

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Смоленская область

ноябрь 2019

Текущий объем строительства, м²
на ноябрь 2019

419 019

+5,2% к ноябрю 2018

**Среднемесячный ввод жилья
застройщиками, м²**

за последние 12 мес.

Росстат

16 300

+25,1% к предшествующим 12 мес.

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

за сентябрь 2019

Банк России

157

-14,2% к сентябрю 2018

Средняя площадь строящихся квартир, м²
на ноябрь 2019

54,6

-3,7% к ноябрю 2018

Средняя цена за 1 м², ₽

на ноябрь 2019

37 167

-0,7% к ноябрю 2018

Доля ввода жилья застройщиками

за последние 12 мес.

Росстат

40,6%

-0,3 п.п. к предшествующим 12 мес.

Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %
за сентябрь 2019

Банк России

8,99

-0,15 п.п. к сентябрю 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 2020 г.	77
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Смоленской области по совокупной площади строящихся жилых единиц.....	79
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Смоленской области, по средней площади жилых единиц	81
Приложение 4. Услуги портала ЕРЗ.РФ	84

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 2019 года выявлено **79 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 **7 672 жилые единицы** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **419 019 м²** (Таблица 1).

Таблица 1

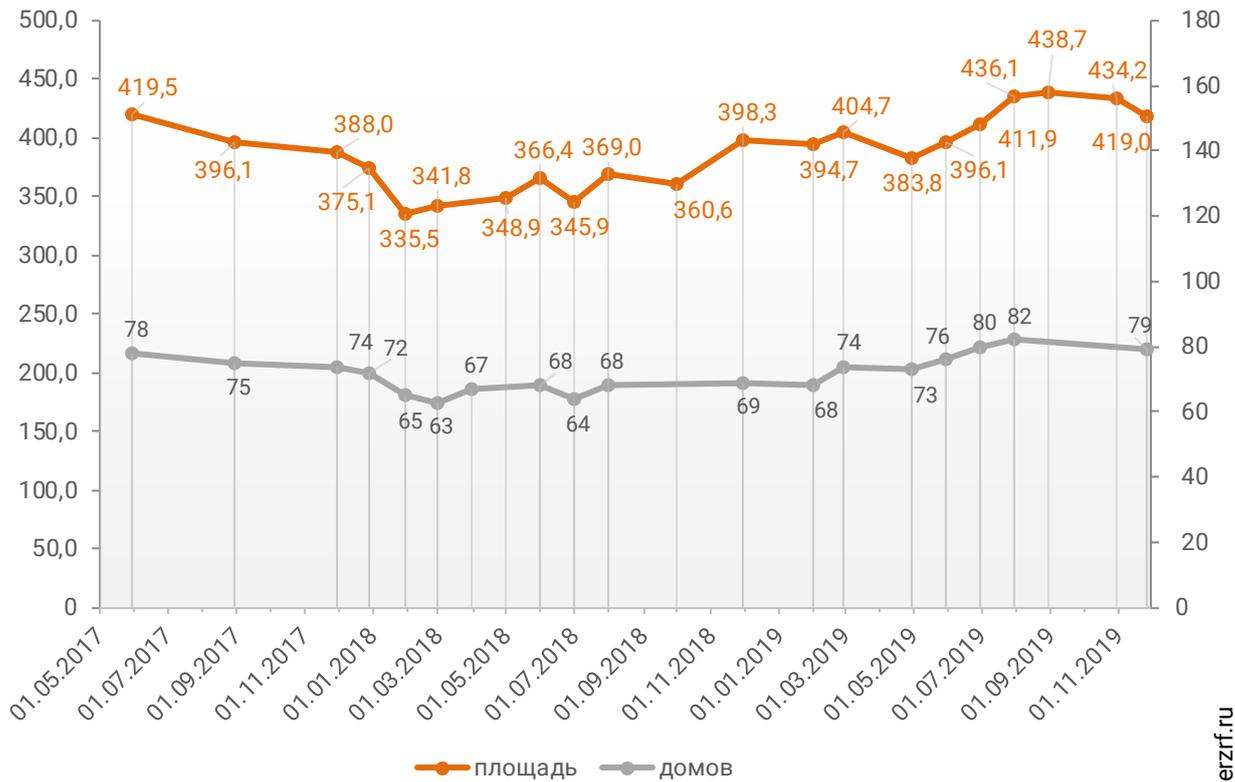
Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
многоквартирный дом	79	100%	7 672	100%	419 019	100%
Общий итог	79	100%	7 672	100%	419 019	100%

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 6 территориальных образованиях (Таблица 2).

Таблица 2

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Смоленск	46	58,2%	5 750	74,9%	309 771	73,9%
Смоленский	15	19,0%	931	12,1%	52 570	12,5%
Новосельцы	3	3,8%	327	4,3%	21 334	5,1%
Алтуховка	3	3,8%	249	3,2%	12 429	3,0%
Киселёвка	3	3,8%	160	2,1%	8 040	1,9%
Ясенная	3	3,8%	108	1,4%	5 847	1,4%
Печерск	1	1,3%	49	0,6%	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	7,6%	378	4,9%	22 303	5,3%
Гагарин	6	7,6%	378	4,9%	22 303	5,3%
Вяземский	5	6,3%	294	3,8%	16 718	4,0%
Вязьма	5	6,3%	294	3,8%	16 718	4,0%
Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)	6	7,6%	159	2,1%	8 961	2,1%
Одинцово (в составе г.о. Смоленск)	1	1,3%	160	2,1%	8 696	2,1%
	79	100%	7 672	100%	419 019	100%

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Смоленск (73,9% совокупной площади жилых единиц).

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

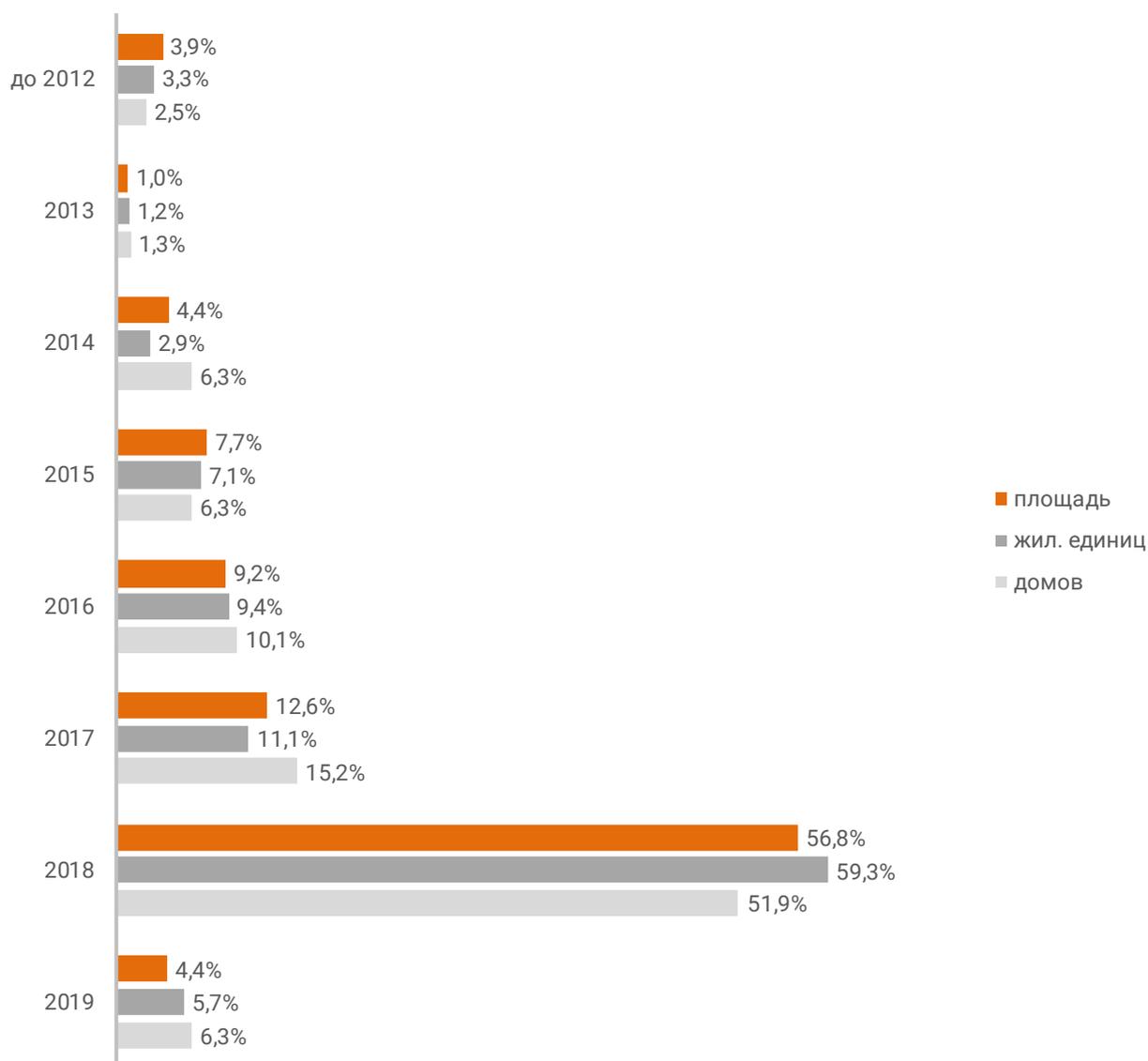
Застройщики жилья в Смоленской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с мая 2010 г. по июнь 2019 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

Таблица 3

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
до 2012	2	2,5%	250	3,3%	16 379	3,9%
2013	1	1,3%	90	1,2%	4 384	1,0%
2014	5	6,3%	219	2,9%	18 321	4,4%
2015	5	6,3%	546	7,1%	32 084	7,7%
2016	8	10,1%	724	9,4%	38 624	9,2%
2017	12	15,2%	851	11,1%	52 961	12,6%
2018	41	51,9%	4 553	59,3%	238 034	56,8%
2019	5	6,3%	439	5,7%	18 232	4,4%
Общий итог	79	100%	7 672	100%	419 019	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. (56,8% по площади жилых единиц).

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

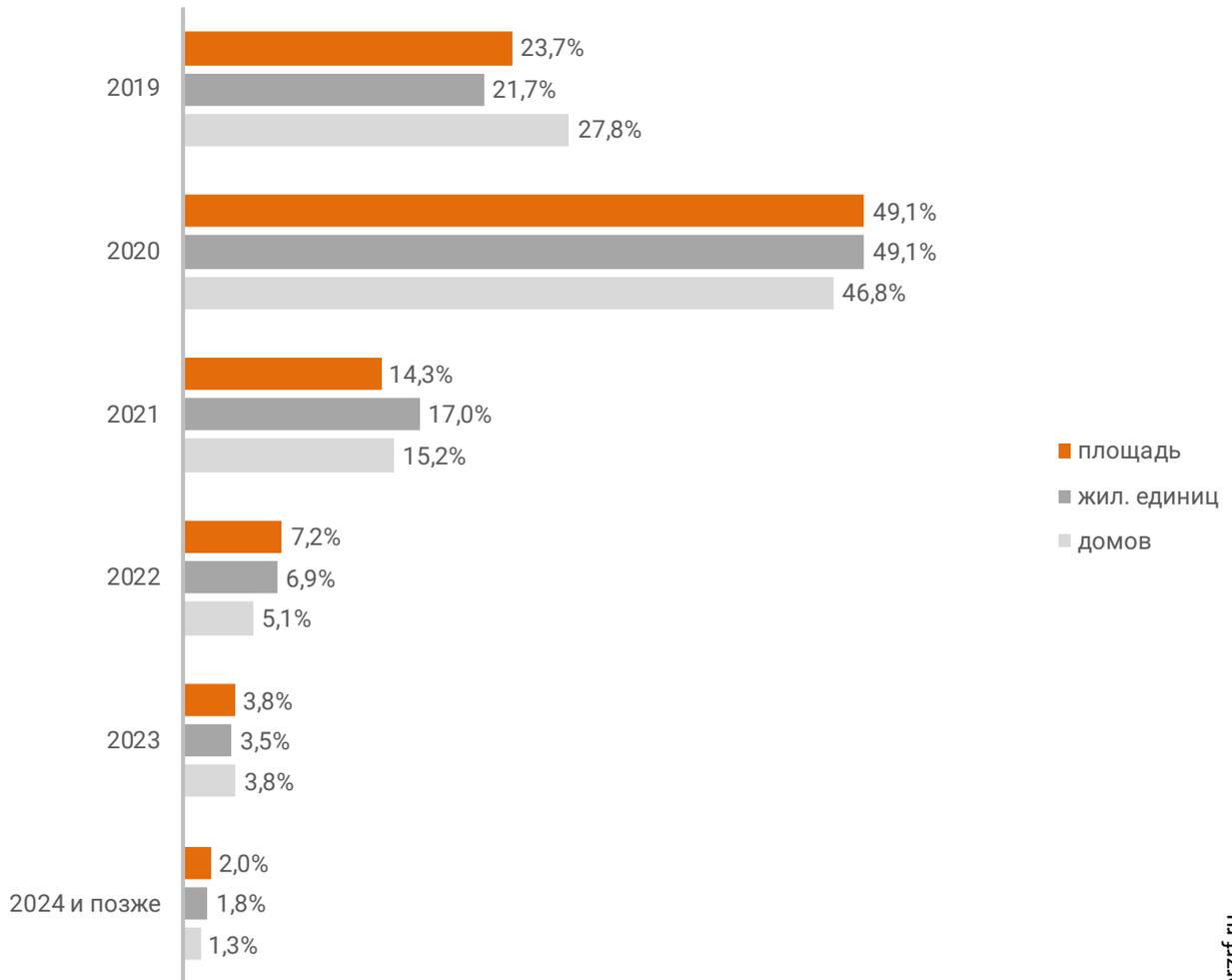
В Смоленской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию (Таблица 4, Гистограмма 2).

Таблица 4

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2019	22	27,8%	1 665	21,7%	99 416	23,7%
2020	37	46,8%	3 764	49,1%	205 580	49,1%
2021	12	15,2%	1 307	17,0%	59 848	14,3%
2022	4	5,1%	526	6,9%	29 991	7,2%
2023	3	3,8%	271	3,5%	15 748	3,8%
2024 и позже	1	1,3%	139	1,8%	8 436	2,0%
Общий итог	79	100%	7 672	100%	419 019	100%

Гистограмма 2

Распределение жилых новостроек Смоленской области по
планируемому году ввода в эксплуатацию



© erzrf.ru

До конца 2020 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию 304 996 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	99 416	2015	12 179 12,3%
		2016	31 604 31,8%
		2017	9 770 9,8%
		2018	10 703 10,8%
		2019	15 248 15,3%
2020	205 580	2015	4 384 2,1%
		2017	810 0,4%
		2019	21 136 10,3%
Общий итог	419 019		105 834 25,3%

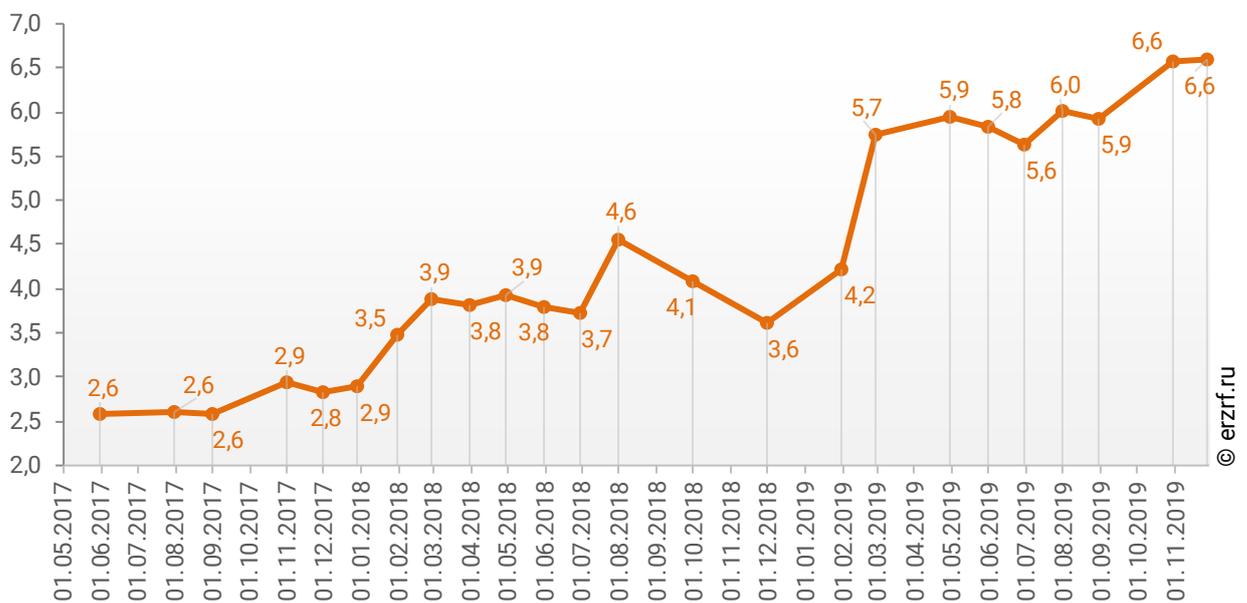
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2016 на 2019 год (31 604 м²), что составляет 31,8% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Смоленской области в 2019 году.

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

- 9,6 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



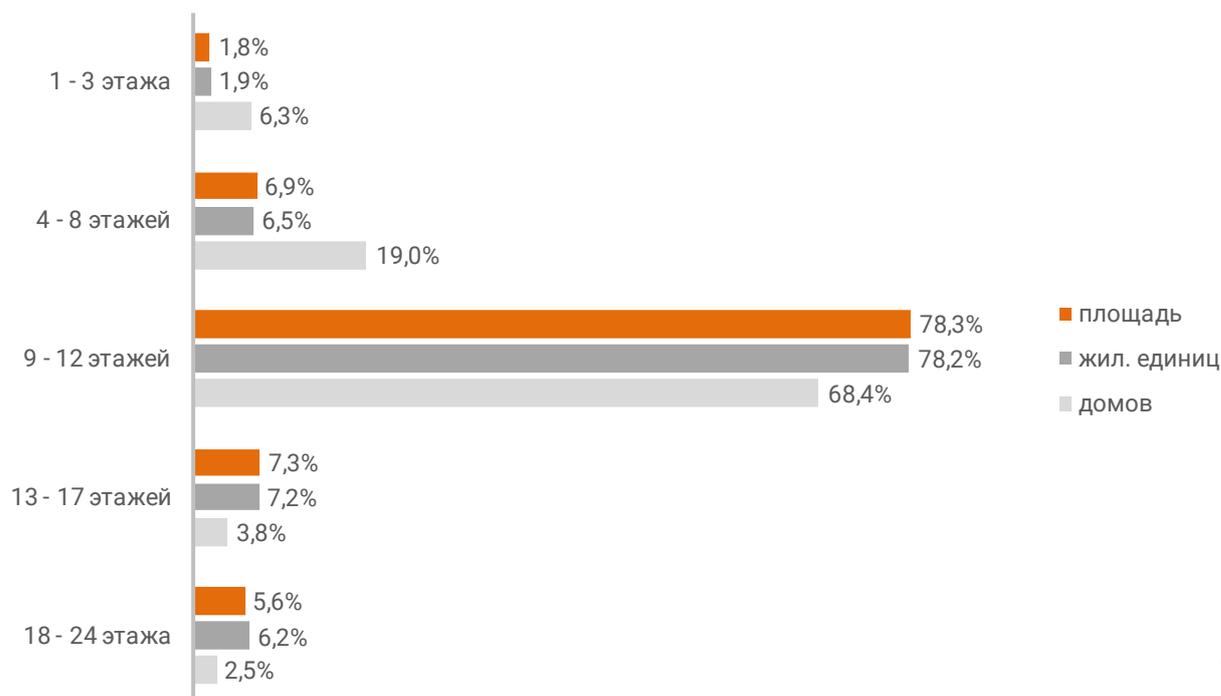
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

Таблица 6

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
1 - 3 этажа	5	6,3%	146	1,9%	7 742	1,8%
4 - 8 этажей	15	19,0%	499	6,5%	28 993	6,9%
9 - 12 этажей	54	68,4%	6 001	78,2%	328 262	78,3%
13 - 17 этажей	3	3,8%	553	7,2%	30 524	7,3%
18 - 24 этажа	2	2,5%	473	6,2%	23 498	5,6%
Общий итог	79	100%	7 672	100%	419 019	100%

Гистограмма 4

Распределение жилых новостроек Смоленской области по этажности



© eizrf.ru

Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 9 - 12 этажей – 78,3% 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 22,9%.

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.

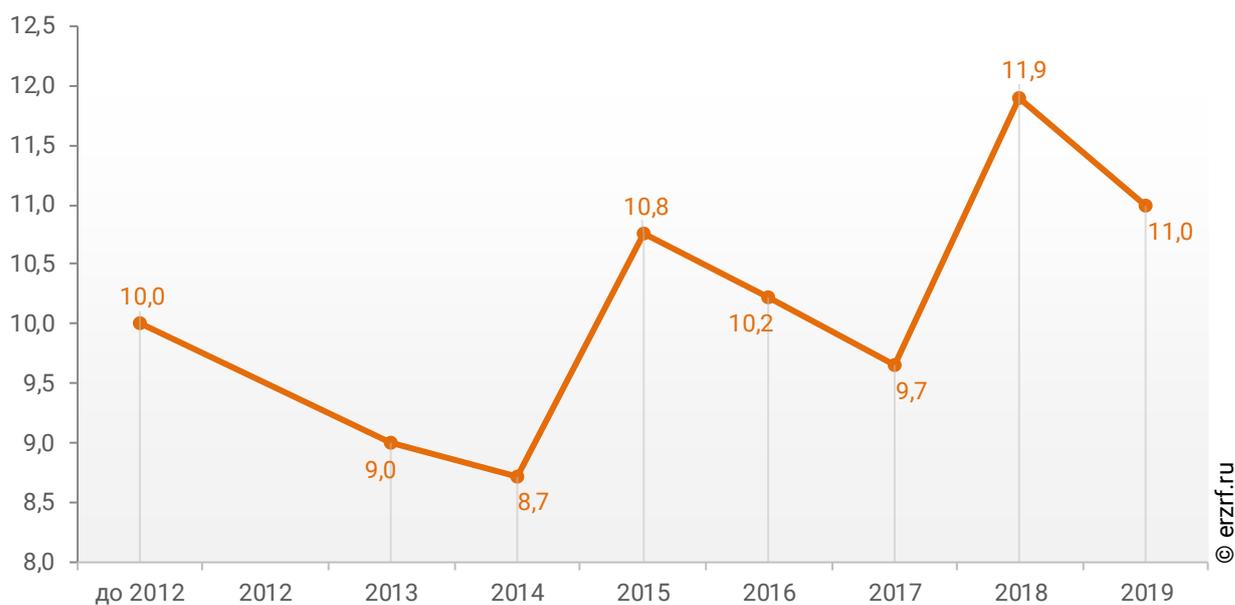
Таблица 8

№	Площадь, м ²	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	23 426	<i>ГК ГРАЖДАНСТРОЙ</i>	многоквартирный дом	Новый Смоленск
2	17 562	<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 2019 году, составляет 11 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

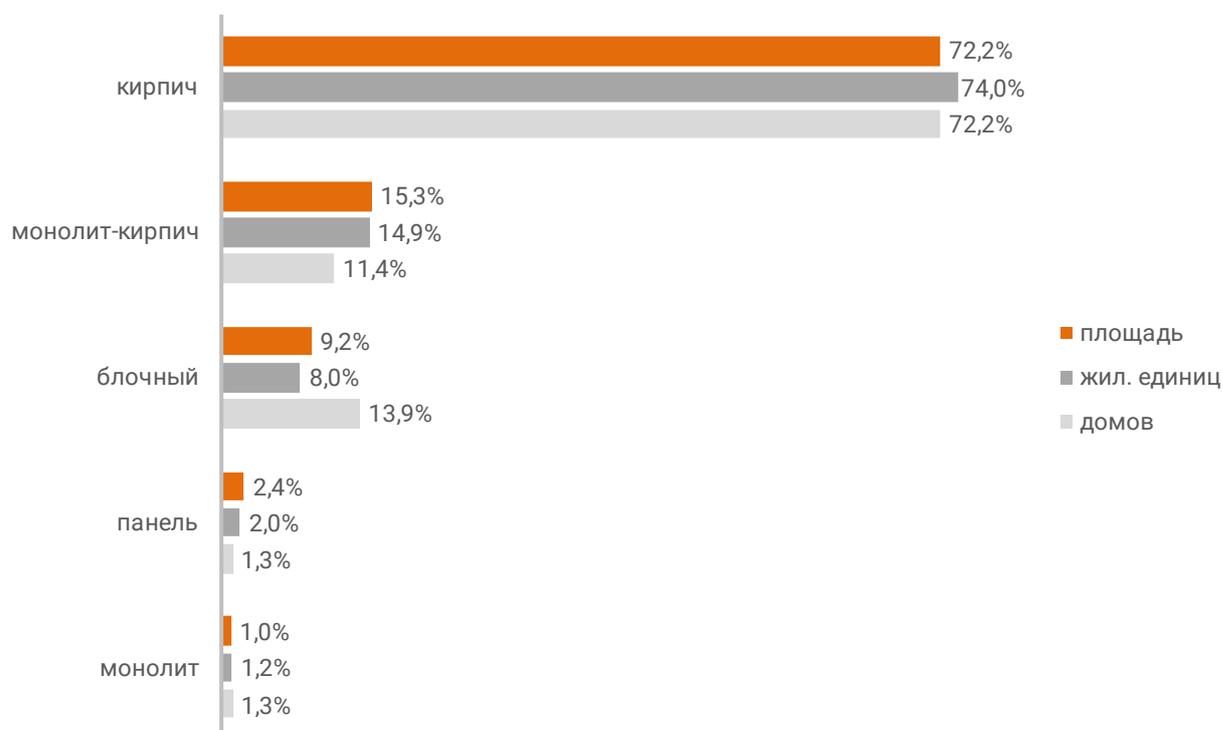
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
кирпич	57	72,2%	5 674	74,0%	302 337	72,2%
монолит-кирпич	9	11,4%	1 142	14,9%	63 903	15,3%
блочный	11	13,9%	616	8,0%	38 429	9,2%
панель	1	1,3%	150	2,0%	9 966	2,4%
монолит	1	1,3%	90	1,2%	4 384	1,0%
Общий итог	79	100%	7 672	100%	419 019	100%

Гистограмма 5

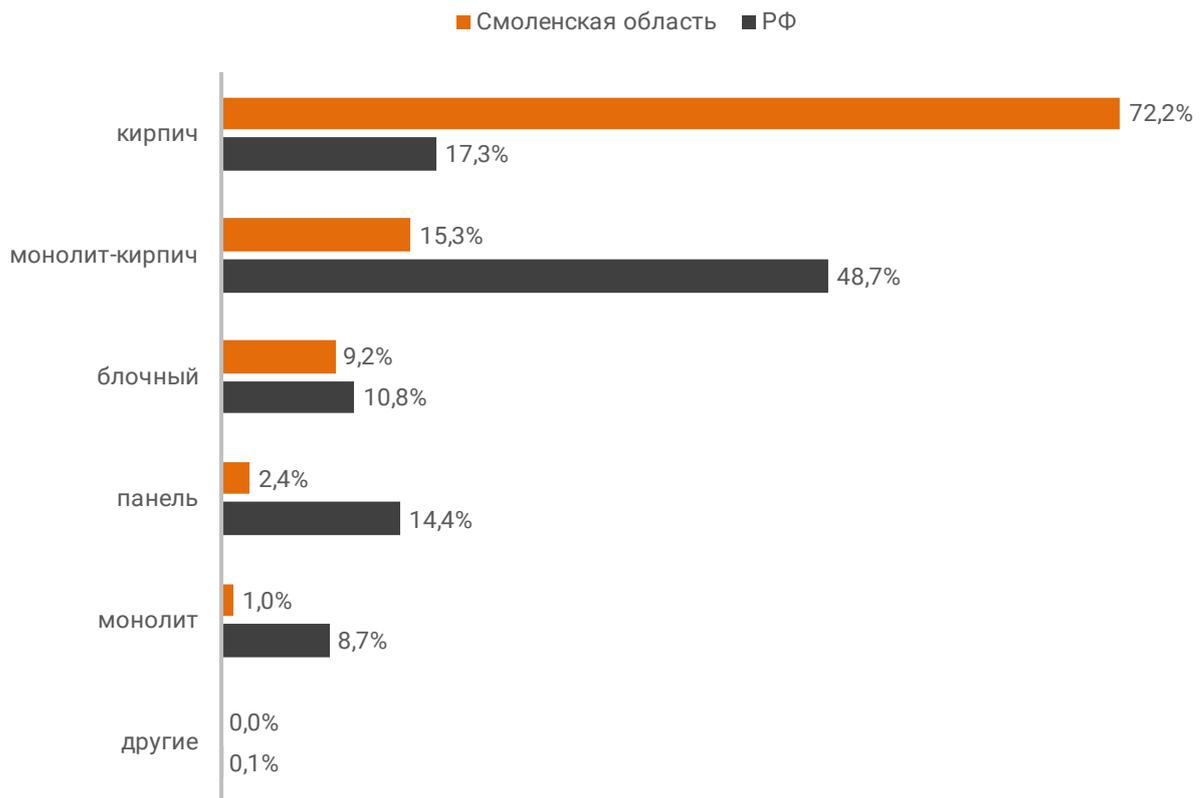
Распределение жилых новостроек Смоленской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Смоленской области является кирпич. Из него возводится 72,2% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 17,3% (Гистограмма 6).

Гистограмма 6

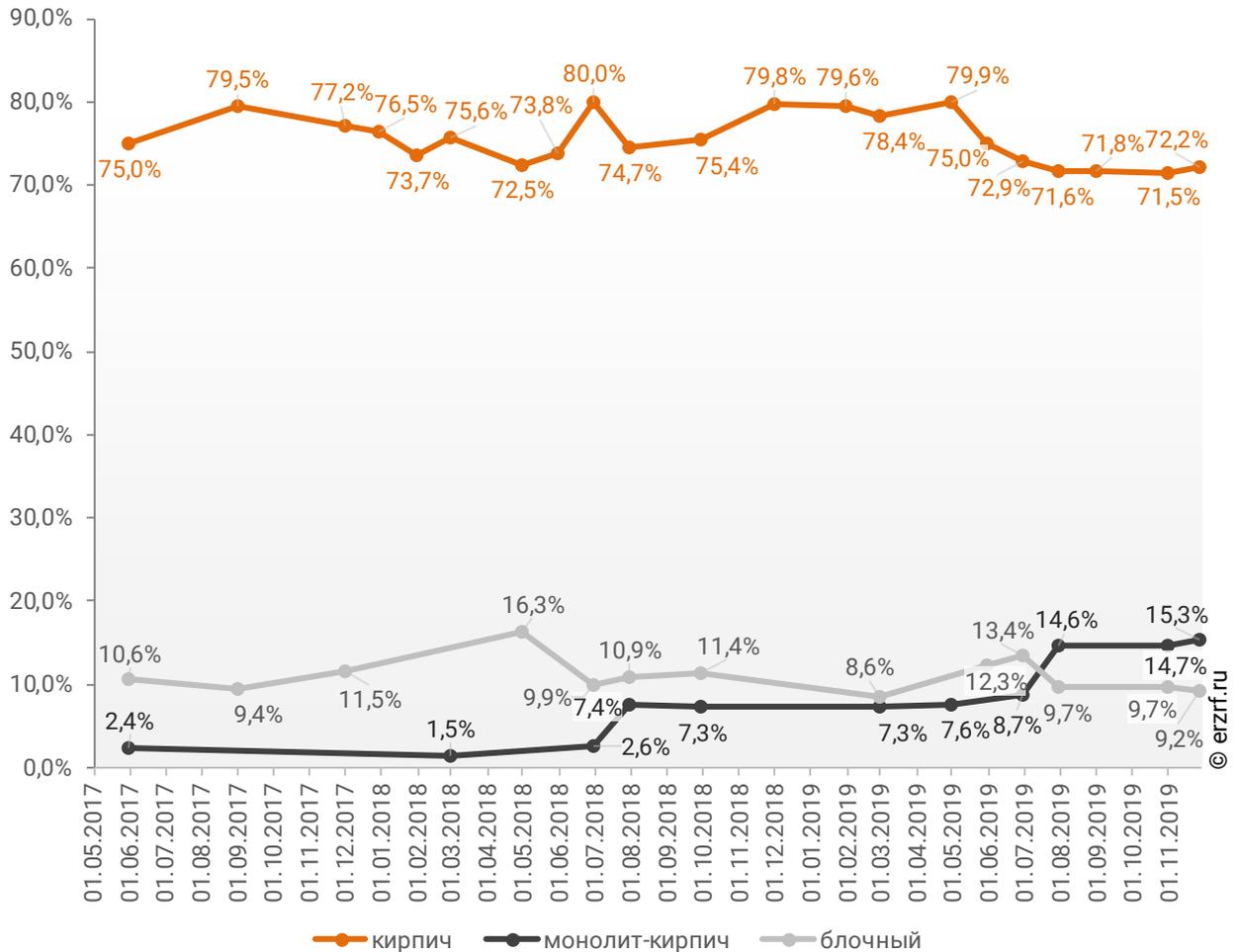
Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Смоленской области



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

График 5

Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Смоленской области (на м²)



Среди строящегося жилья Смоленской области у 67,0% 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 65,0% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

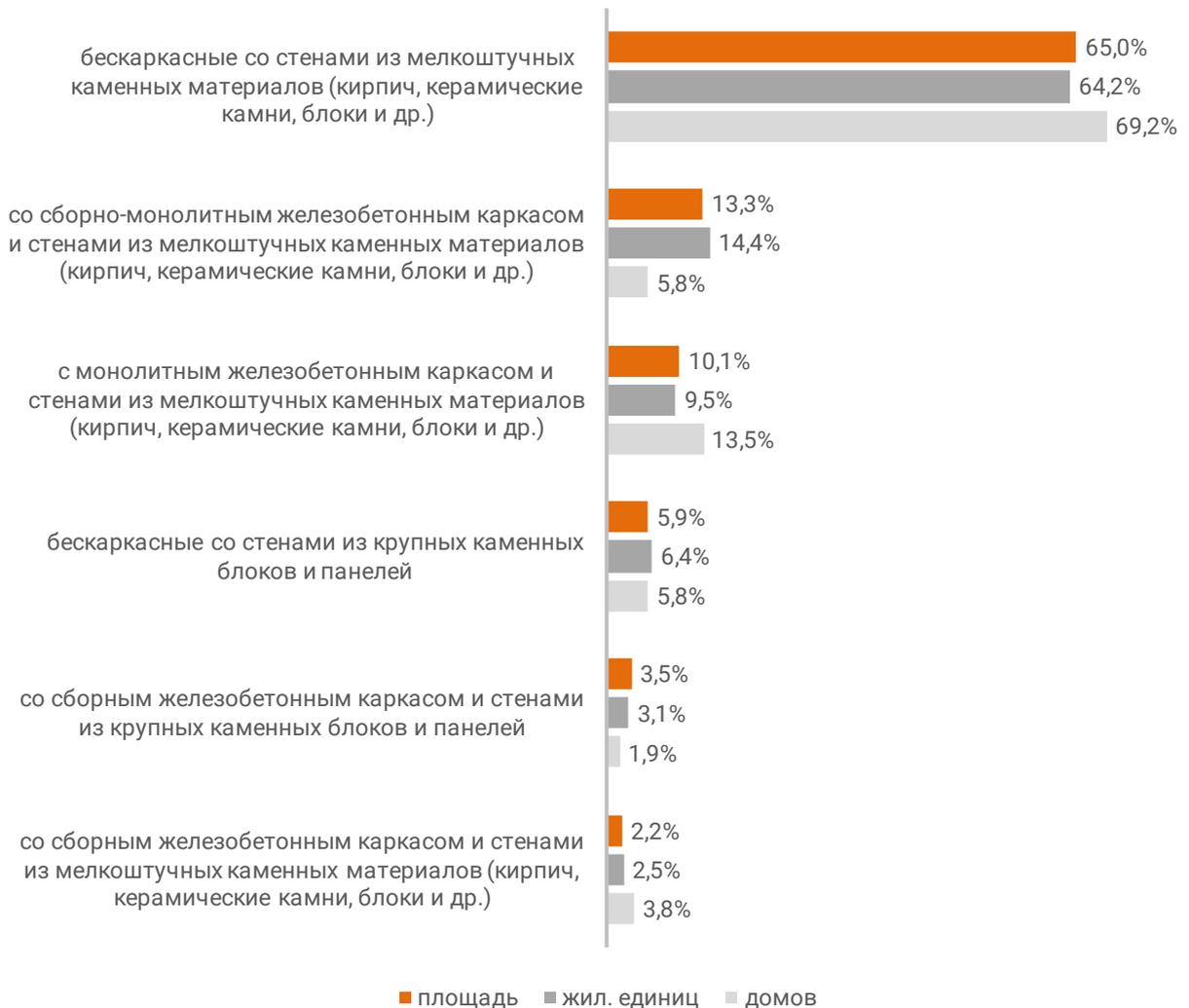
Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 10, Гистограмма 7).

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.)	36	69,2%	3 143	64,2%	182 352	65,0%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	3	5,8%	703	14,4%	37 461	13,3%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	7	13,5%	467	9,5%	28 449	10,1%
бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей	3	5,8%	314	6,4%	16 476	5,9%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	1	1,9%	150	3,1%	9 966	3,5%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	2	3,8%	120	2,5%	6 036	2,2%
Общий итог	52	100%	4 897	100%	280 740	100%

Гистограмма 7

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



© erzrf.ru

7. ТОП застройщиков Смоленской области по объемам строительства

По состоянию на ноябрь 2019 года строительство жилья в Смоленской области осуществляют 24 застройщика (бренда), которые представлены 30 компаниями (юридическими лицами).

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

Таблица 11

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м ²	%
1	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	10	12,7%	1 850	24,1%	78 724	18,8%
2	Строй бизнес	9	11,4%	1 035	13,5%	60 250	14,4%
3	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	8	10,1%	842	11,0%	47 703	11,4%
4	Консоль	7	8,9%	830	10,8%	44 685	10,7%
5	СК Ваш дом	3	3,8%	395	5,1%	24 515	5,9%
6	Компания СИП	2	2,5%	377	4,9%	23 975	5,7%
7	ГК Метрум груп	2	2,5%	245	3,2%	14 028	3,3%
8	Вязьмажилстрой	5	6,3%	214	2,8%	12 700	3,0%
9	Специализированный застройщик Высота Смоленск	3	3,8%	168	2,2%	11 147	2,7%
10	Смоленскжилье	1	1,3%	115	1,5%	10 985	2,6%
11	ГосЗаказКонсалт	4	5,1%	169	2,2%	10 114	2,4%
12	ГК Гарант-жилье	2	2,5%	196	2,6%	9 395	2,2%
13	Компания Форест	6	7,6%	159	2,1%	8 961	2,1%
14	ФПК Мегаполис	2	2,5%	120	1,6%	8 468	2,0%
15	ВитебскЖилстрой	1	1,3%	144	1,9%	7 998	1,9%
16	Стройинвест	2	2,5%	135	1,8%	7 760	1,9%
17	Новострой	1	1,3%	118	1,5%	7 081	1,7%
18	ГСК Капитель	1	1,3%	116	1,5%	6 768	1,6%
19	ГК Контакт	2	2,5%	120	1,6%	6 036	1,4%
20	Билдинг групп	3	3,8%	108	1,4%	5 847	1,4%
21	ГК Аск Холдинг	1	1,3%	90	1,2%	4 384	1,0%
22	Фирма Подряд	2	2,5%	73	1,0%	4 110	1,0%
23	Никольские ворота-2000	1	1,3%	40	0,5%	2 004	0,5%
24	Элит-строй	1	1,3%	13	0,2%	1 381	0,3%
Общий итог		79	100%	7 672	100%	419 019	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	78 724	7 169	9,1%	0,3
2	★ 4,5	Строй бизнес	60 250	21 136	35,1%	3,0
3	★ 5,0	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	47 703	0	0,0%	-
4	★ 1,5	Консоль	44 685	23 754	53,2%	14,9
5	★ 5,0	СК Ваш дом	24 515	0	0,0%	-
6	★ 1,5	Компания СИП	23 975	6 413	26,7%	9,6
7	★ 0,0	ГК Метрум групп	14 028	0	0,0%	-
8	★ 0,0	Вязьмажилстрой	12 700	12 700	100%	37,4
9	н/р	Специализированный застройщик Высота Смоленск	11 147	0	0,0%	-
10	н/р	Смоленскжилье	10 985	10 985	100%	42,0
11	н/р	ГосЗаказКонсалт	10 114	2 817	27,9%	5,7
12	★ 2,5	ГК Гарант-жилье	9 395	0	0,0%	-
13	н/р	Компания Форест	8 961	2 987	33,3%	1,0
14	★ 5,0	ФПК Мегаполис	8 468	0	0,0%	-
15	★ 0,5	ВитебскЖилстрой	7 998	7 998	100%	36,0
16	н/р	Стройинвест	7 760	0	0,0%	-
17	★ 0,5	Новострой	7 081	0	0,0%	-
18	★ 1,0	ГСК Капитель	6 768	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	Никольские ворота-2000	2 004	0	0,0%	-
24	н/р	Элит-строй	1 381	1 381	100%	27,0
Общий итог			419 019	105 834	25,3%	6,6

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.

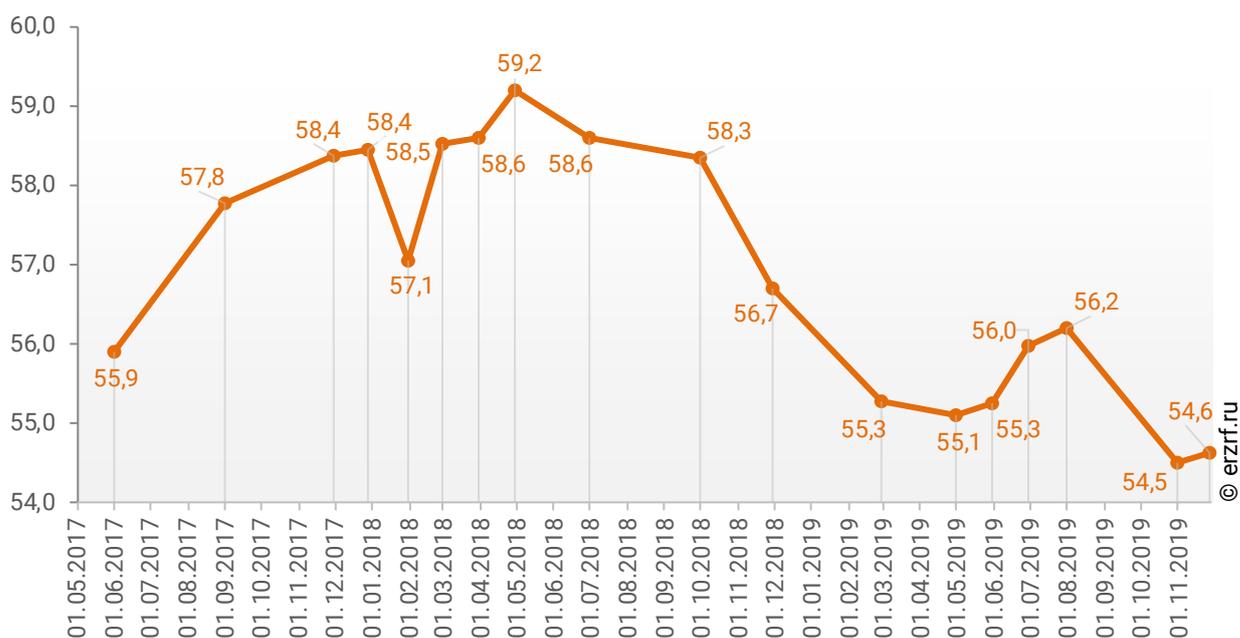
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Смоленской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Смоленской области, составляет 54,6 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

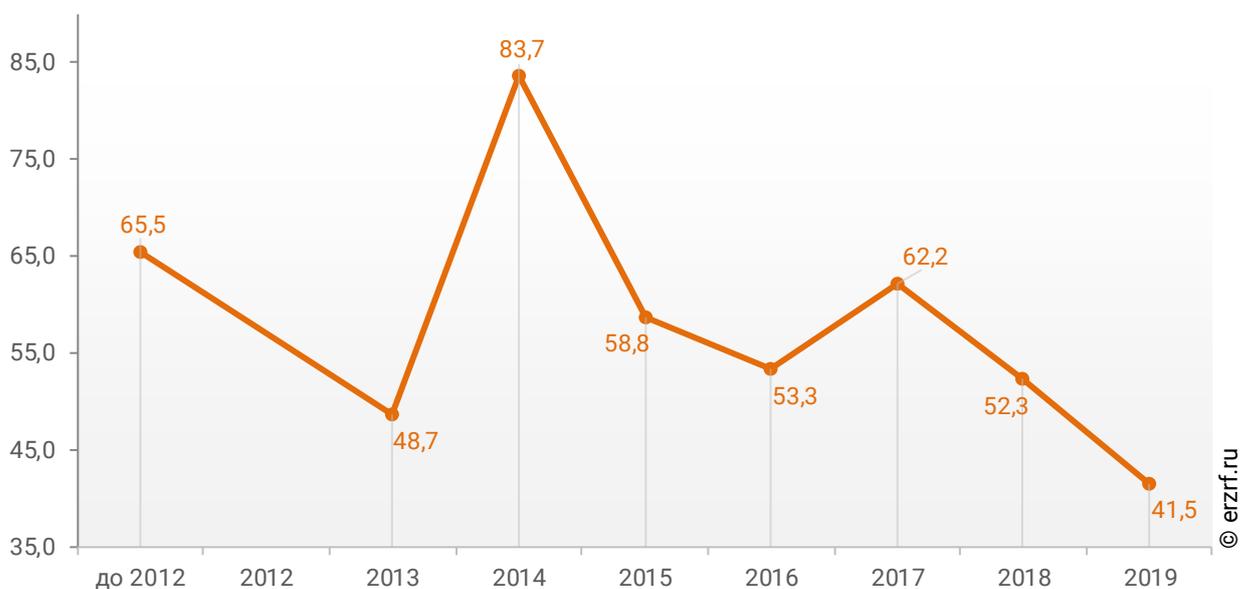
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Смоленской области, м²



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Смоленской области, разрешение на строительство которых выдано в 2019 году, составляет 41,5 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» – 42,6 м². Самая большая – у застройщика «Элит-строй» – 106,2 м² (Таблица 13).

Таблица 13

Застройщик	Ср. площадь квартиры, м²
ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	42,6
ГК Гарант-жилье	47,9
ГК Аск Холдинг	48,7
Никольские ворота-2000	50,1
ГК Контакт	50,3
Консоль	53,8
Билдинг групп	54,1
ВитебскЖилстрой	55,5
Фирма Подряд	56,3
Компания Форест	56,4
СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	56,7
ГК Метрум груп	57,3
Стройинвест	57,5
Строй бизнес	58,2
ГСК Капитель	58,3
Вязьмажилстрой	59,3
ГосЗаказКонсалт	59,8
Новострой	60,0
СК Ваш дом	62,1
Компания СИП	63,6
Специализированный застройщик Высота Смоленск	66,4
ФПК Мегаполис	70,6
Смоленскжилье	95,5
Элит-строй	106,2
Общий итог	54,6

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».

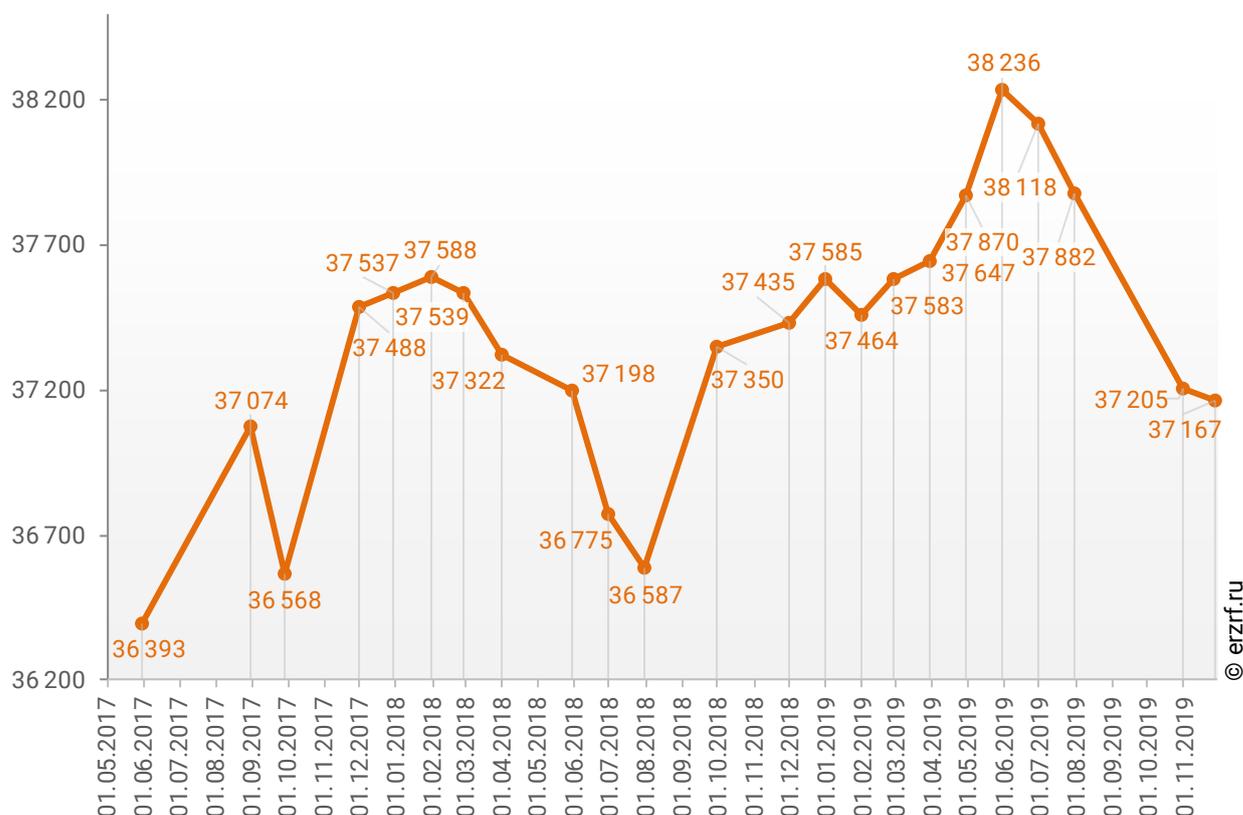
10. Цена предложения на строящиеся объекты в Смоленской области

По состоянию на ноябрь 2019 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Смоленской области составила 37 167 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

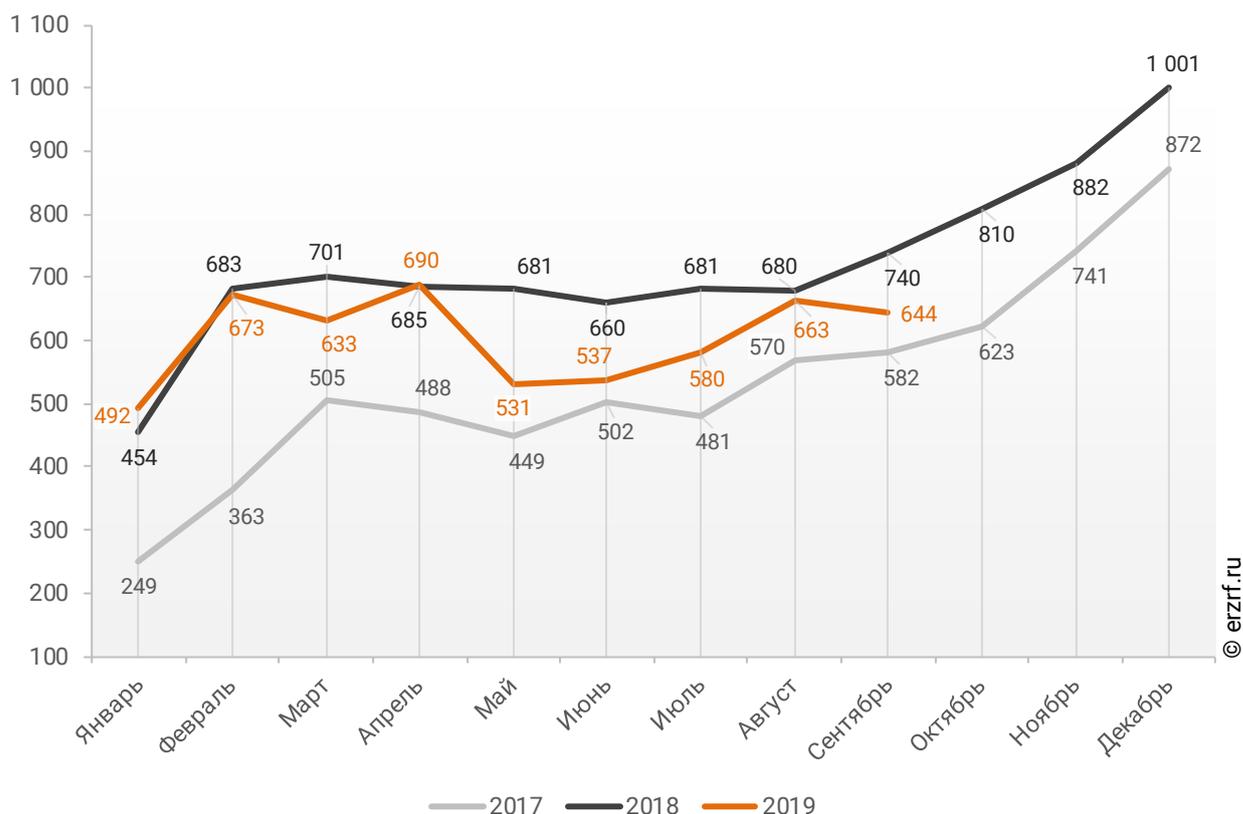
11. Ипотечное кредитование для жителей Смоленской области (официальная статистика Банка России)

11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России за 9 месяцев 2019 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Смоленской области, составило 5 443, что на 8,8% меньше уровня 2018 г. (5 965 ИЖК), и на 29,9% больше уровня, достигнутого в 2017 г. (4 189 ИЖК).

График 10

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

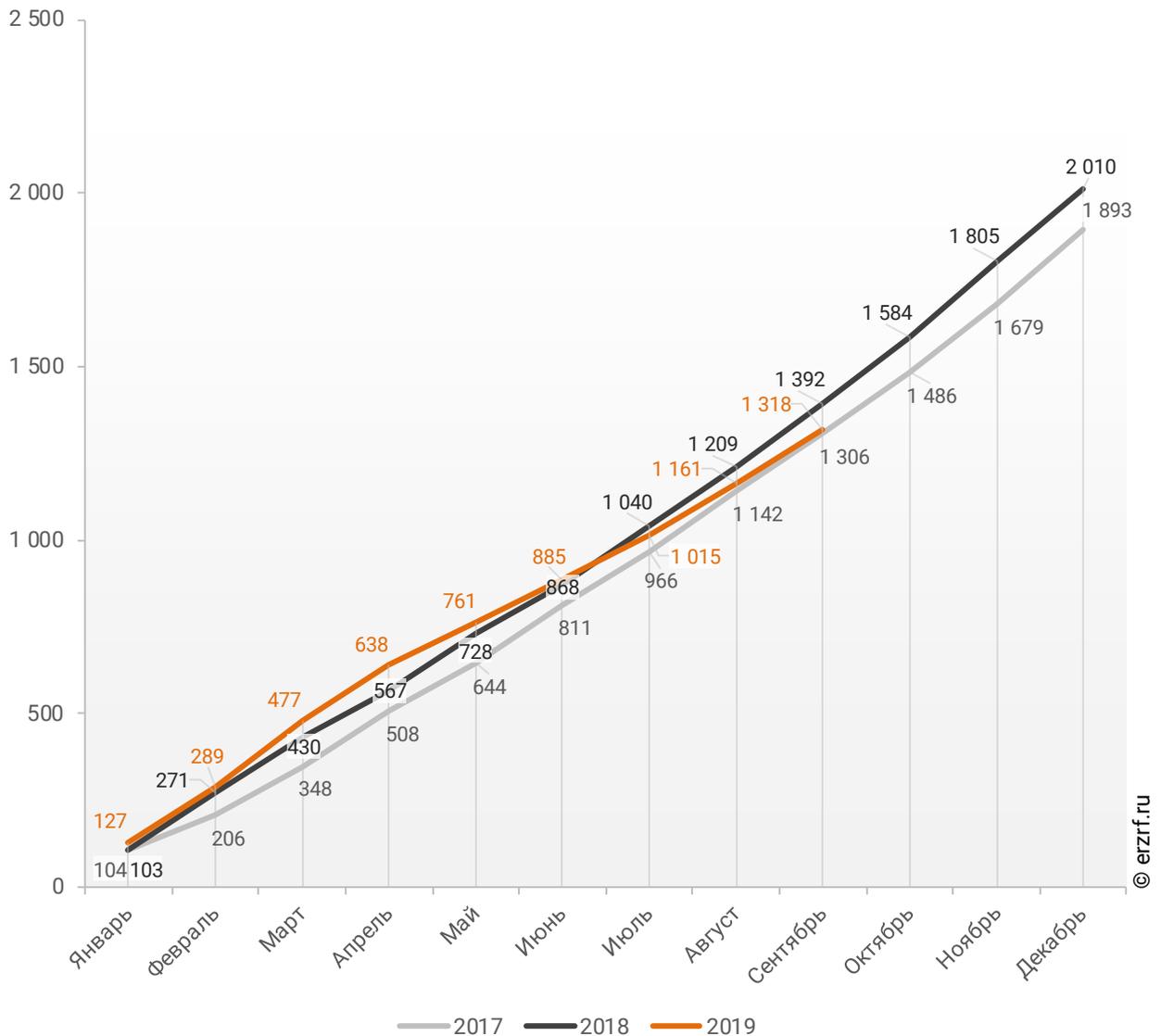


За 9 месяцев 2019 г. количество ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 1 318, что на 5,3% меньше, чем в 2018 г. (1 392 ИЖК), и на 0,9% больше соответствующего значения 2017 г. (1 306 ИЖК).

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.

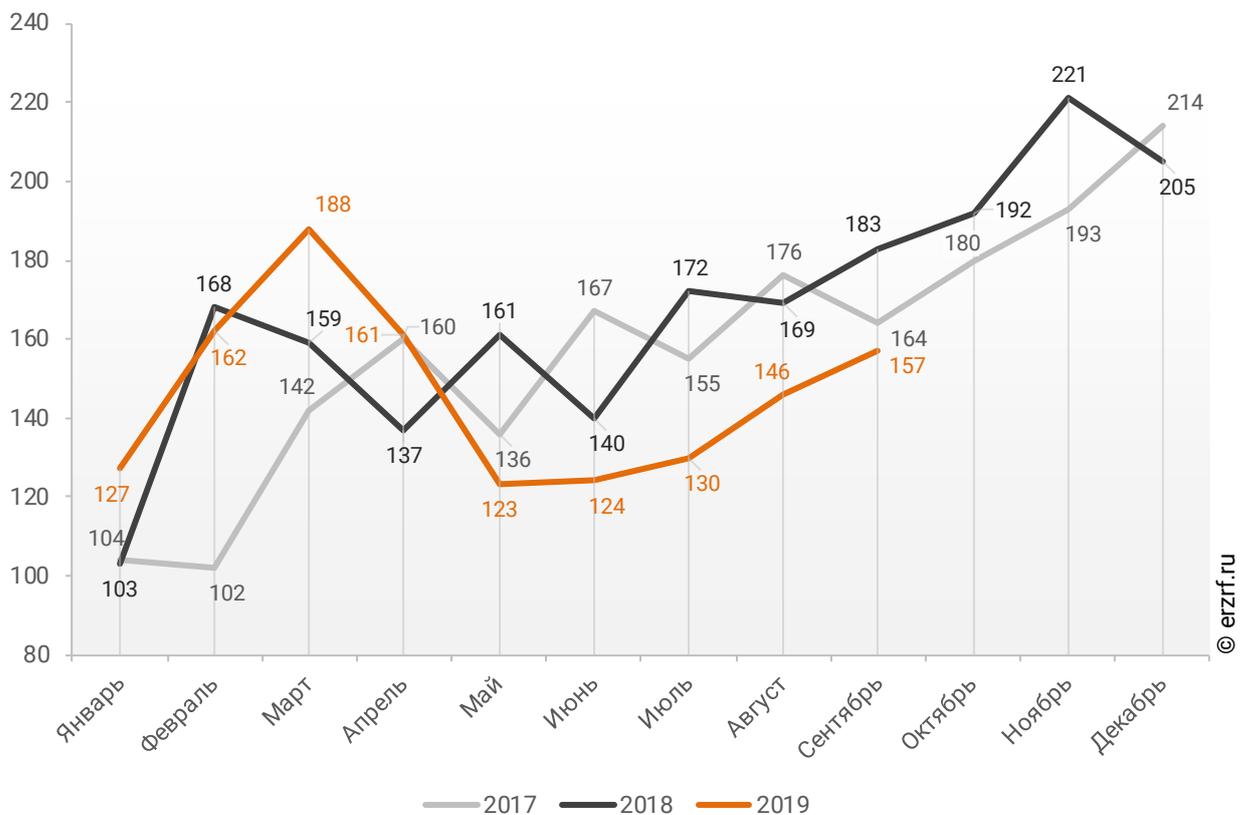


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Смоленской области в сентябре 2019 года уменьшилось на 14,2% по сравнению с сентябрем 2018 года (157 против 183 годом ранее).

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.

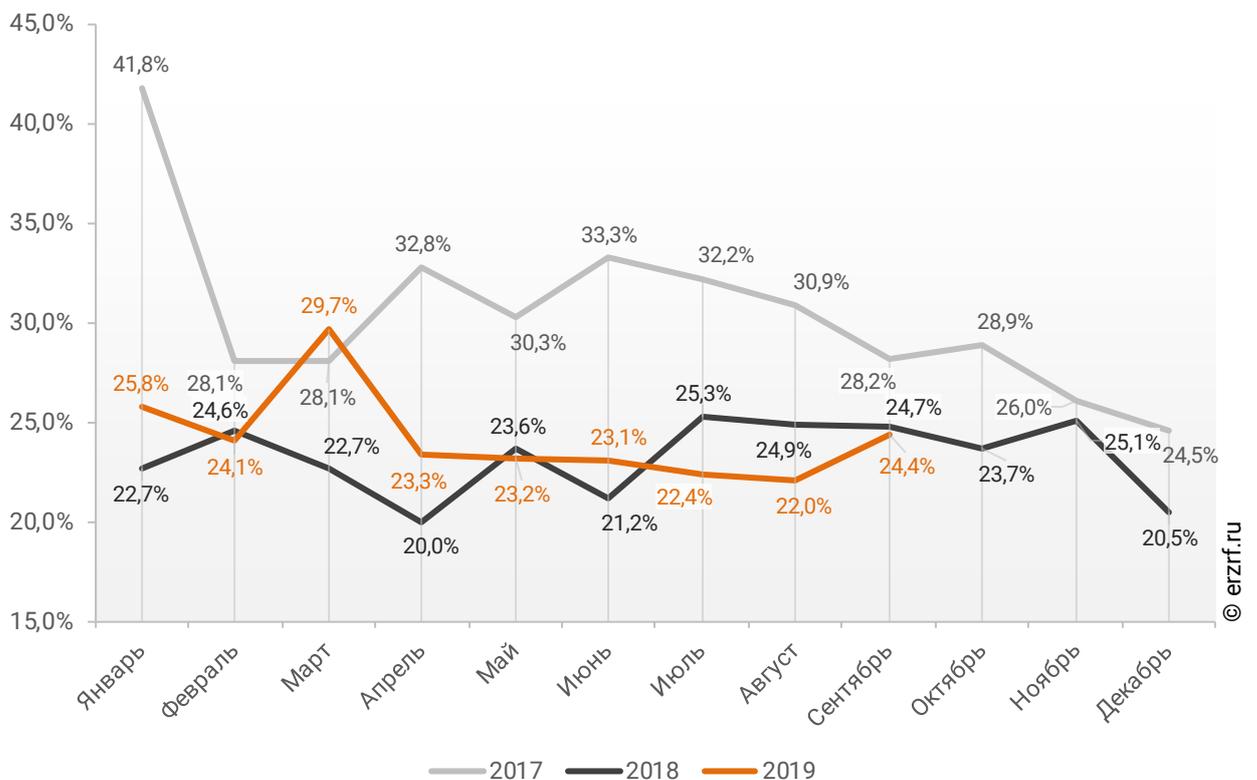


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2019 г., составила 24,2% от общего количества ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 0,9 п.п. больше соответствующего значения 2018 г. (23,3%), и на 7,0 п.п. меньше уровня 2017 г. (31,2%).

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.



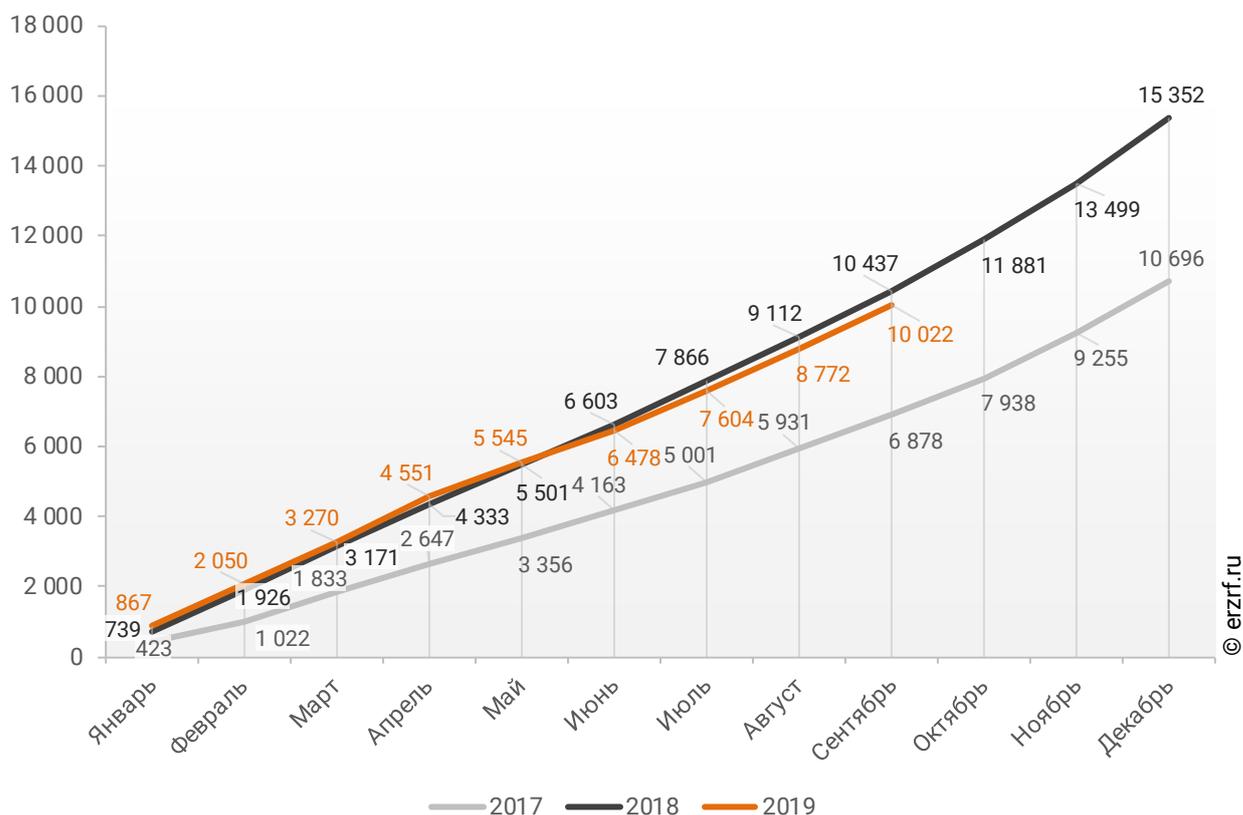
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По данным Банка России за 9 месяцев 2019 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области, составил 10 022 млн ₽, что на 4,0% меньше уровня, достигнутого в 2018 г. (10 437 млн ₽), и на 45,7% больше аналогичного значения 2017 г. (6 878 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 ₽

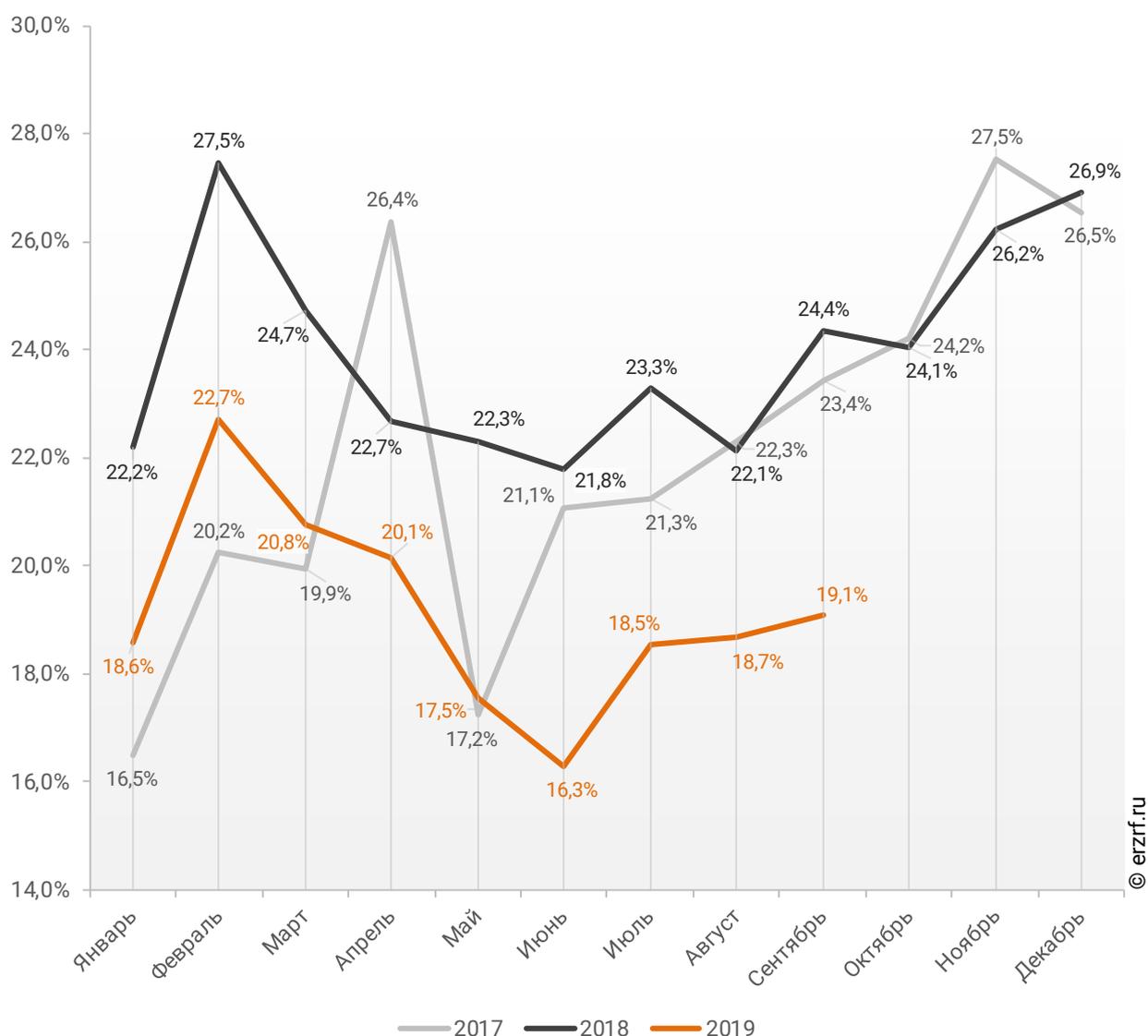


В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2019 г. жителям Смоленской области (52 388 млн ₽), доля ИЖК составила 19,1%, что на 4,3 п.п. меньше соответствующего значения 2018 г. (23,4%), и на 1,9 п.п. меньше уровня 2017 г. (21,0%).

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.

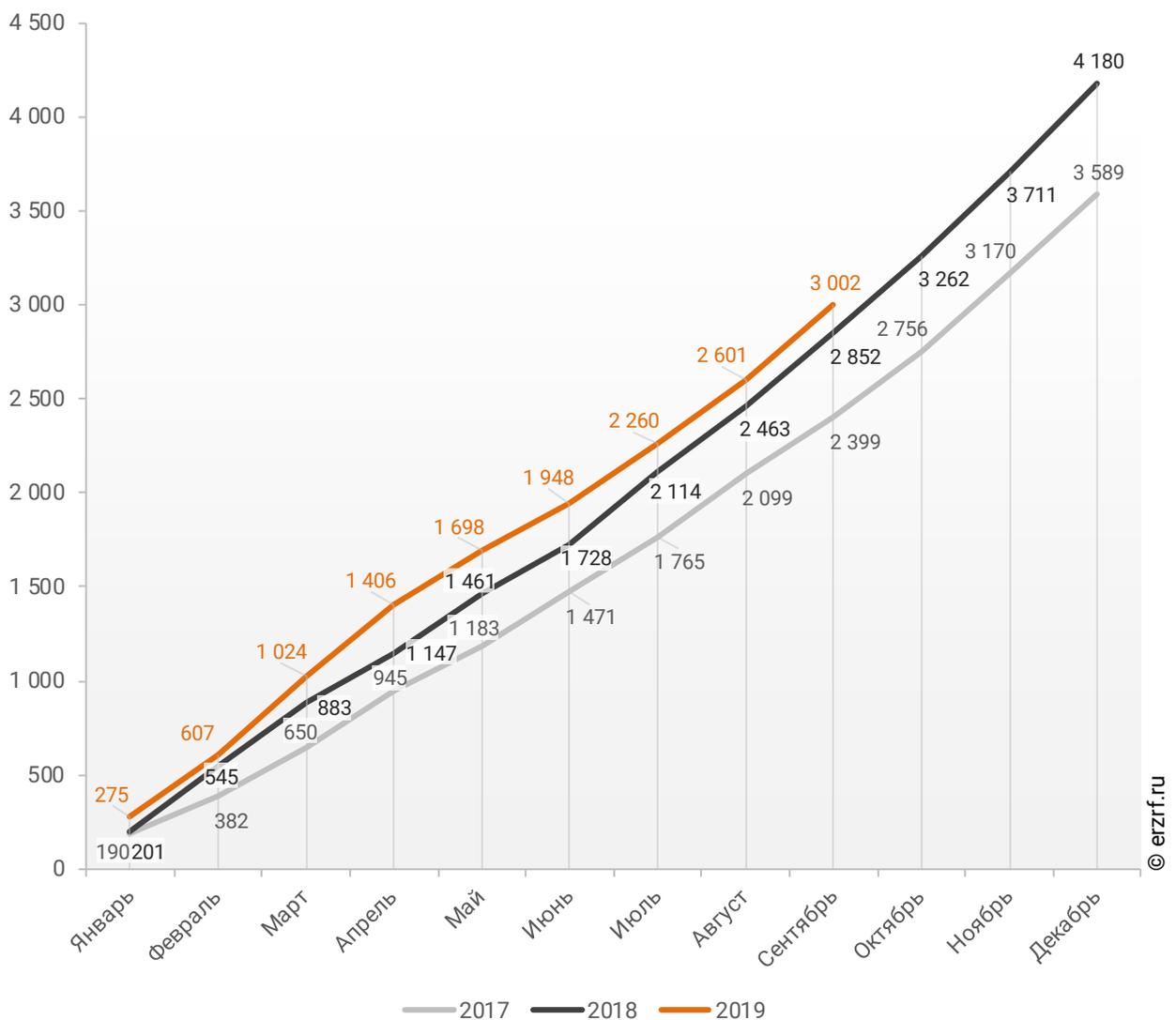


За 9 месяцев 2019 г. объем ИЖК, выданных жителям Смоленской области под залог ДДУ, составил 3 002 млн ₽ (30,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 5,3% больше аналогичного значения 2018 г. (2 852 млн ₽), и на 25,1% больше, чем в 2017 г. (2 399 млн ₽).

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 9 месяцев 2019 г. жителям Смоленской области (52 388 млн ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 5,7%, что на 0,7 п.п. меньше уровня 2018 г. (6,4%), 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.

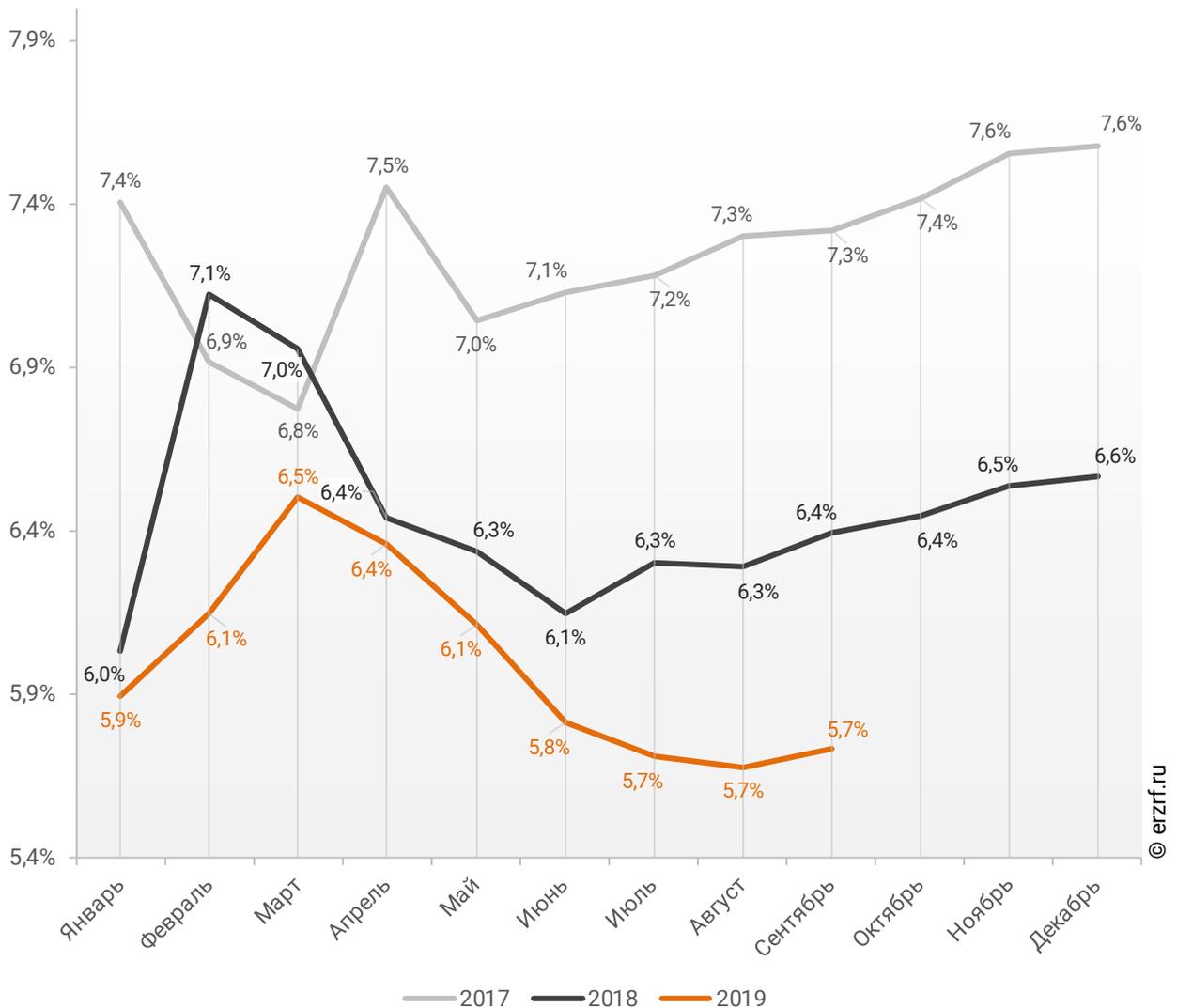
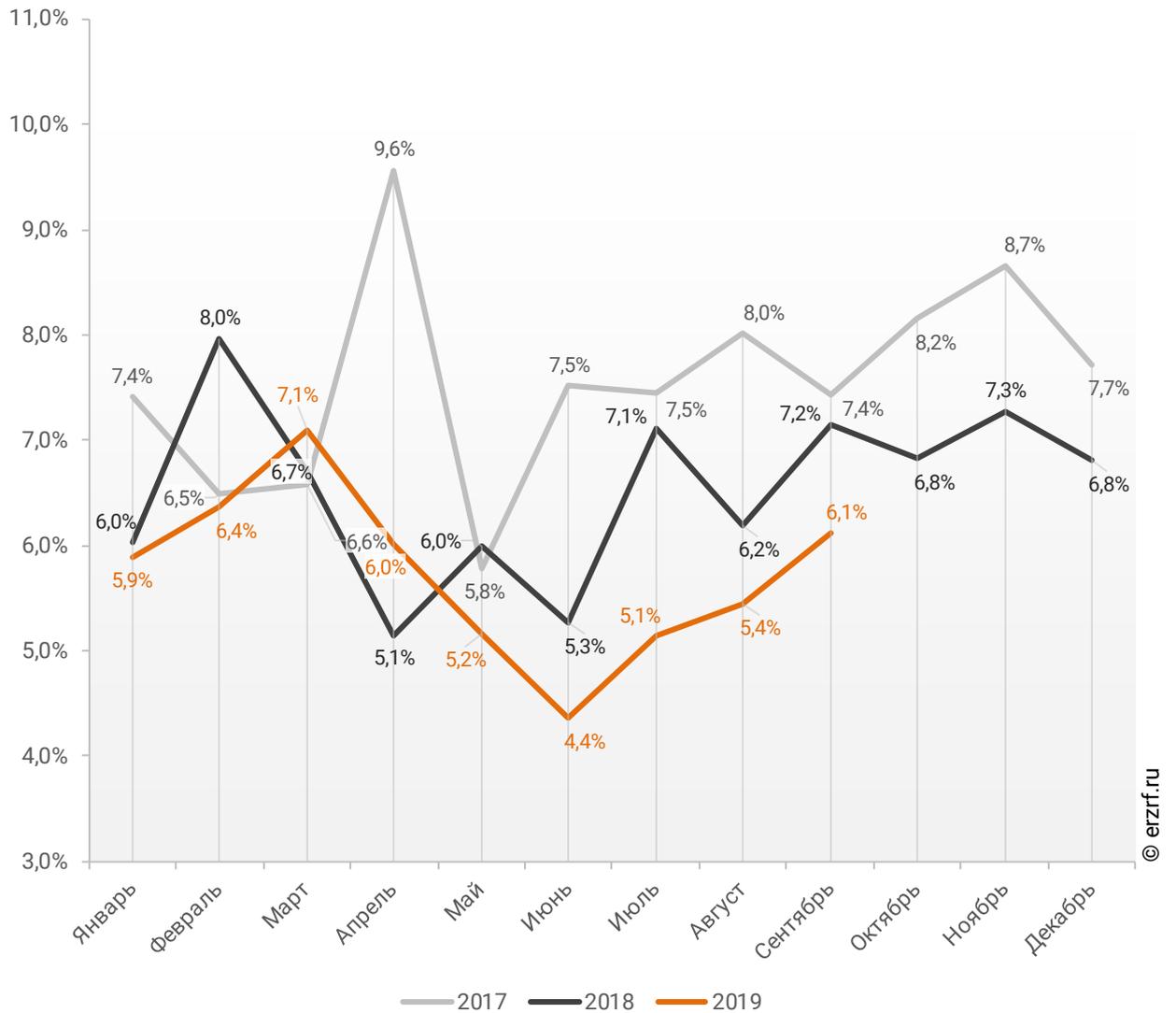


График 18

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



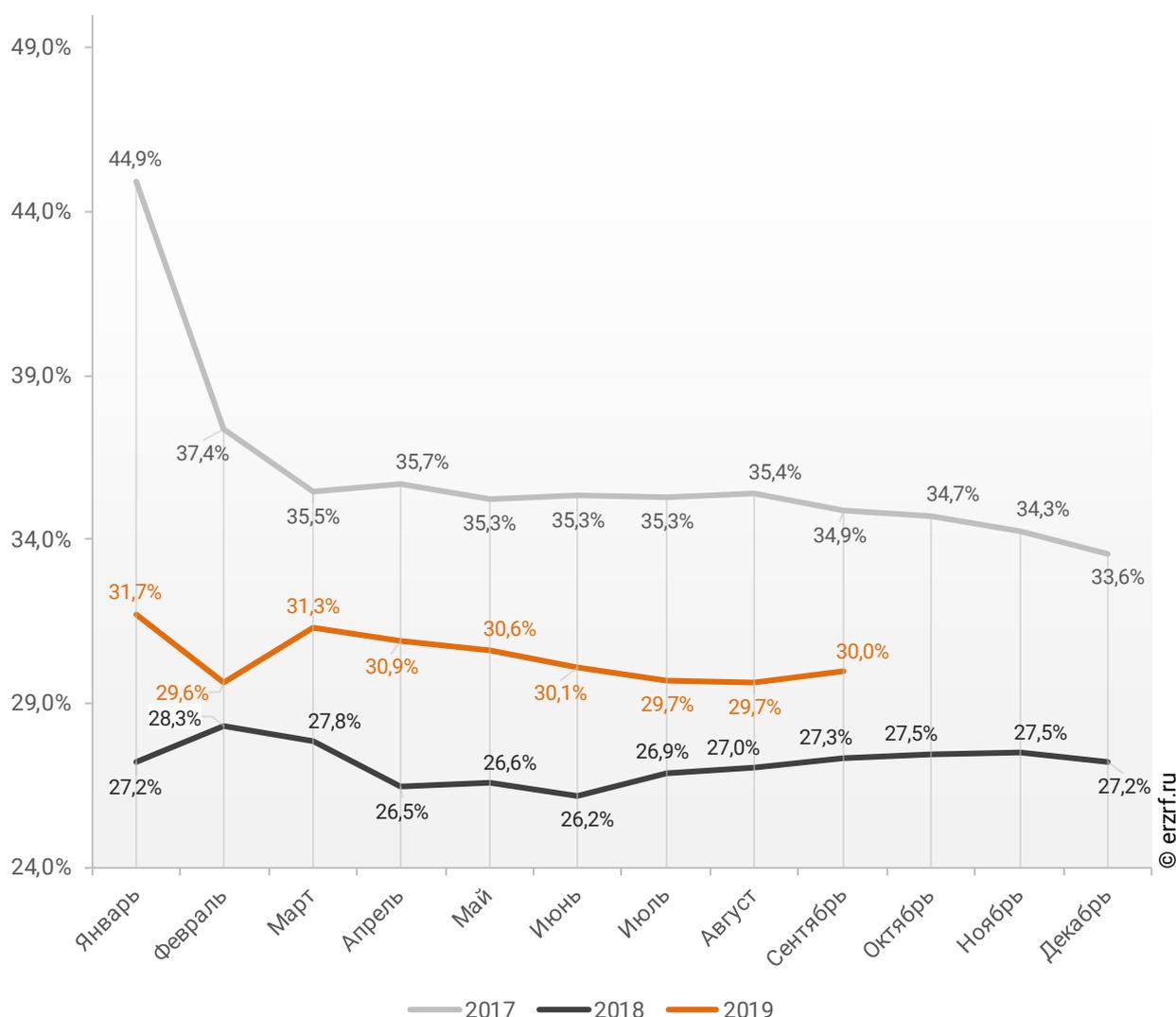
© erzrf.ru

Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2019 г., составила 30,0% от общего объема ИЖК, выданных жителям Смоленской области за этот же период, что на 2,7 п.п. больше, чем в 2018 г. (27,3%), и на 4,9 п.п. меньше соответствующего значения 2017 г. (34,9%).

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.

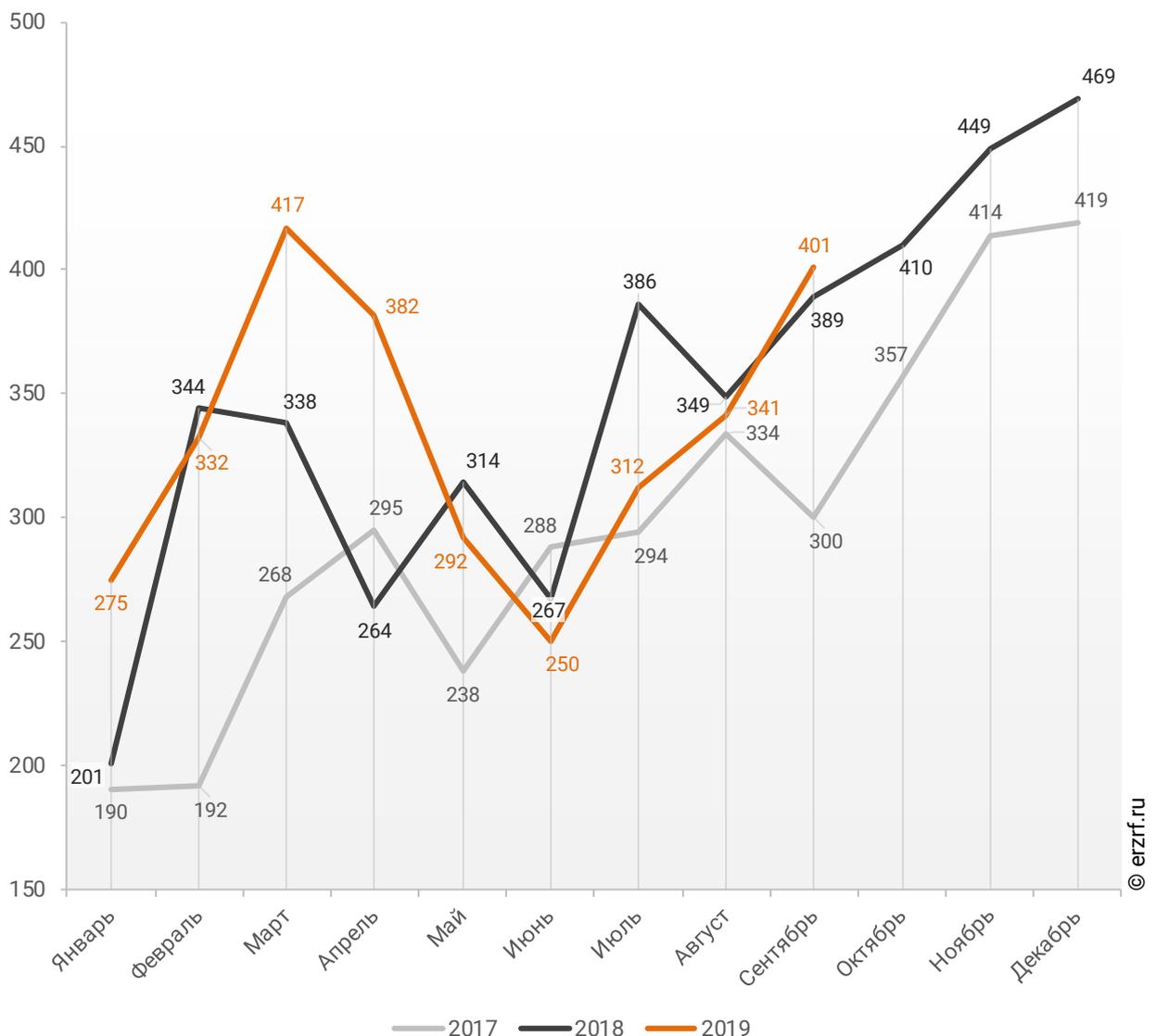


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Смоленской области в сентябре 2019 года, увеличился на 3,1% по сравнению с сентябрем 2018 года (401 против 389 млн ₽ годом ранее).

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 ₽



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 3,1% в сентябре 2019 года по сравнению с сентябрем 2018 года сопровождался ростом объема всех видов кредитов на 20,4% (6,5 против 5,4 млрд ₽ годом ранее), а также падением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 5,7% (1,3 против 1,3 млрд ₽ годом ранее) (График 21).

График 21



По данным Банка России доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Смоленской области кредитов всех видов в сентябре составила 6,1%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 32,1%.

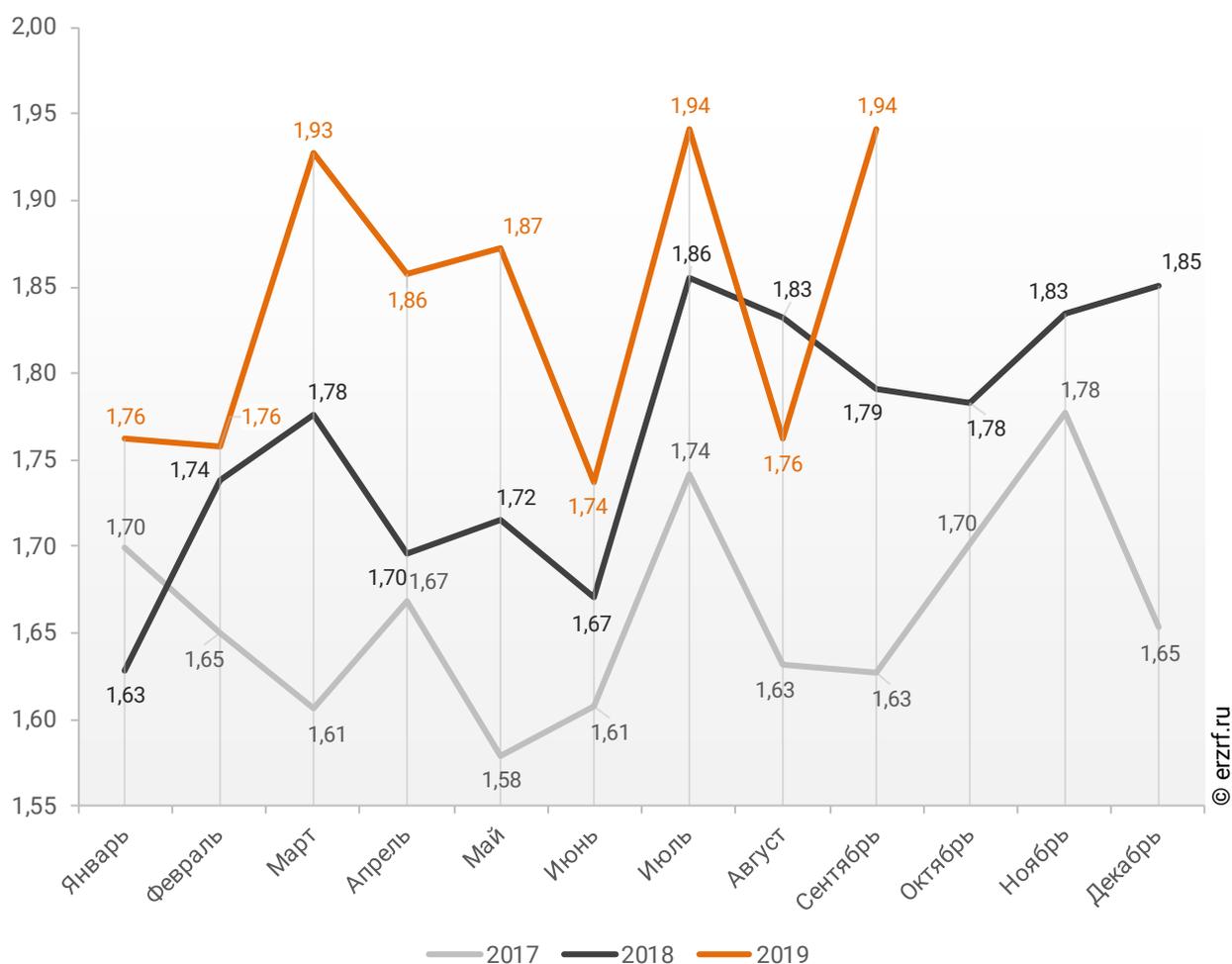
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области

По официальной статистике Банка России в сентябре 2019 г. средний размер ИЖК в Смоленской области составил 1,94 млн ₽, что на 8,4% больше уровня, достигнутого в 2018 г. (1,79 млн ₽), и на 19,3% 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 ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области в 2017 – 2019 гг., млн ₽

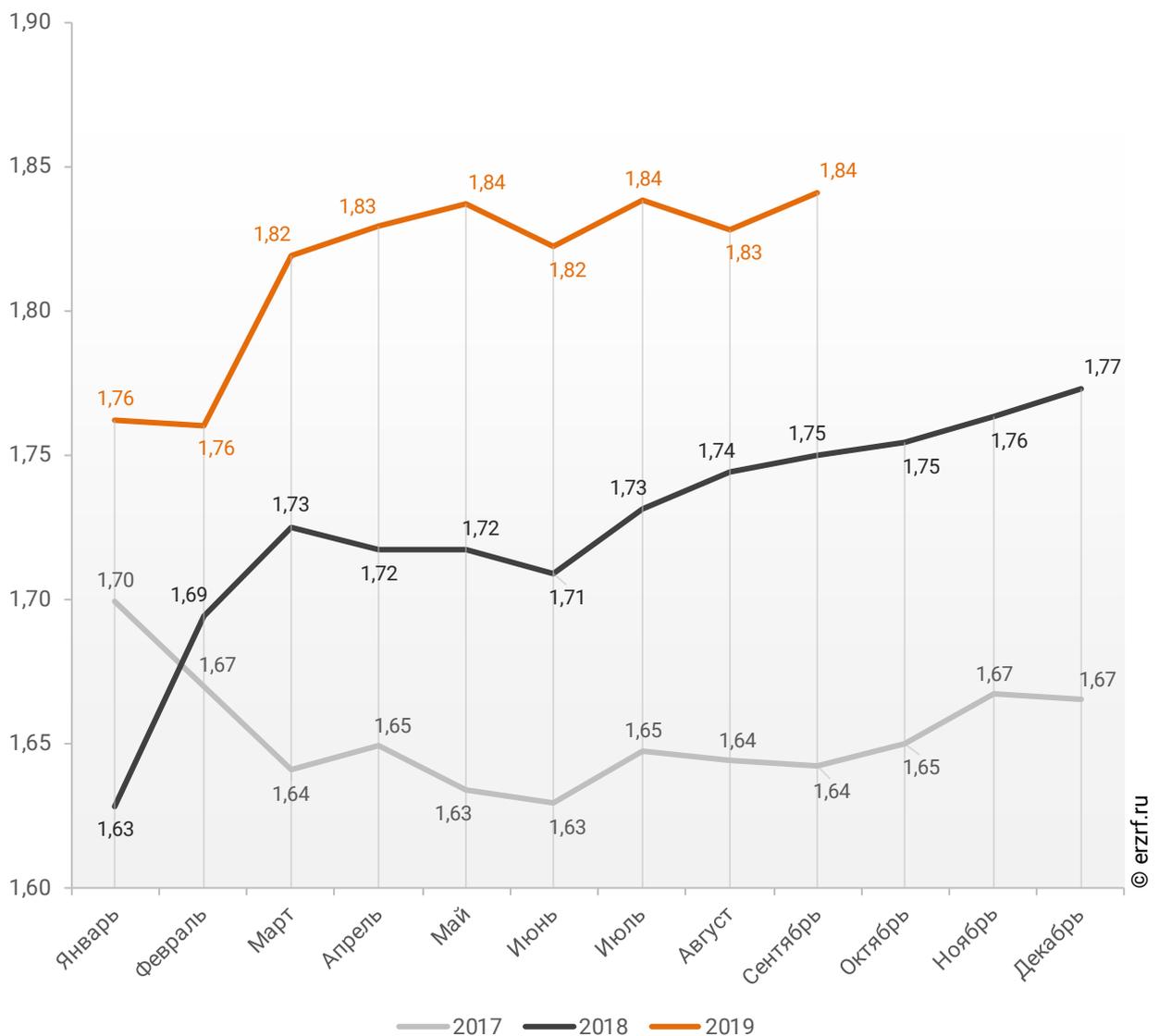


По данным Банка России за 9 месяцев 2019 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 1,84 млн ₽, что на 5,2% больше, чем в 2018 г. (1,75 млн ₽), и на 12,1% больше соответствующего значения 2017 г. (1,64 млн ₽).

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 ₽

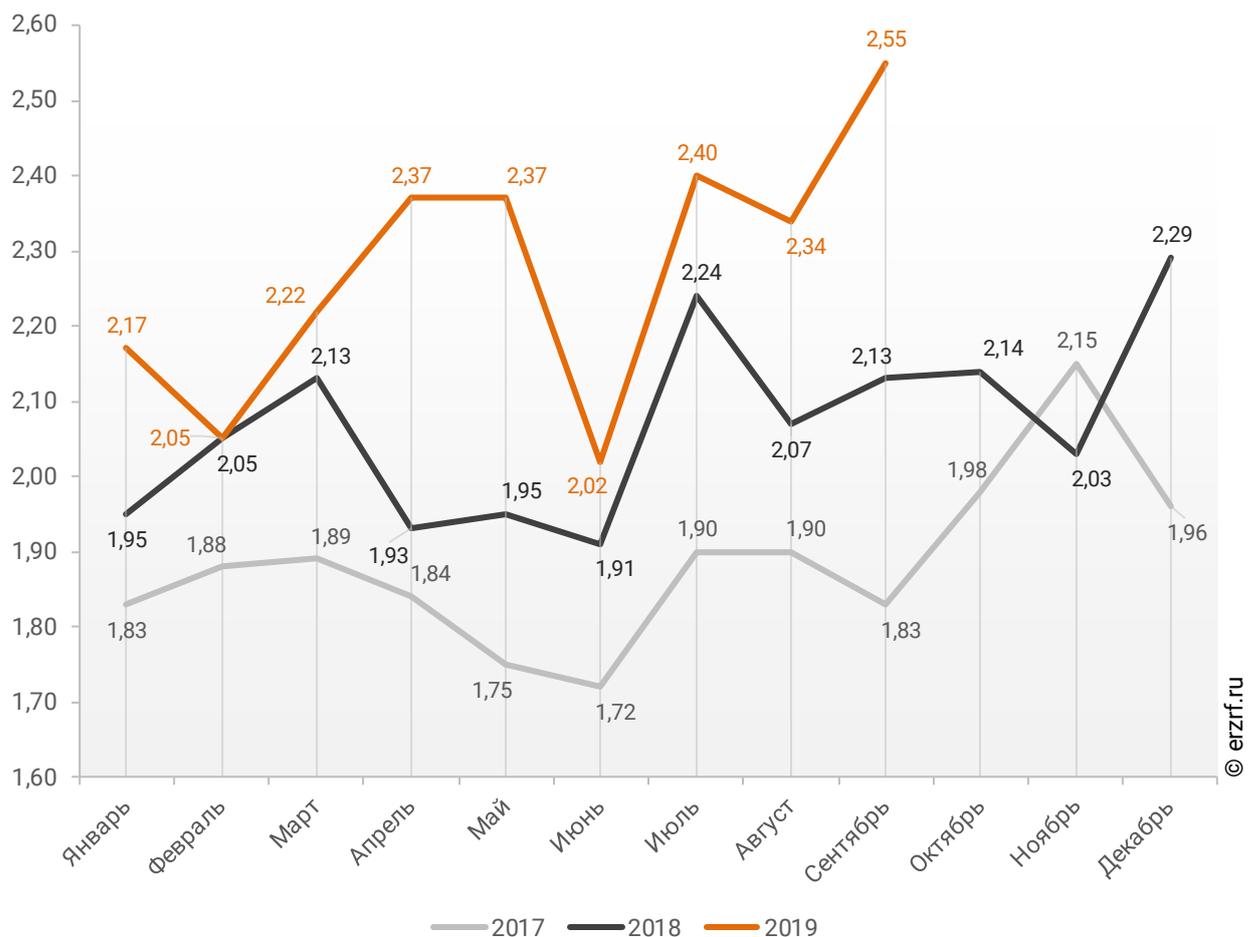


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Смоленской области в сентябре 2019 года увеличился на 19,7% по сравнению с сентябрем 2018 года (2,55 против 2,13 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 9,0%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после падения 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 ₽

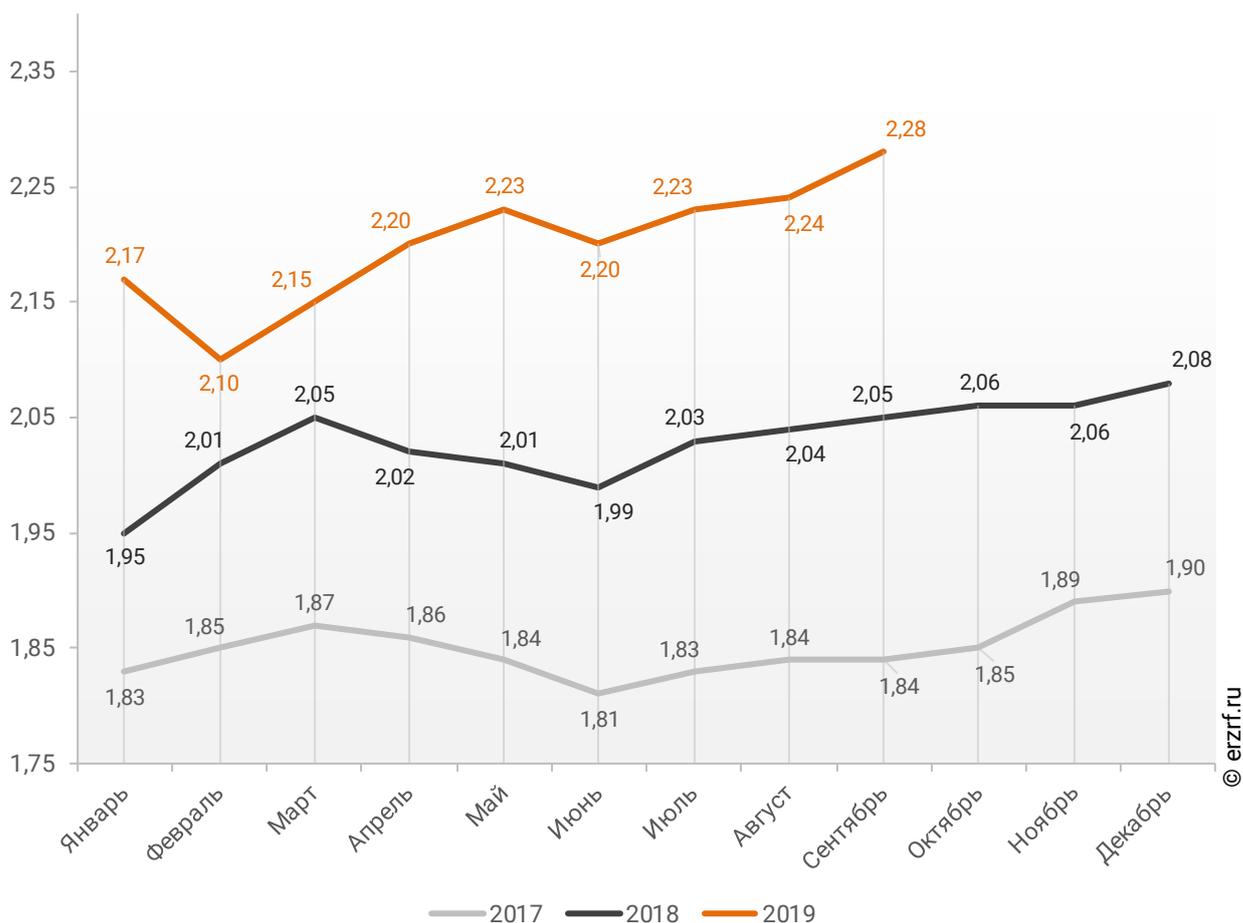


По данным Банка России за 9 месяцев 2019 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составил 2,28 млн ₽ (на 23,8% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Смоленской области). Это на 11,2% больше соответствующего значения 2018 г. (2,05 млн ₽), и на 23,9% 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 ₽

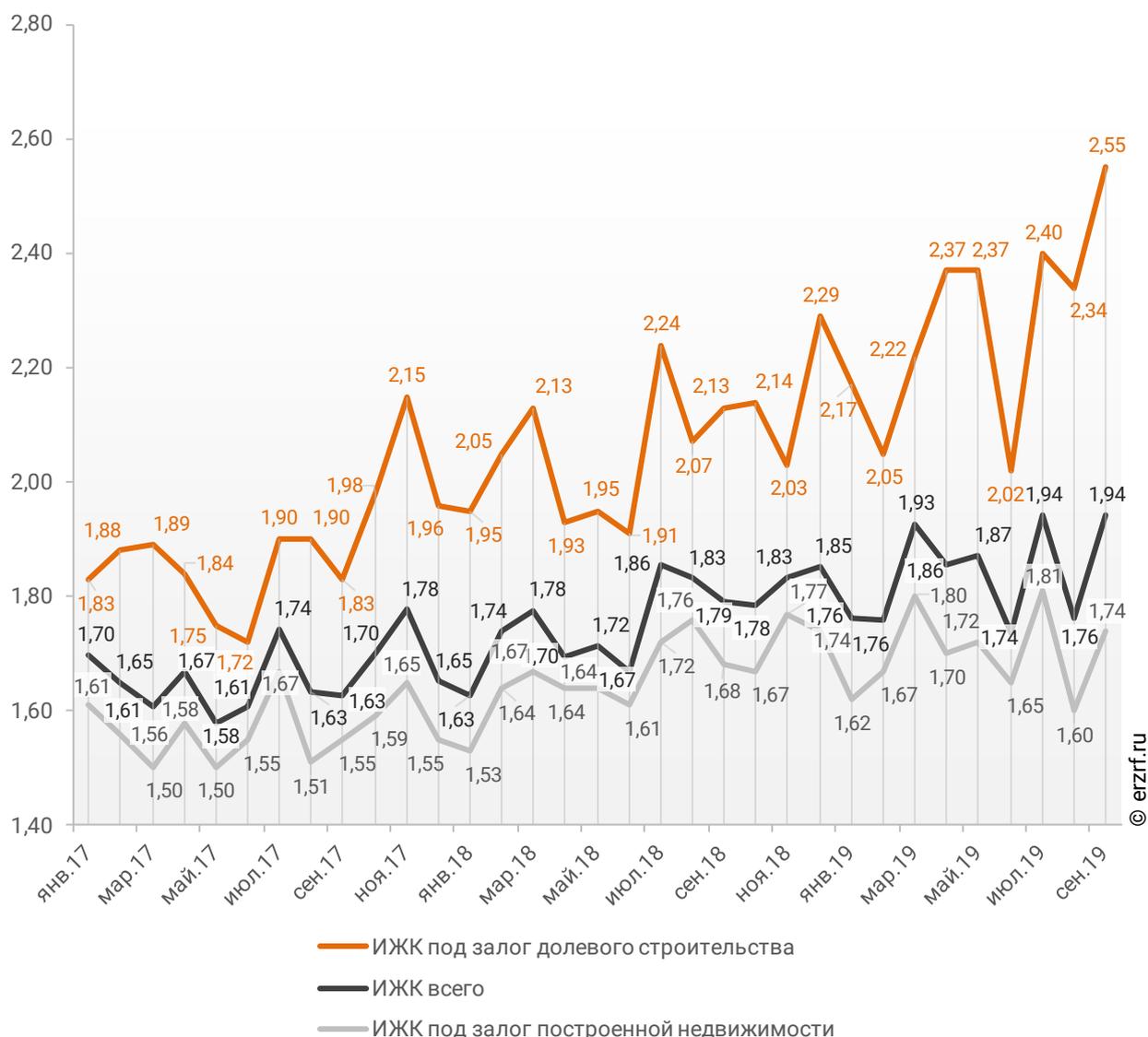


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 3,6% – с 1,68 до 1,74 млн ₽.

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

График 26

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 19,8 п.п. – с 26,8% до 46,6%.

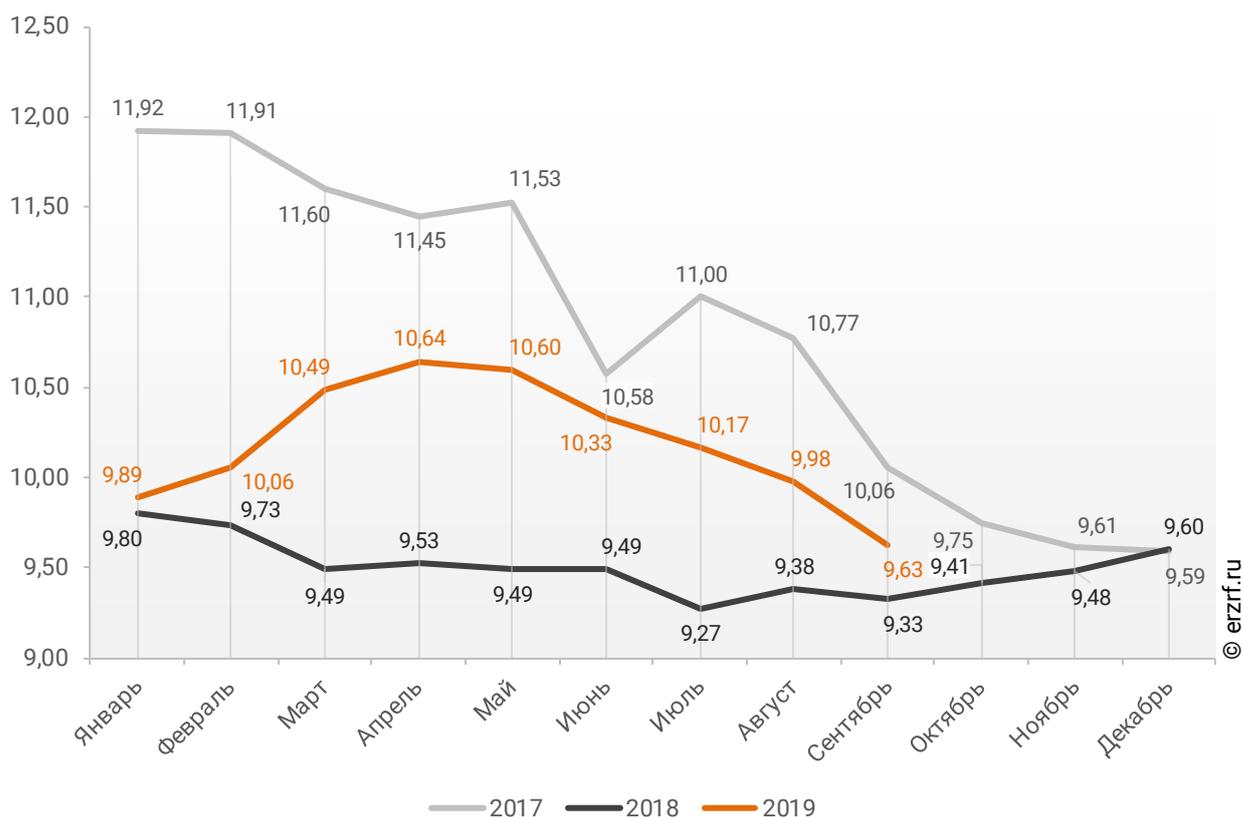
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Смоленской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в сентябре 2019 года в Смоленской области, средневзвешенная ставка составила 9,63%. По сравнению с таким же показателем сентября 2018 года произошел рост ставки на 0,30 п.п. (с 9,33 до 9,63%).

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, %

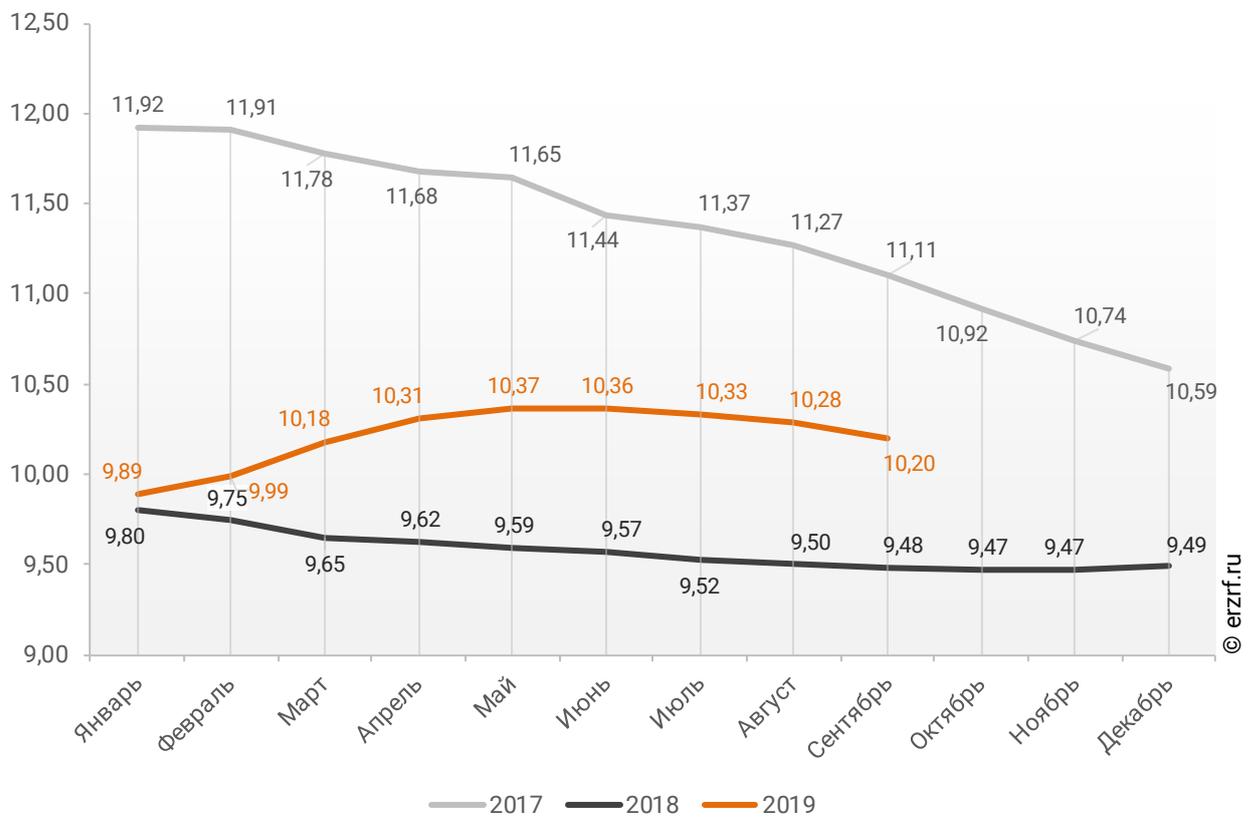


По данным Банка России за 9 месяцев 2019 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 10,20%, что на 0,72 п.п. больше, чем в 2018 г. (9,48%), и на 0,91 п.п. меньше соответствующего значения 2017 г. (11,11%).

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.

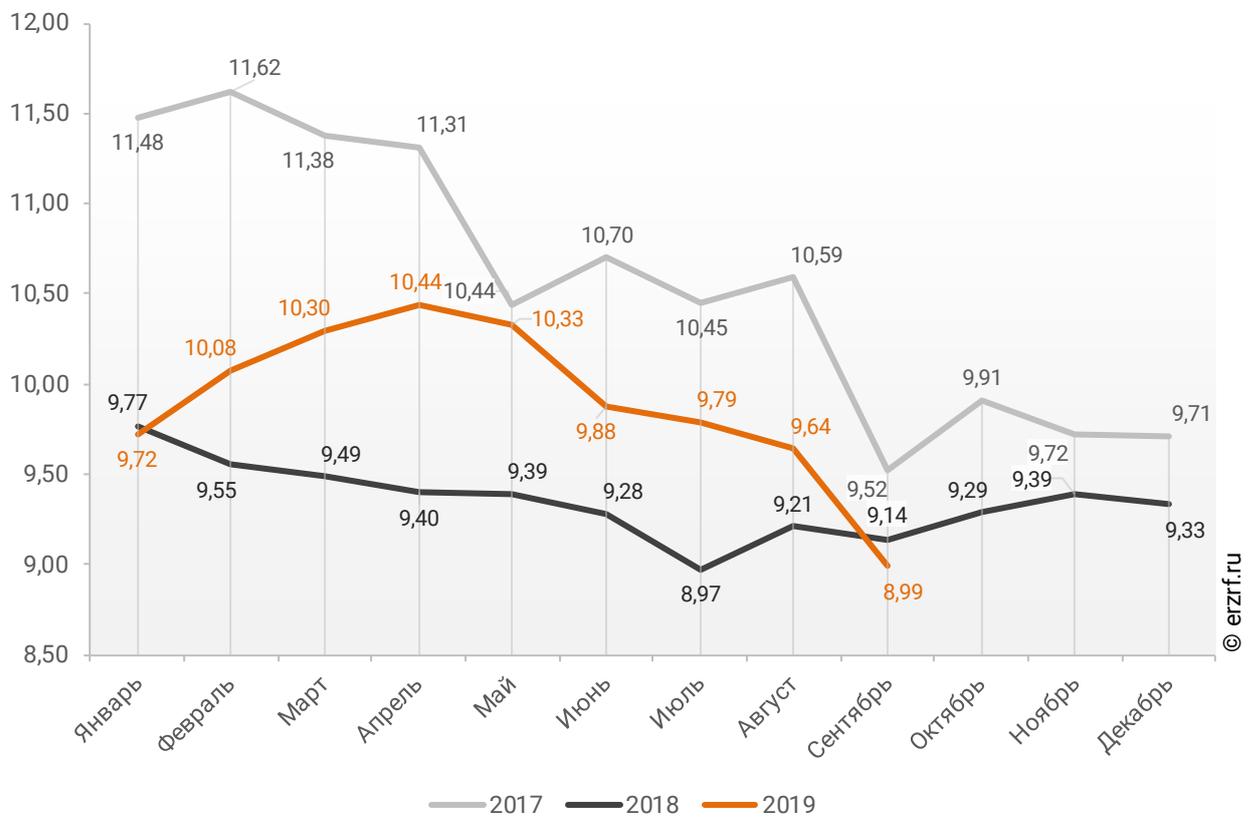


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Смоленской области в сентябре 2019 года, составила 8,99%, что на 0,15 п.п. меньше аналогичного значения за сентябрь 2018 года (9,14%).

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, %

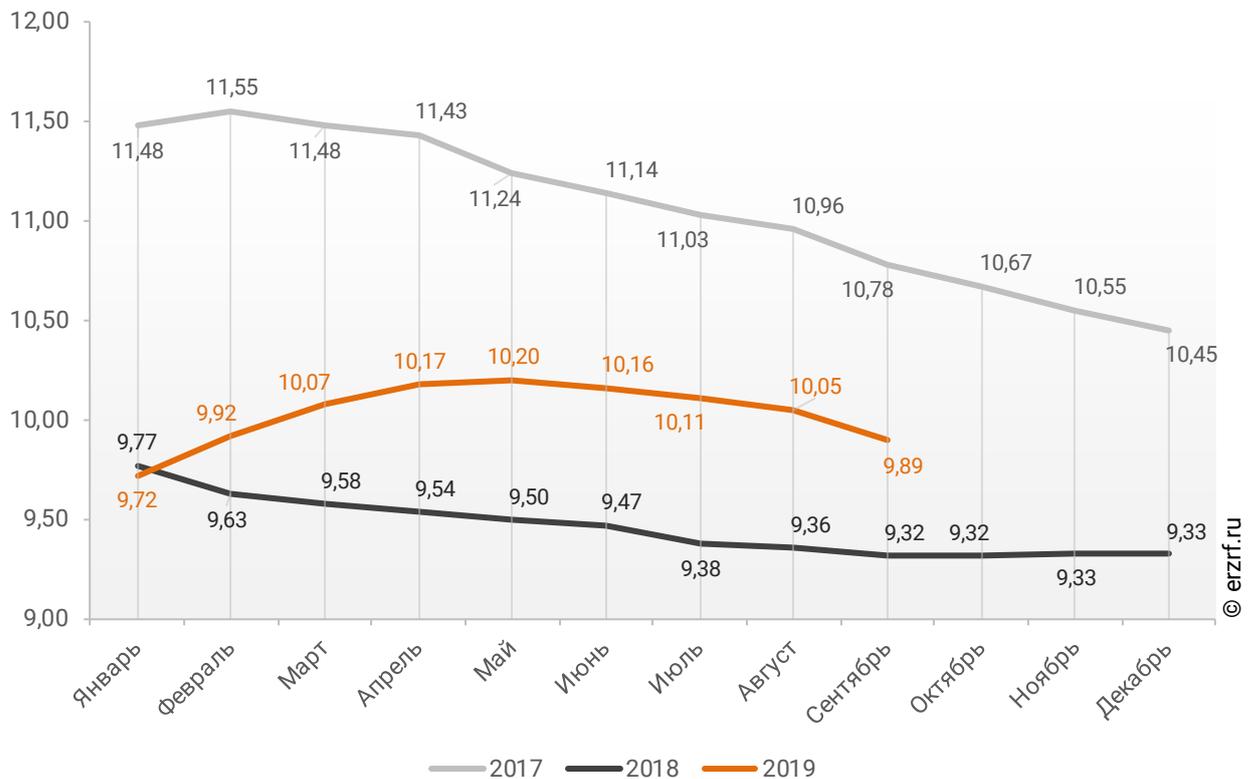


По данным Банка России за 9 месяцев 2019 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Смоленской области, накопленным итогом составила 9,89% (на 0,31 п.п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,57 п.п. больше уровня, достигнутого в 2018 г. (9,32%), и на 0,89 п.п. меньше аналогичного значения 2017 г. (10,78%).

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.

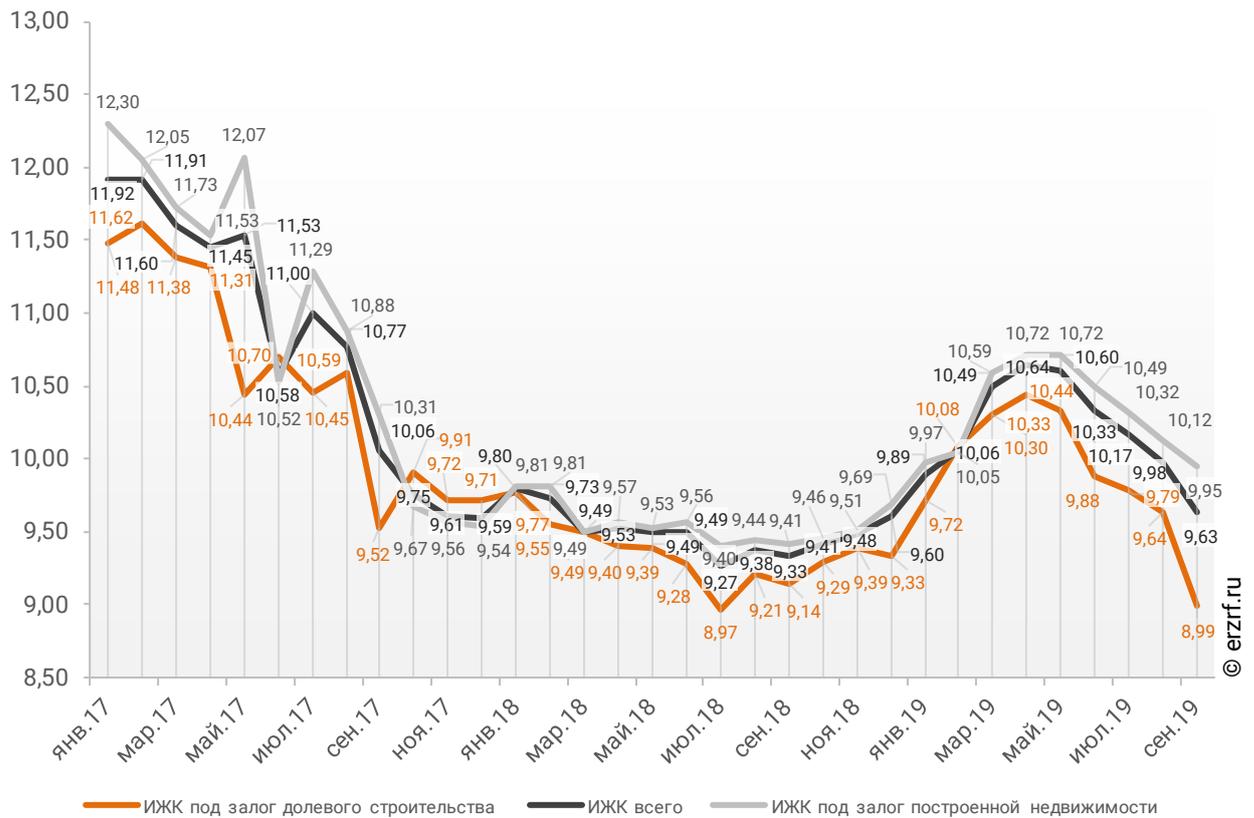


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Смоленской области в сентябре 2019 года составила 9,95%, что на 0,54 п.п. больше значения за сентябрь 2018 года (9,41%).

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

График 31

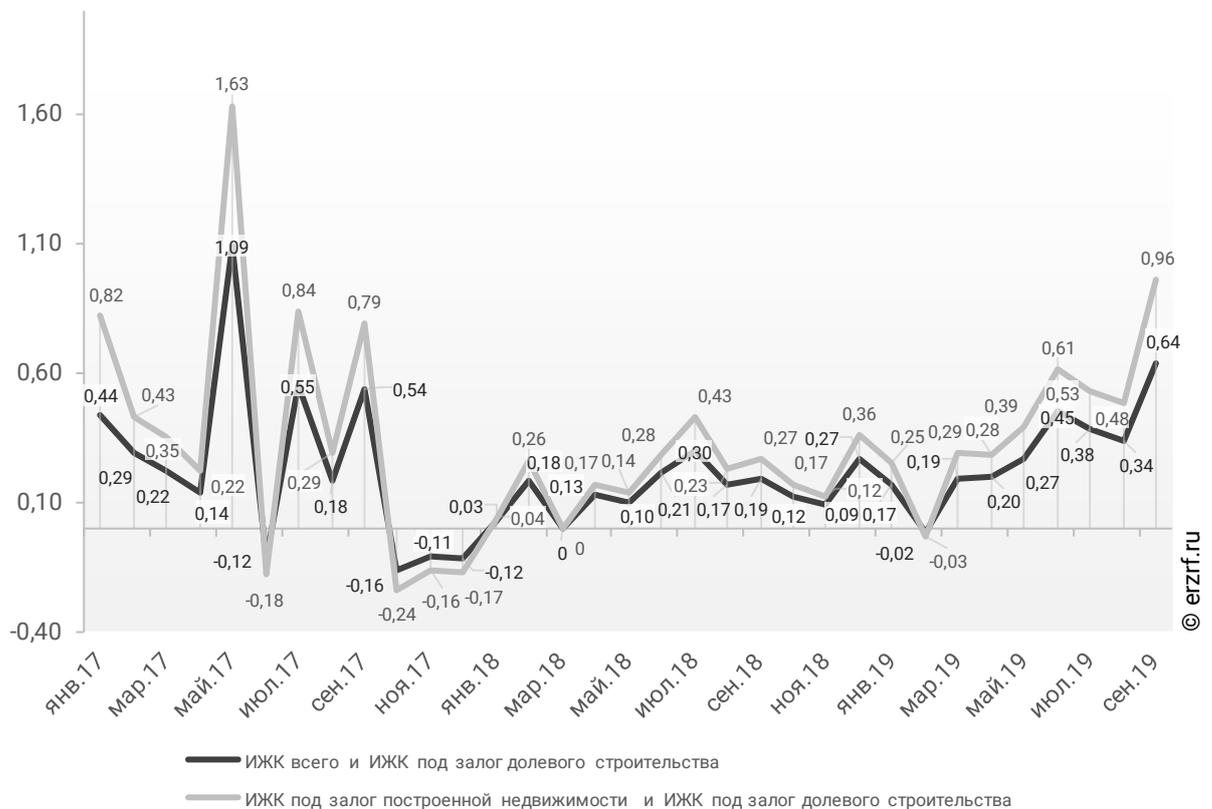
Динамика помесечного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Смоленской области, %



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Смоленской области увеличилась в 3,4 раза с 0,19 п.п. до 0,64 п.п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Смоленской области за год увеличилась в 3,6 раза с 0,27 п.п. до 0,96 п.п. (График 32).

График 32

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

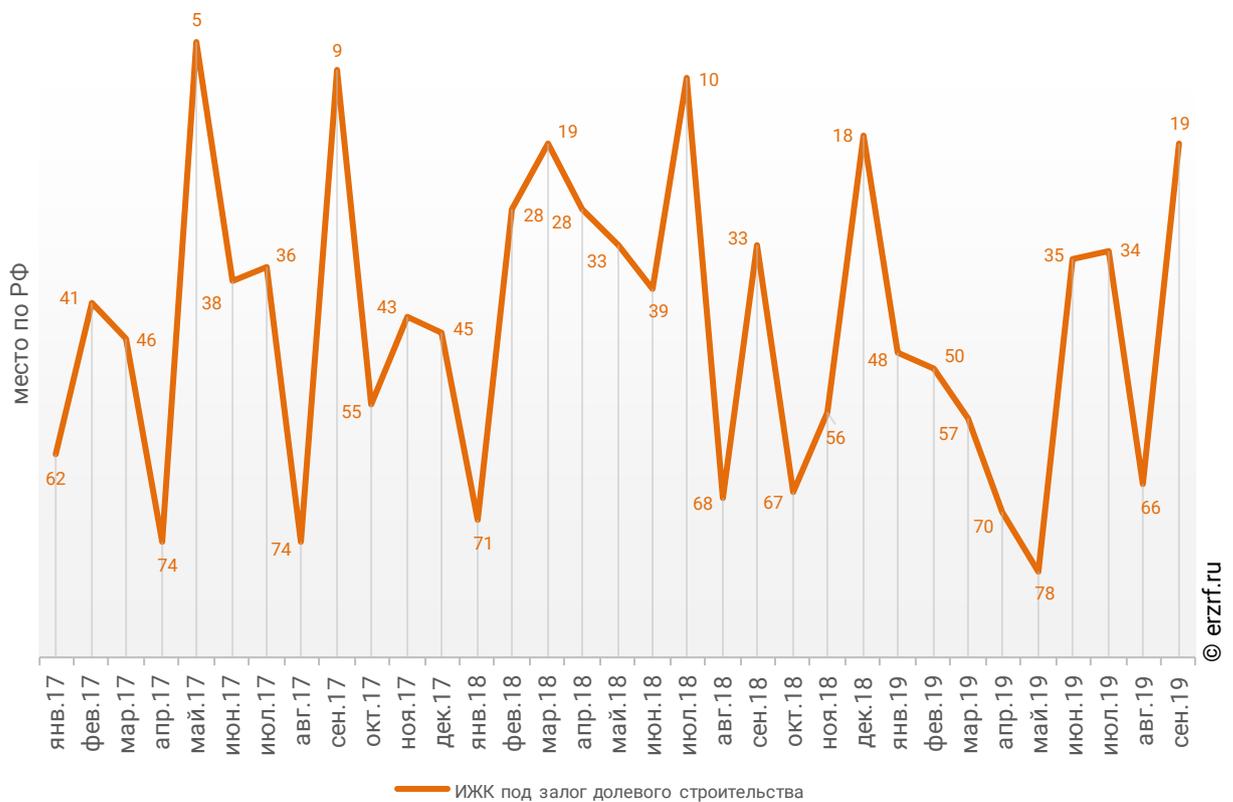


Смоленская область занимает 25-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Смоленская область занимает 19-е место, и 61-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

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 в III квартале 2019 года выросли на 3,0% (квартал к кварталу прошлого года). За три квартала рост реальных доходов населения составил 0,2% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 34).

График 34

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

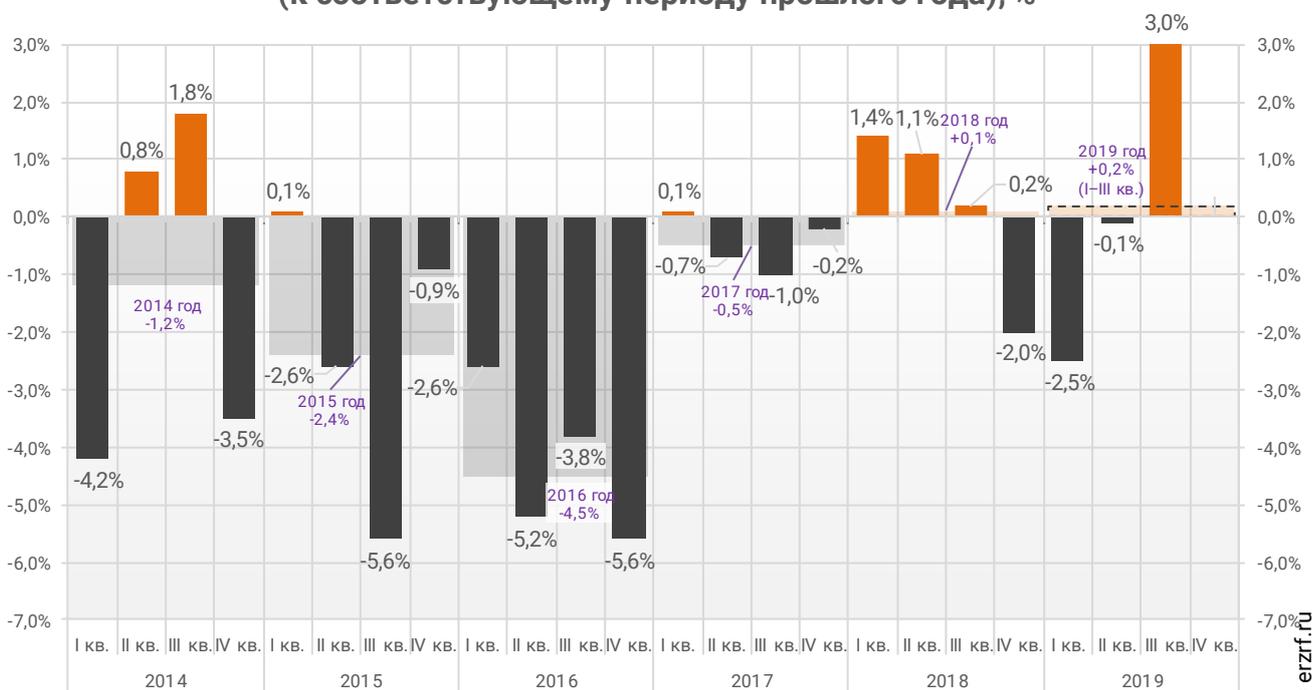
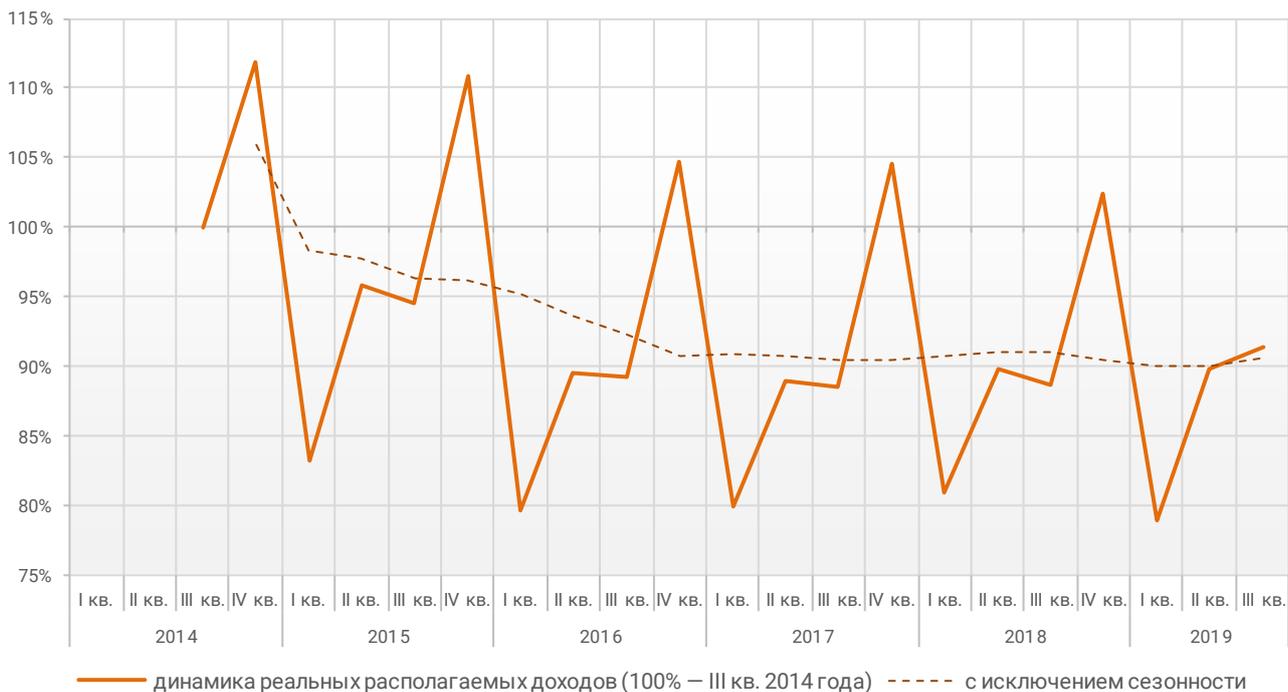


График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к III кварталу 2019 года составило 8,6% (График 35).

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)

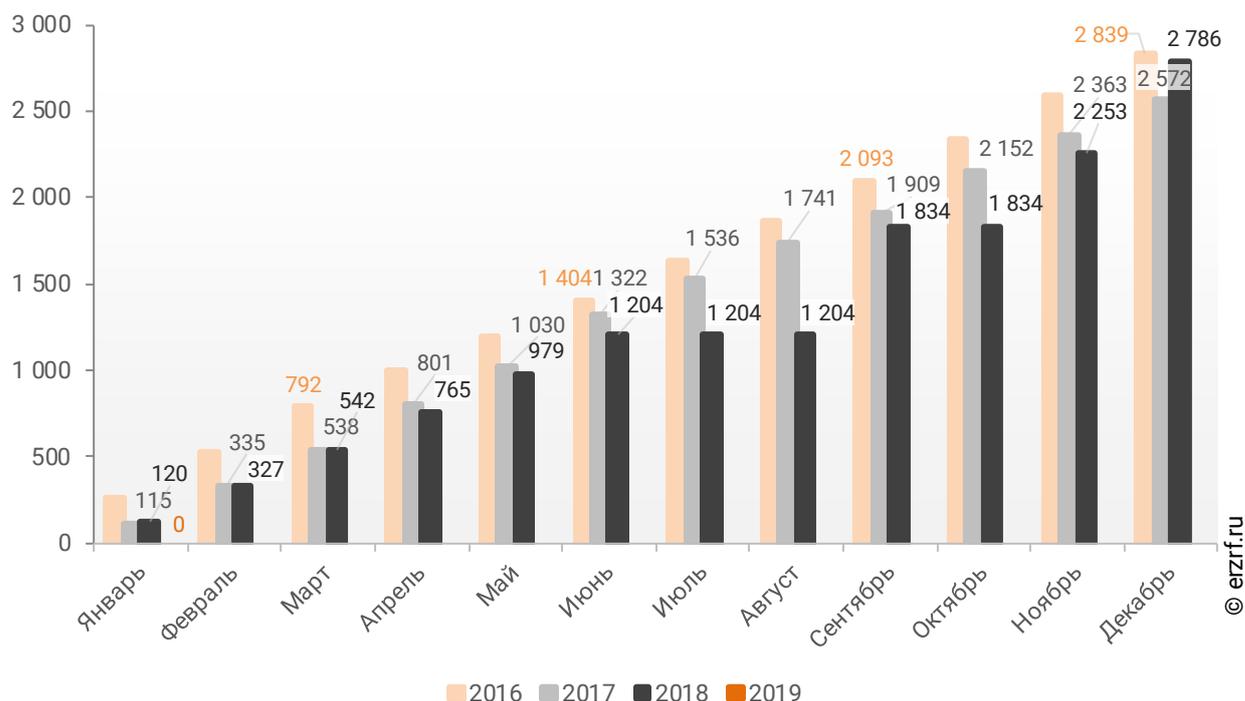
13.1. Государственная регистрация ДДУ в Смоленской области

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

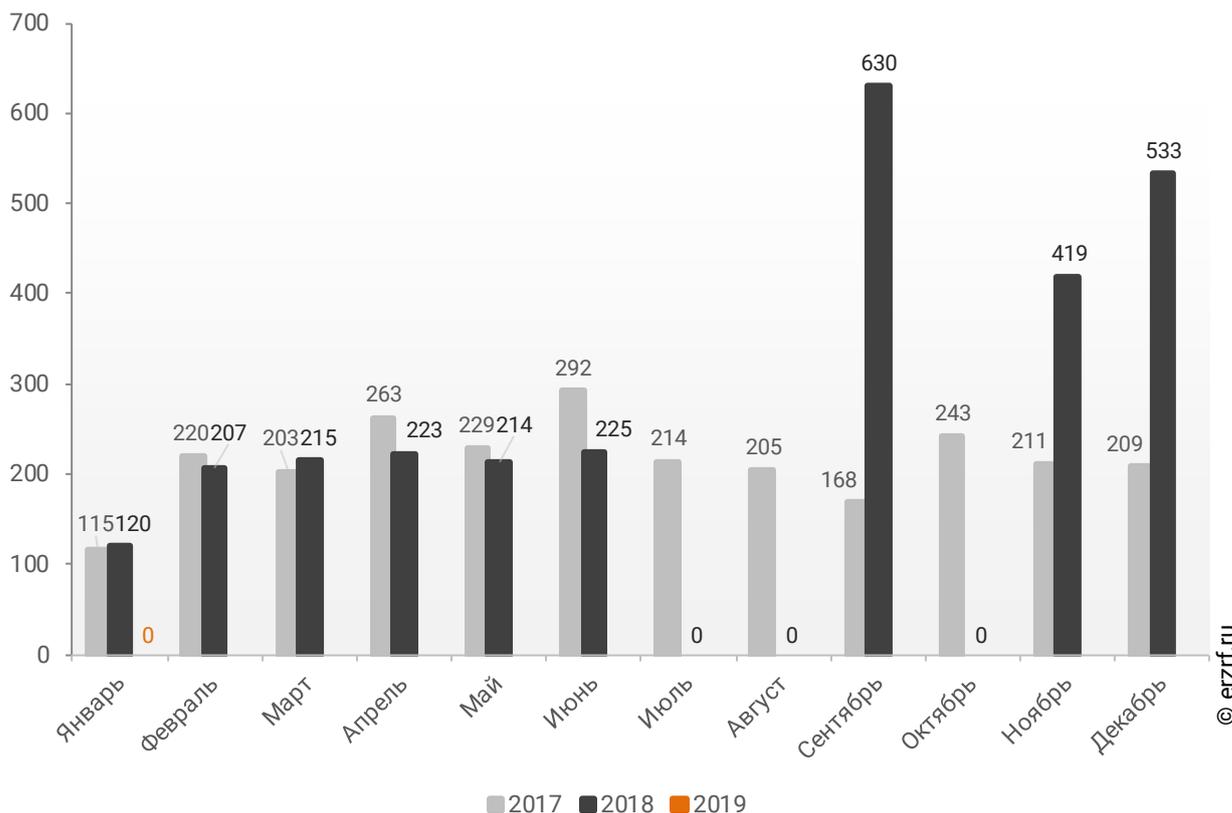
Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Смоленской области накопленным итогом в 2016 – 2019 гг.



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

График 37

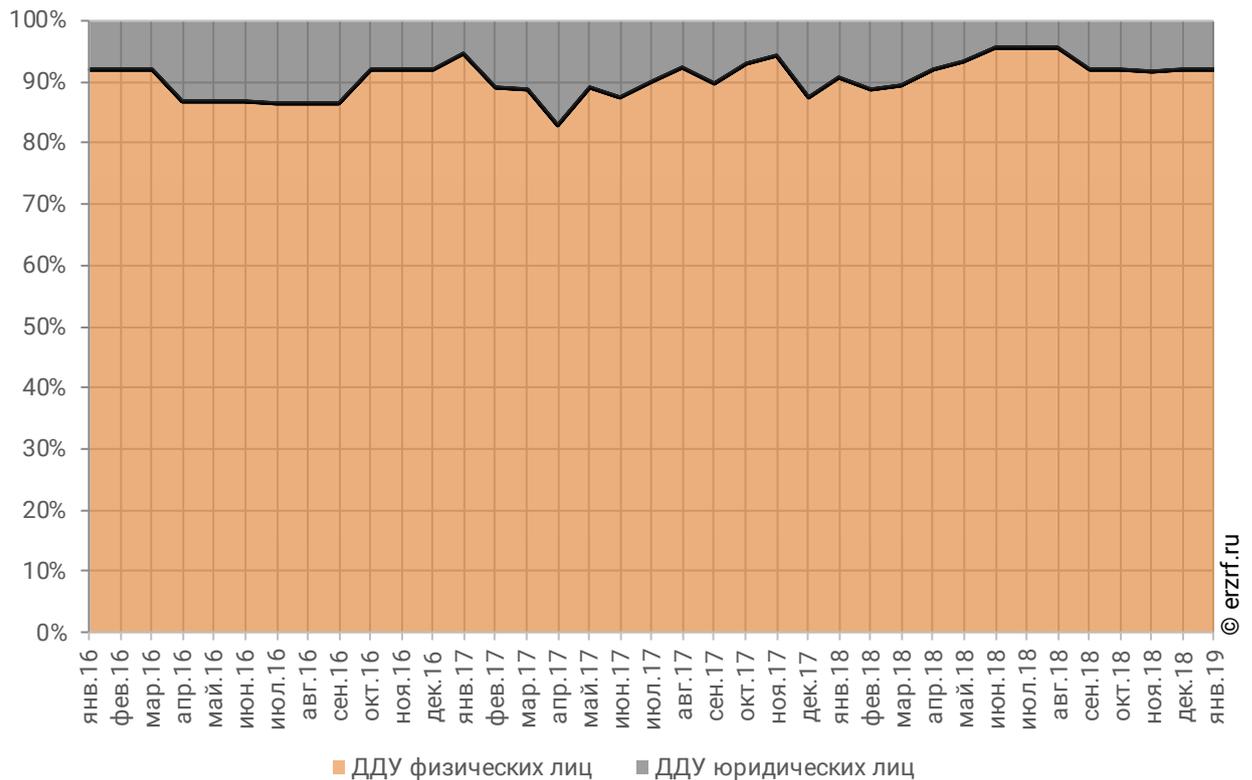
Динамика изменения количества зарегистрированных ДДУ в Смоленской области по месяцам в 2017 – 2019 гг.



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

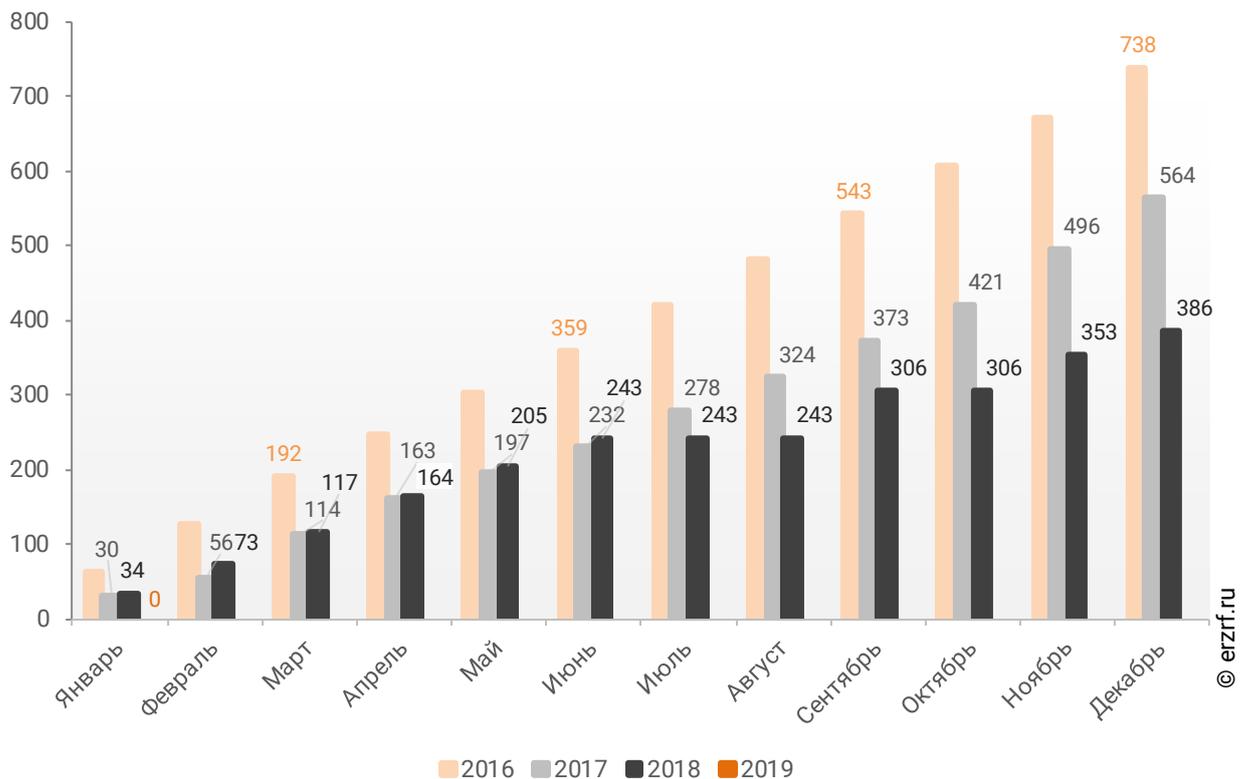


Договоров об уступке прав требования по ДДУ за 1 месяц 2019 года в Смоленской области также не зарегистрировано.

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

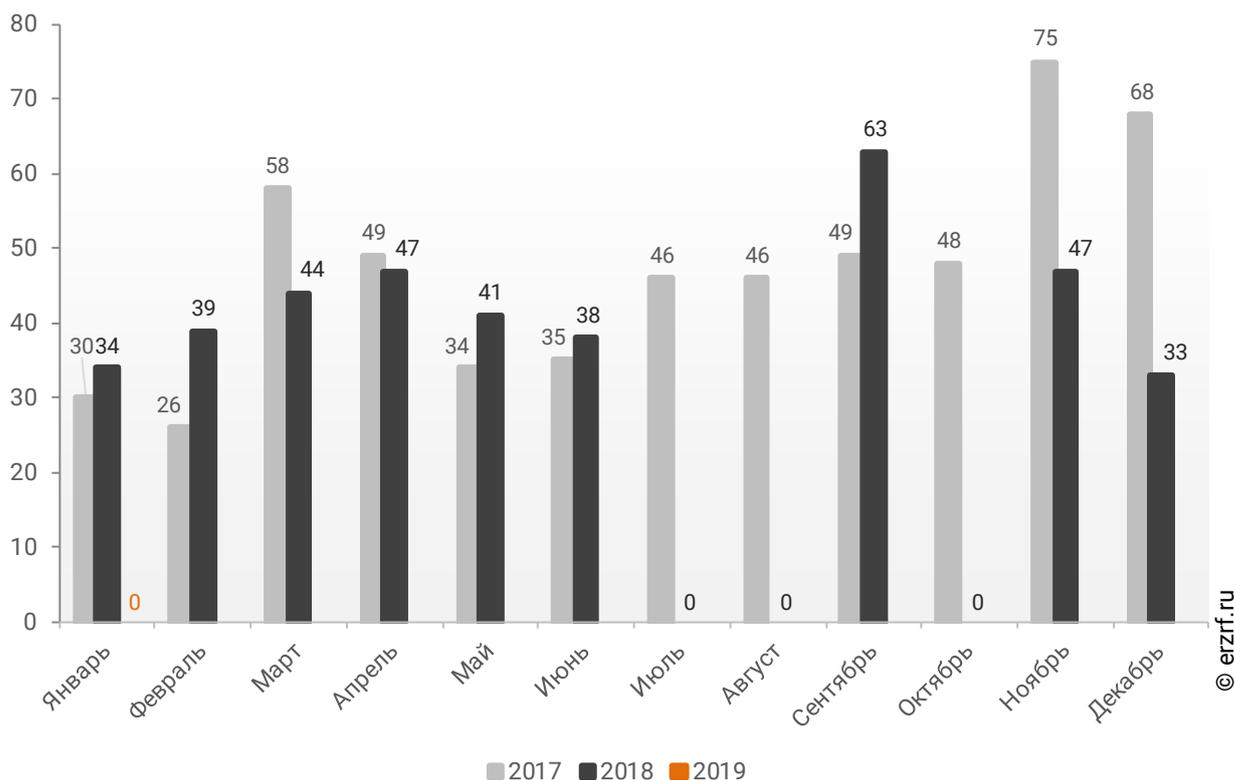
Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Смоленской области накопленным итогом в 2016 – 2019 гг.



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

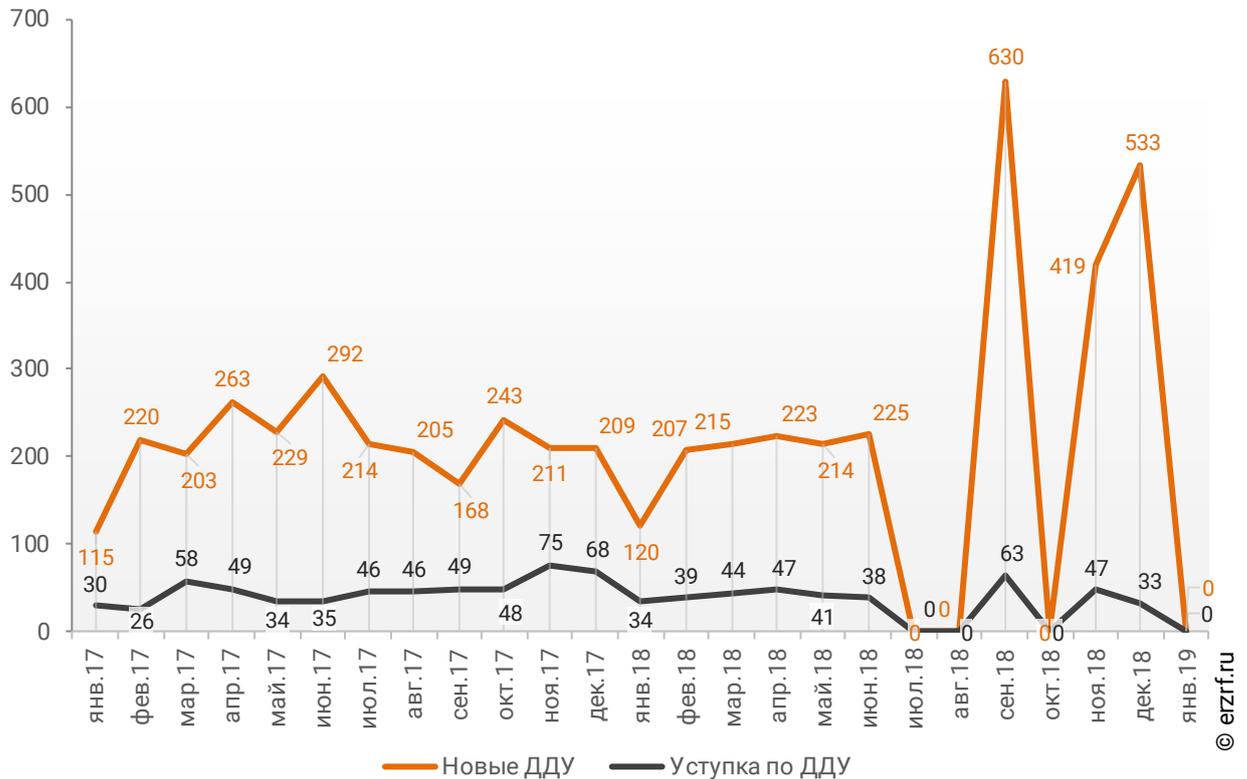
Динамика изменения количества зарегистрированных договоров об уступке прав требования по ДДУ в Смоленской области по месяцам в 2017 – 2019 гг.



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.

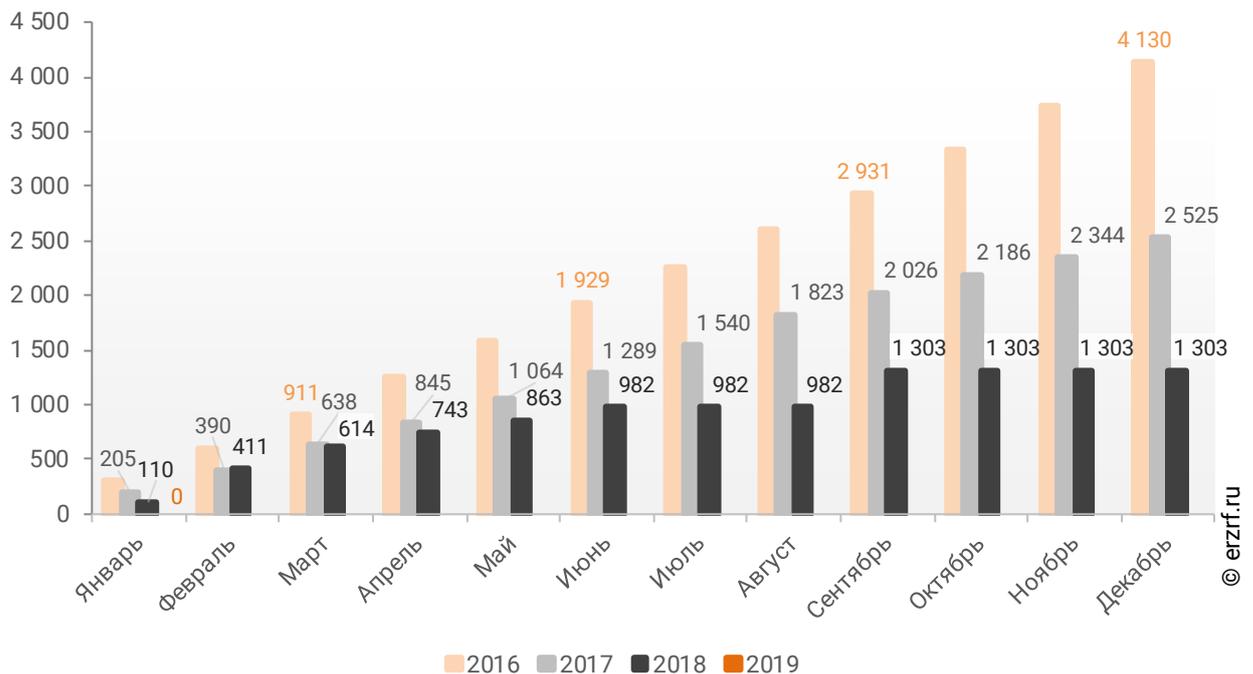
13.2. Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства в Смоленской области

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

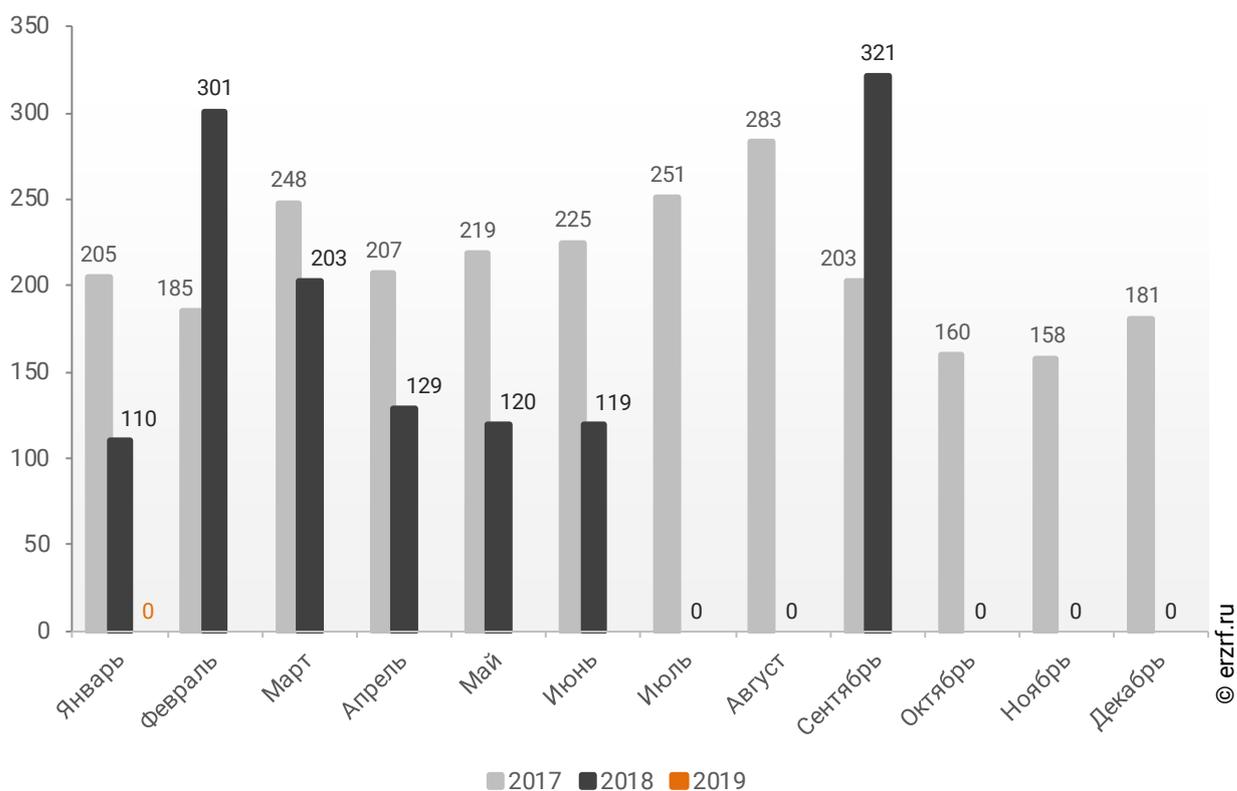
Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Смоленской области накопленным итогом в 2016 – 2019 гг.



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

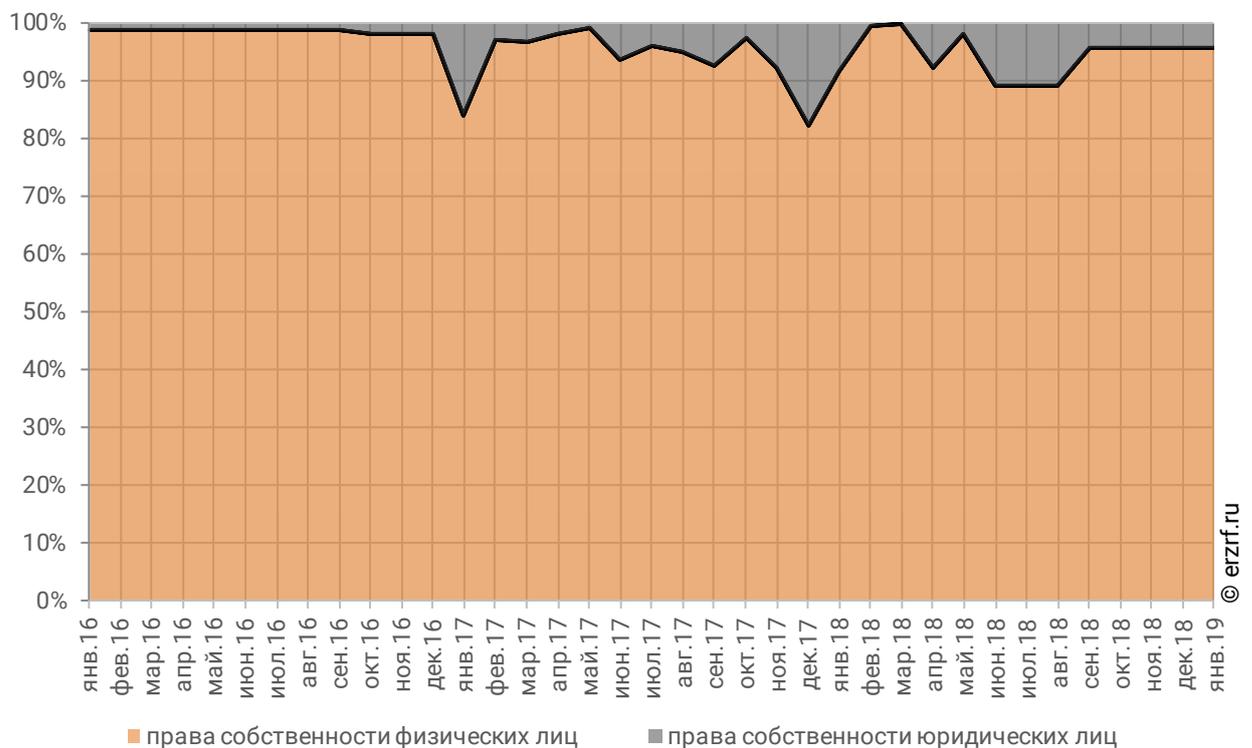
Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства в Смоленской области по месяцам в 2017 – 2019 гг.



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



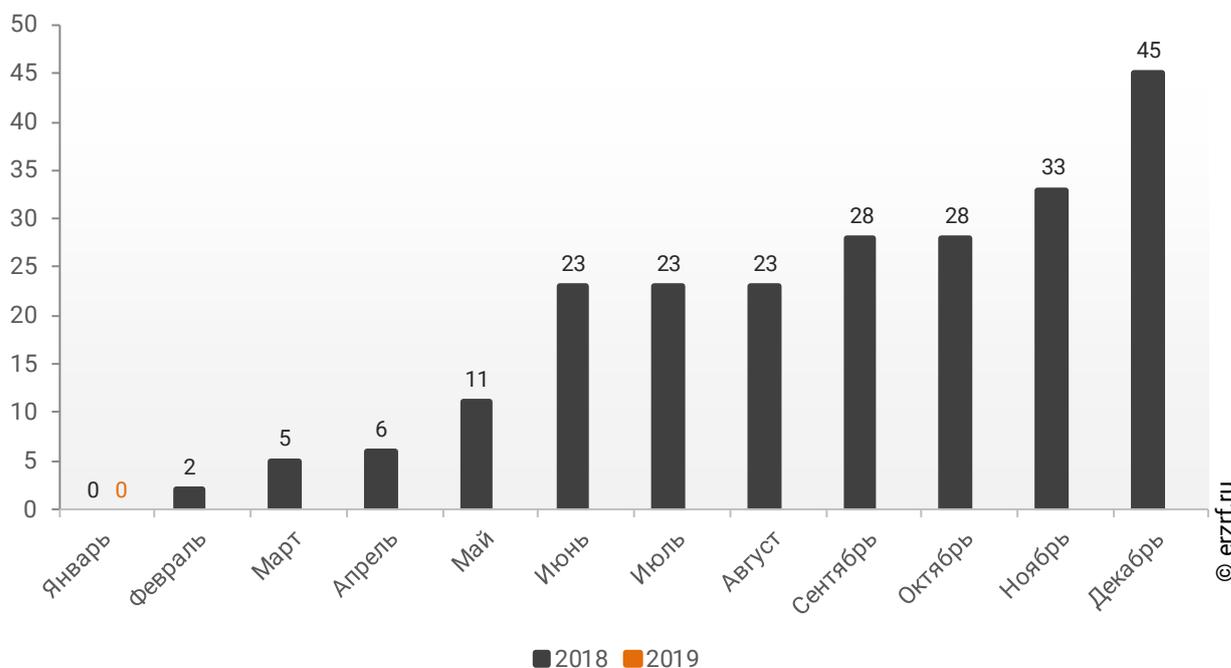
13.3. Государственная регистрация прав на машино-места в Смоленской области

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

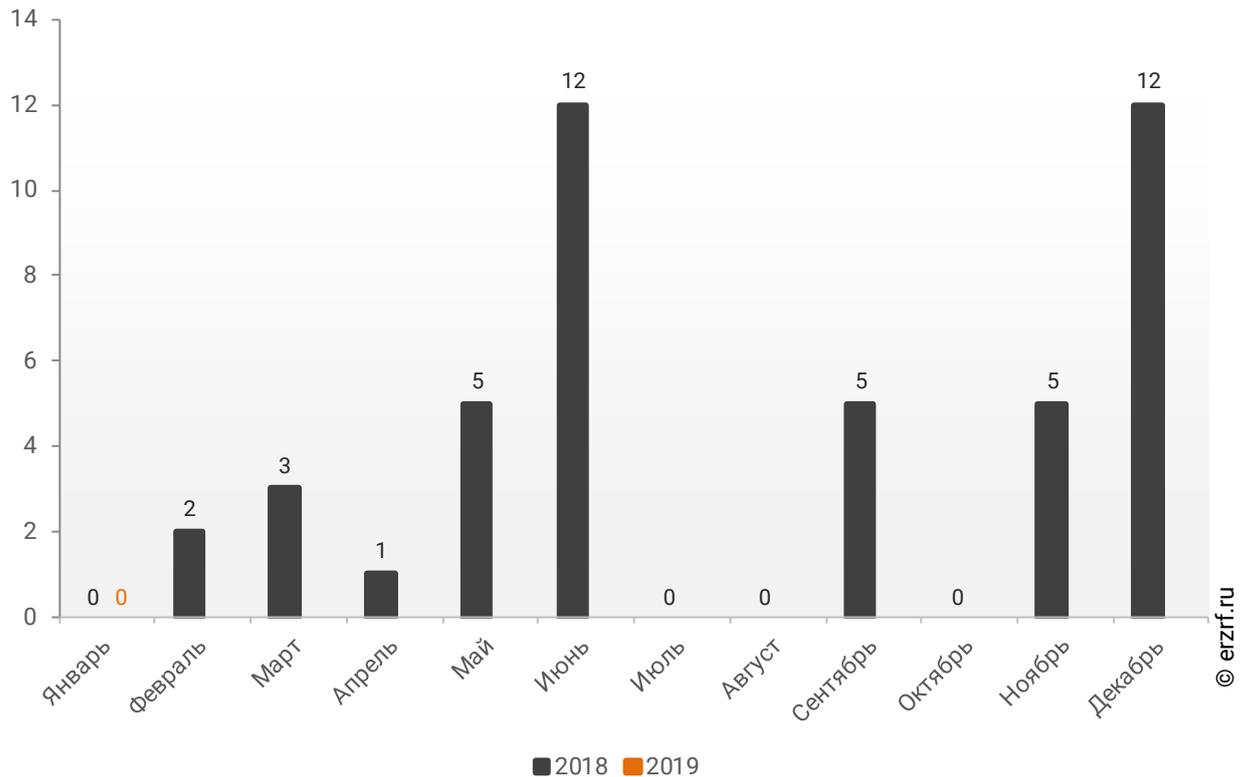
Динамика изменения количества зарегистрированных прав собственности на машино-места в Смоленской области накопленным итогом в 2018 – 2019 гг.



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.

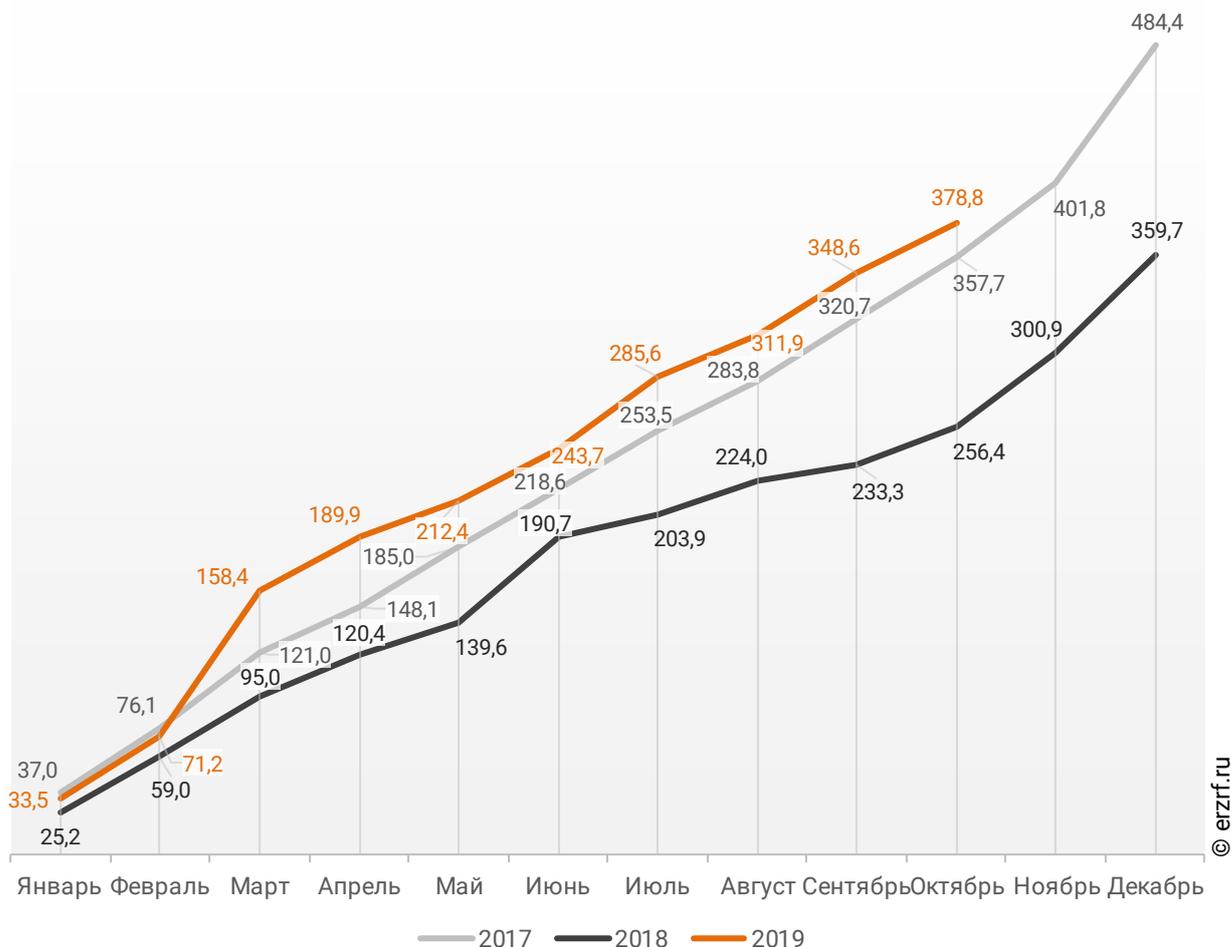


14. Ввод жилья в Смоленской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 10 месяцев 2019 г. показывает превышение на 47,7% графика ввода жилья в Смоленской области в 2019 г. по сравнению с 2018 г. и превышение на 5,9% по отношению к 2017 г. (График 47).

График 47

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

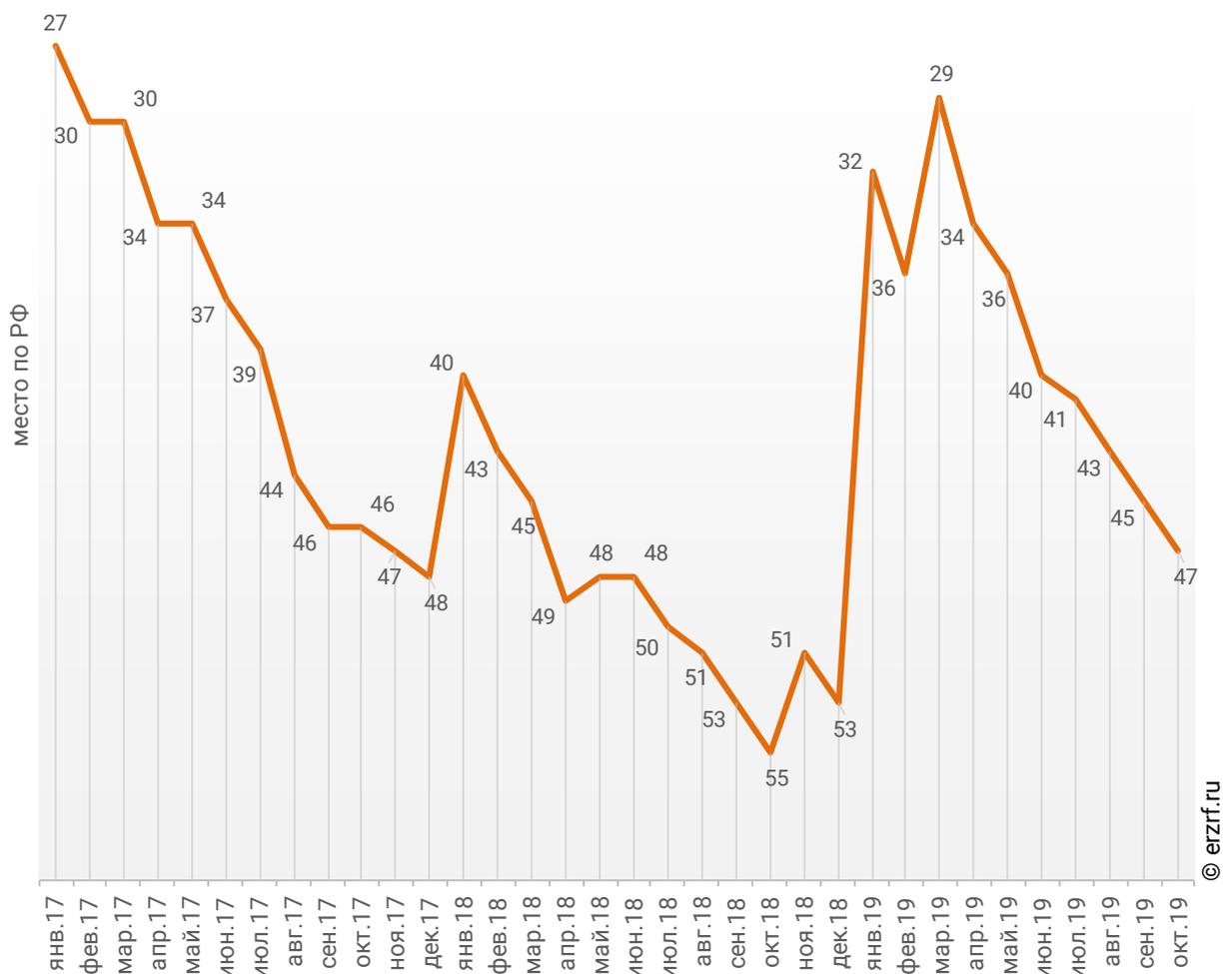


За январь-октябрь 2019 года по показателю ввода жилья Смоленская область занимает 47-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 13-е место, а по динамике относительного прироста – 11-е место.

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

График 48

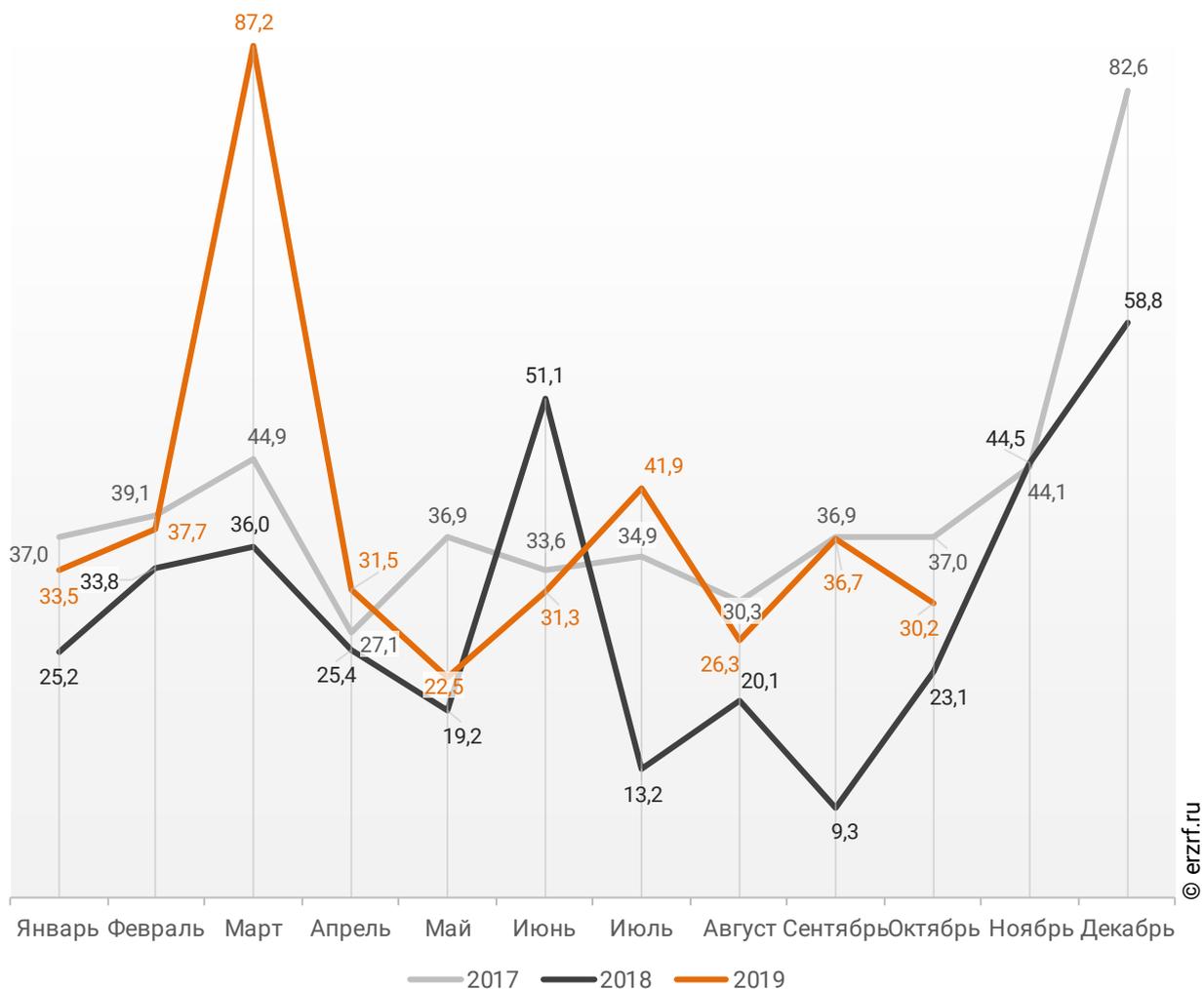
Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья



В октябре 2019 года в Смоленской области введено 30,2 тыс. м² жилья. Это на 30,7% или на 7,1 тыс. м² больше, чем за аналогичный период 2018 года (График 49).

График 49

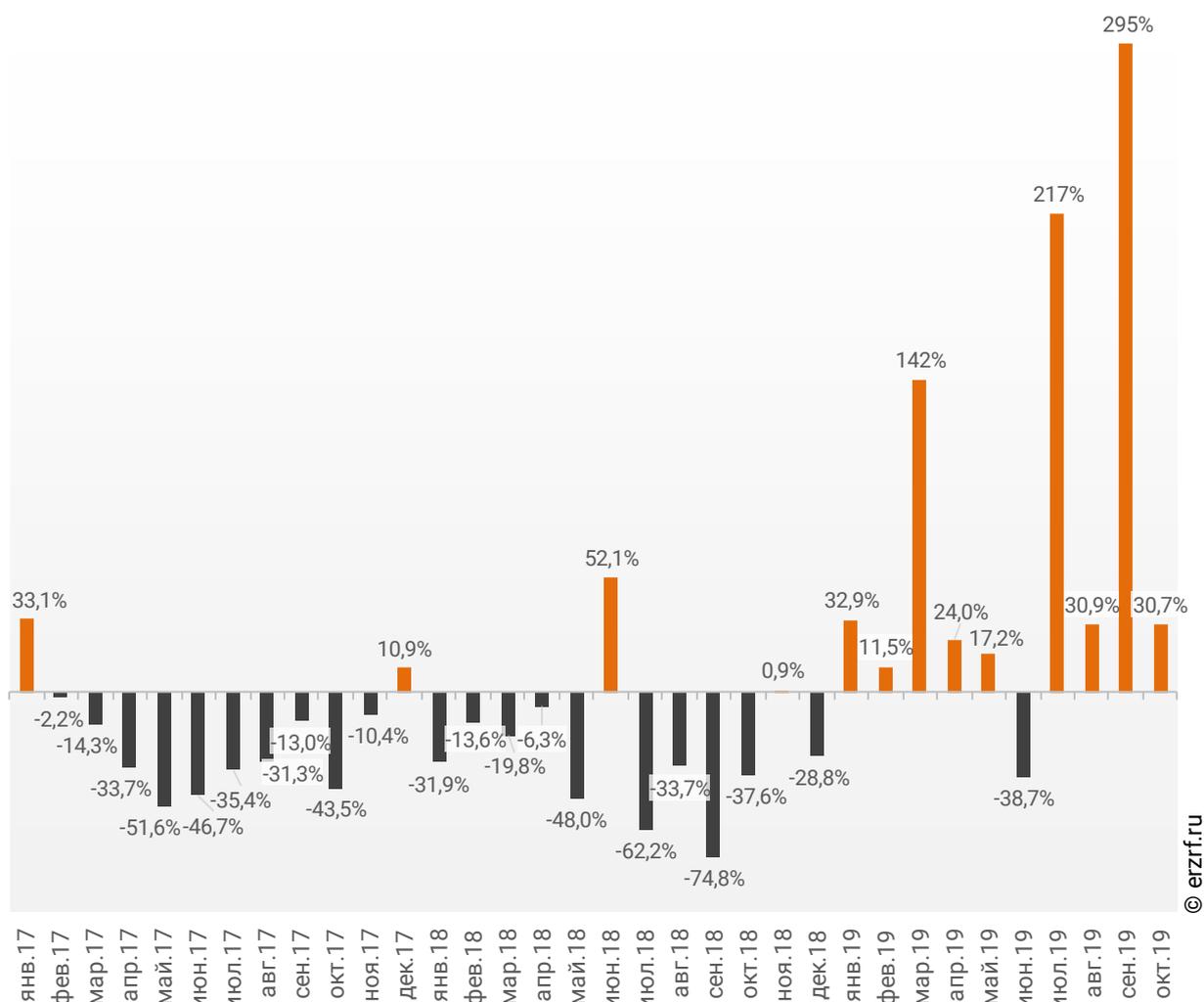
**Динамика ввода жилья по месяцам
в Смоленской области, тыс. м²**



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

График 50

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

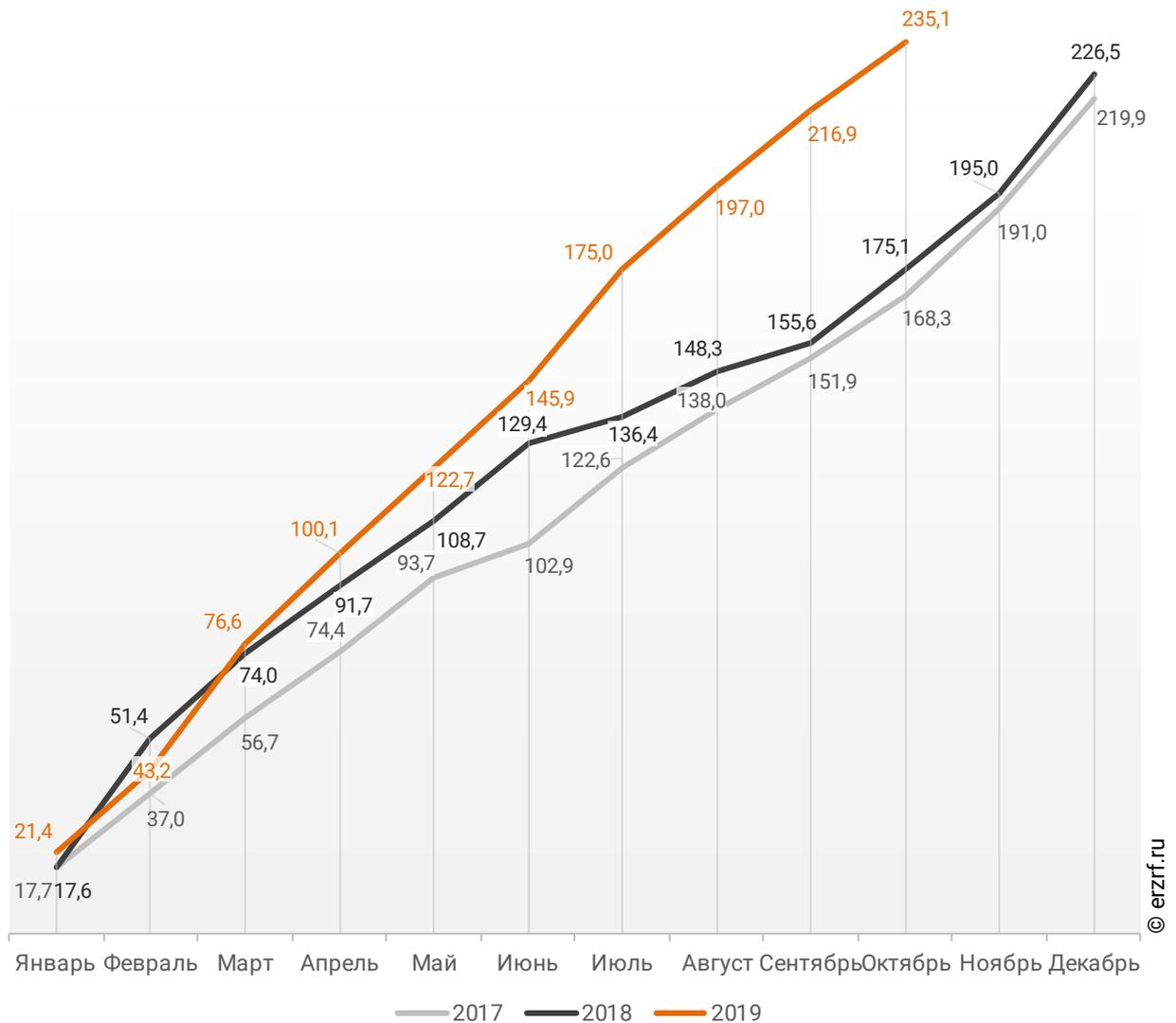


Среди 85-ти регионов Российской Федерации Смоленская область занимает 55-е место по показателю ввода жилья за октябрь 2019 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 38-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 33-м месте.

В Смоленской области за 10 месяцев 2019 г. фиксируется превышение объема ввода жилья населением на 34,3% по отношению к аналогичному периоду 2018 г. и превышение на 39,7% по отношению к 2017 г. (График 51).

График 51

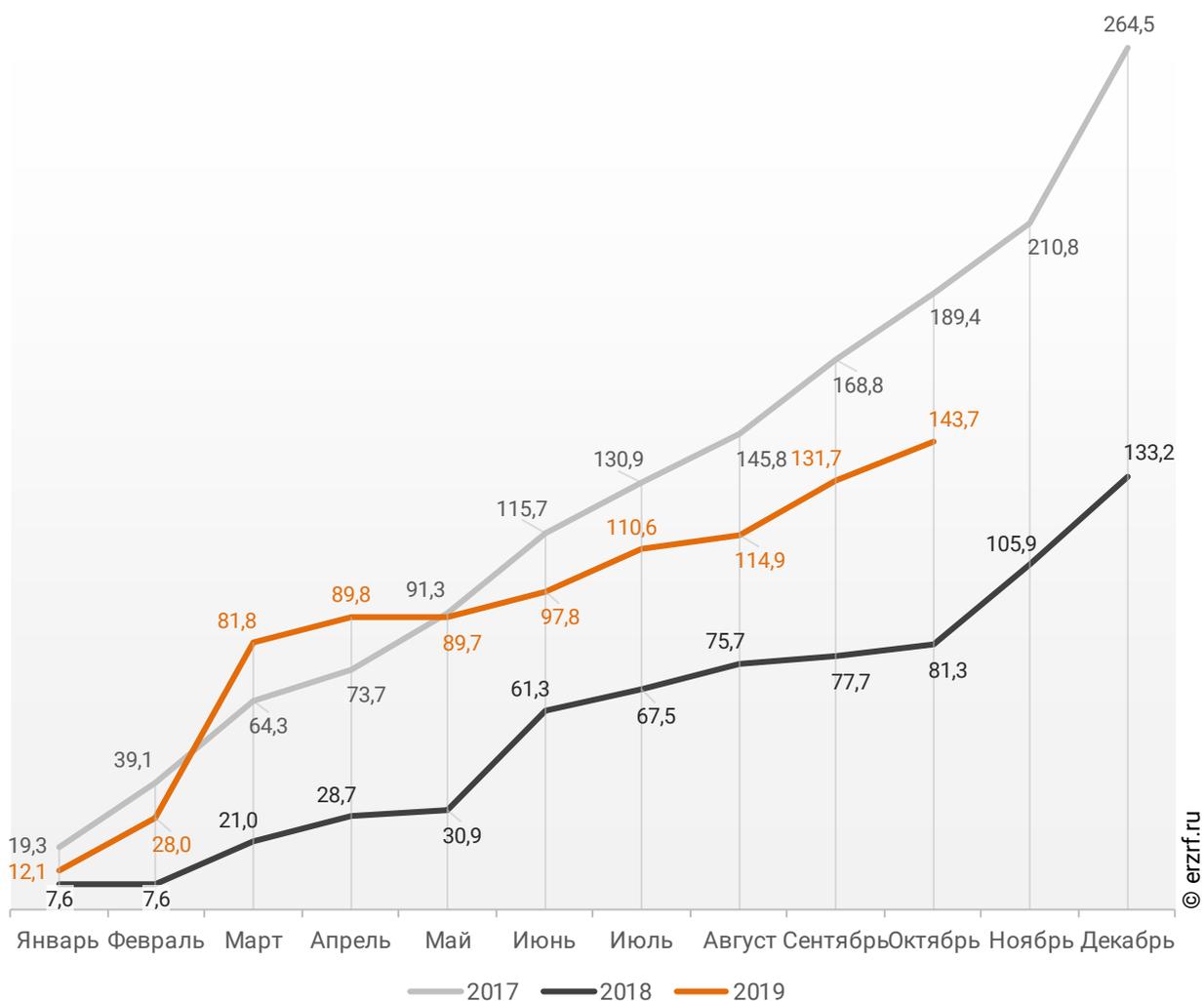
**Ввод жилья населением в Смоленской области
накопленным итогом по годам в 2017 – 2019 гг., тыс. м²**



Объемы ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2019 г. показывают превышение на 76,8% к уровню 2018 г. и снижение на 24,1% к 2017 г. (График 52).

График 52

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

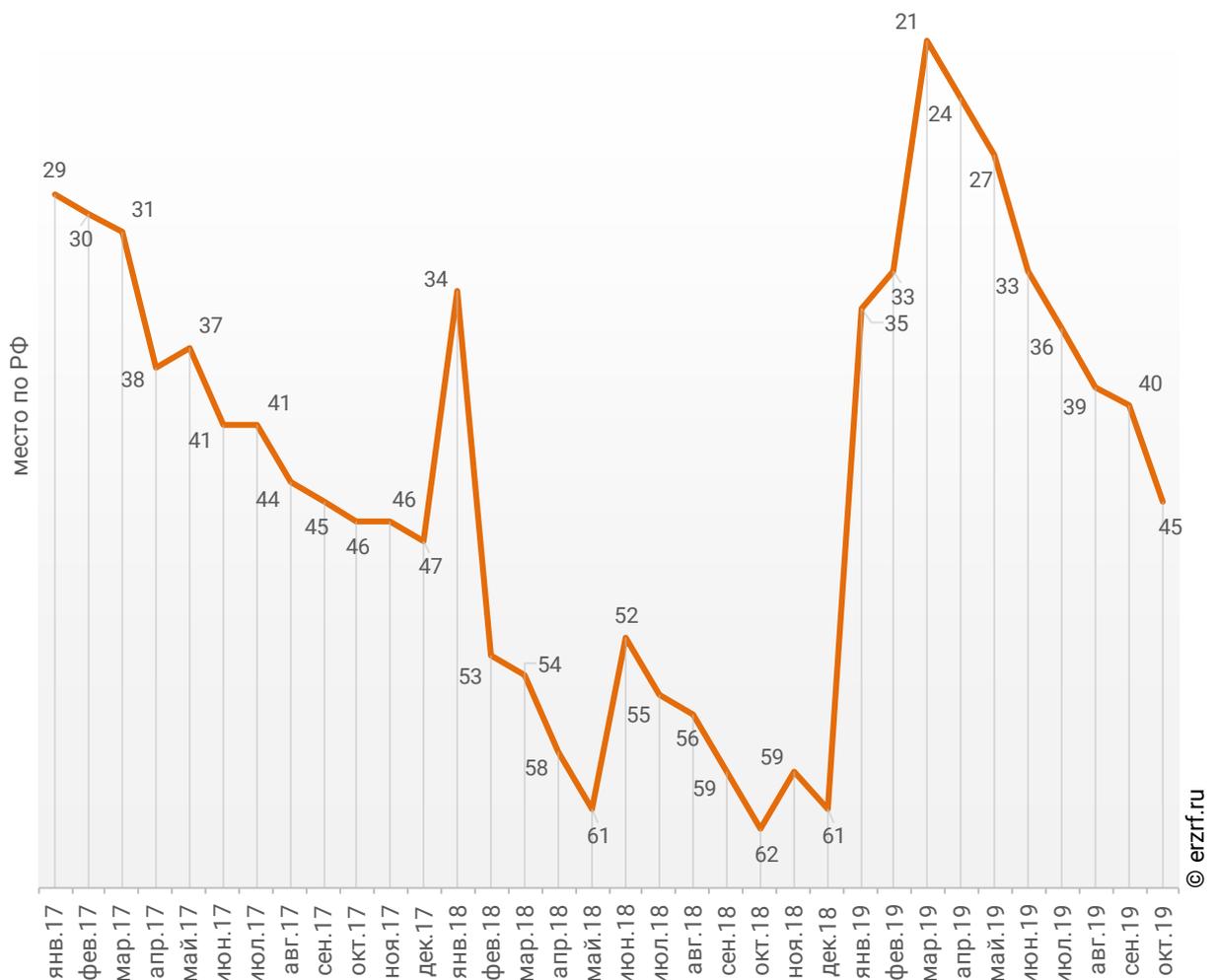


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь-октябрь 2019 года Смоленская область занимает 45-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 12-е место, по динамике относительного прироста – 8-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

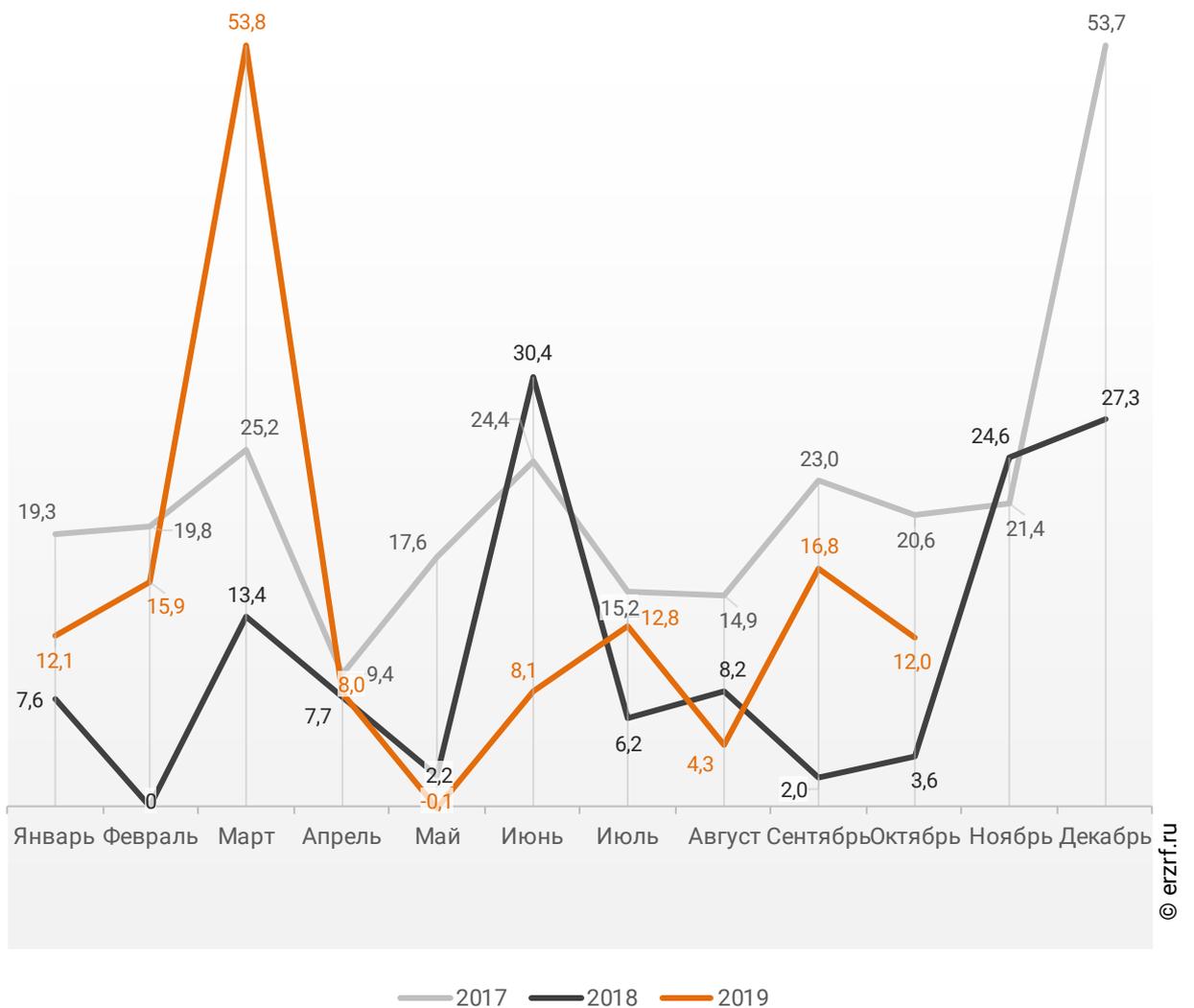
Динамика изменения места, занимаемого Смоленской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками



В октябре 2019 года в Смоленской области застройщиками введено 12,0 тыс. м² многоквартирных домов, что на 233,3% или на 8,4 тыс. м² больше аналогичного значения за тот же период 2018 года (График 54).

График 54

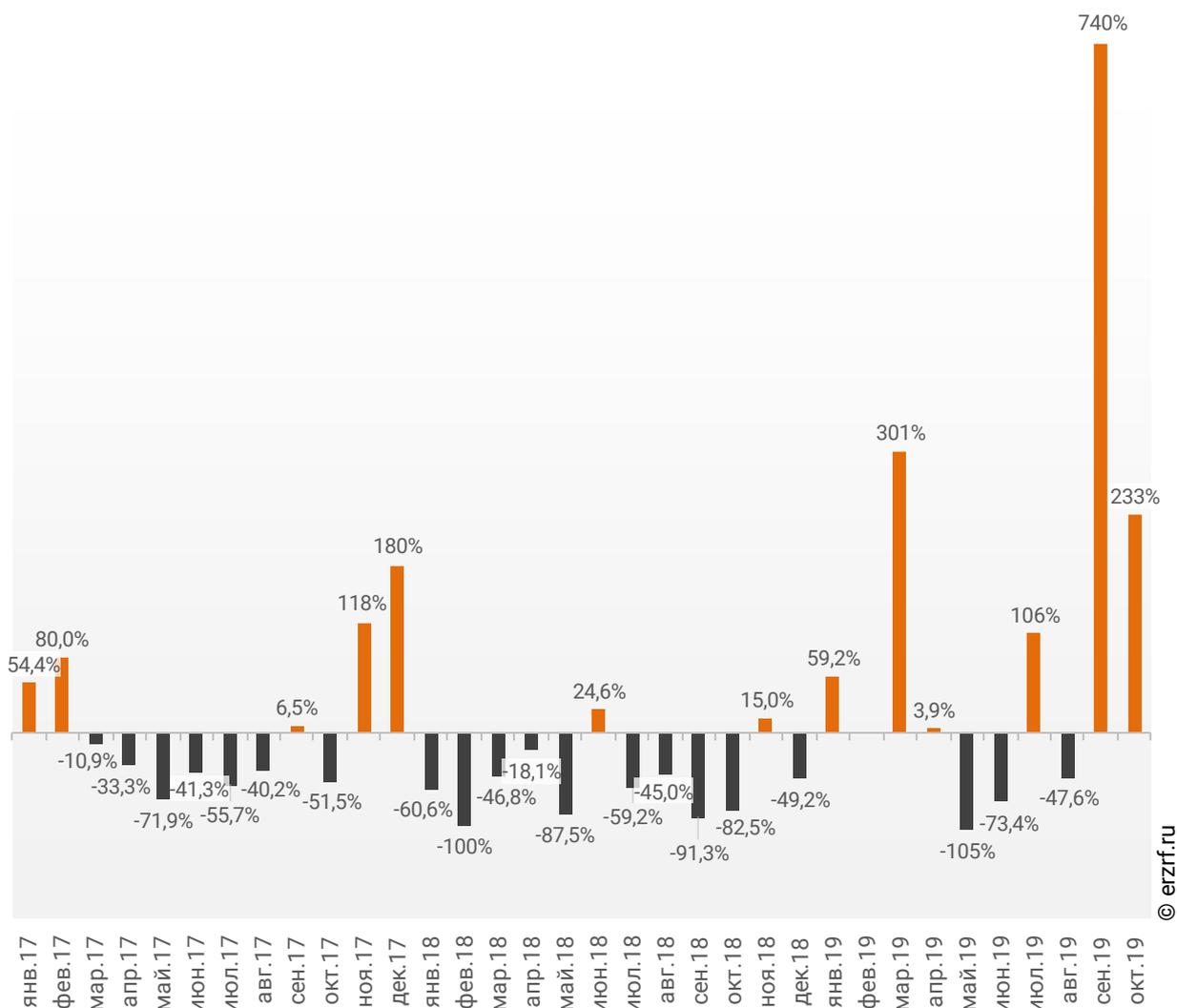
Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Смоленской области, тыс. м²



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

График 55

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

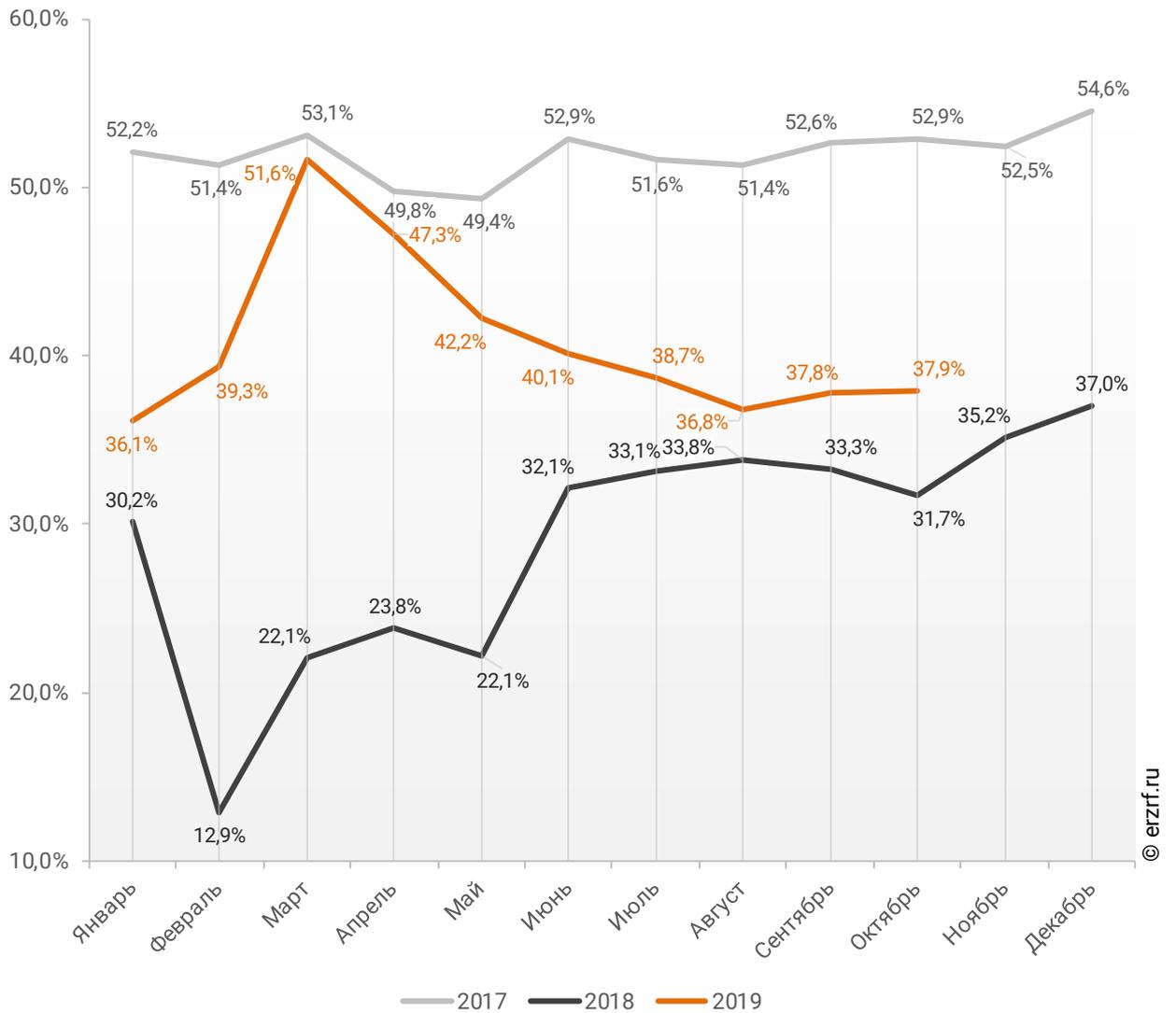


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за октябрь 2019 года Смоленская область занимает 53-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 24-е место, по динамике относительного прироста – 9-е место.

Доля ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2019 г. составила 37,9% против 31,7% за этот же период 2018 г. и 52,9% – за этот же период 2017 г.

График 56

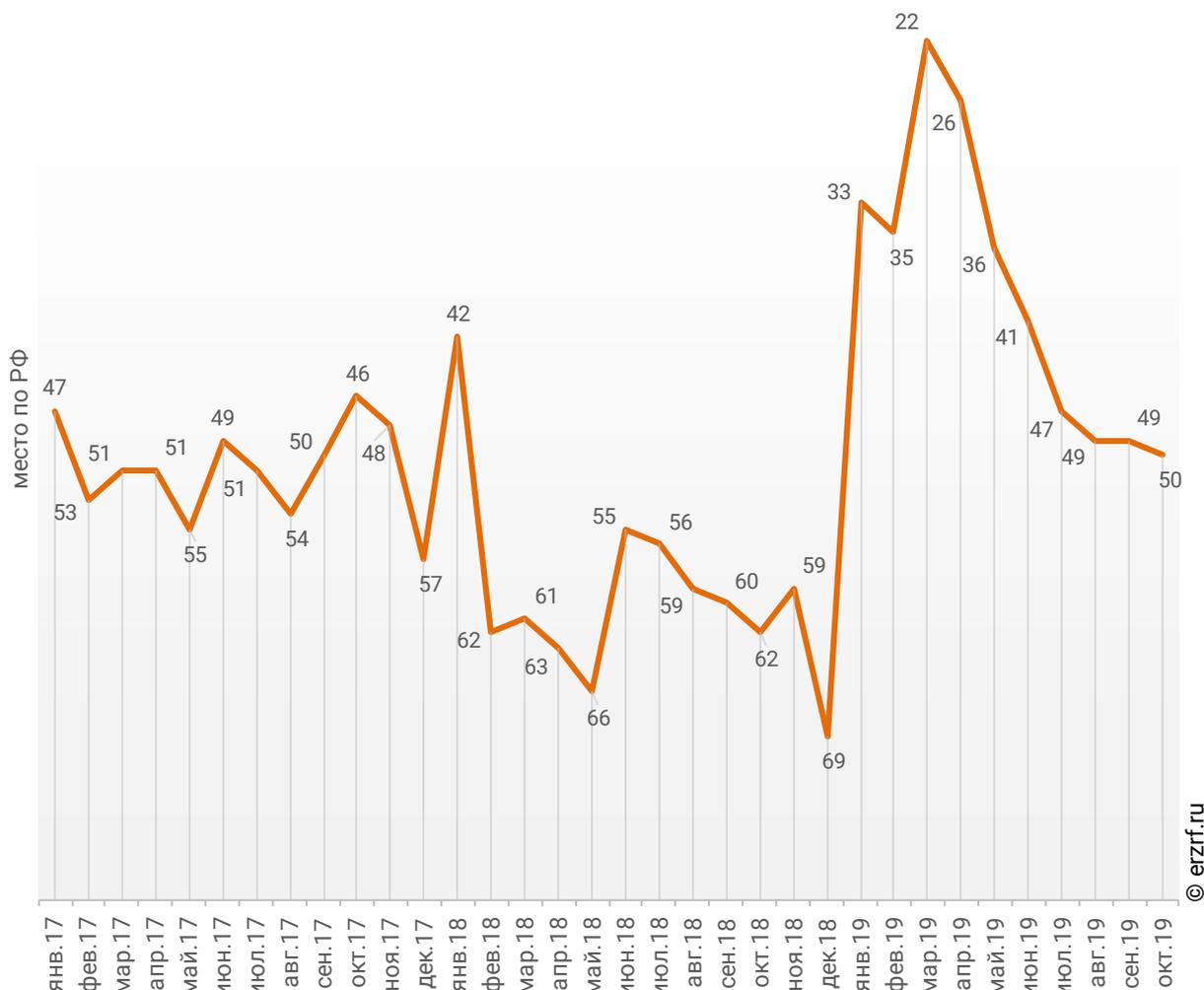
Доля ввода жилья застройщиками в общем объеме ввода жилья в Смоленской области накопленным итогом по годам в 2017 – 2019 гг.



По этому показателю Смоленская область занимает 50-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 октябре 2019 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Смоленской области составила 39,7%, что на 24,2 п.п. больше аналогичного значения за тот же период 2018 года. По этому показателю Смоленская область занимает 41-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 2020 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов	Жилых единиц	Совокупная S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
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	8 696
IV квартал 2019	ВитебскЖилстрой	По ул. Крупской	1	144	7 998
IV квартал 2019	Вязьмажилстрой	По ш. Красноармейское	2	146	7 577
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	Вязьмажилстрой	Дом по ул. Гагарина	3	68	5 123
IV квартал 2019	Консоль	мкр. Семичевка	1	100	5 092
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	ГК Гарант-жилье	Лермонтовский парк	1	36	1 745
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
I квартал 2020	Строй бизнес	Парковый	2	329	19 976
I квартал 2020	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	мкр. Новосельцы	2	187	14 268
I квартал 2020	ФПК Мегаполис	По пер. Тульский, 8	1	90	6 476
I квартал 2020	ГК Аск Холдинг	По ул. Гарабурды, 5	1	90	4 384
II квартал 2020	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	По ул. Куриленко	1	160	8 644
II квартал 2020	ГК Гарант-жилье	Лермонтовский парк	1	160	7 650

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся	Жилых	Совокупная
			домов	единиц	S жилых единиц
			ед.	ед.	м ²
II квартал 2020	Консоль	Северный	2	160	7 214
II квартал 2020	ГСК Капитель	По ул. 1-я Брянская, 1	1	116	6 768
II квартал 2020	ГК Контакт	Солнечный	2	120	6 036
II квартал 2020	ГК Метрум груп	Багратион	1	60	4 891
II квартал 2020	СК Ваш дом	Соловьина роща	1	63	4 245
II квартал 2020	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Лазурный	1	90	3 669
II квартал 2020	Компания Форест	Красный Бор	2	53	2 987
II квартал 2020	Специализированный застройщик Высота Смоленск	По ул. Шевченко	1	24	1 896
III квартал 2020	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Олимп (ул. Рыленкова)	1	371	17 191
III квартал 2020	СК Ваш дом	Соловьина роща. Новый квартал	1	230	13 963
III квартал 2020	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Южная долина	2	279	12 706
III квартал 2020	Строй бизнес	Серебряные ключи	2	179	8 991
III квартал 2020	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	мкр. Новосельцы	1	140	7 066
III квартал 2020	ГосЗаказКонсалт	По ул. Шевченко	1	64	4 022
III квартал 2020	Никольские ворота-2000	По ул. Никольская	1	40	2 004
III квартал 2020	Билдинг групп	Боровая парк	1	36	1 949
IV квартал 2020	Консоль	мкр. Семичевка	2	260	13 717
IV квартал 2020	Строй бизнес	Парковый	1	100	5 824
IV квартал 2020	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	По пер. Юннатов, 5	1	106	5 296
IV квартал 2020	Специализированный застройщик Высота Смоленск	Дом по ул. Шевченко	1	80	4 804
IV квартал 2020	Специализированный застройщик Высота Смоленск	По ул. Шевченко	1	64	4 447
IV квартал 2020	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	Лазурный	1	99	3 686
IV квартал 2020	ГосЗаказКонсалт	Дом по ул. Пригородная, 5	1	14	810
Общий итог			59	5 429	304 996

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

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
1	Парковый	Смоленск	Строй бизнес	7	856	51 259
2	Лазурный	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	6	579	25 401
3	мкр. Семичевка	Смоленск	Компания СИП	2	377	23 975
4	Новый Смоленск	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	621	23 426
5	мкр. Новосельцы	Новосельцы	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	3	327	21 334
6	Соловьиная роща. Новый квартал	Смоленск	СК Ваш дом	2	332	20 270
7	мкр. Семичевка	Смоленск	Консоль	3	360	18 809
8	Олимп (ул. Рыленкова)	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	1	371	17 191
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	Лермонтовский парк	Смоленск	ГК Гарант-жилье	2	196	9 395
14	Солнечная долина	Смоленск	ГК Метрум груп	1	185	9 137
15	Серебряные ключи	Смоленск	Строй бизнес	2	179	8 991
16	Красный Бор	Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)	Компания Форест	6	159	8 961
17	Загорье	Одинцово (в составе г.о. Смоленск)	Консоль	1	160	8 696
18	По ул. Куриленко	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	1	160	8 644
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	По ш. Красноармейское	Вязьма	Вязьмажилстрой	2	146	7 577

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S
				домов	единиц	жилых единиц
				ед.	ед.	м ²
23	<i>Северный</i>	Гагарин	Консоль	2	160	7 214
24	<i>По ул. Ломоносова</i>	Смоленск	Новострой	1	118	7 081
25	<i>По ул. 1-я Брянская, 1</i>	Смоленск	ГСК Капитель	1	116	6 768
26	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	Специализированный застройщик Высота Смоленск	2	88	6 343
27	<i>Солнечный</i>	Киселёвка	ГК Контакт	2	120	6 036
28	<i>Боровая парк</i>	Ясенная	Билдинг групп	3	108	5 847
29	<i>По пер. Юннатов, 5</i>	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	1	106	5 296
30	<i>Дом по ул. Гагарина</i>	Гагарин	Вязьмажилстрой	3	68	5 123
31	<i>Багратион</i>	Смоленск	ГК Метрум груп	1	60	4 891
32	<i>Дом по ул. Шевченко</i>	Смоленск	Специализированный застройщик Высота Смоленск	1	80	4 804
33	<i>По ул. Гарабурды, 5</i>	Смоленск	ГК Аск Холдинг	1	90	4 384
34	<i>Соловьина роща</i>	Смоленск	СК Ваш дом	1	63	4 245
35	<i>По ул. Шевченко</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	1	64	4 022
36	<i>По ул. 1-я Восточная</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	1	63	3 275
37	<i>Бриз 2</i>	Печерск	Фирма Подряд	1	49	3 025
38	<i>Дом по ул. Вяземская</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	1	28	2 007
39	<i>По ул. Никольская</i>	Киселёвка	Никольские ворота-2000	1	40	2 004
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				79	7 672	419 019

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>Лазурный</i>	Смоленск	ГК ГРАЖДАНСТРОЙ	43,9
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>Лермонтовский парк</i>	Смоленск	ГК Гарант-жилье	47,9
8	<i>По ул. Гарабурды, 5</i>	Смоленск	ГК Аск Холдинг	48,7
9	<i>Солнечная долина</i>	Смоленск	ГК Метрум груп	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>По ул. Никольская</i>	Киселёвка	Никольские ворота-2000	50,1
13	<i>Серебряные ключи</i>	Смоленск	Строй бизнес	50,2
14	<i>Солнечный</i>	Киселёвка	ГК Контакт	50,3
15	<i>По ш. Красноармейское</i>	Вязьма	Вязьмажилстрой	51,9
16	<i>По ул. 1-я Восточная</i>	Смоленск	ГосЗаказКонсалт	52,0
17	<i>мкр. Семичевка</i>	Смоленск	Консоль	52,2
18	<i>По ул. Куриленко</i>	Смоленск	СМОЛСТРОМ-СЕРВИС	54,0
19	<i>Боровая парк</i>	Ясенная	Билдинг групп	54,1
20	<i>Загорье</i>	Одинцово (в составе г.о. Смоленск)	Консоль	54,4
21	<i>По ул. Крупской</i>	Смоленск	ВитебскЖилстрой	55,5
22	<i>Красный Бор</i>	Красный Бор (в составе г.о. Смоленск)	Компания Форест	56,4
23	<i>По ул. Ползунова</i>	Вязьма	Стройинвест	57,5
24	<i>Дом по ул. Пригородная, 5</i>	Богородицкое	ГосЗаказКонсалт	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				54,6



ООО «Институт развития строительной отрасли»

Основные направления деятельности:

- управление порталом ЕРЗ.РФ (www.erzrf.ru)
- услуги для застройщиков в улучшении продаж по проектам, оценке конкурентного окружения
- организация мероприятий для застройщиков
- аналитические исследования и разработка проектов НПА по темам:
 - жилищное строительство
 - административные процедуры в строительстве
 - цифровая трансформация строительной отрасли
- разработка эксплуатационной документации для жилых зданий и помещений в них

Нашими услугами пользуются:

- Минстрой России
- АО «ДОМ.РФ»
- Комитет Государственной Думы ФС РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям
- Рабочая группа по обманутым дольщикам партии «Единая Россия»
- Департамент градостроительной политики г. Москвы, министерства строительства субъектов РФ
- Некоммерческие организации: Национальное объединение застройщиков жилья, Национальное объединение строителей, Национальное объединение проектировщиков и изыскателей, РСПП, ТПП РФ
- Банки: Сбербанк России, Банк ВТБ, иные банки
- Консалтинговые компании: KPMG, PricewaterhouseCoopers, Oliver Wyman
- Страховщики: ВСК, Респект, Проминстрах, ОВС
- Застройщики: Группа ПИК, Группа ЛСР, Брусника, Баркли, ГК Стрижи, Унистрой, Холдинг СДС, многие другие
- Производители: ОТИС, ИЕК, Винербергер Кирпич, Билайн, Ростелеком и другие

**Основан
в 2012 году**

Адрес: 123001, Москва, Трехпрудный пер. 4/1, оф.502
E-mail: info@erzrf.ru
Телефон: +7(495) 699-85-00
Сайт: www.inrso.ru

Приложение 4. Услуги портала ER3.РФ

№	Услуги портала ER3.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
1.	Предоставление выгрузок из базы данных «Новостройки и застройщики России»	Выгрузки содержат следующий объем информации: • жилых комплексов – более 11 000 (250 полей с данными); • объектов – более 40 000 (50 полей с данными); • квартир – более 350 000 (30 полей с данными); • застройщиков/брендов – более 15 000 (40 полей с данными).	По индивидуальному заказу – от 10 000 руб. Стандартный набор полей – от 50 руб.	Выгрузка данных ER3.РФ Магазин исследований
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала ER3.РФ. При индивидуальных заказах может проводиться дополнительный сбор информации, опросы участников рынка.	По индивидуальному заказу – от 100 000 руб. Стандартные исследования по текущему строительству, по вводу жилья – бесплатно	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru Магазин исследований
3.	Предоставление услуг застройщикам по размещению информации на портале ER3.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале ER3.РФ. Добавление сведений по планировкам, акциям, рассрочкам, ипотечным банкам, фото хода строительства, рекламные фото и т.п.	от 7 500 руб. в месяц.	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru
4.	Исследования для застройщиков «Оценка конкурентного окружения»	Анализ ассортимента предложений новостроек конкурентов в выбранной локации в динамике. Отслеживание акций, условий рассрочки, специальных условий ипотеки в отношении новостроек конкурентов в выбранной локации. Динамика продаж новостроек конкурентов в выбранной локации. Сбор информации о преимуществах и недостатках проектов конкурентов. Динамика строительства новостроек конкурентов. Наличие переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию. Сбор информации о застройщиках-конкурентах (наличие судебных споров, исполнительных производств, запретов на привлечение средств дольщиков, заявлений о банкротстве, негативных публикаций и т.п.).	Договорная	Оценка конкурентного окружения

№	Услуги портала ЕРЗ.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
5.	Услуги для банков «Экспресс-оценка конкурентоспособности проекта». Срок – 1 день	Сравнение потребительских характеристик ЖК, претендующего на кредитование, с потребительскими характеристиками других ЖК в локации. Перевод выписок Росреестра по продажам в конкурирующих проектах в формат Excel.	от 1 000 руб.	Запрос направлять по E-mail: gdv@erzrf.ru
6.	Предоставление комплексных услуг для организаций, не являющихся застройщиками	Публикации информационного и рекламного характера на портале	от 10 000 руб.	Запрос направлять по E-mail: dyu@erzrf.ru
		Вхождение в специальный каталог Партнеров ЕРЗ.РФ дает возможность:	24 000 руб. в год	
		• участвовать в мероприятиях ЕРЗ.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ЕРЗ.РФ.		
		Рассылка коммерческих предложений по застройщикам. Индивидуальная настройка целевой аудитории получателей, выбор оптимального способа направления (электронное письмо, почтовое отправление с обзвоном и без).	от 20 000 руб.	
	Организация индивидуальных переговоров с застройщиками о предложении заказчика. Результатом работы являются назначенные встречи застройщика и заказчика.	от 20 000 руб. за факт назначенной встречи		
	Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	Расчетное вознаграждение от 100 000 руб. в месяц		