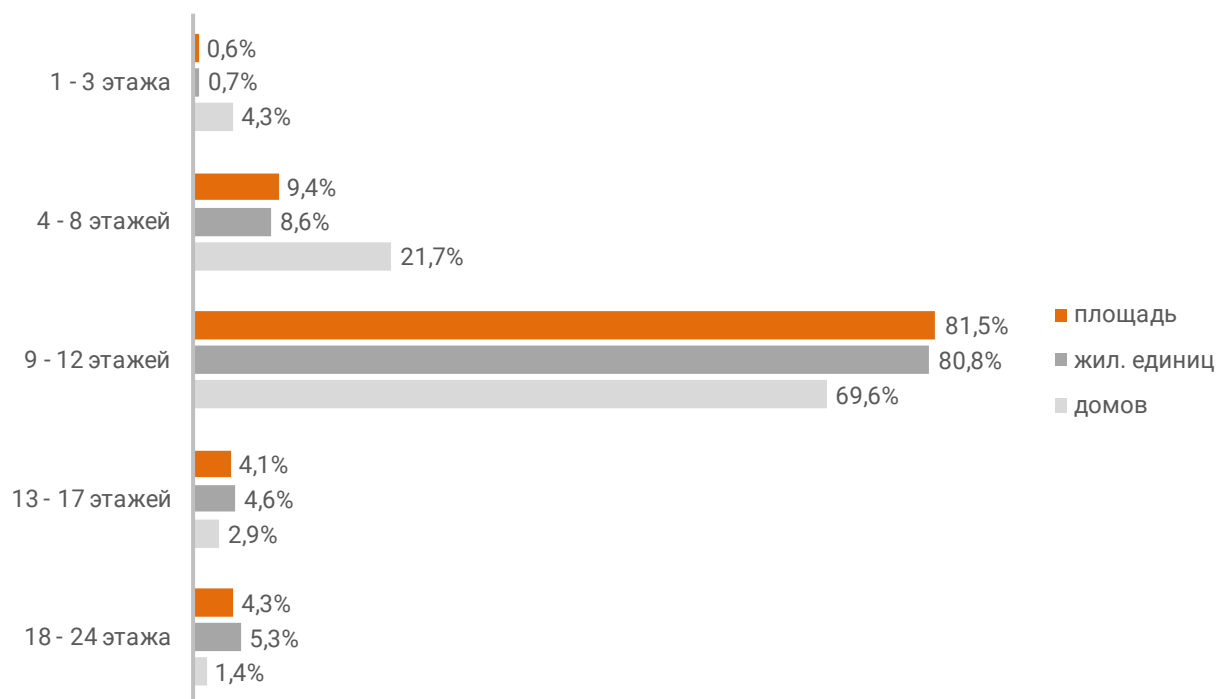
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	3	4,3%	50	0,7%	2 553	0,6%
4 - 8 этажей	15	21,7%	604	8,6%	37 552	9,4%
9 - 12 этажей	48	69,6%	5 676	80,8%	324 679	81,5%
13 - 17 этажей	2	2,9%	323	4,6%	16 330	4,1%
18 - 24 этажа	1	1,4%	371	5,3%	17 191	4,3%
Общий итог	69	100%	7 024	100%	398 305	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Смоленской области по этажности



© eizrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 81,5% от всей площади строящегося жилья.

Объекты высотного строительства (25 и более этажей) в Смоленской области не выявлены, что является типичным для региона. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 19,6%.

Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Смоленской области является 19-этажный многоквартирный дом в ЖК «Олимп (ул. Рыленкова)», застройщик «ГК ГРАЖДАНСТРОЙ». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 1.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	19	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Олимп (ул. Рыленкова)
2	14	<i>ВитебскЖилстрой</i>	многоквартирный дом	По ул. Крупской
3	13	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Южная долина
4	12	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Новый Смоленск
		<i>ГК Метрум груп</i>	многоквартирный дом	Солнечная долина
		<i>ГосЗаказКонсалт</i>	многоквартирный дом	По ул. Шевченко
		<i>ГСК Капитель</i>	многоквартирный дом	По ул. 1-я Брянская, 1
		<i>Компания СИП</i>	многоквартирный дом	Звёздный
5	11	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Юбилейный
		<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Лазурный
		<i>Компания СИП</i>	многоквартирный дом	мкр. Семичевка
		<i>Консоль</i>	многоквартирный дом	Загорье
		<i>Смоленскжилье</i>	многоквартирный дом	Шоколад
		<i>СМОЛСТРОМ-СЕРВИС</i>	многоквартирный дом	По ул. Кловская

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Смоленской области является многоквартирный дом в ЖК «Новый Смоленск», застройщик «ГК ГРАЖДАНСТРОЙ». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

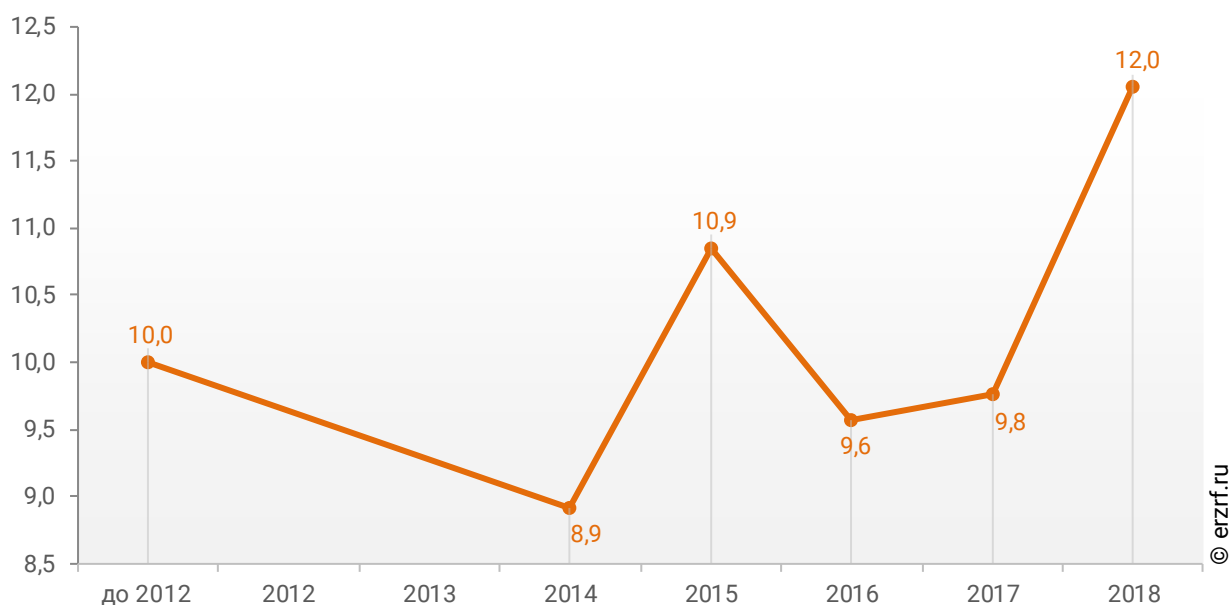
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	25 045	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Новый Смоленск
2	17 561	<i>Компания СИП</i>	многоквартирный дом	мкр. Семичевка
3	17 204	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Лазурный
4	17 191	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Олимп (ул. Рыленкова)
5	15 029	<i>Строй бизнес</i>	многоквартирный дом	Серебряные ключи

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Смоленской области, разрешение на строительство которых выдано в 2018 году, составляет 12 этажей. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Смоленской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 4.

График 4

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



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

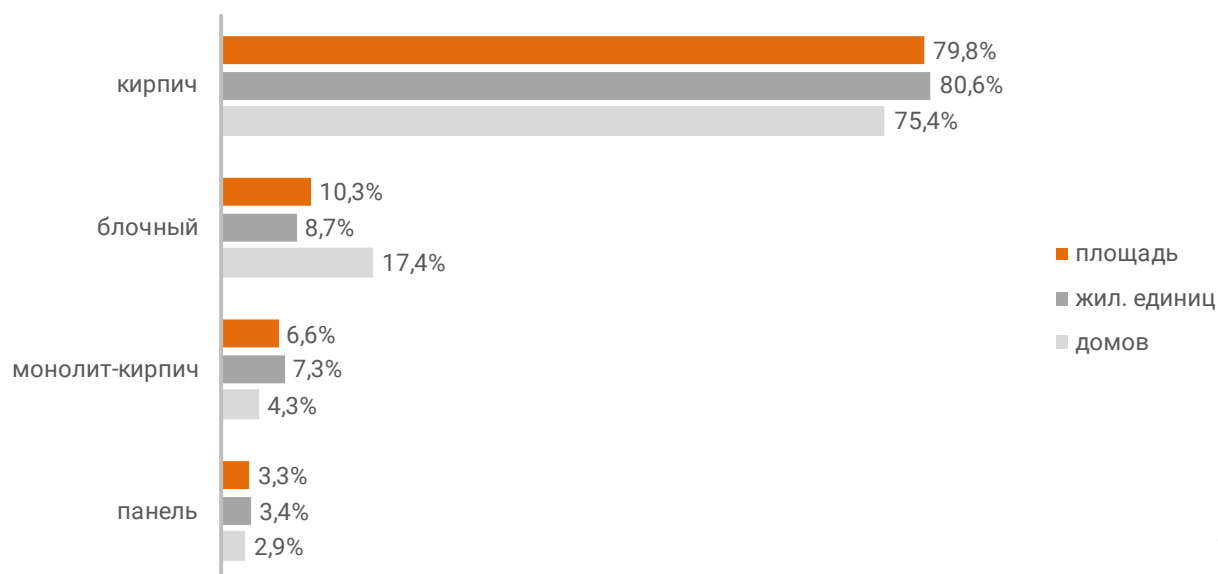
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
кирпич	52	75,4%	5 659	80,6%	317 737	79,8%
блочный	12	17,4%	609	8,7%	41 055	10,3%
монолит-кирпич	3	4,3%	515	7,3%	26 202	6,6%
панель	2	2,9%	241	3,4%	13 311	3,3%
Общий итог	69	100%	7 024	100%	398 305	100%

Гистограмма 5

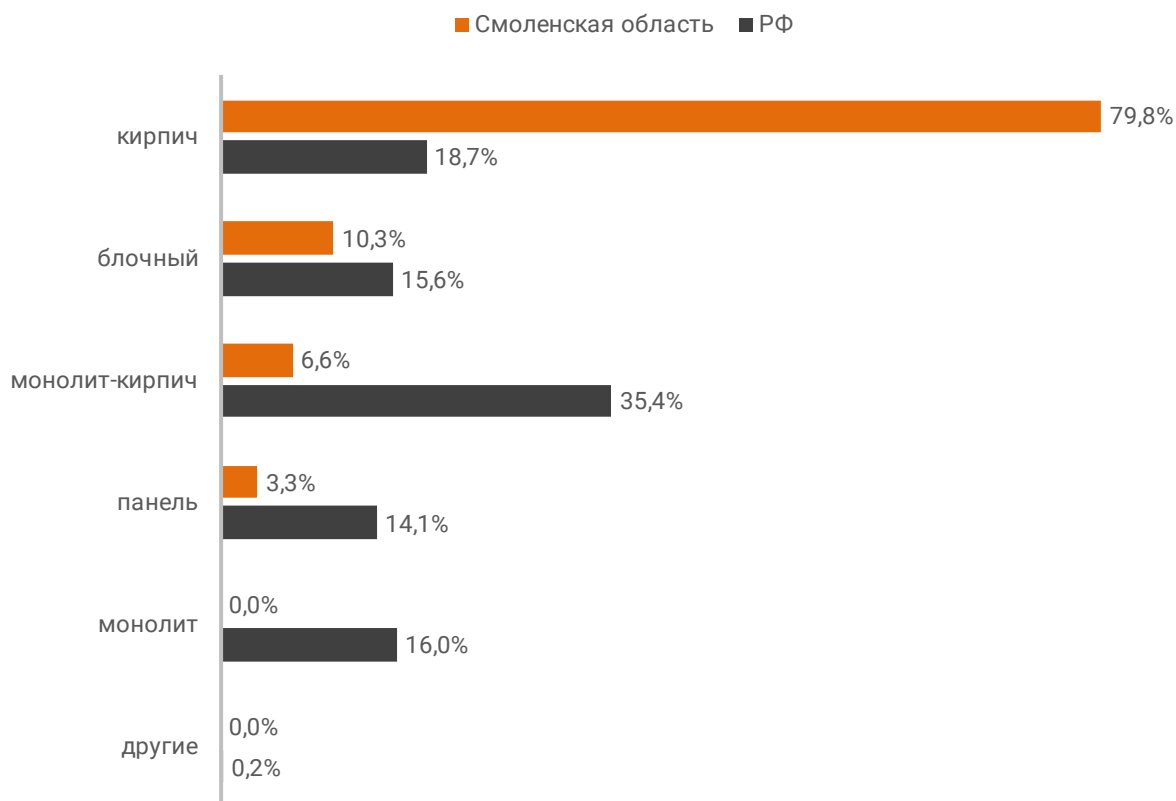
Распределение жилых новостроек Смоленской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Смоленской области является кирпич. Из него возводится 79,8% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 18,7% (Гистограмма 6).

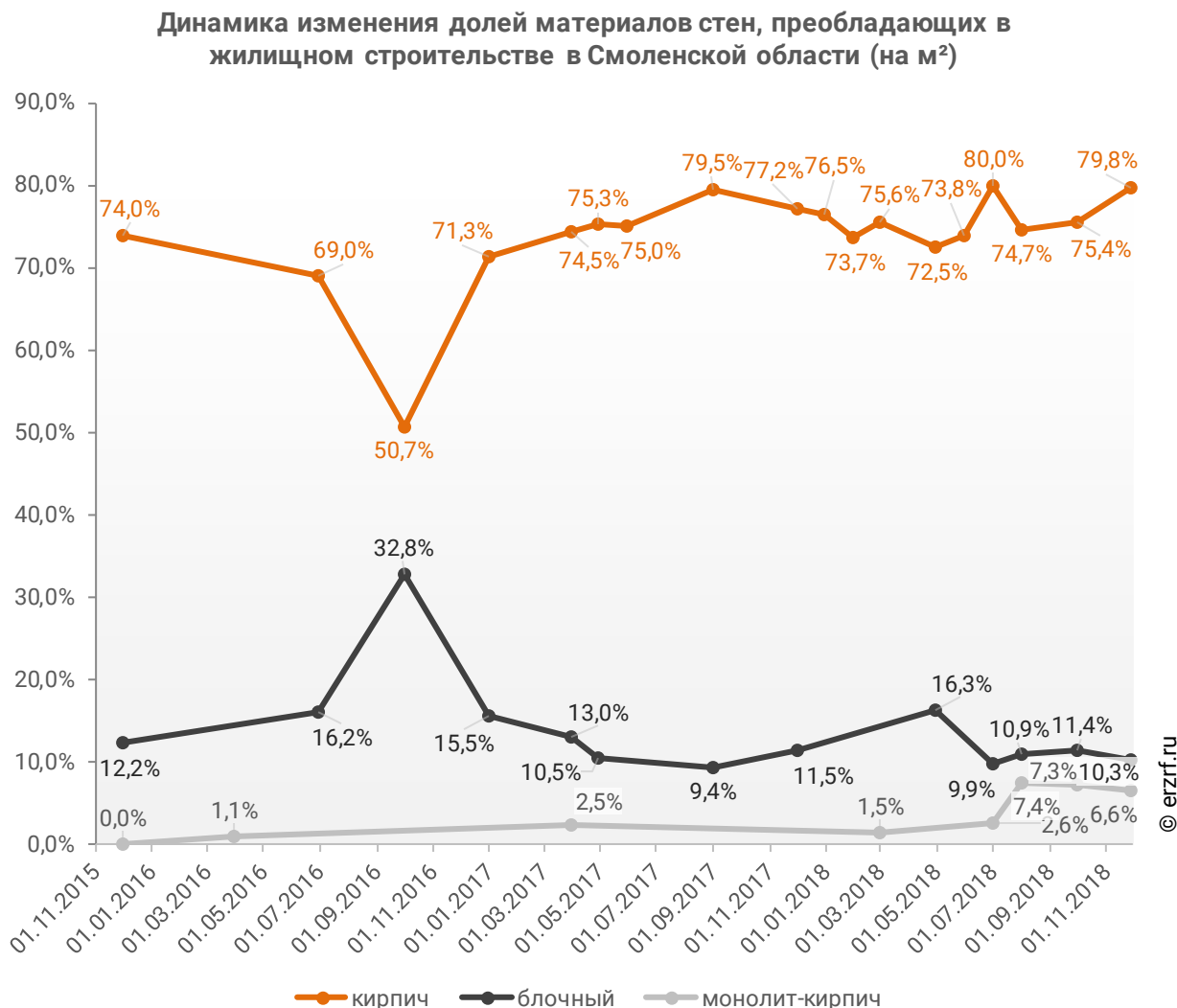
Гистограмма 6

Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Смоленской области



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

График 5



Среди строящегося жилья Смоленской области у 40,6% материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016.

Наибольший объем жилищного строительства приходится на бескаркасные объекты со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 81,4% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

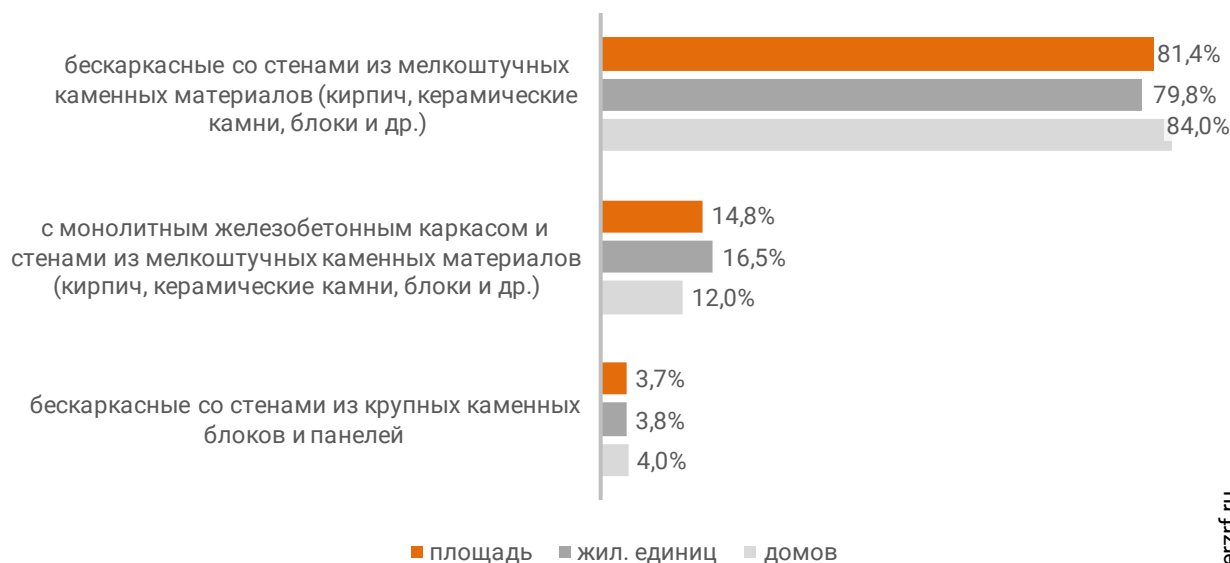
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 10, Гистограмма 7).

Таблица 10

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	21	84,0%	2 242	79,8%	131 736	81,4%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	3	12,0%	463	16,5%	23 959	14,8%
бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей	1	4,0%	106	3,8%	6 066	3,7%
Общий итог	25	100%	2 811	100%	161 761	100%

Гистограмма 7

Распределение жилых новостроек Смоленской области по материалам стен (по утвержденной форме ПД)



7. ТОП застройщиков Смоленской области по объемам строительства

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Смоленской области на ноябрь 2018 года представлен в таблице 1.

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	7	10,1%	1 873	26,7%	83 411	20,9%
2	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	10	14,5%	881	12,5%	54 767	13,8%
3	Компания СИП	5	7,2%	550	7,8%	34 523	8,7%
4	ГК Метрум груп	4	5,8%	470	6,7%	32 178	8,1%
5	Консоль	5	7,2%	531	7,6%	26 429	6,6%
6	СК Ваш дом	4	5,8%	390	5,6%	25 171	6,3%
7	Строй бизнес	3	4,3%	469	6,7%	24 691	6,2%
8	Вязьмажилстрой	3	4,3%	250	3,6%	14 595	3,7%
9	ГСК Капитель	2	2,9%	221	3,1%	13 573	3,4%
10	ГК Гарант-жилье	2	2,9%	241	3,4%	13 311	3,3%
11	Смоленскжилье	1	1,4%	115	1,6%	10 985	2,8%
12	Компания Форест	6	8,7%	159	2,3%	9 249	2,3%
13	ФПК Мегapolis	2	2,9%	120	1,7%	8 468	2,1%
14	ВитебскЖилстрой	1	1,4%	144	2,1%	7 767	2,0%
15	ГосЗаказКонсалт	3	4,3%	106	1,5%	7 565	1,9%
16	Стройинвест	2	2,9%	80	1,1%	6 179	1,6%
17	Новострой	1	1,4%	106	1,5%	6 066	1,5%
18	Желдорипотека	1	1,4%	80	1,1%	4 989	1,3%
19	Никольские ворота-2000	2	2,9%	80	1,1%	4 873	1,2%
20	Фирма Подряд	2	2,9%	73	1,0%	4 110	1,0%
21	ГК Контакт	2	2,9%	72	1,0%	4 024	1,0%
22	Элит-строй	1	1,4%	13	0,2%	1 381	0,3%
Общий итог		69	100%	7 024	100%	398 305	100%

Сведения о переносе планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию с прошлых периодов по ТОП застройщиков Смоленской области представлены в таблице 12.

Таблица 12

№	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
		всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		м ²	м ²	%	месяцев
1	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	83 411	0	0,0%	-
2	<i>СМОЛСТРОМ-СЕРВИС</i>	54 767	0	0,0%	-
3	<i>Компания СИП</i>	34 523	6 413	18,6%	4,5
4	<i>ГК Метрум груп</i>	32 178	0	0,0%	-
5	<i>Консоль</i>	26 429	13 196	49,9%	6,3
6	<i>СК Ваш дом</i>	25 171	0	0,0%	-
7	<i>Строй бизнес</i>	24 691	0	0,0%	-
8	<i>Вязьмажилстрой</i>	14 595	14 595	100%	25,9
9	<i>ГСК Капитель</i>	13 573	0	0,0%	-
10	<i>ГК Гарант-жилье</i>	13 311	0	0,0%	-
11	<i>Смоленскжилье</i>	10 985	10 985	100%	30,0
12	<i>Компания Форест</i>	9 249	0	0,0%	-
13	<i>ФПК Мегapolis</i>	8 468	0	0,0%	-
14	<i>ВитебскЖилстрой</i>	7 767	7 767	100%	24,0
15	<i>ГосЗаказКонсалт</i>	7 565	797	10,5%	2,5
16	<i>Стройинвест</i>	6 179	0	0,0%	-
17	<i>Новострой</i>	6 066	0	0,0%	-
18	<i>Желдорипотека</i>	4 989	4 989	100%	18,0
19	<i>Никольские ворота-2000</i>	4 873	0	0,0%	-
20	<i>Фирма Подряд</i>	4 110	4 110	100%	19,5
21	<i>ГК Контакт</i>	4 024	671	16,7%	3,0
22	<i>Элит-строй</i>	1 381	1 381	100%	15,0
Общий итог		398 305	64 904	16,3%	3,6

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

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Смоленской области

В Смоленской области возводится 41 жилой комплекс. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Новый Смоленск» (город Смоленск). В этом жилом комплексе застройщик «ГК ГРАЖДАНСТРОЙ» возводит 2 дома, включающих 810 жилых единиц, совокупной площадью 32 664 м².

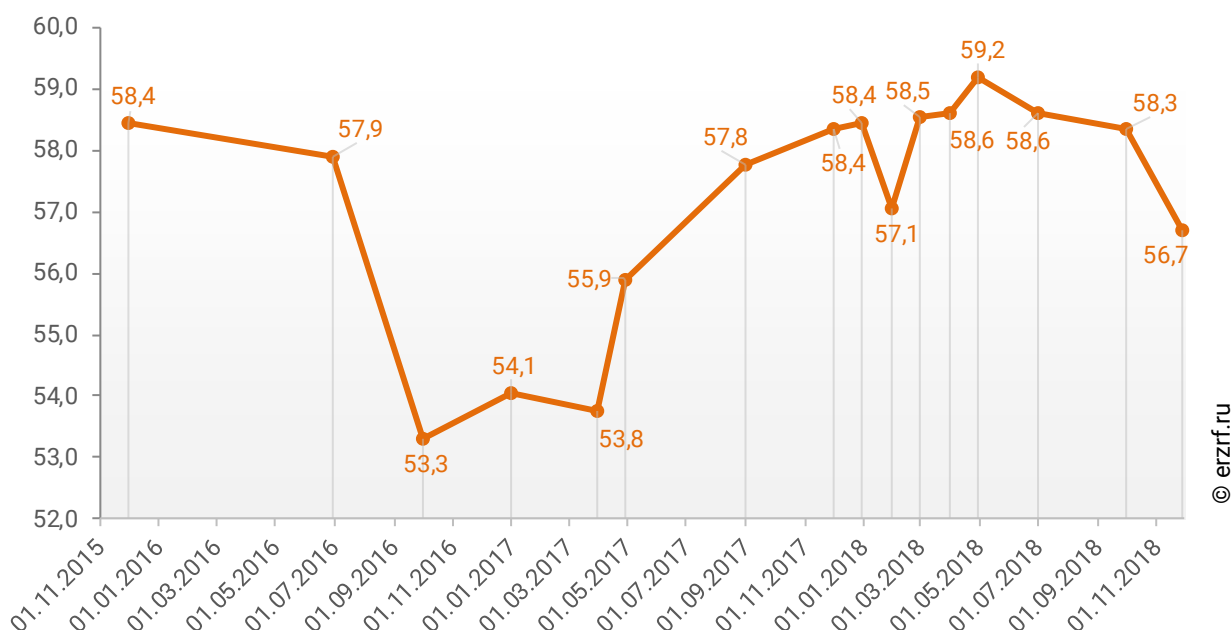
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Смоленской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Смоленской области, составляет 56,7 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,3 м².

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

График 6

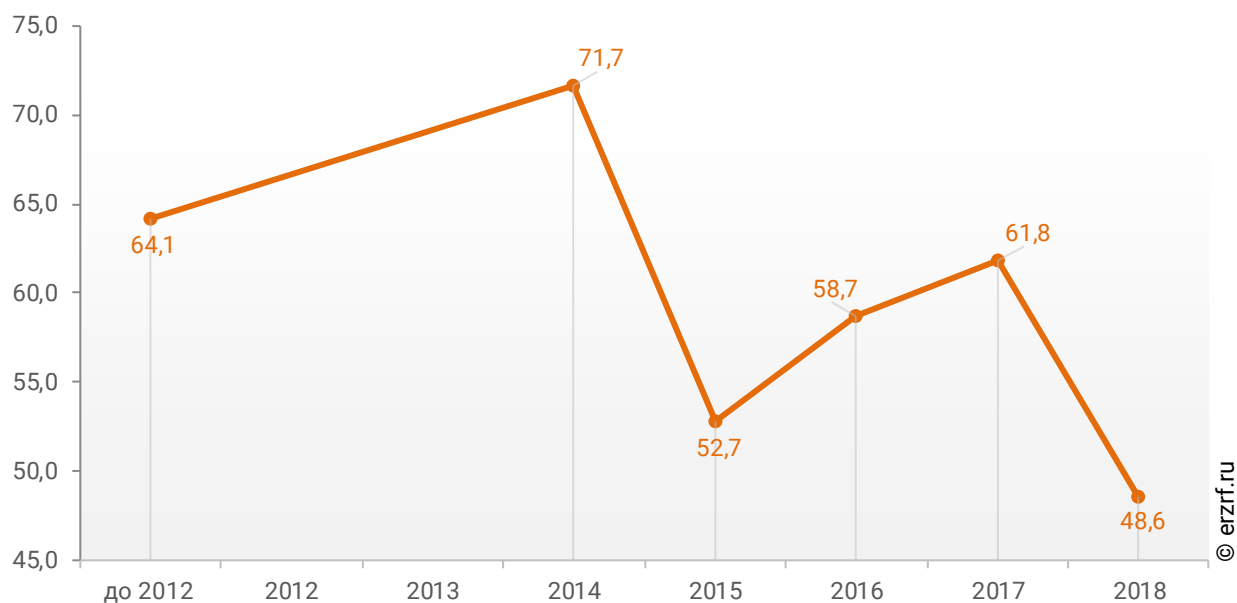
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Смоленской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Смоленской области, разрешение на строительство которых выдано в 2018 году, составляет 48,6 м². Распределение средней площади строящихся жилых единиц Смоленской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 7.

График 7

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



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «ГК ГРАЖДАНСТРОЙ» – 44,5 м². Самая большая – у застройщика «Элит-строй» – 106,2 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	44,5
Консоль	49,8
Строй бизнес	52,6
ВитебскЖилстрой	53,9
ГК Гарант-жилье	55,2
ГК Контакт	55,9
Фирма Подряд	56,3
Новострой	57,2
Компания Форест	58,2
Вязьмажилстрой	58,4
Никольские ворота-2000	60,9
ГСК Капитель	61,4
СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	62,2
Желдорипотека	62,4
Компания СИП	62,8
СК Ваш дом	64,5
ГК Метрум груп	68,5
ФПК Мегаполис	70,6
ГосЗаказКонсалт	71,4
Стройинвест	77,2
Смоленскжилье	95,5
Элит-строй	106,2
Общий итог	56,7

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Новый Смоленск» – 40,3 м², застройщик «ГК ГРАЖДАНСТРОЙ». Наибольшая – в ЖК «По ул. Ленина» – 106,2 м², застройщик «Элит-строй».

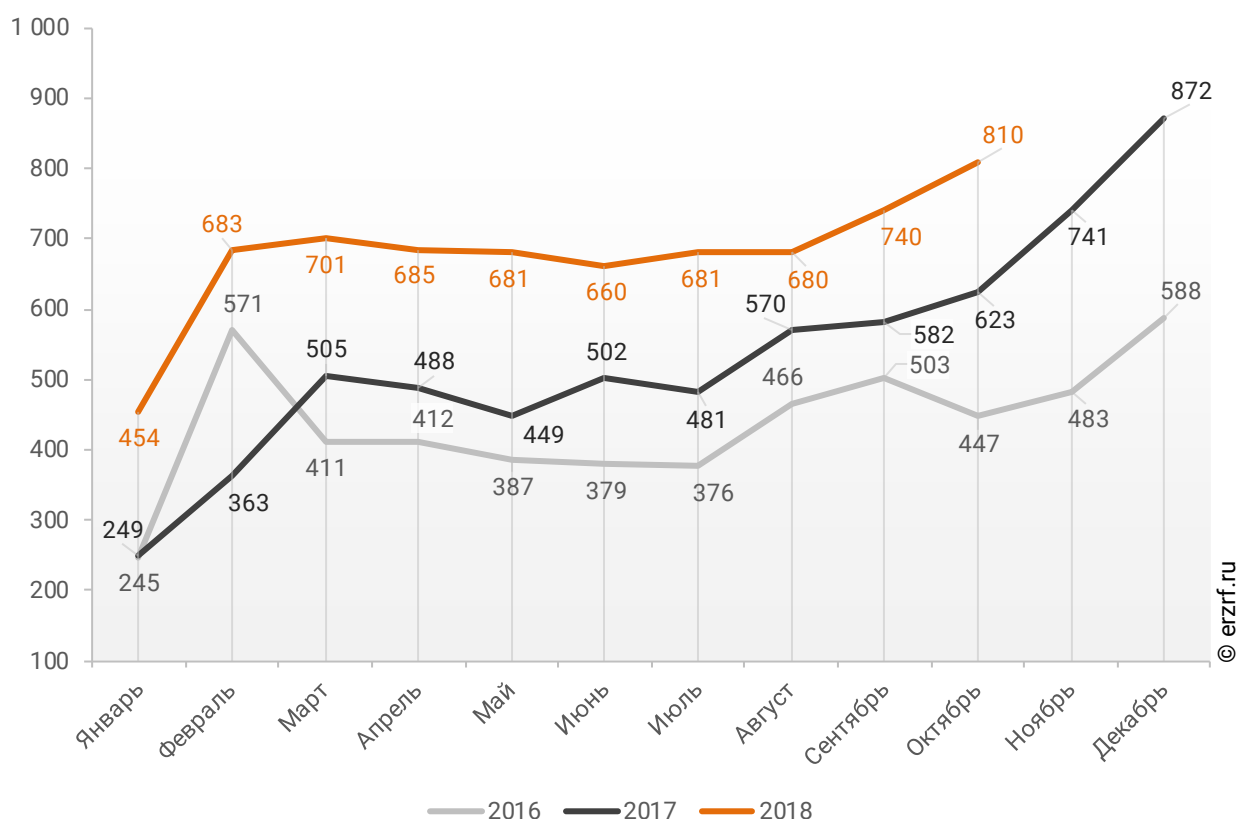
10. Ипотечное кредитование для жителей Смоленской области (официальная статистика Банка России)

10.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России за 10 месяцев 2018 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Смоленской области, составило 6 775, что на 40,8% больше уровня 2017 г. (4 812 ИЖК), и на 61,4% больше уровня, достигнутого в 2016 г. (4 197 ИЖК).

График 8

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2016 – 2018 гг.

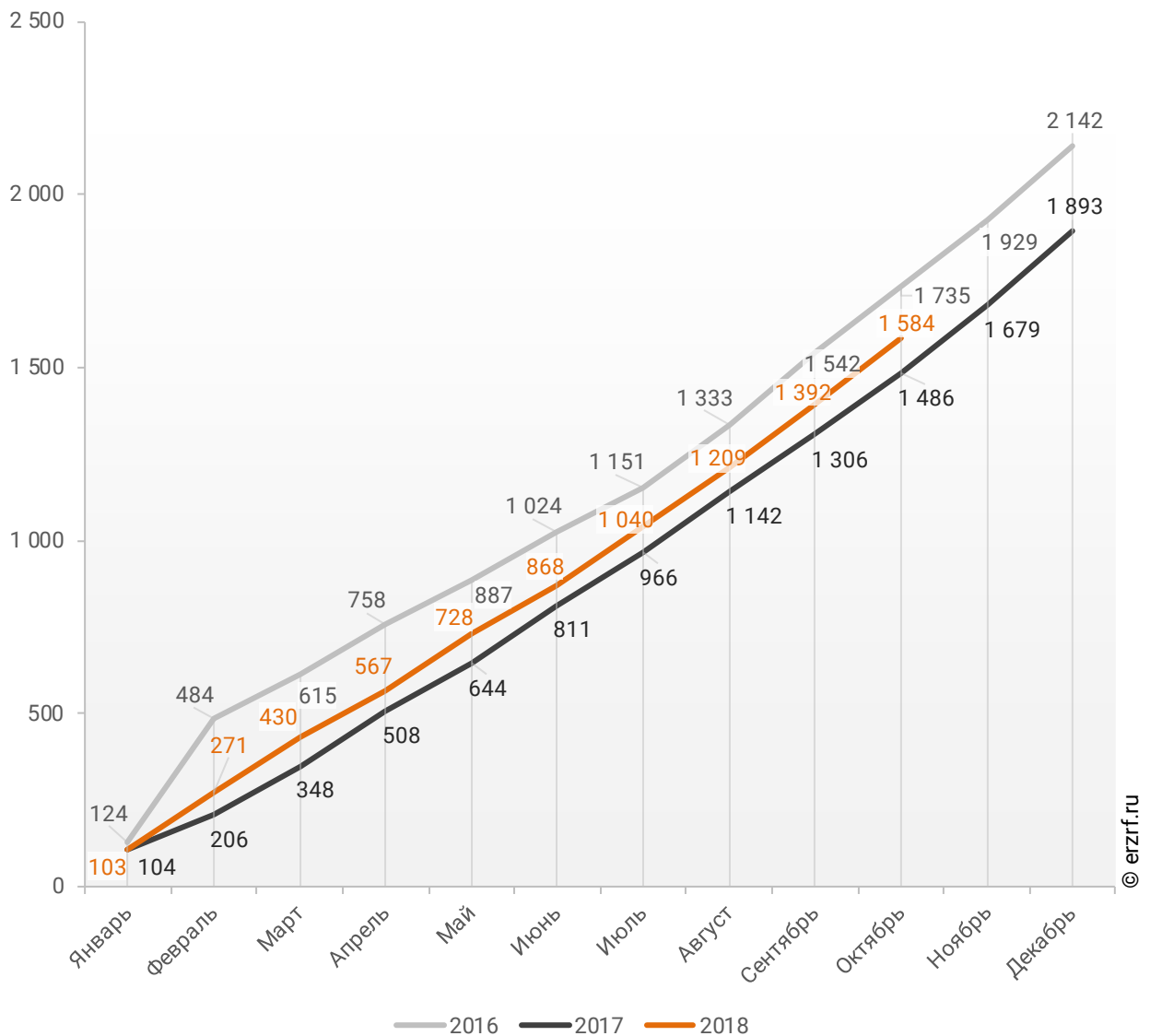


За 10 месяцев 2018 г. количество ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 1 584, что на 6,6% больше, чем в 2017 г. (1 486 ИЖК), и на 8,7% меньше соответствующего значения 2016 г. (1 735 ИЖК).

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

График 9

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

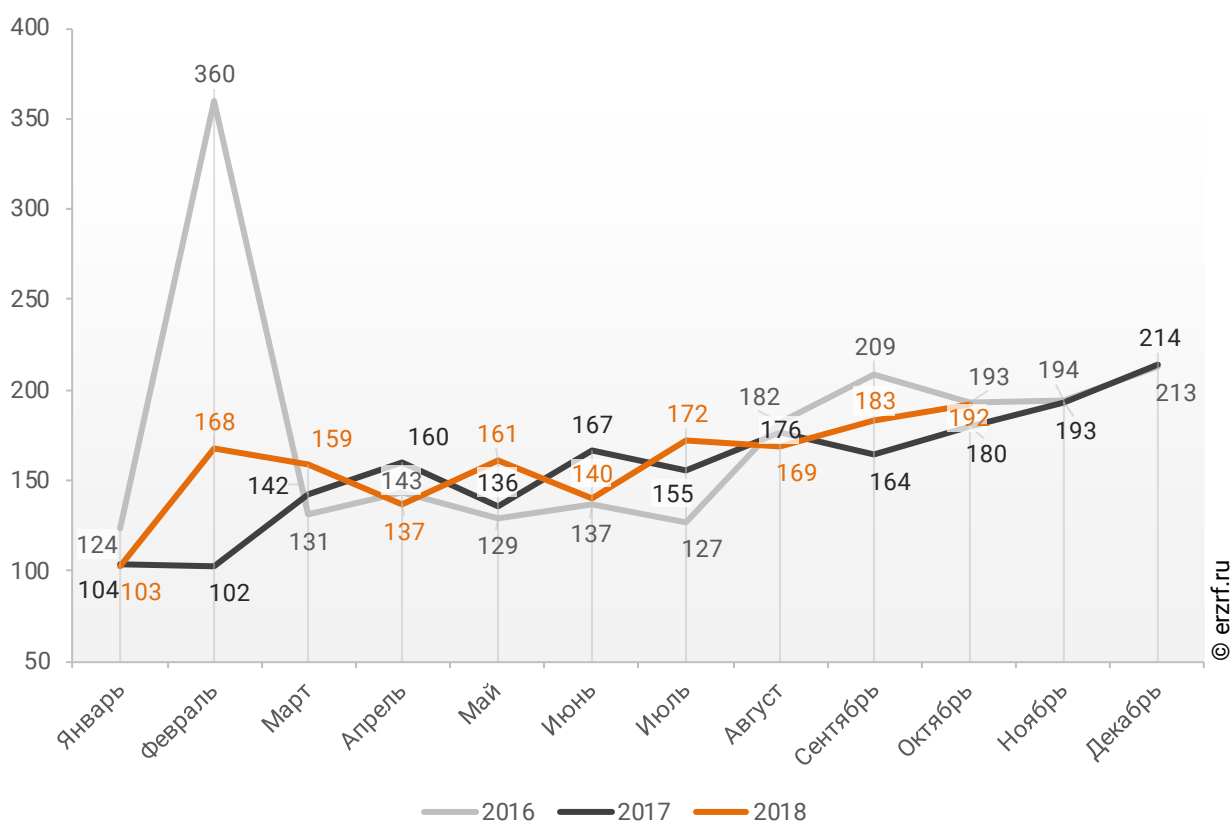


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Смоленской области в октябре 2018 года увеличилось на 6,7% по сравнению с октябрём 2017 года (192 против 180 годом ранее).

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

График 10

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2016 – 2018 гг.

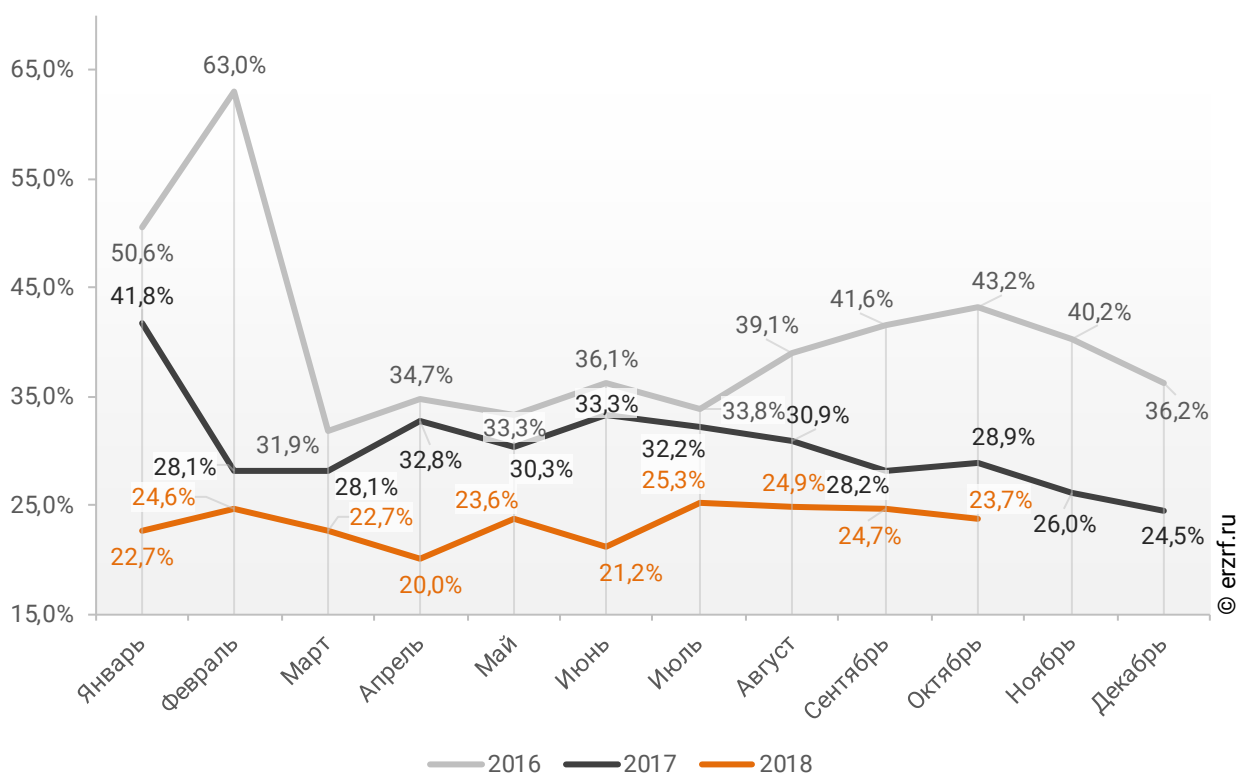


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 10 месяцев 2018 г., составила 23,4% от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 7,5 п.п. меньше соответствующего значения 2017 г. (30,9%), и на 17,9 п.п. меньше уровня 2016 г. (41,3%).

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

График 11

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



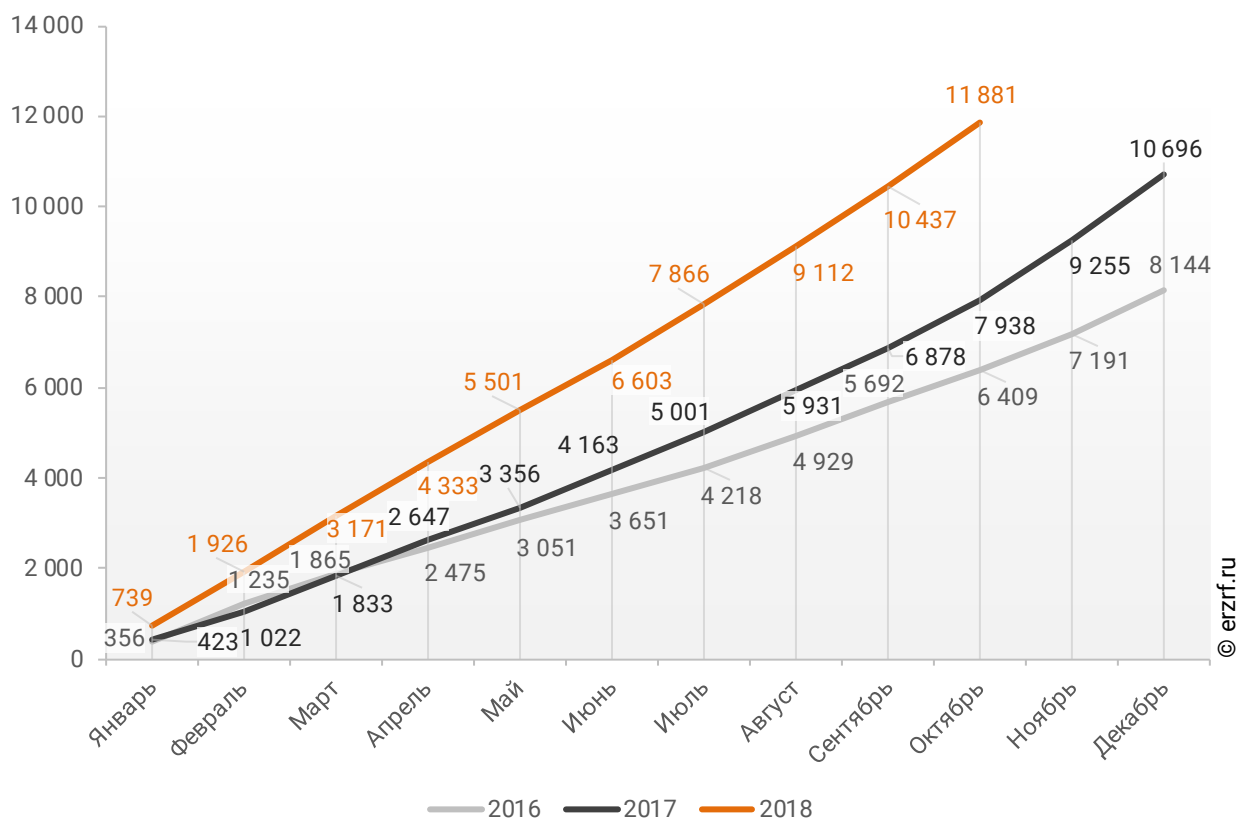
10.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России за 10 месяцев 2018 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области, составил 11 881 млн ₽, что на 49,7% больше уровня, достигнутого в 2017 г. (7 938 млн ₽), и на 85,4% больше аналогичного значения 2016 г. (6 409 млн ₽).

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

График 12

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2016 – 2018 гг., млн ₽

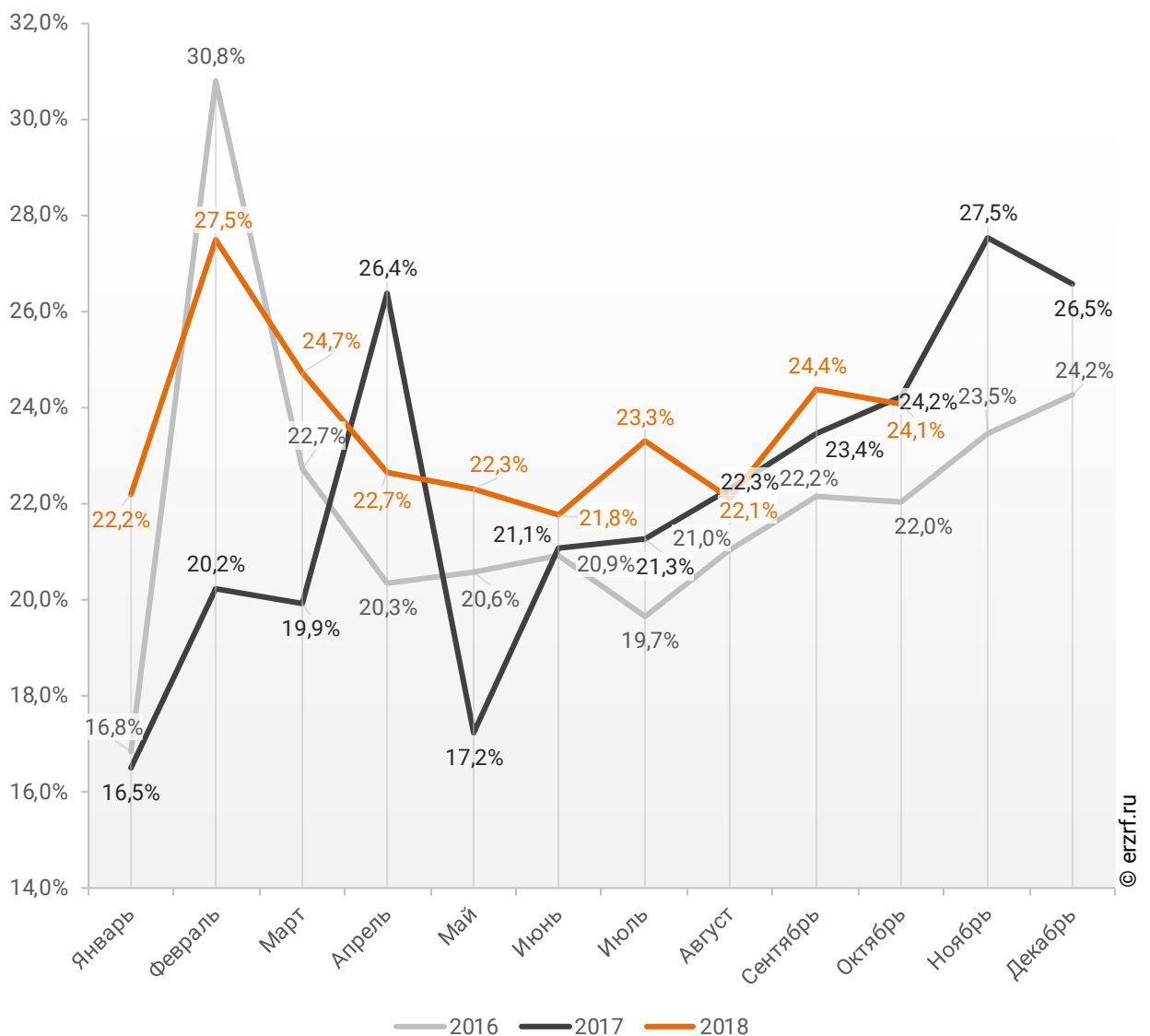


В общем объеме кредитов, выданных за 10 месяцев 2018 г. жителям Смоленской области (50 615 млн ₽), доля ИЖК составила 23,5%, что на 2,1 п.п. больше соответствующего значения 2017 г. (21,4%), и на 1,7 п.п. больше уровня 2016 г. (21,8%).

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

График 13

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2016 – 2018 гг.

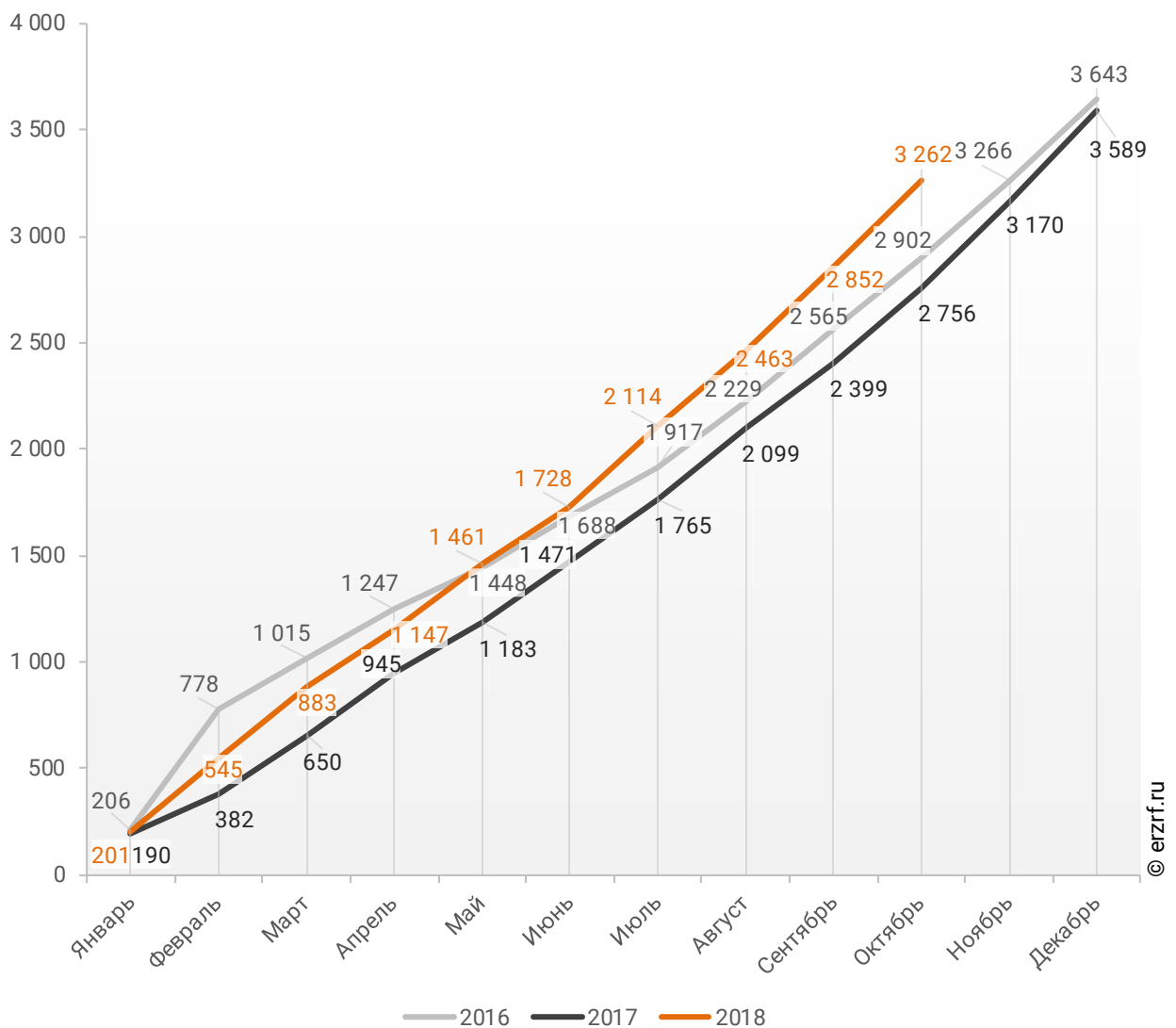


За 10 месяцев 2018 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог ДДУ, составил 3 262 млн ₽ (27,5% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 18,4% больше аналогичного значения 2017 г. (2 756 млн ₽), и на 12,4% больше, чем в 2016 г. (2 902 млн ₽).

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

График 14

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



В общем объеме кредитов, выданных за 10 месяцев 2018 г. жителям Смоленской области (50 615 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 6,4%, что на 1,0 п.п. меньше уровня 2017 г. (7,4%), и на 3,5 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2016 г. (9,9%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской 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 Смоленской области в 2016 – 2018 гг.

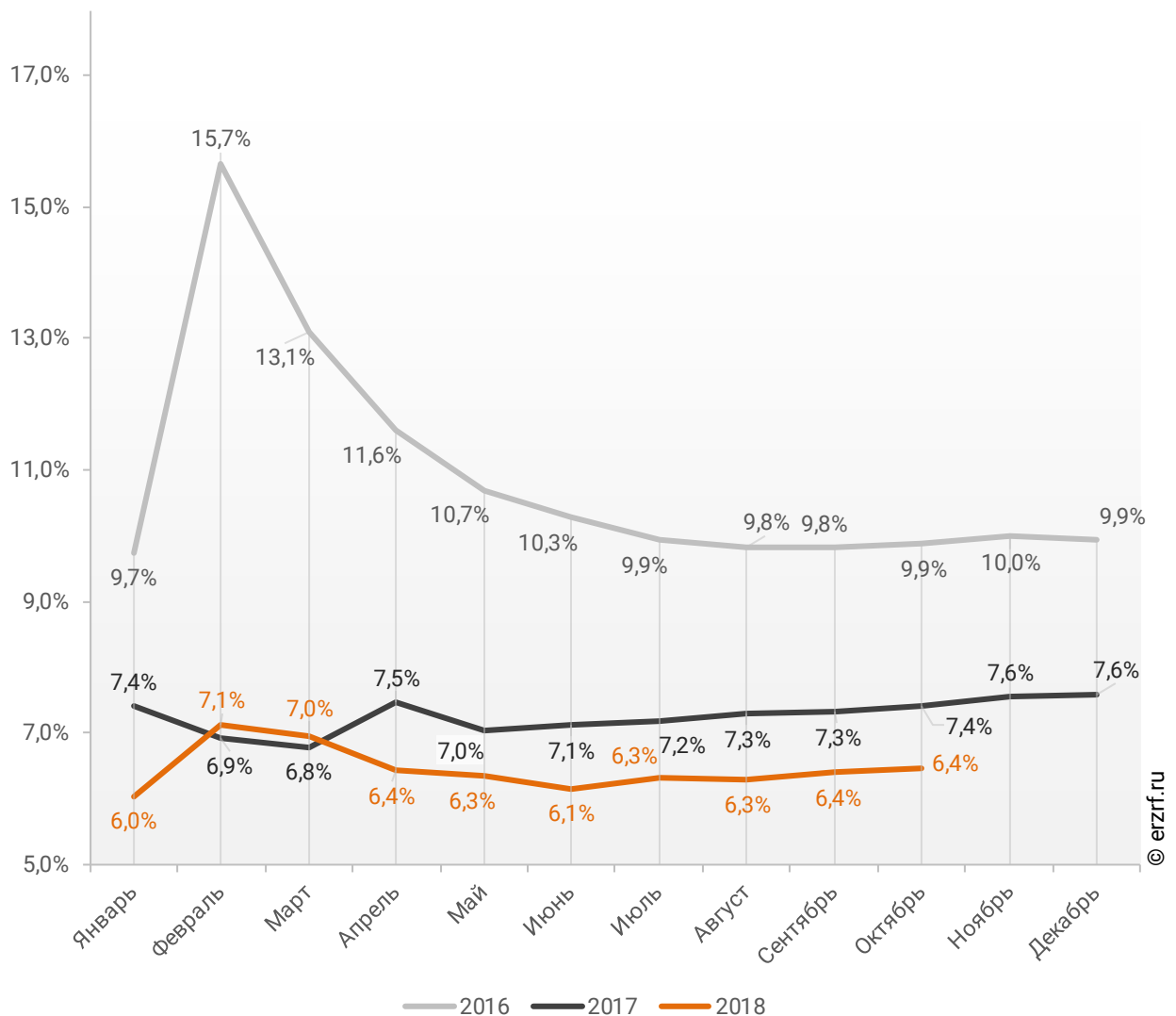
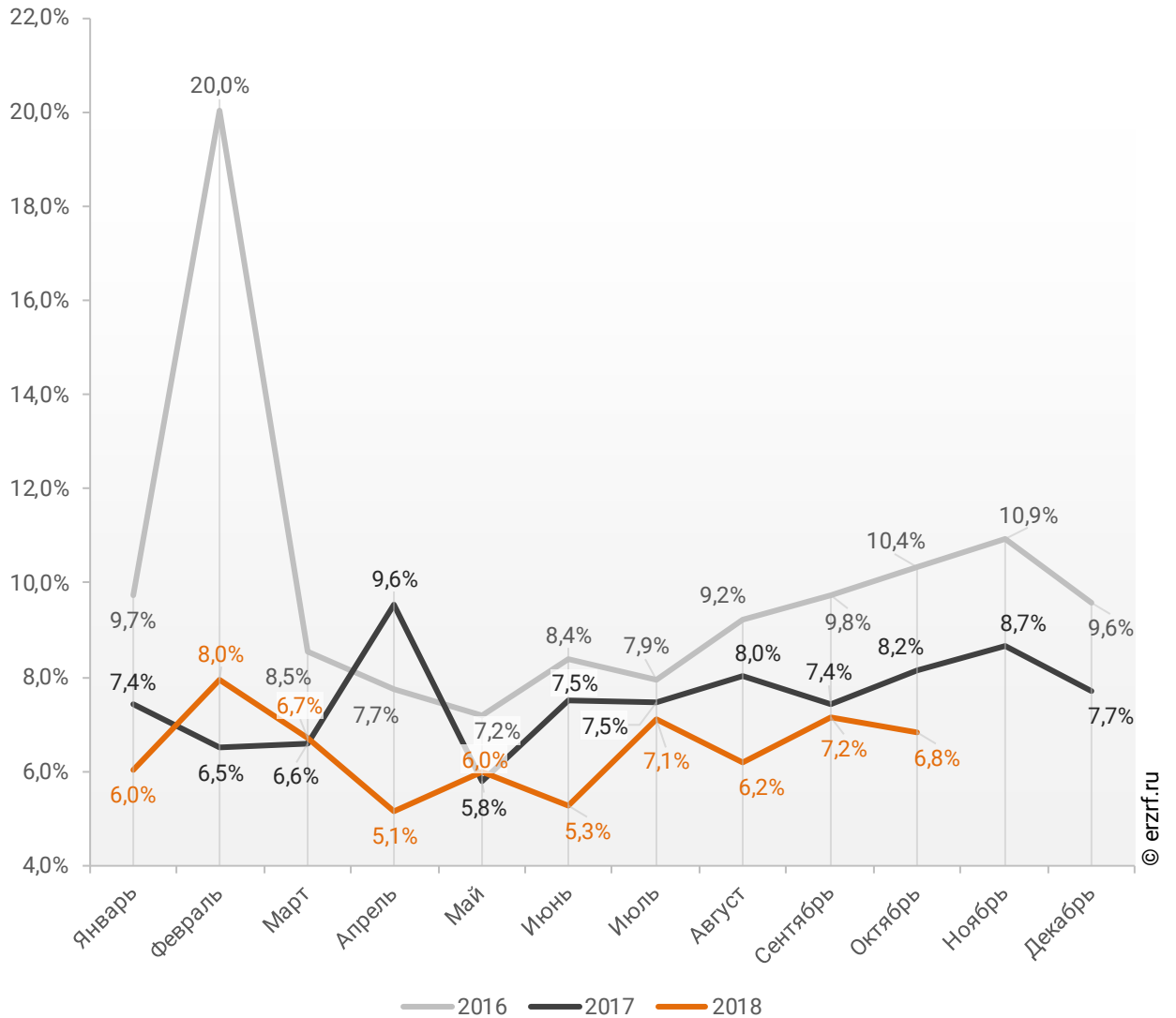


График 16

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

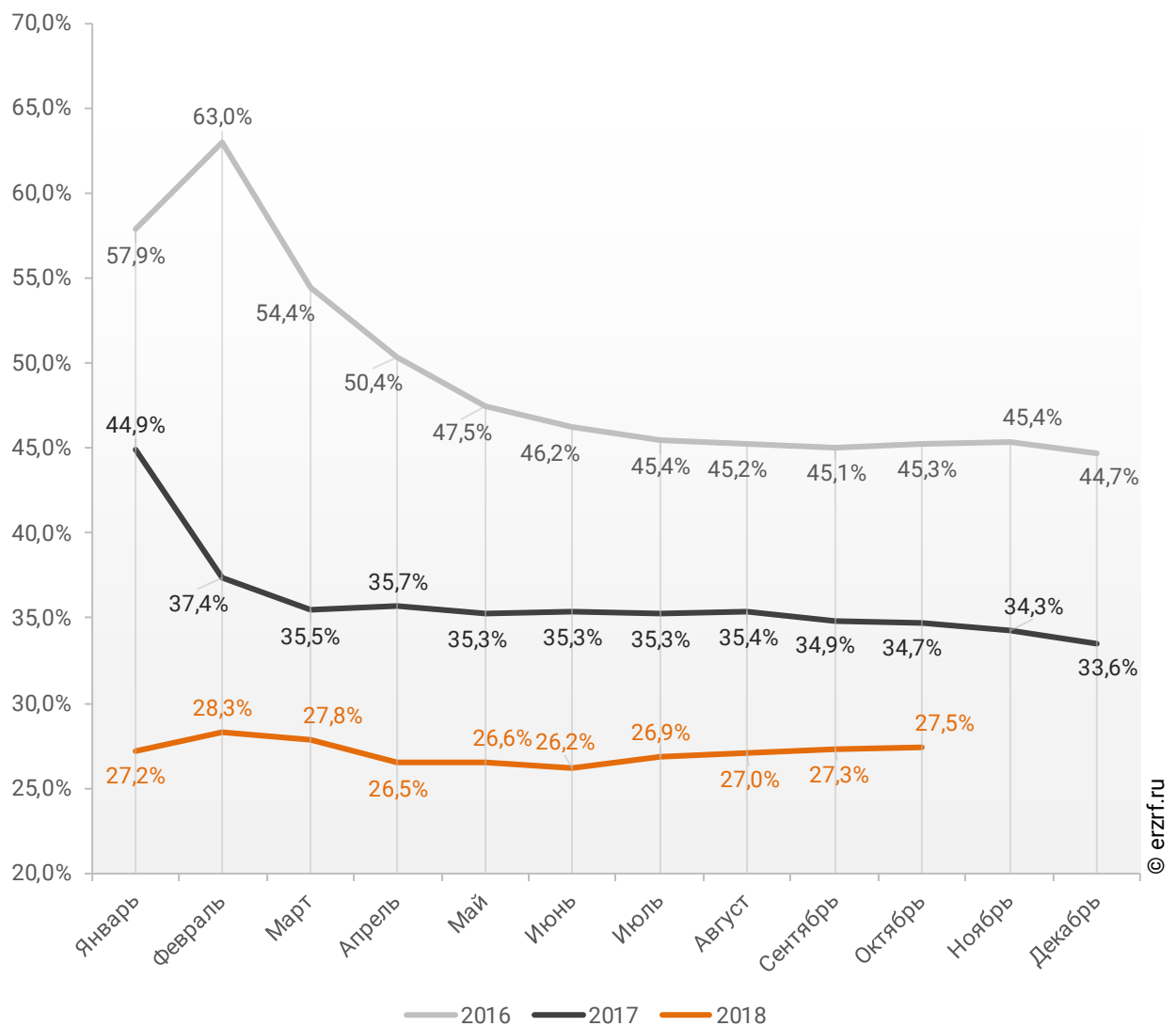


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 10 месяцев 2018 г., составила 27,5% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 7,2 п.п. меньше, чем в 2017 г. (34,7%), и на 17,8 п.п. меньше соответствующего значения 2016 г. (45,3%).

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

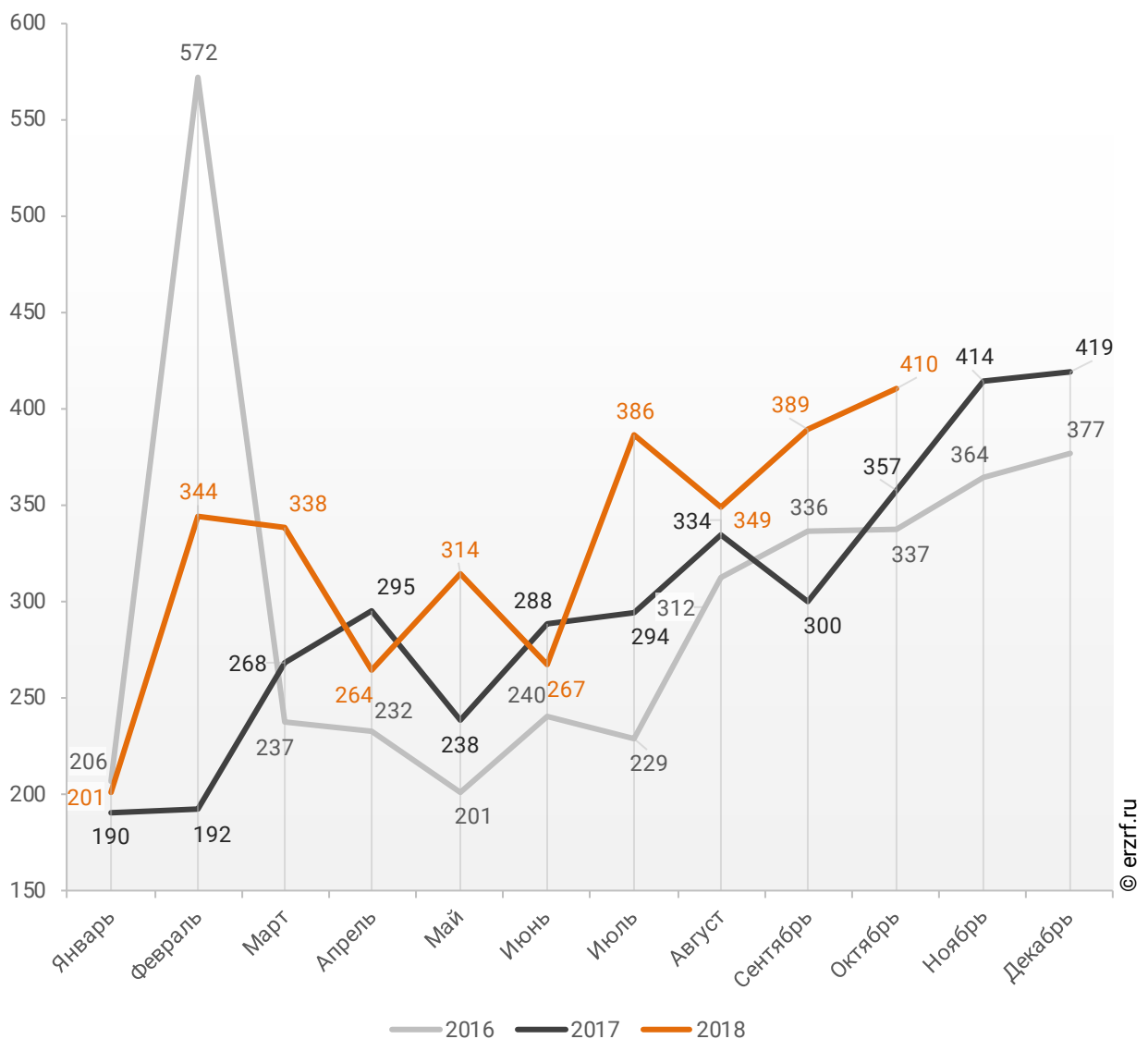


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Смоленской области в октябре 2018 года, увеличился на 14,8% по сравнению с октябрём 2017 года (410 против 357 млн ₽ годом ранее).

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

График 18

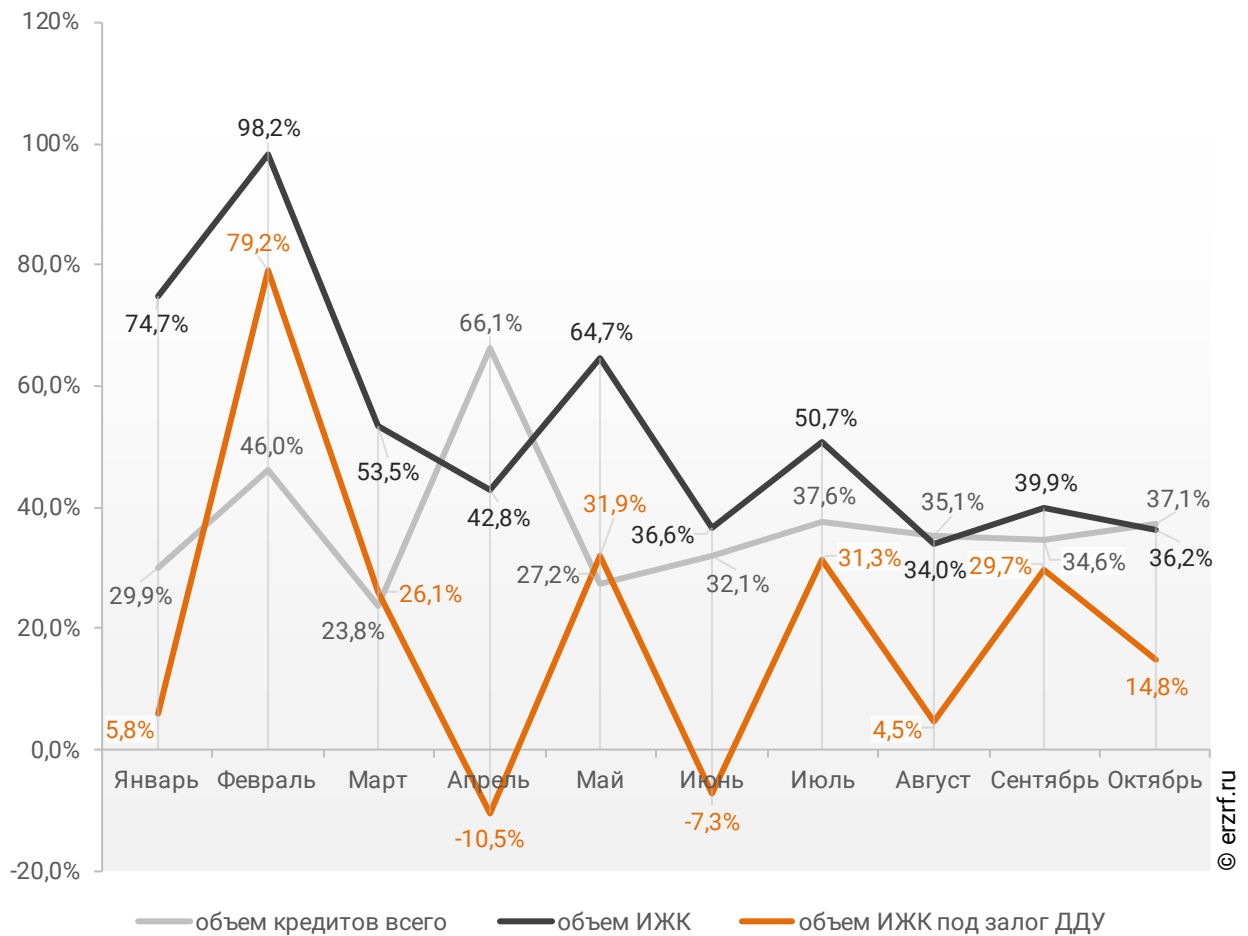
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2016 – 2018 гг., млн ₽



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 14,8% в октябре 2018 года по сравнению с октябрём 2017 года сопровождался ростом объема всех видов кредитов на 37,1% (6,0 против 4,4 млрд ₴ годом ранее), а также ростом всех видов ипотечных жилищных кредитов на 36,2% (1,4 против 1,1 млрд ₴ годом ранее) (График 19).

График 19

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



По данным Банка России доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Смоленской области кредитов всех видов в октябре составила 6,8%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 28,4%.

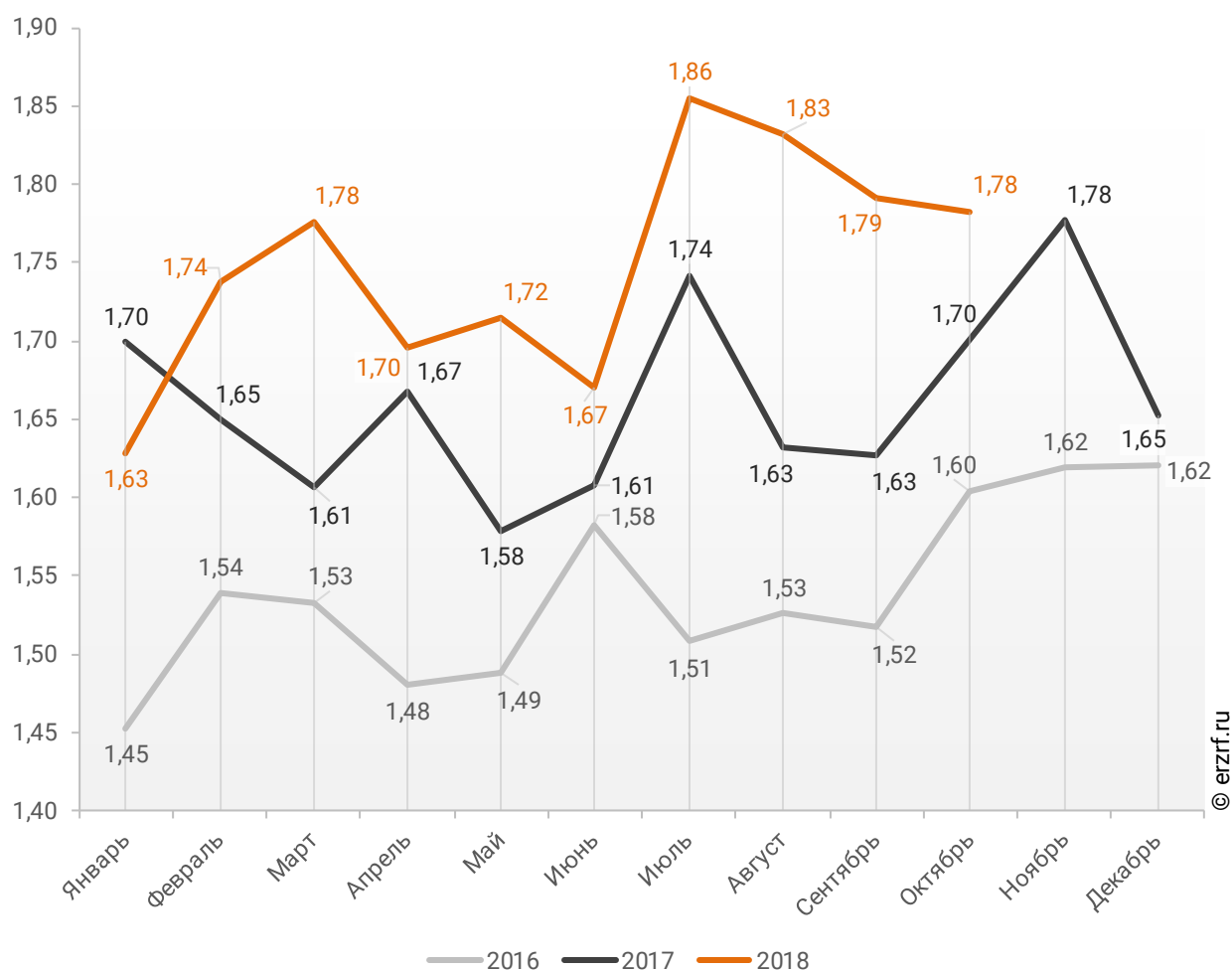
10.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По официальной статистике Банка России в октябре 2018 г. средний размер ИЖК в Смоленской области составил 1,78 млн ₽, что на 4,8% больше уровня, достигнутого в 2017 г. (1,70 млн ₽), и на 11,2% больше аналогичного значения 2016 г. (1,60 млн ₽).

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

График 20

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2016 – 2018 гг., млн ₽

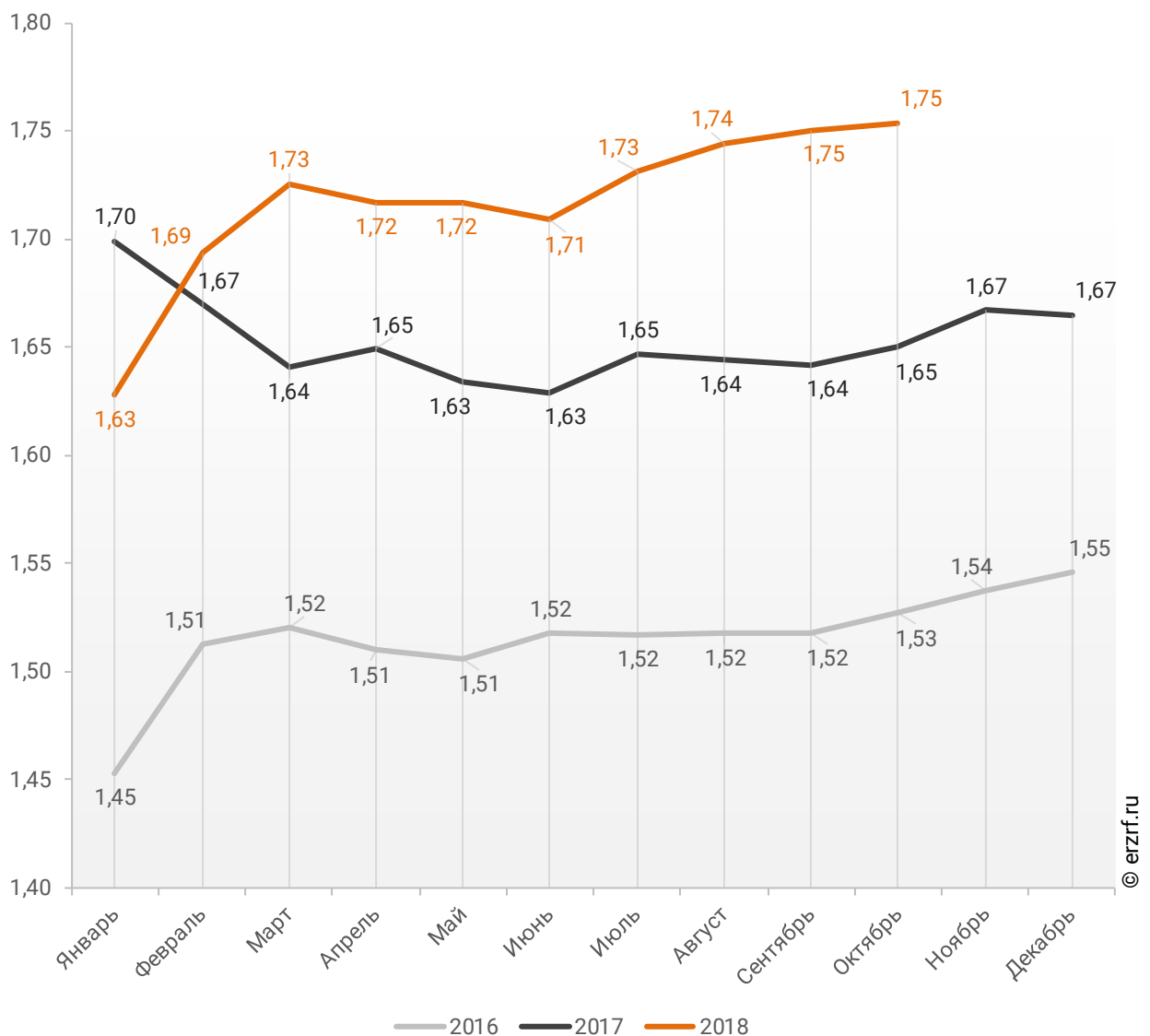


По данным Банка России за 10 месяцев 2018 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 1,75 млн ₽, что на 6,3% больше, чем в 2017 г. (1,65 млн ₽), и на 14,9% больше соответствующего значения 2016 г. (1,53 млн ₽).

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

График 21

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2016 – 2018 гг., млн ₽

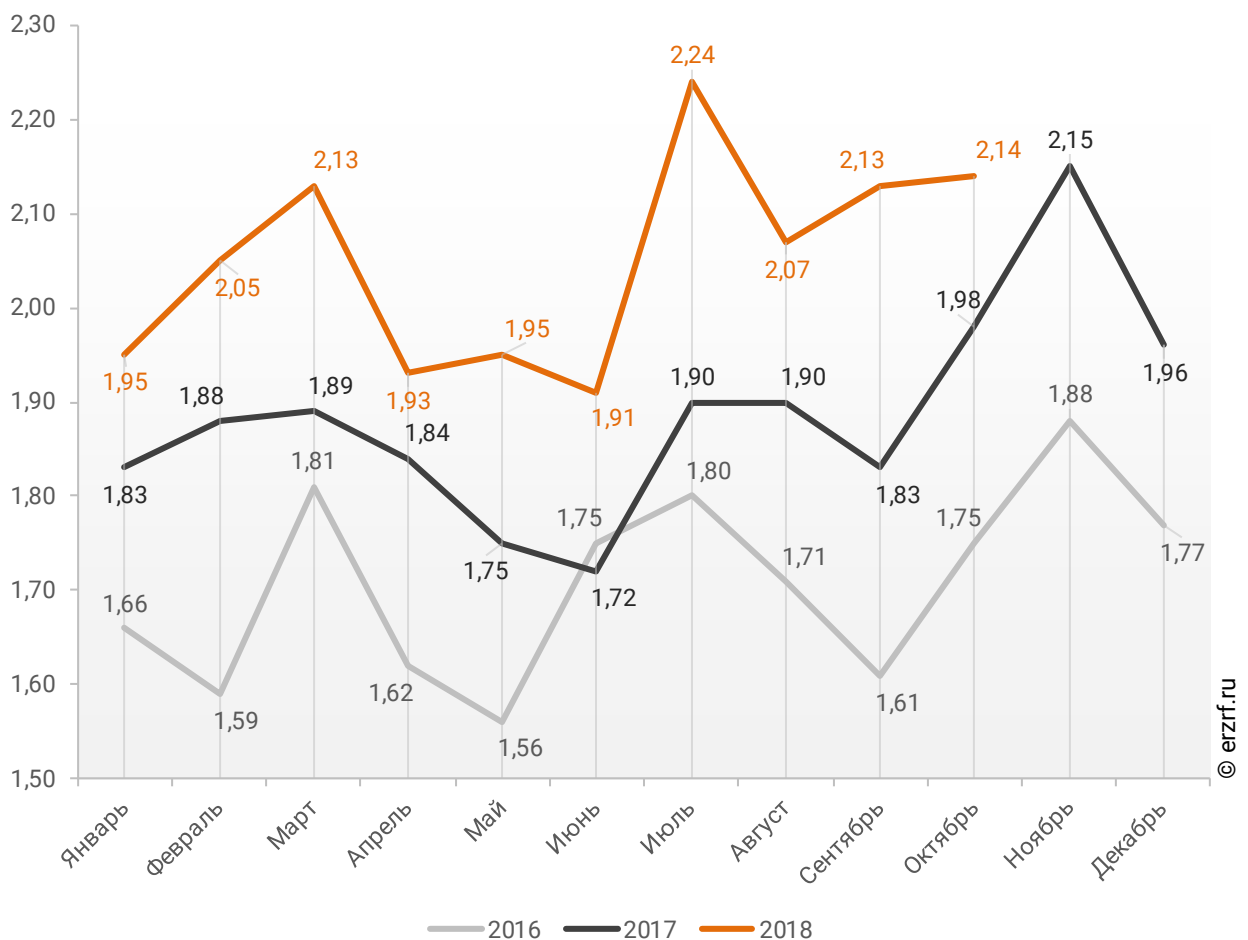


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Смоленской области в октябре 2018 года увеличился на 8,1% по сравнению с октябрём 2017 года (2,14 против 1,98 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 0,5%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

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

График 22

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2016 – 2018 гг., млн ₽

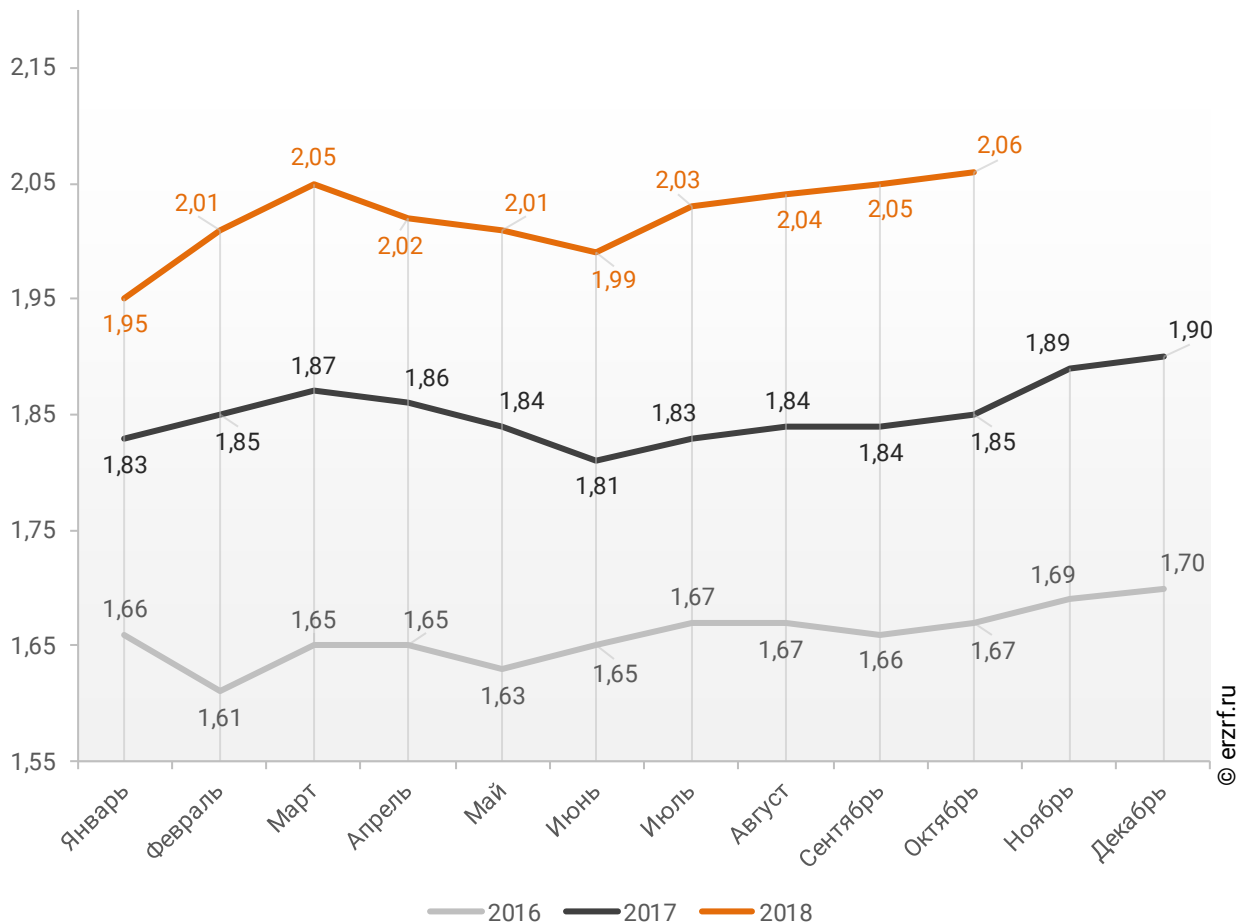


По данным Банка России за 10 месяцев 2018 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 2,06 млн ₽ (на 17,4% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 11,4% больше соответствующего значения 2017 г. (1,85 млн ₽), и на 23,4% больше уровня 2016 г. (1,67 млн ₽).

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

График 23

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

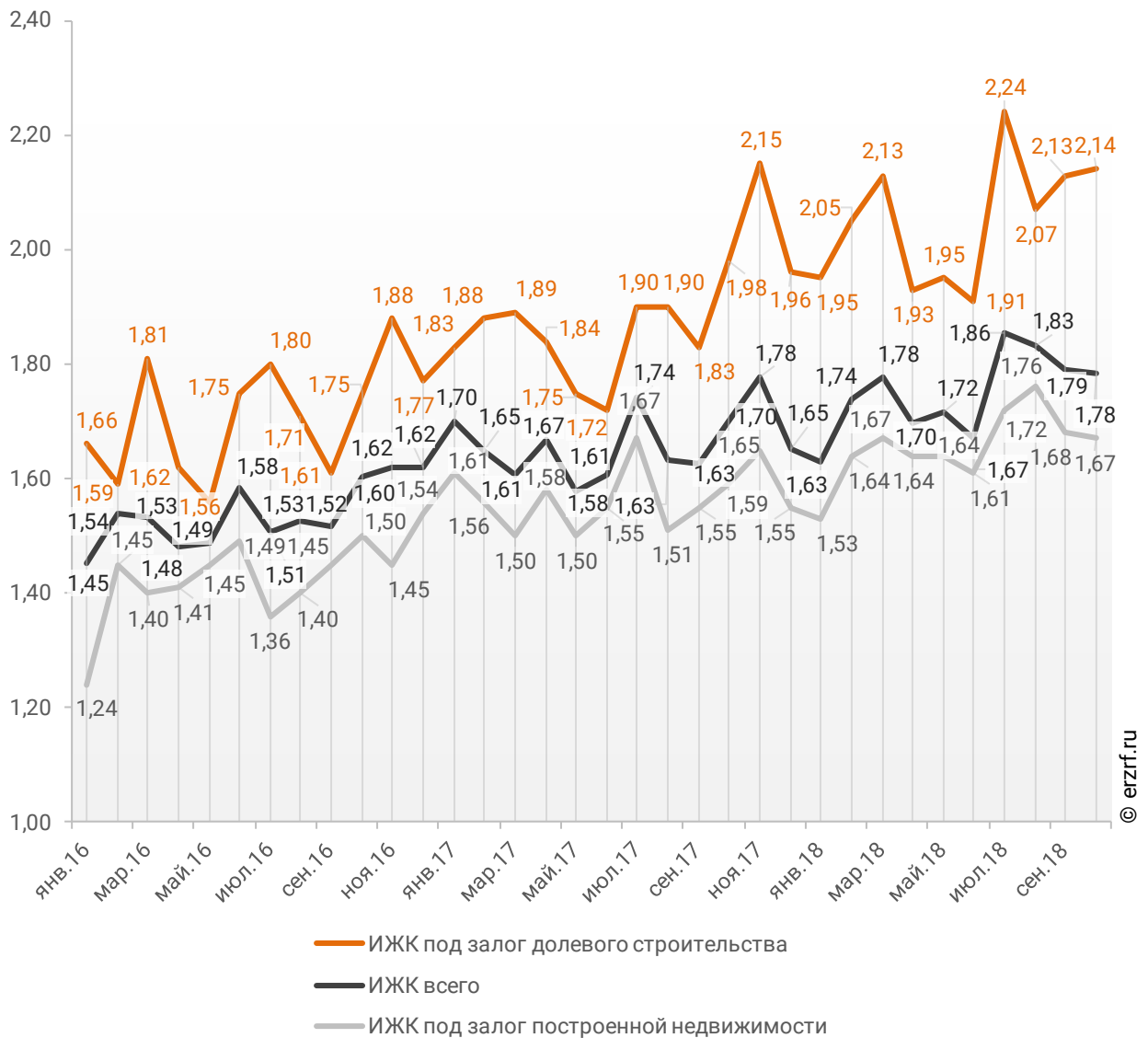


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 5,0% – с 1,59 до 1,67 млн ₽.

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

График 24

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Смоленской области, млн ₽



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 3,6 п.п. – с 24,5% до 28,1%.

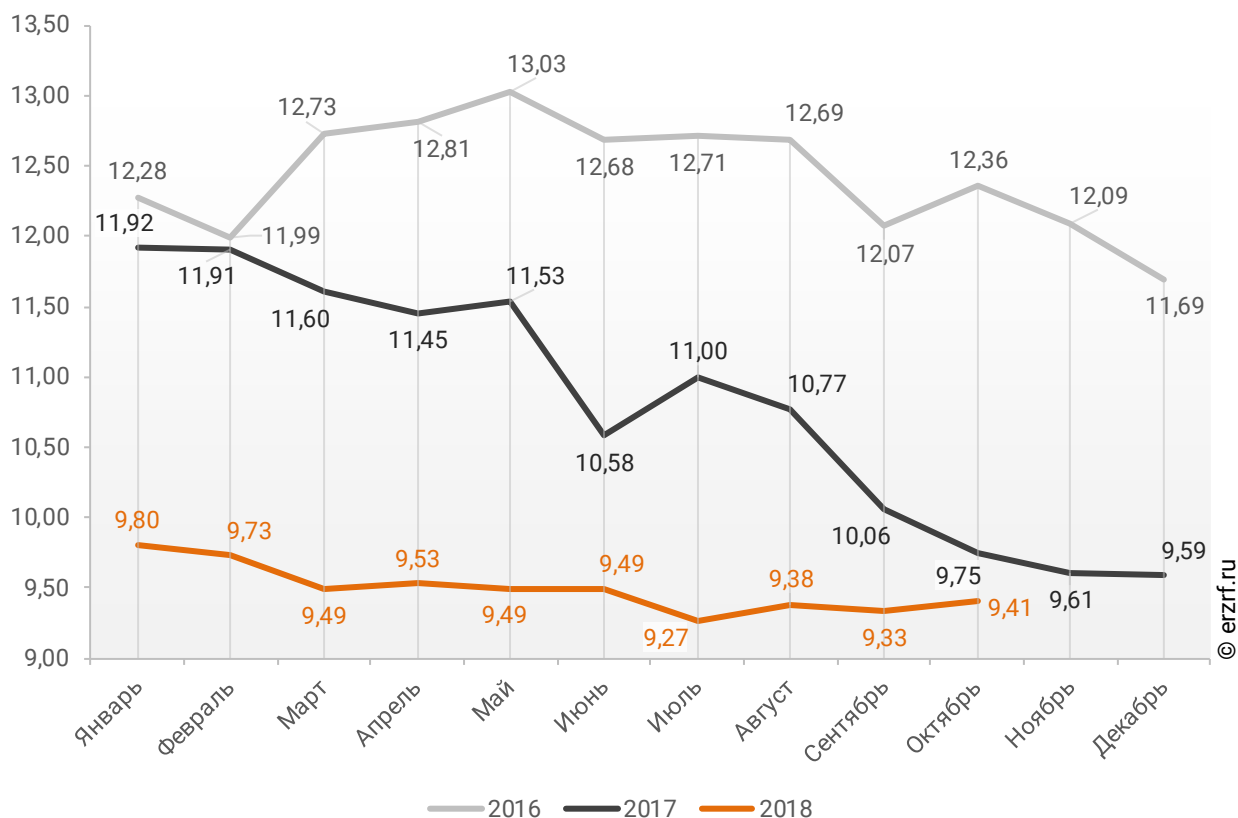
10.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в октябре 2018 года в Смоленской области, средневзвешенная ставка составила 9,41%. По сравнению с таким же показателем октября 2017 года произошло снижение ставки на 0,34 п.п. (с 9,75 до 9,41%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Смоленской области представлена на графике 25.

График 25

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Смоленской области, %

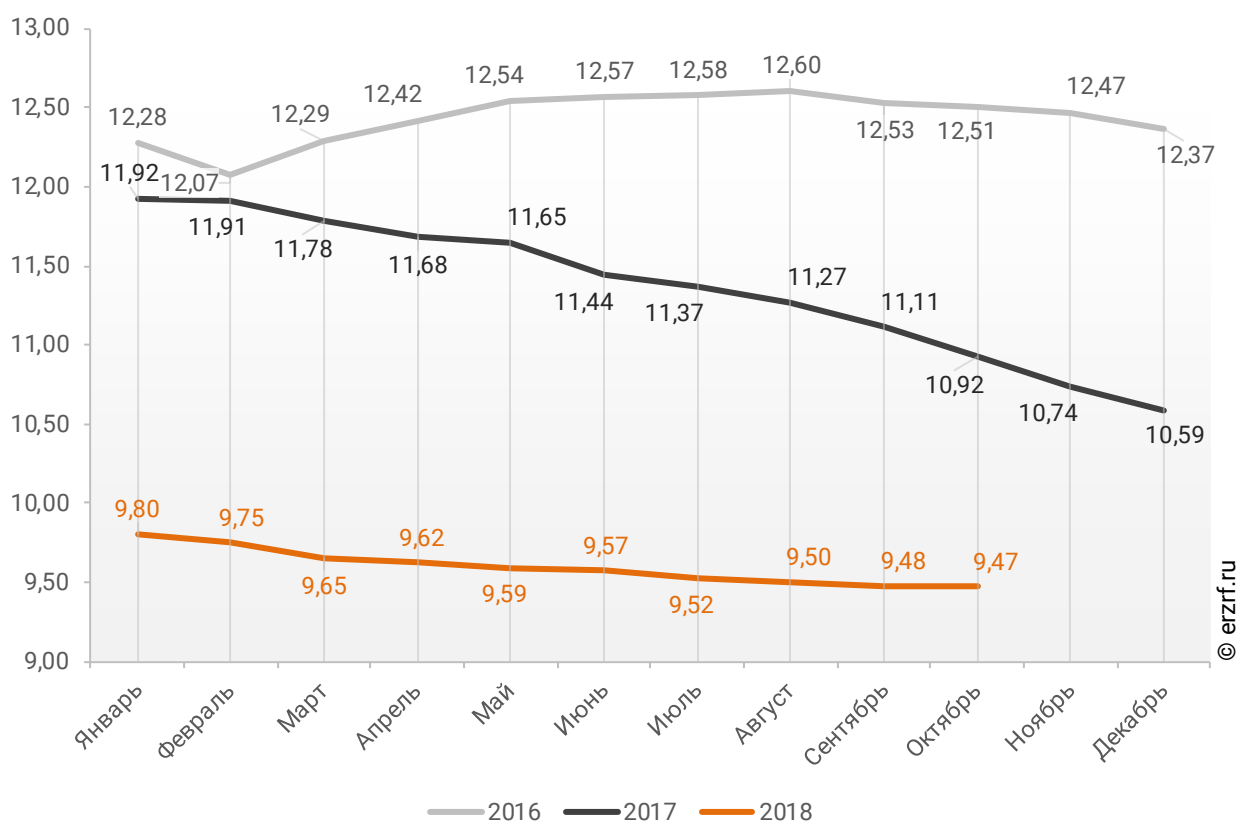


По данным Банка России за 10 месяцев 2018 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 9,47%, что на 1,45 п.п. меньше, чем в 2017 г. (10,92%), и на 3,04 п.п. меньше соответствующего значения 2016 г. (12,51%).

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

График 26

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом в 2016 – 2018 гг.

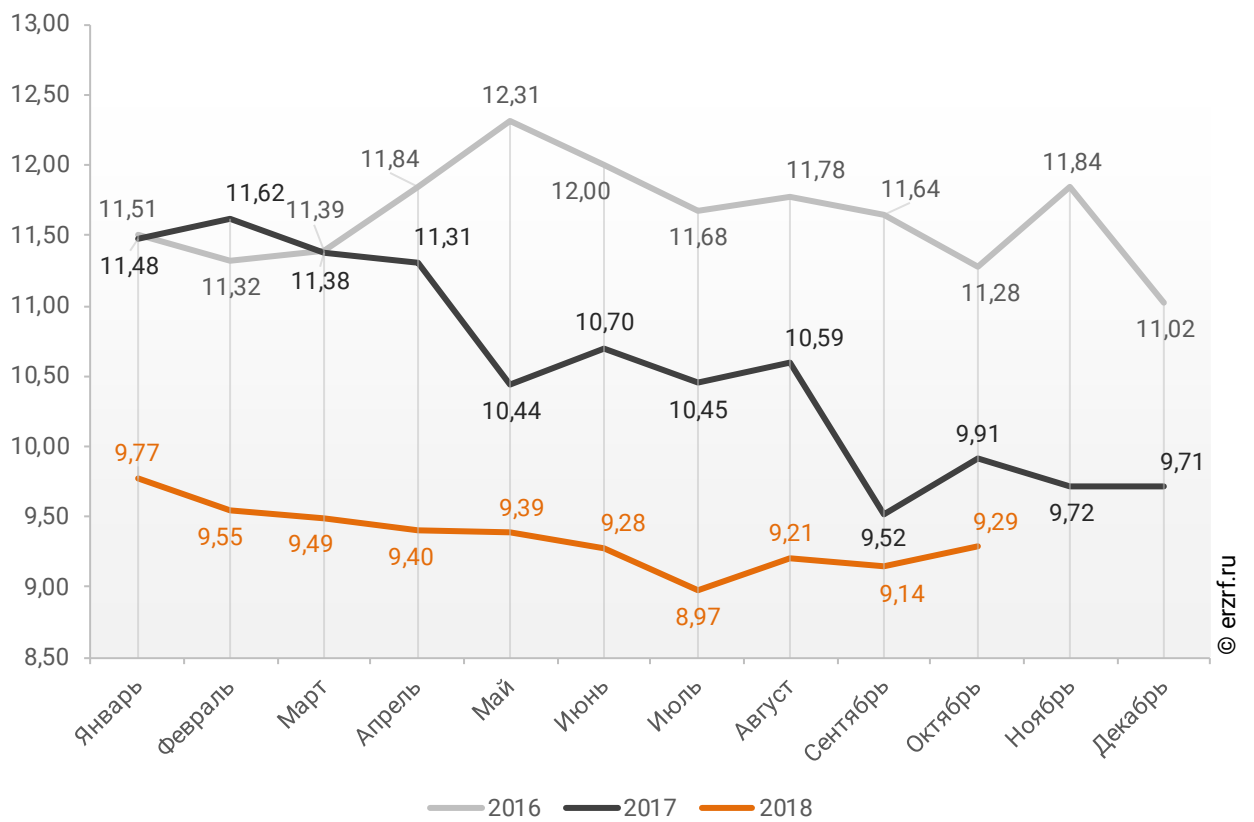


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Смоленской области в октябре 2018 года, составила 9,29%, что на 0,62 п.п. меньше аналогичного значения за октябрь 2017 года (9,91%).

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

График 27

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Смоленской области, %

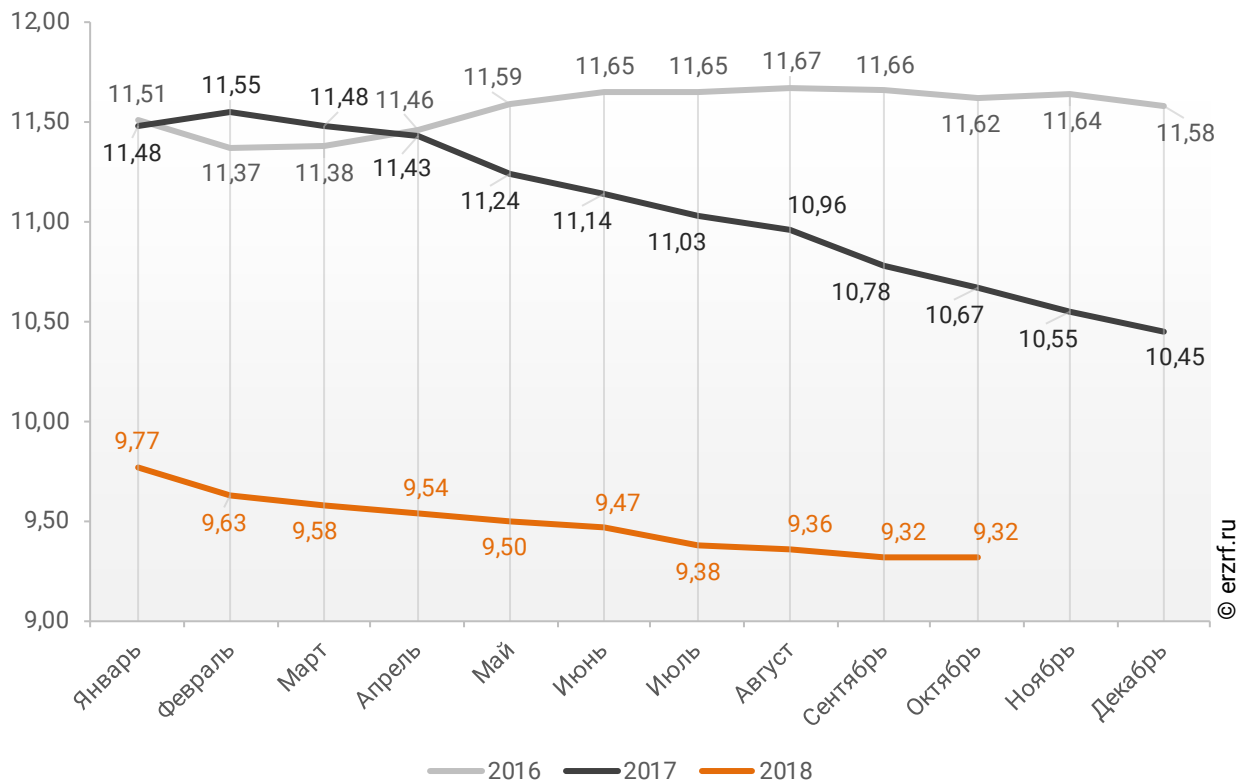


По данным Банка России за 10 месяцев 2018 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 9,32% (на 0,15 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 1,35 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2017 г. (10,67%), и на 2,30 п.п. меньше аналогичного значения 2016 г. (11,62%).

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

График 28

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

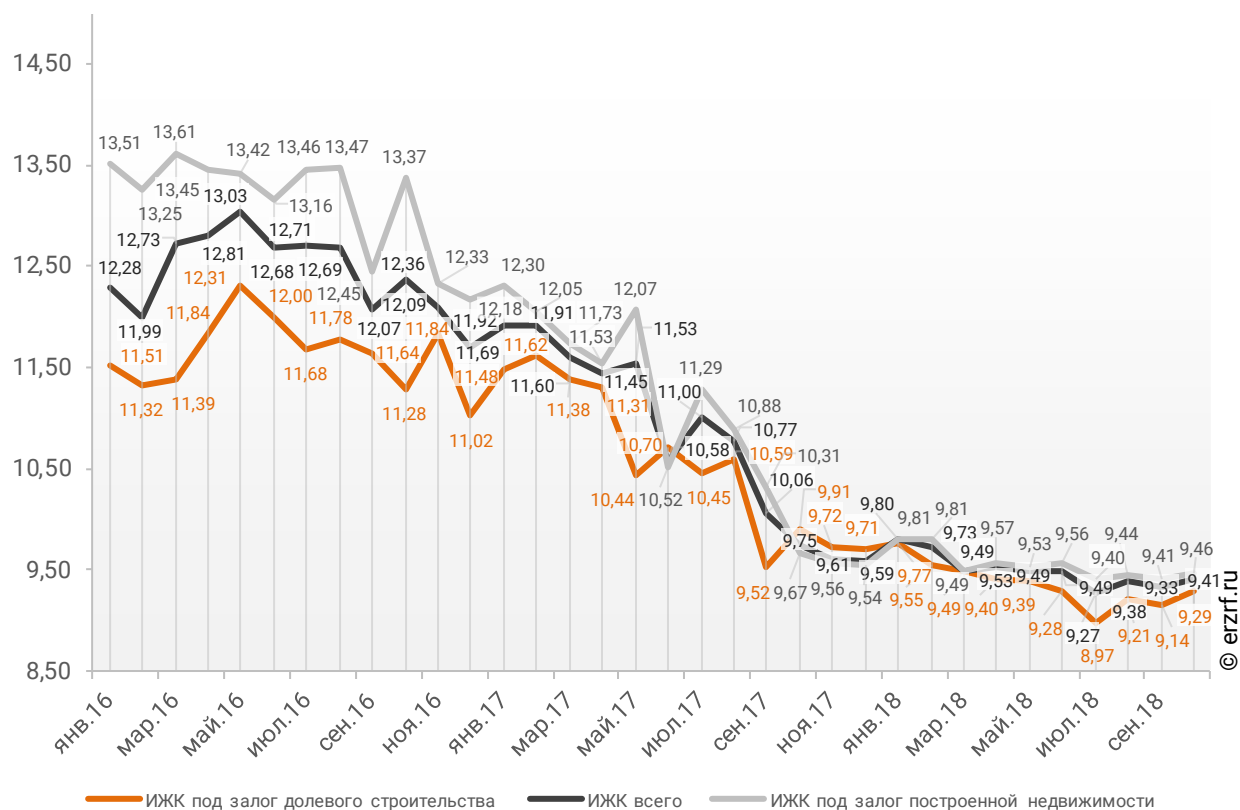


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Смоленской области в октябре 2018 года составила 9,46%, что на 0,21 п.п. меньше значения за октябрь 2017 года (9,67%).

Сравнение месячной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Смоленской области, представлено на графике 29.

График 29

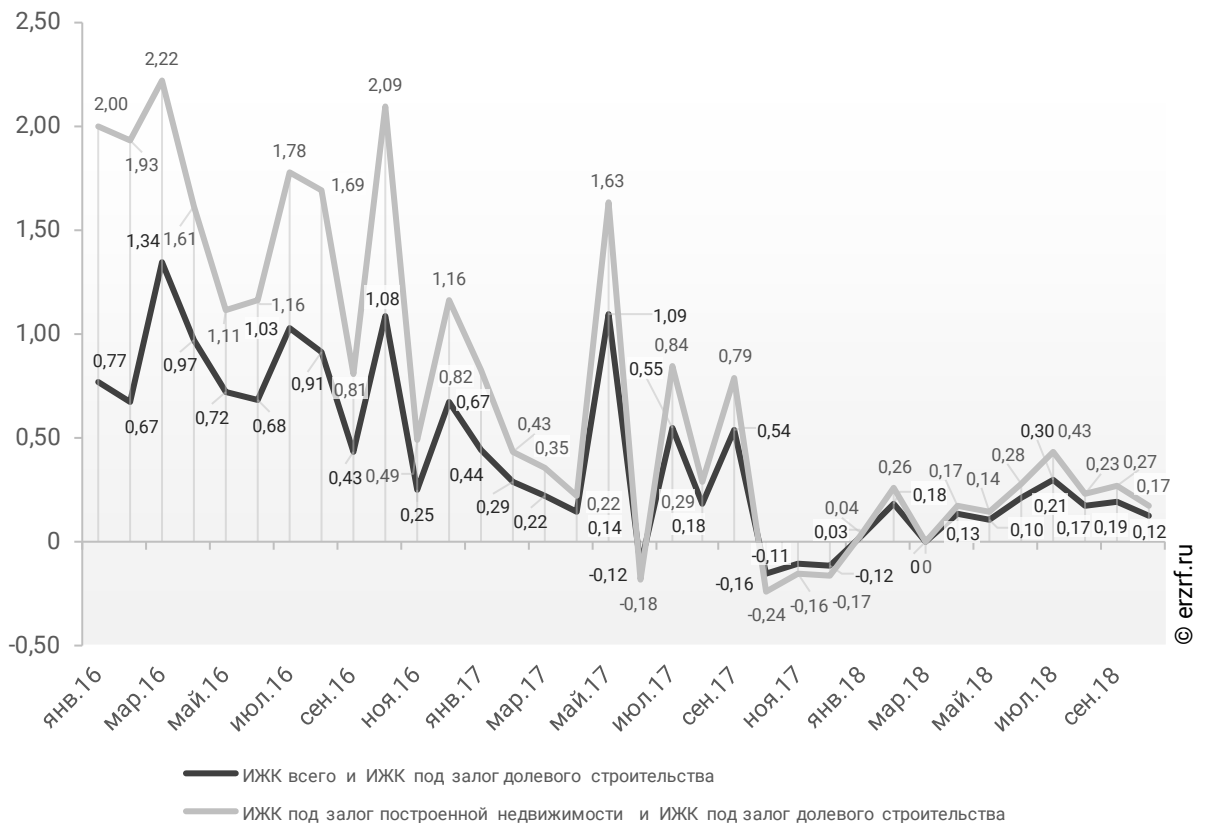
Динамика месячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Смоленской области, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Смоленской области уменьшилась в 1,3 раза с 0,16 п.п. до 0,12 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Смоленской области за год уменьшилась в 1,4 раза с 0,24 п.п. до 0,17 п.п. (График 30).

График 30

Динамика разрыва между ставками по ИЖК в Смоленской области, п.п.

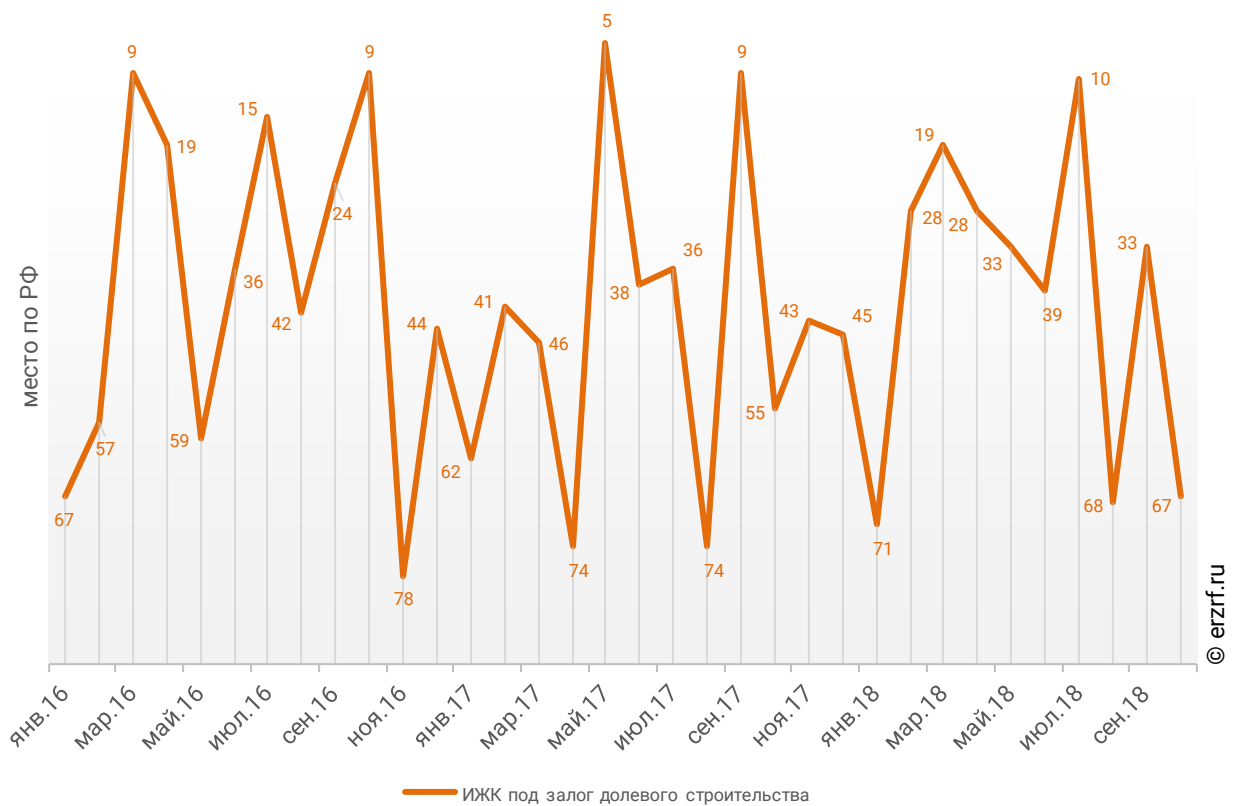


Смоленская область занимает 40-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место — у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Смоленская область занимает 67-е место, и 32-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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

График 31

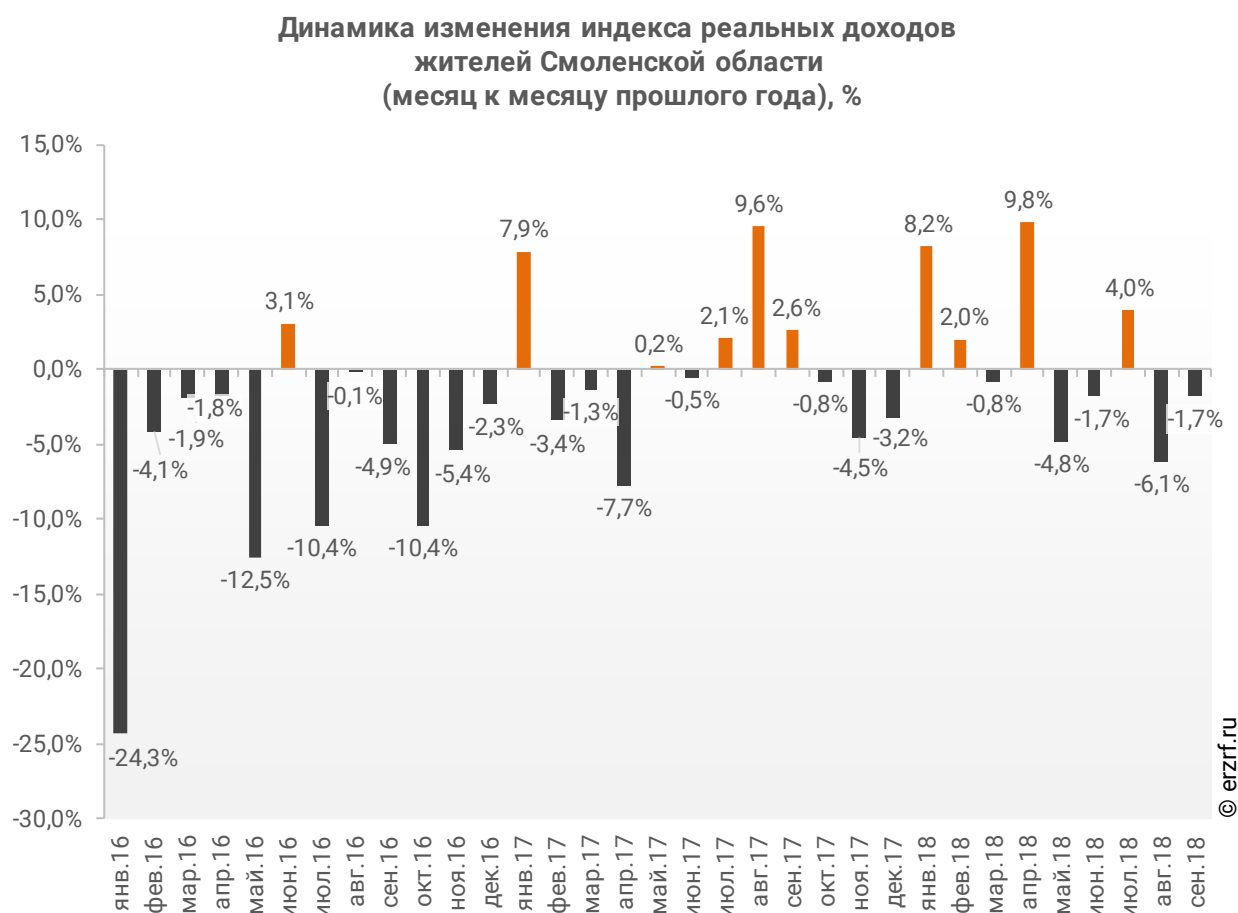
Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ



11. Реальные доходы жителей Смоленской области (официальная статистика Росстата)

Росстат проинформировал о том, что реальные денежные доходы жителей Смоленской области в сентябре 2018 года упали на 1,7% к аналогичному месяцу предыдущего года. Реальные денежные доходы жителей Смоленской области падают второй месяц подряд (График 32).

График 32



По данным Росстата за 9 месяцев 2018 года индекс реальных доходов жителей Смоленской области 4 месяца находился в положительной зоне, 5 месяцев – в отрицательной.

В среднем за 9 месяцев 2018 года в Смоленской области рост реальных доходов населения составил 0,9%.

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

12.1. Государственная регистрация ДДУ в Смоленской области

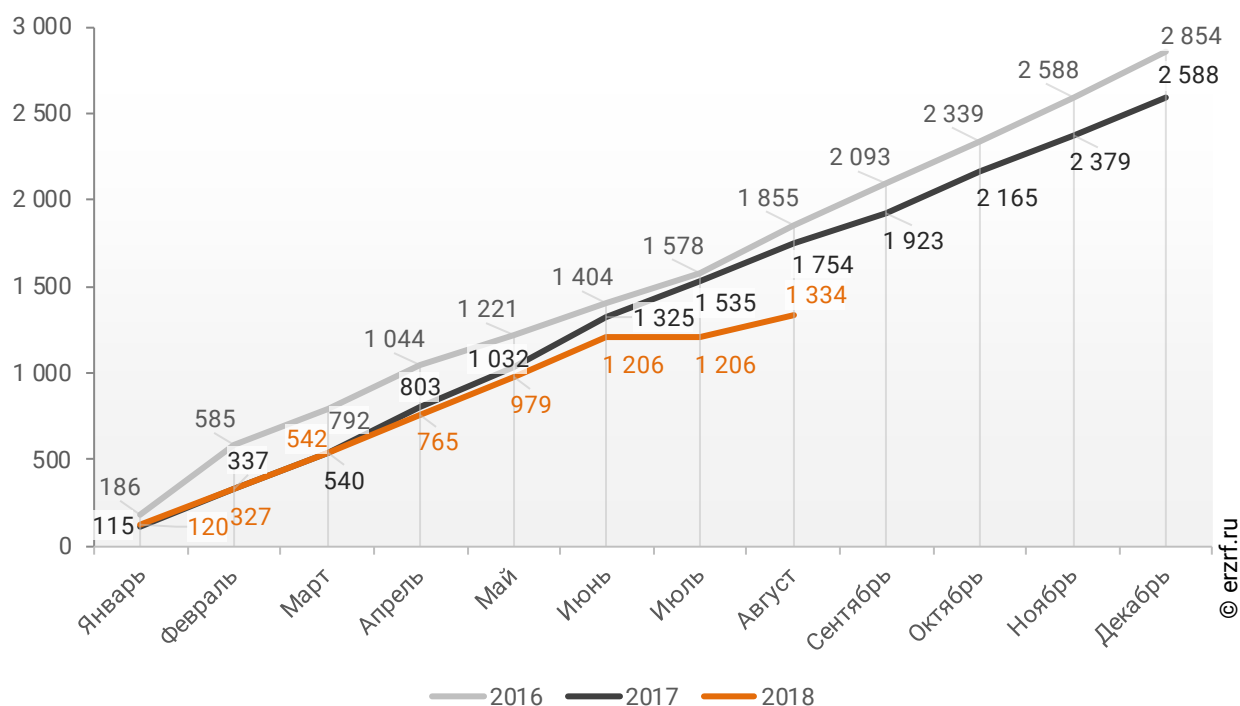
По данным Росреестра за 8 месяцев 2018 года в Смоленской области зарегистрировано 1 334 договора участия в долевом строительстве (ДДУ).

Это на 23,9% меньше аналогичного показателя 2017 года (1 754 регистрации ДДУ). По сравнению с тем же периодом 2016 года число ДДУ упало на 28,1% (тогда было зарегистрировано 1 855 ДДУ).

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

График 33

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

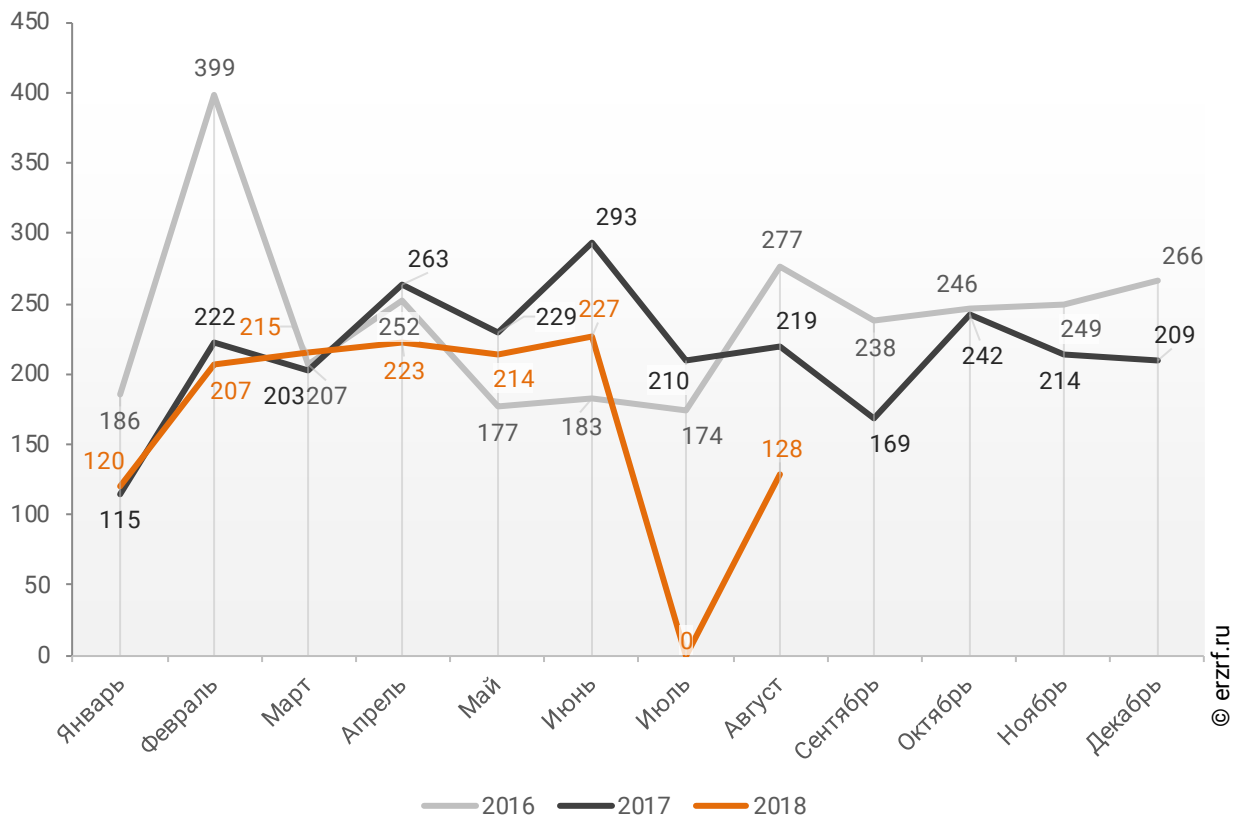


В августе 2018 года в Смоленской области зарегистрировано 128 ДДУ.

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

График 34

Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Смоленской области по месяцам в 2016 – 2018 гг.



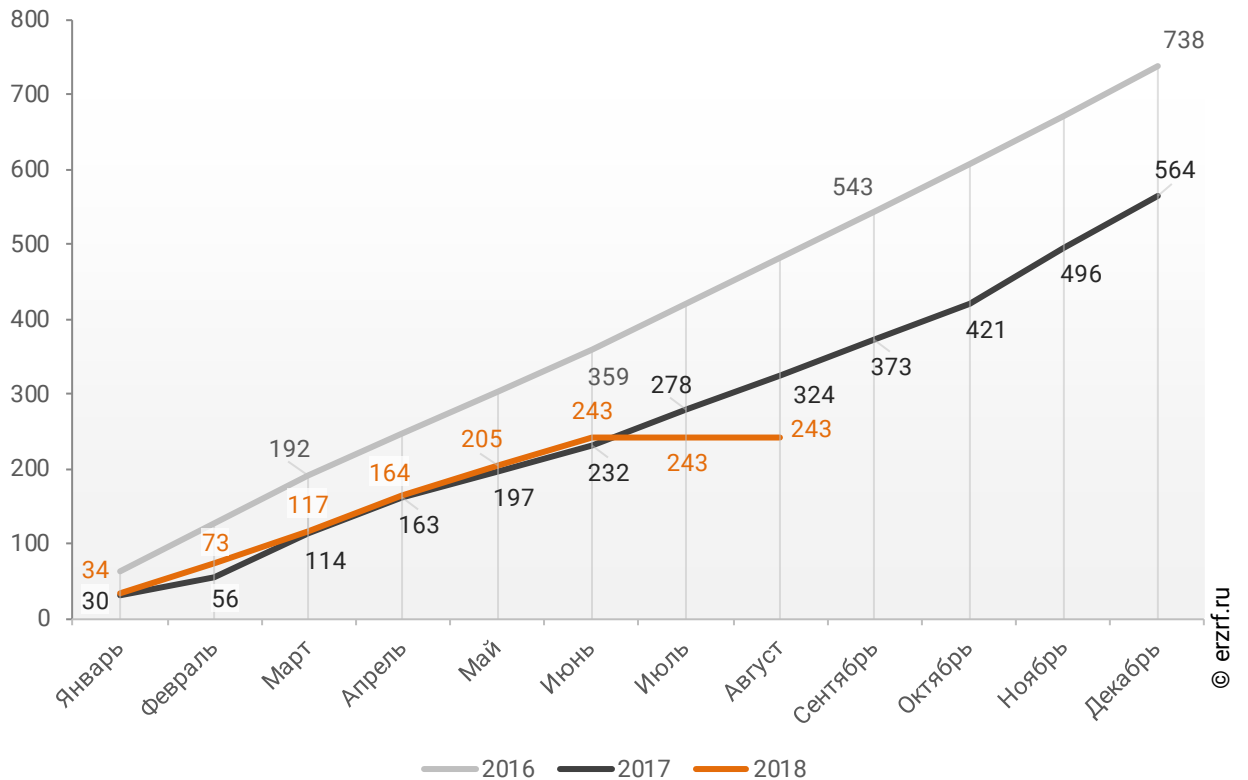
Кроме того, за 8 месяцев 2018 года в Смоленской области зарегистрировано 243 договора об уступке прав требования по ДДУ.

Это на 25,0% меньше показателя 2017 года (324 уступки по ДДУ). По сравнению с тем же периодом 2016 года число зарегистрированных договоров уступки упало примерно на 50% (тогда их было зарегистрировано приблизительно 482).

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

График 35

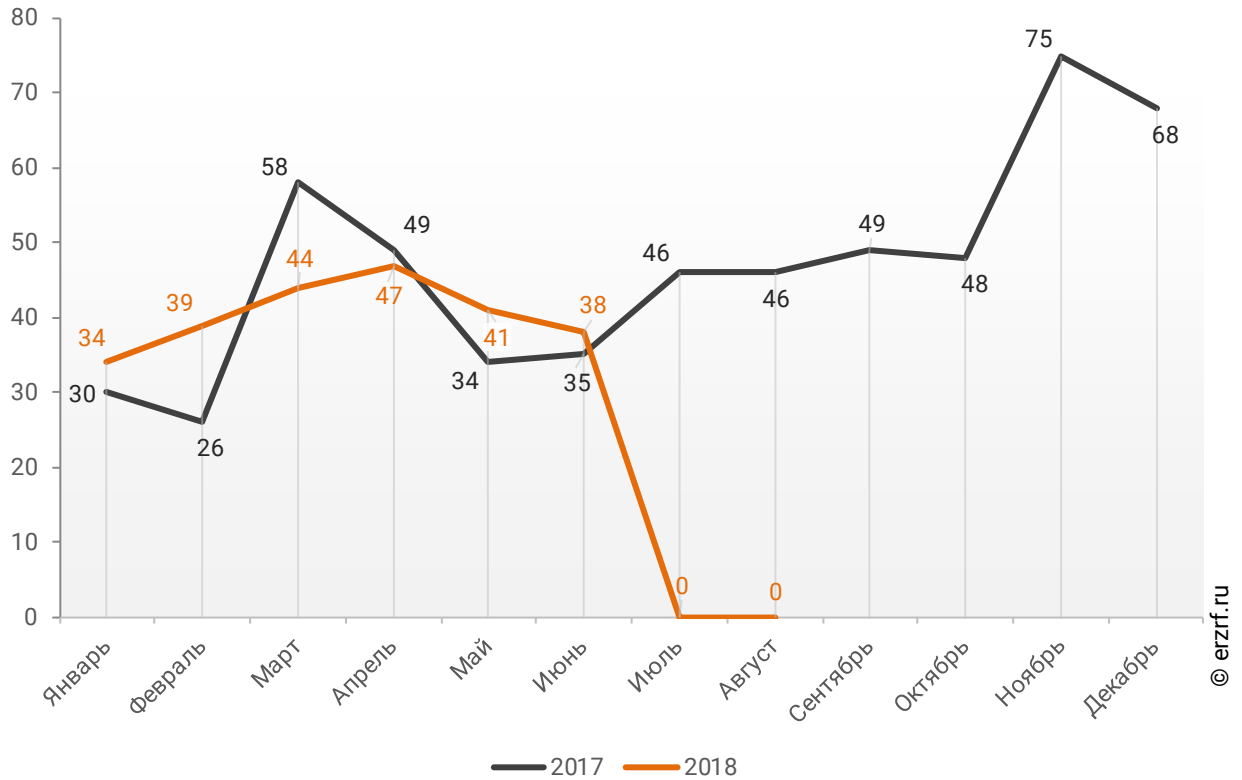
Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Смоленской области накопленным итогом в 2016 – 2018 гг.



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

График 36

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

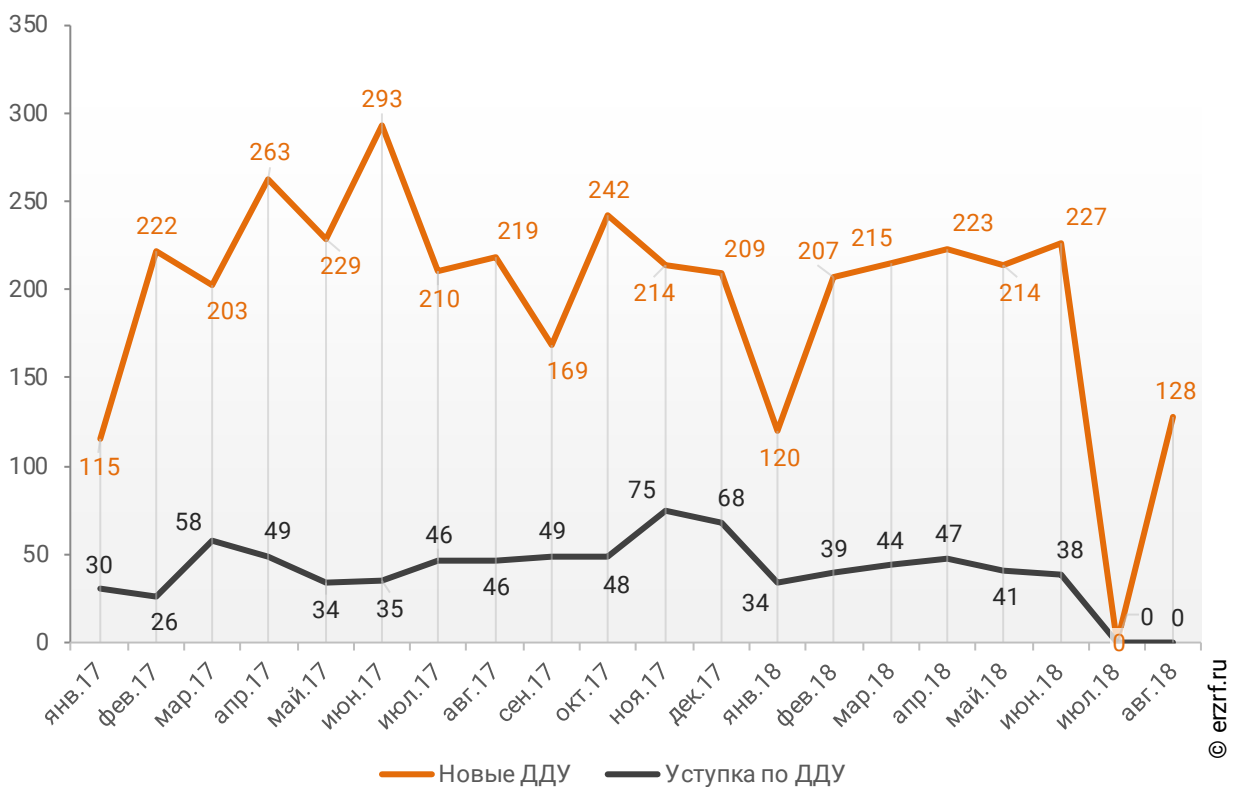


Количество новых ДДУ преобладает над количеством уступок, зарегистрированных с начала года в Смоленской области. В среднем на каждую уступку приходится 5,5 новых ДДУ.

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

График 37

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



12.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в Смоленской области

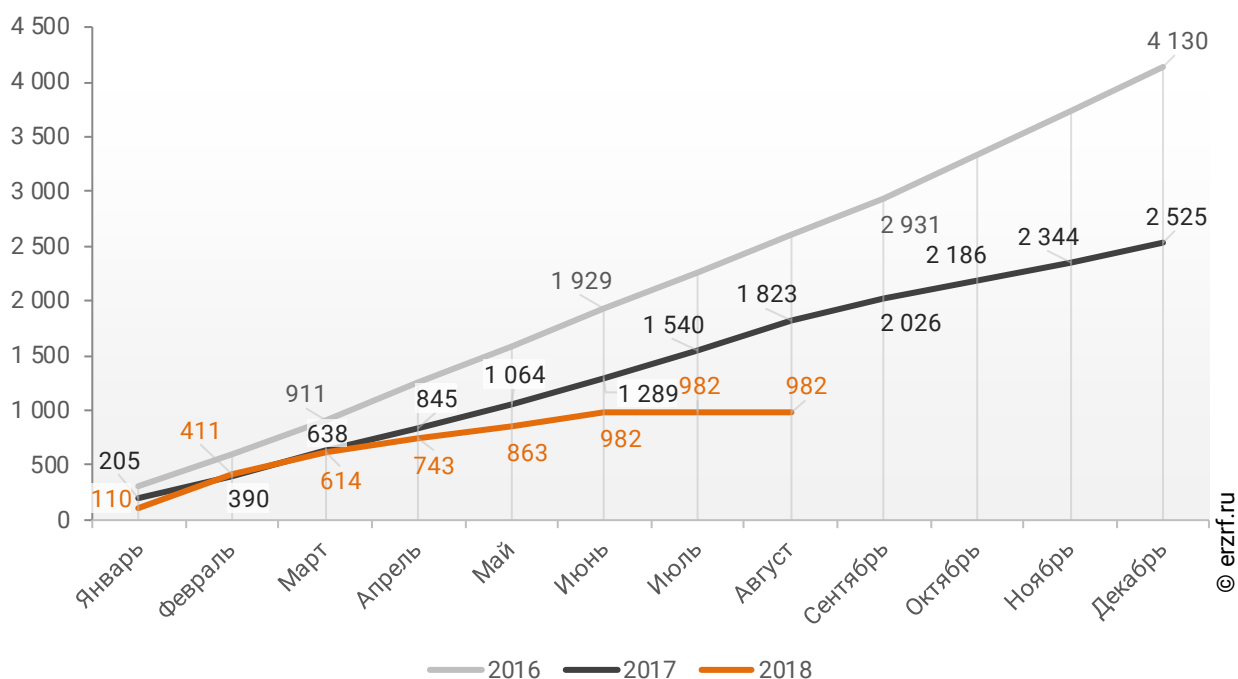
По статистике Росреестра за 8 месяцев 2018 года в Смоленской области зарегистрировано 982 права собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства.

Это на 46,1% меньше аналогичного значения 2017 года (1 823 зарегистрированных права). По сравнению с тем же периодом 2016 года число зарегистрированных прав упало примерно на 62% (тогда было зарегистрировано около 2 600 прав).

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

График 38

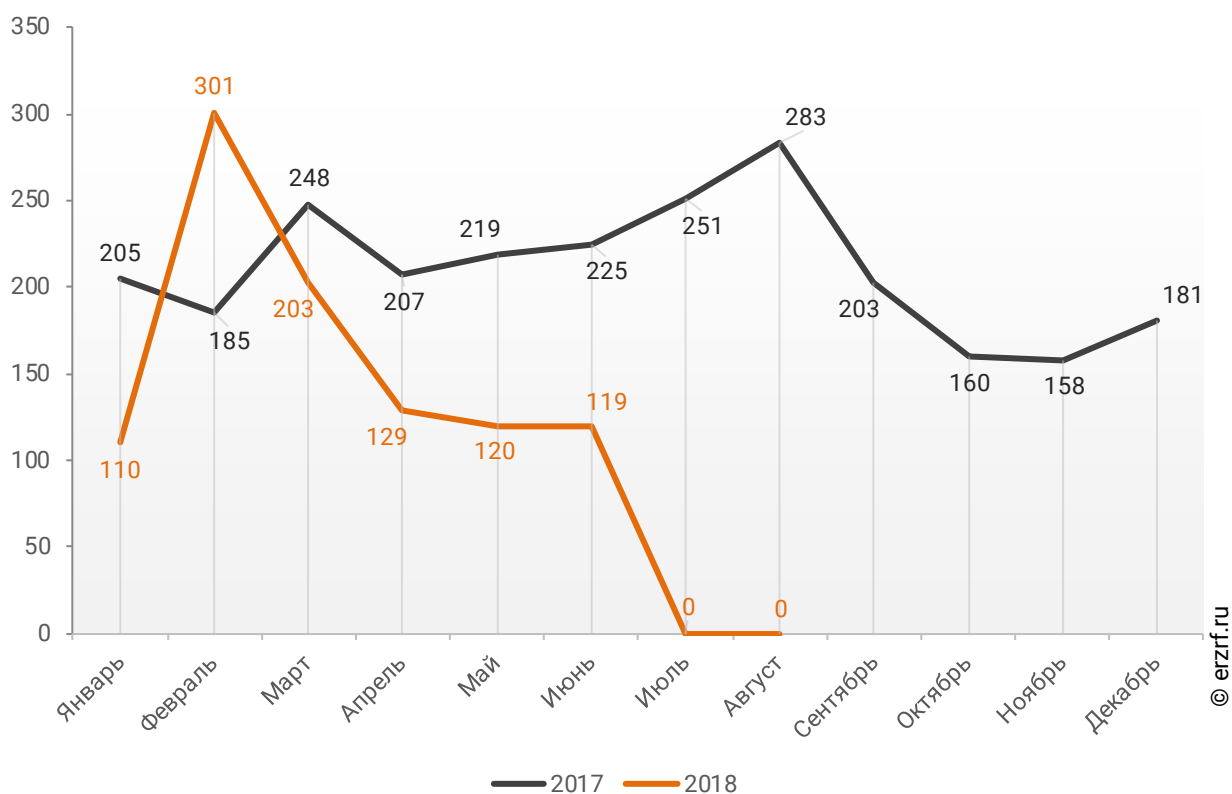
Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Смоленской области накопленным итогом в 2016 – 2018 гг.



Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Смоленской 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 Смоленской области по месяцам в 2017 – 2018 гг.

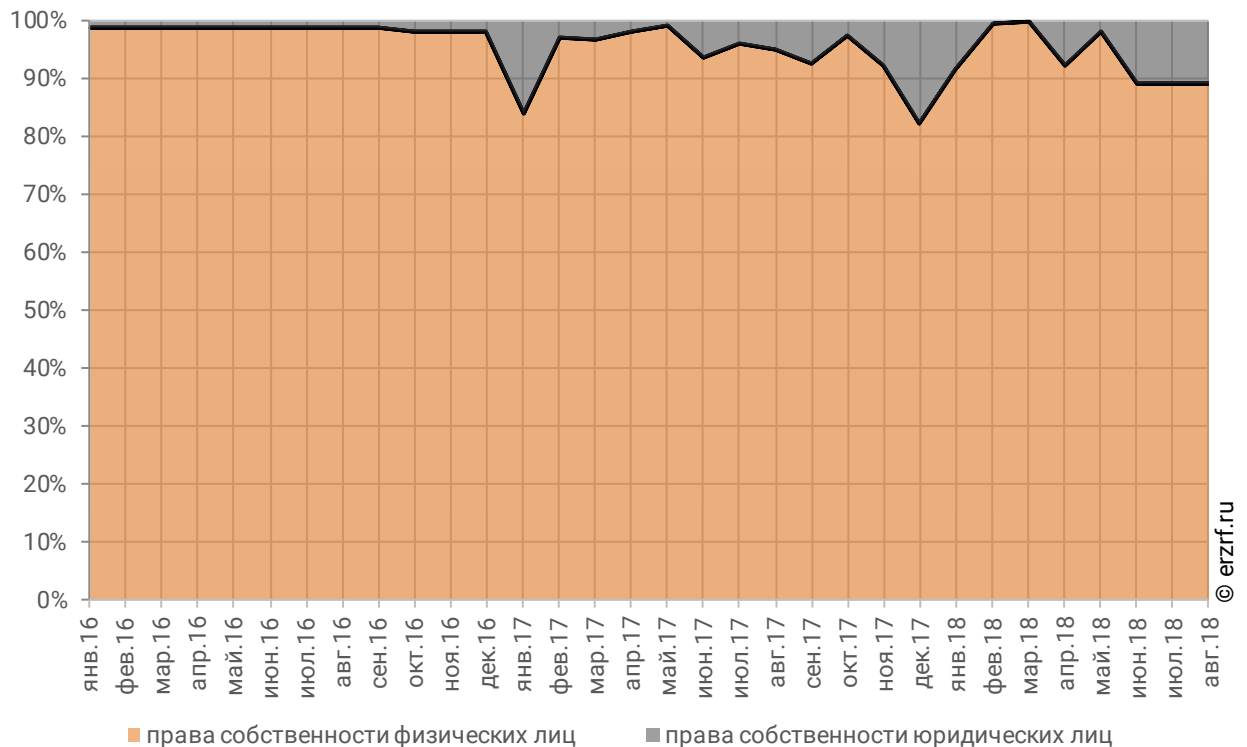


При этом среди 982 зарегистрированных с начала года в Смоленской области прав собственности дольщиков 96,4% приходится на права физических лиц (947 прав), а 3,6% – на права юридических лиц (35 прав).

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



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

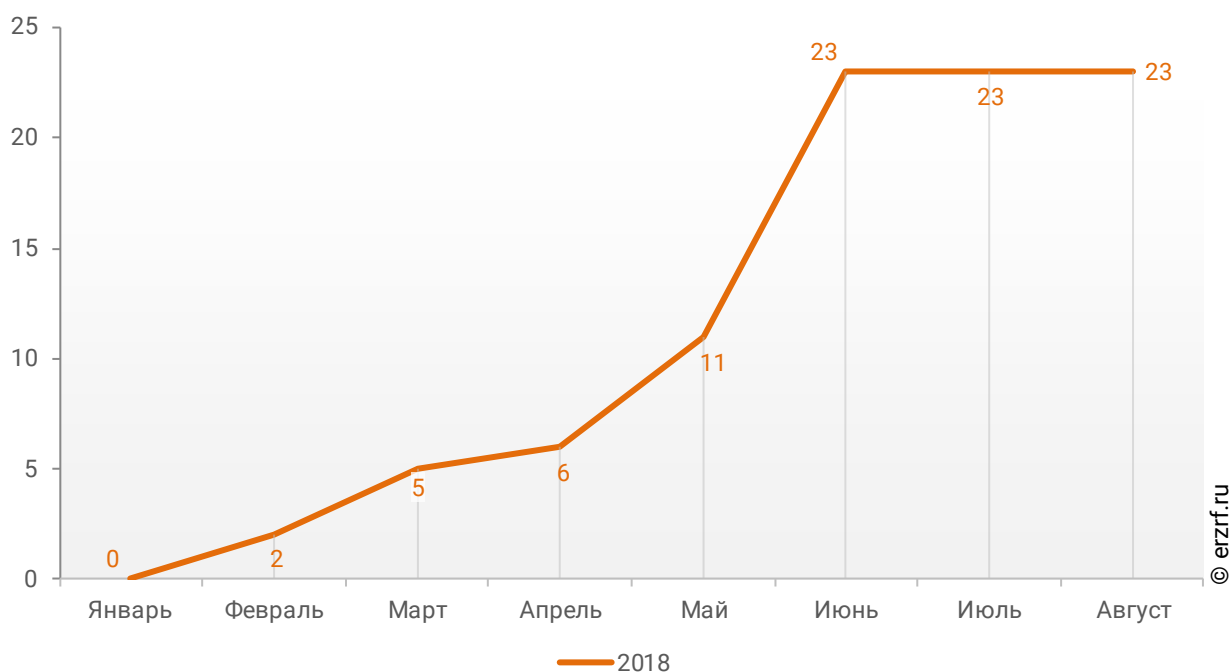
12.3. Государственная регистрация прав на машино-места в Смоленской области

По данным Росреестра за 8 месяцев 2018 года в Смоленской области зарегистрировано 23 права собственности на машино-места.

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в Смоленской области накопленным итогом в 2018 г. представлена на графике 41.

График 41

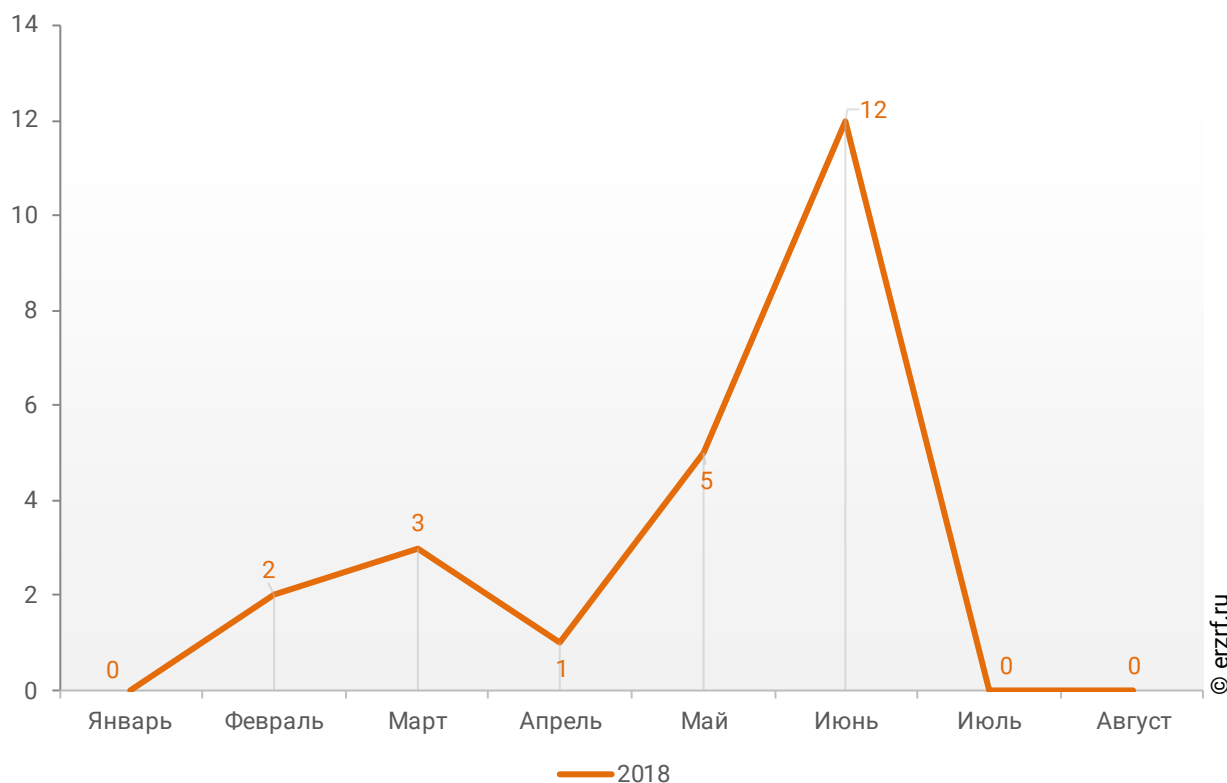
Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в Смоленской области накопленным итогом в 2018 г.



Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в Смоленской области в 2018 г. представлена на графике 42.

График 42

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в Смоленской области по месяцам в 2018 г.

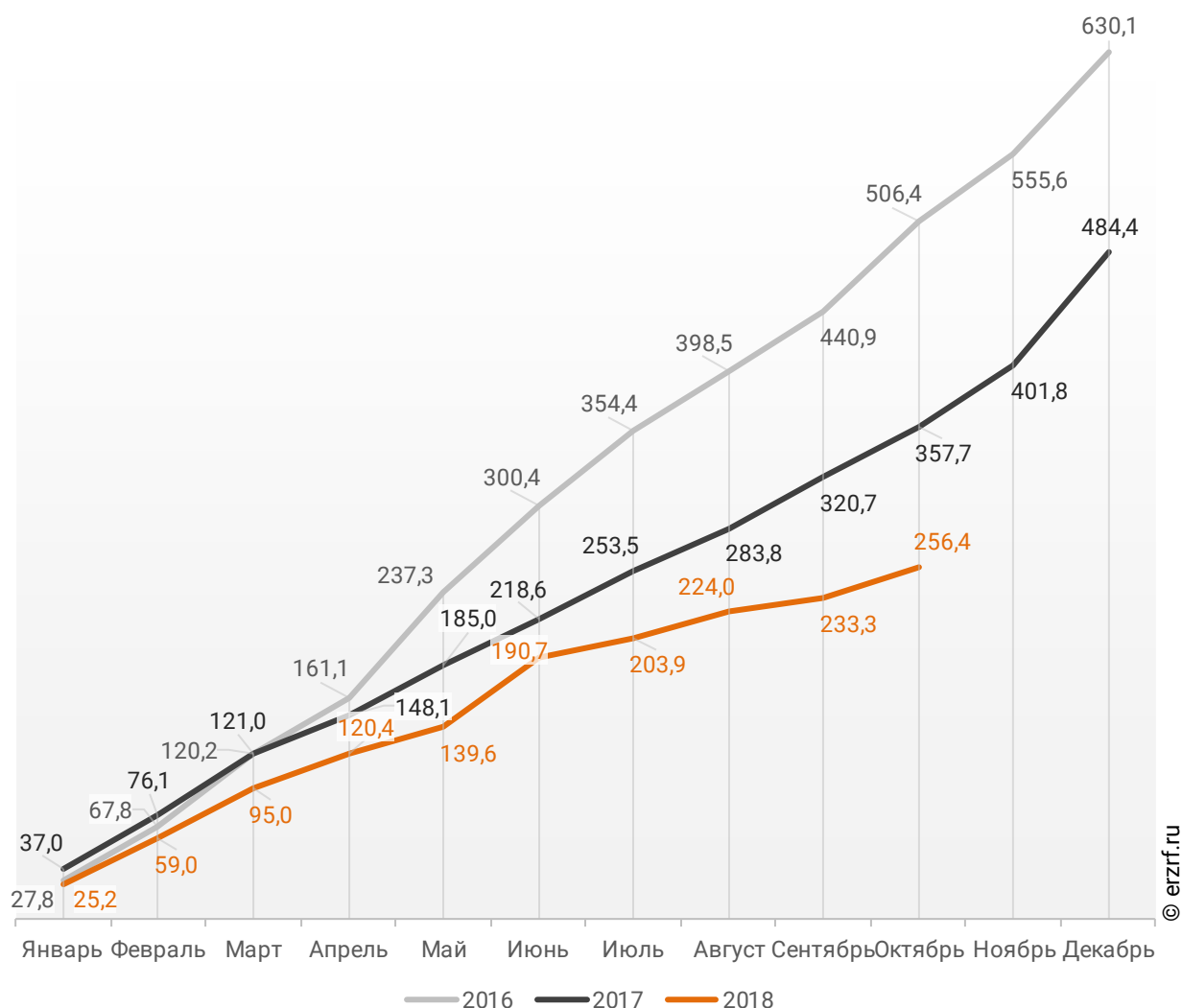


13. Ввод жилья в Смоленской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 10 месяцев 2018 г. показывает снижение на 28,3% графика ввода жилья в Смоленской области в 2018 г. по сравнению с 2017 г. и снижение на 49,4% по отношению к 2016 г. (График 43).

График 43

Ввод жилья в Смоленской области
накопленным итогом по годам в 2016 – 2018 гг., тыс. м²

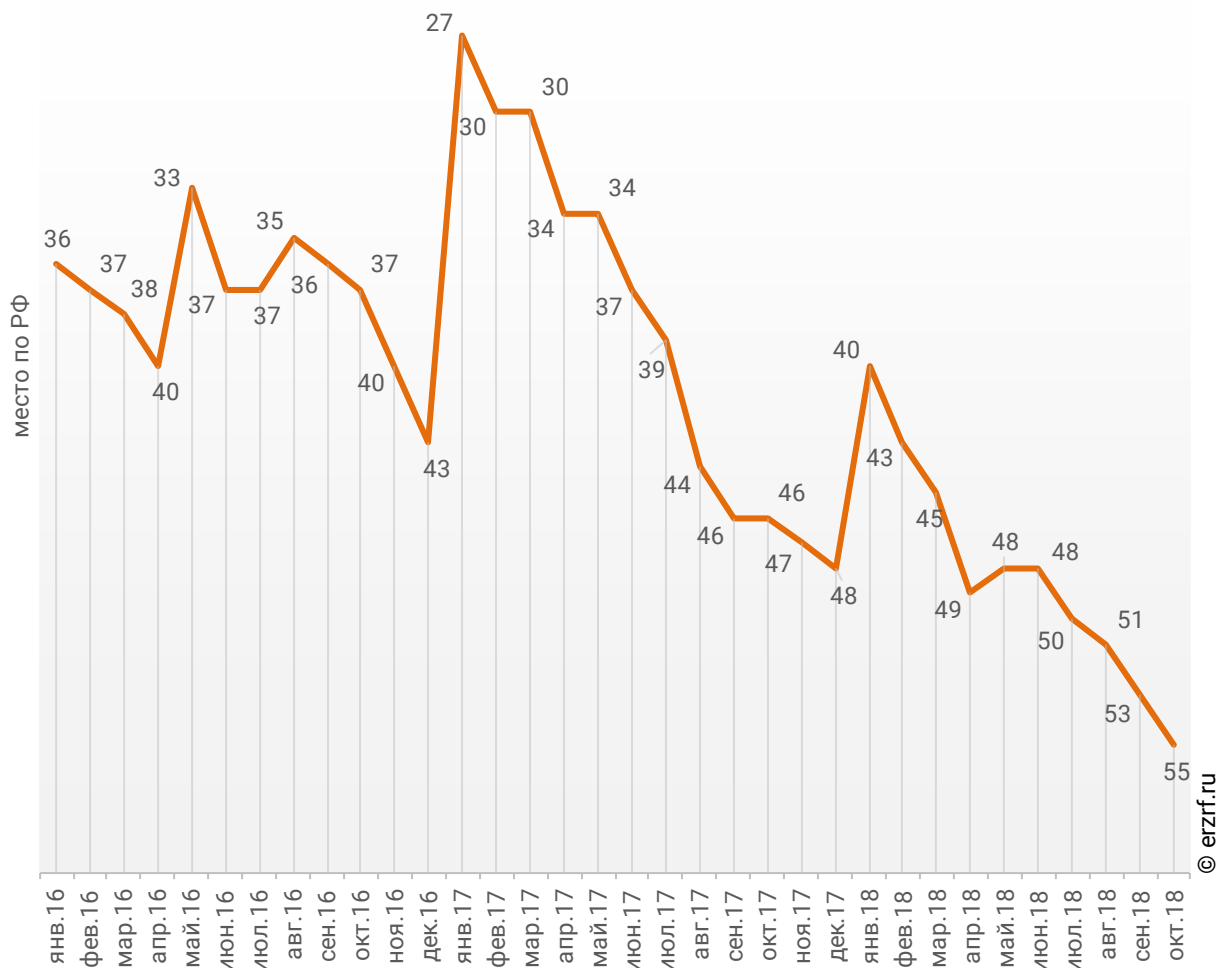


За январь-октябрь 2018 года по показателю ввода жилья Смоленская область занимает 55-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 72-е место, а по динамике относительного прироста – 68-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья, представлена на графике 44.

График 44

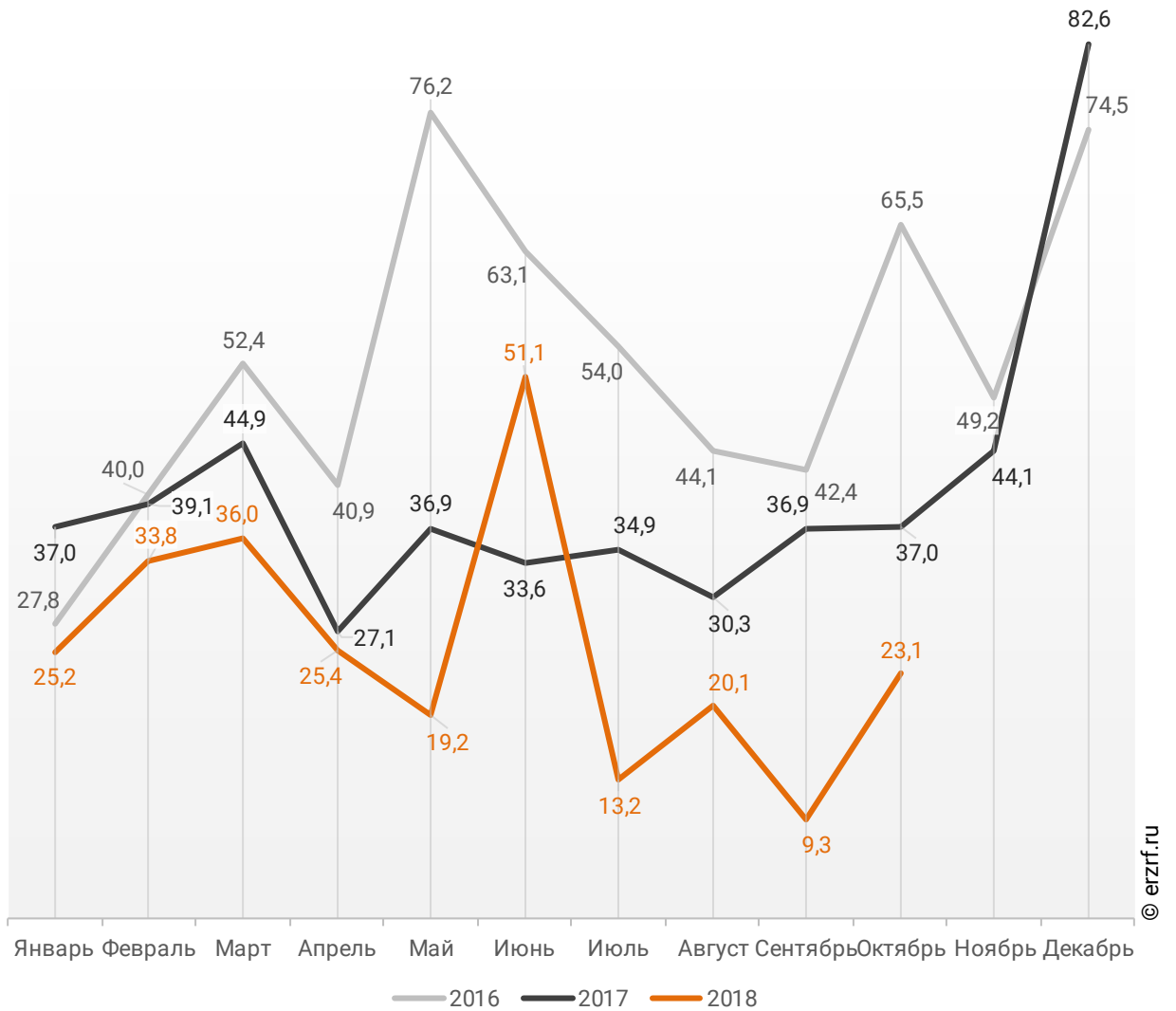
Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



В октябре 2018 года в Смоленской области введено 23,1 тыс. м² жилья. Это на 37,6% или на 13,9 тыс. м² меньше, чем за аналогичный период 2017 года (График 45).

График 45

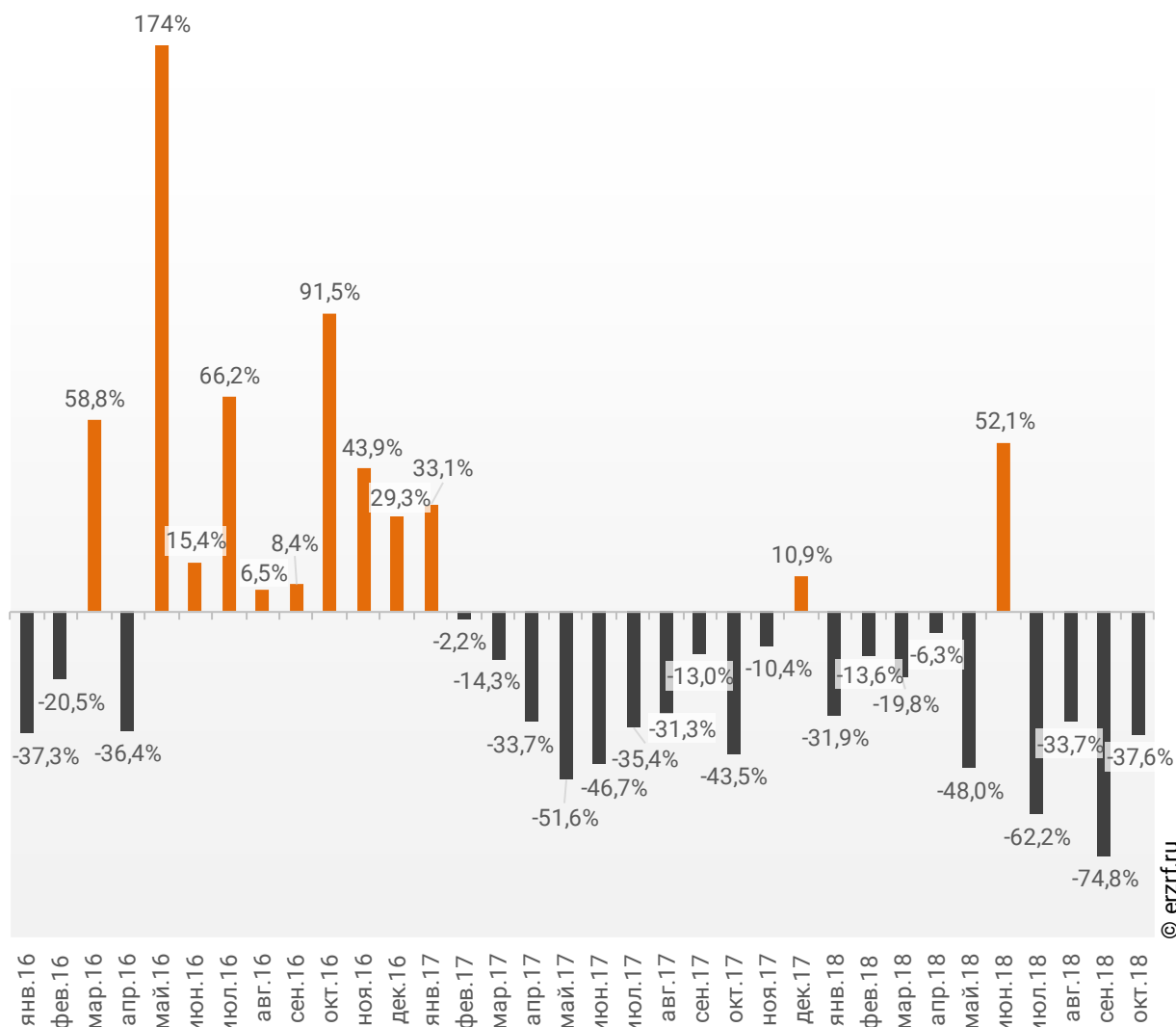
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Смоленской области, тыс. м²**



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

График 46

**Динамика прироста ввода жилья в Смоленской области,
месяц к месяцу прошлого года, %**

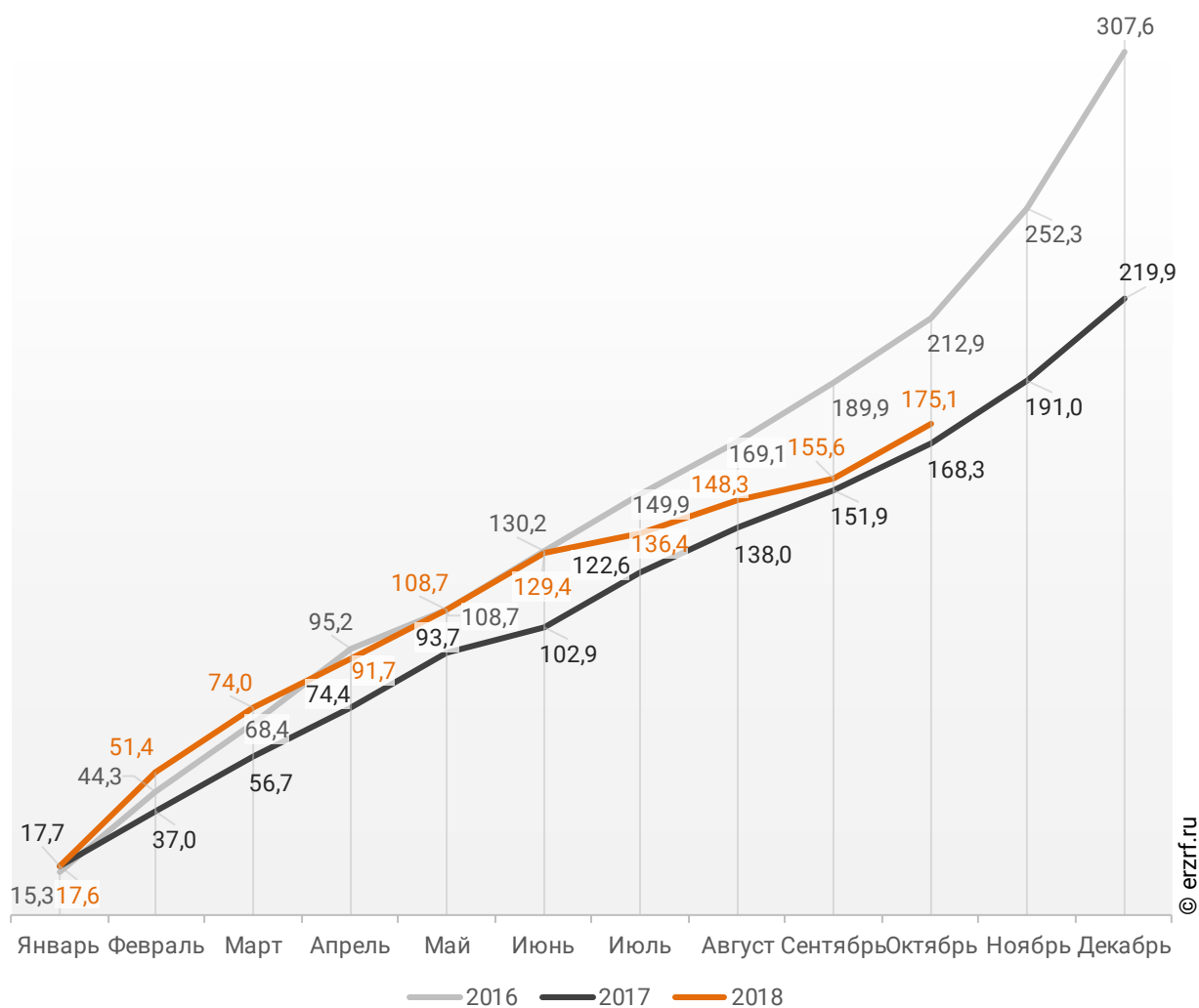


Среди 85-ти регионов Российской Федерации Смоленская область занимает 56-е место по показателю ввода жилья за октябрь 2018 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 59-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 60-м месте.

В Смоленской области за 10 месяцев 2018 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 4,0% по отношению к аналогичному периоду 2017 г. и снижение на 17,8% по отношению к 2016 г. (График 47).

График 47

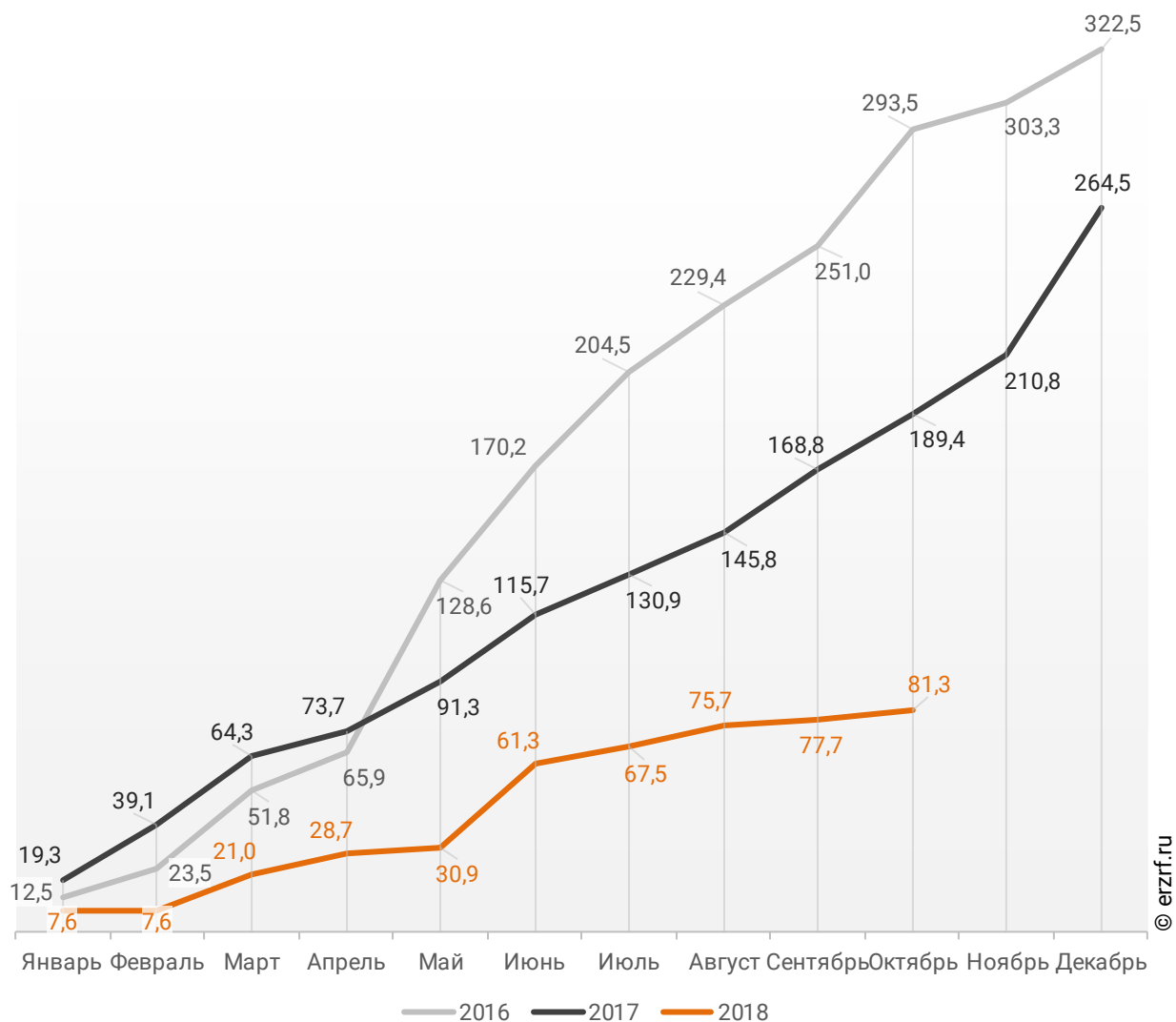
**Ввод жилья населением в Смоленской области
накопленным итогом по годам в 2016 – 2018 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2018 г. показывают снижение на 57,1% к уровню 2017 г. и снижение на 72,3% к 2016 г. (График 48).

График 48

**Ввод жилья застройщиками в Смоленской области
накопленным итогом по годам в 2016 – 2018 гг., тыс. м²**

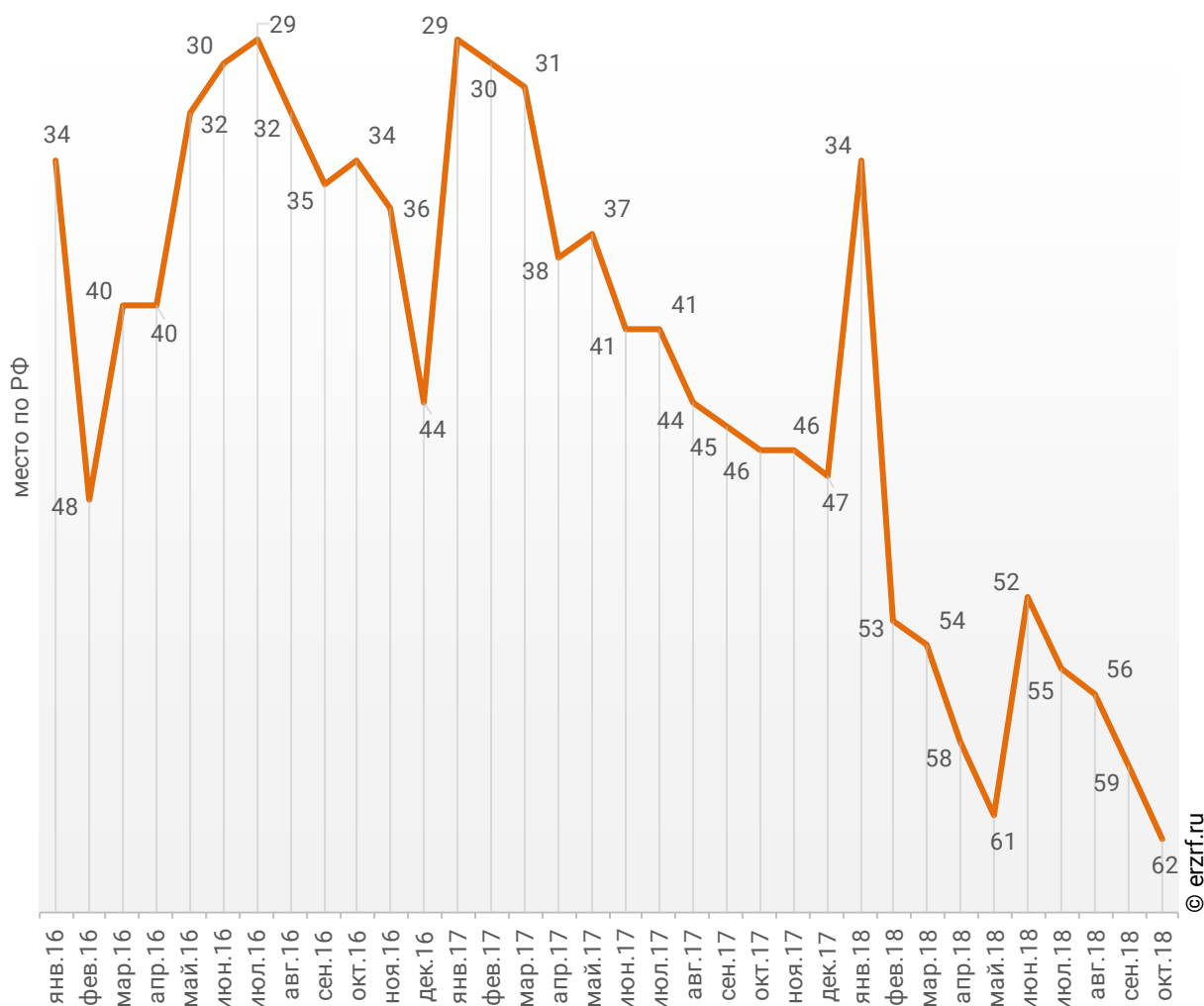


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-октябрь 2018 года Смоленская область занимает 62-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 71-е место, по динамике относительного прироста – 75-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками, представлена на графике 49.

График 49

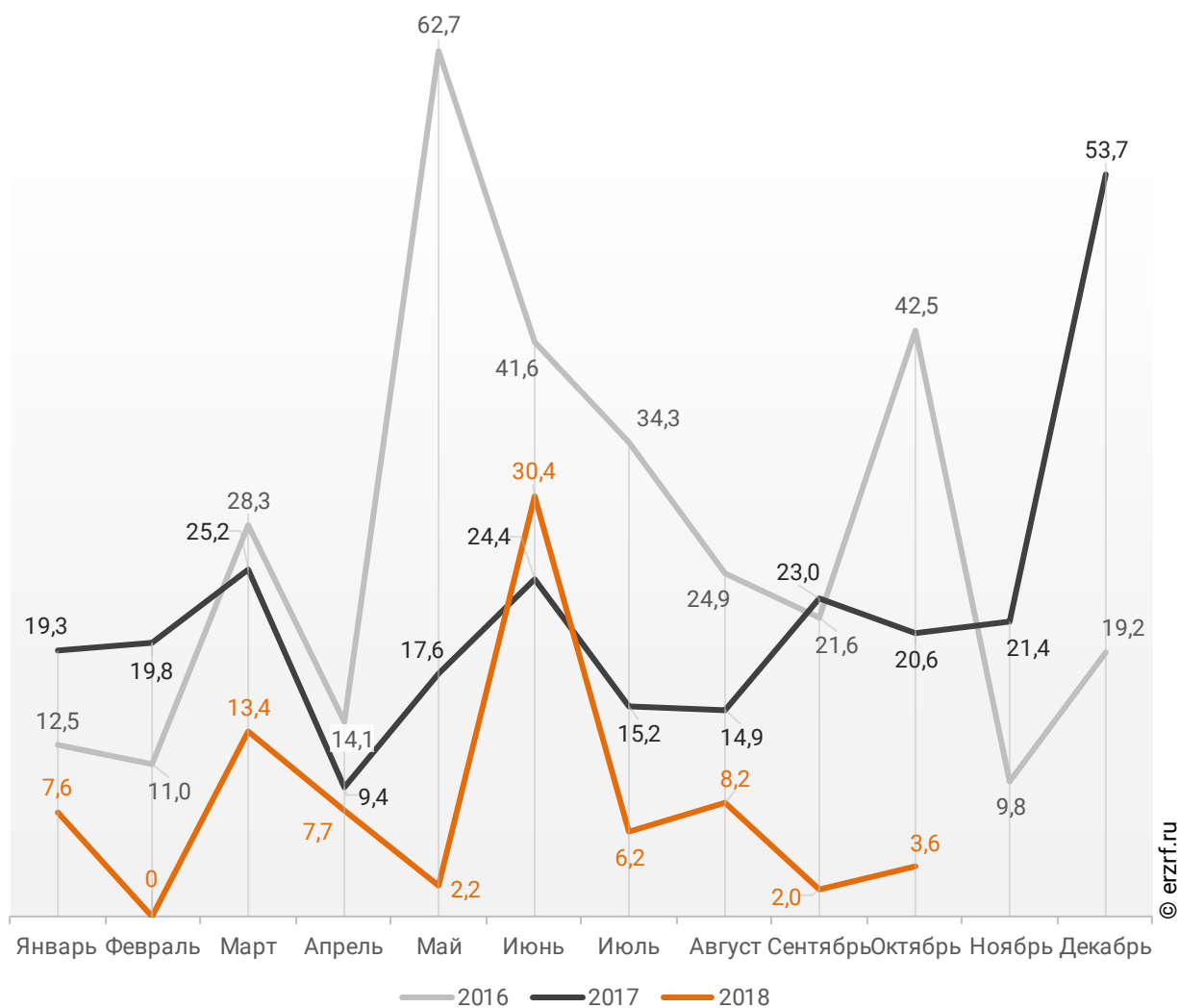
Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



В октябре 2018 года в Смоленской области застройщиками введено 3,6 тыс. м² многоквартирных домов, что на 82,5% или на 17,0 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2017 года (График 50).

График 50

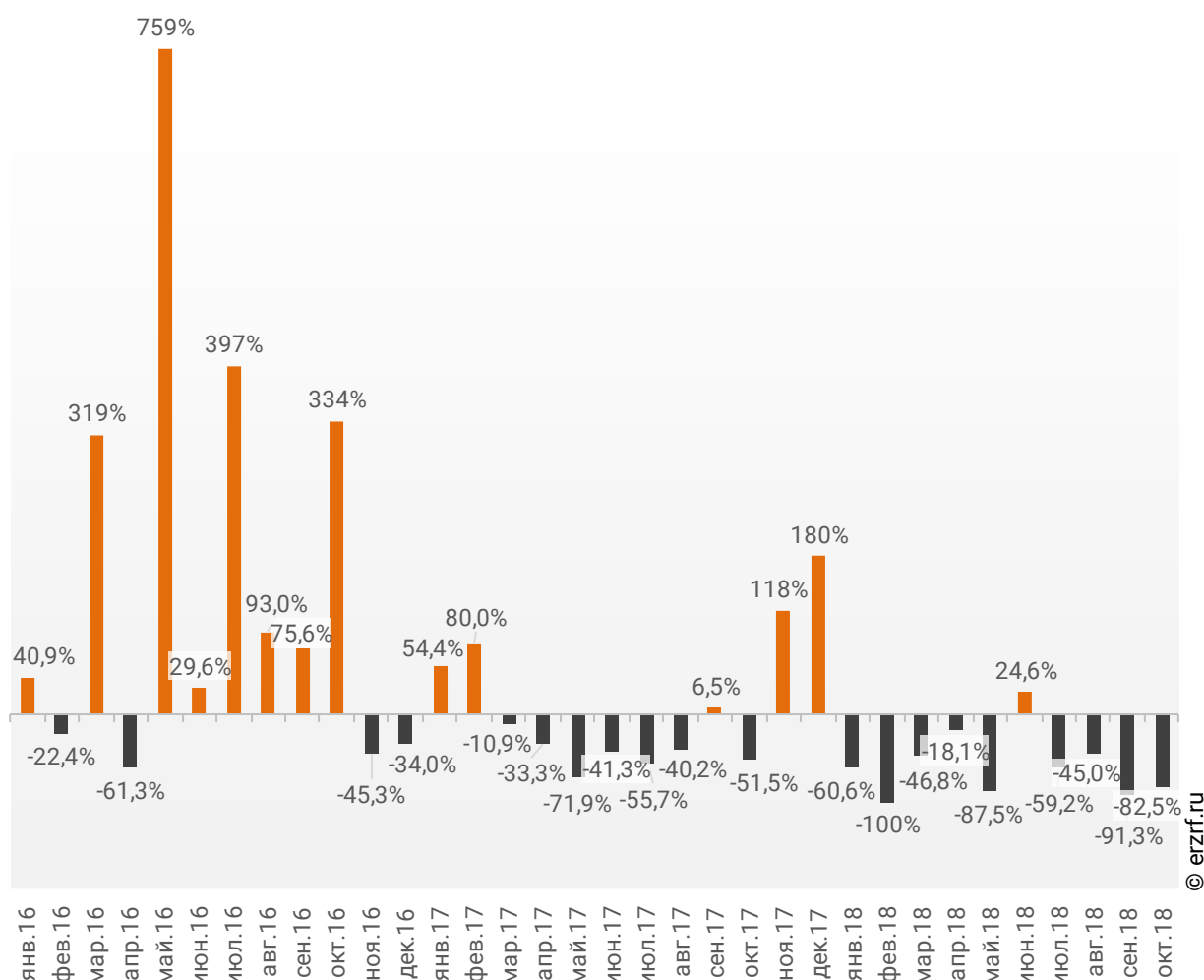
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Смоленской области, тыс. м²



Отставание от темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Смоленской области четвертый месяц подряд.

График 51

Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Смоленской области, месяц к месяцу прошлого года, %

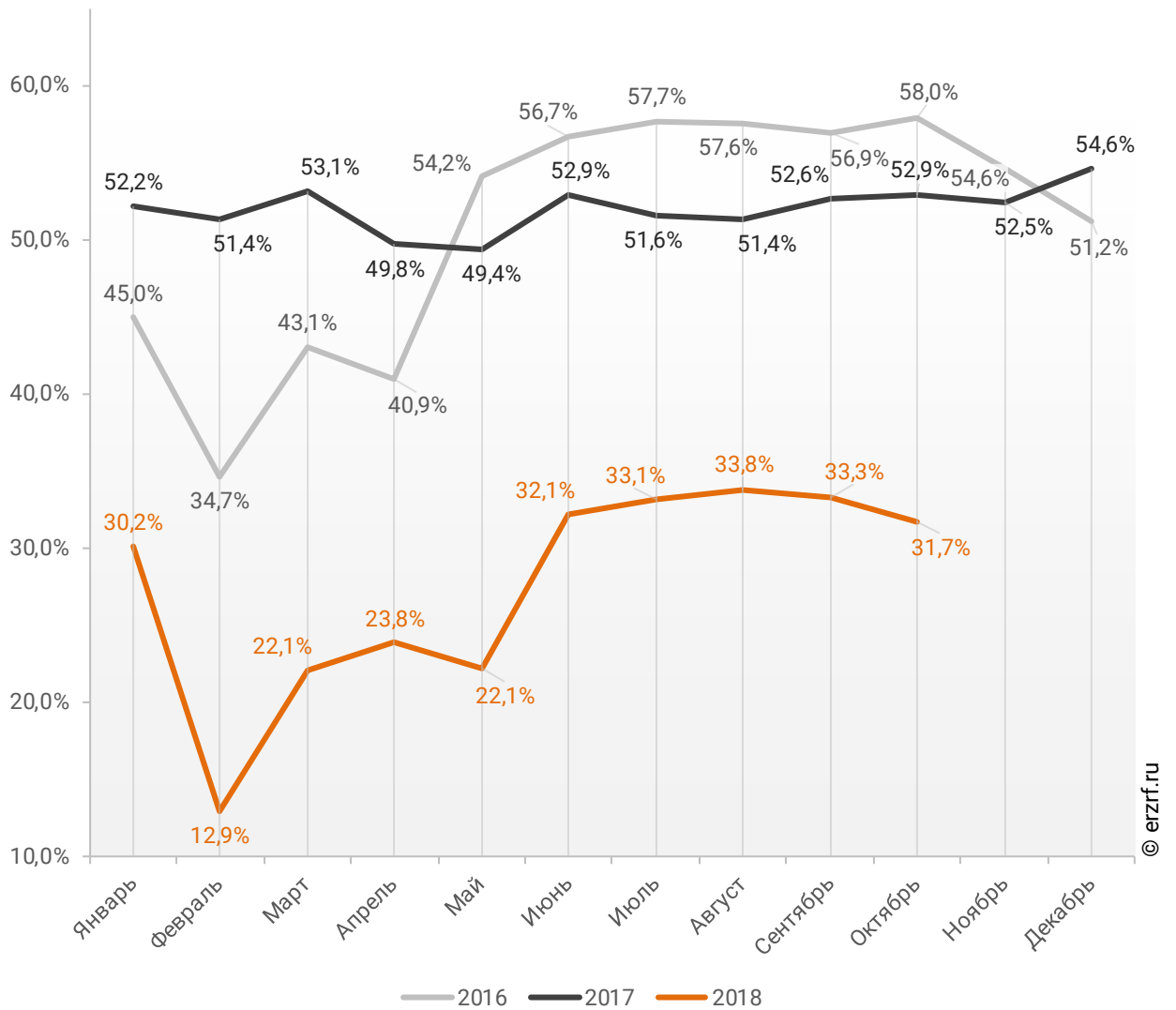


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за октябрь 2018 года Смоленская область занимает 68-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 68-е место, по динамике относительного прироста – 70-е место.

Доля ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2018 г. составила 31,7% против 52,9% за этот же период 2017 г. и 58,0% – за этот же период 2016 г.

График 52

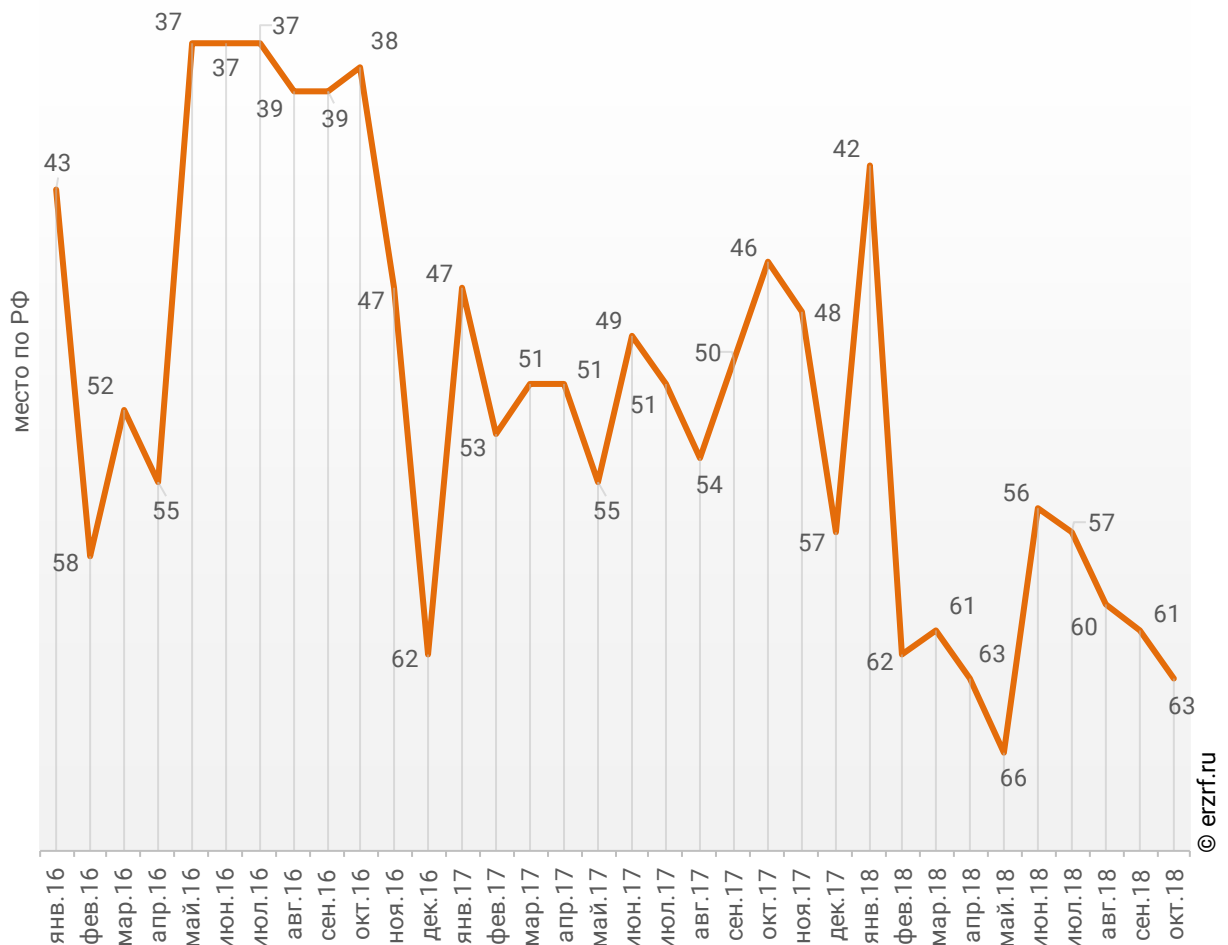
Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья в Смоленской области накопленным итогом по годам в 2016 – 2018 гг.



По этому показателю Смоленская область занимает 63-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

График 53

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



В октябре 2018 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Смоленской области составила 15,6%, что на 40,1 п.п. меньше аналогичного значения за тот же период 2017 года. По этому показателю Смоленская область занимает 66-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

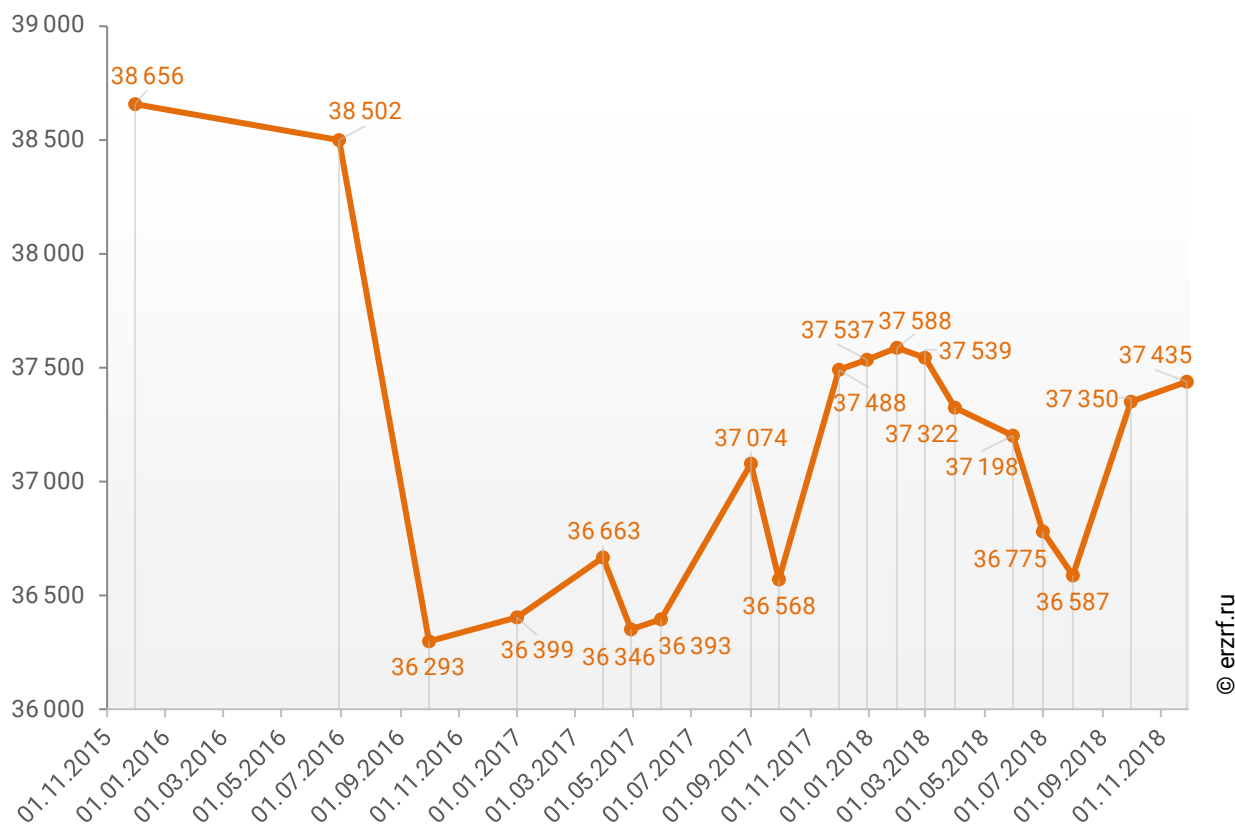
14. Цена предложения на строящиеся объекты в Смоленской области

По состоянию на ноябрь 2018 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Смоленской области составила 37 435 рублей за квадратный метр.

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Смоленской области представлена на графике 54.

График 54

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Смоленской области, ₽/м²

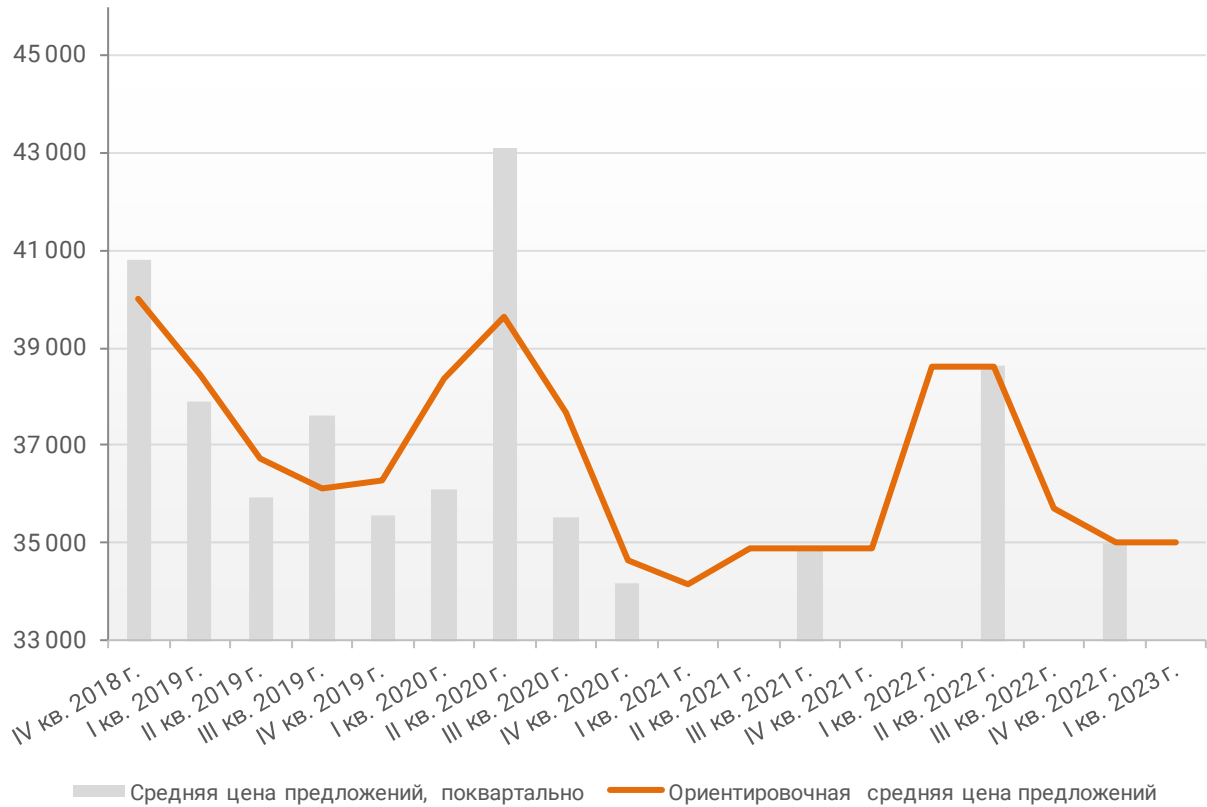


© erzrf.ru

Зависимость средневзвешенной цены предложений Смоленской области от планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию представлена на графике 55.

График 55

Зависимость средневзвешенной цены предложений Смоленской области от планируемого срока ввода в эксплуатацию, $\text{Р}/\text{м}^2$



© erzrf.ru

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами, планируемые к вводу в эксплуатацию в Смоленской области до конца 2019 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
IV квартал 2018	ГК Гарант-жилье	Лермонтовский парк	2	241	13 311
IV квартал 2018	Смоленскжилье	Шоколад	1	115	10 985
IV квартал 2018	Консоль	Загорье	2	199	9 710
IV квартал 2018	ВитебскЖилстрой	По ул. Крупской	1	144	7 767
IV квартал 2018	Вязьмажилстрой	Дом по ул. Гагарина	1	104	7 404
IV квартал 2018	Компания СИП	мкр. Семичевка	1	100	6 413
IV квартал 2018	Вязьмажилстрой	по ш. Красноармейское	1	110	5 364
IV квартал 2018	Желдорипотека	Дом на пер. 1-й Краснофлотский	1	80	4 989
IV квартал 2018	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Юбилейный	1	70	3 646
IV квартал 2018	Стройинвест	Дом по ул. Ленина 1	1	40	2 090
IV квартал 2018	Элит-строй	По ул. Ленина	1	13	1 381
IV квартал 2018	Фирма Подряд	Дом в с. Талашкино	1	24	1 085
IV квартал 2018	ГК Контакт	Альпийский дом	1	12	671
I квартал 2019	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Новый Смоленск	1	189	7 619
I квартал 2019	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	По пер. Юннатов, 5	1	99	5 516
I квартал 2019	Строй бизнес	Парковый	1	90	5 163
I квартал 2019	Компания СИП	Звёздный	1	72	4 618
I квартал 2019	Консоль	Северный	1	72	3 286
I квартал 2019	ГосЗаказКонсалт	Дом по ул. Вяземская	1	28	2 746
I квартал 2019	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	По ул. Кловская	1	36	1 637
II квартал 2019	СК Ваш дом	Соловьиная роща	2	264	16 679
II квартал 2019	Строй бизнес	Серебряные ключи	1	299	15 029
II квартал 2019	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	мкр. Новосельцы	1	127	9 736
II квартал 2019	ГК Метрум груп	Багратион	1	121	8 694
II квартал 2019	Консоль	мкр. Семичевка	1	100	5 092

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых единиц м ²
			домов	единиц	
			ед.	ед.	
II квартал 2019	Компания СИП	мкр. Семичевка	1	40	2 066
II квартал 2019	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	По ул. Куриленко	1	93	5 359
II квартал 2019	Стройинвест	По ул. Ползунова	1	40	4 089
II квартал 2019	Компания СИП	Звёздный	1	61	3 865
II квартал 2019	Фирма Подряд	Бриз 2	1	49	3 025
II квартал 2019	ГосЗаказКонсалт	Дом по ул. Пригородная, 5	1	14	797
III квартал 2019	ГСК Капитель	Дом в 4 микрорайоне	1	104	6 806
III квартал 2019	Новострой	По ул. Ломоносова	1	106	6 066
III квартал 2019	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	По пер. Юннатов, 5	1	90	5 822
III квартал 2019	Строй бизнес	Парковый	1	80	4 499
III квартал 2019	Компания Форест	Красный Бор	2	53	3 083
III квартал 2019	Вязьмажилстрой	по ш. Красноармейское	1	36	1 827
IV квартал 2019	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Лазурный	1	343	17 204
IV квартал 2019	ГК Метрум груп	Солнечная долина	1	185	9 667
IV квартал 2019	Консоль	Загорье	1	160	8 341
IV квартал 2019	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	мкр. Новосельцы	1	100	7 627
IV квартал 2019	СК Ваш дом	Соловьиная роща	1	63	4 246
Общий итог			46	4 366	255 020

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная
				домов	единиц	S жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	Новый Смоленск	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	2	810	32 664
2	мкр. Семичевка	Смоленск	Компания СИП	3	417	26 040
3	мкр. Семичевка	Смоленск	Консоль	1	100	5 092
4	Соловьиная роща	Смоленск	СК Ваш дом	4	390	25 171
5	мкр. Новосельцы	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	3	314	24 004
6	Багратион	Смоленск	ГК Метрум груп	3	285	22 511
7	Загорье	Одинцово (в составе г.о. Смоленск)	Консоль	3	359	18 051
8	Лазурный	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	343	17 204
9	Олимп (ул. Рыленкова)	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	371	17 191
10	Серебряные ключи	Смоленск	Строй бизнес	1	299	15 029
11	Лермонтовский парк	Смоленск	ГК Гарант-жилье	2	241	13 311
12	Южная долина	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	2	279	12 706
13	Мкр. Алтуховка	Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	3	249	12 429
14	По пер. Юннатов, 5	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	2	189	11 338
15	Шоколад	Смоленск	Смоленскжилье	1	115	10 985
16	Солнечная долина	Смоленск	ГК Метрум груп	1	185	9 667
17	Парковый	Смоленск	Строй бизнес	2	170	9 662
18	Красный Бор	Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)	Компания Форест	6	159	9 249
19	Звёздный	Смоленск	Компания СИП	2	133	8 483
20	По пер. Тульский, 8	Смоленск	ФПК Мегаполис	2	120	8 468
21	По ул. Крупской	Смоленск	ВитебскЖилстрой	1	144	7 767
22	Дом по ул. Гагарина	Гагарин	Вязьмажилстрой	1	104	7 404

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная
				домов	единиц	S жилых
				ед.	ед.	м ²
23	<i>по ш. Красноармейское</i>	Вязьма	Вязьмажилстрой	2	146	7 191
24	<i>Дом в 4 микрорайоне</i>	Десногорск	ГСК Капитель	1	104	6 806
25	<i>По ул. 1-я Брянская, 1</i>	Смоленск	ГСК Капитель	1	117	6 767
26	<i>По ул. Ломоносова</i>	Смоленск	Новострой	1	106	6 066
27	<i>По ул. Куриленко</i>	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	1	93	5 359
28	<i>Дом на пер. 1-й Краснофлотский</i>	Смоленск	Желдорипотека	1	80	4 989
29	<i>по ул. Никольская</i>	Киселёвка	Никольские ворота-2000	2	80	4 873
30	<i>По ул. Ползунова</i>	Вязьма	Стройинвест	1	40	4 089
31	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	1	64	4 022
32	<i>Юбилейный</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	70	3 646
33	<i>Дом по ул. Никольская, 4</i>	Киселёвка	ГК Контакт	1	60	3 353
34	<i>Северный</i>	Гагарин	Консоль	1	72	3 286
35	<i>Бриз 2</i>	Печерск	Фирма Подряд	1	49	3 025
36	<i>Дом по ул. Вяземская</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	1	28	2 746
37	<i>Дом по ул. Ленина 1</i>	Вязьма	Стройинвест	1	40	2 090
38	<i>По ул. Кловская</i>	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	1	36	1 637
39	<i>По ул. Ленина</i>	Вязьма	Элит-строй	1	13	1 381
40	<i>Дом в с. Талашкино</i>	Талашкино	Фирма Подряд	1	24	1 085
41	<i>Дом по ул. Пригородная, 5</i>	Богородицкое	ГосЗаказКонсалт	1	14	797
42	<i>Альпийский дом</i>	Киселёвка	ГК Контакт	1	12	671
Общий итог				69	7 024	398 305

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
1	<i>Новый Смоленск</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	40,3
2	<i>Дом в с. Талашкино</i>	Талашкино	Фирма Подряд	45,2
3	<i>По ул. Кловская</i>	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	45,5
4	<i>Южная долина</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	45,5
5	<i>Северный</i>	Гагарин	Консоль	45,6
6	<i>Олимп (ул. Рыленкова)</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	46,3
7	<i>по ш. Красноармейское</i>	Вязьма	Вязьмажилстрой	49,3
8	<i>Мкр. Алтуховка</i>	Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	49,9
9	<i>Лазурный</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	50,2
10	<i>Серебряные ключи</i>	Смоленск	Строй бизнес	50,3
11	<i>Загорье</i>	Одинцово (в составе г.о. Смоленск)	Консоль	50,3
12	<i>Юбилейный</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	52,1
13	<i>Дом по ул. Ленина 1</i>	Вязьма	Стройинвест	52,3
14	<i>Солнечная долина</i>	Смоленск	ГК Метрум груп	52,3
15	<i>По ул. Крупской</i>	Смоленск	ВитебскЖилстрой	53,9
16	<i>Лермонтовский парк</i>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	55,2
17	<i>Дом по ул. Никольская, 4</i>	Киселёвка	ГК Контакт	55,9
18	<i>Альпийский дом</i>	Киселёвка	ГК Контакт	55,9
19	<i>Парковый</i>	Смоленск	Строй бизнес	56,8
20	<i>Дом по ул. Пригородная, 5</i>	Богородицкое	ГосЗаказКонсалт	56,9
21	<i>По ул. Ломоносова</i>	Смоленск	Новострой	57,2
22	<i>По ул. Куриленко</i>	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	57,6
23	<i>По ул. 1-я Брянская, 1</i>	Смоленск	ГСК Капитель	57,8
24	<i>Красный Бор</i>	Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)	Компания Форест	58,2
25	<i>По пер. Юннатов, 5</i>	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	60,0
26	<i>мкр. Семичевка</i>	Смоленск	Консоль	50,9

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
27	<i>мкр. Семичевка</i>	Смоленск	Компания СИП	62,4
28	<i>по ул. Никольская</i>	Киселёвка	Никольские ворота-2000	60,9
29	<i>Бриз 2</i>	Печерск	Фирма Подряд	61,7
30	<i>Дом на пер. 1-й Краснофлотский</i>	Смоленск	Желдорипотека	62,4
31	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	62,8
32	<i>Звёздный</i>	Смоленск	Компания СИП	63,8
33	<i>Соловьинная роцца</i>	Смоленск	СК Ваш дом	64,5
34	<i>Дом в 4 микрорайоне</i>	Десногорск	ГСК Капитель	65,4
35	<i>По пер. Тульский, 8</i>	Смоленск	ФПК Мегapolis	70,6
36	<i>Дом по ул. Гагарина</i>	Гагарин	Вязьмажилстрой	71,2
37	<i>мкр. Новосельцы</i>	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	76,4
38	<i>Багратион</i>	Смоленск	ГК Метрум груп	79,0
39	<i>Шоколад</i>	Смоленск	Смоленскжилье	95,5
40	<i>Дом по ул. Вяземская</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	98,1
41	<i>По ул. Ползунова</i>	Вязьма	Стройинвест	102,2
42	<i>По ул. Ленина</i>	Вязьма	Элит-строй	106,2
Общий итог				56,7