

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Смоленская область

октябрь 2019

Текущий объем строительства, м²
на октябрь 2019

415 988

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на октябрь 2019

55,2

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

14 367

-11,3% к предшествующим 12 мес.

Средняя цена за 1 м², ₽
на октябрь 2019

37 390

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

38,5%

-7,3 п.п. к предшествующим 12 мес.

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

за август 2019

Банк России

146

-13,6% к августу 2018

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %
за август 2019

Банк России

9,64

+0,43 п.п. к августу 2018

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	22
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Смоленской области.....	24
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Смоленской области.....	24
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Смоленской области	27
11. Ипотечное кредитование для жителей Смоленской области (официальная статистика Банка России).....	29
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области	29
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области..	33
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области.....	41
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области	46
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)	53
13. Государственная регистрация ДДУ и прав на объекты долевого строительства в Смоленской области (официальная статистика Росреестра)	55
13.1. Государственная регистрация ДДУ в Смоленской области.....	55
13.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в Смоленской области	61
13.3. Государственная регистрация прав на машино-места в Смоленской области	64
14. Ввод жилья в Смоленской области (официальная статистика Росстата)	66
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Смоленской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2019 г.	77
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Смоленской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	78
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по средней площади жилых единиц	80

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 октябрь 2019 года выявлено **77 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 **7 530 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **415 988 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

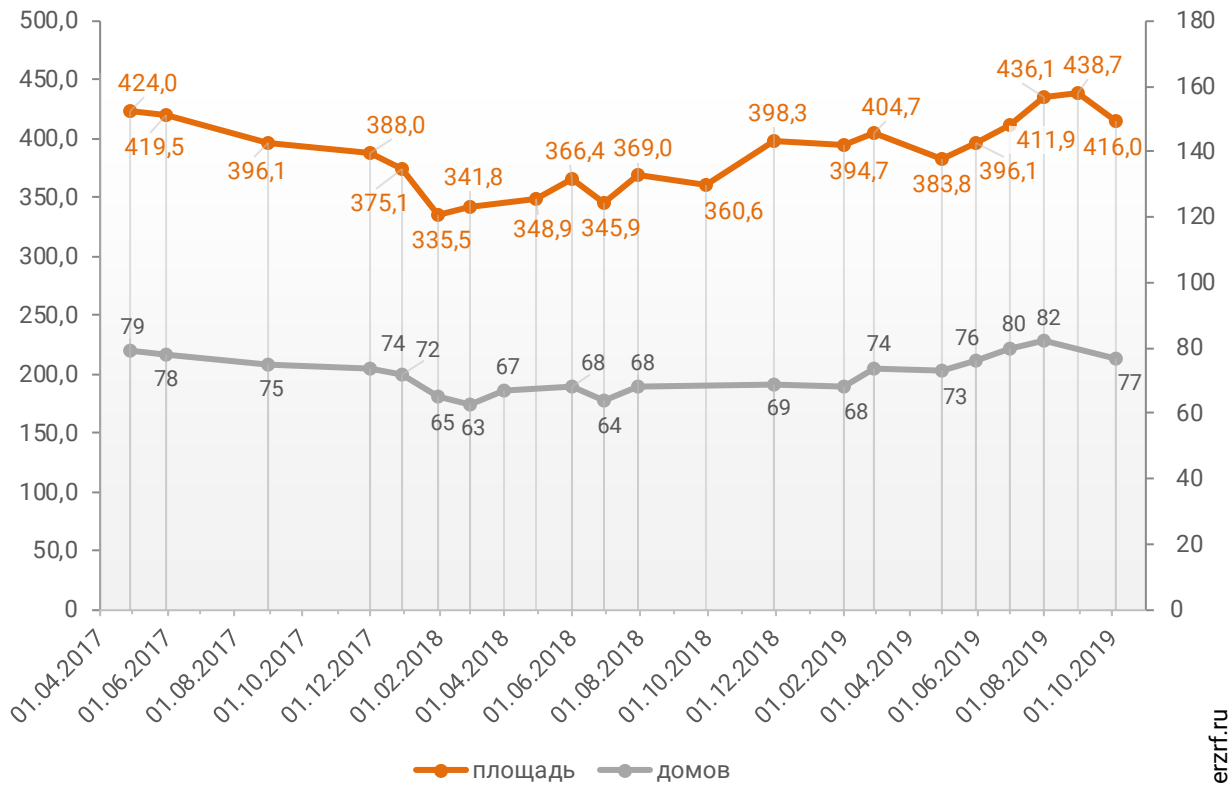
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	77	100%	7 530	100%	415 988	100%
Общий итог	77	100%	7 530	100%	415 988	100%

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

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



© erzrf.ru

2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Смоленской области

Застройщики жилья в Смоленской области осуществляют строительство в 7 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Смоленск	44	57,1%	5 545	73,6%	303 046	72,8%
Смоленский	14	18,2%	891	11,8%	50 566	12,2%
Новосельцы	3	3,9%	327	4,3%	21 334	5,1%
Алтуховка	3	3,9%	249	3,3%	12 429	3,0%
Киселёвка	2	2,6%	120	1,6%	6 036	1,5%
Ясенная	3	3,9%	108	1,4%	5 847	1,4%
Печерск	1	1,3%	49	0,7%	3 025	0,7%
Талашкино	1	1,3%	24	0,3%	1 085	0,3%
Богородицкое	1	1,3%	14	0,2%	810	0,2%
Гагаринский	6	7,8%	378	5,0%	22 303	5,4%
Гагарин	6	7,8%	378	5,0%	22 303	5,4%
Вяземский	5	6,5%	294	3,9%	16 332	3,9%
Вязьма	5	6,5%	294	3,9%	16 332	3,9%
Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)	6	7,8%	159	2,1%	8 961	2,2%
Одинцово (в составе г.о. Смоленск)	1	1,3%	160	2,1%	8 820	2,1%
Десногорск	1	1,3%	103	1,4%	5 960	1,4%
	77	100%	7 530	100%	415 988	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Смоленск (72,8% совокупной площади жилых единиц).

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

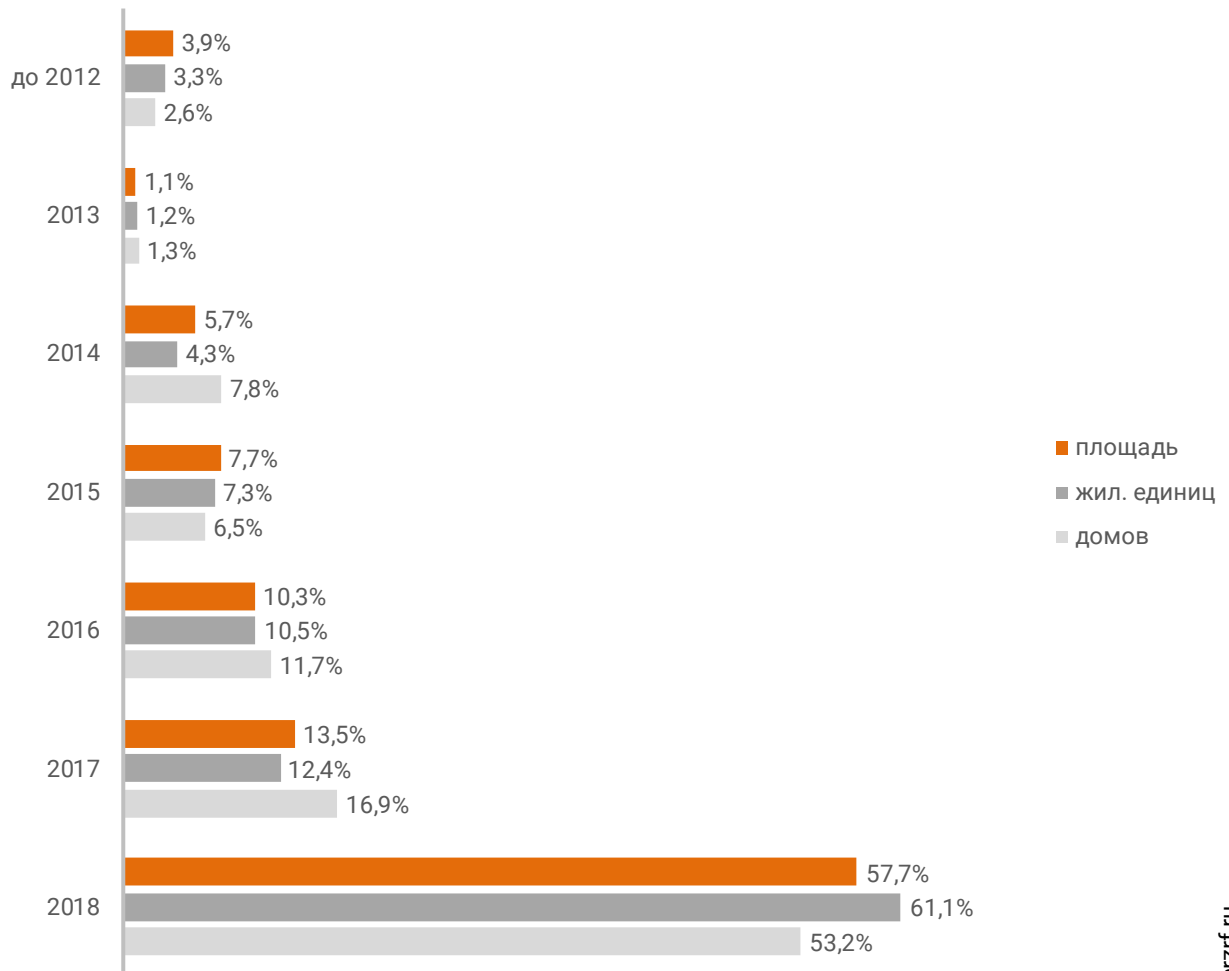
Застройщики жилья в Смоленской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с мая 2010 г. по июнь 2018 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2012	2	2,6%	250	3,3%	16 379	3,9%
2013	1	1,3%	90	1,2%	4 384	1,1%
2014	6	7,8%	322	4,3%	23 895	5,7%
2015	5	6,5%	546	7,3%	32 084	7,7%
2016	9	11,7%	787	10,5%	42 993	10,3%
2017	13	16,9%	932	12,4%	56 266	13,5%
2018	41	53,2%	4 603	61,1%	239 987	57,7%
Общий итог	77	100%	7 530	100%	415 988	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 2018 г. (57,7% по площади жилых единиц).

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

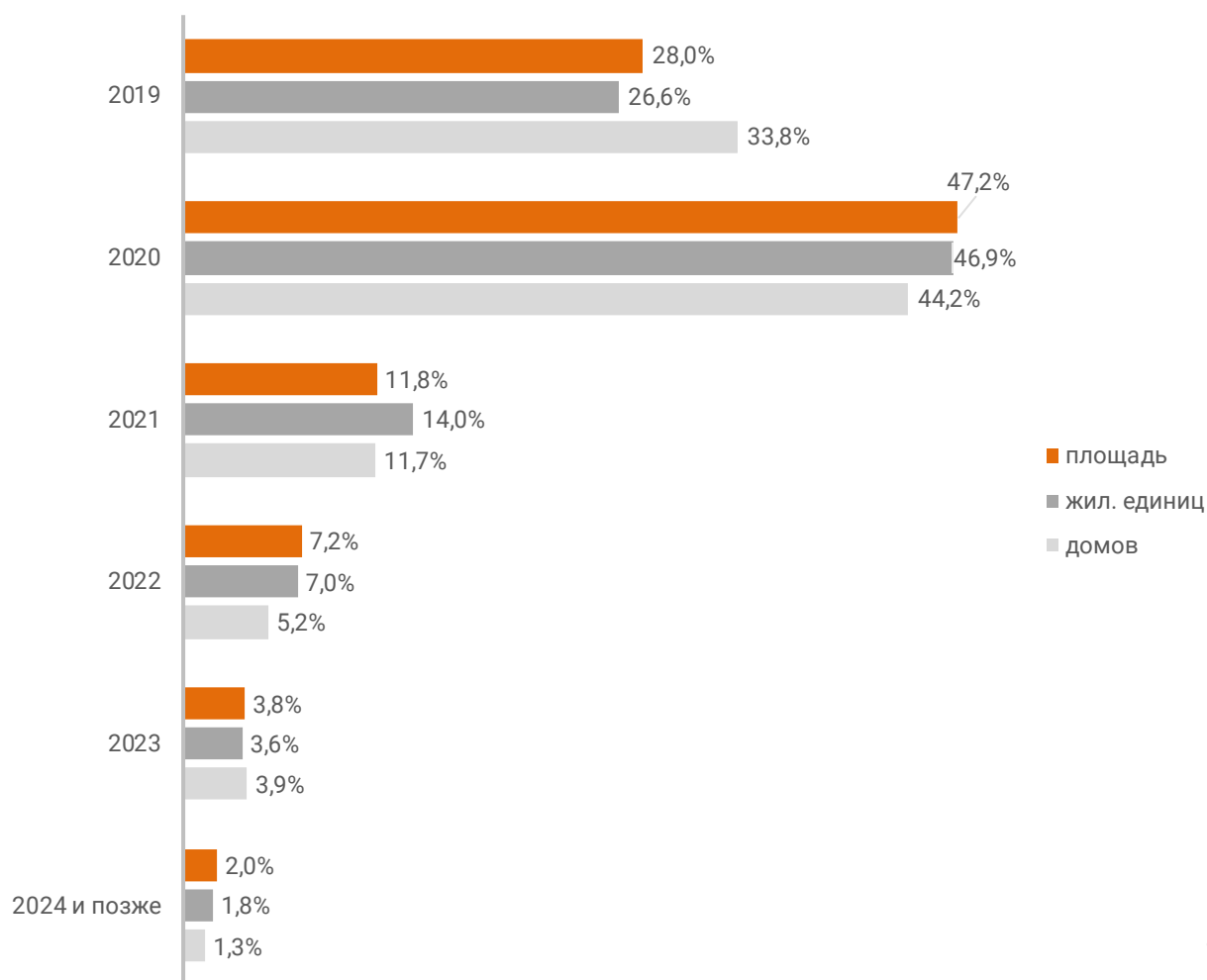
В Смоленской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2019	26	33,8%	2 002	26,6%	116 622	28,0%
2020	34	44,2%	3 535	46,9%	196 221	47,2%
2021	9	11,7%	1 057	14,0%	48 971	11,8%
2022	4	5,2%	526	7,0%	29 990	7,2%
2023	3	3,9%	271	3,6%	15 748	3,8%
2024 и позже	1	1,3%	139	1,8%	8 436	2,0%
Общий итог	77	100%	7 530	100%	415 988	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Смоленской области по
планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2019 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 116 622 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 %
2019	116 622	2015	11 793 10,1%
		2016	31 604 27,1%
		2017	9 770 8,4%
		2018	20 093 17,2%
		2019	15 544 13,3%
2020	196 221	2015	4 384 2,2%
		2017	810 0,4%
		2019	21 136 10,8%
Общий итог	415 988		115 134 27,7%

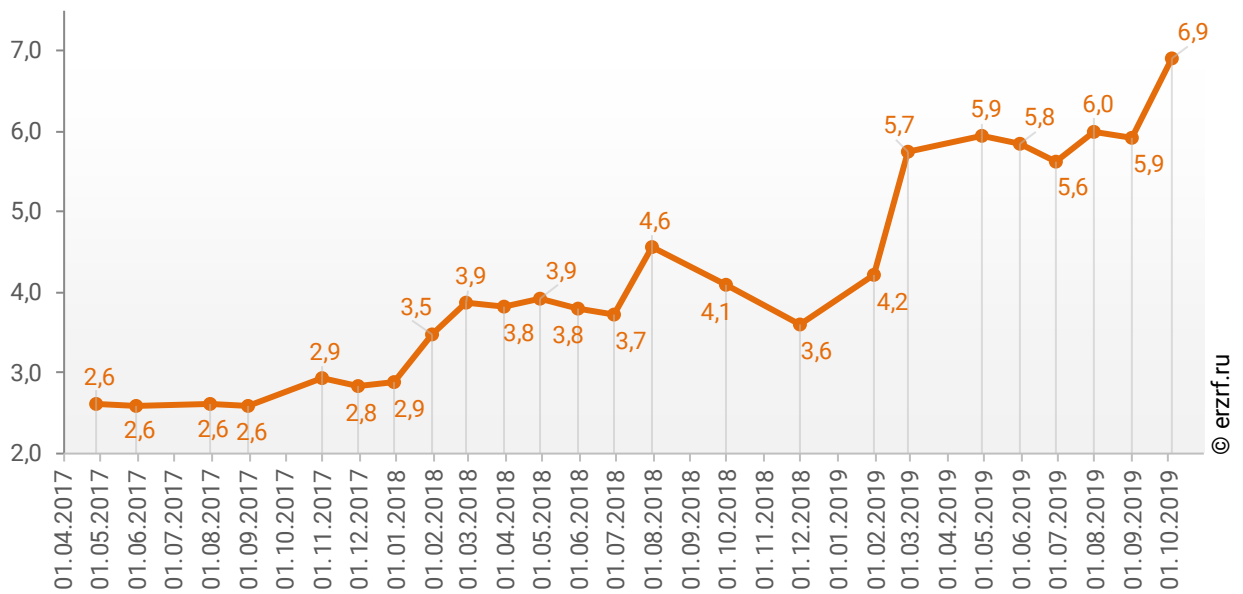
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2016 на 2019 год (31 604 м²), что составляет 27,1% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области в 2019 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области по состоянию на октябрь 2019 года составляет 6,9 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):

- 9,6 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 11,2 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 11,1 этажа – из расчета на строящийся м².

Гистограмма 3



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

График 3



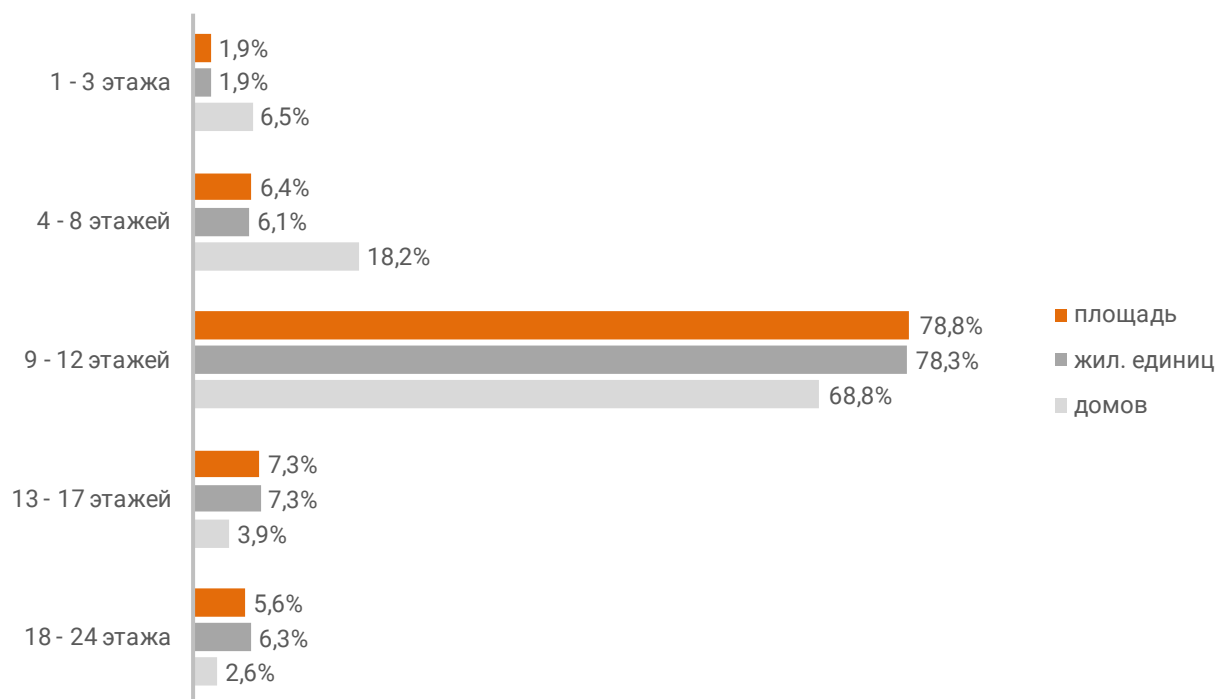
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	5	6,5%	146	1,9%	7 742	1,9%
4 - 8 этажей	14	18,2%	459	6,1%	26 603	6,4%
9 - 12 этажей	53	68,8%	5 899	78,3%	327 621	78,8%
13 - 17 этажей	3	3,9%	553	7,3%	30 524	7,3%
18 - 24 этажа	2	2,6%	473	6,3%	23 498	5,6%
Общий итог	77	100%	7 530	100%	415 988	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Смоленской области по этажности



© eizrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 78,8% 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 22,7%.

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 7.

Таблица 7

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	19	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Олимп (ул. Рыленкова)
2	18	<i>СК Ваш дом</i>	многоквартирный дом	Соловьина роща. Новый квартал
3	14	<i>ВитебскЖилстрой</i>	многоквартирный дом	По ул. Крупской
4	13	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Южная долина
5	12	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Лазурный
		<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>Строй бизнес</i>	многоквартирный дом	Парковый

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.

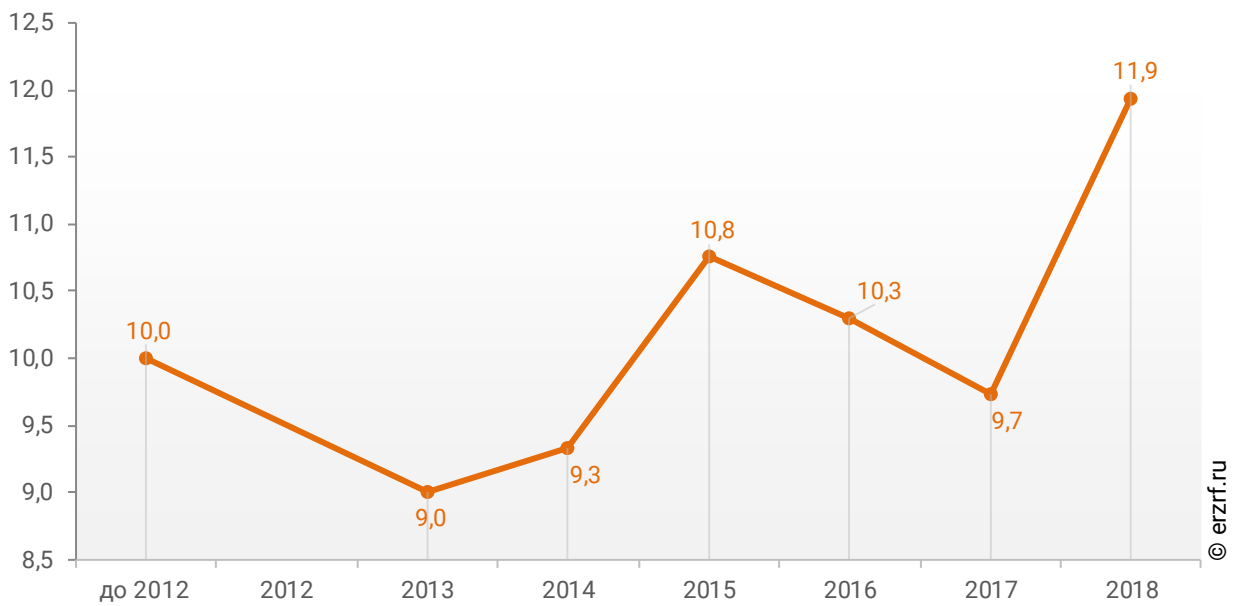
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	23 426	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Новый Смоленск
2	17 561	<i>Компания СИП</i>	многоквартирный дом	мкр. Семичевка
3	17 191	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Олимп (ул. Рыленкова)
4	15 287	<i>Строй бизнес</i>	многоквартирный дом	Парковый
5	13 963	<i>СК Ваш дом</i>	многоквартирный дом	Соловьина роща. Новый квартал

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Смоленской области, разрешение на строительство которых выдано в 2018 году, составляет 11,9 этажа. 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

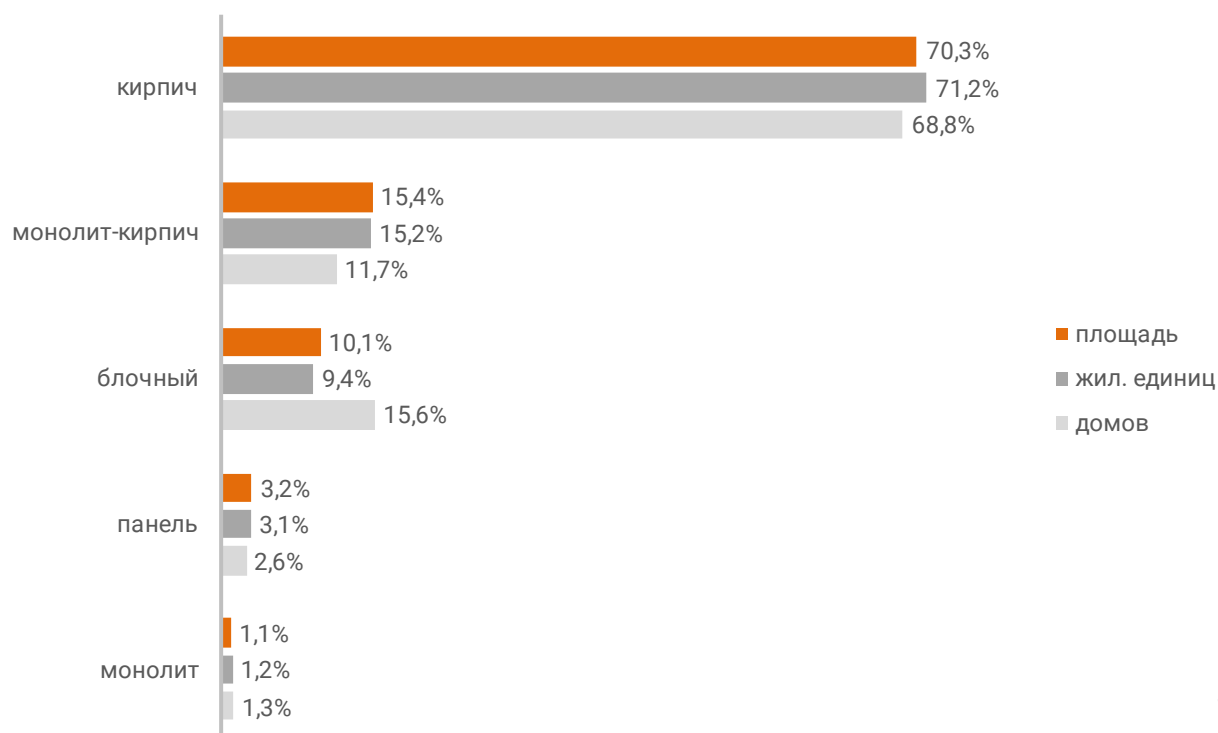
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
кирпич	53	68,8%	5 361	71,2%	292 339	70,3%
монолит-кирпич	9	11,7%	1 142	15,2%	63 903	15,4%
блочный	12	15,6%	706	9,4%	42 090	10,1%
панель	2	2,6%	231	3,1%	13 272	3,2%
монолит	1	1,3%	90	1,2%	4 384	1,1%
Общий итог	77	100%	7 530	100%	415 988	100%

Гистограмма 5

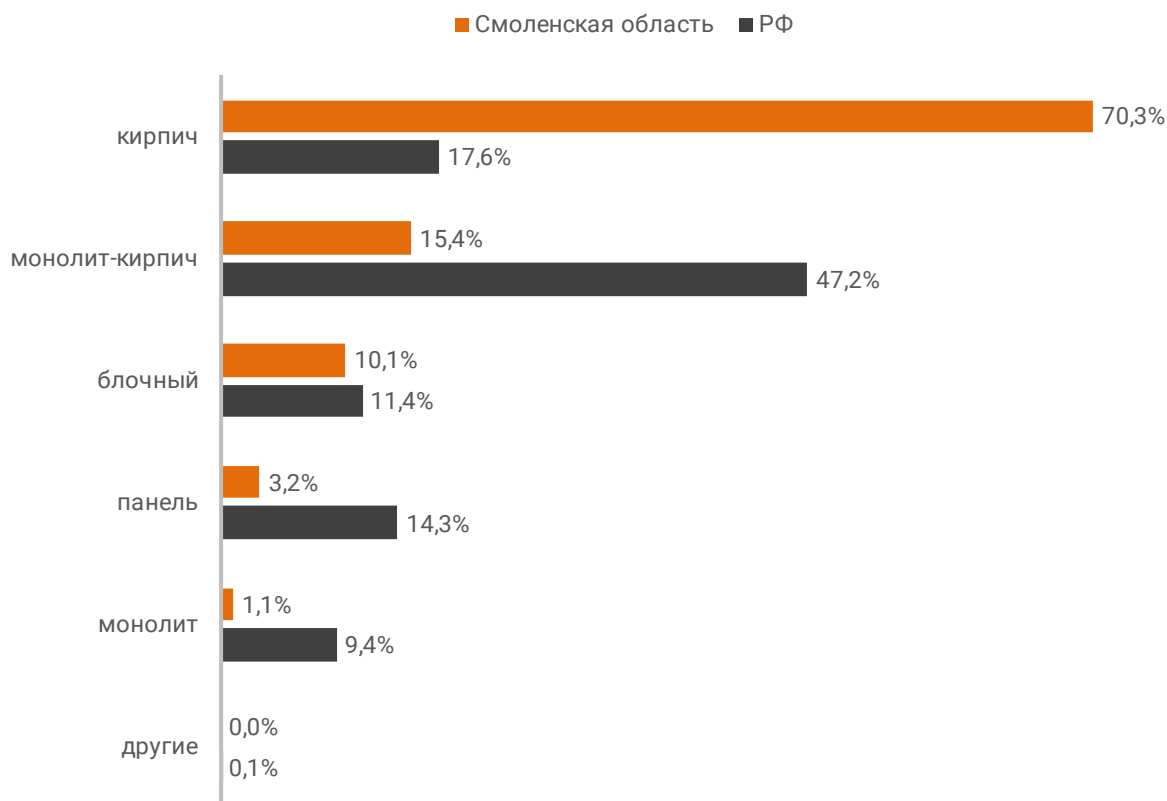
Распределение жилых новостроек Смоленской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Смоленской области является кирпич. Из него возводится 70,3% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 17,6% (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 70,3% 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 65,1% 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.)	37	68,5%	3 269	63,9%	190 290	65,1%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	3	5,6%	703	13,7%	37 461	12,8%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	7	13,0%	467	9,1%	28 449	9,7%
бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей	4	7,4%	404	7,9%	20 137	6,9%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	1	1,9%	150	2,9%	9 966	3,4%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	2	3,7%	120	2,3%	6 036	2,1%
Общий итог	54	100%	5 113	100%	292 339	100%

Гистограмма 7

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



7. ТОП застройщиков Смоленской области по объемам строительства

По состоянию на октябрь 2019 года строительство жилья в Смоленской области осуществляют 23 застройщика (бренда), которые представлены 29 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Смоленской области на октябрь 2019 года представлен в таблице 11.

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	5	6,5%	1 411	18,7%	60 492	14,5%
2	Строй бизнес	9	11,7%	1 035	13,7%	60 250	14,5%
3	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	8	10,4%	842	11,2%	47 703	11,5%
4	Консоль	7	9,1%	830	11,0%	45 105	10,8%
5	СК Ваш дом	4	5,2%	458	6,1%	28 760	6,9%
6	Компания СИП	2	2,6%	377	5,0%	23 974	5,8%
7	ГК Гарант-жилье	4	5,2%	367	4,9%	16 362	3,9%
8	ГК Метрум груп	2	2,6%	245	3,3%	14 028	3,4%
9	ГСК Капитель	2	2,6%	219	2,9%	12 728	3,1%
10	Вязьмажилстрой	5	6,5%	214	2,8%	12 314	3,0%
11	Специализированный застройщик Высота Смоленск	3	3,9%	168	2,2%	11 147	2,7%
12	Смоленскжилье	1	1,3%	115	1,5%	10 985	2,6%
13	ГосЗаказКонсалт	4	5,2%	169	2,2%	10 114	2,4%
14	Компания Форест	6	7,8%	159	2,1%	8 961	2,2%
15	ФПК Мегаполис	2	2,6%	120	1,6%	8 468	2,0%
16	ВитебскЖилстрой	1	1,3%	144	1,9%	7 998	1,9%
17	Стройинвест	2	2,6%	135	1,8%	7 760	1,9%
18	Новострой	1	1,3%	118	1,6%	7 081	1,7%
19	ГК Контакт	2	2,6%	120	1,6%	6 036	1,5%
20	Билдинг групп	3	3,9%	108	1,4%	5 847	1,4%
21	ГК Аск Холдинг	1	1,3%	90	1,2%	4 384	1,1%
22	Фирма Подряд	2	2,6%	73	1,0%	4 110	1,0%
23	Элит-строй	1	1,3%	13	0,2%	1 381	0,3%
Общий итог		77	100%	7 530	100%	415 988	100%

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

Таблица 12

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока месяцев
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м ²	м ²	
1	★ 5,0	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	60 492	7 169	11,9%	0,4
2	★ 5,0	Строй бизнес	60 250	21 136	35,1%	3,0
3	★ 5,0	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	47 703	0	0,0%	-
4	★ 1,5	Консоль	45 105	24 174	53,6%	14,9
5	★ 5,0	СК Ваш дом	28 760	0	0,0%	-
6	★ 1,5	Компания СИП	23 974	6 413	26,7%	9,6
7	★ 2,5	ГК Гарант-жилье	16 362	3 306	20,2%	2,4
8	★ 0,0	ГК Метрум групп	14 028	0	0,0%	-
9	★ 1,0	ГСК Капитель	12 728	5 960	46,8%	5,6
10	★ 0,0	Вязьмажилстрой	12 314	12 314	100%	36,9
11	н/р	Специализированный застройщик Высота Смоленск	11 147	0	0,0%	-
12	н/р	Смоленскжилье	10 985	10 985	100%	42,0
13	н/р	ГосЗаказКонсалт	10 114	2 817	27,9%	5,7
14	н/р	Компания Форест	8 961	2 987	33,3%	1,0
15	★ 5,0	ФПК Мегаполис	8 468	0	0,0%	-
16	★ 0,5	ВитебскЖилстрой	7 998	7 998	100%	36,0
17	н/р	Стройинвест	7 760	0	0,0%	-
18	★ 0,5	Новострой	7 081	0	0,0%	-
19	н/р	ГК Контакт	6 036	0	0,0%	-
20	н/р	Билдинг групп	5 847	0	0,0%	-
21	н/р	ГК Аск Холдинг	4 384	4 384	100%	51,0
22	★ 1,0	Фирма Подряд	4 110	4 110	100%	27,2
23	н/р	Элит-строй	1 381	1 381	100%	27,0
Общий итог			415 988	115 134	27,7%	6,9

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «ГК Аск Холдинг» и составляет 51,0 месяца.

* Рейтинг ЕРЗ – показатель (от 0 до 5) соблюдения декларируемого срока ввода жилья в эксплуатацию и/или передачи квартир дольщикам;
 н/р – нет рейтинга ЕРЗ, недостаточный опыт ввода многоквартирных домов.

8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Смоленской области

В Смоленской области возводится 42 жилых комплекса. 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 «Парковый» (город Смоленск). В этом жилом комплексе застройщик «Строй бизнес» возводит 7 домов, включающих 856 жилых единиц, совокупной площадью 51 259 м².

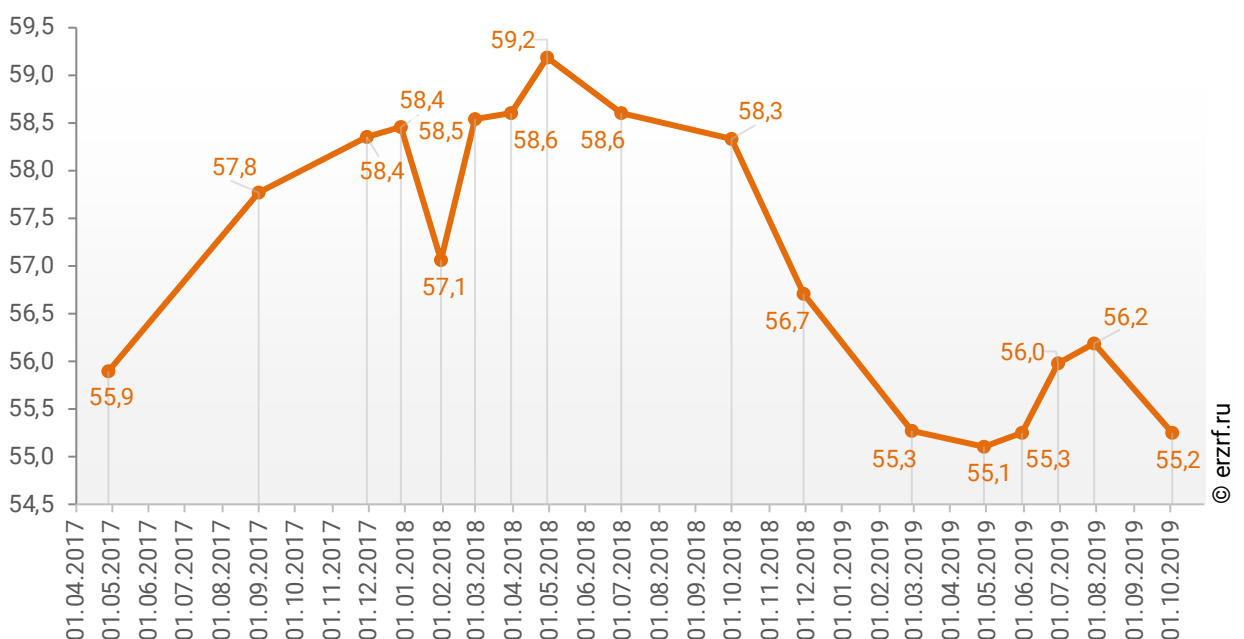
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Смоленской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Смоленской области, составляет 55,2 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,7 м².

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

График 6

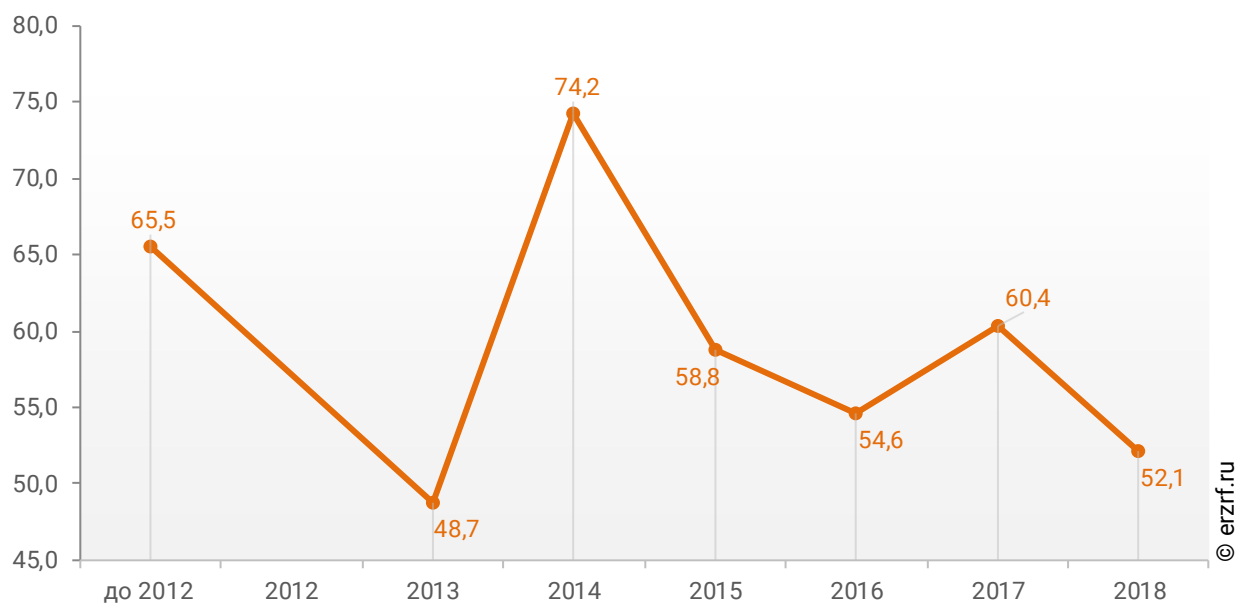
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Смоленской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Смоленской области, разрешение на строительство которых выдано в 2018 году, составляет 52,1 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» – 42,9 м². Самая большая – у застройщика «Элит-строй» – 106,2 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	42,9
ГК Гарант-жилье	44,6
ГК Аск Холдинг	48,7
ГК Контакт	50,3
Билдинг групп	54,1
Консоль	54,3
ВитебскЖилстрой	55,5
Фирма Подряд	56,3
Компания Форест	56,4
СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	56,7
ГК Метрум груп	57,3
Стройинвест	57,5
Вязьмажилстрой	57,5
ГСК Капитель	58,1
Строй бизнес	58,2
ГосЗаказКонсалт	59,8
Новострой	60,0
СК Ваш дом	62,8
Компания СИП	63,6
Специализированный застройщик Высота Смоленск	66,4
ФПК Мегаполис	70,6
Смоленскжилье	95,5
Элит-строй	106,2
Общий итог	55,2

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» – 37,7 м², застройщик «ГК ГРАЖДАНСТРОЙ». Наибольшая – в ЖК «По ул. Ленина» – 106,2 м², застройщик «Элит-строй».

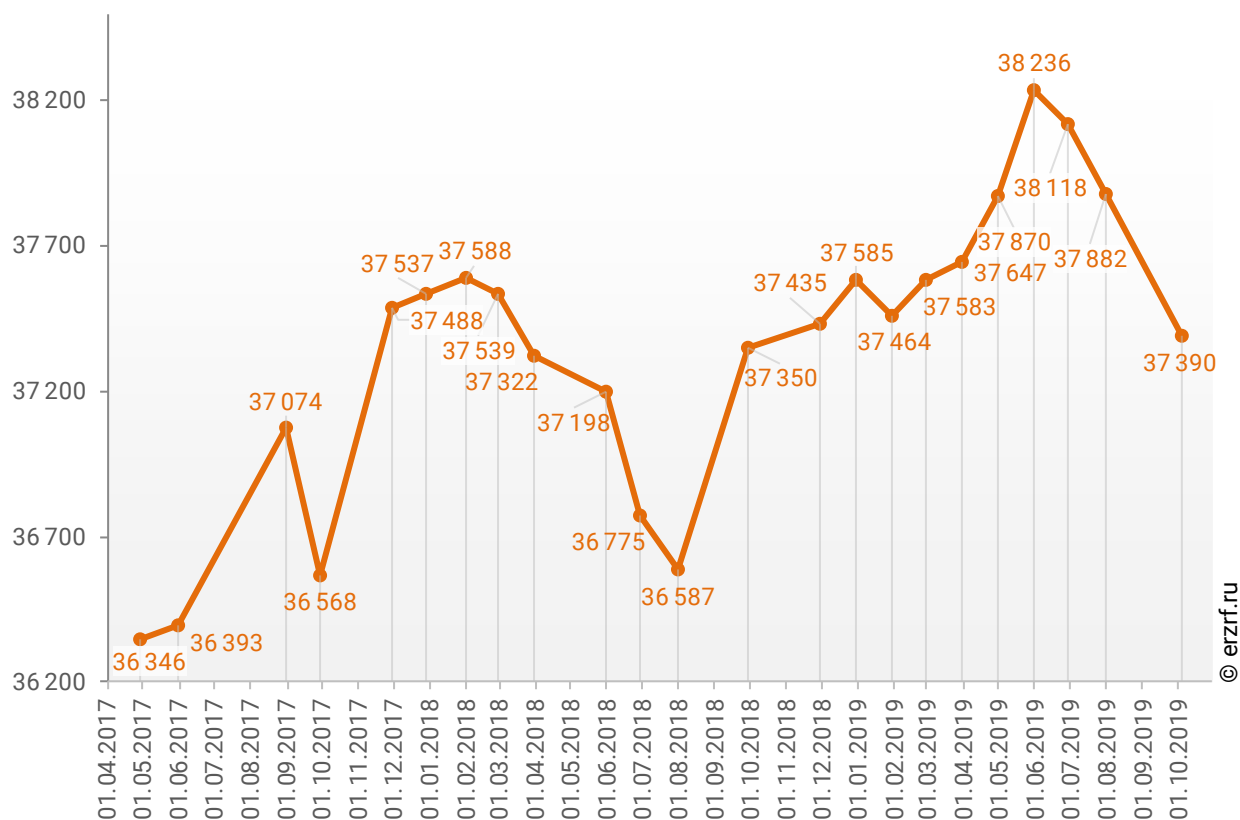
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Смоленской области

По состоянию на октябрь 2019 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Смоленской области составила 37 390 рублей за квадратный метр.

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Смоленской области представлена на графике 8.

График 8

Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Смоленской области, ₽/м^2



Зависимость средневзвешенной цены предложений Смоленской области от планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию представлена на графике 9.

График 9



© erzrf.ru

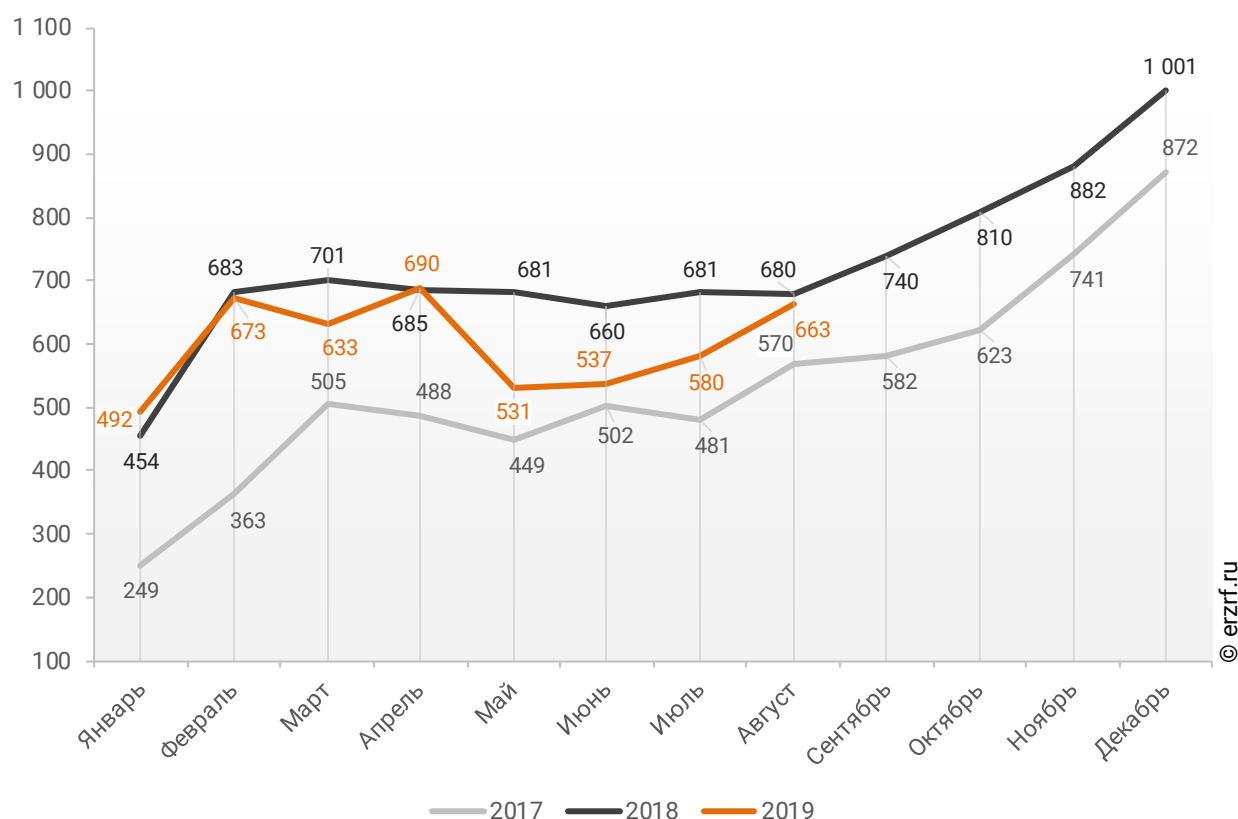
11. Ипотечное кредитование для жителей Смоленской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России за 8 месяцев 2019 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Смоленской области, составило 4 799, что на 8,2% меньше уровня 2018 г. (5 225 ИЖК), и на 33,0% больше уровня, достигнутого в 2017 г. (3 607 ИЖК).

График 10

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг.

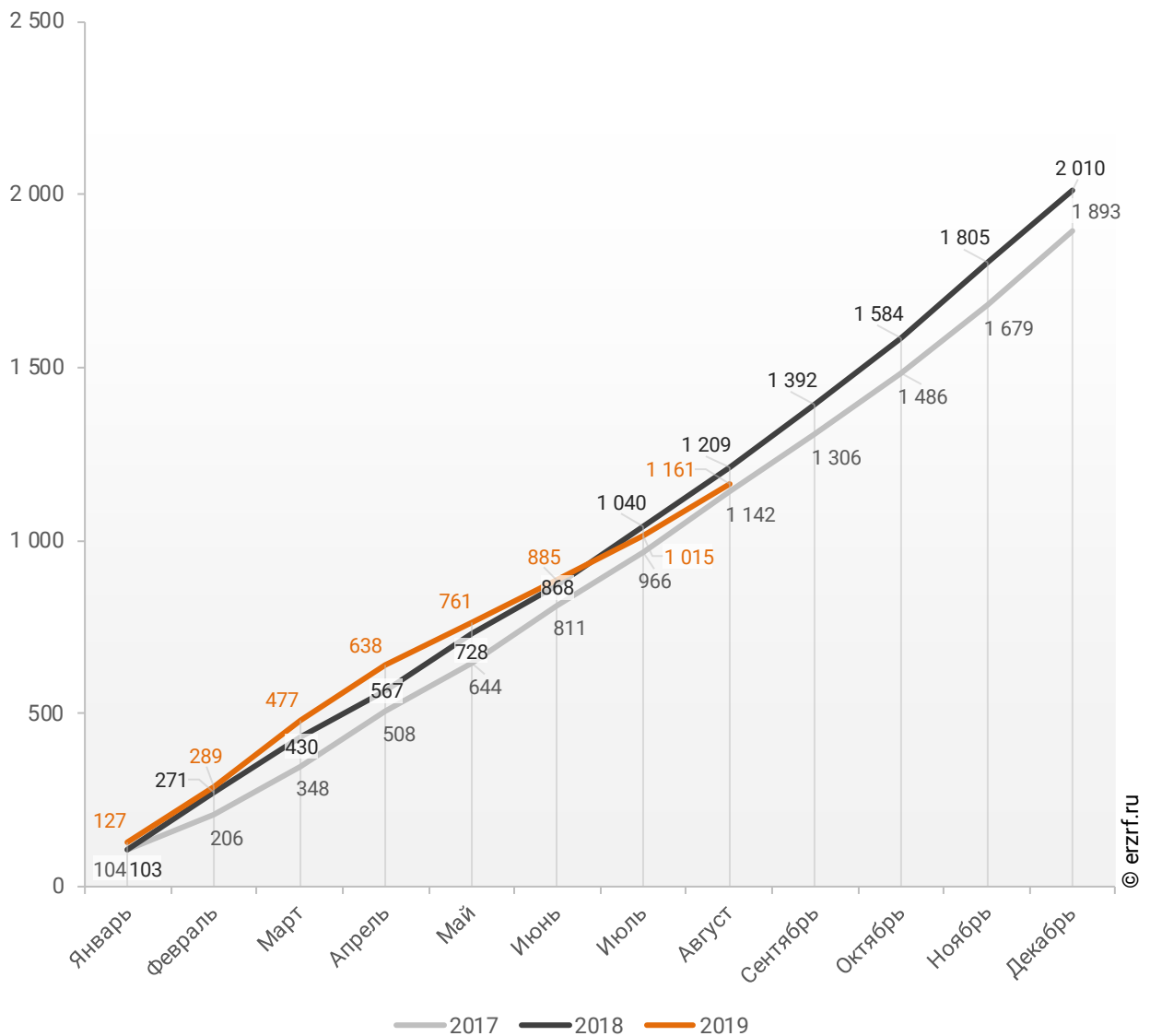


За 8 месяцев 2019 г. количество ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 1 161, что на 4,0% меньше, чем в 2018 г. (1 209 ИЖК), и на 1,7% больше соответствующего значения 2017 г. (1 142 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг., приведена на графике 11.

График 11

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг.

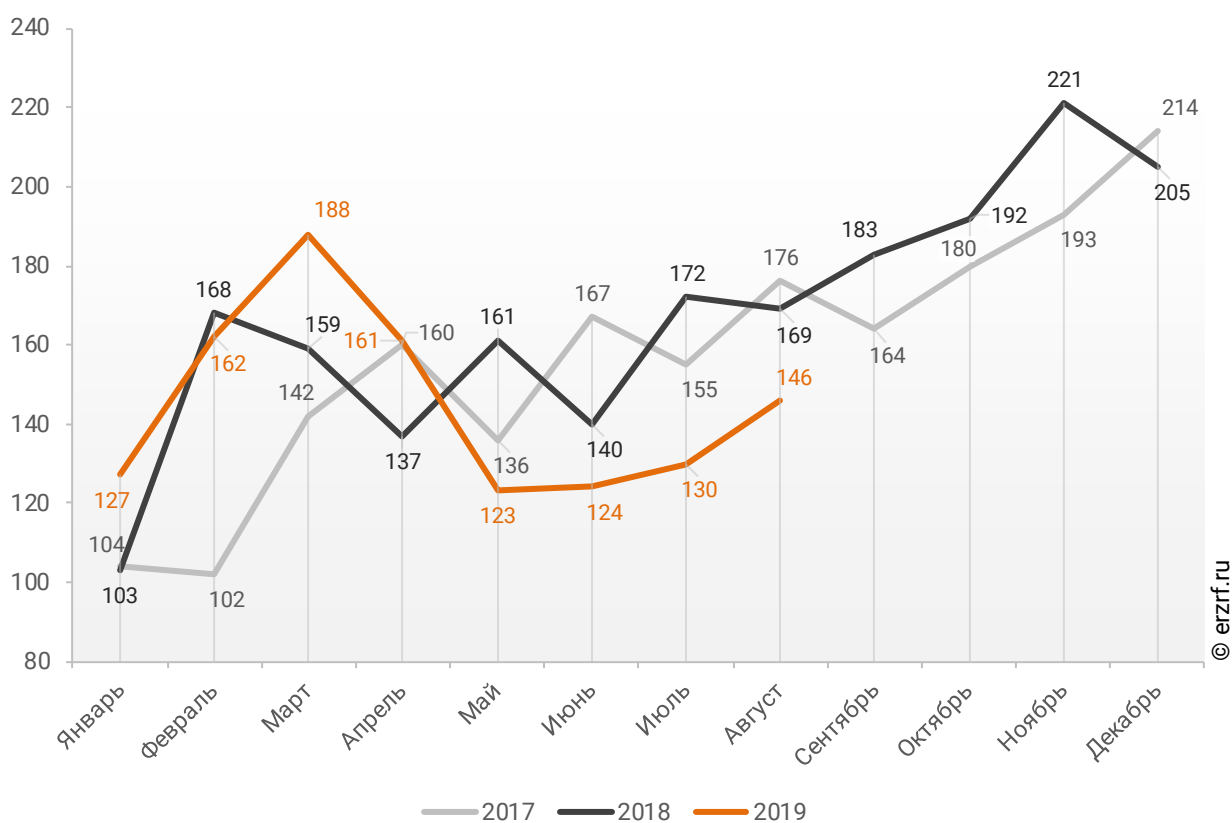


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Смоленской области в августе 2019 года уменьшилось на 13,6% по сравнению с августом 2018 года (146 против 169 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг., приведена на графике 12.

График 12

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг.

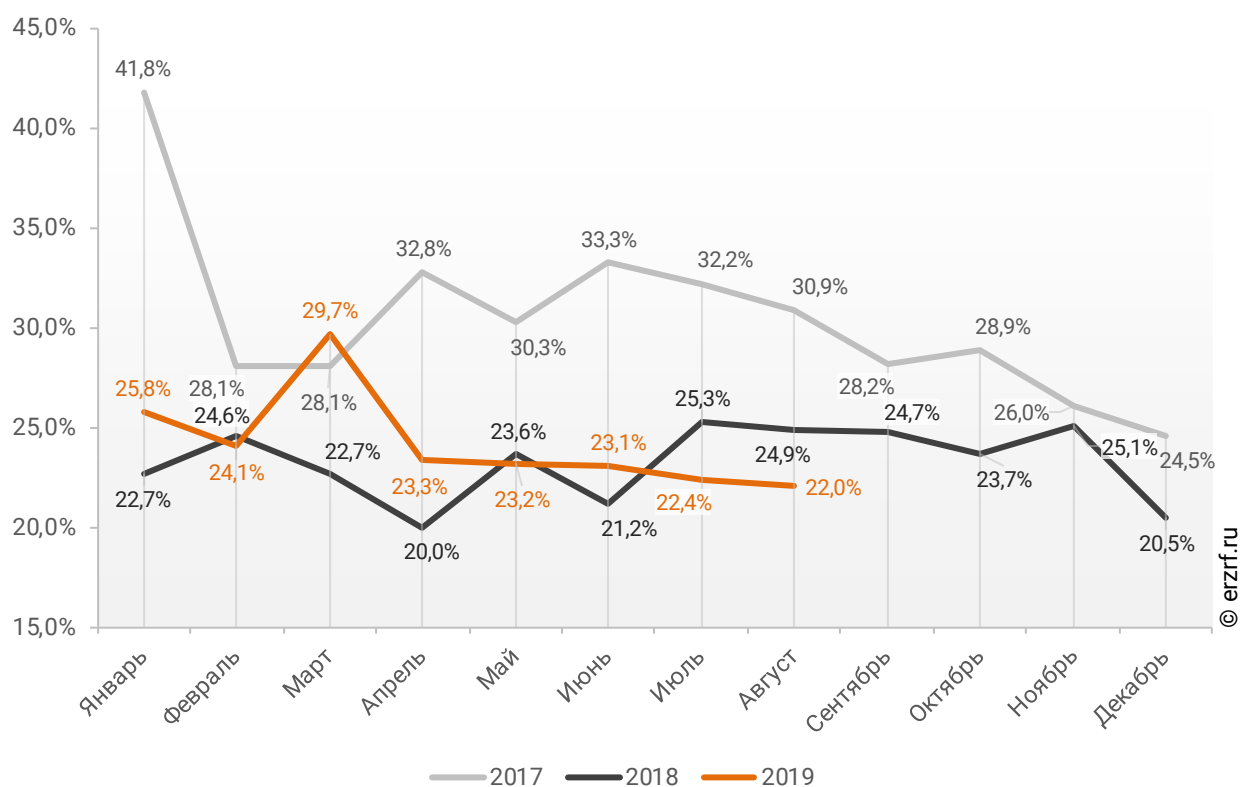


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 8 месяцев 2019 г., составила 24,2% от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 1,1 п.п. больше соответствующего значения 2018 г. (23,1%), и на 7,5 п.п. меньше уровня 2017 г. (31,7%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг., приведена на графике 13.

График 13

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг.



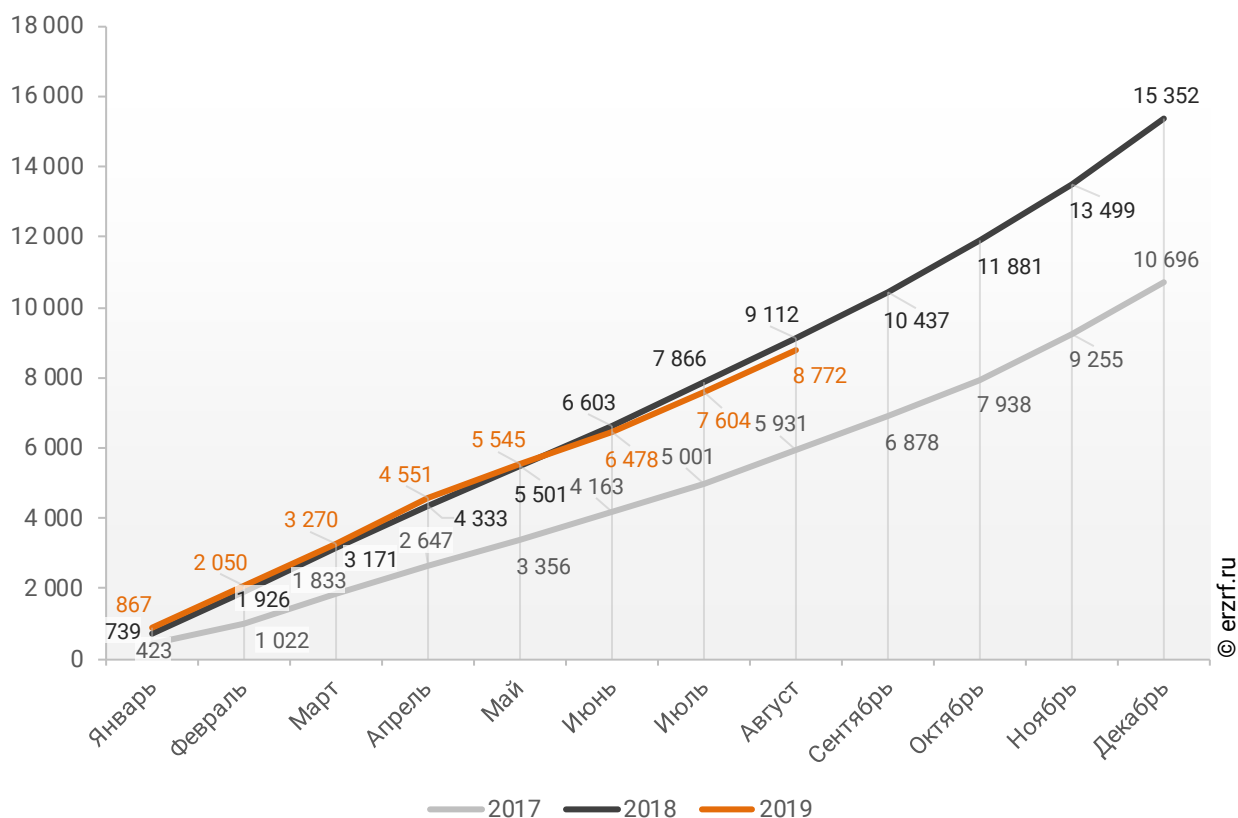
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России за 8 месяцев 2019 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области, составил 8 772 млн ₽, что на 3,7% меньше уровня, достигнутого в 2018 г. (9 112 млн ₽), и на 47,9% больше аналогичного значения 2017 г. (5 931 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

График 14

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽

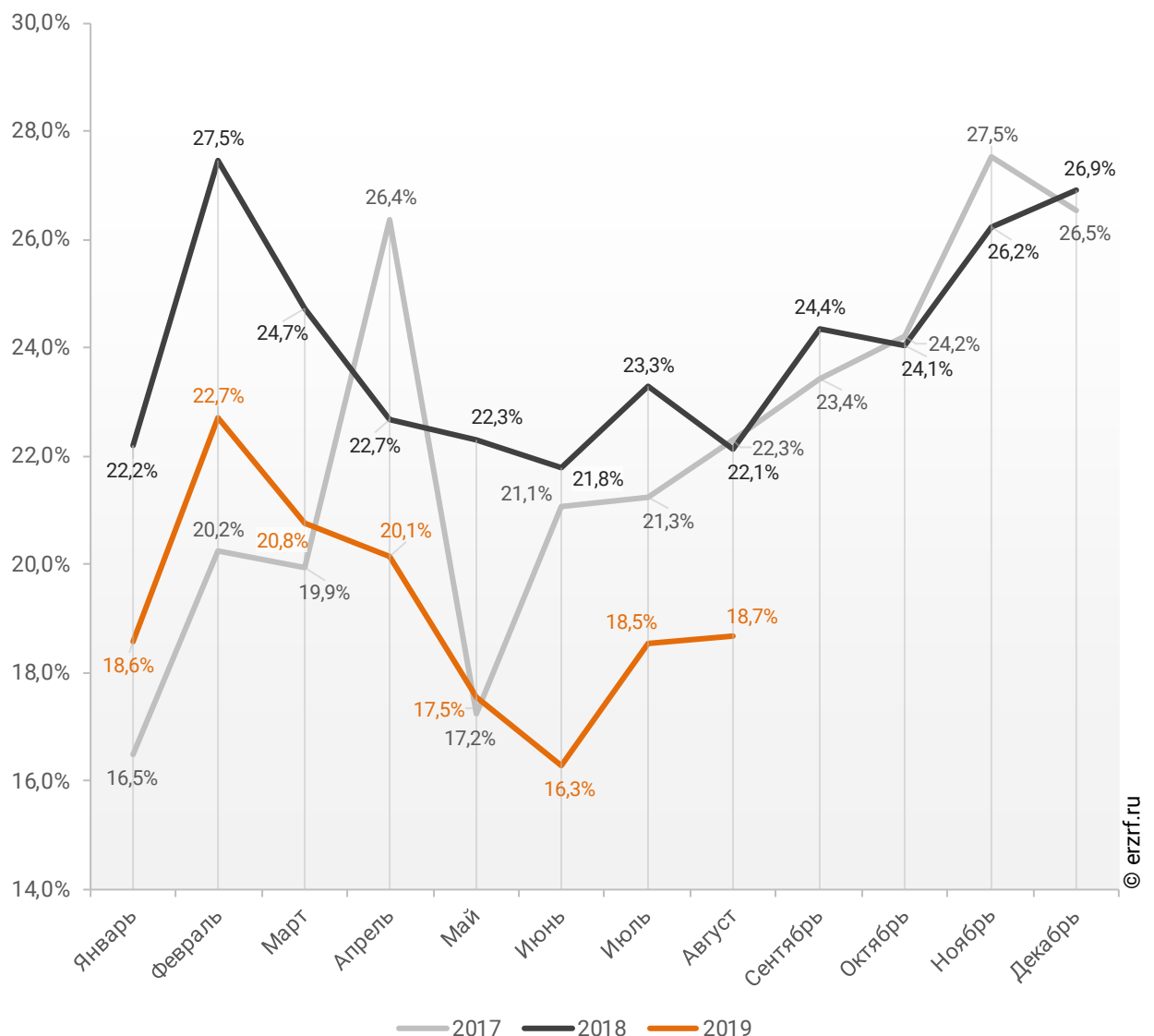


В общем объеме кредитов, выданных за 8 месяцев 2019 г. жителям Смоленской области (45 840 млн ₽), доля ИЖК составила 19,1%, что на 4,2 п.п. меньше соответствующего значения 2018 г. (23,3%), и на 1,5 п.п. меньше уровня 2017 г. (20,6%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг., приведена на графике 15.

График 15

Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг.

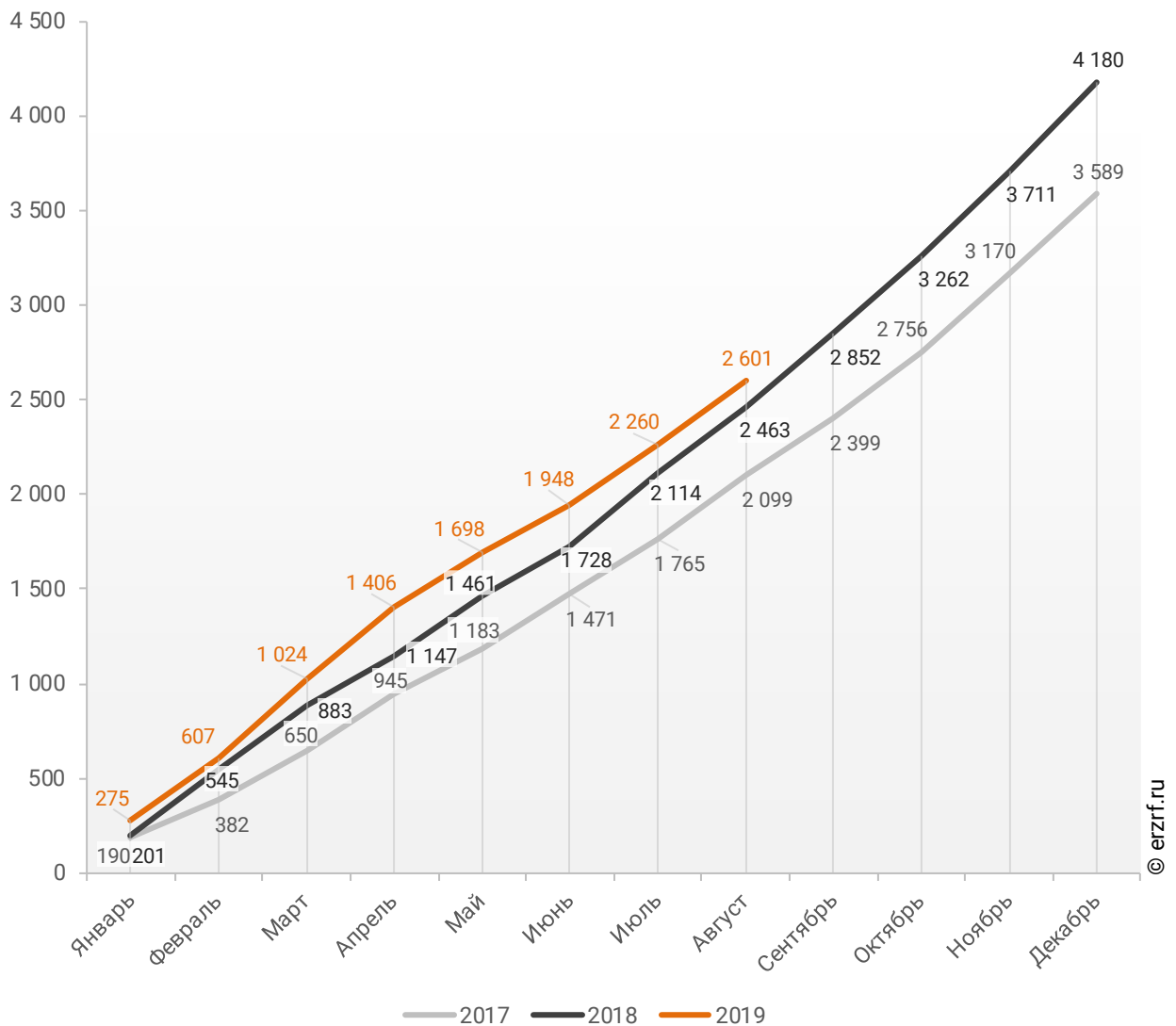


За 8 месяцев 2019 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог ДДУ, составил 2 601 млн ₽ (29,7% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 5,6% больше аналогичного значения 2018 г. (2 463 млн ₽), и на 23,9% больше, чем в 2017 г. (2 099 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽, приведена на графике 16.

График 16

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽



В общем объеме кредитов, выданных за 8 месяцев 2019 г. жителям Смоленской области (45 840 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 5,7%, что на 0,6 п.п. меньше уровня 2018 г. (6,3%), и на 1,6 п.п. меньше уровня, достигнутого в 2017 г. (7,3%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 17 и 18.

График 17

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг.

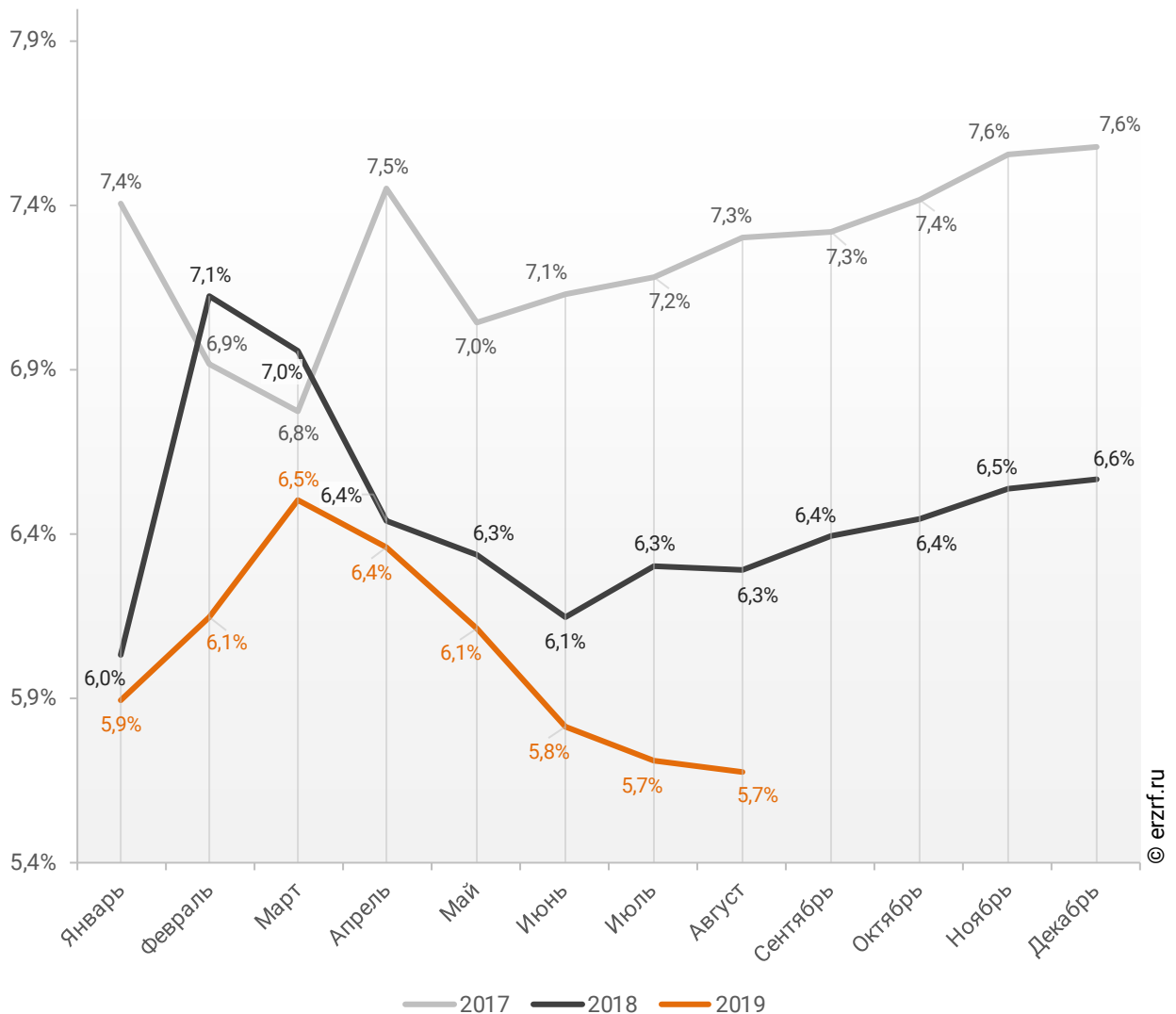
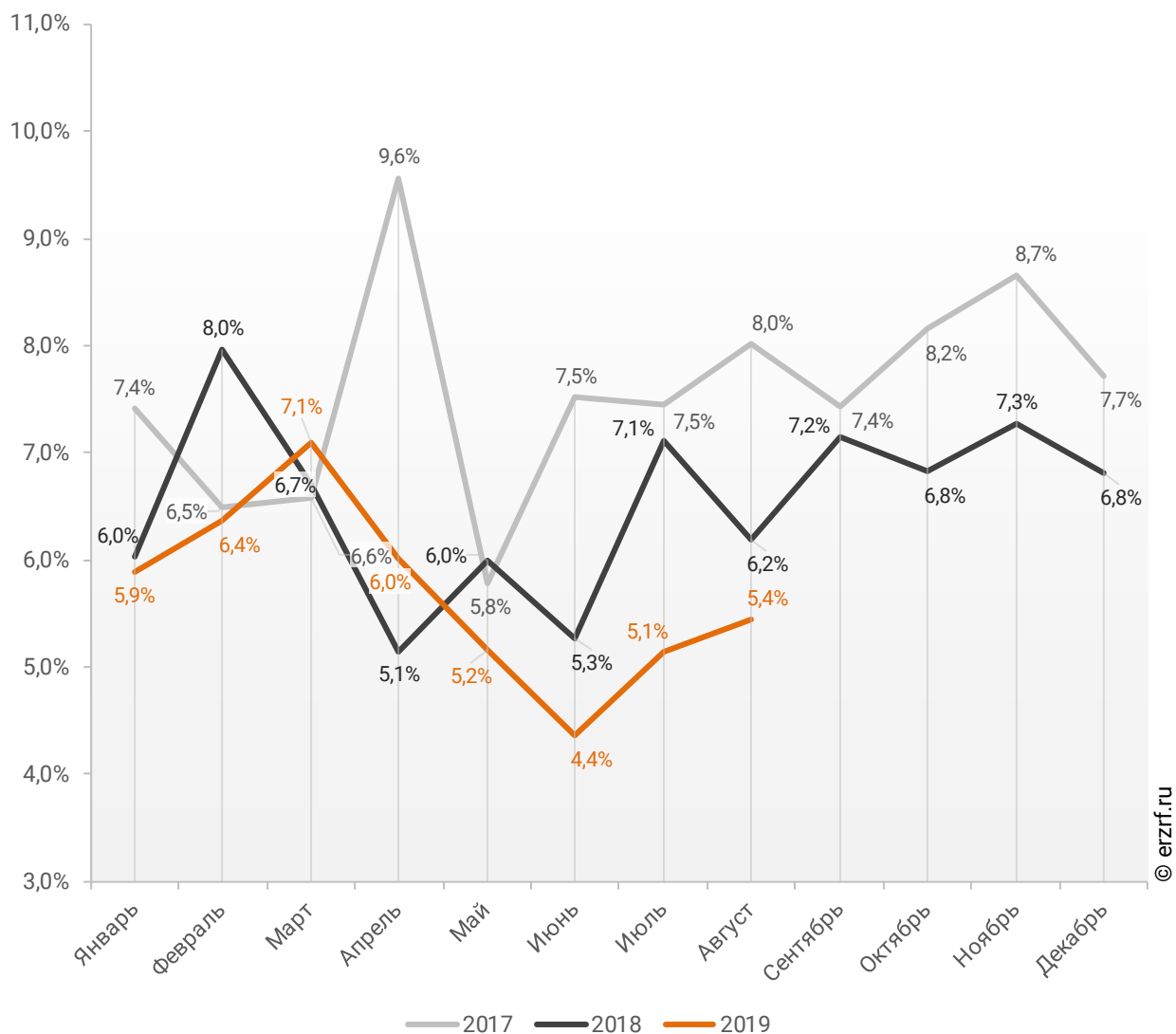


График 18

**Динамика месячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ
в общем объеме кредитов, выданных жителям
Смоленской области в 2017 – 2019 гг.**



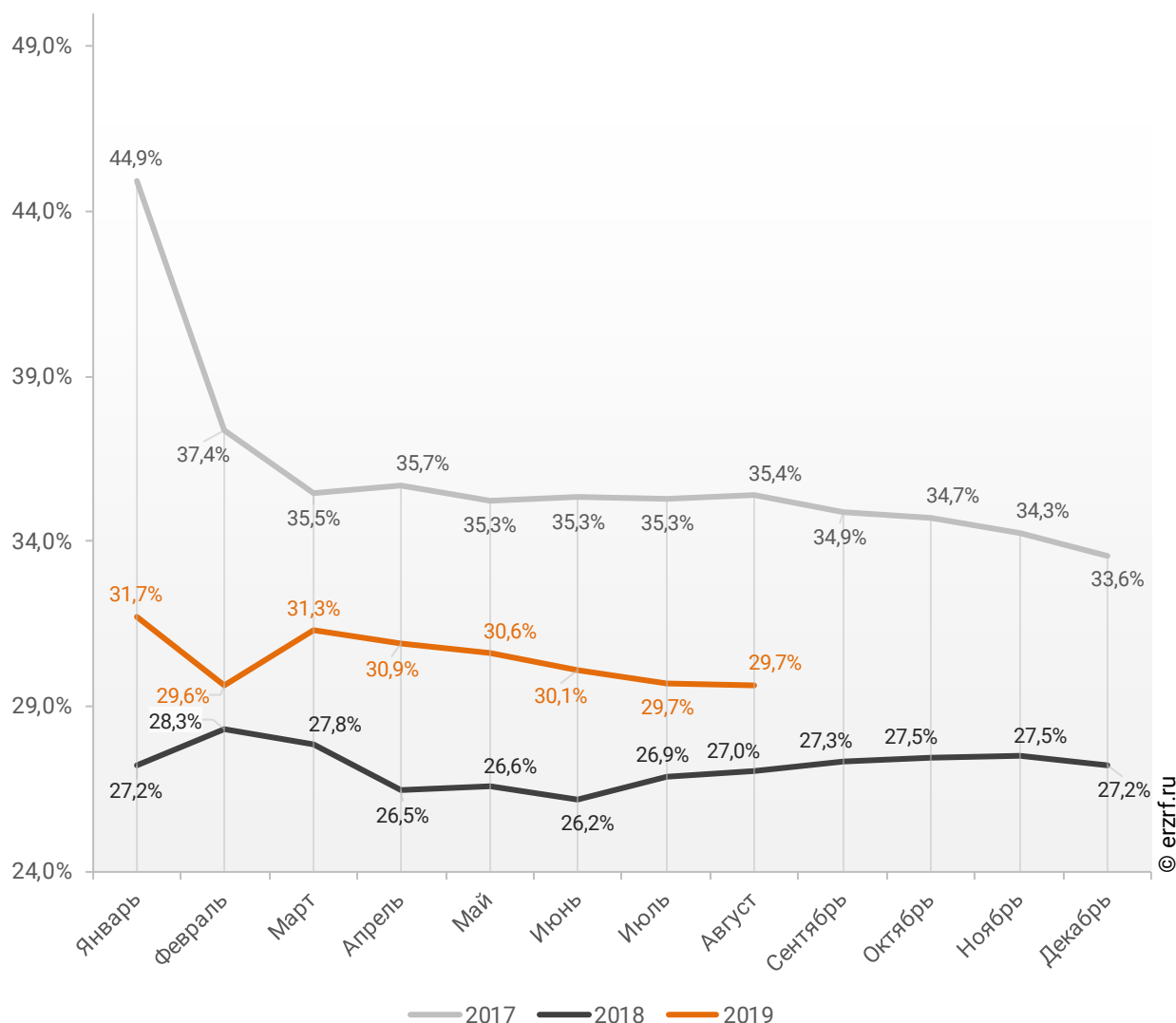
© erzrf.ru

Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 8 месяцев 2019 г., составила 29,7% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 2,7 п.п. больше, чем в 2018 г. (27,0%), и на 5,7 п.п. меньше соответствующего значения 2017 г. (35,4%).

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг., приведена на графике 19.

График 19

Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг.

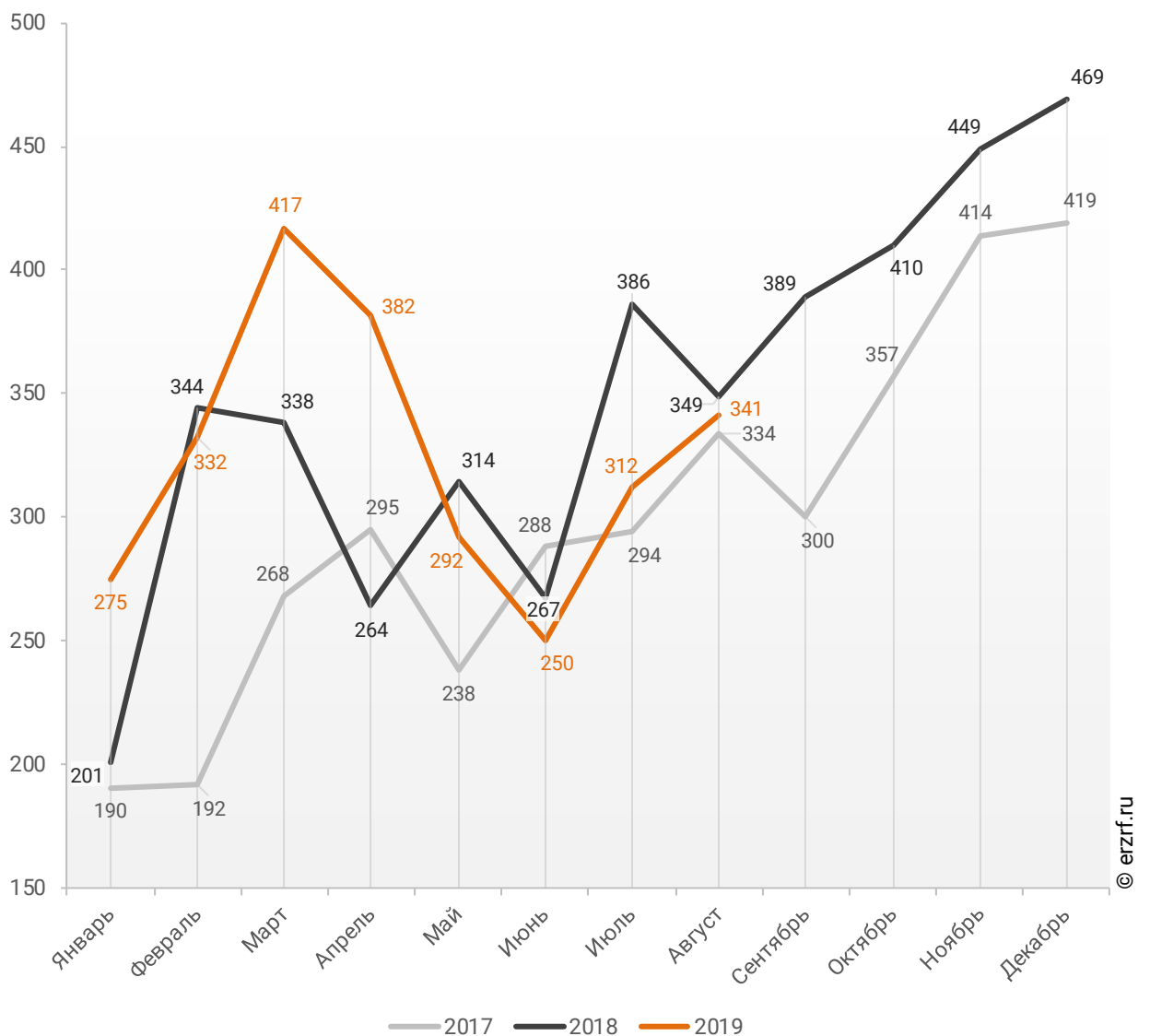


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Смоленской области в августе 2019 года, уменьшился на 2,3% по сравнению с августом 2018 года (341 против 349 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

График 20

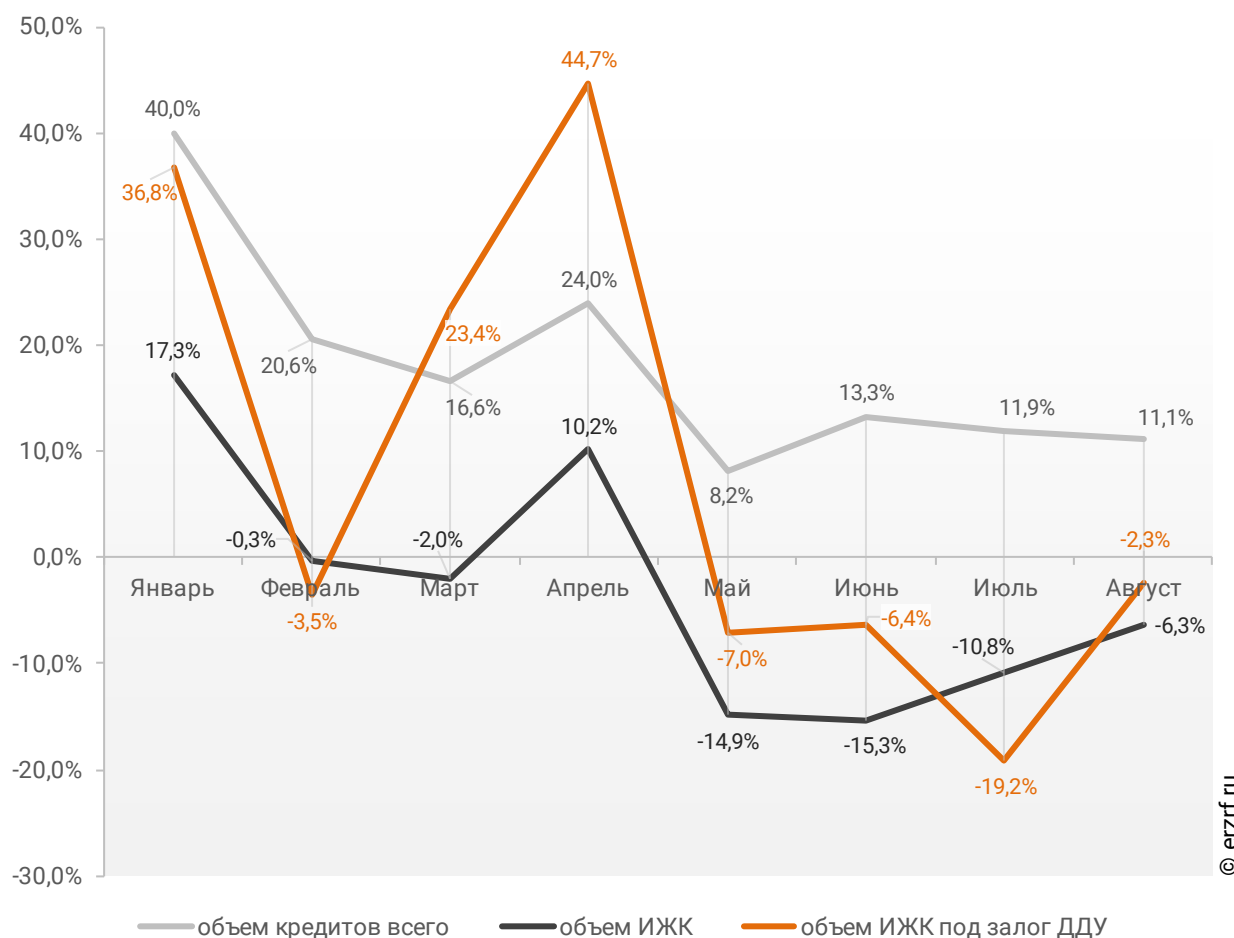
Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 2,3% в августе 2019 года по сравнению с августом 2018 года сопровождалось ростом объема всех видов кредитов на 11,1% (6,3 против 5,6 млрд ₽ годом ранее), а также падением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 6,3% (1,2 против 1,2 млрд ₽ годом ранее) (График 21).

График 21

Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2019 года по сравнению с аналогичными месяцами 2018 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 августе составила 5,4%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 29,2%.

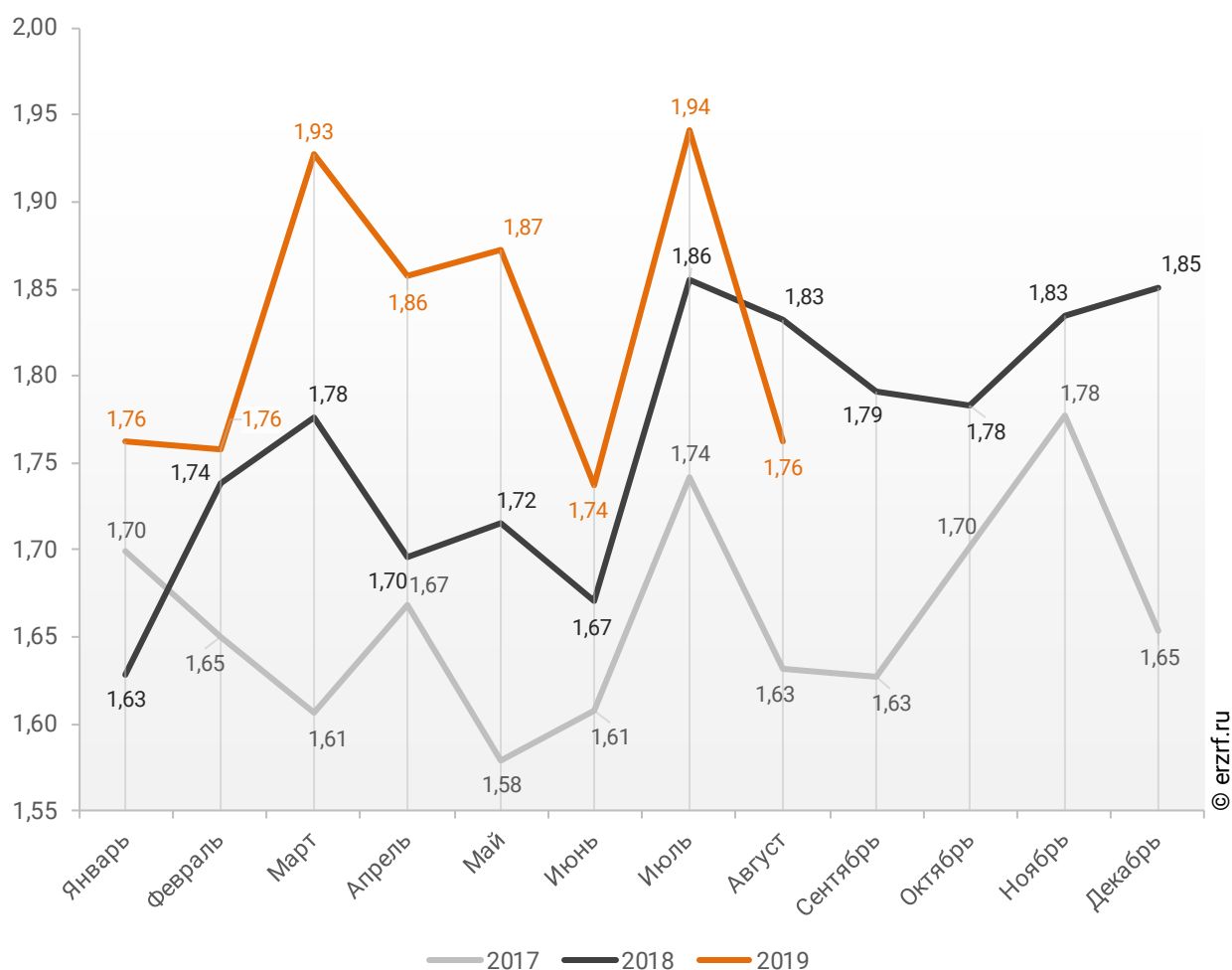
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По официальной статистике Банка России в августе 2019 г. средний размер ИЖК в Смоленской области составил 1,76 млн ₽, что на 3,8% меньше уровня, достигнутого в 2018 г. (1,83 млн ₽), и на 8,0% больше аналогичного значения 2017 г. (1,63 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

График 22

Динамика месячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽

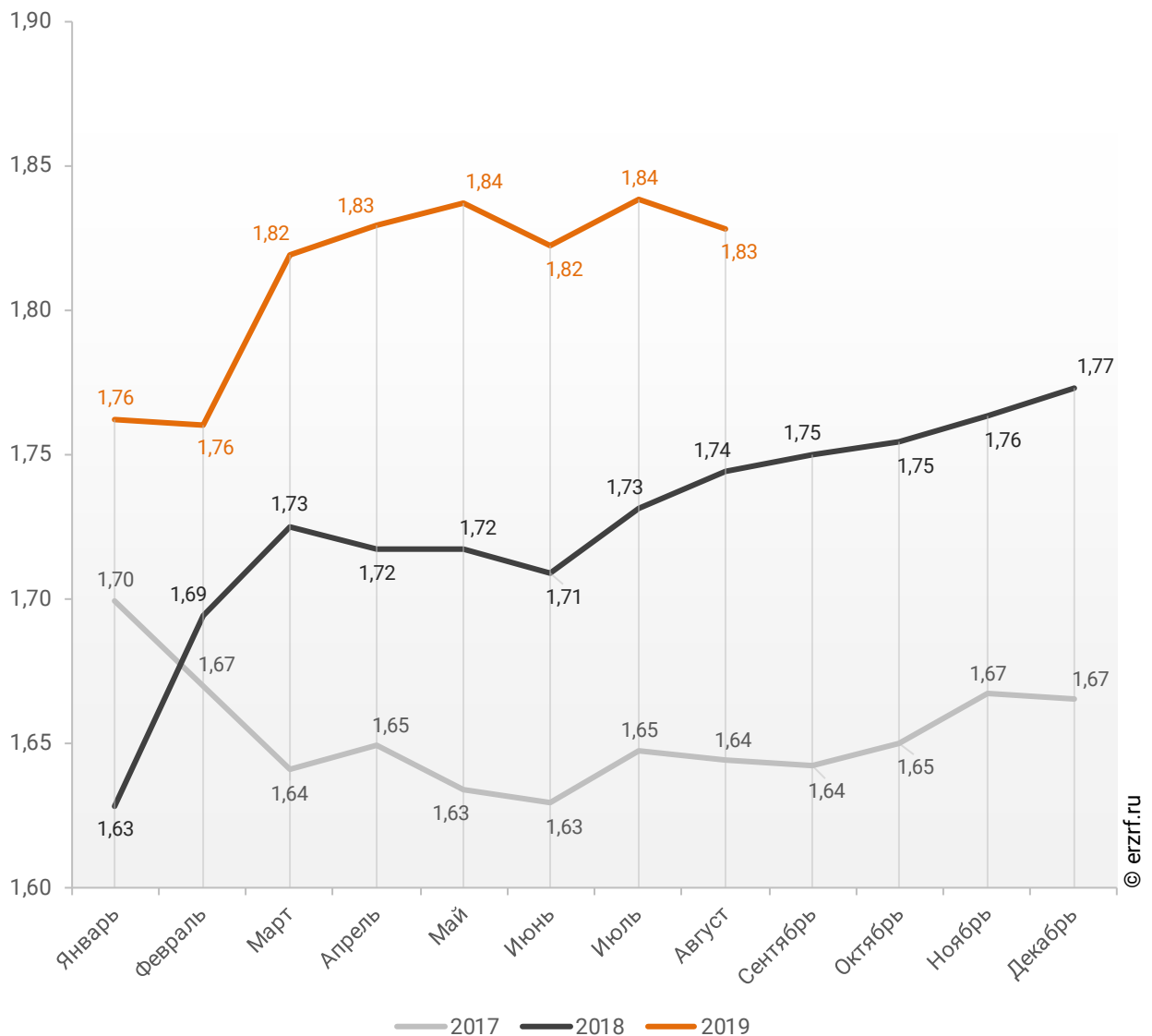


По данным Банка России за 8 месяцев 2019 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 1,83 млн ₽, что на 4,8% больше, чем в 2018 г. (1,74 млн ₽), и на 11,2% больше соответствующего значения 2017 г. (1,64 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

График 23

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽

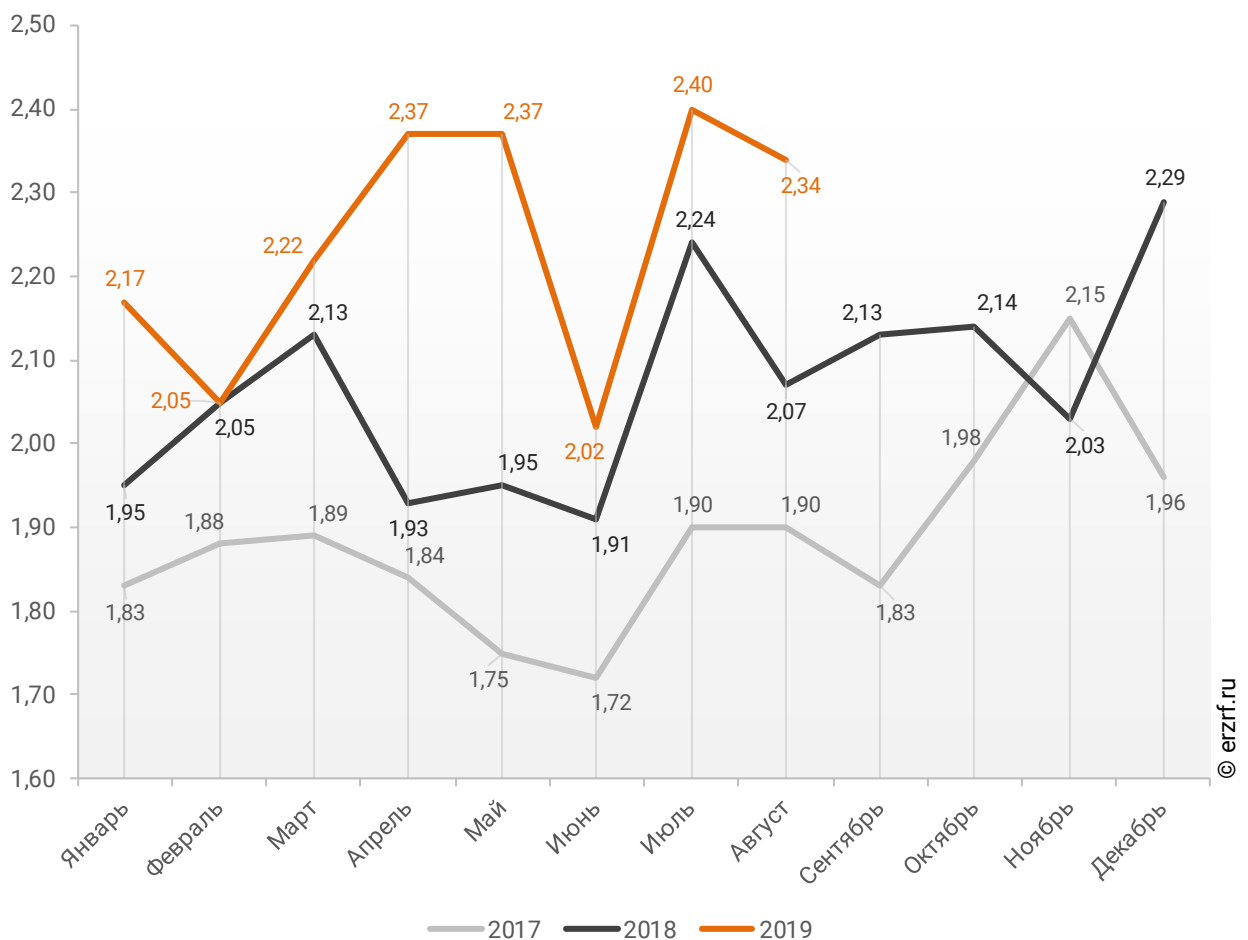


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Смоленской области в августе 2019 года увеличился на 13,0% по сравнению с августом 2018 года (2,34 против 2,07 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 2,5%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после роста в прошлом месяце.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

График 24

Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽

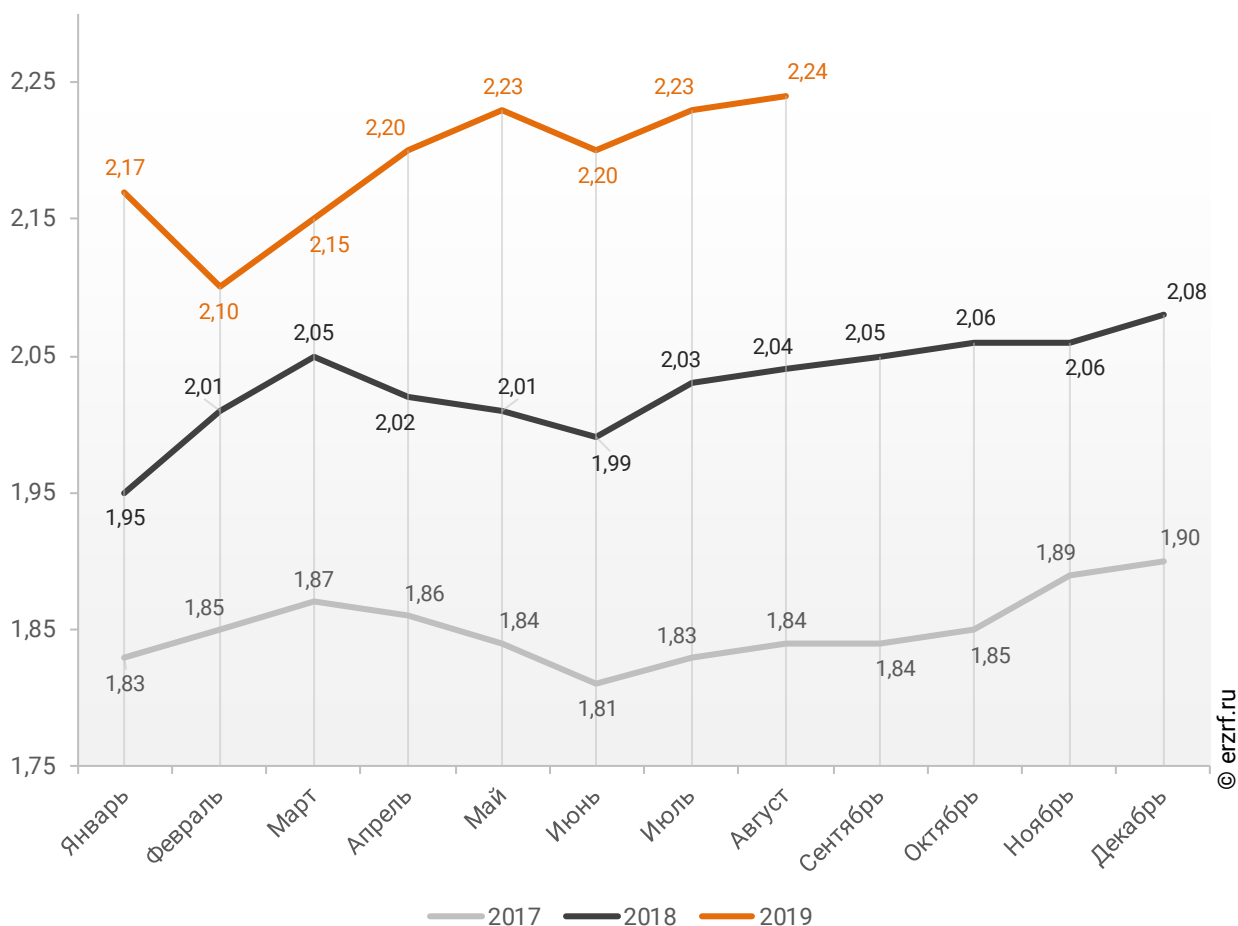


По данным Банка России за 8 месяцев 2019 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 2,24 млн ₽ (на 22,5% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 9,8% больше соответствующего значения 2018 г. (2,04 млн ₽), и на 21,7% больше уровня 2017 г. (1,84 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽, приведена на графике 25.

График 25

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽

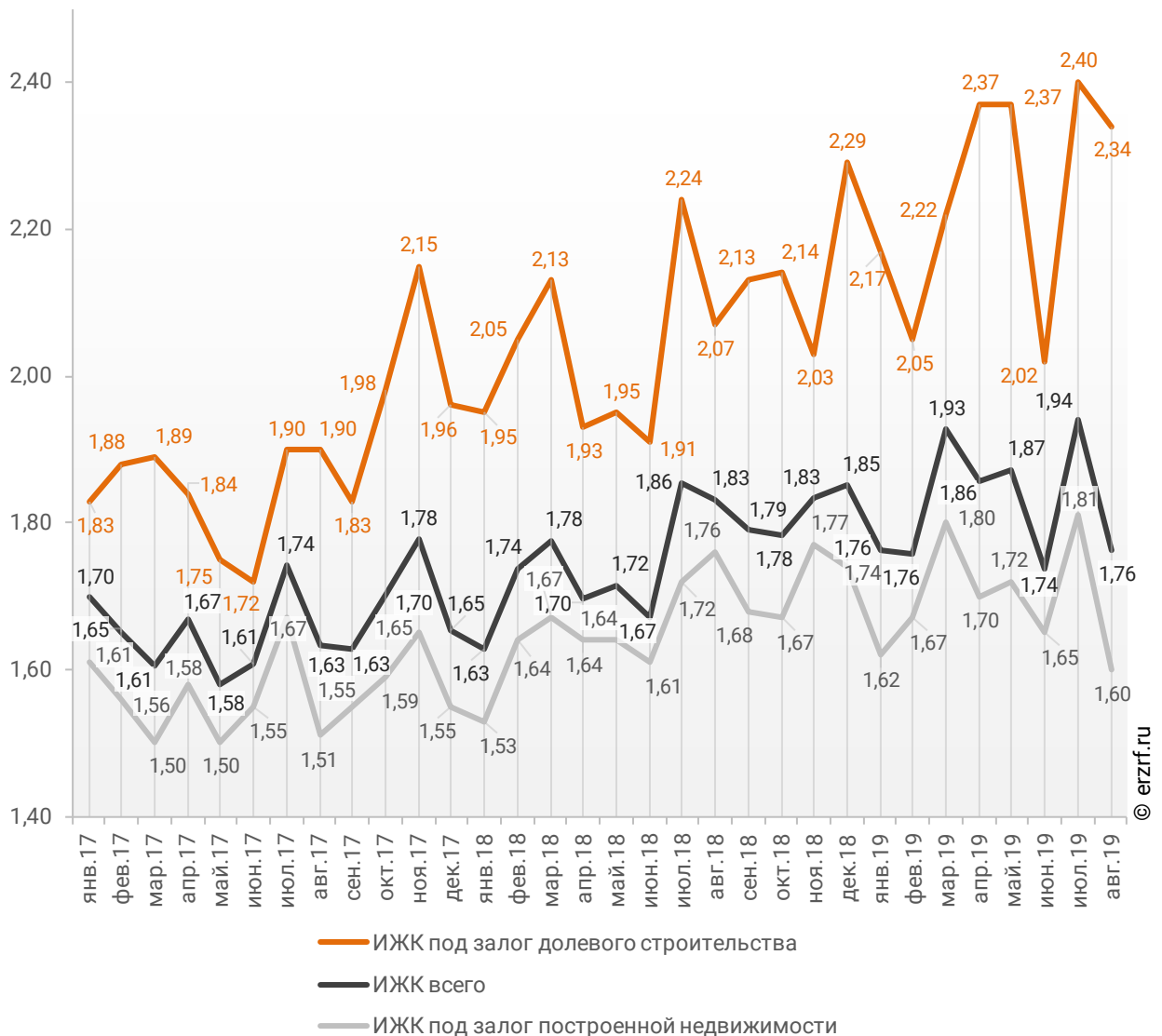


Падение среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составило на 9,1% – с 1,76 до 1,60 млн ₽.

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Смоленской области, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 26.

График 26

Динамика месячного 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 28,7 п.п. – с 17,6% до 46,3%.

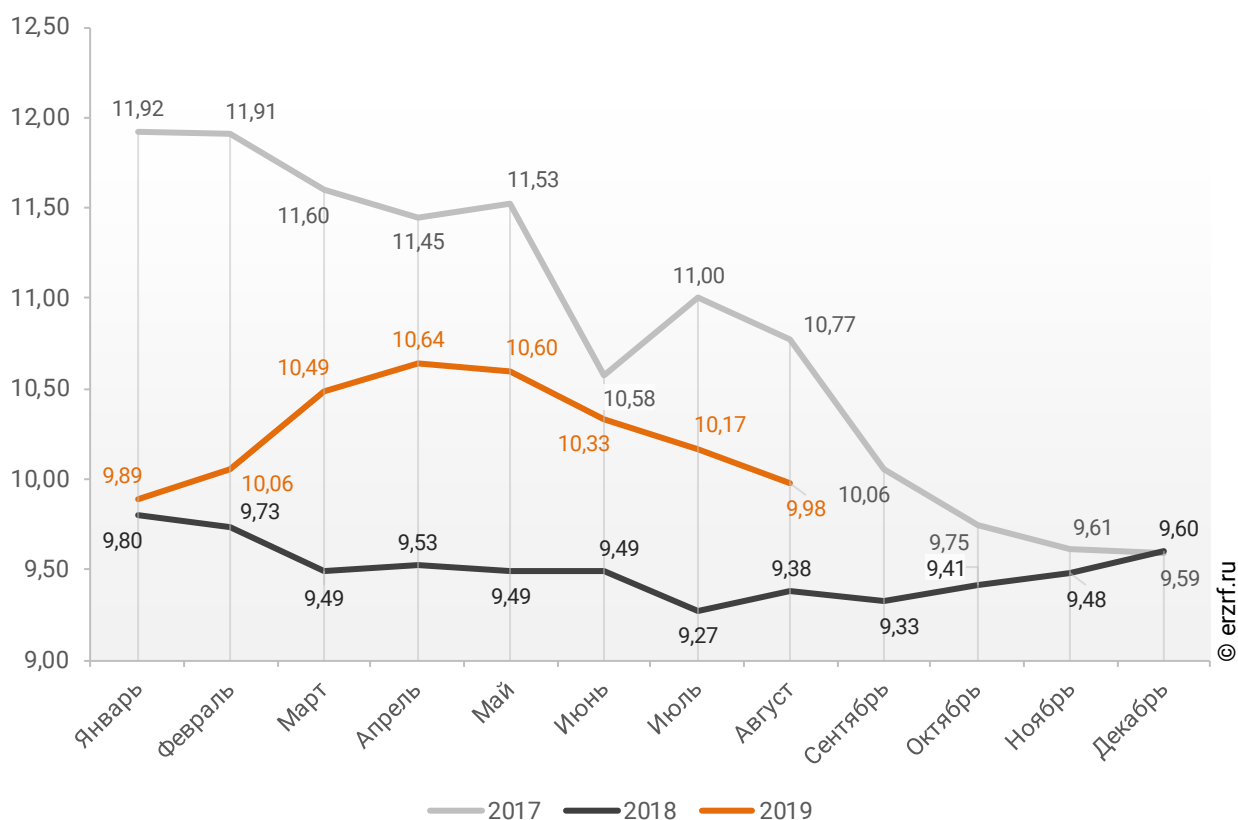
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в августе 2019 года в Смоленской области, средневзвешенная ставка составила 9,98%. По сравнению с таким же показателем августа 2018 года произошел рост ставки на 0,60 п.п. (с 9,38 до 9,98%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Смоленской области представлена на графике 27.

График 27

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

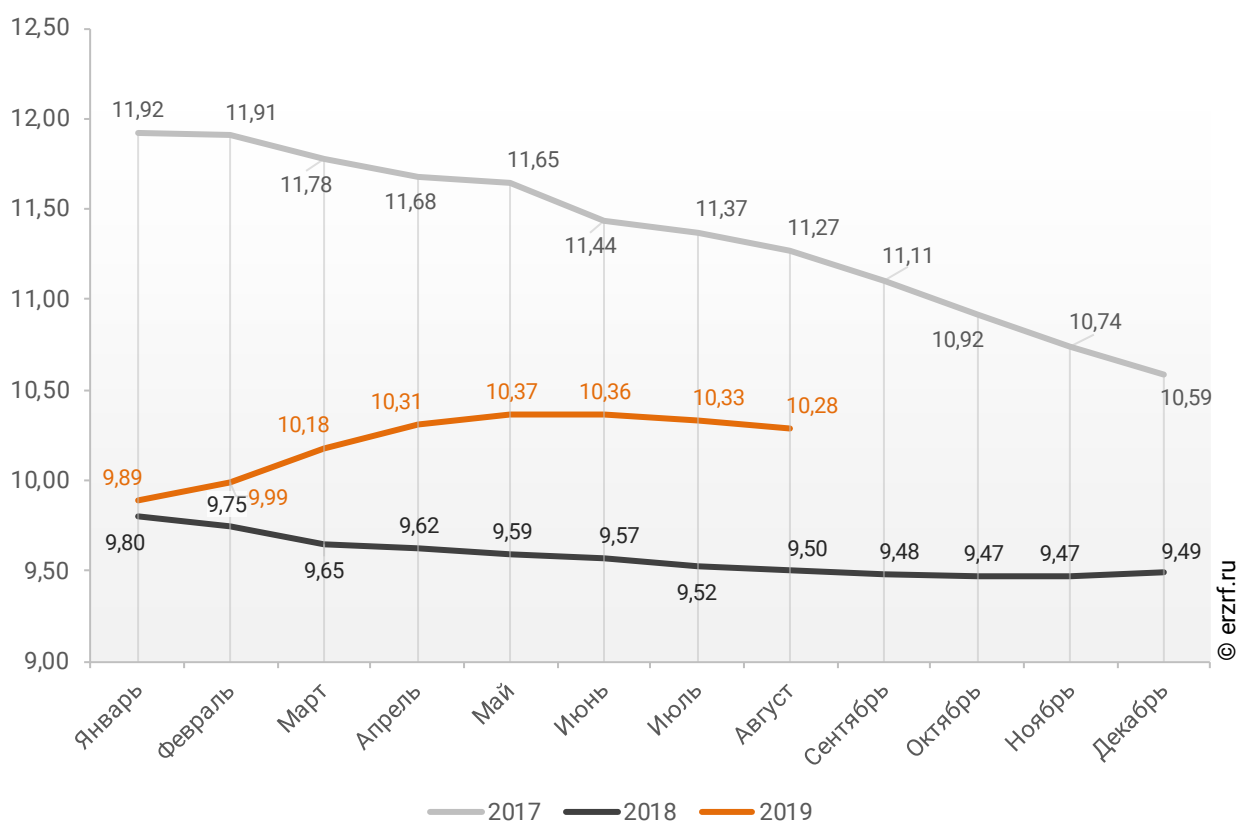


По данным Банка России за 8 месяцев 2019 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 10,28%, что на 0,78 п.п. больше, чем в 2018 г. (9,50%), и на 0,99 п.п. меньше соответствующего значения 2017 г. (11,27%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом в 2017 – 2019 гг., представлена на графике 28.

График 28

Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом в 2017 – 2019 гг.

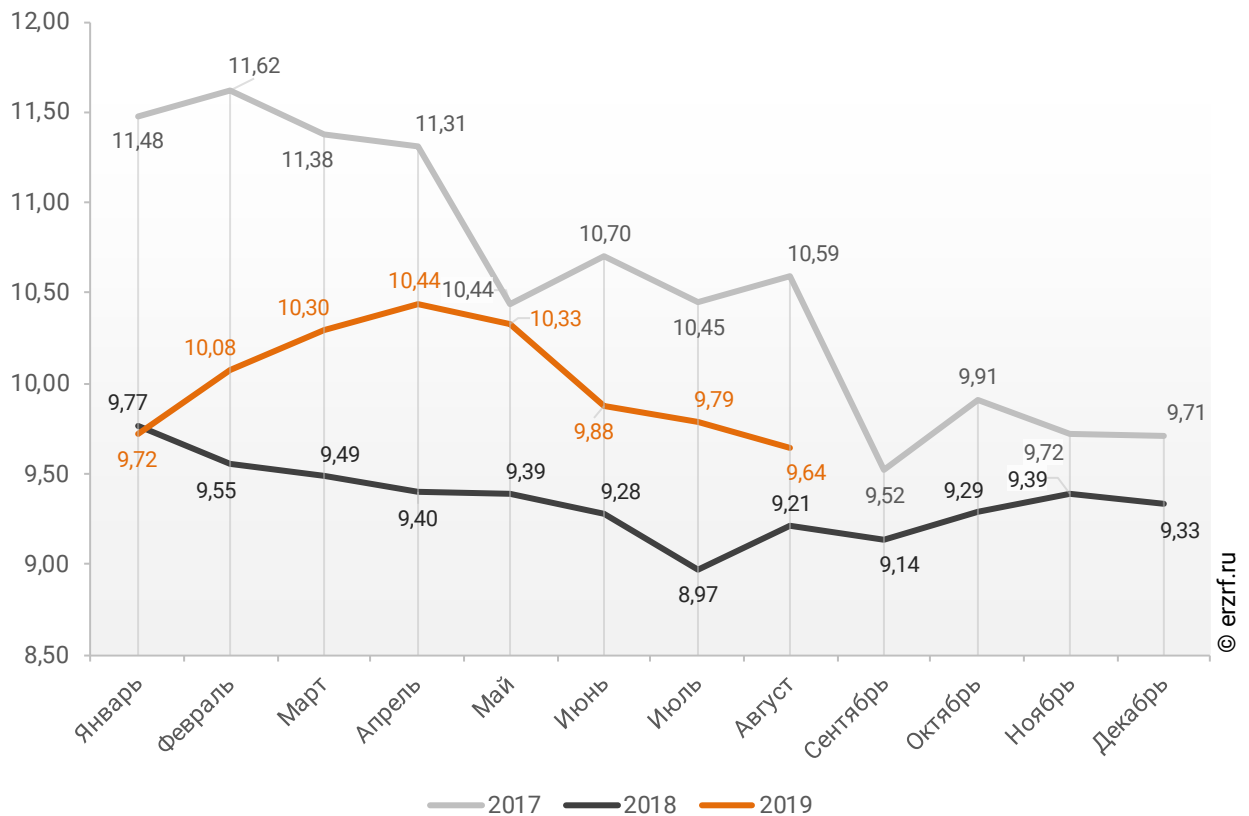


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Смоленской области в августе 2019 года, составила 9,64%, что на 0,43 п.п. больше аналогичного значения за август 2018 года (9,21%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Смоленской области представлена на графике 29.

График 29

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

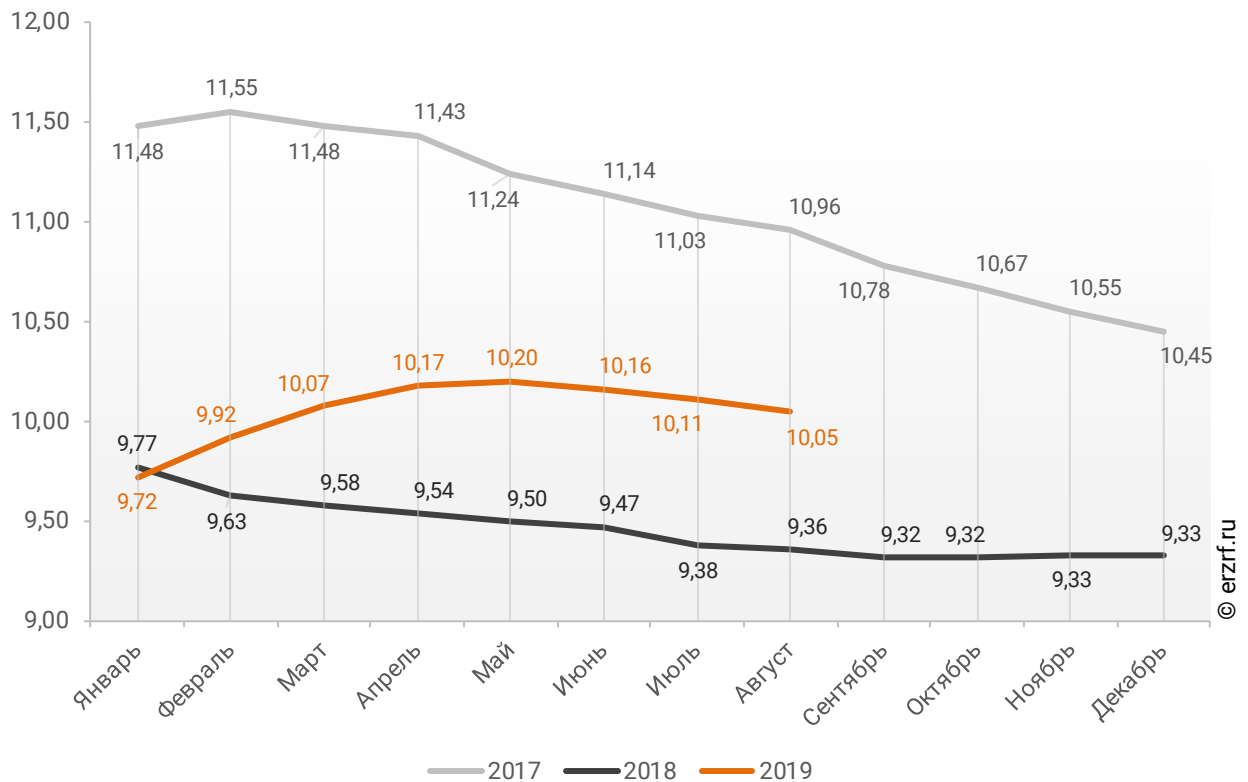


По данным Банка России за 8 месяцев 2019 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 10,05% (на 0,23 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,69 п.п. больше уровня, достигнутого в 2018 г. (9,36%), и на 0,91 п.п. меньше аналогичного значения 2017 г. (10,96%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг., представлена на графике 30.

График 30

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг.

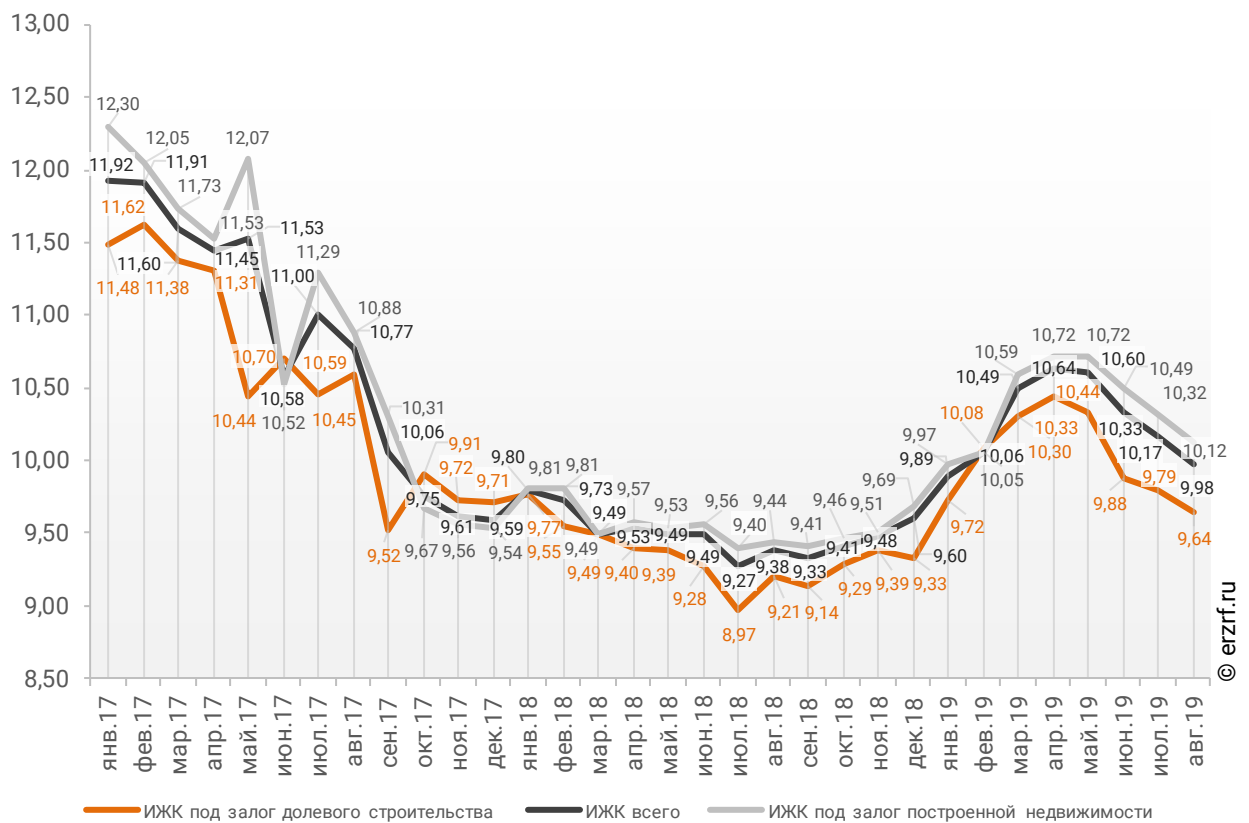


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Смоленской области в августе 2019 года составила 10,12%, что на 0,68 п.п. больше значения за август 2018 года (9,44%).

Сравнение помесечной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Смоленской области, представлено на графике 31.

График 31

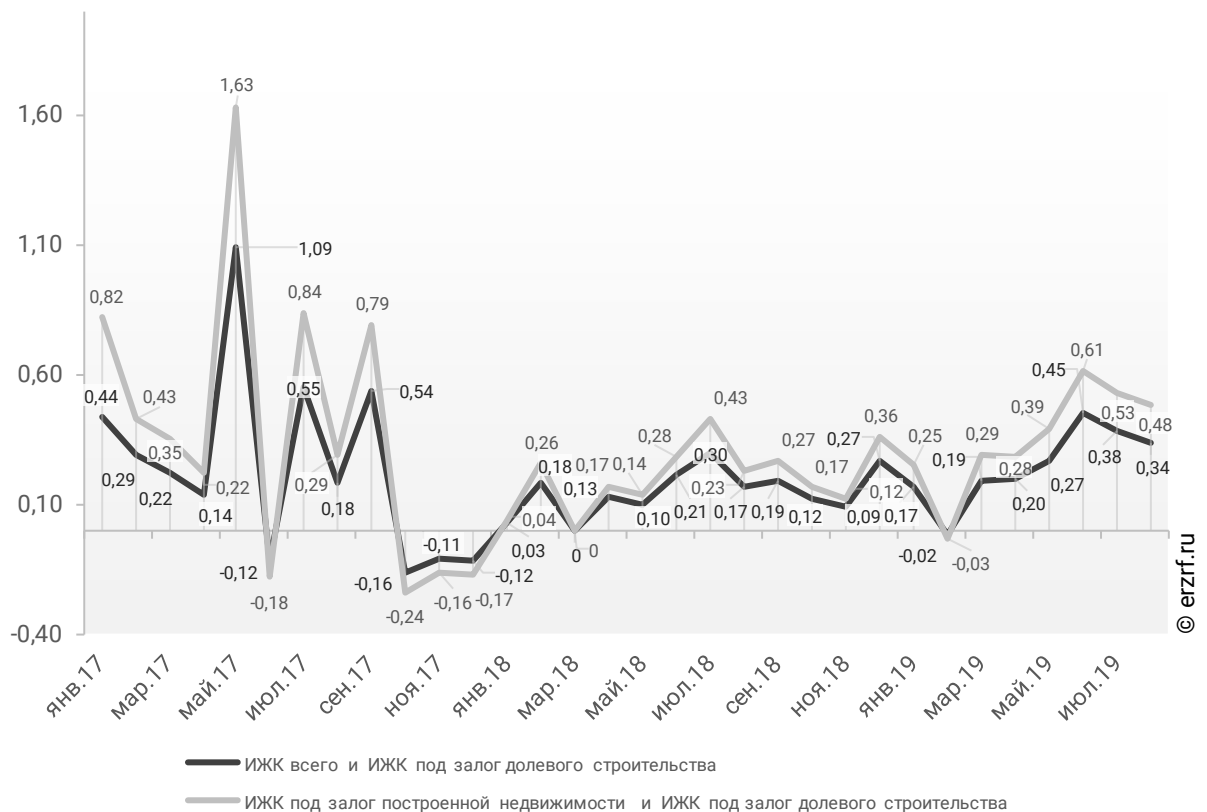
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Смоленской области, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Смоленской области увеличилась в 2,0 раза с 0,17 п.п. до 0,34 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Смоленской области за год увеличилась в 2,1 раза с 0,23 п.п. до 0,48 п.п. (График 32).

График 32

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

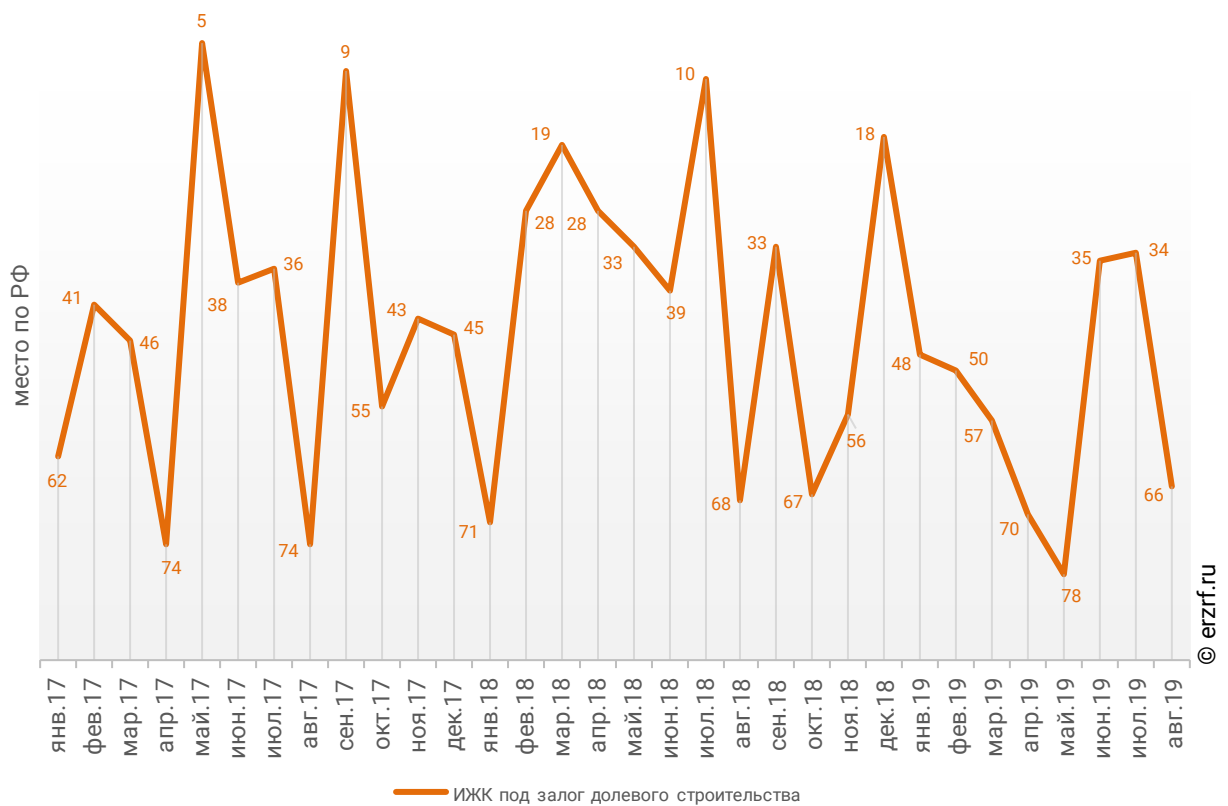


Смоленская область занимает 58-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Смоленская область занимает 66-е место, и 43-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 33.

График 33

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

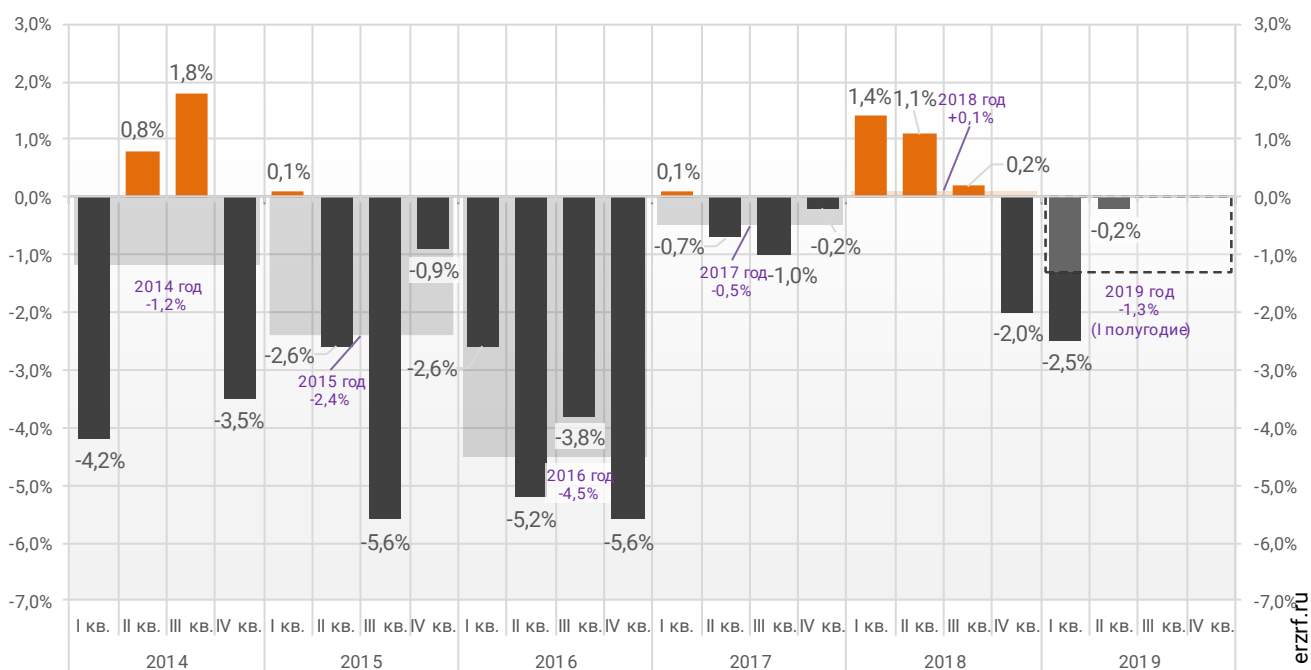


12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата реальные располагаемые доходы населения во II квартале 2019 года снизились на 0,2% (квартал к кварталу прошлого года). За полгода падение реальных доходов населения составило 1,3% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 34).

График 34

**Динамика изменения индекса реальных располагаемых доходов населения
(к соответствующему периоду прошлого года), %**

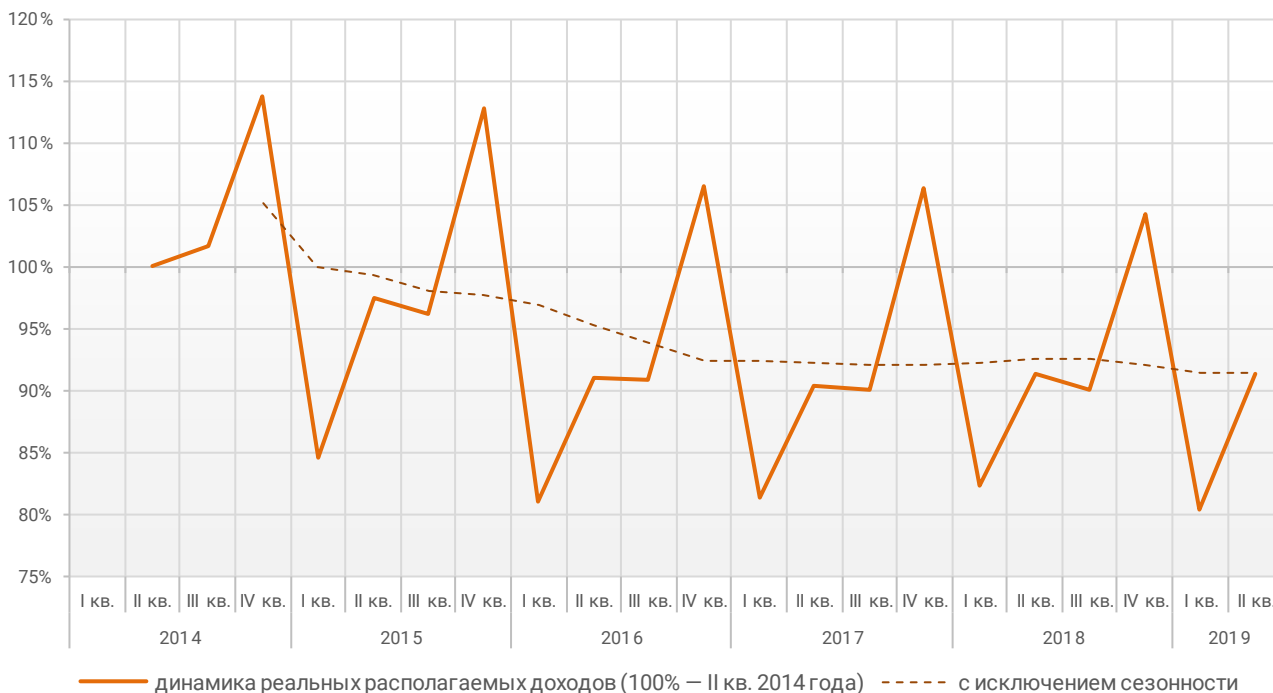


© erzf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов ко II кварталу 2019 года составило 8,6% (График 35).

График 35

Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения



© erzrf.ru

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

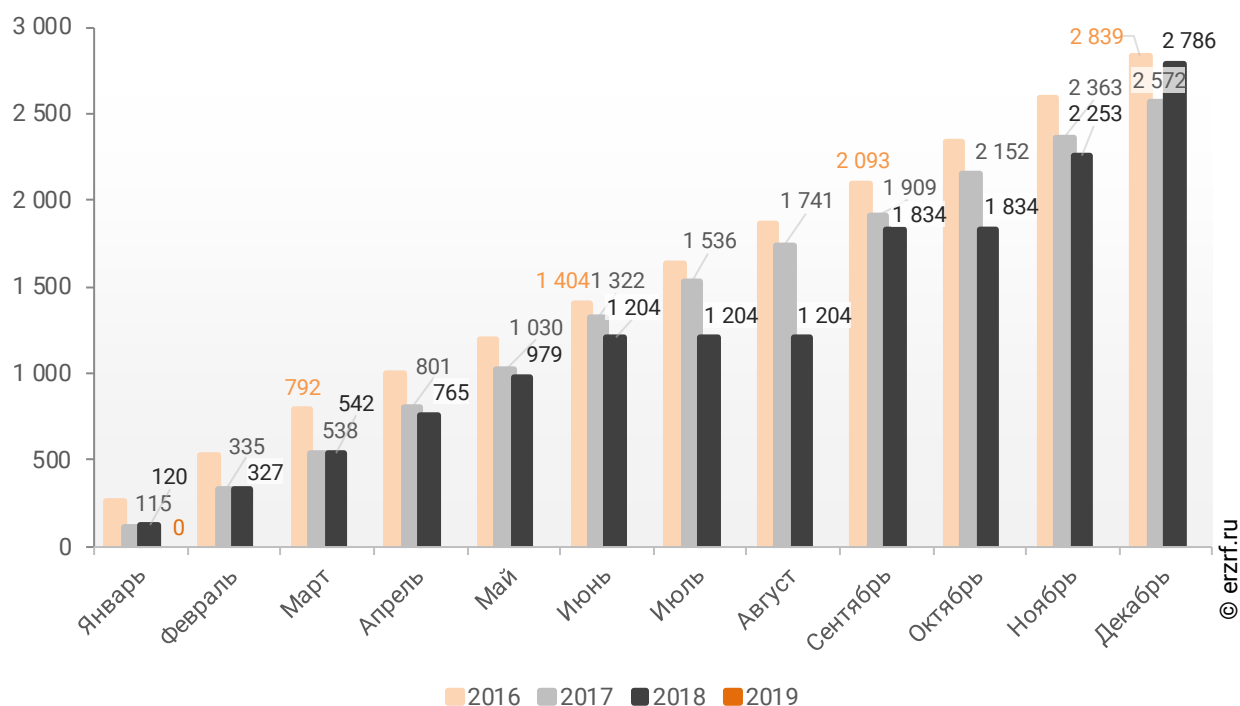
13.1. Государственная регистрация ДДУ в Смоленской области

По данным Росреестра за 1 месяц 2019 года в Смоленской области не зарегистрировано ни одного договора участия в долевом строительстве (ДДУ).^{**}

Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Смоленской области накопленным итогом в 2016 – 2019 гг. представлена на графике 36.

График 36

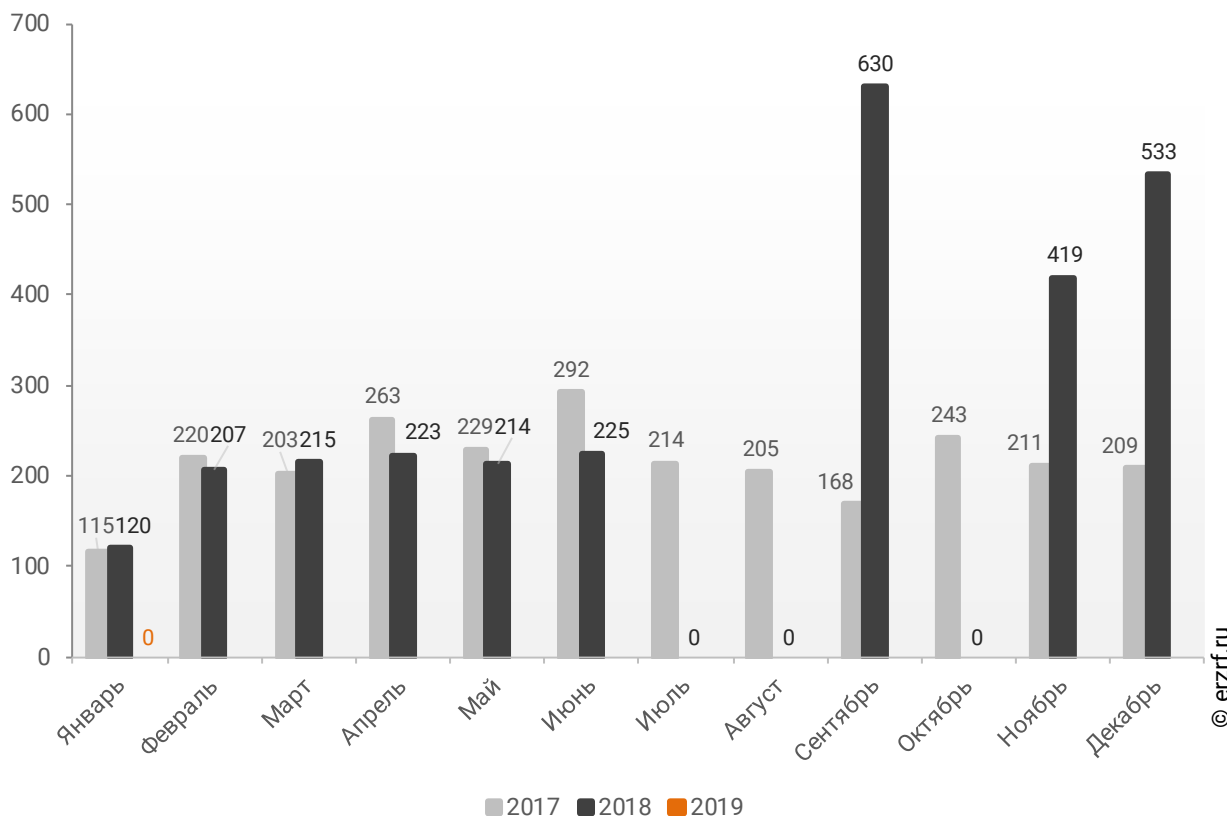
Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Смоленской области накопленным итогом в 2016 – 2019 гг.



Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Смоленской области в 2017 – 2019 гг. представлена на графике 37.

График 37

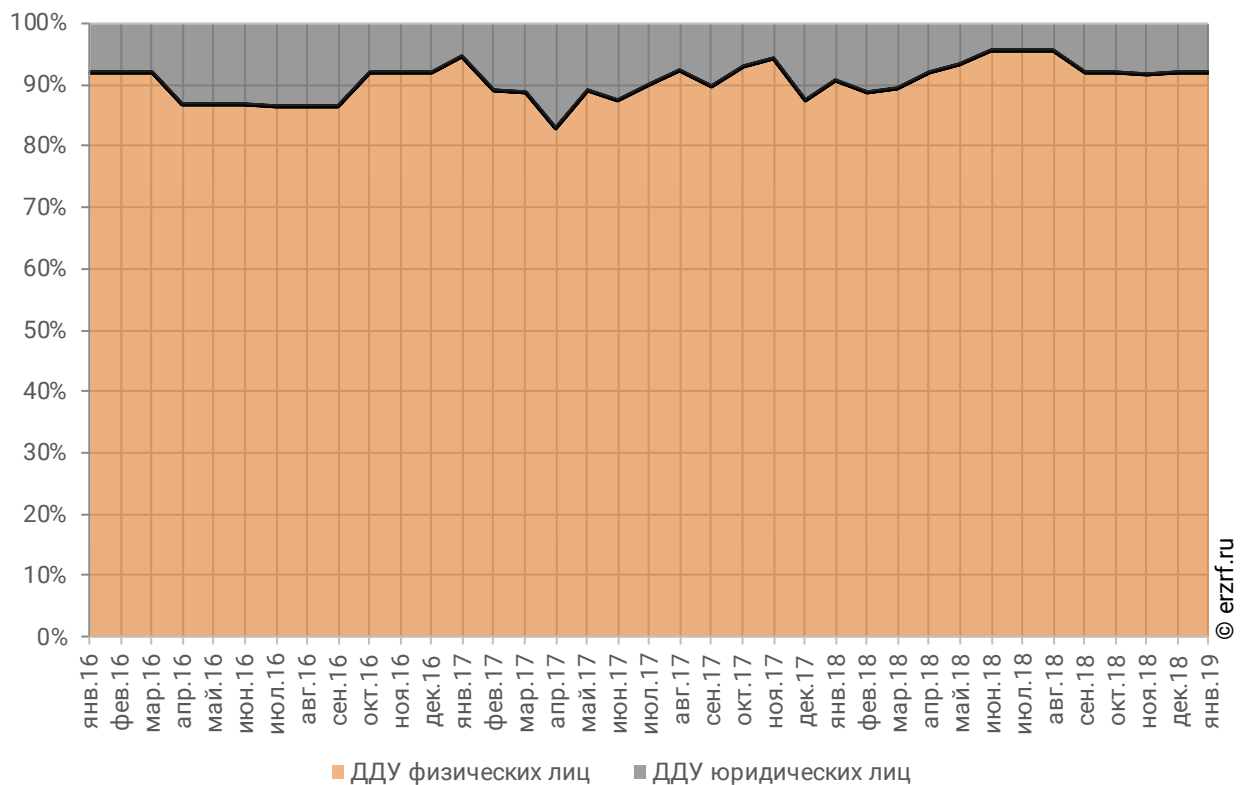
Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Смоленской области по месяцам в 2017 – 2019 гг.



Помесячное сравнение долей ДДУ физических и юридических лиц в общем объеме зарегистрированных ДДУ в Смоленской области представлено на графике 38.

График 38

Помесячное сравнение долей ДДУ физических и юридических лиц в общем объеме зарегистрированных ДДУ в Смоленской области

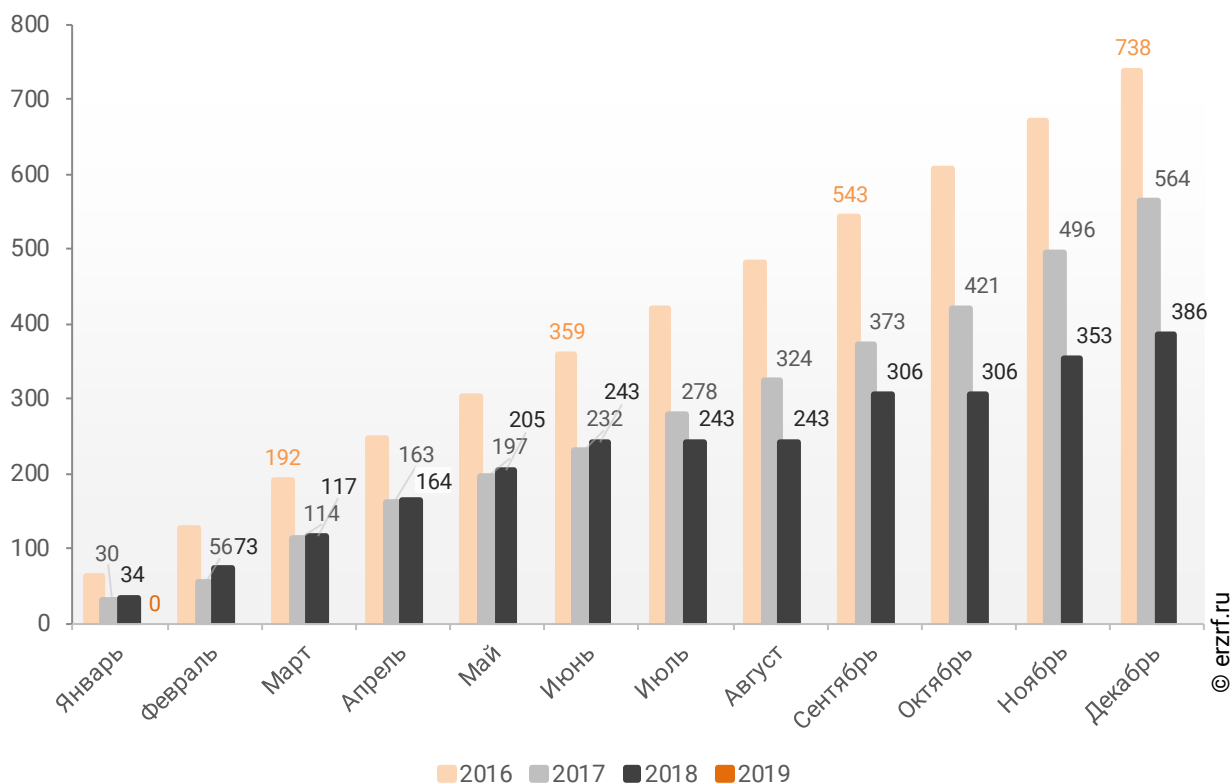


Договоров об уступке прав требования по ДДУ за 1 месяц 2019 года в Смоленской области также не зарегистрировано.

Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Смоленской области накопленным итогом в 2016 – 2019 гг. представлена на графике 39.

График 39

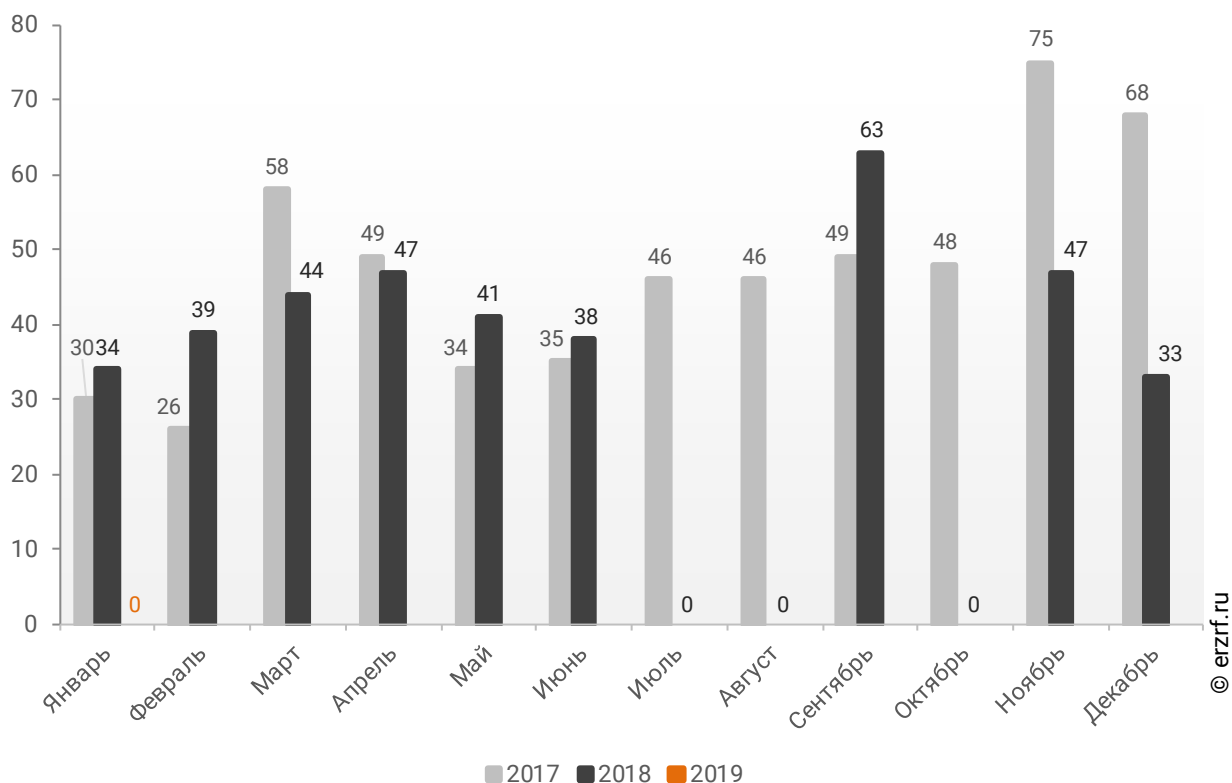
Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Смоленской области накопленным итогом в 2016 – 2019 гг.



Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Смоленской области в 2017 – 2019 гг. представлена на графике 40.

График 40

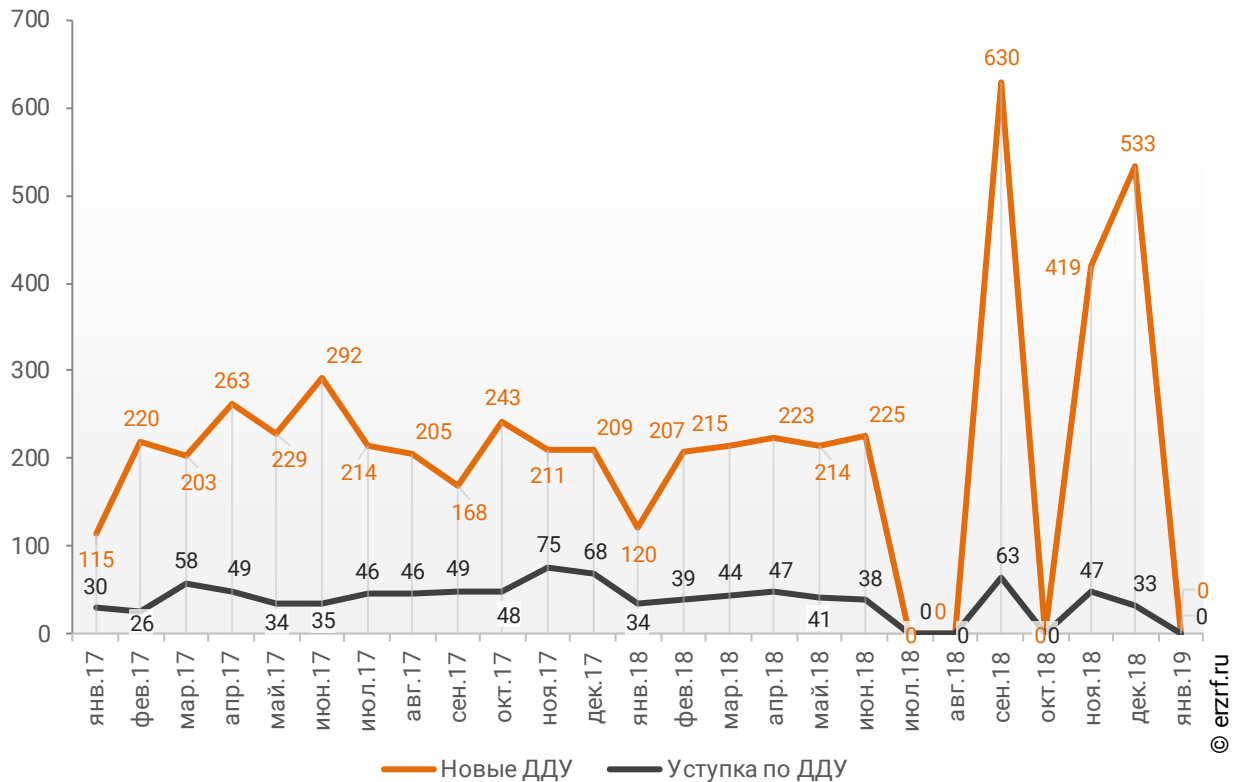
Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Смоленской области по месяцам в 2017 – 2019 гг.



Помесячная динамика числа новых ДДУ в сравнении с числом уступок прав требования по ДДУ, зарегистрированных в Смоленской области, представлена на графике 41.

График 41

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



** Последние данные об общем количестве зарегистрированных ДДУ опубликованы Росреестром за август 2018 года. Начиная с сентября 2018 года Росреестр публикует только данные о регистрациях ДДУ по физическим и юридическим лицам. Для обеспечения сопоставимости данных цифры по прошлым периодам также представлены по ДДУ физических и юридических лиц.

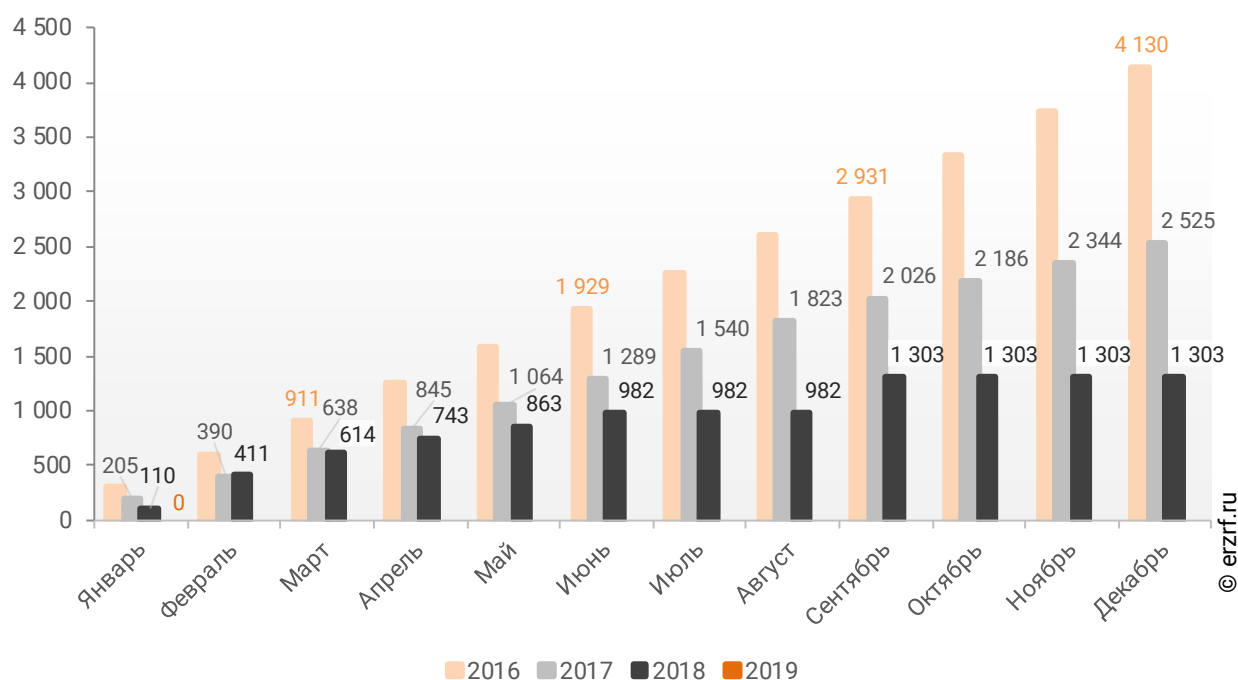
13.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в Смоленской области

По статистике Росреестра за 1 месяц 2019 года в Смоленской области не зарегистрировано ни одного права собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства.

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Смоленской области накопленным итогом в 2016 – 2019 гг. представлена на графике 42.

График 42

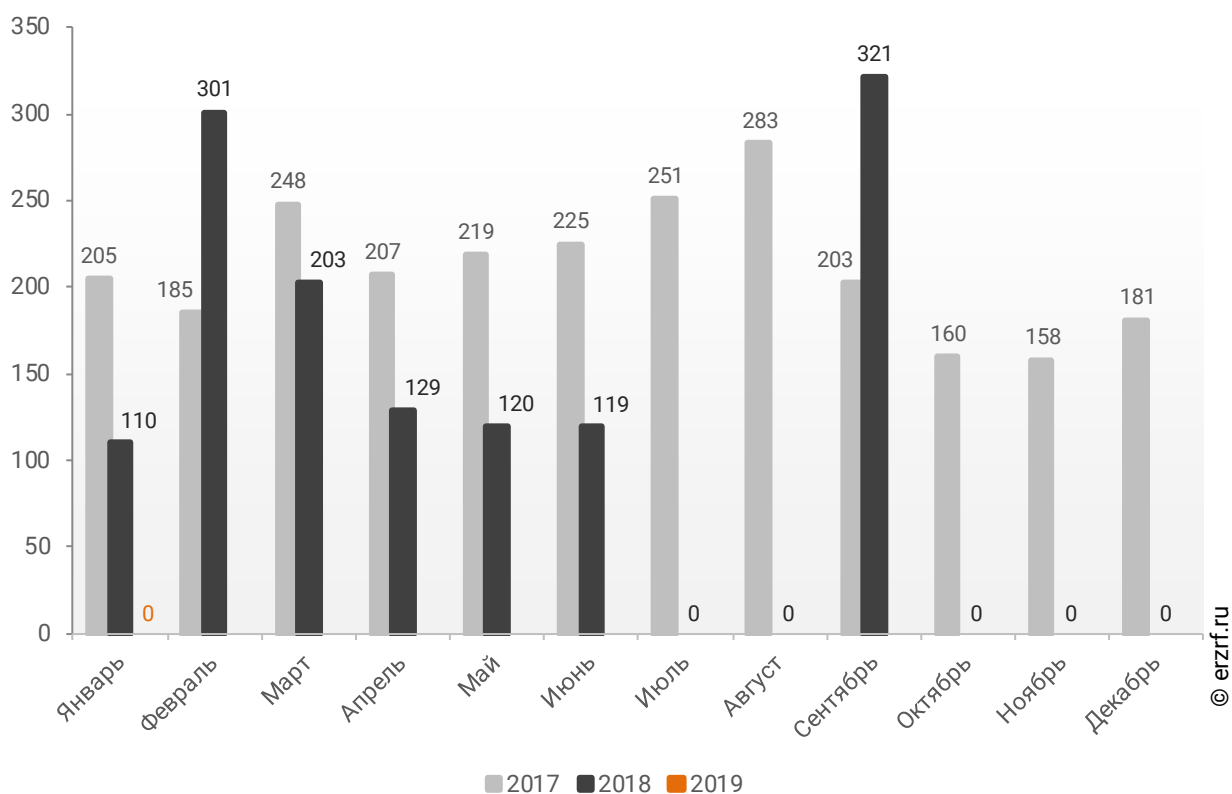
Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Смоленской области накопленным итогом в 2016 – 2019 гг.



Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Смоленской области в 2017 – 2019 гг. представлена на графике 43.

График 43

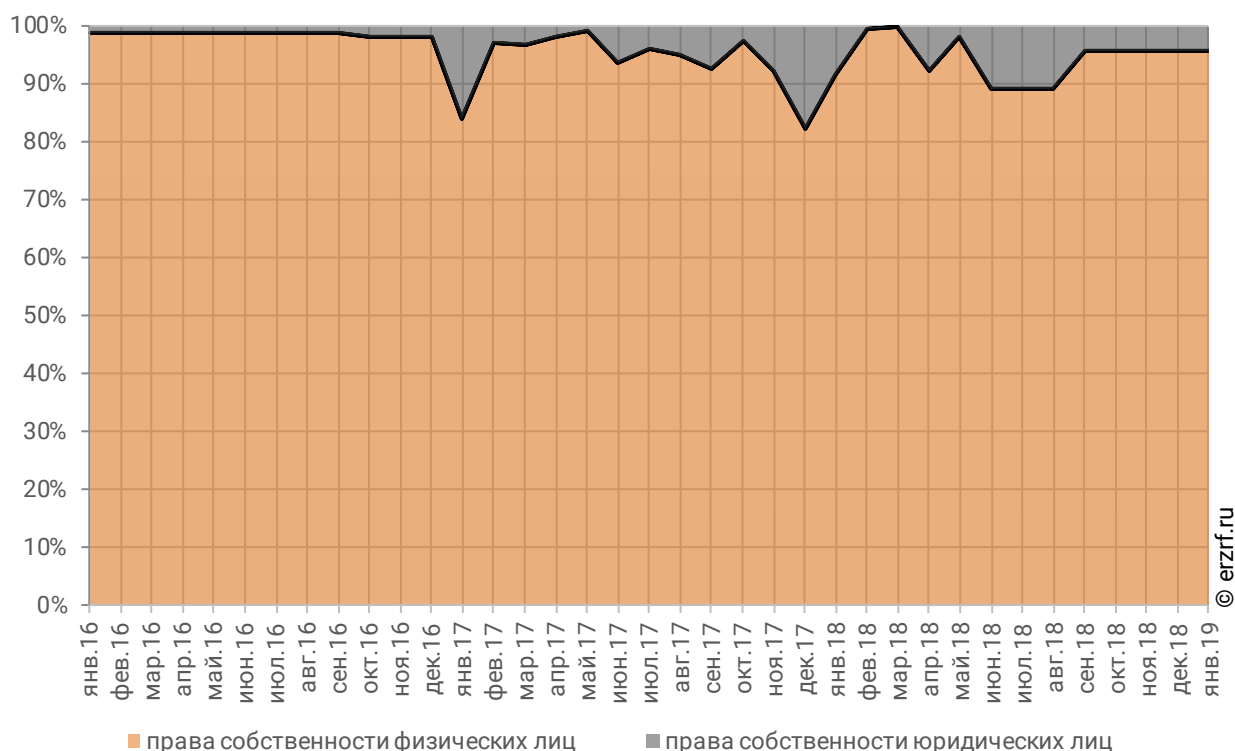
Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Смоленской области по месяцам в 2017 – 2019 гг.



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 44.

График 44

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



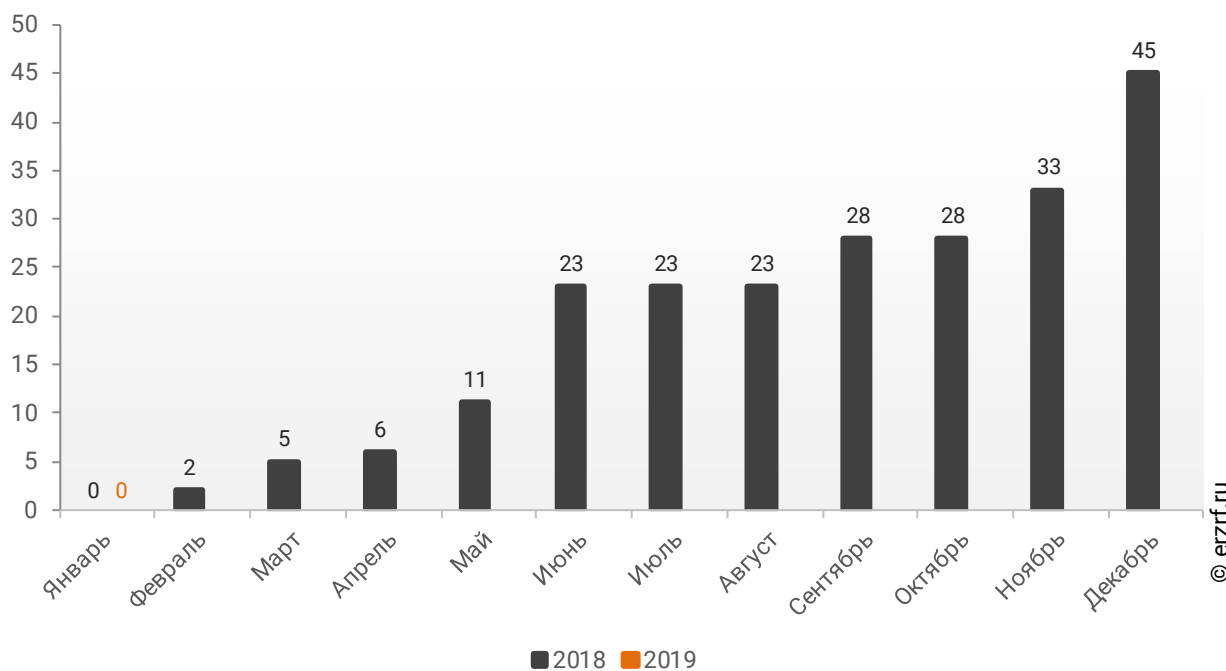
13.3. Государственная регистрация прав на машино-места в Смоленской области

По данным Росреестра за 1 месяц 2019 года в Смоленской области не зарегистрировано ни одного права собственности на машино-места.

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в Смоленской области накопленным итогом в 2018 – 2019 гг. представлена на графике 45.

График 45

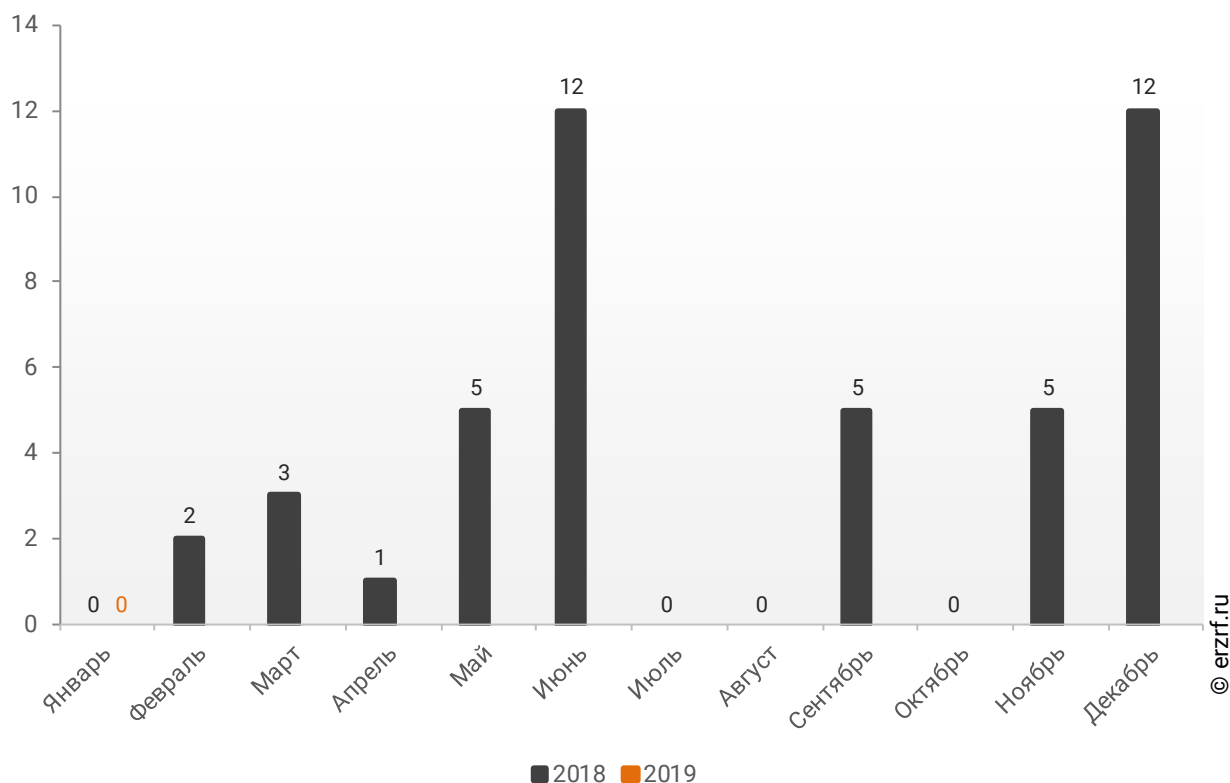
Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в Смоленской области накопленным итогом в 2018 – 2019 гг.



Помесячная динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в Смоленской области в 2018 – 2019 гг. представлена на графике 46.

График 46

Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в Смоленской области по месяцам в 2018 – 2019 гг.

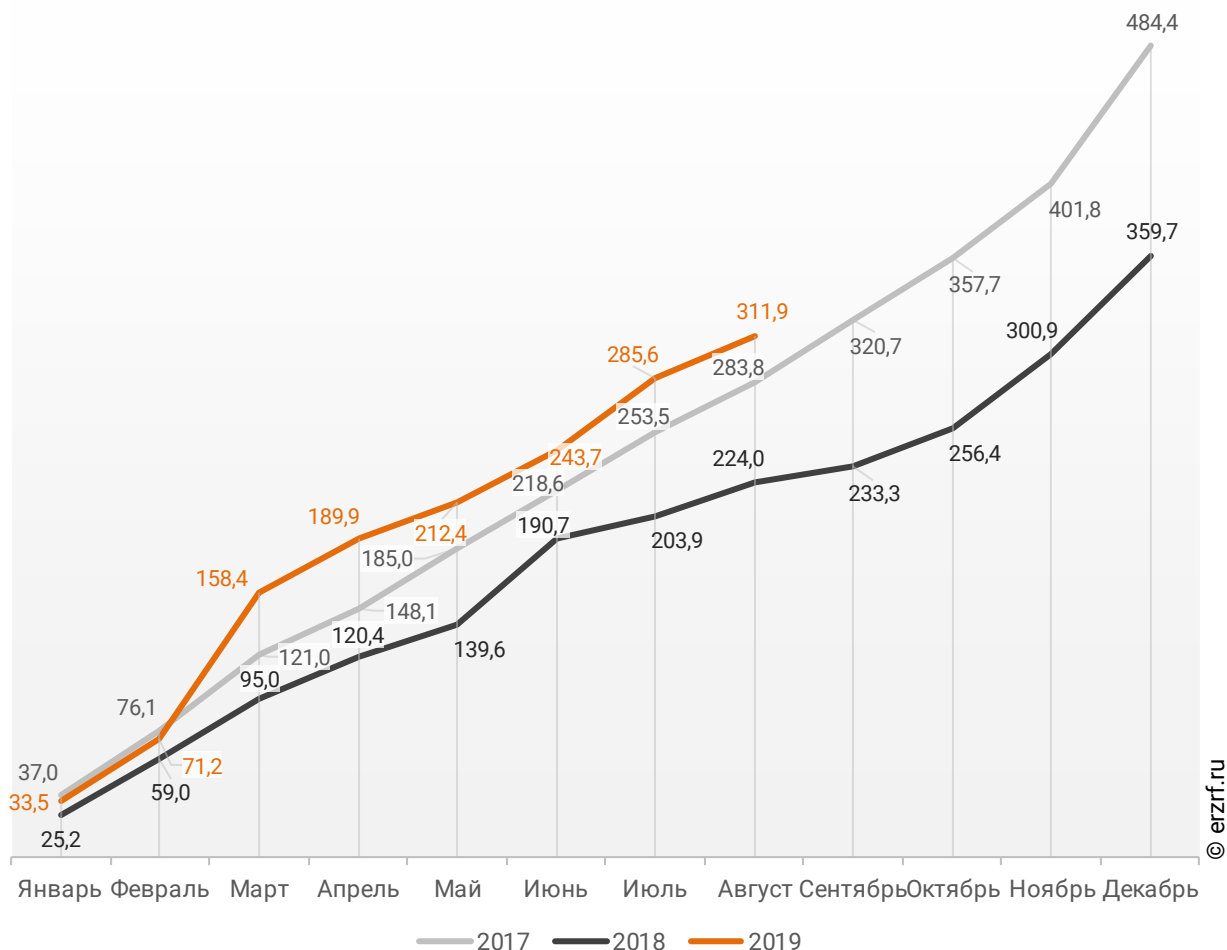


14. Ввод жилья в Смоленской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 8 месяцев 2019 г. показывает превышение на 39,2% графика ввода жилья в Смоленской области в 2019 г. по сравнению с 2018 г. и превышение на 9,9% по отношению к 2017 г. (График 47).

График 47

Ввод жилья в Смоленской области
накопленным итогом по годам в 2017 – 2019 гг., тыс. м²

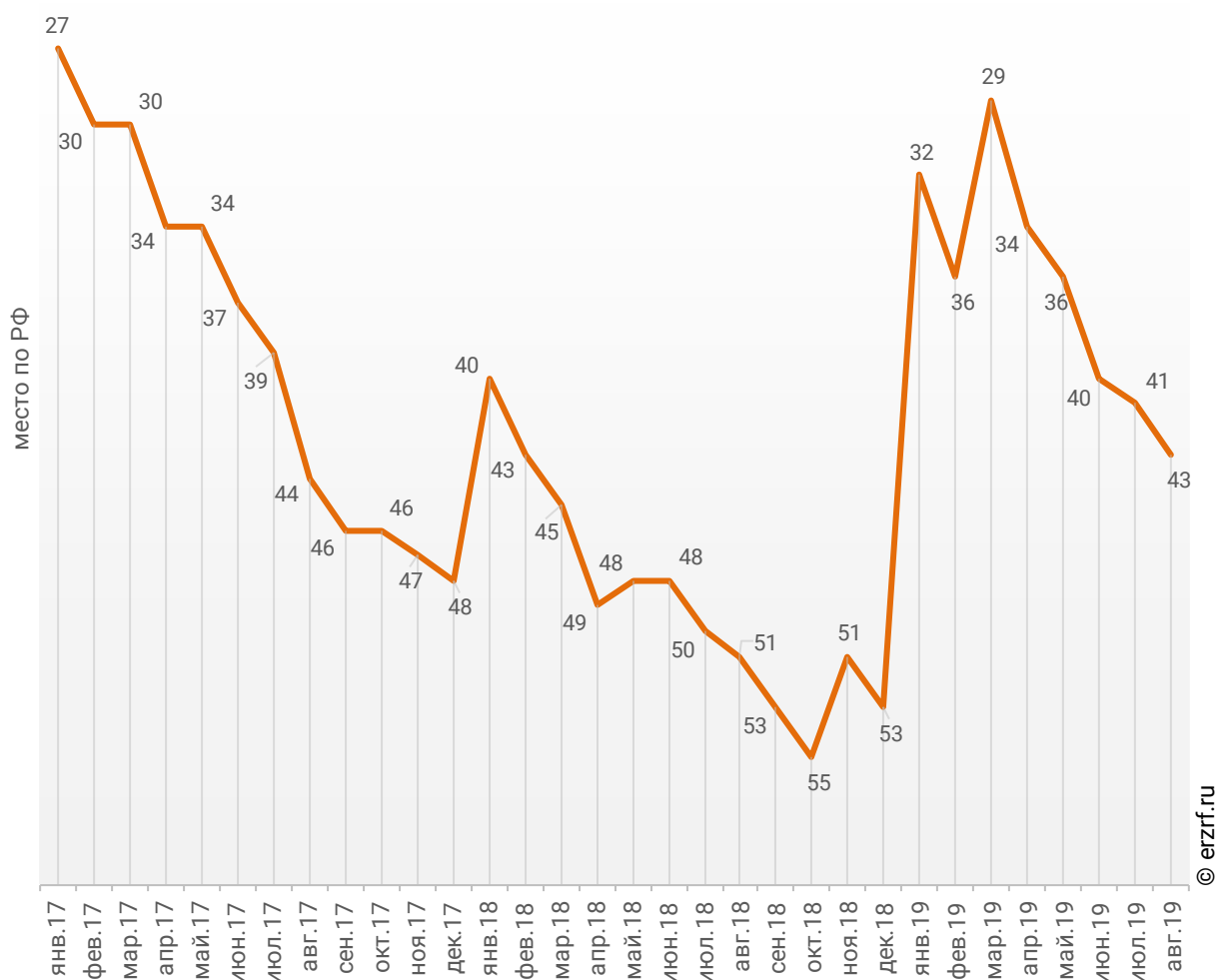


За январь-август 2019 года по показателю ввода жилья Смоленская область занимает 43-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 14-е место, а по динамике относительного прироста – 8-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья, представлена на графике 48.

График 48

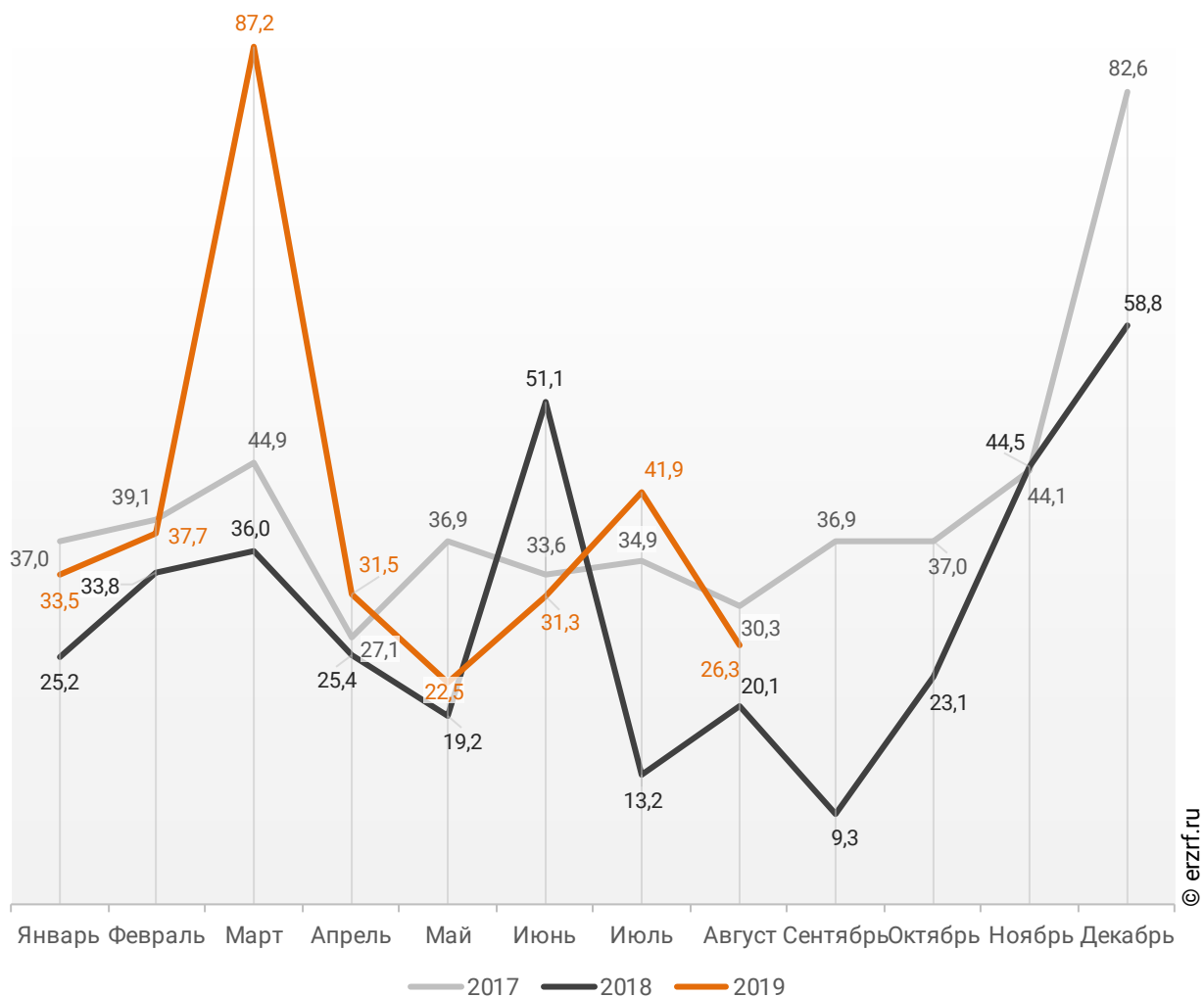
Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



В августе 2019 года в Смоленской области введено 26,3 тыс. м² жилья. Это на 30,8% или на 6,2 тыс. м² больше, чем за аналогичный период 2018 года (График 49).

График 49

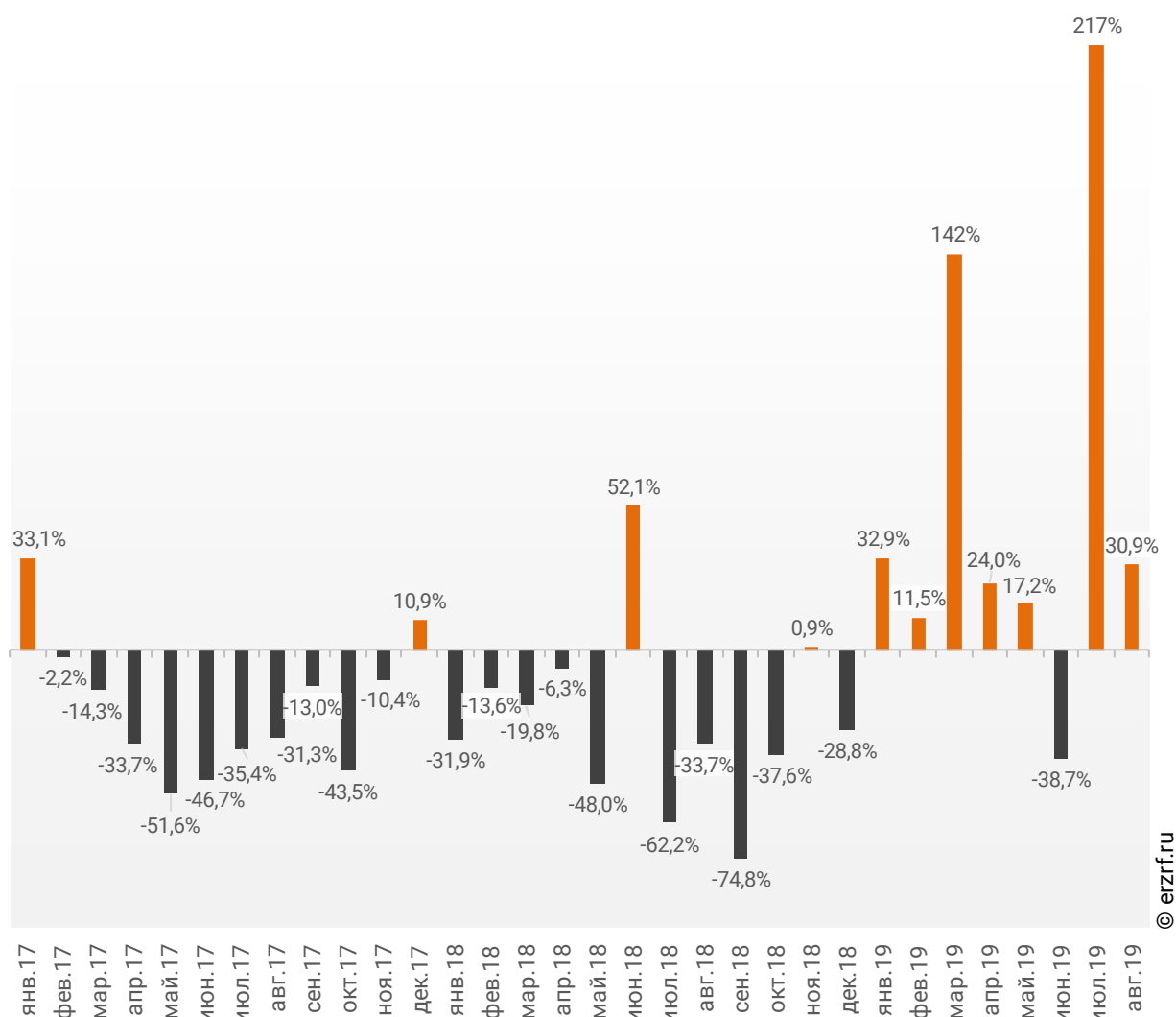
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Смоленской области, тыс. м²**



Опережение темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Смоленской области второй месяц подряд.

График 50

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

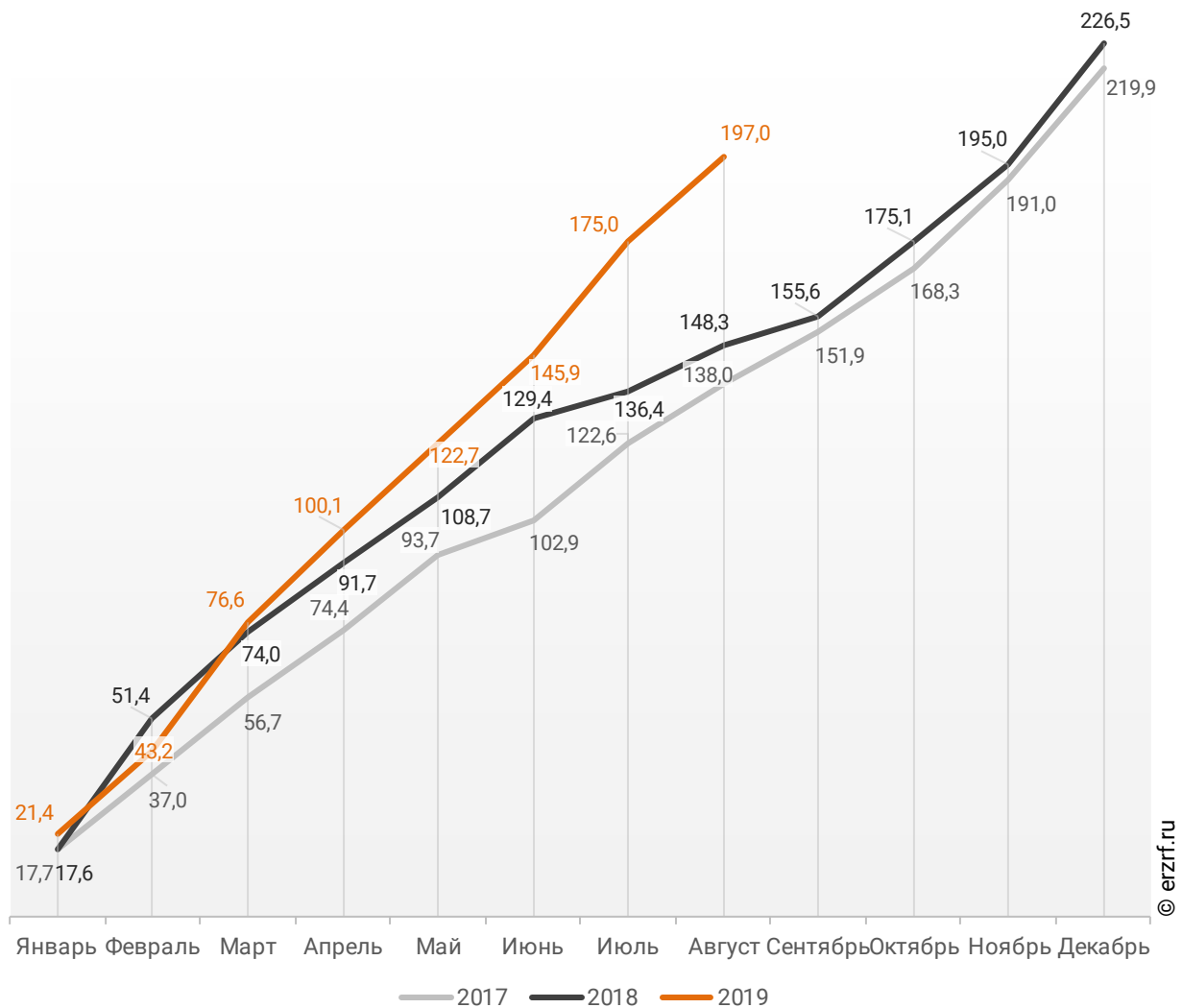


Среди 85-ти регионов Российской Федерации Смоленская область занимает 54-е место по показателю ввода жилья за август 2019 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 32-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 31-м месте.

В Смоленской области за 8 месяцев 2019 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 32,8% по отношению к аналогичному периоду 2018 г. и превышение на 42,8% по отношению к 2017 г. (График 51).

График 51

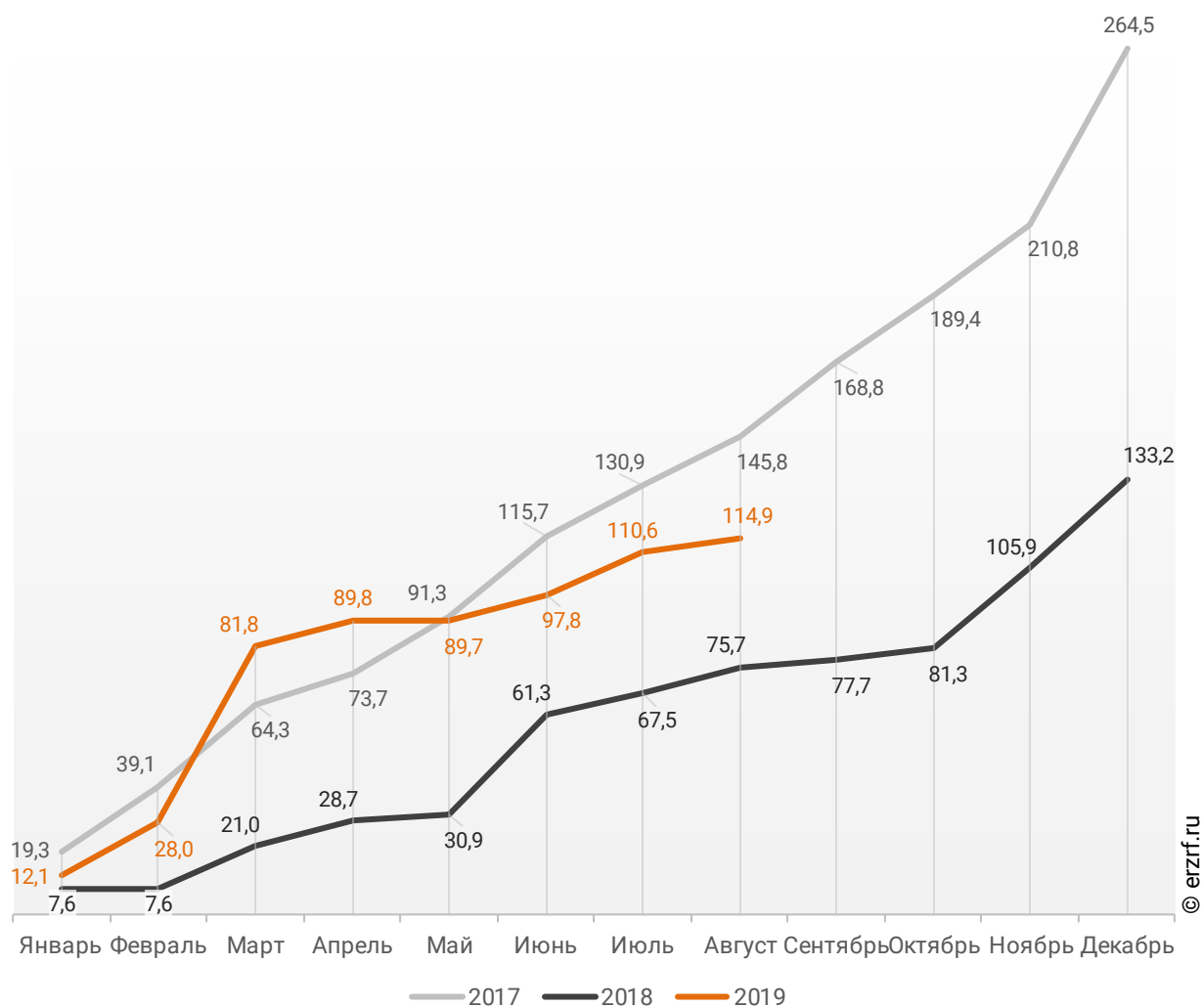
**Ввод жилья населением в Смоленской области
накопленным итогом по годам в 2017 – 2019 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 8 месяцев 2019 г. показывают превышение на 51,8% к уровню 2018 г. и снижение на 21,2% к 2017 г. (График 52).

График 52

**Ввод жилья застройщиками в Смоленской области
накопленным итогом по годам в 2017 – 2019 гг., тыс. м²**

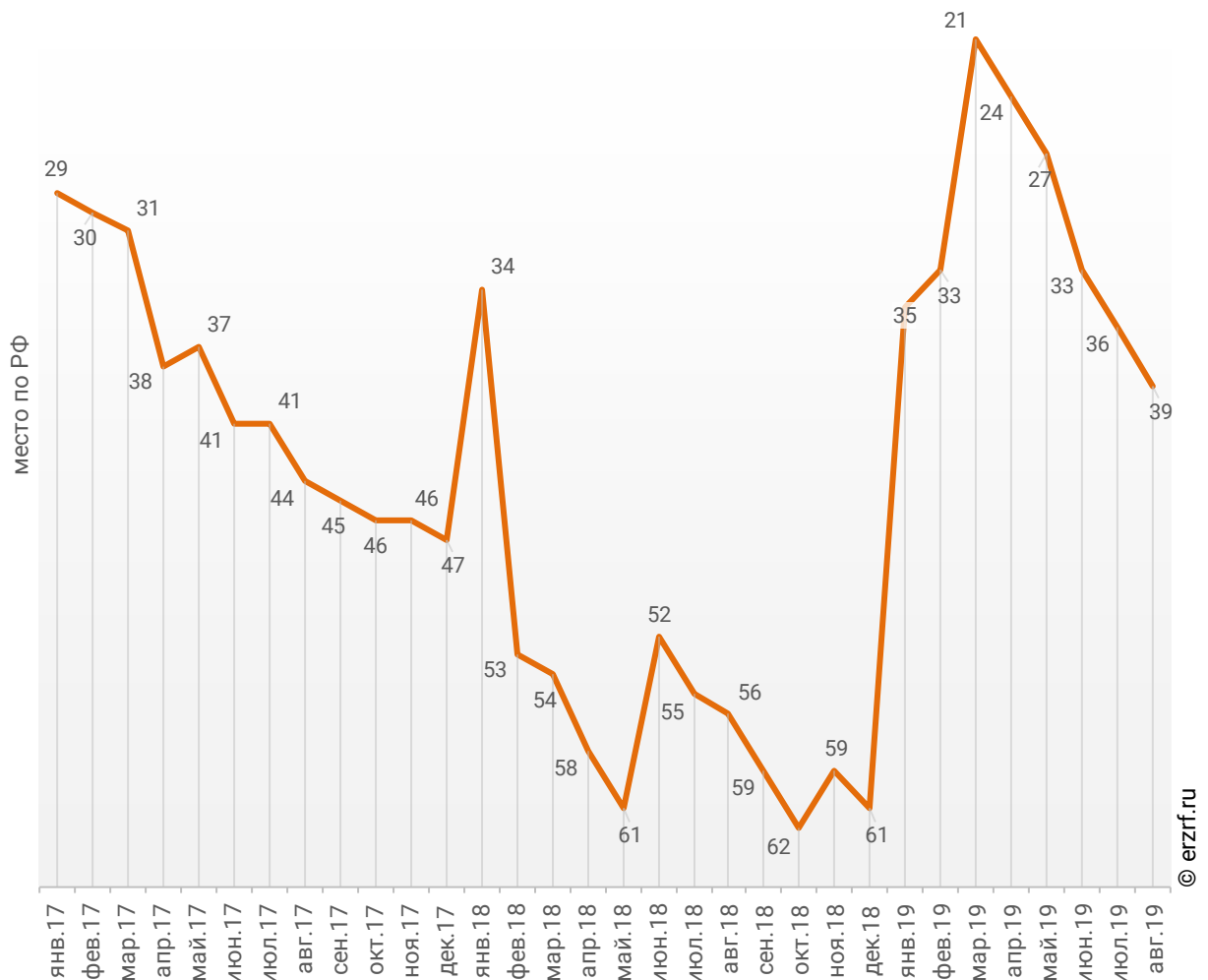


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-август 2019 года Смоленская область занимает 39-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 13-е место, по динамике относительного прироста – 13-е место.

Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками, представлена на графике 53.

График 53

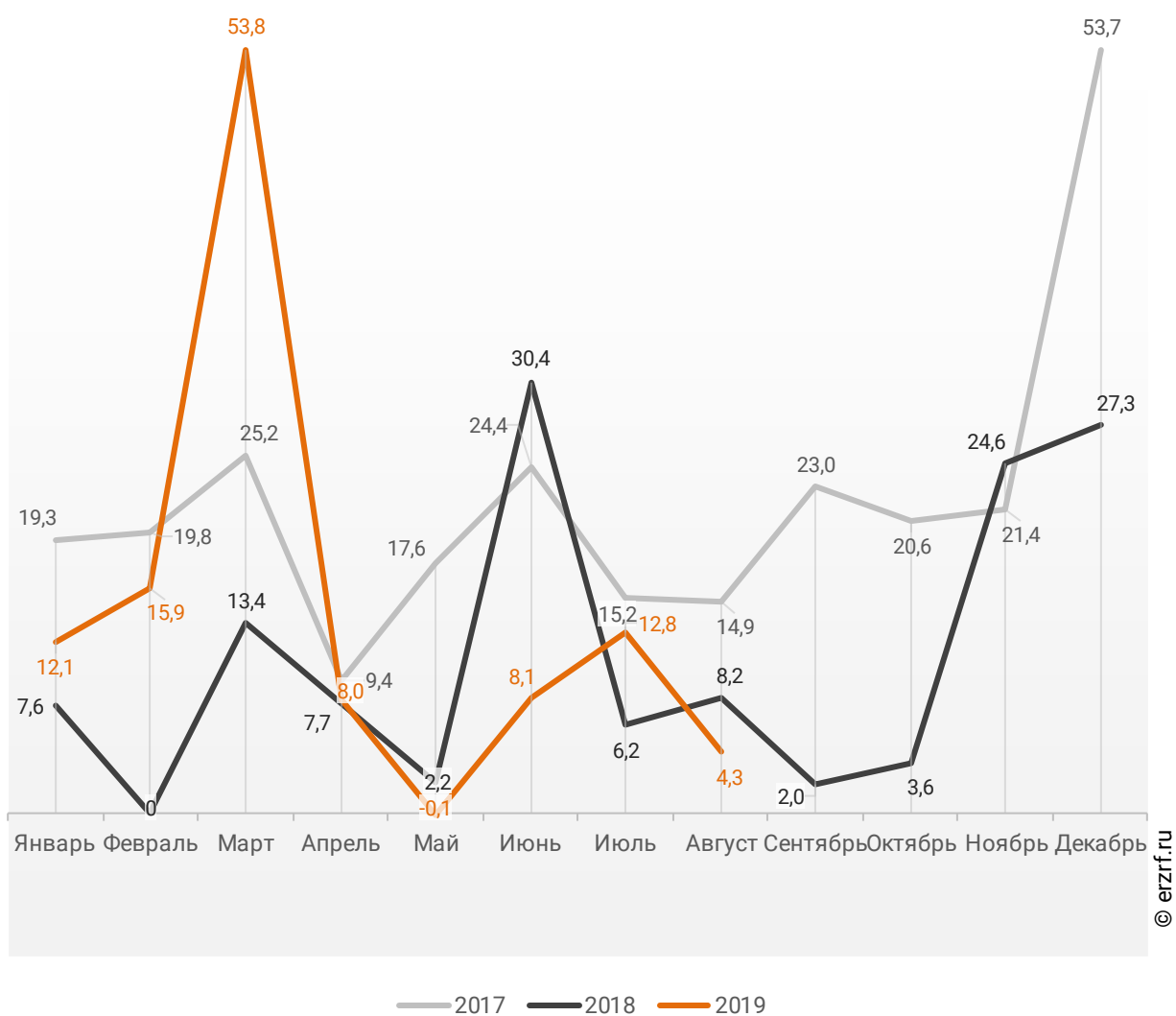
Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



В августе 2019 года в Смоленской области застройщиками введено 4,3 тыс. м² многоквартирных домов, что на 47,6% или на 3,9 тыс. м² меньше аналогичного значения за тот же период 2018 года (График 54).

График 54

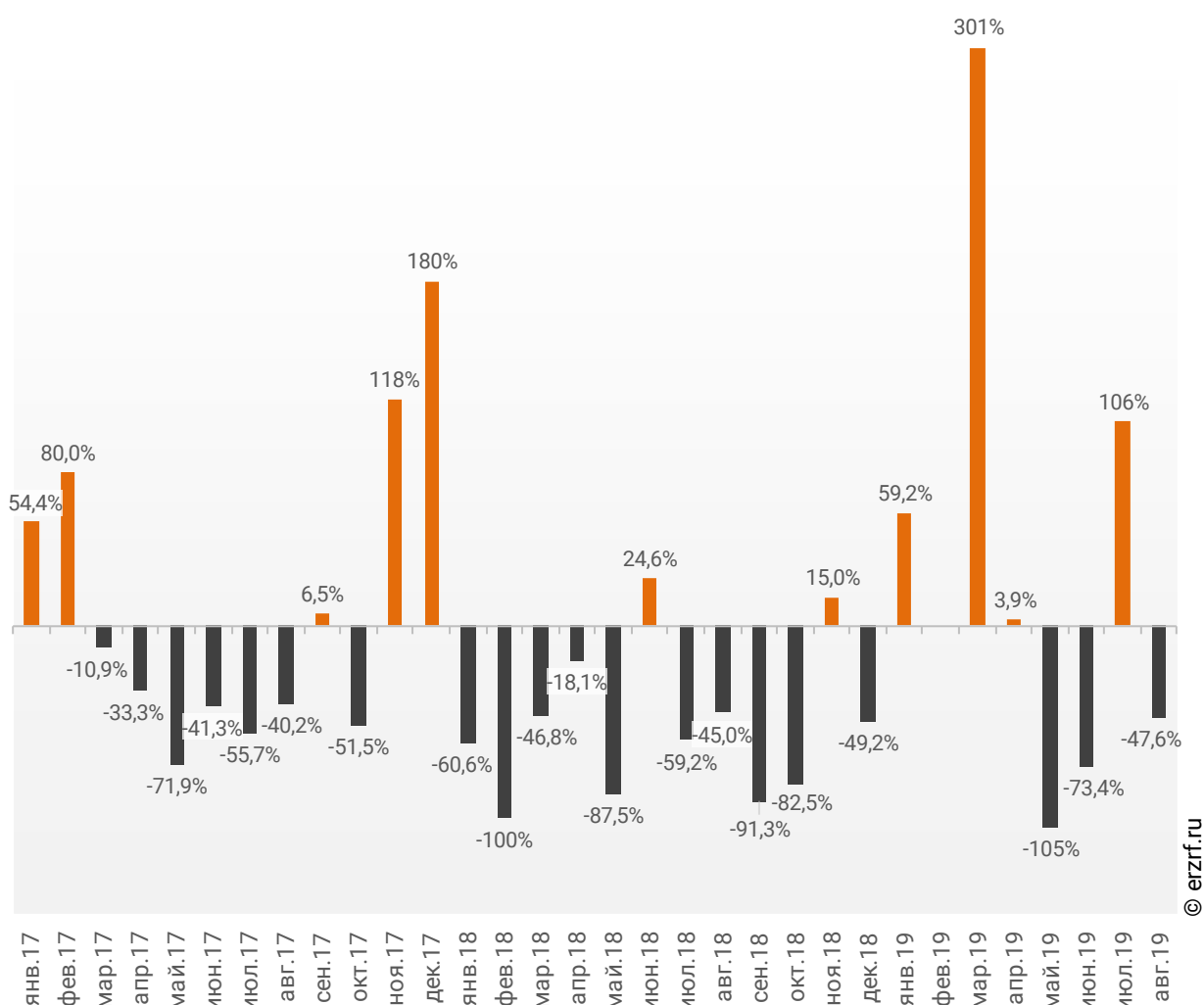
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Смоленской области, тыс. м²



Отставание от темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Смоленской области после положительной динамики в прошлом месяце.

График 55

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

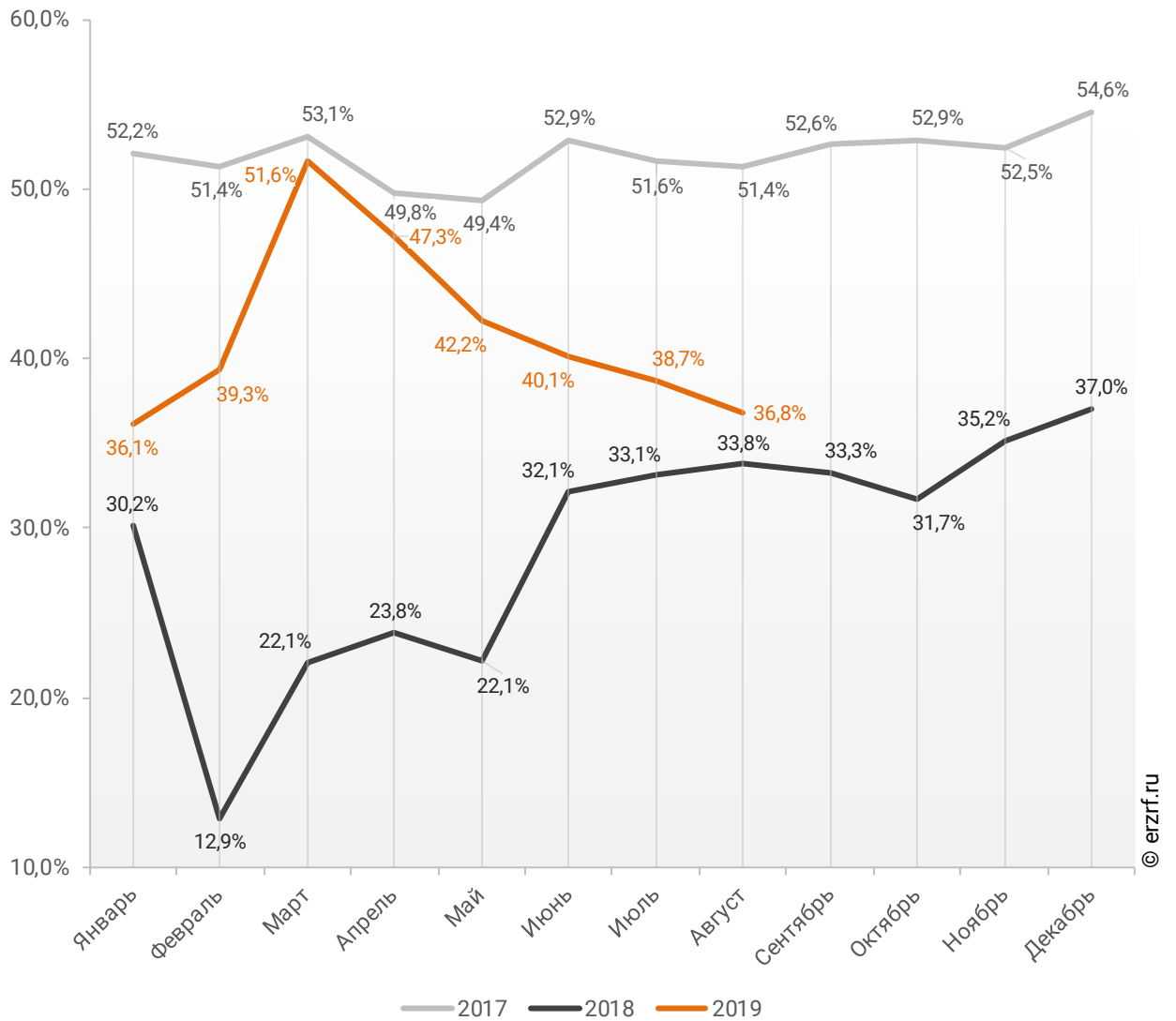


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за август 2019 года Смоленская область занимает 57-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 49-е место, по динамике относительного прироста – 52-е место.

Доля ввода жилья застройщиками за 8 месяцев 2019 г. составила 36,8% против 33,8% за этот же период 2018 г. и 51,4% – за этот же период 2017 г.

График 56

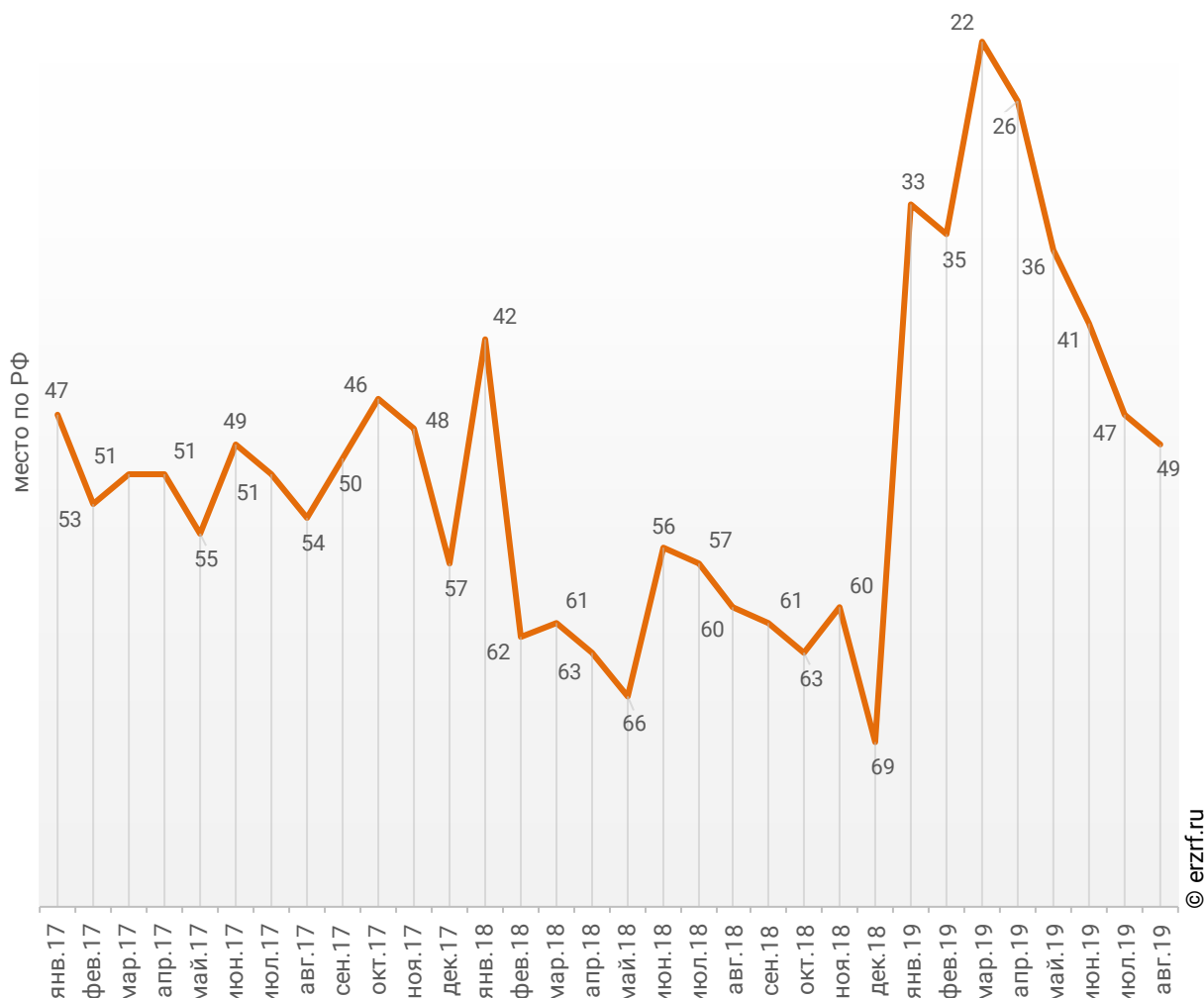
Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья в Смоленской области накопленным итогом по годам в 2017 – 2019 гг.



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

График 57

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 августе 2019 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Смоленской области составила 16,3%, что на 24,4 п.п. меньше аналогичного значения за тот же период 2018 года. По этому показателю Смоленская область занимает 55-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Смоленской области, ввод в эксплуатацию которых планируется до конца 2019 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц м ²
			ед.	ед.	
IV квартал 2019	Смоленскжилье	Шоколад	1	115	10 985
IV квартал 2019	Консоль	Мкр Восток 1	1	150	9 966
IV квартал 2019	ГК Метрум груп	Солнечная долина	1	185	9 137
IV квартал 2019	Консоль	Загорье	1	160	8 820
IV квартал 2019	ГК Гарант-жилье	Лермонтовский парк	3	207	8 712
IV квартал 2019	ВитебскЖилстрой	По ул. Крупской	1	144	7 998
IV квартал 2019	Вязьмажилстрой	По ш. Красноармейское	2	146	7 191
IV квартал 2019	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Лазурный	1	140	7 169
IV квартал 2019	Новострой	По ул. Ломоносова	1	118	7 081
IV квартал 2019	Компания СИП	мкр. Семичевка	1	100	6 413
IV квартал 2019	ГСК Капитель	Дом в 4 микрорайоне	1	103	5 960
IV квартал 2019	Консоль	мкр. Семичевка	1	100	5 388
IV квартал 2019	Вязьмажилстрой	Дом по ул. Гагарина	3	68	5 123
IV квартал 2019	СК Ваш дом	Соловьина роца	1	63	4 245
IV квартал 2019	Фирма Подряд	Бриз 2	1	49	3 025
IV квартал 2019	Компания Форест	Красный Бор	2	53	2 987
IV квартал 2019	ГосЗаказКонсалт	Дом по ул. Вяземская	1	28	2 007
IV квартал 2019	Билдинг групп	Боровая парк	1	36	1 949
IV квартал 2019	Элит-строй	По ул. Ленина	1	13	1 381
IV квартал 2019	Фирма Подряд	Дом в с. Талашкино	1	24	1 085
Общий итог			26	2 002	116 622

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых
				домов	единиц	единиц
				ед.	ед.	м ²
1	Парковый	Смоленск	Строй бизнес	7	856	51 259
2	мкр. Семичевка	Смоленск	Компания СИП	2	377	23 974
3	Новый Смоленск	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	621	23 426
4	мкр. Новосельцы	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	3	327	21 334
5	Соловьинная роща. Новый квартал	Смоленск	СК Ваш дом	2	332	20 270
6	мкр. Семичевка	Смоленск	Консоль	3	360	19 105
7	Олимп (ул. Рыленкова)	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	371	17 191
8	Лермонтовский парк	Смоленск	ГК Гарант-жилье	4	367	16 362
9	Южная долина	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	2	279	12 706
10	Мкр. Алтуховка	Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	3	249	12 429
11	Шоколад	Смоленск	Смоленскжилье	1	115	10 985
12	Мкр Восток 1	Гагарин	Консоль	1	150	9 966
13	Солнечная долина	Смоленск	ГК Метрум груп	1	185	9 137
14	Серебряные ключи	Смоленск	Строй бизнес	2	179	8 991
15	Красный Бор	Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)	Компания Форест	6	159	8 961
16	Загорье	Одинцово (в составе г.о. Смоленск)	Консоль	1	160	8 820
17	По ул. Куриленко	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	1	160	8 644
18	Соловьинная роща	Смоленск	СК Ваш дом	2	126	8 490
19	По пер. Тульский, 8	Смоленск	ФПК Мегаполис	2	120	8 468
20	По ул. Крупской	Смоленск	ВитебскЖилстрой	1	144	7 998
21	По ул. Ползунова	Вязьма	Стройинвест	2	135	7 760
22	Северный	Гагарин	Консоль	2	160	7 214

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых
				домов	единиц	единиц
				ед.	ед.	м ²
23	<i>По ш. Красноармейское</i>	Вязьма	Вязьмажилстрой	2	146	7 191
24	<i>Лазурный</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	140	7 169
25	<i>По ул. Ломоносова</i>	Смоленск	Новострой	1	118	7 081
26	<i>По ул. 1-я Брянская, 1</i>	Смоленск	ГСК Капитель	1	116	6 768
27	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	Специализированный застройщик Высота Смоленск	2	88	6 343
28	<i>Солнечный</i>	Киселёвка	ГК Контакт	2	120	6 036
29	<i>Дом в 4 микрорайоне</i>	Десногорск	ГСК Капитель	1	103	5 960
30	<i>Боровая парк</i>	Ясенная	Билдинг групп	3	108	5 847
31	<i>По пер. Юннатов, 5</i>	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	1	106	5 296
32	<i>Дом по ул. Гагарина</i>	Гагарин	Вязьмажилстрой	3	68	5 123
33	<i>Багратион</i>	Смоленск	ГК Метрум груп	1	60	4 891
34	<i>Дом по ул. Шевченко</i>	Смоленск	Специализированный застройщик Высота Смоленск	1	80	4 804
35	<i>По ул. Гарабурды, 5</i>	Смоленск	ГК Аск Холдинг	1	90	4 384
36	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	1	64	4 022
37	<i>По ул. 1-я Восточная</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	1	63	3 275
38	<i>Бриз 2</i>	Печерск	Фирма Подряд	1	49	3 025
39	<i>Дом по ул. Вяземская</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	1	28	2 007
40	<i>По ул. Ленина</i>	Вязьма	Элит-строй	1	13	1 381
41	<i>Дом в с. Талашкино</i>	Талашкино	Фирма Подряд	1	24	1 085
42	<i>Дом по ул. Пригородная, 5</i>	Богородицкое	ГосЗаказКонсалт	1	14	810
Общий итог				77	7 530	415 988

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	37,7
2	<i>Лермонтовский парк</i>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	44,6
3	<i>Северный</i>	Гагарин	Консоль	45,1
4	<i>Дом в с. Талашкино</i>	Талашкино	Фирма Подряд	45,2
5	<i>Южная долина</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	45,5
6	<i>Олимп (ул. Рыленкова)</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	46,3
7	<i>По ул. Гарабурды, 5</i>	Смоленск	ГК Аск Холдинг	48,7
8	<i>По ш. Красноармейское</i>	Вязьма	Вязьмажилстрой	49,3
9	<i>Солнечная долина</i>	Смоленск	ГК Метрум групп	49,4
10	<i>Мкр. Алтуховка</i>	Алтуховка	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	49,9
11	<i>По пер. Юннатов, 5</i>	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	50,0
12	<i>Серебряные ключи</i>	Смоленск	Строй бизнес	50,2
13	<i>Солнечный</i>	Киселёвка	ГК Контакт	50,3
14	<i>Лазурный</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	51,2
15	<i>По ул. 1-я Восточная</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	52,0
16	<i>мкр. Семичевка</i>	Смоленск	Консоль	53,1
17	<i>По ул. Куриленко</i>	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	54,0
18	<i>Боровая парк</i>	Ясенная	Билдинг групп	54,1
19	<i>Загорье</i>	Одинцово (в составе г.о. Смоленск)	Консоль	55,1
20	<i>По ул. Крупской</i>	Смоленск	ВитебскЖилстрой	55,5
21	<i>Красный Бор</i>	Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)	Компания Форест	56,4
22	<i>По ул. Ползунова</i>	Вязьма	Стройинвест	57,5
23	<i>Дом по ул. Пригородная, 5</i>	Богородицкое	ГосЗаказКонсалт	57,9
24	<i>Дом в 4 микрорайоне</i>	Десногорск	ГСК Капитель	57,9
25	<i>По ул. 1-я Брянская, 1</i>	Смоленск	ГСК Капитель	58,3
26	<i>Парковый</i>	Смоленск	Строй бизнес	59,9

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м ²
27	<i>По ул. Ломоносова</i>	Смоленск	Новострой	60,0
28	<i>Дом по ул. Шевченко</i>	Смоленск	Специализированный застройщик Высота Смоленск	60,1
29	<i>Соловьинная роща. Новый квартал</i>	Смоленск	СК Ваш дом	61,1
30	<i>Бриз 2</i>	Печерск	Фирма Подряд	61,7
31	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	62,8
32	<i>мкр. Семичевка</i>	Смоленск	Компания СИП	63,6
33	<i>мкр. Новосельцы</i>	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	65,2
34	<i>Мкр Восток 1</i>	Гагарин	Консоль	66,4
35	<i>Соловьинная роща</i>	Смоленск	СК Ваш дом	67,4
36	<i>По пер. Тульский, 8</i>	Смоленск	ФПК Мегаполис	70,6
37	<i>Дом по ул. Вяземская</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	71,7
38	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	Специализированный застройщик Высота Смоленск	72,1
39	<i>Дом по ул. Гагарина</i>	Гагарин	Вязьмажилстрой	75,3
40	<i>Багратион</i>	Смоленск	ГК Метрум груп	81,5
41	<i>Шоколад</i>	Смоленск	Смоленскжилье	95,5
42	<i>По ул. Ленина</i>	Вязьма	Элит-строй	106,2
Общий итог				55,2